

信德集團



SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號 : 242

2025

信德集團有限公司年報

Shun Tak Holdings Limited Annual Report

UNLEASHING
Momentum
BREAKING BOUNDARIES

蓄
勢
破
維



蓄勢破維

六十多年來，集團始終恪守「誠信德行」的營商之道，植根港澳，深耕粵港澳大灣區，業務版圖亦遍及中國多個核心經濟帶及新加坡。集團秉持「旅遊+」發展策略，整合多年積累的跨領域經驗，以文塑旅、以旅彰文，持續深化文化與旅遊融合，構築多元一體的產業格局。積澱逾六十載，集團以此為底氣，蓄力而發，突破固有框架，為所進駐地區持續創造長遠的經濟及社會價值，實踐「取諸社會，用諸社會」的可持續共榮理念。

過往表現及前瞻性陳述

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。集團、其董事、僱員及代理均不承擔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責任。



目錄

2	公司組織資料	64	企業管治報告
3	集團發展	83	薪酬委員會報告
10	管理層簡介	84	提名委員會報告
15	財務摘要及日誌	85	審核及風險管理委員會報告
16	大事記要	98	獨立核數師報告
18	主席報告書	105	綜合收益表
20	業務回顧	106	綜合全面收益表
36	發展近況及展望	107	綜合資產負債表
38	可持續發展表現概覽	109	綜合權益變動表
42	主要物業表	111	綜合現金流量表
49	集團財務回顧	113	財務報表附註
53	董事會報告	193	五年財務概要



公司組織資料

董事會

何超瓊女士
集團行政主席兼董事總經理

何厚鏘先生
獨立非執行董事

吳志文先生
獨立非執行董事

葉家祺先生
獨立非執行董事

尤好女士
獨立非執行董事

何超鳳女士
執行董事兼副董事總經理

何超蓮女士
執行董事

岑康權先生
執行董事

尹顯璠先生
執行董事

審核及風險管理委員會

何厚鏘先生(主席)
吳志文先生
葉家祺先生
尤好女士

薪酬委員會

吳志文先生(主席)
何厚鏘先生
葉家祺先生
尤好女士
何超瓊女士
何超鳳女士
何超蓮女士

提名委員會

何超瓊女士(主席)
何厚鏘先生
吳志文先生
葉家祺先生
尤好女士
何超鳳女士

公司秘書

曾美珠女士

註冊辦事處及聯絡資料

香港干諾道中二百號
信德中心西座三十九頂樓
電話：(852) 2859 3111
傳真：(852) 2857 7181
網址：www.shuntakgroup.com
電郵：enquiry@shuntakgroup.com

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

律師

諾頓羅氏富布萊特

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行澳門分行
星展銀行, 新加坡
華僑銀行, 新加坡
香港上海滙豐銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
南洋商業銀行有限公司

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一百八十三號
合和中心十七樓
一七一-二至一七一-六號舖

股份掛牌

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市買賣。

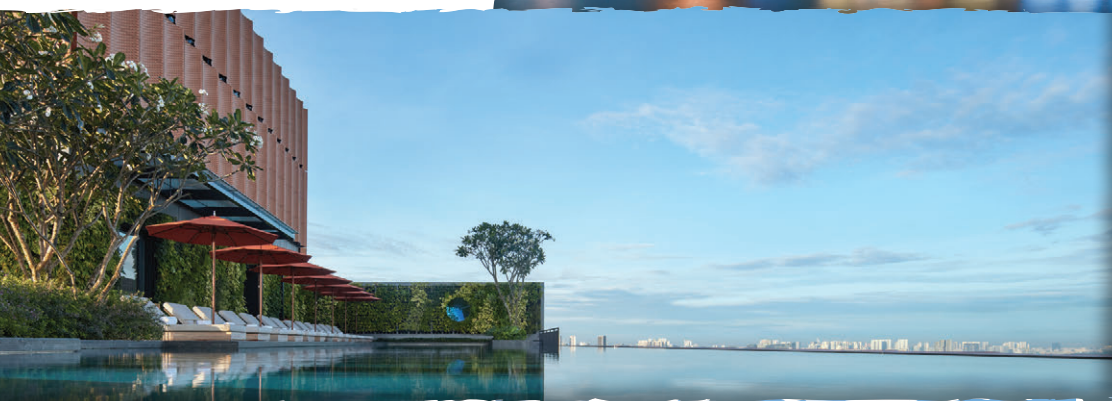
集團發展

信德集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「集團」)是具領導地位的上市大型綜合企業，核心業務包括地產、酒店及消閒、運輸與投資。集團於一九七二年成立，並自一九七三年起在香港聯合交易所上市(HKSE: 242)。

地產



酒店及消閒



運輸



投資



集團發展

地產

集團在地產市場的發展成就斐然，在澳門、香港及中國內地成功將多幅土地打造成充滿活力的綜合發展項目，涵蓋住宅、零售及生活休閒樞紐。集團亦是擁有澳門最大的可發展樓面面積的香港上市公司之一，憑藉多個地產發展項目，成為澳門地產市場的重要參與者，並積極於粵港澳大灣區（「大灣區」）及中國內地房地產市場擴展業務，投資項目遍佈北京的通州及東直門、上海的閔行區、前灘及靜安區、珠海橫琴、天津西青區及昆明呈貢區。

澳門

集團與香港置地控股有限公司合作發展「壹號廣場」。項目位處澳門半島臨海的黃金地段，擁有七座豪華住宅大樓、一座總樓面面積約四十萬平方米的旗艦購物商場、五星級澳門文華東方酒店及由該酒店集團管理之服務式住宅。

位於氹仔的濠庭都會是澳門其中一個最大型豪華住宅發展項目，涵蓋高級住宅單位、世界級園林景觀及會所設施，是澳門首個配備完善會所設施及二十四小時健身設備的住宅項目。項目合共五期，發售均廣受市場歡迎。而濠庭都會最後一期項目——濠尚，其住宅部分座落於星皓廣場之上。星皓廣場總樓面面積逾六十五萬五千平方呎，由集團與阿布扎比投資局共同投資發展，是該區首個零售樞紐，自二零二零年開業起一直服務氹仔社區。

香港

集團於香港多個重要地區的物業發展中發揮關鍵作用，構建涵蓋商業、住宅及零售的多元化物業組合，並與主要交通樞紐連接。其於香港擁有的重點住宅項目包括寶翠園、昇悅居及昇御門。

集團旗下的物業管理部門，為在中國內地、香港及澳門的住宅、會所、寫字樓、購物商場及停車場，提供專業的物業及設施管理服務。

中國內地

集團透過投資開發「北京通州綜合發展項目」，進軍中國北部地產市場。該項目位處京杭大運河沿線的黃金地段，將發展成集零售、辦公大樓及服務式公寓於一體的地標性建築。我們的合營夥伴預計於二零二六年申請項目的毛坯竣工證明，現已取得相關政府部門就服務式公寓批出的預售許可，將緊貼國家政策及市場環境，以制定合適的公開發售日期。

由集團全資擁有的信德京匯中心位於北京東二環東直門一帶，享有便捷的交通網絡，鄰近機場高速公路、多條地鐵路線及巴士路線，物業佔地面積約六萬三千平方呎，集辦公大樓及酒店設施於一身，毗連北京中心城區、使館區及燕莎商圈。

集團於二零一八年進軍中國內地的醫療健康產業，並與鵬瑞利集團有限公司建立戰略合作夥伴關係，在高鐵沿線地段共同開發綜合醫療健康項目——天津南高鐵站綜合發展項目及昆明南高鐵站綜合發展項目。兩個項目均逐



步發展成一站式區域醫療健康及商業樞紐，提供醫療、保健及長者護理等設施，並設有酒店及零售空間。天津南高鐵路綜合發展項目旗下大部分酒店、長者護理及醫療設施已投入營運，其餘部分預計於二零二六年陸續開業。昆明南高鐵路綜合發展項目的部分酒店、長者護理及醫療服務已於二零二五年投入營運，剩餘部分的工程進度理想，並將按計劃分階段開業。

上海前灘31由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發。該項目總建築面積約十四萬二千平方米，匯聚辦公大樓、零售空間，以及一間擁有二百零二間客房、由雅辰酒店集團管理的五星級酒店。項目亦包含一座演藝中心，內設一個演奏廳及數個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。

集團於上海靜安區蘇河灣一個綜合發展項目持有百分之五十的實際權益，並與華潤置地有限公司建立战略合作夥伴關係。該項目由四幅地塊組成，總面積合共約六萬五千六百九十二平方米，可建總樓面面積約三十二萬一千

一百八十二平方米，鄰近外灘及陸家嘴等主要旅遊景點及核心商業區，涵蓋住宅、辦公大樓、商業及文化設施，並設有地下購物商場及中央綠化公園。

為把握大灣區的發展機遇，集團於二零二零年十二月購入橫琴綜合發展項目餘下百分之三十的權益。項目位於橫琴粵澳深度合作區(「合作區」)，享有無可比擬的交通優勢，直接連接前往澳門的口岸及位於路氹的商業設施，其交通網絡亦涵蓋廣珠城際鐵路延長線，澳門輕軌橫琴線亦可直達該址。

二零二五年七月，集團與SJM — 投資有限公司正式簽訂買賣協議，確認出售橫琴綜合發展項目的部分物業，包括共十二層辦公室物業及一個獨立零售單位，合計總樓面面積約一萬九千七百八十一平方米。有關物業將按買方計劃改建為三星級酒店設施，以響應大灣區的利好政策 — 《關於促進合作區酒店業高質量發展的若干措施》。

新加坡

集團於二零一六年透過收購核心商業區周邊的優質物業項目，進軍新加坡市場，成功建立起涵蓋酒店、商業及住宅發展項目的完善物業組合，並持續審視具策略價值的投資機會。

高級商業發展項目 — 索美塞路111號位於烏節路商業區，毗鄰購物、娛樂及旅遊商業帶，且直達地鐵。項目建築面積約七十六萬六千五百五十平方呎，涵蓋辦公室、醫療中心及兩層零售商場。

二零一八年，集團成功投得位於新加坡市中心黃金地段的兩個可重建住宅物業，現已分別發展為坐落湯姆林森路18號、毗鄰烏節路購物帶的柏皓；及位處那森路14A、14B及14C號、鄰近大使館及優質洋房尊尚地帶、被譽為新加坡高尚住宅區之一的蘭心居。兩個物業均發展為豪華住宅公寓出售。



新加坡柏皓

集團發展

酒店及消閒

一九八零年代末，集團透過投資前澳門文華東方酒店及前澳門威斯汀度假酒店，成為澳門高端酒店服務的先驅。

澳門文華東方酒店為集團旗下「壹號廣場」發展項目的其中一部分，於二零一零年六月開業，以優雅氣派及卓越服務見稱，擁有二百一十三間客房。至於前稱澳門威斯汀度假酒店的鷺環海天度假酒店，則提供二百零八間客房。此豪華精品酒店坐落於優美的路環島海岸，遠眺黑沙海灘及南中國海的壯闊美景。

在香港，集團持有香港天際萬豪酒店的百分之七十權益。酒店設有六百五十八間客房，毗鄰香港國際機場及亞洲國際博覽館。

為擴大集團的酒店業版圖，集團於二零一三年成立全資附屬公司雅辰酒店集團有限公司（「雅辰」），以抓緊亞洲旅遊市場蓬勃發展帶來的機遇。為迎合品味日趨成熟、追求深度體驗、頻繁外遊的中國內地及其他地區旅客，雅辰致力將酒店與文化、商務及藝術完美融合，為客人打造充滿活力和多元化的旅遊體驗住宿體驗。截至二零二五年十二月三十一日，集團持有於中國內地、香港、澳門及新加坡營運的十間酒店的股權權益；並透過雅辰旗下的品牌，包括「雅辰酒店及度假村」、「雅辰悅居酒店」、「雅辰緹酒店」、「雅辰尚酒店」及「鷺環海天度假酒店」，管理十四間酒店及服務式住宅。

北京東直門雅辰悅居酒店於二零一七年開業，提供一百三十八間客房。酒店坐落於北京東直門舊城牆附近的繁華

地段，鄰近火車站，距離機場只需約二十五分鐘車程。

上海虹橋雅辰悅居酒店於二零一八年開業，位於上海萬象城綜合商業發展區，提供一百八十八間客房，地處上海的熱門購物商圈，毗鄰多個消閒娛樂場所，且鄰近上海虹橋國際機場及虹橋高鐵站。同樣位於上海萬象城綜合商業發展區的上海虹橋雅辰緹酒店，是一間提供三百零三間客房的經濟型酒店，專為追求時尚和卓越服務的旅客而設。

上海前灘雅辰悅居酒店及上海前灘雅辰尚酒店於二零二二年九月正式開業，分別設有二百四十六間及二百一十間酒店客房。兩間酒店位處上海前灘新發展區，集商業、娛樂及世界級體育設施於一身。



新加坡雅辰酒店

新加坡雅辰酒店於二零二三年十二月開業，設有一百四十二間客房，是雅辰在中國地區以外推出的首個項目。此旗艦酒店選址於獅城中心區，毗鄰著名的烏節路購物區、主要大使館，以及被聯合國教科文組織列為世界遺產地的新加坡植物園。酒店客房及套房設計雅致，均附設露台，讓旅客盡情享受傳統南洋文化與風情。

珠海橫琴雅辰悅居酒店於二零二四年三月開業，設有二百三十間客房，標誌著集團酒店業務正式進駐合作區。酒店位處集團旗下「橫琴綜合發展項目」，毗鄰橫琴口岸，與輕軌橫琴站僅數步之遙，可直達澳門、珠海金灣機場、珠海站及長隆海洋王國。酒店以現代風格吸引旅客，室內設計以街頭塗鴉藝術為靈感，客房設有乾濕分離的浴室，設備齊全。

西安雅辰酒店預計於二零二九年開業，標誌著集團首度進駐歷史名城西安。酒店地理位置優越，坐落於西安高新技術產業開發區核心商務區，毗鄰西安大劇院，可與周邊文化設施發揮協同效應，共同構建文化旅遊生態圈。

除酒店業務外，集團亦管理屢獲殊榮的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」）。作為澳門主要的會展場地及旅遊勝地，澳門旅遊塔提供各式各樣的餐飲選擇、全城最佳觀光點、全面購物體驗，以及全球最高的商業笨豬跳設施。

二零二四年，集團與AJ Hackett International集團建立策略合作夥伴關係，共同發展及營運香港海洋公園「歷險主題區」，進一步拓展其業務組合。項目佔地約十二萬平方米，將提供世界級高空歷險體驗，包括笨豬跳、天空鞦韆、空中飛索、極速滑翔車及歷奇公園，並設有零售及餐飲配套，預期二零二八年竣工。

集團亦於二零一八年推出會員制優質會所——雅辰會，其鄰近中環核心商業區，提供中西佳餚、多元運動及康樂設施，同時具備完善的多用途活動室，可供商務會議或私人活動之用。



澳門旅遊塔會展娛樂中心大禮堂

集團發展

運輸

集團深信互聯互通是區域發展的基石、文化交流的橋樑，以及社會經濟進步的引擎，堅守初心逾六十載，致力建設無縫多式聯運網絡，是先驅者、見證者，也是貢獻者。集團為今天已成國家戰略的大灣區奠定了重要基礎，並將繼續塑造區域未來交通運輸模式，致力構建覆蓋廣泛、優質的「一小時生活圈」。

一九九九年是集團運輸業務的重要里程碑。集團與國有企業中國旅遊集團旗下香港中旅國際投資有限公司（「中旅國際」）合併高速客輪業務，成立信德中旅船務投資有限公司（「信德中

旅」），並以「噴射飛航」品牌營運。此策略性舉措推動了區域交通發展。噴射飛航作為區域多式聯運平台的先驅，於二零零三年開創全球首個經由香港國際機場的海空聯運平台，其後更擴展至深圳機場，憑藉其涵蓋多種運輸模式的廣泛網絡，實現無縫轉駁，將大灣區主要城市（包括香港、澳門、深圳、蛇口及珠海）與全球各地緊密相連。

在國家發展規劃的引領下，大灣區發展蓬勃，交通基礎設施日益完善，尤其是港珠澳大橋（「大橋」）的通車，帶動了區內客運量的顯著增長。為捕捉新機遇，信德中旅深化雙方逾二十年的合作夥伴關係，成立各佔五成權益的合資公司，優化跨境海陸運輸資源，打

造更為整合、涵蓋海陸空的多式聯運平台。近年，集團透過參與多項跨境運輸服務，包括港珠澳大橋跨境穿梭巴士（「金巴」）、「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」及「澳門香港機場直達」等，進一步提升競爭力，並鞏固其作為大灣區交通發展主要貢獻者的地位。

展望未來，集團將緊貼國家發展規劃中的交通運輸方針，加強區內多式聯運網絡建設，並在業務中強化「旅遊+」發展策略的部署。憑藉其專業知識及對區域旅遊趨勢的深入洞察，集團將豐富其服務組合，並探索如低空經濟等新型交通模式，以推動多式聯運的融合發展，提升城市間的互聯互通水平，並助力大灣區構建便捷高效的現代化綜合交通運輸體系。集團旨在透



過促進區域協同，推動可持續、高質量增長，助力大灣區發展成為世界一流的宜居宜業宜遊的優質生活圈。

投資

集團於澳門及香港持有極具價值的投資，包括持有澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）約百分之十五點八的實際股權。澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十四點八一的實際股權。澳博控股實際上擁有澳娛綜合度假股份有限公司（前稱「澳門博彩股份有限公

司」）的百分之一百的經濟權益，該公司是獲澳門特別行政區政府發牌、在澳門經營娛樂場的六間博彩承批公司之一。

集團透過與合作夥伴組成三方財團，獲批啟德郵輪碼頭項目發展的五年租賃協議，並於二零二三年六月一日投入服務。該碼頭可容納新級別的大型郵輪，有助香港發展成為國際郵輪樞紐。

信活東西有限公司是集團的零售業務部門，於澳門擁有國際知名品牌玩具「反」斗城的銷售權。旗艦店自二零二零年於星皓廣場開業，已迅速確立起其市場領導地位。目前，公司位於星皓廣場及新濠影滙的兩間店舖，提供合

計超過二萬六千二百平方呎的玩具零售空間。集團亦從意大利收購雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」，並成為該品牌的全球擁有人。

管理層簡介

何超瓊女士

銀紫荊星章、太平紳士
集團行政主席兼董事總經理
六十三歲

何超瓊女士於一九九五年獲委任為本集團的執行董事，並分別於一九九九年獲委任為董事總經理，二零一七年為集團行政主席，監督本集團的整體策略性發展及管理。彼亦為本公司執行委員會及提名委員會主席、薪酬委員會之成員；以及本公司若干附屬公司之董事。

何超瓊女士為信德中旅船務投資有限公司董事會之副主席、行政總裁兼董事，及該公司執行委員會之主席，直接掌管本集團旗下包括渡輪及旅遊車的交通運輸業務。彼亦是信德船務有限公司*、Renita Investments Limited*、Oakmount Holdings Limited*、Beeston Profits Limited*、Classic Time Developments Limited*及Megaproper Investments Limited*之董事、澳門旅遊塔會展娛樂中心之主席、澳門航空股份有限公司之董事，及澳門國際機場專營股份有限公司之副主席。彼亦為美高梅中國控股有限公司的董事長及執行董事、鳳凰衛視投資(控股)有限公司的副主席及非執行董事、中國南方航空股份有限公司獨立非執行董事(全部均於香港聯合交易所有限公司(「聯交

所」)主板上市)，及中青博聯整合營銷顧問股份有限公司(於全國中小企業股份轉讓系統掛牌)的董事，以及葡萄牙博彩上市公司Estoril-Sol, SGPS, S.A.的董事會主席。

在國內，何超瓊女士擔任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員會委員、中華全國工商業聯合會副主席、中華全國婦女聯合會常務委員會委員、中國人民政治協商會議北京市委員會常務委員會委員、博鰲亞洲論壇高級顧問、中華全國工商業聯合會屬下全聯旅遊業商會執行會長、中國文物保護基金會副理事長、中外企業家聯合會聯席主席及亞洲文化遺產保護聯盟諮詢委員會主席。在香港，彼為香港友好協進會董事、香港各界婦女聯合協進會主席、香港北京社團總會常務副會長、香港總商會理事會理事及團結香港基金會理事。在澳門，彼為澳門中華總商會副會長及澳門北京社團總會會長。在國際上，彼亦是世界旅遊及旅行理事會執行委員會委員，並於二零一八年十月獲聯合國世界旅遊組織委任為旅遊大使。

何超瓊女士分別於二零一五年七月一日及二零二零年十月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及頒授銀紫荊星章，於二零一九年九月獲澳門特別行政區政府頒發旅遊功績勳章。

何超瓊女士持有美國加州聖克萊大學市場學及國際商業管理學士學位。彼於二零零七年五月獲得強森威爾斯大學工商管理榮譽博士學位，於二零一三年十一月獲華中師範大學政治傳播學院委任為榮譽教授，於二零一四年六月獲頒授香港演藝學院榮譽院士，於二零一五年九月獲頒授香港大學名譽大學院士及於二零二五年獲頒中國人民大學藝術學名譽博士及北京服裝學院榮譽教授。

何超瓊女士乃本公司執行董事兼副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超蓮女士之胞姊。

* 信德船務有限公司、Renita Investments Limited、Oakmount Holdings Limited、Beeston Profits Limited、Classic Time Developments Limited及Megaproper Investments Limited為擁有本公司股份或相關股份權益的公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)。

何厚鏘先生

F.C.P.A., B.A., A.C.A.

獨立非執行董事
七十歲

何厚鏘先生自二零零四年起出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核及風險管理委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

何厚鏘先生為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司的執行董事，擁有三十多年管理及地產發展經驗。

何厚鏘先生亦為香港小輪(集團)有限公司及澳門博彩控股有限公司的獨立非執行董事；美麗華酒店企業有限公司及遠見控股有限公司的執行董事，該等公司皆於聯交所主板上市。彼曾為利興發展有限公司(曾於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

彼為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。

吳志文先生

獨立非執行董事
六十七歲

吳志文先生於二零零九年獲委任為本公司之執行董事，並於二零一零年七月調任為本公司非執行董事。吳志文先生自二零一二年十二月二十日起調任為本公司獨立非執行董事，並獲委任為本公司審核及風險管理委員會之成員。彼亦自二零一五年八月二十五日起獲委任為本公司薪酬委員會主席及提名委員會之成員。

吳志文先生為香港會計師公會資深會員。彼持有美國紐約聖約翰大學(St. John's University)工商管理碩士銜。

吳志文先生具多年香港上市公司企業及財務管理的豐富經驗。彼於過去曾任於聯交所創業板上市之非凡中國控股有限公司之執行董事及行政總裁。該公司現稱為非凡領越有限公司，並於聯交所主板上市。吳志文先生亦曾於香港中旅國際投資有限公司(於聯交所主板上市)及香港建設(控股)有限公司(曾於聯交所主板上市)出任執行董事的職務。

葉家祺先生

獨立非執行董事
六十一歲

葉家祺先生於二零一五年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼自二零一七年一月十一日起獲委任為本公司審核及風險管理委員會之成員，並於二零一九年三月二十七日起獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會之成員。

葉家祺先生現任GRE Investment Advisors Limited(一間為 NM Strategic Management, LLC及QLA Investment GP SÀRL之香港證券及期貨事務監察委員會持牌顧問及持牌管理方)之董事總經理及負責人員。葉家祺先生亦為維信金科控股有限公司之非執行董事及公司審核委員會成員、資本策略地產有限公司之獨立非執行董事及提名委員會成員(兩間公司均於聯交所主板上市)。

葉家祺先生於私募投資、另類及組合投資方面擁有豐富經驗。彼曾為博時基金(國際)有限公司於香港之董事總經理及負責人員。在此之前，彼為湛思投資管理(香港)有限公司(一間私募投資管理公司)之創辦人及高級合夥人。彼曾任JP Morgan International Capital Corporation之副總裁。

葉家祺先生現為EQT Partners(一間歐洲主要私募投資集團)之策略投資委員會的成員，EQT Partners致力與組合公司達致持續增長、卓越營運及維持市場領導地位。

管理層簡介

尤妤心女士

獨立非執行董事
六十三歲

葉家祺先生持有美國哈佛大學經濟系文學士學位，並以優等成績畢業，現為哈佛大學文理學院之院長在亞洲的諮詢委員會會員。彼為香港大學及醫院管理局港島西醫院聯網研究倫理委員會之非醫療衛生界成員及醫院管理局中央研究倫理委員會Routine and Expedited Panel成員。彼曾為香港創業及私募投資協會之榮譽主席。彼亦曾服務於中華人民共和國香港特別行政區貿易發展局金融服務諮詢委員會。

尤妤心女士（「尤妤心女士」）於二零二五年七月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會之成員。

尤妤心女士在公共會計領域擁有豐富經驗。她曾為羅兵咸永道會計師事務所合夥人。

尤妤心女士現任協青社執行委員會名譽司庫兼行政及財務委員會主席，以及中國香港網球總會理事兼審核委員會主席。她於二零一九年至二零二五年間曾為證券及期貨事務上訴審裁處成員。

尤妤心女士為香港會計師公會及英格蘭及威爾士特許會計師公會會員，並持有香港理工大學會計學學士學位。

何超鳳女士

銅紫荊星章
執行董事兼副董事總經理
六十一歲

何超鳳女士自一九九四年加入本集團，並於同年獲委任為本公司執行董事。彼於一九九九年獲委任為本集團副董事總經理及財務總監。何超鳳女士為本公司執行委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員及本公司若干附屬公司之董事。

何超鳳女士除參與本集團之策劃及開發外，也負責本集團整體之財務活動，以及物業發展、銷售及投資。

何超鳳女士為信德船務有限公司*、Renita Investments Limited*、Oakmount Holdings Limited*及Megaprosper Investments Limited*之董事。彼亦為澳娛綜合度假股份有限公司（前稱澳門博彩股份有限公司）之常務董事，及其控股公司澳門博彩控股有限公司之主席兼執行董事，該公司於聯交所主板上市。

何超鳳女士為香港地產建設商會之副會長及執行委員會委員、香港地產行政師學會專業會員、澳門酒店協會名譽主席、澳門建築置業商會副會長、香港中華總商會會員及婦女委員會常務委員、澳門中華總商會會董、澳門零售管理協會永遠名譽會長、香港董事學會資深會員、香港加拿大商會諮議會成員、香港芭蕾舞團主席、保良局顧問及歷屆主席（庚子年）、多倫多大學（香港）基金有限公司主席及董事暨該獎學

何超蓮女士

銅紫荊星章、太平紳士

執行董事

五十八歲

金選拔委員會主席、多倫多大學羅特曼管理學院院長諮詢委員會會員、愛丁堡獎勵計劃全球委員會委員、香港女童軍總會名譽副會長、香港各界婦女聯合協進會名譽會長及香港紅十字會「EmpowerHer Network」之創始成員暨督導委員會成員。

何超鳳女士於二零二一年七月一日獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

何超鳳女士自二零二二年一月獲香港特別行政區政府委任為司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員。

何超鳳女士自二零二六年三月獲澳門特別行政區政府委任為旅遊發展委員會成員。

何超鳳女士持有多倫多大學工商管理碩士學位(主修財務)及南加州大學學士學位(主修市場學)。

何超鳳女士乃本公司集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士之胞妹，及本公司執行董事何超蓮女士之胞姊。

何超蓮女士於一九九六年加入本集團，自二零零一年起出任本公司之執行董事。彼亦為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員及本公司若干附屬公司之董事。

自加入本集團以來，彼一直掌管物業管理部門以及零售及推銷規劃部門之策劃及營運。彼亦負責本集團於國內之物業發展項目之營運。

何超蓮女士為信德船務有限公司*及澳娛綜合度假股份有限公司(前稱澳門博彩股份有限公司)之董事。彼亦為宏海控股集團有限公司之主席及執行董事，該公司於聯交所創業板上市。

何超蓮女士自二零二一年十二月獲委任為醫院管理局成員。彼自二零二二年八月獲委任為東華三院顧問局成員，及自二零二三年四月獲委任為沙田醫院管治委員會主席。二零二四年一月，彼獲委任為香港大學校董會委員。二零二五年一月，彼獲委任為藝術發展諮詢委員會委員。

在香港，何超蓮女士的社會職務包括香港中華總商會常務會董及婦女委員會榮譽主席、港區婦聯代表聯誼會副會長及名譽會長、香港各界婦女聯合協進會常務委員及名譽會長、香港江蘇婦女聯合總會名譽顧問，以及香港上海浦東聯合會名譽會長。彼亦為香港遼寧社團總會創會會長、香港義工聯盟常務副主席、香港各界扶貧促進會常務副會長、香港島各界聯合會常務副理事長、香港青少年愛國主義教育基金會常務副主席、香港東莞社團基金會常務副主席、香港太極青年慈善基金董事及香港女童軍總會名譽副會長。彼現為東華學院校董會成員、東華三院陳兆民中學辦學團體校監。彼曾任香港地產行政師學會會長，亦為英國特許房屋經理學會亞太分會會員。何超蓮女士同時持有地產代理(個人)牌照。

何超蓮女士分別於二零一六年七月一日及二零二四年七月一日獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章及委任為太平紳士。

* 信德船務有限公司、Renita Investments Limited、Oakmount Holdings Limited及Megaproper Investments Limited為擁有本公司股份或相關股份權益的公司(定義見證券及期貨條例第XV部)。

管理層簡介

岑康權先生

執行董事
七十一歲

在澳門，何超蓮女士自二零二零年九月獲委任為坦桑尼亞聯合共和國駐中華人民共和國澳門特別行政區名譽領事。彼亦為澳門中華總商會常務理事和婦女委員會副主任、澳門物業管理業商會常務副會長、澳門國際品牌企業商會副監事長、澳門鏡湖醫院慈善會理事及世界旅遊經濟研究中心副理事長。

在國內，彼為中國人民政治協商會議遼寧省委員會常務委員。

何超蓮女士持有美國佩珀代因大學電訊學及心理學雙學士學位。彼於二零一八年十月獲頒授香港大學名譽大學院士及於二零二四年二月獲頒授香港大學專業進修學院榮譽院士。

何超蓮女士乃本公司集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士及本公司執行董事兼副董事總經理何超鳳女士之胞妹。

* 信德船務有限公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。

岑康權先生於一九九二年加入本集團，自二零零四年起出任本公司之執行董事。彼亦為本公司執行委員會成員及本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團之投資事務。

岑康權先生為信德船務有限公司*之董事及澳門博彩控股有限公司(於聯交所主板上市)之執行董事。

岑康權先生持有美國加州柏克萊大學之工商管理碩士學位。

* 信德船務有限公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。

尹顯璠先生

執行董事
六十三歲

尹顯璠先生自二零一二年二月起出任本公司執行董事。彼為本公司執行委員會成員、集團酒店及消閒部門總裁及本公司若干附屬公司之董事。彼於二零零零年加入本集團擔任顧問。

尹顯璠先生於業務發展、管理及酒店及消閒行業範疇具有豐富經驗，負責集團的綜合酒店及消閒管理公司(雅辰酒店集團)之房地產、綜合用途及酒店及消閒投資部門的業務策略發展及資產管理。彼亦負責監督酒店及消閒部門下多個其他業務部門及其相關營運。

尹顯璠先生持有荷蘭Hotel School The Hague, International University of Hospitality Management之酒店管理學士學位。

財務摘要及日誌

二零二五年財務摘要

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
收益	2,414,937	4,545,551
本公司擁有人應佔虧損	(478,227)	(823,951)
權益總值	32,872,416	32,732,387
每股虧損(港仙)		
— 基本	(15.8)	(27.3)
— 攤薄後	(15.8)	(27.3)
每股股息(港仙)	—	—
每股資產淨值(港元)	10.9	10.8

每股基本虧損乃根據年內已發行股份之加權平均數3,017,661,785股(二零二四年：3,017,661,785股)計算。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於本公司並無具潛在攤薄效應之已發行普通股，故每股基本與攤薄後虧損相同(二零二四年：相同)。

二零二六年財務日誌

公佈二零二五年年度業績	二零二六年三月三十日
以確認股東可出席股東週年常會並於會上投票的資格 遞交過戶文件以作登記之最後期限 暫停辦理股份過戶登記	二零二六年六月三日下午四時三十分 二零二六年六月四日至二零二六年六月十日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二六年六月十日
股東週年常會	二零二六年六月十日
公佈二零二六年中期業績	二零二六年八月

大事記要

二月

雅辰酒店集團與西安楊氏置業有限公司簽署管理協議，正式將「雅辰酒店及度假村」高端生活方式品牌引進西安，標誌著集團首度進駐這座歷史名城。



三月

集團獲中國文物保護基金會及亞洲文化遺產保護聯盟授予「亞洲文化遺產守護者」榮譽稱號，以表彰其在支持亞洲文化遺產保育及推動可持續發展的卓越貢獻。



五月

「澳門海上遊」推出全新「外港客運碼頭 — 媽閣」航線，豐富澳門的海上文旅體驗。

交通銀行前灘31演藝中心和上海前灘31雅辰酒店憑藉卓越的照明設計，在美國拉斯維加斯舉辦的第42屆國際照明設計大獎(IALD)中榮獲優秀獎。



六月

前灘31與上海戲劇學院建立戰略合作夥伴關係，攜手推動人才培育，促進藝術創新和文化產業發展。

集團與深圳機場簽訂合作備忘錄，為來往深圳機場、香港及澳門的旅客提供渡輪服務，進一步拓展其於大灣區的多模式交通聯運平台，聯通大灣區至世界各地。

珠海橫琴雅辰悅居酒店舉辦首屆「悅聚盛夜」活動，促進澳門、珠海、香港及上海的企業與社區之間的文化商業合作。



七月

集團獲選為中國國際商會文旅工作委員會副主席單位。

澳門雅辰酒店成為澳門首間獲美國綠色建築委員會頒發「LEED現有建築營運與維護(O+M)金級認證」之酒店。



珠海橫琴雅辰悅居酒店獲中國綠色飯店頒發最高級別的「五葉級」認證，以表揚酒店積極將可持續發展理念融入設施管理與企業文化。

集團與SJM—投資有限公司簽訂買賣協議，出售橫琴綜合發展項目的部分物業，以配合《關於促進合作區酒店業高質量發展的若干措施》政策導向。

集團於「華富卓越投資者關係大獎2024」主板類別中獲得殊榮，以表揚其於投資者關係的卓越表現。



九月

雅辰酒店集團於上海前灘31雅辰酒店舉辦「總經理論壇」，匯聚超過八十位團隊成員及業務夥伴參與。



十月

新加坡雅辰酒店榮獲《米芝蓮指南》全球星鑰酒店評選「一星鑰」殊榮，為新加坡僅七間獲此殊榮的酒店之一。

集團於「渣打企業成就大獎2025」中榮膺「跨地區企業傑出獎」，嘉許其於香港與大灣區之間的跨地區業務之優越表現。

集團於由 Human Resources Online主辦的《香港人力資源卓越大獎》中奪得兩項金獎及五項銀獎之佳績。

集團在香港中華廠商聯合會2025「香港ESG獎」中奪得「ESG獎」殊榮。



十一月

噴射飛航駁拍深圳機場集團，開通深圳機場碼頭與澳門外港客運碼頭的高速客運航線，進一步完善大灣區的綜合交通運輸體系。



主席報告書

各位股東：

二零二五年，全球經濟受貿易政策走向未明、地緣局勢緊張及通脹壓力等多重挑戰，前景波動不穩。此外，香港營商環境持續受壓，北上消費愈趨普遍，零售業受消費模式轉變影響顯著。縱使訪港旅客數量已較二零二四年有所回升，惟本地居民及旅客對於大額消費的態度依然審慎。與此同時，國家實施擴大內需戰略，旅遊業成為提振消費、驅動增長的重要引擎。在此背景下，集團採取審慎經營方針，緊貼國家發展大局，秉持「旅遊+」發展策略，依託於粵港澳大灣區（「大灣區」）奠定的穩固根基，在地產、酒店及消閒、運輸、投資四大核心業務上穩步邁進，展示韌力。

深耕核心業務 築牢發展根基

集團一貫緊貼國家政策，積極把握「十四五」規劃機遇，參與大灣區高質量建設，推動文化和旅遊融合發展。在「旅遊+」發展策略的引領下，集團深度融合高速運輸、具生活風格的住宿及文旅體驗，構建別具特色及價值高企的旅遊生態體系，以釋放大灣區的發展潛力。我們的運輸部門致力推動質量變革，透過優化多式聯運資源配置，以及塑造嶄新的產品及服務體驗，以應對旅遊及觀光業不斷演變的需求。

我們近期與深圳機場集團的合作，充分體現了我們致力於為所在區域構建綜合立體交通網絡的決心。隨著多式聯運的深入推進，深圳寶安國際機場持續深化國際航空樞紐的定位，為我們探索「十五五」規劃中所提及的遊艇經濟及低空經濟等新興領域，帶來了嶄新的發展機遇。這些舉措也將進一步助力大灣區發展成為宜居宜業宜遊的世界級城市群，推動其高質量發展。

在酒店及消閒業務方面，我們全資擁有的附屬公司雅辰酒店集團（「雅辰」）致力將旗下的酒店糅合文化、商業和藝術元素。二零二五年，雅辰透過審慎營運，成功於息稅折舊攤銷前利潤由虧轉盈，印證生活風格酒店的商業模式具備足夠韌力。年內，雅辰與西安楊氏置業有限公司簽訂協議，將高端生活方式品牌「雅辰酒店及度假村」引進西安，意味該品牌首度於這座歷史名城亮相，亦反映集團對市場長遠需求充滿信心。受惠於國家持續擴大免簽國家的範圍，集團位於澳門及香港的酒店入住率及客房需求穩步回升，酒店亦已不斷提升「一程多站」旅遊體驗，以吸引更多客源。此外，珠海橫琴雅辰悅居酒店獲中國綠色飯店頒發最高級別的「五葉級」認證。上海前灘31亦透過舉辦多項大型活動取

得穩健的業務表現，鞏固其作為文化地標的地位。該項目的酒店榮獲多個業界獎項，印證項目「體驗至上」的核心價值。

同時，集團堅守高質量發展，並持續優化資產管理。集團位於新加坡的高端住宅項目表現強韌。蘭心居及柏皓部分延遲交付的單位於項目落成後均以高溢價售出，足證在核心地段的優質資產具備長遠吸引力。在橫琴，澳門與大灣區的融合持續加快，跨境客流按年強勁增長。集團將橫琴綜合發展項目的部分樓面售出，買方將改建為酒店，此舉措可受惠於橫琴粵澳深度合作區促進酒店業高質量發展的相關政策，助力琴澳在文化旅遊、會議展覽及商貿行業的聯動發展。至於租賃業務方面，中國內地高端寫字樓市場受企業成本管控及跨國企業營運調整等因素影響，一線城市的租賃需求放緩。儘管面臨挑戰，集團現有投資物業組合仍維持有效管理，目前上海、北京、廣州及橫琴的租金收入大致保持穩定。香港零售租賃市場雖持續受壓，但集團透過續租安排及優化租戶組合，得以維持整體出租率。

錨定國家戰略 制定長遠規劃

保持審慎的財務紀律一向是集團重要的營運方針。截至二零二五年十二月三十一日，集團股東應佔虧損為港幣四億七千八百萬元（二零二四年：港幣八億二千四百萬元），每股基本虧損為十五點八港仙（二零二四年：二十七點三仙）。鑒於集團之財務表現、現金流及未來資本需求，董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度宣派末期股息（二零二四年：無），年內董事會並無宣派中期股息。

展望未來，儘管國家經濟仍面臨房地產政策調整及內需恢復需時等挑戰，然而隨著「十五五」規劃明確提出完善現代化綜合交通運輸體系，推進文旅深度融合，國家亦進一步全面深化改革，大力發展新質生產力，集團對中國內地業務

的長遠前景保持審慎樂觀。展望「十五五」，國家將深化大灣區建設，進一步支持澳門建設世界旅遊休閒中心、香港發展為中外文化藝術交流中心，令集團對大灣區發展前景充滿信心，相信會帶來更廣闊的發展機遇。集團會繼續積極響應國家發展戰略，進一步加強多式聯運交通運輸網絡，締造更無縫接軌的出行體驗。集團與AJ Hackett International集團合作的香港海洋公園「歷險主題區」，正按計劃推進，期望透過創新的旅遊產品，釋放大灣區的文旅潛力。同時，集團會將可持續發展理念融入各個營運階段中，以科技賦能高質量發展，搭建更具長遠韌力的增長平台。

本人謹代表董事會，向一直支持集團的全體股東、商業夥伴及持份者致以衷心謝意，並感謝管理團隊及全體員工的專

業精神與努力付出。未來，集團將積極對接國家發展規劃，依託大灣區優勢，持續深化「旅遊+」發展策略，鞏固綜合文旅企業的定位，並因時制宜，穩步推進各項業務發展，為股東創造更長遠的價值。

謹此致意。



承董事會命

何超瓊

集團行政主席兼
董事總經理

二零二六年三月三十日



築勢如山蓄

築勢而成

地產





SHUN TAK
HENGQIN

信德口岸商务中心

橫琴口岸

業務回顧



地產

二零二五年，地產部門在複雜多變的宏觀經濟環境中穩步向前。縱使新加坡市場表現維持蓬勃，惟中國內地、澳門的住宅及投資物業板塊在市場氣氛持續審慎的情況下，仍面臨一定的挑戰。整體而言，已簽訂買賣合約的銷售額較前一年錄得的數字為少，鑑於匯兌收益增加，部門錄得溢利港幣七億五千六百萬元（二零二四年：港幣九億一千八百萬元）。

澳門濠尚

物業發展項目

在澳門，市場觀望氣氛濃厚下，集團的標誌性住宅項目銷售維持穩定。年內，濠庭都會第五期濠尚有十九個單位完成交易，並確認了三十三個單位的收入。截至二零二五年十二月三十一日，項目累計售出單位比率達百分之九十四。濠庭都會第四期濠珀則售出兩個單位，並確認了四個單位的收入，銷售比率達百分之九十九。

在橫琴，集團的綜合發展項目鄰近橫琴口岸，享有地理優勢。旅客可通過橫琴口岸直接到達澳門路氹城，受惠於「一簽多行」政策，二零二五年該口岸出入境客流總量突破三千萬人次，按年增長百分之三十三。為更好地把握中央政府在橫琴粵澳深度合作區（「合作區」）推出的利好政策，部門在二零二五年七月作出重大戰略部署，將橫琴綜合發展項目的部分物業出售予SJM一投資有限公司，包括共十二層辦公室物業，以及一個獨立零售單位，涉及總樓面面積約一萬九千七百八十一平方米，日後將轉作酒店用途。另外，項目商場部分的開幕時間將視市場環境而定。

在新加坡，高端地產市場維持增長動力，當中集團的優質住宅地產項目持續備受買家青睞。蘭心居一個早前取消交易的單位，已於二零二五年獲重新簽署買賣合約，成交價明顯高於原價。柏皓於年內共有四個單位完成交易，其中三個單位以及一個上一年度成交的單位於二零二五年獲確認入賬。年內完成交易的一個頂層公寓更成為新加坡呎價最高的公寓之一，足見市場對集團旗下奢華高端地產項目充滿信心。

物業投資

集團的地產投資組合方面，受制於消費模式轉變，包括北上旅遊的人數增加及網購愈趨普及，商場人流及租戶銷售表現受壓。為應對備受挑戰的營運環境，集團專注鞏固現有租戶基礎、優化商戶組合及推出策略性資產升級，以維持出租率及穩定租金收入。

中國內地

縱使整體寫字樓租賃市場仍處於調整階段，集團位於上海的蘇河灣中心展現韌性，年內錄得數宗大額租約，帶動出租率大幅提升至約百分之八十（二零二四年：百分之五十八）。萬象天地的營運大致平穩，受惠於品牌活動數字上升帶來的人流增加及顧客參與度提升，商場出租率達百分之九十六（二零二四年：百分之九十四）。上海前灘31穩居高端文化商業樞紐的地位，惟在寫字樓租賃市場備受挑戰下，項目的零售及辦公室的出租率有所回落，分別錄得百分之七十八（二零二四年：百分之八十七）及百分之七十二（二零二四年：百分之七十）。至於在中國內地其他地區，信德京滙中心（北京）在挑戰重重的寫字樓市場中錄得百分之六十八的出租率（二零二四年：百分之七十九）。為應對消費降級與市場競爭，當地營運團隊採取多元化租賃策略，包括提供靈活的租約條款，以提升出租率及吸納新租戶。此外，集團的高鐵站綜合發展項目亦如期進行中，當中位於天津的項目已完成並投入商業運作，而位於昆明的項目則已於二零二五年間分階段開業。

香港

集團的地區商場表現穩健，其中昇悅商場錄得百分之百的出租率（二零二四年：百分之百），西寶城的出租率則達百分之九十（二零二四年：百分之八十七）。另外，信德中心已於二零二五年完成大型翻新工程，透過調整商場定位及優化其租戶組合，商場出租

率達百分之七十二（二零二四年：百分之七十一）。最後階段的扶手電梯升級工程，預計將於二零二六年第三季完成。

澳門

受跨境消費趨勢影響，營運持續備受挑戰。為此，星皓廣場全面調整商場定位，並瞄準更廣泛的客戶群，成功推高出租率至百分之八十五（二零二四年：百分之八十二）。同時，為應對奢侈品零售環境疲弱，壹號廣場已完成二樓翻新工程，並引入九個全新餐飲概念，以提供更多元化的生活方式體驗。信德堡維持全數租出，表現理想。

新加坡

在新加坡，索美塞路111號的整體出租率錄得百分之九十六（二零二四年：百分之九十五）。儘管全球經濟放緩，部分租戶須整合其寫字樓空間，但租賃團隊透過優化項目的辦公室、零售及醫療領域的租戶組合，成功維持營運穩定。

展望未來，集團的租賃團隊將繼續保持靈活，適時調整策略，並積極善用電子化以提升服務質素，維持項目的出租率，確保可持續的現金流。同時，五個辦公室單位於年內獲確認入賬。物業銷售團隊亦會不遺餘力地推動銷售，以應對當前的市場環境。





領勢徐如林



領勢而興

酒店及消閒



業務回顧

酒店及消閒

二零二五年，全球旅遊及觀光業持續復甦，旅客到訪人數大幅增加，帶動酒店及消閒部門於核心業務市場的酒店入住率。然而，旅客出行模式的轉變，包括縮短逗留時間，以及餐飲業務競爭加劇，為業務帶來種種挑戰。在集團「旅遊+」策略的引領下，部門持續優化其物業定位，以抓緊大灣區與廣泛地區的跨境及沉浸式旅遊需求。在雅辰酒店集團（「雅辰」）有效地管理成本及推行新管理措施下，部門成功將虧損按年收窄百分之五十二至港幣八千七百萬元（二零二四年：港幣一億八千萬元）。

中國內地

本地及入境旅遊需求蓬勃，推動部門業務表現理想。旅遊及觀光業穩步復甦，加上部門致力提升新開業酒店的營運，中國內地酒店業務組合的平均入住率增長八個百分點至百分之六十一（二零二四年：百分之五十三）。個別物業而言，珠海橫琴雅辰悅居酒店受惠於策略性的地理位置，成功承接前往澳門觀看演唱會及參與活動訪客的溢出需求，入住率錄得百分之六十五（二零二四年：百分之四十四）。在上海，在免簽證政策驅動下，國際旅客人數增加，令上海虹橋雅辰悅居酒店及上海虹橋雅辰緹酒店的入住率有所改善，分別錄得百分之六十五（二零二四年：百分之六十一）及百分之五十（二零二四年：百分之三十九）。儘管上海的整體酒店市場仍面臨激烈競爭，對營運造成一定壓力，但上海前灘31雅辰酒店在市場逆境中站穩陣腳，入住率按年提升十五個百分點，達百分之六十五。酒店的表現有賴於與毗鄰的交通銀行前灘31演藝中心充分發揮協同效應，一系列本地及國際活動於演藝中心舉行，包括音樂劇《貓》、上海國際藝術節、上海時裝周及多場矚目

的演唱會，吸引藝術表演愛好者到訪，亦為酒店帶來更多人流及業務收入，進一步奠定上海前灘31作為高端商業及文化的樞紐地位。

香港

香港天際萬豪酒店的表現持續穩健，平均入住率達百分之七十九（二零二四年：百分之七十五）。縱使市場新增供應，但毗鄰的亞洲國際博覽館舉辦多場大型展覽，以及酒店成功與阿聯酋航空公司續簽為期三年接待公司機組人員的服務合約，均提升客房需求，鞏固其於機場酒店領域的市場認受性。

澳門

澳門旅遊業表現維持韌性。在高端休閒及商務旅客的需求帶動下，已開業十五週年的澳門文華東方酒店錄得百分之七十九的入住率（二零二四年：百分之七十一）。透過深化與旅行社的合作，鸞環海天度假酒店的入住率亦達百分之七十三（二零二四年：百分之六十七）。同時，由雅辰管理的澳門雅辰酒店，成為澳門首間榮獲「LEED現有建築營運與維護（O+M）金級認證」的酒店，足見市場對項目深表認可。

新加坡

新加坡旅遊局公布，二零二五年國際旅客到訪人次達一千六百九十萬，旅遊收益亦超越疫情前水平，反映行業展現強勁增長。在競爭激烈的高端酒店市場中，新加坡雅辰酒店專注提升自身在奢華酒店市場的地位，錄得百分之六十一的入住率（二零二四年：百分之四十八）。項目在市場享負盛名，年內更榮獲多項國際殊榮，當中最備受關注的是在《米芝蓮指南》首屆全球星鑰酒店評選中榮獲「一星鑰」殊榮，新加坡僅七間酒店獲得該項殊榮。

在競爭激烈的區域環境下，集團的附屬酒店管理公司雅辰繼續穩步前行，並透過推出一系列內部舉措，包括致力提升服務質素、可持續發展及組織能力，以強化其營運平台及品牌的長遠定位，以應對不斷轉變的消費模式，為地區業務提供穩健基礎。截至二零二五年十二月三十一日，集團在中國內地、香港、澳門及新加坡持有十間酒店的股權，並透過雅辰旗下的品牌，包括雅辰酒店及度假村、雅辰悅居酒店、雅辰緹酒店、雅辰尚酒店及鸞環海天度假酒店，管理十四間酒店及服務式住宅。



上海前灘31雅辰酒店



通勢知風向

通勢而達

運輸





業務回顧

運輸

受激烈的區域競爭，以及惡劣天氣頻繁等不利因素所致，跨境客運業務，尤其是港澳渡輪業務，面臨巨大挑戰。為此，部門主動加強市場推廣、提升乘客體驗，以及提供更便捷高效的服務。為響應國家發展戰略，部門力臻完善其扎根大灣區的多式聯運網絡，並積極擴充業務版圖，以及探索低空經濟的嶄新機遇。年內，集團錄得分擔虧損港幣一千二百萬元（二零二四年：港幣八百萬元），其中包括撥回遞延稅項資產的影響。



部門於年內策略地在大灣區拓展多式聯運網絡，以支持國家發展戰略及深化區域融合。其中一個重要里程碑是與深圳市機場(集團)有限公司建立合作夥伴關係，開通連接深圳機場碼頭與澳門外港客運碼頭之間的直達渡輪航線，加強海空聯運接駁。此外，香港中旅汽車服務有限公司擴展其陸路交通運輸網絡，在啟德郵輪碼頭開設新站，並開通前往廣東的跨境新路線，完善無縫接軌的出行體驗。

為進一步提升乘客出行體驗，噴射飛航推出「至尊轎車服務」，為尊豪位的乘客提供預約專車服務，讓穿梭港澳兩地的旅遊體驗更具彈性。

有賴部門推行電子化轉型及集團「旅遊+」項目的協同效應，這些服務才得以提升。為優化客戶體驗及簡化人手操作，電子登船系統增設了網上預選座位服務及船上商品訂購功能，而中旅巴士及噴射飛航亦成功引入人工智能語音支援系統，提供二十四小時客戶支援。在市場推廣方面，噴射飛航積極進行跨界別的宣傳活動，包括與澳門旅遊塔、壹號廣場及星皓廣場等多個主要旅遊及購物地標合作，在聖誕及新年假期期間，精心打造以「米奇與好友」為主題的旅遊體驗，刺激旅遊意欲。



火

擇勢火光騰

擇勢而為

投資





業務回顧

投資

集團秉持「旅遊+」策略，於多元旅遊、零售及綜合消閒等範疇進行策略性投資，支持和強化集團的酒店及會議展覽業務組合，以驅動業務增長。整體而言，部門錄得溢利港幣七千萬元（二零二四年：港幣七千二百萬元）。

作為澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）的長期策略投資者，集團年內收取股息港幣九千五百萬元（二零二四年：港幣八千八百萬元）。

啟德郵輪碼頭方面，儘管區域郵輪客運量仍未回復至疫情前水平，環美郵輪碼頭的營運於二零二五年仍有進展。「鼓浪嶼號」自二零二五年起全年以啟德郵輪碼頭為母港，碼頭內的零售舖位亦已全部租出，帶動旅客吞吐量有所上升。展望未來，隨著中央政府積極推動大灣區郵輪旅遊發展，包括新增鄰近郵輪口岸為中國過境免簽政策的適用口岸，加上啟德區內的交通配套日漸完善，相信碼頭營運將進一步改善。

零售業務方面，信活東西有限公司旗下的業務組合表現各異。澳門玩具「反」斗城旗艦店憑藉推出緊貼市場潮流的玩具及親子主題活動，業務銷售穩定並錄得盈利增長，進一步鞏固其作為澳門領先玩具零售業務的地位。年內，Stecco Natura Gelaterie對業務佈局進行策略性調整，專注發展大灣區市場，以優化資源調配及提升營運效益。



澳門玩具「反」斗城



啟德郵輪碼頭

發展近況及展望

旅遊業步入更成熟及具韌力的復甦階段，加上文化、消閒及體驗式旅遊的需求持續增加，集團對區域旅遊及觀光業的長遠發展抱持審慎樂觀的態度，並預期將為二零二六年延續增長動力。與此同時，區域融合持續深化，而且國家推出多項便利政策，包括中國內地對更多國家實行單方面免簽入境，預料會帶動入境旅遊，促進大灣區以至更廣泛亞太地區的跨境客流。

在整體市場與政策環境變化下，集團將一如以往地貫徹「旅遊+」發展策略，深耕於地產、酒店及消閒、運輸及投資四大核心業務。因應旅客消費模式轉向追求短期逗留但具深度的文化體驗，集團將積極把握新興市場的機遇，並靈活應對地緣政治不穩及宏觀經濟波動帶來的挑戰。

地產部門方面，集團位於新加坡的高端住宅項目持續受市場青睞，反映其優質資產組合具長遠價值。承接二零二五年強勁的銷售表現，柏皓有一個單位於二零二六年年初簽署買賣合約。在中國內地，集團的綜合發展項目按長遠策略穩步推進。其中，北京通州綜合發展項目的合營夥伴計劃於二零二六年申請毛坯竣工證明。合營夥伴將繼續密切留意政策落實及市場情況，以制定推售項目商務式公寓的合適時機。在橫琴，持續增長的訪客人數及活躍的跨境客流進一步加強橫琴粵澳深度合作區的旅遊定位。集團售出橫琴綜合發展項目的部分樓面予SJM—投資有限公司，買家擬將物業改建成酒店設施，此舉將受惠於推動琴澳一體

化的政策措施，進一步提升區內旅遊配套，以及促進合作區文化旅遊、會議展覽及商貿行業的聯動發展。

除物業發展，集團亦積極管理其投資及零售物業組合，以應對零售模式及跨境消費習慣的結構性轉變。展望未來，集團將靈活調整租戶組合及創造獨一無二的消費體驗，深化社區連繫，提升物業競爭力。集團在香港的物業西寶城，將透過匯聚教育及寓教於樂等元素，鞏固其作為社區樞紐的角色。至於在澳門的物業則會優化零售組合，以迎合更廣泛的本地及訪客群。

酒店及消閒方面，集團一向致力拓展主要門戶城市的文化旅遊足跡。雅辰酒店集團（「雅辰」）會持續擴大品牌的影響力，並貫徹融合本土文化體驗與可持續發展的理念，吸引著重奢華兼具永續意識的現代旅客。期內，雅辰旗下的酒店獲得多項國際殊榮，當中包括：新加坡雅辰酒店榮獲《米芝蓮指南》



珠海橫琴雅辰悅居酒店

全球星鑰酒店評選「一星鑰」殊榮，澳門雅辰酒店和珠海橫琴雅辰悅居酒店則分別獲得業界領先的LEED金級認證，及中國綠色飯店最高級別認證等。另外，部門的重點項目西安雅辰酒店預計於二零二九年開業。該尊貴豪華酒店附設二百九十六間客房，坐落於享負盛名、匯聚多項世界文化遺產的歷史名城西安。置身於陸上絲綢之路的東方門戶，該項目呼應國家的「一帶一路」倡議，將成為雅辰品牌進軍中國內地歷史旅遊城市的重要基石。

在「旅遊+」發展策略推動下，集團先行先試，勇於創新，積極引領體驗式旅遊的趨勢。隨著遊客偏好轉向沉浸式及刺激體驗，集團與AJ Hackett International集團合作發展的香港海洋公園「歷險主題區」項目進展順利。新園區佔地十二萬平方米，坐落於區內自然壯麗的山景，並會引入一系列世界級戶外歷奇景點，包括笨豬跳及空中飛索。項目工程將於二零二六年開展，並預期於二零二八年全面竣工。項目勢將於大灣區內樹立沉浸式旅遊體驗新標竿，屆時將吸引熱愛冒險的國際旅客及休閒旅客前往。

作為大灣區綜合交通運輸體系中的「超級聯繫人」，運輸部門力臻完善其海陸空立體跨境聯運網絡。在多變的出行生態下，部門積極加強多式聯運網絡的互聯互通，以配合區域交通一體化的長遠願景。展望未來，部門將持續優化服務，並推動電子化轉型，包括引進人工智能客戶服務及升級電子登船功能，以提升營運效率，滿足大灣區日益增長的旅客需求。集團在航空交通運輸的紮實根基，將更有利把握逐漸興起的低空經濟帶來的嶄新機遇，配合國家發展策略。

展望二零二六年及未來，集團對文旅產業及地產業的韌力及長遠發展潛力充滿信心。集團將貫徹「旅遊+」發展策略，積極運用其多元業務平台及「超級聯繫人」角色，秉持審慎而靈活的營商策略，實現業務有序增長、營運韌力持續提升，以應對區域內變幻莫測的商業環境，為股東創造可持續的長遠價值。



可持續發展表現概覽

可持續發展管治 — 目標為本，驅動創新與可驗證績效

集團逐步將可持續發展全面落實到營運當中。基於雙重重要性評估，我們進一步制定了覆蓋環境、社會及管治（「ESG」）共十七項直至二零三零年的可持續發展目標，並載於《2025年可持續發展報告》。此外，我們亦全面部署智能數據系統，提供更高效、準確且即時的績效監測與分析，完善ESG數據收集

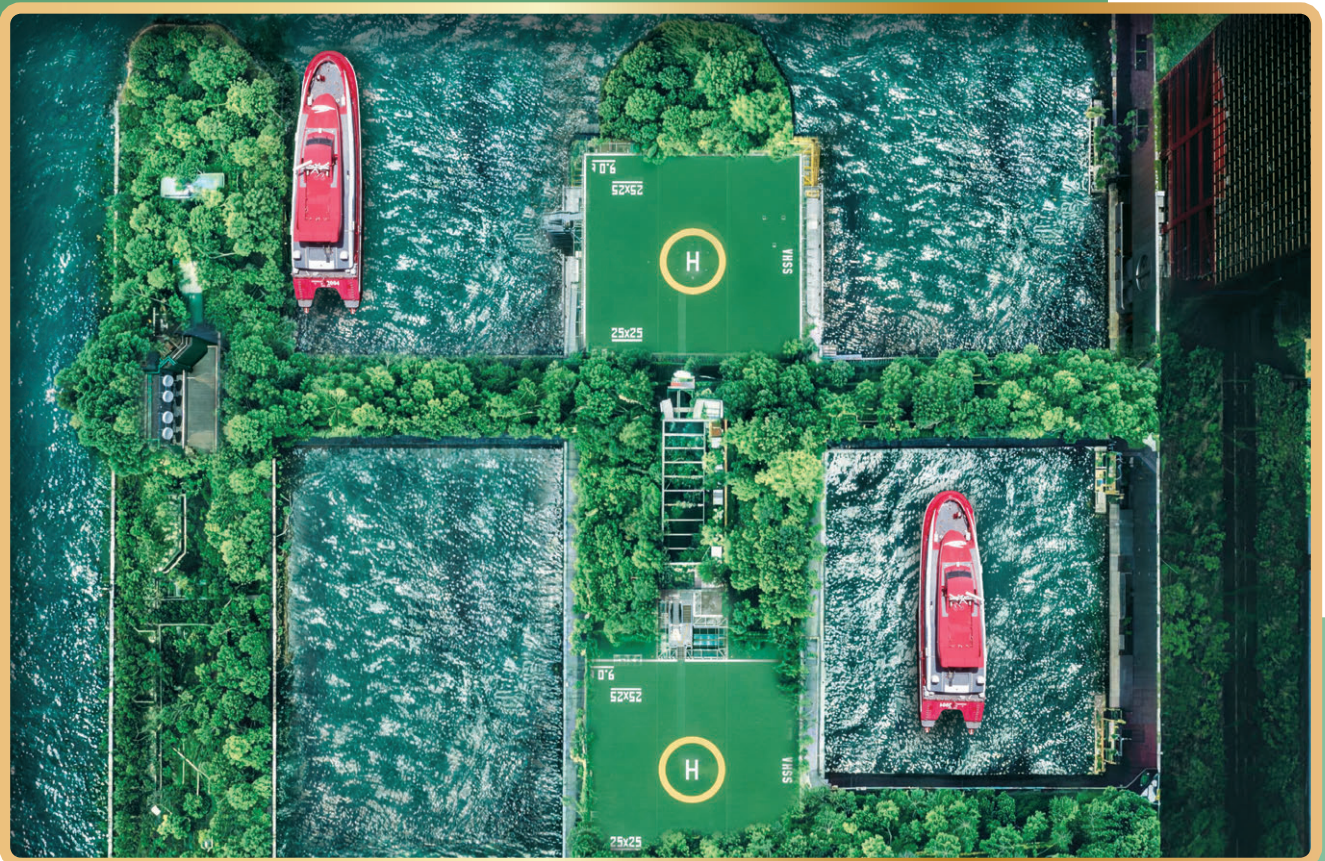
的系統性及提升數據質量，並以二零二四年為基準年啟動績效追蹤，統一指標與數據流程，推動ESG管理由「承諾」邁向「可量化、可追蹤、可驗證」，提升集團風險管控能力與決策質量。

自然諧和 — 聯動價值鏈，支持生態與發展協同效益

集團設定了五個環境相關的二零三零可持續發展目標，當中將減排、節能等目標與財務表現掛鉤（每百萬收入的溫

室氣體排放或用電強度），為綠色轉型建立基礎，並助力綠色經濟高質量發展。

澳門雅辰酒店成為澳門首家獲得LEED金級認證（建築營運與維護類別）的酒店。珠海橫琴雅辰悅居酒店榮獲中國綠色飯店的五葉級認證（為該認證體系中的最高等級），展現我們在環境管理上的領先實踐。



物業及酒店	綠色建築認證
中國	
上海前灘31	<ul style="list-style-type: none"> • 能源與環境設計先鋒評級(LEED)金級認證(建築設計與施工類別) • 中國綠色建築設計標識三星級(最高等級)
橫琴綜合發展項目	<ul style="list-style-type: none"> • 中國綠色建築設計標識三星級(最高等級)
上海蘇河灣綜合發展項目	<ul style="list-style-type: none"> • 能源與環境設計先鋒評級(LEED)鉑金級認證(建築設計與施工類別) • 中國綠色建築設計標識二星級
天津南高鐵站綜合發展項目	<ul style="list-style-type: none"> • 中國綠色建築設計標識二星級 • WELL建築標準™WELL預認證
北京通州綜合發展項目	<ul style="list-style-type: none"> • 能源與環境設計先鋒評級(LEED)金級預認證(14-1地塊和14-2地塊)
澳門壹號廣場	<ul style="list-style-type: none"> • WELL建築標準™Core V.2鉑金級預認證
昆明南高鐵站綜合開發項目	<ul style="list-style-type: none"> • WELL建築標準™WELL預認證(A2地塊5、7及8座)
澳門雅辰酒店	<ul style="list-style-type: none"> • 能源與環境設計先鋒評級(LEED)金級認證(建築營運與維護類別)
珠海橫琴雅辰悅居酒店	<ul style="list-style-type: none"> • 中國綠色飯店五葉級認證(最高等級)
新加坡	
柏皓	<ul style="list-style-type: none"> • 建設局綠色建築標章超金獎
蘭心居	<ul style="list-style-type: none"> • 建設局綠色建築標章

此外，集團於二零二五年為多個業務板塊開展並完成範圍三溫室氣體排放的試點研究，並將研究成果轉化為兼具商業價值與環境效益的可行措施。為加強綠色轉型的力度，我們亦將持續完善範圍三溫室氣體排放數據收集及計算方法，將ESG管理延伸至價值鏈，加強與重要持份者的協作。我們在推動價值鏈減排的同時，進一步強化集團長期發展的策略韌性，堅守負責任營商的承諾。

商社共榮 — 培育青年力量，賦能文化旅遊可持續未來

集團致力培育下一代，與政府、商界、教育界及文旅生態系統攜手合作，透過實踐平台協助年輕人了解文化旅遊產業，為青年提供多元及具深度的學習與職涯發展途徑，拓寬職涯視野。

集團於二零二四年推出旗艦社區投資項目「T+研學遊」，配合集團「旅遊+」策略及「商社共榮」ESG支柱，並憑藉

多元業務組合為參加者提供涵蓋文化認知、職涯規劃及社區參與的沉浸式學習體驗。項目成效顯著，短時間內已成功培育超過一百名青年大使、匯聚約七十位跨界專業人士，並促成約二十個協作單位參與。於二零二五年，計劃成效持續提升，吸引更多學校參與，同時成功建立新的合作夥伴關係，進一步豐富活動內容。

基於前期成功經驗，集團更於二零二六年推出升級版「T+研學遊2.0」，以「青年視界下的天際線」為主題，串聯

可持續發展表現概覽

「粵港澳大灣區高塔聯盟」成員：澳門旅遊塔、廣州塔及深圳平安金融中心雲際觀光層，展開三天兩夜的大灣區深度研學。參加者可實地了解文化旅遊產業的營運及相關專業範疇，參與對象亦由香港中學生擴展至本地及海外的大專院校學生，促進大灣區青年交流。

此外，我們在不同業務領域推出未來商業領袖培育、文化創意培訓、海事專業訓練、酒店及地產職涯體驗等項目，讓年輕人掌握實務技能、拓展視野並提升就業競爭力，為集團打造具韌性的長期人才儲備。

集團亦積極推動國民教育，包括贊助三十所港澳中學進行全方位國情學習活動，培育青年的國家認同感與文化自信，惠及約一萬五千名學生。

集團以B.L.I.S.S.（Belonging歸屬感、Legacy傳承、Inclusivity共融、Sincerity真誠、Sustainability可持續）的原則，在社區投資框架持續投入於#樂在文化、#樂在藝術、#樂在綠色、#樂在健康四大範疇。二零二五年，有共多於十萬人次受惠。

協作共融 — 營造多元共融環境，成就人才與企業雙向成長

人才是推動企業成功與持續成長的核心動力。集團致力於營造一個安全、健康及共融的工作場所。這份承諾亦於二零二五年獲得肯定 — 集團香港總

部、澳門辦事處及雅辰酒店集團於「人力資源卓越大獎2025」中合共奪得兩項金獎及五項銀獎，涵蓋ESG策略、多元、平等與共融(DEI)、領導變革、僱主品牌、人才招募及員工發展等多個範疇。

我們持續促進多元、平等與共融的實踐。目前集團總部高級管理層女性比例達百分之五十六點二五，男女薪酬比率為一比一點一八（女性薪酬相對於男性），持續保持行業標桿地位。集團尊重家庭在華人社會中的核心意義，我們設計的員工活動，讓同事能邀請摯愛共度寶貴時光，同時增強他們對集團的歸屬感。

集團高度重視員工的持續學習與專業發展，並持續引入科技及可持續發展



的相關培訓，以保持競爭優勢。二零二五年，累計投資逾四萬小時的總培訓時數於員工。

匠心摯誠 — 誠信與關懷塑造體驗，回應顧客對可持續生活嚮往

隨著顧客對可持續生活模式需求的日益增長，集團各業務加強融入環保及健康相關的舉措，回應當代顧客價值觀的轉變。

例如，雅辰會的「城市綠洲」項目與社會企業合作，在信德中心設立水耕及魚菜共生花園，打造了一個充滿活力的綠色樞紐，讓顧客能親身支持結合

環保及公益的可持續消費。雅辰酒店集團旗下三間位於澳門及橫琴的酒店，積極推廣植物性餐飲，目標在二零二六年將百分之三十的菜單轉為植物性選項。

在健康導向的市場趨勢下，雅辰酒店集團持續拓展體育旅遊版圖，並藉由各大優質體育盛事，如全運會、國際性的高爾夫球賽、馬拉松及瑜伽活動，為旅客帶來沉浸式的身心療癒體驗。

在物業管理方面，我們相關團隊推行多項科技驅動及氣候韌性的健康與安

全措施，如先進的空氣淨化技術、物聯網危害監測系統及綜合颱風防災強化工程，為客戶及物業使用者提供安全可靠的环境。

有關我們可持續發展的詳細資訊，請參閱《2025年可持續發展報告》。請瀏覽我們的官方網站 www.shuntakgroup.com。



主要物業表

發展及／或出售之物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二五年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
香港						
昇御門 九龍漆咸道北388號	32個 私家車停車位 (附註一)	—	停車場	51%	已落成	—
澳門						
壹號廣場 壹號湖畔	561個 私家車停車位	18,344	停車場	51%	已落成	—
	141個 電單車停車位	—	停車場	51%	已落成	—
濠庭都會						
第四期—濠珀 (氹仔BT35地段)	1,360 (附註二)	5,426	住宅	100%	已落成	—
	80個 私家車停車位 (附註二)	—	停車場	100%	已落成	—
第五期—濠尚 (氹仔BT2/3地段)	17,508 (附註二)	23,843	住宅	71%	已落成	—
	389個 私家車停車位 (附註二)	—	停車場	71%	已落成	—
	112個 電單車停車位 (附註二)	—	停車場	71%	已落成	—

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二五年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
中國						
北京通州區 第13、14-1及14-2號地塊	299,661 (附註三)	38,926	商業/ 辦公室/ 服務式住宅	24%	室內工程 進行中	二零二六年 分期完工
珠海橫琴新區 珠橫國土儲2013-04號地塊	331 (附註一)	23,834	住宅	100%	已落成	—
鵬瑞利國際健康商旅城 (天津南站) 天津西青區張家窩鎮	325,150	76,988	酒店/商業/ 醫療/ 長者護理	30%	部份營運 及部份裝修 工程 進行中	由二零二四年 分期完工
鵬瑞利國際健康商旅城 (昆明南站) 雲南昆明呈貢區	522,094 (附註六)	65,054	酒店/商業/ 醫療/ 長者護理/ 會議展覽	30%	部份營運 及部份裝修 工程 進行中	由二零二四年 分期完工
上海蘇河灣綜合發展項目 蘇河灣中心潤府 位處於上海靜安區 山西北路·天潼路 及福建北路交界	90個 私家車停車位 (附註一)	14,845	停車場	50%	已落成	—
蘇河灣萬象天地(蘇河灣 中心)位處於上海靜安區 山西北路·福建北路及 浙江北路交界	96,463	50,847	辦公室	50%	已落成	—
新加坡						
111索美塞 索美塞路111號	45,059 (附註一)	10,166	商業/ 辦公室/ 醫療中心	100%	優化工程 已完成	—
柏皓 湯姆林森路18號	403 (附註七)	4,281	住宅	100%	已落成	—
蘭心居 那森路14, 14A, 14B及 14C號	574 (附註七)	6,174	住宅	100%	已落成	—

主要物業表

收購中的物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二五年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
澳門						
南灣海岸(附註四)	110,204 (附註五)	12,960 (附註五)	商業/ 住宅/酒店	100%	土地儲備	—

集團自置之自用物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二四年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
香港						
香港 干諾道中200號 信德中心西座三十九頂樓	1,823	—	辦公室	100%	—	二零五五年 期滿， 可再續至 二一三零年
九龍興華街西83及95號	20,602	19,139	船塢	50%	—	二零五一年
澳門						
澳門富大工業大廈 四樓A4室	350	—	工廠	100%	—	二零三三年 期滿， 可再續至 二零四九年
中國						
珠海橫琴新區 珠橫國土儲2013-04號地塊 33樓	1,646	—	辦公室	100%	—	二零五四年
上海市浦東新區 海陽西路666弄 18號前灘31十二樓	1,178	—	辦公室	50%	—	二零六七年
新加坡						
111 索美塞 03-37/38/39及06-15室	301	—	辦公室	100%	—	二零七四年

投資及酒店物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港						
香港卑路乍街8號西寶城	20,616	—	商業	51%	14,682	二零三零年
香港薄扶林道89號 寶翠園	315個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	30個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
九龍漆咸道北388號 昇御商場	5,679	—	商業	51%	4,410	二零三零年
九龍漆咸道北388號 昇御商場	24個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	3個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
九龍荔枝角道833號 昇悅商場	5,600	—	商業	64.56%	3,942	二零四九年
九龍荔枝角道833號 昇悅居	512個 私家車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	140個 貨車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	—	—	商業	100%	974	二八五八年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下、一樓至三樓	26個停車位	—	停車場	100%	—	二八五八年
香港堅尼地道9L號 萬信臺一樓至四樓	18個停車位	—	停車場	100%	—	二零四七年
香港干諾道中200號 信德中心商場402號舖	3,102	—	商業	100%	2,682	二零五五年

主要物業表

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港干諾道中200號 信德中心商場 地庫、地下至四樓及 四樓、七樓及八樓平台	—	—	商業	55%	19,861	二零五五年
香港干諾道中200號 信德中心西座三十八樓 3801-6及3812室	1,285	—	辦公室	55%	—	二零五五年
香港干諾道中200號 信德中心五至六樓	85個停車位	—	停車場	55%	—	二零五五年
香港大嶼山香港國際機場 航天城東路1號 香港天際萬豪酒店	42,616	13,776	酒店	70%	—	二零四七年
澳門						
澳門國際中心 第十二座二樓至 四樓(全層)及 五樓A、B、C單位	2,894	—	住宅	100%	—	二零二六年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門文華東方酒店	30,094	18,344	酒店	51%	—	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門壹號廣場	37,017	—	商業	51%	18,490	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門壹號廣場停車位	243個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
	102個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門議事亭前地 11號信德堡	2,731	—	商業	100%	2,673	永久業權
澳門路環黑沙海灘 澳門鷺環海天 度假酒店及澳門 高爾夫球鄉村俱樂部	42,285	767,373	酒店/ 高爾夫球場	34.9%	—	二零三三年 期滿， 可再續至 二零四九年
星皓廣場 氹仔廣東大馬路	60,900	—	商業	50%	38,698	二零三一年
	609個 私家車停車位	—	停車場	50%	—	二零三一年

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
中國						
廣州中山四路246號 信德商務大廈	28,453 5,801	— —	辦公室 商業 購物中心	60% 60%	28,453 5,801	二零四五年 二零三五年
	51個 私家車停車位	—	停車場	60%	—	二零三五年
信德京滙中心 北京東城區香河園街1號	22,273 56個 私家車停車位	5,832 —	辦公室 停車場	100% 100%	22,273 —	二零五七年 二零五七年
北京東直門雅辰悅居酒店	33,566	—	酒店	100%	—	二零四七年
上海虹橋雅辰悅居酒店 上海閔行區虹莘路3999-5號	16,594	3,561	酒店/ 商業	100%	720 (附註八)	二零四九年
上海虹橋雅辰緹酒店 上海閔行區虹莘路3999-6號	12,686	1,910	酒店/ 商業	100%	480 (附註八)	二零四九年
珠海橫琴新區 珠橫國土儲2013-04號地塊	100,495	—	商業/ 辦公室/ 酒店/ 酒店會所	100%	100,315	二零五四年
	1,094個 私家車停車位	—	停車場	100%	—	二零五四年
上海蘇河灣綜合發展項目 蘇河灣萬象天地 位處於上海靜安區 山西北路·福建北路及 浙江北路交界	47,978 (附註九)	—	商業	50%	32,621	二零五六年
前灘31 上海市浦東新區海陽西路 666弄18號	141,557	26,707	商業/ 辦公室/ 演藝中心/ 酒店	50%	9,958 73,309	二零五七年 二零六七年 二零六七年 二零五七年
新加坡						
雅辰酒店 卡斯加登路9號	11,048	2,391	酒店	100%	—	永久業權

主要物業表

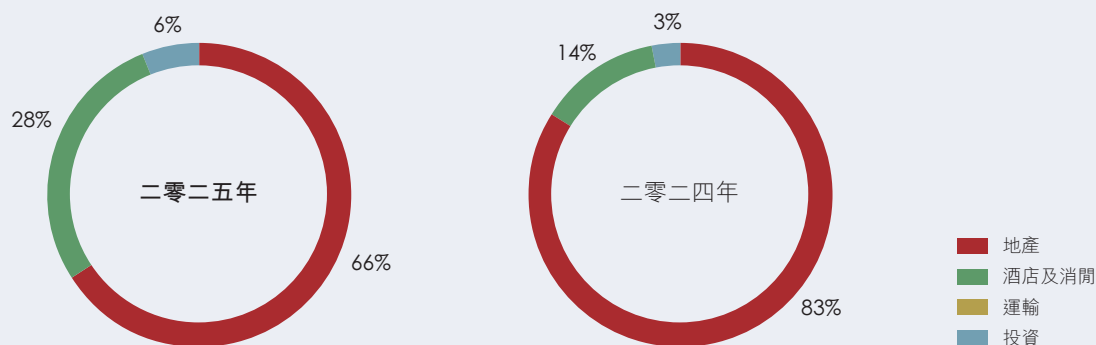
附註：

- (一) 於二零二五年十二月三十一日可供出售的餘下實用面積或私家車停車位。
- (二) 於二零二五年十二月三十一日可供出售的餘下樓面面積或私家車停車位。
- (三) 樓面面積(包括地庫面積但不包括停車場及電機房)須待中國政府審批及設計發展而作出修改。
- (四) 收購事項的完成日期延長至二零二六年十月三十一日或該日之前，因為澳門特區政府仍在審閱土地問題及南灣區總體規劃。
- (五) 本集團正等候澳門特區政府分配地塊，將審視獲分配地塊的規劃，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。
- (六) 樓面面積尚待中國政府審批及設計開發。
- (七) 於二零二五年十二月三十一日的出售剩餘地層面積。
- (八) 於二零二五年十二月三十一日可供出租商業樓面面積。
- (九) 根據實際測量報告所計算的總樓面面積，包括地庫面積但不包括配套用房和停車場面積。

集團財務回顧

收益分析

按部門劃分之收益



(港幣百萬元)	二零二五年	二零二四年	變動	變動率	說明
地產	1,598	3,767	(2,169)	-58%	該項減少主要歸因於新加坡及澳門住宅單位確認的物業銷售額減少。
酒店及消閒	683	646	37	+6%	該項增加主要歸因於酒店業績有所提升。
運輸	—	—	—	0%	信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)於二零二零年七月重組後成為本集團之聯營公司。
投資	134	133	1	+1%	投資部門於本年度表現穩定。
總額	2,415	4,546	(2,131)	-47%	

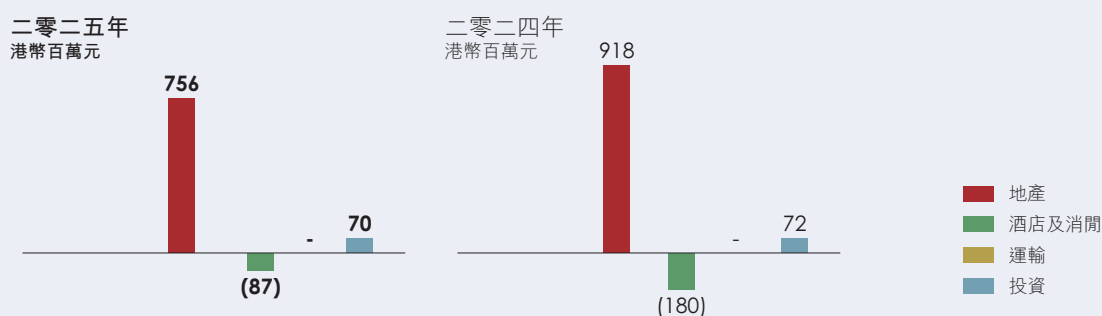
按地區劃分之收益

(港幣百萬元)	二零二五年	二零二四年	變動	變動率	說明
香港	553	545	8	+1%	該增加的主要原因是酒店業務業績改善。
澳門	892	1,347	(455)	-34%	該減少的主要原因是確認濠尚的物業銷售減少。
中國大陸	227	213	14	+7%	該增加的主要原因是酒店業務業績改善。
新加坡	743	2,441	(1,698)	-70%	該減少的主要原因是確認新加坡物業銷售減少。
總額	2,415	4,546	(2,131)	-47%	

集團財務回顧

損益分析

按部門劃分之分部業績



(港幣百萬元)	二零二五年	二零二四年	變動	變動率	說明
地產	756	918	(162)	-18%	該項減少主要歸因於新加坡及澳門住宅單位確認的物業銷售額減少。
酒店及消閒	(87)	(180)	93	+52%	該項增加主要歸因於酒店業績有所提升。
運輸	—	—	—	0%	信德中旅於二零二零年七月重組後成為本集團之聯營公司。
投資	70	72	(2)	-3%	投資部門於本年度表現穩定。
未分配淨收入	101	67	34	+51%	該變動主要歸因於本年度匯兌收益增加，以及定期存款產生的利息收入增加。
投資物業公平價值之變動	(294)	(400)	106	+27%	投資物業公平價值虧損反映房地產市場中我們組合之表現。

(港幣百萬元)	二零二五年	二零二四年	變動	變動率	說明
經營溢利	546	477	69	+14%	
融資成本	(515)	(695)	180	+26%	該變動主要歸因於利率下降。
所佔合營投資業績	(343)	(291)	(52)	-18%	該變動主要歸因於合營企業投資物業公平價值虧損的應佔份額增加。
所佔聯營公司業績	(141)	(155)	14	+9%	該變動主要歸因於聯營公司投資物業公平價值虧損的應佔份額減少。
除稅前虧損	(453)	(664)	211	+32%	
稅項	(9)	(86)	77	+90%	該減少主要歸因於確認遞延稅項資產以及物業銷售減少導致的應課稅溢利減少。
本年度虧損	(462)	(750)	288	+38%	
非控股權益應佔溢利	(16)	(74)	58	+78%	該變動的主要原因是地產部門之非控股權益攤分應佔溢利減少。
本公司擁有人應佔虧損	(478)	(824)	346	+42%	

+/- 附註：上表數字中，正變動率代表改善中的業績，而負變動率代表轉差的業績。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產淨值增至港幣32,872百萬元，比去年增加港幣140百萬元。現金與流動資金保持強勁及穩健。年內，經營業務所得現金淨額為港幣1,987百萬元。投資業務之主要現金流入包括已收利息港幣222百萬元、出售按公平價值計入其他全面收益之財務資產所得款項港幣133百萬元及已收按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息港幣105百萬元。投資業務之主要現金流出包括存款期超過三個月的銀行存款增加港幣2,537百萬元、投資聯營公司所付款項港幣168百萬元以及墊款予合營投資之港幣83百萬元。融資業務所用淨現金港幣544百萬元主要為償還貸款、提取新銀行貸款、已付融資成本以及向非控股權益派付股息之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零二五年	二零二四年	變動
經營業務	1,987	1,888	99
投資業務	(2,361)	(683)	(1,678)
融資業務	(544)	(780)	236
現金及現金等同之淨(減少)/增加	(918)	425	(1,343)

集團財務回顧

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣9,556百萬元，較二零二四年十二月三十一日增加港幣1,746百萬元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資本及投資項目之所需現金流量。於二零二五年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣19,369百萬元，其中港幣3,366百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣16,003百萬元。

基於年末淨借貸約港幣6,392百萬元，本集團資本與負債比率(以淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率表示)為20.7%(二零二四年：25.1%)。本集團將繼續維持穩健之資本與負債比率為其財務策略，並考慮採取措施降低融資成本。

本集團各項借貸本金額之到期組合如下：

到期組合

一年內	一至二年	二至五年	五年以上	總額
17%	25%	57%	1%	100%

重大收購、出售及承擔

本集團於本年度內概無重大收購或出售。

於二零二五年七月，本集團與SJM — 投資有限公司(澳門博彩控股有限公司的間接附屬公司)訂立買賣協議。根據該協議，本集團有條件同意出售而SJM — 投資有限公司已有條件同意購買位於中國珠海之多個辦公單位及一個零售單位，代價為人民幣724百萬元。待先決條件達成(包括(其中包括)相關政府部門批准轉作酒店用途及代價分期的結清)後，出售事項預計將於二零二六年下半年完成。

於二零二五年十二月三十一日，本集團尚有未履行之承擔約港幣27百萬元，用於開發香港一個主題公園之歷險主題區。

二零一八年一月，本集團與其他投資夥伴訂立協議，以共同投資Perennial HC Holdings Pte. Ltd. (「HC Co」)，而該公司將投資潛在中國內地房地產項目，主要用作醫療保健，當中包括酒店及/或零售元素、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。HC Co的資本承擔總額為500百萬美元。本集團持有HC Co的30%權益，而其應佔承擔額為150百萬美元。於二零二五年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為53百萬美元(相等於約港幣413百萬元)。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣11,236百萬元(二零二四年：港幣10,983百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣4,643百萬元(二零二四年：港幣4,976百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共本金額港幣518百萬元(二零二四年：港幣533百萬元)亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

或然負債

年終時，本集團並無重大或然負債。於二零二四年十二月三十一日，本公司已提供企業擔保，作為一家聯營公司所獲授銀行授信之抵押，而已動用金額為港幣100百萬元。

人力資源

本集團(包括附屬公司但不包括合營投資及聯營公司)於年終時聘用約1,700名僱員。本集團對其僱員採納具競爭力之薪酬待遇。晉升及加薪乃基於個人表現。為培養僱員之團體精神，本集團經常舉辦聯誼活動，並鼓勵僱員出席與本集團業務及發展有關之培訓課程。

董事會報告

信德集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。各主要附屬公司、合營投資及聯營公司之業務概列於財務報表附註第四十二項。

本公司及其附屬公司(「本集團」)按主要業務及經營地域劃分之本年度業績分析概列於財務報表附註第三十三項。

本集團財務報表

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之事務狀況概列於第105頁至第192頁之財務報表。

股息

董事會(「董事會」)並無宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二四年：無)。

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二四年：無)。

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予股東作為關鍵目標，致力維持穩定之股息政策(「股息政策」)。為實踐此重要目標，本公司考慮多項因素，包括其預計綜合年度利潤；本集團的財務、營運資本及現金流量狀況；營運、盈利及投資回報；發展項目及未來對資金的需求；資本及其他儲備要求及盈餘；以及其他載列於股息政策而董事會認為相關及適當的條件或因素。

業務審視

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務審視及有關未來發展之討論載於第18頁至第37頁之主席報告書、業務回顧及發展近況及展望。

本集團可能面臨之主要風險及不明朗因素之描述載於第85頁至第97頁之審核及風險管理委員會報告。

本集團已設立系統及程序，以確保遵守對本集團及業務營運產生重大影響的相關法律及法規，包括內部監控程序、就防止賄賂、風險管理及舉報、員工培訓制定的行為守則及內部政策、定期檢討系統及程序是否充足及有效、在相關法律及法規頒佈或變更後及時與相關部門及員工溝通，以及定期發出合規提醒。

董事會報告

環境政策及表現

本集團致力將環境可持續發展融入業務策略及日常營運之中。《可持續發展政策》為識別、管理及減輕本集團業務活動所產生的環境影響提供整體框架。為進一步在營運層面落實可持續實踐及加強供應鏈管理，本集團於二零二零年實施《可持續採購政策》，就供應商的可持續發展表現訂立期望，並支持負責任採購。

為加強應對氣候相關風險與機遇的能力，本集團於二零二二年採納《氣候變化政策》。在此基礎上，本集團於二零二四年進行氣候相關財務影響評估，涵蓋在不同氣候情景及時間跨度下的實體風險與轉型風險及機遇。該評估有助本集團更全面地了解氣候變化對業務可能帶來的影響，支持作出具依據的決策，並提升應對氣候不確定性及回應持份者期望的韌性。

於二零二五年，本集團完成涵蓋多個業務板塊的範圍三溫室氣體排放試點評估。該評估識別出價值鏈中的主要排放熱點，並為制定具體的減緩措施提供依據，有關措施在帶來環境效益的同時，亦可創造商業價值。此舉標誌着本集團進一步將氣候相關管理延伸至直接營運以外的價值鏈層面，並加強整體的長遠可持續性。相關披露載於本集團企業網站刊載的《氣候行動報告 2024》及《2025 年可持續發展報告》。

本集團於二零二一年訂立四項以二零三零年為目標的環境指標，重點在於降低溫室氣體排放、電力消耗、水資源使用及廢棄物產生的強度。鑑於本集團業務營運及發展重點的演變，該等目標已於二零二五年作出檢討及重新校準。綜合氣候相關及可持續發展評估所得的洞察，本集團其後制定五項二零三零年環境可持續發展目標，包括將溫室氣體減排、能源及用水效益與財務表現掛鉤（以每百萬收益的強度計量）、推動綠色建築實踐，以及維持高水平的廢棄物轉化率。該等目標為本集團的環境管理提供清晰路線圖，支持綠色轉型，並促進綠色經濟的高質量發展。

與持份者的關係

本集團深明，與持份者維持建設性及負責任的關係，對其長遠可持續發展及業務成功至關重要。主要持份者包括員工、客戶、供應商及業務夥伴，以及本集團營運所在地的社區。本集團在制訂策略、政策及營運措施時，均會審慎考慮持份者的意見與期望。

本集團視員工為寶貴資產，致力營造一個安全、健康、公平及共融的工作環境。本集團努力提供有利於員工身心健康、專業發展及事業成長的工作氛圍，同時推動平等機會及工作與生活平衡。透過持續的員工溝通及培訓計劃，本集團旨在提升員工能力與投入度，以支持可持續增長。

本集團致力於各項業務中提供高水準的服務，並重視與客戶的溝通互動，承諾保障客戶的健康、安全及私隱。本集團在業務運作中秉持透明度及誠信原則，務求建立長遠信任關係，並為客戶創造正面的服務體驗。

供應商及業務夥伴被視為本集團價值鏈中的重要合作夥伴。本集團致力推動負責任的營商行為，並與供應鏈分享其核心價值。為此，本集團於二零二零年實施《供應商行為守則》，訂明對供應商於商業操守方面的最低要求，涵蓋道德行為、合規要求及可持續發展等範疇。本集團期望與供應商建立以誠信及共同責任為基礎的長期互惠合作關係。

本集團亦時刻關注其於更廣泛社區中的角色，並致力以負責任的方式營運，為其營運所在地的社會及經濟發展作出正面貢獻。

有關本集團的可持續發展及環境保護政策、表現及與持份者關係的詳細資料，可參閱載於本公司網站www.shuntakgroup.com內的本集團年度可持續發展報告。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產及負債之概要以及使用重要表現指標對本集團表現進行的分析載於第193頁。

物業資料

本集團持有之物業及物業權益之有關資料概列於第42頁至第48頁之主要物業表。

已發行股份

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無發行股份。

於本年度內之本公司股本詳情概列於財務報表附註第三十項。

可分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，根據香港公司條例(第622章)第6部計算之本公司可分派儲備為港幣5,573,669,000元(二零二四年：港幣5,350,056,000元)。

捐款

本集團於本年度內共捐款港幣8,128,000元(二零二四年：港幣3,713,000元)作慈善及公益用途。

債券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無發行債券。

股票掛鈎協議

除下節「購股權」披露之本公司之購股權計劃外，本集團於年內或於年底後概無訂立任何股票掛鈎協議。

銀行借貸

本集團銀行借貸之詳情概列於財務報表附註第二十七項。

主要客戶及供應商

本集團之政策規定，特定物料均由數個供應商供應，以避免過份依靠單一供應來源。本集團與各主要供應商均保持良好關係，在採購重要物料方面，並沒有遇上任何重大困難。

本年度內，本集團五大客戶合共佔本集團總營業額不足百分之三十。本集團五大供應商合共佔本集團總採購額不足百分之三十。

董事會報告

董事

(a) 本公司董事

於本年度內及直至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)
何超鳳女士(副董事總經理)
何超羸女士
岑康權先生
尹顥璠先生

獨立非執行董事：

何厚鏘先生
何柱國先生(於二零二五年六月十一日離世)
吳志文先生
葉家祺先生
尤妤心女士(於二零二五年七月二日獲委任)

根據本公司組織章程細則第83條及84條，何超瓊女士及何厚鏘先生將於本公司應屆股東週年常會上輪席退任，彼等均符合資格並願意膺選連任。

尤妤心女士於二零二五年七月二日獲董事會委任為獨立非執行董事。根據本公司組織章程細則第79條，尤妤心女士將擔任該職位直至本公司應屆股東週年常會止，彼符合資格並願意膺選連任。

本公司已收到獨立非執行董事何厚鏘先生、吳志文先生、葉家祺先生及尤妤心女士各自之獨立性確認書，並認同彼等之獨立性。

於本報告日期各董事之履歷簡介概列於第10頁至第14頁。

(b) 本公司附屬公司之董事

於本年度內及直至本報告日期止於本公司附屬公司董事會任職的董事及替代董事名單，可參閱本公司的公司網站 www.shuntakgroup.com。

董事之服務合約

於本公司應屆股東週年常會上膺選連任之董事，概無訂立本集團一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

關連人士交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於一般業務過程中訂立之重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第三十四項。

於下文標題為「董事在交易、安排或合約及關連交易中之權益」之第1分段所披露之交易根據《香港財務報告準則會計準則》構成關連人士交易。該等交易亦為根據上市規則第十四A章下所定義之持續關連交易，並已遵守上市規則第十四A章下之規定。

董事在交易、安排或合約及關連交易中之權益

1. 於二零二一年四月一日，本公司與天機亞太集團有限公司(「天機」)訂立一份協議(「總顧問協議」)，以就天機及其附屬公司(「天機集團」)不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務制定框架。

自二零二零年九月起，集團行政主席兼董事總經理及主要股東何超瓊女士間接持有天機全部已發行股本之百分之五十。因此，根據上市規則，天機自二零二零年九月起成為何超瓊女士之聯繫人及本公司之關連人士。

總顧問協議自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年。在遵守上市規則規定之情況下，總顧問協議可由訂約方以書面方式相互協定於終止前重續。

總顧問協議於二零二三年十二月三十一日到期，並於二零二四年三月二十六日再續期三年，由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止(「重續總顧問協議」)。

有關重續總顧問協議之進一步詳情已於本公司日期為二零二四年三月二十六日之公告中披露。

年內，已就天機集團根據重續總顧問協議向本集團提供之品牌營銷及顧問服務支付港幣 1.3 百萬元。

根據上市規則第十四 A 章，上文第 1 分段所述交易構成本公司之持續關連交易，並須於本公司年報內披露。該等交易之價格及條款乃根據相關公告所載之定價政策及指引釐定。

獨立非執行董事已審核上述之持續關連交易及本集團內部審計部就相關內部監控程序作出之報告，並確認該等交易：

- (a) 屬本集團之日常業務；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據相關協議進行，而協議條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第 3000 號(修訂本)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第 740 號(修訂本)「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。

因此，核數師已根據上市規則第 14A.56 條發出無保留意見函件，當中載有核數師對上文第 1 分段所述之持續關連交易之發現及結論。

董事會報告

2. 於二零二二年十二月八日，本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司（「美高梅」，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益）訂立一份經續訂總服務協議（「經續訂美高梅協議」）。經續訂美高梅協議規管提供產品及服務之條款，包括但不限於本集團向美高梅及／或其附屬公司（「美高梅集團」）提供乾洗及洗衣服務以及物業清潔服務和銷售現金券之條款，以及美高梅集團與本集團之間相互提供酒店客房租賃之條款。

經續訂美高梅協議由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年，其後經雙方書面協定續期三年。

於二零二五年九月十一日，本公司與美高梅訂立修訂協議（「修訂版協議」），以提高本集團就截至二零二五年十二月三十一日止財政年度提供產品及服務之應收收益之年度上限。

經續訂美高梅協議及修訂版協議於二零二五年十二月三十一日到期。

於二零二五年十二月二十三日，本公司與美高梅訂立進一步續訂總服務協議（「經進一步續訂美高梅協議」），以進一步重續經續訂美高梅協議，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止為期三年。經進一步續訂美高梅協議規管 (i) 本集團向美高梅集團提供產品及服務之條款，包括但不限於銷售現金券、以企業價格提供客房租賃、提供乾洗及洗衣服務以及物業清潔服務；及 (ii) 美高梅集團向本集團以批發客房價格或公司間價格提供出租酒店客房，以及銷售《澳門2049》表演門票之條款。

除上文第1及2分段所述之交易外，本公司附屬公司（或其控股公司）於年結時或於本年度內任何時間並無簽訂董事或其關連實體於當中直接或間接擁有與本集團業務有關的重大權益之其他重大交易、安排及合約。

董事於競爭業務中之權益

載列於以下段落之董事於某些業務擁有權益，而該等業務被視為於本年度內直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭。

何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生為信德中心有限公司之董事，該公司亦從事物業投資業務。

何超瓊女士及岑康權先生為澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）之董事，該公司亦從事物業投資、物業發展及／或酒店及消閒業務。何超鳳女士乃Lanceford Company Limited作為澳娛之企業董事所委任之代表。何超蓮女士乃本公司作為澳娛之企業董事所委任之代表。

上述競爭業務均由擁有獨立管理及行政人員之個別公司負責管理。董事認為本集團有能力與此等公司彼此獨立地按公平基準經營各自之業務。有關董事於決策時已經並將會繼續履行其作為本公司董事之職責，並按本集團之最佳利益行事。

除上文披露者外，概無董事於年內於與或可能與本集團業務構成競爭之任何公司或業務中擁有任何權益。

權益之披露

(1) 董事之權益

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須由本公司置存之登記冊內，或根據上市規則附錄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」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		附註	佔已發行股份總數之概約百分比
		個人權益	公司權益		
何超瓊女士	於已發行股份之權益	185,826,636	373,620,627	(iii)	18.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	93,013,044	134,503,471	(iv)	7.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超薌女士	於已發行股份之權益	40,297,902	31,717,012	(vi)	2.39%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—		0.19%

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,017,661,785股。
- (ii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表根據就延長有關本集團收購澳門南灣區的地盤之日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議（及其相關補充協議）之最後期限及本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函所述之建議轉讓之日期為二零一六年十一月一日之協議（「西湖協議」）將發行予Alpha Davis Investments Limited（「ADIL」）之代價股份之最高數目。ADIL由Megaproper Investments Limited（「MIL」）佔百分之五十三。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一及由何超鳳女士佔百分之三十九。
- (iii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之373,620,627股股份，包括由Beeston Profits Limited（「BPL」）持有之189,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited（「CTDL」）持有之184,224,561股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之134,503,471股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St Lukes Investments Limited所持有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之65,040,000股股份為同一批股份，乃由MIL透過其全資附屬公司Business Dragon Limited所持有（見上文附註(ii)）。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超薌女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超薌女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

董事會報告

(b) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份總數之百分比
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車客運股份有限公司	1,500 股股份	附註 (i) 15.00%

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共 10,000 股股份。

上文 (1)(a) 及 (1)(b) 分段所披露之權益均代表於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份或相關股份之好倉權益。

除上文 (1)(a) 及 (1)(b) 分段所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2) 購股權

於二零二二年六月二十九日舉行之本公司股東週年常會上，本公司股東通過一項決議案，以採納一個新的購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)，據此，董事可向合資格人士授出購股權以認購本公司股份，惟須遵守當中訂明之條款及條件。

自採納以來，並無根據二零二二年購股權計劃授出任何購股權。

根據上市規則披露之二零二二年購股權計劃摘要如下：

- | | |
|----------|--|
| (i) 目的 | 認可、鼓勵及激勵董事會認為其對本公司曾經或將會作出貢獻之參與者；吸引及挽留對本公司之業務表現、增長或成功屬重要及／或其貢獻有益於或將有益於本公司之業務表現、增長或成功之參與者，或維持與彼等之持續關係。 |
| (ii) 參與者 | 本公司或其關聯公司聘用之任何人員；本公司或其關聯公司之任何高級職員或董事；或調派往本公司或其關聯公司工作之人員。 |

- (iii) 可予發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股份之百分比
- 於本年報日期，並無根據二零二二年購股權計劃授出任何購股權。根據二零二二年購股權計劃可予發行之股份總數為302,037,978股，佔本公司於本年報日期已發行股份總數約百分之十。本公司於本年報日期已發行3,017,661,785股股份。
- (iv) 每名參與者可獲授之權益上限
- 於任何十二個月期間內：
- 已發行股份百分之一（主要股東及獨立非執行董事除外）
 - 已發行股份百分之零點一（對主要股東及獨立非執行董事而言）
- (v) 承授人可行使購股權之期限
- 董事會可行使其絕對酌情權釐定，惟該期限由購股權授出日期起計不得超過十年。
- (vi) 授予的購股權歸屬期限
- 二零二二年購股權計劃並無規定該最短歸屬期限，惟董事會可在考慮如獲確認或嘉獎的貢獻或益處的性質及時間、獲授予的原因、其對本公司的重要性及其他董事會認為適當的因素等後，行使其絕對酌情權以釐定購股權是否有規定最短歸屬期限。
- (vii) 申請或接納購股權時須付金額及付款或通知付款之期限或償還因此所欠貸款之期限
- 授出購股權之要約可於要約日期起計十五個營業日內接納，於接納授出之購股權時須支付港幣1.00元。
- (viii) 認購價之釐定基準
- 認購價由董事會釐定，惟不得少於下列之較高價：
- 購股權要約日期當日本公司股份於聯交所每日報價表之收市價；及
 - 緊接購股權要約日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表之平均收市價。
- (ix) 尚餘之有效期
- 二零二二年購股權計劃將繼續有效，直至二零三二年六月二十八日止。

董事會報告

(3) 主要股東及其他人士之權益

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第336條之規定須置存之股份權益或淡倉登記冊所記錄或本公司獲取之資訊，除董事及本公司最高行政人員外，下列股東擁有本公司已發行股份百分之五或以上之權益：

股東名稱	權益性質	身份	好倉/淡倉	所持股份/ 相關股份數目	佔已發行股份 總數之概約 百分比
	附註				附註(i)
Renita Investments Limited (「Renita」) 及其附屬公司	(ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人及受控法團權益	好倉	500,658,864	16.59%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.14%
信德船務有限公司(「信德船務」) 及其附屬公司	(iii) 於已發行股份之權益	實益擁有人及受控法團權益	好倉	373,578,668	12.38%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	189,396,066	6.28%
Classic Time Developments Limited (「CTDL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,224,561	6.10%
Megaprospers Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行股份之權益	受控法團權益	好倉	65,040,000	2.16%
	(vi) 於未發行股份之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,017,661,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount(由Renita全資擁有)持有的396,522,735股股份。因此，Renita於本公司的部分權益與Oakmount於本公司的權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超羶女士持有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超羶女士及岑康權先生持有信德船務之實益權益並為該公司之董事。
- (iv) 何超瓊女士持有BPL及CTDL百分之一百權益，並為BPL及CTDL之董事。
- (v) MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL之董事。該等65,040,000股股份由MIL之全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指根據西湖協議向Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)發行之代價股份之最高數目。ADIL由MIL擁有百分之五十三。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有任何須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之登記冊內或根據本公司獲取之資訊之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

購買股份或債券之安排

除上文標題為「董事之權益」及「購股權」分段所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)概無於本年度內任何時間參與任何安排，而其目的或其中一個目的為使董事或其代理人透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立或保留與本公司整體或其任何主要業務有關之管理及行政合約。

公眾持股量之充足性

根據本公司可從公開途徑取得之資料，並據董事所知，於本年報日期，本公司之已發行股份至少百分之二十五乃由公眾人士持有。

獲准許彌償條文

本公司組織章程細則訂明，本公司每名董事應有權就彼等或其中任何人士在出任其職位或委任時招致任何須對第三方承擔的負債獲得以本公司資產作出之彌償。

於本報告日期一項獲准許彌償條文根據由本公司安排之董事及主要職員責任保險為全體董事之利益生效並於全年有效。

核數師

截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟符合資格並願意於本公司應屆股東週年常會上膺選續聘。

承董事會命

何超瓊

集團行政主席兼董事總經理

香港，二零二六年三月三十日

企業管治報告

A. 企業管治常規

信德集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)致力遵循優質企業管治標準及程序之原則。本報告說明本公司努力應用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《企業管治守則》(「企業管治守則」)內之各項原則並遵守條文之情況。

本公司致力維持高水平之企業管治，促進可持續業務增長及發展。為監督本集團有關企業可持續發展之策略及發展狀況，執行委員會(「執行委員會」)已獲董事會授權成立可持續發展督導委員會(「可持續發展督導委員會」)，負責制定本集團的可持續發展願景、策略及政策，監察及檢討環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)相關目的及目標，就有關倡議評估影響及計量表現，並就環境、社會及管治目的及目標的實施進度提出意見。可持續發展督導委員會透過執行委員會，定期就本公司之環境、社會及管治議題向董事會匯報。於二零一四年，執行委員會採納可持續發展政策(「可持續發展政策」)，顯示本公司透過採納完善的環境、社會及管治方針，實現業務可持續增長及發展之承諾，本公司亦自當時起刊發年度可持續發展報告。

上市規則要求所有上市公司須就本身應用企業管治守則原則作出報告，並確認遵守該等條文，或就未有遵守守則條文之情況給予解釋。董事會定期檢討本公司常規，以確保遵守日益嚴格之規定及切合本公司股東(「股東」)日漸提高之期望。董事會於二零一二年採納並於二零一七年八月更新企業管治政策(「企業管治政策」)，當中概述了本公司之管治框架及常規。

董事會認為，於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守《企業管治守則》之所有守則條文，惟下文所述守則條文第B.2.4(b)條及第C.2.1條除外。

企業管治守則條文第B.2.4(b)條

根據守則條文第B.2.4(b)條，若本公司的董事會內所有獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)均在任超過九年，本公司應在下次的股東週年常會上委任一名新的獨立非執行董事。於二零二五年六月十一日(即本公司二零二五年股東週年常會(「股東週年常會」)舉行日期)起至二零二五年七月一日止期間，儘管何厚鏘先生、吳志文先生及葉家祺先生擔任獨立非執行董事已超過九年，鑑於本公司之精簡架構，董事會整體負責制定本公司之策略、政策及指引。概無獨立非執行董事參與本公司之日常管理。所有獨立非執行董事均熟悉本公司之運作，並繼續為董事會提供客觀之意見及寶貴之貢獻。儘管當時所有獨立非執行董事均於本公司在任超過九年，惟董事會認為，獨立非執行董事長期任職將不會影響其行使獨立判斷，且認為彼等根據上市規則仍屬獨立。

本公司一直透過內部及外部資源積極物色於二零二五年股東週年常會上獲委任為獨立非執行董事之合適人選，並竭盡所能於實際可行情況下盡快落實有關委任。然而，本公司需要額外時間物色及甄選合適人選，以及完成委任之內部程序。於二零二五年七月二日，本公司已委任一名新的獨立非執行董事加入董事會，並已相應遵守企業管治守則條文第B.2.4(b)條。

企業管治守則條文第 C.2.1 條

根據守則條文第 C.2.1 條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為，由於所有重大決定均經由董事會成員及適當之董事委員會（「董事委員會」）商議後才作出，故此，於企業結構內已足夠平衡權力及授權之分佈以滿足此守則條文之目的。此外，董事會包含四位獨立非執行董事，按照各自經驗和專業知識從不同角度就董事會事務提供獨立建議和意見。因此，憑藉何超瓊女士對本公司及其附屬公司（「本集團」）業務之深入了解且掌握豐富營運經驗，彼同時出任集團行政主席兼董事總經理符合本公司之最佳利益。

證券交易的標準守則

守則條文第 C.1.3 條規定董事須遵守上市規則附錄 C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行證券交易之守則。全體董事均明確確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

B. 董事會

企業文化

本集團之定位為粵港澳大灣區跨行業、跨區域企業集團，底蘊深厚，潛力無限。本集團憑藉其奉獻精神及遠見卓識，聯繫起家庭、企業及其他持份者，創建可持續發展的社區。

本集團創始於一九六二年，營辦來往港澳兩地的渡輪服務，並於一九七二年正式註冊成立，至今已發展成地產、酒店及消閒和旅遊業以及運輸行業備受信賴的翹楚，並與各持份者及社區維繫良好關係，一直創造共享價值。

作為負責任的企業公民，本集團一直致力擔當推行可持續發展的重要角色。在本集團內營造健康的企業文化，對本集團實現長遠、可持續發展的願景及使命至關重要。董事會在確定本集團的宗旨、價值觀、策略方針及風險取向，以及培養打造可靠及可持續發展業務文化方面發揮主導作用，使每位客戶、合作夥伴、投資者、供應商及員工都能從共同創造的價值中受益。

本集團所期望的文化在營運操作、工作場所政策以及與持份者的關係中得以持續發展。對企業文化之評估及監督涵蓋之措施，包括員工參與、僱員挽留及培訓、財務匯報、舉報機制、風險管理、數據私隱及安全，以及法律及監管合規（包括遵守行為守則及本集團其他營運政策）、員工安全及福祉，以及審計和核證。

願景

植根港澳，成為亞洲最可靠的綜合企業

使命

為持份者及社區創造共享價值

營商宗旨

誠信德行

企業管治報告

企業策略

本集團以「旅遊+」作為發展策略，利用其在地產、酒店及消閒、運輸、基礎設施及投資方面的多元化專業知識，為其服務的社區創造文化及經濟價值，同時為國家的發展作貢獻。

董事會與高級管理人員共同為本集團釐定基調及塑造企業文化及策略方針。而該文化及策略建基於本集團於各層面以合法、合乎道德和負責任行事之核心價值觀。董事會致力於推動高標準的企業管治及健全的企業管治常規，以維護股東及持份者的利益。

董事會相信，致力使企業文化與其宗旨、價值觀及策略保持一致，本集團將繼續成為亞洲各地首選的合作夥伴。

董事會之組成

優質管治之主要原則乃要求本公司具有一個高成效之董事會，集體為本公司之成功、價值及提升股東價值負責。非執行董事專責監管本公司發展，監察其管理層表現，並就重要業務問題提出意見。董事會認為其本身已符合上述要求。

本公司擁有一個執行董事與獨立非執行董事比例平衡之董事會，以免出現個別人士或小組操控其決策。為協助董事會就本公司事務履行其職責及作出決定，董事委員會（包括執行委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及審核及風險管理委員會（「審核及風險管理委員會」）已根據本公司組織章程細則（「細則」）成立。其他董事委員會亦會不時成立。有關董事委員會之詳情於本報告較後部份及本年報第 83 頁至第 97 頁之獨立報告再作進一步討論。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內及本報告日期前，董事會及其各委員會成員之變動載列如下：

- 何柱國先生，前獨立非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員，於二零二五年六月十一日離世；
- 尤好心女士於二零二五年七月二日獲委任為獨立非執行董事，以及薪酬委員會、提名委員會及審核及風險管理委員會成員；及
- 何超躉女士於二零二五年七月二日獲委任為薪酬委員會成員。

於本報告日期，董事會共有九位成員，其組成如下：

董事會
(董事總人數：九人)

	任期 (附註1)	現行委任期 (附註2)
執行董事		
何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)	31年	二零二三年至二零二六年
何超鳳女士(副董事總經理)	31年	二零二五年至二零二八年
何超蕙女士	24年	二零二四年至二零二七年
岑康權先生	21年	二零二五年至二零二八年
尹顯璠先生	14年	二零二四年至二零二七年
總人數：五人(佔董事總人數的百分之五十六)		
	任期 (附註1)	現行委任期 (附註2)
獨立非執行董事		
何厚鏘先生	21年	二零二三年至二零二六年
吳志文先生	13年	二零二四年至二零二七年
葉家祺先生	10年	二零二五年至二零二八年
尤妤心女士(附註3)	8個月	二零二五年至二零二六年
總人數：四人(佔董事總人數的百分之四十四)		

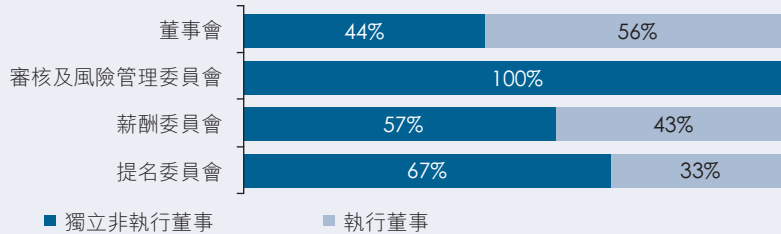
附註：

- 截至本報告日期之大概任職年／月數。
- 由委任年份或最近一次重選年份(以較後者為準)起計。
- 尤妤心女士於二零二五年七月二日獲委任，任期將維持至二零二六年股東週年常會。

董事之個人簡歷已載於本年報「管理層簡介」內。

企業管治報告

董事會獨立性



本公司有四位獨立非執行董事，超過董事會人數的三分之一。三位獨立非執行董事均擁有專業會計資格。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提交有關其獨立性之確認書。

提名委員會獲悉，何厚鏘先生(本公司獨立非執行董事)為澳門博彩控股有限公司(股份代號：880) (「澳門博彩控股」)之獨立非執行董事，而(i)何超鳳女士(本公司執行董事兼副董事總經理)為該公司之主席兼執行董事；及(ii)岑康權先生(本公司執行董事)為該公司之執行董事。考慮到彼作為兩家公司之獨立非執行董事的角色且並無持有兩家公司的任何股份，提名委員會並不認為此類相互擔任對方公司的董事職務關係會影響何厚鏘先生履行其作為獨立非執行董事的職責。董事會及提名委員會已就以下方面對其獨立性作出評估，包括(i)其背景、經驗、成就及品格；及(ii)本公司與澳門博彩控股的關係之性質及其角色，斷定其獨立性將不會受影響。我們判定，其潛在衝突極少，可加以管理，且其委任的裨益大於任何衝突風險。提名委員會認為，根據上市規則標準，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

本公司的集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士主要負責領導董事會及本集團整體之表現。

董事會負責培養及監督企業文化，確定宗旨、價值觀及策略方針，監督本集團之策略發展，同時在追求達成本集團之策略目標上制訂風險取向及適當之風險管理政策，以及詳細檢討營運及財務方面之表現，確保與所期望的文化一致。

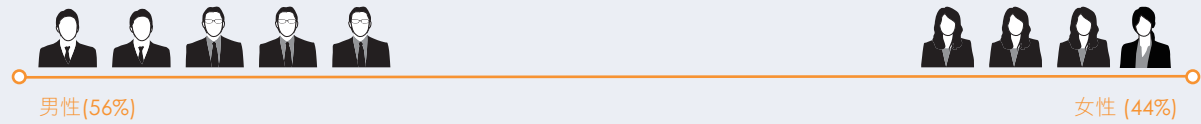
管理層獲董事會授權執行本集團日常營運。集團行政主席兼董事總經理及副董事總經理，聯同其他執行董事及執行管理團隊，負責管理本集團業務；制訂主要政策供董事會考慮；落實董事會採納之策略；就策略計劃、營運計劃、重大項目及業務方案等提出建議；及就本集團營運向董事會負全責。執行董事定期與本集團及聯營公司之管理層進行會議，共同檢討營運情況及財務表現。執行董事將會定期，並在必要時及特定情況下向董事會匯報。

董事會成員多元化

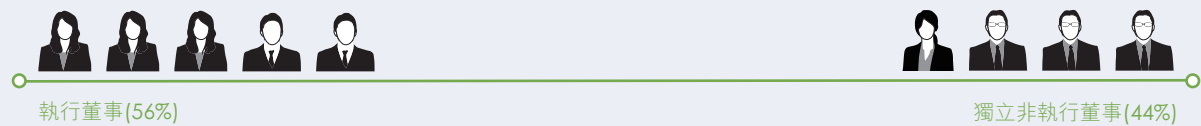
董事會於二零一三年採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，以實現董事會成員多元化及提升表現質素。本公司會從多個方面考慮「成員多元化」，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期等。董事會委任以用人唯才為原則，並以客觀標準考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化之裨益。提名委員會將監察該政策之實施情況，亦將檢討該政策並於必要時提出修訂建議，以供董事會考慮及批准，以確保其成效。

董事會成員多元化呈列如下。董事履歷詳情已載於本年報「管理層簡介」內。

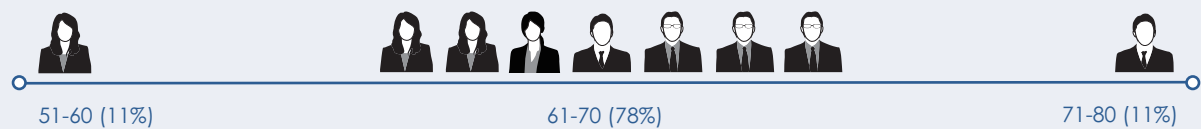
性別



職銜



年齡

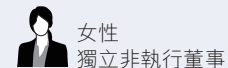
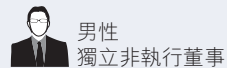
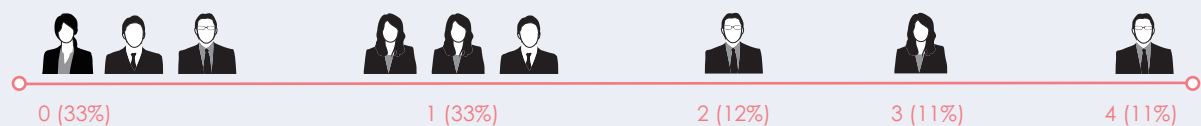


服務年期 (年)*



* 不包括並無擔任本公司董事之服務年期

擔任其他上市公司的董事職務 (公司數目)



董事來自不同及互補的背景，為本公司業務帶來的寶貴經驗及專業知識對於本公司的長期發展至關重要。提名委員會從多元化角度檢討董事會的組成，並監督董事會成員多元化政策的實施及成效，認為董事會成員多元化政策為有效。

如上所示，鑑於本公司董事會的性別比例較為平衡（男性為百分之五十六，女性為百分之四十四），董事會認為董事會層面已實現性別多元化。

企業管治報告

截至二零二五年十二月三十一日，本集團按性別劃分的員工總數(包括高級管理人員)如下：

	僱員人數	百分比
男性	775	47%
女性	880	53%

於過往數年內，本集團在保持理想的性別組合方面取得進展。所有人力資源流程，包括招聘、晉升、獎勵及職業發展機會，將繼續按僱員及合資格職位申請人的能力、知識、經驗及才能進行，而不論性別。

從多元化角度分析，董事會現時的組成如下：

技能、知識及專業經驗

會計及金融	8	88.9%
中國市場經驗	9	100.0%
企業責任／可持續發展	9	100.0%
行政管理及領導技巧	9	100.0%
金融服務及投資	8	88.9%
國際市場經驗	9	100.0%
管治	9	100.0%
酒店管理	8	88.9%
人力資源	6	66.7%
投資銀行／併購	8	88.9%
其他上市董事會經驗／職務	7	77.8%
物業發展及投資	8	88.9%
風險管理	9	100.0%
策略規劃	9	100.0%
科技	8	88.9%
運輸服務	8	88.9%

附註：上文選定的角度為符合本公司業務性質的董事特性。

董事會常規

為確保董事會能有效運作及履行其職責，其成員每月獲提供有關本公司表現、財務狀況及前景之最新資料。董事均可全面掌握及適時取得有關資訊，並就董事會會議須考慮之各事項上獲給予適當簡報。擬定會議議程之工作由公司秘書（「公司秘書」）負責。每位董事亦可要求在議程內加入商討事項。

為作出知情的決定，董事於會議舉行前不少於三天獲提供說明及分析議題之資料。公司秘書通知董事有關企業管治方面之事宜及監管方面之變化，以確保董事會程序依循企業管治守則及相關法律規定。董事會在履行其職責方面已獲提供充足資源，及如有需要時，個別董事可按董事會於二零零五年採納的標準程序（「該機制」）就特定事項委聘獨立專業顧問以取得專業意見，有關費用由本公司承擔。

根據該機制，董事須事先知會公司秘書其有意尋求獨立專業意見，並提供其擬委任的任何獨立專業顧問的名稱，連同有關標的事項的概述。公司秘書可應董事要求提供建議獨立專業顧問的名稱，並應提供收到通知的書面確認。倘董事會提出要求，根據該機制獲得的任何建議應提供予董事會其他成員。該機制旨在確保董事會在適當情況下可獲得獨立的觀點及意見。執行委員會已審閱該機制的實施及有效性，並認為該機制為有效。

若董事在董事會考慮之任何事項中存有利益衝突，該事項將以實際召開之董事會會議而非通過一項書面決議案處理。涉及對任何議案有重大利益之董事均會放棄投票權，且不會計入法定人數內。

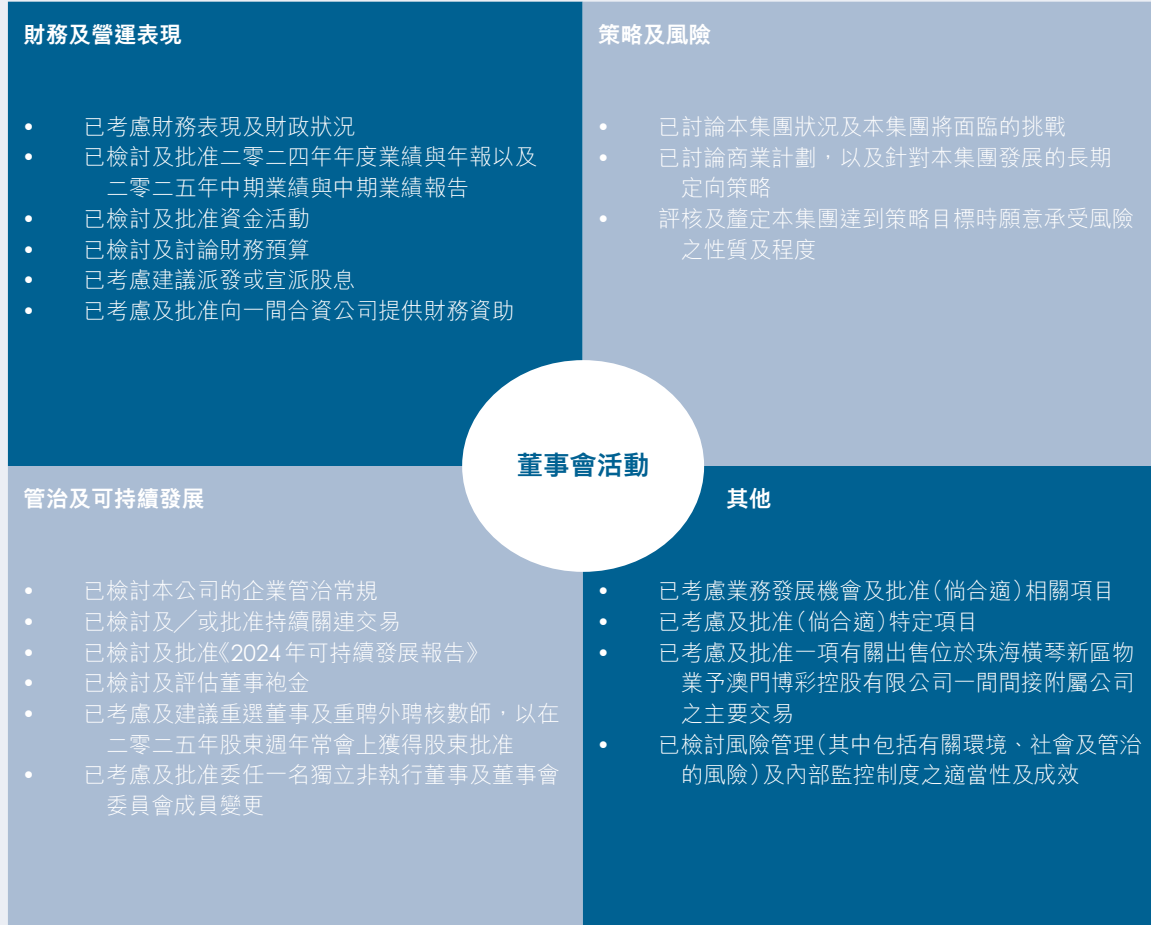
會議以開放之氣氛鼓勵董事提出不同意見，任何重大決定均於會上經過董事全面詳細討論。董事會及董事委員會會議之內容均作詳細記錄，在會議記錄分別獲董事及董事委員會成員通過前，初稿會先傳閱以取得意見。董事會及董事委員會會議之記錄及書面決議案均由公司秘書保管，並提供予各董事查閱。該等董事會及董事委員會之會議記錄及書面決議案亦會於定期舉行之董事會會議上向董事傳閱。

本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

董事會活動

董事會活動旨在協助董事會實現其目標，及於具透明度的管治框架下就管理層履行本集團的策略提供支持和建議。下圖列出董事會的關注重點以及二零二五年的主要活動。

企業管治報告



年內，共舉行了四次董事會會議，主要為檢討季度業務表現及業務或其他相關範疇的策略。

董事應出席董事會及董事委員會的所有會議，並為本公司投入足夠時間以履行其職責。若董事無法出席會議，彼等會收到該次會議的文件，讓彼等有機會在會議召開前向主席提出任何問題。在每個已排程的會議上，董事會均會收到有關業務／支援部門就董事會應要知悉的本集團財務及營運表現，以及彼等直接負責的業務領域任何特定發展的最新匯報。各董事委員會的主席亦會就於董事會會議前舉行的相關董事委員會會議上討論及／或批准的事項進行報告。

董事委任及重選

所有獨立非執行董事獲委任之指定任期均為三年。根據細則，每位董事(包括按指定任期獲委任之董事)須至少每三年一次於本公司股東週年常會上輪值告退。任何獲董事會委任之董事須於其獲委任後之下屆股東週年常會上由股東重選。須於應屆股東週年常會上告退及重選之董事已載於本年報「董事會報告」內。

董事就任、發展及培訓

每位新任董事均會就本公司之主要業務運作部份及本公司常規獲給予培訓。新任董事於就任時將獲提供詳盡資料，列明在上市規則及相關法例及規例下董事之職責和責任。董事獲提供香港公司註冊處刊發的「董事責任指引」及香港董事學會(「香港董事學會」)刊發的「董事指引」，其中概列董事責任的一般準則指引，並獲提供聯交所發佈的「董事會及董事企業管治指引」，當中為企業管治的披露、應用及實施制定框架及明確指引。所有獨立非執行董事均獲提供香港董事學會刊發的「獨立非執行董事指南」及聯交所發佈的「獨立非執行董事：角色和職責簡介」。

本公司鼓勵董事參加持續專業培訓及進修課程，以提升彼等之相關知識及技能。本公司亦向董事提供上市規則以及適用法律及規例的最新發展情況，以提升合規意識及確保合規。執行委員會負責審閱董事及高級管理層人員之培訓及持續專業發展。年內，本公司為董事提供培訓課程，內容涵蓋聯交所就檢討企業管治守則之諮詢意見總結、持續責任相關網上培訓、企業管治守則有關風險管理及內部監控系統之修訂內容、進一步擴大無紙化上市機制之諮詢意見總結、英屬維爾京群島實益擁有權制度、優良企業管治下之反貪污及誠信經營文化、資訊科技管治，以及個人資料保障人工智能(「人工智能」)示範框架等。本公司亦舉辦培訓講座，講解應用生成式人工智能之主要注意事項。

企業管治報告

根據董事提供的培訓記錄，彼等於年內的培訓概述如下：

董事	主題					總時數
	董事會、轄下委員會及董事之角色、責任及效能	本公司之責任及董事職責，以及主要法律及監管發展	企業管治及環境、社會及管治事宜	風險管理及內部監控	行業特定發展、業務趨勢及策略	
集團行政主席兼董事總經理						
何超瓊女士	3.5	6.5	1.5	2.0	0.5 2.0 6.5	22.5
獨立非執行董事						
何厚麟先生	7.0 3.5	15.0 6.5	5.0 1.5	2.0 2.0	0.5 2.0 2.0	47.0
吳志文先生	3.5	6.5	1.5	2.0	0.5 2.0	16.0
葉家祺先生	4.0 3.5	1.5 6.5	1.5	2.0	0.5 1.0 2.0	22.5
尤好心女士	9.5 5.5 1.0	1.5 14.75	5.0 0.75	1.5	0.5 1.5 2.0	43.5
副董事總經理						
何超鳳女士	3.5	6.5 6.5	1.5	2.0	0.5 2.0	22.5
執行董事						
何超濶女士	3.5	6.5	1.5	2.0	0.5 6.5 2.0	22.5
岑康權先生	3.5	6.5	0.5 1.5	2.0	0.5 2.0	16.5
尹穎璠先生	3.5	6.5	1.5	2.0	0.5 2.0	16.0

- — 由本公司提供／舉辦之內部培訓
- — 由其他企業提供／舉辦之外部培訓
- — 閱覽由本公司提供的閱讀資料或修讀網上課程
- — 出席會議及／或論壇

尤好心女士於二零二五年七月二日獲委任為獨立非執行董事，以及薪酬委員會、提名委員會與審核及風險管理委員會成員；彼已於二零二五年六月二十六日，就上市規則第3.09D條取得法律意見，並確認已明白其身為董事須履行之責任。尤好心女士亦已遵照上市規則第3.09H條規定，於獲委任後十八個月內完成上市規則第3.09F條所規定的不少於二十四小時的持續專業發展培訓。

年度董事出席會議

董事會每年最少須舉行四次定期董事會會議，約每季度一次，並因應需要舉行額外之董事會會議。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了四次董事會會議，集團行政主席兼董事總經理在沒有執行董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

於二零二五年舉行的董事會、董事委員會及股東會議時間表載列如下：

一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
		B ARMC NC			B AGM		B ARMC				B RC C
		B 董事會會議 ARMC 審核及風險管理委員會會議 NC 提名委員會會議			RC 薪酬委員會會議 AGM 股東週年常會		C 與獨立非執行董事的主席會議				

董事於本年度內對董事會、審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會之會議及二零二五年股東週年常會之出席率如下：

董事姓名	董事會	審核及風險 管理委員會 (附註4)	薪酬委員會	提名委員會	二零二五年 股東週年常會 (附註4)
	(出席/有權出席之會議次數)				
集團行政主席兼董事總經理					
何超瓊女士	4/4	不適用	1/1	1/1 ^C	1/1
獨立非執行董事					
何厚鏘先生	4/4	2/2 ^C	1/1	1/1	1/1
何柱國先生(附註1)	1/2	不適用	不適用	1/1	0/1
吳志文先生	4/4	2/2	1/1 ^C	1/1	1/1
葉家祺先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
尤妤心女士(附註2)	2/2	1/1	1/1	不適用	不適用
副董事總經理					
何超鳳女士	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
執行董事					
何超蓮女士(附註3)	3/4	不適用	1/1	不適用	1/1
岑康權先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
尹穎璠先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1

C - 董事委員會主席

附註：

- 何柱國先生於二零二五年六月十一日離世。
- 尤妤心女士於二零二五年七月二日獲委任為獨立非執行董事，以及薪酬委員會、提名委員會及審核及風險管理委員會成員。
- 何超蓮女士於二零二五年七月二日獲委任為薪酬委員會成員。
- 外聘核數師代表參與於二零二五年三月及八月舉行之兩次審核及風險管理委員會會議，並出席二零二五年股東週年常會。

企業管治報告

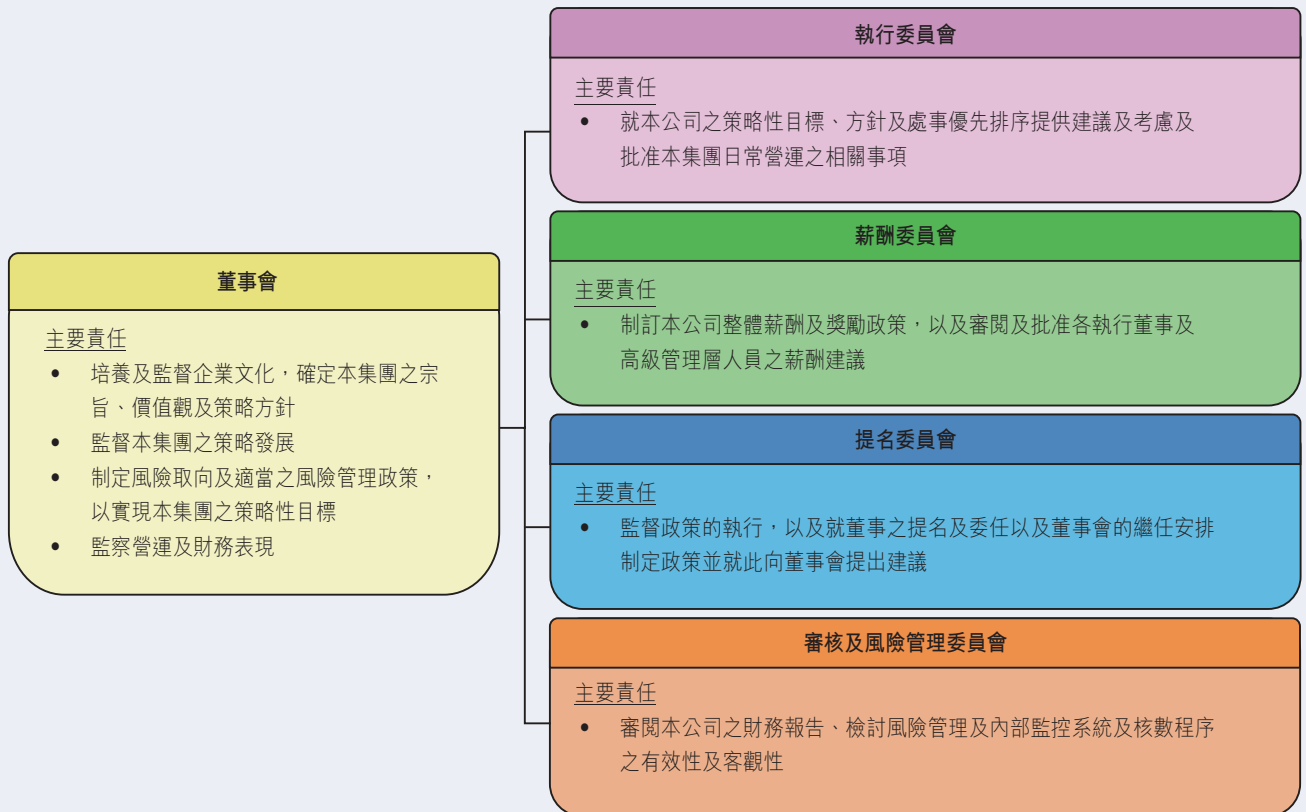
C. 董事委員會

董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核及風險管理委員會，以協助履行其職責。

董事委員會現時組成如下：



各董事委員會均訂有明確之職責及責任，並載列於其各自的職權範圍內，其條款不會較企業管治守則所載者寬鬆，而有關條款將會定期予以檢討，並因應任何監管規例變更或在董事會指示下予以更新。其他董事委員會於必要時獲董事會授予具體職責及權力以處理特別事務。所有董事委員會均獲提供充足資源履行其職責。



執行委員會

組成

執行委員會包括五位成員，即何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)、何超鳳女士(副董事總經理)、何超蓮女士、岑康權先生及尹顯璠先生。何超瓊女士為執行委員會主席。

職責及責任

為更有效地運作，董事會成立了執行委員會，主要負責就本公司之策略性目標、方針及處事優先排序提供建議及考慮及批准本集團日常營運之相關事項。執行委員會之職責及責任已載列於其職權範圍內。將因應其工作所需而舉行會議。

董事會授權執行委員會履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載之企業管治職能，包括：

- (i) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層人員之培訓及專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- (iv) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；及
- (v) 檢討遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

於本報告日期，執行委員會已審閱本公司的政策及常規包括：

- 本公司遵守企業管治守則及其於本報告的披露；
- 董事於持續專業發展的參與；
- 股東通訊政策；
- 股息政策；
- 企業管治政策；
- 風險管理政策及程序；
- 內幕消息政策；
- 股份回購政策；及
- 本公司旨在確保董事會可獲得獨立觀點及意見的機制及程序。

企業管治報告

鑒於守則條文第D.2條，執行委員會獲董事會授權 (i) 協助董事會評估並釐定董事會為實現本集團戰略目標而願意承擔風險之性質及程度；及 (ii) 監督管理層設計、實施及持續監察風險管理（其中包括有關環境、社會及管治的風險）及內部監控系統，並確保相關制度的適合性和有效性。

其他董事委員會

有關薪酬委員會、提名委員會及審核及風險管理委員會的詳細資料，包括其組成、職責及責任、年度工作總結及適用政策，載於本年報第83頁至第97頁的獨立報告中。

D. 內部監控及風險管理

董事會承擔整體責任，確保設立及維持恰當且有效之風險管理及內部監控系統，以應對已識別之各項風險（包括環境、社會及管治風險，尤其與氣候相關之風險及機遇）、保障資產安全、預防及偵察欺詐、不當行為及損失、確保財務報告準確無誤，以及遵守適用法律及法規。執行委員會協助董事會設計、實施及監察本集團之風險管理及內部監控系統。董事會透過審核及風險管理委員會，持續審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性，包括財務、營運、合規、資訊科技及保安、預防及偵察欺詐事項，以及風險管理等等監控措施。有關程序包括由各業務及支援部門及附屬公司主管進行自我評估、執行委員會開展年度檢討及確認，以及由本集團內部審計部進行內部審核。於本回顧年度期間，風險評估、風險管理及內部監控系統並無出現重大變動，亦無發現任何重大監控失效或監控弱點。董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統足夠且有效，而本公司已遵守企業管治守則所載的風險管理及內部監控之守則條文。有關本集團風險管理以及內部監控框架和程序的更多資訊，請參見本年報第85頁至第97頁的「審核及風險管理委員會報告」。

內幕消息政策

本公司已採納有關披露內幕消息的政策及程序（「內幕消息政策」），列明本集團處理有關消息的程序，以確保其平等及適時地發佈，以遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則的規定。執行委員會已獲董事會授權，以監控內幕消息政策，及評估相關消息的性質及重要性以及釐定適當的行動。內幕消息專責小組亦已設立，以就披露事宜協助執行委員會。本集團將會為很有機會管有內幕消息的高級職員及僱員提供合適培訓。

核數師酬金

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）所提供之審核及非審核服務已支付／應支付予其之費用分別約為港幣13.4百萬元及港幣4.3百萬元，而本集團已支付／應支付予其他核數師之審核及非審核費用分別為港幣0.5百萬元及港幣0.2百萬元。非審核服務主要包括中期審閱、稅務、盡職審查及其他服務。

問責及審核

於每個財政年度，董事明白彼等負責編製財務報表之責任，而財務報表乃按照《香港財務報告準則會計準則》、香港《公司條例》及上市規則真實及公平地反映本公司及本集團於年度內之事務情況、溢利及現金流量。董事於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表時，已選定並貫徹應用適當之會計政策。董事同時作出審慎和合理之判斷及估計，在持續經營之基礎下編製財務報表。本公司按照上市規則規定於相關期間結束後適時公佈其中期及全年業績。

本公司外聘核數師就核數師於本公司財務報表之審核責任之聲明，已載列於本年報「獨立核數師報告」內。

E. 積極發展投資者關係

本公司旨在與其股東之間保持持續對話及溝通。董事會須整體負責落實充分之溝通渠道。董事會已採納股東通訊政策（「股東通訊政策」），確立本公司有關股東溝通的原則，目的為確保直接、開放及及時溝通。刊發中期業績報告、年報、通函及股東通告乃本公司與其股東之最主要溝通渠道。本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（「股份過戶登記處」）就一切股份登記事宜為股東提供服務。股東大會進一步為股東提供溝通平台及機會與董事會成員直接交換意見。執行委員會近期已檢討股東通訊政策的實施情況及成效，並認為股東通訊政策為有效。

本公司繼續透過參與機構投資者及研究分析員之定期會議，積極促進投資者關係。本公司之投資者關係部與投資團體保持開放之溝通模式。為確保投資者明白本公司之策略、營運及管理，管理層亦積極參與投資者關係活動。該等活動包括參與定期個別會議、業績公告後分析員簡報、投資者論壇及國際路演。當本公司有最新消息及發展動向時，本公司之投資者關係部亦會積極地通過其他渠道如企業通訊向投資界提供最新資訊。本公司獲得多項業界獎項，嘉許投資者關係部積極與投資群體互動。

本公司設有公司網站 (www.shuntakgroup.com)，向股東、投資者及公眾人士提供最新之本集團活動及發展資訊。包括本集團業務概覽及最新財務業績的企業簡報亦可在公司網站上查閱。有關本集團業務之企業資料、法定公告及通告會以電郵方式送交登記於郵寄名單上之人士，有意者於本公司網站加入該郵寄名單。公司秘書及投資者關係部為董事、股東、投資者及公眾人士之主要溝通渠道。公眾人士可於有需要時聯絡本集團。

企業管治報告

股東可隨時透過本公司之公司秘書部或投資者關係部向董事會提出查詢，聯絡詳情如下：

註冊辦事處：香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓
 電話：(852) 2859 3111
 傳真：(852) 2857 7181
 電郵：enquiry@shuntakgroup.com
 ir@shuntakgroup.com

有關本公司持股事宜的查詢，股東可向本公司股份過戶登記處提出查詢，聯絡詳情如下：

地址：香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖
 電話：(852) 2862 8555
 傳真：(852) 2865 0990
 電郵：hkinfo@computershare.com.hk

F. 股東詳情

本公司之持股量

按本公司於二零二五年十二月三十一日之股東名冊，持股分佈如下：

登記股東持股量	股東數目	佔股東之百分比	持有股份數目	佔已發行股份之百分比
1至2,000	943	61.80%	386,245	0.01%
2,001至10,000	244	15.99%	1,234,548	0.04%
10,001至100,000	286	18.74%	8,812,521	0.29%
100,001至500,000	36	2.36%	7,107,319	0.24%
500,001或以上	17	1.11%	3,000,121,152	99.42%
總計	1,526 (附註2)	100.00%	3,017,661,785 (附註1)	100.00%

附註：

1. 本公司已發行股份的百分之七十六點一九乃透過香港中央結算及交收系統(「中央結算系統」)持有。
2. 由於眾多股份乃透過中介人士(包括中央結算系統)持有，故實際股東數目高於這數字。

股東大會詳情

上一次股東大會為本公司之二零二五年股東週年常會，於二零二五年六月十一日(星期三)下午二時三十分假座香港干諾道中二百號信德中心四樓四零一A雅辰會舉行。通函內載有各項提呈決議案詳情及其他相關資料之二零二五年股東週年常會通告，已於二零二五年股東週年常會前超過二十一日派發予全體股東。提呈之各項重要獨立議題，包括重選個別董事，均以獨立決議案方式提出。為嚴格遵守上市規則第13.39(4)條之規定，本公司細則訂明，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決(程序及行政事宜除外)。股份過戶登記處獲委任為於二零二五年股東週年常會上進行點票之監票人。於二零二五年股東週年常會正式開始投票表決前，股份過戶登記處向股東解釋投票程序。

於二零二五年股東週年常會上，所有決議案均獲正式通過，包括(i)接納本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書；(ii)重選何柱國先生、葉家祺先生、何超鳳女士及岑康權先生為本公司董事；(iii)批准董事袍金；(iv)重聘羅兵咸永道為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金；(v)授予董事會一般授權以回購本公司之股份；(vi)授予董事會一般授權以發行本公司新股份；及(vii)透過加入回購股份之數目，擴大授予董事會發行新股份之一般授權。

投票結果已按照上市規則於二零二五年股東週年常會結束後盡快於本公司及聯交所網站登載。

股東重要事項日誌

於二零二六年財政年度之股東重要事項日誌載於本年報「財務摘要及日誌」內。

股息資料

本公司的股息政策載列於本年報「董事會報告」內。股息派付歷史可於本公司網站內取閱。

股東權利

股東召開股東大會之程序

根據香港《公司條例》(第622章)(「條例」)第566條，佔全體有權在股東大會上表決之股東的總表決權最少百分之五的股東可要求召開股東大會。請求書必須述明會議之目的，並由相關股東簽署及送交至本公司的註冊辦事處交由公司秘書處理。請求書亦須述明(a)請求人的姓名、(b)請求人的聯絡資料及(c)請求人所持本公司普通股的數目。

股東於股東大會上提呈建議之程序

根據條例，佔全體有相關表決權之股東的總表決權最少百分之二點五之股東；或最少50名擁有相關投票權之股東，可提出書面請求於本公司股東大會上動議某項決議案。該書面請求書必須陳述有關決議案，並隨附一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，由相關股東簽署並送交予本公司註冊辦事處。

企業管治報告

G. 公司秘書

公司秘書為本公司的全職僱員，並了解本公司日常事務。公司秘書負責就管治事宜向董事會提供意見。於回顧年度，公司秘書已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

H. 其他

組織章程文件

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無對細則作出任何修訂。細則的最新版本已登載於本公司及聯交所網站。

於應屆股東週年常會，將會提呈採納本公司新組織章程細則之決議案以供股東批准；有關修訂主要為配合相關條例、上市規則及現行企業常規之規定。

展望

本公司將繼續適時檢討本身之企業管治常規，並採取必須及適當措施，以確保符合所規定之常規及標準，包括企業管治守則內之各項守則條文。

香港，二零二六年三月三十日

薪酬委員會報告

組成

薪酬委員會包括七位成員，即何厚鏘先生、吳志文先生、葉家祺先生及尤妤心女士（均為獨立非執行董事）、何超瓊女士（集團行政主席兼董事總經理）、何超鳳女士（執行董事兼副董事總經理）及何超蓮女士（執行董事）。吳志文先生為薪酬委員會主席。何柱國先生於二零二五年六月十一日離世，不再擔任薪酬委員會成員。尤妤心女士及何超蓮女士於二零二五年七月二日獲委任為薪酬委員會成員。

職責及責任

薪酬委員會主要職責為制訂本公司整體薪酬及獎勵政策，以及審閱及批准各執行董事及高級管理層人員之薪酬建議。董事酬金，包括基本薪金及表現花紅，乃根據各董事之專長、知識及對本公司事務之參與程度，同時參照本公司之業績表現與盈利情況、同業薪酬水平及目前市場環境而釐定。所有董事均不會參與有關其個人薪酬方面之制定。

根據其職權範圍（已登載於本公司及聯交所網站），薪酬委員會每年最少須舉行一次會議。額外之會議會因應需要而舉行。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。

年度工作總結

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。薪酬委員會已檢討並建議董事會有關獨立非執行董事的薪酬方案，批准執行董事、高級管理層人員及僱員的薪酬方案，及批准併入二零二四年年報的薪酬委員會報告。

薪酬政策

本公司之薪酬政策（「薪酬政策」）為釐定董事及高級管理層的薪酬確立了正式而透明的程序。為實現本公司的企業目標和宗旨，本集團提供之方案乃具競爭力、充分（但不過度）、符合現行市場慣例，並能夠吸引、留住、激勵及回報董事及高級管理層。為確保薪酬政策成效，薪酬委員會將檢討政策並於必要時向董事會提出修訂建議。薪酬政策於二零一七年十二月獲更新。

董事於本公司股份、相關股份或債券之權益，連同董事在合約中之權益，已載列於「董事會報告」內。有關董事酬金及五名最高薪酬人士之詳情則載列於本年報「財務報表附註」內。

吳志文

薪酬委員會主席

香港，二零二六年三月三十日

提名委員會報告

組成

提名委員會包括六位成員，即何厚鏘先生、吳志文先生、葉家祺先生及尤妤心女士（均為獨立非執行董事）、何超瓊女士（集團行政主席兼董事總經理）及何超鳳女士（執行董事兼副董事總經理）。何超瓊女士為提名委員會主席。何柱國先生於二零二五年六月十一日離世，不再擔任提名委員會成員。尤妤心女士於二零二五年七月二日獲委任為提名委員會成員。

職責及責任

提名委員會負責 (i) 就董事之提名及委任以及董事會繼任安排制訂政策並就此向董事會提出建議；及 (ii) 監管董事會就董事會成員多元化政策及提名政策（「提名政策」）的實施並對此進行檢討，及就任何修訂向董事會提出建議以供審議。提名委員會確立物色人選之程序，將不同的衡量標準納入考慮，包括相關專業知識及業務經驗，以及上市規則第 3.08 條及第 3.09 條所載之標準。其每年檢討董事會之架構、規模及組成，確保董事會具備均衡之專長與專業知識從而有效地領導本公司，亦會根據上市規則第 3.13 條所列之獨立性準則評核獨立非執行董事之獨立性。

根據其職權範圍（已登載於本公司及聯交所網站），提名委員會將因應其工作所需而舉行會議。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。

年度工作總結

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會之架構、規模、組成及董事會成員多元化；董事對本公司事務之參與程度；董事會成員多元化政策及提名政策之實施情況及成效；及獨立非執行董事之獨立性；以及建議董事會就需要輪值告退的董事，向二零二五年股東週年常會提呈有關董事之重選，並批准併入二零二四年年報的提名委員會報告。提名委員會亦向董事會建議批准委任 (i) 尤妤心女士為獨立非執行董事，以及薪酬委員會、提名委員會與審核及風險管理委員會成員；及 (ii) 何超瓊女士為薪酬委員會成員，均由二零二五年七月二日起生效。

提名政策

本公司於二零一八年十二月採納提名政策，其制定推選及推薦董事候選人所採納之提名手續及程序以及條件。提名委員會將根據客觀標準挑選候選人，包括但不限於教育背景、專業經驗、技能、知識、個人特質，以及董事會成員多元化政策下對董事會多元化的益處。提名委員會亦會考慮候選人是否具備職位所需的承擔、能力及正直品格。倘為膺選獨立非執行董事，則還包括上市規則所載之獨立性規定及彼等可為本公司分配的時間。提名委員會將監察提名政策之實施情況，而為提升其成效，亦將檢討並於必要時提出任何修訂建議，以供董事會考慮及批准。提名政策於二零二二年三月及二零二六年三月獲更新。

何超瓊

提名委員會主席

香港，二零二六年三月三十日

審核及風險管理委員會報告

組成

審核及風險管理委員會包括四位成員，即何厚鏘先生、吳志文先生、葉家祺先生及尤妤心女士（均為獨立非執行董事）。何厚鏘先生為審核及風險管理委員會主席，而尤妤心女士於二零二五年七月二日獲委任為審核及風險管理委員會成員。董事會認為審核及風險管理委員會成員整體上具備充足和合適之財務經驗以履行其職責及責任。何厚鏘先生、吳志文先生及尤妤心女士均具備上市規則第3.10(2)條所規定之專業會計資格，有關詳情載列於本年報「管理層簡介」所載彼等之簡歷內。

職責及責任

審核及風險管理委員會之主要責任包括審閱本公司之財務報表、檢討風險管理及內部監控系統（其中包括有關環境、社會及管治的風險）及審計程序之有效性及客觀性。

根據其職權範圍（已登載於本公司及聯交所網站），審核及風險管理委員會每年最少須舉行兩次會議。決策可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。

年度工作總結

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核及風險管理委員會舉行了兩次會議，其中包括 (i) 對本公司之中期及全年財務報告在向董事會提呈前先行進行審閱，特別是需作出判斷之內容；(ii) 審閱內部審計計劃及內部審計職能的效率（包括審計的進度、發現及管理層之回覆）；(iii) 審閱風險管理及內部監控系統的充分性及有效性（包括風險管理程序、已識別之主要風險及降低風險的措施）；(iv) 審閱羅兵咸永道之獨立性確認、其提供予審核及風險管理委員會之報告以及管理層之聲明書；(v) 審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度審核及非審核服務之費用和建議續聘本公司外聘核數師；及 (vi) 檢討負責會計、財務報告、財政、財務分析、環境、社會及管治及內部審計的有關員工所需的資源、資格、經驗及培訓是否足夠，以及批准併入二零二四年年報的審核及風險管理委員會報告。

審核及風險管理委員會亦已審閱持續關連交易；審閱及批准截至二零二五年十二月三十一日止年度委聘羅兵咸永道為本公司外聘核數師之委聘條款；以及其進一步獲委聘 (a) 審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之初步業績公告；及 (b) 申報本年報所披露之持續關連交易之委聘條款。於本報告日期，審核及風險管理委員會亦已考慮截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度審核及非審核服務之費用，以及建議續聘羅兵咸永道（為應屆股東週年常會上之退任核數師）為本公司外聘核數師。

本集團之舉報政策（「舉報政策」）自二零一一年十二月起實施及於二零一七年八月及二零二二年三月獲更新後，賦予僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）就涉嫌瀆職、舞弊或不當行為作出舉報的渠道及指引，而毋須畏懼報復或被迫害。審核及風險管理委員會獲授權全面負責監控及檢討舉報政策之有效性。

審核及風險管理委員會報告

為倡導及支持反貪污法律及法規，本集團已設立防止賄賂、欺詐及貪污的制度及內部程序。該等程序的詳情載於本集團的行為守則，並傳達至所有業務部門，同時亦為員工提供相關培訓。定期為新入職及現任員工舉辦研討會，包括香港廉政公署的演講。

風險管理及內部控制

董事會及管理層職責









信德集團風險管理及內部監控的責任由本集團各階層人員承擔，由董事會下達至業務及支援單位主管以及普通員工。董事會有總體責任確保制訂及維持適當及有效之風險管理及內部監控系統。執行委員會協助董事會設計、實施及監察本集團之風險管理及內部監控系統。該等系統的設計是為了確保：



該等系統目的是減少本集團風險以達至可接受程度，但非消除所有風險。因此，該等系統只能提供合理而非絕對地保證財務資料將不含重大錯誤陳述，及不存在任何財務之損失或詐騙行為。

風險管理及內部監控系統的主要特點

董事會已建立制度，以維持適當及有效之風險管理及內部監控系統，其包括下列主要程序：

-  (i) 樹立構成本集團整體風險理念及制約基礎之核心價值觀及信念；
-  (ii) 評估及釐定本集團在實現其策略目標時願意承擔的風險性質及範圍；
-  (iii) 清晰界定管理架構之權責，使得每名人士肩負其對風險管理及內部監控之責任；
-  (iv) 採用一個適當的組織架構以暢通地提供所需資訊作風險分析及管理決策之用；
-  (v) 施行預算及管理會計等監控措施以有效地分配資源及提供適時之財務及營運表現指標；
-  (vi) 確保財務報告監控制度能有效地適時記錄完整及準確的會計及管理資訊；
-  (vii) 監督執行委員會的風險管理政策及程序、實施降低風險措施及審閱風險管理結果；及
-  (viii) 透過審核及風險管理委員會之審閱以確保適當之風險管理及內部監控程序正有效地運作及執行。

持續及年度審閱

董事會持續透過審核及風險管理委員會，審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性，包括財務、營運、合規、資訊科技及保安、預防及偵察欺詐事項，以及風險管理等等監控措施。有關程序包括各業務或支援單位及附屬公司主管的自我評估，以及執行委員會的年度審閱及本集團內部審計部進行的內部審核。

各業務或支援單位及附屬公司主管對內部監控系統的自我評估

各業務或支援單位及附屬公司主管每年向董事會確認其已按照Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission頒佈的內部監控 – 整合框架(「COSO框架」)中有效內部監控及風險管理標準作自我評估其業務的風險管理及內部監控系統是否足夠，並確認有關制度正有效運作。


執行委員會亦參考COSO框架，根據(i) 監控環境、(ii) 風險評估、(iii) 監控措施、(iv) 資訊與溝通、(v) 監察活動等五個範疇的標準對本集團的風險管理及內部監控系統進行年度審閱並向董事會確認本集團的風險管理及內部監控系統充分且正有效運作。

審核及風險管理委員會報告

本集團內部審計部進行的內部審核檢討

本集團內部審計部隸屬於審核及風險管理委員會並可在不受限制之情況下接觸任何本集團之文件及人員。為確保能有系統地涵蓋所有可審計之範圍(即本集團各業務及支援單位及附屬公司)及有效分配資源,本集團內部審計部採用了風險評估法以編製一個四年之策略性審計計劃,此計劃將會每年作出修訂以反映本集團架構之變動及新的業務發展,並提呈予審核及風險管理委員會批准。就審核及風險管理委員會及管理層確認需要關注之範疇內亦會進行特別審閱。

本集團內部審計部檢討風險管理及內部監控之方法,是通過:

- 
- (i) 檢視監控環境以及風險識別及評估程序;
 - (ii) 考量關鍵風險應對措施及內部監控之足夠性;及
 - (iii) 以抽樣方式測試關鍵監控程序之實施及運作。

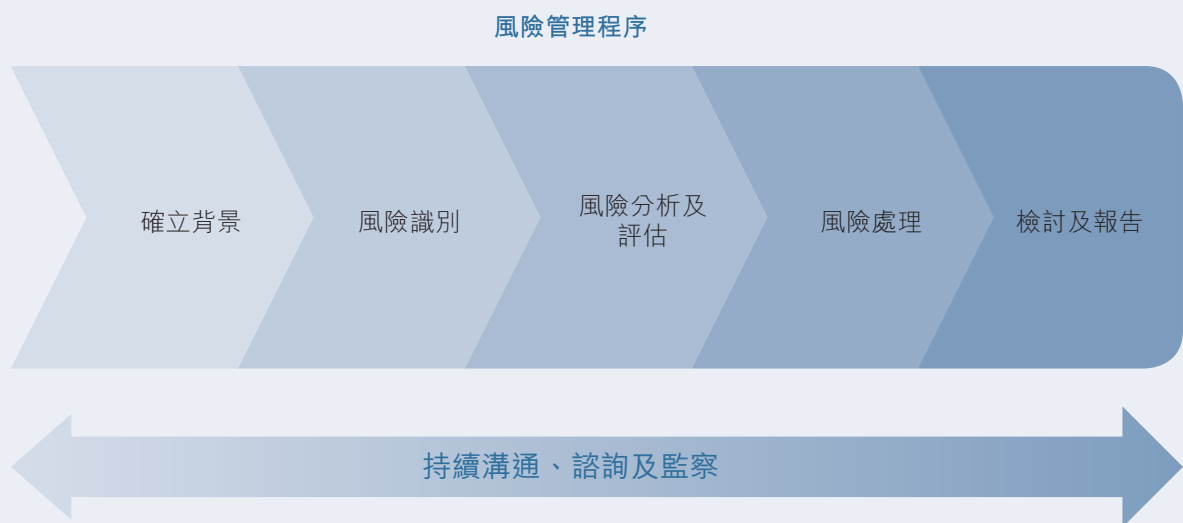
本集團內部審計部亦協助審核及風險管理委員會審閱集團內負責會計、財務報告、財政、財務分析、環境、社會及管治以及內部審計所需的有關人力資源、資格、經驗及培訓是否足夠。於每次進行審計時,均審閱員工之資歷及經驗以及人力資源及培訓計劃及預算,以確保有足夠合資格員工維持有效風險管理及內部監控系統。本集團內部審計部會於每次進行內部審計後發出審計報告提出監控不足之處及管理層承諾之改善計劃。

本集團內部審計部定期向審核及風險管理委員會匯報其對風險管理及內部監控系統評估之結果及跟進因應監控不足而採取之改善措施之實施進度。另外,本集團內部審計部主管每年出席審核及風險管理委員會會議兩次,並匯報審計工作之進展。

識別、評估及管理風險所用的程序(其中包括有關環境、社會及管治的風險)

風險管理融合於本集團文化及日常活動中。經參考國際風險管理標準—原則和指引(「ISO31000」)，本集團已制定有關風險管理的政策及程序，以確保業務過程中對風險(其中包括有關環境、社會及管治的風險)的識別及解決方法一致。董事會已訂立明確的風險取向，就可接受的風險水平指導員工。各單位維持風險登記冊，以記錄已識別風險及機遇(包括任何新生風險)，其中考慮多項外部及內部因素，包括經濟、財務、政治、科技、健康及安全、法律法規、經營、運作、執行、環境、社會及管治，尤其是氣候相關風險及機遇，視何者適用，以及本集團的策略及目標及持份者期望等等。本集團進行正式評估，以對各已識別風險進行評分及排名。風險層級乃基於風險發生的可能性及潛在影響或後果釐定。

多種能降低風險的處理措施均會被識別、分析、實施及檢討。風險管理措施的實施結果每年會向執行委員會及審核及風險管理委員會匯報兩次。



審核及風險管理委員會報告

主要風險因素

本集團的財務表現、經營及增長前景均有可能直接或間接受到各種風險及不確定因素影響。主要風險因素已根據本集團的風險評估政策及程序確認並載於下文(有關氣候變化風險的詳情，請參閱本集團於二零二六年四月單獨刊發的可持續發展報告)，但不能盡錄或並不涵蓋所有風險，且可能存在本集團尚不可知或現時已知但僅於未來變得重大的其他額外風險：

1	宏觀經濟環境	<p>潛在風險</p> <p>本土、地區或全球經濟狀況的變動可能打擊消費者情緒及導致物業價格波動，並影響本集團所擁有或正在發展中的物業價值。</p> <p>任何持續負面狀況，例如通貨膨脹不斷加劇、高失業率、股票或物業價格下跌、可支配收入減少、匯率波動等均可能對旅遊及商業消費模式造成重大不利影響或降低對公務旅行及酒店及消閒業務的需求。</p> <p>亞洲及／或世界各地的地緣政治衝突、貿易緊張局勢升溫及借貸成本上揚均可能導致區域及全球經濟前景不明朗。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>全球前景仍不明朗，遭受疫症威脅後，地區經濟的復甦速度卻慢於預期。地緣經濟的對抗、地緣政治持續不穩定、貿易壁壘及關稅、利率高企以及經濟衰退威脅迫在眉睫，其帶來的持續不確定性抑制了投資和消費者信心。</p> <p>本集團大部分收益及經營溢利來自物業發展、投資及物業管理相關服務分部。因此，本集團的表現取決於香港、澳門、中國內地及新加坡的經濟狀況及地產市場表現。</p> <p>宏觀經濟疲弱可能對消費者情緒及私人消費造成不利影響，繼而為本集團酒店的客房價格及入住率帶來下行壓力，並可能會降低本集團運輸、酒店及消閒、餐飲、旅遊設施、會展及零售業務等相關服務的需求，導致收益減少。</p>
---	--------	--	--

2 網絡安全、人工智能驅動的數碼威脅及對科技及自動化系統的依賴

潛在風險

網絡攻擊、過時科技及不足的保安措施可能導致自動化系統失靈，並導致業務中斷、丟失重要數據、洩露個人資料及付款信息等，造成經濟損失及聲譽損害。

隨著人工智能應用加速普及，網絡攻擊愈趨迅速、手法精密且更難偵測；勒索軟件、人工智能生成之釣魚詐騙、數據外泄、雲端系統漏洞，以及第三方及供應鏈帶來的網絡安全風險亦持續上升。

倘無法利用數據分析來獲取市場情報或提高生產率及效率，都可能導致失去競爭優勢。

可能導致的影響

我們的業務需要使用精密技術及自動化系統，如物業管理、銷售及租賃，酒店及消閒相關系統、客票銷售、導航及通訊、收付款及會計等。該等系統故障可能導致業務中斷、違反數據隱私條例、損害聲譽及流失收益，並可能產生保險範圍以外的責任。

未能識別及修復我們的系統、網絡、應用程式、程序或內部監控流程中的漏洞可能會導致我們的系統遭受利用，從而導致系統完全損毀。

我們現有的信息技術基礎設施可能無法滿足預期的性能。先進科技創新的速度可能導致本集團跟不上而削弱了競爭能力或適當管理風險的能力。

審核及風險管理委員會報告

3	政府政策、法規及許可批准	<p>潛在風險</p> <p>地產、運輸及酒店及消閒業務須遵守大量法律法規規定、獲取牌照許可須遵守安全、衛生、環境、最低工資的相關規定以及其他必要的政府批准。</p> <p>如未能取得必要的政府許可、授權或批准，又或違反規定等均可導致業務暫停、失去經營權或失去追求發展計劃的權利。樓市降溫措施等政府政策及法規可能導致物業價格波動，並影響土地銷售計劃及用地批准。</p> <p>違反資料保護法規可能會被處以巨額罰款。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>政府政策變動及日益嚴格的監管規定可能使本集團延遲取得所需批准、開始或完成其物業項目及影響溢利。</p> <p>酒店及消閒經營方面須遵守各項包括健康、衛生、個人資料私隱、稅務、環境、安全、火災、食品製備、樓宇及安保等的法律法規及政策。提高最低工資可能導致經營成本增加及溢利減少。</p> <p>渡輪業務在各個經營階段續期更新批准須遵守政府機構或船隻評級機構所設定的條件。離境稅增加或任何關於簽證批准或出入境限制的變動均可能減少旅客流量及影響收益。</p> <p>在確保數據受保護的同時，為了遵守有關收集、存儲、保護、處理和使用敏感數據的適用法律和法規要求，需要大量資源，並因此增加經營成本。</p>
---	--------------	--	---

4	競爭	<p>潛在風險</p> <p>本集團所擁有或所管理的酒店面對區域內其他大型、多品牌連鎖酒店、新興地區「生活方式」品牌以及 Airbnb 及 HomeAway 等新替代供應商的激烈競爭。花式更多的新型綜合度假城對傳統酒店構成威脅。</p> <p>港珠澳大橋的建成開闢了香港至澳門的陸路運輸，與港澳渡輪服務構成直接競爭。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>倘本集團所擁有或所管理的酒店未能成功競爭，其營業利潤、市場份額及收益均可能會減少。</p> <p>渡輪客流收益自大橋開通後大幅下跌，澳門渡輪乘客為本集團的信德中心的主要客流，因此，該物業的租金收入因應客流而受到負面影響。</p>
5	爆發傳染病、動亂、災害或任何不可控事件	<p>潛在風險</p> <p>戰爭、傳染病爆發、動亂、惡劣天氣狀況、自然災害、恐怖襲擊、災難性事件或旅遊安全措施均可能導致正常社區生活中斷、客運及個人或商務旅行減少、營運暫停和物業開發計劃延遲。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團的物業租賃、酒店及消閒、運輸、會議展覽及旅遊相關業務會受到本集團無法控制的因素所帶來的不利影響，如瘟疫威脅、惡劣天氣狀況、自然災害、旅遊安全措施、動亂、恐怖襲擊或戰爭爆發。任何事件均可能導致重大收入損失或營運暫停。</p>

審核及風險管理委員會報告

6	<p>可用勞動力、資源及材料</p>	<p>潛在風險</p> <p>本集團需要充分吸引、挽留及栽培熟練及經驗豐富的勞動力，以維持高標準質量及客戶服務。</p> <p>其他可能導致增加本集團成本、影響營運或建設延誤的因素包括延遲交付、不良質量、材料短缺或成本上漲、承包商未能提供服務、我們的船隊、物業、酒店及消閒設施維修的零件短缺等等。</p> <p>若未能將環境、社會及管治(尤其是氣候相關的倡議)融入供應鏈策略，可能導致未能達致本集團的排放目標或違反本集團多元化、公平及包容，以及工人安全的文化。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>酒店及服務行業的勞動力短缺可能會影響本集團酒店及消閒及運輸業務的服務質素。</p> <p>任何流行病、惡劣天氣或自然災害都可能對從原材料到成品之供應鏈產生影響。供應商和服務提供商可能面臨業務連續性問題。由於惡劣天氣或災害而被迫關閉工廠、進口和物流服務，可能會導致供應短缺和貨物交付時間延誤。</p> <p>本集團的物業項目依賴價格可負擔的建築材料供應商與經驗豐富及技術純熟的承包商。倘未能取得，則可能導致竣工延誤，成本增加及盈利能力下降。聘用的供應商如忽略可持續發展的理念可能會損害本集團的聲譽。</p>
7	<p>交易對手方、僱員行為不當、疏忽、法律及合規及詐騙等風險</p>	<p>潛在風險</p> <p>交易對手方可能無法執行標準要求及合約條款而導致分歧。管理或特許經營協議永久性終止或未能續新可能導致經營暫停、業務流失或經營成本增加。</p> <p>僱員行為不當或疏忽亦可能產生風險，如不遵守法律及法規、內部政策及程序、貪污、詐騙或其他不法行為。本集團本身亦可能被捲入就違反法律及法規或不恰當商業操守、操縱市場或行賄的調查及監管訴訟程序。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團往來銀行、合營夥伴、買方、房客、承包商、債務人及供應商如未能履行合約、財務或經營責任或其他分歧，可能會導致本集團延誤發展計劃、服務計劃，或導致收益流失，產生訴訟成本或其他責任及損害聲譽。</p> <p>僱員行為不當或詐騙可能引致違約及疏忽相關的潛在申索。</p> <p>與干犯洗黑錢或資助恐怖主義罪行的當事方進行任何交易都可能導致違法或吊銷執照。</p> <p>大量法律責任可能對本集團的業務及財務業績造成重大不利影響或使聲譽受損。</p>

8 氣候變化風險

潛在風險

極端天氣事件頻發、全球氣溫上升及海平面上升等氣候變化及環境相關風險，可能令本集團的業務營運及供應鏈中斷，並對本集團資產（尤其是位於沿海地區的資產）的重要基礎設施造成實質性損壞。極端天氣事件亦可能對工作場所之員工產生直接的健康及安全風險。

更嚴格的政策及社會對氣候變化問題的關注亦可能帶來轉型風險。更嚴格的政策使我們在遵守該等日益嚴格的監管及報告要求時產生更多成本。公眾對降低碳強度的意識增強可能意味著對本集團產品及服務是否能降低氣候變化所引致之不利影響的期望更高。未能及時回應該等社會認知以及投資者及客戶偏好的變化，將對本集團的收入及聲譽造成不利影響。

可能導致的影響

氣候變化風險可能對本集團的物業發展及管理業務產生巨大挑戰。為應對超級颶風及颱風、洪水、熱浪等極端天氣事件所引起的自然風險，採取維護及技術和管理措施需要額外的經營及投資成本。該等極端天氣事件的保險成本增加亦可能導致本集團資產價值下降及租金收益減少，進而減少本集團的收入。

為回應投資者及客戶對氣候變化問題的關注及認知，需要投入更多以進行技術及設備升級，並就物業發展項目採用綠色材料，以提高能源效率及減少碳排放，這將增加本集團的投資及建設成本。

政府出台的限制碳排放的環境及氣候相關法例增加，亦對本集團構成轉型風險。就現有建築物施以更嚴格的綠色建築守則，或會導致該設施提早報銷。本集團須履行及採納的可持續性披露及措施增加。任何違反法律及法規的行為均可能導致本集團的業務中斷、可能面臨罰款及處罰以及令聲譽受損。

審核及風險管理委員會報告

9	策略、決策及整合風險	<p>潛在風險</p> <p>本集團策略決策或營業企劃的業績可能因不能有效的實施計劃或對不利的業務狀況缺乏應對能力而低於預期。</p> <p>如果不能靈活地應對變化，可能會導致策略失敗。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團可能面臨的挑戰包括因新成立業務或將收購業務與現有業務整合時因市場管理經驗有限而未能產生協同效應，導致本集團管理及資本資源流失或過度擴張等等。</p>
10	財務風險	<p>潛在風險</p> <p>匯率及利率波動或會導致虧損或融資成本大幅增加。</p> <p>無法獲得足夠的資本／流動資金可能會制約本集團的增長機會。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團於財務風險管理採取審慎政策，將所承受貨幣及利率風險降至最低。本集團籌集之大部份資金乃以浮動利率計算。除銀行貸款本金額人民幣二億二千六百萬元及新加坡幣六億四千萬元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約百分之七十五之銀行存款、現金及銀行結餘乃以港幣、澳門幣及美元為單位，餘下之結餘主要以新加坡元及人民幣為單位。澳門幣及美元與港幣掛鈎。本集團之主要業務均以港幣交易及記賬，惟本集團亦擁有以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣為單位之財務資產及負債。本集團將不時檢討其外匯狀況及市場狀況，以釐定是否須要任何對沖。</p>

緩解措施

本集團的風險管理系統及內部監控制度能有助確保恰當識別、管理及減輕風險(其中包括有關環境、社會及管治的風險,尤其是氣候相關風險)。執行委員會,連同高級管理層人員以及負責業務發展、燃料對沖、危機管理、安全健康及環境保護、業務持續發展及資訊科技等等的工作小組密切監控潛在風險,以降低對本集團的影響(如有);及致力尋求方法為本集團發展及改進服務及產品、降低成本及產生收入。

何厚鏞

審核及風險管理委員會主席

香港,二零二六年三月三十日

獨立核數師報告



致信德集團有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

信德集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第105頁至192頁的綜合財務報表，包括：

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

我們的意見

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的適合審計公眾利益實體財務報表的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，亦已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 於澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)的投資之估值
- 由貴集團、其合營投資及聯營公司持有的投資物業之估值
- 酒店物業的賬面價值

關鍵審計事項

於澳娛的投資之估值

請參閱綜合財務報表附註第二(j)項、第三(b)項、第十九項及第三十九(e)項。

貴集團於澳娛擁有股本權益，乃入賬列為按公平價值計入其他全面收益之財務資產。

管理層已就貴集團於澳娛的投資進行估值評估。於二零二五年十二月三十一日，於澳娛的投資的公平價值為港幣1,523百萬元。

澳娛為一間並無在活躍市場中報出市價的非上市公司，其公平價值乃採用市場法釐定，即基於對澳娛預期之股息收入以資本化率資本化計算。

所用的關鍵假設(如預期未來股息收入及資本化率)要求管理層作出重大判斷。管理層乃參照貴集團對澳娛的業績預測、澳娛的過往股息分派金額及該等分派的可持續性估計澳娛的未來股息。所採用的資本化率乃參照擁有類似業務性質的可比較上市公司之股息率計算。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於管理層對於澳娛的投資的估值，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定於澳娛的投資估值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們引入內部估值專家評估估值模式所使用之方法是否恰當並一致。
- 檢查估價的基礎計算在算術方面是否準確。
- 評估關鍵輸入數據及假設是否合理，方法為(1)根據澳娛的可供使用資料，比較管理層預期澳娛的未來股息收入與過往趨勢；及(2)比較所採用的資本化率與可比較上市公司的股息率的市場資料。
- 考慮通過所採納的關鍵假設可能出現的合理變動而進行的敏感度分析的結果。

我們認為，對於澳娛的投資進行估值所作出的判斷及所用的假設具有憑證支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

由貴集團、其合營投資及聯營公司持有的投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註第二 (g) 項、第三 (a) 項、第十四項、第十六項及第十七項。

貴集團的投資物業按公平價值列示。於二零二五年十二月三十一日，通過貴集團的附屬公司持有的投資物業之公平價值為港幣 8,779 百萬元。貴集團亦通過其合營投資及聯營公司持有若干投資物業的權益。

貴集團根據獨立專業估值師（「估值師」）執行的估值來釐定公平價值。

已竣工投資物業之公平價值以直接比較法或收入法計算得出。由於投資物業個體存在獨特性，故用於其估值的假設參考各物業之特徵釐定，例如位置、樓齡以及出租率等。估值採用的關鍵假設，例如當前市場租金、資本化率以及近期交易金額等，受當前市場情況影響，並參考可比交易。

在建投資物業之公平價值以剩餘法計算得出，該方法為以收入法或直接比較法計算擬定開發投資物業假設於估值日已竣工之估計公平價值，並扣除開發成本及開發商利潤等項目。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於投資物業估值，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定投資物業估值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 評估估值師的資歷、能力及客觀性，並閱讀投資物業的估值報告。
- 我們引入內部估值專家評估各物業估值時所使用之方法是否恰當。
- 以抽樣方式測試物業的具體資料（例如位置、樓齡以及出租率等）的準確度。
- 在我們內部估值專家的支持下，通過進行獨立市場研究，評估估值採用的判斷及關鍵假設（包括市場租金、資本化率以及近期可比交易金額等）的合理性。
- 在我們內部估值專家的支持下，通過與類似物業的市場建設成本及開發商利潤進行比較，評估在建物業的預計完工成本及開發商利潤的合理性。

我們發現估值方法適當，且投資物業估值中所使用的關鍵假設具有有效的憑證支持。

關鍵審計事項**酒店物業的賬面價值**

請參閱綜合財務報表附註第二(f)項、第三(d)項、第十二項及第十三項。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團於香港、中國內地及新加坡持有的若干酒店物業，列入物業、機器及設備及使用權資產之賬面價值分別為港幣3,562百萬元及港幣605百萬元。

管理層按獨立現金產生單位(「現金產生單位」)對出現減值跡象的酒店物業進行減值評估，以釐定該等酒店物業的可收回金額。可收回金額按現金產生單位的使用價值及公平價值減出售成本之較高者釐定。於釐定公平價值減出售成本時，貴集團委聘獨立專業估值師(「估值師」)對酒店物業進行估值。

基於管理層進行的減值評估，於截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合收益表並無確認酒店物業減值撥備。

減值評估涉及關於未來業務表現及關鍵假設(包括資本化率、貼現率、出租率、日均房費、每房價值等)的重大判斷及估計不確定性。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於管理層就酒店物業的賬面價值之評估，我們執行的程序包括：

- 了解及查看管理層的減值評估流程，包括識別減值跡象及所用估值模型的適當性，估計未來表現及檢查個別酒店的經營業績，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 評估估值師的資歷、能力及客觀性，並閱讀酒店物業的估值報告。
- 若存在減值跡象，評估估值師及管理層在計算可收回金額時使用的方法及關鍵假設的適當性。這包括引入我們的內部估值專家，參考市場數據倘適用評估貼現率及資本化率。預測中採用的其他關鍵假設(例如出租率、日均房價及單房價值)以及可資比較交易的近期成交價格的合理性亦通過對比歷史結果以及最新經濟、行業預測及市場數據進行評估。
- 評估管理層的未來現金流量預測及其制定流程，包括測試基本計算，並對比管理層最新批准的預算及過往期間的實際結果。
- 考慮就所採用的關鍵假設可能出現的合理變動而進行的敏感度分析的結果。

根據我們的工作和獲得的憑證，我們認為管理層在酒店物業減值評估中採用的重大判斷及估計具有支持。

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

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

董事及審計及風險管理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。

審計及風險管理委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 規劃及進行集團審計，以就貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責為貴集團審計而進行的審計工作的方向、監督和審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計及風險管理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。

我們還向審計及風險管理委員會提交聲明，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。

獨立核數師報告

從與審計及風險管理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陳崇禮（執業證書編號：P05714）。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二六年三月三十日

綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
收益	四	2,414,937	4,545,551
其他收入	四	350,437	335,626
		2,765,374	4,881,177
其他淨收益／(虧損)	五	181,293	(20)
出售存貨及提供服務成本		(712,006)	(2,446,336)
員工開支		(679,063)	(668,128)
折舊及攤銷		(173,257)	(168,743)
其他成本		(542,225)	(720,899)
投資物業公平價值之變動		(293,918)	(400,019)
經營溢利	六	546,198	477,032
融資成本	八	(515,486)	(695,093)
所佔合營投資業績	十六	(342,931)	(291,178)
所佔聯營公司業績	十七	(141,241)	(154,408)
除稅前虧損		(453,460)	(663,647)
稅項	九(a)	(9,168)	(85,915)
本年度虧損		(462,628)	(749,562)
應佔：			
本公司擁有人		(478,227)	(823,951)
非控股權益		15,599	74,389
本年度虧損		(462,628)	(749,562)
每股虧損(港仙)	十一		
— 基本		(15.8)	(27.3)
— 攤薄後		(15.8)	(27.3)

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
本年度虧損	(462,628)	(749,562)
其他全面收益／(虧損)		
可重新分類至損益之項目：		
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(20,302)	(37,021)
貨幣換算差額	494,714	(328,636)
所佔合營投資貨幣換算差額	230,013	(149,922)
所佔聯營公司貨幣換算差額	71,527	(124,824)
所佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	1,176	(1,482)
不會重新分類至損益之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之股權工具： 公平價值之變動	172,365	191,735
貨幣換算差額	12,347	(10,010)
本年度其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	961,840	(460,160)
本年度全面收益／(虧損)總額	499,212	(1,209,722)
應佔：		
本公司擁有人	471,266	(1,274,101)
非控股權益	27,946	64,379
本年度全面收益／(虧損)總額	499,212	(1,209,722)

綜合資產負債表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十二	3,661,813	3,627,526
使用權資產	十三	641,043	662,262
投資物業	十四	8,779,090	9,420,396
合營投資	十六	9,758,316	9,880,735
聯營公司	十七	5,593,736	5,499,183
無形資產	十八	2,009	2,072
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九	1,718,132	1,679,046
遞延稅項資產	九(c)	119,301	64,012
其他非流動資產	二十	563,347	579,953
		30,836,787	31,415,185
流動資產			
存貨	二十一	8,397,331	8,463,897
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	二十二	892,823	1,285,644
合約資產	二十六	502,136	1,228,916
可收回稅項		581	377
短期存款	二十三	5,124,929	2,587,447
現金及現金等同	二十三	4,431,309	5,222,432
		19,349,109	18,788,713
持有待售資產	二十四	580,668	—
		19,929,777	18,788,713
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	二十五	838,943	774,443
合約負債	二十六	101,833	105,798
租賃負債		20,847	32,468
銀行借貸	二十七	2,715,380	5,617,689
僱員福利準備	二十八	6,912	6,739
應付稅項		198,685	316,917
非控股權益貸款	二十九	50,000	35,000
		3,932,600	6,889,054
流動資產淨值		15,997,177	11,899,659
資產總值減流動負債		46,833,964	43,314,844

綜合資產負債表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債			
合約負債	二十六	43,713	44,159
租賃負債		18,600	32,819
銀行借貸	二十七	13,232,425	9,817,943
遞延稅項負債	九(c)	663,410	684,136
其他非流動負債		3,400	3,400
		13,961,548	10,582,457
資產淨值			
		32,872,416	32,732,387
權益			
股本	三十	9,858,250	9,858,250
其他儲備	三十二	21,053,873	20,582,883
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		30,912,123	30,441,133
		1,960,293	2,291,254
權益總值			
		32,872,416	32,732,387

何超瓊
董事

何超鳳
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

股本	本公司擁有人應佔權益											權益總值	
	資本儲備		法定儲備		特別儲備		投資重估		資產重估		總值		
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
9,858,250	11,109	66,982	(151,413)	392,743	4,265	176,784	(1,270,264)	21,352,677	—	30,441,133	2,291,254	32,732,387	
—	—	—	—	—	—	—	—	(478,227)	—	(478,227)	15,599	(462,628)	
—	—	—	—	—	—	(20,302)	—	—	—	(20,302)	—	(20,302)	
—	—	—	—	—	—	—	494,714	—	—	494,714	—	494,714	
—	—	—	—	—	—	—	230,013	—	—	230,013	—	230,013	
—	—	—	—	—	—	—	71,527	—	—	71,527	—	71,527	
—	9	1,167	—	—	—	—	—	—	—	1,176	—	1,176	
—	—	—	—	172,365	—	—	—	—	—	172,365	—	172,365	
—	—	—	—	135,516	—	—	—	(135,516)	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,347	12,347	
—	9	1,167	—	307,881	—	(20,302)	796,254	(135,516)	—	949,493	12,347	961,840	
—	9	1,167	—	307,881	—	(20,302)	796,254	(613,763)	—	471,266	27,946	499,212	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(358,907)	(358,907)	
—	—	241	—	—	—	—	—	(241)	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	(276)	—	—	(276)	—	(276)	
—	—	241	—	—	—	—	(276)	(241)	—	(276)	(358,907)	(359,183)	
9,858,250	11,118	68,390	(151,413)	700,624	4,265	156,482	(474,286)	20,738,693	—	30,912,123	1,960,293	32,872,416	

於二零二五年一月一日

本年度(虧損)/溢利

可重新分類至損益的項目：

於物業出售後撥回之資產重估價值儲備

(已扣除稅項)

貨幣換算差額

所佔合營投資貨幣換算差額

所佔聯營公司貨幣換算差額

所佔聯營公司其他全面收益

不會重新分類至損益之項目：

按公平價值計入其他全面收益之限權工具：

公平價值之變動

出售

貨幣換算差額

本年度其他全面收益/(虧損)(已扣除稅項)

本年度全面收益/(虧損)總額

派付非控股權益股息

轉發

出售附屬公司

於二零二五年十二月三十一日

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										權益總值				
	股本	資本儲備		法定儲備	特別儲備	投資重估		資產重估		匯兌儲備		保留溢利	撥派股息	總值	非控股權益
		港幣千元	港幣千元			港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元						
於二零二四年一月一日	9,858,250	11,220	67,361	(151,413)	201,008	4,265	213,805	(666,882)	22,177,620	—	—	31,715,234	2,350,945	34,066,179	
本年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(823,951)	—	—	(823,951)	74,389	(749,562)	
可重新分類至損益的項目：															
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備 (已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	(37,021)	—	—	—	—	(37,021)	—	(37,021)	
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	(328,636)	—	—	—	(328,636)	—	(328,636)	
所佔合營投資貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	(149,922)	—	—	—	(149,922)	—	(149,922)	
所佔聯營公司貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	(124,824)	—	—	—	(124,824)	—	(124,824)	
所佔聯營公司其他全面虧損	—	(111)	(1,371)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,482)	—	(1,482)	
不會重新分類至損益之項目：															
按公平價值計入其他全面收益之股權工具： 公平價值之變動	—	—	—	—	191,735	—	—	—	—	—	—	191,735	—	191,735	
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,010)	(10,010)	
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	—	(111)	(1,371)	—	191,735	—	(37,021)	(603,382)	—	—	—	(450,150)	(10,010)	(460,160)	
本年度全面(虧損)/收益總額	—	(111)	(1,371)	—	191,735	—	(37,021)	(603,382)	(823,951)	—	—	(1,274,101)	64,379	(1,209,722)	
派付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,070)	(124,070)	
轉發	—	—	992	—	—	—	—	—	(992)	—	—	—	—	—	
	—	—	992	—	—	—	—	—	(992)	—	—	—	(124,070)	(124,070)	
於二零二四年十二月三十一日	9,858,250	11,109	66,982	(151,413)	392,743	4,265	176,784	(1,270,264)	21,352,677	—	—	30,441,133	2,291,254	32,732,387	

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(453,460)	(663,647)
調整：		
折舊及攤銷	173,257	168,743
投資物業公平價值之變動	293,918	400,019
融資成本	515,486	695,093
利息收入	(256,960)	(247,424)
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	(105,214)	(101,987)
所佔合營投資業績	342,931	291,178
所佔聯營公司業績	141,241	154,408
於物業出售后變現資產重估價值儲備	(23,070)	(42,069)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	1,168	20
撤銷附屬公司註冊之收益淨額	(169)	—
物業、機器及設備減值虧損	—	1,913
就貿易及其他應收賬款確認減值虧損	2,520	28
撤銷預付款	—	20,447
營運資金變動前之經營溢利	631,648	676,722
物業存貨之減少(資本化之融資成本淨額除外)	506,614	1,778,558
其他存貨減少/(增加)	3,106	(1,955)
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款之減少/(增加)	394,886	(318,324)
合約資產之減少/(增加)	726,780	(94,539)
貿易及其他應付賬款以及已收按金之減少	(42,361)	(117,308)
合約負債之(減少)/增加	(4,411)	23,296
僱員福利準備之增加/(減少)	173	(579)
經營所得現金淨額	2,216,435	1,945,871
已付所得稅	(229,049)	(58,006)
經營業務所得現金淨額	1,987,386	1,887,865

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資業務			
添置物業、機器及設備		(43,667)	(54,255)
添置投資物業		(1,798)	(2,551)
向一家合營投資提供墊款		(83,000)	(90,600)
向一家聯營公司提供墊款		(628)	—
聯營公司償還之款項		—	440
支付於一家聯營公司之投資		(168,090)	(46,684)
償還按揭貸款之款項		59	54
投資基金退還之資本		441	181
購買物業、機器及設備之預付款		(2,633)	(5,004)
出售物業、機器及設備所得款項		168	—
出售按公平價值計入其他全面收益之財務資產所得款項		132,839	—
存款期超過三個月的銀行存款增加		(2,537,482)	(838,979)
已收利息		222,315	224,559
已收按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息		105,457	98,674
已收合營投資之股息		9,500	25,000
已收一家聯營公司之股息		5,000	6,152
投資業務所用現金淨額		(2,361,519)	(683,013)
融資業務			
提取新銀行貸款	三十七	5,925,000	7,371,191
償還銀行貸款	三十七	(5,684,016)	(7,279,054)
償還來自非控股權益之貸款		—	(15,361)
支付租賃負債(包括利息)	三十七	(37,398)	(41,923)
已付融資成本(包括利息及銀行收費)		(504,931)	(690,975)
已付股東股息	三十七	(9)	(19)
已付非控股權益股息	三十七	(242,927)	(124,070)
融資業務所用現金淨額		(544,281)	(780,211)
現金及現金等同之(減少)/增加淨額		(918,414)	424,641
外幣匯率變動之影響		127,291	(87,727)
一月一日之現金及現金等同		5,222,432	4,885,518
十二月三十一日之現金及現金等同	二十三	4,431,309	5,222,432

財務報表附註

一 一般資料

信德集團有限公司(「本公司」)為一家在香港註冊成立之上市有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓。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，綜合財務報表以港幣呈列。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司、合營投資及聯營公司之業務載於附註第四十二項。

二 重大會計政策概要

(a) 會計政策

以下為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採納的重大會計政策之概要。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

(b) 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用《香港財務報告準則會計準則》(此統稱亦包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「《香港會計準則》」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製而成。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。

本綜合財務報表根據歷史成本常規法編製，並已就按照公平價值計量之投資物業及若干財務資產經重新估值予以修訂。

該等綜合財務報表符合香港公司條例(第622章)的適用規定，惟第381條除外，該條規定本公司於年度綜合財務報表載列全部附屬公司(定義見第622章附表1)。由於第381條適用於根據《香港財務報告準則》第10號不受本集團控制的附屬公司，故第381條與《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」不一致。因此，根據第380(6)條的規定，本公司已背離第381條且並無將有關公司視為附屬公司，並根據附註第二(c)項之會計政策入賬。本集團的附屬公司排除在外附屬公司於附註第四十二項內披露。

編製符合《香港財務報告準則會計準則》之綜合財務報表須使用若干主要會計估計，而管理層於應用本集團之會計政策過程中亦須運用其判斷。該等範疇涉及較高程度之判斷或複雜性，或其假設及估計對綜合財務報表有重要影響之範疇，於附註第三項內披露。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(i) 經修訂準則之影響

本集團採納之準則修訂

下列準則修訂與本集團業務經營有關，並於本集團二零二五年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港會計準則》第21號及
《香港財務報告準則》第1號之修訂

缺乏可兌換性

採納上述準則修訂對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二五年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。

(ii) 尚未採納之新準則、準則及詮釋修訂

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之新準則、準則及詮釋修訂，其於本集團二零二五年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

《香港財務報告準則》第9號及 《香港財務報告準則》第7號之修訂 ⁽¹⁾	金融工具之分類及計量
《香港財務報告準則》第1號、 《香港財務報告準則》第7號、 《香港財務報告準則》第9號、 《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第7號之修訂 ⁽¹⁾	《香港財務報告準則會計準則》之年度改進 — 第11冊
《香港財務報告準則》第18號 ⁽²⁾ 《香港財務報告準則》第19號 ⁽²⁾ 《香港詮釋第5號》之修訂 ⁽²⁾	財務報表之呈列及披露 不具公共問責性之附屬公司 — 披露
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號之修訂 ⁽³⁾	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類 投資者與其聯營公司或合營投資之間之資產出售或注資

⁽¹⁾ 於二零二六年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二七年一月一日開始之年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待定

《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。儘管《香港財務報告準則》第18號不會影響財務報表項目之確認或計量，但預計其會對呈列及披露產生廣泛影響，尤其是有關綜合收益表及在財務報表內提供管理層界定之績效指標者。

管理層目前正評估應用新準則對本集團綜合財務報表之具體影響。本集團預期自二零二七年一月一日強制性生效日期起應用新準則。由於需要追溯應用，故將根據《香港財務報告準則》第18號重列截至二零二六年十二月三十一日止財政年度之比較資料。

除《香港財務報告準則》第18號外，預期該等新準則、準則及詮釋修訂對本集團之業績並無重大影響，同時本集團正評估其影響。

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權益，並有能力透過其對該實體之權力影響回報時，本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合列賬。附屬公司自控制權終止之日起停止綜合列賬。

本集團採用收購會計法將業務合併入賬。收購附屬公司之已轉移代價為所轉移資產、所收購對象原擁有人產生之負債及本集團發行之股權之公平價值。已轉移代價包括或然代價安排產生之資產或負債之公平價值。於業務合併收購之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平價值計量。

本集團按逐項收購基準確認於收購對象的非控股權益。收購對象的非控股權益為現時的擁有權權益，藉此持有人有權在實體清盤時按比例分佔其淨資產，按公平價值或現時擁有權權益按比例應佔收購對象可識別淨資產的已確認金額而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平價值計量，除非《香港財務報告準則會計準則》規定須以其他計量基準計量。

收購相關費用於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於收購對象所持股權於收購日期之賬面值，按收購日期公平價值重新計量；重新計量所產生之盈虧於損益確認。

本集團轉移之或然代價，按收購日期之公平價值確認。視為資產或負債之或然代價公平價值其後的變動，根據《香港財務報告準則》第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉移代價、收購對象之非控股權益金額，及收購對象先前的權益在收購日期之公平價值，超過購入可識別淨資產公平價值之數額記錄為商譽。如所轉移代價、已確認非控股權益及先前持有之已計量權益，低於在議價收購中購入附屬公司淨資產之公平價值，則該差額直接在綜合收益表確認。

所有集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息予以對銷，除非交易能證明所轉移資產出現減值。附屬公司所呈報數額已作必要調整，以與本集團會計政策一致。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

(ii) 不導致控制權改變之附屬公司擁有權益變動

不導致失去控制權之與非控股權益之交易入賬列作權益交易 — 即以彼等作為擁有人之身份與擁有人進行之交易。已付代價公平價值與收購獲得的應佔附屬公司淨資產賬面值之差額列作權益。與非控股權益交易之攤薄盈虧亦列作權益。

(iii) 獨立財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接產生的成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超出附屬公司宣派股息期間的全面收益總額，或倘獨立財務報表中投資的賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於自該等投資收取股息時，對該等附屬公司之投資作減值測試。

(iv) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體之保留權益按失去控制權當日之公平價值重新計量，賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營投資或財務資產之保留權益而言，其公平價值為初步賬面值。此外，先前於其他全面收益中確認與該實體有關之金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(v) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但無控制權之所有實體，一般隨附20%至50%投票權之股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並透過增加或減少賬面值確認投資方於收購日期後分佔投資對象之損益。本集團於聯營公司之投資包括於收購時識別之商譽。

倘於聯營公司之擁有權益減少，但仍保持重大影響力，則僅將先前於其他全面收益確認的按比例分佔的金額重新分類至損益(如適用)。

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

(v) 聯營公司(續)

本集團應佔收購後損益於綜合收益表確認，而其應佔其他全面收益之收購後變動於其他全面收益確認，並對投資賬面值作相應調整。倘本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。

本集團在各結算日釐定於聯營公司之投資是否存在客觀減值證據。倘存在減值證據，本集團按聯營公司可收回金額與其賬面值間之差額計算減值金額，並於綜合收益表確認。

本集團與其聯營公司之上下游交易所產生之損益於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司之權益為限。除交易能證明已轉移資產出現減值外，未變現虧損予以對銷。聯營公司之會計政策已作必要變更，以確保與本集團所採納之政策一致。於聯營公司之股權之攤薄盈虧於綜合收益表確認。

(vi) 合營安排

本集團已將《香港財務報告準則》第11號應用於所有合營安排。根據《香港財務報告準則》第11號，於合營安排之投資視乎各投資方之合約權利及義務分類為合營業務或是合營投資。本集團已評估合營安排之性質，將其釐定為合營投資。合營投資按權益法入賬。

根據權益會計法，於合營投資之權益初步按成本確認，隨後調整以確認本集團應佔收購後利潤或虧損及其他全面收益之變動。本集團於合營投資之投資包括於收購時識別之商譽。在收購合營投資之擁有權權益後，該合營投資成本與本集團應佔該合營投資可識別資產和負債之公平價值淨間之差額列為商譽。如本集團應佔合營投資之虧損等於或超過其於該合營投資之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認額外虧損，除非本集團代合營投資產生負債或付款，則作別論。

本集團與其合營投資交易之未變現收益予以對銷，以本集團所持合營投資之權益為限。除交易能證明所轉移資產出現減值外，未變現虧損亦會對銷。合營投資之會計政策已作必要變更，確保與本集團所採納之政策一致。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(d) 營運分類

營運分類為本集團可賺取收益及產生費用之商業活動之組成部分，基於定期提供予本集團主要營運決策者審閱，作資源分配及評估分部表現之內部財務報告確定。執行委員會被確定為本集團作出策略決策之主要營運決策者。

(e) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表項目皆按有關實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣(本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按項目重新計量之交易日或估值日之匯率換算為功能貨幣。該等交易之結算產生之外匯收益及虧損，以及以外幣計值之貨幣資產及負債按年底匯率換算而產生之外匯收益及虧損，於綜合收益表確認，惟作為合資格現金流量對沖在其他全面收益內遞延者則除外。

以外幣計值並分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務工具，公平價值變動按照投資之攤銷成本變動與投資賬面值之其他變動所產生之匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關之換算差額在損益確認，而其他賬面值變動則於其他全面收益確認。

非貨幣財務資產及負債(如所持按公平價值計入損益之股票)之換算差額作為公平價值收益或虧損之一部分於損益確認。非貨幣財務資產(如分類為按公平價值計入其他全面收益之股票)之換算差額計入其他全面收益。

二 重大會計政策概要(續)

(e) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

所有集團實體(概無持有惡性通脹經濟體之貨幣)業績及財務狀況之功能貨幣如有別於呈列貨幣,則按以下方式換算為呈列貨幣:

- 一. 於各資產負債表呈列之資產及負債按有關結算日之收市匯率換算;
- 二. 各收益表之收支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非對交易當日匯率累積影響之合理估計,在該情況下,收支按交易當日匯率換算);及
- 三. 由此產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。

出售海外業務時,海外業務之累計匯兌差額於確認出售之盈虧時自權益重新分類至損益。

(f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作自用之樓宇及租賃土地(分類為融資租賃)),按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

土地及樓宇主要包括寫字樓。分類為融資租賃之租賃土地及所有其他物業、機器及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生之開支。成本亦可包括從權益轉撥以外幣購買物業、機器及設備的合資格現金流量對沖之任何收益/虧損。

其後成本僅在與該項目有關之未來經濟利益很有可能流入本集團,且該項目之成本能可靠計量時,方列入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值取消確認。所有其他維修及保養在所產生財務期間的綜合收益表列支。

物業、機器及設備項目採用直線法計算折舊,在考慮其估計剩餘價值後,按以下年率在其預計可使用年內內撇銷其成本:

酒店樓宇	2%或按剩餘租期(如較短)
租賃樓宇	1.7%至2.4%或按剩餘租期(如較短)
其他資產	5%至33%

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(f) 物業、機器及設備(續)

本集團於各結算日檢討及調整(如適用)物業、機器及設備項目之剩餘價值及可使用年期。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則將其賬面值即時撇減至可收回金額(附註第二(i)項)。

出售之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他淨收益／虧損」確認。

在建酒店樓宇、在建工程及永久業權土地不計提折舊。

(g) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由本集團佔用或於日常業務中出售。投資物業亦包括正在建造或發展的日後用作投資物業之物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及借貸成本(如適用))計量。於初步確認後，投資物業按公平價值(指於各結算日由外部估值師釐定之公開市場價值)列賬。公平價值基於活躍市場價格釐定，並於必要時就特定資產之性質、位置或條件之差異作調整。如無可供查閱資料，本集團採用替代估值方法(如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量估計)。公平價值變動於綜合收益表確認。

(h) 無形資產

個別收購之牌照、特許權、商標及專利權分類為無形資產，按歷史成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。特許權、商標及專利權之攤銷以直線法於估計有限可使用年期15年計提。

(i) 非財務資產之減值

沒有明確使用年期之資產(如商譽或無法立即使用之無形資產)不計提攤銷，須每年進行減值測試。須計提攤銷之資產在有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額按資產之公平價值扣除銷售成本與使用價值中的較高者計算。評估是否減值時，資產按可分開識別現金流量之最低層次(現金產生單元)分組。除商譽外，已計提減值之非財務資產應於各結算日就減值可否轉回進行覆核。

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產

I. 分類

本集團將財務資產分為以下計量類別：

- 其後按公平價值計量的財務資產；及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

就按公平價值計量的資產而言，收益及虧損記入損益或其他全面收益。

債務財務資產的分類視乎實體管理財務資產的業務模式及現金流量的合約條款。本集團僅在管理債務投資的業務模式發生改變時方對該等資產重新分類。

就並非持作買賣的權益工具投資而言，這取決於本集團是否於初步確認時不可撤銷地選擇按公平價值計入其他全面收益對股權投資列賬。

II. 計量

於初步確認時，本集團按公平價值計量財務資產(若為並非按公平價值計入損益的財務資產，則另加收購財務資產直接產生的交易成本)。按公平價值計入損益列賬的財務資產之交易成本於損益列支。

在釐定具有嵌入式衍生工具的財務資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，應對其進行總體考慮。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產(續)

II. 計量(續)

債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。

- 按攤銷成本計量：持作收取合約現金流量，且現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。取消確認時產生的收益或虧損直接於損益確認，連同匯兌收益及虧損列入其他收益／(虧損)。減值虧損作為單獨的項目列入綜合收益表。
- 按公平價值計入其他全面收益計量：持作收取合約現金流量及出售，而資產的現金流量僅為支付本金及利息的資產按公平價值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟確認減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損於損益確認。於財務資產取消確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於其他收益／(虧損)確認。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損列入其他收益／(虧損)，而減值開支於綜合收益表呈列為獨立項目。
- 按公平價值計入損益計量：不符合按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益計量條件的資產按公平價值計入損益計量。其後按公平價值計入損益計量的債務投資之收益或虧損於損益確認，並於產生當期列入其他收益／(虧損)。

權益工具

所有權益投資其後按公平價值計量。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平價值收益及虧損，投資取消確認後的公平價值收益及虧損其後不會重新分類至損益。在本集團獲派股息的權利確立時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

按公平價值計入損益的財務資產之公平價值變動在綜合收益表的其他收益／(虧損)內確認(按適用者)。按公平價值計入其他全面收益的權益投資之減值虧損(及減值虧損的撥回)與其他公平價值變動分開列報。

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產(續)

III. 減值

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬的財務資產以及按公平價值計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損。所採用的減值方法視乎信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收賬款而言，本集團採用《香港財務報告準則》第9號規定的簡化方法，該準則規定須自初步確認應收賬款起確認預期生命週期虧損。

IV. 抵銷財務工具

當存在可依法強制執行之權利抵銷已確認款項及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，財務資產可抵銷與負債，所得淨額於資產負債表呈報。法定可強制執行權利不得以未來事件為前提，且須在一般業務過程中以及公司或對手方違約、無法償債或破產的情況下可強制執行。

(k) 衍生財務工具

衍生工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。所產生收益或虧損之確認方法取決於該衍生工具是否被指定作為對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於所對沖項目之性質。不符合對沖會計處理條件的衍生工具之公平價值變動即時於綜合收益表確認。

本集團於訂立交易時記錄對沖工具與被對沖項目之關係，以至執行各項對沖交易之風險管理目標及策略。本集團亦於訂立對沖交易時及按持續基準記錄其對用於對沖交易之衍生工具，是否極為有效地抵銷被對沖項目之公平價值或現金流量變動之評估。

就現金流量對沖而言，如該工具被指定用作對沖已確認資產或負債或極可能發生的預期交易的特定風險，則該衍生工具中被指定及合資格作現金流量對沖的公平價值有效變動部分於其他全面收益確認。無效部分之收益或虧損即時在綜合收益表確認。

權益內累計之金額於所對沖項目影響盈虧當期重新分類至損益。然而，若被對沖之預期交易導致確認非財務資產或非財務負債，則轉出過往於權益內遞延之盈虧並計入該資產或負債的初步計量成本中。

若對沖工具到期或出售，或對沖不再符合對沖會計處理之條件，權益內的累計盈虧仍保留於權益內，並於預期交易最終於綜合收益表確認時確認。若預期交易不再視為會發生，計入權益之累計盈虧即時轉入綜合收益表。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(l) 用作發展或發展中物業

用作發展或發展中物業分類為流動資產，以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地收購成本、發展成本總額、其他直接開支及借貸成本(如適用)。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及估計銷售開支後的所得數額。

(m) 存貨及持作出售物業

存貨及持作出售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。未出售物業之成本按所佔土地及發展成本總額、其他直接開支及借貸成本(如適用)之比例分攤。可變現淨值參考在日常業務過程中所出售物業的出售所得款項減去結算日後一切估計銷售費用釐定，或由管理層按當時市況估計預期銷售所得款項釐定。至於其他存貨，成本包括所有購貨成本，以先入先出法或加權平均法(按適用者)釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價扣除達成銷售所需的估計成本計算。

(n) 貿易及其他應收賬款

貿易應收賬款為就於日常業務過程中所出售存貨或所提供服務應收客戶之款項。預期於一年或以內(或倘較長，於正常業務經營週期內)收回之貿易應收賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收賬款初步按公平價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣減減值撥備計量。

就貿易應收賬款而言，本集團採用《香港財務報告準則》第9號規定的簡化方法，該準則規定須自初步確認應收賬款起確認預期生命週期虧損。就其他應收賬款而言，本集團按前瞻性基準以十二個月預計虧損法評估預期信貸虧損。所採用的減值方法視乎信貸風險是否顯著增加。

(o) 合約相關資產及合約負債

在與客戶訂立合約後，本集團取得向客戶收取代價的權利，並承擔向客戶轉移貨品或提供服務之履約責任。

合併該等權利及履約責任產生合約資產淨額或合約負債淨額，視乎剩餘權利與履約責任的關係。倘於損益確認的累計收入超過客戶的累計付款，則合約為一項資產並確認為合約資產。相反，倘客戶的累計付款超過於損益確認的收入，則合約為一項負債並確認為合約負債。

合約資產的減值評估方法與按攤銷成本列賬的財務資產所採取的方法相同。在本集團將貨品或服務轉移予客戶，履約義務履行完畢後，合約負債確認為收入。

二 重大會計政策概要(續)

(o) 合約相關資產及合約負債(續)

倘本集團預期可收回獲得客戶合約的增量成本，則把該等成本資本化，列為合約相關資產，計入「其他應收賬款、按金及預付款」，其後按照與向客戶轉移資產所涉及貨品或服務相一致的系統化基準攤銷。倘已確認合約相關資產賬面值超過本集團預期收取的剩餘代價金額(扣除與貨品或服務直接相關而未確認為開支的成本)，則本集團於綜合收益表確認減值虧損。

(p) 現金及現金等同

現金及現金等同包括銀行現金及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及初始期限為三個月或以下的短期高流動性投資。按要求償還並構成本集團現金管理之一部分的銀行透支，亦計入綜合現金流量表之現金及現金等同項目。

(q) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接產生之增量成本於權益列示為所得款項減少(已扣稅)。

(r) 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如貿易應付賬款在一年或以內到期(如為較長時間，則在正常業務經營週期中)，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付賬款初步按公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(s) 借貸

借貸初步按公平價值扣除所產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列示，所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之差額利用實際利率法於借貸當期內的綜合收益表確認。

設立授信時支付之費用在很可能提取部分或全部貸款時確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如並無證據證明很可能提取部分或全部貸款，則把該費用資本化，列為流動資金服務之預付款，並於授信期內攤銷。

當合約中規定之義務解除、取消或屆滿時，在資產負債表取消確認借貸。已屆滿或轉移給另一方之財務負債之賬面值與已支付代價(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額，在綜合收益表確認為其他收入或融資成本。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(s) 借貸(續)

除於報告期末本集團有權將負債之結算遞延至報告期後至少十二個月外，借貸分類為流動負債。

(t) 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般及特定借貸成本將計入該等資產的成本，直至資產基本可作擬定用途或出售時為止。

特定借貸於撥作合資格資產的開支前用作短期投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生當期的損益確認。

(u) 稅項

期內稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，但與其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關之稅項，亦分別在其他全面收益確認或直接在權益中確認。

即期所得稅開支根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法規有待詮釋之情況，定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定準備。

資產及負債之稅基與資產及負債於綜合財務報表之賬面值之間產生之暫時差異確認遞延稅項。然而，若遞延稅項負債來自對商譽之初步確認，則不予確認。倘若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，且不會產生數額相等的應課稅及可扣除暫時差異，亦不予確認。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期適用之稅率(及稅法)釐定。

釐定按公平價值計量的中國內地或澳門的投資物業的遞延稅項負債時，乃假設物業將通過出售全部收回。

遞延所得稅資產僅於日後很可能獲得用作抵銷暫時差異的應課稅溢利時確認。

二 重大會計政策概要(續)

(u) 稅項(續)

於附屬公司、聯營公司及合營安排之投資所產生之暫時差異計提遞延所得稅負債，惟倘本集團能控制撥回遞延所得稅負債的時間，且暫時差異不大可能在可見未來撥回則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時差異之撥回。僅當有協議賦予本集團權力控制暫時差異撥回時，方不確認。僅於暫時差異很有可能於日後撥回，且有可動用暫時差異抵扣的充足應課稅溢利時，方對投資附屬公司、聯營公司及合營安排產生之可扣除暫時差異確認遞延所得稅資產。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關向同一應課稅實體，或有意以淨額基準結算結餘之不同應課稅實體徵收的所得稅，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(v) 僱員福利

僱員享有之年假於歸屬予僱員時確認。因僱員於截至結算日止提供之服務而估計未放之年假須計提撥備。僱員享有之病假及產假直至放假時方予確認。

界定供款退休計劃之供款責任(包括根據強制性公積金計劃條例應付的供款)於產生時確認為開支。

(w) 以股份為基礎付款

本集團運作多項以權益結算以股份為基礎之薪酬計劃，據此實體以本集團的權益工具(購股權)作為代價換取僱員提供服務。僱員為換取購股權所提供服務的公平價值確認為開支。列作開支的總金額參照已授出購股權的公平價值釐定，而計算時：

- 包括市場表現條件(如實體的股價)；
- 不包括服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及於指定時間內留任實體僱員)之影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如要求僱員於指定時間內保存或持有股份)之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬之購股權數目所作之估計，並在綜合收益表確認修訂最初估計之影響(如有)，權益作相應調整。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(w) 以股份為基礎付款(續)

此外，在若干情況下，僱員可在授出日期前提供服務，因此確認當期開支時，授出日期之公平價值按服務開始日期至授出日期的期間估計。

在購股權獲行使時，本公司發行新股份。已收所得款項(扣除直接產生的交易成本)計入股本。

(x) 撥備

在出現以下情況時，對環境復修、重組費用及法律申索計提撥備：本集團因過往事件而承擔現有的法定或推定義務；履行義務可能需要資源流出；及流出金額能夠可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。未來的營運虧損不確認撥備。

如有多項類似義務，在釐定清償義務需要資源流出的可能性時須考慮義務的整體類別。即使同一類義務所含任一項目涉及的資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按照採用稅前貼現率將結算義務預期所需的開支貼現至現值計量，該稅前貼現率反映市場當前對貨幣時間值和相關義務的特定風險之評估。隨時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

(y) 或然負債

或然負債指因過往事件而產生的或然義務，該義務的存在與否僅視乎日後是否發生一項或多項本集團無法完全控制的事件。該等負債亦會是因過往事件而產生的現時義務，但因為將來不大可能需要經濟資源流出或金額無法可靠計量而未予確認。

或然負債不予確認，但在財務報表附註內披露。若資源外流的可能性發生變化，導致很有可能出現資源外流，則確認為準備。

(z) 收入及其他收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計量，指供應貨品之應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅。倘本集團已達成所識別的履約責任，將所承諾的貨品或服務轉移予客戶，且本集團各項活動均已符合下述特定條件，則本集團確認收益。貨品及服務在客戶獲得其控制權時轉移。本集團根據過往業績並參考客戶類型、交易類型及每項安排的具體情況估計收益。

視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品或服務的控制權可能會在某段時間或某個時點轉移。

二 重大會計政策概要(續)

(z) 收入及其他收益確認(續)

倘本集團在履約過程中滿足以下條件，則貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

- 所提供的所有利益由客戶同時接收並耗用；
- 於本集團履約時創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無創建對本集團有替代用途的資產，且本集團擁有可強制執行權利來收回已完成履約部分的款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，則參照履約責任的完成進展在合同期內確認收益。否則，收益於客戶取得資產控制權之時確認。

履約責任的完成進展基於以下最能描述本集團履行履約責任之表現的方法計量：

- 直接計量本集團向客戶轉移的價值；或
- 本集團在履行履約責任方面的成果或投入佔預期總成果或總投入的比例。

若本集團在出售合約項下的履約並無為本集團創造有替代用途的資產，且本集團擁有可強制執行權利來收回迄今為止已完成履約部分的款項，出售物業的收益隨時間推移確認；否則出售物業的收益於某一時間點確認。

完成履行履約責任的進度按本集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的建設(不包括土地成本及借貸成本)成本所佔各項合約估計總建設成本的百分比。

對於物業控制權於某一時點轉移的物業出售合約，於買方獲得已竣工物業的實際佔有權或法定所有權，且本集團現時有權獲得付款且極可能收取代價時確認收益。

於損益確認的累計收益超過物業買方累計支付的款項的差額確認為合約資產。物業買方累計支付的款項超過於損益確認的累計收益的差額確認為合約負債。

自買方收取的所得款項於符合收益確認標準前列入綜合資產負債表流動負債項下的預售所得款項。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(z) 收入及其他收益確認(續)

管理服務收益於提供服務後隨時間推移確認。

酒店管理及會所經營收益隨時間推移按能反映提供有關服務、設施或商品的時間、性質及價值之基準確認。

酒店收益包括客房租金、餐飲銷售及其他輔助服務收益。客房租金及輔助服務收益隨時間推移根據反映酒店住客入住期間或提供相關服務時的時間、性質及價值確認。餐飲銷售收益通常在提供服務時確認。

租金收入採用直線法於租期內確認。

股息收入於獲得派息的權利確立時確認。

利息收入根據未償還本金及所適用的實際利率按時間比例累計。

(aa) 租賃

於租賃資產可供本集團使用日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

根據租賃所得之資產與負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃優惠
- 按某一指數或比率計算之可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權之行使價(如承租人可合理確定將行使選擇權)，及
- 終止租賃之罰款(如租賃期間反映承租人將行使有關選擇權)。

租賃付款使用租賃隱含之利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人之增量借貸利率，即承租人就於類似經濟環境中，按照類似條款與條件取得價值相近之資產借取所需資金將須支付之利率。

每項租賃付款在負債與財務成本之間分攤。財務成本在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

二 重大會計政策概要(續)

(aa) 租賃(續)

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信用風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租賃的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額減去任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃有關之付款按直線基準於綜合收益表中確認為開支。短期租賃指租賃年期為十二個月或以下之租賃。低價值資產包括辦公室傢俱的小型項目。

本集團的若干物業租賃包括延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。大部分續租選擇權及終止租賃選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

(ab) 持有待售資產

倘資產的賬面值將主要透過極有可能發生之出售交易(而非透過持續使用)而收回，則有關資產乃分類為持有待售資產。有關資產按賬面值與公平價值減出售成本的較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定之資產除外，如遞延稅項資產及按公平價值列賬之財務資產及投資物業。

(ac) 股息分派

分派予本公司股東之股息，於獲得本公司股東或董事(按適用者)批准當期的本集團財務報表確認為負債。

財務報表附註

三 重大會計估計及判斷

於編製綜合財務報表時，本集團已基於對目前、未來(就某些估計)的經濟及市場狀況之假設，而作出與會計相關之估計。儘管估計及假設已考慮目前及(如適用)本集團認為屬相關及合理之預期未來狀況，包括但不限於因各國為復甦經濟而推行之不同貨幣、財政及政府政策對業務的潛在影響，但有合理可能實際情況與預期有差異。因此，會計估計與假設可能因應市場狀況之發展而改變。此外，實際業績可能與該等估計及假設大相逕庭。

本集團在編製財務報表過程中作出適當之估計、假設及判斷。該等估計根據過往經驗及其他因素作出(包括對被視為合理的未來事件之預期)，且因性質使然，很少與實際結果相等。對資產及負債賬面值產生重要影響之估計及假設論述如下：

(a) 投資物業估值

各投資物業之公平價值於各結算日由獨立專業估值師根據市場價值個別釐定。公平價值之最佳證明為類似物業在活躍市場之現行價格；倘無該等資料，則按一系列合理的公平價值估計釐定。估值師採用收入法或直接比較法。收入法基於對日後業績的估計，以及一系列反映物業的租賃及現金流量概況的特定假設來計算公平價值，而直接比較法參考類似物業的近期價格，並加以調整來反映物業特徵的差異。

在建投資物業的公平價值參照獨立估值釐定。對於本集團的大部分在建投資物業，其公平價值反映市場參與者對物業完工時價值的預期，減去完成項目所需成本的扣除額以及對溢利及風險的適當調整。估值及估值中使用的所有關鍵假設應反映各報告期末的市場狀況。關鍵假設包括已完工物業的價值、開發期、未付建築成本、融資成本、其他專業成本、與完成項目及竣工後產生收入相關的風險，以及投資者的回報率(佔價值或成本的百分比)。有關判斷及假設之詳情於附註第十四項披露。

(b) 按公平價值計入其他全面收益之財務資產的估值

並未於活躍市場交易之澳娛非上市股權投資，公平價值採用估值方法進行估計。本集團運用判斷以應用市場法為估值方法，並主要根據各報告期末當時之市況以重大判斷作出假設。有關所採用之關鍵假設及該等假設變動之影響詳情於附註第三十九(e)項披露。

三 重大會計估計及判斷(續)

(c) 用作發展或發展中物業以及持作出售物業的估計可變現淨值

本集團用作發展或發展中物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。於釐定是否應計提撥備時，本集團考慮目前市況及物業的估計市場價值(即估計售價)減估計竣工成本。倘可收回金額低於賬面值，則計提撥備。

就本集團持作出售的已竣工物業之賬面值而言，本集團考慮當前市場環境及估計市場價值(即估計售價減估計銷售開支)。撥備參考所識別存貨之最新市場價值計提。

(d) 物業、機器及設備以及使用權資產之減值

物業、機器及設備以及使用權資產會定期檢討是否存在任何減值跡象，若其賬面值高於其估計可收回金額，將確認減值虧損。物業、機器及設備的可收回金額經考慮最新市場資料及過往經驗後根據公平價值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定。

所作出判斷及假設的詳情於附註第十二項進一步披露。

(e) 物業、機器及設備之可使用年期

本集團管理層釐定物業、機器及設備之估計可使用年期及相關折舊。該估計根據性質與功能類似之物業、機器及設備之實際可使用年期之過往經驗釐定，並可能因技術創新而發生重大變更。倘可使用年期有別於先前估計的年期，管理層將修改折舊費用。管理層亦撇銷或撇減棄用或變賣的技術過時或非策略性資產。

(f) 所得稅

本集團需要在若干司法權區繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終稅務決定均不明確。如該等事件之最終稅務結果有別於最初記錄之金額，所產生的差額將影響決定當期的即期稅項及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產之確認主要涉及稅項虧損，視乎獲得可動用稅項虧損抵扣的未來應課稅溢利之預期，但實際應用結果可能有所不同。

財務報表附註

三 重大會計估計及判斷(續)

(f) 所得稅(續)

土地增值稅(「土地增值稅」)就土地價值之增值徵收，增值金額按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

本集團在中國內地的物業發展業務須繳納土地增值稅，該稅項已包括於稅項開支中。然而，該等稅項的實施在中國內地各個城市之間有所差異，本集團尚未與各稅務部門確定土地增值稅之最終報稅額。因此，於確定土地增值額及其相關稅費時需要作出判斷。於正常業務過程中，最終稅項的釐定並不確定。本集團根據管理層的最佳估計確認該等稅項負債。倘若該等事項的最終稅項結果與最初列賬者不同，則該等差異將影響作出該等釐定期間的稅項開支及土地增值稅撥備。

(g) 收益確認

若並無創建對本集團有替代用途的資產，且本集團擁有可強制執行權利來收回迄今為止已完成履約部分的款項，物業發展業務收益隨時間推移確認，否則於某一時間點確認。由於合約限制，訂約預售予客戶的物業通常對本集團並無替代用途。然而，是否有擁有可強制執行權利來收回款項及相關合約收益是否應隨時間推移確認，取決於各合約的條款以及適用於該合約的相關法律。於確定該等事項時需要作出判斷。

對於隨時間推移確認的物業發展收益，本集團參考在報告日履行履約責任的進度確認該等物業發展收益。此乃根據本集團截至報告日期產生的成本及描述本集團履行履約責任之表現的預算成本計量。於釐定該等估計時，需要作出判斷，例如預算的準確性、所產生成本的程度以及向各物業單位分配的成本。

四 收益及其他收入

本集團之主要業務包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸和投資控股。

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
收益		
出售物業收益	932,468	3,107,395
經營酒店收益	562,978	524,069
租金收入	489,453	468,651
管理費收入及其他	324,787	343,405
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	105,214	101,987
應收按揭貸款利息收入	37	44
	2,414,937	4,545,551
其他收入		
利息收入：		
— 銀行存款	251,991	241,062
— 其他	4,932	6,318
其他(附註)	93,514	88,246
	350,437	335,626
收益及其他收入	2,765,374	4,881,177

附註：包括沒收物業銷售收入港幣 37,700,000 元(二零二四年：港幣 48,295,000 元)。

五 其他淨收益／(虧損)

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
匯兌收益淨額	182,292	—
撤銷一家附屬公司註冊之收益淨額	169	—
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(1,168)	(20)
	181,293	(20)

財務報表附註

六 經營溢利

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	228,332	222,039
減：投資物業之直接營運支出	(44,464)	(48,920)
	183,868	173,119
上市投資股息收入	10,317	14,483
非上市投資股息收入		
— 澳娛	94,896	87,503
— 其他	1	1
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	540,582	2,214,067
— 其他	44,037	42,381
	584,619	2,256,448
匯兌(收益)/虧損淨額	(182,292)	137,820
折舊		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	115,233	108,769
— 使用權資產：租賃土地	26	26
— 使用權資產：樓宇	34,045	37,001
— 使用權資產：預付土地租賃款項及土地使用權	23,890	22,885
攤銷		
— 無形資產(附註第十八項)	63	62
核數師酬金		
— 審核服務	13,901	13,453
— 非審核服務	4,476	3,592
短期租賃及低價值資產租賃下的開支	5,339	2,943
可變租賃付款開支(附註第十三(c)項)	18,807	17,914
已確認減值虧損		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	—	1,913
— 貿易應收賬款(附註第二十二(a)項)	314	28
— 其他應收賬款	2,206	—
撇銷預付款	—	20,447
員工開支		
— 薪金及工資	624,907	615,235
— 公積金供款	21,424	21,359
— 董事薪酬(附註第七(a)項)	32,732	31,534

七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士

(a) 董事酬金

截至二零二五年十二月三十一日止年度

姓名	擔任董事(附註i)				擔任管理層 (附註ii)	總計
	袍金	薪金、 津貼及福利	績效花紅	公積金供款		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事						
何超瓊女士	50	7,388	152	366	—	7,956
何超鳳女士	50	6,275	130	314	—	6,769
何超蓮女士	50	4,775	199	239	—	5,263
岑康權先生	50	3,626	76	—	—	3,752
尹顯璠先生	50	2,583	54	129	3,713	6,529
獨立非執行董事						
何厚鏘先生	500	180	—	—	—	680
何柱國先生 (於二零二五年六月十一日離世)	222	—	—	—	—	222
吳志文先生	500	160	—	—	—	660
葉家祺先生	500	100	—	—	—	600
尤妤心女士 (於二零二五年七月二日獲委任)	251	50	—	—	—	301
	2,223	25,137	611	1,048	3,713	32,732

截至二零二四年十二月三十一日止年度

姓名	擔任董事(附註i)				擔任管理層 (附註ii)	總計
	袍金	薪金、 津貼及福利	績效花紅	公積金供款		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事						
何超瓊女士	50	7,244	—	359	—	7,653
何超鳳女士	50	6,153	—	307	—	6,510
何超蓮女士	50	4,682	—	234	—	4,966
岑康權先生	50	3,555	—	—	—	3,605
尹顯璠先生	50	2,535	—	127	3,648	6,360
獨立非執行董事						
何厚鏘先生	500	180	—	—	—	680
何柱國先生	500	—	—	—	—	500
吳志文先生	500	160	—	—	—	660
葉家祺先生	500	100	—	—	—	600
	2,250	24,609	—	1,027	3,648	31,534

財務報表附註

七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 該等金額指就有關人士擔任董事(不論擔任本公司或其附屬公司之董事)之服務而已付或應收之酬金。
- (ii) 該等金額指就有關人士從事有關管理本公司或其附屬公司事務之其他服務而已付或應收之薪酬，包括薪金、酌情花紅及僱主向退休福利計劃作出之供款。

於本年度及往年，並無董事放棄或同意放棄薪酬的安排。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

- (i) 於二零二一年四月一日，本公司與天機亞太集團有限公司(「天機」)訂立一份協議(「總顧問協議」)，以就天機及其附屬公司(「天機集團」)不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務制定框架。

自二零二零年九月起，集團行政主席兼董事總經理及本公司主要股東何超瓊女士間接持有天機全部已發行股本之百分之五十。因此，根據上市規則，天機自二零二零年九月起成為何超瓊女士之聯繫人及本公司之關連人士。

總顧問協議自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年。在遵守上市規則規定之情況下，總顧問協議可由訂約方以書面方式相互協定於終止前重續。

總顧問協議於二零二三年十二月三十一日到期，並於二零二四年三月二十六日再續期三年，由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

- (ii) 於二零二二年十二月八日，本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司(「美高梅」，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益)訂立一份經續訂總服務協議(「經續訂美高梅協議」)。經續訂美高梅協議規管提供產品及服務之條款，包括但不限於本集團向美高梅及/或其附屬公司(「美高梅集團」)提供乾洗及洗衣服務以及物業清潔服務和銷售現金券之條款，以及美高梅集團與本集團之間相互提供酒店客房租賃之條款。

經續訂美高梅協議由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年，其後經雙方書面協定續期三年。

於二零二五年九月十一日，本公司與美高梅訂立修訂協議(「修訂版協議」)，以提高本集團就截至二零二五年十二月三十一日止財政年度提供產品及服務之應收收益之年度上限。

經續訂美高梅協議及修訂版協議於二零二五年十二月三十一日到期。

七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士(續)

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益(續)

(ii) (續)

於二零二五年十二月二十三日，本公司與美高梅訂立進一步續訂總服務協議(「經進一步續訂美高梅協議」)，以進一步重續經續訂美高梅協議，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止為期三年。經進一步續訂美高梅協議規管(i)本集團向美高梅集團提供產品及服務之條款，包括但不限於銷售現金券、以企業價格提供客房租賃、提供乾洗及洗衣服務以及物業清潔服務；及(ii)美高梅集團向本集團以批發客房價格或公司間價格提供出租酒店客房，以及銷售《澳門2049》表演門票之條款。

除上文第(i)至(ii)分段所述之交易外，本公司附屬公司或其控股公司於年末或年內任何時間均無簽訂董事或其關連實體於當中直接或間接擁有重大權益，且涉及本集團業務的其他重大交易、安排及合約。

(c) 五名最高薪酬之人士

本集團五名最高薪酬之人士中四名為本公司董事(二零二四年：四名為董事)，彼等之薪酬詳情已於上文披露。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，未計入上文之個人的薪酬包括薪金、津貼及福利為港幣4,797,000元(二零二四年：港幣4,634,000元)。

八 融資成本

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款之利息	486,153	665,502
租賃負債之利息	3,121	4,392
其他融資成本	26,212	25,199
	515,486	695,093

財務報表附註

九 稅項

(a) 綜合收益表中之稅項指：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
本年稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項	8,850	6,193
— 往年超額撥備	(158)	(280)
非香港稅項		
— 本年度稅項	86,899	217,934
— 往年(超額)/不足撥備	(24)	67
— 預扣所得稅	1,051	1,383
	96,618	225,297
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(87,450)	(139,382)
稅項開支總額	9,168	85,915

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零二四年：16.5%) 計算。非香港稅項則以本集團營運所在司法權區適用之稅率計算，有關地區主要為澳門、中國內地及新加坡，其稅率分別為 12%、25% 及 17% (二零二四年：12%、25% 及 17%)。

(b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計虧損調節：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
除稅前虧損	(453,460)	(663,647)
減：所佔合營投資及聯營公司業績	484,172	445,586
	30,712	(218,061)
按適用稅率 16.5% (二零二四年：16.5%) 計算之稅項	5,067	(35,980)
毋須納稅收入	(95,045)	(59,687)
不可扣稅開支	119,440	152,286
確認過往未確認的稅項虧損	(25,140)	—
使用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(12)	(65)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	40,242	73,641
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	(35,683)	(44,445)
往年超額撥備	(182)	(213)
其他	481	378
稅項開支總額	9,168	85,915

九 稅項(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債

年內遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅項司法權區結餘前)變動如下：

遞延稅項資產

	加速會計 折舊	稅項虧損	資產撥備	土地增值 稅撥備	租賃負債	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年一月一日	155	112,687	32,435	23,241	12,165	180,683
兌換調整	(152)	(314)	(1,041)	(771)	(41)	(2,319)
計入/(扣除自)收益表	7	(25,237)	(1,248)	293	(3,002)	(29,187)
於二零二四年十二月三十一日	10	87,136	30,146	22,763	9,122	149,177
兌換調整	—	1,258	1,431	1,104	(41)	3,752
計入/(扣除自)收益表	—	48,164	(1,251)	—	(4,482)	42,431
於二零二五年十二月三十一日	10	136,558	30,326	23,867	4,599	195,360

遞延稅項負債

	加速稅項 折舊	投資物業 重估	業務合併時 公平價值調整	隨時間推移 確認收益	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年一月一日	380,075	189,024	262,887	120,282	3,901	956,169
兌換調整	(3,437)	(2,040)	(6,237)	(1,389)	(148)	(13,251)
扣除自/(計入)收益表	6,727	(59,125)	(18,110)	(96,240)	(1,821)	(168,569)
計入其他全面收益	—	—	(5,048)	—	—	(5,048)
於二零二四年十二月三十一日	383,365	127,859	233,492	22,653	1,932	769,301
兌換調整	5,450	1,006	10,310	955	234	17,955
扣除自/(計入)收益表	30,214	(42,277)	(10,616)	(23,608)	1,268	(45,019)
計入其他全面收益	—	—	(2,768)	—	—	(2,768)
於二零二五年十二月三十一日	419,029	86,588	230,418	—	3,434	739,469

財務報表附註

九 稅項(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債(續)

當有關稅項屬同一稅務當局且抵銷能依法強制執行時，遞延稅項資產及負債可以抵銷。經適當抵銷後釐定之金額於綜合資產負債表分別呈列如下：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	119,301	64,012
遞延稅項負債	(663,410)	(684,136)
	(544,109)	(620,124)

(d) 未確認遞延稅項資產

以下暫時差異尚未確認為遞延稅項資產：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
稅項虧損	1,803,287	1,738,207
可扣除暫時差異	1,331	1,397
	1,804,618	1,739,604

本集團之未確認稅項虧損包括自二零二五年十二月三十一日起至二零三零年(二零二四年：二零二九年)於不同日期到期之虧損為港幣180,179,000元(二零二四年：港幣200,896,000元)。本集團其他稅項虧損及可扣除暫時差異可無限期結轉。若有可能透過日後應課稅溢利將有關的稅項利益變現，則會就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。

十 股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二四年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二四年：無)。

十一 每股虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司擁有人應佔虧損港幣478,227,000元(二零二四年：港幣823,951,000元)及於年內已發行股份之加權平均數3,017,661,785股(二零二四年：3,017,661,785股)計算。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於本公司並無具潛在攤薄效應之已發行普通股，故每股基本與攤薄後虧損相同(二零二四年：相同)。

十二 物業、機器及設備

	酒店土地 及樓宇	在建酒店 樓宇	租賃土地 及樓宇	其他資產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本					
於二零二四年一月一日	3,988,477	465,241	617,532	705,465	5,776,715
兌換調整	(98,358)	(15,307)	(3,504)	(4,608)	(121,777)
添置	1,406	29,309	—	31,030	61,745
出售	—	—	—	(3,120)	(3,120)
轉撥	479,243	(479,243)	—	—	—
於二零二四年十二月三十一日	4,370,768	—	614,028	728,767	5,713,563
兌換調整	181,183	—	5,122	7,975	194,280
添置	5,084	—	—	38,583	43,667
出售	—	—	—	(21,667)	(21,667)
轉撥至持有待售資產(附註第二十四項)	—	—	(52,294)	—	(52,294)
調整裝修成本	(11,836)	—	—	—	(11,836)
於二零二五年十二月三十一日	4,545,199	—	566,856	753,658	5,865,713
累計折舊及減值					
於二零二四年一月一日	924,197	—	516,249	551,861	1,992,307
兌換調整	(11,548)	—	(147)	(2,157)	(13,852)
本年度扣除(附註第六項)	61,087	—	1,336	46,346	108,769
減值	—	—	—	1,913	1,913
出售	—	—	—	(3,100)	(3,100)
於二零二四年十二月三十一日	973,736	—	517,438	594,863	2,086,037
兌換調整	18,614	—	270	4,077	22,961
本年度扣除(附註第六項)	65,938	—	1,349	47,946	115,233
出售	—	—	—	(20,331)	(20,331)
於二零二五年十二月三十一日	1,058,288	—	519,057	626,555	2,203,900
賬面淨值					
於二零二五年十二月三十一日	3,486,911	—	47,799	127,103	3,661,813
於二零二四年十二月三十一日	3,397,032	—	96,590	133,904	3,627,526

財務報表附註

十二 物業、機器及設備(續)

附註：

- (a) 本集團之其他資產主要包括傢具、裝修及辦公室設備、設施及機器、酒店經營用品及設備以及在建工程。
- (b) 酒店土地及樓宇包括位於新加坡賬面淨值為港幣 1,484,510,000 元(二零二四年：港幣 1,399,582,000 元)的永久業權土地以及位於新加坡、香港及中國內地賬面淨值分別為港幣 685,411,000 元(二零二四年：港幣 661,917,000 元)、港幣 446,442,000 元(二零二四年：港幣 467,207,000 元)及港幣 870,548,000 元(二零二四年：港幣 868,325,000 元)的酒店樓宇。
- (c) 就本集團酒店業務的財務表現而言，年內跨境旅客的反彈總體上提升了入住率，但業務表現仍取決於經濟復甦的步伐及不斷變化的市場環境。管理層於二零二五年十二月三十一日根據《香港會計準則》第 36 號對香港、中國內地及新加坡的酒店、土地及樓宇以及其他酒店相關資產及附註第十三項所披露之相關預付土地租賃款項和土地使用權進行減值評估。可收回金額根據獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行的估價基於公平價值減出售成本釐定。估值師採用收益法及/或直接比較法進行估值。

根據收益法，公平價值通過使用經風險調整貼現率貼現物業的預測現金流量進行釐定。基於資本化率預測的退出或終止價值亦包含於預測中。由於較長的預測期代表酒店物業的長期性質，可以更恰當地反映酒店運營產生的未來現金流量，通常會使用五年以上但不超過十年的預測期。

直接比較法基於直接比較待估值物業與近期已成交的其他可比較物業進行。然而，考慮到房地產物業的複雜性，通常需要對其價值作出適當調整，以考慮可能影響待估值物業可能取得之價格的任何質量差異。

資本化率及貼現率由獨立估值師及管理層根據所估值物業之風險狀況估計得出。資本化率及貼現率越低，公平價值越高。

根據評估，酒店的可收回金額為港幣 5,011,300,000 元，故截至二零二五年十二月三十一日止年度酒店土地及樓宇毋須計提減值。有關本集團酒店評估之主要假設的敏感度分析載於下文，以供說明。

倘於首五個預測年度的年收入增長率或每房價值分別減少 1%，或貼現率增加 0.5%，而所有其他變量維持不變，則酒店的賬面金額將分別減少港幣 12.8 百萬元、港幣 2.0 百萬元及港幣 28.2 百萬元。

- (d) 賬面淨值為港幣 2,833,505,000 元(二零二四年：港幣 2,752,437,000 元)之若干物業、機器及設備已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。

十三 使用權資產

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
租賃土地	2,722	2,749
樓宇	33,325	58,680
預付土地租賃款項及土地使用權(附註c)	604,996	600,833
	641,043	662,262

- (a) 本集團透過租賃安排取得若干租賃土地、樓宇及預付土地租賃款項及土地使用權於一段時期的控制權。有關樓宇的租賃安排按個別基準磋商，並取得一系列不同的條款及條件，包括租賃付款及介乎二十四至七十二個月的租期。
- (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度內，使用權資產和租賃負債的添置為港幣9,080,000元(二零二四年：港幣11,117,000元)。
- (c) 結餘包括根據日期為二零零六年六月二十六日之轉租協議的港幣5,244,000元(二零二四年：港幣5,488,000元)，香港機場管理局授予本集團一家附屬公司權利於香港國際機場旁邊、毗鄰亞洲國際博覽館的一幅土地上興建一家酒店。於興建完成後，香港機場管理局授予該本集團附屬公司佔用及享有酒店之權利，直至二零四七年止。根據轉租協議，轉租期限在二零四七年屆滿後，該酒店(附註第十二項)及租賃土地之所有權將轉讓予香港機場管理局。
- 約港幣18,807,000元(二零二四年：港幣17,914,000元)的或然租金付款計入綜合收益表，而該或然租金乃參考該附屬公司的年內收益收取。
- (d) 於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值港幣204,039,000元(二零二四年：港幣204,083,000元)之使用權資產已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。
- (e) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為港幣62,621,000元(二零二四年：港幣55,855,000元)。
- (f) 酒店物業相關使用權資產已如附註第十二(c)項所述進行減值測試。

財務報表附註

十四 投資物業

已竣工投資物業	二零二五年			
	香港	中國內地	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
估值				
於一月一日	4,759,362	3,794,354	866,680	9,420,396
兌換調整	—	179,188	—	179,188
添置	811	987	—	1,798
轉撥至持有待售資產(附註第二十四項)	—	(528,374)	—	(528,374)
公平價值變動	(60,067)	(196,361)	(37,490)	(293,918)
於十二月三十一日	4,700,106	3,249,794	829,190	8,779,090
永久業權物業				749,000
租賃物業				8,030,090
	二零二四年			
已竣工投資物業	香港	中國內地	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
估值				
於一月一日	4,892,295	4,147,166	920,590	9,960,051
兌換調整	—	(131,915)	—	(131,915)
添置	2,551	—	—	2,551
翻新費用調整	—	(10,272)	—	(10,272)
公平價值變動	(135,484)	(210,625)	(53,910)	(400,019)
於十二月三十一日	4,759,362	3,794,354	866,680	9,420,396
永久業權物業				783,000
租賃物業				8,637,396

公平價值為港幣1,506,624,000元(二零二四年：港幣1,525,650,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業由估值師第一太平戴維斯估價及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及萊坊(彼等持有認可的相關專業資格，且近期曾於所估值投資物業之地點進行估值)進行獨立估值，以確定投資物業於二零二五年十二月三十一日之公平價值(二零二四年：相同)。本集團已委聘第一太平戴維斯及萊坊對其具有永久業權或根據租期未屆滿之租賃持有之投資物業進行估值。估值符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則。

本集團之投資物業入賬公平價值為港幣8,779,090,000元(二零二四年：港幣9,420,396,000元)，通過採用重大不可觀察輸入參數(第三級)的公平價值計量進行估值。本集團政策為，在導致公平價值層級轉移之事件或情況變化發生之日，確認公平價值層級之轉入及轉出。年內並無發生第一級、第二級及第三級之間的轉移。

十四 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量

香港、中國內地及其他地區的已竣工商業物業、住宅物業及停車位之公平價值採用直接比較法或收入法得出。

收入資本化法基於採用合適的資本化率，將收入淨額及收入復歸潛力予以資本化，而資本化率通過分析銷售交易及估值師對投資者當前的要求或期望之詮釋得出。在估值中採用的現行市場租金，乃參考估值師對目標物業及其他可比較物業近期租務情況之觀察釐定。

直接比較法基於直接比較待估值物業與近期已成交的其他可比較物業進行。然而，考慮到房地產物業的複雜性，通常需要對其價值作出適當調整，以考慮可能影響待估值物業可能取得之價格的任何質量差異。

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

	於二零二五年 十二月三十一日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍		
			當前市場月租金	單價	資本化率
	港幣千元				
位於以下地點之 已竣工投資物業					
香港					
— 商業	3,374,042	收入法	每平方呎港幣22元至港幣89元	不適用	3.0% — 4.2%
— 停車位	744,864	收入法	港幣2,750元至港幣3,750元	不適用	2.9% — 4.0%
— 停車位	581,200	直接比較	不適用	港幣1,140,000元至港幣2,400,000元	不適用
中國內地					
— 商業	2,441,045	收入法	每平方呎港幣7元至港幣21元	不適用	4.5% — 6.0%
— 商業	617,271	直接比較	不適用	每平方呎港幣2,610元	不適用
— 停車位	16,689	收入法	港幣1,602元	不適用	4.5% — 4.75%
— 停車位	174,789	直接比較	不適用	港幣147,976元至港幣489,544元	不適用
其他					
— 住宅	80,190	直接比較	不適用	每平方呎港幣3,118元至港幣3,962元	不適用
— 商業	749,000	收入法	每平方呎港幣81元	不適用	2.0% — 3.8%

財務報表附註

十四 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料(續)

	於二零二四年 十二月三十一日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍		
			當前市場月租金	單價	資本化率
	港幣千元				
位於以下地點之 已竣工投資物業					
香港					
— 商業	3,412,106	收入法	每平方呎港幣22元至港幣89元	不適用	3.0% — 4.1%
— 停車位	666,356	收入法	港幣2,700元至港幣3,600元	不適用	2.9% — 4.0%
— 停車位	680,900	直接比較	不適用	港幣1,210,000元至港幣2,660,000元	不適用
中國內地					
— 商業	2,489,458	收入法	每平方呎港幣6元至港幣21元	不適用	4.5% — 6.0%
— 商業	1,121,636	直接比較	不適用	每平方呎港幣2,563元	不適用
— 停車位	16,554	收入法	港幣1,560元	不適用	4.5% — 4.75%
— 停車位	166,706	直接比較	不適用	港幣141,133元至港幣466,906元	不適用
其他					
— 住宅	83,680	直接比較	不適用	每平方呎港幣3,282元至港幣4,118元	不適用
— 商業	783,000	收入法	每平方呎港幣85元	不適用	2.0% — 3.8%

當前市場租金根據獨立估值師對目標物業及其他可比較物業近期租務情況之觀察估計得出。租金越低，公平價值越低。

資本化率由獨立估值師根據所估物業之風險狀況及市場狀況估計得出。資本化率越高，公平價值越低。

十五 附屬公司

有關主要附屬公司之詳情載於附註第四十二項。

於本年度，非控股權益應佔投資物業之公平價值虧損(扣除遞延稅項)為港幣 63,504,000 元(二零二四年：港幣 61,641,000 元)。

具有重大非控股權益之附屬公司

由本集團附屬公司氹仔新城市發展有限公司擁有及發展的濠庭都會第五期的住宅部分(「濠庭都會第五期住宅」)擁有對本集團而言屬重大的非控股權益，因 Fast Shift Investments Limited 的無表決權 B 類股份的持有人佔有濠庭都會第五期住宅產生的經濟利益或虧損之 29%。

隆益投資有限公司(「隆益」)為具有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司，其股權由非控股權益持有 49%。

濠庭都會第五期住宅及隆益的財務資料概要載於下文。

資產負債表概述

	於十二月三十一日			
	濠庭都會第五期住宅		隆益	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動				
資產	2,159,125	2,689,219	300,728	299,774
負債	(653,106)	(196,911)	(39,871)	(39,080)
流動資產淨值總額	1,506,019	2,492,308	260,857	260,694
非流動				
資產	50	1,900	2,762,000	2,846,000
負債	(42,280)	(55,334)	(137,697)	(132,537)
非流動(負債)/資產淨值總額	(42,230)	(53,434)	2,624,303	2,713,463
資產淨值	1,463,789	2,438,874	2,885,160	2,974,157

全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度			
	濠庭都會第五期住宅		隆益	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	540,290	1,030,691	74,354	75,108
除稅前溢利/(虧損)	222,839	428,785	(31,314)	(51,226)
稅項	(28,863)	(55,697)	(7,683)	(7,667)
除稅後溢利/(虧損)	193,976	373,088	(38,997)	(58,893)
其他全面虧損	(19,081)	(37,021)	—	—
全面收益/(虧損)總額	174,895	336,067	(38,997)	(58,893)
分配予非控股權益之除稅後溢利/(虧損)	60,366	116,214	(17,939)	(27,091)
分派予非控股權益之股息	333,480	110,200	23,000	—

財務報表附註

十五 附屬公司(續)

現金流量概述

	截至十二月三十一日止年度			
	濠庭都會第五期住宅		隆益	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營業務所得／(所用)現金流量				
經營業務所得現金	346,337	978,214	44,947	53,824
已付所得稅	(70,352)	(30,097)	(625)	—
經營業務所得現金淨額	275,985	948,117	44,322	53,824
投資業務所得現金淨額	12,427	16,553	6,769	7,607
融資業務所用現金淨額	(634,000)	(380,000)	(50,000)	—
現金及現金等同之(減少)／增加淨額	(345,588)	584,670	1,091	61,431
一月一日之現金及現金等同	1,043,523	458,853	260,603	199,172
十二月三十一日之現金及現金等同	697,935	1,043,523	261,694	260,603

十六 合營投資

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	9,758,316	9,880,735

關於主要合營投資之詳情載於附註第四十二項。

重大合營投資之財務資料概要

基城投資有限公司(「基城」)為本集團之重大合營投資，於澳門從事物業投資及酒店經營業務。

基城為私人公司，其股份並無市場報價。

十六 合營投資(續)

重大合營投資之財務資料概要(續)

基城採用權益會計法列賬之財務資料概要載於下文。

資產負債表概要

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
流動		
現金及現金等同	1,102,173	1,053,813
其他流動資產(不包括現金)	341,768	336,545
流動資產總額	1,443,941	1,390,358
財務負債(不包括貿易應付賬款)	(289,619)	(290,719)
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	(44,823)	(60,233)
流動負債總額	(334,442)	(350,952)
非流動		
投資物業	7,967,000	8,300,000
其他資產	779,428	804,566
非流動資產總值	8,746,428	9,104,566
其他負債	(914,805)	(963,407)
非流動負債總額	(914,805)	(963,407)
資產淨值	8,941,122	9,180,565

全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
收益	527,849	636,292
折舊及攤銷	(39,536)	(36,918)
利息收入	18,410	26,591
投資物業公平價值之變動	(478,108)	(78,767)
其他	(299,491)	(287,150)
除稅前(虧損)/溢利	(270,876)	260,048
稅項	31,433	(32,338)
本年度(虧損)/溢利	(239,443)	227,710
其他全面收益	—	—
全面(虧損)/收益總額	(239,443)	227,710

財務報表附註

十六 合營投資(續)

財務資料概述之對賬

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
一月一日之年初資產淨值	9,180,565	8,952,855
本年度(虧損)/溢利	(239,443)	227,710
十二月三十一日之年末資產淨值	8,941,122	9,180,565
於合營投資之51%權益	4,559,972	4,682,088

個別而言並不重大之合營投資之資料匯總：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
綜合財務報表內個別而言並不重大之合營投資之賬面總值	5,198,344	5,198,647
本集團所佔該等合營投資以下各項總計		
本年度虧損(附註)	(220,815)	(407,311)
其他全面收益/(虧損)	230,013	(149,922)
全面收益/(虧損)總額	9,198	(557,233)

本集團於合營投資之權益並不涉及重大或然負債。

附註：

在個別非重要合營企業之賬面值總額中，包含本集團應佔之投資物業港幣5,866,272,000元(二零二四年：港幣5,935,680,000元)，該等投資物業乃按公平價值計量。年內，本集團所佔個別而言並不重大之合營投資之虧損包括所佔投資物業公平價值虧損淨額(扣除遞延稅項)港幣188,997,000元(二零二四年：港幣186,110,000元)。基城、Nextor Holdings Limited、上海華筵房地產開發有限公司及信德前灘(上海)文化置業有限公司所持之已竣工投資物業之公平價值乃分別由萊坊、仲量聯行有限公司及高力國際按收入法及直接比較法釐定。

十七 聯營公司

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	5,593,736	5,499,183

本集團並無個別而言屬重大之聯營公司。向一家聯營公司出資為無抵押、免息及無固定還款期。應收一家聯營公司款項之賬面值與其公平價值相若。

個別而言並不重大之聯營公司之資料匯總：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
綜合財務報表內個別而言並不重大之聯營公司之賬面總值	5,593,736	5,499,183
本集團所佔該等聯營公司以下各項總計		
本年度虧損(附註)	(141,241)	(154,408)
其他全面收益/(虧損)	72,703	(126,306)
全面虧損總額	(68,538)	(280,714)

本集團於聯營公司之權益並不涉及重大或然負債。

附註：

在個別非重大聯營公司之總賬面值中，包含本集團應佔之投資物業港幣 6,589,033,000 元(二零二四年：港幣 6,331,058,000 元)，該等投資物業乃按公平價值計量。年內，本集團所佔聯營公司虧損包括所佔投資物業公平價值虧損淨額(扣除遞延稅項)港幣 68,169,000 元(二零二四年：港幣 79,621,000 元)。本集團聯營公司所持有之已竣工投資物業之公平價值乃由第一太平戴維斯按收入資本化法釐定，並由高力國際評估及諮詢服務有限公司採用折現現金流量法及收益資本化法釐定，而本集團聯營公司所持有之在建投資物業之公平價值則由高力國際評估及諮詢服務有限公司採用殘值法釐定。

財務報表附註

十八 無形資產

	牌照及 他經營權	特許權及 專利權	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本			
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年十二月三十一日	4,510	2,101	6,611
累計攤銷及減值			
於二零二四年一月一日	3,083	1,394	4,477
本年度攤銷(附註第六項)	—	62	62
於二零二四年十二月三十一日	3,083	1,456	4,539
本年度攤銷(附註第六項)	—	63	63
於二零二五年十二月三十一日	3,083	1,519	4,602
賬面淨值			
於二零二五年十二月三十一日	1,427	582	2,009
於二零二四年十二月三十一日	1,427	645	2,072

十九 按公平價值計入其他全面收益之財務資產

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
股本證券		
非上市(附註第三十九(e)項)	1,522,617	1,387,383
上市		
— 於香港	183,542	280,623
— 於香港以外	11,973	11,040
	195,515	291,663
	1,718,132	1,679,046

十九 按公平價值計入其他全面收益之財務資產(續)

按公平價值計入其他全面收益之財務資產以下列貨幣列值：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
港幣	1,706,118	1,667,496
美元	10,647	9,773
新台幣	1,367	1,777
	1,718,132	1,679,046

上市股本證券之公平價值按結算日之市場報價釐定。

管理層已根據《香港財務報告準則》第9號的規定評估本集團的投資的公平價值。於對估值時採用的關鍵估計及假設載於綜合財務報表附註第三十九(e)項。

二十 其他非流動資產

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
應收合營投資款項(附註a)	343,080	260,080
應收聯營公司款項(附註b)	192,464	205,410
提供予非控股權益之貸款(附註c)	20,000	5,000
按金及預付款	7,803	10,542
持作出售物業(附註d)	—	98,921
	563,347	579,953

財務報表附註

二十 其他非流動資產(續)

附註：

- (a) 應收合營投資款項為免息及須按要求償還。結餘以港幣列值。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押。港幣 150,882,000 元(二零二四年：港幣 150,882,000 元)按香港銀行同業拆息加 2% 之年利率對貸款本金計息並須按要求償還(二零二四年：相同)。本年度相關利息收入為港幣 3,984,000 元(二零二四年：港幣 5,296,000 元)。於二零二四年十二月三十一日，人民幣 8,200,000 元按年利率 3.45% 計息之貸款本金須於二零二六年一月四日前償還。人民幣 4,000,000 元按年利率 5% 計息之貸款本金須於二零二六年二月一日前償還。該等結餘已於二零二五年十二月三十一日重新分類至流動資產項下的貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款項。其餘結餘為免息及無固定還款期。其結餘以港幣及人民幣列值。
- (c) 提供予非控股權益之貸款為免息及須按要求償還。結餘以港幣列值。
- (d) 於二零二四年十二月三十一日，新加坡若干持作出售物業單位已被新加坡土地管理局禁止交易。年內，持作出售物業的交易禁令已被解除。
概無任何(二零二四年：港幣 98,921,000 元)持作出售物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。
- (e) 於二零二五年十二月三十一日的最大信貸風險承擔為賬面值，而賬面值與其公平價值相若(二零二四年：相同)。

二十一 存貨

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
持作出售物業	8,382,991	8,446,452
其他	14,340	17,445
	8,397,331	8,463,897

港幣 6,611,402,000 元(二零二四年：港幣 6,289,332,000 元)之持作出售物業及港幣 431,000 元(二零二四年：港幣 378,000 元)之其他存貨已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。

二十二 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
貿易應收賬款(附註a)	97,174	528,937
減：貿易應收賬款減值撥備	(3,586)	(3,332)
	93,588	525,605
收購土地發展權權益之按金(附註b)	500,000	500,000
其他應收賬款、按金及預付款(附註c)	299,235	260,039
	892,823	1,285,644

貿易及其他應收賬款之賬面值與其公平價值相若，因其即時或於短期內到期。貿易及其他應收賬款以下列貨幣列值：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
港幣	618,518	626,052
澳門幣	46,012	53,323
人民幣	115,275	88,587
新加坡元	58,851	478,728
美元	53,676	38,494
其他	491	460
	892,823	1,285,644

附註：

(a) 貿易應收賬款

貿易應收賬款乃根據明確並合乎市場需要和客戶業務的信貸政策管理。銷售信貸只會通過協商給予交易記錄良好的主要客戶。除出售物業所得款項乃按相關協議之條款收取外，本集團提供予其客戶之信貸期一般為零至六十日。按發票日期計算之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	51,852	491,831
三十一至六十日	16,190	18,079
六十一至九十日	5,309	6,413
超過九十日	23,823	12,614
	97,174	528,937

本集團採用《香港財務報告準則》第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損對貿易應收賬款採用全週期預期虧損撥備。

財務報表附註

二十二 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款 (續)

附註：(續)

(a) 貿易應收賬款 (續)

年內貿易應收賬款的虧損撥備之變動如下：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	3,332	3,449
兌換調整	—	(5)
年內確認之減值虧損	314	28
撤銷不可收回之款項	(60)	(140)
於十二月三十一日	3,586	3,332

貿易及其他應收賬款內的其他類別不包含重要減值資產。於結算日所面臨的最大信貸風險敞口為上述各類應收賬款之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

(b) 收購土地發展權權益之按金

該等按金指本集團向澳門一家關聯公司收購土地發展權權益而支付的可退還按金港幣500,000,000元(二零二四年：港幣500,000,000元)。該交易於附註第三十四(b)(vii)項進一步披露。

(c) 於二零二五年十二月三十一日的「其他應收賬款、按金及預付款」結餘，包括本集團就為獲取物業銷售合約而支付的銷售佣金而確認的資產港幣3,391,000元(二零二四年：港幣6,031,000元)。本集團將該款項資本化，並於確認相關物業銷售收入或沒收物業銷售按金所得時攤銷。年內自綜合收益表扣除之金額為港幣13,469,000元(二零二四年：港幣124,993,000元)。

一間聯營公司欠付之款項港幣33,000,000元(二零二四年：港幣33,000,000元)屬無擔保貸款，按貸款本金年利率2.8%計息，並須於二零二六年十二月十五日前償還。本年度相關利息收入為港幣462,000元(二零二四年：港幣463,000元)。人民幣8,200,000元的貸款本金按年利率3.35%計息，並須於二零二六年一月四日前償還。人民幣4,000,000元的貸款本金按年利率3.35%計息，並須於二零二六年二月一日前償還。

二十三 現金及銀行結餘

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
短期存款	5,124,929	2,587,447
現金及現金等同	4,431,309	5,222,432
現金及銀行結餘	9,556,238	7,809,879

短期存款是指存期超過三個月的銀行存款。

現金及銀行結餘的賬面值與公平價值相若，因其即時或於短期內到期。

現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
港幣	1,724,884	1,763,160
澳門幣	195,845	169,815
人民幣	1,373,110	1,373,874
新加坡元	1,003,241	1,025,996
美元	5,250,420	3,477,007
其他	8,738	27
	9,556,238	7,809,879

於二零二五年十二月三十一日，現金及銀行結餘包括就銀行授信而以銀行為受益人押記的款項港幣52,190,000元(二零二四年：港幣87,118,000元)(附註第二十七項)。於二零二五年十二月三十一日，結餘可由本集團在指定情況下使用(二零二四年：相同)。

財務報表附註

二十四 持有待售資產

於二零二五年七月二十八日，本公司間接全資附屬公司珠海橫琴信德房地產開發有限公司（「珠海信德」）與澳門博彩股份有限公司之間接附屬公司SJM — 投資有限公司訂立買賣協議。根據該協議，珠海信德有條件同意出售，而SJM — 投資有限公司有條件同意購買位於中國珠海之多個辦公室單位及一個零售單位，代價為人民幣724.2百萬元。待先決條件達成（包括（其中包括）相關政府部門批准轉作酒店用途及代價分期的結清）後，出售事項預計將於二零二六年下半年完成。

持有待售資產的主要類別如下：

	二零二五年
	港幣千元
持有待售資產	
物業、機器及設備（附註第十二項）	52,294
投資物業（附註第十四項）	528,374
	580,668

二十五 貿易及其他應付賬款以及已收按金

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
尚欠一家合營投資款項（附註a）	1,958	1,958
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用（附註b）	836,985	772,485
	838,943	774,443

貿易及其他應付賬款之賬面值與其公平價值相若，因其於短期內到期。貿易及其他應付賬款以下列貨幣列值：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
港幣	301,723	203,854
澳門幣	47,784	47,005
人民幣	92,931	135,504
新加坡元	395,933	387,486
美元	422	461
其他	150	133
	838,943	774,443

二十五 貿易及其他應付賬款以及已收按金(續)

附註：

- (a) 尚欠一家合營投資款項為無抵押、免息及並無固定還款期。結餘以港幣列值，其賬面值與公平價值相若。
- (b) 按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	203,253	146,115
三十一至六十日	1,680	1,850
六十一至九十日	1	40
超過九十日	1,341	1,104
	206,275	149,109

二十六 合約資產及負債

本集團已確認以下收益相關合約資產及負債：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
合約資產		
物業銷售(附註a)	502,136	1,228,916
合約負債		
物業銷售(附註b)	96,473	101,405
酒店及會所經營	49,073	48,552
	145,546	149,957
減：非流動部分	(43,713)	(44,159)
流動部分	101,833	105,798

附註：

- (a) 當確認的收入超過向買方已發出的開票金額時，合約資產包含出售物業的未開票金額。
- (b) 本集團根據合約規定的計費時間表向客戶收款。付款通常在轉讓物業前提前收取。

財務報表附註

二十六 合約資產及負債(續)

附註：(續)

(c) 下表載列於本年度確認的與年初合約負債結餘相關的收益金額：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
— 物業銷售	89,243	70,950
— 酒店及會所經營	4,134	4,355
	93,377	75,305

(d) 下表載列向最初預期於一年後確認收益的固定價格合約所產生的未履行履約責任的金額：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
預期於一年內確認	280,138	518,125
預期於一年後確認	60,339	127,404
	340,477	645,529

就最初預期持續時間為一年或以內，或按所產生時間計費的所有其他合約而言，根據《香港財務報告準則》第15號所允許，並未披露向該等未履行合約分配的交易價格。

二十七 銀行借貸

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
須償還的銀行借貸如下：		
不超過一年	2,715,380	5,617,689
超過一年，但不超過兩年	4,031,797	1,840,893
超過兩年，但不超過五年	9,061,786	7,820,101
超過五年	138,842	156,949
	15,947,805	15,435,632
減：流動部分	(2,715,380)	(5,617,689)
非流動部分	13,232,425	9,817,943

於二零二五年十二月三十一日，結餘包括本金總額為港幣16,003,203,000元(二零二四年：港幣15,495,736,000元)之銀行借貸，扣除未攤銷銀行借貸融資費用港幣55,398,000元(二零二四年：港幣60,104,000元)。

二十七 銀行借貸(續)

銀行借貸包括有抵押銀行借貸港幣 4,620,940,000 元(二零二四年：港幣 4,962,964,000 元)，由下列已抵押資產作抵押：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備(附註第十二項)	2,833,505	2,752,437
持作出售物業	—	98,921
存貨(附註第二十一項)	6,611,833	6,289,710
使用權資產(附註第十三項)	204,039	204,083
投資物業(附註第十四項)	1,506,624	1,525,650
現金及銀行結餘(附註第二十三項)	52,190	87,118
其他資產	28,131	25,121
	11,236,322	10,983,040

上述有抵押銀行借貸中，合共港幣 513,078,000 元(二零二四年：港幣 526,674,000 元)亦以抵押若干附屬公司之股份的形式提供抵押(附註第四十二項)。

港幣 464,192,000 元(二零二四年：港幣 483,015,000 元)銀行借貸為分期償還。

銀行借貸按浮動利率計息，合約定息日期為六個月內。於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行借貸之加權平均實際年利率為 3.3%(二零二四年：4.1%)。

銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
港幣	11,839,944	10,999,342
人民幣	248,856	253,726
新加坡元	3,859,005	4,182,564
	15,947,805	15,435,632

二十八 僱員福利準備

僱員福利準備指本集團預期支付的僱員累計帶薪休假費用。

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	6,739	7,318
年內準備淨額	4,633	237
年內已動用及支付金額	(4,460)	(816)
於十二月三十一日	6,912	6,739

財務報表附註

二十九 非控股權益貸款

非控股權益貸款預期須按要償還。於二零二五年十二月三十一日，港幣50,000,000元(二零二四年：港幣35,000,000元)之貸款為免息且無抵押。

本集團於兩個年度內並無就非控股權益貸款提供任何擔保。

非控股權益貸款之賬面值與其公平價值相若，以港幣列值。

三十 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
發行及已繳足普通股	3,017,661,785	9,858,250	3,017,661,785	9,858,250

三十一 購股權計劃

於二零二二年六月二十九日舉行之本公司股東週年常會上，本公司股東通過一項決議案，以採納一個新的購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)，據此，本公司董事可向合資格人士授出購股權以認購本公司股份，惟須遵守當中訂明之條款及條件。

自採納以來，並無根據二零二二年購股權計劃授出任何購股權。

三十二 其他儲備

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
資本儲備	11,118	11,109
資產重估價值儲備(附註a)	156,482	176,784
法定儲備(附註b)	68,390	66,982
特別儲備(附註c)	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備(附註d)	700,624	392,743
對沖儲備	4,265	4,265
匯兌儲備	(474,286)	(1,270,264)
保留溢利	20,738,693	21,352,677
	21,053,873	20,582,883

附註：

- (a) 資產重估價值儲備指因收購附屬公司而產生的，本集團所持權益對應的所收購可識別資產淨值之公平價值調整，並根據《香港財務報告準則》第3號「業務合併」對於分階段達成的業務合併之會計政策處理。
- (b) 法定儲備為若干附屬公司、合營投資及聯營公司根據澳門及中國內地之規則及法規，從溢利中提取的不可分派儲備。
- (c) 特別儲備指向非控股權益收購一家附屬公司額外權益所產生的相關資產及負債公平價值與賬面值之差額。
- (d) 投資重估價值儲備指按公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平價值累計變動，並根據所採納的載於附註第二(j)項之會計政策入賬。

三三 分類資料

(a) 分類描述

本集團可呈報分類為策略性業務單元，經營不同之業務。每項業務提供不同產品或服務，並需要不同之市場推廣策略，故分開管理。

本集團現有四個可呈報分類 — 地產、酒店及消閒、運輸以及投資。有關分類乃按管理層定期審閱本集團營運之內部報告資料為基準劃分，以就每項業務分類之分配資源作出決定及評估業務分類之表現。

各可呈報分類之主要業務如下：

地產	—	地產發展及銷售、租賃及管理服務
酒店及消閒	—	酒店及會所營運及酒店管理
運輸	—	客運服務
投資	—	投資控股及其他

(b) 分類業績、資產及負債

管理層評估可呈報分類之表現乃以投資物業公平價值之變動、非經常性損益、利息收入及未分配企業開支淨額前之經營溢利或虧損為基礎。

分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零二四年起維持不變。

分類資產主要包括直接歸屬於各分類之全部有形資產、無形資產及流動資產，惟於合營投資及聯營公司之權益、可收回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。

分類負債包括直接歸屬於各分類管理之全部負債及借貸，惟應付稅項、遞延稅項負債及其他企業負債除外。

可申報分類之會計政策與綜合財務報表附註第二 (d) 項所述之本集團之主要會計政策相同。

財務報表附註

三十三 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

二零二五年

	地產	酒店及消閒	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益(附註e)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	934,442	166,945	—	28,763	—	1,130,150
— 於一段時間內確認	173,671	516,449	—	—	—	690,120
	1,108,113	683,394	—	28,763	—	1,820,270
來自其他來源之收益						
— 租金收入	489,225	—	—	228	—	489,453
— 股息收入	—	—	—	105,214	—	105,214
	489,225	—	—	105,442	—	594,667
	1,597,338	683,394	—	134,205	—	2,414,937
各分類間之收益	2,348	1,714	—	—	(4,062)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	52,582 ⁽ⁱ⁾	26,893	—	14,039	—	93,514
	1,652,268	712,001	—	148,244	(4,062)	2,508,451
分類業績	756,086	(87,425)	—	70,291	—	738,952
投資物業公平價值之變動	(293,918)	—	—	—	—	(293,918)
利息收入						256,923
未分配開支						(155,759)
經營溢利						546,198
融資成本						(515,486)
所佔合營投資業績	(317,175)	(25,756)	—	—	—	(342,931)
所佔聯營公司業績	(76,993)	(11,946)	(11,800)	(40,502)	—	(141,241)
除稅前虧損						(453,460)
稅項						(9,168)
本年度虧損						(462,628)

附註：

(i) 包括沒收物業銷售收入港幣37,700,000元(附註第四項)。

三三 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零二五年

	地產	酒店及消閒	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產						
分類資產	22,843,048	4,604,864	225,375	1,791,348	—	29,464,635
合營投資	10,000,029	(241,713)	—	—	—	9,758,316
聯營公司	4,550,682	87,558	377,585	577,911	—	5,593,736
未分配資產						5,949,877
總資產						50,766,564
負債						
分類負債	743,572	221,481	25	6,528	—	971,606
未分配負債						16,922,542
總負債						17,894,148
其他資料						
非流動資產添置(不包括財務工具及遞延稅項資產)	257,739	60,396	—	651	—	318,786
折舊						
— 物業、機器及設備	24,375	85,175	—	2,112	—	111,662
— 使用權資產	7,029	28,588	—	2,915	—	38,532
攤銷						
— 無形資產	—	—	—	63	—	63
減值虧損撥備						
— 貿易應收賬款	267	47	—	—	—	314

財務報表附註

三十三 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

二零二四年

	地產	酒店及消閒	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益(附註e)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	1,089,215	164,210	—	30,673	—	1,284,098
— 於一段時間內確認	2,208,738	482,077	—	—	—	2,690,815
	3,297,953	646,287	—	30,673	—	3,974,913
來自其他來源之收益						
— 租金收入	468,410	—	—	241	—	468,651
— 股息收入	—	—	—	101,987	—	101,987
	468,410	—	—	102,228	—	570,638
	3,766,363	646,287	—	132,901	—	4,545,551
各分類間之收益	618	1,125	—	5,011	(6,754)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	66,431 ⁽ⁱⁱ⁾	12,610	—	9,205	—	88,246
	3,833,412	660,022	—	147,117	(6,754)	4,633,797
分類業績	917,588	(179,438)	—	72,289	—	810,439
投資物業公平價值之變動	(400,019)	—	—	—	—	(400,019)
利息收入						247,380
未分配開支						(180,768)
經營溢利						477,032
融資成本						(695,093)
所佔合營投資業績	(235,170)	(56,008)	—	—	—	(291,178)
所佔聯營公司業績	(89,943)	(15,335)	(8,174)	(40,956)	—	(154,408)
除稅前虧損						(663,647)
稅項						(85,915)
本年度虧損						(749,562)

附註：

(ii) 包括沒收物業銷售收入港幣 48,295,000 元(附註第四項)。

三三 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零二四年

	地產	酒店及消閒	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產						
分類資產	24,474,415	4,488,383	225,263	1,742,328	—	30,930,389
合營投資	10,118,986	(238,251)	—	—	—	9,880,735
聯營公司	4,401,848	101,217	387,077	609,041	—	5,499,183
未分配資產						3,893,591
總資產						<u>50,203,898</u>
負債						
分類負債	686,667	227,884	25	14,032	—	928,608
未分配負債						16,542,903
總負債						<u>17,471,511</u>
其他資料						
非流動資產添置(不包括財務工具及遞延稅項資產)	150,680	56,599	—	9,657	—	216,936
折舊						
— 物業、機器及設備	16,655	86,874	—	1,246	—	104,775
— 使用權資產	10,092	28,075	—	2,598	—	40,765
攤銷						
— 無形資產	—	—	—	62	—	62
減值虧損撥備						
— 物業、機器及設備	—	—	—	1,913	—	1,913
— 貿易應收賬款	28	—	—	—	—	28

財務報表附註

三十三 分類資料 (續)

(c) 地區資料

下表載列有關 (i) 本集團來自外部客戶之收益及 (ii) 本集團非流動資產 (除合營投資、聯營公司、財務工具、遞延稅項資產及其他非流動資產外) 所在地之資料。客戶所在地按提供服務或交付貨品的所在地釐定。非流動有形資產的所在地按資產所在地釐定。無形資產及商譽的所在地按其所在經營地點釐定。

	香港	澳門	中國內地	新加坡	其他	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二五年						
來自外部客戶之收益及其他收入	571,495	915,090	235,494	786,353	19	2,508,451
非流動資產	5,224,646	863,515	4,748,616	2,247,178	—	13,083,955
二零二四年						
來自外部客戶之收益及其他收入	553,602	1,364,648	223,046	2,492,189	312	4,633,797
非流動資產	5,338,399	879,966	5,346,613	2,147,278	—	13,712,256

(d) 有關主要客戶之資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自最大外部客戶之收益少於本集團總收益之10%。

(e) 對外收益

對外收益包括各可呈報分類的收益及按公平價值計入其他全面收益之財務資產的股息收入 (附註第四項)。

三十四 重大關連人士交易

(a) 年內重大關連人士交易之詳情如下：

	附註	二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)		
澳娛股息收入		94,896	87,503
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用		20,754	20,089
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		23,302	15,539
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		1,992	1,987
向澳娛集團支付之租金及相關開支		14,287	14,502
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		35,097	37,355
合營投資			
向合營投資收取管理及諮詢費		9,485	24,212
向一家合營投資收取衛生／清潔服務收入		13,679	13,651
聯營公司			
向一家聯營公司支付之租金及相關開支		9,288	9,286
向一家聯營公司支付之保費		8,287	7,645
向一家聯營公司收取管理費		9,970	5,272
主要管理人員			
董事薪酬	(ii)		
— 薪金及其他短期僱員福利		31,560	30,385
— 公積金供款		1,172	1,149
已付營銷開支	(iii)*	1,278	1,774

* 此項關連人士交易亦構成上市規則第十四A章項下之持續關連交易，而本公司已遵守該章的規定。

財務報表附註

三十四 重大關連人士交易 (續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
澳娛集團			
應收澳娛集團款項淨額	(i) (iv)	7,642	18,209
合營投資			
應收合營投資款項	(v)	348,644	268,655
尚欠一家合營投資款項	(v)	3,308	1,958
聯營公司			
應收聯營公司款項	(vi)	239,388	239,228
主要管理人員			
一家附屬公司付予西湖投資股份有限公司(「西湖」)之按金	(vii)	500,000	500,000

附註：

- (i) 本公司董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生擁有澳娛之實益權益。何超瓊女士及岑康權先生均為澳娛之董事。何超鳳女士為Lanceford Company Limited(即澳娛之企業董事)之委任代表。何超蓮女士為本公司(即澳娛之企業董事)之委任代表。
- (ii) 董事薪酬詳情披露於綜合財務報表附註第七項。
- (iii) 本公司董事何超瓊女士於天機擁有實益權益。天機集團不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務。
- (iv) 應收澳娛集團款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。
- (v) 應收合營投資款項及尚欠一家合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (vi) 應收聯營公司款項為無抵押。金額為港幣150,882,000元(二零二四年：港幣150,882,000元)之款項按香港銀行同業拆息加2%之年利率對貸款本金計息及須按要求償還(二零二四年：相同)。年內之相關利息收入為港幣3,984,000元(二零二四年：港幣5,296,000元)。金額為港幣33,000,000元(二零二四年：港幣33,000,000元)之款項按2.8%之年利率對貸款本金計息並須於二零二六年十二月十五日前償還(二零二四年：相同)。年內之相關利息收入為港幣462,000元(二零二四年：港幣463,000元)。金額為人民幣8,200,000元(二零二四年：人民幣8,200,000元)之款項按3.35%之年利率(二零二四年：年利率3.45%)對貸款本金計息並須於二零二六年一月四日前償還。金額為人民幣4,000,000元(二零二四年：人民幣4,000,000元)之款項按3.35%之年利率(二零二四年：年利率5%)對貸款本金計息並須於二零二六年二月一日前償還。其餘結餘為免息及無固定還款期。

三十四 重大關連人士交易 (續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：(續)

附註：(續)

- (vii) 於二零零四年十一月十一日，本集團全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與西湖(現時由已故何鴻燊博士實益擁有權益的公司)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，以收購土地發展權之權益(附註第二十二(b)項)。信德南灣向西湖支付可退還按金港幣500,000,000元。於二零一六年十一月一日，信德南灣、本公司與西湖就(i)延長買賣協議之最後截止日期及(ii)建議轉讓持有各租賃出讓證或約定土地重置權之公司(「目標公司」)之全部股本及向信德南灣轉讓西湖持有之相關約定土地重置權(「轉讓」)訂立補充協議，使本集團有權代表西湖及目標公司就地盤及約定土地權直接協商。轉讓已於二零一八年完成。

視乎協商結果，信德南灣可(i)獲得令其滿意之重置地盤及按比例支付代價；或(ii)撤銷轉讓並要求西湖退回信德南灣根據買賣協議支付之按金。

三十五 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員提供界定供款公積金計劃，包括職業退休計劃(「職業退休計劃」)及強制性公積金(「強積金」)計劃。於本年度，香港職業退休計劃已終止。

本集團按僱員薪金之固定百分比向強積金計劃供款，供款介乎強積金有關入息之5%至基本薪金之10%，取決於各公司之計劃規定及僱員選擇。僱員的強制性供款固定為每月強積金有關入息之5%，上限為港幣30,000元(二零二四年：港幣30,000元)。

本集團亦為澳門之合資格僱員設立一項界定供款公積金計劃。該計劃可僅由僱主一方按僱員每月基本薪金之5%至10%作出供款，或由僱主與僱員雙方按僱員每月基本薪金之5%至10%作出供款。

本公司於中國之附屬公司之合資格僱員為中國內地地方政府運作之退休金計劃成員。該等附屬公司須按僱員之有關基本薪金成本的一定百分比向退休計劃供款，作為福利資金。

上述強積金計劃及其他公積金計劃項下持有之資產均由獨立受託人管理。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於綜合收益表扣除之供款為港幣22,596,000元(二零二四年：港幣22,508,000元)。於強積金計劃以外之公積金計劃下，兩年概無被沒收之僱主供款用於抵銷本集團供款。截至結算日止，本集團於職業退休計劃及其他公積金計劃中保留之沒收供款為港幣3,912,000元(二零二四年：港幣11,049,000元)。

財務報表附註

三十六 承擔

(a) 資本承擔

除綜合財務報表其他部分披露之承擔外，本集團於年末擁有以下資本承擔：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已簽約但未撥備 物業、機器及設備 投資物業	(i)	29,707 —	6,664 85
		29,707	6,749
向下列各項注資 一家聯營公司	(ii)	412,571	579,048

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，未履行之承擔主要包括約港幣 27 百萬元用於開發香港一個主題公園之歷險主題區（二零二四年：在新加坡發展酒店物業港幣 3 百萬元）。
- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，未履行承擔為向一家聯營公司出資 53 百萬美元（二零二四年：75 百萬美元），以投資中國內地境內多個用作醫療用途的房地產項目，當中包括酒店及／或零售部分、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。
- (iii) 於二零二五年十二月三十一日，本集團應佔合營投資之資本承擔為港幣 13 百萬元（二零二四年：港幣 13 百萬元）。

(b) 未來應收最低租賃款項

本集團根據經營租賃出租物業。大部分租賃一般具有一至十五年租期。該等租賃概不包括重大或然租金。

根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃付款總額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年以內	363,736	331,423
一年後但兩年內	250,923	236,120
兩年後但三年內	109,727	143,420
三年後但四年內	20,474	53,492
四年後但五年內	18,210	13,362
五年以上	8,496	17,306
	771,566	795,123

三十六 承擔(續)

(c) 物業發展承擔

本集團在各項物業發展項目合約下的未履行承擔為港幣24百萬元(二零二四年：港幣24百萬元)。

除上述者外，本集團尚有以現金支付最多港幣250百萬元(二零二四年：港幣250百萬元)及發行最多148,883,374股(二零二四年：148,883,374股)本公司普通股之承擔，用作有條件收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤的土地發展權之權益(附註第二十二(b)項及第三十四(b)(vii)項)。

三十七 融資業務所產生負債之調節

	銀行借貸	應付融資成本	租賃負債	非控股 權益貸款	應付 股東股息	應付非控股 權益股息	總計
	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	15,435,632	16,171	65,287	35,000	4,547	—	15,556,637
現金流量	240,984	(509,637)	(37,398)	—	(9)	(242,927)	(548,987)
兌換調整	266,483	—	—	—	—	—	266,483
融資成本	—	512,365	3,121	—	—	—	515,486
已宣派股息	—	—	—	—	—	358,907	358,907
貸款融資費	4,706	—	—	—	—	—	4,706
出售租賃負債	—	—	(643)	—	—	—	(643)
添置租賃負債(附註第十三(b)項)	—	—	9,080	—	—	—	9,080
其他非現金交易	—	—	—	15,000	—	—	15,000
於二零二五年十二月三十一日	15,947,805	18,899	39,447	50,000	4,538	115,980	16,176,669
	銀行借貸	應付融資成本	租賃負債	非控股 權益貸款	應付 股東股息	應付非控股 權益股息	總計
	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
於二零二四年一月一日	15,541,176	17,190	100,901	50,361	4,566	—	15,714,194
現金流量	92,137	(691,720)	(41,923)	(15,361)	(19)	(124,070)	(780,956)
兌換調整	(198,426)	—	—	—	—	—	(198,426)
融資成本	—	690,701	4,392	—	—	—	695,093
已宣派股息	—	—	—	—	—	124,070	124,070
貸款融資費	745	—	—	—	—	—	745
出售租賃負債	—	—	(9,200)	—	—	—	(9,200)
添置租賃負債(附註第十三(b)項)	—	—	11,117	—	—	—	11,117
於二零二四年十二月三十一日	15,435,632	16,171	65,287	35,000	4,547	—	15,556,637

財務報表附註

三十八 或然事項及財務擔保

年終時，本集團並無重大或然負債。於二零二四年十二月三十一日，本公司已提供企業擔保，作為一家聯營公司所獲授銀行授信之抵押，而已動用金額為港幣100百萬元。

三十九 財務工具

財務風險管理

本集團業務使其面臨多項財務風險：信貸風險、流動性風險及市場風險（包括貨幣風險、利率風險及價格風險）。本集團的總體財務風險管理計劃側重於金融市場的不可預見性，力求減低本集團財務表現所受的潛在不利影響。

風險管理由高級管理層執行。管理層管理並監測風險敞口，以確保及時而有效地實行適當措施。

(a) 信貸風險

本集團面臨財務資產產生的信貸風險，即因交易對手方未履行義務而可能造成虧損的風險。該等財務資產主要包括應收合營投資及聯營公司款項、貿易及其他應收賬款、已付訂金、合約資產、被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券、銀行存款及銀行現金。

本集團已有政策確保向具有適當財務實力及可支付適當百分比首期款項的買家進行銷售。本集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債務。如買方拖欠款項，本集團可保留買方訂金，並出售物業以收回任何已確認款項。除非售價下降的幅度超過所收到的買方訂金，否則本集團在出售有關物業時可能不會錄得虧損。就此，本公司董事認為，本集團與物業銷售應收款項及合約資產有關的信貸風險在很大程度上得到緩解。

信貸風險源自現金及銀行結餘及銀行及金融機構存款，以及客戶的信貸風險，包括未償還應收賬款及已承諾交易。就銀行及金融機構而言，僅接受獲得獨立評級且信用評級良好的機構。本集團基於市場需要和客戶所從事業務制定明確的信貸政策，並據此管理由貿易應收賬款產生之信貸風險。經過協商，本集團僅向經營記錄良好的主要客戶提供除銷。除物業出售所得款項按相關協議條款收取外，本集團提供予客戶的除銷期一般介乎零至六十日。此外，本集團設有監測程序來確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團管理層定期審查個別貿易應收賬款的可收回金額，確保已就不可收回金額計提充足的減值撥備。本集團之債務證券投資被視為低風險，因為該等債務證券之信用評級良好。本集團會監控投資信用評級以防信用惡化。

應收合營投資及聯營公司款項乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而授出。本集團持續監察合營投資及聯營公司之信譽。

三十九 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

量化數據概述

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
其他非流動資產(預付款除外)	559,150	478,390
貿易應收賬款、其他應收賬款及已付按金(預付款除外)	348,908	740,953
現金及銀行結餘	9,556,238	7,809,879
	10,464,296	9,029,222

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，信貸風險最大敞口為各財務資產之賬面值。除附註第三十八項所載由本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何可能使本集團或本公司面臨重大信貸風險之其他擔保。

本集團其他財務工具(主要包括現金、銀行結餘及被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券)的信貸風險有限，因董事認為交易對手方的信譽良好。董事經參考外部信用評級(如有)或對手方的過往違約率資料來評估信譽。

其他非流動資產主要包括來自兩家合營投資(二零二四年：兩家合營投資)的應收合營投資款項港幣343百萬元(二零二四年：港幣260百萬元)，以及來自兩家聯營公司(二零二四年：三家聯營公司)的應收聯營公司款項港幣192百萬元(二零二四年：港幣205百萬元)。董事認為該等結餘日後可自該等合營投資及聯營公司收回，因此認為違約損失輕微。

就貿易應收賬款而言，管理層認為該等對手方之信貸風險不高。本集團與該等對手方定期溝通。管理層密切監測應收賬款的信用質素及可收回程度，且在考慮與對手方的過往合作以及前瞻性資料後認定，應收賬款的預期信貸風險甚微。

本集團董事於初步確認資產時考慮發生違約的可能性，並於年內持續考慮信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團對比資產在結算日發生違約之風險與在初步確認之日發生違約之風險，尤其是納入以下指標：

- 業務、財務或經濟狀況實際已發生或預期會發生重大不利變動，且料將導致公司的償債能力發生顯著變化；
- 公司的經營業績實際已發生或預期會發生重大變動；及
- 公司的預期表現及行為發生重大變動，包括第三方還款狀況的變動。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，管理層認為其他應收賬款、應收按揭貸款、其他非流動資產、被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券以及現金及銀行結餘的信貸風險為低，因對手方有能力履行不久將來的合約現金流量義務。本集團經評估後認定，該等結餘的預期信貸虧損並不重大。因此，年內就該等結餘確認的虧損撥備接近於零。

財務報表附註

三十九 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(b) 流動性風險

本集團面臨財務負債產生的流動性風險。本集團政策為定期監察流動資金需要及遵守貸款契約，並安排足夠資金及現金儲備以作為營運資金及投資活動所需的現金流量。此外，本集團亦備有銀行授信以應付突發事項之需要。下表按照截至結算日的剩餘合約到期時間，將本集團之非衍生財務負債列入相應到期組別。

二零二五年

	一年以內 或按要求	超過一年 但不超過五年	超過五年	未貼現現金 流量總額	於 十二月三十一日 之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非衍生財務負債					
租賃負債	23,154	19,817	—	42,971	39,447
銀行借貸	4,209,482	12,854,904	170,659	17,235,045	15,947,805
貿易及其他應付款項	838,943	—	—	838,943	838,943
非控股權益貸款	50,000	—	—	50,000	50,000
	5,121,579	12,874,721	170,659	18,166,959	16,876,195

二零二四年

	一年以內 或按要求	超過一年 但不超過五年	超過五年	未貼現現金 流量總額	於 十二月三十一日 之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非衍生財務負債					
租賃負債	35,903	35,210	—	71,113	65,287
銀行借貸	6,146,208	10,571,048	202,467	16,919,723	15,435,632
貿易及其他應付款項	774,443	—	—	774,443	774,443
非控股權益貸款	35,000	—	—	35,000	35,000
	6,991,554	10,606,258	202,467	17,800,279	16,310,362

三十九 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(c) 市場風險

(i) 利率風險

本集團因計息財務資產及負債受利率變動影響而面臨利率風險。本集團政策為定期監察及管理利率風險，維持適當、穩健的定息及浮息財務資產及負債比率水平，並於市場利率發生重大不利變動時，償還及／或出售相關定息及浮息財務資產及負債。

量化數據概述

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
浮息財務資產／(負債)		
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	68	64
其他非流動資產	151,374	151,438
銀行結餘及存款	8,696,953	6,940,324
銀行借貸	(13,503,203)	(11,995,736)
	(4,654,808)	(4,903,910)
定息財務資產／(負債)		
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	46,574	33,000
其他非流動資產	—	12,946
銀行借貸	(2,500,000)	(3,500,000)
	(2,453,426)	(3,454,054)
計息負債淨額	(7,108,234)	(8,357,964)

敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零二四年：五十基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團計及在建酒店樓宇的融資成本資本化之影響後之除稅後溢利及權益將減少港幣21.5百萬元(二零二四年：港幣24.8百萬元)／增加港幣23.6百萬元(二零二四年：港幣22.5百萬元)，主要由於浮息財務資產／負債之利息收入淨額之變動所致。

編製敏感度分析時乃假設利率變動於結算日發生，並應用於該日存在之相關財務工具的利率風險敞口。利率變動指管理層對於該日至下個年度結算日期間利率發生合理可能變動之評估。

財務報表附註

三十九 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(c) 市場風險 (續)

(ii) 貨幣風險

本集團面臨以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣計值之財務資產及負債的貨幣風險。

本集團密切監察及管理貨幣風險敞口，特別是並無與港幣(本公司功能貨幣)掛鈎之貨幣產生之貨幣風險。

儘管本集團擁有以美元及澳門幣計值的財務資產及負債，該等貨幣與港幣持續掛鈎，故貨幣風險敞口對本集團而言屬極微。本集團以新加坡元及人民幣計值的財務資產及負債的貨幣風險敞口相對而言並不重大。由於財務資產及財務負債之貨幣主要為相關公司之功能貨幣。本集團持續監察及管理風險敞口，確保風險處在可管控水平。

敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣及新加坡元貶值10%(二零二四年：10%)而所有其他變量維持不變，則本集團之除稅後溢利將分別增加港幣5.2百萬元(二零二四年：港幣6.3百萬元)及增加港幣0.2百萬元(二零二四年：港幣1.9百萬元)。相反，倘港幣兌人民幣及新加坡元升值10%(二零二四年：10%)而所有其他變量維持不變，則本集團之除稅後溢利將分別減少港幣5.2百萬元(二零二四年：港幣6.3百萬元)及減少港幣0.2百萬元(二零二四年：港幣1.9百萬元)。

編製敏感度分析時乃假設匯率變動於結算日發生，並應用於該日存在之相關財務工具的貨幣風險敞口。外匯匯率變動指管理層對於該日至下個年度結算日期間匯率發生合理可能變動之評估。

本集團並未為以美元及澳門幣計值的財務資產及負債產生之貨幣風險編製敏感度分析。鑒於多年來港幣一直與美元及澳門幣掛鈎，且香港及澳門政府均持續致力於不對掛鈎匯率進行修訂，故管理層認定，結算日至下個年度結算日期間港幣兌美元及澳門幣匯率的合理變動並不重大。

三十九 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(c) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團面臨上市及非上市證券的價格風險。

本集團政策為運用盈餘資金投資於存在價格風險之財務資產，以盡可能減低本集團業務經營及財務狀況所受影響，同時提高股東回報。本集團持有上市及非上市證券以作為長遠的策略性目的。

就上市證券而言，本集團定期檢閱其標價及公告，包括中期及年度報告，以監察其表現。投資項目根據投資潛力和前景選擇，並分佈於不同行業。就非上市證券而言，本集團審閱其報告，包括管理報告、年度財務報表及近期交易，以監察其表現。

量化數據概述

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
財務資產，按公平價值		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,718,132	1,679,046

敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，倘分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產之上市及非上市證券之價格上漲／下跌10%(二零二四年：10%)而所有其他變量維持不變，則本集團之投資重估價值儲備將增加／減少港幣171.8百萬元(二零二四年：港幣167.9百萬元)及本年度虧損並無變動(二零二四年：無變動)。

編製敏感度分析時乃假設價格變動於結算日發生，並應用於該日存在之相關財務工具的價格風險敞口。價格變動指管理層對於該日至下個年度結算日期間股價發生合理可能變動之評估。

財務報表附註

三十九 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(d) 財務工具類別

於結算日，各類財務工具之賬面值如下：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
財務資產		
按攤銷成本計量之財務資產 (包括現金及銀行結餘)	10,464,296	9,029,222
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,718,132	1,679,046
財務負債		
按攤銷成本計量之財務負債	16,876,195	16,310,362

(e) 公平價值估計

下表按估值方法分析按公平價值列賬之財務工具。不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價 (未調整) (第一級)。
- 資產或負債採用可直接 (即價格) 或間接 (即由價格衍生) 觀察所得的輸入參數 (列入第一級的報價除外) (第二級)。
- 資產或負債的輸入參數非基於可觀察市場數據 (即不可觀察輸入參數) (第三級)。

二零二五年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產				
按公平價值計入其他全面收益之財務資產				
— 股本證券	195,515	41	1,522,576	1,718,132

二零二四年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產				
按公平價值計入其他全面收益之財務資產				
— 股本證券	291,663	510	1,386,873	1,679,046

三十九 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

第一級財務工具

於活躍市場交易的財務工具之公平價值按結算日之市場報價釐定。倘市場報價可隨時及定期由交易所、交易員、經紀、行業組織、定價服務或監管機構提供，且該等價格代表定期發生的實際公平市場交易，則市場被視為活躍。本集團所持財務資產所使用的市場報價為收市價。該等工具納入第一級。納入第一級之工具主要包括被分類為按公平價值計入其他全面收益的股本及債務投資。

第二級財務工具

並未於活躍市場交易的財務工具(如場外交易衍生工具)，公平價值採用估值方法釐定。該等估值方法盡量使用可用的可觀察市場數據，並盡量減少使用實體的特定估計。倘計量工具公平價值所需的全部重大輸入參數均為可觀察，則該工具納入第二級。第二級股本證券乃基於每股淨資產值進行估值。

第三級財務工具

倘一項或多項重大輸入參數並非基於可觀察市場數據，則該工具納入第三級。對財務工具估值時所使用的特定估值方法包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 衍生財務工具之公平價值參考獨立金融機構按市價計值得出的報價或結算日的估計未來現金流量釐定。
- 餘下財務工具之公平價值採用貼現現金流量分析等其他方法釐定。

年內，第一級、第二級及第三級公平價值計量之間概無任何轉移。可影響本集團財務資產及財務負債公平價值之業務或經濟環境概無出現任何重大變動。年內，財務資產概無重新分類。

分類為第三級股本證券之於澳娛之投資採用市場法計算公平價值，該市場法基於資本化率對投資預期之資本化股息收入，而該資本化率參考具有類似業務性質及業務模式之可比較上市公司之股息收益率及可比較上市公司之相對風險狀況及投資本身而得出。

財務報表附註

三十九 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(e) 公平價值估計 (續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

於二零二五年 十二月三十一日之 公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍	
		預期每年股息流量	股息率
港幣千元 1,522,576	市場法	港幣 80.6 百萬元	5.29%
重大不可觀察輸入參數範圍			
於二零二四年 十二月三十一日之 公平價值	估值方法	預期每年股息流量	股息率
港幣千元 1,386,873	市場法	港幣 76.4 百萬元	5.51%

使用重大不可觀察輸入參數釐定投資之公平價值涉及高度判斷及估計。作為說明，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日該投資之公平價值對重大主要假設的假設性變動(同時所有其他假設維持不變)之敏感度如下：

二零二五年十二月三十一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加／減少 10%	增加港幣 152 百萬元	減少港幣 152 百萬元
股息率	減少／增加 0.5%	增加港幣 159 百萬元	減少港幣 131 百萬元

二零二四年十二月三十一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加／減少 10%	增加港幣 139 百萬元	減少港幣 139 百萬元
股息率	減少／增加 0.5%	增加港幣 139 百萬元	減少港幣 115 百萬元

三十九 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料(續)

分類為公平價值層級第三級之非上市投資賬面值之變動如下：

	按公平價值 計入其他 全面收益之 財務資產
	港幣千元
於二零二四年一月一日	1,253,858
於其他全面收益確認之公平價值變動	133,015
於二零二四年十二月三十一日	1,386,873
於其他全面收益確認之公平價值變動	135,703
於二零二五年十二月三十一日	1,522,576

四十 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團的持續經營能力，以繼續為股東提供回報，同時維持最佳之資本結構來減低資金成本。

本集團積極並定期對資本架構進行檢討及管理。本集團管理並因應現時及預期的債務及股本資本市場狀況、本集團投資策略及機會、預計經營現金流量及資本開支以及整體市況調整資本架構。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整借貸水平、向股東派付之股息、發行新股、舉行債務融資或回購股份。

本集團按負債淨額對經調整資本比率監察其資本架構。借貸淨額按負債總額(包括流動及非流動借貸)減現金及銀行結餘計算。經調整資本包括本公司擁有人應佔權益所有項目減去對沖儲備。於二零二五年，本集團之策略為維持穩健之負債淨額對經調整資本比率。

財務報表附註

四十 資本管理(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之負債淨額對經調整資本比率如下：

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸(附註第二十七項)	15,947,805	15,435,632
減：現金及銀行結餘(附註第二十三項)	(9,556,238)	(7,809,879)
借貸淨額	6,391,567	7,625,753
本公司擁有人應佔權益	30,912,123	30,441,133
減：對沖儲備(附註第三十二項)	(4,265)	(4,265)
經調整資本	30,907,858	30,436,868
負債淨額對經調整資本比率	20.7%	25.1%

貸款契諾

本集團若干附屬公司須遵守貸款契諾。於二零二五年及二零二四年，概無發生違反該等貸款契諾之情況。

如附註第二十七項所披露，銀行貸款的全部非流動部分受有關附屬公司／本集團須遵守的若干契諾所規限。根據貸款協議的條款，本集團須遵守適用於若干銀行貸款的財務契諾，包括利息保障比率、貸款總額與證券總值的比率、擁有人應佔權益及有形淨值，於各中期及／或年度期末進行評估。本集團實體必須遵守的非財務相關契諾為根據金融市場慣例普遍適用於借款人並於與貸款人協定日期進行評估的條款。

本集團一家背負相關銀行貸款(金額為港幣997,514,000元)的附屬公司，須持續遵守每半年一次的與表現掛鉤的利息覆蓋率合規要求(「利息覆蓋率合規要求」)。倘未能滿足上述利息覆蓋率合規要求，則一旦相關貸款人提出要求，須支付所欠款項。儘管如此，本集團的財務資源足以償還該筆貸款(倘需要)。

除上文所述者外，並無跡象顯示本集團實體於報告期末後十二個月內難以遵守該等契諾。

四十一 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	441	555
附屬公司	675,116	670,116
聯營公司	377,850	387,250
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,499,942	1,366,257
其他非流動資產	15,166,078	16,453,323
	17,719,427	18,877,501
流動資產		
貿易及其他應收賬款及已付按金	91,408	81,859
現金及銀行結餘	5,613,069	3,595,649
	5,704,477	3,677,508
流動負債		
貿易及其他應付賬款及預收款項	8,778,963	8,267,520
僱員福利準備	3,500	3,345
	8,782,463	8,270,865
流動負債淨值	(3,077,986)	(4,593,357)
資產淨值	14,641,441	14,284,144
權益		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備(附註(a))	4,783,191	4,425,894
權益總值	14,641,441	14,284,144

本公司資產負債表已由董事會於二零二六年三月三十日批准並代為簽署。

何超瓊
董事

何超鳳
董事

財務報表附註

四十一 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司儲備變動如下：

	資本儲備	投資重估 價值儲備	保留溢利	總計
	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	10,855	(1,066,056)	5,588,419	4,533,218
本年度虧損	—	—	(238,363)	(238,363)
按公平價值計入其他全面收益的財務資產之 權益投資公平價值變動	—	131,039	—	131,039
於二零二四年十二月三十一日	10,855	(935,017)	5,350,056	4,425,894
本年度溢利	—	—	223,613	223,613
按公平價值計入其他全面收益的財務資產之 權益投資公平價值變動	—	133,684	—	133,684
於二零二五年十二月三十一日	10,855	(801,333)	5,573,669	4,783,191

四十二 主要附屬公司、合營投資及聯營公司

	註冊地點/ 主要經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
地產 — 香港					
Goform Limited	香港	普通股：港幣2元	100	100	資產租賃及投資控股
可時發展有限公司	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資
Iconic Palace Limited	香港	普通股：港幣20元	100	100	物業投資
才雄投資有限公司	香港	普通股：港幣2元	100	100	投資控股
隆益投資有限公司	香港	普通股：港幣100元	51	51	物業投資及發展
信德發展有限公司	香港	普通股：港幣634,445,380元	100	100	投資控股
Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資及提供管理服務
信德物業管理有限公司	香港/香港及澳門	普通股：港幣2元	100	100	物業管理及投資控股
Sonata Kingdom Limited ^^	香港	普通股：港幣1元	100	100	物業投資
信德中心有限公司# (「信德中心」)	香港	A類普通股：港幣100,000元 B類普通股：港幣4,500元 C類普通股：港幣5,500元	(附註一)	(附註一)	物業投資及投資控股
地產 — 澳門					
Ace Wonder Limited	英屬維爾京群島	普通股：1美元	100	100	投資控股
基城投資有限公司^	英屬維爾京群島	普通股：10,000美元	51 (附註二)	51 (附註二)	投資控股
拾富物業股份有限公司^	澳門	澳門幣1,000,000元	51 (附註二)	51 (附註二)	物業投資、酒店持有及經營
Eversun Company Limited	香港/澳門	普通股：港幣200元	100	100	物業投資
Fast Shift Investments Limited (「Fast Shift」)	英屬維爾京群島	A類普通股：1美元 無表決權B類股份	100 (附註三) (附註四)	100 (附註三) (附註四)	投資控股
氹仔新城市發展有限公司 (「氹仔新城市」)	澳門	配額資本：澳門幣10,000,000元	(附註四)	(附註四)	物業發展
Nextor Holdings Limited ^	英屬維爾京群島	普通股：10美元	50	50	投資控股
氹仔生活有限公司^	澳門	配額資本：澳門幣25,000元	50	50	物業投資
信德南灣投資有限公司	澳門	配額資本：澳門幣25,000元	100	100	物業發展
Winning Reward Investments Limited	英屬維爾京群島	普通股：1美元	100	100	投資控股

財務報表附註

四十二 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

	註冊地點/ 主要經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
地產 — 中國內地					
信德京匯置業(北京)有限公司 ^β	中國內地	人民幣 465,000,000 元 [Ⓞ]	100	100	物業投資及酒店發展
廣州信德房地產有限公司 ^β	中國內地	港幣 50,000,000 元 [Ⓞ]	60	60	物業投資
Perennial HC Holdings Pte. Ltd. [#]	新加坡	普通股：323,279,900 美元	30	30	投資控股
Perennial Tongzhou Development Pte. Ltd. [#]	新加坡	普通股：388,778,402 新加坡元	31.6	31.6	投資控股
信德文化廣場有限公司	香港	普通股：港幣 10 元	60	60	投資控股
韻城有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	投資控股
珠海橫琴信德房地產開發有限公司 ^β	中國內地	人民幣 1,410,000,000 元 [Ⓞ]	100	100	物業投資及酒店發展
信德前灘(上海)文化置業有限公司 ^{^Ω}	中國內地	人民幣 3,000,000,000 元 [Ⓞ]	50	50	物業投資、表演藝術中心管理、酒店持有及經營
信筵有限公司	香港	普通股：港幣 100 元	100	100	投資控股
得合有限公司	香港	普通股：港幣 100 元	100	100	投資控股
上海蘇鑽投資有限公司	中國內地	人民幣 2,529,880,000 元 [Ⓞ]	100	100	投資控股
上海滄信投資有限公司	中國內地	人民幣 2,270,120,000 元 [Ⓞ]	100	100	投資控股
上海華合房地產開發有限公司 ^{^Ω}	中國內地	人民幣 25,507,698 元 [Ⓞ]	50	50	物業發展
上海華筵房地產開發有限公司 ^{^Ω}	中國內地	人民幣 4,573,861,007 元 [Ⓞ]	50	50	物業發展

四十二 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

	註冊地點/ 主要經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
地產 — 新加坡					
Shun Tak Somerset Investors Pte. Ltd.	新加坡	普通股：343,501 新加坡元 優先股：95,607,500 新加坡元	100	100	投資控股
Shun Tak (Somerset) Pte. Ltd.	新加坡	普通股：10,001 新加坡元	100	100	物業持有
Shun Tak Residential Development Pte. Ltd.	新加坡	普通股：1,000,000 新加坡元	100	100	物業發展
Shun Tak Cuscaden Residential Pte. Ltd.	新加坡	普通股：2,000,000 新加坡元	100	100	物業發展
酒店及消閒					
雅辰酒店集團有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	酒店項目管理及配套服務
皓智國際有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	投資酒店經營物業
信德置業(上海)有限公司 ^β	中國內地	人民幣 880,000,000 元 [®]	100	100	酒店持有及經營
Shun Tak Real Estate (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	普通股：1 新加坡元	100	100	酒店持有及經營
海島旅遊發展有限公司 [#]	澳門	資本：澳門幣 200,000,000 元	34.9	34.9	酒店及高爾夫球會所業務
合天集團有限公司 ^{^^}	香港	普通股：港幣 10,000 元	70	70	酒店持有及經營
運輸					
信德中旅船務投資有限公司 [#]	英屬維爾京群島/香港	普通股：10,000 美元	50 (附註五)	50 (附註五)	投資控股
投資					
Step Ahead International Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股：1 美元	100	100	一般投資
Common Sense Limited	香港	普通股：港幣 100 元	100	100	一般投資
鳳凰衛視投資(控股)有限公司 [#]	開曼群島	普通股：港幣 499,365,950 元	16.9	16.9	投資控股
財務					
信德財務有限公司	香港	普通股：港幣 2 元	100	100	財務管理

財務報表附註

四十二 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

附註：

- 一. 本集團合共持有信德中心股本中 550 股 A 類股份及 450 股 B 類股份。本集團分別享有信德中心集團之 55% 溢利及淨資產(當中包括位於香港中環之若干物業)以及信德中心之 100% 資產(由 B 股實益擁有)。根據合約協議,本集團並不控制信德中心,所持權益作為聯營公司列賬。
- 二. 本集團於該等合營投資持有超過 50% 權益。然而,根據合約協議,本集團並不控制該等合營投資,因為有關業務活動之決策需獲得共同控制各方一致同意。
- 三. 無面值的無表決權 B 類股份(佔 100% 無表決權 B 類股份)。
- 四. 除第三方所持的一股已發行 Fast Shift 無表決權 B 類股份外,氹仔新城市之全部已發行股本由本公司透過信德發展有限公司、Nomusa Limited 及 Fast Shift 間接擁有。根據日期為二零一四年一月三日有關氹仔新城市之投資協議, Fast Shift 的無表決權 B 類股份持有人佔有由氹仔新城市擁有及發展的濠庭都會第五期住宅部分產生的經濟利益或虧損的 29%。
- 五. 二零二零年七月十六日,本集團完成信德中旅集團之重組。由於根據合約協議,本集團並不控制信德中旅集團,所持權益作為聯營公司列賬。
- 六. 上表所列乃董事認為對本集團業績及資產淨值有主要影響的主要附屬公司、合營投資及聯營公司。

- @ 註冊資本
- # 聯營公司
- ^ 合營投資
- ^^ 附屬公司之股份已質押予銀行,作為本集團若干附屬公司獲得銀行貸款之擔保(附註第二十七項)
- β 根據中國內地法律註冊的外資獨資企業
- Ω 根據中國內地法律註冊的合資合營投資

四十三 批准財務報表

財務報表已由董事會於二零二六年三月三十日批准並授權刊發。

五年財務概要

	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
綜合收益表					
收益	2,415	4,546	4,068	3,491	4,830
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(478)	(824)	(677)	(558)	962
綜合資產負債表					
非流動資產	30,837	31,415	32,890	35,150	37,694
流動資產	19,930	18,789	18,931	19,872	21,861
流動負債	(3,933)	(6,889)	(5,211)	(6,583)	(4,172)
非流動負債	(13,962)	(10,583)	(12,544)	(12,660)	(17,165)
資產淨值	32,872	32,732	34,066	35,779	38,218
股本及其他法定資本儲備	9,858	9,858	9,858	9,858	9,858
其他儲備	21,054	20,583	21,857	23,534	25,507
擬派股息	—	—	—	—	—
本公司擁有人應佔權益	30,912	30,441	31,715	33,392	35,365
非控股權益	1,960	2,291	2,351	2,387	2,853
權益總值	32,872	32,732	34,066	35,779	38,218
發行及已繳足股份數目(百萬股)	3,018	3,018	3,018	3,020	3,020
業績數據					
每股(虧損)/盈利(港仙)					
— 基本	(15.8)	(27.3)	(22.4)	(18.5)	31.9
— 攤薄後	(15.8)	(27.3)	(22.4)	(18.5)	31.9
每股股息(港仙)					
— 中期	—	—	—	—	—
— 末期	—	—	—	—	—
— 特別	—	—	—	—	—
盈利派息比率	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
流動資產與流動負債比率	5.1	2.7	3.6	3.0	5.2
資本與負債比率(%)	20.7	25.1	28.1	28.3	28.0
本公司擁有人應佔權益回報率(%)	(1.5)	(2.7)	(2.1)	(1.7)	2.7
每股資產淨值(港幣)	10.9	10.8	11.3	11.8	12.7
各部門職員					
總公司	250	244	254	241	239
地產	649	665	712	657	640
運輸	—	—	—	—	—
酒店	705	744	704	566	594
投資	61	56	50	43	41

附註：

1. 發行及已繳足股份數目乃根據結算日已發行股份釐定。
2. 資本與負債比率即淨借貸佔本公司擁有人應佔權益之比例。



SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

Penthouse 39th Floor, West Tower
Shun Tak Centre
200 Connaught Road Central
Hong Kong

信德集團有限公司

香港干諾道中二百號
信德中心西座三十九頂樓

www.shuntakgroup.com

