



SYMPHONY

新豐集團有限公司
SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)
股份代號：01223

2025 年度報告



SYMPHONY

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高層管理人員履歷	10
董事報告	14
企業管治報告	26
環境、社會及管治報告	39
獨立核數師報告	79
綜合損益表	85
綜合全面收益表	86
綜合財務狀況表	87
綜合權益變動表	89
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	93
五年財務摘要	214
主要物業資料及物業權益	216
詞彙	219

董事會

執行董事

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

馮劍雲女士

獨立非執行董事

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生⁽¹⁾

馬燕芬女士⁽²⁾

董事委員會

審核委員會

周宇俊先生(主席)⁽¹⁾

馬燕芬女士(主席)⁽²⁾

沈培基先生

華宏驥先生

薪酬委員會

華宏驥先生(主席)

沈培基先生

周宇俊先生⁽¹⁾

馬燕芬女士⁽²⁾

提名委員會

鄭盾尼先生(主席)

沈培基先生

華宏驥先生⁽³⁾

馬燕芬女士⁽²⁾

公司秘書

譚式為先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總部及香港主要營業地點

香港

北角

英皇道510號

港運大廈10樓

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

第一商業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

網址

www.symphonyholdings.com

股份代號

1223

附註：

⁽¹⁾ 於2025年6月20日退任

⁽²⁾ 於2025年6月20日獲委任

⁽³⁾ 於2025年6月20日不再擔任提名委員會成員

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會呈報本集團本年度之經審核綜合年度業績連同可比年度的比較數字。

去年全球經濟貿易格局重構，上半年高息環境為行業帶來壓力，下半年隨著貨幣政策轉向，市場流動性逐步改善。面對多重挑戰，本集團通過戰略性業務佈局，確保業務平穩運行，為未來增長奠定基礎。

零售業務方面，核心品牌「尚柏奧萊」發揮奧萊模式與社區商業的協同效應。廈門「尚柏奧萊」延續強勁增長，連續四年實現「首月銷售破億」，並位居同城奧萊前列；場內國際運動品牌旗艦店升級重開後，單日業績刷新品牌區域紀錄。瀋陽「尚柏奧萊」通過引入國際一線品牌優化業態組合，於年內多個長假期間取得突破性銷售表現。數字化轉型方面，AI市場分析系統提升運營決策精準度；微信視頻號直播帶動會員互動率與銷售轉化率提升，線上線下融合模式日趨成熟。重慶、天津社區商場聚焦家庭剛性消費需求，憑藉餐飲、教育等生活服務業態持續吸引高消費力客群。年內廈門「尚柏奧萊」獲商務局授予「零售業納統企業階段性獎勵」，並於第十二屆奧萊領袖峰會獲評「中國奧特萊斯TOP 50標杆項目」；瀋陽「尚柏奧萊」獲評「抖音生活服務北部大區年度優質好店」。

品牌業務方面，運動壓縮衣品牌SKINS年內面對市場競爭加劇及成本壓力，業績未達預期。本集團已檢討全球佈局，優化供應鏈效率及調整產品結構。保健業務展圖生物科技有限公司（「SBT」）憑藉逾百個自營及合作品牌構建完善產品體系，獲本地消費者認可，年內成功拓展跨境電商渠道，加速滲透東南亞市場。日本清酒業務同樣面臨銷售挑戰，本集團將重新審視市場策略，加強品牌及渠道管理。

金融業務堅持審慎經營原則，在完善風險管理體系的基礎上拓展優質客戶群，受惠於年內資本市場回暖，業務表現符合預期，為本集團提供穩定收益支撐。

展望2026年，適逢國家「十五五」規劃開局之年，中國經濟在內需驅動與科技創新的「雙輪驅動」下展現更強增長動能，政府將擴大內需列為首要任務。本集團將把握政策紅利與供應鏈優化機遇，加快運營創新與市場拓展，穩步探索新業務發展機會，以捕捉「十五五」規劃帶來的發展機遇，在複雜的國際環境中實現高質量發展。

零售板塊將聚焦消費升級趨勢，通過引入國際奢侈品牌與本土新銳設計師品牌，強化「年輕化、多元化」品牌佈局。創新營銷模式方面，將結合假日經濟策劃主題購物節及跨界聯乘活動，深化全渠道數字化轉型，運用短視頻營銷與會員精準觸達機制實現流量高效轉化。硬件設施升級則著重提升場景體驗與店舖協同效應，構建沉浸式消費空間。

品牌業務將實施差異化發展路徑：SKINS聚焦產品功能優化與成本管控，探索靈活區域合作模式；SBT繼續開拓大灣區及東南亞中老年健康管理、青年養生等細分市場；日本清酒業務聚焦產品優化，對標歐美及日本本土市場標準，升級包裝設計與市場推廣策略，強化品牌溝通。

本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的辛勤付出及合作夥伴的信任與支持，讓我們攜手共進，迎接未來機遇。

主席
鄭盾尼

香港，2026年3月31日

管理層討論及分析

財務回顧

全年業績概覽

於年內，本集團的整體收入增加約0.4%至約308.8百萬港元(2024年：約307.6百萬港元)。

年內毛利為約285.5百萬港元，較可比年度約281.2百萬港元增加約4.3百萬港元或約1.5%。年內毛利率為約92.5%(2024年：約91.4%)。

本集團於年內錄得本公司擁有人應佔年度虧損約32.9百萬港元，相較於可比年度虧損約143.1百萬港元，虧損減少約77.0%或約110.2百萬港元。年內錄得本公司擁有人應佔年度虧損減少主要由於(其中包括)以下各項的綜合影響：(i)其他收入及收益增加；(ii)融資成本下降；(iii)並無於可比年度錄得的出售金融資產之虧損；及(iv)按公平價值列入損益的金融資產的公平價值收益。

整體而言，本集團錄得年內每股基本及攤薄虧損約1.11港仙，而可比年度為每股基本及攤薄虧損約4.81港仙。

收入及經營業績

分部資料

品牌推廣

品牌推廣分部包括(i)發展及管理「SKINS」商標；(ii)於香港採購、製造及買賣保健產品；及(iii)分銷日本清酒。年內收入為約51.1百萬港元(2024年：約53.0百萬港元)，減少約3.6%。

於年內，分部毛利率增加至約54.5%(2024年：約50.3%)。年內品牌推廣分部的可報告分部虧損為約19.1百萬港元(2024年：可報告分部虧損約17.5百萬港元)。可報告分部虧損增加主要由於政府補助減少所致。

零售

零售分部包括(i)管理及經營位於中國廈門、瀋陽及安陽的奧特萊斯；及(ii)投資物業，包括位於中國香港、北京及上海的商業處所及位於中國重慶及天津的社區商場。投資物業是按中長期租賃持有，並以賺取租賃收入或作資本增值為目的。

年內收入為約241.5百萬港元(2024年：約236.6百萬港元)，增加約2.0%。於年內，分部毛利率為100.0%(2024年：100.0%)。年內零售分部的可報告分部虧損約6.4百萬港元(2024年：可報告分部虧損約21.8百萬港元)。可報告分部虧損減少主要由於投資物業公平價值虧損減少以及金融資產減值虧損撥備減少所致。

管理層討論及分析

金融服務

金融服務分部繼續於香港提供證券經紀、保證金融資、放貸以及財務諮詢服務而產生服務收入或利息收入。

年內收入為約16.2百萬港元(2024年：約17.9百萬港元)，減少約9.8%。於年內，分部毛利率為100.0%(2024年：100.0%)。年內可報告分部溢利為約38.7百萬港元(2024年：可報告分部虧損約26.1百萬港元)。分部虧損轉為分部溢利主要由於按公平價值列入損益的金融資產錄得公平價值收益。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括奧特萊斯的償還收入、政府補助、利息收入及註銷附屬公司之收益。其他收入及收益由可比年度約37.9百萬港元增加至年內約51.7百萬港元，增加約36.2%。該增加主要由於註銷附屬公司之收益所致。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支主要包括廣告及推廣開支及僱員成本。分銷及銷售開支於年內維持在約61.4百萬港元的穩定水平(2024年：約61.1百萬港元)。

行政開支

行政開支主要包括僱員成本、中國稅項附加費及徵費、專業費用以及水電費。行政開支由可比年度約133.8百萬港元增加至年內約138.8百萬港元，增加約3.7%。該增加主要由於專業費用及匯兌虧損淨額增加所致。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款的利息開支。融資成本由可比年度約94.2百萬港元減少至年內約64.3百萬港元，減少約31.7%。該減少主要由於年內再融資安排的平均利率下降及香港銀行同業拆息下降所致。

金融資產減值虧損撥備

年內金融資產減值虧損撥備為約0.5百萬港元，而可比年度為約9.2百萬港元。金融資產減值虧損主要包括貿易及其他應收賬款以及應收貸款的減值虧損。

投資物業公平價值減少

年內投資物業(包括於分類為持作出售資產之投資物業)公平價值減少為約31.9百萬港元，而可比年度減少為約34.9百萬港元。年內投資物業公平價值虧損主要來自位於香港的投資物業。

管理層討論及分析

按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益／(虧損)

年內按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益為約34.9百萬港元，而可比年度則為公平價值虧損約23.6百萬港元。按公平價值列入損益的金融資產的公平價值虧損轉為公平價值收益主要由於非上市投資錄得公平價值收益。

所得稅開支

年內所得稅開支為約4.9百萬港元，較可比年度的所得稅開支約4.1百萬港元增加約19.0%。該增加乃由於年內應課稅溢利上升。

本公司擁有人應佔年度虧損

本集團於年內錄得本公司擁有人應佔年度虧損約32.9百萬港元，而可比年度虧損約143.1百萬港元。虧損減少主要由於(其中包括)以下各項的綜合影響：(i)其他收入及收益增加；(ii)融資成本下降；(iii)並無於可比年度錄得的出售金融資產之虧損；及(iv)按公平價值列入損益的金融資產錄得公平價值收益。

市場資訊

於年內，來自中國、香港及其他亞洲國家的收入佔總收入約94.7%(2024年：約93.3%)，而餘下約5.3%(2024年：約6.7%)則來自美國及其他國家。

流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團的銀行結餘及現金為約85.6百萬港元(2024年：約77.2百萬港元)。本集團獲提供的銀行融資額度為約1,544.9百萬港元(2024年：約1,720.0百萬港元)。

於2025年12月31日，本集團的銀行貸款為約1,160.1百萬港元(2024年：約1,140.4百萬港元)。本集團的浮動利率銀行貸款的年利率介乎約1.92%及6.81%之間(2024年：約1.92%至7.11%)。加權平均實際年利率為約4.2%(2024年：約5.4%)。以本集團尚未償還淨負債總額(即銀行貸款總額減銀行結餘及現金)相對總權益的百分比計算的淨負債比率為約45.5%(2024年：約45.8%)。銀行貸款約734.8百萬港元(2024年：約704.5百萬港元)須於一年內償還，而餘款償還期則為二至十七年(2024年：二至十八年)。

於2025年12月31日，本集團的流動資產及流動負債分別為約1,373.1百萬港元(2024年：約1,274.7百萬港元)及約1,227.8百萬港元(2024年：約1,162.6百萬港元)。因此，以本集團流動資產相對流動負債計算的流動比率為約1.12(2024年：約1.10)。

資產質押

於2025年12月31日，本集團已抵押：(i)其若干租賃土地及樓宇、奧特萊斯樓宇、投資物業、使用權資產及分類為持作出售之資產，其於2025年12月31日之賬面值分別為約211.0百萬港元、1,534.2百萬港元、497.3百萬港元、405.5百萬港元及715.0百萬港元(2024年：約235.0百萬港元、1,480.9百萬港元、477.8百萬港元、401.3百萬港元及720.9百萬港元)；(ii)本公司若干附屬公司的股份；(iii)本公司及若干附屬公司以及一名關聯方提供的公司擔保；(iv)本公司及其附屬公司若干董事提供的個人擔保；及(v)本公司董事及其附屬公司一名董事擁有的若干物業，作為給予本集團銀行融資額度的擔保。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團與位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇的建設成本有關的資本承擔為約5.7百萬港元(2024年：約8.1百萬港元)。

資本開支

於年內，資本開支包括購買物業、廠房及設備以及位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇的建設成本，為約5.7百萬港元(2024年：約22.5百萬港元)。

或然負債

因逾期向中國稅務當局提交中國企業所得稅納稅申報表而產生之潛在稅務罰款相關的潛在稅務責任之詳情披露於綜合財務報表附註9內。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團的僱員總數為246人(2024年：217人)。僱員成本(不包括董事薪酬)包括薪金、福利及其他開支以及界定供款退休計劃之供款為約52.6百萬港元(2024年：約53.9百萬港元)。

除具競爭力的薪酬待遇外，本集團合資格員工亦可依據其表現及個人功績獲發放酌情花紅及僱員購股權。本集團亦向僱員提供其他福利包括保險、醫療計劃、退休金計劃等福利。

庫務政策

本集團的若干主要附屬公司主要因銷售及購買活動產生以人民幣及美元計價的貨幣資產及貨幣負債而承受外幣風險。於年內，本集團並無訂立任何金融衍生工具作對沖用途。然而，管理層不時監察外匯風險。管理層將於匯率出現重大波動時採取適當措施。

報告期後事項

於2025年12月31日後及直至本年報日期概無發生其他影響本集團之重大事項。

管理層討論及分析

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業、重大投資以及重大投資之未來計劃

於2025年2月25日，本公司(作為買方)與伊藤忠商事株式会社(「伊藤忠」)(作為賣方)訂立股份買賣協議，據此，本公司已同意購買，而伊藤忠已同意出售新伊藤品牌分銷有限公司(「新伊藤」，連同其附屬公司統稱「新伊藤集團」)600,000股股份(佔新伊藤全部已發行股份之15%)，代價為0.6百萬美元(相當於約4.7百萬港元)(「收購事項」)。於收購事項在2025年2月28日完成後，本公司持有新伊藤100%權益，故新伊藤成為本公司之全資附屬公司。

伊藤忠因作為新伊藤之主要股東而為本公司附屬公司層面之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。收購事項下關連交易符合上市規則第14A.76(2)條項下之最低豁免水平，故僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

收購事項之代價乃由訂約雙方經考慮(其中包括)(i)新伊藤集團於2023年12月31日的資產淨值約1.7百萬美元(相當於約13.3百萬港元)；(ii)新伊藤集團於截至2023年12月31日止年度的毛利約3.6百萬美元(相當於約28.1百萬港元)；及(iii)新伊藤集團未來業務前景及日後財務表現後，經公平磋商釐定。

新伊藤集團主要業務為設計、製造、營銷和分銷「SKINS」的壓縮和高性能運動服飾。

董事會認為收購事項將使本集團全面控制新伊藤集團及增強新伊藤集團策略方針及日常管理的靈活性，從而提升本集團的營運管理效率。展望將來，藉著收購事項全面控制新伊藤，本公司擬繼續壯大「SKINS」業務。本集團堅信，進一步拓展「SKINS」業務潛力巨大，故擬推動品牌形象重塑，提高品牌知名度，並通過產品開發及創新方式升級產品組合，藉此實現品牌潛力釋放。同時，本集團致力挖掘潛在商機及發展，並升級「SKINS」產品分銷網絡。

收購事項利好新伊藤集團及「SKINS」業務之發展，在發展過程中把握更多商機，長遠而言有助本集團拓寬收入來源。

收購事項後，通過上述發展拓寬「SKINS」業務之收入基礎，新伊藤集團於未來數年之營業額有望大幅增加。此外，預計因收購事項導致營運及管理效率提升將降低新伊藤集團的營運成本。因此，未來數年通過減少虧損以及逐步增強新伊藤集團的盈利能力，本集團對於收購事項後「SKINS」業務之前景以及新伊藤集團的未來財務表現持樂觀態度，相信其能為本集團財務業績作出積極貢獻。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為2025年2月25日的公告。

除本文所披露者外，本集團於本年度並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業、重大投資及重大投資之未來計劃。

董事及高層管理人員履歷

執行董事

鄭盾尼先生，62歲，於2014年12月15日獲委任為執行董事，並分別於2014年12月23日及2015年9月30日起擔任董事會主席及首席執行官。彼為提名委員會之主席。鄭先生主要負責制定本集團之發展策略及指導本集團之項目規劃、融資及投資。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼為一名具有豐富證券投資經驗的投資者及資深商人，多年來從事證券金融、顧問服務、酒店投資、房地產投資發展及煙草及香水出入口業務。彼亦為Goldsilk Capital Limited(根據證券及期貨條例，被視為本公司的主要股東)的董事。

鄭先生為鄭晉龍先生(本公司業務發展副總裁)之父親，及李長銘先生(執行董事)之姐夫。

陳嘉利先生，70歲，於2014年1月2日獲委任為執行董事，並於2014年11月1日起擔任本集團首席營運官。自2019年1月起，陳先生主管本集團品牌業務及其他整體營運。並由2021年1月起，彼同時獲委任為「SKINS」業務之首席執行官。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

陳先生擁有超過40年推廣、銷售、分銷及管理快速消費品之專業經驗，曾任職怡悅軒尼詩、英美煙草集團及帝國煙草集團等跨國公司。

彼持有由香港科技大學工商管理學院與美國西北大學凱洛格管理學院合辦之行政人員工商管理碩士學位，亦曾於史丹福法學院、哈佛商學院及華頓商學院進修管理課程。

李長銘先生，54歲，自2014年9月加入本集團，並於2019年1月1日獲委任為執行董事，負責本集團於中國內地的物業發展及投資。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

李先生在中國內地酒店、房地產發展及投資方面累積超過25年經驗。彼修畢北京經濟管理函授學院工商管理課程。

李先生為鄭盾尼先生(董事會主席及主要股東)之內弟，及鄭晉龍先生(本公司業務發展副總裁)之舅父。

馮劍雲女士，62歲，於2014年7月加入本集團，並於2024年12月6日獲委任為執行董事，現時負責監管本集團之金融服務業務。馮女士亦於本公司若干附屬公司出任董事。

馮女士在業務管理、營運及客戶關係管理方面擁有逾35年經驗，為一名香港首屈一指的煙草公司之重要管理人員，其主要負責免稅商品業務之監督及產品分銷管理。彼畢業於城市商科學院，主修商學。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

沈培基先生，77歲，於2013年11月27日獲委任為獨立非執行董事及現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

沈先生擁有超過40年從事高檔消費品零售及分銷的經驗。彼自1978年起擔任法國著名奢侈皮革品牌Longchamp亞太區主席，對此著名品牌於亞太區得以建立及發展具重要影響。

華宏驥先生，59歲，於2013年11月27日獲委任為獨立非執行董事及現為審核委員會之成員及薪酬委員會之主席。

華先生於1990年畢業於香港大學，並於1992年取得律師資格。直至1997年止，華先生為一家香港本地律師行的合夥人。他曾擔任中譽集團有限公司(前稱為網智金控集團有限公司)(香港聯交所股份代號：985)的執行董事及公司秘書，後於2023年6月30日辭任。

馬燕芬女士，62歲，於2025年6月20日獲委任為獨立非執行董事及現為審核委員會之主席及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

馬女士為香港執業會計師且一直任職於審核、會計及稅務領域並擁有超過20年專業經驗。彼為馬燕芬會計師事務所之負責人。馬女士為香港會計師公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港稅務學會、英國特許公認會計師公會之資深會員，以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之特許秘書、公司治理師及資深會員。

馬女士獲得英國Middlesex University會計系榮譽學士學位。彼亦分別於英國Heriot-Watt University及香港理工大學取得工商管理碩士及專業會計碩士學位。

馬女士現時為中策資本控股有限公司(聯交所股份代號：235)之獨立非執行董事。馬女士亦曾擔任中譽集團有限公司(前聯交所股份代號：985)之獨立非執行董事，直至2023年12月5日。

董事及高層管理人員履歷

高級管理人員

陳振洋先生，44歲，於2020年6月加入本集團擔任財務總監，現時為本公司首席財務官。

陳先生曾擔任兩家不同香港上市公司的執行董事、財務總監、公司秘書、授權代表及監察主任。彼於會計及金融領域擁有約20年工作經驗。彼亦對公司管治和公司秘書事務具有豐富知識。彼為香港會計師公會、香港公司治理公會（「香港公司治理公會」）及特許公司治理公會的資深會員。彼早年畢業於英屬哥倫比亞大學，獲得商學士學位，其後畢業於香港理工大學，獲得公司管治碩士學位。

劉立軍女士，55歲，於2014年12月加入本集團，現時為瀋陽尚柏奧萊及廈門尚柏奧萊總經理。

劉女士擁有35年商業營運管理經驗，她在奢侈品銷分銷及管理、行政、物業、人力資源管理等方面擁有豐富的實戰經驗及管理技能。自2016年起，彼負責瀋陽尚柏奧萊之全面營運。在其領導下，瀋陽尚柏奧萊先後榮獲多項殊榮。彼畢業於東北大學成人教育學院財務專科。

鄭晉龍先生，26歲，於2020年8月加入本集團，現時為業務發展副總裁。彼負責監管本集團全球之投資及業務發展項目及主管本集團日本清酒釀造廠之銷售及營運。於加入本集團之前，彼於伊藤忠商事株式會社任職期間累積服裝生產之經驗及於日本煙草國際任職期間累積快速消費品銷售及營銷之經驗。

鄭先生畢業於英國倫敦帝國學院，並獲得物理與理論物理學士學位。彼為主席及執行董事鄭盾尼先生之兒子，及執行董事李長銘之外甥。

葉東明先生，60歲，於2017年9月加入本集團，現時為重慶三號線廣場總經理。

葉先生具有超過35年商業營運管理經驗，他在百貨、購物中心及商業地產等零售管理方面擁有豐富經驗。彼畢業於中國海事學院，主修海洋科學。

徐嬭女士，48歲，於2018年3月加入本集團，現時為天津九號線廣場總經理。

徐女士從事商業服務及管理行業20年，在購物中心招商營運、市場推廣、物業管理等方面擁有豐富經驗。彼畢業於遼寧大學，主修工商管理專業。

董事及高層管理人員履歷

徐成龍先生，49歲，於2011年2月加入本集團，現時為展圖生物科技有限公司(本集團旗下保健品業務)之總經理。

徐先生具有超過25年於中國、台灣及香港等地區從事零售、批發、製造和業務開發之營運與管理經驗，當中涵蓋多種產品類別(如電子消費品、免稅商品及保健產品)。彼於香港浸會學院(現稱為香港浸會大學)取得商業管理文憑。

嶋田敏也先生，60歲，於2021年2月加入本集團，現時為「SKINS」業務之首席策略官，主要負責「SKINS」整體策略及生產。

彼畢業於神戶商業大學並於1988年加入伊藤忠商事株式会社。逾35年來，嶋田先生一直專注在服裝生產和品牌營銷方面，他曾分別於伊藤忠集團在日本、美國和韓國分公司的不同部門／分支擔任主管。

溫誠龍先生，50歲，於2020年1月加入本集團，現時為華晉證券資產管理有限公司(「華晉證券資產管理」，本公司之附屬公司)之總經理。溫先生亦為華晉證券資產管理進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌負責人員之一。

溫先生具有超過20年於金融界之營運與管理經驗，以及曾擔任多間證券公司進行證券及期貨條例項下受規管活動之持牌代表及負責人員。彼畢業於澳洲臥龍崗大學，獲頒金融及經濟學商業學士學位。

馮宏遠先生，45歲，於2019年9月加入本集團，現時為華晉證券資產管理之投資總監。馮先生亦為華晉證券資產管理進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌負責人員之一。

馮先生於金融分析領域具有超過15年之工作經驗，以及曾擔任證券公司進行證券及期貨條例項下受規管活動之持牌代表。彼畢業於香港浸會大學，獲頒應用化學理學士學位。

譚式為先生，30歲，於2023年1月加入本集團，現時為本公司之公司秘書。

譚先生持有香港公開大學(現稱香港都會大學)企業管治碩士學位。譚先生為特許公司治理公會及香港公司治理公會各會的會員。譚先生亦持有香港公司治理公會頒發的執業者認可證明。於加入本集團前，彼曾於一間向上市及非上市公司提供監管合規、企業管治及公司秘書服務的專業公司工作，並曾擔任一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司之公司秘書。

董事謹此呈報本集團截至2025年12月31日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

主營業務

本公司為一間投資控股公司。本集團主要業務包括：

- 品牌推廣：(i)發展及管理「SKINS」商標；及(ii)在香港採購、製造及買賣保健產品；及(iii)分銷日本清酒；
- 零售：(i)物業投資及持有物業；及(ii)管理及經營奧特萊斯；及
- 金融服務：提供證券經紀、保證金融資、放貸及財務諮詢服務。

本公司主要附屬公司之主要經營業務載於綜合財務報表附註45內，以及本集團年內經營分部的業績分析載於綜合財務報表附註6內。

業務回顧

有關本集團業務的公平回顧包括面對的挑戰與對策及未來發展的討論均載於本年報第3頁至第4頁主席報告及第5頁至第9頁管理層討論及分析。本集團於年內的業績分析可參閱第5頁至第9頁管理層討論及分析。此外，有關金融風險，包括但不限於外幣風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險的說明均載於第5頁至第9頁管理層討論及分析以及綜合財務報表附註38內。有關本集團環境政策及表現的討論載於本年報第39頁至第78頁環境、社會和企業管治報告內。上述節段構成董事報告的部分。

業績及股息

本集團本年度的業績載於本年報第85頁至第86頁的綜合損益表及綜合全面收益表。

董事會建議向股東就本年度派付期末股息每股0.005港元(2024年：0.005港元)，約合共為14,871,000港元(2024年：約14,871,000港元)。報告期末之後擬派的末期股息未在2025年及2024年12月31日的綜合財務報表中反映為應付股息。

建議的末期股息預計於2026年9月7日或前後派發予於2026年8月14日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。股息的派付須經股東於2026年6月12日舉行的股東週年大會上批准。

據本公司所知悉，於2025年12月31日，股東概無根據任何安排放棄或同意放棄任何股息。

董事報告

物業、廠房及設備

於2025年12月31日，本集團的租賃土地及樓宇已獲重新估值，重新估值錄得盈餘約為22.7百萬港元，並已直接計入物業重估儲備。

於年內，本集團的物業、廠房及設備的變動詳情已載於綜合財務報表附註14內。

財務摘要

本集團於上五個財政年度的業績、資產及負債的摘要載於本年報第214頁至第215頁。

投資物業

於2025年12月31日，本集團的投資物業(包括分類為持作出售之資產的投資物業)已由一間獨立專業物業估值師公司進行公平估值，公平價值減少淨額約31.9百萬港元已直接計入損益內。

於年內，本集團的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註15內。

股本

於年內，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註34內。

紅利認股權證

於2016年3月18日，本公司公告建議按於記錄日期(即2016年6月17日)每持有五股股份獲發一份認股權證之基準發行紅利認股權證。於2016年7月6日，約539,733,000份認股權證獲得發行。每份認股權證賦予其持有人以現金認購一股股份，初步認購價為每股1.00港元(可予調整)。認股權證可於發行日期(即2016年7月6日)起計三年內隨時行使。有關紅利認股權證之詳情於本公司日期為2016年4月29日之通函披露。

於2019年7月5日，授予其合資格股東行使認股權證認購本公司股份的認購權到期。

儲備

於年內，本公司儲備變動詳情載於本年報第89頁至第90頁綜合權益變動表以及綜合財務報表附註36內。

本公司可分配儲備

於2025年及2024年12月31日，本公司可分配予股東的儲備如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
股份溢價	1,071,657	1,071,657
實繳盈餘	586,774	586,774
累計虧損	(404,500)	(338,626)
	1,253,931	1,319,805

在百慕達1981公司法(經修訂)下，公司的實繳盈餘及股份溢價內的結餘均為可供分配。不過如有合理理由相信出現下列情況，公司將不得自實繳盈餘賬宣派或派付股息或作出分配：

- (a) 本公司目前無法或於派付股息後將無法償還已到期的債務；或
- (b) 本公司資產的可變現價值低於其負債及已發行股本與股份溢價內的總和。

本公司之股份溢價內可用作繳足將向股東發行作為繳足紅股之未發行股份。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

年內，概無本公司或其任何附屬公司已購買、出售或贖回任何本公司的已上市證券。

購股權計劃

本公司於2023年6月23日採納一項購股權計劃(「2023年計劃」)，以授出購股權的方式向參與者繼續提供獎勵及／或回報。2023計劃將自採納日期起為期十年有效，旨在為參與者提供可獲得本公司所有權權益的機會，並鼓勵彼等致力提高本公司及其股份的價值，以符合本公司及其股東的整體利益。

根據2023年計劃，董事可酌情向合資格參與者(「合資格參與者」)授出購股權，合資格參與者包括：

- (i) 本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及僱員；
- (ii) 本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事、主要行政人員及僱員；及

董事報告

購股權計劃(續)

(iii) 本集團日常及一般業務過程中持續及經常性向本集團提供符合本集團長期增長利益服務的任何人士(不論自然人、法人實體或其他人士)，含(a)向本集團任何成員公司提供服務的供應商；及(b)顧問(專業或其他)或本集團任何成員公司任何業務或業務發展領域的顧問，但為避免疑問，不含為籌資、合併或收購提供諮詢服務的配售代理或財務顧問、提供保證或須以公正及客觀態度提供服務的專業服務提供者(例如核數師或估值師)(「服務提供者」)。

於本年報日期，根據2023年計劃將授出的所有購股權及根據本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃將授出的所有購股權及獎勵獲行使後而可發行的股份總數不得超過297,422,523股，約佔已發行股份的10.0%(「計劃授權限額」)。計劃授權限額內，行使將授予服務提供者的所有購股權而可發行的股份總數不得超過29,742,252股，約佔已發行股份總數的1.0%(「服務提供者分項限額」)。

於截至授出日期止任何12個月期間內，因行使授予各合資格參與者或承授人的購股權及獎勵(包括已行使及尚未行使的購股權，但不包括根據該計劃條款失效的任何購股權及獎勵)而發行及將予發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份總數的1%(「個別限額」)。倘建議向合資格參與者(或(如適用)現有承授人)提出任何要約，而該要約將導致於截至有關授出日期(包括該日)的12個月期間內因行使已授予及將授予該人士的購股權及獎勵(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權及獎勵)而發行及將予發行的股份超過其個別限額，則有關要約及其接納須待股東於股東大會上批准後方可作實，而該合資格參與者(或(如適用)現有承授人)及其聯繫人須於會上放棄投票。

授出購股權之要約可自要約日期起計30日內，由承授人支付合共1港元之名義代價後予以接納。所授出購股權之行使期由董事會決定，惟該期間不得超過授出購股權之日起計10年，並須遵守2023計劃所載提早終止條文。

除非董事會全權酌情另行決定，購股權持有人須持有購股權至少12個月，方可行使該購股權。

購股權之行使價由董事會釐定，須不少於下列之最高者：

- (i) 股份於授出購股權日期(必需為交易日)在聯交所每日報價表所載之收市價；及
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所載之平均收市價。

自其獲採納以來，並無根據2023年計劃授出任何購股權。計劃之剩餘年期為7年。

購股權計劃(續)

於年內及可比年度，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效，及於本年報日期，由本公司採納的2023年計劃下並無尚未行使的購股權。

於2025年1月1日及2025年12月31日，根據2023年計劃之計劃授權限額可授出之購股權數目分別為297,422,523份及297,422,523份。於2025年1月1日及2025年12月31日，根據2023年計劃服務提供者分項限額可授出的購股權數目分別為29,742,252份及29,742,252份。

優先購股權

本公司細則或百慕達法律均無刊載有關優先購股權條文，以規定本公司須按比例向現有股東提供發售新股。

稅項減免

於2025年12月31日，根據百慕達法例，本公司的上市證券持有人並不能夠因持有該等證券而享有稅項減免。

與股份掛鈎協議

除2023年計劃外，本公司於年內概無訂立股權掛鈎協議將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，而於年末亦無存續上述協議。

2023年計劃詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

董事

於年內及截至本年報日止，本公司的董事為：

執行董事

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

馮劍雲女士

獨立非執行董事

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生(於2025年6月20日退任)

馬燕芬女士(於2025年6月20日獲委任)

董事的履歷詳情已載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節。

有關董事袍金的資料載於綜合財務報表附註11內。各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立確認書經已收到。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立，而該等董事之間亦不存在任何家族、重大或其他相關的關係。此外，除董事簡歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事有關。

董事報告

董事服務合約

所有執行董事均已分別與本集團訂立服務合約。

擬於股東週年大會膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司訂立的服務合約均可由本公司在一年內決定終止而無須賠償（法定賠償除外）。

管理合約

年內，並無就全部或任何重大部分的本公司業務管理及行政事宜訂立或存在任何合約。

獲准許的彌償條文

根據本公司細則，各董事有權就履行其職責可能發生或遭致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支自本公司的資產中獲得賠償及免遭損失，惟有關賠償不涉及任何欺詐或不誠實事宜。

於年內及直至本年報日期，本公司已為本集團董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司的董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證擁有(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8部分知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例的條文，彼等持有或被視為持有的權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事	身份／權益性質	所持普通股 數目	所持普通股 總數	佔已發行股本 之概約百分比
鄭盾尼（「鄭先生」）	實益擁有人 於控股企業的權益	179,320,000 1,136,790,000	1,316,110,000 (附註1)	44.25%
陳嘉利	實益擁有人	11,000,000	11,000,000	0.37%
李長銘（「李先生」）	實益擁有人 配偶權益	91,050,000 2,000,000	93,050,000 (附註2)	3.13%
馮劍雲	實益擁有人	57,040,000	57,040,000	1.92%
沈培基	實益擁有人	10,000,000	10,000,000	0.34%

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

於股份的好倉(續)

附註：

1. 鄭先生擁有Goldsilk Capital Limited(「Goldsilk」)全部已發行股本。於2025年12月31日，Goldsilk直接持有1,136,790,000股股份。連同彼作為實益擁有人的179,320,000股股份之直接權益，鄭先生被視為於合共1,316,110,000股股份中擁有權益。
2. 李先生直接於91,050,000股股份中擁有權益，及彼被視為於其配偶持有的2,000,000股股份中擁有權益。因此，彼被視為於合共93,050,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，(1)本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於本公司股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；及(2)概無本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團之股權或債權證之權利，或於年內已行使任何該等權利。

董事擁有收購股份或債券之權利

除本年報所披露者外，於年內任何時間或年末，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可讓董事透過購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事／控股股東於交易、安排或合約之重大權益

除本年報所披露者外，於年末或年內任何時間內概無存續對本集團業務而言屬重大，且其任何附屬公司為訂約方及本公司之董事或控股股東或其關聯人士直接或間接擁有重大權益之交易、安排或合約。

董事於競爭性業務的權益

董事及其各自的緊密聯繫人士並無擁有根據上市規則第8.10條規定須予披露的競爭權益。

董事報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2025年12月31日，佔登記在本公司按照證券及期貨條例第336條規定設置之權益登記冊之本公司已發行股本及相關股份5%或以上的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

股東	身份／權益性質	所持普通股 數目	所持普通股 總數	佔已發行股本 之概約百分比
鄭先生	實益擁有人 於控股企業的權益	179,320,000 1,136,790,000	1,316,110,000 (附註1)	44.25%
Gold silk	實益擁有人	1,136,790,000	1,136,790,000 (附註1)	38.22%
柯清輝(「柯先生」)	實益擁有人 與其他人士共同持有權益	274,000,000 120,000,000	394,000,000 (附註2)	13.25%
黃麗寧(「黃女士」)	與其他人士共同持有權益 配偶權益	120,000,000 274,000,000	394,000,000 (附註2)	13.25%

附註：

- 於2025年12月31日，Gold silk直接於1,136,790,000股股份中擁有權益，及Gold silk由鄭先生全資擁有。連同彼作為實益擁有人的179,320,000股股份之直接權益，鄭先生因此被視為於1,316,110,000股股份中擁有權益。
- 於2025年12月31日，柯先生直接於274,000,000股股份中擁有權益，及彼同時亦與其妻子黃女士共同持有120,000,000股股份。故此，柯先生與黃女士亦被視為於394,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2025年12月31日，概無其他人士因於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之本公司登記冊內。

慈善捐款

於年內，本集團作出的慈善及其他捐款合共約38,000港元(2024年：約62,000港元)。

薪酬政策

有關本集團僱員的薪酬政策乃以彼等的表現、資歷及能力為依據。執行董事的袍金則由薪酬委員會審閱，並由董事會根據本集團營運業績、個別表現及當前市場狀況而釐定。獨立非執行董事的袍金由薪酬委員會審閱，並由董事會釐定。

概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身薪酬。

公眾持股量

自本公司可得之公開資料及就董事所知，本公司於本年度內及直至本年報日期維持足夠的公眾持股量。

企業管治

本公司的企業管治原則及實務已載於本年報第26頁至第38頁的企業管治報告中。

主要客戶、供應商和分銷商

於年內，本集團的五大客戶的銷售額佔本年度內的總銷售額約9%(2024年：約12%)，其中最大客戶的銷售額佔約2%(2024年：約3%)。本集團的五大供應商佔本年度內總採購量約77%(2024年：70%)，其中最大供應商佔本年度總採購量約47%(2024年：約34%)。

本集團佔總採購量約47%的最大供應商為香港壓縮服裝產品供應商。

就董事所深知，並無董事或彼等的緊密聯繫人士或持有股份5%以上的任何股東於上文所披露的客戶及供應商擁有任何權益。

我們致力於向客戶提供多元化、物有所值及優質的品牌產品。我們亦通過維護VIP數據庫，持續溝通、電話、郵件、營銷材料及社交媒體等不同渠道與客戶保持溝通。我們亦向銷售人員提供培訓，以提供優質及增值的客戶服務。

此外，本集團將繼續利用並盡量擴大已有的網絡拓展客戶基礎。

我們已與多家供應商建立長期的合作關係，並盡力確保其遵守我們對質素及道德的承諾。我根據往績記錄、經驗、聲譽及生產優質產品的能力，審慎挑選供應商。

我們透過第三方分銷商向終端消費者分銷產品。我們會以業務夥伴形式與分銷商合作，以確保於提升品牌價值及客戶服務方面，尤其是專注於吸引和維繫消費者促進銷售增長達成一致的觀點。我們亦會定期監督該等分銷商的財務狀況、支付記錄及其銷售表現。

董事報告

持續關連交易

於年內，本集團訂立以下交易，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司持續關連交易：

- (i) 於2024年12月30日，本公司董事兼主要股東鄭盾尼先生（「鄭先生」）連同鄭先生全資擁有之公司Gold silk Capital Limited（「Gold silk」）及本公司之間接全資附屬公司華晉證券資產管理有限公司（「華晉」）訂立保證金融資協議，據此，華晉同意向鄭先生（連同Gold silk）授出最高15,000,000港元之保證金貸款，自2025年1月1日起至2027年12月31日止固定期限為三年。有關詳情已於本公司日期為2024年12月30日的公告中披露。

於本年度內，華晉向鄭先生（連同Gold silk）提供之最高未動用保證金貸款餘額約為14.8百萬港元。

- (ii) 於2024年12月30日，本公司之董事馮劍雲女士（「馮女士」）與華晉簽訂保證金融資協議，據此，華晉同意向馮女士授出最高10,000,000港元之保證金貸款，由2025年1月1日起至2027年12月31日止固定期限為三年。有關詳情已於本公司日期為2024年12月30日的公告中披露。

於本年度內，華晉向馮女士提供之最高未動用保證金貸款餘額約為9.0百萬港元。

- (iii) 於2024年12月30日，本公司之董事李長銘先生（「李先生」）與華晉簽訂保證金融資協議，據此，華晉同意向李先生授出最高15,000,000港元之保證金貸款，由2025年1月1日起至2027年12月31日止固定期限為三年。有關詳情已於本公司日期為2024年12月30日的公告中披露。

於本年度內，華晉向李先生提供之最高未動用保證金貸款餘額約為12.3百萬港元。

第(i)至第(iii)段內所披露之該等交易遵循本公司某一附屬公司之保證金融資政策，該政策按照證監會之指引所定義。所有交易（包括但不限於風險限額及未償還保證金貸款等）須接受相關附屬公司負責人員每日進行之檢視及監控，其中保證金催繳（如有）應予以跟進，並採取相應的補救行動。

除上文所披露者外，本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

獨立非執行董事已審閱上述的持續關連交易，並已確認持續關連交易(i)乃於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)符合一般商業條款；及(iii)根據監管該等交易之有關協議，按公平合理且符合股東的整體利益之條款訂立。

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證」及參照實務說明第740號（經修訂）「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的已披露持續關連交易作出報告。香港立信德豪會計師事務所有限公司已發出無保留意見函件，當中載列其對本集團按照上市規則第14A.56條於上文披露之持續關連交易之審閱結果及結論。

關連方交易

就綜合財務報表附註43所披露的關聯方交易而言，根據上市規則第14A章，兼為關連交易或持續關連交易的所有交易(除已披露者外)均為本公司獲全面豁免的關連交易或持續關連交易。本公司任何關連交易及持續關連交易已遵守上市規則第14A章的適用披露規定。

市值

於本年度末，根據本公司已發行股份總數2,974,225,233股及於2025年12月31日(年內最後交易日)之收市價每股1.54港元計算，本公司上市證券市值約為4,580,306,858.82港元。

借貸

本集團於2025年12月31日的借貸詳情載於綜合財務報表附註30。

資產抵押

本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註30。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註42。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 本公司謹定於2026年6月12日(星期五)舉行股東週年大會。為釐定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2026年6月8日(星期一)至2026年6月12日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份轉讓登記。2026年6月12日名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東週年大會並在會上投票。為確保股東有資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2026年6月5日下午4時30分前送交本公司於香港的股份過戶登記處分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。
- (2) 為釐定獲得本年度末期股息的權利，本公司將由2026年8月10日(星期一)至2026年8月14日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份轉讓登記。為確保本公司股東有資格獲得末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2026年8月7日下午4時30分前送交本公司於香港的股份過戶登記處分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

董事報告

核數師

財務報表已由即將退任並合資格續任的香港立信德豪會計師事務所有限公司審閱。在股東週年大會上將提呈決議案重聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席
鄭盾尼

香港，2026年3月31日

本公司確信通過透明度、獨立性及問責制以及有效的風險與內部監控系統達致良好企業管治的價值和其重要性。隨著併購新業務，董事會不時就保障股東及其他持分者的利益而持續檢視、詳盡地重新評估及於適當時間更新有關企業管治機制。

企業管治守則

本公司於年度內一直遵守上市規則附錄C1載列之企業管治守則所載之守則條文，惟以下偏離之處：

- 根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及首席執行官之職責須有所區分，並不應由同一人出任。現時鄭盾尼先生(「鄭先生」)同時擔任本公司主席及首席執行官之職務。由於本集團面對不時轉變的商業環境，董事會認為賦予鄭先生出任本公司主席及首席執行官之職責，可為本集團帶來強勢及持續的領導，提供更有效及即時作出業務規劃及決定過程。
- 根據企業管治守則的守則條文第B.2.4(b)條，倘發行人的全體獨立非執行董事於董事會任職九年以上，則該發行人應於應屆股東週年大會上就董事會委任一名新獨立非執行董事，並於2023年1月1日或之後開始之財政年度生效。於2023年12月15日至2025年6月19日期間，全體獨立非執行董事已於董事會任職超過九年。繼馬燕芬女士於2025年6月20日獲委任為獨立非執行董事後，本公司已重新符合企業管治守則的守則條文第B.2.4(b)條。

證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載標準守則，經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，其於本年度內一直遵守標準守則所載之標準規定。

可能擁有關於本集團尚未公開之股價敏感資料之有關僱員，同樣須遵守其內容不比標準守則寬鬆的指引。

董事及主管責任保險

促進本公司良好企業管治及管理企業整體風險，乃本公司之一項首要事務。本公司相信，企業管治及董事及主管責任保險(「董事及主管責任保險」)可相輔相成。本公司已安排適當之董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理人員就企業活動而產生對董事及高級管理人員之法律訴訟責任。董事及主管責任保險將會每年檢討及續保。

企業管治報告

董事會

董事會成員組成

董事會現時由七名成員組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。彼等包括在證券及融資、投資、業務管理、快速消費品的銷售、分銷及管理、物業管理及法律專業方面具有豐富實踐經驗的人士。技能及經驗的平衡適合於公司業務的需求。董事會組成符合上市規則第3.10條及3.10A條之規定。董事會現時組成如下：

執行董事

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

馮劍雲女士

獨立非執行董事

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生(於2025年6月20日退任)

馬燕芬女士(於2025年6月20日獲委任)

執行董事李長銘先生為董事會主席鄭盾尼先生配偶的弟弟。董事之詳細履歷載於本年報第10頁至第13頁「董事及高層管理人員履歷」一節。

角色及職責

董事會負責領導、指導及監督本集團的事務，以確保本集團的長期成功。其制定戰略目標，重點是價值創造及風險管理。其亦確保資源、員工資格及經驗的充足性，以實現內部控制及透明度的要求。

董事會已制定一套董事會成員多元化政策，當中載有實現董事會成員多元化政策之方式，旨在提升其效率及企業管治，並達成業務目標及實現可持續發展。董事會多元化已從多個範疇考慮，包括但不限於年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識及服務年限。現任董事會由適合公司業務要求的董事會成員組成。

執行董事參與集團日常運作。獨立非執行董事參與監察集團在實現既定企業目的及目標的表現，並監督相關匯報。由於彼等不參與集團日常運作，彼等在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立意見。他們強化董事會成員在技巧、經驗及多元觀點方面的組合。

董事會(續)

角色及職責(續)

董事會已將本集團的業務策略下的執行、日常管理及營運的權力及職責交由首席營運官及高層管理人員負責。於營運及發展業務方面，管理層獲授予重大的自主權，董事會主動定期對該授權工作任務的成效進行持續檢視。

全體董事會成員均可分別獨立接觸本公司的管理層，以履行彼等的職責，且可應合理要求在適當情況下徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。所有董事亦可與公司秘書接洽，公司秘書負責確保董事會程序及一切適用規則和規例獲得遵循。董事會會議的設立旨在鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論和積極參與。本公司為董事會提供所需之資料及解釋，使董事可於批准財務或其他資料前作出之酌情評估。若有董事提出問題，均盡快做出全面回應。董事會會議召開前向董事／委員會成員發出合理通知，並派發會議議程及隨附的有關董事會／委員會文件。董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄詳細記載董事會所考慮的事項及達致的決定，包括董事所提出的任何事項或發表的反對意見，概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。

出席記錄

有關董事會成員之出席次數詳情如下：

董事	出席會議之次數				
	董事會會議	股東週年大會	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
執行董事					
鄭盾尼先生	4/4	1/1	不適用	不適用	1/1
陳嘉利先生	4/4	1/1	不適用	不適用	不適用
李長銘先生	4/4	1/1	不適用	不適用	不適用
馮劍雲女士	4/4	1/1	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
沈培基先生	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1
華宏驥先生	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1
周宇俊先生(於2025年6月20日退任)	4/4	1/1	2/2	1/1	不適用
馬燕芬女士(於2025年6月20日獲委任)	3/3	不適用	1/1	不適用	不適用

企業管治報告

董事會(續)

持續專業發展

每名新委任之董事將獲得簡報及專業發展以確保他對本集團的業務及在上市規則和相關法定及監管規定下的職責及責任均有適當的理解。

馬燕芬女士已於其委任生效前在2026年6月20日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，且彼確認其了解作為上市發行人董事的義務。

本公司亦定期對本集團有關的業務發展提供最新的資訊，董事定期獲簡報有關上市規則及其他適用的法定規定的最新發展以確保他們遵守及維持良好的企業管治常規，此外，本公司一直鼓勵董事參與持續專業發展，以便發展和更新他們的專業知識和技能。

為使董事知悉本集團經營業務所在環境的業務、法律及監管最新變化，本公司透過向董事傳閱聯交所及監管機構的最新資訊向其提供持續專業培訓。

董事

董事培訓*

執行董事

鄭盾尼先生
陳嘉利先生
李長銘先生
馮劍雲女士

✓
✓
✓
✓

獨立非執行董事

沈培基先生
華宏驥先生
周宇俊先生(於2025年6月20日退任)
馬燕芬女士(於2025年6月20日獲委任)

✓
✓
✓
✓

* 包括有關監管更新的定期資料更新及閱讀材料

非執行董事之獨立性

本公司確認董事會已接獲各獨立非執行董事，即沈培基先生、華宏驥先生及馬燕芬女士根據上市規則第3.13條作出有關獨立身份之年度確認，且經參考根據上市規則第3.13條有關評估獨立非執行董事獨立性的因素後，本公司認為各獨立非執行董事具獨立身份。

委任及重選董事

根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘彼等之人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一者)須輪值退任，惟每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任及重選連任一次。

董事會(續)

委任及重選董事(續)

執行董事鄭盾尼先生、陳嘉利先生、李長銘先生及馮劍雲女士各自已與本集團訂立服務合約，惟須遵守至少每三年輪值退任一次之規定。

本公司全體獨立非執行董事並非按特定任期獲委任，惟須遵守至少每三年輪值退任一次之規定。

主席及首席執行官

主席負責管理董事會及對外公司通訊事宜，而首席執行官則負責日常營運，其中包括執行董事會制定之整體策略及方向。

現時鄭盾尼先生同時擔任本公司主席及首席執行官之職務。由於本集團面對不時轉變的商業環境，董事會認為賦予鄭先生出任本公司主席及首席執行官之職責，可為本集團帶來強勢及持續的領導，提供更有效及即時作出業務規劃及決定過程。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其職權範圍與企業管治守則一致，以監督本公司各個方面的事務。所有委員會均由多數獨立非執行董事組成。

審核委員會

審核委員會根據可於本公司及聯交所網站查閱之書面職權範圍成立。

審核委員會主要負責監管審計程序，並對財務報告過程及內部監控程序的成效提供獨立檢討。審核委員會主席具備上市規則所規定之適當會計或有關財務管理專業知識。

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成。馬燕芬女士為審核委員會主席，沈培基先生及華宏驥先生為委員。

於本年度，審核委員會共舉行了兩次會議，並通過書面決議案與外聘核數師及高級管理人員討論及審閱(其中包括)本集團的中期及年度業績及批准委任內部審計及其服務範圍。審核委員會於本年度內所履行的工作包括：(i)討論所採用的會計原則及慣例以及審計及財務報告事項；(ii)與外聘核數師討論審計的性質及範圍，並確定中期審查的範圍及程度；(iii)審閱本集團的中期及年度財務報表，包括當中所載的真實、公平、完整及重大財務報告判斷；及(iv)在考慮外聘核數師的聘用條款後，檢討及向董事會提出建議續聘外聘核數師。

審核委員會亦於本年度與一名獨立內部審核服務供應商檢視本集團之風險管理及內部監控系統，並無識別任何重大發現。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

核數師酬金

於本年度，就本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司所提供的審核服務及非審核服務所支付的酬金綜合如下：

	2025年 千港元
服務性質	
審計服務	1,380
非審計服務	140

本集團的外聘核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司，他們的獨立性是作為管治的基本原則。香港立信德豪會計師事務所有限公司的主要合夥人須根據國際會計師聯合會內就外聘核數師的獨立性規定每七年輪值退任，作為輪值退任的其中一部分，目前的主要合夥人於2021年財政年度末審計中被首次委任。本年度外聘核數師提供的重要非審計服務包括中期財務報表相關的商定程序服務。

薪酬委員會

薪酬委員會根據登載於本公司及聯交所網站之書面職權範圍成立，以協助董事會實現吸引、保留及激勵最優秀人才及經驗，以制定及執行本集團業務戰略，從而為股東創造最大價值。

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事組成。薪酬委員會由華宏驥先生擔任主席，沈培基先生及馬燕芬女士為委員。

於本年度，薪酬委員會召開會議1次並以書面決議案方式審議並批准以下事項：(i)根據經驗、資歷、業績表現、市場慣例及市場競爭情況，檢討及推薦個別執行董事的薪酬待遇，建議的薪酬待遇與績效掛鉤，包括薪金、酌情花紅及購股權；(ii)就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及(iii)根據上市規則第17章，審閱及批准與股份計劃有關的事項。非執行董事根據彼等為董事會所付出的貢獻及時間獲得公平報酬。

年內董事及五名最高薪人員(包括董事)的詳情載於綜合財務報表附註11。

於本年度，高級管理層按範圍劃分之薪酬載列如下：

薪酬範圍	人數
500,000港元或以下	3
500,001港元至1,000,000港元	5
1,000,001港元至1,500,000港元	2

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會根據可於本公司及聯交所網站查閱之書面職權範圍成立，並負責檢討及向董事會提供有關提名政策的推薦意見，評估董事會的最佳組成，並考慮集團的戰略及目標，並在招募董事會成員方面擔任重要角色。

提名委員會現時由一名執行董事以及兩名獨立非執行董事組成。提名委員會由鄭盾尼先生擔任主席，沈培基先生及馬燕芬女士為委員。

於本年度，提名委員會召開會議1次並以書面決議案方式審議及批准下列事宜：(i)檢討董事會架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)就延長個別執行董事的任期向董事會提出建議；及(iv)就於2025年6月20日舉行的本公司股東週年大會上重選退任董事向董事會提出推薦意見。

董事的提名及委任

提名董事的政策包含在提名委員會的職權範圍內。就董事的提名、委任及重新委任以及本公司的提名程序均採納提名政策，其中規定在評估及挑選董事候選人時，提名委員會應考慮候選人的良好道德品格及操守、專業資格、技能、知識及經驗、獨立性、董事會多元性、投入足夠時間履行作為董事之職責的意願、以及可以為董事會作出的潛在貢獻以及就本公司業務而言屬適宜的其他方面。

於本年度，董事會檢討其組成、董事之退任和重新委任。除馬燕芬女士於2025年6月20日獲委任為獨立非執行董事外，董事會並無委任新董事。

公司秘書

自2023年3月1日起，譚式為先生(「譚先生」)已獲委任為本公司之公司秘書。

譚先生確認其已遵守上市規則第3.29條下之規定。

企業管治職能

為達致加強本公司的企業管治，董事會致力於不斷檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊以及本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。年內，董事會已履行上述企業管治事宜的相關職責。

企業管治報告

風險管理及內部監控

辨識及控制風險是董事會的責任。當董事會追求本集團的長期戰略目標時，亦同時處理內部監控事宜，包括本集團的風險承受能力、風險回報權衡、風險管理及內部監控系統等。

本集團用於識別、評估及管理重大風險之程序概述如下：

風險識別

- 識別可能對本集團業務及營運構成潛在影響之風險，包括但不限於合規風險、運營風險、媒體風險、法律風險、健康安全及環境風險、市場風險、財務風險、氣候變化等類別的風險；及
- 通過管理層與業務單位日常溝通，由下而上，並關注國際國內政治經濟形勢發展變化動態識別可能對本集團業務及營運構成潛在影響之其他風險。

風險評估

- 採用管理層制定之評估標準，評估已識別風險；及
- 考慮風險對業務之影響及後果以及出現風險可能性。

風險應對

- 透過比較風險評估之結果，排列風險處理次序；
- 釐定風險管理策略及內部監控程序，以防止、避免或降低風險；
- 依據風險評估之結果，持續強化內部控制及風險管理系統之監控、預警功能，包括為業務提供風險控制規則和標準、基於業務而確定的風險場景及應對策略、解決方案；及
- 針對不同人群的需求制定合適的專題培訓，包括關鍵崗位反舞弊／反貪污培訓等，宣傳合規文化及提升全員風險防範意識與能力。

風險監察及匯報

- 於本集團內分層級建立監督之職責，確保風險監察之客觀及有效；
- 持續並定期監察風險，並確保設有適當之內部監控程序；
- 於出現任何重大變動時，修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- 向管理層及董事會定期匯報風險監察結果。

風險管理及內部監控(續)

本公司已制定程序以識別及管理可能對本集團業務營運產生不利影響的風險。透過制訂政策和內部指引，如審批由業務管理層提交的詳盡營運與財務報告、預算和業務計劃；審批及控制內部開支守則；階段性審閱及對比實際業績與預算；由審核委員會年度審閱本集團內部審核與風險管理職能的持續工作，內部監控系統的有效性等能夠得以確保。

一名獨立服務供應商獲委任，以協助董事會監察本集團風險管理及內部監控系統的有效性。本年度，該服務供應商已檢視本集團若干附屬公司的營運週期，包括所選附屬公司的收入及收款流程、採購流程、存貨流程、現金管理及財資流程，以及人力資源流程，並提出相應建議。

一份風險管理及內部監控審核報告已按半年度基準提交予審核委員會及董事會，以便規範管理政策以有系統地及時管理外部及內部風險並採取適當的後續行動。

本集團已制定合規程序，以確保遵守特別對本集團產生重大影響的適用法例、規則及法規。據本公司所知，本集團已遵守，於重大層面，對其業務營運所在地的相關機構頒佈的相關規則及法規並持有若干受規管活動所需要的牌照。

本公司決意實現並保持高度開明、廉潔及勇於承擔的企業文化。本集團已制定舉報政策及反貪污政策，以創建一個系統，讓僱員及業務夥伴直接向管理層秘密報告本公司對涉嫌詐騙、貪污及賄賂以及其他不當行為的任何嚴重關切。調查將按程序進行，舉報人的身份將會被保密。本集團將根據調查結果進行問責。

全體董事以及具權限接觸及監察本集團資料的僱員有責任作出適當的預防措施，以防止濫用或不當使用該等資料。本集團禁止僱員利用內幕消息謀取私利。根據上市規則，董事會亦負責以公告的形式向股東及公眾發放任何內幕消息。

放貸業務之內部控制程序

放貸業務之業務模式

本集團之放貸業務(「放貸業務」)向個人及公司借款人提供有抵押及無抵押貸款。放貸業務提供貸款，繼而自借款人賺取利息收入，藉此產生收益及溢利。主要業務流程如下：

- | | |
|---------------|---------------------------|
| (i) 客戶評估： | — 核實借款人資料、進行瞭解客戶程序及初步貸款評估 |
| (ii) 貸款批核： | — 評估借款人之信譽、可收回性及抵押品(如有)價值 |
| | — 根據內部指引批准貸款申請 |
| (iii) 償還貸款跟進： | — 監察還款情況並更新內部記錄 |

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

放貸業務之內部控制程序(續)

獲授貸款之主要條款、規模及客戶多元化以及貸款於主要客戶之集中度

為使客戶多元化及減低貸款組合之集中度，放貸業務之借款人包括來自各行各業之個人及公司。於2025年12月31日，放貸業務中約41%借款人為公司借款人，而約59%為個人借款人。此等借款人大部分通過轉介及由本公司高級管理層引薦而來。

於2025年12月31日，全部貸款均以抵押品作擔保，貸款應收款項總額中約41%由最大借款人結欠。

內部控制程序

放貸業務已採納信貸風險政策，包括遵守適用法律及法規、對潛在借款人及其資產、潛在借款人之信譽、取得抵押品之必要性作出信貸評估、評估所得款項用途及還款資金來源。

下文概述評估潛在借款人信譽及還款能力之一般指引：

- | | |
|------------|--|
| (A) 身份證明 | — 必需提供身份證及護照(個人而言)及商業登記證、註冊成立證及憲章文件(就公司而言)等文件以作核實； |
| (B) 地址證明 | — 須出示水電費單、銀行／信用卡結單或由政府或法定機關發出之正式書信等文件； |
| (C) 還款能力評估 | — 為評估及判斷借款人之還款能力，將考慮多項準則，例如是否有擔保人、借款人或擔保人(如適用)之財務背景及任何其他有關資料；及 |
| (D) 信譽評估 | — 就所有借款人而言，其信譽乃批授貸款之前及之後評估。於進行信貸評估時將考慮之因素包括但不限於申請人之背景資料、貸款目的、申請人年齡、抵押品之產權負擔、申請人之就業情況及財務資料、抵押品之流通性及適銷性。就公司而言，將利用公司註冊處可得之數據進行網上查冊。至於以物業作抵押之貸款，將在適當時候安排利用香港土地註冊處可得數據進行土地查冊。 |

基於上述程序，本集團認為，放貸業務之信貸風險及違反反洗錢或反恐怖份子資金籌集有關法律及法規之風險相對較低。然而，放貸業務定有多項措施，以緩解潛在借款人業務之洗錢風險或恐怖份子資金籌集風險，例如潛在借款人之業務／職業／就業性質及詳情；通過關係進行活動之預料水平及性質、潛在借款人之位置；將用於該關係內之預期資金來源及起源；財富或收入之初始及持續來源。

風險管理及內部監控(續)

放貸業務之內部控制程序(續)

內部控制程序(續)

於每月終結時，指定貸款專員將查核是否有逾期結餘或延遲還款，並審視貸款組合，密切監察情況，及向高級管理層匯報。

內部會就每宗貸款進行討論，以探討將採取之補救行動，致令本集團可及時收回大部分貸款。致電追討、扣押抵押品、發出法定償債書及採取進一步法律行動等方法均會加以討論。當有逾期還款時，在認為適當情況下，會向借款人發出提示函件及法定償債書。在適當時，會對借款人展開法律行動，以追討到期款項及佔據所質押之抵押品。如有需要亦會扣押抵押品及變現相關抵押品。本公司亦將在適當時間向法院提出借款人及／或擔保人清盤之呈請。

董事對財務報表之責任

董事須負責按照香港普遍採納之會計原則編製真實而中肯地反映本集團之財務狀況之綜合財務報表。本公司核數師就綜合財務報表之責任聲明載於本年報之「獨立核數師報告」。

股東通訊

董事會認同跟其持份者須維持有效雙向溝通的重要性。本公司已採納股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)，載列本公司關於股東通訊之原則，旨在透過多種方式，包括但不限於刊發財務報告及公告，確保與股東及投資社區維持具透明度及適時之溝通。

本集團透過多個正式渠道，包括中期及年度報告、公告及通函，及時向股東提供有關本集團的資訊。該等刊發文件連同最近期之公司資料及消息亦已於聯交所網站及本公司網站www.symphonyholdings.com內登載。

本公司之股東大會乃董事會與股東直接溝通及回應股東提問之寶貴渠道。股東獲鼓勵參與股東大會或(倘彼等未能出席大會)委任代表代彼等出席大會並於會上投票。

為徵求及獲取股東之反饋意見，本公司向股東提供渠道，以便彼等發表對影響本公司事宜之觀點，當中包括股東可透過本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司查詢股權，及透過本公司之公司秘書直接提問、索取公開可得資料以及提供意見及建議。

如有需要，本公司將出席(如有必要)投資者／分析師簡介以及媒體訪問、投資者之推廣活動及專家行業論壇等，務求促進本公司、股東與投資社區之間之溝通。

董事會已審閱股東通訊政策之實施及成效，包括於股東大會上採取之步驟、所收取查詢(如有)之處理方法以及現有之多個通訊渠道及參與度，並認為股東通訊政策於本年度內已妥為實行且行之有效。

企業管治報告

憲章文件

於年內，本公司之憲章文件並無任何變動。

環境政策及表現

本集團意識到環境保護對追求長遠持續發展的重要性。尤其本集團於辦公室內推廣珍惜用水、節能及回收材料，如在洗手間及職員休息室張貼告示，提示同事節約用水、關掉閒置照明設備、空調及電器。本集團亦鼓勵於印刷及影印時使用環保紙及將紙張雙面使用。本集團致力於提高環境方面的可持續發展並密切監察其表現。本公司環境、社會及管治報告載於本年報第39頁至第78頁。

多元化

董事會多元化政策

董事會已制定董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，當中載列達致董事會多元化之方針，旨在提升其成效及企業管治，同時達成我們的業務目標及可持續發展。

本公司將按照一系列多元化觀點挑選人選，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、國籍、專業經驗、技能、知識及服務年期。委任董事會成員一律按用人唯才原則，而在考慮人選時會考慮客觀條件，充分顧及董事會成員多元化之裨益。

提名委員會將根據多元化觀點檢討董事會之組成，並每年監察董事會多元化政策之實施。

董事會性別多元化

現行董事會由多元化之董事會成員組成，且彼等均符合本公司之業務要求。於本年報日期，董事會包括五名男性董事及兩名女性董事。本公司確認並承認擁有多元化董事會可提高其表現素質之裨益，並深明於董事會層面上的多元化，乃支持其達成戰略目標及可持續發展不可或缺之要素。本公司在董事總人數不超過十人時會確定各性別董事至少一人，藉此避免董事會成員性別單一。董事會將透過應用其董事會多元化政策維持性別多元化，並將根據本集團業務發展適時審查董事會性別多元化情況。本公司及其提名委員會於評估董事會可能人選時，將會考慮包括性別多元在內的多元化意見。無論是性別、年齡、教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期各方面，董事會均具顯著的多元化特點。

勞動力性別多元化

於2025年12月31日，本公司將勞動力(包括本公司高級管理層)性別比率維持於每10名女性有約8名男性。本公司已達致性別多元化，並將根據本集團之業務發展，適時審視勞動力性別多元化情況，此乃由於勞動力性別多元化與資源息息相關，可為本公司提供持續競爭優勢，當中包括市場觀點、創造力及創新意念。男性與女性之不同經驗有助洞察男性與女性客戶之不同需要。儘管可能存在部分非常難以達成性別多元化之緩和情況，例如男性工人大多從事體力勞動，而女性工人則多數擔任市場推廣等需要創造力及創新意念之職位，本公司將繼續集中於勞動力性別多元化，以維持其現時優勢，同時進一步改進日後之競爭力。

股東權益

召開股東特別大會之程序

根據公司細則第58條，董事會可於其認為適當時召開股東特別大會。

股東特別大會亦應在一名或多名股東遞交要求時召開，該等股東在提出要求當日須持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本的十分之一。

該要求須以書面形式寄往香港北角英皇道510號港運大廈10樓，向董事會或本公司的公司秘書提出，以要求董事會召開股東特別大會以此討論該要求中指定的任何事項。該會議須於遞交該要求後兩個月內舉行。倘遞交後的21天內董事會仍未召開該會議，則請求人本人(他們自己)可以依照百慕達1981年公司法第74(3)條的規定自行召開該會議。

於股東大會提出建議之程序

股東須遵守公司細則第58條規定，在股東特別大會上提出決議。有關規定及程序載於上文「召開股東特別大會之程序」一段。

股息政策

本公司的政策目標是為股東提供穩定及可持續的股息，與其業務的盈利表現掛鈎。董事會在考慮派發股息時，同時考慮本公司的未來業務資金需求及公司財務狀況。

為給予董事會按當時之情況作出派息決定的靈活性，本公司之股息政策沒有設定任何派息比率及形式。董事會將不時檢討，並在有需要時更新此政策。

環境、社會及管治報告

緒言

報告目的

新澧集團有限公司(「新澧」或「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)欣然公佈2025年度的環境、社會及管治報告(「本報告」)，本報告旨在披露與呈現本集團於2025年1月1日至12月31日(「報告期間」或「2025年度」)，在經濟、社會及環境層面的重大進展及關鍵突破，同時向各持份者闡述本集團的可持續發展願景，進一步增進持份者對我們的認知與信任。此外，本集團亦致力於可持續發展的模式，推動環境、社會及管治(「ESG」)領域的持續優化。

報告範圍

除非另有說明，本報告的報告範圍涵蓋本集團的主要業務，包括：

- 香港集團公司；
- 華晉證券資產管理有限公司(「華晉證券」)；
- 瀋陽尚柏奧特萊斯(「瀋陽尚柏奧萊」)；
- 廈門尚柏奧特萊斯(「廈門尚柏奧萊」)；
- 展圖生物科技有限公司(「展圖生物科技」)；及
- 運動壓縮衣品牌的零售及採購服務業務(「品牌業務」)。

本年度的報告範圍與上一年一致，並無變化。我們認為上述業務代表了本集團在報告期間對經濟、環境及社會方面的主要影響。

報告依據

本報告已按照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)《證券上市規則》附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》(「ESG報告守則」)編製。

報告原則

本報告的編製嚴格遵循ESG報告守則中所載明的以下四項匯報原則。

重要性

立足本集團業務屬性與核心關切要點，我們委託專業顧問開展持份者調查，旨在識別並評估對本集團具有重要意義的可持續發展議題。具體請參閱「持份者溝通」章節。

量化

在切實可行的範圍內，本集團將通過系統化方法歸集相關數據，以量化形式披露關鍵環境與社會績效指標，並明確標註各項指標計算方法的制定依據。

一致性

本報告沿用與去年一致的編制方法，並針對方法及報告範圍發生的任何變動，均作出必要闡述與說明，以確保讀者能夠對本集團本年度與歷年的績效表現進行有效對比分析。

平衡

本報告以公正、客觀為原則，全方位、真實地呈現本集團信息，不僅系統梳理已取得的階段性成果，亦持續審視其改善之處。

緒言(續)

獲取本報告

本報告為本集團年度報告的一部分，備有中文及英文版本，並可於本公司網站<http://www.symphonyholdings.com/tc/report>獲取。中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。

意見反饋

我們重視並期待持份者對我們的可持續發展表現及本報告作出的反饋。歡迎閣下就本報告的內容、報告方式或本集團整體的可持續發展表現提供寶貴意見及建議。歡迎透過investor@symphonyholdings.com與我們聯絡。

獎項及表彰

於本年度期間，集團旗下瀋陽尚柏奧萊憑藉穩健優化的經營策略、精細化的商業運營管理，以及在業態升級、數字化轉型與區域消費帶動上的亮眼表現榮獲多項榮譽。項目持續優化品牌組合、深化線上線下融合的商業模式，同時以高品質的商業服務與運營實力獲得行業與政府的雙重權威認可，成為區域內具示範性的商業典範。其中，主要有：



抖音生活服務北部大區
2025年7月百萬直播先鋒



瀋陽尚柏奧萊
2024年度優質好店



2024年度中國奧萊
TOP 50標竿項目



2025年抖音生活服務
北部大區年度百萬直播先鋒獎

環境、社會及管治報告

新豐的可持續發展管治架構

為嚴格恪守本集團對可持續發展的承諾，我們搭建了可持續發展管治架構，明確劃分各部門的職責邊界，確保所有與可持續發展相關的事項和議題均能得到系統性地推動與落地。



新澧的可持續發展管治架構(續)

董事會作為ESG事務的核心決策與監督機構，承擔ESG戰略制訂、重大議題評估、相關風險識別應對、目標指標跟進及ESG報告審閱等關鍵職責。為確保ESG工作高效推進，董事會專門成立環境、社會及管治工作小組(「ESG工作小組」)，協助開展ESG事項的規劃與執行協調工作。該工作小組由4位主要部門主管共同組建，其主要職能詳列如下：

密切監察市場對ESG監管政策更新、市場合規標準等最新動態，定期向董事會匯報監察結果並提供具方向性的建議。

向各業務部門傳達董事會確定的ESG目標與執行要求，推動目標層層分解、落地執行。

指導集團各業務部門將可持續發展理念深度融入日常經營管理流程，推動ESG要求與業務運營各環節有機結合。

統籌並執行集團各項企業社會責任工作，推動責任理念轉化為具體行動與實質成果。

協助董事會審視並監察ESG相關工作的整體執行狀況，跟進目標落實進度。

保障集團在環境、社會及管治領域的戰略定位、發展方向及相關數據的準確性。

內部控制及風險管理

鑒於風險管理與內部控制對可持續發展的核心價值，本集團已將相關管理理念深度滲透至日常經營全流程。集團風險管理體系由管理層統籌、各業務部門協同參與，確保對潛在風險進行全面識別與系統化管理。本集團亦會定期對氣候風險與機遇進行辨識和評估，以檢討及完善現行的管理制度，以便制定相關氣候風險應變措施，並實施有效管控，保障業務活動的穩健運作。

此外，公司審核委員會每年均會委聘獨立內部審閱顧問，對集團本年度的風險管理及內部監控系統開展全面檢視。有關本集團的風險管理及內部監控系統，請參閱本年報內「企業管治報告」的「風險管理及內部監管」章節。

環境、社會及管治報告

持份者溝通

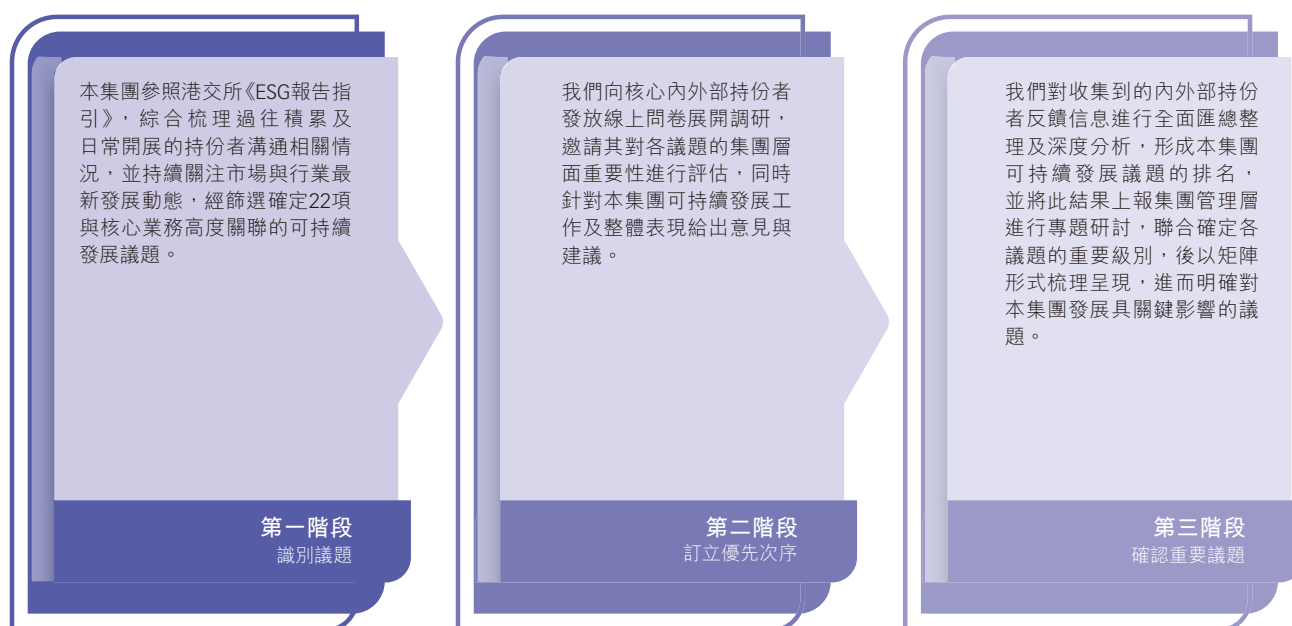
本集團高度重視持份者的寶貴意見。我們搭建了多維度溝通體系，確保與客戶、股東、僱員、供應商、商業合作夥伴、政府部門及監管機構等核心持份者保持緊密聯繫。我們通過歸納梳理持份者對集團的評價與建議，持續優化可持續發展績效。具體溝通渠道如下：

持份者	溝通渠道
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 表現績效考核• 部門內部會議• 培訓及工作坊• 安全會議• 休閒娛樂活動• 團隊建設活動• 定期工會活動• 問卷調查
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 日常營運上的交流• 微信公眾號• 客戶訪談及意見收集• 公開活動
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 供應商表現評審• 業務會議• 實地視察• 問卷調查
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 公告及通函• 集團網站• 財務報告• 業績發佈• 問卷調查
政府部門及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 工作報表• 申請批覆• 會議交流
其他商業合同夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 日常營運上的交流• 定期會面• 問卷調查

重要性評估

本集團通過重要性評估機制，精準甄別持份者與集團發展高度相關的可持續發展核心議題。除已建立的多元溝通渠道外，報告期內，本集團委託獨立第三方顧問開展持份者重要性評估工作，以網絡問卷調查為載體，系統收集並分析各類持份者的關注焦點。上述舉措確保本集團可持續發展工作的重點規劃與信息披露工作全面覆蓋持份者關切主題，亦充分體現本集團為最大程度降低生產經營對環境、社會層面的負面影響所採取的積極行動與持續努力。

為精要梳理本集團ESG相關議題，我們匯總上年度核心議題，同時參照香港聯交所ESG報告守則與行業最新發展態勢，甄別對本集團影響顯著的其他議題，進而確立本年度ESG議題清單。重要性評估流程如下圖所示：



環境、社會及管治報告

重要性評估(續)

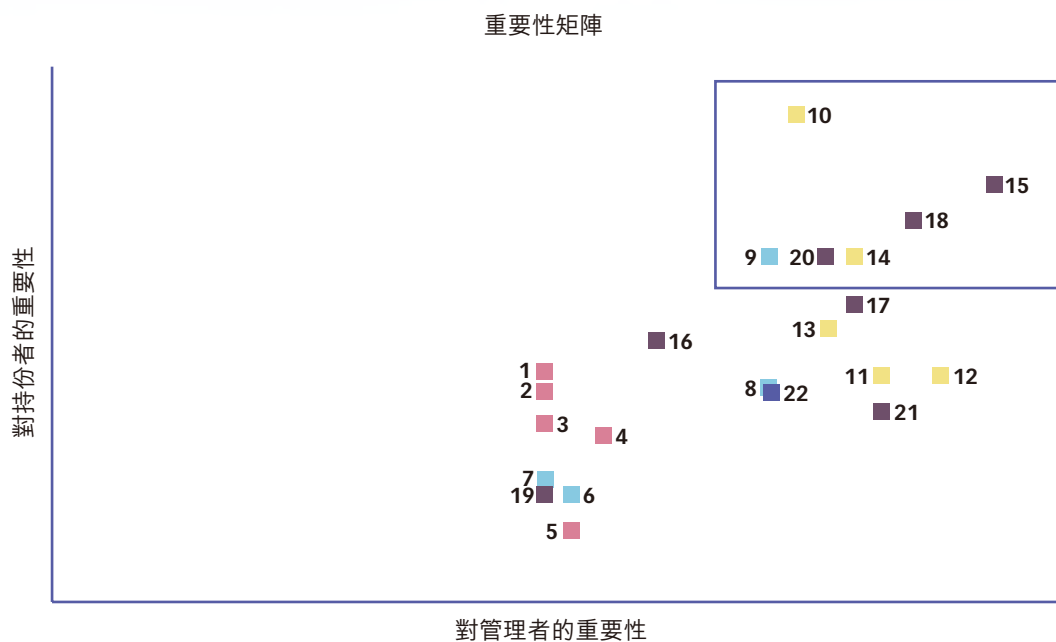
環境、社會及管治議題

產品及服務責任		營運常規	
1. 產品及服務質量		6. 反貪污	
2. 顧客服務		7. 經濟表現	
3. 知識產權管理		8. 業務擴展	
4. 市場推廣及廣告		9. 供應鏈中的社會風險	
5. 數據保護與網絡安全			
工作環境		環境保護和綠色運營	
10. 僱員福利		15. 廢氣排放	
11. 職業健康及安全		16. 廢棄物管理	
12. 僱員發展及培訓		17. 碳排放及能源	
13. 僱傭合規性		18. 水資源管理	
14. 平等機會、多元化、反歧視		19. 氣候變化的風險	
		20. 綠色採購	
		21. 供應鏈中的環境風險	
社區貢獻			
22. 社區投資			

重要性評估(續)

環境、社會及管治議題(續)

本集團於2025年9月啟動ESG議題重要性評估調研，以線上問卷形式廣泛採集各持份者關注的ESG議題，同時收集其對上年度ESG報告的看法及優化建議。本次持份者重要性評估結果，詳列於下述重要性矩陣。



當中右上角的6項議題為是次評估得出最為持份者所關注的議題，將於本報告中重點披露。當中的「10.僱員福利」及「14.平等機會、多元化、反歧視」，更是連續4年成為最為持份者所關注的議題。

環境、社會及管治報告

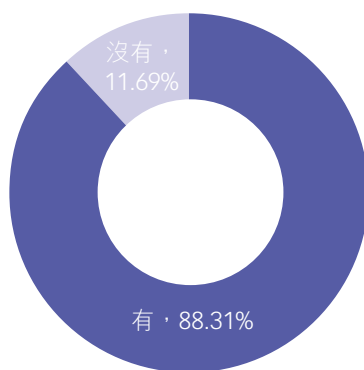
重要性評估(續)

持份者對上年度ESG報告的反饋

1. 持份者對本集團2024年可持續發展表現的平均評分：

9.5/10

2. 持份者對本集團是否有足夠的渠道向內部及外部持份者分享本集團於環境、社會及管治工作上的方針、政策和成果的回應：



3. 持份者對本集團具體方針及披露資訊方面的意見：

想了解公司商業項目的持續發展計劃與目標。



持份者意見



集團回應

通過智慧化升級與改造「尚柏奧萊」，提升營運效率與顧客體驗。計劃引入更多內地一線品牌及國際品牌，加強品牌多元性。致力推升每項商業項目的回報。

盡可能多披露集團針對環保所採取的行動與計劃。



持份者意見

重要性評估(續)

持份者對上年度ESG報告的反饋(續)

3. 持份者對本集團具體方針及披露資訊方面的意見：(續)

集團回應

目前集團就環保方面採取的工作包括向全體同事提供綠色採購指引，優先考慮減碳或再生物料、綠色合作夥伴。在營運場所當眼處提供節約能源的提示，鼓勵同事源頭減廢。另外「尚柏奧萊」多處設有資源回收箱，方便訪客廢物分類。未來計劃方面，會進一步響應外界的綠色活動，例如大廈定期擺返的舊衣回收、舊書封回收等。同步考慮對外披露更多綠色工作包括電郵、網站更新等。

持份者意見

堅持「關愛社區、愛護環境」，實現社區進步與集團發展共贏。

集團回應

取諸社會、用諸社會。集團未來繼續支持過往長期合作的慈善團體，包括捐款、贊助等。未來進一步響應綠色團體的活動，促進低碳生活普及。

持份者意見

希望提升員工福利待遇、同時組織培訓確保員工工作能力有所提升。

集團回應

確保具競爭力的薪酬與獎勵機制，完善員工保障及制度。鼓勵員工工作及生活平衡。如員工有需要進修，可向部門主管提出，主管會因應員工需要作出適當配合。

環境、社會及管治報告

為客戶提供優質服務及產品

本集團始終將客戶的支持與寶貴意見，視為驅動企業長遠發展的核心動力。對此，集團鄭重承諾，將持續為客戶提供高品質、可信賴的產品與服務，致力於與合作夥伴構建基於互信互利的長期穩定合作關係。為進一步精準滿足客戶需求、為客戶創造持續增值的價值體驗，本集團通過多維度市場洞察渠道，深度研判並緊跟市場發展態勢，持續推進產品迭代與服務體系優化。在產品責任管理領域，集團已搭建覆蓋產品與服務質量管控、健康與安全保障、廣告宣傳規範、標籤標識管理及客戶隱私保護等全維度的完備管理體系，以此規範日常營運全流程，為客戶的合法權益與合作體驗築牢堅實保障。

本集團亦始終嚴格遵循營運所在地各項相關法律法規，以全流程合規管控體系保障業務合法規範開展，包括但不限於《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》等。報告期內，本集團未發生因產品安全與健康問題而實施產品回收的情形，且在產品安全與健康管控、廣告宣傳規範、產品標籤管理等各項經營環節中，均無任何違反相關法律法規的記錄，全面落實產品責任與合規經營要求。

營運管理

奧特萊斯業務

現階段，本集團於瀋陽、廈門的奧特萊斯項目已攜手300餘個國際知名品牌，以豐富的品牌陣容回應訪客多元化的消費需求。除此之外，我們亦積極籌劃各項配套服務，諸如打造兒童樂園，為親子家庭營造專屬的歡樂天地，同時優化場內休憩環境，締造舒適怡人的消費氛圍，確保訪客皆能享有高品質的一站式休閒娛樂服務體驗。

本集團堅持以耐心、積極的原則，與奧特萊斯租戶、訪客建立常態化深度溝通機制，系統蒐集客戶反饋意見，以此作為服務品質優化的核心依據，切實踐行「以人為本、以德經商、管理從嚴、服務盡善」的經營理念。聚焦客戶消閒娛樂購物體驗提升，我們將租戶品質管控與場內環境管理列為核心運營工作，針對新品牌租戶入駐設立全維度審查體系，逐項核實營業執照、品牌註冊證明、正規授權文件等必備資料；並出台專項租戶經營政策，強制要求所有在售產品完成相關監管機構的許可與授權備案，從源頭保障產品合規與訪客消費安全。同時，我們在奧特萊斯現場配置足量經驗豐富的工作團隊，實現客戶服務即時響應、突發事件快速處置，全方位保障租戶經營與訪客消費順暢性。

環境、社會及管治報告

為客戶提供優質服務及產品(續)

營運管理(續)

奧特萊斯業務(續)

本集團持續深耕訪客消閒購物體驗打造，以精細化服務致力於讓每一位訪客都能感受「賓至如歸」的消費體驗。報告期內，旗下奧特萊斯陸續策劃並開展多類特色消閒文娛活動，涵蓋崔明國油畫藝術展、精英少年才藝展演、尚柏寵粉節等多種活動。



崔明國油畫藝術展



精英少年才藝展演



親子活動之「嬰」雄的爬行派對



尚柏寵粉節—演出活動



時光少年少兒文藝匯演



準爸爸訓練營活動

環境、社會及管治報告

為客戶提供優質服務及產品(續)

營運管理(續)

品牌業務

本集團目前旗下運營管理國際知名壓縮衣品牌「SKINS」。作為該頂級國際品牌的持有方，我們始終聚焦高品質產品的研發與供應，嚴格確保所有在售產品安全可靠，並均已取得相關權威機構的認證資質，既全方位滿足全球客戶的多元化消費需求，亦持續鞏固並強化該品牌在國際市場的行業領導地位。

證券業務

本集團旗下華晉證券為持牌證券經營機構，獲香港證監會核發第一類(證券買賣)、第四類(投資顧問)及第九類(資產管理)業務牌照，可向客戶提供多元化證券服務，涵蓋證券買賣、股票按倉、配售包銷、項目投資、企業顧問，以及專業的投資顧問與資產管理服務。為全面防範本集團、客戶及員工因盜竊、欺詐、不誠實行為、專業失當或疏忽操作導致的經濟損失，本集團已建立一套運行有效的內部控制體系，管控範疇覆蓋開戶及銷戶管理、客戶風險評估與盡職調查、交易全流程監控、資金付款審核、交易系統安全防護、電話通話記錄管理、可疑交易識別監控與上報、業務資料留存等全環節。同時，本集團持續開展員工法規及標準操作流程培訓，確保員工熟練掌握相關要求，切實保障集團與客戶的雙方合法權益。

保健業務

本集團旗下展圖生物科技公司為專業保健產品經營主體，核心業務涵蓋保健產品的研發、生產、銷售及批發全鏈條。目前，公司已構建「自有品牌+客戶品牌」雙線發展的品牌體系，產品體系全面覆蓋各年齡層需求。為實現對產品生產全流程的規範化、標準化監控，展圖生物科技在香港佈局自有生產廠房及包裝工廠，完成從生產到包裝的核心環節自主管理，從源頭把控產品品質。

展圖生物科技始終將客戶健康置於首位，建立嚴格的原料篩選與控制機制，精選天然、優質原料研發生產健康產品。公司秉持「安全」及「安心」的核心理念為客戶提供健康產品，並以「高品質」及「高效用」的發展願景持續拓展市場版圖。

展圖生物科技始終將合規經營作為企業發展的根本準則，公司各項業務佈局、經營決策制定及內部流程推進，均嚴格恪守《不良廣告(醫藥)條例》、《商品說明條例》等相關法律法規及行業規範，保障企業經營的穩健性與長期可持續性。

為客戶提供優質服務及產品(續)

真誠待客

在品牌推廣、零售及金融服務等各領域，我們堅信客戶反饋是推動服務持續改進、精準把握市場需求的關鍵。為此，我們構建了多維溝通體系，實現與客戶及訪客的雙向聯繫與互動。



客服服務中心



公司網站



客戶服務熱線



電郵



通訊軟件

為全方位升級客戶體驗、切實守牢服務品質底線，本集團建立了一套成熟完善的投訴處理體系，明確要求相關部門對所有客戶投訴及意見做到及時響應、高效處置。同時，本集團始終以真誠務實的態度，竭盡所能為客戶解決問題、排憂解難。

於報告期間，本集團旗下的奧特萊斯、其他品牌業務、證券業務及保健業務並沒有收到客戶投訴。

私隱保護

本集團將客戶數據及個人資料隱私保護置於經營管理的核心位置，嚴格恪守香港《個人資料(私隱)條例》的法定要求。與此同時，集團專門制定《保密制度》，清晰界定資料保密的相關規範，明確要求全體員工，未經集團書面授權，不得向任何第三方洩露任何業務資料、技術數據及其他相關信息。針對業務運營中收集的各類客戶數據，集團亦實施授權專人處理等多項防範措施，全面杜絕未經許可的查閱、洩露等違規行為。

環境、社會及管治報告

為客戶提供優質服務及產品(續)

廣告及宣傳

本集團高度重視產品及服務的廣告宣傳管理，深知向客戶提供透明、準確的資訊，既是保障消費者合法權益的核心前提，亦是集團贏得客戶信賴的關鍵基石。為落實《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》等法規要求，集團實施內外部雙重管控：由管理層對奧萊特斯及品牌業務推廣資料開展內部監督審核，並在對外公佈前委託外部專業人士驗證宣傳內容的準確性與合規性，全面避免廣告宣傳的誤導、侵權等風險。

供應鏈管理

本集團深知，高效的供應鏈體系與優質的製成品，是提升客戶滿意度的關鍵之處，因此將供應鏈管理納入核心經營體系。我們持續優化供應商甄選流程，甄選環境、社會價值觀契合的合作夥伴，聯合踐行社會責任。2025年，本集團與383間國內供應商(2024年：406間)合作，共同推進物流交通溫室氣體減排；並於合作前向供應商傳達可持續發展理念及要求，確保該原則在其營運中全面貫徹。

此外，本公司專門為行政部門製成《綠色採購指南》，進一步推動綠色營運理念落地執行。該指南明確倡導，在挑選辦公設備供應商時，優先擇取使用環保物料或再生物料的企業作為合作對象。與此同時，我們持續探索研究，擬將環境及社會因素納入供應鏈風險評估體系，並探討在供應商管理準則審核環節涵蓋上述因素的可行性，不斷完善供應鏈可持續管理機制。

隨著市場對供應鏈透明度的關注度日益提升，確保供應商在環境及社會層面達到相應標準，對本集團的意義重大。我們深知，實現可持續發展這一目標，僅靠本集團的一己之力遠遠不夠，亦需與各合作夥伴攜手共進。基於此，我們已制定了產品採購政策及程序，明確規定只從符合資質的供應商採購產品。同時，我們亦會對產品質量進行不定期抽查，確保採購的產品質量符合我們的規格及預期。

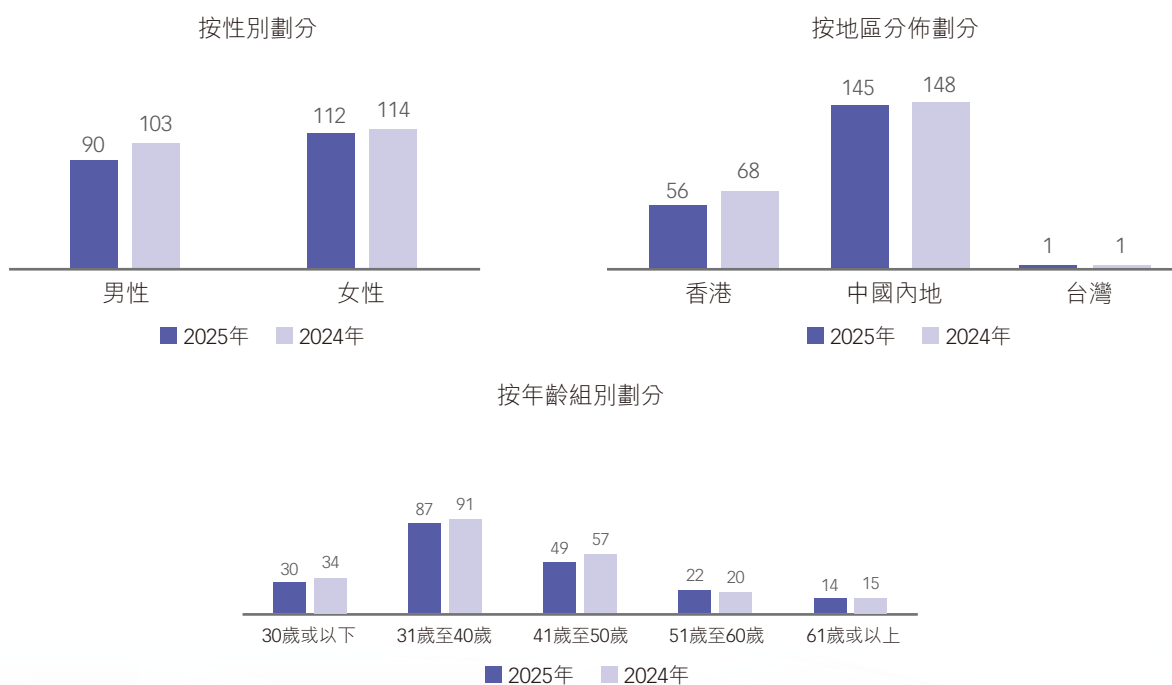
以人為本

我們堅信，優秀的人才才是推動本集團業務蓬勃發展的關鍵因素，是集團最為寶貴的財富。我們積極營造一種和諧宜人的工作環境，以此提升員工的工作滿意度，增強他們的歸屬感，以此打造一支專業化的商業隊伍，為本集團的可持續發展注入強勁的動力。本集團始終嚴格遵循所有適用的僱傭法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動合同法實施條例》、《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》、香港《僱傭條例》(香港法例第57章)等。

於報告期間內，本集團並不知悉任何嚴重違反僱傭相關法例及法規的情況。

員工數據統計

截止2025年12月31日，我們共有202名員工(2024：217名員工)，均為全職員工。於報告期間及2024年度，按性別、年齡及地區劃分的員工人數分佈概述如下：

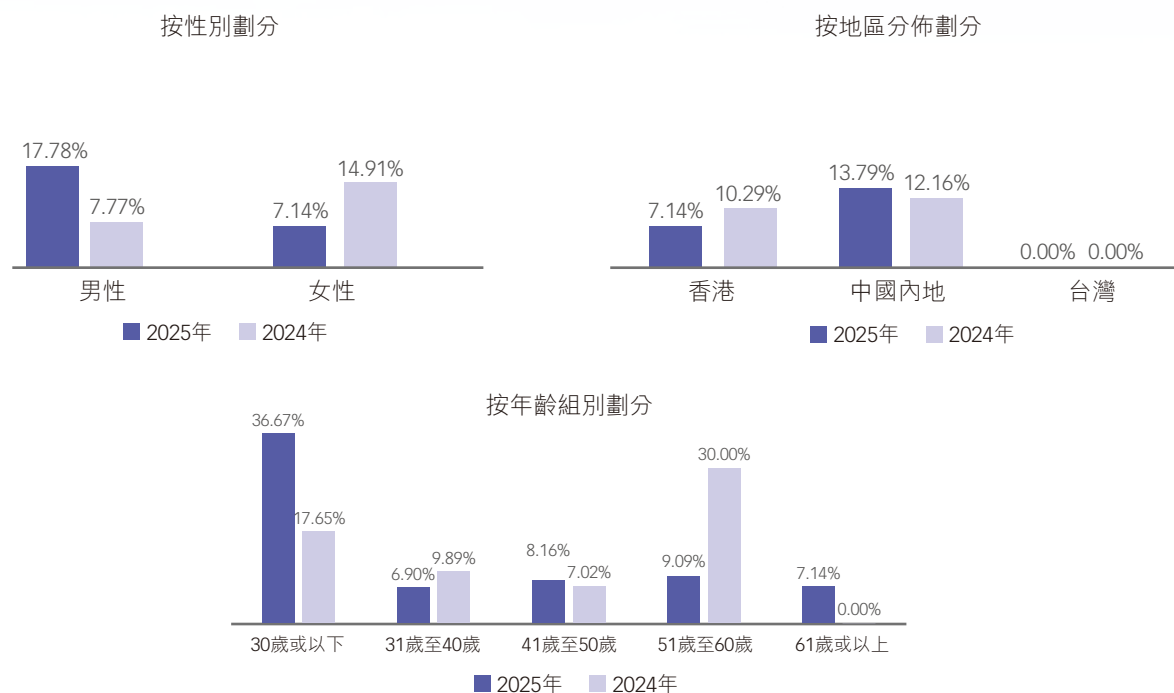


環境、社會及管治報告

以人為本(續)

員工數據統計(續)

我們於報告期間的員工流失率為11.88%¹(2024年：11.52%)，按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失率分佈概述如下：



僱傭合規性

本集團對僱用童工及強制勞動這類現象始終保持零容忍的鑒定立場。在招聘環節，人力資源部會在正式聘用候選員工前，嚴謹核查其身份信息，從源頭上防範非法僱用童工及強制勞工問題。若發現違規情況，本集團會立即終止非法勞工合約，並作出合理賠償。此外，我們亦根據相關法律、法規及內部政策規定，為加班員工提供加班補償及其他相關福利。本集團於報告期間並不知悉任何嚴重違反童工及強制勞動相關法例及法規的情況。

僱員福利

優秀的員工是業務增長與優質服務的有力保障，我們了解吸引及挽留人才對企業發展的重大價值。在招聘方面，我們綜合運用網絡招聘、現場招聘、內部推薦等多樣化渠道，廣納不同背景的人才，為所有人提供透明，平等的就業機會。本集團秉承「公開、公平、公正」的原則，堅決杜絕因年齡、國籍、種族、宗教、性別、婚姻狀況、懷孕或殘疾而受到歧視，全力打造和諧包容、多元共融的工作環境及文化。

¹ 員工流失率以本年度期末僱員人數統計。

以人為本(續)

僱員福利(續)

另外，我們推出頗具吸引力的薪酬與福利體系以吸引及挽留人才，努力成為良好僱主，為員工提供富有競爭力的薪酬和各種福利。我們會定期審視薪酬待遇，確保在同業市場上具備充分的競爭力並與員工的工作經驗及表現相稱。除此之外，本集團每年均會定期進行員工績效評估，將評估結果作為公正客觀的依據，為表現優秀的員工給予年度加薪，酌情花紅等獎勵。除薪酬外，我們亦十分重視工作與生活的平衡，努力為員工打造一個充滿和諧氛圍的工作場所。為加強交流及提升員工的歸屬感，本集團於報告期間為員工提供的福利及活動包括但不限於以下項目：

假期

- 年假
- 病假
- 事假
- 婚假
- 喪假
- 產檢假
- 哺乳假
- 陪同假
- 流產假
- 考試假
- 捐血假

補貼

- 高溫補貼
- 節日津貼
- 話費津貼
- 餐費補貼
- 醫療保險
- 免費班車
- 加班費
- 年度體檢

獎勵

- 年終花紅
- 開門紅包
- 一級獎
- 二級獎
- 嘉獎
- 記功
- 結婚禮金
- 生育禮金
- 生日禮金
- 住院／手術慰問金
- 戲票

員工活動

- 爬山活動
- 元宵湯圓
- 三八節鮮花
- 員工趣味運動會
- 喜迎新春活動
- 中秋博餅會
- 員工生日會
- 拔河比賽
- 尚柏年會

環境、社會及管治報告

以人為本(續)
僱員福利(續)



尚柏奧萊第八屆拔河比賽



員工趣味運動會

以人為本(續)

僱傭關係及團隊建設

本集團堅信，持續與員工互動、傾聽並了解員工的需求，對提升員工士氣，提高工作效率具有重要意義。故此，我們極為珍視與員工互動交流，力求全方位知悉員工的意見。我們構建了豐富多樣且長期穩定的溝通渠道，致力於推動管理層與普通員工之間的順暢對話。現時，員工藉助微信員工群組這一平台，不僅能夠互相交流，還能踴躍提出對本集團具有建設性的寶貴建議。香港辦事處特別設置「員工通訊小白板」，鼓勵員工張貼各種建議；每季都會按時發佈員工內部通訊，旨在將企業訊息以統一的方式傳達出去，讓各部門了解公司最新情況。本集團亦會於白板上定期發佈內部訊息。至於廈門尚柏奧萊的員工，他們可利用電子版的「總經理信箱」與總經理溝通，總經理則會於每月最後一個週五對員工的來信予以回覆，加強管理層與員工之間的聯繫，增進彼此意見的交流。

支持員工發展及培訓

集團將員工技能提升作為企業人才培養與可持續發展的重要舉措，深知強化員工專業能力建設對創造企業業務價值、增強企業核心競爭力的重要意義。我們始終以員工發展為導向，密切跟進員工學習與職業發展需求，為員工提供多元化的學習路徑與職業發展機遇，助力員工，掌握前沿知識與技能。我們結合各部門培訓需求與集團營運目標，定制內外部專屬培訓課程：內部培訓聚焦工作程序、管理知識及特定技能培養；外部培訓設立專項津貼，鼓勵員工參與並將新技能、新知識融入日常工作，為集團發展注入新活力。於報告期間內，我們為員工安排的培訓課程包括但不限於：

培訓類別

- 入職培訓
- 反詐培訓
- 項目營銷與推廣
- 績效方案
- 收銀系統
- 員工內部考核
- 店鋪驗收
- 消防安全
- 簡單客訴處理
- 維修流程
- 消防應急培訓
- 辦公軟件技巧
- 禮儀培訓
- 急救／安全培訓
- 打擊洗黑錢培訓

環境、社會及管治報告

以人為本(續)

支持員工發展及培訓(續)



消防應急培訓



安全知識培訓

以人為本(續)

支持員工發展及培訓(續)

本集團於報告期間一共舉辦了超過11,547小時(2024年：超過13,476小時)的培訓，每名員工的平均培訓時數約為51.09小時(2024年：55.69小時)。以下為本集團於報告期間及2024年度按性別及僱員類別劃分的培訓比例及平均受訓時數數據：

按性別劃分的培訓比例

	2025年	2024年
男	42.20%	43.53%
女	57.80%	56.47%

按僱員類別劃分的培訓比例

	2025年	2024年
高級管理層	5.20%	3.53%
中級管理層	20.23%	17.06%
一般及技術人員	74.57%	79.41%

按性別劃分的受訓平均時數(小時)

	2025年	2024年
男	37.70	44.43
女	62.93	65.23

按僱員類別劃分的受訓平均時數(小時)

	2025年	2024年
高級管理層	14.32	517.86
中級管理層	15.85	38.09
一般及技術人員	63.64	24.43

此外，為進一步鼓勵員工自主進修、持續提升個人綜合能力，本集團自2023年度起優化考試假期政策，將原有考試假期大幅調增至10天，員工每年可為最多三個科目申請該項假期，全力支持員工的學業與職能提升。

環境、社會及管治報告

以人為本(續)

保護員工健康及安全

本集團始終將員工職業安全與健康置於經營管理的首要位置，我們堅持以員工為本，全力營造無憂的職業安全環境，將員工職業健康與安全管理作為企業履責的重要內容。依據《中華人民共和國職業病防治法》、香港《職業安全及健康條例》等境內外相關法規要求，本集團制定了體系化、細化的健康安全保障機制，通過全方位的防控措施，保障員工身心健康，徹底排查並消除工作場所的潛在安全隱患。其中，本集團已實施的職業健康及安全措施包括：

- 為符合條件的員工組織體檢活動
- 編製了《消防疏散演習預案》，按時組織消防演習和培訓，使員工熟練掌握消防器材，提升應急能力，增強公司安全防範水平
- 對消防泵房等設施進行檢查，確保處於可使用狀態
- 制定了《防汛應急預案》，旨在有效應對發生的極端天氣，具體包含應對極端天氣事件的事前，事中，事後的流程與措施，以全面保障商場租戶及訪客及員工的生命財產安全。同時，我們的工程人員會在極端天氣事件前檢查商場的設施設備，落實防水舉措，檢查戶外排水系統，加固室外的廣告設施、景觀燈等照明設備等
- 於辦公室張貼消防知識宣傳教育資訊，讓員工隨時學習消防知識，加強員工消防安全意識

	2025年	2024年
因工傷事故損失的工作日/天	20	3
過去3年(包括報告期間)因工作而造成的嚴重工傷或死亡	-	0

報告期間，沈陽尚柏發生三起工傷事故，共損失工作日20天。其中兩起導致員工輕微磕碰受傷，經過休養已恢復正常工作。一起事故導致一人死亡。事故發生後，公司為該事件作了情況說明，擬定《情況說明書》，當地人力資源和社會保障局為該事件擬定《認定工傷決定書》。同時，公司與該員工家庭成員及親屬簽訂《補償協議》，以及時安撫員工親屬。

事後，公司以嚴謹的態度核查該事件發生的原因。經核查，該員工獨自一人登高工作時墜落導致受傷(公司要求登高作業時必須是兩個人一起)，後被發現時送往醫院搶救無效。經此事後，公司持續加強員工安全教育培訓，不定期發佈安全宣傳視頻，利用員工早會/例會時間反復強調安全的重要，提升員工安全意識，嚴格要求員工按照公司的規章制度行事，一旦發現有違反制度的，會給予員工嚴厲處罰。特別是登高作業時必須要有兩人，預防此類事故發生。

反貪污

本集團始終秉持廉潔、公開、誠信的價值觀。營造廉潔的工作環境。我們堅決杜絕賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢活動等違規行為。公司亦嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》、《刑法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規。我們制定了嚴格的反貪污制度，其中包括反貪污、舉報與調查處理機制、防止利益輸送等措施。員工如發現任何貪污或其他違法違規情況，可向所屬部門主管或人力資源及行政部經理報告，或通過其他有效途徑作出匿名舉報。於報告期間內，公司已向董事會及全體員工傳閱《董事誠信實務指南》及《上市公司防貪系統》等相關建議及指引，旨在提升其反貪污的意識，並定期於ESG工作小組的會議上對上述內容的執行情況進行審閱，持續營造廉潔的工作環境。

本集團的證券業務會涉及洗黑錢及恐怖分子融資風險，因此，特委任合規主任審查及管理洗黑錢及恐怖融資風險，嚴格遵守有關洗錢、賄賂、勒索、欺詐及腐敗的法律法規，其中包括：

- 《販毒(追討得益)條例》；
- 《有組織及嚴重罪行條例》；
- 《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》；
- 《聯合國(反恐怖主義措施)條例》；
- 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》；
- 證監會《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》(適用於持牌法團)；及
- 《中華人民共和國反洗錢法》。

於報告期間，本集團或員工並無涉及任何有關貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的投訴或訴訟。

環境、社會及管治報告

保護環境，構建綠色企業

環境保護是政府的核心政策，近年來，中國政府對綠色產業發展極為重視，為促進其發展，陸續頒佈了《「十四五」節能減排綜合工作方案》等一系列政策。本集團亦積極響應政府的政策，承擔保護環境的責任。本集團採取多種途徑以保證在環境保護及公司發展之間取得平衡，並嚴格遵守適用的環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《水污染管制條例》、《廢物處置條例》。於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反環保相關法律法規的情況。

環境目標

本集團確立資源節約和環境保護的環境目標，圍繞降水資源消耗、減溫排與氣污排放、控廢物產生推進全流程綠色化，實現綠色生產、運營與發展的深度融合。集團ESG工作小組專職開展各項目標執行狀況、推進進度的定期審核，並向董事會進行常態化匯報。報告期間，本集團的薪酬政策並未與氣候相關的表現掛鉤。

為體現本集團建設可持續環境的堅定決心，集團旗下奧特萊斯業務於報告期內確立環境目標，後續將全力推動集團各項節能節水措施落地，致力於維持資源用量穩定，並逐步壓減用電消耗及用水增長幅度。本集團會持續優化能源與水資源管理措施，推進環境目標實現，並適時評估措施成效、靈活調整執行策略，確保目標達成。相關管理措施詳情，請參閱「能源、廢氣及溫室氣體排放管理」及「水資源管理」章節。

報告期間，若干必要的氣候相關披露內容(包括但不限於量化財務影響分析、情境分析結果，以及特定轉型風險與物理風險指標)未能完整提供，且內部碳定價尚未應用於集團決策過程。主要有以下原因：(一)本集團目前在數據覆蓋範圍及模型工具應用方面存在一定限制(「**能力寬免**」)；(二)在不產生不合理成本或過度努力的前提下，無法取得合理且可驗證的相關資訊，包括行業對標指標、被投資公司的碳排放數據及對應氣候風險數據(「**合理資料寬免**」)；(三)目前缺乏足夠可靠的方法論，用於量化氣候相關風險與機遇對本集團的財務影響(「**財務影響寬免**」)。

本集團將持續推進數據可得性提升及氣候風險評估流程優化，隨著內部相關能力的逐步成熟，逐步擴展氣候相關披露的範疇、提升披露深度。此外，報告期間內，與氣候風險相關的資本支出、融資及投資金額相對較小，未對本集團的經營業績、財務狀況及發展戰略構成重大影響。

保護環境，構建綠色企業(續)

能源、廢氣及溫室氣體排放管理

在日常運營中，本集團將節約資源放在關鍵位置，努力削減能源、燃料消耗和碳排放量，在降低成本的同時亦為保護環境貢獻力量。當前，我們的廢氣、能源消耗和溫室氣體排放主要集中於公司車輛的燃油使用及辦公營運的外購電力。為此，我們推行了一系列措施，並且取得了一定成效，當中包括：

- 於辦公室內設置了自動照明感應裝置
- 將空調溫度設定在規定數值，優化電力使用
- 在離開辦公室前關閉電腦，打印機等閒置電器
- 倡導公司同事外出用膳時關燈，節省不必要用電
- 對車輛定期開展保養工作，緊密監控車輛的使用狀況
- 使用高能源效益的電器產品，如附有一級能源標籤的電器
- 透過宣傳提高員工的環保意識

我們於報告期間為尚柏奧萊業務訂立了下一年度的節能目標，即26年計劃用電量15,784,994千瓦時，若實際用電量比計劃用電量節省5%，即可達成該年度的節能目標。本集團之目標並非採用行業脫碳方法所制定。為實現集團制定的節能目標，我們主要通過以下措施減少不必要的能源消耗：

- 基於季節特點優化公共區域夜景照明時段配置
- 對中央空調冷卻塔、主機及過濾網執行季度定期清潔
- 根據天氣狀況動態調整空調運行時長，提升用能效率
- 對各品牌租戶用電量實施持續密切監測
- 為各品牌租戶提供節能措施專業建議，推動共創節能環境

環境、社會及管治報告

保護環境，構建綠色企業(續)

廢棄物管理

本集團持續積極推行辦公廢棄物減量措施，從源頭管控無效廢棄物產生。報告期內，集團營運業務未產生重大危險廢物，製成品包裝材料亦無過度消耗的情形。



辦公室多處張貼珍惜資源的提示



各類的資源回收箱

保護環境，構建綠色企業(續)

水資源管理

本集團堅信水資源作為有限且寶貴的資源，對我們乃至社會及環境具有不可替代的作用。故此，我們承諾於業務營運中遵守節約用水的理念。於報告期內，我們在獲取適宜水源方面順利，並無遇到任何阻礙。我們不僅在飯堂及洗手間張貼節水提醒，且對員工組織針對性培訓，以強化員工的節水意識。我們亦會定期排查水箱是否有潛在的滲漏或溢水，若有問題會進行修理，公司將節水理念貫徹到底。

於報告期內，本集團針對尚柏奧萊業務明確下年度節水工作目標：26年全年用水量不超過6.5萬立方。為實現這一目標，尚柏奧萊通過張貼節水海報、對用水設施開展定期排查等舉措去提高員工的節水意識。同時，為進一步深化節水工作，集團特於瀋陽尚柏奧萊佈置節水試點，成立「節水工作領導小組」(以下簡稱「小組」)，由瀋陽尚柏奧萊總經理親自牽頭，推動各項節水工作嚴格落實，並動員全體員工協同參與，共同推進水資源消耗有效減排目標的實現。本報告期內，該小組已具體執行以下工作：

- 配備並使用節水型器具；
- 藉由節水宣傳週、世界水日等活動，開展多元節水宣傳，向員工、訪客傳遞節水理念；
- 各單位裝設水錶並搭建電腦輔助管理系統，實時監控用水狀況；
- 落實污水回收措施，鼓勵員工收集廢水，用於沖刷地面等二次使用；
- 更換供水系統，採用單管恆溫供水系統，摒棄雙管道供水系統；及
- 雨天暫停音樂噴泉表演，減少非必要用水。

綠色尚柏奧萊

本集團致力於降低旗下奧特萊斯運營對環境產生的負面影響的同時，亦期望憑藉自身的影響力，引領合作夥伴與品牌租戶攜手達成可持續發展目標，彰顯本集團作為業界領軍人物的責任擔當。因此，我們不但會優先與具備ISO14001環境管理體系的租戶品牌租戶構建合作關係，亦要求所有品牌租戶遵循合作協議與涉及環境保護的條款。

環境、社會及管治報告

保護環境，構建綠色企業(續)

應對氣候變化

本集團作為一家在香港上市，同時在內地經營奧特萊斯業務，在香港開展證券買賣、健康保健食品全產業鏈及運動壓縮衣品牌零售與採購服務的綜合性企業，高度重視氣候相關風險與機遇對集團整體經營發展的影響，嚴格遵循香港聯交所ESG報告守則、氣候相關財務揭露(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)框架及國際可持續準則理事會(ISSB)相關標準，建立健全氣候相關治理架構，確保氣候風險得到有效管控、氣候機遇得到充分挖掘。

董事會對集團氣候相關風險與機遇承擔最終責任，全面監督集團氣候戰略的制定、實施與評估，定期審議氣候相關風險管理報告、減排目標及重大氣候相關決策，確保氣候因素納入集團整體戰略規劃與經營管理體系。集團設立ESG工作小組，負責協助董事會統籌推進氣候相關工作，包括風險識別、評估、應對、機遇挖掘，政策跟蹤，以及資訊披露等，定期向董事會提交氣候相關工作進展報告，確保董事會及時掌握集團氣候管理動態。

本集團結合自身四大業務板塊(內地奧特萊斯、香港證券買賣、香港健康保健食品、香港運動壓縮衣品牌)的經營特點，基於氣候情景分析設定以下三種氣候情景，系統識別氣候相關物理風險與轉型風險，評估其對集團業務戰略、財務狀況、運營表現及長期價值創造的潛在影響，同時挖掘氣候轉型帶來的發展機遇，將氣候因素全面納入集團中長期戰略規劃。

1. 基準情景

全球氣候政策維持現行水準，未出臺新的嚴格減排政策，全球平均氣溫較工業化前上升約2.7–3.2°C，極端天氣事件頻次溫和上升，綠色轉型進程緩慢，市場對ESG及低碳產品的需求穩步增長。

2. 2°C升溫情景(中度減排情景)

全球各國積極落實減排承諾，出臺較為嚴格的碳減排政策(如碳稅、碳交易、能耗限額等)，推動能源結構轉型，全球平均氣溫較工業化前上升控制在2°C左右，極端天氣事件頻次明顯上升，綠色消費、綠色投資成為市場主流趨勢。

保護環境，構建綠色企業(續)

應對氣候變化(續)

3. 1.5°C升溫情景(嚴格減排情景)

全球各國採取更激進的減排措施，出臺嚴格的碳減排政策與行業標準，加速能源結構向可再生能源轉型，推動全產業鏈低碳化，全球平均氣溫較工業化前上升控制在1.5°C左右，極端天氣事件得到一定控制，但轉型壓力顯著加大，低碳、可持續成為企業生存與發展的核心要求。

當前及未來，集團所面臨氣候變化所帶來的影響主要有實體風險及轉型風險。實體風險主要是物理風險，如颱風，暴雨洪澇，高溫，暴雪等等。實體風險會對集團奧萊尚柏營運帶來的影響主要有因極端天氣導致外出人流量減少，影響商場客源及租戶；極端天氣會對商場的基礎設施設備造成破壞，如極寒天氣導致管道凍裂及通行問題，增加設備的維護成本。面對氣候變化帶來的物理風險，集團通過提高商場安全巡查，增強防護措施，更換節能設備等預防措施，得以提高奧萊尚柏面對氣候風險的能力，取得客戶及租戶的信任。

轉型風險主要是政策上對於節能減排的要求。集團的能源使用主要體現在商場及辦公場所的用水用電上。集團已對用水用電制定了一些措施，詳細可見「保護環境，構建綠色企業」章節中的「能源管理」與「水資源管理」。集團嚴格遵循國家可持續發展與綠色發展的規劃，同時也嚴格遵循香港聯交所附錄C2《環境、社會及管治報告守則》的相關要求，積極向節能減排、綠色能源方向靠近。

環境、社會及管治報告

保護環境，構建綠色企業(續)

應對氣候變化(續)

本集團針對氣候變化相關的實體風險及轉型風險制定了專項應對措施，詳情如下：

物理風險 具體風險	潛在影響	影響週期	主要應對措施
極端天氣事件(颱風、暴雨、洪澇、持續高溫等)及氣候慢性變化(溫度上升、降水模式改變、海平面上升等)	<ol style="list-style-type: none">1. 易導致內地奧特萊斯門店臨時關閉、客流驟降、物業損毀，物流受阻引發補貨延遲與庫存積壓2. 可能導致香港證券買賣交易系統、資料中心中斷，同時影響投資標的(如地產、零售、能源類企業)的資產價值與股價波動3. 或會影響健康保健食品相關農產品、中藥材等原料的產量與品質，導致原料價格波動，同時高溫高濕環境會影響生產設備穩定性、產品保質期，洪澇、颱風可能導致工廠停產、物流中斷	短、中及長期	<ol style="list-style-type: none">1. 對奧特萊斯商場、食品工廠、運動服飾倉庫、證券交易資料中心等核心資產進行加固、防洪排澇改造，配備備用電源、應急物資，建立極端天氣應急預案2. 提升運營韌性，優化供應鏈佈局，實現多區域、多元化採購，降低單一區域極端天氣對供應鏈的衝擊，推行線上線下融合運營模式，緩解極端天氣對門店客流的影響3. 加強監測預警，建立微氣候監測系統，及時獲取極端天氣預警資訊，提前做好應急準備，減少損失

保護環境，構建綠色企業(續)

應對氣候變化(續)

物理風險 具體風險	潛在影響	影響週期	主要應對措施
	4. 會影響運動壓縮衣品牌業務相關紡織原料供應與價格，東南亞及內地生產基地可能因極端天氣、電力短缺出現生產中斷，門店客流及戶外運動場景需求也會受到衝擊		4. 是優化保險配置，增加氣候相關保險範圍，轉移極端天氣導致的資產損失與運營中斷風險

轉型風險 具體風險	潛在影響	影響週期	主要應對措施
政策法規變化、市場需求轉變、技術升級反覆運算及聲譽影響等帶來的風險	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政策層面，碳稅、能耗限額、限塑令、環保排污標準等政策收緊，會增加集團各業務板塊的合規成本 2. 奧特萊斯的綠色建築改造、食品業務的包裝轉型、運動服飾業務的印染環保升級等 	中及長期	1. 強化合規管理，密切跟蹤氣候相關政策法規變化，提前佈局合規改造，確保各業務板塊符合能耗、排污、包裝等相關標準，避免合規罰款

環境、社會及管治報告

保護環境，構建綠色企業(續)

應對氣候變化(續)

轉型風險 具體風險	潛在影響	影響週期	主要應對措施
	<p>3. 市場層面，消費者對綠色、低碳、可持續產品及服務的偏好持續提升，傳統業態、傳統產品的競爭力可能下降，同時供應鏈上游對可持續認證、碳足跡的要求不斷提高，增加集團供應鏈管理成本與難度</p> <p>4. 技術層面，高碳設備淘汰、綠色技術升級壓力增大，若未能及時跟進技術反覆運算，可能導致運營效率下降、成本上升</p> <p>5. 聲譽層面，ESG評級下調、氣候資訊披露不充分、環保違規等情況，會影響投資者、消費者及合作夥伴的信任，進而影響集團品牌形象與市場份額</p>		<p>2. 推動低碳轉型，加大綠色技術投入，推進奧特萊斯綠色建築改造、食品業務包裝轉型、運動服飾業務可持續面料研發與低碳生產，降低運營環節碳排放</p> <p>3. 優化供應鏈管理，建立供應商ESG審核體系，推動上游供應商開展氣候風險管理與減排工作，確保供應鏈可持續</p> <p>4. 引導市場需求，加大綠色產品、低碳服務的研發與推廣力度，開展ESG行銷，契合消費者綠色消費偏好，提升品牌競爭力</p> <p>5. 加強聲譽管理，嚴格按照港交所、TCFD要求披露氣候資訊，定期開展ESG評級優化工作，及時回應投資者、消費者及監管機構的問詢，維護品牌形象</p>

保護環境，構建綠色企業(續)

應對氣候變化(續)

結合四大業務板塊特點，集團挖掘的氣候相關機遇主要包括：

- (1) **內地奧特萊斯業務**：綠色商場升級機遇，通過LEED/WELL等綠色建築認證，提升商場租金與品牌溢價；低碳運營機遇，推廣光伏、儲能、節能空調、智慧樓宇管理系統等，降低長期能耗成本；氣候適應型業態機遇，佈局室內體驗、親子、運動健康等抗天氣波動業態，提升客流穩定性；ESG融資機遇，通過綠色貸款、REITs、ESG債券等方式，降低融資成本。
- (2) **香港證券買賣業務**：綠色投資機遇，佈局新能源、低碳科技、ESG主題基金、綠色債券等領域，獲取長期投資收益；氣候金融產品機遇，開展碳交易、氣候衍生品、綠色指數、ESG評級相關服務，拓展業務邊界；風險管理優勢機遇，搭建專業的氣候風險模型與壓力測試體系，提升核心競爭力，吸引ESG導向型客戶。
- (3) **香港健康保健食品業務**：綠色產品機遇，研發生產有機、低碳、可持續認證的健康食品，獲取產品溢價，提升市場份額；可持續包裝機遇，推廣可降解、可回收、輕量化包裝，符合政策要求與消費趨勢，降低包裝成本與環境影響；綠色生產機遇，採用清潔能源、節能設備，推行迴圈經濟模式，降低長期運營成本；ESG供應鏈機遇，建立可持續採購與溯源體系，提升供應鏈韌性與品牌價值。
- (4) **香港運動壓縮衣品牌業務**：可持續面料機遇，研發採購再生滌綸、有機棉、植物基纖維等可持續面料，提升產品差異化與溢價；低碳生產機遇，優化印染工藝，推行節能、節水、減排措施，降低生產環節的環境影響與成本；迴圈時尚機遇，佈局產品租賃、回收、翻新、二手交易等模式，拓展新的收入來源；ESG品牌機遇，通過可持續認證、碳足跡披露、綠色行銷，提升品牌形象與消費者忠誠度。

通過氣候情景分析，集團評估得出：在基準情景下，氣候風險對集團業務的影響以短期波動為主，主要體現為極端天氣導致的運營中斷與成本上升；在2°C升溫情景下，轉型風險影響逐步凸顯，政策合規成本、綠色改造投入增加，供應鏈重構壓力加大，同時綠色機遇逐步釋放；在1.5°C升溫情景下，轉型風險進一步加劇，高碳業務面臨更大的轉型壓力，若未能及時調整戰略，可能導致長期競爭力下降，而綠色產品、低碳運營、綠色投資等機遇將成為集團核心增長動力。

環境、社會及管治報告

保護環境，構建綠色企業(續)

應對氣候變化(續)

我們認識到氣候變化對集團營運會產生深遠且多維度的影響，不僅可能帶來運營中斷、資產損毀、成本上升等潛在風險，亦蘊含綠色轉型、價值提升的發展機遇。本集團ESG工作小組時刻關注氣候變化政策的變動，密切跟進相關監管要求，系統識別物理風險及轉型風險等各類氣候相關風險，評估其對集團運營、財務及戰略的潛在影響，並積極採取防災減災、節能降碳、綠色運營、合規披露等多元化措施應對風險，同步挖掘低碳發展機遇，推動集團實現可持續發展。

氣候變化的影響是長期的過程，集團在應對氣候變化影響的過程中，會不斷更新設施設備，優化能源結構，提高應對風險的能力。這是一個風險與機遇並存的過程，政策的變動也會引導企業逐步向更好的方向發展。集團也會積極跟隨國家政策步伐，及時披露氣候變化風險管理情況，接受股東與社會各界的監督，保證披露信息的可信度。

保護環境，構建綠色企業(續)

氣候行動



本集團認識到可持續發展的重要意義，致力於將業務戰略與聯合國可持續發展目標(SDGs)保持一致。作為中國領先的奧特萊斯及購物中心運營商，本集團充分認知行業的環境影響，並主動採取行動，為全球可持續發展貢獻力量。氣候變化為當代最為迫切的全球性挑戰之一。本集團身為具備社會責任的企業公民，矢志減少碳排放，推動商業運營的可持續發展。對聯合國可持續發展目標(SDGs)下「氣候行動」這一核心目標，本集團積極響應其應對氣候變化及影響的緊急行動倡議，已實施多項具體舉措，把環境可持續性深度融入運營各環節，著力增強環境的韌性與可恢復力，並自始至終以負責任的態度履行環境職責。

- 於奧特萊斯及購物中心運營中優先提升能源效率，持續探索可再生能源方案，在適用場所安裝太陽能電池板，推進綠色能源轉型。
- 聚焦可持續材料、高效用水及環保建築技術，最大限度減少環境影響。
- 為減少碳排放，鼓勵員工公務外出優先使用公共交通工具。
- 與供應商及商業夥伴緊密合作，推動價值鏈可持續發展；優選環保責任供應商、倡導低碳運營，將氣候行動承諾延伸至企業營運之外。

展望未來，我們公司將繼續將氣候行動納入我們未來的業務戰略。我們的主要可持續發展承諾包括：

- 擴大可再生能源應用範疇：本集團目標為持續探索多元化可再生能源應用場景與方案，為各項業務運營提供綠色動力支持。
- 強化氣候適應能力建設：本集團將系統開展與業務運營相關的氣候風險識別、評估工作，築牢氣候風險防範體系。
- 優化整體業務踐行標準：本集團將持續聚焦可持續產品採購、環保包裝推廣及負責任供應鏈管理三大核心，深化全流程可持續運營實踐。

環境、社會及管治報告

保護環境，構建綠色企業(續) 環境表現數據一覽

關鍵環境指標	2025年	2024年	單位
溫室氣體			
排放總量(範圍1、範圍2及範圍3)	4,648.06	不適用	公噸二氧化碳當量
排放總量(範圍1及範圍2) ²	4,634.79	4,608.89	公噸二氧化碳當量
直接排放(範圍1)	50.85	61.45	公噸二氧化碳當量
間接排放(範圍2) ^{3,4}	4,583.94	4,547.44	公噸二氧化碳當量
溫室氣體排放(範圍3) ⁵	13.27	不適用	公噸二氧化碳當量
每平方米樓面面積的溫室氣體排放量(範圍1及2) ⁶	21.93	21.94	公斤二氧化碳當量(每平方米)
每平方米樓面面積的溫室氣體排放量(範圍1、2及3)	21.85	不適用	公斤二氧化碳當量(每平方米)
廢氣⁷			
氮氧化物(NO _x)	95.34	128.24	公斤
硫氧化物(SO _x)	0.23	0.26	公斤
懸浮顆粒物(PM)	10.59	14.95	公斤
無害廢棄物			
無害廢棄物總量	1,419.36	1,240.77	公噸
無害廢棄物棄置量	1,414.29	1,237.97 ⁷	公噸
無害廢棄物回收量	5.08	2.80	公噸
每平方米樓面面積的無害廢棄物量 ⁷	6.71	5.91	公斤(每平方米)
能源			
總耗用量	10,305.02	9,909.97	千個千瓦時
外購電力	10,159.39	9,745.29	千個千瓦時
汽油	81.81	83.81	千個千瓦時
柴油	24.08	37.12	千個千瓦時
乙醇汽油	39.74	43.75	千個千瓦時
每平方米樓面面積的能源消耗量 ⁷	48.75	47.17	千瓦時(每平方米)
用水			
總耗水量	144,125.66	120,742.30	立方米
每平方米樓面面積的耗水量	0.68	0.58	立方米(每平方米)
製成品包裝材料			
耗用材料總量	29.80	34.57	公噸
玻璃	17.66	25.23	公噸
紙	12.14	9.34	公噸
製成品所用包裝材料使用密度	0.14	0.17	公斤(每平方米)

² 根據由世界企業永續發展協會及世界資源研究所發行的溫室氣體盤查議定書企業會計與報告標則(修訂版)，範圍1直接排放涵蓋有本集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放，而範圍2間接排放則涵蓋來自本集團內部消耗(購回來的或取得的)電力所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

³ 有關數據僅涵蓋由本集團控制的附屬公司所熟悉的耗電量及用電引致的間接溫室氣體排放，即包括在香港、瀋陽尚柏奧萊以及廈門尚柏奧萊公用部份的用電。

⁴ 報告期間的間接排放(範圍2)計算使用了香港聯交所刊發最新版本之《如何準備環境、社會及管治報告》中《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》當中的相關排放係數。

⁵ 本年度匯報範圍新增披露適用於集團價值鏈的間接溫室氣體排放(範圍三)，涵蓋商務差旅及資產租賃相關的排放數據。

⁶ 今年新濠集團3樓辦公室未出租，其面積納入今年計算範圍。

⁷ 此為展圖生物科技其生產及銷售流程涉及到玻璃和紙等製成品包裝材料的耗用。

關愛社區

本集團的穩健發展，離不開社會各界的關懷與支持。基於此，本集團堅持回饋所屬社區，為社會整體發展添磚加瓦。本集團亦以「社會和諧、睦鄰敦親」為發展願景，致力與全體員工攜手共建和諧社區。縱使當前社會面臨能源危機與經濟下行的雙重壓力，本集團仍竭盡所能，通過多元方式踐行社會回饋。在本報告期內，本集團的社區投資資源主要用於慈善捐贈領域。

為鼓勵香港地區員工踐行社區關懷、支持捐血救人的公益行動，本集團自2023年度起新增設「捐血假」福利：凡員工於工作日參與捐血，可享受半天有薪休假，每年度最多可申請兩次。

環境、社會及管治報告

關愛社區(續)

關愛殘疾及貧困群體

本集團在報告期間於內地舉辦了不同類型不同活動，當中包括走訪社區困難戶、向瀋陽市慈善總會捐贈圖書、贊助瀋北蒲河女子半馬等公益活動。



10.10與社區書記一同走訪苦難戶



4.12向瀋陽市慈善總會捐贈圖書



8.17組織進步社區黨員觀看主題電郵



6.15贊助瀋北蒲河女子半程馬拉松

關愛社區(續)

慈善捐贈

本集團始終以回饋社區為己任，持續踴躍投身社會公益領域，全方位參與義工服務、慈善捐贈、公益籌款等多元公益形式。針對傷殘兒童這一重點關懷群體，本集團不僅給予直接的實質性幫助，更充分發揮企業行業影響力，凝聚社會力量推動公益事業發展。報告期內，本集團將關懷傷殘兒童的公益理念落實於具體行動，相繼開展多項慈善舉措：採購香港傷殘青年協會的傷青曲奇與護助會獎券，以消費助公益；採購仁濟醫院中醫花草茶，以資源支持公益落地。



仁濟醫院中醫花草茶



傷殘青年協會－傷青曲奇

不忘初心，放眼未來

過去一年，全球局勢的複雜變化與持續的經濟下行壓力，為本集團帶來了前所未有的挑戰。這些考驗不僅檢驗了本集團的核心競爭力，更彰顯了全體員工堅守崗位、同心協力的責任擔當。我們始終秉持集團核心原則與發展期望，持續關注並傾聽各持份者的需求與建議，在克服困境的同時，穩步推進環境可持續發展與社會公益踐行，堅定不移地向可持續發展目標邁進。

展望未來，本集團將延續初心、積極作為，一方面持續深化環境保護、社區關懷等領域的實踐，進一步放大對環境與社會的正向影響；另一方面不斷強化自身綜合實力，全面提升應對經濟波動與市場變化的抗風險能力。我們將充分發揮行業領先優勢，以實際行動踐行企業社會責任，與所有持份者、業務夥伴及客戶攜手，共同打造可持續發展的美好生態與和諧社區。

最後，本集團謹向所有支持與信任我們的持份者、業務合作夥伴及尊貴客戶，致以最誠摯的謝意。感謝各位一路以來的同心同行與真誠合作。未來，我們將始終以可持續發展為核心導向，篤行企業責任，竭盡所能為下一代創造一個更綠色、更和諧、更美好的社會環境。

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立核數師報告

致新澧集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已完成審核新澧集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第85頁至第213頁的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表，及其截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

本核數師認為，此綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公正地反映 貴集團於2025年12月31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，並已遵循《香港《公司條例》》的披露要求妥為編製。

意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。根據該等準則，本核數師的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表之責任」一節中進一步詳述。根據香港會計師公會之《專業會計師道德守則》(「該守則」)適用於公共利益實體財務報表審計的規定，本核數師獨立於 貴集團。本核數師亦已遵循該守則履行其他道德責任。本核數師相信所獲得的審核憑證能充足及適當地為本核數師的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據本核數師的專業判斷，本核數師就審計本期間的綜合財務報表中最為重要的事項。該等事項是本核數師在進行審計整體綜合財務報表及作出本核數師的意見時已經得到處理，本核數師不會對該等事項提供獨立的意見。

本核數師在審核過程中所識別的關鍵審計事項總結如下：

- 分類為第三級經常性公平價值計量之投資物業、租賃土地及樓宇以及奧特萊斯商場樓宇的公平價值；
- 貿易及其他應收賬款以及應收貸款減值評估；及
- 商譽及無形資產減值評估。

關鍵審計事項(續)

分類為第三級經常性公平價值計量之投資物業、租賃土地及樓宇以及奧特萊斯樓宇的公平價值

參閱綜合財務報表附註15及14以及載於綜合財務報表附註4(h)、4(g)及5(b)(vi)的會計政策以及主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源。

於2025年12月31日，貴集團的投資物業(包括分類為持作出售之資產項下的投資物業)、租賃土地及樓宇以及奧特萊斯樓宇之賬面值分別約為1,348,477,000港元、211,000,000港元及1,534,196,000港元，是按其公平價值計量。以公平價值計量的該等資產是根據香港財務報告準則第13號「公平價值計量」的定義下分類為第三級經常性公平價值計量，因為其用於釐定物業公平價值的若干重要輸入數據並非大幅度地依賴其可觀察市場數據及牽涉管理層重大判斷及高度估計的不確定性。

管理層已聘請獨立合資格專業估值師，藉以協助進行該等資產的公平價值計量。

本核數師已識別該等分類為第三級經常性公平價值計量之投資物業(包括分類為持作出售之資產項下的投資物業)、租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的公平價值為關鍵審計事項，因為評估該等資產估值時涉及重大判斷及高度估計的不確定性及其賬面值對綜合財務報表為之重大。

本核數師就該關鍵審計事項的關鍵審計程序包括：

- 評估管理層聘請的獨立合資格專業估值師的能力、才能及客觀性；
- 評估估值方法的適當性以及估值中使用的主要輸入數據及假設的合理性；
- 評估管理層向獨立合資格專業估值師提供的估值所用數據的準確性、完整性及相關性；及
- 評估與投資物業、租賃土地及樓宇以及奧特萊斯樓宇的公平價值有關的披露的合理性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

貿易及其他應收賬款以及應收貸款減值評估

參閱綜合財務報表附註22及24以及載於綜合財務報表附註4(p)及5(b)(viii)的會計政策以及主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源。

於2025年12月31日，貴集團之貿易及其他應收賬款(扣除虧損撥備)以及相關虧損撥備分別約為123,887,000港元及14,700,000港元。此外，貴集團之應收貸款(扣除虧損撥備)及相關虧損撥備分別約為53,496,000港元及6,040,000港元。

根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的要求在計算按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時涉及管理層重大判斷及高度估計不確定性，包括關鍵假設，例如違約概率、預期因既定違約虧損的回復率及針對債務人及債務人身處的宏觀經濟環境下的前瞻性資訊。

本核數師已將貿易及其他應收賬款以及應收貸款減值評估識別為關鍵審計事項，因預期信貸虧損計算時涉及重大判斷及高度估計不確定性，以及其賬面值對綜合財務報表為之重大。

本核數師就該關鍵審計事項的關鍵審計程序包括：

- 評估預期信貸虧損模型的合適性，透過質疑管理層就估計預期信貸虧損所採用的關鍵假設及輸入數據的合理性，包括評估歷史違約率的準確性及相關性，以及是否已根據近期信貸虧損經驗及針對債務人及債務人身處的宏觀經濟環境下的前瞻性資訊作出適當調整；及
- 評估與貿易及其他應收賬款以及應收貸款減值評估有關的披露的合理性。

商譽及無形資產減值評估

參閱綜合財務報表附註20及17以及載於綜合財務報表附註4(e)、4(j)、4(q)及5(b)(v)的會計政策以及主要會計判斷及估計不確定性的主要來源。

於2025年12月31日，貴集團的商譽(扣除減值虧損)及無限使用年期的無形資產的賬面值分別約為141,401,000港元及93,769,000港元，須於報告期末進行減值測試，無論有否出現任何減值跡象。

關鍵審計事項(續)

商譽及無形資產減值評估(續)

於2025年12月31日，貴集團的有限使用年期的無形資產的賬面值約為14,049,000港元，於出現減值跡象時須進行減值測試。

管理層得出的結論為，除過往年度確認的收購保健養生產品業務產生的商譽減值虧損外，於2025年12月31日餘下商譽及無形資產並無減值虧損。該結論是以獨立合資格專業估值師在進行使用價值計算時分配至現金產生單位的可收回金額評估為依據。評估可收回金額需管理層作出重大判斷及估計牽涉高度的不確定性，包括長期增長率、毛利率以及貼現率。

本核數師已將商譽及無形資產減值評估識別為關鍵審計事項，原因為評估可收回金額涉及重大判斷及估計牽涉高度的不確定性以及相關賬面值對綜合財務報表為之重大。

本核數師就該關鍵審計事項的關鍵審計程序包括：

- 評估管理層聘請的獨立合資格專業估值師的能力、才能及客觀性；
- 核對商譽及無形資產的減值評估下所採用的現金流量預測的計算準確性；
- 評估現金流量預測下所採用的關鍵輸入數據(包括長期增長率、毛利率以及貼現率)的合理性；及
- 評估與商譽及無形資產減值評估有關的披露的合理性。

年報內的其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於貴公司年報內的資料，但不包括綜合財務報表及本核數師的核數師報告。

本核數師對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就本核數師對綜合財務報表的審計，本核數師的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師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。基於本核數師已執行的工作，如果本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。在這方面，本核數師沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行此方面的責任。

核數師就審計綜合財務報表之責任

本核數師的目標，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，並出具包含本核數師意見的核數師報告。本報告根據百慕達1981年公司法第90條僅向全體股東報告我們的意見，除此以外，不可用作其他用途。本核數師概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

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匯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，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 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，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本核數師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，則本核數師應當修訂本核數師的意見。本核數師的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃及進行集團審計，就集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對集團財務報表發表意見提供基礎。本核數師負指導、監督及檢討就集團審計而進行的審計工作。本核數師為審計意見承擔全部責任。

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

本核數師還向審核委員會提交聲明，說明本核數師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本核數師獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除威脅或應用防範措施而採取的行動。

從與董事溝通的事項中，本核數師確定那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。本核數師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，如果合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，本核數師決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

劉健達

執業證書編號：P07676

香港，2026年3月31日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收入	7	308,750	307,561
銷售成本		(23,270)	(26,330)
毛利		285,480	281,231
其他收入及收益	10(a)	51,659	37,939
分銷及銷售開支		(61,396)	(61,062)
行政開支		(138,766)	(133,796)
折舊及攤銷開支		(86,835)	(92,477)
融資成本	8	(64,300)	(94,188)
其他開支	10(b)	(3,995)	(1,101)
金融資產減值虧損撥備		(531)	(9,172)
投資物業公平價值減少	15, 27	(31,921)	(34,905)
佔合營企業業績	18	(15,092)	(10,031)
佔聯營企業業績	19	(41)	185
按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益/(虧損)	25	34,866	(23,648)
除所得稅開支前虧損		(30,872)	(141,025)
所得稅開支	9	(4,857)	(4,083)
年度虧損	10(c)	(35,729)	(145,108)
應佔年度虧損：			
— 本公司擁有人		(32,945)	(143,119)
— 非控股權益		(2,784)	(1,989)
		(35,729)	(145,108)
每股虧損：			
— 基本及攤薄	13	(1.11)港仙	(4.81)港仙

綜合 全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
年度虧損		(35,729)	(145,108)
年度其他全面收益，除稅後			
將不會重新分類至損益的項目：			
物業重估所產生之公平價值變動	14	22,742	23,916
物業重估所產生之遞延稅項支出	29	(6,838)	(6,350)
		15,904	17,566
其後或會重新分類至損益的項目：			
佔一間合營企業其他全面收益	18	1,301	(1,286)
佔一間聯營企業其他全面收益	19	4	8
換算海外業務所產生之匯兌差異		81,451	(76,646)
		82,756	(77,924)
年度其他全面收益，除稅後		98,660	(60,358)
年度全面收益總額		62,931	(205,466)
應佔年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		65,808	(203,122)
— 非控股權益		(2,877)	(2,344)
		62,931	(205,466)

綜合 財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,815,025	1,808,309
投資物業	15	633,451	624,385
使用權資產	16	406,494	402,875
無形資產	17	107,818	109,583
於合營企業之權益	18	19,505	33,296
於聯營企業之權益	19	6,535	6,572
商譽	20	141,401	141,401
遞延稅項資產	29	16,187	12,760
會所債券		1,876	1,876
金融服務業務的法定存款		200	200
非流動資產總值		3,148,492	3,141,257
流動資產			
存貨	21	30,939	35,176
貿易及其他應收賬款	22	123,887	127,231
應收一名關聯方款項	32	102	–
應收一名董事款項	33	3,113	–
應收合營企業款項	18	43,589	39,222
應收一間聯營企業款項	19	803	652
提供予保證金融資客戶之墊款	23	79,727	126,610
應收貸款	24	53,496	45,734
按公平價值列入損益的金融資產	25	119,202	81,709
銀行結餘及現金 – 代客戶持有	26(a)	117,598	20,265
銀行結餘及現金	26(b)	85,596	77,239
分類為持作出售之資產	27	658,052	553,838
		715,026	720,866
流動資產總值		1,373,078	1,274,704
流動負債			
貿易及其他應付賬款	28	462,292	349,459
應付一名關聯方款項	32	–	106
應付董事款項	33	6,797	56,555
租賃負債	31	12,746	21,526
銀行貸款	30	734,824	704,534
應付稅項		11,104	30,450
流動負債總值		1,227,763	1,162,630
流動資產淨值		145,315	112,074
資產總值減流動負債		3,293,807	3,253,331

綜合 財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動負債			
租賃負債	31	157,346	166,578
銀行貸款	30	425,321	435,870
遞延稅項負債	29	348,795	331,922
非流動負債總值		931,462	934,370
資產淨值		2,362,345	2,318,961
權益			
股本	34	297,422	297,422
儲備	36	2,057,843	2,015,594
本公司擁有人應佔權益總值		2,355,265	2,313,016
非控股權益		7,080	5,945
權益總值		2,362,345	2,318,961

載於第85頁至第213頁的綜合財務報表乃由董事會於2026年3月31日批核及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭盾尼
董事

陳嘉利
董事

綜合 權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	實繳盈餘	股份溢價	物業重估儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存溢利/ (累計虧損)	小計	非控股權益	總計
	千港元 (附註34)	千港元 (附註36)	千港元 (附註36)	千港元 (附註36)	千港元 (附註36)	千港元 (附註36)	千港元 (附註36)	千港元	千港元	千港元
於2024年1月1日之結餘	297,422	523,213	1,071,657	791,469	(163,007)	7,749	2,506	2,531,009	8,289	2,539,298
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(143,119)	(143,119)	(1,989)	(145,108)
物業重估所產生之公平價值變動	-	-	-	23,916	-	-	-	23,916	-	23,916
物業重估所產生之遞延稅項支出	-	-	-	(6,350)	-	-	-	(6,350)	-	(6,350)
佔合營企業其他全面收益	-	-	-	-	(1,286)	-	-	(1,286)	-	(1,286)
佔一間聯營企業其他全面收益	-	-	-	-	8	-	-	8	-	8
換算海外業務所產生的匯兌差異	-	-	-	-	(76,291)	-	-	(76,291)	(355)	(76,646)
年度其他全面收益，除稅後	-	-	-	17,566	(77,569)	-	-	(60,003)	(355)	(60,358)
年度全面收益總額	-	-	-	17,566	(77,569)	-	(143,119)	(203,122)	(2,344)	(205,466)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(14,871)	(14,871)	-	(14,871)
於2024年12月31日之結餘	297,422	523,213	1,071,657	809,035	(240,576)	7,749	(155,484)	2,313,016	5,945	2,318,961

綜合 權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							小計	非控股權益	總計
	股本	實繳盈餘	股份溢價	物業重估儲備	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註34)	(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)			
於2025年1月1日之結餘	297,422	523,213	1,071,657	809,035	(240,576)	7,749	(155,484)	2,313,016	5,945	2,318,961
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(32,945)	(32,945)	(2,784)	(35,729)
物業重估所產生之公平價值變動	-	-	-	22,742	-	-	-	22,742	-	22,742
物業重估所產生之遞延稅項支出	-	-	-	(6,838)	-	-	-	(6,838)	-	(6,838)
佔合營企業其他全面收益	-	-	-	-	1,301	-	-	1,301	-	1,301
佔一間聯營企業其他全面收益	-	-	-	-	4	-	-	4	-	4
換算海外業務所產生的匯兌差異	-	-	-	-	81,544	-	-	81,544	(93)	81,451
年度其他全面收益，除稅後	-	-	-	15,904	82,849	-	-	98,753	(93)	98,660
年度全面收益總額	-	-	-	15,904	82,849	-	(32,945)	65,808	(2,877)	62,931
收購一間附屬公司之進一步權益(附註45)	-	-	-	-	-	(8,688)	-	(8,688)	4,012	(4,676)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	-	(14,871)	(14,871)	-	(14,871)
於2025年12月31日之結餘	297,422	523,213	1,071,657	824,939	(157,727)	(939)	(203,300)	2,355,265	7,080	2,362,345

綜合 現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
來自經營活動之現金流量			
除所得稅開支前之虧損		(30,872)	(141,025)
調整：			
利息收入	10(a)	(3,399)	(4,439)
來自按公平價值列入損益的金融資產的股息收入	10(a)	(487)	(30)
融資成本	8	64,300	94,188
佔合營企業業績	18	15,092	10,031
佔聯營企業業績	19	41	(185)
出售物業、廠房及設備之收益	10(a)	(4,273)	(138)
物業、廠房及設備重估虧損	10(b)	-	741
物業、廠房及設備折舊	10(c)	70,650	76,279
使用權資產折舊	10(c)	14,178	14,191
無形資產攤銷	10(c)	2,007	2,007
物業、廠房及設備撇賬	10(b)	82	43
註銷附屬公司之收益	10(a)	(19,249)	-
投資物業的公平價值減少		31,921	34,905
按公平價值列入損益的金融資產的公平價值(收益)/虧損		(34,866)	23,648
金融資產減值虧損撥備		531	9,172
存貨備抵回撥	10(c)	(128)	(1,172)
營運資金變動前的經營現金流量		105,528	118,216
來自經營活動之現金流量			
存貨減少		5,630	13,493
貿易及其他應收賬款減少		6,062	72,598
提供予保證金融資客戶之墊款減少		46,883	8,724
應收貸款(增加)/減少		(8,349)	8,064
按公平價值列入損益的金融資產增加		(2,470)	(2,742)
銀行結餘及現金(增加)/減少—代客戶持有		(97,333)	3,662
貿易及其他應付賬款增加		95,569	27,180
經營業務產生的現金		151,520	249,195
已付中國稅項		(8,310)	(5,379)
已退回/(已付)其他司法權區稅項		14	(16)
已付香港利得稅		(269)	(767)
來自經營活動的現金淨額		142,955	243,033

綜合 現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
來自投資活動之現金流量			
墊款予一名董事		(3,113)	–
(墊款予)／還款自一間聯營企業		(148)	650
(墊款予)／還款自一名關聯方		(213)	2,195
購買無形資產		(242)	–
購買物業、廠房及設備		(5,734)	(3,812)
出售物業、廠房及設備之所得款項		12,193	144
提取受限制銀行存款		–	49,198
已收利息		1,272	1,477
按公平價值列入損益的金融資產的已收股息		487	30
來自投資活動現金淨額		4,502	49,882
來自融資活動之現金流量			
收購一間附屬公司之進一步權益	45	(4,676)	(4,500)
銀行貸款之所得款項	46(b)	274,853	231,736
銀行貸款還款	46(b)	(263,462)	(464,163)
向董事還款	46(b)	(53,988)	(4,846)
租賃負債還款	46(b)	(14,116)	(10,341)
已付股息		(14,871)	(14,871)
已付利息	46(b)	(45,081)	(80,034)
用於融資活動現金淨額		(121,341)	(347,019)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		26,116	(54,104)
年初現金及現金等價物	46(a)	77,239	132,594
外匯匯率變動對現金及現金等價物之影響		(17,759)	(1,251)
年末現金及現金等價物	46(a)	85,596	77,239

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

新澧集團有限公司(「本公司」)根據百慕達1981年公司法(經修訂)於1993年11月24日在百慕達註冊成立為一間獲豁免有限責任公司及其股份自1995年3月1日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其最終控制方為本公司主席、首席執行官兼執行董事鄭盾尼先生。本公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及其主要營業地點為香港北角英皇道510號港運大廈10樓。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主營業務包括：

- 品牌推廣：(i)發展及管理「SKINS」商標；(ii)於香港採購、製造及買賣保健產品；及(iii)分銷日本清酒；
- 零售：(i)管理及經營奧特萊斯；及(ii)物業投資及持有物業；及
- 金融服務：提供證券經紀、保證金融資、放貸及財務諮詢服務。

本公司主要附屬公司之主要經營業務載於綜合財務報表附註45內。

2. 採納香港財務報告準則會計準則

(a) 採納香港財務報告準則會計準則修訂本－於2025年1月1日生效

本集團於2025年1月1日或之後開始的年度期間就編製及呈列綜合財務報表首次採納以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈與本集團會計政策及業務營運有關的香港財務報告準則會計準則修訂本(包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)：

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可兌換性

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號說明範例之修訂本

財務報表中有關不確定性之披露

於本期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本並無對本集團於本年度及上個年度的表現及財務狀況及／或綜合財務報表所載的披露有任何重大影響。

2. 採納香港財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

以下可能與本集團會計政策及業務營運有關的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已經頒佈，但尚未生效，且未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售資產或注資 ³
香港會計準則第21號之修訂本	換算為惡性通貨膨脹經濟下的列報貨幣 ²
香港詮釋第5號之修訂本	香港詮釋第5號財務報表之列報—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 ²
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定期或之後開始的年度期間生效

本公司董事(「董事」)預期，除應用香港財務報告準則第18號外，採納此等已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對此等綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

此新準則由香港會計師公會於2024年7月頒佈，取代香港會計準則第1號，並對香港財務報告準則會計準則作出重大相應修訂，包括香港會計準則第8號*財務報表編製基準*(由會計政策、會計估計變動及錯誤重新命名)。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表項目的確認及計量有任何影響，但預期會對若干項目的呈列及披露有重大影響。該等變動包括損益表內的分類及小計、資料的總計／分類及標籤以及披露管理層界定的績效指標。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒發的所有適用的香港財務報告準則會計準則以及香港公司條例的披露要求編製。此外，綜合財務報表載有根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

(b) 計量基準

誠如綜合財務報表附註4載列之會計政策所闡述，除以公平價值計量之若干物業及金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準而編製。

(c) 使用重大會計判斷及估計

根據香港財務報告準則會計準則編製的綜合財務報表要求管理層根據過往經驗及於應用本集團的會計政策時被認為合理的多項因素作出重大會計判斷、估計及假設，倘該等方面涉及較高程度判斷或估計複雜性，則涉及估計不明朗因素的主要來源及導致綜合財務報表呈列的資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，原因為實際結果可能有別於該等判斷及估計而難以從其他途徑衡量。

因此，管理層持續進行檢討，以修訂該等重大會計判斷及估計的任何變動，並於修訂期間或修訂之未來期間(如修訂影響兩個期間)確認。有關對綜合財務報表產生重大影響的重大會計判斷及估計詳情，進一步於綜合財務報表附註5討論。

(d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司功能貨幣。

(e) 持續經營假設

本集團於截至2025年12月31日止年度錄得虧損35,729,000港元。於2025年12月31日，本集團的即期銀行借款為734,824,000港元，該等借款須於報告期結束後十二個月內償還或重續，而本集團的現金及銀行結餘則為85,596,000港元。此外，本集團的流動資產1,373,078,000港元包括賬面值為715,026,000港元分類為持作出售的投資物業。除該等持作出售的投資物業外，本集團將錄得經調整流動負債淨額。該等事件或情況可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

3. 編製基準(續)

(e) 持續經營假設(續)

鑑於上述情況，在評估本集團是否具備足夠財務資源持續經營時，董事已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可用融資來源。董事已編製涵蓋自報告期結束起計18個月期間的現金流量預測，當中已考慮以下因素：

- 於2025年12月31日可動用的現金及現金等價物85,596,000港元；
- 於2025年12月31日未動用的信貸額度384,790,000港元；
- 收回過往年度銷售商標相關的未收代價19,461,000港元；
- 本集團就重續借款及信貸額度與銀行進行積極磋商，該等借款及信貸額度將於報告期結束起計12個月內到期。董事預計，考慮到本集團過往遵守借款條款的記錄、有足夠資產可作抵押，以及目前磋商的情況，本集團將能成功重續其信貸額度；及
- 管理層調整本集團業務擴張步伐的能力。

基於上述情況，董事認為，本集團將具備充足資金及資源以滿足其營運所需資金，並於可見未來在其財務責任到期時履行有關責任。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當。

4. 重大會計政策資料

(a) 業務合併及綜合基準

本綜合財務報表包含本集團的財務報表。集團內公司間的交易及集團公司間的結餘以及未變現溢利已於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予對銷，除非有證據顯示交易的獲轉讓資產出現減值，則虧損於損益中確認。

年內購置或出售的附屬公司的業績已於收購日期或截至出售日期止(倘適用)於綜合損益表及綜合全面收益表內列賬。倘有需要，附屬公司的財務報表會作出調整，以與本集團其他成員公司所採納的會計政策相符一致。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(a) 業務合併及綜合基準(續)

代表於附屬公司之所擁有權益的非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的款額加上有關非控股權益應佔權益其後變動的部分。非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與本公司持有人應佔權益分開。損益及其他全面收入的各個組成部分均歸屬於本公司持有人及非控股權益。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額乃歸屬於非控股權益。

倘本集團於附屬公司的權益變動並未導致喪失對附屬公司的控制權，則入賬作為權益交易。本集團權益及非控股權益的賬面值已予調整，以反映其於附屬公司的相關權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收取代價公平價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可對其行使控制權的被投資方。以下三個因素全部滿足時即表示本公司控制一名被投資方：(i)對被投資方的權力，(ii)來自被投資方可變回報的風險或權利及(iii)利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

於附屬公司的投資已按成本減減值虧損(如有)計入本公司的財務狀況表。附屬公司的業績由本公司根據已收及應收股息基準列賬。

(c) 聯營企業

聯營企業為本集團對其擁有重大影響力的實體，其既非附屬公司，亦非共同安排。重大影響力指有權力參與被投資方的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業初步按成本確認，此後其賬面值就本集團應佔聯營企業淨資產之收購後變動作出調整，惟超過本集團於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補此等虧損則作別論。

本集團與其聯營企業之間的交易產生的損益僅於不相關投資者於聯營企業擁有權益時方會確認。該等交易產生的投資者分佔聯營企業溢利及虧損與聯營企業的賬面值對銷。倘未變現虧損證明轉讓資產出現減值，則即時於損益賬中確認。

4. 重大會計政策資料(續)

(d) 共同安排

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士於相關安排活動的共同控制權，則本集團即為共同安排的一方。共同控制權的評估原則與附屬公司的控制權相同。

本集團以聯營企業之權益相同的方式(即採用權益法—見綜合財務報表附註4(c))計算其在合營企業中的權益。

(e) 商譽

商譽指所轉讓代價的公平價值、被收購方的任何非控股權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的公平價值總和，超出於收購日期計量的可識別資產及負債的公平價值的部分。

倘可識別資產、負債之公平價值高於所付代價之公平價值、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方持有的權益於收購日期的公平價值之總和，則超出部分於重估後於收購日期在損益確認。

商譽乃按成本減減值虧損(如有)計量。就減值測試而言，收購產生之商譽分配至預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位乃可識別之最小資產組合，其產生之現金流入基本獨立於其他資產或資產組合之現金流入。獲分配商譽之現金產生單位會每年透過比較其賬面值及其可收回金額(見綜合財務報表附註4(q))及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。

倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值，則減值虧損初步先分配至撇減分配予該單位的任何商譽賬面值，其後根據該單位內每項資產的賬面值按比例分配至該單位內其他資產。然而，分配至各項資產之虧損將不會令各資產之賬面值減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可釐定)以較高者為準。任何商譽減值虧損均於損益中確認，且不會於往後期間予以撥回。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(f) 收益確認

客戶合約收入於貨品或服務的控制權以反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價的金額(不包括代表第三方收取的金額)轉讓予客戶時確認。收入不包括增值稅及銷售相關稅項，其中已經扣除任何貿易折扣，批量回扣、退還權利或津貼。

貨品或服務的控制權在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。貨品或服務的控制權是在一段時間內轉移，倘本集團履約過程中包括以下準則：

- 提供客戶同時收取且消耗的所有利益；
- 創造或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 不會創造對本集團具有可替代用途的資產，且本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，參照在整個合約期間已完成履約責任的進度確認收益。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的時間點予以確認。

(i) 商品銷售

來自直接銷售商品予客戶的收益於商品控制權轉至客戶的時間點(主要於交付相關商品及客戶接獲相關商品時)確認。商品銷售予所有類別客戶而言一般只有一項履約責任。

發票款項不含增值稅或其他與銷售有關稅項。銷售合約通常不提供可能在銷售合約中引起代價變化的銷售折回、批量回扣、退貨權利或津貼。

(ii) 特許權銷售所得佣金收入

當相關服務根據相關服務合約的條款及條件提供予位於奧特萊斯的零售店舖(基於店舖所產生特許權銷售的佣金率)時，特許權銷售所得佣金收入隨時間確認。合約期內產生特許權銷售的零售店舖並無最低保證收入限制。

4. 重大會計政策資料(續)

(f) 收益確認(續)

(iii) 專利收入

專利收入指收取來自獲授予許可持有人使用知識產權權利(即於海外特許使用地區不限於設計、生產、包裝、銷售、分銷及推廣「MY LITTLE PONY」及「SKINS」品牌產品)的特許使用費。所有許可協議載有最低保證及銷售作基準專利費。管理層認為知識產權在很大程度上受本集團進行的活動影響，因此最低保證原素於特許使用期限內按比例隨時間推移確認。任何超過最低保證原素的額外銷售專利費將屬特殊專利費，並於使用期間確認。

(iv) 證券經紀佣金

證券經紀收入乃根據開戶協議的協定條款及條件基於交易執行日期對所執行交易的交易量所收取的協定佣金率於某個時間點確認。

(v) 財務諮詢收入

由於當客戶要求本集團提供任何諮詢服務(不限於法律及合規、企業融資或併購諮詢服務)時客戶同時收取及消耗利益，財務諮詢收入隨時間確認。無論提供任何服務，所提供的服務通常按固定月費收費。

本集團為客戶提供有關多元化及完善投資產品的資產管理及投資顧問服務。資產管理費收入於履行服務時隨時間確認，並按本集團管理的管理賬戶資產淨值的固定百分比收取。當相關表現期間表現良好時，本集團亦有權收取表現費，而當已確認累計收益很可能不會發生重大轉回時及當有關可變代價的不確定因素其後獲解決時，有關款項會於相關表現期末確認。

(vi) 其他服務收入

當相關服務提供予客戶時，其他服務收入隨時間確認。

(vii) 租金收入

經營租賃項下租金收入乃按有關租賃年期以直線法確認，惟如有其他基準更能反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(f) 收益確認(續)

(viii) 利息收入

利息收入採用實際利率按時間比例確認。利息收入採用實際利率法於其產生時予以計確認。就信用並無減值的以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率應用於該資產的賬面總值。就信用減值的金融資產而言，實際利率應用於該資產的攤銷成本(即賬面總值減去資產虧損撥備)。

(g) 物業、廠房及設備

業主自用租賃土地及樓宇按重估減累計折舊列賬。重估會充足地定期進行，以確保賬面值不會與於報告期末使用公平價值釐定者存在重大差異。重估增值於其他全面收益確認並於「物業重估儲備」的權益項下累計。重估減值首先對銷同一物業先前的重估增值，其後於損益中確認。其後任何增值以先前已扣除的金額為限於損益確認，其後計入物業重估儲備。當物業用途改變由自用轉為投資物業時，物業將被重估至其重新分類前的公平價值。

於出售時，就之前估值已變現的物業重估儲備相關部分於出售日由物業重估儲備轉撥至累計虧損／留存溢利。

除在建物業及工程外，其他物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(如適用)。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及收購項目直接應佔的成本。

其後的成本僅會於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量的情況下計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(倘適用)。所取代部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養於產生的財政期間內於損益內作為開支確認。

除在建工程外，其他物業、廠房及設備按其估計可使用年期使用直線法折舊，以將其成本或重估(扣除預計剩餘價值)撇銷。於各報告期末，可使用年期，剩餘價值及折舊法會予以審閱及調整(如適用)。

4. 重大會計政策資料(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

以下物業、廠房及設備項目(不包括在建工程)按其估計可使用年期並經考慮其估計剩餘價值後，以直線法計算折舊，其年度折舊率如下：

於香港及中華人民共和國(「中國」)的租賃土地及樓宇	預期可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
樓宇	預期可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
租賃物業裝修	預期可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
廠房及機器	9%–45%
傢俱、裝置及設備	9%–20%
汽車	16%–20%
船隻	10%

在建工程乃按成本減減值虧損列賬(如有)。成本包括直接建築成本及於建設及安裝期間資本化之借貸成本。當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，該等成本即不再資本化，而在建工程則轉撥至物業、廠房及設備之合適類別。在建工程於竣工及可作擬定用途前，並不計提任何折舊。

倘因項目擁有人的佔用期完結而改變用途，使一項物業、廠房及設備項目成為一項投資物業，該項目的賬面值與其公平價值之間的任何差額會在轉移日期於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於日後出售或報廢該資產時，相關的物業重估儲備將會於出售或報廢日直接轉移至累計虧損／留存溢利。

倘物業、廠房及設備項目的賬面值高於該資產的估計可收回金額，則即時將其撇減至其可收回金額。關於決定可收回金額的詳情見綜合財務報表附註4(q)。

一項物業、廠房及設備於出售或預期繼續使用該資產不能產生未來經濟利益時將會終止確認。出售或報廢資產而產生的任何收益或虧損為銷售所得款項淨額及資產賬面值之間的差額，於出售日或被釐定為不能產生未來經濟利益時於損益中確認。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(h) 投資物業

投資物業乃指持有以賺取租金或作資本增值用途或兩者兼有，但並非於日常業務過程中持作銷售、持作生產或供應貨品或服務或行政用途的物業。這包括持作未可釐定將來用途的土地以及在建或將來發展作投資物業的各類物業。

倘本集團按經營租賃持有物業權益以賺取租金收入，且符合投資物業的定義，則本集團使用公平價值模型將物業權益分類為投資物業。

投資物業首次以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認以後，投資物業採用公平價值模型按其公平價值計量。

倘投資物業因業主自用而變動其用途成為物業、廠房及設備項目，就其後入賬而言，物業的視作成本於用途變動日期參考其公平價值決定。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。因終止確定該投資物業而產生之任何損益(按出售所得款項淨額與投資物業賬面值的差額計算)，計入該投資物業終止確認或被釐定為無未來經濟利益期間的損益。

(i) 租賃

作為承租人之會計處理

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而轉讓在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權指示使用該已識別資產，且從使用中獲得絕大部分經濟利益時，控制權被轉讓。

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體就屬短期租賃之租賃選擇不資本化時存在會計政策選擇。本集團已選擇不就於開始日期之租賃期為12個月以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期按直線基準支銷。

4. 重大會計政策資料(續)

(i) 租賃(續)

作為承租人之會計處理(續)

使用權資產

使用權資產首次應按成本確認，並須包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關將租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收取的租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人在將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件所規定的狀況時所產生的成本進行估算，除非該等成本是生產存貨而產生。

除符合投資物業定義之使用權資產外，本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產(詳情參考綜合財務報表附註4(q)使用權資產減值評估)，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

就本集團而言，為出租或資本增值目的而持有之租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)入賬，並按公平價值列賬(見綜合財務報表附註4(h))。就持作自用的租賃土地權益及樓宇，本集團根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16號」)入賬，並按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬(見綜合財務報表附註4(g))。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期尚未支付的租賃付款的現值作出確認。租賃付款將使用租賃中隱含的利率貼現得出(倘若該利率可輕易釐定)。倘若該利率不可輕易釐定，則本集團將使用本集團的增量借貸利率作為替代。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分應確定於報告期末後十二個月內支付的租賃付款的現值。

於首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量及利息開支採用實際利率法計算。

於開始日期之後，本集團應以下列方式計量租賃負債：(i)增加其賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映所作出的租賃付款；及(iii)重新計量其賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(i) 租賃(續)

作為承租人之會計處理(續)

租賃修訂

如果同時符合以下條件，本集團將租賃修訂作為一項單獨租賃進行會計處理：

- 該修訂通過增加對一項或多項相關資產的使用權擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加的金額與針對擴大租賃範圍的單獨價格及為反映特定合同的具體情況而對單獨價格作出的任何適當的調整相稱。

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理的租賃修訂，在租賃修訂的生效日，本集團根據修訂後租賃的租賃期，通過使用修改後的折現率對修訂後的租賃付款額進行折現以重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。

作為出租人之會計處理

當本集團作為出租人時，其於租賃開始時釐定每項租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產的所有權隨附的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則其分類為融資租賃。倘非如此，該租賃則分類為經營租賃。

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。經營租賃的租金收入乃按有關租賃年期以直線法於損益中確認。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期以直線法確認為開支。

當本集團為中間出租人時，本集團會將主租賃及分租賃入賬為兩項獨立租賃。轉租參考主租賃所產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃屬本集團應用上述豁免標準之短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

(j) 無形資產(除商譽外)

(i) 所收購無形資產

單獨收購的無形資產初步按成本確認。業務合併中所收購的無形資產的成本為收購日期的公平價值。其後，具有有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬，而具無限使用年期的無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬(詳情參考綜合財務報表附註4(c)無形資產減值評估)。

4. 重大會計政策資料(續)

(j) 無形資產(除商譽外)(續)

(i) 所收購無形資產(續)

具有限使用年期的無形資產

就具有有限使用年期的無形資產而言，於可使用年期內按直線基準攤銷並於損益內確認攤銷費用。以下具有有限使用年期的無形資產自其可使用日起及估計可使用年期攤銷：

客戶關係	5-15年
------	-------

估計可使用年期和攤銷方法兩項都會於每一報告期末檢視。

具無限使用年期的無形資產

具無限可使用年期的無形資產包括：(i)外國特許地區的當地政府機構所授出的特許期為7至15年的知識產權(不限於「MY LITTLE PONY」及「SKINS」品牌產品的設計、生產、包裝、銷售、分銷及營銷)；(ii)於香港以若干專利及商標生產、營銷、分銷及銷售保健養生產品的權利(特許期為1至2年)；(iii)香港交易及結算所有限公司授出允許本集團於或透過聯交所及香港期貨交易所有限公司買賣證券的交易權；及(iv)取得的日本酒類零售業務執照交易權。

無形資產可使用年期被評估為無限時，故不作攤銷。無形資產的可使用年期屬無限的任何結論於各報告期末予以檢討，以釐定事件及情況是否繼續支持該資產具有無限可使用年期的評估。否則，自變更日期起就可使用年期從無限轉為有限的評估按前瞻基準，並根據上文所載對可使用年期有限的無形資產的攤銷政策入賬。

(ii) 其後開支

其後開支只會在致使相關特定資產的未來經濟效益增加時才會資本化。所有其他支出均在產生時於損益中確認。

(iii) 終止確認無形資產

無形資產會在出售時或預期不會因使用或出售而產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計量)會在資產終止確認時於損益內確認。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(j) 無形資產(除商譽外)(續)

(iv) 無形資產減值

具有限使用年期的無形資產乃於有跡象顯示資產可能出現減值時進行減值測試。具無限使用年期且尚未能使用的無形資產於報告期末進行減值測試，而不論是否有跡象顯示資產可能出現減值。無形資產乃透過將其賬面值與可收回金額比較以測試是否出現減值(見綜合財務報表附註4(q))。

倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值會被減少至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值可增加至其可收回金額之經修訂估計數字，然而，增加後之賬面值不得超過其可收回金額與該資產倘於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值兩者之較低者。所有撥回立即於損益確認。

(k) 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以集團實體經營的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣訂立的交易均會按交易發生時所適用現行匯率記賬。於各報告期末，以外幣計值的外幣貨幣資產及負債均按當日現行匯率換算。按公平價值入賬以外幣計值的非貨幣資產及負債乃以公平價值釐定當日現行匯率重新換算。以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產及負債則毋須重新換算。

結算及換算貨幣資產及負債所產生的匯兌差額於其產生期間在損益確認。以公平價值入賬的非貨幣資產及負債重新換算所產生的匯兌差額乃計入期間損益，惟重新換算非貨幣資產及負債產生的匯兌差額除外，其收益及虧損乃於其他全面收益確認，於此等情況下，匯兌差額亦於其他全面收益確認。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，惟匯率於期內大幅波動則除外，在此情況下，則使用與交易進行時所用匯率相若的匯率。海外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益內累計為「匯兌儲備」(歸屬於非控股權益(如適用))。於集團實體的個別財務報表的損益賬內確認的匯兌差額於換算長期貨幣資產及負債(構成本集團於有關海外業務的淨投資的一部分)時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

於2005年1月1日或之後因收購海外業務產生的商譽及所收購可識別資產的公平價值調整視為該海外業務的資產及負債並按報告期末的適用匯率換算。產生的匯兌差額於匯兌儲備確認。

4. 重大會計政策資料(續)

(l) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利乃，預計於僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月以前悉數結算之僱員福利(終止福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

(ii) 界定供款退休福利計劃

根據《強制性公積金計劃條例》第485章(「強積金計劃條例」)設立及運營的強制性公積金計劃被分類為界定供款計劃。

界定供款計劃的供款在相關服務確認時計入綜合全面收益表。

(m) 所得稅

年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產與負債變動。本期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益內確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。即期稅項資產及遞延稅項資產只會在本集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：(i)即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨值基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或(ii)遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務機關就相同應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而該等實體計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨值基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現及清償該即期資產及該即期負債。

本期稅項

本期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按各報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。應繳或應收本期稅項的金額為預期將予支付或收取稅項金額的最佳估計，該金額反映與所得稅有關的不明朗因素。

分派股息產生的額外所得稅於確認支付相關股息的責任時確認。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(m) 所得稅(續)

遞延稅項

遞延稅項乃就用作財務報告之資產及負債賬面值與用作稅務目的之相應金額之間的暫時差額而確認。除不可在稅務方面獲得扣減的商譽以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債的初始確認(不屬於業務合併的一部分)外，倘本集團可控制撥回暫時性差額且暫時性差額有可能於可見將來不會撥回之情況，則就於附屬公司之投資以及於合營企業及聯營企業的權益產生的全部應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產在將有可能動用應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額之情況下予以確認，前提為可扣減暫時性差額並非產生自於一項交易(而非一項業務合併)中資產及負債的初始確認，該初始確認並不影響應課稅溢利或會計溢利。遞延稅項乃按適用於資產或負債賬面值變現或結算之預期方式及於報告期末已制定或大致上制定之稅率計量，並反映與所得稅有關的任何不確定因素。

當有法定可強制實施權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷，本集團擬根據淨額基準清算即期稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產時減少。

有關釐定用於計量遞延稅項金額之適當稅率之一般規定有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號按公平價值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業之遞延稅項金額乃使用出售此等投資物業時適用之稅率按其於報告日期之賬面金額計量。當投資物業為可計提折舊並於一個業務模型內持有，而該業務模型旨在隨時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益(而非通過出售)時，該假定即被推翻。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或清償的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

所得稅乃於損益確認，惟當該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關時，該等稅項亦於其他全面收益確認；或當該等稅項與直接於權確認之項目有關時，該等稅項亦直接於權益確認。

4. 重大會計政策資料(續)

(n) 會所債券

會所債券於初始確認時按成本計量，並且其使用壽命被確定為無限期。會所債券於各報告期末均進行減值測試，不予攤銷。於各報告期末，其使用壽命亦會進行審查，以釐定無限期使用壽命評估是否持續可行。倘不能繼續進行，則按預期基準將其使用壽命評估從無限期更改為有限期。

(o) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值兩者中之較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所產生之其他成本。成本按加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售之估計成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值於確認有關收入期間確認為開支。

任何將存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損於撇減發生期間確認為開支。任何存貨撇減的任何撥回金額乃於撥回發生期間確認為已確認為開支的存貨金額的減少。

將存貨撇減至可變現淨值之數以及存貨的一切虧損乃於撇減或出現虧損的期間內支銷。撥回存貨撇賬之金額乃作為於出現撥回的期間內支銷存貨數額的扣減。

(p) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部份的貿易應收賬款除外)初步按公平價值加上(就並非按公平價值列入損益(「按公平價值列入損益」)的項目而言)與收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資部份的貿易應收賬款初步按交易價格計量。

所有常規買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。常規買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間交付資產之金融資產買賣。

釐定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時(倘適用)，應整體考慮金融資產。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(p) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具

其後計量債務工具視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分為以下兩種計量類別：

攤銷成本

倘持作收取合約現金流量之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後以實際利率法計量。利息收入、外幣匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。終止確認的任何收益於損益內確認。

按公平價值列入損益

按公平價值列入損益之金融資產包括持作買賣金融資產、於初次確認時指定為按公平價值列入損益或強制要求按公平價值計量的金融資產。倘金融資產為於近期作出售或購回目的而收購，則被分類為持作買賣之金融資產。衍生金融工具(包括單獨的嵌入式衍生工具)亦分類為持作出售，惟已指定為有效對沖工具者除外。現金流量並非僅為支付本金及利息之金融資產分類為及按公平價值列入損益計量，而不論其業務模式如何。儘管如上文所述債務工具可分類為按攤銷成本，債務工具於初步確認時可指定為按公平價值列入損益，前提是此舉能夠消除或大幅減少會計錯配。

股本工具

於首次確認並非持作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平價值之後續變動。該選擇乃按逐項投資作出。按公平價值列入其他全面收益之股本投資按公平價值計量。除非股息收入明確表示收回部分投資成本，否則股息收入於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，且不會重新分類至損益。所有其他股本工具乃分類為按公平價值列入損益，據此，公平價值變動、股息及利息收入於損益確認。

4. 重大會計政策資料(續)

(p) 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的貿易應收賬款及其他金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備。預期信貸虧損乃按下列任一基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：金融工具預計年期內所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。短缺約以資產原先有效利率打折。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收賬款的虧損撥備，並按全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已基於過往經驗、針對債務人的前瞻性因素以及債務人身處的宏觀經濟環境確立撥備矩陣。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計算。然而，倘信貸風險自首次確認以來有大幅增加，則將按全期預期信貸虧損計提虧損撥備。

於釐定金融資產的信貸風險自首次確認以來有否大幅增加並估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否由初始確認時顯著上升時會考慮以下資料：

- 在合約到期日無法償還本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 債務人的技術、市場、經濟或監管環境有實際或預期的重大變動，對債務人償還本集團的債務能力造成重大不利影響。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(p) 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損(續)

就貸款承擔而言，為評估預期信貸虧損的初步確認日期被視為本集團成為不可撤銷承擔之訂約方之日期。於評估一項貸款承擔的信貸風險自初步確認以來是否顯著上升時，本集團會考慮貸款承擔相關貸款發生的違約風險變動。

視乎金融資產的性質而定，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘若評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

本集團認為金融資產於下列情況下屬違約：當借款人不大可能在本集團無追索權(如變現抵押品(如持有))的情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或該金融資產逾期超過90日。

本集團認為金融資產於以下情況下出現信貸減值：(i)借款人不大可能在本集團並無追索權(如變現抵押品(如持有))下向本集團悉數償付其信貸責任；或(ii)該金融資產逾期超過180日；或(iii)發行人或交易對手面臨重大財務困難；或(iv)債務人違反合約，如拖欠或逾期事件；或(v)交易對手之貸款人出於與交易對手之財務困難相關之經濟或合約原因，而向交易對手授予貸款人原應不會考慮之優惠；或(vi)交易對手可能破產或進行其他財務重組；或(vii)因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場。

預期信貸虧損於各報告期末重新計算，以反映金融資產自初步確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動於損益中確認為計提或撥回虧損撥備。本集團就所有按攤銷成本計算之金融資產類別確認計提或撥回虧損撥備，並透過使用虧損撥備賬就其賬面值作出相應調整。

信貸減值金融資產之利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產之利息收入按金融資產賬面總值計算。

撇銷政策

本集團在資料顯示債務人陷入嚴重財務困難且無實際收回可能之時(例如債務人遭受清盤或已進入破產程序，或倘貿易應收賬款逾期超過一年(以較早者為準))撇銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撇銷金融資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行。以往撇賬的資產於往後索回於撥回發生期間於損益確認為減值撥回。

4. 重大會計政策資料(續)

(p) 金融工具(續)

(iii) 金融負債

本集團根據負債產生之目的，將其金融負債分類。按公平價值列入損益之金融負債及按攤銷成本列賬之金融負債初步按公平價值(扣除已產生直接應佔成本)計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債包括貿易及其他應付賬款、應付一名關聯方及董事款項及銀行貸款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益確認。

當金融負債終止確認時，收益或虧損通過攤銷流程於損益確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率乃準確貼現金融資產或負債之預期存續期或較短期間(如適用)估計未來現金收款或付款之利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當金融資產的未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已予轉讓而有關轉讓根據香港財務報告準則第9號符合終止確認標準時，本集團會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益內確認並於權益內累計的累計收益或虧損總和的差額，在金融資產終止確認時於損益內確認。

當相關合約指定的債務被解除、註銷或屆滿時，金融負債則會終止確認。終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，在金融負債終止確認時於損益內確認。

(vii) 抵銷金融工具

倘於有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與金融負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表列報淨額。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(q) 資產之減值(金融資產除外)

於各報告期末，本集團檢討以下非金融資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損或過去被確認的減值虧損是否不再存在或可能被減少：

- 根據成本模型計算的物業、廠房及設備；
- 具有有限使用年期的無形資產；
- 使用資產權；
- 於附屬公司的投資及聯營企業及合營企業的權益；及
- 會所債券。

如果資產的可收回金額(即公平價值減去處置成本和使用價值中的較高者)估計小於其賬面價值，則該資產的賬面價值將減至其可收回金額。減值虧損會立即確認為開支，除非相關資產根據另一項香港財務報告準則會計準則以重估金額列賬，在這種情況下，減值虧損被視為該香港財務報告準則會計準則下的重估減少。

使用價值是基於預期從綜合財務報表附註4(e)中資產或現金產生單位獲得的估計未來現金流量，並使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映了當前對貨幣時間價值和資產或現金產生單位特定風險的市場評估。如果資產產生的現金流入在很大程度上不獨立於其他資產的現金流入，則為獨立產生現金流入的最小資產組(即現金產生單位)確定可收回金額。

除商譽外，倘減值虧損隨後撥回，該資產的賬面值可增加至其可收回金額的經修訂估計，惟該增加的賬面值不可高於該資產於過往年度若無確認減值虧損本應釐定的賬面值。撥回減值虧損會即時於損益確認，惟相關資產根據另一香港財務報告準則會計準則按重估金額列賬則除外，在此情況下，撥回減值虧損根據該香港財務報告準則會計準則被視作重估增加。

4. 重大會計政策資料(續)

(r) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須承擔法定義務或推定義務，其將可能導致可合理估計的經濟利益流出時，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。

當可能毋須流出經濟利益時，或金額不可能被可靠地估計時，除非經濟利益流出的可能性極微，否則須披露該義務為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來事件的發生或不發生確定之可能責任，亦須披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極微。

(s) 政府補助

當能夠合理保證本集團符合政府補助的附帶條件，且會獲授補助時，方會確認政府補助。

政府補助於本集團確認該等補助擬補償的有關成本為開支之期間，有系統地於損益確認。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之政府補助，乃於其成為可收取之期間於損益內確認，並確認為其他收入，而非減少相關費用。

(t) 關聯方

(a) 一名人士或該名人士的近親於以下情況為本集團的關聯方：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員之一。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營企業。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(t) 關聯方(續)

(b) (續)

- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理層服務。

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員並包括：(i)該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；(ii)該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及(iii)該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

(u) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金餘額、短期存款及自購買日期起三個月或以下到期的高流動性投資，該等投資的公平價值變動風險不大，並由本集團用於管理其短期承擔。就綜合現金流量表而言，須於要求時償還並構成本集團現金管理組成部分的該等款項計入現金及現金等價物。

代客戶持有銀行結餘

本集團在獲認可金融機構持有信託及個別賬戶，以保管一般業務交易中產生之客戶存款。本集團將客戶款項分類為呈現於綜合財務狀況表流動資產項下之「銀行結餘及現金－代客戶持有」，原因為本集團獲准保留客戶款項之部分或全部利息收入，並於應付客戶的流動負債項下確認應付有關客戶之相應款項，理由是其對客戶款項的任何損失或挪用負有責任。根據香港證券及期貨條例(第571章)，本集團不得動用客戶款項償還其自身財務責任。

(v) 分部報告

營運分部按照與向主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)提供之內部報告一致之方式報告。主要營運決策者負責分配資源及評估營運分部之表現，本公司執行董事為主要營運決策者，負責作出策略決定。

(w) 分類為持作出售之資產

當賬面值將主要透過銷售交易收回，且銷售被視為高度有可能進行，則資產會分類為持作出售。分類為持作出售之投資物業將繼續根據綜合財務報表附註4(h)所載政策予以計量。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團之會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值進行判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及其他認為相關之因素作出。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認修訂；倘修訂同時影響本期及未來期間，則於修訂期間及未來期間均須確認有關修訂。

(a) 應用會計政策之主要判斷

(i) 投資物業與自用物業間的分類

本集團已制定需要管理層作出重大判斷及估計的準則以釐定物業是否符合資格作為投資物業。根據綜合財務報表附註4(g)及4(h)所載的會計政策，投資物業為就賺取租金或作資本增值或兩者兼得而持有之物業。因此，管理層會考慮該物業所產生的現金流量是否與本集團所持有的其他資產基本無關。某些物業包括就賺取租金或資本增值而持有的一部分，以及就生產或提供貨物或服務或為行政目的而持有的另一部分。如果該等部分可單獨出售或根據融資租賃單獨出租，本集團則會將該等部分單獨入賬。如果該等部分不可單獨出售，且只有在就生產或提供貨物或服務或為行政目的而持有的部分微不足道的情況下，該物業方為投資物業。本集團可向其所持有物業的租戶提供配套服務。管理層會以個別物業基準作出重大判斷，以確定配套服務是否對不符合投資物業資格之物業具重大意義。僅在配套服務隊整個安排而言微不足道的情況下，物業方為投資物業。

本集團於2025年12月31日的使用權資產及奧特萊斯大樓的賬面值分別約為405,509,000港元及1,534,196,000港元(2024年：401,253,000港元及1,480,900,000港元)，與位於中國瀋陽及廈門的奧特萊斯的租賃土地及樓宇之權益相關。就經營模式而言，所產生的特許權銷售主要依賴位於奧特萊斯零售店的銷售表現，而本集團有權對奧特萊斯的日常營運行使重大經營及融資決定。因此，董事認為奧特萊斯屬業主自用物業性質，並應遵從綜合財務報表附註4(g)所載的會計政策。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(a) 應用會計政策之主要判斷(續)

(ii) 投資物業的遞延稅項

就計量利用公平價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已檢討本集團的投資物業組合併斷定本集團之投資物業以旨在隨著時間流逝而非通過出售消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事確定有關採用公平價值模式計量之投資物業之賬面值全數透過銷售收回之假設被推翻。於2025年12月31日，本集團就重估投資物業確認遞延稅項約54,159,000港元(2024年：57,334,000港元)。

(b) 估計不明朗因素的主要來源

除綜合財務報表其他部分披露的資料外，估計不明朗因素的其他主要來源(涉及導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)如下：

(i) 於合營企業權益的減值

管理層根據香港財務報告準則第11號「合營安排」(「香港財務報告準則第11號」)及香港會計準則第36號「資產減值」之規定，釐定於合營企業的權益是否有任何減值指標，於各報告期末作出重大判斷及估計。

為識別減值指標，管理層特別評估以下各項：(i)權益之賬面值是否可由可收回金額(即公平價值扣除出售成本或使用價值中較高者)支持；及(ii)編製現金流量預測時應用之適當主要假設，包括該預測是否按適當的比例貼現並按適當增長率預測。因此，現金流量預測作為使用價值的計算方法，以適當的貼現率估算合營企業所持有的業務經營預期產生的未來現金流量份額，計算合營企業權益現值份額。計算公平價值扣除出售權益的成本可能需要獨立合資格專業估值師的協助，尤其是當合營企業經營及管理位於中國安陽的奧特萊斯時。

倘實際現金流量少於預期現金流量預測，減值虧損會在損益中確認，以可收回金額超過合營企業權益之賬面值為限。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(ii) 物業、廠房及設備之可使用年期

管理層根據過往經驗及性質及用途類似的物業、廠房及設備的預期實際可使用年期及剩餘價值，釐定本集團物業、廠房及設備的估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。管理層將修訂可使用年期及剩餘價值與較先前所估計者有所不同的折舊開支，或進行撇銷或撇減，猶如因任何技術過時、市場需求改變或服務產量大幅減少而放棄或出售資產。

(iii) 無形資產之可使用年期

根據過往經驗，「MY LITTLE PONY」及「SKINS」商標的知識產權、保健養生產品業務的專利權及商標、證券交易權及酒類零售業務交易權等所有具無限使用年期的無形資產均可以用很少成本甚至是無成本進行無限續期，預計將無限期產生淨現金流入。

就「MY LITTLE PONY」及「SKINS」商標而言，管理層亦認為因商標對本集團具有客觀且穩定的經濟利益，故花費相對大量的營銷及促銷予以支持。本集團已證明其在沒有任何監管、經濟或競爭因素可能會影響可使用年期的情況下保護其合法權益的財務能力。然而，管理層意識到任何戰略決策的變化(不限撇銷市場支持或客戶喜好減弱)都可能導致可使用年期的評估從無限期變為有限期。倘無形資產被定義為具有有限期的可使用年期，則每年攤銷開支將予確認以減少經營利益及無形資產的賬面值。

無形資產的可使用年期在每個報告期末進行審查，以確定無限期可使用年期的評估是否持續可行。否則，自變更日期起，可使用年期評估由不確定更變為確定，按前瞻性基準入賬。

(iv) 非金融資產減值(商譽及無形資產除外)

本集團於各個報告期末評估所有非金融資產類別是否存在減值跡象。當有跡象表明賬面價值可能無法收回時，對非金融資產進行減值測試。為進行減值測試，非金融資產被分配至其現金產生單位。減值測試需要管理層作出重大判斷及估計，特別是在評估以下事項時：(i)非金融資產的賬面金額是否能得到可收回金額的支持，可收回金額指公平價值扣除出售成本或使用價值兩者中較高者；及(ii)在編製現金流量預測時適用的輸入數據之適當主要假設，包括預測是否按適當比率貼現。因此，現金流量預測作為使用價值的計算方法，以適當的貼現率估計現金產生單位預期產生的未來現金流量，計算非金融資產的現值。非金融資產的公平價值扣除出售成本的計算，是以具有約束力的銷售交易或市場價格為基礎，參照市場數據減去出售資產的增量成本。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(v) 商譽及無形資產減值

商譽及無形資產在存在指標時進行減值測試，且無論是否存在減值跡象，都需要每年對商譽進行減值測試。為進行減值測試，商譽已分配至經營金融服務及保健養生產品業務的現金產生單位。

釐定商譽及無形資產是否發生減值，需要對已獲分配商譽或無形資產的現金產生單位的可收回金額進行估計。為進行減值測試，商譽及無形資產將被分配至其各自的現金產生單位。可收回金額的評估需要管理層作出重大判斷及存在高度不確定性估計，包括長期增長率、毛利率及折現率。

管理層在編製現金流量預測時，亦已考慮過往業績、未來市場發展、退出價格、營銷成本以及影響商譽及無形資產的相關經濟參數。評估可收回金額涉及重大判斷及存在高度不確定性估計。該等重大假設及估計反映管理層對業務的最佳理解及預測，但涉及管理層無法控制的固有不确定因素。

(vi) 物業及金融工具之公平價值計量

就租賃土地及樓宇、奧特萊斯大樓、投資物業及非上市投資而言，於各報告期末按公平價值列賬。在釐定公平價值時，估值師使用最相關的估值技術，包括對市場狀況作出若干估計，並盡可能利用市場可觀察的輸入值及數據。公平價值計量時使用的主要輸入數據，根據估值技術中使用的主要輸入數據的可觀察程度，分類為不同層級：(i)層級1：相同項目於活躍市場的報價(未作調整)；(ii)層級2：直接或間接可觀察的輸入數據(不包括層級1輸入數據)；及(iii)層級3：不可觀察的輸入數據(即並非源自市場數據)。將項目分類為上述層級是基於所使用的主要輸入數據的最低層級，該最低層級會對公平價值計量產生重大影響。各層級之間的项目轉移在發生期間予以確認。估值方法所使用的主要假設及輸入數據的變動將導致公平價值出現變動，而對收益或虧損金額的相應調整分別於損益或其他全面收益中呈報。

該等資產的估值涉及重大判斷及存在高度不確定性估計。釐定物業及金融工具公平價值所採用的估值方法及主要輸入資料載於綜合財務報表附註14、15及38(c)。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(vii) 存貨備抵撥備

於各報告期末，管理層檢討存貨賬齡分析，並就確定為不再適合消耗及銷售的滯銷及過時存貨項目作出撥備。在確定此類備抵時，管理層需要作出重大判斷及估計。如果有任何狀況影響到存貨的可變現淨值惡化，可能需要增加存貨備抵。管理層根據最新的發票金額及類似存貨的當前市場狀況估算可變現淨值。當實際結果與原來的估計不同時，該等差異將影響於改變該等估計的期間確認或撥回的撥備。

(viii) 按攤銷成本計量之金融資產的預期信貸虧損評估

管理層根據12個月或整個存續期的預期信貸虧損評估為基礎，以攤餘成本計量金融資產的虧損撥備。就貿易應收賬款而言，採用香港財務報告準則第9號簡明方法的虧損撥備乃按整個存續期預期信貸虧損評估來計算。對於其他金融資產(包括已發放的貸款承諾)，虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損評估來計算。然而，當信用風險自初始確認以來顯著增加時，虧損撥備將通過整個存續期預期信貸虧損評估來計算。

在確定金融資產(包括貸款承諾)的信用風險是否自初始確認以來顯著增加，以及在估計虧損撥備時，涉及管理層的重大判斷及高度估計不確定性，管理層需要考慮相關的、可獲得的合理的、可支持的資料，而不需要花費過多成本或精力。這包括關鍵假設，例如違約概率、發生損失時的預期回收率以及債務人及債務人所在的宏觀經濟環境的特定前瞻性資訊。

為確定估計虧損撥備的最合適的預期信貸虧損模型，計算預期信貸虧損涉及重大判斷及高度估計不確定性。管理層確定合適的信用風險主要驅動因素以及不同經濟驅動因素的未來走勢，以及該等驅動因素在金融資產合約期內如何相互影響。當實際結果與原始估計不同時，該差異將影響在估計改變期間確認或轉回的虧損撥備。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(ix) 所得稅和遞延稅的估計

本集團的稅務風險主要來自香港、中國及海外稅務管轄區。管理層在確定預期的稅款撥備及相關付款時間時需要作出重大判斷及估計。在日常經營過程中所產生的交易及計算稅項最終釐定金額，有一定程度無法確定的情況。本集團僅根據現行稅法規定以及對是否應繳納特別是不確定稅收項目的額外稅款的最佳估計的程度，僅在預期稅額的範圍內確認稅項準備。如果該等事項的最終稅收結果與最初入賬的稅務金額不同，則該等差異將影響到該等確定期間的稅務撥備。

由於本集團已確認與未動用稅項虧損有關的遞延稅項資產，惟以可能有未來應課稅溢利可根據以往年度形成的業務計劃及預算使用未動用稅項虧損為限。管理層須作出重大判斷及估計，以根據未來應課稅溢利產生的時間及水平的可能性，以及考慮未來稅務規劃策略，釐定將予確認的遞延稅項資產的適當金額。當預期與原估計不同時，該等差異將影響到該估計變更期間的遞延所得稅資產的確認。

(x) 持續經營基準

本公司董事認為本集團有能力繼續持續經營。有關持續經營假設的評估(於附註3(e)中披露)涉及本公司董事於特定時點對本身具不確定性之事件或情況的未來結果作出判斷。此等情況包括本集團是否有能力產生充裕經營現金流、是否具備管理靈活性以調整業務擴張的節奏、以及是否能夠在借款及信貸額度屆滿時及時成功重續或展期。

6. 分部資料

根據本集團向本公司董事及主要管理人員(統稱「主要經營決策者」)兩方作出的內部財務報告程序，本集團之經營分部已參考香港財務報告準則第8號「經營分部」(「香港財務報告準則第8號」)的規定並按照不同地區所提供的產品或服務類別大致劃分為不同可報告分部。

劃分可報告分部由主要經營決策者釐定，以對業績進行獨立監控，從而作出有關資源分配之決策及評估可報告分部表現。可報告分部之財務資料分類為分部收入及業績、分部資產、分部負債、其他分部資料、地區資料及主要客戶資料，並定期提供予主要經營決策者，以實現上述目的。

根據香港財務報告準則第8號，可報告分部分類的摘要如下：

- 品牌推廣：(i)發展及管理「SKINS」商標；(ii)於香港採購、製造及買賣保健產品；及(iii)分銷日本清酒；
- 零售：(i)管理及經營奧特萊斯；及(ii)物業投資及持有物業；及
- 金融服務：提供證券經紀、保證金融資、放貸及財務諮詢服務。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(按經營分部細分)

下表為於年內確認不同可報告分部的可報告分部收入及可報告分部業績的分析：

截至2025年12月31日止年度

	品牌推广 千港元	零售 千港元 (附註)	金融服務 千港元	分部間對銷 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	51,100	241,485	16,165	-	308,750
分部之間收入*	1	5,436	-	(5,437)	-
可報告分部收入	51,101	246,921	16,165	(5,437)	308,750
可報告分部(虧損)/溢利	(19,112)	(6,448)	38,733	-	13,173
對賬：					
利息收入					3,399
中央行政開支					(32,311)
佔合營企業業績					(15,092)
佔聯營企業業績					(41)
除所得稅開支前虧損					(30,872)

附註：

在零售分部下特許權銷售的所得佣金收入分析如下：

	千港元
特許權銷售總收入	1,121,064
特許權銷售所得佣金收入	191,023

6. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(按經營分部細分)(續)

截至2024年12月31日止年度

	品牌推廣 千港元	零售 千港元 (附註)	金融服務 千港元	分部間對銷 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	52,998	236,648	17,915	-	307,561
分部之間收入*	91	5,428	-	(5,519)	-
可報告分部收入	53,089	242,076	17,915	(5,519)	307,561
可報告分部虧損	(17,477)	(21,770)	(26,129)	-	(65,376)
對賬：					
利息收入					4,439
中央行政開支					(70,242)
佔合營企業業績					(10,031)
佔聯營企業業績					185
除所得稅開支前虧損					(141,025)

附註：

在零售分部下特許權銷售的所得佣金收入分析如下：

	千港元
特許權銷售總收入	1,074,392
特許權銷售所得佣金收入	178,794

* 分部之間收入的交易定價是參考對外部客戶就類似訂單按訂立之銷售協議的相近條款及條件所收取的價格而釐定。

不同可報告分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部表現是根據不同可報告分部業績而作出的評估，同時是一種對不同可報告分部所賺取的溢利或產生的虧損(經對除所得稅開支前虧損作出調整後)的通用計量。各可報告分部除所得稅開支前經調整虧損的計量方式與本集團計量除所得稅開支前虧損一致，惟受總部管理作營運資金日常監測用途的企業收入及開支(包括利息收入、中央行政開支及佔合營企業及聯營企業業績)除外。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部收入及業績(按收入分類細分)

下表為於年內確認的可報告分部收入按主要地區市場、主要產品及服務線以及確認收入時間進行細分的分析。下表亦包括於年內確認不同可報告分部內按收入分類細分的對賬，主要分為兩大類別：(i)香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入；及(ii)香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入：

截至2025年12月31日止年度

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	6,587	191,835	–	198,422
香港(原居地)	21,813	–	6,190	28,003
美國	4,095	–	–	4,095
其他亞洲國家(附註)	6,218	–	–	6,218
其他(附註)	12,387	–	–	12,387
總計	51,100	191,835	6,190	249,125
主要產品及服務：				
銷售商品	47,613	–	–	47,613
特許權銷售所得佣金收入	–	191,023	–	191,023
專利收入	3,487	–	–	3,487
證券經紀佣金	–	–	1,770	1,770
財務諮詢收入	–	–	3,935	3,935
其他服務收入	–	812	485	1,297
總計	51,100	191,835	6,190	249,125
確認收入時間：				
於某個時間點	47,613	–	1,770	49,383
一段時間內轉移	3,487	191,835	4,420	199,742
總計	51,100	191,835	6,190	249,125

6. 分部資料(續)

(b) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2025年12月31日止年度(續)

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	–	49,650	–	49,650
香港(原居地)	–	–	9,975	9,975
總計	–	49,650	9,975	59,625
主要產品及服務：				
租金收入	–	49,650	–	49,650
利息收入	–	–	9,975	9,975
總計	–	49,650	9,975	59,625

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2024年12月31日止年度

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	1,970	179,468	—	181,438
香港(原居地)	24,303	—	6,292	30,595
美國	4,159	—	—	4,159
其他亞洲國家(附註)	6,138	—	—	6,138
其他(附註)	16,428	—	—	16,428
總計	52,998	179,468	6,292	238,758
主要產品及服務：				
銷售商品	49,313	—	—	49,313
特許權銷售所得佣金收入	—	178,794	—	178,794
專利收入	3,666	—	—	3,666
證券經紀佣金	—	—	935	935
財務諮詢收入	—	—	5,357	5,357
其他服務收入	19	674	—	693
總計	52,998	179,468	6,292	238,758
確認收入時間：				
於某個時間點	49,313	—	935	50,248
一段時間內轉移	3,685	179,468	5,357	188,510
總計	52,998	179,468	6,292	238,758

6. 分部資料(續)

(b) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2024年12月31日止年度(續)

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	–	50,259	–	50,259
香港(原居地)	–	6,921	11,623	18,544
總計	–	57,180	11,623	68,803
主要產品及服務：				
租金收入	–	57,180	–	57,180
利息收入	–	–	11,623	11,623
總計	–	57,180	11,623	68,803

附註：鑒於獲取有關資料的相關成本高昂，故並無呈列於年內已確認的每個國家應佔收入的地區資料。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(c) 分部資產

以下為於2025年及2024年12月31日確認之不同可報告分部的可報告分部資產的分析：

	2025年 千港元	2024年 千港元
品牌推廣	216,746	241,604
零售	2,994,136	2,956,000
金融服務	418,356	325,874
可報告分部資產總值	3,629,238	3,523,478
未分配	177,306	171,617
分類為持作出售之資產	715,026	720,866
綜合資產總值	4,521,570	4,415,961

分部資產根據不同可報告分部資產進行評估，此乃不同可報告分部所持資產的通用度量。綜合資產總值分配至與本集團資產計量一致的不同可報告分部，除總部或暫無業務的附屬公司持有的企業資產外，包括合營企業權益、聯營企業權益、遞延稅項資產、會所債券、應收一名關聯方、一名董事、合營企業及一間聯營企業款項、銀行結餘及現金以及分類為持作出售之資產。

6. 分部資料(續)

(d) 分部負債

下表為於2025年及2024年12月31日確認之不同可報告分部的可報告分部負債的分析：

	2025年 千港元	2024年 千港元
品牌推廣	43,010	43,595
零售	459,825	472,271
金融服務	129,539	21,688
可報告分部負債總值	632,374	537,554
未分配	1,526,851	1,559,446
綜合負債總值	2,159,225	2,097,000

分部負債根據不同可報告分部負債進行評估，此乃不同可報告分部所持負債的通用度量。綜合負債總值分配至與本集團負債計量一致的不同可報告分部，除總部或暫無業務的附屬公司持有的企業負債外，包括應付一名關聯方及董事款項、銀行貸款、應付稅項及遞延稅項負債。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(e) 其他分部資料

截至2025年12月31日止年度

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	企業及 其他未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績、分部資產及分部負債的金額：					
資本開支(附註)	51	5,614	24	45	5,734
物業、廠房及設備折舊	4,465	65,294	817	74	70,650
使用權資產折舊	510	13,668	-	-	14,178
無形資產攤銷	2,007	-	-	-	2,007
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)	56	10	(4,339)	-	(4,273)
物業、廠房及設備撇賬	70	12	-	-	82
投資物業公平價值減少	-	31,921	-	-	31,921
匯兌虧損，淨額	93	(1,182)	16	4,070	2,997
按公平價值列入損益的					
金融資產公平價值收益	-	-	(34,866)	-	(34,866)
金融資產減值虧損撥備/(回撥)	310	(312)	533	-	531
存貨備抵撥回	(128)	-	-	-	(128)
來自按公平價值列入損益的金融資產的					
股息收入	-	-	(487)	-	(487)
利息收入	-	-	(9,975)	(3,399)	(13,374)
利息開支	971	24,721	6	38,602	64,300

6. 分部資料(續)

(e) 其他分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	企業及 其他未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績、分部資產及分部負債的金額：					
資本開支(附註)	1,695	20,849	-	-	22,544
物業、廠房及設備折舊	4,653	69,996	1,630	-	76,279
使用權資產折舊	650	13,541	-	-	14,191
無形資產攤銷	2,007	-	-	-	2,007
出售物業、廠房及設備的收益	-	(138)	-	-	(138)
物業、廠房及設備重估虧損	-	741	-	-	741
物業、廠房及設備撇賬	-	43	-	-	43
投資物業公平價值減少	-	34,905	-	-	34,905
匯兌收益，淨額	966	426	-	(2,905)	(1,513)
按公平價值列入損益的					
金融資產公平價值虧損	-	-	23,648	-	23,648
金融資產減值虧損(回撥)/撥備	(210)	6,101	3,281	-	9,172
存貨備抵撥回	(1,172)	-	-	-	(1,172)
來自按公平價值列入損益的金融資產的					
股息收入	-	-	(30)	-	(30)
利息收入	-	-	(11,623)	(4,439)	(16,062)
利息開支	1,049	93,139	-	-	94,188

附註：資本開支包括購買物業、廠房及設備及位於中國瀋陽的奧特萊斯的建設成本。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

(f) 地區資料

下表為按服務地區或運送目的地之地區位置劃分的自外部客戶的收入及根據所經營資產的實際位置按地區位置劃分的非流動資產(「特定非流動資產」)的分析：

	來自外部 客戶的收入		特定非流動 資產(附註)	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
中國	248,072	231,697	2,595,826	2,551,538
香港(原居地)	37,978	49,139	386,241	425,479
美國	4,095	4,159	42,091	42,091
其他亞洲國家	6,218	6,138	62,083	63,434
其他	12,387	16,428	46,064	45,955
總計	308,750	307,561	3,132,305	3,128,497

附註：位於不同地區的非流動資產不包括位於不同地區的遞延稅項資產，且獲取有關資料的成本高昂。

(g) 主要客戶資料

截至2025年及2024年12月31日止年度，並無與單一外部客戶的交易收入合併計算佔本集團總收入10%或以上。

7. 收入

來自外部客戶的收入包括已售商品的發票淨值、特許權銷售所得佣金收入、專利收入、證券經紀佣金、財務諮詢收入、其他服務收入、租金收入及利息收入。於年內確認的各主要收入類別的金額細分如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入：		
銷售商品	47,613	49,313
特許權銷售所得佣金收入	191,023	178,794
專利收入	3,487	3,666
證券經紀佣金	1,770	935
財務諮詢收入	3,935	5,357
其他服務收入	1,297	693
	249,125	238,758
香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入：		
租金收入	49,650	57,180
利息收入	9,975	11,623
	59,625	68,803
總計	308,750	307,561

香港財務報告準則第15號範圍內所有客戶合約之期限均為一年或以下。如香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配予該等未達成合約的交易價格。

8. 融資成本

於年內確認的融資成本分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行貸款的利息開支	49,871	79,266
租賃負債的利息開支	11,593	12,685
應付董事款項的利息開支	2,836	2,237
	64,300	94,188

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

9. 所得稅開支

於年內在綜合損益表內確認的所得稅開支金額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
本期稅項：		
香港		
— 利得稅		
— 一年內撥備	(202)	(410)
— 過往年度超額撥備	222	231
	20	(179)
中國		
— 中國企業所得稅		
— 一年內撥備	(8,474)	(5,905)
— 過往年度撥備不足	—	(112)
	(8,474)	(6,017)
其他司法權區		
— 海外稅項		
— 一年內撥備	(32)	(24)
— 過往年度超額撥備	30	36
	(2)	12
	(8,456)	(6,184)
遞延稅項：(附註29)		
香港及中國		
— 利得稅及中國企業所得稅		
— 一年內抵免	3,599	2,101
所得稅開支	(4,857)	(4,083)

9. 所得稅開支(續)

香港利得稅

香港利得稅撥備是根據本年度及上年度就於香港產生的估計應課稅溢利透過應用法定稅率16.5%計算得出。根據兩級制利得稅制度項下「關連實體」的定義，管理層已選擇本公司一間附屬公司採用兩級制利得稅稅率按以下方式計算本年度及上年度的香港利得稅撥備。

就該被選定的附屬公司而言，其在香港產生的估計應課稅溢利的首2,000,000港元是按8.25%計算稅項，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%計算稅項。該被選定的附屬公司的香港利得稅撥備於前一年度按相同基準計算。

中國企業所得稅

中國營運的所有集團實體於本年度及上年度在中國產生的估計應課稅溢利透過應用法定稅率25%計算得出，惟本公司一間於香港註冊成立並於中國從事物業投資業務的附屬公司除外，根據有關現行稅務法規、詮釋及慣例，該附屬公司須就於本年度及上年度於中國所賺取的租金收入總額(扣除增值稅)按預扣稅率10%計算稅項。

直至批准及授權刊發此等綜合財務報表當日，上述於中國從事物業投資業務的附屬公司尚未就其於中國所賺取的租金收入提交中國企業所得稅納稅申報表。中國稅務機關有權就較晚提交納稅申報表處以罰款。然而，本集團與租戶於2016年財政年度以來所簽訂的全部新租賃協議已新增一項條款，要求租戶根據有關現行稅務法規、詮釋及慣例代表本集團支付根據於中國所賺取的租金收入總額(扣除增值稅)按10%計算的中國企業所得稅。根據管理層的經驗及上述已採納的措施，有關潛在罰款(如有)金額對此等綜合財務報表而言將並不重大。此外，根據於2014年財政年度有關收購上述附屬公司所簽訂的買賣協議，賣方及其擔保人已經承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因較晚提交納稅申報表而引致的任何稅項責任。於2025年及2024年12月31日，並無就潛在稅務罰款計提撥備。

海外稅項

於其他司法權區所產生的稅項乃透過應用預期於該等海外附屬公司運營地之相關司法權區適用的法定稅率，並按本年度及上年度之估計應課稅溢利計算。

支柱二規則

本集團於支柱二規則生效或已頒佈但尚未生效的若干司法權區營運。然而，由於本集團於其營運所在的所有司法權區的估計實際稅率高於15%，經計及基於管理層最佳估計根據支柱二規則作出的調整後，本集團管理層認為本集團毋須根據支柱二規則繳納補足稅。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

9. 所得稅開支(續)

年度已確認所得稅開支款項可與綜合損益表中除所得稅開支前虧損對賬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅開支前虧損	(30,872)	(141,025)
依法定稅率計算之稅務抵免	5,094	23,269
不獲扣減稅項的開支之稅務影響	(11,600)	(17,971)
無須課稅的收入之稅務影響	14,254	4,764
佔合營企業業績之稅務影響	(2,490)	(1,655)
佔聯營企業業績之稅務影響	(7)	30
未確認稅務虧損之稅務影響	(19,619)	(22,049)
未確認暫時差額之稅務影響	405	(448)
動用過去未確認稅務虧損之稅務影響	13,090	14,232
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	(4,236)	(4,410)
過往年度超額撥備	252	155
所得稅開支	(4,857)	(4,083)

除自損益扣除的金額外，有關重估物業產生的遞延稅項支出相關的遞延稅項負債約6,838,000港元(2024年：6,350,000港元)已於年內自其他全面收益中扣除(於綜合財務報表附註29披露)。

10. 年度虧損

(a) 其他收入及收益

	2025年 千港元	2024年 千港元
來自按公平價值列入損益的金融資產的股息收入	487	30
匯兌收益，淨額	–	1,513
利息收入	3,399	4,439
出售物業、廠房及設備之收益	4,273	138
政府補助(附註)	4,157	12,979
營運奧特萊斯償還收入	16,154	14,570
註銷附屬公司之收益	19,249	–
其他	3,940	4,270
	51,659	37,939

附註：截至2025年及2024年12月31日止年度，政府補助來自中國地方政府(其為中國的零售業務提供財政支援)以及來自日本地方政府(其為日本清酒業務提供財務支援)。於報告期末，並無就領取這兩筆政府補助存在未達成條件的情況。

(b) 其他開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業、廠房及設備重估虧損	–	741
薪酬費用	2,271	–
物業、廠房及設備撇賬	82	43
罰款開支	1,604	255
其他	38	62
	3,995	1,101

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

10. 年度虧損(續)

(c) 年度虧損達致：

	2025年 千港元	2024年 千港元
扣除：		
董事薪酬(附註11(a))	8,376	8,319
僱員成本(不包括董事薪酬)包括：		
— 薪金	44,337	45,286
— 福利及其他開支	1,918	2,142
— 界定供款退休福利計劃之供款	6,362	6,507
	60,993	62,254
核數師酬金	1,380	1,380
無形資產攤銷	2,007	2,007
確認為開支的存貨成本	23,270	26,330
物業、廠房及設備折舊	70,650	76,279
使用權資產折舊	14,178	14,191
投資物業公平價值減少	31,921	34,905
匯兌虧損，淨額	2,997	—
短期租賃開支(附註16)	1,809	2,776
計入：		
存貨備抵回撥(附註(i))	(128)	(1,172)
出售物業、廠房及設備之收益	(4,273)	(138)
匯兌收益，淨額	—	(1,513)
投資物業租金收入總額	(49,650)	(57,180)
減：相關直接經營開支：		
— 產生租金收入的投資物業	15,328	16,312
— 並無產生租金收入的投資物業	96	90
	(34,226)	(40,778)

10. 年度虧損(續)

(c) 年度虧損達致：(續)

	2025年 千港元	2024年 千港元
利息收入：		
— 銀行存款	(492)	(1,473)
— 應收貸款及提供予保證金融資客戶之墊款	(9,975)	(11,623)
— 其他	(2,907)	(2,966)
來自按公平價值列入損益的金融資產的股息收入	(487)	(30)
營運奧特萊斯償還收入	(16,154)	(14,570)

附註：

- (i) 因估計殘值增加令可變現淨值增加從而導致存貨備抵回撥。

11. 董事及僱員薪酬

(a) 董事及主要行政人員薪酬

年內本集團已付或應付董事及主要行政人員薪酬披露如下：

截至2025年12月31日止年度

	執行董事				獨立非執行董事				總計 千港元
	鄭盾尼 千港元 (附註(i))	陳嘉利 千港元	李長銘 千港元	馮劍雲 千港元 (附註(ii))	沈培基 千港元	華宏驥 千港元	周宇俊 千港元 (附註(iii))	馬燕芬 千港元 (附註(iv))	
董事袍金	-	-	-	-	170	170	80	90	510
其他薪酬：									
薪金、福利及其他開支	2,400	1,980	1,812	1,026	-	-	-	-	7,218
酌情花紅(附註(v))	200	165	120	88	-	-	-	-	573
界定供款退休福利計劃 之供款	18	-	32	25	-	-	-	-	75
薪酬之總額	2,618	2,145	1,964	1,139	170	170	80	90	8,376

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

11. 董事及僱員薪酬(續)

(a) 董事及主要行政人員薪酬(續)

截至2024年12月31日止年度

	執行董事				獨立非執行董事			總計 千港元
	鄭盾尼 千港元 (附註(i))	陳嘉利 千港元	李長銘 千港元	馮劍雲 千港元 (附註(ii))	沈培基 千港元	華宏驥 千港元	周宇俊 千港元 (附註(iii))	
董事袍金	-	-	-	-	170	170	170	510
其他薪酬：								
薪金、福利及其他開支	2,400	1,980	1,736	1,051	-	-	-	7,167
酌情花紅(附註(v))	200	165	128	88	-	-	-	581
界定供款退休福利計劃之供款	18	-	18	25	-	-	-	61
薪酬之總額	2,618	2,145	1,882	1,164	170	170	170	8,319

附註：

- (i) 鄭盾尼先生同時擔任本公司主席及首席執行官。
- (ii) 馮劍雲女士於2024年12月6日獲委任為執行董事。
- (iii) 周宇俊先生於2025年6月20日退任獨立非執行董事。
- (iv) 馬燕芬女士於2025年6月20日獲委任為獨立非執行董事。
- (v) 酌情花紅的發放金額按個別人士於年內表現釐定，且須經本公司薪酬委員會審核及批准。

於本年度及上個年度，概無因解除與本集團管理事務有關的董事職務而確認任何實際或應計補償。

於本年度及上個年度，概無向任何董事支付有關吸引出任董事職務或作為代價支付予任何第三方所提供董事服務的實際或應計付款。

於2025年及2024年12月31日，概無以董事、董事的受控制法團或受控制實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排。

11. 董事及僱員薪酬(續)

(a) 董事及主要行政人員薪酬(續)

除界定供款退休福利計劃之供款外，董事概無就管理本集團事務而已獲支付或應支付以及已收取或應收取其他退休福利。於本年度及上個年度概無董事放棄任何薪酬。

已付或應付予本公司執行董事的薪金、福利及其他開支屬一般薪酬，乃根據彼等提供與本集團之管理事務有關的服務而作出。

(b) 僱員薪酬

年內本集團最高薪酬的5名人士，包括本公司首席執行官及3名董事(2024年：首席執行官及3名董事)，彼等的薪酬已於綜合財務報表附註11(a)披露。其餘1名(2024年：1名)人士於年內的薪酬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
薪金、福利及其他開支	1,440	1,290
酌情花紅	120	120
界定供款退休福利計劃之供款	18	18
	1,578	1,428

年內已付或應付最高薪酬的餘下1名(2024年：1名)人士的薪酬介乎下列範圍：

	2025年 僱員人數	2024年 僱員人數
1,000,000港元以下	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—

於本年度及上個年度，並無就任何與本集團事務管理有關的離職確認實際或應計補償。

於本年度及上個年度，概無向任何人士支付有關吸引出任職務或作為代價支付予任何第三方所提供個人服務的實際或應計付款。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

12. 股息

	2025年 千港元	2024年 千港元
已宣派及派付2024年末期股息每股普通股0.005港元 (2024年：2023年末期股息0.005港元)	14,871	14,871

於本年度及上個年度概無向本公司股東宣派及派付中期股息。

董事會建議向本公司股東派付截至2025年12月31日止財政年度的末期股息為本公司每股普通股0.005港元(2024年：0.005港元)，合共為約14,871,000港元(2024年：14,871,000港元)。於報告期後擬宣派之末期股息並無於2025年及2024年12月31日之綜合財務報表中列作應付股息。

13. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃依據下列數據計算：

	2025年 千港元	2024年 千港元
虧損：		
本公司擁有人應佔年度虧損	(32,945)	(143,119)

	2025年 股份數目 (千股)	2024年 股份數目 (千股)
股份數目：		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	2,974,225	2,974,225

	港仙	港仙
每股虧損：		
基本及攤薄	(1.11)	(4.81)

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

14. 物業、廠房及設備

	於香港的 租賃土地及 樓宇 千港元	於中國的 租賃土地及 樓宇 千港元	奧特萊斯 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俱、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
成本或重估：									
於2024年1月1日	250,000	10,731	1,532,925	169,912	21,687	31,015	4,150	16,176	2,036,596
添置	-	-	18,571	1,857	1,305	780	31	-	22,544
出售	-	-	-	-	-	(13)	(733)	-	(746)
物業重估所產生之 公平價值變動	(15,000)	(924)	(20,624)	-	-	-	-	-	(36,548)
撇賬	-	-	-	-	-	(306)	-	-	(306)
匯兌調整	-	(336)	(49,972)	(8,900)	(1,979)	(718)	(116)	-	(62,021)
於2024年12月31日	235,000	9,471	1,480,900	162,869	21,013	30,758	3,332	16,176	1,959,519
按下列呈列：									
成本	-	-	-	162,869	21,013	30,758	3,332	16,176	234,148
重估	235,000	9,471	1,480,900	-	-	-	-	-	1,725,371
	235,000	9,471	1,480,900	162,869	21,013	30,758	3,332	16,176	1,959,519

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

	於香港的 租賃土地及 樓宇 千港元	於中國的 租賃土地及 樓宇 千港元	奧特萊斯 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俱、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
成本或重估：									
於2025年1月1日	235,000	9,471	1,480,900	162,869	21,013	30,758	3,332	16,176	1,959,519
添置	-	-	3,124	1,927	24	243	416	-	5,734
出售	-	-	-	(1,493)	(27)	(1,301)	(680)	(16,176)	(19,677)
物業重估所產生之 公平價值變動	(24,000)	-	(14,908)	-	-	-	-	-	(38,908)
轉撥至投資物業	-	(9,790)	-	-	-	-	-	-	(9,790)
撇賬	-	-	-	(855)	(1,020)	(938)	-	-	(2,813)
匯兌調整	-	319	65,080	5,948	75	630	132	-	72,184
於2025年12月31日	211,000	-	1,534,196	168,396	20,065	29,392	3,200	-	1,966,249
按下列呈列：									
成本	-	-	-	168,396	20,065	29,392	3,200	-	221,053
重估	211,000	-	1,534,196	-	-	-	-	-	1,745,196
	211,000	-	1,534,196	168,396	20,065	29,392	3,200	-	1,966,249

14. 物業、廠房及設備(續)

	於香港的 租賃土地及 樓宇 千港元	於中國的 租賃土地及 樓宇 千港元	奧特萊斯 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總計 千港元
累計折舊：									
於2024年1月1日	-	-	-	102,744	2,544	26,018	4,000	5,926	141,232
年度撥備	10,638	186	50,102	10,059	1,967	1,680	29	1,618	76,279
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(7)	(733)	-	(740)
重估物業後回撥	(10,638)	(184)	(48,901)	-	-	-	-	-	(59,723)
撇賬抵銷	-	-	-	-	-	(263)	-	-	(263)
匯兌調整	-	(2)	(1,201)	(3,700)	(121)	(440)	(111)	-	(5,575)
於2024年12月31日	-	-	-	109,103	4,390	26,988	3,185	7,544	151,210
年度撥備	10,444	172	51,342	4,712	1,931	1,127	113	809	70,650
出售時抵銷	-	-	-	(1,493)	(27)	(1,240)	(644)	(8,353)	(11,757)
轉撥至投資物業	-	(174)	-	-	-	-	-	-	(174)
重估物業後回撥	(10,444)	-	(51,206)	-	-	-	-	-	(61,650)
撇賬抵銷	-	-	-	(855)	(965)	(911)	-	-	(2,731)
匯兌調整	-	2	(136)	5,178	(16)	534	114	-	5,676
於2025年12月31日	-	-	-	116,645	5,313	26,498	2,768	-	151,224
賬面淨值：									
於2025年12月31日	211,000	-	1,534,196	51,751	14,752	2,894	432	-	1,815,025
於2024年12月31日	235,000	9,471	1,480,900	53,766	16,623	3,770	147	8,632	1,808,309

於2025年及2024年12月31日，本集團的租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇乃由獨立合資格專業估值師估值。於報告期末計量公平值時，管理層將就關鍵假設及方法與估值師進行討論。除重估一處物業之虧損於損益確認外，所有剩餘重估盈餘／虧絀(扣除適用的遞延稅款)均於本年度及上個年度的物業重估儲備記入／扣除。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

下表提供於2025年及2024年12月31日本集團所持租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的公平價值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
公平價值：		
於香港的租賃土地及樓宇	211,000	235,000
於中國的租賃土地及樓宇	–	9,471
奧特萊斯樓宇	1,534,196	1,480,900
於12月31日	1,745,196	1,725,371

上述物業的公平價值乃根據最高及最佳使用情況確定，與本年度及上個年度的實際使用情況並無不同。

按第三級經常性公平價值計量的租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的年初及年終公平價值對賬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
第三級經常性公平價值：		
於1月1日	1,725,371	1,793,656
添置	3,124	18,571
轉撥至投資物業	(9,616)	–
重估物業產生的公平價值變動	22,742	23,175
折舊	(61,958)	(60,926)
匯兌調整	65,533	(49,105)
於12月31日	1,745,196	1,725,371

於2025年及2024年12月31日，所有租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的公平價值約1,745,196,000港元(2024年：1,725,371,000港元)根據綜合財務報表附註5(b)(vi)的定義分類為第三級經常性公平價值計量。鑒於獨立合資格專業估價師所使用的重大輸入數據依然不可觀察及於得出物業的適當公平價值前作出重大調整，於本年度及上個年度不同公平價值層級之間並無轉撥。

14. 物業、廠房及設備(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料

物業	估值方法	附註	重大不可觀察輸入數據	估計範圍	
				2025年	2024年
香港	應收租金資本化法	(i)	年期收益率	2.9%	2.8%
			復歸收益率	3.2%	3.0%
			市場單位每月租金 (港元/平方呎)	40	43
中國上海*	直接比較法	(ii)	物業特性的(折讓)/溢價	不適用	-10%至-2%
			相似物業的平均市價 (人民幣/平方米)	不適用	23,800
中國瀋陽	應收租金資本化法	(i)	年期收益率	5.5%	5.5%
			租金收益率	6.0%	6.0%
			市場單位每月租金 (人民幣/平方米)	62-89	62-88
中國廈門	應收租金資本化法	(i)	年期收益率	3.5%	3.5%
			租金收益率	4.0%	4.0%
			市場單位每月租金 (人民幣/平方米)	110-184	108-180

* 轉撥至投資物業

附註：

(i) 應收租金資本化法計及現有租賃的剩餘期限尚未償還的應收租金，而有關應收租金隨後以適當比率資本化為價值，並就租賃屆滿後的復歸權益作出適當撥備。

物業的年期收益率及復歸收益率的顯著增加/(減少)或物業的市場單位平均租金的顯著(減少)/增加會導致租賃土地及樓宇公平價值的顯著(減少)/增加。

(ii) 直接比較法計及物業之特性，包括地點、規模、時間、樓層、景觀、樓齡及質量，並與鄰近市場可取得之可比較銷售憑證進行比較。

物業特性折讓的顯著增加/(減少)或物業特性溢價或類似土地或物業的市場價的顯著(減少)/增加會導致租賃土地及樓宇公平價值的顯著(減少)/增加。

誠如上表所披露，年內估值技術有所變動。董事認為，有關變動能基於可得市場數據更好地反映市場對物業公平價值的看法。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料(續)

倘租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇並無重新估值，並以歷史成本扣減累計折舊值及減值虧損(如有)呈列，其賬面淨值則為約860,400,000港元(2024年：859,971,000港元)。

	2025年 千港元	2024年 千港元
於香港的租賃土地及樓宇	61,683	64,552
於中國的租賃土地及樓宇	—	12,300
奧特萊斯樓宇	798,717	783,119
	860,400	859,971

於2025年12月31日，位於香港的租賃土地及樓宇及位於中國瀋陽及廈門的奧特萊斯樓宇總賬面值約1,745,196,000港元(2024年：1,715,900,000港元)已抵押以擔保授予本集團的銀行融資(於綜合財務報表附註30披露)。

15. 投資物業

	千港元
公平價值：	
於2024年1月1日	657,623
公平價值減少	(12,674)
匯兌調整	(20,564)
於2024年12月31日	624,385
公平價值減少	(4,081)
自物業、廠房及設備轉入	9,616
租賃修訂	(23,528)
匯兌調整	27,059
於2025年12月31日	633,451

本集團位於中國香港、北京、上海、重慶及天津的投資物業是按中長期租賃予以持有，並以賺取租金收入或作資本增值為目的。

15. 投資物業(續)

本集團將其與位於中國天津的社區商場相關的營運租賃安排根據香港會計準則第40號的定義分類為投資物業，即其以賺取租金收入為目的持有。

於2025年及2024年12月31日，本集團的投資物業乃由獨立合資格專業估值師估值。於各報告期末計量公平價值時，管理層將就關鍵假設及方法與估值師進行討論。所有公平價值變動(扣除適用的遞延稅款)均於本年度及上個年度的損益中確認。

上述物業的公平價值乃根據最高及最佳使用情況確定，於本年度及上個年度的實際使用情況並無不同。

按第三級經常性公平價值計量的投資物業的年初及年終公平價值對賬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
第三級經常性公平價值：		
於1月1日	624,385	657,623
公平價值減少	(4,081)	(12,674)
自物業、廠房及設備轉入	9,616	–
租賃修訂	(23,528)	–
匯兌調整	27,059	(20,564)
於12月31日	633,451	624,385

於2025年及2024年12月31日，所有投資物業的公平價值約633,451,000港元(2024年：624,385,000港元)根據綜合財務報表附註5(b)(vi)的定義分類為第三級經常性公平價值計量。鑒於獨立合資格專業估值師所使用的重大輸入數據依然不可觀察及於得出物業的適當公平價值前作出重大調整，於本年度及上個年度不同公平價值層級之間並無轉撥。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料：

物業	估值方法	附註	重大不可觀察輸入數據	估計範圍	
				2025年	2024年
中國上海*	直接比較法	(ii)	物業特性的(折讓)/溢價 相似物業的平均市價 (人民幣/平方米)	0%至6% 21,400	不適用 不適用
中國上海	應收租金資本化法	(i)	年期收益率 復歸收益率 市場單位每月租金(人民幣/平方米)	5.5% 6.5% 120	5.5% 6.5% 133
中國重慶	應收租金資本化法	(i)	年期收益率 復歸收益率 市場單位每月租金 (人民幣/平方米)	5% 5.3% 51-254 (商業部分)	2%-4% 3%-5% 92-307 (商業部分)
中國天津	應收租金資本化法	(i)	年期收益率 復歸收益率 市場單位每月租金 (人民幣/平方米)	2.5%-4.5% 3.0%-5.5% 23-78 (商業部分)	2.5%-4.5% 3.0%-5.5% 35-87 (商業部分)
香港	直接比較法	(ii)	物業特性的(折讓)/溢價 相似物業的平均市價(港元/平方呎)	-14%至-11% 3,084	-9%至3% 3,380
中國北京#	應收租金資本化法	(i)	年期收益率 復歸收益率 市場單位每月租金(人民幣/平方米)	4.8% 5.0% 180-182	4.5% 5.0% 233
香港#	應收租金資本化法	(i)	年期收益率 復歸收益率 市場單位每月租金(港元/平方呎)	2.9% 3.2% 40	2.8% 3.0% 43

* 自物業、廠房及設備轉入

該等物業計入分類為持作出售之資產

15. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料：(續)

附註：

- (i) 應收租金資本化法計及現有租賃的剩餘期限尚未償還的應收租金，而有關應收租金隨後以適當比率資本化為價值，並就租賃屆滿後的復歸權益作出適當撥備。

物業的年期收益率及復歸收益率的顯著增加／(減少)或物業的市場單位平均租金的顯著(減少)／增加會導致投資物業公平價值的顯著(減少)／增加。

- (ii) 直接比較法計及物業之特性，包括地點、規模、時間、樓層、景觀、樓齡及質量，並與鄰近市場可取得之可比較銷售憑證進行比較。

物業特性折讓的顯著增加／(減少)或物業特性溢價或類似土地或物業的市場價的顯著(減少)／增加會導致投資物業公平價值的顯著(減少)／增加。

於2025年12月31日，位於香港、中國北京及重慶的投資物業(包括分類為持作出售之投資物業)總賬面值約1,212,348,000港元(2024年：1,198,631,000港元)已抵押以擔保授予本集團的銀行融資(於綜合財務報表附註30披露)。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

16. 使用權資產

於2025年及2024年12月31日按相關資產類別分類的使用權資產的淨賬面值分析如下：

	租賃 土地權益 千港元	租賃 自用的物業 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	428,258	835	–	429,093
添置	–	413	1,059	1,472
折舊	(13,506)	(650)	(35)	(14,191)
匯兌調整	(13,499)	–	–	(13,499)
於2024年12月31日	401,253	598	1,024	402,875
添置	–	85	–	85
折舊	(13,456)	(510)	(212)	(14,178)
匯兌調整	17,712	–	–	17,712
於2025年12月31日	405,509	173	812	406,494

使用權資產包括：(i)收購位於中國瀋陽及廈門的中期租賃土地權益的前期租賃款項；(ii)不可取消租賃安排下位於香港的辦公室處所及倉庫的使用權，租期介乎一至兩年(2024年：一至兩年)；(iii)一項租購安排下的所持汽車。

於本年度及上個年度，本集團並無任何續約或終止現有租賃協定的選擇，及出租人和業主並無給予重大租賃激勵措施。

於2025年12月31日，位於中國瀋陽及廈門的租賃土地權益總賬面值約為405,509,000港元(2024年：401,253,000港元)已抵押予銀行以擔保授予本集團的銀行融資(於綜合財務報表附註30披露)。

16. 使用權資產(續)

年內已於損益確認與租賃相關的開支項目分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
按相關資產類別分類的使用權資產折舊費用：		
— 租賃土地權益	13,456	13,506
— 租賃自用的物業	510	650
— 汽車	212	35
租賃負債的利息開支(附註8)	14,178	14,191
短期租賃開支(附註10(c))	11,593	12,685
	1,809	2,776

租賃現金流出總額及租賃負債(包括固定及可變租賃付款)到期分析之詳情載於綜合財務報表附註46(c)及31。

17. 無形資產

	交易權 千港元	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
成本：				
於2024年及2025年1月1日、 2024年12月31日	3,113	90,414	53,946	147,473
添置	—	242	—	242
2025年12月31日	3,113	90,656	53,946	147,715
累計攤銷：				
於2024年1月1日	—	—	35,883	35,883
年度撥備	—	—	2,007	2,007
於2024年12月31日	—	—	37,890	37,890
年度撥備	—	—	2,007	2,007
於2025年12月31日	—	—	39,897	39,897
賬面淨值：				
於2025年12月31日	3,113	90,656	14,049	107,818
於2024年12月31日	3,113	90,414	16,056	109,583

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

17. 無形資產(續)

於2025年及2024年12月31日，無形資產包括「MY LITTLE PONY」及「SKINS」商標、保健產品的專利及商標及交易權，本集團管理層認為此等擁有無限使用年期，須於各報告期末進行減值測試。此外，管理層認為保健產品業務的客戶關係擁有5至15年(2024年：5至15年)的估計使用年期。

就減值測試而言，無形資產已分配至其各自的現金生產單位。其可收回金額乃按公平價值減出售成本或使用價值之較高者而釐定。使用價值計算來自管理層批准的最新財政預算。使用價值計算所採用的關鍵輸入數據反映過往表現、市場發展預期及相關業務遇到的特定風險的最佳估計。

就「MY LITTLE PONY」商標而言，其涵蓋詳細預算計劃，加上預算計劃後採用長期增長率推算的現金流預測，稅前貼現率為14.8%(2024年：18.0%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃之現金流量乃使用估計2.2%(2024年：2.1%)之長期增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

就「SKINS」商標而言，其涵蓋詳細的預算計劃，加上預算計劃後採用長期增長率推算的現金流預測，稅前貼現率為16.7%(2024年：17.4%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃之現金流量乃使用估計3.0%(2024年：2.5%)之長期增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

就保健產品業務的專利及商標而言，其涵蓋詳細的預算計劃，加上預算計劃後採用長期增長率推算的現金流預測，稅前貼現率為14.4%(2024年：15.1%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃之現金流量乃使用估計2.5%(2024年：2.4%)的長期增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

17. 無形資產(續)

管理層認為，除「MY LITTLE PONY」商標外，於其各自業務營運識別的所有其他現金生產單位充分顯示(使用價值計算所採用的關鍵輸入數據的任何合理變動下)可收回金額超過現金生產單位的賬面值。因此，於本年度及上個年度概無減值撥備。

就「MY LITTLE PONY」商標而言，於減值測試時賬面值高於可收回金額。儘管識別潛在減值虧損，其被視為對綜合財務報表並不重大，故此年內並無確認減值撥備。

18. 合營企業之權益／應收合營企業款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	33,296	44,613
分佔年度業績	(15,092)	(10,031)
匯兌調整	1,301	(1,286)
於12月31日	19,505	33,296

於2025年及2024年12月31日，本公司於合營企業的權益詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立／ 登記及經營地點	註冊股本詳情	本公司間接持有的註冊資本／ 股本的實際權益		主營活動
			2025年	2024年	
武漢喬尚實業發展 有限公司	中國(自然人投資或控股)	註冊繳足股份人民幣 50,000,000元	25%	25%	投資控股
安陽喬尚尚柏奧萊商業 管理有限公司	中國(台、港、澳及本地 合資)	註冊繳足股份人民幣 10,000,000元	25%	25%	經營及管理 奧特萊斯
安陽國旅尚柏奧萊置業 有限公司	中國(本地及外商合資)	註冊繳足股份人民幣 60,000,000元	25%	25%	物業投資

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

18. 合營企業之權益／應收合營企業款項(續)

上述合營企業為非上市實體，故本集團未能取得其市場報價。

合約安排令本集團享有合營安排之共同控制權，即擁有資產淨值之權利可享有合營企業業務營運所產生的收入淨額，而於合營安排項下資產之權利及負債之義務主要由合營企業享有及承擔。根據香港財務報告準則第11號，該等合營安排權益被分類為合營企業權益，並已採用權益法於2025年及2024年12月31日的綜合財務報表入賬。

個別而言並非重大之合營企業的合計財務資料

	2025年 千港元	2024年 千港元
分佔年度業績	(15,092)	(10,031)
分佔年度其他全面收入	1,301	(1,286)
分佔年度全面收入總額	(13,791)	(11,317)

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收合營企業款項	43,589	39,222

上文概述的財務資料已就本集團及合營企業的會計政策之間的任何差異作出調整。於2025年及2024年12月31日，概無與合營企業分佔之或然負債或資本承擔。

於2025年12月31日，應收合營企業款項賬面值約為43,589,000港元(2024年：39,222,000港元)，為無抵押、免息及須按要求償還。

本年度應收合營企業款項的虧損撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	2,988	2,531
虧損撥抵(撥回)／撥備	(323)	457
於12月31日	2,665	2,988

19. 聯營企業之權益／應收一間聯營企業款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	6,572	6,379
分佔年度業績	(41)	185
匯兌調整	4	8
於12月31日	6,535	6,572

於2025年及2024年12月31日，本公司於聯營企業的權益詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立及經營地點	股本詳情	本公司間接持有的股本的實際權益		主營活動
			2025年	2024年	
Just Dawn Limited	英屬處女群島	已繳足普通股30美元	- (附註)	45%	投資控股
Yoshida Brewery Limited	日本	已繳足普通股85,000,000日圓	20%	20%	生產、發展及零售清酒

附註：於截至2025年12月31日止年度，該聯營企業已解散。

上述聯營企業為非上市實體，董事認為本集團可根據組織章程細則所述權利行使重大影響力。因此，於2025年及2024年12月31日，聯營企業採用權益法於綜合財務報表入賬。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

19. 聯營企業之權益／應收一間聯營企業款項(續) 個別而言並非重大之聯營企業的合計財務資料

	2025年 千港元	2024年 千港元
分佔年度業績	(41)	185
分佔年度其他全面收入	4	8
分佔年度全面收入總額	(37)	193

	2025年 千港元	2024年 千港元
累計未確認分佔一間聯營企業虧損	—	(4,817)
應收一間聯營企業款項	803	652

於2025年12月31日，應收一間聯營企業款項賬面值約為803,000港元(2024年：652,000港元)，為無抵押、免息及須按
要求償還。本年度及上個年度概無就應收一間聯營企業款項確認虧損撥備抵撥備。

20. 商譽

	2025年 千港元	2024年 千港元
成本： 於1月1日及12月31日	147,501	147,501
累計減值虧損： 於1月1日及12月31日	6,100	6,100
賬面淨值： 於12月31日	141,401	141,401

於2025年及2024年12月31日，分配至品牌推廣分部下的金融服務業務及保健產品業務之業務合併的商譽賬面值分別
約為33,796,000港元及107,605,000港元。

20. 商譽(續)

就減值測試而言，商譽已分別分配至金融服務業務及保健產品業務各自的現金生產單位。其可收回金額乃按公平價值減出售成本或使用價值之較高者而釐定。使用價值計算來自管理層批准的最新財政預算。使用價值計算所採用的關鍵輸入數據反映過往表現、市場發展預期及相關業務遇到的特定風險的最佳估計。

管理層評估現金產生單位之可回收金額，因此，賬面值撇減至可回收金額，過往年度已於損益確認減值虧損約6,100,000港元。

(i) 金融服務業務

就對金融服務業務而言，其包括詳細的預算計劃，加上應用預算計劃後的長期增長率推算的現金預測，稅前貼現率為13.0%(2024年：9.5%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃之現金流乃使用估計2.5%(2024年：3.0%)增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

(ii) 保健產品業務

就保健產品業務而言，其包括詳細預算計劃，加上通過應用預算計劃後的長期增長率推算的現金流量預測釐定，稅前貼現率14.4%(2024年：15.1%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃之現金流乃使用估計2.5%(2024年：2.4%)增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

除上述過往年度保健產品業務商譽減值外，管理層總結，所有於金融服務及保健產品業務的現金生產單位充分顯示(使用價值計算所採用的關鍵輸入數據的任何合理變動下)可收回金額超過現金生產單位的賬面值，且本年度及上個年度概無進一步確認減值撥備。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

21. 存貨

	2025年 千港元	2024年 千港元
原材料	2,858	3,125
在製品	726	566
製成品	34,592	38,883
在運商品	2,721	2,333
	40,897	44,907
備抵撥備	(9,958)	(9,731)
	30,939	35,176

年內存貨備抵撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	9,731	11,369
備抵回撥	(128)	(1,172)
撇賬	–	(113)
匯兌調整	355	(353)
於12月31日	9,958	9,731

年內，存貨備抵回撥約128,000港元(2024年：1,172,000港元)於損益內確認，此乃由於估計殘值增加(2024年：增加)導致若干類別存貨之估計可變現淨值增加(2024年：增加)所致。

22. 貿易及其他應收賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應收賬款來自：		
— 金融服務分部以外	23,229	24,728
— 金融服務分部	12,093	6,696
賬面原值總額	35,322	31,424
減：虧損撥備	(6,035)	(5,611)
虧損撥備後賬面淨值總額	29,287	25,813
預付款項、訂金及其他應收賬款：		
賬面原值總額	103,265	110,677
減：虧損撥備	(8,665)	(9,259)
虧損撥備後賬面淨值總額	94,600	101,418
貿易及其他應收賬款總額	123,887	127,231

於報告期末，以發票日期或交易日期(倘適用)為基準呈列經扣除虧損撥備的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
0至30天	19,589	15,218
31至60天	1,297	1,045
61至90天	413	631
逾90天	7,988	8,919
	29,287	25,813

管理層透過香港財務報告準則第9號的簡化方法計量貿易應收賬款的虧損撥備，當中假設所有貿易應收賬款於全期預期信貸虧損計算項下的信貸風險特性類似。本集團採用撥備矩陣計量貿易應收賬款的虧損撥備。違約率乃基於具有類似虧損模式的多個不同可報告分部產生的按客戶組別劃分的逾期天數釐定。預期信貸虧損計算按本集團過往經驗反映或然率加權結果，並就債務人及債務人身處的宏觀經濟環境下的特定前瞻性因素進行調整。一般而言，倘貿易應收賬款結餘逾期超過一年，且概無任何信貸提升，則予以悉數撇銷。

有關本集團信貸政策及貿易應收款項所引致信貸風險的進一步詳情載於綜合財務報表附註38(b)(iii)。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

22. 貿易及其他應收賬款(續)

來自金融服務分部的貿易應收賬款

本集團給予其來自金融服務分部以外的貿易應收賬款的平均信貸期為60天至90天(2024年：60天至90天)。

於年內來自金融服務分部以外的貿易應收賬款的虧損撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	4,604	2,210
虧損撥備抵撥備	407	2,405
撇賬	–	(96)
匯兌調整	–	85
於12月31日	5,011	4,604

來自金融服務分部的貿易應收賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
證券買賣一般業務過程產生的貿易應收賬款：		
– 現金客戶	254	291
– 結算所	4,249	22
– 其他	744	–
	5,247	313
提供下列服務的一般業務過程產生的貿易應收賬款：		
– 放貸	6,846	6,383
賬面原值總額	12,093	6,696
減：虧損撥備	(1,024)	(1,007)
扣除虧損撥備的賬面淨值總額	11,069	5,689

22. 貿易及其他應收賬款(續)

來自金融服務分部的貿易應收賬款(續)

於年內來自金融服務分部的貿易應收賬款虧損備抵變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	1,007	805
虧損備抵撥備	17	202
於12月31日	1,024	1,007

除本集團允許的信貸期外，一般證券交易業務過程中產生的貿易應收款結算期是交易日後一個或兩個交易日，具體取決於相關證券交易執行的類別。本集團沒有持有任何客戶的證券抵押品或其他信貸提升。鑒於該等應收款項與多家多元化現金客戶及結算所有關，自初始確認後集中信貸風險並無顯著增加，及於報告期末不存在信貸減值，在全期預期信貸虧損評估下的虧損備抵金額於本年度及上個年度並不重大而不予確認。

預付款項、按金及其他應收賬款

於年內其他應收賬款的虧損備抵變動如下：

	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	總計 千港元
虧損撥備：				
於2024年1月1日	1,982	–	4,077	6,059
備抵撥備淨額	728	2,641	–	3,369
匯兌調整	(169)	–	–	(169)
於2024年12月31日	2,541	2,641	4,077	9,259
備抵撥備／(撥回)淨額	333	(489)	–	(156)
匯兌調整	(438)	–	–	(438)
於2025年12月31日	2,436	2,152	4,077	8,665

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

22. 貿易及其他應收賬款(續)

預付款項、按金及其他應收賬款(續)

於2025年12月31日，其他應收賬款賬面總額約65,905,000港元(2024年：76,076,000港元)被歸類為第1階段，12個月預期信貸虧損撥備約為2,436,000港元(2024年：2,541,000港元)。

賬面原值總額約為18,528,000港元(2024年：17,990,000港元)的其他應收賬款分類為第2階段，乃由於自首次確認後信貸風險有顯著增加，但於報告期末並未視為出現信貸減值。於2025年12月31日，被歸類為第2階段的其他應收賬款全期預期信貸虧損撥備約為2,152,000港元(2024年：2,641,000港元)。

其他應收賬款的虧損備抵與結算較慢的若干交易對方有關，且預期無結餘於餘下結餘年期可予收回。於2025年12月31日，賬面總值為約4,077,000港元(2024年：4,077,000港元)的其他應收賬款已出現信貸減值，並歸類為第3階段，全期預期信貸虧損撥備約為4,077,000港元(2024年：4,077,000港元)。

違約階段定義載於綜合財務報表附註38(b)(iii)。

於2025年12月31日，其他應收賬款中包括過往年度出售PONY商標的應收代價賬面總值約19,461,000港元(2024年：34,949,000港元)，及已確認預期信貸虧損為約215,000港元(2024年：425,000港元)。

23. 提供予保證金融資客戶之墊款

	2025年 千港元	2024年 千港元
董事及其聯繫人士	26,096	26,033
其他保證金客戶	53,631	100,577
	79,727	126,610

於2025年及2024年12月31日，於香港保證金融資業務產生的提供予保證金融資客戶之墊款的賬面值以上市股本證券作抵押，平均年利率介乎港元最優惠利率(「**最優惠利率**」)至最優惠利率加3%，並須按要求償還。

給予保證金客戶的信貸額度根據貼現的市場價值按照本集團接受的上市權益性證券決定。本集團備有一份經準予的保證金股票清單以特定的貸款與抵押品比率放貸。任何超過上述比率將觸發保證金客戶追加保證金以解決保證金不足。

23. 提供予保證金融資客戶之墊款(續)

截至2025年12月31日，就向保證金客戶提供的保證金貸款而質押的上市股本證券之未貼現市場價值總額約為388,234,000港元(2024年：384,261,000港元)。根據本集團與保證金客戶簽訂的開戶協定，本集團獲允許處置保證金客戶質押的上市股本證券，以償還彼等結欠本集團的未償還貸款結餘。

根據參考上市股本證券的折現市值計算預期信貸虧損的結果，鑒於截至2025年及2024年12月31日並無發生保證金客戶未能繳付追加保證金的重大違約事件，且已抵押的上市股本證券的折現市值已足以彌補尚未償還的貸款餘額，故本年度及上個年度均未確認虧損撥備。

董事認為，鑒於保證金融資的業務性質，賬齡分析並無意義，故並無披露提供予保證金融資客戶之墊款的賬齡分析。本集團面臨最大信用風險敞口為報告期末的賬面值。

24. 應收貸款

	2025年 千港元	2024年 千港元
有抵押：		
賬面原值總額	59,536	51,187
減：虧損撥備	(6,040)	(5,453)
	53,496	45,734

於年內應收貸款虧損撥備變動情況如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	5,453	2,714
虧損撥備抵撥備	587	2,739
於12月31日	6,040	5,453

於2025年及2024年12月31日，香港放貸業務產生的應收貸款賬面值以於香港的借款人的物業按揭作抵押，按年利率5%至18%(2024年：5%至18%)計息及須於提供予借款人之墊款日期起計一年內或按要求償還。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

24. 應收貸款(續)

以下為2025年及2024年12月31日不同違約階段應收貸款的賬面總值及虧損撥備的分析：

	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	總計 千港元
賬面總值：				
於2024年1月1日	13,059	1,100	45,092	59,251
轉入至第3階段	–	(1,100)	1,100	–
新貸款所得款項	7,675	–	–	7,675
償還貸款	(13,059)	–	(2,680)	(15,739)
於2024年12月31日	7,675	–	43,512	51,187
轉入至第2階段	(7,675)	7,675	–	–
新貸款所得款項	9,300	–	–	9,300
償還貸款	–	–	(951)	(951)
於2025年12月31日	9,300	7,675	42,561	59,536
虧損撥備：				
於2024年1月1日	–	198	2,516	2,714
轉入至第3階段	–	(198)	198	–
備抵撥備淨額	158	–	2,581	2,739
於2024年12月31日	158	–	5,295	5,453
轉入至第2階段	(158)	158	–	–
備抵撥備／(撥回)淨額	342	1,645	(1,400)	587
於2025年12月31日	342	1,803	3,895	6,040

賬面原值總額約為9,300,000港元(2024年：7,675,000港元)的應收貸款分類為第1階段，乃由於信貸風險有限及自首次確認後信貸風險未有顯著增加並於報告期末時未有信貸減值。於2025年12月31日，第1階段應收貸款的12個月預期信貸虧損撥備為約342,000港元(2024年：158,000港元)。

賬面原值總額約為7,675,000港元(2024年：零港元)的應收貸款分類為第2階段，乃由於自首次確認後信貸風險有重大增加，但於報告期末並未視為有信貸減值。於2025年12月31日，分類為第2階段應收貸款的全期預期信貸虧損撥備約為1,803,000港元(2024年：零港元)。

賬面原值總額約為42,561,000港元(2024年：43,512,000港元)的應收貸款分類為第3階段，乃由於自首次確認後信貸風險有重大增加並於報告期末有信貸減值。於2025年12月31日，第3階段應收貸款的全期預期信貸虧損撥備約為3,895,000港元(2024年：5,295,000港元)。

違約階段之定義載於綜合財務報表附註38(b)(iii)。

25. 按公平價值列入損益的金融資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港上市的股本證券	17,137	12,602
非上市投資	102,065	69,107
	119,202	81,709

香港上市的股本證券及非上市投資根據香港財務報告準則第9號規定分類為按公平價值列入損益的金融資產。公平價值計量的主要輸入數據於綜合財務報表附註38(c)中披露。

於年內，按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益約34,866,000港元(2024年：按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損約23,648,000港元)於損益中確認。

26. 銀行結餘及現金

(a) 銀行結餘及現金－代表客戶持有

本集團於銀行開設其獨立信託賬戶以代表現金及保證金客戶存置因證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所限制的規範活動所產生的銀行結餘。鑒於根據證監會監管的證券及期貨條例(第571章)(「證券及期貨條例」)，本集團須為客戶銀行結餘的任何損失或挪用負責，本集團將相關銀行結餘於流動資產確認為「銀行結餘及現金－代表客戶持有」，而由於交易日期及結算日期時間差異的相關應付款項則於流動負債確認為「貿易應付賬款」(見綜合財務報表附註28)。

於2025年12月31日，代表客戶持有銀行結餘及現金之結餘約為117,598,000港元(2024年：20,265,000港元)。

(b) 銀行結餘及現金

於2024年12月31日，銀行結餘及現金包括以固定年利率2.93%至3.39%計息，原到期日少於三個月的定期銀行存款約5,337,000港元，並於各自到期日到期時提取。

於2025年12月31日，銀行結餘約為85,596,000港元(2024年：約77,239,000港元)，以市場年利率0.86%至3.40%(2024年：0.50%至6.00%)計息。

於2025年12月31日，於中國以人民幣計值的銀行結餘及現金約為39,102,000港元(2024年：46,533,000港元)。人民幣於中國不能自由兌換為任何外幣。根據中國國家外匯管理局監管之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲許通過獲授權經營外匯業務的相關銀行，將人民幣兌換為外幣。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

27. 分類為持作出售之資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
投資物業		
香港(附註(i))	208,000	231,000
北京(附註(ii))	507,026	489,866
	715,026	720,866

附註：

- (i) 於2025年12月31日，本集團已承諾計劃出售其於香港之一處投資物業。於2025年12月31日，投資物業之賬面值為208,000,000港元(2024年：231,000,000港元)。本集團已積極徵集但尚未收到合理報價。為此，本集團進一步降低價格，繼續以合理價格積極推銷該投資物業。於2025年12月31日物業出售尚未完成，因此，其於綜合財務報表內仍按分類為持作出售之資產呈列。由於估值，年內投資物業之公平價值(扣除稅項後)減少約23,000,000港元(2024年：6,000,000港元)及其遞延稅項支出約3,795,000港元(2024年：990,000港元)已於損益確認並計入「投資物業公平價值減少」項內。
- (ii) 於2025年12月31日，本集團已承諾另一計劃出售其在北京之賬面值為507,026,000港元(2024年：489,866,000港元)之投資物業。本集團已積極徵集但尚未收到合理報價。為此，本集團進一步調低價格，從而繼續以合理價格積極推銷該投資物業。於2025年12月31日，物業出售尚未完成，因此，其於綜合財務報表內仍按分類為持作出售之資產呈列。由於估值，投資物業公平價值(扣除稅項後)減少約4,840,000港元(2024年：16,231,000港元)及其遞延稅項支出約484,000港元(2024年：1,623,000港元)已於年內在損益內確認並計入「投資物業公平價值減少」項內。

28. 貿易及其他應付賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應付賬款來自：		
— 金融服務分部以外	174,273	172,419
— 金融服務分部	122,195	20,224
貿易應付賬款總額	296,468	192,643
應計賬款、預收賬款、臨時收款及其他應付賬款	165,824	156,816
貿易及其他應付賬款總額	462,292	349,459

28. 貿易及其他應付賬款(續)

於報告期末，以發票日期或交易日期(倘適用)為基準呈列的來自金融服務分部外的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
0至30天	99,057	136,600
31至60天	72,220	31,792
61至90天	2,885	3,310
逾90天	111	717
	174,273	172,419

供貨商或服務供應商來自金融服務分部以外獲授的平均信貸期約為90天(2024年：90天)。

來自金融服務分部的貿易應付賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
證券買賣日常業務過程產生的貿易應付賬款：		
—現金客戶	118,717	18,764
—保證金客戶	3,478	1,460
	122,195	20,224

來自金融服務分部的貿易應付賬款結餘指就受證券及期貨條例監管的受規管活動產生的代現金及保證金客戶暫時於獨立信託戶口收取及持有之銀行結餘而應付現金及保證金客戶的未償還結餘(請參閱綜合財務報表附註26(a))。於2025年12月31日，該獨立信託戶口的結餘約117,598,000港元(2024年：20,265,000港元)。

在證券交易日常業務過程中產生的貿易應付賬款的結算期限為成交日後一個或兩個交易日，具體取決於相關證券交易類別。董事認為，鑒於證券交易及保證金融資的業務性質，賬齡分析並無意義，故並無披露來自金融服務分部的貿易應付賬款的賬齡分析。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

29. 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，當在同一稅務機關下具有法律上可強制執行的抵銷權時，遞延稅項資產與負債予以抵銷。於2025年及2024年12月31日，作財務報告用途的遞延稅項結餘分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
遞延稅項資產	(16,187)	(12,760)
遞延稅項負債	348,795	331,922
	332,608	319,162

本集團已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項(資產)/負債部份及其於年內的變動情況如下表：

	租賃土地及		加速稅項折舊	中國附屬公司		無形資產之		總計
	樓宇重估	投資物業重估		未分派盈利	稅項虧損	公平價值調整	千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年1月1日	261,405	62,036	16,719	73	(33,241)	15,342		322,334
於損益扣減/(計入)(附註9)	(185)	(3,116)	(337)	-	1,868	(331)		(2,101)
於其他全面收入扣減	6,350	-	-	-	-	-		6,350
匯兌調整	(5,868)	(1,586)	(87)	-	120	-		(7,421)
於2024年12月31日	261,702	57,334	16,295	73	(31,253)	15,011		319,162
於損益扣減/(計入)(附註9)	-	(5,212)	195	-	1,749	(331)		(3,599)
於其他全面收入扣減	6,838	-	-	-	-	-		6,838
匯兌調整	8,229	2,037	34	-	(93)	-		10,207
於2025年12月31日	276,769	54,159	16,524	73	(29,597)	14,680		332,608

於2025年12月31日，本集團未動用稅項虧損總額約1,078,071,000港元(2024年：1,061,270,000港元)，由本集團的不同實體產生，可供抵銷相關稅務管轄區的未來應課稅溢利。由於可預見未來應課稅溢利及稅務籌劃機會，為數約176,422,000港元(2024年：183,044,000港元)的未動用稅項虧損於2025年12月31日獲確認為遞延稅項資產。截至2025年12月31日止年度，本集團已使用自未動用稅項虧損約1,749,000港元(2024年：1,868,000港元)產生的遞延稅項資產，並無就本年度及上個年度撇銷或減值遞延稅項資產結餘。

29. 遞延稅項(續)

未確認的遞延稅項資產

按照載於綜合財務報表附註4(m)的本集團的會計政策，本集團未將剩餘的未動用稅項虧損約901,649,000港元(2024年：878,226,000港元)確認為遞延稅項資產，原因是本集團無法預料於相關稅務管轄區有未來應課稅溢利可動用以抵扣未動用稅項虧損。除由中國的附屬公司所產生的未動用稅項虧損約118,036,000港元(2024年：163,378,000港元)只能由未動用稅項虧損確認日可結轉五年外，其餘未動用稅項虧損根據稅務法規均可無限期結轉。

30. 銀行貸款

	2025年 千港元	2024年 千港元
流動部分：		
附有浮動利率的有抵押銀行貸款須於：		
— 一年內償還	734,824	704,534
非流動部分：		
附有浮動利率的有抵押銀行貸款須於：		
— 多於一年但未超過二年償還	60,937	250,115
— 多於二年但未超過五年償還	211,831	148,770
— 多於五年償還	152,553	36,985
	425,321	435,870
銀行貸款總額	1,160,145	1,140,404

於2025年12月31日，本集團附有浮動息率的有抵押銀行貸款，年利率乃介乎於約1.92%至6.81%(2024年：1.92%至7.11%)。於年內，加權平均實際年利率約為4.22%(2024年：5.44%)。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

30. 銀行貸款(續)

於2025年12月31日，本集團銀行貸款均通過以下方式作抵押：

- (i) 租賃土地及樓宇、奧特萊斯樓宇、投資物業(包括分類為持作出售資產項下之投資物業)及使用權資產的按揭，其賬面值分別約為211,000,000港元、1,534,196,000港元、1,212,348,000港元及405,509,000港元(2024年：235,000,000港元、1,480,900,000港元、1,198,631,000港元及401,253,000港元)；
- (ii) 本公司若干附屬公司的股份；
- (iii) 本公司及其若干附屬公司及一名關聯方提供的公司擔保；
- (iv) 由本公司及其附屬公司若干董事提供的個人擔保；及
- (v) 本公司董事及其附屬公司一名董事擁有的若干物業。

於2025年及2024年12月31日，所有銀行貸款均須根據協定的還款時間表償還，但須遵守契諾的規定。倘本集團違反任何契諾，則相關銀行貸款將應要求償還。流動資金風險管理之進一步詳情載於綜合財務報表附註38(b)(iv)。於2025年及2024年12月31日，並無違反任何契諾。

於2025年12月31日，本集團獲得的銀行融資總額約1,544,935,000港元(2024年：1,720,029,000港元)，用作本集團可用銀行貸款。於2025年12月31日，本集團已動用約1,160,145,000港元(2024年：1,140,404,000港元)的銀行貸款。

31. 租賃負債

下表顯示了在2025年及2024年12月31日確認為租賃負債的不可撤銷租賃協議下的剩餘未來最低租賃付款，其到期日如下：

	2025年		2024年	
	最低租賃 付款的現值 千港元	最低租賃 付款總和 千港元	最低租賃 付款的現值 千港元	最低租賃 付款總和 千港元
於一年內	12,746	13,303	21,526	22,506
多於一年但未超過二年	7,564	8,628	14,170	16,183
多於二年但未超過五年	46,220	60,583	44,906	58,549
多於五年	103,562	187,238	107,502	201,129
	157,346	256,449	166,578	275,861
	170,092	269,752	188,104	298,367
減：未來利息總支出		(99,660)		(110,263)
租賃負債的現值		170,092		188,104

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 租賃負債(續)

於2025年及2024年12月31日租賃負債的賬面值分析如下：

	投資物業 千港元	租賃自用 的物業 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	189,635	845	–	190,480
添置	–	413	1,059	1,472
利息開支	12,583	70	32	12,685
還款	(9,482)	(718)	(141)	(10,341)
匯兌調整	(6,192)	–	–	(6,192)
於2024年12月31日	186,544	610	950	188,104
添置	–	85	–	85
利息開支	11,502	46	45	11,593
還款	(13,313)	(562)	(241)	(14,116)
租賃修訂	(23,528)	–	–	(23,528)
匯兌調整	7,954	–	–	7,954
於2025年12月31日	169,159	179	754	170,092

不可撤銷的租賃協議下剩餘的未來最低租賃付款的現值分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
流動負債	12,746	21,526
非流動負債	157,346	166,578
	170,092	188,104

32. 應收／(付)一名關聯方款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收一名關聯方款項	102	–
應付一名關聯方款項	–	106

關聯方為由鄭盾尼先生共同控制的實體，鄭盾尼先生為本公司主席、行政總裁兼主要股東。於2025年及2024年12月31日，應收／(付)一名關聯方款項結餘為無抵押、免息及可按要求還款。

33. 應收／(付)董事款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收一名董事款項	3,113	–
應付董事款項	6,797	56,555

於2025年及2024年12月31日，應收／(付)董事款項結餘為無抵押、計息及可按要求還款。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34. 股本

	股份數目 (千股)	面值 千港元
法定：		
每股面值0.10港元(2024年：0.10港元)的普通股 於2024年及2025年1月1日、2024年及2025年12月31日	20,000,000	2,000,000
已發行及繳足：(附註(i))		
每股面值0.10港元(2024年：0.10港元)的普通股 於2024年及2025年1月1日、2024年及2025年12月31日	2,974,225	297,422

附註：

(i) 本公司發行的所有普通股入賬列作繳足並在所有方面均與本公司已發行的普通股享有同等權益，除無權獲分派任何股息外。

35. 購股權計劃

於2023年6月23日，本公司股東批准及採納購股權計劃(「**2023年計劃**」)，旨在提供機會予合資格參與者取得本公司的資本權益，並鼓勵參與者以本公司及其股東的整體利益為依歸，致力提高本公司及其股份的價值。

根據2023年計劃，因行使按該計劃或本公司已採納的任何其他購股權計劃將授出的所有購股權而可行的股份，合共不可超過本公司於採納日期已發行股份的10%。本公司可在經股東批准的情況下更新其10%的限額，惟有關更新不可超過於股東批准日期本公司已發行股份的10%。

根據2023年計劃，董事可酌情向合資格參與者(「**合資格參與者**」)授出購股權，合資格參與者包括：(i)本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及僱員；(ii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事、主要行政人員及僱員；及(iii)本集團日常及一般業務過程中持續及經常性向本集團提供符合本集團長期增長利益服務的任何人士(不論自然人、法人實體或其他人士)，含(a)向本集團任何成員公司提供服務的供應商；及(b)顧問(專業或其他)或本集團任何成員公司任何業務或業務發展領域的顧問，但為避免疑問，不含為籌資、合併或收購提供諮詢服務的配售代理或財務顧問、提供保證或須以公正及客觀態度提供服務的專業服務提供者(例如核數師或估值師)(「**服務提供者**」)。

35. 購股權計劃(續)

根據2023年計劃將授出的所有購股權及根據本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃將授出的所有購股權及獎勵獲行使後而可發行的股份總數不得超過297,422,523股，約佔已發行股份的10.0%（「計劃授權限額」）。計劃授權限額內，行使將授予服務提供者的所有購股權而可發行的股份總數不得超過29,742,252股，約佔已發行股份總數的1.0%（「服務提供者分項限額」）。

於截至授出日期止任何12個月期間內，因行使授予各合資格參與者或承授人的購股權及獎勵（包括已行使及尚未行使的購股權，但不包括根據該計劃條款失效的任何購股權及獎勵）而發行及將予發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份總數的1%（「個別限額」）。倘建議向合資格參與者（或（如適用）現有承授人）提出任何要約，而該要約將導致於截至有關授出日期（包括該日）的12個月期間內因行使已授予及將授予該人士的所有購股權及獎勵（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權及獎勵）而發行及將予發行的股份超過其個別限額，則有關要約及其接納須待股東於股東大會上批准後方可作實，而該合資格參與者（或（如適用）現有承授人）及其聯繫人須於會上放棄投票。

除本公司股東於股東大會上批准，並向股東發出通函指明其合資格參與者的身份、將獲授予或以前授予合資格參與者購股權的數目及條款，否則董事會不能向任何合資格參與者授予任何購股權，以致該等購股權獲行使後會令合資格參與者有權認購的股份數目與任何12個月期間內因行使根據2023年計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授予合資格參與者的購股權（包括已行使及未行使的購股權）而已發行或將予發行的股份總數匯總後超過本公司於批准日期已發行股份的1%。

購股權必須行使的期限將由本公司在授出時指定。授出購股權之要約可自要約日期起計30日內，由承授人支付合共1港元之名義代價接受。所授出購股權之行使期由董事會決定，惟該期間不得超過授出購股權之日起計10年，並須受2023年計劃所載提早終止條文之規限。

行使購股權後將予發行的本公司股份的認購價不得低於以下較高者：(i)在授予購股權日期（必須為交易日）在聯交所每日報價表所載之本公司股份收市價格；及(ii)在緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所載之本公司股份平均收市價。本公司股份的認購價將於購股權授予合資格參與者時由董事會批准。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35. 購股權計劃(續)

2023年計劃的主要條款及條件的詳情概述於本公司日期為2023年4月28日的通函。

自其獲採納以來，並無根據2023年計劃授出任何購股權。計劃之剩餘年期為7年(2024年：8年)。

概無購股權獲授出、行使、註銷或失效，由本公司採納的2023年計劃下並無尚未行使的購股權。

於2025年1月1日及2025年12月31日，根據2023年計劃之計劃授權限額可供授出之購股權數目均為297,422,522份。於

2025年1月1日及2025年12月31日，根據2023年計劃服務提供者分項限額可供授出的購股權數目均為29,742,252份。

36. 儲備

本集團年內儲備變動於綜合權益變動表內呈列。

本公司年內儲備變動情況載列如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	1,071,657	586,774	(245,895)	1,412,536
年度虧損	-	-	(77,860)	(77,860)
已付股息(附註12)	-	-	(14,871)	(14,871)
於2024年12月31日	1,071,657	586,774	(338,626)	1,319,805
年度虧損	-	-	(51,003)	(51,003)
已付股息(附註12)	-	-	(14,871)	(14,871)
於2025年12月31日	1,071,657	586,774	(404,500)	1,253,931

36. 儲備(續)

以下描述於本公司擁有人應佔權益中各儲備的性質和目的：

儲備名稱	儲備性質和目的
實繳盈餘	實繳盈餘約63,561,000港元乃指已收購附屬公司的股份公平價值超出於1995年2月9日集團重組之時因收購而發行的本公司股份面值的差額。剩餘結餘約523,213,000港元乃指於2012年實施股本削減，據此，倘本公司已發行股本中每股面值0.50港元，則每股現有股份面值削減0.40港元。
股份溢價	認購本公司股份時超出本公司股份面值的溢價金額，以及本公司已發行代價股份超出已收購非控股權益賬面值(扣除與發行相關的費用)的金額。
物業重估儲備	物業(投資物業除外)重估產生的公平價值收益/(虧損)，及已累計儲備全部結餘均為不可分派。
匯兌儲備	截至報告期末將海外業務資產淨值換算為本公司的呈列貨幣產生的匯兌收益/(虧損)。
其他儲備	其他儲備指代價與分別向非控股權益持有人收購及出售附屬公司之額外及削減權益應佔之淨資產賬面值之差額。
留存溢利/(累計虧損)	於損益內確認的累計收益/(虧損)淨額。

上述儲備不得用於其成立目的以外的其他用途。有關於本集團儲備變動的詳情已於綜合權益變動表呈列。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 資本風險管理

本集團管理資本的主要目標是通過風險水平相應定價產品和服務以及按合理成本獲得融資，以維護本集團持續經營的能力為其股東提供回報及為其他利益相關者帶來利益。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持較高的股東回報(借貸水平較高可能帶來的回報)與穩健的資本狀況所帶來的優勢和安全性之間的平衡，並對資本架構進行調整，以降低資本成本和與每種資本類別相關的風險，包括支付給股東的股息、向股東返還資本、發行新股、籌集新的債務或出售資產以根據經濟狀況的變化減少債務。本集團的整體戰略和資本結構與上年度2024年相似。

本集團基於經調整淨負債權益比率監控其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為債務總額(其中包括貿易及其他應付賬款、應付一名關聯方款項、應付董事款項、租賃負債及銀行貸款)減除銀行結餘及現金。本公司擁有人應佔權益總值包括股本及儲備。

於2025年及2024年12月31日，經調整淨負債權益比率如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易及其他應付賬款	462,292	349,459
應付一名關聯方款項	–	106
應付董事款項	6,797	56,555
租賃負債	170,092	188,104
銀行貸款	1,160,145	1,140,404
債務總額	1,799,326	1,734,628
減：銀行結餘及現金	(85,596)	(77,239)
債務淨額	1,713,730	1,657,389
本公司擁有人應佔權益總值	2,355,265	2,313,016
淨負債權益比率	73%	72%

本公司其中一間附屬公司在證監會註冊，以進行受證監會規管的活動。該附屬公司必須遵守證監會證券及期貨(財政資源)規則(「證券及期貨(財政資源)規則」)的最低流動資金要求。根據證券及期貨(財政資源)規則，該附屬公司必須維持一定水平的流動資金，根據證券及期貨(財政資源)規則確定的調整後的資產和負債計算，超過法定下限規定3,000,000港元或調整後負債總額的5%，以較高者為準，並保持所需流動資金的20%緩衝。董事每天監察該附屬公司所需的流動資金，以確保其於本年度及上個年度符合最低流動資金要求。

38. 金融工具

(a) 金融工具類別

下表載列金融工具(包括金融資產及金融負債)於2025年及2024年12月31日的賬面值及公平價值：

	2025年		2024年	
	賬面值 千港元	公平價值 千港元	賬面值 千港元	公平價值 千港元
金融資產：				
按公平價值列入損益：				
— 香港上市的股本證券	17,137	17,137	12,602	12,602
— 非上市投資	102,065	102,065	69,107	69,107
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應收賬款	109,132	(附註)	114,697	(附註)
— 應收一名關聯方款項	102	(附註)	—	—
— 應收一名董事款項	3,113	(附註)	—	—
— 應收合營企業款項	43,589	(附註)	39,222	(附註)
— 應收一間聯營企業款項	803	(附註)	652	(附註)
— 提供予保證金融資產客戶之墊款	79,727	(附註)	126,610	(附註)
— 應收貸款	53,496	(附註)	45,734	(附註)
— 銀行結餘及現金	85,596	(附註)	97,504	(附註)
金融負債：				
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應付賬款	456,398	(附註)	344,167	(附註)
— 應付一名關聯方款項	—	(附註)	106	(附註)
— 應付董事款項	6,797	(附註)	56,555	(附註)
— 銀行貸款	1,160,145	(附註)	1,140,404	(附註)
金融工具：				
— 租賃負債	170,092	(附註)	188,104	(附註)

附註：董事認為上述金融工具按攤銷成本計量的賬面值與其公平價值相若，因其於短期內到期或綜合財務報表附註38(b)(ii)所披露計息金融工具的實際利率與用以反映借款人或本集團於2025年及2024年12月31日信貸風險的有關貼現率相若。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的金融工具(定義見綜合財務報表附註4(p))包括按公平價值列入損益的金融資產、貿易及其他應收賬款、應收合營企業、一間聯營企業、一名關聯方及一名董事款項、提供予保證金融資客戶之墊款、應收貸款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、應付一名關聯方及董事款項、銀行貸款及租賃負債。

此等金融工具的詳情於相關綜合財務報表附註披露。與此等金融工具相關的風險主要包括外幣風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。減輕此等風險的政策於下文進一步披露。管理層定期審視此等風險，確保及時有效地採取適當的政策，以將對本集團財務狀況及財務業績的潛在負面影響減至最低。

(i) 外幣風險

於2025年及2024年12月31日，本公司的若干附屬公司的銷售及購買活動以其相關營運的功能貨幣以外的貨幣進行交易，產生以外幣計價的貨幣資產和負債，令本集團承受外幣風險。引起這種風險的貨幣主要是以人民幣和美元計價的貨幣資產和負債。

本集團並無訂立任何金融衍生工具以對沖外幣風險，此乃由於董事認為，根據敏感度分析結果，本年度及上個年度的相關外幣風險並不對本集團構成重大的影響。

該等以美元計值的貨幣資產和負債所承受的外幣風險來自美元及港元之間匯率的潛在波動，由於港元於本年度及上個年度與美元掛鈎，因此該等外幣風險甚微。

於2025年及2024年12月31日，主要使本集團面臨外幣風險的貨幣資產和負債之賬面值(以人民幣計值)如下：

	負債		資產	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
人民幣	10,237	29,600	36,238	32,504

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 外幣風險(續)

敏感度分析

下表詳述本集團對人民幣兌港元之敏感度分析。內部向主要管理人員匯報外幣風險所用之敏感度比率為5%，代表管理層對人民幣兌港元匯率於可見將來潛在變動之最佳估計。敏感度分析僅包括以人民幣計值、使本集團面臨外幣風險之貨幣資產及負債，並於各報告期末按人民幣兌港元匯率的潛在波動根據人民幣兌港元匯率增減5%調整有關換算。下列正數(2024年：正數)表示於報告期末人民幣兌港元升值5%時年內除稅後虧損減少(2024年：虧損減少)及留存溢利增加(2024年：增加)。當人民幣兌港元貶值5%時，則於年內對本集團除稅後淨虧損(2024年：淨虧損)及留存溢利有著等額但相反之影響，以下結餘將為負數(2024年：負數)。

就呈報目的而言，面臨外幣風險的金額以港元顯示，並使用報告期末的人民幣／港元即期匯率換算。

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內虧損減少，除稅後	1,300	145

上述敏感度分析是通過假設人民幣兌港元匯率可能在報告期末發生變化，並已應用於存在外幣風險的附屬公司，並且假設所有其他風險變數(尤其是市場利率)在本年度及上個年度保持不變而釐定。

上述的變動代表管理層對直至下一年報日期間內人民幣兌港元匯率可能變動作出的最佳估計。就此，推測美元兌港元固定匯率將不會受人民幣兌港元匯率波動的重大影響。敏感度分析為本年度受影響附屬公司的影響總和，並於報告期末按當時匯率由人民幣換算為港元以作呈列。

敏感度分析中使用的關鍵假設與上年度2024年的基礎相同。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險

利率風險是金融工具的公平價值或未來現金流量於市場利率變化之下波動的風險。

本集團承受的公平價值利率風險主要來自定息銀行存款、應收貸款及租賃負債。董事認為，由於本年度及上個年度的銀行存款及應收貸款為短期內到期，故本集團承擔的公平價值利率風險並不顯著。

本集團亦承受現金流量利率風險，主要來自浮動利率銀行存款、提供予保證金融資客戶之墊款、來自現金客戶的貿易應收賬款及銀行貸款。本集團的政策是持有按浮動利率計息的若干銀行存款，以盡量減低本年度及上個年度相關的公平價值利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中在來自以港元、美元和人民幣計值的銀行貸款的香港銀行同業拆息(「HIBOR」)、貸款基礎利率及中國人民銀行基準利率的波動。

本集團並無訂立任何金融衍生工具以對沖其面對的利率風險。管理層會持續監控利率風險。

敏感度分析

以下載列的敏感度分析乃假設利率可能在報告期末發生變化並已用於重新計量本集團於報告期末所持有會承受公平價值利率風險的計息金融工具，則年內除稅後的淨虧損(2024年：淨虧損)及留存溢利可能發生變化。對於本集團持有的浮動利率金融工具所產生的現金流量利率風險，年內除稅後淨虧損(2024年：淨虧損)及留存溢利所受影響按利率變動對利息支出或收入的年度影響估算。

敏感度分析中使用的關鍵假設與上年度2024年的基礎相同。

本集團內部向主要管理層成員匯報利率風險會採納50基點升降基準，此亦代表管理層對利率於可預見未來的可能變動的最佳估計。

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析(續)

倘銀行存款、提供予保證金融資客戶之墊款及來自現金客戶的貿易應收賬款之利率上升/下降50基點(2024年:50基點),及所有其他可變因素維持不變,則本集團年內除稅後淨虧損(2024年:淨虧損)將減少/增加及留存溢利將會增加/減少約665,000港元(2024年:901,000港元)。此乃由於本集團的浮動利率銀行存款、提供予保證金融資客戶之墊款及來自現金客戶的貿易應收賬款所面對的現金流量利率風險所致。

此外,倘銀行貸款之利率上升/下跌50基點(2024年:50基點),而所有其他可變因素維持不變,則本集團年內除稅後淨虧損(2024年:淨虧損)將增加/減少及留存溢利將減少/增加約4,844,000港元(2024年:4,761,000港元),乃由於本集團的浮動利率銀行貸款所面對的現金流量利率風險所致。

所述變動代表管理層對直至下個年報日期間有關利率之可能變動之最佳估計。

(iii) 信貸風險

信貸風險是指交易對手違反其合約義務而給本集團造成財務損失的風險。

本集團之信貸風險主要由於貿易及其他應收賬款、提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款所致。本集團並無提供任何會使本集團於本年度及上個年度承受信貸風險之財務擔保。管理層具有適用信貸政策,並持續監察所面臨的信貸風險。

為將信貸風險減至最低,管理層已指派一隊人員負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序,針對需要個別信貸評估的貿易債務人,以確保即刻採取跟進行動以收回過期貿易債務。具體而言,該評估側重於貿易客戶過往於款項到期時的還款記錄及目前償付能力、抵押品的市值,同時考慮對方的特殊情況以及貿易客戶所在的宏觀經濟環境。持續信貸評估是根據貿易客戶的財務狀況進行。本集團要求有逾期超過合理期間的欠款的貿易債務人在本集團向其提供任何其他信貸前結清所有尚未償還結餘。

除了提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款結餘外,本集團並無就貿易應收賬款自貿易客戶取得任何抵押品。然而,本集團於各報告期末定時檢討各項貿易債項的可收回金額,以確保已就無法收回的金額作出足夠的虧損撥備。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

集中信貸風險

(a) 除金融服務分部以外分部

本集團承受除金融服務分部以外之貿易應收賬款的集中信貸風險，因該等分部之最大客戶及首五大客戶的貿易應收賬款分別約佔該等分部之貿易應收賬款毛額的12%(2024年：13%)及40%(2024年：40%)。該等貿易應收賬款主要與信用狀況良好或本集團並無錄得對方拖欠還款記錄之貿易客戶有關。由於彼等擁有良好還款記錄，而雖然該等客戶所在市場及地區的違約風險均會影響信貸風險，但相對有限，因此貿易客戶的信貸風險有限。

(b) 金融服務分部

金融服務分部已實行穩固之信貸政策監管給予客戶之信貸額度。客戶一般須向本集團存置上市股本證券、物業或其他適當的資產作為其貸款之抵押。管理層定期監察因該等客戶產生之信貸風險，一般參考證券抵押品之可變現價值及個別信貸風險評估。該等客戶所在市場及地區的違約風險亦會對信貸風險產生影響，但程度較低。結算所產生的貿易應收賬款具有高信譽，管理層預期結算所將會履行其責任。

本集團亦承受該分部之提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款的集中信貸風險，因該分部之最大客戶及5大客戶的應收賬款分別佔該分部之應收賬款毛額的16%(2024年：15%)及64%(2024年：61%)。該等應收賬款主要與信用狀況良好或本集團對其證券抵押物擁有所有權的客戶有關。本集團提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款的信貸風險的信貸質素及最大風險詳情分別載於綜合財務報表附註23及24。

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

貿易應收賬款

本集團採納簡化法就香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損作出撥備，其允許就所有貿易應收賬款結餘採用全期預期虧損撥備。於2025年及2024年12月31日，貿易應收賬款的虧損撥備乃根據賬齡分析(於綜合財務報表附註22披露)於以下撥備矩陣中釐定。於計算以下預期信貸虧損時，本集團亦已考慮前瞻性資料及具有類似虧損模式的多個客戶分部組別。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期所得的合理及可靠資料。採用撥備矩陣就本集團貿易應收賬款計算的虧損撥備載列如下：

	加權平均 預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
貿易應收賬款於撥備矩陣的總賬面值：			
0至30日	6.1	20,867	1,278
31至60日	27.9	1,800	503
61至90日	37.0	655	242
91至180日	30.5	3,805	1,162
超過180日	34.8	8,195	2,850
於2025年12月31日		35,322	6,035

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

貿易應收賬款(續)

	加權平均 預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
貿易應收賬款於撥備矩陣的總賬面值：			
0至30日	6.1	16,202	984
31至60日	22.1	1,341	296
61至90日	29.0	889	258
91至180日	25.4	4,867	1,237
超過180日	34.9	8,125	2,836
於2024年12月31日		31,424	5,611

按金、其他應收款項及應收貸款

按金、其他應收款項及應收貸款已按債務人個別進行減值評估，當中已考慮基於本集團貿易債務人經營業務所在國家及行業的外部信用評級，連同該等地區未來經濟前景等前瞻性資訊。該等應收款項的信用風險分為三個階段以進行預期信貸虧損評估。

第1階段、第2階段及第3階段(統稱為香港財務報告準則第9號規定的「違約階段」)的定義具體如下：

第1階段：尚未償還餘額之風險自初步確認以來並無錄得顯著增加，但於報告期末並未被視為信貸減值，報告期末之後未來12個月內違約事件發生的可能性相關的全期預期信貸虧損計算部分於發生時於損益中確認。

第2階段：尚未償還餘額之風險自初步確認以來錄得顯著增加，但於報告期末並未被視為信貸減值，反映相關結餘餘下期限的全期預期信貸虧損計算在發生時在損益中確認。

第3階段：尚未償還餘額於報告期末出現信貸減值，則當一項或多項事件被識別為對相關結餘餘下期限償還利息及／或本金(即扣除虧損撥備後淨額)具有不利影響時，採用全期預期信貸虧損計算，風險於發生時在損益中確認。

就其他應收款項及應收貸款確認的虧損撥備分別載於綜合財務報表附註22及24。

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

應收合營企業款項

應收合營企業款項已就預期信貸虧損進行個別評估，並分類為第1階段，蓋因信貸風險敞口有限，且自初始確認以來信貸風險並無顯著上升，及於報告期末並無出現信貸減值。於2025年12月31日，已確認虧損撥備2,665,000港元(2024年：2,988,000港元)。虧損撥備變動載於綜合財務報表附註18。

應收一間聯營公司及一名董事款項

本集團已考慮付款歷來的較低歷史違約率，並認為應收一間聯營公司及一名董事款項的固有信貸風險並不重大，故並無就本年度及上個年度確認虧損撥備。

提供予保證金融資客戶之墊款

提供予保證金融資客戶之墊款分類為第1階段金融資產，蓋因信貸風險自初始確認以來並無顯著上升。考慮到歷史違約率較低，且有充足的抵押擔保，故並無就本年度及上個年度確認虧損撥備。

銀行結餘

銀行結餘之信貸風險有限，蓋因該等結餘存放於信譽良好的銀行。

(iv) 流動資金風險

流動資金風險指本集團難以履行以交付現金或其他金融資產方式清償金融負債的相關責任的風險。流動資金風險因業務運作及投資固有的現金流的時間及流量錯配而產生。

於管理流動資金風險方面，管理層定時監控及維持管理層認為足夠為本集團業務運作提供資金以隨時符合流動資金要求及減輕現金流波動影響的現金及現金等價物及未使用銀行融資的最佳水平。

此外，證券及期貨(財政資源)規則規定了最低流動資金要求，而金融服務分部持續需要資金。管理層旨在維持靈活的資金，用於結算證券交易、進行保證金融資和向客戶提供貸款。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

下表詳述本集團根據商定的還款條款的非衍生金融負債尚餘合約年期，下表乃基於金融負債的未貼現現金流量及按本集團須最早償付的日期而載列。本表格包括本金及利息現金流：

	加權平均利率 %	見票即付或	1-3個月 千港元	3-12個月 千港元	多於一年 千港元	未貼現合約	賬面值 千港元
		少於1個月 千港元				現金流總額 千港元	
於2025年12月31日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	-	456,398	-	-	-	456,398	456,398
應付董事款項	6.9	6,797	-	-	-	6,797	6,797
銀行貸款	4.2	60,286	32,413	672,605	536,236	1,301,540	1,160,145
租賃負債	6.8	5,558	1,327	6,418	256,449	269,752	170,092
		529,039	33,740	679,023	792,685	2,034,487	1,793,432

	加權平均利率 %	見票即付或	1-3個月 千港元	3-12個月 千港元	多於一年 千港元	未貼現合約	賬面值 千港元
		少於1個月 千港元				現金流總額 千港元	
於2024年12月31日							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付賬款	-	344,167	-	-	-	344,167	344,167
應付一名關聯方款項	-	106	-	-	-	106	106
應付董事款項	1.8	57,545	-	-	-	57,545	56,555
銀行貸款	5.4	26,969	142,737	579,232	559,944	1,308,882	1,140,404
租賃負債	6.8	8,947	2,524	11,035	275,861	298,367	188,104
		427,734	145,261	590,267	835,805	2,009,067	1,729,336

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(v) 股本價格風險

股本價格風險是由於市場價格的不利變化而導致按公平價值列入損益的金融資產的公平價值下跌的風險。

本集團之香港上市股本證券均於聯交所上市。買賣證券之決定乃基於每日監察其與恆生指數之表現比較、其他市場因素以及本集團流動資金需求考慮。

本集團之非上市投資是出於交易目的而持有。定期根據投資的表現來評估本集團非上市投資的表現。

下表列示董事預期按公平價值列入損益的金融資產的公平價值每變動10%(2024年：10%)之敏感度分析，假設其他所有可變因素維持不變且除稅前，按其於報告期末之賬面值計算。

	除所得稅		
	公平價值之 增加／(減少) %	開支前虧損之 減少／(增加) 千港元	留存溢利之 增加／(減少) 千港元
2025年			
香港上市的股本證券	10	1,713	1,713
非上市投資	10	10,207	10,207

	除所得稅		
	公平價值之 增加／(減少) %	開支前虧損之 減少／(增加) 千港元	留存溢利之 增加／(減少) 千港元
2024年			
香港上市的股本證券	10	1,260	1,260
非上市投資	10	6,911	6,911

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(vi) 抵銷金融資產及金融負債

下表呈列本集團於2025年及2024年12月31日可予抵銷之金融資產及金融負債(受可強制執行之總淨額結算安排或本集團與香港中央結算有限公司(「香港結算」)類似協議限制)之詳情。

	可予抵銷之金融資產					
	已確認 金融資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 已確認金融 負債總額 千港元	未於綜合財務狀況表抵銷之相關金額			淨額 千港元
			於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額 千港元	現金抵押品 以外之 金融工具 千港元	已收 現金抵押品 千港元	
於2025年12月31日						
來自香港結算之貿易應收賬款	33,019	(28,770)	4,249	-	-	4,249
於2024年12月31日						
來自香港結算之貿易應收賬款	11,890	(11,868)	22	-	-	22
	可予抵銷之金融負債					
	已確認 金融負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 已確認金融 資產總額 千港元	未於綜合財務狀況表抵銷之相關金額			淨額 千港元
			於綜合財務 狀況表呈列之 金融負債淨額 千港元	現金抵押品 以外之 金融工具 千港元	已收 現金抵押品 千港元	
於2025年12月31日						
來自香港結算之貿易應付賬款	28,770	(28,770)	-	-	-	-
於2024年12月31日						
來自香港結算之貿易應付賬款	11,868	(11,868)	-	-	-	-

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(vi) 抵銷金融資產及金融負債(續)

下表為於2025年及2024年12月31日的綜合財務狀況表所呈列本集團之貿易及其他應收賬款、貿易及其他應付賬款金額之對賬：

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易及其他應收賬款		
來自香港結算之貿易應收賬款淨額	4,249	22
不在抵銷披露範圍之貿易及其他應收賬款	119,638	127,209
綜合財務狀況表所披露之貿易及其他應收賬款	123,887	127,231

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易及其他應付賬款		
不在抵銷披露範圍之貿易及其他應付賬款	462,292	349,459
綜合財務狀況表所披露之貿易及其他應付賬款	462,292	349,459

(c) 公平價值計量

下表為本集團於報告期末按經常性基準下計量的金融工具的公平價值，按香港財務報告準則第13號「公平價值計量」下所界定的三級公平價值層級分類。公平價值計量劃分的層級是參考以下估值技術所使用關鍵輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入數據計量，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價。
- 層級2估值：使用層級2輸入數據計量，即不符合層級1的可觀察輸入數據且並無使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為無法獲得市場數據的輸入數據。
- 層級3估值：使用重大不可觀察輸入數據計量。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(c) 公平價值計量(續)

董事認為，於2025年及2024年12月31日按攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公平價值相若，其原因為於短期內到期或其實際利率與其折現率相若。

於本年度及上個年度，估值技術及於層級1及層級2之間及層級3之間的公平價值層級轉移並無變動。本集團的會計政策是在發生轉移的報告期末確認公平價值層級之間的轉移。

下表為以公平價值計量的金融工具分析。香港上市的股本證券分類為層級1，非上市投資分類為層級3。該分類是根據在公平價值計量時使用關鍵輸入數據的可觀察性及相關調整的重要性釐定。

	2025年 千港元	2024年 千港元
層級1		
— 香港上市的股本證券	17,137	12,602
層級3		
— 非上市投資	102,065	69,107

有關層級1公平價值計量之資料

對於分類為層級1之香港上市的股本證券，本集團管理層於2025年及2024年12月31日使用相同證券收市價來進行公平價值計量。

有關層級3公平價值計量之資料

本集團於2018年4月與第三方投資者簽訂協議，目的是成立兩間特殊目的收購公司(「特殊目的收購公司1」及「特殊目的收購公司2」)，通過於納斯達克上市籌集大量資金，以收購潛在業務目標。根據協議，本集團將與第三方投資者平均享有出售所得款項。特殊目的收購公司1於納斯達克成功上市並已於過往年度完成禁售期。於2021年，第三方投資者已將相關特殊目的收購公司1投資交換為香港上市證券。直至批准及授權刊發此等綜合財務報表當日，尚未成立特殊目的收購公司2。

38. 金融工具(續)

(c) 公平價值計量(續)

有關層級3公平價值計量之資料(續)

於禁售期完成前，投資公平價值先使用若干重大不可觀察輸入數據(其中包括無風險利率及缺乏市場流動性折現率(「缺乏市場流動性折現率」))來調整相關投資的收市價而釐定。公平價值與無風險利率及缺乏市場流動性折現率呈負相關。於禁售期後，無風險利率及缺乏市場流動性折現率輸入數據不再存在。於2025年及2024年12月31日，該投資之違約概率被視為微乎其微。本集團管理層預計，截至2025年12月31日止年度，若其他變量維持不變，違約概率增加5%將導致投資公平價值減少約5,103,000港元(2024年：3,455,000港元)。

分類為第3級公平價值層級的金融工具的期初及期末結餘的對賬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
非上市投資		
於1月1日	69,107	71,096
公平價值增加/(減少)	32,958	(1,989)
於12月31日	102,065	69,107

非上市投資的公平價值收益約32,958,000港元(2024年：公平價值虧損約1,989,000港元)，主要歸因於相關投資的市場價格升值(2024年：減少)。

39. 或然負債

除延遲向中國稅務機關提交申報中國企業所得稅之中國納稅申報單所產生之潛在稅務罰金相關的潛在稅務責任(於綜合財務報表附註9披露)外，本集團於2025年及2024年12月31日概無須於綜合財務報表確認或披露的其他或然資產或或然負債。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

40. 經營租賃承擔

作為承租人

本集團於年內就符合香港財務報告準則第16號確認豁免的不可取消租賃協議項下的辦公室、員工宿舍、倉庫及零售店租賃支付最低及或然租賃款項，並於損益內確認為短期租賃費用，披露如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
經營租賃支出包括：		
最低租賃付款		
— 辦公室	1,107	949
— 員工宿舍	122	132
— 倉庫	83	290
— 零售店	497	1,256
	1,809	2,627
或然租賃付款	—	149
	1,809	2,776

在或然租賃款項中，本集團租賃若干零售店，其租賃條款包含根據相關商店產生的收入而計算的或然租賃款項條款及於上個年度固定的最低租賃付款條款。未來將產生的該等或然租賃款項的金額無法提前估算，因此不計入上文所披露的租賃承擔。

40. 經營租賃承擔(續)

作為出租人

於年內，租賃本集團所持有的投資物業產生之租金收入約為49,650,000港元(2024年：57,180,000港元)。投資物業的租戶已向本集團承諾，繼續租用該等物業介乎一至十二年(2024年：一至十三年)。於中國天津社區商場的零售店分租租金收入於本年度約為14,252,000港元(2024年：12,510,000港元)。

於2025年及2024年12月31日，本集團根據不可取消租賃協議有權收取之未來最低應收租賃款項如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	40,884	40,395
一年後兩年內	26,156	34,349
兩年後三年內	17,282	19,476
三年後四年內	10,426	11,530
四年後五年內	8,208	10,201
五年後	50,857	55,644
	153,813	171,595

41. 資本承擔

於2025年及2024年12月31日，本集團下列重大合約性資本承擔並未於綜合財務報表內作出撥備：

	2025年 千港元	2024年 千港元
已訂立合約惟並未撥備		
一位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇之建造成本	5,739	8,113

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

42. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)為所有於香港的合資格參與僱員執行一項界定供款退休計劃。強積金計劃已根據香港強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與本集團的資產分開管理，並由獨立受託人控制。根據強積金計劃的規則，僱主及其僱員均須按合資格僱員基本薪金之特定百分比向該計劃作出供款。本集團於強積金計劃項下的唯一義務是每月把僱員基本薪金的5%或每月最高1,500港元作為強積金計劃供款，並自損益扣除。

本公司於中國運營的附屬公司為中國相關稅務機關設立的國家管理退休福利計劃(中央公積金)成員。此退休計劃供款乃按相關附屬公司僱員的每月薪金的若干百分比計量，並於此等附屬公司根據計劃規則應支付供款時自損益扣除供款金額。除支付供款外，本集團於本年度及上個年度在該計劃項下概無其他責任。

此外，本集團亦參與本集團經營業務的其他司法權區的相關地方政府部門設立的界定供款退休計劃。本集團符合資格參加退休福利計劃的若干僱員有權享有該等計劃的退休福利。因此，本集團須按當地政府規定的百分比率向該等退休計劃作出供款，直至合資格僱員退休為止，不包括於退休前辭任的有關僱員。

於2025年及2024年，並無已被沒收的供款(即本集團代表在該等供款悉數歸屬前退出該計劃的僱員作出的供款)可被本集團(作為僱主)動用以減低現有的供款水平。於2025年及2024年12月31日，除上文所列供款外，本集團並無重大義務。

43. 關聯方披露

(a) 關聯方交易

於年內，本集團與以下關聯方進行以下交易：

	2025年 千港元	2024年 千港元
鄭盾尼先生及其聯繫人士：		
證券經紀所得佣金收入	12	12
保證金融資利息收入	1,397	913
汽車開支	78	78
授予保證金融資安排之總金額(附註(i))	15,000	17,000
已授出保證金融資貸款之最高尚未償還結餘	14,809	16,596
李長銘先生及其聯繫人士：		
保證金融資利息收入	1,104	1,036
授予保證金融資安排之總金額(附註(i))	15,000	15,000
已授出保證金融資貸款之最高尚未償還結餘	12,280	11,558
其他關聯方：		
來自一間合營企業的利息收入	1,632	1,629
自一間聯營企業採購商品	—	199
向一間聯營企業銷售商品	3,673	2,572

附註：

- (i) 本公司執行董事李長銘先生(「李先生」)與本集團訂立保證金融資協議，就證券買賣交易向李先生授予融資金額15,000,000港元(2024年：15,000,000港元)。就向李先生授出的保證金融資結餘以現金保證金15,000,000港元(2024年：15,000,000港元)或彼於本集團開立的證券賬戶中同等價值的資產作為擔保，並按每年最優惠利率加3%(2024年：最優惠利率加3%)的利率計息。

向鄭盾尼先生(「鄭先生」)及鄭先生全資擁有之公司提供的保證金融資貸款，以現金保證金15,000,000港元(2024年：17,000,000港元)或其於本集團開立的證券賬戶中合共同等價值的資產作為擔保，並按每年最優惠利率加3%(2024年：最優惠利率加3%)的利率計息。

載於上述附註(i)的關聯方交易構成上市規則第14A章下所界定之持續關連交易。根據上市規則第14A章須作出之披露載於本年度及上個年度的董事報告「持續關連交易」一節。

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

43. 關聯方披露(續)

(b) 主要管理人員薪酬

就綜合財務報表附註11而言，本年度被界定為主要管理人員的董事及高級管理人員的薪酬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
薪金、福利及其他開支	13,053	12,897
界定供款退休福利計劃之供款	194	180
	13,247	13,077

董事及高級管理人員的薪酬乃由本公司薪酬委員會考慮其相關經驗、資歷、商業表現、市場慣例及市場競爭狀況審閱及批核，詳情請見董事報告及企業管治報告。

44. 控股公司的財務狀況表

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
於附屬公司的投資	45	32,106	27,430
無形資產		45,855	45,613
應收附屬公司款項		2,240,688	2,286,022
非流動資產總值		2,318,649	2,359,065
流動資產			
其他應收賬款		776	885
銀行結餘及現金		5,120	2,586
流動資產總值		5,896	3,471
流動負債			
其他應付款項		8,239	8,028
應付董事款項		254,041	36,409
銀行貸款		510,912	483,960
流動負債總值		773,192	528,397
流動負債淨值		(767,296)	(524,926)
資產總值減流動負債		1,551,353	1,834,139
非流動負債			
銀行貸款		–	216,912
資產淨值		1,551,330	1,617,227
權益			
股本	34	297,422	297,422
儲備	36	1,253,931	1,319,805
權益總值		1,551,353	1,617,227

由董事會核准及授權刊發，並由以下人士代為簽署：

鄭盾尼
董事

陳嘉利
董事

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

45. 於附屬公司的投資

於2025年及2024年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行股本/ 已繳足註冊股本資料	本公司持有已發行股本/ 已繳足註冊股本實際權益				主營活動
			2025年 直接	2025年 間接	2024年 直接	2024年 間接	
Cosmo Group Holdings Limited	英屬處女群島	已繳足普通股10,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
德晉管理服務有限公司	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	提供會計、秘書及管理服務
君泰資源有限公司	香港	已繳足普通股10港元	-	100%	-	100%	物業投資
裕興控股有限公司	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	物業投資
新矜步(上海)國際貿易有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 2,885,000美元	-	100%	-	100%	物業投資
華聯置業有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	100%	-	100%	物業投資
SYM Development Limited	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	物業投資
中華匯傑有限公司	香港	已繳足普通股100港元	-	100%	-	100%	投資控股
Premier Ever Group Limited	英屬處女群島	已繳足普通股 63,068,127美元	-	100%	-	100%	投資控股
Frontlead Holdings Limited	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	投資控股
Rivergold International Limited	英屬處女群島	已繳足普通股 78,364,080美元	-	100%	-	100%	投資控股

45. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行股本/ 已繳足註冊股本資料	本公司持有已發行股本/ 已繳足註冊股本實際權益				主營活動
			2025年		2024年		
			直接	間接	直接	間接	
Orton Holdings Limited	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	投資控股
琦豐發展有限公司	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	投資控股
瀋陽奧特萊斯房地產開發有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 70,766,000美元	-	100%	-	100%	物業投資
瀋陽尚柏百貨有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 12,000,000美元	-	100%	-	100%	奧特萊斯營運及管理
華晉金融集團有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
華晉證券資產管理有限公司	香港	已繳足普通股 143,000,000港元	-	100%	-	100%	提供證券經紀、保證金融資及 財務諮詢服務
華晉財務有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	100%	-	100%	提供借貸服務
宏發國際有限公司	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	非上市投資之投資
解放豐通控股有限公司	香港	已繳足普通股 316,000,000港元	-	100%	-	100%	提供信息技術、企業服務和 投資組合管理及 上市股本證券投資

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

45. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行股本/ 已繳足註冊股本資料	本公司持有已發行股本/ 已繳足註冊股本實際權益				主營活動
			2025年		2024年		
			直接	間接	直接	間接	
利保資產有限公司	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	提供會計、法律、秘書及船泊服務
添峯(上海)服飾貿易有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本人民幣23,611,365元	-	100%	-	100%	貿易、零售及分銷游泳用品及配飾
杭州朗旌網絡科技有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本人民幣2,000,000元	-	100%	-	100%	貿易、零售及分銷游泳用品及配飾
意濃(廈門)商貿有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本1,000,000美元	-	100%	-	100%	營運及管理時裝店
Pony International Limited	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	分授商標權、運動服貿易及批發
Super Jumbo Holdings Limited	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	發展及管理「MY LITTLE PONY」商標
Symphony Trademark Inc.	美國	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	轉授商標權
Symphony Singapore Enterprise Pte. Ltd.(附註(iii))	新加坡	已繳足普通股100新加坡元	-	不適用	-	100%	轉授商標權
Aggressive Resources Limited	英屬處女群島	已繳足普通股50,000美元	-	85.65%	-	85.65%	投資控股

45. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行股本/ 已繳足註冊股本資料	本公司持有已發行股本/ 已繳足註冊股本實際權益				主營活動
			2025年		2024年		
			直接	間接	直接	間接	
展圖生物科技有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	85.65%	-	85.65%	製造、開發及零售保健產品
金鑫國際投資有限公司	英屬處女群島	已繳足普通股50,000美元	-	100%	-	100%	投資控股
香港亞太興國際投資有限公司	香港	已繳足普通股 28,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
重慶雲太美每家商業運營管理 有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本人民幣 260,000,000元	-	100%	-	100%	物業投資
雄城集團有限公司	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	投資控股
雄城(香港)有限公司	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	投資控股
廈門尚柏奧萊置業有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 75,000,000美元	-	100%	-	100%	物業投資
廈門尚柏奧萊商業管理有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本人民幣 50,000,000元	-	100%	-	100%	經營及管理奧特萊斯

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

45. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行股本/ 已繳足註冊股本資料	本公司持有已發行股本/ 已繳足註冊股本實際權益				主營活動
			2025年		2024年		
			直接	間接	直接	間接	
Grand Galatica Limited	英屬處女群島	已繳足普通股100美元	-	100%	-	100%	持有會所債券
國榮(香港)貿易有限公司 (附註(iii))	香港	已繳足普通股1港元	-	不適用	-	100%	投資控股
新伊藤品牌分銷有限公司 (「新伊藤」)(附註(iv))	香港	已繳足普通股4,000,000 美元	100%	-	85%	-	貿易及批發「SKINS」產品
State Glory (UK) Trading Limited	英國(外商獨資企業)	已繳足普通股1英鎊	-	100%	-	85%	貿易及批發「SKINS」產品
State Glory (Aus) Trading Pty Ltd	澳大利亞(外商獨資企業)	已繳足普通股1澳元	-	100%	-	85%	貿易及批發「SKINS」產品
Symphony Yoshida Brewery Co., Ltd.	日本(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 10,000,000日圓	-	52.15%	-	52.15%	生產及銷售酒類飲品及食品

附註：

- (i) 於報告期末，概無任何上表所列的本公司主要附屬公司發行或持有任何債券。
- (ii) 董事認為，上表所列的本公司主要附屬公司為主要影響本集團年內的財務狀況或財務業績的公司。此外，董事認為，倘提供本公司其他附屬公司的詳細資料會導致附屬公司資料部分過於冗長。
- (iii) 截至2025年12月31日止年度，該實體已予註銷。
- (iv) 截至2025年12月31日止年度，本集團向伊藤忠商事株式会社(一家於日本註冊成立的公司，其已發行股份於東京證券交易所上市)(「伊藤忠」)收購新伊藤15%股權，現金代價為600,000美元(相當於約4,680,000港元)。本集團於新伊藤之股權由85%增加至100%。

該交易乃入賬列作新伊藤股東之間以股權持有人身份進行之交易。因本集團於一間附屬公司擁有權益變動引致之與非控股權益進行股權交易內已付代價與所收購淨資產賬面值之差額約為8,688,000港元，已計入其他儲備之權益內，及非控股權益增加約4,012,000港元。有關詳情已於本公司日期為2025年2月25日的公告中披露。

46. 綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等價物包括

	2025年 千港元	2024年 千港元
按需求提供的銀行結餘及現金	45,319	21,126
於中國受限制的銀行結餘及現金	40,277	50,776
定期存款	–	5,337
	85,596	77,239
產生自以下項目的重大非現金交易：		
投資活動		
租賃修改之影響	(23,528)	–
物業租賃安排產生的使用權資產添置	85	413
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業	9,616	–
汽車租購安排產生的使用權資產添置	–	1,059

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

46. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬

下表為本集團融資活動所產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債是其現金流量或未來現金流量於綜合現金流量表分類為融資活動之現金流量的負債。

	銀行貸款 千港元 (附註30)	應付 董事款項 千港元 (附註33)	租賃負債 千港元 (附註31)	總計 千港元
於2025年1月1日	1,140,404	56,555	188,104	1,385,063
融資現金流量之變動：				
銀行貸款收益	274,853	-	-	274,853
銀行貸款還款	(263,462)	-	-	(263,462)
向董事還款	-	(53,988)	-	(53,988)
租賃負債還款	-	-	(14,116)	(14,116)
已付利息	(45,081)	-	-	(45,081)
融資現金流量之變動總額	(33,690)	(53,988)	(14,116)	(101,794)
其他變動：				
匯兌調整	8,350	1,394	7,954	17,698
利息開支	49,871	2,836	11,593	64,300
應計利息	(4,790)	-	-	(4,790)
新租賃	-	-	85	85
租賃修改	-	-	(23,528)	(23,528)
其他變動總額	53,431	4,230	(3,896)	53,765
於2025年12月31日	1,160,145	6,797	170,092	1,337,034

46. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬(續)

	銀行貸款 千港元 (附註30)	應付 董事款項 千港元 (附註33)	租賃負債 千港元 (附註31)	總計 千港元
於2024年1月1日	1,386,846	59,892	190,480	1,637,218
融資現金流量之變動：				
銀行貸款收益	231,736	-	-	231,736
銀行貸款還款	(464,163)	-	-	(464,163)
向董事還款	-	(4,846)	-	(4,846)
租賃負債還款	-	-	(10,341)	(10,341)
已付利息	(79,266)	-	-	(79,266)
融資現金流量之變動總額	(311,693)	(4,846)	(10,341)	(326,880)
其他變動：				
匯兌調整	(14,015)	(728)	(6,192)	(20,935)
利息開支	79,266	2,237	12,685	94,188
新租賃	-	-	1,472	1,472
其他變動總額	65,251	1,509	7,965	74,725
於2024年12月31日	1,140,404	56,555	188,104	1,385,063

綜合 財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

46. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃的總現金流出

於綜合現金流量表中，租賃的總現金流出包括以下活動：

	2025年 千港元	2024年 千港元
用於經營活動的現金流量	1,809	2,776
用於融資活動的現金流量	14,116	10,341
租賃的總現金流出淨額	15,925	13,117

47. 綜合財務報表批核

綜合財務報表在2026年3月31日經董事會批核及授權刊發。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績以及資產及負債摘要載列如下：

	截至12月31日止年度				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元 (重列)
經營業績					
持續經營業務					
收入	308,750	307,561	304,725	279,153	323,498
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(30,872)	(141,025)	(213,423)	(87,533)	37,061
所得稅開支	(4,857)	(4,083)	(543)	(5,185)	(10,638)
持續經營業務年內(虧損)/溢利	(35,729)	(145,108)	(213,966)	(92,718)	26,423
已終止經營業務					
已終止經營業務之年內溢利	-	-	-	3,757	9,299
年度(虧損)/溢利	(35,729)	(145,108)	(213,966)	(88,961)	35,722
應佔年度(虧損)/溢利：					
本公司擁有人					
—來自持續經營業務	(32,945)	(143,119)	(205,913)	(85,392)	26,612
—來自已終止經營業務	-	-	-	4,114	9,889
	(32,945)	(143,119)	(205,913)	(81,278)	36,501
非控股權益					
—來自持續經營業務	(2,784)	(1,989)	(8,053)	(7,326)	(189)
—來自已終止經營業務	-	-	-	(357)	(590)
	(2,784)	(1,989)	(8,053)	(7,683)	(779)

五年財務摘要

	於12月31日				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
資產及負債					
資產總值	4,521,570	4,415,961	4,881,440	5,138,087	5,769,797
負債總值	(2,159,225)	(2,097,000)	(2,342,142)	(2,292,493)	(2,599,526)
資產淨值	2,362,345	2,318,961	2,539,298	2,845,594	3,170,271
本公司擁有人應佔權益總值	2,355,265	2,313,016	2,531,009	2,825,062	3,144,565
非控股權益	7,080	5,945	8,289	20,532	25,706
權益總值	2,362,345	2,318,961	2,539,298	2,845,594	3,170,271

主要物業資料及 物業權益

(A) 持作物業、廠房及設備的物業／使用權資產

地點	租賃期	面積 (平方米)	地塊面積 (平方米)	用途	本集團實際 持有比率
香港 北角 英皇道510號 港運大廈10樓 1至10號單位	中期	1,283 (實用面積)	不適用	商業	100
中國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區 蒲河路98-1、 98-2及98-3號	中期	92,798 (建築面積)	100,146	商業	100
中國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區 蒲豐路99號	中期	不適用	45,166	工業	100
中國 福建省廈門市 集美區海翔大道 與天水路交叉口 北側	中期	104,411 (建築面積)	60,273	批發及零售 (商業)	100

主要物業資料及 物業權益

(B) 持作投資物業的物業

地點	租賃期	面積 (平方米)	地塊面積 (平方米)	用途	本集團實際 持有比率
香港 柴灣 安業街8號 合明工廠大廈 2樓C單位	長期	381 (實用面積)	不適用	工業	100
中國 上海市閔行區 宜山路2301號 九歌商務中心 6層1至2號單位	長期	1,122 (建築面積)	不適用	商業	100
中國 重慶市渝北區 山茶路70號 「美悦星都」多個零售單位、 停車位及配套設施	中期	39,548 (建築面積)	不適用	商業	100
中國 天津經濟技術開發區 第二街91號 「超級市場C04」多個零售 單位、停車位及配套設施	中期	33,287 (建築面積)	不適用	商業	100

(C) 持作分類為持作出售資產的物業

地點	租賃期	面積 (平方米)	地塊面積 (平方米)	用途	本集團實際 持有比率
香港 北角 英皇道510號 港運大廈3樓 1至10號單位	中期	1,283 (實用面積)	不適用	商業	100
中國 北京西城區 宣武門外大街6、 8、10、12、16及18號 北京莊勝廣場 中央大廈10號12、14、 16及18層	中期	10,472 (建築面積)	不適用	商業	100

詞彙

「股東週年大會」	本公司謹訂於2026年6月12日(星期五)上午十一時正召開的股東週年大會或其任何續會
「年報」	本年度本公司之年報
「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事會」	本公司董事會
「公司細則」	本公司的公司細則
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	董事會主席
「首席執行官」	本公司首席執行官
「首席營運官」	本公司首席營運官
「本公司」	新澧集團有限公司，一間根據百慕達1981年公司法於1993年11月24日在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1223)
「可比年度」	截至2024年12月31日止財政年度
「董事」	本公司董事
「環境、社會及管治報告」	本公司環境、社會及管治報告
「執行董事」	執行董事
「本集團」或「新澧集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	獨立非執行董事
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則

「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣
「證監會」	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	本公司之已發行股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國的法定貨幣
「本年度／年內」	截至2025年12月31日止財政年度
「%」	百分比