VISION SYNERGY HOLDINGS LIMITED
共生智築控股有限公司

（前稱 Japan Kyosei Group Company Limited 日本共生集團有限公司）
（於百慕達註冊成立的有限公司）

股份代號：627

2025 年報

目錄

概覽

公司資料 2

釋義 3

致股東 5

管理層討論與分析 6

董事會報告 9

董事及高級管理人員履歷 17

企業管治報告 19

財務部分

獨立核數師報告 31

綜合損益及其他全面收益表 34

綜合財務狀況表 36

綜合權益變動表 38

綜合現金流量表 39

綜合財務報表附註 41

五年財務摘要 118

公司資料

董事會

執行董事

金子博博士*(行政總裁)*

非執行董事

鍾浩為先生

獨立非執行董事

黃忠全先生
鄧映心女士
夏詩韻女士

審核委員會

夏詩韻女士*(主席)*
黃忠全先生
鄧映心女士

薪酬委員會

黃忠全先生*(主席)*
金子博博士
鄧映心女士

提名委員會

黃忠全先生*(主席)*
金子博博士
夏詩韻女士

公司秘書

曾敬燊先生

授權代表

金子博博士
曾敬燊先生

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

麥家榮律師行

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
交通銀行股份有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
29樓2905室

主要股份登記處

Cohort Limited
3rd Floor, Sofia House
48 Church Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股(股份代號：627)

公司網址

www.vshl.com.hk

投資者關係

電郵：cs@fullsun.com.hk

釋義

簡稱	釋義
董事會	董事會
股本重組	將每一百股每股面值0.01港元的已發行現有股份合併(「**股份合併**」)為一股每股面值1.00港元的已發行合併股份(「**合併股份**」)以及按下列方法削減已發行合併股份面值：(i)註銷股份合併產生任何零碎合併股份；及(ii)透過註銷就每股當時已發行合併股份繳足之股本0.99港元，將當時所有已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元
本公司	共生智築控股有限公司
董事	本公司董事
本集團	本公司連同其不時的附屬公司
香港	香港特別行政區
港元	港元
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
新股份	緊隨股本重組生效後，本公司股本中每股面值0.01港元的股份
年度／年內	2025年1月1日至2025年12月31日

簡稱	釋義
中國／中國內地	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
上一年度	2024年1月1日至2024年12月31日
人民幣	人民幣元
證券及期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例
股份	本公司普通股
聯交所	香港聯合交易所有限公司
美元	美元

註：

在本報告中，除非另有說明外，在中國註冊成立的公司的英文名稱翻譯僅供識別之用。

致股東

尊敬的各位股東：

中國房地產市場之營運環境持續波動，並面臨持續挑戰，包括地緣政治不確定性、美國關稅政策、國內需求波動及流動性持續受限。隨着市場進入長期調整期，本集團正積極調整策略，以降低風險，同時把握符合其更新企業願景之新興機遇。

為更好地反映此演變，本公司已將公司名稱由「Japan Kyosei Group Company Limited」更改為「Vision Synergy Holdings Limited」，並採用新中文第二名稱「共生智築控股有限公司」，於2025年10月14日起生效。本集團認為，是次更改公司名稱更準確地反映本集團未來發展方向，提升企業形象並建立更清晰身份。此舉彰顯本集團對協同增長之承諾，並符合本集團及本公司股東之整體最佳利益。

共生智築控股有限公司
執行董事兼行政總裁
金子博博士
香港，2026年3月31日

業務回顧

年內，本集團總收入約人民幣121,704,000元，較截至2024年12月31日止年度(「上一年度」)增加22.1%(上一年度：人民幣99,700,000元)。

年內，本公司擁有人應佔年內虧損為人民幣167,975,000元(上一年度：本公司擁有人應佔年內虧損人民幣852,224,000元)。

年內，每股基本虧損為人民幣11.82分(上一年度：每股基本虧損人民幣59.99分)。年內，每股攤薄虧損為人民幣11.82分(上一年度：每股攤薄虧損人民幣59.99分)。

物業發展

年內，物業銷售收入約人民幣30,793,000元(上一年度：人民幣99,123,000元)。

物業銷售收入主要來自中國內地湖南省及福建省的項目。年內確認的銷售額因年內需求轉弱而較上一年度減少68.9%。

物業投資

年內，租金收入約為人民幣338,000元(上一年度：約人民幣577,000元)。租金收入主要來自長沙的商業投資物業。年內，由於中國房地產市場持續惡化及不穩定，本集團投資物業組合的公允價值虧損約為人民幣2,252,000元(上一年度：約人民幣500,000元)。

供應鏈業務

來自供應鏈業務(涉及商品貿易)的收入貢獻本集團年內收入約人民幣90,573,000元。

營運開支

年內，銷售及分銷費用約人民幣918,000元(上一年度：人民幣1,981,000元)，按相關費用除以年內收入計算的費用收入比率為0.8%(上一年度：2.0%)。年內，行政開支約為人民幣17,853,000元(上一年度：人民幣28,461,000元)，按相關費用除以年內收入計算的費用收入比率為14.7%(上一年度：28.5%)。營運開支減少乃由於本集團於年內縮小營運及規模以經營有效控制成本所致。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸利息、租賃負債利息及估算利息開支。年內融資成本約為人民幣18,938,000元(上一年度:人民幣213,484,000元)。融資成本大幅減少乃由於上一年度內取消合併附屬公司。

所得稅開支

年內,本集團所得稅開支約人民幣127,000元,較上一年度所得稅抵免約人民幣10,286,000元增加101.2%。

股息

董事會不建議就年內派付任何末期股息(上一年度:無)。

展望

本集團持續採取均衡的投資策略,優先投資具高潛力的房地產及土地開發項目,包括被低估的都市再開發計劃、物流樞紐、位於高增長區域且具強勁現金流潛力的住宅綜合開發案,以及與建築相關的投資機會。同時,本集團正把握日本之具吸引力機遇,尤其是旅遊及酒店業,該等行業受惠於國際旅客到訪人數持續增加及政府支持政策,正經歷強勁復甦,從而創造多元化收入來源,以補充其於中國之核心業務。此舉透過地域多元化提升整體盈利能力,減低對任何單一市場之依賴,並旨在為股東帶來可持續之長期回報。

憑藉其經更新之企業身份、多元化業務組合及審慎之投資策略,本集團已具備良好定位,以應對市場不確定性並把握新興機遇。透過在中國各地具高潛力的房地產項目上保持均衡的關注,同時策略性地拓展至供應鏈業務及建築相關項目等具協同效應的領域,本集團旨在加強盈利能力、提升企業韌性,並為股東提供可持續之長期價值。展望未來,董事會將繼續以審慎及靈活之方式執行此戰略願景,確保本集團能在不斷演變之全球格局中持續發展。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2025年12月31日,銀行結餘及現金約為人民幣5,802,000元(2024年:人民幣3,922,000元),其主要以人民幣及港元計值。本集團銀行及其他借貸總額約為人民幣192,661,000元(2024年:人民幣193,860,000元),並按固定利率計息及以人民幣及港元計值。於2025年12月31日,本集團借貸總額除以資產總值為5.5%(2024年:5.5%)。於2025年12月31日,按借貸總額(扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款)除以本集團虧絀總額計算的淨資本負債比率為-9.4%(2024年:-10.5%)。

於2025年12月31日,本集團流動資產約為人民幣3,459,382,000元(2024年:人民幣3,494,570,000元),而流動負債約為人民幣5,429,942,000元(2024年:人民幣5,312,324,000元)。本集團於2025年12月31日的負債淨值約為人民幣1,966,505,000元(2024年:人民幣1,806,734,000元),增幅約為8.8%。

員工及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有106名員工，包括董事。員工薪酬乃參考市場基準後釐定，符合業內同類職務的薪酬水平。員工因應個人表現酌情獲發年終花紅。本集團根據相關法律及法規提供福利。本集團於中國內地的員工為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員，而香港員工乃香港強制性公積金計劃的成員。

報告期後事項

本集團於報告期後及直至本報告日期概無任何重大期後事項。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團年內的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司主要附屬公司詳情及主要業務載於本年報綜合財務報表附註44。本集團的主要業務為中國及香港的物業發展及銷售以及物業投資。

業績及股息

年內，本集團業績及現金流量以及本集團於2025年12月31日的財務狀況載於本年報第34至117頁的綜合財務報表。

董事會並不建議就年內派付任何末期股息。

股息政策

本公司採納一項股息政策。董事會於建議或宣派股息前須考慮以下因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及策略；
- 未來營運及盈利；
- 資本需求及支出計劃；
- 股東權益；
- 根據適用法律、相關法規及本公司的公司細則(「公司細則」)派付股息的任何限制；及
- 董事會可能認為相關的其他因素。

業務回顧

本集團業務回顧的討論載於本年報「管理層討論與分析」。

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註17。

銀行貸款及其他貸款

本集團於2025年12月31日的銀行貸款及其他貸款詳情載於本年報綜合財務報表附註28。

股本

年內，本公司的股本詳情載於本年報綜合財務報表附註29。

本公司可分派儲備

年內，本公司的儲備詳情載於本年報綜合財務報表附註45。

於2025年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣零元(2024年12月31日：人民幣零元)。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款(上一年度：人民幣零元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶合共佔本集團總收益約71.76%(上一年度：11.39%)，而最大客戶則佔本集團總收入約22.17%(上一年度：3.05%)。年內，本集團五大供應商合共佔本集團採購總額約100%(上一年度：100%)，而最大供應商則佔本集團採購總額約100%(上一年度：100%)。

據董事所知，董事、董事的聯繫人或本公司股東(就董事所知，其擁有本公司股本逾5%)於年內任何時間概無於本集團任何五大供應商或客戶中擁有權益。

優先購買權

公司細則並無有關行使任何優先購買權的條文，或百慕達法例並無就該等權利設有任何限制，規定本公司須以按比例基準向現有股東發售新股。

發行股本證券

年內，本集團並無配發、發行及授出任何股本證券、購股權、認股權證或類似權利(包括可兑換為股本證券的證券)。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

報告期後事項

報告日期後及截至本報告日期，本集團並無發生任何重大期後事項。

五年財務概要

本集團於過去五個財政期間的業績及資產與負債概要載列於本年報第119頁。

董事及董事服務合約

於年內及直至本年報日期，董事為：

執行董事
金子博博士

非執行董事
鍾浩為先生

獨立非執行董事
黃忠全先生
鄧映心女士
夏詩韻女士

各董事與本公司已訂立服務合約或委聘書，任何一方可向另一方發出不少於三個月書面通知終止，須根據公司細則於股東週年大會上輪席告退並膺選連任。

概無董事與本公司訂有不可於一年內終止而毋須作出補償(法定賠償除外)之服務合約或委聘書。

根據公司細則第84條，於每屆本公司股東週年大會上，當時三分之一的董事(或如董事人數並非三的倍數時，則最接近但不少於三分之一的董事)須輪值退任，而每名董事須至少每三年退任一次。

因此，黃忠全先生及夏詩韻女士將輪席退任，且符合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

於應屆股東週年大會提呈重選連任的董事概無與本公司或其附屬公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第17至18頁。

董事及／或控股股東於重大合約的權益

本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立本公司董事或控股股東或其關連實體直接或間接擁有重大權益且於年終或於年內任何時間仍屬有效並對本集團業務而言屬重大的交易、安排或合約。

購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，本公司或其附屬公司、同系附屬公司或其控股公司於年內任何時間並無訂立任何安排，使董事可藉透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。

獲准許的彌償條文

於年內及直至本年報日期，本公司的獲准許彌償條文(定義見香港法例第622章公司條例第470條)現仍有效。年內，本公司已購買董事及高級職員責任保險，以就其董事及高級職員可能面對因企業活動而引起的若干法律行動提供適當保障。

董事於競爭業務的權益

於年內及截至本年報日期，除上述所披露者外，董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)並無被視為擁有直接或間接與本集團業務競爭或可能存在競爭的任何業務權益。

管理合約

年內，本公司並無訂立或存在任何有關整體業務或任何重要部分業務的管理及行政合約(僱傭合約除外)。

關連交易

年內，本集團並無進行任何關連交易。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於2025年12月31日，下列董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

於相聯法團普通股的權益

董事／行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份數目（附註1）	佔相聯法團股權的持股百分比（概約）
金子博博士	Grateful Heart Inc.	實益擁有人	3(L)	30%

附註：

1. (L)指股份／相關股份的好倉。

2. 994,019,402股股份由Grateful Heart Inc.擁有，Grateful Heart Inc.由執行董事金子博博士擁有部分權益。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益

於2025年12月31日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊的權益或淡倉，或以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

名稱	身份	總計(附註1)	佔本公司已發行股本的概約百分比
柳瀨健一先生(附註3)	於受控制法團的權益	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
Grateful Heart Inc.(附註3)	於受控制法團的權益	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
順安證券資產管理有限公司(附註3)	投資管理人	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金(附註3)	於受控制法團的權益	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
進邦投資有限公司(附註3)	實益擁有人	994,019,402(L)	69.97%(附註2)

附註：

1. (L)指股份／相關股份的好倉。

2. 於2025年12月31日已發行股份總數1,420,673,262股用作計算概約百分比。

3. 進邦投資有限公司實益擁有994,019,402股股份。進邦投資有限公司由順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金全資擁有。順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金為在香港註冊成立的可變股本開放式基金公司順安基金開放式基金型公司的子基金。順安證券資產管理有限公司為順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金的投資管理人。Grateful Heart Inc.為順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金的投資者，其於本報告日期的投資佔順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金總投資金額的100%。Grateful Heart Inc.由柳瀨健一先生擁有70%權益，故此柳瀨健一先生被視為於Grateful Heart Inc.持有相同數目的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2025年12月31日，本公司並不知悉於股份或本公司相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊的任何其他相關權益或淡倉。

股票掛鈎協議

本公司截至2025年12月31日止年度並無訂立任何股票掛鈎協議。

購股權計劃

獲本公司於2017年12月1日採納的購股權計劃(「計劃」)詳情載於本公司日期為2017年10月27日的通函附錄九法定及一般資料「H.購股權計劃」一段及本年報綜合財務報表附註40。

於2025年1月1日、2025年12月31日及本年報日期，根據計劃可供發行之股份總數為每股面值0.01港元的11,236,749股股份，相當於本公司已發行股份總數約0.79%。

自採納購股權計劃以來，本公司概無授出、行使或取消任何購股權。且於2025年12月31日及於本年報日期，購股權計劃下並無未行使的購股權。

與供應商、客戶及其他持份者的關係

本公司深明與其供應商及客戶維持良好關係以達成即時及長遠目標的重要性。管理層將繼續發展有效溝通平台，務求提升與個人及企業客戶以及供應商的關係。

酬金政策及董事酬金

本集團僱員的選任、薪酬及晉升均按彼等的表現、資歷、工作能力及對本集團的貢獻而釐定。本公司亦已採納購股權計劃作為本集團長期獎勵計劃。

董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註14。董事薪酬、花紅及其他補償由薪酬委員會經參考董事職務、責任以及本集團表現及業績後釐定。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註43。

環境政策及績效

本公司深明節能減排，推進綠色低碳發展的重要性，實施各項措施以保護環境，例如抓好重點領域節能，開展循環經濟，提高僱員節能減排意識。本集團致力於將低碳發展理念滲入到每一個工作運營的環節中，旨在保護環境及回饋社會。本公司一直緊貼國際環保法例的發展，以確保本公司的環境政策不但在符合國際標準的情況下得以成功推行，同時亦確保其與全球同業步伐一致。

遵守相關法律法規

年內，本公司並不知悉任何違反相關法律及法規的事項而對本公司有重大影響。

環境、社會及管治

本集團著力履行社會責任、推廣僱員福利和發展、保護環境、回饋社會並達成可持續發展。

本公司將刊發詳盡獨立的環境、社會及管治報告，並登載於聯交所及本公司網站以供查閱和下載。

企業管治

有關本公司企業管治常規的全面詳情載於本年報「企業管治報告」內。

稅項減免

本公司未悉任何股東基於其持有股份而有權享有的稅項減免。

獨立性確認

本公司已接獲獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的獨立性確認，並認為所有獨立非執行董事均獨立於本公司。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及就董事所深知，於年內任何時間及直至本報告刊發前最後實際可行日期，已按上市規則規定最少25%本公司已發行股份是由公眾人士持有。

核數師

本集團年內的綜合財務報表已由大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司審核，而大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意續聘。

管理層及審核委員會對不發表意見的看法

本公司管理層認同核數師的看法。審核委員會亦確認和認同核數師的看法。

移除不發表意見

誠如綜合財務報表附註2所述，本公司管理層已採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況。本公司已就上述行動計劃和措施與審核委員會及核數師作全面討論。本公司預計於下一個年度審核工作(即截至2026年12月31日止財政年度審核工作)可移除不發表意見，惟條件為上述計劃及措施奏效或取得有利的結果。核數師關注的為各項與該等計劃及措施相關的不確定因素以及該等不確定因素的潛在互相影響。如本集團能解決各項有關事宜至滿意水平，核數師將考慮於本公司未來的核數工作中移除不發表意見。

更改公司名稱及第二名稱

自2025年11月20日起，本公司名稱已由「Japan Kyosei Group Company Limited」更改為「Vision Synergy Holdings Limited」，本公司第二名稱則由「日本共生集團有限公司」更改為「共生智築控股有限公司」。百慕達公司註冊處處長已於2025年10月14日簽發更改名稱註冊證書及第二名稱證書，而香港公司註冊處已於2025年11月4日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書。董事會認為，更改公司名稱有助識別本公司全新的企業形象和品牌，有利於本集團未來的業務發展。

本公司的股份簡稱將已由「JAPAN KYOSEI」更改為「VISION SYNERGY」，中文股份簡稱則由「日本共生」更改為「共生智築」，自2025年11月20日上午9時正起生效。

更改本公司名稱的詳情載於本公司日期為2025年9月5日、2025年11月12日及2025年11月17日的公告以及本公司日期為2025年9月18日的通函。

代表董事會

執行董事兼行政總裁
金子博博士
香港，2026年3月31日

董事及高級管理人員履歷

執行董事

金子博博士(「金子博士」)(前稱為Jin Song),61歲,自2023年7月26日起獲委任為本公司的執行董事及行政總裁(「行政總裁」)。

金子博士於日本、中國及北美的環境、開發及經濟科學領域擁有豐富研究經驗。彼一直從事環保物料全面應用及國際貿易行業。彼現時為共生バンク株式会社副社長及財務總監,主要負責監察新業務發展的財務範疇。

金子博士於1989年取得大連理工大學工程學碩士學位,並於1997年取得東京大學工學系研究科先端學際工學博士學位。

金子博士自2023年12月4日起擔任榮尊國際控股集團有限公司(前稱為B & D Strategic Holdings Limited)(其股份於聯交所主板上市,股份代號:1780)執行董事及行政總裁,且由2021年11月19日至2023年10月4日期間曾任鴻偉(亞洲)控股有限公司(其股份於聯交所GEM上市,股份代號:8191)執行董事。

金子博士為進邦投資有限公司的董事,該公司現時擁有本公司994,019,402股普通股。

非執行董事

鍾浩為先生(「鍾先生」),47歲,自2023年7月26日起已獲委任為非執行董事。鍾先生自2021年1月起擔任順安證券資產管理有限公司之執行董事,並自2018年12月起為該公司第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。

順安證券資產管理有限公司自2022年6月起為順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金的投資管理人。

鍾先生為進邦投資有限公司的董事,進邦投資有限公司自2022年5月起為順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金的附屬公司,該公司現時持有本公司994,019,402股普通股。

鍾先生於財務及證券諮詢範疇具備超過15年經驗。於2012年4月至2015年2月,鍾先生為言成金融集團有限公司的副總裁。於2009年7月至2012年4月,彼為香港上海滙豐銀行有限公司的財富管理經理。於2006年4月至2009年2月,鍾先生為安盛財富管理(香港)有限公司的財務顧問。

鍾先生於2000年4月取得加拿大西安大略大學的經濟及統計學文學士學位。

獨立非執行董事

黃忠全先生(「黃先生」)，70歲，自2023年7月26日起已獲委任為獨立非執行董事。

黃先生目前為Asian Bridge Capital Limited的主席。彼於2011年2月至2015年7月擔任中國光大證券國際有限公司的全球資本市場總監。於2004年6月至2011年2月，彼擔任瑞穗證券亞洲有限公司的股權部副總裁。黃先生於1995年6月至2004年6月擔任野村國際(香港)有限公司中國投資銀行部總監，並於1991年2月至1995年6月擔任野村證券上海代表處副總裁。彼於1984年4月至1991年2月擔任上海國際信託投資公司(中國)外匯交易室總經理，並於1977年7月至1984年4月擔任上海市儀表電訊工業局技術引進辦公室的業務經理。

黃先生於1977年2月取得復旦大學政治經濟學學士學位。黃先生自2018年5月起為香港獨立非執行董事協會會員。

鄧映心女士(「鄧女士」)，32歲，自2023年7月26日起已獲委任為獨立非執行董事。

鄧女士出任財富管理平台昇世集團區域業務發展的助理副總裁。鄧女士自2022年10月至2023年12月曾任京基優越財富管理有限公司的助理副總裁，彼曾負責向客戶提供經紀、投資及保險財務策劃意見。彼於2022年2月至2022年9月擔任其首席理財顧問，並於2021年8月至2022年1月擔任其管理培訓生。

在此之前，鄧女士於2020年7月至2020年12月擔任安索帕香港有限公司的項目經理。鄧女士於2020年3月至2020年7月擔任Webs s'up Production Company Limited數碼策略師團隊的助理客戶總監，並於2019年4月至2020年2月擔任其高級數碼策略師。於2018年8月至2019年3月，鄧女士獲委聘為中國天津一項虛擬現實娛樂項目的項目及營銷策劃。於2017年1月至2018年7月，鄧女士擔任Benefit Cosmetics Hong Kong Limited的公關助理。

鄧女士於2015年6月取得英國布里斯托西英格蘭大學文學士學位，主修市場學。

夏詩韻女士(「夏女士」)，42歲，自2023年7月26日起已獲委任為獨立非執行董事。

夏女士為會計及秘書工作坊有限公司的創辦人，自2021年11月起提供會計、公司秘書及稅務諮詢服務。在此之前，夏女士於2020年5月至2021年10月擔任Luckcharm Inc. Limited的財務總監，並自2018年4月至2019年7月擔任柏妃科技(控股)有限公司的財務分析師。彼於2017年3月至2018年10月擔任兩間大型會計師事務所的會計師。於2013年9月至2015年11月，夏女士為唐宮(中國)控股有限公司(股份代號：1181，其股份於聯交所主板上市)的高級會計師。夏女士於2010年8月至2012年9月擔任東方滙財證券有限公司(現稱東方滙財證券國際控股有限公司，股份代號：8001，其股份自2014年1月15日起於聯交所GEM上市)的客戶經理。自2009年1月至2010年6月，夏女士擔任永勝投資集團有限公司的投資部助理經理。

夏女士於2013年11月取得英國格蘭威治大學文學士學位(主修會計及金融)，並為香港會計師公會會員。

企業管治報告

本集團深明達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益的最高標準企業管治的重要性，而董事會一直致力進行有關工作。董事會相信，高水準企業管治能為本集團奠定良好架構，紮穩根基，不單有助管理業務風險及提高透明度，亦能維持高水準問責性及保障持份者的利益。

本公司實施整個集團適用的多項管治政策及系統(須予定期檢討)，以支持其對高水準營商、專業及道德操守之承擔，且確保整個組織實行最佳常規。本公司亦設定舉報渠道，以供外界各方以保密或匿名方式就本集團、其僱員或董事的潛在不當行為提出質疑。董事會已授權審核委員會定期檢討本集團的反賄賂及反貪污政策以及舉報政策，並就有關違反本集團反賄賂及反貪污政策以及舉報披露之事宜收取最新資料。

企業管治常規

除下文所披露者外，本集團已於年內一直遵守上市規則附錄C1所載守則條文(「企業管治守則」)及(倘適用)企業管治守則的適用建議最佳常規。

根據企業管治守則之守則條文C.2.1，主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人士擔任。

本公司自2023年11月30日起並無特定主席職位。本公司主席及行政總裁的職務現時由本公司執行董事兼行政總裁金子博博士負責。由於所有重大決定必須經董事會成員磋商後作出，而董事會三名獨立非執行董事提供獨立見解，故董事會認為已有足夠保障確保董事會內之權力保持適當平衡。董事會亦會就遵守企業管治守則和維持本公司高水平的企業管治常規繼續檢討和監察本公司的實務常規。

除上述情況外，本公司於整個期間內均已遵守企業管治守則所載的所有條文，並在適當情況下遵循企業管治守則的相關建議最佳做法。本公司將繼續檢討及優化其企業管治常規，以確保符合企業管治守則的規定。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為董事買賣本公司證券的操守準則。本公司已作出具體查詢，而全體董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則所載規定準則。

董事會

董事會負責本集團整體管理，包括制定本公司目的、價值及策略，領導及監控本公司並監管本集團的業務、策略決定、內部監控、風險管理及表現。董事會作出符合本公司利益的客觀決定。董事會保留對部分職務的權利，當中包括：監察及審批重大交易、涉及本公司主要股東或董事利益衝突的事宜、批准中期及全年業績、對公眾或監管機構披露的其他資料以及內部監控制度，有關該等事宜必須由董事會決定。其他非指定保留的董事會職務以及本公司日常運作所需的事務，則在個別董事的監督下委派管理層處理。

此外，董事會設有機制以確保董事會獲得獨立意見，包括向董事提供充足資源以便履行其職務，董事需要時就履行職責尋求獨立專業意見，費用均為本公司承擔。董事會在任何時間最少有三名獨立非執行董事，佔董事會成員最少三分之一，致使董事會的組成持續具備強大的獨立元素，可有效行使獨立判斷。全體董事(包括獨立非執行董事)均有同等機會及渠道與董事會溝通及向董事會表達其意見，彼等亦可個別及獨立與本集團管理層聯繫，以便作出知情決策。董事會主席將每年最少與獨立非執行董事舉行會議一次以討論任何事宜及關注事項，會上其他董事不得出席。董事會審議的事宜如任何董事或其聯繫人涉及利益衝突，有關事宜將以舉行實體董事會會議方式處理，不會以書面決議案方式處理。有關董事須於會議前申報其利益並放棄投票，其亦不計入有關決議案的法定人數。就董事會會議上討論的事宜不涉及利益的獨立非執行董事及其聯繫人應出席董事會會議。截至2025年12月31日止年度，董事會已檢討且認為有關機制可有效確保董事會獲得獨立觀點及意見。

於本年報日期，董事會由一名執行董事金子博博士(行政總裁)及一名非執行董事鍾浩為先生以及三名獨立非執行董事黃忠全先生、鄧映心女士及夏詩韻女士組成。

現任董事的履歷及彼等的關係(如有)載於本年報第17至18頁「董事及高級管理人員履歷」內。

董事會定期舉行會議，以討論整體策略以及本公司的營運及財務表現，並審閱及批准本公司中期及全年業績。全體董事均可建議項目加入議程提呈例行董事會會議，並可接觸公司秘書，以確保遵從所有董事會程序、規則及規例。公司秘書保存完整董事會會議記錄，並於發出合理通知後可供查閱。年內，董事會舉行4次會議，每名董事出席董事會會議的情況，載於本年報「董事會及委員會會議」一節。

任何董事均可於必要時就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司已為董事可能因從事企業活動所承擔的責任作出適當的投保安排，有關安排符合企業管治守則。保險的保障範圍將每年予以檢討。

根據公司細則第83條，獲委任以填補臨時空缺或作為董事會新成員的董事僅可留任至隨後下一次本公司股東週年大會，屆時將符合資格重選連任。

根據公司細則第84條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或如董事人數並非三的倍數時，則最接近但不少於三分之一的董事)須輪值退任，而每名董事須至少每三年輪值退任一次，屆時將符合資格重選連任。

根據公司細則第83條，本公司股東可以普通決議案罷免任期未屆滿的董事(但根據任何有關協議可提出的索賠要求不受此影響)，並可以普通決議案委任他人取代。

主席及行政總裁

本集團主席及行政總裁的角色已清晰界定及區分，以確保其獨立性且能互相制衡。主席負責制定本公司的業務策略及方針，並具有執行責任，領導董事會，確保董事會在履行其職責時能正確及有效地運作。行政總裁須向董事會負責，全面執行本公司策略及協調整體業務營運。

根據企業管治守則條文C.2.1，主席及行政總裁的角色應分開及不應由同一人士擔任。本公司並無主席。年內，本公司並無填補董事會主席之空缺。年內，主席在本公司管治方面之職責及職務由各執行董事共同分擔。本公司將按照上市規則之規定，於作出有關委任後再作公告。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲於年內及直至本年報日期擔任獨立非執行董事黃忠全先生、鄧映心女士及夏詩韻女士各自根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的確認書。

董事會已審閱所有獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並不知悉已發生任何事件，致使其認為任何一位獨立非執行董事的獨立性受損。

董事入職及持續專業發展

於委任新董事時，各新董事會收到入職資料，範圍涵蓋本公司的業務營運、政策及程序以及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保彼足夠瞭解彼於上市規則及其他相關監管規定下的責任。

董事將持續接收有關相關法律、規則及法規的修訂或最新資料。此外，本公司鼓勵董事報讀與上市規則、香港公司條例及企業管治常規有關的不同類型專業發展課程及研討會，以便彼等可持續提升其相關知識及技能，費用由本公司承擔(倘適用)。另外，本公司已向全體董事提供閱覽材料，讓彼等得以豐富及更新彼等的專業知識。

全體董事已確認年內已出席研討會及簡介會以及閱讀相關材料，符合企業管治守則條文C.1.4。年內，董事參與有關監管事宜的最新消息、董事的職務及／或職責以及本集團業務的持續專業發展，包括閱讀有關上市規則、一般業務或董事職責以及其他相關培訓材料；及／或出席研討會及／或講座。

董事會成員多元化政策

本集團已採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」),制定達致董事會成員多元化而採取的方針。本公司相信可透過實施董事會成員多元化政策達致多元化範疇。董事會成員多元化須按多元化範疇評核,包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。經充分顧及董事會成員多元化的裨益後,最終將按客觀條件、人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

董事會提名委員會(「提名委員會」)將定期檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效。董事的年齡介乎30歲至69歲,彼等具備有關物業發展和銷售、物業投資、審核和會計、商業管理等領域的知識和經驗。提名委員會認為,董事會成員在年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期方面組合均衡。

為確保董事會成員性別多元化,避免董事會由同一性別的成員組成,董事會旨在委任或維持最少一名與其他成員性別不同的董事。董事會現時由3名男性成員及2名女性成員組成。

本公司亦致力採納類似的方法,以推廣管理層(包括但不限於高級管理層)及僱員多元化,以提高企業管治的成效。目前,本集團僱員(包括高級管理人員)的男女比例大約為51比49。董事會認為,本公司現已達到僱員性別多元化。

提名政策

本公司於2018年12月31日採納一項提名政策(「提名政策」)。有關政策適用於本公司董事及(倘適用)高級管理人員根據本公司的繼任計劃為董事會職位作出準備。董事會可向提名委員會授權其甄選及委任董事的權力及職責。

甄選標準

提名委員會在評估建議候選人是否合適時會參考下列因素:

(1) 誠信聲譽;

(2) 在本集團所從事業務方面的成就及經驗;

(3) 可投入時間及相關事務關注的承諾;

(4) 各方面的多元化,包括但不限於種族、性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景及服務年期;

(5) 資質,包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及行業經驗;

(6) 現有董事人數及可能需要候選人垂注的其他承諾;

(7) 上市規則關於董事會須擁有獨立非執行董事的規定，以及有關候選人參照上市規則第3.08、3.09及3.13條所載的獨立性指引是否具獨立身份；

(8) 本公司的董事會多元化政策以及提名委員會為實現董事會多元化而採取的任何可計量目標；及

(9) 對本公司業務而言屬適當的其他方面。

董事提名程序

提名委員會遵從下列程序及進程就委任董事向董事會作出推薦建議：

(1) 提名委員會及／或董事會將根據甄選標準所載標準物色潛在候選人(可能請求外部代理機構及／或顧問協助進行)；

(2) 提名委員會及／或本公司之公司秘書將向董事會提供有關候選人的履歷詳情以及該候選人與本公司及／或董事之間的關係詳情、所任董事職位、技能及經驗、需投入大量時間的其他職位以及上市規則、開曼群島公司法及其他監管要求規定須就任何候選人獲選進入董事會而披露的任何其他詳情；

(3) 提名委員會將就建議候選人以及委任條款及條件向董事會作出推薦建議；

(4) 提名委員會應確保，建議候選人將會提高董事會多元化，尤其要關注性別平衡；

(5) 就委任獨立非執行董事而言，提名委員會及／或董事會應取得與建議董事有關的所有資料，以令董事會可依照上市規則第3.08、3.09及3.13條(以聯交所可能不時作出的任何修訂為準)所載因素充分評估該董事的獨立性；及

(6) 董事會隨後將基於提名委員會的推薦建議進行商討並決定是否委任。

監察及匯報

提名委員會監察提名政策的實施情況及每年向董事會匯報。

審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為夏詩韻女士(審核委員會主席)、黃忠全先生及鄧映心女士。

審核委員會的主要職責為(i)審閱本集團財務資料；(ii)監察本集團財務申報制度、內部監控及風險管理制度；(iii)就委任、續聘及罷免外聘核數師提供推薦建議；及(iv)檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性。此外，審核委員會亦就外聘核數師與監管機構提出的事項進行討論，以確保採納適當建議。

年內及直至本年報日期，審核委員會已履行其職責，檢討本公司內部監控制度及風險管理、本集團反賄賂及反貪污政策及本集團舉報政策的成效，並審閱外聘核數師的委任以及本集團持續關連交易。審核委員會亦已聯同本公司管理層審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績，以及聯同外聘核數師審閱本集團截至2024年及2025年12月31日止年度的年度業績，並認為有關業績的編製符合相關會計準則、規則及規例，且已作出充分披露。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由執行董事金子博博士以及兩名獨立非執行董事黃忠全先生(薪酬委員會主席)及鄧映心女士組成。

薪酬委員會的主要職責為(i)就全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提供推薦建議；(ii)向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；(iii)審議及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；(iv)審批有關董事行為失當遭解除或罷免的補償安排；及(v)檢討及／或批准上市規則第17章項下有關股份計劃的事宜。薪酬委員會由職權範圍規管，有關職權範圍嚴格遵守企業管治守則的規定，並經董事會不時修訂及批准。

年內，薪酬委員會已討論及檢討本公司的薪酬政策，檢討並就董事會成員的薪酬提出建議，以獲董事會批准。薪酬委員會已採納向董事會履行顧問職責的運作模式，董事會保留批准個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇的最終權力。

董事及高級管理人員的薪酬政策

本集團僱員的酬金政策乃按彼等的表現、資歷及工作能力而釐定。董事酬金乃經計及本公司營運業績、董事個別表現、經驗、職責、工作量及投入本公司的時間，以及可資比較市場統計數據後，由薪酬委員會建議並供董事會批准。各執行董事均可享有底薪，底薪會按年檢討。另外，各執行董事可按薪酬委員會的建議收取酌定花紅，有關金額須由董事會批准。

董事於年內的酬金金額詳情載於綜合財務報表附註14。

提名委員會

提名委員會現時由執行董事金子博博士以及兩名獨立非執行董事黃忠全先生(提名委員會主席)及夏詩韻女士組成。

提名委員會的主要職責為(i)檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面),並就任何擬對董事會作出的變動提供推薦建議;(ii) 6.1 (b);(iii)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士;(iv)評核獨立非執行董事的獨立性;(v)就委任或重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供推薦建議;(vi) 6.1(f);及(vii) 6.1(g)。提名委員會由職權範圍規管,有關職權範圍嚴格遵守企業管治守則的規定,並經董事會不時修訂及批准。

年內,提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成、董事於應屆股東週年大會退任及重選事宜、考慮委任新董事,並評核獨立非執行董事的獨立性。

董事會及委員會會議

各董事於年內出席本公司各會議的個別出席記錄載列如下:

董事姓名	出席次數／股東週年大會次數	出席次數／股東特別大會次數	出席次數／董事會會議次數	出席次數／審核委員會會議次數	出席次數／薪酬委員會會議次數	出席次數／提名委員會會議次數
執行董事						
金子博博士(行政總裁)	1/1	1/1	4/4	–	1/1	1/1
非執行董事						
鍾浩為先生	1/1	1/1	4/4	–	–	–
獨立非執行董事						
黃忠全先生	1/1	1/1	4/4	4/4	1/1	1/1
鄧映心女士	1/1	1/1	4/4	4/4	1/1	–
夏詩韻女士	1/1	1/1	4/4	4/4	–	1/1

附註:董事的出席記錄乃參照董事任期內舉行的會議數目而列出。

企業管治職能

就企業管治而言，董事會履行以下職責：

1. 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規；

2. 審閱及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；

3. 審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

4. 制定、審閱及監察員工及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及

5. 審閱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。

本公司制定的企業管治政策著重董事會的質素、有效的內部監控、嚴格的披露常規，以及向本公司全體股東的透明度及問責程度。董事會致力遵守守則條文，定期審閱其企業管治政策，藉以維持高水平的商業道德及企業管治，以及確保本集團的營運全面遵守適用法律及法規。

董事就財務報表的責任

董事知悉彼等有責任就各財政期間編製財務報表，以真實而公平地反映本公司的事務狀況。編製報告期內的財務報表時，董事已選取並貫徹應用適當的會計政策、審慎作出公平合理的判斷及估計，以及按持續經營基準編製財務報表。

會計記錄

董事負責確保本集團的會計紀錄能合理並準確地披露本集團的財務狀況，從而根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表。

持續經營不確定性

誠如本年報上文及獨立核數師報告所述，董事確認其有責任編製真實而中肯的財務報表。

本公司得悉，核數師沒有就本集團的綜合財務報表發表意見，如核數師報告內「不發表意見的基礎」所述，其認為原因是多項不確定因素之間可能存在互相作用以及可能對綜合財務報表產生累計影響。

本公司管理層認同核數師的意見，審核委員會亦確認和認同核數師的意見。

誠如綜合財務報表附註2所述，本公司管理層已採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況。本公司已就上述行動計劃和措施與審核委員會及核數師作全面討論。本公司預計於本公司下一個年度審核工作(即截至2025年12月31日止財政年度審核工作)可移除不發表意見，惟條件為上述計劃及措施奏效或取得有利的結果。核數師關注的為各項與該等計劃及措施相關的不確定因素以及該等不確定因素的潛在互相影響。如本集團能解決各項有關事宜至滿意水平，核數師將考慮於本公司未來的核數工作中移除不發表意見。

核數師就財務報表的責任

本公司外聘核數師就其對本公司財務報表所承擔申報責任而發表的聲明，載於本年報「獨立核數師報告」。

核數師酬金

本公司委聘大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司(「大信梁學濂」)為其年內的外聘核數師。董事會與審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免方面並無意見分歧。報告期內，就審核服務及非審核服務已付本公司外聘核數師的酬金載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務—本年度	1,026
審核服務—撥備不足	290
其他非審核服務(包括臨時技術支援服務)	102
	1,418

內部監控及風險管理

董事會確認其對建立及維持內部監控及風險管理的全面責任，包括本公司財務申報、營運、合規及風險管理方面，並持續監察該等內部監控及風險管理的成效。董事會已委派本公司管理層負責該等職責。在董事會監督下，管理層已確立既定程序，以識別、評估及管理本集團所面對的重大風險。

董事會及審核委員會每年或於有必要時審閱對本集團而言屬重大的內部監控系統及風險管理的成效。董事會及審核委員會亦考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

(A) 用於識別、評估及管理重大風險的程序

本集團用於識別、評估及管理重大風險的程序概述如下：

風險識別

- 識別可能對本集團業務及營運構成潛在影響的風險。

風險評估

- 使用管理層建立的評估標準，評估已識別的風險；及
- 考慮風險對業務的影響及出現的可能性。

風險應對

- 透過比較風險評估的結果，排列風險優先次序；及
- 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。

風險監察及匯報

- 持續並定期監察有關風險，以及確保設有適當內部監控程序；
- 於出現任何重大變動時，修訂風險管理政策及內部監控程序；及
- 向管理層及董事會定期匯報風險監察的結果。

(B) 風險管理及內部監控制度的主要特點

本集團已制定監控程序，旨在保障資產不會被未經授權挪用及處置；確保遵守有關法例、規則及規例；確保有關為業務用途或供刊發提供可靠財務資料的會計記錄得到妥善保管；及針對重大錯誤陳述、損失或欺詐行為提供合理保證。

(C) 董事會承認其須對風險管理及內部監控制度負責，並有責任檢討其有效性

董事會負責本公司風險管理及內部監控制度，以及檢討其成效。董事會監督本集團整體風險管理，致力識別、控制已識別風險的影響，並促進施行協調緩解風險措施。本公司風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

(D) 用以檢討風險管理及內部監控制度有效性的程序以及解決重大內部監控缺失的程序

本公司於本集團財務部擁有內部審核職能，負責本集團的內部監控並審閱其成效。相關系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅可提供合理但非絕對的保證，以防止重大錯誤陳述或損失。

本公司亦設有嚴格的反貪污政策，以確認及應付賄賂及貪污，並處理本集團的公司捐贈及贊助活動，政策適用於本集團所有僱員及與本集團相關往來的第三方。本公司實施舉報政策，旨在為本公司僱員及其他相關外界各方設立舉報程序，以舉報及向上級通報任何潛在不當行為。根據政策，我們會保護舉報者不遭受任何形式的報復。舉報者提供的所有資料絕對保密。

董事會亦已委聘Riskory Consultancy Limited作為其風險管理及內部監控審閱顧問(「顧問」)，以就年內的風險管理及內部監控制度進行年度檢討。有關檢討每年進行，並輪流檢討各個週期。檢討範圍先前已獲董事會釐定及審批。顧問已向審核委員會及管理層匯報結果及有待改善的地方。董事會／審核委員會認為並無發現重大內部監控不足之處。顧問提供的所有推薦建議均獲本集團適當跟進，以確保該等推薦建議可於合理時間內執行。

(E) 處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

本公司訂有信息披露政策，確保能掌握潛在內幕消息並加以保密，直至按上市規則作出一致且適時的披露為止。該政策規管處理及發放內幕消息的方式，其中包括以下各項：

- 特設匯報渠道，讓不同營運單位向指定部門匯報潛在內幕消息的信息；
- 指定人士及部門按需要決定進一步行動及披露方式；及
- 指定人士獲授權出任發言人並回應外界查詢。

董事會信納，於回顧年度內及直至本年報日期，現有內部監控制度涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控以及風險管理職能，並屬合理地有效及足夠。

公司秘書

獲外聘秘書服務供應商I-SOL Limited委派的曾敬燊先生已獲委任為本公司的公司秘書，自2023年7月26日起生效。年內，曾敬燊先生確認其已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

股息政策

本公司已採納一個股息政策，其旨在為股東提供穩定及持續的回報。在建議派付任何股息時，董事會須考慮(其中包括)集團之財務狀況、營運資金需求及未來擴展計劃、實際營運及流動資金狀況、本公司的保留盈利、可分派儲備及現金流狀況、一般經濟狀況以及董事會認為適當的其他因素。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)的程序

於發出要求當日持有附帶權利可於本公司股東大會投票的本公司已繳足股本不少於十分一的股東，可隨時向董事會或公司秘書提交經簽署且列明目的的書面要求，要求召開股東特別大會。倘董事會並無於發出要求日期起計21日內召開股東特別大會，則提出要求的人士或其中任何持有佔全體提出要求的人士總投票權過半數的人士可自行召開股東特別大會，惟任何就此召開的股東特別大會不可於發出要求日期第21日起計3個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈議案的程序

根據公司細則(經不時修訂)，有意動議決議案的股東可於依循上述程序後發出召開股東特別大會的要求。

股東查詢及建議

股東查詢可透過發送電子郵件至cs@fullsun.com.hk或郵寄至本公司主要辦事處(香港灣仔港灣道26號華潤大廈29樓2905室)送交本公司。股東亦可於股東大會上直接向董事會提出查詢。

投資者關係

本公司認為，與股東進行有效溝通有助增進投資者關係，以及投資者對本集團業務的瞭解。本公司設有股東溝通政策，以確保股東的意見和關注得到妥善處理。政策會定期檢討，以確保其成效。董事會認為現行常規年內均有效實行，成效理想。

本公司堅持採取開誠的態度，定期與股東溝通，並向他們作出合理的資料披露。本公司資料以下列方式向股東傳達：

- 向全體股東送呈本公司中期及年度業績與報告；
- 在本公司網站及聯交所網站上刊發有關本公司中期及年度業績的公告及根據上市規則項下的持續披露責任刊發的其他公告及股東通函；及
- 本公司的股東大會亦是董事會與股東之間進行有效溝通的渠道。

本公司網站http://www.vshl.com.hk為公眾及股東提供有效溝通平台。

股東或投資者亦可通過上文「股東查詢及建議」一節所述的渠道向本公司查詢，並隨時向董事或管理層提出意見及推薦建議。本公司接獲股東的書面查詢後，本公司將在可行的情況下盡快回覆有關股東。

憲章文件

目前由股東批准的公司細則可於本公司及聯交所網站查閱。

企業文化及策略

本公司一直堅定不移地致力維護良好的企業管治原則。該等原則包括維持有效的董事會、實施健全的風險管理和內部控制系統以及堅持透明度和問責制等關鍵範疇。

董事會深明，此承諾對於有效平衡不同持份者的利益、確保本集團的整體成功具有重要意義。本公司相當重視確保其企業管治議程不僅注重遵守法規和標準，同時著重推動表現提升。

為此，本集團持續檢討並在必要時調整其業務策略，包括密切關注不斷變化的市場環境，及時識別及實施應對有關變化的積極措施。本集團藉此旨在滿足不斷變化的市場需求，促進組織的長期可持續發展。

獨立核數師報告

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

致共生智築控股有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們獲委聘審計共生智築控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,載於第34至第117頁,其中包括:

- 於2025年12月31日綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度綜合損益及其他全面收益表;
- 截至該日止年度綜合權益變動表;
- 截至該日止年度綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如我們報告內「不發表意見的基礎」所述,由於重大事項的影響,我們無法取得充足合適的審計憑證,從而為該等綜合財務報表發表審計意見提供基礎。在所有其他方面,我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述,於截至2025年12月31日止年度, 貴集團錄得虧損淨額人民幣1.694億元。於2025年12月31日, 貴公司擁有人應佔 貴集團總虧絀為人民幣20.317億元,其流動負債較其流動資產超出人民幣19.706億元。同日, 貴集團的總借貸人民幣1.927億元均獲分類為流動負債,其中約人民幣1.515億元以總賬面值人民幣2.432億元的 貴集團發展中物業╱待售物業作抵押。於2025年12月31日, 貴集團非受限制現金及現金等價物總額僅為人民幣580萬元。

於2025年12月31日, 貴集團無法按預定還款期償還本金額總計約人民幣1.515億元的逾期借貸及利息(「違約借貸」),以及計入流動負債的相關應付利息約人民幣4,400萬元。除違約借貸外,本金總額約人民幣4,120萬元的其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,620萬元亦須於一年內或要求時立即償還。

貴公司管理層已採取以下計劃及措施改善 貴集團的流動性及財務狀況：

- 貴集團一直積極尋求拓展其物業發展、物業管理服務及多元化收益來源之機會。
- 貴集團一直積極尋求新的投資機會以多元化其業務。此外， 貴集團正探索進軍亞洲電信基礎設施領域的機會。
- 貴集團正積極與銀行及金融機構協商，以探索替代融資選項及為其現有財務承擔(包括貸款及債券發行)進行再融資的方案。此外， 貴集團正接洽潛在投資者，評估資本市場之集資機會，例如私人配售及發行公司債券，以及其他融資機制，以支持其即將產生之營運及資本開支。
- 貴集團正為其承擔淨負債的附屬公司尋找潛在買家。
- 貴集團已主動採取戰略舉措，在確保適當人手以維持營運效率的同時，有效管理成本。

鑒於多項與上述計劃及措施相關的不確定性、該等不確定性之間的潛在相互影響以及可能產生的累積效應，我們無法就持續經營基準的編製是否適當發表意見。

倘若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營基準經營，屆時會作出調整以將 貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

其他事項

本「其他事項」一節並不構成「不發表意見的基礎」一節的一部分，而倘若我們未就上述不發表意見的基礎一節所述事項提出不發表意見，我們亦會對下列事項發表保留意見。

範圍限制－稅項附加費

誠如綜合財務狀況表所披露，應付稅項人民幣1.841億元及人民幣1.840億元以及其他應付稅項(包括應付增值稅)人民幣1.801億元及人民幣1.786億元分別載入2025年及2024年12月31日的綜合財務狀況表內。

該等應付稅項產生自過往財政年度在中華人民共和國經營的集團實體(「中國實體」)的物業銷售及利潤。 貴集團管理層向我們解釋，該等應付款項長期未清償，乃由於中國實體在其當地財務報表中確認收入及利潤的基準與 貴集團綜合財務報表的基準不同。於2025年及2024年12月31日，已就其後向中國稅務當局支付的稅項附加費估計及計提人民幣1.642億元及人民幣6,360萬元的撥備。

然而，我們並未獲得充足、適當的審計憑證以評估撥備是否足夠。因此，我們無法確定是否需要對撥備作出任何調整。該金額的任何調整可能會對 貴集團於2025年及2024年12月31日的財務狀況及截至2025年及2024年12月31日止年度的財務表現，以及該等綜合財務報表的相關元素及披露產生相應影響。

範圍限制－因取消合併附屬公司而無法取得賬冊及記錄

誠如綜合財務報表附註33所披露，貴集團因違約借貸導致法院分別於2024年7月24日及2024年11月20日委任清盤人，故失去對兩間附屬公司(即湖南隆祥房地產開發有限公司及嘉興市鉑金置業有限公司)的控制權。

於處置上述兩間附屬公司(「取消合併附屬公司」)時，儘管 貴公司管理層多次請求，取消合併附屬公司的清盤人不允許 貴公司管理層查閱該等會計賬冊及記錄。

由於無法查閱會計賬冊及記錄，我們亦無法就截至2024年12月31日止年度在綜合損益中確認的收入總額人民幣300萬元、銷售成本人民幣270萬元及開支人民幣1,220萬元取得足夠的適當審核憑證，而該等金額會影響被處置資產及負債的金額以及失去附屬公司控制權收益的確認。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「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，並為其認為必須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內部監控負責。

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。

治理層須負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任，是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並出具核數師報告。我們是按照百慕達公司法第90條的規定，僅向 閣下(作為整體)報告，不可用作其他目的。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。然而，基於本報告不發表意見的基礎一節所述的事項，我們由於多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故無法對該等綜合財務報表形成意見。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計受委董事為溫德勝(執業證書編號：P04844)。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
2026年3月31日

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	6		
客戶合約		**121,366**	99,123
租賃		**338**	577
總收入		**121,704**	99,700
銷售成本		**(186,681)**	(300,747)
毛損		**(64,977)**	(201,047)
其他收入	9	**404**	6,111
其他收益及虧損淨額	9	**7,292**	(1,074)
銷售及分銷費用		**(918)**	(1,981)
行政開支		**(17,853)**	(28,461)
投資物業的公允價值變動	19	**(2,252)**	(500)
預期信貸損失撥備(扣除撥回)	8	**(360)**	(1,192,774)
其他費用	10	**(65,769)**	(151,620)
出售一間附屬公司的虧損	32(A)	**–**	(4,315)
視為出售一間附屬公司虧損	32(B)	**–**	(39,476)
取消合併附屬公司的收益	33	**–**	782,404
融資成本	11	**(18,938)**	(213,484)
分佔一間聯營公司業績	20A	**(5,874)**	(1,673)
除稅前虧損		**(169,245)**	(1,047,890)
所得稅(開支)／抵免	12	**(127)**	10,281
年內虧損	13	**(169,372)**	(1,037,609)

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他全面收益／(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兑差額		**9,601**	(7,884)
年內其他全面收益／(開支)		**9,601**	(7,884)
年內全面開支總額		**(159,771)**	(1,045,493)
下列各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人		**(167,975)**	(852,224)
非控股權益		**(1,397)**	(185,385)
		(169,372)	(1,037,609)
以下各項應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		**(158,374)**	(860,108)
非控股權益		**(1,397)**	(185,385)
		(159,771)	(1,045,493)
每股虧損			
– 基本(人民幣分)	16	**(11.82)**	(59.99)
– 攤薄(人民幣分)	16	**(11.82)**	(59.99)

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	**281**	290
使用權資產	18	**2,425**	–
投資物業	19	**4,848**	7,100
於一間聯營公司的權益	20A	**4,367**	10,241
於一間合營企業的權益	20B	**–**	–
指定按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)的股本工具	21	**500**	500
遞延稅項資產	30	**225**	225
		12,646	18,356
流動資產			
發展中物業╱待售物業	22	**288,345**	384,662
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	23	**3,129,674**	3,071,647
可收回稅項		**34,323**	33,807
受限制銀行存款	24	**1,238**	532
銀行結餘及現金	24	**5,802**	3,922
		3,459,382	3,494,570
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	25	**5,042,564**	4,898,797
合約負債	26	**9,302**	35,675
應付稅項		**184,118**	183,992
租賃負債	27	**1,297**	–
借貸–於一年內到期	28	**192,661**	193,860
		5,429,942	5,312,324
流動負債淨值		**(1,970,560)**	(1,817,754)
資產總值減流動負債		**(1,957,914)**	(1,799,398)

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	29	**12,924**	12,924
儲備		**(2,044,595)**	(1,886,221)
本公司擁有人應佔虧拙		**(2,031,671)**	(1,873,297)
非控股權益	44	**65,166**	66,563
虧絀總額		**(1,966,505)**	(1,806,734)
非流動負債			
復原費用撥備		**467**	–
租賃負債	27	**788**	–
遞延稅項負債	30	**7,336**	7,336
		8,591	7,336
		(1,957,914)	(1,799,398)

第34頁至第117頁的綜合財務報表由本公司董事於2026年3月31日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

金子博博士
董事

鍾浩為先生
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 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註i)	重估儲備 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註ii)	注資 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註iii)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	12,924	227,657	95,066	308	90,859	–	–	837,044	154,072	(2,431,232)	(1,013,302)	300,524	(712,778)
年內虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(852,224)	(852,224)	(185,385)	(1,037,609)
年內其他全面開支：													
換算海外業務產生的匯兑差額	–	–	–	–	(7,884)	–	–	–	–	–	(7,884)	–	(7,884)
年內全面開支總額	–	–	–	–	(7,884)	–	–	–	–	(852,224)	(860,108)	(185,385)	(1,045,493)
來自非控股股東的注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5	5
根據共同控制進行業務合併（附註34）	–	–	–	–	(221)	2,108	(1,869)	–	–	95	113	–	113
已付非控股權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(84,727)	(84,727)
視為出售一間附屬公司時解除（附註32(B)）	–	–	–	–	–	–	–	–	(20,518)	20,518	–	16,349	16,349
取消合併附屬公司時解除(附註33)	–	–	–	–	–	–	–	150	(29,495)	29,345	–	19,797	19,797
於2024年12月31日及2025年1月1日	12,924	227,657	95,066	308	82,754	2,108	(1,869)	837,194	104,059	(3,233,498)	(1,873,297)	66,563	(1,806,734)
年內虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(167,975)**	**(167,975)**	**(1,397)**	**(169,372)**
年內其他全面開支：													
換算海外業務產生的匯兑差額	**–**	**–**	**–**	**–**	**9,601**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**9,601**	**–**	**9,601**
年內全面開支總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**9,601**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(167,975)**	**(158,374)**	**(1,397)**	**(159,771)**
於2025年12月31日	**12,924**	**227,657**	**95,066**	**308**	**92,355**	**2,108**	**(1,869)**	**837,194**	**104,059**	**(3,401,473)**	**(2,031,671)**	**65,166**	**(1,966,505)**

附註：

i. 股本削減產生的進賬額約112,517,000港元(相等於約人民幣95,066,000元)已計入本公司資本儲備。

ii. 本集團的合併儲備指已付代價超出所收購受共同控制附屬公司股本總面值的差額。

iii. 根據於中華人民共和國(「中國」)成立的所有附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將除税後利潤的10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司的額外資本。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動		
除税前虧損	**(169,245)**	(1,047,890)
就下列各項的調整：		
出售一間附屬公司虧損	**–**	4,315
視為出售一間附屬公司虧損	**–**	39,476
取消合併附屬公司的收益	**–**	(782,404)
物業、廠房及設備折舊	**8**	1,026
使用權資產折舊	**653**	340
出售及撇銷物業、廠房及設備的收益	**–**	(14)
融資成本	**18,938**	213,484
利息收入	**(2)**	(331)
其他應付款項撥回	**–**	(5,022)
匯兑(收益)／虧損，淨額	**(1,017)**	3,979
投資物業的公允價值變動	**2,252**	500
發展中物業／待售物業的減值虧損(扣除撥回)	**69,609**	166,440
其他應收款項的預期信貸損失撥備(扣除撥回)	**360**	451,187
應收非控股股東款項的預期信貸損失撥備(扣除撥回)	**–**	110,323
應收前附屬公司款項的預期信貸損失撥備	**–**	31,489
税務附加費撥備	**65,742**	63,610
訴訟撥備	**10**	78,125
擔保的預期信貸損失撥備	**–**	599,775
分佔一間聯營公司業績	**5,874**	1,673
未計營運資金變動前的經營現金流量	**(6,818)**	(69,919)
發展中物業／待售物業減少	**26,708**	141,048
應收賬款及其他應收款項以及預付款項增加	**(47,894)**	(416,339)
應付賬款及其他應付款項以及應計費用增加	**59,144**	450,414
合約負債減少	**(26,373)**	(100,856)
應付非控股股東款項減少	**–**	(179)
營運所得現金	**4,767**	4,169
(已支付)／已退回所得税	**(516)**	14,655
經營活動所得現金淨額	**4,251**	18,824

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資活動			
出售物業、廠房及設備所得款項		–	74
出售一間附屬公司淨現金流入	32	–	459
被視為出售一間附屬公司之淨現金流出	32	–	(34,403)
取消合併附屬公司之淨現金流出	33	–	(19,043)
收購共同控制下一間附屬公司之淨現金流入	34	–	7
已收利息		**2**	331
新增／提取受限制銀行存款		**(706)**	425
投資活動所用現金淨額		**(704)**	(52,150)
融資活動			
增加借貸	31	**881**	1,492
償還借貸	31	**(2,000)**	(3,677)
已付利息	31	–	(4,568)
來自非控股股東的注資		–	5
租賃負債付款利息部分	31	**(50)**	–
租賃負債付款資本部分	31	**(533)**	–
融資活動所用現金淨額		**(1,702)**	(6,748)
現金及現金等值項目減少淨額		**1,845**	(40,074)
於年初的現金及現金等值項目		**3,922**	44,011
外幣匯率變動的影響		**35**	(15)
		5,802	3,922
於年末的現金及現金等值項目，			
指於綜合財務狀況表呈列的銀行結餘及現金		**5,802**	3,922

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司，其股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈29樓2905室。本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事物業發展及物業投資業務。

集團重組前，本公司的直接及最終控股公司為通達企業有限公司(「通達」)，該公司為於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)成立的有限公司，之前由潘偉明先生全資擁有。於2019年9月9日，本公司獲潘偉明先生知會，作為家族繼任計劃的一部份，彼以饋贈方式及零金錢代價轉讓(i)通達全部已發行股份予潘偉明先生的兒子潘浩然先生；及(ii)由潘偉明先生直接持有本公司每股面值0.01港元的1,080,000股普通股予通達(「通達轉讓」)。通達轉讓完成後，潘浩然先生成為本公司當時最終控股股東，透過通達間接持有全部已發行股份約56.45%。

作為集團重組的一部分，本公司已於2023年7月17日完成股份合併及股本削減。於2023年7月26日後，本公司向進邦投資有限公司(「進邦」)發行994,019,402股普通股以及向若干承配人發行313,000,000股普通股。持有本公司69.97%普通股權益的進邦自2023年7月26日起成為本公司直接及最終控股公司。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)(其亦為本公司的功能貨幣)呈列。

2. 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則會計準則(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的個別香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋」))、香港普遍採納的會計原則及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製,惟投資物業及按公允價值計入其他全面收益的金融資產(按公允價值列賬)除外。

持續經營基礎

於截至2025年12月31日止年度,本集團錄得虧損淨額人民幣1.694億元。於2025年12月31日,本公司擁有人應佔本集團總虧絀為人民幣20.317億元,其流動負債較其流動資產超出人民幣19.706億元。同日,本集團的總借貸人民幣1.927億元均分類為流動負債,其中約人民幣1.515億元以總賬面值人民幣2.432億元的本集團發展中物業╱待售物業作抵押。於2025年12月31日,本集團非受限制現金及現金等價物總額僅為人民幣580萬元。

於2025年12月31日,本集團無法按預定還款期償還本金額總計約人民幣1.515億元的逾期借貸及利息(「違約借貸」),以及流動負債產生的應付利息約人民幣4,400萬元。除違約借貸外,本金總額約人民幣4,120萬元的其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,620萬元亦須於一年內或要求時立即償還。

本公司管理層已採取以下計劃及措施改善本集團的流動性及財務狀況:

- 本集團一直積極尋求拓展其物業發展、物業管理服務及多元化收益來源之機會。

- 本集團一直積極尋求新的投資機會以多元化其業務。此外,本集團正探索進軍亞洲電信基礎設施領域的機會。

- 本集團正積極與銀行及金融機構協商,以探索替代融資選項及為其現有財務承擔(包括貸款及債券發行)進行再融資的方案。此外,本集團正接洽潛在投資者,評估資本市場之集資機會,例如私人配售及發行公司債券,以及其他融資機制,以支持其即將產生之營運及資本開支。

- 本集團正為其承擔淨負債的附屬公司尋找潛在買家。

- 本集團已主動採取戰略舉措,在確保適當人手以維持營運效率的同時,有效管理成本。

鑒於多項與上述計劃及措施相關的不確定性、該等不確定性之間的潛在相互影響以及可能產生的累積效應,我們無法就持續經營基準的編製是否適當發表意見。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測(「現金流量預測」),該預測涵蓋期間為由2025年12月31日起不少於十二個月。董事認為,經考慮上述計劃及措施後,本集團在2025年12月31日起計十二個月內,將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此,董事相信以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施,則未必能繼續按持續經營基準經營,屆時會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額、就可能產生的任何進一步負債作出撥備,及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

截至2025年12月31日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本公司已應用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號(修訂本)匯率變動影響－缺乏可兑換性至本會計期間的該等財務報表。該等修訂並未對該等財務報表造成重大影響，原因為本公司並無訂立該外幣不可兑換為其他貨幣的任何外幣交易。

已頒佈惟仍未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早應用以下已頒佈惟仍未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量(修訂本)[1]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約[1]
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)[1]
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[2]
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露[2]
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資[3]

[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] 待定日期或之後開始的年度期間生效

董事現正評估新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的潛在影響，但未能確定新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則會否對本集團的表現及財務狀況以及披露造成重大影響。新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則可能導致本集團日後編製及呈列業績及財務狀況的方式有所改變。

4. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘該等資料合理預期將會影響主要使用者作出決定，則該等資料被視為重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露資料。

綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟於各報告期末按公允價值計量的投資物業及按公允價值計入其他全面收益金融資產除外，詳情見下文會計政策。

歷史成本一般按為換取貨品及服務而付出代價的公允價值計算。

公允價值為市場參與者於計量日期進行有序交易出售資產將收取或轉讓負債將支付的價格，不論該價格是否直接觀察所得或採用另一估值技術估計。估計資產或負債的公允價值時，本集團考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號《以股份為基礎付款》(「香港財務報告準則第2號」)範圍內的以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號《租賃》(「香港財務報告準則第16號」)入賬的租賃交易及與公允價值類似但並非公允價值的計量(例如香港會計準則第2號《存貨》中的可變現淨值或香港會計準則第36號《資產減值》(「香港會計準則第36號」)中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量考慮市場參與者通過以最佳及最有效方式使用該資產或將該資產出售予另一將會以最佳及最有效方式使用該資產的市場參與者而產生的經濟利益的能力。

就按公允價值轉讓的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公允價值時使用不可觀察輸入數據的估值方法而言，估值方法會予以調整以使估值方法結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量的整體重要性分為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日期得出相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為第一級所包括的報價以外的資產或負債直接或間接可觀察輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司與本公司所控制實體及其附屬公司的財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象的業務而可獲得或有權享有可變回報；及
- 有能力藉行使其權力影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

於本集團取得附屬公司的控制權起開始將有關附屬公司綜合入賬，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時取消綜合入賬。具體而言，年內所收購、出售或取消合併附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司當日為止。

損益及各項其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數抵銷。

附屬公司的非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時所有權權益，賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值。

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

本集團可按個別交易基準選擇應用選擇性集中度測試，該測試允許以簡化方式評估所收購的一組活動及資產是否一項業務。倘收購總資產的絕大部分公允價值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。接受評估的總資產不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產及遞延稅項負債影響所產生的商譽。倘符合集中度測試，則釐定該組活動並非業務，毋須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團按於購買當日的相對公允價值將購買價分配至可識別資產及負債，以識別及確認個別可識別的已收購資產及已承擔負債。有關交易並不造成商譽或議價購買收益。

4. 重大會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併

業務為一組包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序的完整活動及資產。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，並包括具備執行相關過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，則被視為實質性，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，則被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代。

採用收購法入賬。業務合併轉讓的代價乃按公允價值計量，而計算方法為本集團轉讓的資產、本集團對收購對象的前擁有人產生的負債及本集團就交換收購對象的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值總和。與收購有關的成本一般於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按彼等的公允價值確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號*《所得稅》*及香港會計準則第19號*《僱員福利》*確認及計量；
- 收購對象以股份為基礎付款安排或為取代收購對象以股份為基礎付款安排而訂立的本集團以股份為基礎付款安排有關的負債或股本工具根據香港財務報告準則第2號於收購日期計量；
- 根據香港財務報告準則第5號*《持作出售的非流動資產及已終止經營業務》*劃分為持作出售的資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號*《租賃》*)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽按轉讓的代價、於收購對象的任何非控股權益金額及收購方先前持有收購對象的股權(如有)公允價值的總和高於所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的差額計量。倘重估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額高於所轉讓代價、於收購對象的任何非控股權益金額及收購方先前持有收購對象的權益(如有)公允價值的總和，則多出的金額即時於損益內確認為議價購買收益。

非控股權益指現時所有權權益，並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值，初步按非控股權益按比例分佔收購對象可識別資產淨值的已確認金額或公允價值計量。選擇計算基礎乃按個別交易情況而定。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策(續)

於聯營公司的投資

聯營公司是本集團對其有重大影響但並無控制權的實體，通常擁有其具有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增加或減少賬面值，以確認投資者於收購日期後應佔被投資者的損益。本集團於聯營公司的投資包括於收購時識別的商譽。於收購聯營公司的擁有權權益時，聯營公司成本與本集團分佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨額的任何差異入賬為商譽。

倘於聯營公司的擁有權權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後利潤或虧損於損益內確認，而其應佔收購後其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並對投資賬面值作出相關調整。當本集團分佔一間聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益時(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不再確認進一步虧損，除非其產生法定或推定責任或代該聯營公司支付款項。

本集團在各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在任何客觀減值證據。倘存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回減值金額與其賬面值的差異計算減值金額，並於損益內確認減值金額。

本集團與其聯營公司進行上下游交易產生的利潤及虧損於損益內確認，僅以無關連的投資者在該等聯營公司的權益為限。未變現虧損會予以對銷，除非交易提供所轉讓資產的減值證據。聯營公司的會計政策已於必要時更改，以確保與本集團採納的政策貫徹一致。

聯營公司攤薄權益的收益或虧損於損益內確認。

4. 重大會計政策(續)

於合營企業的投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營安排的資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

合營企業的業績及資產與負債以權益會計法綜合計入綜合財務報表。對於本集團該等類似交易及相似環境中發生的事項，合營企業使用作權益會計的財務報表以一致會計政策編製。根據權益法，於合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團分佔該合營企業的損益及其他全面收益而作出調整。除損益及其他全面收益外，合營企業損益及其他全面收益以外的資產淨值變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的所有權權益出現變動。當本集團分佔合營企業的虧損超出本集團於該合營企業的權益(包括實質上成為本集團於該合營企業投資淨額一部分的任何長期權益)時，本集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該合營企業支付款項的情況下，方會進一步確認虧損。

於投資對象成為一間合營企業當日，對合營企業的投資採用權益法入賬。於收購一間合營企業的投資時，投資成本超過本集團分佔該投資對象可識別資產及負債公允淨值的任何部分乃確認為商譽，並計入投資的賬面值。倘本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後的公允淨值高於投資成本，則會於收購投資的期間即時在損益確認。

本集團評估是否具客觀證據證明於合營企業的權益可能減值。倘存在任何客觀證據，則投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(使用價值及公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值。所確認的任何減值虧損並無分配至任何資產(包括商譽)，均形成投資賬面值一部分。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的可收回投資金額為限。

倘本集團失去對合營企業的共同控制權，則按出售於投資對象的全部權益入賬，而所得收益或虧損則於損益中確認。倘本集團保留於原合營企業的權益且該保留權益為香港財務報告準則第9號範疇內的金融資產，則本集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為於初步確認時的公允價值。合營企業的賬面值與任何保留權益及出售合營企業有關權益的任何所得款項公允價值間的差額，會於釐定出售該合營企業的收益或虧損時計入。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該合營企業確認的所有金額入賬，基準與該合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該合營企業先前已於其他全面收益確認的收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於出售或部分出售相關合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與本集團合營企業進行交易時，則與合營企業交易所產生利潤及虧損僅於合營企業的權益與本集團無關時，方於綜合財務報表確認。

4. 重大會計政策(續)

於合營企業的投資(續)

本集團於合營企業的權益變動

當在合營企業中的投資成為聯營公司中的投資時，本集團將繼續採用權益法。所有者權益發生此類變動時，不存在按公允價值進行重新計量的情況。

當本集團減少其在合營企業中的所有者權益但本集團繼續採用權益法時，本集團將此前計入其他全面收益與此次減少所有者權益相關的收益或虧損部份重新分類至損益(如果此項收益或虧損在處置相關資產或負債時將被重新分類至損益)。

客戶合約收入

本集團於(或當)履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

就物業銷售而言，收入於已竣工物業的控制權轉移至客戶時(於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時的某一點)確認。

就商品銷售而言，收入於貨品控制權已轉移時確認，即貨品已運送至客戶指定地點時。交付後，客戶對貨品的分銷方式及售價擁有完全自主決定權，對貨品的再銷售承擔主要責任，並承擔貨品過時與損失的風險。本集團於貨品交付予客戶時確認應收款項，因其代表收取代價權利成為無條件的時間點。

合約資產乃指本集團已向客戶轉讓商品或服務而有權收取代價的權利，且該權利尚未為無條件。合約資產的減值根據香港財務報告準則第9號評估。相反，應收款項是指本集團擁有無條件向客戶收取代價的權利，即該權利僅取決於時間流逝的因素。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

4. 重大會計政策*(續)*

客戶合約收入*(續)*

存有重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定的付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓商品或服務的重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約含有重大融資部份。無論融資承諾於合約中明確訂明，或合約的訂約方協定的支付條款有所暗示，均可能存在重大融資部份。

就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約而言，本集團應用不就任何重大融資部份調整交易價格的可行權宜方法。

就於轉移本集團已就任何重大融資而調整已承諾之代價金額之相關貨品及服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於預收款項與轉移相關貨品及服務兩者期間之相關利息開支，乃按與其他借貸成本相同基準入賬。

獲得合約的增額成本

獲得合約的增額成本指本集團與客戶訂立合約產生的倘未獲得該合約則不會產生的成本。

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

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團將應用可行的權宜之計，支銷所有獲得合約的增額成本。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。

就訂立或修改或產生自業務合併的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於首次訂立日期、修訂日期或收購日期(視何者合適而定)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分攤至合約的各組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行入賬。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計的租賃期為十二個月或以下並且不包含購買選擇權的辦公室物業租賃採用短期租賃確認豁免。此亦適用於低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款乃於租賃期內按直線法確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租賃期的較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為一項單獨項目。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款而言，在付款無法在租賃土地及樓宇部分之間作可靠分配的情況下，物業作為整體列作本集團的物業、廠房及設備。

可退回租金按金

已付可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬，初步按公允價值計量。就初步確認的公允價值作出的調整乃視作額外租賃付款，計入使用權資產成本。

4. 重大會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為承租人*(續)*

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含的利率不易釐定，則本集團使用在租賃開始日期的增量借款利率計量。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率初步計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使購買選擇權)；及
- 為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映本集團正行使選擇權以終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債乃經累計利息及租賃付款作出調整。

倘出現任何以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估當日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金／擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃的修改

倘存在以下情況，則本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃的修改(續)

對於不作為一項單獨的租賃列賬的租賃的修改，本集團根據經修訂租賃的租賃期透過使用於修改當天生效的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量租賃負債減任何應收租賃獎勵。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃激勵的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分及一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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

經營租賃的租金收入乃按有關租賃協議的租賃期以直線法於損益中確認。協商及安排經營租賃所產生的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，按公允價值模式計量的投資物業則除外。

本集團日常業務過程中所產生的租金收入乃呈列為收入。

將代價分配至合約的各組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號《客戶合約收入》(「香港財務報告準則第15號」)，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分基於相對獨立銷售價格進行分拆。

可退回租金按金

已收到的可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第9號進行核算，並初始按公允價值計量。初始確認時的公允價值調整視為承租人的額外租賃付款。

租賃的修改

不屬於原有條款及條件的租賃合約考慮因素的變化作為租賃修訂入賬，包括通過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

本集團自修改生效日起，將經營租賃的修改作為一項新租賃進行會計處理，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

4. 重大會計政策(續)

外幣

編製各個別集團實體財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易當日的現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日的現行匯率重新換算。按公允價值以外幣列值的非貨幣項目按於釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。以外幣過往成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

於結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的匯兑差額乃於其產生期間在損益內確認。就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收支項目按該期間平均匯率換算。所產生匯兑差額(如有)於其他全面收益確認並於權益中以換算儲備累計。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債乃按各報告期末當時之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即人民幣)。收支項目按期間平均匯率換算，除非該期間內匯率出現大幅波動，於此情況下則採用交易當日之匯率。所產生之匯兑差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益中以換算儲備累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益)或導致喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權的出售時，與該業務相關並歸屬於本公司擁有人的所有於權益中累計匯兑差額均重新分類至損益。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要頗長時間方能準備就緒可作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借貸成本計入該等資產的成本，直至大部分資產可作擬定用途或銷售時為止。

在相關資產準備用於其擬定用途或銷售後仍未償還的任何特定借款，均以計算一般借款的資本化率計入一般借款。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

4. 重大會計政策(續)

退休福利成本

強制性公積金計劃及國家管理退休福利計劃款項於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利按預期於僱員提供服務時支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，惟另一項香港財務報告準則會計準則規定或允許有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付的任何金額後，對僱員應得福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

有關本集團於香港營運附屬公司產生的長期服務金責任，本集團將預計獲抵銷的僱主強積金供款入賬列為根據香港會計準則第19.93(a)條之視作僱員對長期服務金責任的供款，並按淨額基準計量。未來福利的估計金額乃經扣除本集團已歸屬於僱員的強積金供款所產生的應計福利的負服務成本後釐定，有關供款被視為來自有關僱員的供款。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項乃按年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與除稅前虧損不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，並且不包括永不課稅或扣稅的項目。本集團即期稅項負債以報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於綜合財務報表的賬面值與計算應課稅利潤所依據相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅利潤有可能用作抵銷該等可扣稅暫時差額的情況下就所有可扣稅暫時差額確認。若於一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤的交易中，因業務合併以外原因初步確認資產及負債而產生暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就與於附屬公司的投資以及於一間合營企業的權益相關的應課稅暫時差額予以確認，惟本集團可控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見將來不會撥回除外。與該等投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時差額的利益且預計於可見將來可以撥回時方予確認。

4. 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並於不可能會有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算，並以於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為依據。

遞延稅項負債及資產的計量，反映本集團於報告期末以預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計量使用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，除非該假設被駁回，否則有關物業的賬面值乃假定為透過銷售全部收回。於投資物業為可折舊及按目標為隨時間耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，而非透過銷售持有的情況下，則有關假設被駁回。

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項而言，本集團首先釐定使用權資產或租賃負債是否應佔稅項扣減。

就因租賃負債扣減稅項的租賃交易而言，有關解除運作及復原以及相關資產撥備產生的成本，本集團應用香港會計準則第12號的規定獨立將遞延稅項入賬。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，在該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理內。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務或行政用途的物業、廠房及設備(包括樓宇)為有形資產按成本減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

於租賃土地及樓宇的所有權權益

當本集團就於物業的所有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時,全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公允價值的比例分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下,入賬列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」,惟按公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時,整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃於可使用年期內撇銷資產成本減剩餘價值以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討,而任何估計變動的影響按預先計提基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損乃按出售所得款項與資產賬面值間的差額計算,並於損益內確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及╱或資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本(包括應佔任何直接成本)計量。於初步確認後,投資物業乃按公允價值計量,調整以扣除任何預付或應計的經營租賃收入。

投資物業的公允價值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用及當出售該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值的差額計算)於終止確認該物業的期間計入損益。

4. 重大會計政策(續)

發展中物業／待售物業

擬待發展完成後出售的發展中物業及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產的會計政策按成本模式計量外，發展中物業／待售物業以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生的有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成銷售的估計成本及作出銷售的必要成本。

當發展中待售物業於完成及以現狀可供銷售時轉移至待售物業。

當持有物業的用途從在一般業務過程中出售轉變為賺取租金或／及資本增值，而且有證據顯示向另一方訂立經營租賃時，本集團將物業由存貨轉為投資物業。物業於轉移當日的公允價值與其先前賬面值之間的任何差異於損益確認。

撥備

當本集團因過往事件而導致現時的責任(法律或推定)，而本集團可能將須清償該責任，並可對該責任的金額作出可靠估計，則確認撥備。

確認為撥備的款額乃於報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計，並已考慮有關責任的風險及不確定性。倘使用現金流量法估計清償現時責任而計量撥備，其賬面值為該等現金流量的現值(金錢的時間價值影響重大)。

或然負債

或然負債乃由過往事件引起但未予確認之現時責任，未予確認之原因是不大可能需要流出包含經濟利益之資源來履行該責任，或該責任之金額無法充分可靠地計量。

倘本集團對某項責任負有共同及個別責任，預計將由其他各方履行之該部分責任乃視為或然負債，且不會於綜合財務報表中確認。

本集團持續進行評估，以釐定是否已可能需要流出包含經濟利益之資源。倘過往視作或然負債處理之項目很可能需要流出未來經濟利益，則於可能性之機率發生變化之報告期間內在綜合財務報表中確認撥備，除非在極少數情況下無法對金額作出可靠估計，則作別論。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策(續)

非金融資產的減值

於各報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產以及其他非金融資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計有關資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產以及其他非金融資產的可收回金額進行個別估計。倘不大可能個別估計可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位的可收回金額。

此外，本集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，於可建立合理一致的分配基準時，公司資產會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可建立合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。本集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，則公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別確定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額乃公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映貨幣時間價值的當前市場估計及未來現金流量預期未經調整的資產(或現金產生單位)有關風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則會將資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配至削減任何商譽(倘適用)的賬面值，然後根據該單位或一組現金產生單位內各資產的賬面值按比例削減該單位內其他資產的賬面值。經削減資產賬面值不低於下列最高者：其公允價值減去處置費用(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零。而本應分配至該資產的減值虧損金額會按比例分配至該單位的其他資產或一組現金產生單位。減值虧損即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值將增至重新估計的可收回數額，惟增加後的賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時於損益確認。

4. 重大會計政策*(續)*

金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約方，則會確認金融資產及金融負債。所有金融資產之日常買賣於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步均按照公允價值計量，除客戶合約所產生的應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量外。收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本，於初步確認時加入金融資產或金融負債(如適用)的公允價值或從該等公允價值中扣除。收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本乃即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按債務工具的預期年期或(如適用)較短期間，將估計未來現金付款(包括構成實際利率一部分的一切已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

金融資產及金融負債的利息收入及利息開支按實際利率基準確認。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款規定於指定日期產生的現金流量，僅作為對本金及尚未清償本金的利息的付款。

符合下列條件的金融資產其後按公允價值計入其他全面收益計量：

- 以出售及收取合約現金流量為目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款規定於指定日期產生的現金流量，僅作為對本金及尚未清償本金的利息的付款。

4. 重大會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量，但在初步確認金融資產當日，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號《業務合併》所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股權投資的其後公允價值變動。

倘屬下列情況，金融資產為持作買賣：

- 收購金融資產的主要目的為於短期作出售用途；或
- 金融資產於初步確認時構成本集團合併管理的已識別金融工具組合的一部分，並具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為非指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

此外，本集團可不可撤回地指定一項須按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產以按公允價值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產乃使用實際利息法確認利息收入。就購買或原定信貸減值金融資產以外的金融工具而言，利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具

按公允價值計入其他全面收益的股本工具的投資其後按公允價值計量，其公允價值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於按公允價值計入重估儲備累計；及毋須作減值評估。累計收益或虧損將不重新分類至出售股權投資的損益，並將轉撥至累計虧損。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本則另作別論。股息計入損益中「其他收入」的項目。

(iii) 按公允價值計入損益的金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益或指定按公允價值計入其他全面收益計量的準則的金融資產乃按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

4. 重大會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

金融資產及財務擔保的減值

本集團對須根據香港財務報告準則第9號作減值的金融資產(包括應收賬款及若干其他應收款項、應收租賃款項、應收非控股股東款項、受限制銀行存款及銀行結餘)及財務擔保合約根據預期信貸損失(「預期信貸損失」)模式進行減值評估。預期信貸損失的金額於各報告日期更新,以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸損失指將相關工具的預期存續期內所有可能的違約事件產生的預期信貸損失。相反,12個月預期信貸損失(「12個月預期信貸損失」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的存續期預期信貸損失部分。評估乃根據本集團的歷史信貸損失經驗進行,並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團貫徹就應收賬款及應收租賃款項確認存續期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失進行個別評估。

對於所有其他工具,本集團計量的損失撥備等於12個月預期信貸損失,除非自初步確認後信貸風險顯著增加,在此情況下,本集團確認存續期預期信貸損失。是否應確認存續期預期信貸損失的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加時,本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初步確認日期起金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時,本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料,包括毋需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

特別是,在評估信貸風險是否顯著增加時,會考慮以下資料:

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化;
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化,如信貸利差大幅增加,債務人的信貸違約掉期價格;
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化;
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化;
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果為何,本集團認為,當合約付款逾期超過30天,則自初步確認以來信貸風險已顯著增加,除非本集團有合理且可支持的資料證明。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

金融資產及財務擔保的減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加*(續)*

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方的日期被視為就金融工具評估減值的初步確認日期。在評估信貸風險自財務擔保合約初次確認以來是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人合約違約的風險變動。

本集團定期監察識別信貸風險是否大幅增加所用標準的成效，並修訂標準(如適當)確保能夠在款項逾期前識別信貸風險的大幅增加。

(ii) 違約的定義

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

不論上文為何，倘金融資產已逾期超過90日，則本集團認為已發生違約，除非本集團有合理及可靠資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

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

(a) 發行人或借款人出現重大財務困難；

(b) 違反合約(如違約或逾期事件)；

(c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人授出貸款人不會另行考慮的優惠；或

(d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

4. 重大會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

金融資產及財務擔保的減值(續)

(iv) 撇銷政策

資料顯示交易對手處於嚴重財困及無實際收回可能時(例如交易對手被清盤或已進入破產程序時),本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適),遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸損失的計量及確認

預期信貸損失的計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口的函數。違約概率及違約虧損的評估乃基於歷史數據並按前瞻性資料作調整。預期信貸損失的預估乃無偏概率加權金額,以各自發生違約的風險為權重確定。本集團採用可行權宜方法,利用撥備矩陣估計應收賬款及應收租賃款項的預期信貸損失,其中考慮歷史信貸損失經驗,並根據可獲得的前瞻性資料進行調整,而無需付出不必要的成本或努力。

一般而言,預期信貸損失為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,按初步確認時釐定的實際利率貼現。就應收租賃款項而言,用於釐定預期信貸損失的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量應收租賃款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言,本集團僅須當債務人發生違約事件時,根據該工具所擔保的條款付款。因此,預期損失為預期支付予持有人作為發生信貸損失的補償減去任何本集團預期從持有人、債務人或任何其他人士所收取金額的現值。

就財務擔保合約的預期信貸損失而言,倘無法釐定實際利率時,本集團將採用可反映當前市場對貨幣時間價值的評估及現金流特定的風險的貼現率,惟僅倘若及僅限於調整貼現率時方考慮該等風險,而非調整現金差額進行貼現。

應收賬款及應收租賃款項之存續期預期信貸損失乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準作出考量。

就集體評估而言,本集團訂立組別時考慮以下特徵:

- 逾期狀況;
- 債務人之性質、規模及行業;及
- 外部信貸評級(如有)。

截至2025年12月31日止年度

4. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及財務擔保的減值(續)

(v) 預期信貸損失的計量及確認(續)

管理層定期檢討分組之方法，以確保各組別之組成部分仍然具有類似之信貸特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益確認減值收益或虧損，惟應收賬款則透過損失撥備賬確認相應調整。

終止確認金融資產

本集團僅在收取資產現金流量的已訂約權利屆滿，或將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下方始終止確認一項金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留擁有權的絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團會按其可能須支付的金額確認其於資產中的保留權益及相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，則本集團將繼續確認金融資產，並就已收取的所得款項確認已抵押借款。

於終止確認按攤銷成本列賬的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間的差額於損益確認。

於終止確認本集團於首次確認時已選擇按公允價值計入其他全面收益計量的股本工具投資時，先前於重估儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而會轉撥至累計虧損。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為證明實體經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按收取的所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法或按公允價值計入損益按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、租賃負債及借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

4. 重大會計政策*(續)*

金融工具*(續)*

金融負債及權益*(續)*

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失。

財務擔保合約負債初步按其公允價值計量。其後按以下兩者的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的損失撥備金額；及
- 初步確認金額減(如適用)於擔保期間確認的累計攤銷。

終止確認金融負債

本集團僅在其責任解除、註銷或屆滿時方始終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

金融負債修訂

倘金融負債之合約條款被修訂，本集團會於計及所有相關事實及情況(包括定性因素)後評估經修訂條款是否導致對原有條款作出重大修訂。倘定性評估並無定論，而新條款項下現金流量貼現現值(包括任何已付費用扣除任何已收費用及使用原有實際利率貼現)與原有金融負債之餘下現金流量之貼現現值有最少百分之十之差別，則本集團認為條款有重大差別。據此，有關條款修訂列作消除，產生之任何成本或費用確認為消除之一部份損益。倘有關差異低於百分之十，則交換或修訂視為非重大修訂。

就不會導致終止確認之金融負債非重大修訂，相關金融負債之賬面值將按金融負債原有實際利率貼現之經修訂合約現金流量現值計算。所產生交易成本或費用調整至經修訂金融負債之賬面值及於餘下期間攤銷。金融負債賬面值之任何調整於修訂日期於損益確認。

截至2025年12月31日止年度

5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用附註4所述本集團會計政策時，董事需對未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及被視為有關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂期間，則其修訂在該期間確認；倘影響當期期間及未來期間，則同時在修訂及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

以下為除涉及估算之判斷(見下文)外，董事於應用本集團的會計政策時所作出，且對於綜合財務報表確認的金額有最大影響的重大判斷。

持續經營基準

管理層於編製綜合財務報表時對本集團持續經營能力作出評估。評估持續經營假設是否適當時，管理層考慮到日後最少(但不限於)自報告期末起十二個月的所有可用資料。

本集團依賴本集團經營活動現金流入的未來預測及實際結果以及本集團就持續經營融資持續獲得銀行及其他融資的能力。儘管存有或對附註2所載持續經營假設構成重大疑問的事件及狀況，惟管理層考慮到本集團經營活動現金流入的未來預測以及本集團就持續經營融資持續獲得銀行及其他融資的能力，認為本集團有能力持續經營。因此，管理層已按持續經營基準編製綜合財務報表。

估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來的主要假設及於各報告期末的其他不確定估計主要來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一個財政年度內的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源*(續)*

估計不明朗因素的主要來源*(續)*

釐定物業存貨的可變現淨值

評估發展中物業的可變現淨值涉及(其中包括)對具備可資比較標準及位置相若物業的當前市價所作大量分析以及根據現有資產結構及建材價單估計完成發展將需產生的建築成本。倘相關待售發展中物業的實際可變現淨值因市況變動及╱或預算發展成本出現重大變動而高於或低於預期,則可能導致減值虧損撥回或就減值虧損計提撥備。於2025年12月31日,發展中物業的賬面值為人民幣84,991,000元(2024年:人民幣122,660,000元)(附註22)。

此外,管理層估計待售物業存貨撥備時,參考當前市場環境、過往年度銷售表現及物業的估計可變現淨值,即於日常業務過程中的估計售價減就可供銷售所需必要估計成本。倘物業的估計可變現淨值低於其賬面值,則待售物業計提特定撥備。倘待售物業的實際可變現淨值因市況變動而低於預期,則可能導致就減值虧損計提撥備。於2025年12月31日,持作出售已竣工物業的賬面值為人民幣203,354,000元(2024年:人民幣262,002,000元)(附註22)。

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而,中國各城市不同稅務司法管轄權區的稅項徵收及結算方式均有所不同,而本集團尚未就若干項目與中國地方稅務機關商討落實其土地增值稅的計算及繳付方式。因此,釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會有別於初步列賬的金額,而該等差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間內的所得稅開支及相關所得稅撥備。

應收款項及擔保的預期信貸損失撥備

本集團對個別風險使用採用預期信貸損失模式,就應收款項及擔保確認信貸虧損撥備。預期信貸損失之計量乃違約概率及違約損失之函數,其基於信貸特徵及信貸評級,當中涉及管理層之關鍵估計。違約概率及違約損失乃以根據前瞻性資料進行調整之歷史數據為基準進行評估。截至2025年12月31日止年度,預期信貸損失撥備合共人民幣360,000元(2024年:人民幣1,192,774,000)已於綜合損益內確認(附註8)。有關應收款項及擔保的預期信貸損失評估的詳情,詳述於附註36(B)。

訴訟及稅務附加費撥備

管理層經考慮法律案件相關的風險及不確定性,估計索償及法律訴訟的結果。管理層亦估計其後須支付予中國稅務當局的稅務附加費金額。管理層與法律顧問就本集團的可能結果及負債進行磋商後,對履行義務所需代價的最佳估計,並隨後確認有關撥備。於2025年12月31日,已就訴訟及稅務附加費作出撥備人民幣25,112,000元(2024年:人民幣89,021,000元)及人民幣164,241,000元(2024年:人民幣63,610,000元)(附註25)。

截至2025年12月31日止年度

6. 收入

(I) 客戶合約收入分拆

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業發展分部		
貨品種類		
銷售已竣工物業	**30,793**	99,123
銷售商品	**90,573**	–
客戶合約收入	**121,366**	99,123
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	**121,366**	99,123
收入確認時間		
於某一時間點	**121,366**	99,123

以下為客戶合約收入及分部資料所披露金額的對賬。

截至2025年12月31日止財政年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	綜合總計 人民幣千元
銷售已竣工物業	**30,793**	**–**	**–**	**30,793**
銷售商品	**–**	**–**	**90,573**	**90,573**
客戶合約收入	**30,793**	**–**	**90,573**	**121,366**
租賃	**–**	**338**	**–**	**338**
收入總額	**30,793**	**338**	**90,573**	**121,704**

截至2025年12月31日止年度

6. 收入(續)

(I) 客戶合約收入分拆(續)

截至2024年12月31日止財政年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	綜合總計 人民幣千元
銷售已竣工物業	99,123	–	99,123
客戶合約收入	99,123	–	99,123
租賃	–	577	577
收入總額	99,123	577	99,700

(II) 客戶合約的履約責任

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中列明的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。根據相關合約條款、法律環境及相關法律先例，董事認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收入於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取合約價值的5%至100%。就使用銀行所提供按揭貸款的客戶而言，倘客戶滿足銀行的要求，則合約總價值的剩餘部分將由銀行向本集團支付。有關預先付款計劃導致於物業的建築工程仍在進行中的物業建設期內確認有關合約價格全款的合約負債。

本集團認為預先付款計劃包含重大融資部分，故考慮到本集團的信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值的影響作出調整。由於此舉累計增加建築期間的合約責任金額，令將已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額有所增加。本集團已應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入的可行權宜方法，且並無考慮預計於客戶付款當日起一年內完成的合約融資部分。

就銷售商品與客戶訂立的合約而言，本集團並無向客戶收取預付款項。

銷售商品收入於貨品控制權已轉移時確認，即貨品已運送至客戶指定地點時。交付後，客戶對貨品的分銷方式及售價擁有完全自主決定權，對貨品的再銷售承擔主要責任，並承擔貨品過時與損失的風險。本集團於貨品交付予客戶時確認應收款項，因其代表收取代價權利成為無條件的時間點。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團將應用可行權宜方法，支銷所有獲得合約的增額成本。

截至2025年12月31日止年度

6. 收入(續)

(III) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2025年及2024年12月31日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格,以及有關物業銷售的預期確認收入時間如下:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	**9,302**	35,675
超過一年	**–**	–
	9,302	35,675

(IV) 租賃

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就經營租賃:		
固定或依賴於指數或利率的租賃付款	**338**	577

7. 分部資料

為分配資源及評估分部表現而向董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))彙報的資料集中於所交付或提供貨品或服務的類型。具體而言,根據香港財務報告準則第8號經營分部,本集團的可報告分部如下:

物業發展	在中國開發及銷售商業物業、公寓及住宅物業
物業投資	在中國租賃投資物業
供應鏈	在中國進行商品貿易

截至2025年12月31日止年度

7. 分部資料(續)

分部收入及業績

以下為按可報告分部劃分本集團的收入及業績分析。

截至2025年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部收入(外界)	**30,793**	**338**	**90,573**	**121,704**
分部溢利/(虧損)	**(70,730)**	**(1,992)**	**419**	**(72,303)**
預期信貸損失撥備(扣除撥回)				**(360)**
融資成本				**(18,938)**
銀行利息收入				**2**
匯兑收益				**7,293**
税項附加費撥備				**(65,742)**
分佔一間聯營公司業績				**(5,874)**
未分配開支				**(13,323)**
除税前虧損				**(169,245)**
發展中物業/待售物業的減值虧損	**69,609**	**–**	**–**	**69,609**

截至2024年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部收入(外界)	99,123	577	99,700
分部虧損	(297,298)	(3,274)	(300,572)
預期信貸損失撥備(扣除撥回)			(1,192,774)
融資成本			(213,484)
銀行利息收入			331
匯兑虧損			(1,088)
出售一間附屬公司的虧損			(4,315)
視作出售一間附屬公司的虧損			(39,476)
取消合併附屬公司的收益			782,404
税項附加費撥備			(63,610)
分佔一間聯營公司業績			(1,673)
未分配開支			(13,633)
除税前虧損			(1,047,890)
發展中物業/待售物業的減值虧損	166,440	–	166,440

截至2025年12月31日止年度

7. 分部資料*(續)*

分部資產與負債

分部虧損指未分配出售一間附屬公司的虧損、視作出售一間附屬公司的虧損、取消合併附屬公司的收益、銀行利息收入、匯兑收益／(虧損)、預期信貸損失撥備(發展中物業／待售物業並扣除撥回除外)、稅項附加費撥備、分佔一間聯營公司業績、融資成本、折舊及攤銷及其他未分配開支前各分部所產生之虧損。此乃就分配資源及評估表現向主要營運決策者呈報的計量方式。

以下為按可報告分部劃分本集團的資產及負債分析：

分部資產

*於**2025年12月31日***

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	**914,354**	**4,862**	**71,423**	**990,639**
未分配				**2,481,389**
綜合資產總值				**3,472,028**

於2024年12月31日

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	1,011,323	7,113	1,018,436
未分配			2,494,490
綜合資產總值			3,512,926

7. 分部資料(續)

分部資產與負債(續)

分部負債

於2025年12月31日

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	**1,268,812**	**168**	**70,478**	**1,339,458**
未分配				**4,099,075**
綜合負債總額				**5,438,533**

於2024年12月31日

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	1,231,563	167	1,231,730
未分配			4,087,930
綜合負債總額			5,319,660

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產分配至經營分部，惟不包括若干物業、廠房及設備、使用權資產、於一間合營企業的權益、指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具、遞延稅項資產、若干應收賬款及其他應收款項以及預付款項、預付所得稅、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及未分配總部公司資產。

- 所有負債分配至經營分部，惟不包括若干應付賬款及其他應付款項、應付所得稅、借貸、租賃負債、復原費用撥備、遞延稅項負債以及未分配總部公司負債。

截至2025年12月31日止年度

7. 分部資料*(續)*

其他分部資料

截至2025年12月31日止年度

本集團按不同類別劃分的收入分析載於附註6。

於本年度，五名客戶(2024年：無)佔本集團總收入逾10%。

地區資料

本集團業務位於中國。有關本集團來自外界客戶的收入資料按業務所在位置呈列。有關本集團非流動資產的資料按資產所在地理位置呈列。

	來自外界客戶的收入		非流動資產	
	2025年	2024年	**2025年**	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
中國	**121,704**	99,700	**9,496**	17,631

非流動資產不包括指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具、遞延稅項資產及使用權資產。

8. 預期信貸損失撥備(扣除撥回)

	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項	**360**	451,187
應收非控股股東款項	**–**	110,323
應收前附屬公司款項	**–**	31,489
財務擔保	**–**	599,775
	360	1,192,774

9. 其他收入、其他收益及虧損，淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入：		
短暫租賃持作出售已竣工物業所得租金收入	–	17
銀行存款利息收入	2	331
其他應付款項撇銷	–	5,022
其他	402	741
	404	6,111
其他收益及虧損，淨額：		
出售物業、廠房及設備收益	–	14
匯兑收益／(虧損)，淨額	7,292	(1,088)
	7,292	(1,074)

10. 其他費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
訴訟撥備	10	78,125
税項附加費撥備	65,742	63,610
罰款	–	9,540
其他	17	345
	65,769	151,620

11. 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他貸款利息	18,878	213,484
租賃負債利息	50	–
估算利息開支	10	–
	18,938	213,484

截至2025年12月31日止年度

12. 所得稅開支／(抵免)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	**127**	2,658
土地增值稅	**–**	(23,424)
過往年度企業所得稅撥備不足	**–**	30,450
	127	9,684
遞延稅項抵免(附註30)	**–**	(19,965)
	127	(10,281)

由於在本年度及過往年度香港附屬公司產生稅項虧損，故並無於綜合財務報表計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的中國企業所得稅(「企業所得稅」)稅率為25%。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅已就增值額按累進稅率範圍計提撥備，附帶若干可准許豁免及減免。

年內所得稅開支／(抵免)可與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前虧損對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前虧損	**(169,245)**	(1,047,890)
按中國企業所得稅率25%計算的稅項(附註)	**(42,311)**	(261,973)
土地增值稅	**–**	(23,424)
土地增值稅的稅務影響	**–**	5,856
不可扣稅開支的稅務影響	**32,325**	293,329
毋須課稅收入的稅務影響	**(5)**	(195,602)
分佔一間聯營公司的業績的稅務影響	**1,469**	418
未確認稅項虧損的稅務影響	**8,559**	86
未確認可扣稅暫時差額的稅務影響	**90**	162,543
撥回中國附屬公司預扣稅的稅務影響	**–**	(16,306)
撥回土地增值稅暫時差額的稅務影響	**–**	(5,658)
過往年度企業所得稅撥備不足	**–**	30,450
年內所得稅開支／(抵免)	**127**	(10,281)

附註：採用中國法定稅率是由於本集團大部分業務所處司法管轄權區為中國。

13. 年內虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損乃經扣除／(計入)下列各項後達致：		
核數師酬金		
審核服務－本年度	**1,026**	1,250
審核服務－撥備不足	**290**	–
非審核服務	**102**	230
	1,418	1,480
計入銷售成本的待售物業成本	**27,377**	134,264
計入銷售成本的商品成本	**89,654**	–
計入銷售成本的發展中物業／待售物業減值虧損	**69,609**	166,440
出售及撇銷物業、廠房及設備收益	**–**	(14)
物業、廠房及設備折舊	**8**	1,026
使用權資產折舊	**653**	340
折舊總額	**661**	1,366
投資物業所得租金收入總額	**(338)**	(577)
減：就於年內產生租金收入的投資物業計入直接營運開支	**41**	43
	(297)	(534)
員工成本		
員工薪金及津貼	**4,899**	12,091
退休福利供款	**358**	1,057
員工成本總額(不包括董事酬金)	**5,257**	13,148

截至2025年12月31日止年度

14. 董事、僱員及主要行政人員的薪酬

根據適用上市規則及香港公司條例披露的年內董事及主要行政人員的薪酬如下：

截至2025年12月31日止年度

	董事酬金 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事			
金子博博士	**1,106**	**37**	**1,143**
小計	**1,106**	**37**	**1,143**
非執行董事			
鍾浩為先生	**166**	**–**	**166**
小計	**166**	**–**	**166**
獨立非執行董事			
黃忠全先生	**166**	**–**	**166**
鄧映心女士	**166**	**–**	**166**
夏詩韻女士	**221**	**–**	**221**
小計	**553**	**–**	**553**
	1,825	**37**	**1,862**

截至2025年12月31日止年度

14. 董事、僱員及主要行政人員的薪酬*(續)*

根據適用上市規則及香港公司條例披露的年內董事及主要行政人員的薪酬如下:(續)

截至2024年12月31日止年度

	董事酬金 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事			
金子博博士	1,106	46	1,152
小計	1,106	46	1,152
非執行董事			
鍾浩為先生	166	–	166
小計	166	–	166
獨立非執行董事			
黃忠全先生	166	–	166
鄧映心女士	166	–	166
夏詩韻女士	221	–	221
小計	553	–	553
	1,825	46	1,871

截至2025年12月31日止年度

14. 董事、僱員及主要行政人員的薪酬*(續)*

上文所披露金子博博士(2024年：金子博博士)的薪酬包括彼等以行政總裁身份提供服務所涉及薪酬。

兩個年度，上述執行董事的薪酬涉及彼等就管理本公司及本集團事務提供的服務。

兩個年度，上述非執行董事的薪酬涉及其以本公司董事身份提供的服務。

兩個年度，上述獨立非執行董事的薪酬涉及彼等以本公司董事身份提供的服務。

兩個年度，年內，概無有關董事或主要行政人員豁免或同意豁免任何薪酬的安排。

截至2025年12月31日止年度，本集團最高薪之五名人士包括一名(2024年：一名)董事。薪酬詳情載於上文。五名最高薪人士中餘下四名(2024年：四名)的薪酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及津貼	**1,944**	2,343
與表現掛鈎的花紅	**3**	52
退休計劃供款	**32**	35
	1,979	2,430

五名最高薪人士按酬金組別歸類如下：

	人數	
	2025年	2024年
零至人民幣1,000,000元	**4**	4
人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元	**1**	1
	5	5

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向任何董事、本集團五名最高薪人士支付任何薪酬，作為彼等加入本集團或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。

15. 股息

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無向本公司股東支付或建議任何股息，自報告期末以來亦無建議任何股息。

16. 每股虧損

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃以下列數據為基準：

虧損計算如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就每股基本及攤薄虧損而言的本公司擁有人應佔年內虧損	**(167,975)**	(852,224)

股份數目

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就每股基本虧損而言的普通股加權平均數	**1,420,673,262**	1,420,673,262

計算截至2025年及2024年12月31日止年度每股基本虧損所用股份加權平均數乃參考已發行普通股數目釐定。

由於截至2025年及2024年12月31日止年度並無具攤薄效應的普通股，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

截至2025年12月31日止年度

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2024年1月1日	21,969	10,778	2,322	10,506	45,575
收購一間受共同控制的附屬公司(附註34)	–	–	–	96	96
取消合併附屬公司時抵銷(附註33)	(21,849)	(8,991)	(528)	(6,676)	(38,044)
視作出售一間附屬公司時抵銷(附註32(B))	–	–	–	(102)	(102)
出售及撇銷	(120)	–	–	(9)	(129)
匯兑調整	–	–	–	(8)	(8)
於2024年12月31日	**–**	**1,787**	**1,794**	**3,807**	**7,388**
出售及撇銷	**–**	**–**	**–**	**(9)**	**(9)**
匯兑調整	**–**	**–**	**–**	**(4)**	**(4)**
於2025年12月31日	**–**	**1,787**	**1,794**	**3,794**	**7,375**
累計折舊					
於2024年1月1日	5,616	10,778	1,762	8,526	26,682
本年度支出	692	–	69	265	1,026
收購一間受共同控制的附屬公司(附註34)	–	–	–	74	74
取消合併附屬公司時抵銷(附註33)	(6,248)	(8,991)	(84)	(5,184)	(20,507)
視作出售一間附屬公司時抵銷(附註32(B))	–	–	–	(102)	(102)
出售及撇銷	(60)	–	–	(9)	(69)
匯兑調整	–	–	–	(6)	(6)
於2024年12月31日	**–**	**1,787**	**1,747**	**3,564**	**7,098**
本年度支出	**–**	**–**	**–**	**8**	**8**
出售及撇銷	**–**	**–**	**–**	**(9)**	**(9)**
匯兑調整	**–**	**–**	**–**	**(3)**	**(3)**
於2025年12月31日	**–**	**1,787**	**1,747**	**3,560**	**7,094**
賬面值					
於2025年12月31日	**–**	**–**	**47**	**234**	**281**
於2024年12月31日	–	–	47	243	290

17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目經計及其估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

樓宇	3%至5%
租賃裝修	租賃年期或三年(以較短者為準)
汽車	20%至25%
傢俬、裝置及設備	10%至50%

18. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元
於2025年12月31日	
賬面值	**2,425**
於2024年12月31日	
賬面值	–
截至2025年12月31日止年度	
折舊支出	**653**
租賃負債利息開支	**50**
截至2024年12月31日止年度	
折舊支出	340

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與短期租賃及租賃期於12個月內結束的其他租賃有關的開支	**207**	126
添置使用權資產(附註)	**3,114**	–
就租賃的現金流出總額	**790**	126

附註：

1. 復原開支撥備已資本化至使用權資產。

2. 本集團並無獲授予延期／終止權。

於根據附註33所述取消合併附屬公司前，本集團擁有一幢辦公樓宇並為該物業權益(包括相關租賃土地)的登記業主，並透過預付一次性付款以取得該等物業權益。僅於付款能夠可靠分配的情況下，單獨呈列所擁有物業的租賃土地部分。

截至2025年12月31日止年度

19. 投資物業

	已竣工投資物業 人民幣千元
已竣工物業，按公允價值列賬	
於2024年1月1日	578,100
投資物業的公允價值變動	(500)
取消合併附屬公司時抵銷(附註33)	(570,500)
於2024年12月31日及2025年1月1日	7,100
投資物業的公允價值變動	(2,252)
於2025年12月31日	**4,848**
計入截至下列年度止損益的投資物業的未變現公允價值變動：	
－截至2025年12月31日止年度	**(2,252)**
－截至2024年12月31日止年度	(500)

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或計劃於日後賺取租金或作資本增值用途的物業權益採用公允價值模式計量，並分類及入賬列為投資物業且位於中國。

於2025年及2024年12月31日，本集團投資物業的公允價值乃基於與本集團並無關連且具備合適資格及為有關地點的同類物業進行估值的近期經驗的獨立合資格專業估值師所進行估值而釐定。

於2025年12月31日，公允價值列入第三級，乃採用直接比較法(2024年：直接比較法)釐定。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並假設可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

估計物業公允價值時，物業的最高及最佳用途乃其目前用途。

下表載列有關如何釐定該等投資物業的公允價值(尤其是所用估值技術及輸入數據)，以及根據公允價值計量所用輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類至所屬公允價值層級的資料。

19. 投資物業(續)

本集團所持投資物業	於2025年12月31日的公允價值 人民幣千元	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之間的關係
位於中國福建省的商業物業	4,848	第三級	一直接比較法乃基於類似物業的市場可觀察交易，並調整以反映相關物業的位置及狀況。	每平方米價格，乃使用市場直接可資比較價格，並考慮位置及其他個別因素，例如交易時間及物業面積等	人民幣21,214至人民幣22,421元（人民幣／平方米）	每平方米價格愈高，公允價值愈高。
總計	4,848					

本集團所持投資物業	於2024年12月31日的公允價值 人民幣千元	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之間的關係
位於中國福建省的商業物業	7,100	第三級	一直接比較法乃基於類似物業的市場可觀察交易，並調整以反映相關物業的位置及狀況。	每平方米價格，乃使用市場直接可資比較價格，並考慮位置及其他個別因素，例如交易時間及物業面積等	人民幣25,440至人民幣33,834元（人民幣／平方米）	每平方米價格愈高，公允價值愈高。
總計	7,100					

兩年內，概無轉入或轉出第三級。

截至2025年12月31日止年度

20. 於一間聯營公司及合營企業的權益

A. 於一間聯營公司的權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔資產淨額	**4,367**	10,241

本集團聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	實繳資本	本集團應佔之實際股權 %	本集團所持投票權比例 %	主要活動
寧德市碧晟房地產開發有限公司(「寧德碧晟」)*	中國^	人民幣10,000,000元	**34%**	34%	物業發展

* 誠如附註32(B)所披露，寧德碧晟成為了本集團的聯營公司，並自2024年11月12日的視作出售起以權益法入賬。

^ 根據中國法律註冊為境內有限責任公司。

下表列示經調整會計政策的任何差異並與綜合財務報表賬面值對賬的寧德碧晟財務資料概要：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	**211**	46,600
非流動資產	**27,668**	211
流動負債	**(15,037)**	(16,691)
資產淨額	**12,842**	30,120
本集團所持擁有權的比例	**34%**	34%
本集團分佔聯營公司的資產淨額	**4,367**	10,241
收入**	**–**	–
年／期內虧損**	**(17,277)**	(4,922)
其他全面開支**	**–**	–
年／期內全面開支總額**	**(17,277)**	(4,922)
分佔一間聯營公司的業績	**(5,874)**	(1,673)

** 2024年的數字指於2024年11月12日的視作出售後寧德碧晟於期內的經營業績。

20. 於一間聯營公司及合營企業的權益(續)

B. 於一間合營企業的權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資成本，非上市	**1,275**	1,275
應佔收購後業績	**(1,275)**	(1,275)
	–	–

於2018年4月，本集團與一間由潘偉明先生控制的關連公司訂立增資及認購協議，據此，本集團向福建錢隆海晟投資有限公司(「福建錢隆」)注資人民幣2,500,000元。本集團擁有福建錢隆20%股權，福建錢隆於中國浦東從事商業及住宅物業發展項目。本集團持有福建錢隆股東大會10.2%(2024年：10.2%)表決權。本集團於合營企業的董事會佔三分之一席位，而主要財務及經營政策需合營企業全體董事一致同意批准。

本集團分佔合營企業之虧損最多為其於合營企業之權益減至零，乃由於本集團並無產生任何法定或推定責任以確認額外虧損。

21. 指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於中國非上市股本投資：		
指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具	**500**	500
	500	500

結餘指福州福利華投資有限公司的5%股權投資，該公司於2018年初在福州收購兩塊土地作物業發展。本集團於此中國私人實體不具備任何董事會席位。本集團不擬於近期出售投資。本集團指定投資為按公允價值計入其他全面收益的股本工具，董事認為，兩個年度的公允價值均無變動。

22. 發展中物業／待售物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
發展中物業	**84,991**	122,660
待售物業	**203,354**	262,002
	288,345	384,662

物業存貨位於中國(2024年：中國)。發展中物業約人民幣84,991,000元(2024年：人民幣122,660,000元)預期將於報告期末起計逾十二個月竣工及變現。

截至2025年12月31日止年度，本集團確認發展中物業／待售物業的減值虧損為約人民幣69,609,000元(2024年：人民幣160,440,000元)(計入銷售成本)。

於2025年12月31日，本集團賬面值分別為人民幣84,991,000元及人民幣158,204,000元(2024年：人民幣122,660,000元及人民幣172,781,000元)的發展中物業及待售物業已質押予金融機構，旨在獲取本集團借貸(附註37)。

於2025年12月31日，本集團賬面值為人民幣人民幣183,835,000元(2024年：人民幣195,645,000元)的待售物業已被中國法院凍結。

23. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
商品銷售所得應收賬款(附註a)	**71,081**	–
其他應收款項及預付款項(附註b)	**3,052,471**	3,064,426
已付可退還按金	**–**	28
向供應商的預付款項	**4,919**	5,990
預繳其他稅項	**1,203**	1,203
	3,129,674	3,071,647

以下為於各報告期末按向客戶交付商品的日期呈列的應收賬款賬齡分析。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至90日	**58,284**	–
91至180日	**12,797**	–
181至365日	**–**	–
超過一年	**–**	–
	71,081	–

經考慮該等應收賬款的信貸期，截至2025年12月31日止年度，並無就應收賬款計提減值虧損撥備。

23. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項*(續)*

於2025年12月31日	預期信貸損失率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(無逾期)	**0%**	**71,081**	**–**
逾期超過180日	**–**	**–**	**–**
		71,081	**–**

於2025年及2024年12月31日，其他應收款項的減值評估詳情載於附註36(B)。

附註：

a. 應收賬款主要源自商品銷售。已售商品的代價乃根據相關合約的條款一般於交付日期起計180日內支付。

b. 其他應收款項及預付款項包括應收關聯公司款項約人民幣4,000元(2024年：人民幣5,000元)以及因集團重組而應收前附屬公司款項約人民幣3,037,277,000元(2024年：約人民幣3,047,745,000元)。所有款項概無抵押、免息及並無固定還款期。

24. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
涉及：		
客戶所申請按揭貸款(附註)	**1,023**	532
訴訟案件的已凍結結餘	**215**	–
	1,238	532

附註：受限制銀行存款乃作為客戶所申請按揭貸款的擔保，並將於銀行自客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款的抵押時解除。

本集團受限制銀行存款按當前市場利率計息。

銀行結餘及現金

銀行結餘按當前市場利率計息。

截至2025年12月31日止年度

25. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款	**70,397**	43
應付保留金	**1,062**	1,062
應付利息	**60,150**	41,285
其他應付款項及應計費用(附註a)	**3,650,312**	3,661,055
其他應付稅項	**180,057**	178,552
收購一間附屬公司的應付代價	**82,658**	82,658
已收訂金	**1,354**	1,453
應計建築成本	**207,446**	180,283
訴訟撥備	**25,112**	89,021
稅項附加費撥備	**164,241**	63,610
財務擔保撥備	**599,775**	599,775
	5,042,564	4,898,797

以下為於報告期末按交付日期及發票日期呈列的本集團應付賬款賬齡分析。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至90日(附註*)	**59,692**	–
91至180日(附註*)	**10,662**	–
181至365日	**–**	–
超過一年(附註#)	**43**	43
	70,397	43

附註*： 賬齡基於交付日期計算。所採購商品的信貸期為採購合約項下交付日期起計180日。

附註#： 應付賬款人民幣43,000元，其賬齡超過一年的部分基於發票日期計算。

附註：

a. 其他應付款項及應計費用分別包括應付前附屬公司款項人民幣3,115,046,000元(2024年：人民幣3,140,253,000元)、應付前關聯公司款項人民幣386,991,000元(2024年：人民幣384,604,000元)、應付關聯公司款項人民幣18,774,000元(2024年：人民幣10,080,000元)及應付一間聯營公司款項人民幣8,123,000元(2024年：人民幣3,363,000元)。該等款項概無抵押、免息及並無固定還款期。

26. 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售	**9,302**	35,675

於2024年1月1日，合約負債為人民幣317,519,000元。

於截至2025年12月31日止年度，計入年初合約負債結餘的物業銷售收入為人民幣30,793,000元（2024年：人民幣85,958,000元）。

影響已確認合約負債金額的常規付款條款如下：

本集團於客戶簽訂買賣協議而物業建築工程仍在進行中時，向客戶收取合約價值的5%至100%。向銀行申請按揭貸款的客戶將會於客戶符合銀行要求時結清合約總值的餘下代價。該墊付計劃導致於客戶取得已竣工物業的控制權時，方會於整段物業建築期間內確認合約負債。

本集團認為墊付計劃包含重大融資部分，故就貨幣時間價值的影響對代價金額作出調整，當中計及本集團信貸特徵。由於此應計利息費用令合約負債金額於建築期間內增加，其導致已確認收入金額於已竣工物業的控制權轉移至客戶時增加。

本集團已應用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，且並無考慮預期將於客戶付款日期起計一年內完成的合約融資部分。

27. 租賃負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	**1,297**	–
一年內但不超過兩年	**788**	–
	2,085	–
減：列於流動負債項下於12個月內結算應付金額	**(1,297)**	–
列於流動負債項下於12個月內結算應付金額	**788**	–

截至2025年12月31日止年度

28. 借貸

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他貸款	**192,661**	193,860

附註

i. 其他貸款按固定年利率介乎8.0%至12.0%(2024年：8.0%至12.0%)計息。

ii. 其他貸款人民幣151,500,000元(2024年：人民幣151,500,000元)於2025年12月31日已逾期欠負，而人民幣41,161,000元(2024年：人民幣42,360,000元)為須按要求償還或須於一年內償還。

iii. 其他貸款人民幣151,500,000元(2024年：人民幣151,500,000元)獲前控股股東、潘偉明先生、陳偉紅女士及彼等控制的實體以及本集團若干附屬公司擔保。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
不含按要求償還條款的借貸賬面值須於下列期間償還：		
即時或按要求或須於一年內償還	**153,793**	152,992
包含按要求償還條款的借貸賬面值(流動負債項下所示)，且須於下列期間償還：		
即時或按要求或須於一年內償還	**38,868**	40,868
	192,661	193,860
減：列為流動負債於一年內到期／按要求還款之款項	**(192,661)**	(193,860)
於一年後到期款項	**–**	–
有抵押借貸	**151,500**	151,500
無抵押借貸	**41,161**	42,360
	192,661	193,860
定息借貸	**192,661**	193,860

於各報告期末借貸的實際利率範圍如下：

	2025年	2024年
實際利率(每年)：		
定息借貸	**8.0%-12.0%**	8.0%-12.0%

有關本集團質押資產的詳情載於附註37。

29. 股本

	股份數目	每股面值	金額 千港元	等值金額 人民幣千元
普通股				
法定：				
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	**50,000,000,000**	**0.01**	**500,000**	**423,381**
已發行及繳足：				
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	**1,420,673,262**	**0.01**	**14,207**	**12,924**

30. 遞延稅項

以下為截至2025年12月31日止年度已確認的重大遞延稅項資產／(負債)及變動：

	投資物業的公允價值變動 人民幣千元	土地增值稅的暫時差額 人民幣千元	發展中物業／待售物業的減值撥備 人民幣千元	中國附屬公司的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	(143,452)	(4,896)	3,258	(18,662)	(163,752)
計入／(扣除)損益(附註12)	–	5,658	(1,999)	16,306	19,965
出售一間附屬公司時解除(附註32(A))	–	468	–	–	468
視作出售一間附屬公司時解除(附註32(B))	–	(211)	–	–	(211)
取消合併附屬公司時解除(附註33)	143,677	(8,355)	(1,259)	2,356	136,419
於2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	**225**	**(7,336)**	**–**	**–**	**(7,111)**

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務申報目的作出的遞延稅項結餘分析：

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
遞延稅項資產	**225**	225
遞延稅項負債	**(7,336)**	(7,336)
	(7,111)	(7,111)

30. 遞延税項(續)

於2025年12月31日，本集團有於香港產生的未動用税項虧損人民幣14,481,000元(2024年：人民幣14,481,000元)可供無限期用作抵銷產生虧損公司的未來利潤。

於2025年12月31日，本集團亦有於中國產生的未動用税項虧損人民幣47,757,000元(2024年：人民幣234,009,000元)，有關税項虧損可用作抵銷未來利潤而結轉最多五年期間。截至2025年12月31日止年度內，取消合併、出售、視作出售及集團重組後，已屆滿及撇銷的税項虧損分別為人民幣220,488,000元(2024年：人民幣39,194,000元)及人民幣零元(2024年：人民幣356,379,000元)。

於2025年12月31日，概無就預期信貸損失撥備人民幣360,000元(2024年：人民幣566,685,000元)以及於香港及中國分別產生税項虧損人民幣14,481,000元(2024年：人民幣14,481,000元)及人民幣47,757,000元(2024年：人民幣234,009,000元)確認遞延税項資產，乃由於無法預測相關附屬公司的未來利潤來源。

根據中國相關法例及規例，各報告期末於中國產生的未確認税項虧損將於以下年度屆滿：

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
2025年	**–**	220,488
2026年	**5,004**	5,004
2027年	**8,175**	8,175
2028年	**–**	–
2029年	**342**	342
2030年	**34,236**	–
	47,757	234,009

31. 融資活動所產生負債的對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債乃於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量或將分類為融資活動所得未來現金流量的負債。

	於2025年1月1日 人民幣千元	租賃開始 人民幣千元	年內融資現金流量 人民幣千元	年內所產生融資成本 人民幣千元	匯兑差異 人民幣千元	於2025年12月31日 人民幣千元
應付利息	**41,285**	**–**	**–**	**18,878**	**(13)**	**60,150**
借貸	**193,860**	**–**	**(1,119)**	**–**	**(80)**	**192,661**
租賃負債	**–**	**2,649**	**(583)**	**50**	**(31)**	**2,085**
	235,145	**2,649**	**(1,702)**	**18,928**	**(124)**	**254,896**

	於2024年1月1日 人民幣千元	取消合併附屬公司 人民幣千元	年內融資現金流量 人民幣千元	年內所產生融資成本 人民幣千元	匯兑差異 人民幣千元	於2024年12月31日 人民幣千元
應付利息	1,012,538	(1,180,172)	(4,568)	213,484	3	41,285
借貸	1,657,501	(1,461,520)	(2,185)	–	64	193,860
	2,670,039	(2,641,692)	(6,753)	213,484	67	235,145

32. 出售一間附屬公司／視作出售一間附屬公司

(A) 湖南亞太美立方投資置業有限公司(「湖南亞太」)

於2024年5月21日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售湖南亞太的股權，代價約人民幣500,000元。出售一事已於2024年5月21日完成。出售一事完成後，湖南亞太不再為本集團間接全資附屬公司，錄得出售虧損約人民幣4,315,000元。

湖南亞太於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
待售物業	81,100
其他應收款項以及預付款項	5,769
可收回稅項	2,262
受限制銀行存款	5
銀行結餘及現金	41
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(80,646)
合約負債	(3,248)
遞延稅項負債	(468)
獲終止確認資產淨值	4,815
出售湖南亞太的虧損：	
現金代價	500
湖南亞太獲終止確認資產淨值	(4,815)
出售湖南亞太虧損	(4,315)
出售湖南亞太的現金流入淨值：	
現金代價	500
減：獲終止確認銀行結餘及現金	(41)
	459

32. 出售一間附屬公司／視作出售一間附屬公司*(續)*

(B) 寧德市碧晟房地產開發有限公司(「寧德碧晟」)

於2024年11月12日，合共持有33%股權的兩名股東已出售於寧德碧晟的股權。因此，詳情載於附註44(iii)的兩名股東與本集團已訂立的協議已變為無效。因此，本集團已失去寧德碧晟的控制，其之後成為本集團聯營公司。

寧德碧晟於視作出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
遞延稅項資產	211
其他應收款項以及預付款項	18,983
應收非控股股東款項	13,915
受限制銀行存款	83
銀行結餘及現金	34,403
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(31,414)
合約負債	(1,140)
獲終止確認資產淨值	35,041
非控股權益	16,349
視作出售寧德碧晟的虧損	(39,476)
對一間聯營公司的投資	11,914
視作出售寧德碧晟的現金流出淨值：	
現金代價	–
減：獲終止確認銀行結餘及現金	(34,403)
	(34,403)

截至2025年12月31日止年度

33. 取消合併附屬公司

取消合併湖南隆祥城房地產開發有限公司(「湖南隆祥」)及嘉興市鉑金置業有限公司(「嘉興鉑金」)

因長沙市中級人民法院(「長沙法院」)及嘉興市中級人民法院(「嘉興法院」)分別於2024年7月24日及2024年11月20日實施強制清盤令後已委任清盤人,本集團已取消合併本集團間接全資附屬公司湖南隆祥及本集團間接非全資附屬公司嘉興鉑金,因此錄得取消合併收益約人民幣782,404,000元。

湖南隆祥及嘉興鉑金於取消合併日期的負債淨值如下:

	人民幣千元
物業、廠房及設備	17,537
投資物業	570,500
使用權資產	19,811
遞延稅項資產	7,913
發展中物業／待售物業	1,519,614
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	224,392
應收非控股股東款項	37,064
銀行結餘及現金	19,043
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(1,386,490)
合約負債	(176,600)
應付稅項	(49,133)
借貸－於一年內到期	(1,461,520)
遞延稅項負債	(144,332)
獲終止確認負債淨值	(802,201)
取消合併湖南隆祥及嘉興鉑金的收益:	
現金代價	–
獲終止確認負債淨值	802,201
非控股權益	(19,797)
取消合併湖南隆祥及嘉興鉑金收益	782,404
取消合併湖南隆祥及嘉興鉑金的現金流出淨值:	
現金代價	–
減:獲終止確認的銀行結餘及現金	(19,043)
	(19,043)

34. 收購一間受共同控制附屬公司

於2024年10月1日，本集團與共生バンク株式会社(由本公司控股股東柳瀨健一先生控制)訂立買賣協議，以代價約人民幣2,396,000元收購JP LIVE Co., Limited(「JP LIVE」)的全部權益。代價透過抵銷一間由共生バンク株式会社控制的關連公司的往來賬戶支付，收購已於2024年10月1日完成。

JP LIVE於收購日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	22
其他應收款項及預付款項	2,510
銀行結餘及現金	7
其他應付款項及應計費用	(143)
獲收購資產淨值	2,396

收購前後，本公司及JP LIVE均受本公司控股股東柳瀨健一先生控制，且控制並非暫時性。因此，該收購被視為共同控制下的業務合併。管理層認為收購JP LIVE的財務影響並不重大，因此財務狀況及業績並無重列，以計入在共同控制下的收購，猶如兩者已於合併業務首次受控制方控制當日合併。

截至2025年12月31日止年度

35. 資本風險管理

本集團管理資金以確保集團旗下實體可持續營運，同時透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

本集團的資本結構由債務(包括附註28披露的借貸)及本公司擁有人應佔虧絀(包括股本及儲備)組成。

本集團管理層定期檢討資本結構。作為是項檢討其中一部分，管理層計及資金撥備情況後編製現金流預測。本集團管理層其後將評估現金流預測，並考慮資本成本及各資本類別所附帶的風險。本公司管理層亦將透過發行新債務或償還現有債務的方式平衡其整體資本結構。

36. 金融工具

(A) 金融工具類別

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產	**3,130,592**	3,068,908
指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具	**500**	500
金融負債		
攤銷成本	**4,268,125**	4,161,699
財務擔保合約	**599,775**	599,775

(B) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括若干應收賬款及其他應收款項、應收非控股股東款項、應收前附屬公司款項、應收取消合併附屬公司款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、指定按公允價值計入其他全面收益的權益工具、於取消合併附屬公司的權益、若干應付賬款及其他應付款項及借貸。該等金融工具的詳情於相關附註中披露。

管理層透過內部風險評估(當中分析所承受風險的程度及等級)監察及管理有關本集團營運的財務風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理和監察此等風險，以確保以適時及有效方式執行合適措施。

36. 金融工具(續)

(B) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險管理

本集團業務主要承受利率及匯率變動的市場風險。本集團承受的市場風險或管理及計量風險的方式概無重大變動。

利率風險管理

由於銀行結餘及受限制銀行存款的現行市場利率出現波動，故本集團須承受現金流量利率風險。

本集團亦承受公允價值利率風險，該項風險主要與定息借貸有關。本集團目前並無使用任何衍生合約對沖其承受的利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度

由於本集團管理層認為所承受的利率波動並不重大，故並無呈列有關銀行結餘及受限制銀行存款的敏感度分析。

本集團管理層尚未就其借貸編製敏感性分析，因為所有結餘為按固定利率計息。

外幣風險管理

本集團的物業銷售及租金收入以集團旗下實體各自的功能貨幣計值。然而，若干銀行結餘、若干其他應收／應付款項、應收附屬公司款項及借貸由以人民幣作為功能貨幣的集團實體持有，令本集團承擔外幣風險。

由於港元與美元掛鈎，港元兑美元之匯率波動不大。

本集團以外幣(美元除外)計值的貨幣資產及貨幣負債於各報告期間的賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產		
港元	**1,023**	571
負債		
港元	**(24,880)**	(13,249)

截至2025年12月31日止年度

36. 金融工具(續)

(B) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險管理(續)

外幣風險管理(續)

本集團目前並無訂立任何衍生合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

敏感度分析

本集團主要承受港元兑人民幣波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兑港元升值及貶值10%的敏感度。本年度內部呈報外幣風險供管理層評估外幣匯率合理可能變動所用敏感度比率為10%(2024年：10%)。敏感度分析包括未償還以外幣計值的貨幣項目，並於年末就外幣匯率的10%變動調整換算。正數表示當人民幣兑港元升值10%時兩個年度的税後虧損減少。就人民幣兑港元貶值10%而言，將會對税後虧損構成等值及相反影響。

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
兩個年度的税後虧損減少		
港元	**1,789**	951

信貸風險管理及減值評估

本集團的金融資產包括若干應收賬款及其他應收款項(包括應收取消合併附屬公司及前附屬公司款項)、應收非控股股東款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金。因對手未能就各類已確認金融資產履行其責任而導致本集團的最高信貸風險為該等資產於綜合財務狀況表呈列的賬面值。此外，本集團亦就本集團提供的財務擔保承受信貸風險。

截至2025年及2024年12月31日，本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障其金融資產相關信貸風險。

客戶合約產生的應收賬款

本集團經參照其內部信貸評級按具共同信貸風險特性將應收賬款分組，再根據預期信貸損失模式應用香港財務報告準則第9號進行減值評估。

於2025年12月31日，於供應鏈業務分部內，本集團存在信貸風險集中情況，原因為應收賬款總額中有31%及91%分別來自本集團最大客戶及前五大客戶。

於2024年12月31日，本集團應收賬款並無重大集中風險。

36. 金融工具*(續)*

(B) 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險管理及減值評估*(續)*

其他應收款項(應收取消合併附屬公司及前附屬公司款項除外)

其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序管理。作出墊款前會調查各交易對手的信貸質素。本集團亦積極監察各債務人所結欠未償還款項，並及時辨識任何信貸風險，藉以減少信貸相關虧損的風險。年內，根據其他應收款項之信貸特徵及信貸評級就其他應收款項個別計提預期信貸損失撥備人民幣360,000元(2024年：約人民幣451,187,000元)。而就餘下結餘而言，董事認為信貸風險自首次確認日期並無大幅增加。因此，並無進一步計提信貸損失撥備。

應收取消合併附屬公司款項

截至2024年12月31日止年度，董事已審閱應收取消合併附屬公司款項的信貸質素，並認為本集團無實際可能收回未償還金額，因此已對其進行撇銷。

應收前附屬公司款項

於集團重組完成後已確認應收／應付前附屬公司款項。董事與該等前附屬公司保持緊密溝通並考慮潛在的抵消安排，並以此評估應收前附屬公司款項的收回機率。鑒於本集團應付該等前附屬公司的淨結餘，董事認為，應收前附屬公司款項的預期信貸損失並不重大，原因為即使該等結餘自初始確認以來的信貸風險已大幅上升，但違約涉及的損失有限。

截至2024年12月31日止年度，於出售湖南亞太後(附註32(A))，董事認為，應收湖南亞太金額人民幣31,489,000元屬不可收回，因此計提同等金額的減值撥備。

應收非控股股東款項

董事於報告期末審閱可收回金額，以確保按預期信貸損失模式項下的可收回金額計提足夠減值虧損撥備。於截至2024年12月31日止年度內，本集團已根據應收非控股股東金額的信貸特徵及信貸評級就應收非控股股東金額確認減值虧損撥備人民幣110,323,000元。於截至2025年12月31日止年度內，董事已審閱應收非控股股東款項的信貸質素，並認為本集團無實際可能收回未償還金額，因此已對其進行撇銷。

36. 金融工具*(續)*

(B) 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險管理及減值評估*(續)*

受限制銀行存款及銀行結餘

本集團受限制銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，原因是交易對手為具備良好／令人滿意的信用評級及於香港及中國建立良好聲譽的銀行及金融機構。

財務擔保

本集團若干附屬公司向取消合併附屬公司的貸款人提供財務擔保(附註33)。管理層已進行減值評估且認為已於截至2024年12月31日就擔保作出人民幣599,775,000元的預期信貸損失撥備。

本集團一家附屬公司向供應商的貸款人提供財務擔保。根據管理層的估計，由於違約虧損並不重大，故並無確認預期信用虧損撥備。

本集團內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收賬款及應收租賃款項	其他金融資產／財務擔保合約
低風險	交易對手違約風險為低，並無任何逾期款項	存續期預期信貸損失—非信貸減值	12個月預期信貸損失
監察名單	債務人頻繁於到期日後還款，但通常於到期日後會結清款項	存續期預期信貸損失—非信貸減值	12個月預期信貸損失
存疑	依據內部或外部資源的所得資料初步確認以來信貸風險大幅增加	存續期預期信貸損失—非信貸減值	存續期預期信貸損失—非信貸減值
損失	有證據顯示資產出現信貸減值	存續期預期信貸損失—信貸減值	存續期預期信貸損失—信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現嚴重財政困難，本集團可能無法收回款項	撇銷款項	撇銷款項

36. 金融工具(續)

(B) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理及減值評估(續)

下表詳述本集團金融資產的信貸風險(須進行預期信貸損失評估):

於2025年12月31日

	附註	內部信貸評級	12個月或存續期預期信貸損失	預期損失率 %	總賬面值 人民幣千元	預期信貸損失 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產						
應收賬款	23	低風險(附註1)	12個月預期信貸損失	-	71,081	-
其他應收款項(應收前附屬公司款項除外)	23	監察名單(附註2)	12個月預期信貸損失	-	13,330	-
		存疑(附註3)	存續期預期信貸損失(非信貸減值)	50%	3,728	1,864
		損失(附註3)	存續期預期信貸損失(信貸減值)	100%	200	200
應收前附屬公司款項	23	存疑(附註3)	存續期預期信貸損失(非信貸減值)	-	3,037,277	-
受限制銀行存款	24	低風險(附註4)	12個月預期信貸損失	-	1,238	-
銀行結餘	24	低風險(附註4)	12個月預期信貸損失	-	5,802	-
其他項目						
財務擔保						
-取消合併附屬公司的貸款人		損失(附註5)	存續期預期信貸損失(信貸減值)	23%	2,635,537	599,775
-供應商的貸款人		低風險(附註5)	12個月預期信貸損失	-	167,640	-
					5,935,833	601,839

截至2025年12月31日止年度

36. 金融工具(續)

(B) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理及減值評估(續)

下表詳述本集團金融資產的信貸風險(須進行預期信貸損失評估):

於2024年12月31日

	附註	內部信貸評級	12個月或存續期預期信貸損失	預期損失率 %	總賬面值 人民幣千元	預期信貸損失 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產						
其他應收款項(應收前附屬公司款項除外)	23	監察名單(附註2)	12個月預期信貸損失	–	14,845	–
		存疑(附註3)	存續期預期信貸損失(非信貸減值)	50%	3,728	1,864
		損失(附註3)	存續期預期信貸損失(信貸減值)	100%	435,207	435,207
應收前附屬公司款項	23	存疑(附註3)	存續期預期信貸損失(非信貸減值)	–	3,047,745	–
應收非控股股東款項		損失(附註3)	存續期預期信貸損失(信貸減值)	100%	129,613	129,613
受限制銀行存款	24	低風險(附註4)	12個月預期信貸損失	–	532	–
銀行結餘	24	低風險(附註4)	12個月預期信貸損失	–	3,922	–
其他項目						
財務擔保						
–取消合併附屬公司的貸款人		損失(附註5)	存續期預期信貸損失(信貸減值)	23%	2,635,537	599,775
–供應商的貸款人		低風險(附註5)	12個月預期信貸損失	–	167,640	–
					6,438,769	1,166,459

附註:

1. 就應收賬款而言,本集團應用香港財務報告準則第9號的簡易法計量存續期預期信貸損失的損失撥備。本集團釐定個別應收賬款結餘的預期信貸損失。

2. 就內部信貸風險管理而言,本集團根據其過去的信貸狀況、還款歷史及後續結付以評估信貸風險是否自初步確認以來已顯著增加。董事認為,該等交易對手違約的風險並不重大,且本集團評估該等結餘的預期信貸損失屬微不足道。

3. 就數值重大或評估為信貸風險大幅增加的若干其他應收款項、應收取消合併附屬公司/前附屬公司/非控股股東款項而言,會個別評估預期信貸損失。

4. 就銀行存款及結餘而言,本集團的信貸風險有限,原因為交易對手均為具備外部評級機構所賦予良好/令人滿意信用評級的銀行及金融機構。

5. 就財務擔保合約而言,賬面總值指本集團根據各合約所擔保的最大金額。

36. 金融工具*(續)*

(B) 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險管理及減值評估*(續)*

	第1級 12個月預期信貸損失 人民幣千元	第2級 存續期預期信貸損失（非信貸減值） 人民幣千元	第3級 存續期預期信貸損失（信貸減值） 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	59,150	853,742	270,000	1,182,892
轉移至信貸減值	(26,840)	(853,742)	880,582	–
已確認預期信貸損失撥備	–	12,512	1,180,262	1,192,774
視作出售一間附屬公司時抵銷	(19,820)	(10,648)	(1,595)	(32,063)
取消合併附屬公司時抵銷	(12,490)	–	–	(12,490)
撇銷	–	–	(1,164,654)	(1,164,654)
於2024年12月31日及2025年1月1日	**–**	**1,864**	**1,164,595**	**1,166,459**
已確認預期信貸損失撥備	**–**	**–**	**360**	**360**
撇銷	**–**	**–**	**(564,980)**	**(564,980)**
於2025年12月31日	**–**	**1,864**	**599,975**	**601,839**

截至2025年12月31日止年度

36. 金融工具(續)

(B) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

管理流動資金風險時，本集團監察其營運所致現金狀況，並維持管理層視為足夠的現金及現金等值項目水平，以撥付本集團營運所需及減低現金流量波動的影響。管理層監察借貸的動用情況及確保遵守貸款契諾。

本集團依賴借貸作為主要流動資金來源。

下表詳列本集團就其金融負債、租賃負債及財務擔保的合約到期情況。該表乃根據以本集團可被要求付款的最早日期為基準的金融負債、租賃負債及財務擔保的未貼現現金流量編製。該表載列利息及本金現金流量。

流動資金表

	加權平均實際利率 %	按要求或於60日內 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	未貼現現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2025年12月31日							
應付賬款及其他應付款項	–	4,047,751	25,628	–	–	4,073,379	4,073,379
借貸							
–定息	8.0-12.0	190,573	2,213	–	–	192,786	192,661
租賃負債	5.0	228	456	684	798	2,166	2,085
財務擔保							
–取消合併附屬公司的貸款人	–	2,635,537	–	–	–	2,635,537	599,775
–供應商的貸款人	–	167,640	–	–	–	167,640	–
		7,041,729	28,297	684	798	7,071,508	4,867,900

36. 金融工具(續)

(B) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金表(續)

	加權平均實際利率 %	按要求或於60日內 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	未貼現現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2024年12月31日							
應付賬款及其他應付款項	–	3,967,839	–	–	–	3,967,839	3,967,839
借貸							
–定息	8.0-12.0	192,573	1,287	–	–	193,860	193,860
財務擔保							
–取消合併附屬公司的貸款人	–	2,635,537	–	–	–	2,635,537	599,775
–供應商的貸款人	–	167,640	–	–	–	167,640	–
		6,963,589	1,287	–	–	6,964,876	4,761,474

倘浮動利率變動有別於對各報告期末所釐定利率的估計，則計入上述非衍生金融負債的浮動利率工具數額可予變動。

在上述期限分析中，按要求償還條款的借貸包含在「按要求或於60日內」期限內。於2025年12月31日，該等借貸的賬面總值為人民幣38,868,000元(2024年：人民幣40,868,000元)。倘若按照貸款協議所載的還款時間表，該等借貸的流動資金數表載列如下：

	少於1年 人民幣千元	未貼現現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2025年12月31日	**38,868**	**38,868**	**38,868**
於2024年12月31日	40,868	40,868	40,868

計入上述財務擔保合約的金額為本集團於擔保交易對手申索金額時可能須根據全面擔保金額安排結償的最高金額。根據於各報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計可予變動，視乎交易對手根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎由交易對手持有的獲擔保財務應收款項會否蒙受信貸損失而定。

截至2025年12月31日止年度

37. 資產抵押

下列資產於各報告期末抵押作為本集團若干借貸的擔保。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
發展中物業(附註22)	**84,991**	122,660
待售物業(附註22)	**158,204**	172,781
	243,195	295,441

此外，本集團附屬公司若干股本股份乃就本集團獲授的若干借貸作抵押。

38. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於相關報告期末，本集團與其物業租戶就下列未來最低租賃付款訂約：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	**343**	357
第二年	**183**	286
第三年	**24**	42
第四年	**–**	–
第五年	**–**	–
五年後	**–**	–
	550	685

於2025年12月31日，本集團為收取租金而持有的投資物業的租戶承諾期為3年(2024年：3年)。

39. 其他承擔

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於綜合財務報表已訂約但未撥備的物業發展承擔	**1,373**	1,373

40. 購股權計劃

本公司於2017年12月1日根據本公司股東於2017年11月20日批准的特別決議案採納購股權計劃(「計劃」)。計劃旨在獎勵曾為本集團作出貢獻的參與者，並鼓勵參與者為本公司及其股東整體利益，努力提升本公司及其股份價值。

計劃參與者包括執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及僱員以及本集團董事會全權酌情認為曾為或將為本集團作出貢獻的本集團任何成員公司任何顧問、專家顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營企業業務合夥人、發起人或服務供應商。

計劃及本公司及／或任何附屬公司的任何其他購股權計劃項下將予授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份及潛在已發行股份面值總額的10%(「10%限額」)。計算10%限額時，並不計及根據計劃及本公司及／或任何附屬公司的其他購股權計劃的條款已告失效或註銷的購股權。10%限額可在本公司股東批准後更新。計劃項下所有已授出但尚未行使的未行使購股權連同本公司及／或任何附屬公司的任何其他購股權計劃項下所有已授出但尚未行使的未行使購股權獲行使時可予發行的股份總數上限，不得超過不時已發行股份數目的20%。

除非經股東批准，否則於任何12個月期間，計劃及本公司及／或任何附屬公司的任何其他購股權計劃項下各參與者已獲授及將獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將發行的股份總數，不得超過建議授出日期已發行股份數目的1%。

就任何特定購股權而言，董事會於提出要約時將釐定及通知承授人的期間不得於授出日期起計十年後屆滿。各參與者必須不遲於授出日期後28日就獲授購股權支付代價1港元。

行使價將由董事會釐定，且將不少於下列各項的最高者：(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所示收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示平均收市價；及(c)股份面值。

計劃於採納日期(即2017年12月1日)開始十年期間有效及生效。於2025年12月31日，計劃的剩餘有效期為少於兩年。

除於2017年12月1日採納的計劃外，本公司並無任何其他股份計劃。自採納計劃以來，並無授出任何購股權。

41. 訴訟

本集團牽涉日常業務中產生的多宗法律訴訟及其他法律程序。當管理層根據管理層的判斷及法律意見能可靠估計訴訟結果時，則就本集團可能因該等索償產生的損失作出撥備。當法律訴訟的結果不能可靠估計或當管理層認為不大可能會有資源流出時，則不就尚未了結的訴訟作出撥備。

截至2025年12月31日止年度

42. 關聯方結餘及交易

(a) 截至2025年及2024年12月31日止年度，下列各方被識別為與本集團有交易結餘之本集團關聯方，彼等各自的關係載列如下：

關聯方姓名／名稱	關係
柳瀨健一先生	自2023年7月26日起為控股股東
共生バンク株式会社	由柳瀨健一先生控制
潘浩然先生	前最終控股股東、前執行董事及前行政總裁，彼於2023年7月26日辭任
潘偉明先生	前最終控股股東及於2019年9月7日辭任的前董事，並為潘浩然先生的親屬
陳偉紅女士	潘偉明先生的配偶

(b) 除綜合財務報表其他章節披露者外，於2025年及2024年12月31日，本集團與關聯方並無重大結餘。

(c) 本集團五名最高薪僱員的主要管理層人員的酬金如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及津貼	**3,050**	3,449
與表現掛鈎的花紅	**3**	52
退休福利供款	**69**	82
	3,122	3,583

43. 退休福利計劃

本集團為其所有香港合資格僱員設立強制性公積金計劃。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，由受託人管理的信託基金所監管。本公司按相關薪金成本的5%向該計劃供款，每名僱員每月上限為1,500港元，供款與僱員一致。

此外，本集團中國附屬公司的僱員均參與中國政府營辦的國家管理退休福利計劃。該等附屬公司須按薪金成本介乎2%至15%向退休福利計劃供款，作為福利之用。本集團對退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

截至2025年12月31日止年度，於損益確認的總開支人民幣395,000元(2024年：人民幣1,103,000元)指本集團按計劃規則所規定比率向該等計劃應繳供款。

44. 於附屬公司的權益

除另有說明外，本公司於2025年12月31日間接持有的主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立及經營地點	實繳資本	本集團於以下日期應佔實際股權		本集團所持投票權比例		主要活動
			2025年 %	2024年 %	**2025年 %**	2024年 %	
湖南福晟集團有限公司(i)	中國^	人民幣445,000,000元	100	100	100	100	投資控股
湖南瑋隆房地產開發有限公司(i)	中國^	人民幣400,000,000元	100	100	100	100	物業發展
湖南中旅房地產發展有限公司(i)	中國^	人民幣158,820,000元	100	100	100	100	物業發展
湖南福晟房地產開發有限公司（「湖南福晟」）(i)	中國^	人民幣400,806,500元	100	100	100	100	物業發展
湖南正昊置業發展有限公司(i)	中國^	人民幣30,000,000元	100	100	100	100	物業發展
廣州品禮貿易有限公司(「廣州品禮」)(i)	中國^	人民幣138,010,000元	71	71	71	71	投資控股
成潤(福建)商業管理有限公司(ii)	中國#	人民幣10,429,900元	100	100	100	100	物業投資
深圳共民貿易有限公司(i)	中國^	人民幣301,389元	100	100	100	100	供應鏈

根據中國法律註冊為外商獨資企業。

^ 根據中國法律註冊為境內有限責任公司。

上表列述董事認為主要影響全年業績或構成本集團大部分資產淨值的本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司的資料會令資料過於冗長。

於兩個年度末，概無附屬公司擁有任何債務證券。

附註：

(i) 中國附屬公司為根據中國法律成立的有限公司。

(ii) 附屬公司為根據中國法律成立的外商獨資企業。

截至2025年12月31日止年度

44. 於附屬公司的權益(續)

下表列示本公司於2025年及2024年12月31日具有非控制權益的非全資附屬公司的詳情。

附屬公司名稱	業務地點	於12月31日非控股權益所持所有權權益比例		截至12月31日止年度分配至非控股權益的虧損		於12月31日累計非控股權益	
		2025年 %	2024年 %	**2025年 人民幣千元**	2024年 人民幣千元	**2025年 人民幣千元**	2024年 人民幣千元
嘉興鉑金(附註a)	中國	**–**	–	**–**	39,323	**–**	–
寧德碧晟(附註b)	中國	**–**	–	**–**	(15,457)	**–**	–
廣州品禮	中國	**29**	29	**(1,397)**	(32,966)	**242,739**	244,136
上海福晟置業有限公司	中國	**49**	49	**–**	(176,285)	**(177,578)**	(177,578)
共生供應鏈有限公司	香港	**49**	49	**–**	–	**5**	5
				(1,397)	(185,385)	**65,166**	66,563

附註：

(a) 誠如附註33披露，嘉興法院對嘉興鉑金實施強制清盤令後，嘉興鉑金已於2024年11月20日取消合併。

(b) 誠如附註32(B)披露，於2024年11月12日的視作出售後寧德碧晟已成為本集團的關聯公司。

有關本公司具有重大非控制權益的附屬公司的財務資料概述載列如下。以下財務資料概述指集團內部抵銷前的金額。

財務資料概要

廣州品禮

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	**931,980**	931,980
流動負債	**(1,074,444)**	(1,069,624)
本公司擁有人應佔虧絀	**(385,203)**	(381,780)
非控股權益	**242,739**	244,136
開支	**(4,819)**	(23,741)
年內虧損	**(4,819)**	(23,741)
本公司擁有人應佔虧損	**(3,422)**	9,225
非控股權益應佔虧損	**(1,397)**	(32,966)
經營活動現金流出淨額	**(42)**	(61,103)
融資活動現金流入淨額	**–**	61,105
現金(流出)/ 流入淨額	**(42)**	2

44. 於附屬公司的權益(續)

財務資料概要(續)

上海福晟置業有限公司

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	**4**	4
流動負債	**(362,408)**	(362,408)
本公司擁有人應佔權益	**(184,826)**	(184,826)
非控股權益	**(177,578)**	(177,578)
開支	**–**	(359,766)
年內虧損	**–**	(359,766)
本公司擁有人應佔虧損	**–**	(183,481)
非控股權益應佔虧損	**–**	(176,285)

45. 有關本公司財務狀況表的資料

有關報告期末本公司財務狀況表的資料包括：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	**–**	–
	–	–
流動負債		
其他應付款項	**19,567**	11,033
	19,567	11,033
流動負債淨值	**(19,567)**	(11,033)
資產總值減流動負債	**(19,567)**	(11,033)
本公司擁有人應佔虧絀		
股本(附註29)	**12,924**	12,924
儲備	**(32,491)**	(23,957)
	(19,567)	(11,033)

截至2025年12月31日止年度

45. 有關本公司財務狀況表的資料*(續)*

本公司儲備變動如下：

	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元 (附註i)	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	227,657	535,355	95,066	2,646	(877,242)	(16,518)
年內虧損及全面開支總額	–	–	–	–	(7,439)	(7,439)
於2024年12月31日及2025年1月1日	227,657	535,355	95,066	2,646	(884,681)	(23,957)
年內虧損及全面開支總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(8,534)**	**(8,534)**
於2025年12月31日	**227,657**	**535,355**	**95,066**	**2,646**	**(893,215)**	**(32,491)**

附註：

(i) 繳入盈餘指根據為準備本公司股份於2000年10月16日完成在聯交所上市而進行的集團重組所收購附屬公司當時的合併淨資產超出本公司就此發行作為代價的股本面值的部分。根據百慕達1981年公司法，本公司的繳入盈餘在若干情況下可供現金分派及／或實物分派。

46. 報告期末後事項

本集團於報告期後及直至本綜合財務報表日期概無任何重大期後事項。

下述概要並不構成本年報所載經審核綜合財務報表的一部分。

業績

	截至2025年12月31日止年度人民幣千元（附註a）	截至2024年12月31日止年度人民幣千元（附註a）	截至2023年12月31日止年度人民幣千元（附註a）	截至2022年12月31日止年度人民幣千元（附註a）	截至2021年12月31日止年度人民幣千元（附註a）
收入	**121,704**	99,700	248,399	1,793,763	2,200,196
除税前虧損	**(169,245)**	(1,047,890)	(675,593)	(679,441)	(370,195)
所得税(開支)／抵免	**(127)**	10,281	(11,155)	(53,397)	(117,168)
年內虧損	**(169,372)**	(1,037,609)	(686,748)	(732,838)	(487,363)

附註：

(a) 財務數字乃摘錄自綜合財務報表。

資產及負債

	於2025年12月31日人民幣千元（附註a）	於2024年12月31日人民幣千元（附註a）	於2023年12月31日人民幣千元（附註a）	於2022年12月31日人民幣千元（附註a）	於2021年12月31日人民幣千元（附註a）
總資產	**3,472,028**	3,512,926	6,644,890	8,448,147	9,967,171
總負債	**(5,438,533)**	(5,319,660)	(7,357,668)	(8,220,813)	(9,018,825)
本公司擁有人應佔虧拙	**(2,031,671)**	(1,873,297)	(1,013,302)	(673,245)	(21,517)

附註：

(a) 財務數字乃摘錄自綜合財務報表。