



# 珠光控股

ZHUGUANG HOLDINGS

珠光控股集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份編號：1176

# 2025

年報



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事資料	24
企業管治報告	28
董事會報告書	55
獨立核數師報告	78
綜合損益表	82
綜合全面收益表	83
綜合財務狀況表	84
綜合權益變動表	86
綜合現金流量表	87
財務報表附註	89
五年財務概要	184
物業概要	185



## 執行董事

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)  
劉捷先生(行政總裁)  
廖騰佳先生(副主席)  
黃佳爵先生(副主席)  
朱沐之先生(又名朱拉伊先生)  
葉麗霞女士

## 獨立非執行董事

梁和平先生太平紳士  
黃之強先生  
馮科博士

## 審核委員會

梁和平先生太平紳士(委員會主席)  
黃之強先生  
馮科博士

## 薪酬委員會

黃之強先生(委員會主席)  
梁和平先生太平紳士  
黃佳爵先生

## 提名委員會

黃之強先生(委員會主席)  
梁和平先生太平紳士  
黃佳爵先生(自二零二六年一月一日起辭任)  
葉麗霞女士(自二零二六年一月一日起獲委任)

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要辦事處

香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
81層8106B室

## 公司秘書

蔡國強先生

## 股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited  
Canon's Court, 22 Victoria Street  
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX  
Bermuda

## 股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業公眾會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

## 公司資料

### 香港法律顧問

呂鄭洪律師行有限法律責任合夥  
香港  
金鐘  
夏慤道18號  
海富中心二期  
24樓2402室

### 百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第一座29樓

### 主要銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國農業銀行有限公司  
廣州銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司

### 網址

[www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk)

### 股份代號

1176

本人謹此提呈珠光控股集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止財政年度(「二零二五財政年度」)之經營業績及報告。

## 業績

於二零二五財政年度，本集團的綜合業績如下：(1)二零二五財政年度本集團之綜合收入約為1,390,711,000港元，與截至二零二四年十二月三十一日止財政年度(「二零二四財政年度」)約1,585,711,000港元相比減少約12.3%；(2)本集團之綜合毛利由二零二四財政年度約1,208,718,000港元減少約0.8%至二零二五財政年度約1,198,856,000港元；及(3)二零二五財政年度本集團之綜合虧損約為6,219,922,000港元，較二零二四財政年度約3,467,435,000港元增加約79.4%。於二零二五財政年度，本公司權益持有人應佔綜合虧損約為6,187,439,000港元，每股基本虧損為70.68港仙，高於二零二四財政年度之本公司權益持有人應佔綜合虧損約3,412,327,000港元及每股基本虧損46.27港仙。

## 業務回顧

二零二五年中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)房地產市場處於調整期，政策延續了因城施策、保交樓、穩需求、防風險等等措施。二零二五年三月政府工作報告明確「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，釋放剛性與改善性需求，四月中央政治局會議提出「加大高品質住房供給」「優化存量商品房收購政策」，六月國常會強調更大力度推動市場止跌回穩，十月二十屆四中全會定調「推動房地產高質量發展」，各項政策精準發力、協同起效。

房地產市場在供需兩端政策持續優化下，支持「好房子」建設與存量資產盤活等組合拳，有效促進了剛性與改善性住房需求的釋放，推動市場預期逐步改善，行業整體向高質量發展階段過渡。城市更新已成為推動城市高質量發展與擴大內需的戰略性舉措。

城市更新更被明確定位為「擴大內需的重要抓手」，政策頂層設計持續完善，為行業轉型開闢了新的發展賽道。

本公司城市更新組繼續專注執行既定策略，以其專業知識及專業態度，捉緊城市更新政策機遇，為本集團落實做好集中於廣州地區城市更新項目專案工作，強化本集團未來發展特色和競爭優勢。本集團將繼續推進與其戰略合作夥伴之合作步伐並探索與融資機構、政府機關或其他同業之間的合作機會，以使鞏固作為「城市更新專家」的行業地位。

本集團亦將秉承匠人精神，專注提升產品品質，從細節出發，並為買家提供優質物業。

### 融資成本及渠道

於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為124%(二零二四年十二月三十一日：81%)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為13,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：17,000,000港元)，本集團的計息債務結餘約為15,259,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：13,944,000,000港元)。二零二五財政年度本集團的加權平均資金成本為5.86%(二零二四財政年度：6.29%)。

本公司致力加強與股東的溝通和投資者關係工作。通過舉行投資者訪談、投資推介會、項目考察等多種渠道，有效保持了股東與投資者之間溝通順暢，同時保證投資者深入理解本公司的發展戰略與經營理念。

### 展望

二零二六年，外部環境的複雜性、嚴峻性及不確定性仍然存在。中國經濟正進入「十五五」規劃的開局之年，在結構調整及動能轉換中承壓前行。宏觀政策將繼續加力提效，以更大力度穩住經濟基本盤。

本集團將繼續推進城市更新項目並優化其債務結構。城市更新的戰略地位將進一步提升，為行業提供可持續的發展路徑。

在新的市場趨勢下，本集團的物業預售收益仍將主要來自本集團在廣州各地的準現房項目。未來，本集團將繼續加大在廣州的銷售力度，廣州仍將為本集團的重點銷售區域。在獲取土地方面，本集團將維持並推進與其戰略合作夥伴的合作，以支持其未來發展需求的戰略。

本集團將加大力度提升「優化結構、強化能力及提升品質」的策略，並努力克服中國房地產市場當前調整所帶來的嚴峻挑戰。

### 感謝

本人謹代表董事會感謝本集團的管理團隊及全體員工。本集團的成長離不開彼等一直以來的辛勤努力與卓越貢獻。本人亦衷心感謝投資者、廣大客戶及業務夥伴給予本集團的大力支持與信任。本集團管理層及全體員工將繼續以專業知識及卓越的團隊精神去克服困難，實現更卓越的成績。

主席  
朱慶松

香港，二零二六年五月十五日



# 管理層討論 及分析

## 管理層討論及分析

本集團主要於中國從事物業發展、項目管理、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。



### 物業發展及銷售

於二零二五財政年度，本集團繼續著眼於物業需求可能增長的中國一線及主要二線城市。本集團於二零二五財政年度實現合約銷售額約56,653,000港元及已售合約建築面積(「建築面積」)約3,500平方米(「平方米」)，較二零二四財政年度分別減少約85.22%及約70.52%。於二零二五財政年度的合約物業銷售額及已售合約建築面積詳情列示如下：

項目	合約銷售額 (千港元)	已售合約 建築面積 (平方米)
珠光金融城壹號	43,621	708
珠光•御景山水花園(「御景山水花園」)	3,384	363
珠光•雲嶺湖	1,528	180
御景雅苑	845	119
珠光•逸景	799	862
珠光•天湖御景花園(「天湖御景」)	643	42
	50,820	2,274
停車場	5,833	1,226
	56,653	3,500

## 管理層討論及分析

下列本集團項目於二零二六年可供銷售、預售或出租：

項目	可供銷售／ 預售／出租期間	可供銷售／ 出租建築面積 (平方米)	用途
珠光金融城壹號	第一季度	278,474	銷售
御景山水花園	第一季度	28,401	出租／銷售
珠光·雲嶺湖	第一季度	729	銷售
珠光新城國際	第一季度	2,022	出租／銷售
珠光·新城御景	第一季度	29,403	出租／銷售
天湖御景	第一季度	26,289	出租／銷售
御景雅苑	第一季度	305	銷售
珠光·逸景	第一季度	9,132	銷售
天鷹項目	第一季度	6,179	銷售
梅州潮塘項目	第一季度	34,202	出租／銷售
珠控國際中心	第一季度	34,583	出租／銷售

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有下列主要物業發展項目，其詳情如下：

### 珠光金融城壹號 – 100%權益

「珠光金融城壹號」位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於天河區已規劃之廣州國際金融城範圍內。該項目之總佔地面積約63,637平方米，正分四期發展為辦公室樓宇、高端公寓樓宇、購物中心及包含地下停車場在內的商業綜合大樓。該項目之總可售建築面積為約391,881平方米。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約15,253平方米。於二零二五財政年度，「珠光金融城壹號」錄得建築面積約708平方米之合約銷售額約43,621,000港元。

### 御景山水花園 – 100%權益

「御景山水花園」位於中國廣東省廣州市從化江浦鎮九里步區省道G105線地段（「G105國道」），連接往來廣州市的多條高速公路，離從化市中心20分鐘車程，離從化溫泉鎮10分鐘車程。佔地面積約294,684平方米，為一個商住綜合項目，包括住宅大樓及臨街商舖及停車場。可供出售的總建築面積約760,206平方米，項目將分為四期進行。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約669,071平方米。於二零二五財政年度，「御景山水花園」錄得建築面積約363平方米之合約銷售額約3,384,000港元。

### 珠光·雲嶺湖 – 100%權益

「珠光·雲嶺湖」位於中國廣東省廣州市從化街口街省道S355線地段，風雲嶺森林公園旁邊，為從化與廣州市中心之間的交通要道。該項目佔地面積約200,083平方米，總可售建築面積約為110,417平方米。發展將分為兩期進行，第一期總建築面積約42,884平方米，包括57幢別墅及5幢住宅，第二期總建築面積約83,773平方米，包括44幢別墅、3幢住宅及1間酒店。第一期（可供出售總建築面積約39,046平方米）及第二期（可供出售總建築面積約29,040平方米）已於二零一七年第一季度及第三季度分別推出銷售，而建築面積約42,331平方米的酒店已留作本集團的長期資產。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約44,053平方米。於二零二五財政年度，「珠光·雲嶺湖」錄得建築面積約180平方米之合約銷售額約1,528,000港元。

## 管理層討論及分析

### 御景雅苑 — 50%權益

「御景雅苑」位於中國廣東省中山市南區福湧果基。該項目的佔地面積及可供開發總建築面積分別為約15,745平方米及約38,005平方米。該項目已於二零二零年發展成為五幢現代住宅大樓、臨街商舖及一個地下停車場。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約35,927平方米。於二零二五財政年度，「御景雅苑」錄得建築面積約119平方米之合約銷售額約845,000港元。

### 珠光•逸景 — 100%權益

「珠光•逸景」位於中國河北省香河縣新開街168號，佔地面積約45,310平方米及可供出售的總建築面積約164,603平方米。該項目分為兩期進行，其將發展為多棟住宅樓宇及臨街商業區域。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付可供出售總建築面積約154,361平方米。於二零二五財政年度，「珠光•逸景」錄得建築面積約862平方米之非住宅物業合約銷售額約799,000港元。

### 天湖御景 — 100%權益

「天湖御景」位於中國廣東省廣州市從化溫泉鎮九里步區水底村，佔地面積約55,031平方米。該項目土地位於「御景山水花園」旁邊，本集團將該土地與「御景山水花園」一併開發，從而擴大本集團於從化地區之發展及版圖。該項目發展成為五幢32層現代住宅大樓及臨街商舖，可供出售的總建築面積約186,894平方米。發展分為兩期進行，第一期及第二期可供出售的總建築面積分別約97,183平方米及89,711平方米。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約140,112平方米。於二零二五財政年度，「天湖御景」錄得建築面積約42平方米之合約銷售額約643,000港元。

### 花城御景花園 — 100%權益

本集團於二零一八年收購「花城御景花園」。其位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，佔地面積約60,237平方米。屬於本集團之可供銷售總建築面積約為108,675平方米。約108,675平方米之建築面積中，約48,043平方米之建築面積屬於包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約60,632平方米之建築面積屬於包括停車場、購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約87,695平方米。

### 珠光新城國際 – 100%權益

「珠光新城國際」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城H3-3地塊，佔地面積約3,430平方米，而其中可供出售的總建築面積約28,706平方米已發展為一幢30層樓宇，包括服務式公寓、臨街商舖及4層地下停車場。於二零二五年十二月三十一日，服務式公寓可供出售的總建築面積約25,693平方米已交付。本集團指定該物業的約50平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

### 珠光·新城御景 – 100%權益

本集團於二零一六年九月收購「珠光·新城御景」。珠光·新城御景位於中國廣東省梅州市豐順縣湯南鎮陽光村種王上圍，毗鄰G235國道線，一個以溫泉資源聞名的縣城，溫泉資源為其主要旅遊景點。該項目佔地面積約280,836平方米，總可售建築面積約310,716平方米。該項目已發展成為多種不同類型別墅、高層住宅及配套型商業發展項目。該項目分為三期開發。第一期已於二零一七年開始預售及於二零一八年開始交付。第二期已於二零一七年開始預售，並於二零一九年竣工並開始交付。第三期於二零二零年開始交付。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約262,683平方米。本集團已指定本物業的約9,482平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。於二零二五財政年度，總建築面積約9,482平方米之配套商業樓宇加地庫已租出。

### 天鷹項目 – 100%權益

「天鷹項目」位於中國廣東省廣州市從化區江浦街，毗鄰G105國道，僅十分鐘車程便可到達從化中心商業服務區，一小時車程則可到達廣州市。該項目的佔地面積及可供出售總建築面積分別為約22,742平方米及約59,679平方米。該項目將開發為配備有商舖及若干公共設施的低密度時尚住宅綜合項目，已於二零一九年竣工。於二零二五年十二月三十一日，該項目已交付總建築面積約52,843平方米。

### 梅州潮塘項目 – 100%權益

「梅州潮塘項目」位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村。該項目的第一期佔地面積及可供出售建築面積分別為約46,793平方米及約34,202平方米。該項目的第一期將發展成為多種不同類型別墅及一間酒店。本集團已指定建築面積約7,389平方米之酒店為作長期投資持有之投資物業。

## 管理層討論及分析

### 珠控國際中心 – 100%權益

「珠控國際中心」位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城A2-1地塊，為廣州大道與黃埔大道交匯處。該項目發展為一幢35層高層商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場。該綜合大樓已於二零一五年竣工，其佔地面積約10,449平方米及可供出售及出租的總建築面積（包括停車場面積）約為109,824平方米。於二零二五年十二月三十一日，已售出寫字樓及停車場的總建築面積約45,588平方米。本集團已指定該物業的約60,891平方米的建築面積為作長期投資持有的投資物業。

### 土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城市更新項目及收購其他物業發展項目。於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國的土地儲備合共約為787,903平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續於本集團擁有土地投資的中國城市內探索新的投資及發展機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的其他城市。

### 項目管理服務

本集團一直憑藉其在項目管理及城市更新方面的專業知識，於中國就物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務，特別是由廣州市政府發起的「三舊」改造工作制度下的項目（「三舊」改造工作制度為通過農村集體經濟聯合社改造村民集體擁有的農村土地制度）。「三舊」改造工作制度下的項目須遵守特定的中國法律、法規和政策，其中包括(1)規範該等項目的多種物業改造模式（各稱為「改造模式」）；及(2)就該等項目下予以改造的農地而言，限制轉移其土地使用權的所有權。

在此經營模式下，本集團一直為每一位客戶提供項目管理服務，該等客戶已與各農村集體經濟聯合社就「三舊」改造工作制度下的農村土地改造簽訂合作協議。根據該等合作協議中，相關農村集體經濟聯合社已同意為項目提供農村土地（「項目土地」）以供改造，而相關客戶已取得進行項目改造的合約權利及責任（包括資金責任）以及管理權。根據「三舊」改造工作制度，本集團客戶可作為承包改造方，以承包方式或公開掛牌出售方式取得相關項目土地的土地使用權（視乎相關農村集體經濟聯合社採取的改造模式）。

本集團並非與農村集體經濟聯合社簽訂合作協議的一方。本集團是與各客戶訂立項目管理協議，據此本集團已取得相關管理權並承擔責任(包括資金責任)，以進行項目改造。就「三舊」改造工作制度的項目開展提供有關項目管理服務的業務時，本集團負責編制改造及安置補償方案，取得村民對有關方案的批准，協助農村集體經濟聯合社管理土地權屬問題，取得政府批准、證書及許可證，以進行物業發展工程(包括安置物業的發展)，為項目的營運和發展提供資金以及其他項目管理服務。作為本集團項目管理服務及貢獻的回報：

- (a) 倘本集團客戶的附屬公司(「項目公司」)直接或間接取得項目土地的土地使用權及在中國法律、法規及政策允許轉移項目公司股權的情況下，本集團有權享有(i)行使其優先購買權以收購項目公司的股權；或(ii)將項目土地的股權出售予第三方而產生的收入；
- (b) 在監管原因或政府政策不允許轉讓項目公司(其直接或間接持有項目土地的土地使用權)股權的情況下，本集團有權收取因銷售項目項下的可銷售物業而產生的收入；及
- (c) 倘項目公司並未直接或間接收購項目土地的土地使用權，本集團有權收取一筆金額相當於(i)本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金總額加上(ii)按該等資金協定百分比計算的固定回報率的收入，而其為本集團應收的最低代價，作為為其提供項目管理服務的保證投資回報。

於二零二五財政年度，本集團錄得項目管理服務分部收入約1,026,876,000港元，而二零二四財政年度則錄得約1,144,676,000港元。該經營分部產生之收入減少主要歸因於本集團於二零二五財政年度擁有之項目管理協議數目減少所致。本集團將繼續憑藉其於項目管理及城市更新方面的專業知識，進一步發展其項目管理服務業務以擴大收入來源。

### 物業投資及酒店營運

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有(1)位於中國廣東省廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「地中海酒店」)之建築面積約18,184平方米(二零二四年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約60,891平方米(二零二四年十二月三十一日：60,891平方米)之珠控國際中心；(3)位於「花城御景花園」之商業綜合大樓建築面積約14,470平方米(二零二四年十二月三十一日：14,470平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國廣東省梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零二四年十二月三十一日：7,389平方米)之酒店；及(5)建築面積約11,533平方米(二零二四年十二月三十一日：11,533平方米)的位於中國廣東省之若干商業物業作為投資物業。於二零二五財政年度，地中海酒店、珠控國際中心、位於梅州市的酒店及若干商業物業已部分租出，租金收入總額約為76,393,000港元，與二零二四財政年度約130,975,000港元相比減少約41.7%。本集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。本集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為本集團產生穩定現金流量之投資組合。

## 管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，分別是(1)位於中國廣東省廣州市從化的廣州雲嶺湖酒店(「雲嶺湖酒店」)(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)；及(2)位於中國廣東省梅州市豐順縣的廣東鹿湖溫泉假日酒店(「鹿湖酒店」)(本集團自二零二一年十二月起營運)。於二零二五財政年度，本集團營運該等酒店產生的收入總額約為57,185,000港元(二零二四財政年度：67,194,000港元)。

## 重大出售事項

於二零二五年十一月二十八日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司(「賣方」)及融德投資有限公司(「融德」)與本公司訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方有條件同意出售而融德有條件同意購買銀建國際控股集團有限公司(「銀建」，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：0171)679,890,022股股份(相當於銀建已發行股份約29.50%權益)，代價為約81,587,000港元(「出售事項」)。

出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二十八日及二零二六年一月十五日之公告以及本公司日期為二零二五年十二月十九日之通函。

## 報告期後事項

出售事項已於二零二六年三月三十一日完成，其後銀建不再為本公司之聯營公司。

## 財務回顧

### 收入

於二零二五財政年度，本集團按經營分部劃分的收入包括來自物業發展、項目管理服務以及物業投資及酒店營運收入。本集團於二零二五財政年度的總收入約為1,390,711,000港元(二零二四財政年度：1,585,711,000港元)，與二零二四財政年度相比減少約12.3%。

於二零二五財政年度之物業發展收入約為230,257,000港元(二零二四財政年度：242,866,000港元)。該減少主要由於二零二五財政年度的物業交付數目較二零二四財政年度減少所致。

於二零二五財政年度，項目管理服務分部為本集團總收入貢獻收入約1,026,876,000港元(二零二四財政年度：1,144,676,000港元)。該減少主要由於本集團於二零二五財政年度擁有之項目管理服務協議的數量減少所致。

於二零二五財政年度，本集團自物業投資及酒店營運分部錄得收入總額約133,578,000港元(二零二四財政年度：198,169,000港元)。本集團自投資物業產生之租金收入由二零二四財政年度約130,975,000港元減少至二零二五財政年度約76,393,000港元，主要是由於本集團於二零二五財政年度已出租的投資物業建築面積減少所致。於二零二五財政年度，本集團自營運兩間位於中國廣東省之酒店，即雲嶺湖酒店(由本集團建設並於二零二一年十二月開始營運)及鹿湖酒店(本集團自二零二一年十二月起營運)產生總收入約57,185,000港元(二零二四財政年度：67,194,000港元)。該減少主要由於二零二五財政年度之出租率較二零二四財政年度減少所致。

### 毛利

本集團的毛利由二零二四財政年度約1,208,718,000港元減少至二零二五財政年度約1,198,856,000港元，主要由於本集團的收入於二零二五財政年度有所減少所致。

### 投資物業之公平值虧損淨額

於二零二五財政年度，本集團錄得投資物業之公平值虧損淨額約為446,704,000港元，而二零二四財政年度則約為463,602,000港元。於二零二五財政年度錄得投資物業之公平值虧損淨額主要是由於珠控國際中心、地中海酒店以及由本集團持有於中國廣東省之「花城御景花園」商業綜合大樓之若干樓層之公平值於二零二五年十二月三十一日有所減少所致。

## 管理層討論及分析

### 其他收入及收益淨額

本集團之其他收入及收益淨額於二零二五財政年度減少至約256,822,000港元(二零二四財政年度：417,661,000港元)。該減少主要是由於銀行及其他借款合同修訂收益由二零二四財政年度約325,827,000港元減少至二零二五財政年度約177,686,000港元，此乃由於本集團於二零二五財政年度之銀行及其他借款合同若干條款修訂較二零二四財政年度減少所致。

### 行政開支及銷售及營銷開支

本集團的行政開支及銷售及營銷開支由二零二四財政年度約265,857,000港元減少至二零二五財政年度約193,644,000港元。該減少乃主要歸因於二零二五財政年度產生的員工成本減少，導致行政費用較二零二四財政年度減少。

### 金融資產減值虧損淨額

本集團之金融資產減值虧損淨額由二零二四財政年度約2,248,461,000港元大幅增加至二零二五財政年度約4,960,115,000港元，其包括在本集團就貿易應收款項、按金及其他應收款項進行預期信貸虧損評估後，於二零二五財政年度就其貿易應收款項錄得減值虧損約4,353,232,000港元(二零二四財政年度：2,037,486,000港元)，以及於二零二五財政年度就其按金及其他應收款項錄得減值虧損約606,883,000港元(二零二四財政年度：210,975,000港元)。該大幅增加主要是由於對城市更新項目之若干應收款項，以及計入預付款項、其他應收款項及其他資產中已出現信貸減值且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量之若干金融資產，於二零二五財政年度進行預期信貸虧損之評估及計量所致。

### 其他開支淨額

本集團之其他開支淨額由二零二四財政年度約972,576,000港元減少至二零二五財政年度約914,630,000港元。二零二五財政年度之其他開支淨額主要包括於一間聯營公司投資之減值虧損約140,331,000港元(二零二四財政年度：無)；本集團若干借款之費用及相關開支撥備約625,227,000港元(二零二四財政年度：602,108,000港元)；以及本集團發展中物業及完成待售物業撥備約24,949,000港元(二零二四財政年度：155,852,000港元)。

### 應佔一間聯營公司虧損

於二零二五財政年度，應佔本公司一間聯營公司虧損約為278,960,000港元(二零二四財政年度：223,226,000港元)，指本集團應佔其聯營公司銀建的虧損。銀建及其附屬公司主要從事物業租賃、投資以及新能源投資及營運。本集團於二零二五年十二月三十一日持有銀建已發行股本中約29.50%的權益。

## 融資成本

於二零二五財政年度，本集團融資成本約為936,427,000港元(二零二四財政年度：1,058,043,000港元)，即本集團於二零二五財政年度產生的利息開支減去撥充開發成本的利息開支。融資成本減少主要由於收入合約導致的利息開始增加約300,543,000港元(二零二四財政年度：178,352,000港元)；及本集團於二零二五財政年度的利息資本化率較二零二四財政年度增加的綜合影響所致。

## 所得稅抵免

本集團所得稅抵免包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)及遞延稅項。於二零二五財政年度，企業所得稅約114,612,000港元(二零二四財政年度：109,822,000港元)、土地增值稅約35,427,000港元(二零二四財政年度：27,401,000港元)及遞延稅項抵免約204,919,000港元(二零二四財政年度：275,174,000港元)構成本集團之所得稅抵免總額約54,880,000港元(二零二四財政年度：137,951,000港元)。二零二五財政年度之所得稅抵免減少主要由於本集團於二零二五財政年度錄得之可扣稅開支減少以及就二零二五財政年度因若干投資物業估值減少而確認之遞延稅項抵免增加之綜合影響所致。

## 本年度虧損

本集團於二零二五財政年度之虧損約為6,219,922,000港元(二零二四財政年度：3,467,435,000港元)。該變動主要由於以下各項之綜合影響所致：(1)本集團就其貿易應收款項、按金及其他應收款項進行預期信貸虧損評估後，本集團錄得金融資產減值淨額由二零二四財政年度約2,248,461,000港元大幅增加至二零二五財政年度約4,960,115,000港元，乃由於對城市更新項目之若干應收款項，以及計入預付款項、其他應收款項及其他資產中已出現信貸減值且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量之若干金融資產，於二零二五財政年度進行預期信貸虧損之評估及計量所致；(2)本集團錄得融資成本由二零二四財政年度約1,058,043,000港元減少至二零二五財政年度約936,427,000港元，主要由於收入合約產生之利息開支由二零二四財政年度約178,352,000港元增加至二零二五財政年度約300,543,000港元以及利息資本化率於二零二五財政年度增加之綜合影響所致；(3)本集團之其他收入及收益淨額由二零二四財政年度約417,661,000港元減少至二零二五財政年度約256,822,000港元，乃由於二零二五財政年度之銀行及其他借款合同修改收益較二零二四財政年度減少所致；(4)其他開支淨額由二零二四財政年度約972,576,000港元減少至二零二五財政年度約914,630,000港元，包括二零二五財政年度於一間聯營公司投資之減值虧損約140,331,000港元(二零二四財政年度：無)；本集團若干借款之費用及相關開支撥備約625,227,000港元(二零二四財政年度：602,108,000港元)；以及本集團發展中物業及完成待售物業撥備約24,949,000港元(二零二四財政年度：155,852,000港元)；及(5)所得稅抵免由二零二四財政年度約137,951,000港元減少至二零二五財政年度約54,880,000港元，乃由於本集團於二零二五財政年度錄得的扣稅開支減少以及若干投資物業估值減少導致於二零二五財政年度確認的遞延稅項抵免增加之綜合影響所致。

## 管理層討論及分析

### 庫務及資金政策

本集團對其庫務及資金政策取態審慎。本集團須對融資及籌資業務進行有效集中管理及監督，致力於與本集團業務直接相關的風險管理及交易。本集團並無重大季節性的借款需求。

### 現金水平

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約為12,581,000港元(二零二四年十二月三十一日：17,003,000港元)。本集團之現金及銀行結餘主要以人民幣、美元(「美元」)及港元計值。

### 借款、集團資產抵押及資產負債比率

本集團的銀行及其他借款包括以下各項：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－有抵押	8,191,080	7,759,271
其他借款：		
優先票據－有抵押	1,834,542	1,603,888
其他借款－有抵押	5,228,464	4,575,381
租賃負債	4,432	5,876
	<b>15,258,518</b>	13,944,416

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款約為15,258,518,000港元，其中約99.8%、0.1%及0.1%分別須於一年內或按要求、第二年及第三年至第五年(包括首尾兩年)償還(二零二四年十二月三十一日：13,944,416,000港元，其中約98.5%、0.2%、0.6%及0.7%分別須於一年內或按要求、第二年、第三年至第五年(包括首尾兩年)及超過五年償還)。於二零二五年十二月三十一日，本集團借款之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款及定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約4,432,000港元(二零二四年十二月三十一日：5,876,000港元)、約13,419,544,000港元(二零二四年十二月三十一日：12,334,652,000港元)及約1,834,542,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,603,888,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎6.52%至15.42%的年利率(二零二四年十二月三十一日：年利率6.52%至14.26%)之固定利率計息。約16.56%(二零二四年十二月三十一日：9.59%)的銀行貸款乃按介乎3.87%至9.06%的年利率(二零二四年十二月三十一日：年利率5.95%至8.85%)之固定利率計息，而餘下約83.44%(二零二四年十二月三十一日：90.41%)的銀行貸款則按浮動利率計息。

- (b) 本集團資產負債比率(即本集團之財務關鍵表現指標)按債務淨額(計息借款總額扣除現金及銀行結餘)除以本集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零二五年十二月三十一日,本集團資產負債比率為124%(二零二四年十二月三十一日:81%)。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日,本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約8,191,000,000港元,由下列各項作抵押:(i)本集團投資物業;(ii)本集團之物業及設備;(iii)本集團發展中物業及完成待售物業;(iv)本公司之附屬公司,即廣州珠光城市更新集團有限公司、廣州舜吉實業有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州發展汽車城有限公司之全部股本權益;(v)本公司及廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)簽立之企業擔保;及(vi)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。
- (d) 於二零二五年十二月三十一日,本集團擁有於二零二二年發行尚未償還之有抵押及有擔保優先票據,本金總額為207,900,000美元(相當於約1,618,000,000港元),於二零二五年九月二十一日到期(「二零二二年優先票據」),由下列各項作抵押及擔保:(i)融德(本公司控股股東(「股東」),具有聯交所證券上市規則(「上市規則」)賦予該詞之涵義)擁有的3,000,000,000股本公司股份(「股份」);(ii)本公司附屬公司,即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)、毅冠有限公司(「毅冠」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、利博控股有限公司(「利博」)、高澤投資有限公司(「高澤」)、愉興有限公司(「愉興」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪」)、盈信國際控股有限公司(「盈信」)、銳智控股有限公司(「銳智」)、南興控股有限公司(「南興」)、速溢有限公司(「速溢」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、華聲投資有限公司(「華聲」)以及珠光集團有限公司(「珠光集團」)之100%股本權益;(iii)由融德、珠光集團、南興、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、創豪、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、高澤、愉興、保鋒、寶豪、盈信、智博、通利、泰恒、華聲、銳智及速溢簽立之企業擔保;及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。於本年報日期,本公司正與二零二二年優先票據持有人就(其中包括)延長二零二二年優先票據到期日進行磋商。本公司將根據上市規則規定就有關延長刊發公告。

## 管理層討論及分析

- (e) 於二零二五年十二月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約5,228,000,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及完成待售物業；(ii)本集團之物業及設備；(iii)本集團之投資物業；(iv)由廣東珠光集團提供之抵押；(v)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司、廣州珠光實業集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司及廣州振超房地產開發有限公司之全部股本權益；(vi)廣東珠光集團其中一間附屬公司之全部股本權益；(vii)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；及(viii)由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。
- (f) 於二零二五財政年度，本集團錄得虧損淨額約6,220,000,000港元，以及於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別為約13,611,000,000港元及2,937,000,000港元。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團於報告期間末起計十二個月內須予償還或按要求償還之未償計息銀行及其他借款為約15,256,000,000港元，而其現金及銀行結餘為約13,000,000,000港元。在該等銀行及其他借款中，大部分尚未按相關貸款協議項下之預定還款日期償還。該等事件或情況可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

董事在評估本集團是否有足夠資金履行其財務責任並於二零二五年十二月三十一日起計至少十二個月內持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團制定了載於二零二五財政年度綜合財務報表附註2.1之若干計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善現金流。董事已審閱管理層編製本集團自二零二五年十二月三十一日起計至少十七個月期間的現金流量預測。考慮到載於本集團二零二五財政年度綜合財務報表附註2.1載列之計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並能履行其自二零二五年十二月三十一日起計至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製本集團的二零二五財政年度綜合財務報表乃恰當之舉。

## 財務擔保合約

本集團為本集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
就授予本集團物業買方之按揭融資額度 向銀行提供擔保	<b>924,454</b>	1,249,798

本集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得)；或(ii)物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

除上文披露之該等財務擔保合約外，本集團於二零二五年十二月三十一日並無已入賬之重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

## 外匯匯率

於二零二五財政年度，除部份交易以港元及美元進行外，本集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於二零二五財政年度，本集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，本集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共僱用535名員工於香港及中國工作(二零二四年十二月三十一日：642名)。於二零二五財政年度，本集團的整體員工成本約為94,700,000港元(二零二四財政年度：134,100,000港元)。本集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務及職責、本公司薪酬政策以及現行市況釐定。

本集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零二五財政年度，本集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於二零二五財政年度，本集團並無遇到任何與僱員有關之重大問題。本集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為本集團工作多年。

### 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團就發展中物業於其財務報表內的已訂約但尚未撥備的資本開支合共約為381,425,000港元(二零二四年十二月三十一日：449,411,000港元)。預期該等資本開支將透過本集團內部資源及本集團所籌集的債務融資以現金償付。除所披露的資本承擔外，本集團管理層參考本年報日期之現時狀況預期於二零二六年並無任何重大投資或資本資產計劃。

董事會現由九名董事組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。

### 執行董事

**朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(「朱慶淞先生」)**，56歲，為本公司主席(「主席」)兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事，並於二零零九年九月九日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)。彼於二零一零年二月獲委任為本公司副主席(「副主席」)。彼於二零一三年十二月調任為主席。自二零一五年八月二十一日起，朱慶淞先生辭任行政總裁。朱慶淞先生為本公司控股股東融德之股東，朱慶淞先生擁有融德34.06%權益。朱慶淞先生於中國企業管理與物業發展方面擁有逾27年之豐富經驗。彼為執行董事朱沐之先生之胞弟。朱慶淞先生於二零一九年一月二十九日獲委任為銀建之非執行董事、董事會主席及提名委員會主席。彼已由銀建之非執行董事調任為執行董事，並獲委任為銀建之行政總裁及上市規則第3.05條項下之授權代表，自二零二一年八月一日起生效。彼由銀建行政總裁調任為聯席行政總裁，自二零二二年五月十三日起生效。

**劉捷先生(「劉先生」)**，62歲，自二零一七年三月十七日起獲委任為執行董事及行政總裁。彼於一九八五年獲廣州師範學院(現稱廣州大學)理學學士學位。劉先生自二零零六年十一月至二零一五年四月期間擔任廣州市海珠區人民政府副區長及自二零一五年四月至二零一六年九月期間擔任廣州市荔灣區人民政府區長。劉先生擁有逾36年中國行政及營運管理經驗。

**廖騰佳先生(「廖先生」)**，62歲，為副主席兼執行董事。彼自二零零九年九月起獲委任為主席兼執行董事及本公司若干附屬公司之董事。於二零一三年十二月，廖先生辭任主席。自二零一五年八月二十一日起，廖先生獲委任為行政總裁。自二零一七年三月十七日起，廖先生已辭任行政總裁並獲委任為副主席。廖先生為本公司控股股東融德之股東及唯一董事，擁有融德36.00%權益，其於股份之權益須根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第2及3分部條文向本公司披露。彼於中國物業發展行業擁有逾27年之管理經驗。

**黃佳爵先生(「黃先生」)**，55歲，為本公司副主席、執行董事以及薪酬委員會成員。彼自二零零九年九月起獲委任為執行董事及本公司一間附屬公司之董事。自二零一五年八月二十一日起，黃先生獲委任為副主席。彼於二零零九年十月二十八日至二零二五年十二月三十一日為本公司提名委員會成員。黃先生持有中國中山大學工商管理碩士學位。彼於中國物業發展行業擁有逾27年之財務管理經驗。黃先生於二零一九年一月二十九日獲委任為銀建之執行董事、薪酬委員會成員及上市規則第3.05條項下之授權代表，及於二零一九年九月二日獲委任為銀建之行政總裁。彼已辭任銀建之執行董事、行政總裁、薪酬委員會成員及上市規則第3.05條項下之授權代表，自二零二一年八月一日起生效。

## 董事資料

**朱沐之先生(又名朱拉伊先生)(「朱沐之先生」)**，68歲，自二零零九年九月起獲委任為執行董事。彼取得廣州中醫學院(現稱廣州中醫藥大學)醫學學士學位。朱沐之先生為控股股東融德之股東，擁有融德29.94%權益。朱沐之先生於企業管理、中藥及中國物業發展方面擁有逾27年之豐富經驗。彼為主席兼執行董事朱慶淞先生之胞兄。彼自二零二一年八月二日至二零二四年八月二十二日曾擔任廣東嘉應製藥股份有限公司(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002198)的董事兼董事會主席。

**葉麗霞女士(「葉女士」)**，61歲，分別於二零一五年六月十七日及二零二六年一月一日起獲委任為本公司執行董事及提名委員會成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。葉女士於一九八九年取得中國中山大學經濟學碩士學位。於加入本公司前，葉女士於二零零七年七月至二零一五年四月曾擔任廣東珠江投資股份有限公司之投資與財務管理中心總經理。彼於中國物業發展行業擁有逾16年之財務管理經驗。

## 獨立非執行董事

**梁和平先生(「梁先生」)**太平紳士，82歲，自二零零九年十月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，以及本公司提名委員會及薪酬委員會各自之成員。梁先生為註冊會計師，於香港及國際稅務策劃方面擁有逾36年之豐富經驗。彼現為國富浩華(香港)會計師事務所有限公司之資深顧問。梁先生為英格蘭及威爾士特許會計師公會、香港會計師公會及香港董事學會資深會員。除專業工作外，梁先生亦積極參與社會事務。彼曾擔任前區域市政局及區議會議員分別達五年及十八年。梁先生現為新界鄉議局議員及鄉議局基金有限公司之秘書長。梁先生於一九九四年因社區服務獲英女皇伊利莎伯二世頒發榮譽徽章。彼於一九九七年前曾出任新華社香港分社區事顧問。彼亦於二零零零年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。梁先生自二零零九年八月至二零一六年六月曾擔任恒芯中國控股有限公司(於聯交所GEM上市之公司，前股份代號：8046，其後自二零一九年七月二日上午九時正起撤銷上市)之獨立非執行董事。

**黃之強先生(「黃先生」)**，71歲，自二零一二年六月起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會及薪酬委員會各自之主席以及本公司審核委員會之成員。彼持有澳洲阿得雷德大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會各自之資深會員，以及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)及英國特許管理會計師公會各自之會員。

黃先生於財務、會計及管理方面累積逾45年之經驗。於二零一零年三月二十三日至二零一六年四月十六日，彼為漢華資本有限公司之負責人員，負責證券及期貨條例下之資產管理，就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾擔任越秀投資有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0123，現稱越秀地產股份有限公司)之董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書超過十年。

黃先生於二零零四年十一月二十二日至二零一一年六月二十四日期間為福記食品服務控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，前股份代號：1175，於二零零九年十月十九日至二零一三年七月二日委任臨時清盤人，現稱鮮馳達控股集團有限公司)之獨立非執行董事。彼於二零零七年十一月二十六日至二零一三年十一月二十日期間亦為第一天然食品有限公司(「第一天然食品」)(一間於聯交所主板上市之公司，前股份代號：1076，於二零零九年一月六日至二零一二年九月四日委任臨時清盤人，現稱博華太平洋國際控股有限公司)之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會各自之成員，以及於二零一二年九月四日至二零一三年十一月二十日為第一天然食品之提名委員會成員。黃先生自一九九五年八月起擔任弘茂科技控股有限公司(「弘茂」)(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1010，現稱天璽曜11集團有限公司)獨立非執行董事，彼自二零一四年七月一日起不再擔任弘茂之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之主席。彼於二零一零年六月十七日至二零一七年六月九日擔任安寧控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0128)獨立非執行董事。彼亦於二零一六年十月十七日至二零一七年九月十八日擔任恒芯中國控股有限公司(一間於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8046)獨立非執行董事。彼於二零一六年二月二日至二零一八年五月二十三日擔任中國山水水泥集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0691)獨立非執行董事。黃先生曾為冠捷科技有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，前股份代號：0903，其後自二零一九年十一月十四日下午四時正起撤銷上市)之獨立非執行董事。彼自二零零五年五月二日至二零二零年二月二十一日擔任鎳資源國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，前股份代號：2889，其後自二零二零年二月十四日上午九時正起撤銷上市)之獨立非執行董事。彼於二零二一年四月十三日至二零二一年六月九日期間擔任國安國際有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，前股份代號：0143，其後自二零二二年十一月十四日上午九時正起撤銷上市)之獨立非執行董事。彼於二零零六年二月二十六日至二零二三年十一月二十八日期間為金鷹商貿集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，前股份代號：3308，其後自二零二三年十月九日下午四時正起撤銷上市)之獨立非執行董事。彼由二零二一年一月十五日至二零二四年十月二十二日擔任泛海酒店集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，前股份代號：0292，其後自二零二四年十月二十二日下午四時正起撤銷上市)之獨立非執行董事。彼由二零一零年一月十九日至二零二五年七月三十一日擔任元亨燃氣控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0332)之獨立非執行董事。

黃先生現擔任滙漢控股有限公司(股份代號：0214)、泛海國際集團有限公司(股份代號：0129)、世紀城市國際控股有限公司(股份代號：0355)、華鼎集團控股有限公司(股份代號：3398)、暢由國際集團有限公司(股份代號：1039，前稱暢由聯盟集團有限公司)、百利保控股有限公司(股份代號：0617)及富豪酒店國際控股有限公司(股份代號：0078)之獨立非執行董事。上述所有公司均在聯交所主板上市。黃先生亦於百昊資產管理有限公司(前稱卡斯達克國際資本市場(香港)有限公司)出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券提供意見之負責人員。

## 董事資料

**馮科博士**(「馮博士」)，54歲，自二零一五年六月十七日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼於一九九三年七月於廣東金融學院(前稱廣州金融高等專科學校)畢業，主修國際金融。馮博士於一九九九年七月取得廣東省社會科學院經濟學碩士學位。彼於二零零二年七月取得北京大學經濟學博士學位。

馮博士自二零零二年七月至二零零六年一月於金鷹基金管理有限公司擔任助理經理。馮博士自二零一一年十一月至二零一四年九月於四川廣安愛眾股份有限公司(一間股份於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600979)擔任獨立董事，及自二零一三年十二月至二零一四年十二月於南華生物醫藥股份有限公司(前稱北京賽迪傳媒投資股份有限公司)(股份於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504)擔任獨立董事。彼亦自二零零九年六月至二零一六年四月於廣東省高速公路發展股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000429)擔任獨立董事，及自二零零九年十二月至二零一五年十二月於天地源股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600665)擔任獨立董事。馮博士自二零一六年十一月至二零一七年三月於盈德氣體集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，前股份代號：2168，於二零一七年八月二十一日撤銷上市)擔任獨立非執行董事。就亞洲資產(控股)有限公司(已於二零二三年八月七日上午九時正取消其股份於聯交所GEM上市(前股份代號：8025))而言，彼自二零零八年十月至二零一三年八月擔任獨立非執行董事，並自二零一三年九月一日至二零二三年三月二日擔任執行董事。彼自二零一零年八月三十日至二零一八年四月三日於中國長城科技集團有限公司(前稱中國長城計算器深圳股份有限公司)(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000066)擔任獨立董事。彼自二零一五年十二月三十日至二零二零年十月十五日於深圳市宇順電子股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002289)擔任獨立董事。馮博士自二零二二年六月二十七日至二零二三年二月二十八日於粵港澳控股有限公司(一間股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：1396，現稱粵港澳智算科技有限公司)擔任非執行董事。彼於二零二一年七月二十日至二零二三年四月十六日期間為奧特佳新能源科技股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：002239)之獨立董事。彼於二零一八年六月二十五日至二零二三年十二月二十七日期間為天津中綠電投資股份有限公司(前稱天津廣宇發展股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000537)之獨立董事。彼由二零二一年八月十八日至二零二五年二月二十七日擔任遼寧成大股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600739)之獨立董事。馮博士現時於廣州越秀資本控股集團股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000987)及於海南天然橡膠產業集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司，股份代號：601118)擔任各自的獨立董事，亦於中國匯融金融控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1290)擔任獨立非執行董事。

## 高級管理人員

上述六名執行董事親自參與管理本集團各項業務，乃本集團之高級管理人員。

## 企業管治

董事會認為，良好的企業管治常規對本集團的順利及有效運營，以及保障本公司股東及其他持份者的權益至關重要。於二零二五財政年度，本公司已制定內部政策以確保合規，並已根據上市規則附錄C1第2部企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文採納其本身的企業管治守則。於二零二五財政年度，本公司已遵守當時有效的企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟下文指明的偏離情況除外：

根據企業管治守則守則條文第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已逾九年，發行人應於應屆股東週年大會上委任新獨立非執行董事加入董事會。於二零二五年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)當日，全體獨立非執行董事(即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士)於董事會任職均逾九年。然而，由於本公司當時仍在物色合適人選，故未能於二零二五年股東週年大會上委任新獨立非執行董事加入董事會。本公司將於作出相關委任時刊發進一步公告。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司於二零二五財政年度採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢，而全體董事確定彼等於二零二五財政年度均已遵守守則所載之規定準則。

## 管理層及僱員進行的證券交易

本公司已個別通知管理層及僱員，並已向彼等告知該守則。

## 財務總監

本公司之財務總監(「財務總監」)負責按照香港普遍採納之會計原則編製本公司之綜合中期及全年財務報表，並確保綜合財務報表公平呈列本集團之業績及財務狀況，並符合公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)適用條文之披露規定、上市規則及其他適用法律規例之規定。財務總監直接向本公司審核委員會主席負責，並定期與外聘核數師聯絡。財務總監亦負責檢討本集團之財務風險監控，並就此向董事會提供意見。

### 公司秘書

本公司之公司秘書(「公司秘書」)直接向主席報告。全體董事均可輕易獲取公司秘書之意見及服務，而公司秘書之職責為確保董事會會議事程序獲得遵從，以及確保本公司符合適用法律、規則及規例之規定。公司秘書亦負責就董事披露證券權益之責任，以及有關須予通知交易、關連交易及內幕資料之披露規定向董事會提供協助。公司秘書須予於適當時候就本公司遵守法例、監管規定及本公司之公司細則(「公司細則」)向董事會提供協助。作為本公司與聯交所間之主要溝通橋樑，公司秘書亦協助董事會落實及加強本公司管治常規，以提升本公司股東之長遠價值。此外，公司秘書亦將就出任上市公司董事之法律、監管及其他持續責任，於適當時候向董事協助提供有關之資料，更新及持續專業發展。公司秘書同時負責統管本集團之投資者關係事務。

### 董事會

#### A. 董事會的職責

董事會之主要職能為考慮、訂立及批准本集團之策略、財務目標、年度預算、投資建議、董事聘任及續聘以及會計政策。董事會負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載企業管治職能。董事會同時審閱本集團財務表現、識別本集團業務之主要風險及確保本集團實施適當措施以管理有關風險。本集團之管理層負責管理本集團之日常運作。

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事於履行職責時有權尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，並受鼓勵個別接觸本公司管理層並與其商議。本集團之日常管理、行政及營運已授權管理層處理。授權職能及責任由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會之批准。

董事會確認，企業管治應屬董事之共同責任。董事會授權管理層企業管治職責，包括：

- (i) 制定、檢討及實施本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- (iv) 制定、檢討及監察股東通訊政策之有效推行及向董事會提出有助鞏固本公司與股東之關係之建議。

## B. 董事會組成及多元化

於二零二五財政年度及於本年報日期，董事會包括六名執行董事，即朱慶崧先生(亦為主席)、劉捷先生(亦為行政總裁)、廖騰佳先生(亦為副主席)、黃佳爵先生(亦為副主席)、朱沐之先生及葉麗霞女士，以及三名獨立非執行董事，即梁和平先生(太平紳士)、黃之強先生及馮科博士。獨立非執行董事身份均於所有載有董事姓名的公司通訊中明確說明。於二零二五財政年度內及本年報日期，獨立非執行董事佔董事會人數三分之一。本公司透過權衡多項因素，包括但不限於性別、年齡、技術、知識及服務年限，務求達致董事會成員多元化。而最終入選將視乎候選人的長處及對董事會的貢獻決定。

本公司採納一項董事會成員多元化政策，當中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。於檢討及評估董事會組成及董事提名(如適用)時，本公司會計及多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識以及行業及地區經驗。本公司旨在維持與本公司業務增長有關之董事會成員多元化觀點之適當平衡。提名委員會將討論及(倘必要)同意達致董事會成員多元化之可衡量目標，並向董事會作出建議。董事會可不時採納及/或修訂(如適用)對本公司業務而言屬恰當之有關多元化觀點及/或可衡量目標以及董事會繼任計劃(如適用)。

於二零二五財政年度及於本企業管治報告日期，董事會包括八名男性成員及一名女性成員，其中六名為執行董事，而其餘三名為獨立非執行董事。本公司已為所有董事發出正式董事委任書，訂明有關彼等委任的主要條款及條件。董事分別擁有物業發展、財務、稅務、投資及管理的專業背景，於各自的專業領域擁有廣泛經驗以及獨立見解，就此彼等能為本公司長遠發展向董事會提供專業意見。考慮到董事會擁有均衡技能、經驗、專業知識和多元化方面的組合增強了其決策能力，以及本公司於實現可持續業務營運和提升股東價值方面的整體有效性，本公司認為目前的董事會組成符合本公司董事會成員多元化政策所載的原則。

主席兼執行董事朱慶崧先生與執行董事朱沐之先生為兄弟。每名董事的個人履歷及董事會成員之間的關係已詳載於本年報之「董事資料」一節內。除上文及本年報「董事資料」一節所披露者外，概無董事互相有任何財政、業務、家族或其他重大/有關關係，而主席朱慶崧先生與行政總裁劉捷先生之間亦無任何關係。

## 企業管治報告

為確保董事會獲得獨立觀點及意見，本公司已採納一項政策（「獨立觀點政策」），自二零二二年一月一日起生效，據此，獨立非執行董事須（其中包括）就本公司於戰略、政策、業績、問責制、資源、主要委任及操守準則方面之議題作出獨立判斷，協助檢討董事會的某些重大決策和本公司有關企業方針的表現、監督本公司的業績報告、以及於出現潛在利益衝突時發揮帶頭作用。此外，獨立非執行董事須有充足時間履行彼等職責，除非彼等能投入充足時間和精力從事相關工作，否則不應接受擔任董事會獨立非執行董事的邀請。兼任多個上市公司董事會的獨立非執行董事將需要確保彼等投入充足時間並充分關注本公司的每個董事會和董事會委員會。本公司須每年檢討獨立觀點政策及其實施和有效性。除正式溝通途徑（如董事會會議）外，為確保董事會獲得獨立的觀點及意見，本公司亦向獨立非執行董事提供非正式溝通途徑（包括每年最少一次與主席在任何其他董事不在場時進行的專門會議以及與管理層的互動和討論），讓彼等開誠佈公表達觀點。此外，本公司確保所有董事（包括獨立非執行董事）可獲取外部獨立專業人士（包括獨立法律顧問、核數師及估值師）的意見，以協助董事履行彼等職責。根據本公司所得資料（包括每位獨立非執行董事之年度獨立性確認書）並考慮相關因素後，本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

董事會亦認識到多元化於員工團隊層面的重要性。於二零二五年十二月三十一日，本集團（包括高級管理人員）員工團隊之男女性別比例為268:267。

## C. 主席及行政總裁

主席及行政總裁之職位及職責由不同人士擔任及以書面清晰界定。

主席為朱慶松先生，而行政總裁為劉捷先生。主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，以便保持獨立性及作出判斷時有平衡意見。

主席在公司秘書協助下負責確保董事能適時收到充分、準確、清晰、完整及可靠資料及董事會會議上提出事宜之相關適當簡介，而所有重要及適當之事宜均適時由董事會討論。行政總裁主要負責實行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼須承擔本公司日常管理及運作之執行責任。行政總裁亦負責發展策略計劃及制訂組織架構、監控系統、內部程序及過程供董事會批准。

## 董事會會議及股東週年大會

董事會定期及於特定情況所需時舉行會議。通告及議程由主席委派公司秘書負責編製並於會議前合理時間內派發予董事會成員。相關會議文件亦會於開會前儘早送交董事，令彼等獲知將提呈董事會之事項之背景資料及說明。各董事可於董事會會議議程上加入討論事項。董事會會議記錄初稿及最終定稿將於舉行董事會會議後合理時間內發送予全體董事，分別作表達意見及記錄之用，並由公司秘書存檔。

於二零二五財政年度，董事積極參與本集團的事務，並曾召開七次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。為確保董事能作出客觀及符合本公司利益之決定，根據公司細則第103(1)條，倘董事會會議上任何決議案涉及董事或其聯繫人的重大權益，有關董事必須放棄投票，且不得計入會議法定人數。在決定董事的出席記錄時，如董事必須放棄投票且未被計入會議法定人數的董事會會議將不計算在該董事的出席記錄內。

董事會全體成員均有出席二零二五年股東週年大會，並於會上回答與會股東之提問。

## 企業管治報告

每名董事於二零二五財政年度舉行之董事會會議及二零二五年股東週年大會之出席記錄如下：

	出席次數／合資格出席次數	
	二零二五年 董事會會議	二零二五年 股東週年大會
<b>執行董事</b>		
朱慶淞先生	7/7 <sup>#</sup>	1/1
劉捷先生	6/6	1/1
廖騰佳先生	6/6	1/1
黃佳爵先生	6/6	1/1
朱沐之先生	6/6	1/1
葉麗霞女士	6/6	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
梁和平先生 <sup>太平紳士</sup>	7/7 <sup>#</sup>	1/1
黃之強先生	7/7 <sup>#</sup>	1/1
馮科博士	7/7 <sup>#</sup>	1/1

<sup>#</sup> 包括於二零二五財政年度主席與獨立非執行董事舉行的一次會議。

## 非執行董事

企業管治守則之守則條文第B.2.2條訂明，所有董事(包括以指定任期委任的董事)均須最少每三年輪值退任一次。每名獨立非執行董事均有委任的指定任期，任期為兩年。所有獨立非執行董事均須每三年輪值退任一次，並須接受重選連任。

## 董事持續專業發展

每名新任董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。每名新任董事均獲發一份由本公司法律顧問制訂及審閱的相關資料，列載上市規則、公司條例，以及其他相關法例及香港有關監管規例所訂明之董事職責及責任。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，以確保彼等充分明白上市規則規定董事須承擔的責任及義務及相關的監管規定。

根據企業管治守則之要求，所有董事須向本公司提供彼等各自之持續專業發展記錄。根據董事提供的記錄，各董事於二零二五財政年度接受的培訓概要如下：

接受之培訓  
附註

**執行董事**

朱慶淞先生	(1)(2)
劉捷先生	(1)(2)
廖騰佳先生	(1)(2)
黃佳爵先生	(1)(2)
朱沐之先生	(1)(2)
葉麗霞女士	(1)(2)

**獨立非執行董事**

梁和平先生 <sup>太平紳士</sup>	(1)(2)
黃之強先生	(1)(2)
馮科博士	(1)(2)

附註：

- (1) 閱覽有關董事履行其職責的法律及監管變動文章／其他材料。
- (2) 參加有關董事職責、及財務、法律以及企業管治事宜之講座／會議／課程／研討會。

上文披露之所有董事確認於二零二五財政年度已遵守有關董事持續專業發展之企業管治守則之守則條文第C.1.4條。

## 董事會委員會

董事會設立了三個專門委員會，包括審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）和提名委員會（「提名委員會」），以處理不同範疇的公司事務。該三個董事會委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍列載各董事會委員會的主要職責。該等職權範圍已刊載於聯交所與本公司網站，供股東瀏覽。董事會委員會成員絕大多數由獨立非執行董事擔任。各董事會委員會主席及成員名單列載於本年報下文各委員會章節內。各董事會委員會會議程序參照董事會會議程序執行。

本公司提供充足資源予董事會委員會各成員以履行其職責，且可在適當情況下提供外聘核數師、財務顧問、律師及其他相關獨立專業人士的獨立專業意見，協助董事會委員會成員履行其責任。

### A. 審核委員會

本公司於一九九九年成立審核委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

於二零二五財政年度及於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事，即梁和平先生**太平紳士**、黃之強先生及馮科博士組成。於二零二五財政年度及於本年報日期，梁和平先生**太平紳士**為審核委員會主席。

審核委員會的主要角色及職能包括：

- (1) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免作出考慮及向董事會提供建議，批准外聘核數師的核數費用及其他聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (2) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (3) 在外聘核數師開始核數工作以前，委員會應與其討論工作性質、範圍及有關申報責任；
- (4) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱當中所載有關財務申報的重大判斷；
- (5) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- (6) 檢討外聘核數師給予管理層的管理建議書、外聘核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的重大疑問及管理層作出的回應；及
- (7) 確保董事會對外聘核數師對於管理建議書提出的事宜作出及時回應。

審核委員會每年至少兩次在執行董事不在場之情況下與外聘核數師會面，以討論本集團之財務申報及本財務年度內出現之任何重大財務事宜。

審核委員會於二零二五財政年度共舉行六次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
<b>獨立非執行董事</b>	
梁和平先生太平紳士(主席)	6/6
黃之強先生	6/6
馮科博士	6/6

於二零二五財政年度，審核委員會已與外聘核數師舉行三次會議以商討其審核工作之一般範圍及討論審核結果，並已審閱本集團二零二四財政年度之全年業績及截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，其認為有關業績乃符合適用之會計政策標準及規定編製，已作出足夠披露，並提交董事會通過。另外，審核委員會亦檢討本集團之財務申報、內部審核職能，及風險管理以及內部監控系統之有效性。

## B. 薪酬委員會

本公司於二零零五年九月成立薪酬委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。薪酬委員會已採納企業管治守則之守則條文第E.1.2(c)(ii)條規定之方式，向董事會就本集團董事及高級管理層之薪酬之整體政策及架構作出建議。

於二零二五財政年度及於本年報日期，薪酬委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即黃之強先生及梁和平先生太平紳士。於二零二五財政年度及於本年報日期，黃之強先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要角色與職能包括：

- (1) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (2) 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (3) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及賠償金額(包括應付失去或終止職務或委任的賠償)；

## 企業管治報告

- (4) 向董事會建議非執行董事的薪酬待遇；
- (5) 考慮可比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
- (6) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與相關合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；
- (7) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- (8) 確保任何董事或其任何聯繫人士不得參與釐定他自己的薪酬。

薪酬委員會於二零二五財政年度共舉行兩次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
<b>執行董事</b>	
黃佳爵先生	2/2
<b>獨立非執行董事</b>	
黃之強先生(主席)	2/2
梁和平先生 <small>太平紳士</small>	2/2

於二零二五財政年度，薪酬委員會已履行的工作概述如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；及
- (c) 參考董事會的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套。

於二零二五財政年度，按組別劃分之被視為本集團高級管理人員之執行董事薪酬載列如下：

0港元至2,000,000港元	5
2,000,001港元至4,000,000港元	1
	<hr/>
	6

董事薪酬乃參照彼等之資歷、經驗、職務及職責、本集團之薪酬政策及現行市場趨勢而釐定。有關二零二五財政年度之董事薪酬詳情已載於綜合財務報表附註8。

### C. 提名委員會

本公司於二零零五年九月成立提名委員會，根據聯交所的規定，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。

於二零二五財政年度，提名委員會成員包括執行董事黃佳爵先生及兩名獨立非執行董事，即梁和平先生*太平紳士*及黃之強先生。於二零二六年一月一日，黃佳爵先生辭任提名委員會成員職務，執行董事葉麗霞女士獲委任為提名委員會成員。

於本年報日期，提名委員會由執行董事葉麗霞女士以及兩名獨立非執行董事，即梁和平先生*太平紳士*及黃之強先生組成。於二零二五財政年度及直至本年報日期，黃之強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要角色及職能包括：

- (1) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)、協助董事會維護董事會技能矩陣，並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出的變動向董事會提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，及挑選被提名人士出任董事或向董事會提出相關建議；
- (3) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；
- (5) 確保董事在獲委任加入董事會時，收到一份正式委任函或服務合約，當中訂明預期投入的時間、委員會服務以及董事會會議以外的參與；

## 企業管治報告

- (6) 支持本公司對董事會表現進行定期評估；及
- (7) 審議董事會不時界定或指派的其他事宜。

提名委員會根據若干標準及程序挑選及建議董事候選人，有關標準主要包括(i)董事人選的專業背景，尤其是於本集團所在行業的經驗；(ii)彼等於從事與本集團類似業務之其他公司工作之財務管理經驗及往績；及(iii)參考管理團隊及其他有識之士的推薦。提名委員會將選出最後人選名單，再由董事會作出最終批准。

提名委員會於二零二五財政年度共舉行一次會議。每名委員會成員之出席會議記錄如下：

	出席次數／ 合資格出席次數
<b>執行董事</b>	
黃佳爵先生	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
黃之強先生(主席)	1/1
梁和平先生 <small>太平紳士</small>	1/1

於二零二五財政年度舉行之會議期間，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成，並根據上市規則相關規定評核獨立非執行董事的獨立性以及須於二零二五年股東週年大會重選之董事是否合適。

## 內部監控

### 風險管理及內部監控

董事會全權負責維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團之資產及股東之利益。董事會深明本集團之風險管理及內部監控系統於本集團之風險管理及持續遵守法律及法規方面扮演之關鍵角色。本集團知悉董事會及管理層於風險管理及內部監控系統中的責任：

- **董事會**負責持續評估及釐定本集團達到策略目標時所願接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維護合適及有效的風險管理及內部監控系統；監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- **管理層**負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並應向董事會確認風險管理及內部監控系統是否有效。

該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

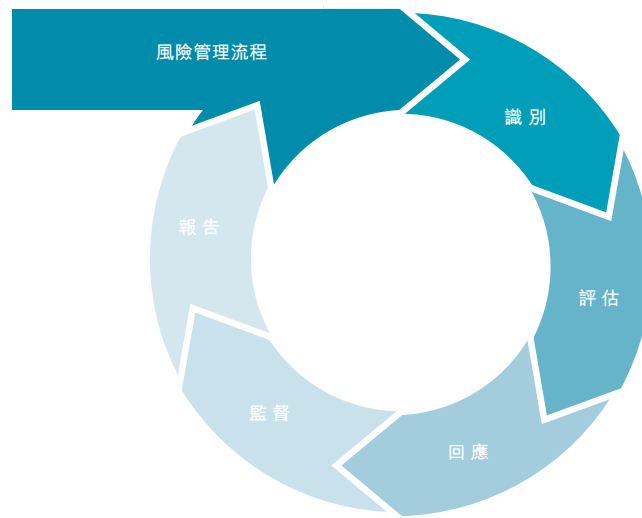
審核委員會持續審閱本集團之風險管理及內部監控系統。董事會亦就本集團之風險管理及內部監控系統之有效性進行年度審閱。根據其審閱，審核委員會將就本集團風險管理及內部監控系統是否足夠向董事會提出建議。

## 風險管理

本集團已於二零一六年度搭建風險管理基礎架構，明確風險管理流程，並有意識地促進集團內部風險管理文化的提升。本集團致力完善風險管理架構，規範風險管理流程，並採取定性和定量相結合的風險管理方法，進行風險的識別、評估和緩解，在風險可控的前提下，促進本集團各類業務持續健康發展。

### 風險管理體系建設

- **風險管理基礎架構的搭建及更新：**本集團已於以前年度建立貫穿於包括決策層(董事會及審核委員會)，領導層(本集團管理班子)和執行層(本集團及區域子公司各職能中心管理層)的風險管理實務的組織架構和職責，並書面明確了各層級的職責及權限；梳理了本集團包括戰略、營運、財務及資訊範疇的主要風險，並形成風險資料庫。於二零二五財政年度，本集團基於內外部環境的變動對上述基礎架構進行回顧、更新及完善，從集團戰略目標以及管理層風險偏好出發，建立了適用的風險評估維度和標準，以及定性和定量的評估方法。同時，運用了管理層共同確認的評估方法與評估標準，對有可能影響企業目標實現的風險進行評估及應對梳理。
- **風險管理流程的建立及規範：**本集團建立了包括識別、評估、回應、監督、報告的閉環的持續風險管理的程序(參見圖一：風險管理流程主要步驟)，以及風險管理流程和用以支援流程實施的工具。董事會對所識別的風險進行分析和排序，確定本集團面臨的關鍵風險，並對這些關鍵風險的管理措施進行討論。同時，對於每個重大風險，梳理和記錄現有的風險應對措施，根據管理層的風險偏好提出風險管理改善建議。於二零二五財政年度，本集團對風險管理流程進行審閱、調整及完善，提高其運作的效率及規範性。



(圖一：風險管理流程主要步驟)

#### 二零二五財政年度本集團風險評估工作的開展

在上述本集團層面風險管理體系建設的基礎上，二零二五財政年度本集團管理層通過外部諮詢機構的協助持續深化風險管理工作，開展二零二五財政年度本集團十大風險的更新評估。

- **本集團十大風險的更新評估：**本集團管理層基於集團外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對二零二五財政年度的風險評估標準和風險數據庫進行更新，同時採用系統化的評估方式檢討本集團面臨的重大風險的性質及程度的轉變，重新評估本集團面臨的前十大風險並對和二零二四財政年度比較的變化趨勢進行了研究，梳理了管控措施現狀，明確了風險管控主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。審核委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

以後年度，本集團管理層將繼續通過持續的風險管理培訓、定期的風險預警和風險管理報告等措施持續加強風險管理體系建設，至少每年一次對重大風險的應對情況進行回顧和評估，並向審核委員會匯報。

## 內部審核

本公司設立了內部審核職能，作為獨立的第三道防線，協助審核委員會對集團的風險管理及內部監控系統是否足夠和有效作出分析和獨立評估。董事會已檢討內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗，並認為於二零二五財政年度的預算及內部審核員工所接受的培訓課程是足夠的。

## 內部監控

### 內部控制管理框架建設

本公司參照COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission)內部控制管理框架(參見圖二：COSO內部控制管理框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障本集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、資訊與溝通及監控活動。監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各部門之權力責任，用以保障資產免受不當使用，維持妥善帳目及確保規則獲得遵守。審閱範圍涵蓋重大監控，包括對財務、營運、合規及風險管理之監控。風險管理及內部監控系統成效的年度審閱乃參照COSO框架進行。



(圖二：COSO內部控制管理框架)

## 企業管治報告

### 二零二五財政年度本集團內部控制審閱工作的開展

在上述本集團內部控制管理框架的基礎上，二零二五財政年度本集團管理層聘請外部諮詢機構協助開展內部控制審閱工作，以改善內部控制。本集團管理層根據風險狀況及控制環境的變化，選取重點關鍵業務流程進行審閱，評估現有控制活動，辨別主要風險和現有控制缺陷，明確控制缺陷的主責部門和下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會匯報評估結果。

### 風險管理及內部監控系統檢討

於二零二五財政年度內，董事會已透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統的成效進行一次全面檢討，考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外在環境轉變的能力。管理層已持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，以及內部審核職能的工作，並向審核委員會匯報。董事會認為本集團已於二零二五財政年度內遵守企業管治守則內訂明之內部控制條文，並認為風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

## 內幕消息

本公司採取極審慎的預防措施處理其內幕消息。本公司根據證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月公佈的「內幕消息披露指引」規管內幕消息的處理及發佈，確保內幕消息在根據適當批准披露前仍屬機密，以及確保高效地、始終一致地披露有關資料。本公司會經常提醒董事及僱員妥為遵守有關內幕消息的所有政策。此外，本公司會讓董事、管理層及僱員掌握最新的監管更新資料。擁有或可獲取內幕消息之僱員亦已不時知悉其須遵守有關處理及發佈內幕消息之規限。董事會整體負責確保本公司遵守其有關內幕消息之披露義務。內部消息須根據證券及期貨條例以及上市規則的規定以公告方式披露。董事會將確保內幕消息於全面披露予公眾之前得以嚴格保密。

## 企業管治功能

本公司致力提升適用於其業務模式及業務增長的企業管治實踐。為求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展，董事會負責引進並建議有關企業管治的主要原則，致力提升本公司的企業管治水平。為達到此目的，董事會負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載企業管治職能，並已訂立以下之企業管治職責：

- (1) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (2) 檢討及監察董事及管理層的培訓及持續專業發展；
- (3) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (4) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- (5) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本公司年報內企業管治報告所作之披露。

於二零二五財政年度，董事會並沒有舉行有關企業管治功能會議。然而，本公司已不時提供有關企業管治的相關法律及法規的最新資訊予董事及管理層參考，以確保彼等對最佳企業管治常規之最新發展有適當的理解。

## 核數師酬金

於二零二五財政年度，就所提供審計及非審計服務已付／應付予本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)之酬金載列如下：

服務性質	已付／應付費用 千港元
審計服務	3,800
非審計服務	
— 協定程序	500
— 盡職審查服務	459
總計	4,759

### 董事對財務報表的責任

董事確認彼等負責編製二零二五財政年度的財務報表，該等財務報表乃根據法定要求及適用會計準則編製。董事負責確保採納適當之會計政策及貫徹採用，且所作出之判斷及估計乃審慎合理。

### 核數師無法就二零二五財政年度表示意見

本公司核數師立信德豪因下文有關持續經營假設之適當性之範圍限制就本集團二零二五財政年度之綜合財務報表(「二零二五年賬目」)刊發無法表示意見：

#### 有關持續經營假設之適當性之範圍限制

##### (A) 審核意見修改詳情

誠如二零二五年賬目所載，本集團於二零二五財政年度錄得虧損淨額約6,220,000,000港元，而於該日流動負債淨額及負債淨額分別為約13,611,000,000港元及2,937,000,000港元。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團有未償計息銀行及其他借款約15,256,000,000港元須自報告期末起計十二個月內償還或按要求償還，而其現金及銀行結餘約為13,000,000港元。在該等銀行及其他借款中，大部分尚未根據相關貸款協議之預定還款日期償還。該等事件或狀況可能對本集團持續經營之能力產生重大疑問。

鑑於上述情況，本集團管理層已編製涵蓋報告期末起計十七個月期間直至二零二七年五月三十一日之現金流量預測，當中已考慮二零二五年賬目附註2.1所載之若干計劃及措施。該等計劃及措施包括但不限於以下各項：

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就本集團的借款要求即時還款；
- (b) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的貸款人進行討論，以對其現有借款再融資，並於需要時向現有及其他貸款人獲取額外信貸融資；
- (c) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目相關的應收款項是否按協定時間表收回；
- (d) 本集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及

- (f) 最終控股公司承諾在本集團有能力償還款項而不會損害其財務狀況之前不會要求本集團償還應收款項，並於必要時將向本集團提供持續財務支援，以於可見將來持續營運。

基於董事之評估，本集團能夠持續經營，故按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

按持續經營基準編製綜合財務報表的適當性主要取決於上述計劃及措施的成功實施。就融德(即本公司最終控股公司)的財務支援而言，融德並無向立信德豪提供立信德豪認為就評估其財務狀況及財務可行性，從而評估融德向本集團提供上述財務支持的能力而言屬必要的證明文件或其他憑證。因此，立信德豪未能取得彼等認為就評估成功實施本集團計劃及措施的可行性而言屬必要的足夠適當審核憑證。立信德豪無法執行其他替代程序，以信納董事於編製二零二五年賬目時採用持續經營會計基礎是否恰當。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則其可能無法持續經營，從而須作出調整以將本集團資產的賬面值減至其可變現淨額，將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整的影響尚未於二零二五年賬目中反映。

## (B) 本集團管理層對審核意見修改之立場及依據

截至二零二五財政年度，本集團錄得虧損淨額約6,220,000,000港元，以及於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額以及負債淨額分別為約13,611,000,000港元及約2,937,000,000港元。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團於報告期末起計十二個月內到期償還或按要求償還之未償計息銀行及其他借款為15,256,000,000港元，而其現金及銀行結餘為約13,000,000港元。在該等銀行及其他借款中，大部分尚未按相關貸款協議項下之預定還款日期償還。該等事件或情況可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠資金履行其財務責任並於二零二五年十二月三十一日起計至少十二個月內持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及可用的融資來源。本集團制定了以下計劃及措施，以緩解流動性壓力，改善現金流(「計劃及措施」)：

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就本集團的借款要求即時還款；

## 企業管治報告

- (b) 本集團正積極與若干銀行及其他貸款的貸款人進行討論，以對其現有借款再融資，並於需要時向現有及其他貸款人取得額外信貸融資；
- (c) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目相關應收款項是否按協定時間表收回；
- (d) 本集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 融德承諾在本集團有能力償還款項而不會損害其財務狀況之前不會要求本集團償還應收款項，並於必要時將向本集團提供持續財務支援，以於可見將來持續營運。

董事已審閱本集團管理層編製本集團自報告期末起計至少十七個月期間的現金流量預測。考慮到計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並能履行其自二零二五年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製二零二五年賬目乃恰當之舉。

另一方面，立信德豪認為，存在以下重大不確定因素使本集團持續經營能力構成重大疑問：

- (1) 本集團現有貸款人持續支持，因而不會要求立即償還相關借款；
- (2) 成功且及時與貸款人就延長現有借款的還款日期達成協議（視乎本集團的財務及流動資金狀況），並在必要時向現有及其他貸款人取得額外信貸融資；
- (3) 按照協定時間表成功且及時收取有關城市更新項目的應收款項；
- (4) 本集團實現其發展中物業及完成待售物業的預售及銷售計劃的能力，其對本集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感；及
- (5) 融德具備財務能力履行其不要求本集團償還欠款的承諾，並在需要時向本集團提供充足及時的財務支援的財務能力。

審核委員會已與本集團管理層及董事討論上述審核意見修改，並同意其立場及依據(包括涉及其重大判斷之事項)。特別是，基於(i)本集團已經且仍在積極與相關貸款人就其業務計劃、營運及財務狀況進行溝通，並與其若干銀行及其他借款之貸款人就再融資現有借款進行討論；(ii)由二零二五年十二月三十一日至批准二零二五年賬目當日期間，本集團已根據已簽訂的銷售合約收到銷售物業的銷售所得款項；(iii)本集團努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；(iv)本集團已監察銷售所得款項之收回情況並控制其行政成本及資本開支；(v)融德並未要求本集團償還應付款項；及(vi)截至批准二零二五年賬目當日，本公司或其任何營運附屬公司均未處於任何清盤程序中，審核委員會同意本集團管理層及董事按持續經營基礎編製二零二五年賬目的立場。

二零二六年，本集團將持續認真落實計劃及措施，以緩解流動性壓力，改善現金流。

即使並無上述有關持續經營假設之適當性之範圍限制而導致立信德豪無法對二零二五年賬目發表意見，立信德豪對下文於一間聯營公司之投資的意見仍屬保留意見。

#### 於一間聯營公司之投資之範圍限制

##### (A) 審核意見修改詳情

誠如二零二五年賬目附註18所披露，本集團持有於一間聯營公司銀建(「該聯營公司」)之投資並已使用權益法入賬。於二零二五財政年度，本集團根據該聯營公司管理層編製之綜合財務資料確認應佔該聯營公司之虧損約279,000,000港元及應佔一間聯營公司之其他全面收益約13,000,000港元。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團於一間聯營公司之投資之賬面值分別約為82,000,000港元及488,000,000港元。該聯營公司已於二零二六年三月由本集團出售。

就立信德豪對於二零二五年賬目之審核而言，該聯營公司乃確定為在其組成部分核數師(即該聯營公司之核數師)的參與下就該聯營公司之全部財務資料執行審計工作的組成部分，以取得足夠適當的審核憑證，以便立信德豪就二零二五年賬目發表審核意見。此外，立信德豪亦須就本集團於二零二五年一月一日於該聯營公司之投資期初結餘取得足夠適當之審核憑證。

就有關該聯營公司之財務資料而言，聯營公司之核數師(a)因未能就持續經營假設獲取充分適當的審核憑證而不發表意見；及(b)未能就該聯營公司應收貸款及應收貸款利息、應收貸款之利息收入以及應收貸款及應收貸款利息之減值虧損取得足夠適當之審核憑證。考慮到該聯營公司之核數師所執行工作之充足性，然而，基於立信德豪所執行之工作，立信德豪仍無法就該聯營公司之財務資料獲取足夠適當之審核憑證。

## 企業管治報告

本公司之前任核數師(「前任核數師」)亦就本集團二零二四財政年度之綜合財務報表(「二零二四年賬目」)不發表其核數師意見，並無法就：(1)應佔該聯營公司之虧損；(2)應佔該聯營公司之其他全面虧損；(3)於該聯營公司投資之減值虧損；及(4)於該聯營公司投資之賬面值取得充足適當之審核證據。於立信德豪對二零二五年賬目進行審核期間，該等事項仍未解決。

由於上文所述，立信德豪無法釐定下述事件是否妥為呈列：(i)本集團於二零二五財政年度及二零二四財政年度應佔聯營公司之虧損分別約279,000,000港元及223,000,000港元(已計入綜合損益表)；(ii)本集團於二零二五財政年度及二零二四財政年度應一間佔聯營公司其他全面收益／虧損分別為約13,000,000港元及12,000,000港元(已計入綜合全面收益表)；(iii)於二零二五財政年度及二零二四財政年度確認於一間聯營公司之投資之減值虧損分別為約140,000,000港元及零(已計入綜合損益表)；(iv)本集團於二零二五年一月一日於一間聯營公司之投資約488,000,000港元(已計入綜合財務狀況表)；及(v)綜合財務報表附註18所披露的相關披露。立信德豪並無執行其他令人信納的程序以釐定該等金額是否需要作出任何調整。

任何可能認為必要的調整可能會對本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日的財務狀況、本集團於二零二五財政年度及二零二四財政年度的財務表現以及綜合財務報表的相關披露造成相應重大影響。

### (B) 本集團管理層對審核意見修改之立場及依據

根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資第33段，倘實體的聯營公司的報告期結束日與該實體相同，則該實體在應用權益法時，應使用該等聯營公司最近期可得的財務報表。本集團於聯營公司之投資乃於其綜合財務狀況表按其根據權益會計法計算分佔其聯營公司資產淨值減任何減值虧損列賬。本集團分佔其聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入其綜合損益表及綜合全面收益表。此外，倘已直接於其聯營公司權益中直接確認變動，則本集團將於其綜合權益變動表中確認其應佔的任何有關變動(如適用)。因此，本集團已採用聯營公司所提供聯營公司最近期可得的二零二五財政年度財務報表，以權益會計法對其於聯營公司的投資進行會計處理。

根據香港會計準則第36號資產減值第9段，實體應於各報告期末評估資產是否有可能發生減值的跡象。倘存在任何有關跡象，該實體應估計該資產的可收回金額。如二零二五年賬目附註18所披露，本集團已進行減值評估，以釐定本集團於聯營公司權益是否出現減值，該評估乃參考本公司一間全資附屬公司熙達有限公司(「熙達」)、本公司與融德於二零二五年十一月二十八日透過訂立一項買賣協議所協定之代價而達致。

考慮到該聯營公司之核數師就該聯營公司於二零二五財政年度之綜合財務報表所進行工作之充分性，由於該聯營公司之核數師(a)因無法就持續經營假設獲取充足適當之審核憑證而對該聯營公司於二零二五財政年度之綜合財務報表作出不發表意見；及(b)無法就聯營公司於二零二五財政年度之綜合財務報表所載之應收貸款及應收貸款利息、應收貸款之利息收入以及應收貸款及應收貸款利息之減值虧損獲取充足適當之審核憑證，故立信德豪無法就該聯營公司之財務資料獲取充足適當之審核憑證。此外，前任核數師亦就二零二四年賬目不發表其核數師意見，且無法就下列載於二零二四年賬目之會計項目獲取充足適當之審核憑證：(1)應佔該聯營公司之虧損；(2)應佔該聯營公司之其他全面虧損；(3)於該聯營公司投資之減值虧損；及(4)於該聯營公司投資之賬面值，於立信德豪對二零二五年賬目進行審核期間，該等事項仍未解決。

由於上文所述，立信德豪無法釐定下述事件是否妥為呈列：(i)本集團於二零二五財政年度及二零二四財政年度應佔一間聯營公司之虧損分別約279,000,000港元及223,000,000港元(已計入綜合損益表)；(ii)本集團於二零二五財政年度及二零二四財政年度應佔一間聯營公司其他全面收益／虧損分別為約13,000,000港元及12,000,000港元(已計入綜合全面收益表)；(iii)於二零二五財政年度及二零二四財政年度確認於一間聯營公司之投資之減值虧損分別為約140,000,000港元及零(已計入綜合損益表)；(iv)本集團於二零二五年一月一日於一間聯營公司之投資約488,000,000港元(已計入綜合財務狀況表)；及(v)二零二五年賬目附註18所披露的相關披露。立信德豪並無執行其他令信納的程序以釐定該等金額是否需要作出任何調整。

審核委員會已與本集團管理層及董事討論上述審核意見修改，並同意其立場及依據(包括涉及其重大判斷之事項)。特別是，基於(aa)本集團管理層在應用權益法時使用該聯營公司最近期可得的二零二五財政年度及二零二四財政年度財務報表，對二零二五年賬目及二零二四年賬目中本集團於該聯營公司權益進行會計處理；(bb)本集團管理層已委聘獨立估值師釐定本集團於二零二四年十二月三十一日於該聯營公司之權益的可收回金額；及(cc)本集團於二零二五年十二月三十一日於該聯營公司之權益之可收回金額乃經參考熙達與融德根據出售事項就本集團於該聯營公司之全部權益所協定之代價後釐定，審核委員會同意本集團管理層及董事的立場，即本集團使用權益法分別對二零二五年賬目及二零二四年賬目中於該聯營公司之投資進行會計處理，以及根據本集團於該聯營公司之全部權益應收代價或獨立估值師就本集團於聯營公司的投資所作的估值而於相關時間進行減值評估(視情況而定)。

本集團管理層及董事認為(經審核委員會同意)，隨著本集團於二零二六年三月三十一日完成出售其於該聯營公司之全部權益後，上述有關該聯營公司於二零二五財政年度及二零二四年財政年度之綜合財務報表之審核問題不再為關注事項，據此本集團不再擁有該聯營公司之任何權益。

外聘核數師有關綜合財務報表的匯報責任載於本年報第78至81頁的「獨立核數師報告」。

### 股東權利

#### (1) 股息政策

本公司採納了股息政策。

本公司沒有預設的派息比率。根據公司細則、所有適用法律和法規及下列因素，董事會有權宣派及分發股息予股東：

1. 財務業績；
2. 現金流狀況；
3. 業務狀況及盈利；
4. 資金需求及支出計劃；
5. 股東的利益；
6. 任何派付股息的限制；及
7. 董事會可能視為相關的任何其他因素。

董事會將在有需要時檢討本公司的股息政策。

本公司公平對待其所有股東，以確保維護股東權利。本公司亦提供多種便利的途徑予股東，以行使其享有的權利。本公司的組織章程大綱(「組織章程大綱」)及公司細則已列載股東的權利。

#### (2) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)的權利和程序

根據公司細則第58條，持有不少於十分之一本公司附有股東大會投票權的繳足股本的股東可要求本公司召開股東特別大會。方法為向董事會或公司秘書發出書面要求。召開會議的目的必須載於書面要求內。該要求須由要求人簽署及送達本公司之香港辦事處(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場81層8106B室)交付公司秘書。於召開股東特別大會(其須僅限於實體會議形式)前，本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求並須獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當。

倘董事於上述要求之送達日期二十一日內並無正式召開會議，要求人可根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74(3)條之規定，僅在一個地點(其將作為會議地點，如董事會根據公司細則確定多於一個會議地點，則指會議的主要地點)自行召開實體會議。

### (3) 股東於股東大會提出建議的權利和程序

#### (i) 於股東大會提名候選董事的權利和程序如下：

根據公司細則第88條，除退任董事外，任何未經董事會推薦之人士概無資格於任何股東大會上膺選董事職位，除非由正式合資格出席大會並於會上表決之股東（並非獲提名人士）簽署通知，當中表明提名該人士參選之意向，並附上該獲提名人士簽署表明願意參選之通知，送交本公司香港辦事處（地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場81層8106B室）或香港的股份登記分處，惟發出有關通知之最短期間為股東大會舉行日期前最少七日，且（倘於寄發為有關選舉所召開股東大會通告後遞交通知）遞交上述通知的期限將於寄發為有關選舉所召開股東大會通告之翌日開始，亦不得遲於該股東大會舉行日期前七日結束。

本公司股東提名候選董事之程序刊載於本公司的網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。

#### (ii) 於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序如下：

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第79條及第80條，(i)持有總表決權不少於二十分之一之股東；或(ii)不少於一百名股東，有權向本公司提出書面請求，要求本公司就擬於下屆股東週年大會或股東特別大會上動議的決議案向股東發出通知。倘任何股東擬提出一項將於本公司股東大會上提呈之決議案，則提出該要求之股東需將已簽署之書面通知及聯絡資料送交本公司之香港辦事處（地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場81層8106B室）（公司秘書收）。該通知須載有（其中包括）擬於大會上提呈之決議案之詳情、提呈該決議案之原因及提出有關決議案之股東於該建議中之任何重大利益。本公司的百慕達股份登記處或香港的股份登記分處核實該要求，於獲得股份登記處確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東大會的議程內加入有關決議案。

## 企業管治報告

就上述股東提出於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)或股東特別大會考慮之提案而向全體股東發出通告之通知期因應提案之性質有所不同，詳情如下：

- 倘有關提案構成本公司股東特別大會之決議案，則須至少十四個足日之書面通知。
- 倘有關提案構成本公司股東週年大會之決議案，則須至少二十一個足日之書面通知。

倘要求人未能於合理時間內將通知送達本公司，而引致本公司就根據上市規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱該要求人提交的陳述書所作出的任何費用，本公司保留向該要求人申索的權利(除本公司另有決議)。

股東於股東大會上提呈動議決議案的權利和程序刊載於本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。

### (4) 向董事會提出查詢的程序

本公司歡迎股東就有關問題向董事會作出查詢，並歡迎股東提呈有關本公司業務、策略及管理之建議於股東大會上討論。有關查詢或建議可以書面方式連同聯絡資料送交本公司之香港辦事處(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場81層8106B室)(公司秘書收)。

## 公司秘書

根據上市規則第3.29條的規定，公司秘書蔡國強先生確認於二零二五財政年度已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

## 組織章程大綱及公司細則

於二零二五財政年度，本公司概無對其組織章程大綱或公司細則作出任何變動。本公司的綜合組織章程大綱及經修訂及經重列公司細則可在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))查閱。

## 與股東的溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性。有關本公司之資料乃及時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公告及通函。該等刊載文件連同最近期之公司資料亦已於本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))登載。

股東週年大會為股東提供與董事會交換意見的有用平台。主席及各董事會委員會主席均會出席股東週年大會，並回應股東就彼等負責之事宜所作出之提問。外聘核數師亦會出席股東週年大會以協助董事回應股東任何有關提問。為確保董事會與股東持續保持對話，歡迎股東出席本公司股東週年大會或其他股東大會。股東週年大會通告於該股東週年大會舉行日期前至少二十一個整日發送給股東。通告亦會於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))登載。本公司須就每項實際獨立的事宜於股東大會上以個別決議案提呈。股東可委派任何數目之代表出席大會及代其投票。根據上市規則，所有在本公司股東大會提呈的決議案均將以按股數投票方式表決，且投票表決結果將緊隨有關股東大會召開後於聯交所網站及本公司網站登載。

本公司十分重視股東的意見以確保與股東保持有效的溝通。如有意見和建議，歡迎來信到本公司之香港辦事處(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場81層8106B室)。

本公司已檢討其股東溝通政策於二零二五財政年度的實施情況及有效性。董事會全體成員及本公司外聘核數師安永會計師事務所已出席於二零二五年六月二十三日舉行的二零二五年股東週年大會，以回答與會股東之提問。此外，有關本公司的資料，包括本公司中期及年度報告、公告、通函及二零二五年各股東週年大會的投票結果，以及二零二五年股東週年大會及本公司於二零二六年一月十五日舉行股東特別大會以供股東批准出售事項的通告已根據上市規則及公司細則的規定於二零二五財政年度刊發或寄發予股東。鑑於上述情況，本公司認為其股東溝通政策屬有效。

# 董事會報告書

董事會謹提呈本集團二零二五財政年度之董事會報告書及綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載列於綜合財務報表附註1。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析(包括對本集團財務關鍵表現指標的分析、本集團業務可能的未來發展規劃的標示、本集團僱員政策及本公司於二零二五財政年度結束後的重要期後事項等)載於本年報第6頁至第23頁的「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。該等討論構成本「董事會報告書」之一部分。

本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註40。

本集團採用財務關鍵資料對其二零二五財政年度表現進行之分析載列於本年報第184頁之五年財務概要。

本集團致力於透過在其業務營運中採納環保方針打造更好的環境。本集團亦致力於在其業務過程中遵守所有適用的環境法律及法規。本集團旨在透過以下措施在其營運中減少資源排放及使用：

- 提高本集團業務營運中的資源使用效率；
- 本集團的物業及辦公室採用節能設備；
- 鼓勵僱員盡量減少電力等資源的日常使用；
- 鼓勵承包商及／或服務供應商在其設計、服務及產品中採納環保實務；及
- 承接有益於環保的物業發展項目及就有關項目獲取環境證書。

於二零二五財政年度，本集團繼續採取各種有利於節能減排的措施，該等措施包括定期升級及維護空調系統及設備，以及使用環保紙。

有關本公司環境政策及表現的進一步資料載於本集團二零二五財政年度之環境、社會及管治報告，其將刊載於本公司網站 [www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 遵守法律及法規

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團之附屬公司於英屬處女群島、香港及中國註冊成立。本集團之營運主要由本集團於中國之附屬公司進行，而本集團於香港設有企業及行政辦事處。

本集團的主要業務為於中國進行物業發展，這是一個受到高度監管的行業。中國物業開發商須遵守國內多項法律及法規，包括國家及地方政府頒佈的規則。為從事物業發展業務，本集團須向有關政府部門進行申請，取得並續簽各項執照、許可證、證書及批文，包括但不限於土地使用權證、物業開發商資格證、建設工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。於政府部門發出或續簽任何有關證書或許可證前，本集團須符合有關規定。下文載列與本集團營運及業務有關的中國法律及監管條文的若干方面的概要，包括與下列各項有關的法律及規例：

- 房地產發展項目的設立及資質，包括《城市房地產管理法》、《中華人民共和國城鄉規劃法》、《中華人民共和國建築法》及《城市房地產開發經營管理條例》；及
- 商品房銷售，包括《城市商品房預售管理辦法》。

倘未能遵守上述法例及法規，將會影響本集團之營運、開發及財務表現。於二零二五財政年度，本集團已遵守百慕達、英屬處女群島、中國及香港所有對本集團有重大影響之相關法例及規例。

## 主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務營運受多個因素的影響，概述如下：

### 行業競爭激烈

中國物業發展商之間的激烈競爭可能導致中國黃金地段的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降、相關政府機關批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及人力資源成本增加，該等因素均將對本集團的業務營運及溢利產生不利影響。

### 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌美元及其他外幣的匯率或會波動，且可能受(其中包括)中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。匯率波動會影響本集團之營運業績。由於二零二二年優先票據(定義見本董事會報告書下文「二零二二年優先票據」一段)乃以美元計值，人民幣貶值(如有)將進一步增加本集團之融資成本。

### 利率波動風險

計息債務乃本集團主要融資來源之一，為本集團提供營運所需資金。本集團部份貸款以人民幣計值及獲取自中國之銀行，並按浮動利率計息。因此，中國人民銀行作出之任何利率調整均將影響本集團之融資成本。

### 外部承包商及供應商

倘本集團委聘之外部承包商及供應商表現未達到本集團的標準，或其遇到財政、經營或管理困難，可能導致本集團物業發展之施工進度受阻，本集團亦可能需產生額外成本以及可能因延誤物業發展項目竣工及交付物業而須向客戶支付潛在補償。

### 政府政策及規例

中國的房地產市場嚴格受政府政策及規例規管。為壓抑房價急升及控制投機性需求，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價。此外，中國政府已頒佈一系列規例及政策全面控制物業市場的增長，當中包括與閒置土地、買方房貸、物業開發商融資等的規例及政策。中國政府會否放寬或加強現有限制性措施或未來會否推出新限制性措施仍是未知之數。現有及任何未來限制性措施或會限制本集團獲取資本、降低產品的市場需求及增加財務成本。

### 分部資料

本集團以呈報分部分類之業務分析載列於綜合財務報表附註4。

### 股息

董事不建議就二零二五財政年度派發任何股息(二零二四財政年度：無)。

### 五年財務概要

本集團之五年財務概要載於第184頁。

### 業績及分配

本集團二零二五財政年度之業績分別載列於第82及83頁之綜合損益表及綜合全面收益表內。

## 儲備

本集團於二零二五財政年度之儲備變動載列於第86頁之綜合權益變動表內。

## 本公司可分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)之規定計算，本公司並無可供分派儲備(二零二四年十二月三十一日：零)。此外，本公司之股份溢價賬約5,788,660,000港元(二零二四年十二月三十一日：5,788,660,000港元)可以繳足紅股的形式分派。

## 慈善捐款

本集團於二零二五財政年度並無作出慈善捐款(二零二四財政年度：無)。

## 物業及設備

本集團於二零二五財政年度之物業及設備變動載列於綜合財務報表附註13。

## 投資物業

本集團於二零二五財政年度之投資物業變動載列於綜合財務報表附註14。

## 獲准許彌償條文

惠及董事之獲准許彌償條文於本年報日期生效及於整個二零二五財政年度生效。

## 存貨

於二零二五年十二月三十一日，存貨分為發展中物業及完成待售物業。本集團於二零二五財政年度之存貨詳情載列於綜合財務報表附註19及20。

## 股本

本公司於二零二五財政年度之股本變動詳情載列於綜合財務報表附註30。

### 借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款之情況載列於綜合財務報表附註27。

### 撥作資本之利息

於二零二五財政年度，本集團撥作資本之利息約480,784,000港元(二零二四財政年度：332,003,000港元)，其詳情載列於綜合財務報表附註6。

### 退休金計劃

本集團為其所有僱員提供定額供款退休計劃。自二零零零年十二月一日起，本集團為其所有於香港之僱員加入一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立信託人控制。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須根據計劃規則所訂之比例向該計劃作出供款。本公司之中國附屬公司僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃成員。附屬公司需要向退休福利計劃作出其工資成本若干百分比之供款。本集團就該等計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定之供款。於二零二五財政年度，本集團就上述計劃(均為定額供款計劃)作出之供款總額約為9,365,000港元(二零二四財政年度：10,856,000港元)。並無根據此等計劃之被沒收供款可供未來年度扣減供款。

### 二零二二年優先票據

根據由(a)本公司(作為發行人)；(b)融德(作為控股股東(定義見上市規則)，由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生分別擁有34.06%、36.00%及29.94%權益)；(c)朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(合稱「現有最終股東」)(作為個人擔保人)；及(d)Blooming Rose Enterprises Corp.(「Blooming Rose」)、Heroic Day Limited(「Heroic Day」)、中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)及荃興控股有限公司(「荃興」，連同Blooming Rose、Heroic Day及信達，合稱「票據持有人」)(作為票據持有人)所訂立日期為二零二二年九月二十二日之有條件票據購買協議(「二零二二年票據購買協議」)，本公司將有條件同意向票據持有人發行為期36個月年利率12%的優先有抵押擔保票據，本金總額為210,000,000美元(相當於約1,638,000,000港元)(「二零二二年優先票據」)，其進一步詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十二日之公告。

根據二零二二年票據購買協議，於二零二二年九月二十二日，(a)融德(i)須就其於本公司持有之3,000,000,000股股份以紐約梅隆銀行香港分行(「BNY HK」)為受益人設立押記(「二零二二年股份押記」)；及(ii)現有最終股東各自以BNY HK為受益人訂立個人擔保(合稱「個人擔保」、連同企業擔保稱為「二零二二年擔保」)。二零二二年股份押記於二零二五財政年度(自二零二二年九月二十二日起生效)及於本年度報告日期仍然存續，並須根據上市規則第13.17條披露。二零二二年擔保於二零二五財政年度(自二零二二年九月二十二日起生效)及於本年度報告日期亦仍然存續。

二零二二年優先票據(於二零二五財政年度(自二零二二年九月二十二日起生效)及於本年度報告日期仍然存續)之條件亦載有融德(控股股東(定義見上市規則))及現有最終股東之若干具體履約責任，須根據上市規則第13.18條披露。

倘發生(其中包括)下列事件，則構成對二零二二年優先票據條件之違約：

- (i) 融德不再實益擁有不少於3,670,000,000股股份(倘對該等股份進行拆細、合併或重新分類，則由此產生的股份數量)；
- (ii) 融德不再(a)控制本公司；或(b)實益擁有至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司全部已發行股本；
- (iii) 現為或成為融德股東並已同意作為擔保人受二零二二年票據購買協議所約束之人士(「最終股東」)不再(a)控制本公司；或(b)實益擁有合共至少51%(按全面攤薄基準計算)之本公司全部已發行股本；
- (iv) 最終股東不再(a)控制融德；或(b)合法及實益擁有合共至少76.03%(按全面攤薄基準計算)之融德全部已發行股本；及
- (v) 任何現有最終股東不再擔任董事，惟廖騰佳先生倘不再實益擁有融德之任何股份，則可能辭任董事會。

於二零二四年十月二十五日，本公司及融德(本公司之控股股東(定義見上市規則))與票據持有人訂立一份股份轉讓及期權契據(「股份轉讓及期權契據」)，當中對融德施加(其中包括)根據上市規則第13.18條須予披露之具體履約責任。根據股份轉讓及期權契據，(i)於融德根據融德與本公司訂立日期為二零二四年六月十七日的認購協議(「認購協議」)，按每股認購股份0.20港元的價格(「認購價」)完成認購本公司625,000,000股新普通股(「認購股份」，各自為「認購股份」)後(「認購事項」)，融德須按各票據持有人之絕對酌情權，自認購事項完成日期至二零二二年優先票據之到期日(即二零二五年九月二十一日)(「到期日」)向票據持有人轉讓最多合共728,180,872股認購股份(「轉讓股份」)，代價為每股轉讓股份0.115港元(即緊接股份轉讓及期權契據日期前一個交易日當日在聯交所網站所報之股份收市價)，以結清本公司到期應付票據持有人之二零二二年優先票據應計未償還利息(「未償還利息款項」)；及(ii)融德須於扣除轉讓股份後將1,625,000,000股認購股份之餘額(「餘下股份」)存入現金證券交易賬戶(「賬戶」)，須繳納以根據票據委任之擔保代理(為其本身之利益及代表票據持有人作為受託人)為受益人所設立之第一固定押記，或應Blooming Rose、中國信達及Heroic Day(統稱「主要票據持有人」)之要求存入融德與一名聲譽良好且經驗豐富之代理或證券經紀(由主要票據持有人與融德協定)設立及維持之現金證券交易賬戶。根據上市規則第13.17條，將餘下股份存入賬戶亦須予披露。倘相關票據持有人並無要求融德根據股份轉讓及期權契據向其轉讓任何轉讓股份以結清應付該票據持有人之未償還利息款項，則應付該票據持有人之未償還利息款項將於到期日到期及應付。根據二零二二年優先票據之條款及條件(經不時修訂及補充)，違反上文所載之任何具體責任屬違約事件。

## 董事會報告書

於二零二六年三月三十一日，融德就銀建目標股份(i)以BNY HK為受益人訂立股份押記(「銀建股份押記」)；及(ii)與BNY HK(作為擔保代理)(「擔保代理」)及農銀國際證券有限公司(作為保管代理)(「保管代理」)訂立託管契據(「銀建託管契據」)，當中規定(其中包括)須根據上市規則第13.18條對融德施加特定履約責任。根據銀建股份押記，融德須(其中包括)以擔保代理為受益人於及就銀建目標股份不時享有的所有權利、所有權及權益設立擔保權益，作為二零二二年優先票據的擔保。根據銀建託管契據，融德須委任保管代理為(其中包括)銀建股份押記項下押記的託管人。根據二零二二年優先票據(經不時修訂及補充)的條款及條件，任何有關銀建股份押記及銀建託管契據違約的行為，均屬違約事件。

發生違約事件後，二零二二年優先票據將根據二零二二年優先票據之條件即時到期及須予償還。

二零二二年優先票據構成本公司之直接、無條件、已抵押、已擔保、非後償及一般責任，未附帶任何優先權，且彼此之間享有同等權益；除適用法律及法規強制性條文賦予優先地位之任何責任外，本公司於二零二五年優先票據下之付款責任與所有其他由本公司發行、設立或承擔之現有及日後之直接、無條件、無抵押、非後償及一般責任至少享有同等地位。

本公司於二零二二年九月二十二日向票據持有人發行本金總額為210,000,000美元(相當於約1,638,000,000港元)於二零二五年九月三十一日到期之二零二二年優先票據。於二零二五年十二月三十一日，207,900,000美元(相當於約1,617,865,000港元)之二零二二年優先票據尚未行使。

董事會認為，發行二零二二年優先票據乃本公司籌集資金以償還二零一九年債務(定義見下文)之良機。

本公司已按原定計劃將發行二零二二年優先票據所收到之所得款項悉數用於償還就二零一九年債務應付二零一九年債權人(定義見下文)之二零一九年優先票據(定義見下文)所有尚未償還本金額(倘二零一九年優先票據所有尚未償還本金額並未如二零二二年票據購買協議所述已獲抵銷或以其他方式清償)。

於本年報日期，本公司正與票據持有人就(其中包括)延長二零二二年優先票據到期日進行磋商。本公司將根據上市規則之規定就有關延長刊發公告。

就上文而言，當中所用之界定詞彙具有下列涵義：

「二零一九年債權人」 指 根據與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件有權獲得任何付款之所有債權人，包括二零一九年票據持有人；

「二零一九年債務」 指 於二零二二年九月二十二日，二零一九年債務人根據與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件產生之所有未償還債務(包括二零一九年票據債務，但不包括二零一九年認股權證債務)；

「二零一九年票據債務」	指	於二零二二年九月二十二日，二零一九年債務人根據二零一九年優先票據產生之所有未償還債務；
「二零一九年票據持有人」	指	於二零二二年九月二十二日，尚未行使二零一九年優先票據之所有登記持有人；
「二零一九年債務人」	指	與本公司發行二零一九年優先票據及二零一九年認股權證有關之交易文件之訂約方，不包括二零一九年票據持有人、BNY HK(擔保代理)及農銀國際證券有限公司(保管代理)；
「二零一九年優先票據」	指	本公司所發行於二零二二年到期本金總額為410,000,000美元之優先有抵押擔保票據，由票據證書及其有關條款及條件(經不時修訂及補充)構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日及二零一九年十一月二十一日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函；
「二零一九年認股權證文據」	指	本公司以平邊契據方式簽立之日期為二零一九年十一月二十七日之認股權證文據，內容有關二零一九年認股權證；
「二零一九年認股權證」	指	本公司行使款額合共為61,500,000美元之認股權證，賦予其持有人權利可按初步行使價1.6148港元(經不時根據二零一九年認股權證文據調整)與最終經調整行使價1.54港元認購本公司股份，由二零一九年認股權證文據及向於二零二二年十一月二十六日尚未行使二零一九年認股權證所有登記持有人發出之認股權證證書構成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日、二零一九年十一月二十一日及二零二一年八月二十七日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函；及
「二零一九年認股權證債務」	指	於二零二二年十一月二十六日，根據二零一九年認股權證文據應付於二零二二年十一月二十六日尚未行使二零一九年認股權證之所有登記持有人之所有金額。

### 主要客戶及供應商

於二零二五財政年度，本集團最大及五大客戶應佔本集團收入分別約65%及76%。於二零二五財政年度，本集團最大及五大供應商之採購佔本集團採購總額分別約50%及66%。

除綜合財務報表附註37所披露者外，概無董事及其緊密聯繫人士，或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上之股份(不包括庫存股份))於二零二五財政年度任何時間擁有上述客戶及供應商之權益。

### 與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團深知僱員為本集團的重要財產之一。本集團致力為僱員持續營建充滿關愛的環境，並重視其僱員的個人發展。本集團舉辦多種社交及康樂活動，包括年度晚宴及生日派對，以增進其僱員之間的聯繫並提升彼等之歸屬感。於二零二五財政年度，就有關其僱員薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視，以及其他待遇及福利，並無違反有關法律及規例而對本集團有嚴重影響的重大事項。

本集團明白，與客戶維持良好關係及提供合乎其客戶需求及規定的產品十分重要。本集團持續與其客戶保持交流，提升其客戶關係，以便其瞭解及積極應對市場需求變動。本集團亦已制定客訴處理程序，確保客戶投訴得以迅速和及時處理。由於業務性質，本集團並不依賴任何主要客戶且不會授予彼等任何信貸期。

本集團致力培養與供應商及承包商作為長期業務夥伴的良好關係，確保其業務穩定性。本集團持續與供應商及承包商進行積極有效地溝通，鞏固業務合作關係，以保證彼等產品及服務質量以及按時交貨。

### 董事

於二零二五財政年度及於本年報日期，董事會包括六名執行董事，即朱慶淞先生(亦為主席)、劉捷先生(亦為行政總裁)、廖騰佳先生(亦為副主席)、黃佳爵先生(亦為副主席)、朱沐之先生及葉麗霞女士，以及三名獨立非執行董事，即梁和平先生<sup>太平紳士</sup>、黃之強先生及馮科博士。

根據公司細則第87條，劉捷先生、朱沐之先生及梁和平先生<sup>太平紳士</sup>於即將召開之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事在任期間資料有變，須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段予以披露。

獨立非執行董事黃之強先生自二零二五年八月一日起不再擔任元亨燃氣控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0332)的獨立非執行董事。

獨立非執行董事馮科博士自二零二五年二月二十八日起不再擔任遼寧成大股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600739)的獨立董事。

除上述者外，本公司未獲董事告知自其上一次向股東發佈最新消息後有任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段予以披露。

## 管理合約

概無有關本公司或其附屬公司業務整體或任何重大環節之管理及行政方面的合約於二零二五財政年度訂立或仍然有效。

## 董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立委任書，無固定任期。有關委任書可由任何一方發出三個月書面通知予以終止。

於即將召開之本公司股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定不可於一年內由本公司或其任何附屬公司終止合約而毋需支付賠償(法定賠償除外)。

## 董事及五名最高薪人士之酬金

有關二零二五財政年度董事之酬金及本集團五名最高薪人士之酬金的詳情分別載列於綜合財務報表附註8及9。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(ii)須根據守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之好倉

董事／本公司 最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行 股本總數之 概約百分比 (附註2)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益(附註1)	4,978,123,714	56.25%
廖騰佳	受控制法團之權益(附註1)	4,978,123,714	56.25%
劉捷	實益擁有人	1,144,000	0.01%
葉麗霞	實益擁有人	810,000	0.01%

## 於相關股份之好倉

董事／本公司 主要行政人員姓名	權益性質	相關股份數目	佔本公司已發行 股本總數之 概約百分比 (附註3)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益(附註1)	728,180,872(附註2)	8.23%
廖騰佳	受控制法團之權益(附註1)	728,180,872(附註2)	8.23%

附註：

- 融德持有4,978,123,714股股份及728,180,872股相關股份，而融德分別由朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生擁有34.06%、36.00%及29.94%權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份及相關股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,978,123,714股股份中，3,000,000,000股股份已由融德質押予BNY HK。廖騰佳先生為融德之董事。
- 二零二二年優先票據之持有人向融德授出認沽期權，以購買融德出售予彼等最多728,180,872股股份。認沽期權之行使期自融德向該等持有人轉讓有關相關股份當日起至二零二五年九月二十一日止。相關股份為非上市實物結算衍生工具。
- 於二零二五年十二月三十一日之已發行股份總數(即8,850,632,753股股份)被用於計算本公司之持股概約百分比。

## 於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	身份	普通股總數	概約權益百分比
朱慶淞(又名朱慶伊)	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之(又名朱拉伊)	融德	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
黃佳爵	銀建	實益擁有人	11,928,000	0.52%

## 董事會報告書

- (b) 除本年報所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司存置之登記冊；或(ii)須根據守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 董事及控股股東於合約之權益

於二零一八年十月二十九日及二零二一年十一月三十日，本公司向融德(本公司之控股股東，並由本公司執行董事廖騰佳先生、朱慶崧先生及朱沐之先生分別實益擁有36.00%、34.06%及29.94%權益)分別按分派年利率6%及8%發行本金總額為800,000,000港元及250,000,000港元之永續資本證券(「綜合永續證券」)。綜合永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分綜合永續證券。根據各綜合永續證券，儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可全權酌情決定選擇延期全部或部分任何分派(包括任何逾期分派)至下一個分派付款日期。發行綜合永續證券之所得款項用於為本集團的企業資金需求提供融資。綜合永續證券於二零二五財政年度仍然存續。

於二零二四年六月十七日，本公司與融德(本公司之控股股東，作為認購人)訂立認購協議，據此，認購協議之訂約方有條件同意由融德按每股認購股份0.20港元之認購價認購並由本公司配發及發行1,625,000,000股認購股份。融德應付之認購股份總認購價325,000,000港元將以抵銷本公司結欠融德之未償還本金額為325,000,000港元之貸款之方式結算。認購事項已於二零二四年十月三十一日落實完成，據此，融德已按每股認購股份0.20港元之認購價(每股認購股份淨認購價約為0.20港元)成功認購1,625,000,000股總面值為162,500,000港元之股份。有關認購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二四年六月十七日及二零二四年八月十六日之公告以及本公司日期為二零二四年七月二十六日之通函。

除上文及下文本董事會報告書「關連交易」及「持續關連交易」各段以及綜合財務報表附註37(b)所披露者外，於二零二五財政年度末或二零二五財政年度任何時候，概無存續本公司或其附屬公司為訂約方且董事或與董事有關連之實體於當中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無訂立旨在讓董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而受益及於二零二五財政年度末或於二零二五財政年度內任何時間存續之任何其他安排。

除上文所披露之綜合永續證券及下文本董事會報告「關連交易」一段所披露的買賣協議外，外，於二零二五財政年度末或二零二五財政年度任何時候，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司概無訂立或存續任何其他重大合約。

## 競爭權益

於二零二五財政年度及於二零二五年十二月三十一日，根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生以顧問身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務（「競爭業務」）的公司中擁有權益。因此，彼被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務擁有權益。然而，由於上述董事未能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益的董事將於董事會會議上放棄投票，因此，上述董事在競爭業務的權益將不會影響其作為董事的身份或損害本集團和股東的利益。

除上文披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於二零二五年十二月三十一日，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉如下：

### 主要股東權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本總數之 概約百分比 (附註9)	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之 概約百分比 (附註9)
融德(附註1)	實益擁有人	4,978,123,714 (L)	56.25%	728,180,872 (L)	8.23%

其他人士權益

股東名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)	相關股份數目	佔本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
中央滙金投資有限責任公司 (「中央滙金」)(附註2)	受控制法團之權益	3,080,577,392 (L)	34.81%	80,577,392 (S)	0.91%
	受控制法團之權益	3,365,494,183 (L)	38.03%		
中國農業銀行有限公司 (「中國農業銀行」)(附註2)	受控制法團之權益	3,080,577,392 (L)	34.81%	80,577,392 (S)	0.91%
Heroic Day (附註2)	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%	80,577,392 (S)	0.91%
	實益擁有人	80,577,392 (L)	0.91%		
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註3)	抵押權益	3,361,112,000 (L)	37.98%	50,718,355 (L)	0.57%
	受控制法團之權益				
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,003,457,019 (L)	33.93%		
		3,457,019 (P)	0.04%		
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」)(附註5)	受控制法團之權益	3,365,494,183 (L)	38.03%		
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	3,448,164,788 (L)	38.96%	29,664,788 (S)	0.34%
	實益擁有人	448,164,788 (L)	5.06%		
荃興(附註6)	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.90%	29,664,788 (S)	0.34%
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融」)(附註7)	受控制法團之權益	92,336,000 (L)	1.04%		
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	17.92%		
中國信達資產管理股份有限公司 (「CCAM」)(附註8)	受控制法團之權益	3,000,000,000 (L)	33.89%		
信達(附註8)	抵押權益	3,000,000,000 (L)	33.89%		

(L) 指好倉  
(S) 指淡倉  
(P) 指可供借出的股份

附註：

- 該等股份包括如「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉－於股份之好倉」所述之融德實益擁有之4,978,123,714股股份。據董事所知，於上述4,978,123,714股股份中，3,000,000,000股股份已由融德質押予BNY HK。於二零二五年十二月三十一日，融德亦持有728,180,872股相關股份之權益。二零二二年優先票據之持有人向融德授出認沽期權，以購買由融德出售予彼等最多728,180,872股股份。認沽期權之行使期自融德向該等持有人轉讓有關相關股份當日起至二零二五年九月二十一日止。相關股份為非上市實物結算衍生工具。廖騰佳先生為融德之董事。
- 根據中央滙金於二零二五年二月十四日存檔之權益披露通知（「中央滙金通知」），Heroic Day持有3,080,577,392股股份之直接權益及80,577,392股相關股份之淡倉。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司（「農銀國際投資管理」）之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司（「農銀國際」）之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。中央滙金擁有中國農業銀行之40.14%權益。Heroic Day授予融德一項權利，可於融德向Heroic Day轉讓全部或任何80,577,392股股份當日及之後購買該等股份。相關股份為非上市實物結算衍生工具。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行及中央滙金被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。  
  
此外，Blooming Rose持有3,365,494,183股股份的直接權益，並為中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「東方資產國際」）的全資附屬公司。Wise Leader Assets Ltd（「Wise Leader」）及東銀發展（控股）有限公司（「東銀」）各自持有東方資產國際50%及50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為中國東方資產管理股份有限公司（「東方資產」）之全資附屬公司。東方資產由中央滙金擁有71.55%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀、東方資產及中央滙金被視為於Blooming Rose持有之股份中擁有權益。
- 根據財政部於二零一九年十月十五日存檔之權益披露通知，Heroic Day持有3,361,112,000股股份及50,718,355股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理之全資附屬公司，而農銀國際投資管理則由農銀國際全資擁有。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司，其由財政部擁有35.29%權益。因此，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行及財政部被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。據董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，Heroic Day(i)因本公司通過二零二二年優先票據再融資二零一九年優先票據而不再持有3,361,112,000股股份，自二零二二年九月二十二日起生效；及(ii)因二零一九年認股權證屆滿而不再持有50,718,355股相關股份，自二零二二年十一月二十七日起生效。
- 根據BNY於二零二四年十二月三日存檔之權益披露通知，Bank of New York Mellon持有3,003,457,019股股份之直接權益及可供借出的股份合共3,457,019股股份，並由BNY全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。
- 根據東方資產於二零二四年十一月十一日存檔之權益披露通知，Blooming Rose持有3,365,494,183股股份之直接權益，並為東方資產國際之全資附屬公司。Wise Leader及東銀各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming Rose持有之股份中擁有權益。
- 根據荃興於二零二四年十一月四日存檔之權益披露通知，荃興由張芳榮先生全資擁有，並持有3,448,164,788股股份之直接權益及29,664,788股相關股份之淡倉。荃興向融德授出認沽期權，以購買融德向荃興出售之最多29,664,788股股份。認沽期權之行使期自該等股份由融德轉讓予荃興當日開始。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份及相關股份中擁有權益。

## 董事會報告書

7. 根據中國華融於二零二一年四月七日存檔之權益披露通知(「中國華融通知」)，Linewear Assets Limited(「Linewear」)之全資附屬公司堅越有限公司(「堅越」)持有92,336,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司(「華融國際金融」)之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「Camellia Pacific」)及Right Select International Limited(「Right Select」)分別持有21.01%及29.98%權益。Camellia Pacific及Right Select則為中國華融國際控股有限公司(「華融國際」)之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠」)，中國華融之全資附屬公司及中國華融分別持有15.16%及84.84%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、Right Select、華融國際、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融資產管理股份有限公司(廣東省分公司)(「CHAMCLGDBR」)持有1,586,000,000股股份之直接權益，並為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國華融被視為於CHAMCLGDBR持有之股份中擁有權益。
  8. 根據CCAM、中國信達(香港)控股有限公司(「CCHK」)及信達於二零二四年十一月五日存檔之權益披露通知，信達持有3,000,000,000股股份之直接權益。信達為CCHK之全資附屬公司，而CCHK由CCAM全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，CCHK及CCAM被視為於信達持有之股份中擁有權益。
  9. 於二零二五年十二月三十一日之已發行股份總數(即8,850,632,753股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。
- (b) 除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁並不知悉任何其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露及根據證券及期貨條例第336條須予以存置之權益或淡倉。

## 獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事就其身份之獨立性發出之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立。

## 關連交易

於二零二五年十一月二十八日，本公司之全資附屬公司熙達及控股股東(定義見上市規則)融德與本公司訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，熙達有條件同意出售而融德有條件同意購買銀建之679,890,022股股份(相當於銀建已發行股份約29.50%)，代價(「代價」)為約81,587,000港元(「出售事項」)。代價將以抵銷方式結清，據此代價將悉數抵銷本公司於出售事項完成時結欠融德之貸款約81,587,000港元。

由於融德(由朱慶松先生(執行董事)、廖騰佳先生(執行董事)及朱沐之先生(執行董事)分別擁有34.06%、36.00%及29.94%權益)為控股股東及本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。買賣協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)已於二零二六年一月十五日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准，出售事項已於二零二六年三月三十一日完成，其後本集團不再擁有銀建之任何股權。

出售事項之進一步詳情於本公司日期為二零二五年十一月二十八日及二零二五年一月十五日之公告及本公司日期為二零二五年十二月十九日之通函披露。

### 持續關連交易

於二零二零年一月二十三日，本集團與廣州珠光物業管理有限公司(「管理公司」)訂立八份交付前管理協議(「該等交付前管理協議」)及十一份交付後管理協議(「該等交付後管理協議」，連同交付前管理協議統稱為「該等管理協議」)，年期自二零二零年一月二十三日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，據此，管理公司同意就十一個中國物業項目(「該等項目」)向本集團提供多項交付前管理服務(如就項目規劃及設計、銷售支援服務及物業交付服務提供意見，統稱為「該等交付前管理服務」)及交付後管理服務(如修理、營運及管理公共設施及設備、公用事業設施及附屬樓宇、綠化及園境保養以及向物業擁有人及用戶收取費用，統稱為「該等交付後管理服務」)。就管理公司提供之該等交付前管理服務而言，本集團須每月以現金支付費用，當中包括經本集團與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前管理服務時產生之總成本及開支(包括人力資源成本)及其10%。就管理公司提供之該等交付後管理服務而言，本集團須每月以現金支付費用，當中包括(i)相關該等項目待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣45元(就物業種類而言)，按相關待售單位建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b)相關之該等交付後管理協議訂約方之間相互書面批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)相關該等項目待售單位水電錶所示之所用水電量計算相關該等項目待售單位所產生之公用事業開支(即水電開支)。

## 董事會報告書

於二零二零年一月二十三日，管理公司與廣州發展汽車城有限公司(「廣州項目公司」)(當時之獨立第三方，自二零二一年三月二十四日本集團完成收購廣州項目公司餘下49%股權(「第二次AEC收購」)(「第二次AEC完成日期」)起成為本公司全資附屬公司)訂立交付前物業管理服務協議(「AEC交付前管理協議」)及交付後物業管理服務協議(「AEC交付後管理協議」，連同AEC交付前管理協議統稱為「AEC管理協議」)，年期自二零二零年一月二十三日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，據此，管理公司同意就珠光金融城壹號(廣州項目公司持有之物業項目)向廣州項目公司提供該等交付前管理服務及該等交付後管理服務。根據AEC交付前管理協議(連同交付前管理協議統稱為「二零二零年交付前管理協議」)，就廣州項目公司須每月以現金支付管理費，當中包括經廣州項目公司與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前管理服務時產生之總成本及開支(包括人力資源成本)及其10%。根據AEC交付後管理協議(連同交付後管理協議統稱為「二零二零年交付後管理協議」)，廣州項目公司須每月以現金向管理公司支付管理費，當中包括(i)珠光金融城壹號待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣5.8元(就公寓而言)及每平方米人民幣28元(就辦公室而言)，按珠光金融城壹號建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b)AEC交付後管理協議訂約方之間相互批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)珠光金融城壹號待售單位水電錶所示之用水量計算珠光金融城壹號待售單位所產生之公用事業開支(即水電開支)。

於該等二零二零年管理協議日期，管理公司由朱梓瑜女士(「朱女士」)擁有90%股權。鑒於朱女士為(i)朱慶淞先生(執行董事、主席及控股股東(定義見上市規則)融德之股東(擁有其34.06%權益))之女兒；及(ii)朱沐之先生(執行董事及控股股東(定義見上市規則)融德之股東(擁有其29.94%權益))之侄女，故朱女士為朱慶淞先生之聯繫人並被視為朱沐之先生之關連人士，因此根據上市規則第14A章，管理公司已成為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，該等二零二零年管理協議項下擬進行之交易(「該等持續關連交易」)構成本公司之持續關連交易，自該等二零二零年管理協議日期起生效。

於二零二零年三月，本集團透過收購通興之100%已發行股本之方式完成收購廣州項目公司51%股權，據此本集團根據適用會計準則使用權益會計法將廣州項目公司作為合營企業列賬。於二零二一年三月二十四日，本集團透過第二次AEC收購完成收購廣州項目公司之餘下49%股權，據此廣州項目公司成為本公司之全資附屬公司，使AEC管理協議項下擬進行之交易(「AEC持續關連交易」)自第二次AEC完成日期起根據上市規則成為本公司之持續關連交易。

由於AEC持續關連交易與該等二零二零年持續關連交易(統稱為「總二零二零年持續關連交易」)之性質相似且由本集團與同一名關連人士訂立，因此根據上市規則第14A.81條就關連交易之分類而言，AEC管理協議及該等二零二零年管理協議已合併計算。因此根據上市規則第14A章，總二零二零年持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。總二零二零年持續關連交易之進一步詳情載於本公司分別日期為二零二零年一月二十三日及二零二一年三月二十五日之公告。

於二零二二年十二月三十日，本集團與管理公司訂立六份新交付前管理協議(「二零二二年交付前管理協議」)以及十二份新交付後管理協議(「二零二二年交付後管理協議」，統稱為「二零二二年管理協議」)，各自由二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日為期三年，就此重續於二零二二年十二月三十一日屆滿之六份二零二零年交付前管理協議及所有二零二零年交付後管理協議。根據二零二二年交付前管理協議，管理公司須就六個該等項目向本集團提供該等交付前管理服務，本集團須每月以現金支付費用，當中包括經本集團與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前管理服務時產生之總成本及開支(包括人力資源成本)及其10%。根據二零二二年交付後管理協議，管理公司須就十二個該等項目向本集團提供該等交付後管理服務，本集團須每月以現金支付費用，當中包括(i)相關該等項目待售單位之物業管理費介乎每平方米人民幣1.6元至每平方米人民幣55元(就物業種類而言)，按相關項目之相關待售單位建築面積計算並須視乎(a)中國物價局不時批准之調整；及(b)相關之二零二二年交付後管理協議訂約方之間相互書面批准之調整而定；及(ii)按(a)有關政府當局收取之水電費率；及(b)相關該等項目待售單位水電錶所示之所用水電量計算相關該等項目待售單位所產生之公用事業開支(即水電開支)。

於二零二二年管理協議日期，管理公司90%權益由朱女士擁有，令管理公司根據上市規則第14A章屬本公司之關連人士。因此，二零二二年管理協議項下擬進行之交易(「總二零二零年持續關連交易」)根據上市規則構成本公司之持續關連交易，自二零二二年管理協議日期起生效。根據上市規則第14A章，總二零二零年持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。二零二二年管理協議於本年報日期存續。二零二二年管理協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

## 董事會報告書

於二零二五年十二月三十一日，本集團與管理公司訂立四份新交付前管理協議（「二零二五年交付前管理協議」）及六份新交付後管理協議（「二零二五年交付後管理協議」，連同二零二五年交付前管理協議，統稱「二零二五年管理協議」），由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止各為期三年，以重續將於二零二五年十二月三十一日到期的四份二零二二年交付前管理協議及六份二零二二年交付後管理協議。根據二零二二年交付前管理協議，管理公司須就四個項目向本集團提供該等交付前管理服務，而本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括經本集團與管理公司事先協定之管理公司於提供該等交付前管理服務所產生的總成本及開支（包括人力資源成本）以及其10%。根據二零二五年交付後管理協議，管理公司須就六個項目向本集團提供該等交付後管理服務，而本集團須每月月底以現金支付費用，當中包括(i)相關項目未售出單位的物業管理費，按相關項目的相關未售出單位總樓面面積計算，介乎每平方米人民幣1.6元至人民幣4元（就住宅及別墅而言）、介乎每平方米人民幣3.5元至人民幣6元（就商舖而言）及每平方米人民幣28元（就寫字樓而言），惟須作出以下調整：(a)經中國相關物價局不時批准；及(b)經相關二零二五年交付後管理協議各方以書面形式共同批准；以及(ii)相關項目中未售出單位所產生的公用事業費用（即水電費用），該費用乃根據(a)相關政府部門所收取的水電費率；及(b)相關項目中未售出單位的水電錶所顯示之用水及用電量而計算。

於二零二五年管理協議日期，管理公司90%的股權由朱女士擁有，使管理公司成為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。因此，二零二五年管理協議項下擬進行交易（「總二零二五年持續關連交易」）自二零二五年管理協議日期起構成上市規則項下本公司的持續關連交易。總二零二五年持續關連交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。於本年報日期，二零二五年管理協議仍然存續。二零二五年管理協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十二月三十一日的公告。

於二零二五財政年度，本集團就有關總二零二五年持續關連交易之該等交付前管理服務及該等交付後管理服務已付／應付予管理公司之總費用約為人民幣16,109,000元（相當於約17,601,000港元）。總二零二五年持續關連交易於本年報日期仍然存續。

本集團釐定於二零二五財政年度進行之總二零二五年持續關連交易時已遵從總二零二五年持續關連交易之定價政策及指引。

獨立非執行董事已審閱總二零二五年持續關連交易並確認總二零二五年持續關連交易乃由本集團：

- (i) 在本集團一般及日常業務過程中；
- (ii) 按一般或較佳商業條款；及
- (iii) 根據規管有關交易之協議條款而訂立，而有關條款屬公平合理且符合股東之整體利益。

本公司核數師立信德豪已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證委聘」及參考執行指引第740號(經修訂)「根據香港上市規則發出的持續關連交易核數師函件」，以就總二零二五年持續關連交易作出報告。立信德豪已根據上市規則第14A.56條出具其載有本集團於上述所披露總二零二五年持續關連交易之結果及結論之無修改意見函件。於函件中，立信德豪已確認，於二零二五財政年度，概無任何事宜須提請其垂注而導致本公司核數師認為：

- (a) 總二零二五年持續關連交易未經董事會批准；
- (b) 總二零二五年持續關連交易於所有重大方面並無根據規管總二零二五年持續關連交易之相關協議而訂立；及
- (c) 就總二零二五年持續關連交易各自之交易總額而言，總二零二五年持續關連交易已超出本公司設立之相關總年度上限。

除上文所披露之關連交易及持續關連交易，於本董事會報告書「二零二二年優先票據」一段所述之若干董事簽立之擔保及融德就股份簽立之股份押記外，綜合財務報表附註37(b)所載之關聯方交易概不屬於上市規則第14A章項下之「關連交易」或「持續關連交易」之範疇。本公司確認其已於二零二五財政年度遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 優先購買權

公司細則或百慕達法例概無優先購買權之條款。

### 購買、出售或贖回上市證券

於二零二五財政年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括銷售庫存股份)。

### 管理層討論及分析

有關本集團年度業績之管理層討論及分析列於第6至23頁。

### 企業管治報告

本集團之企業管治報告列於第28至54頁。

### 審核委員會

於二零二五財政年度及於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策及本公司二零二五財政年度之全年業績，並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事項。

### 足夠公眾持股量

基於本公司公開所得之資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後實際可行日期，董事確認於二零二五財政年度及截至本年報日期為止，本公司具有上市規則規定之足夠公眾持股量。

### 核數師

安永會計師事務所自二零二五年十二月十五日起辭任本公司核數師。立信德豪已獲委任為本公司核數師，自二零二五年十二月十六日起生效。

立信德豪將退任，並符合資格願意於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。一項關於重選立信德豪為本公司核數師的決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

朱慶松

香港，二零二六年五月十五日



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

25<sup>th</sup> 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

致珠光控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

## 無法表示意見

吾等受委聘審核珠光控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第82至183頁的綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表及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。

吾等並不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於吾等報告中「無法表示意見的基礎」一節內所述事項關係重大，吾等未能取得充分適當的審核憑證為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。至於所有其他方面，吾等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。

## 無法表示意見的基礎

### 有關持續經營假設之適當性之範圍限制

誠如綜合財務報表附註2.1所述， 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約6,220,000,000港元，而於該日流動負債淨額及負債淨額分別為約13,611,000,000港元及2,937,000,000港元。此外，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團有未償計息銀行及其他借款約15,256,000,000港元須於報告期末起計12個月內償還或按要求償還，而其現金及銀行結餘約為13,000,000港元。在該等銀行及其他借款中，大部分尚未根據相關貸款協議之預定還款日期償還。該等事件或狀況可能對 貴集團持續經營之能力產生重大疑慮。

## 獨立核數師報告

鑑於上述情況，管理層已編製涵蓋報告期末起計17個月期間直至二零二七年五月三十一日之現金流量預測，當中已考慮附註2.1所載之若干計劃及措施。該等計劃及措施包括但不限於以下各項：

- (a) 貴集團一直就 貴集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就 貴集團的借款要求即時還款；
- (b) 貴集團正積極與若干銀行及其他借款的貸款人進行討論，以對其現有借款再融資，並於需要時向現有及其他貸款人獲取額外信貸融資；
- (c) 貴集團將繼續採取措施，監察城市更新項目的應收款項是否按協定時間表收回；
- (d) 貴集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；
- (e) 貴集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 最終控股公司承諾在 貴集團有能力償還款項而不會損害其財務狀況之前不會要求 貴集團償還應收款項，並於必要時將向 貴集團提供持續財務支援，以於可見將來持續營運。

基於董事之評估， 貴集團能夠持續經營，故按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

按持續經營基準編製綜合財務報表的適當性主要取決於上述計劃及措施的成功實施。就最終控股公司的財務支持而言，最終控股公司並無向吾等提供吾等認為就評估其財務狀況及財務可行性，從而評估其向 貴集團提供上述財務支持的能力而言屬必要的證明文件或其他憑證。因此，吾等未能取得吾等認為就評估成功實施 貴集團計劃及措施的可行性而言屬必要的足夠適當審核憑證。吾等無法執行其他替代程序，以確認董事於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基礎是否恰當。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則其可能無法持續經營，從而須作出調整以將 貴集團資產的賬面值減至其可變現淨額，將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

## 額外事項－於一間聯營公司之投資之範圍限制

誠如附註18所披露，貴集團持有於一間聯營公司之投資並已使用權益法入賬。截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團根據該聯營公司管理層編製之綜合財務資料確認應佔該聯營公司之虧損約279,000,000港元及應佔該聯營公司之其他全面收益約13,000,000港元。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，貴集團於該聯營公司之投資之賬面值分別約為82,000,000港元及488,000,000港元。該聯營公司已於二零二六年三月由貴集團出售。

就吾等之集團審核而言，該聯營公司乃釐定為在組成部分核數師的參與下就該聯營公司之全部財務資料執行審核工作的組成部分，以取得足夠適當之審核憑證，以便吾等就貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表集團審核意見。此外，吾等亦須就貴集團於二零二五年一月一日於該聯營公司之投資期初結餘取得足夠適當之審核憑證。

就有關該聯營公司之財務資料而言，組成部分核數師(i)因未能就持續經營假設獲取充分適當之審核憑證而不發表意見；及(ii)未能就應收貸款及應收貸款利息，以及應收貸款之利息收入以及應收貸款及應收貸款利息之減值虧損取得足夠適當之審核憑證。考慮到組成部分核數師所執行工作之充足性，然而，基於吾等所執行之工作，吾等仍無法就該聯營公司之財務資料獲取足夠適當審核憑證。

前任核數師亦就(i)應佔該聯營公司之虧損；(ii)應佔該聯營公司之其他全面虧損；(iii)於該聯營公司投資之減值虧損；及(iv)於該聯營公司投資之賬面值，對貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表不發表其核數師意見，且未能獲取充分適當的審核憑證。於本年度審核期間，該等事項仍未解決。

由於上文所述，吾等無法釐定下述事件是否妥為呈列：(i) 貴集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度應佔該聯營公司之虧損分別約279,000,000港元及223,000,000港元(已計入綜合損益表)；(ii) 貴集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度應佔該聯營公司其他全面收益／虧損分別為約13,000,000港元及12,000,000港元(已計入綜合全面收益表)；(iii)於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度確認於該聯營公司之投資之減值虧損分別為約140,000,000港元及無(已計入綜合損益表)；(iv) 貴集團於二零二五年一月一日於該聯營公司之投資約488,000,000港元(已計入綜合財務狀況表)；及(v)附註18所披露的相關披露。吾等並無執行其他令人滿意的程序以釐定該等金額是否需要作出任何調整。

任何可能認為必要的調整可能會對貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日的財務狀況、貴集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現以及綜合財務報表的相關披露造成相應重大影響。

即使並無如本報告「無法表示意見的基礎」一節所述與持續經營假設適當性相關之範圍限制(該限制致使吾等無法對綜合財務報表發表意見)，就上述額外事項而言，吾等的意見仍將為保留意見。

### 其他事宜

貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由另一名於二零二五年四月九日就該等財務報表無法表示意見的核數師審核。

### 董事就綜合財務報表承擔的責任

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編製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編製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。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並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，或別無其他實際可行的替代方案。

董事負責監督 貴集團財務匯報過程。審核委員會協助董事履行該方面的責任。

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們負責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核並出具核數師報告。本報告按照百慕達一九八一年公司法第90條編製且僅為 閣下(作為整體)編製，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔法律責任。

然而，由於我們報告中無法表示意見的基礎一節所述事宜，我們無法取得充分合適之審核憑證為該等綜合財務報表之審核意見提供基礎。

我們根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表審核的專業會計師道德守則(「守則」)獨立於 貴集團。吾等亦已根據守則履行其他道德責任。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，二零二六年五月十五日

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	<b>1,390,711</b>	1,585,711
銷售成本		<b>(191,855)</b>	(376,993)
毛利		<b>1,198,856</b>	1,208,718
其他收入及收益淨額	5	<b>256,822</b>	417,661
銷售及營銷開支		<b>(24,670)</b>	(42,479)
行政費用		<b>(168,974)</b>	(223,378)
投資物業之公平值虧損淨額	14	<b>(446,704)</b>	(463,602)
金融資產減值虧損淨額		<b>(4,960,115)</b>	(2,248,461)
其他開支淨額		<b>(914,630)</b>	(972,576)
融資成本	6	<b>(936,427)</b>	(1,058,043)
應佔一間聯營公司虧損		<b>(278,960)</b>	(223,226)
除稅前虧損	7	<b>(6,274,802)</b>	(3,605,386)
所得稅抵免	10	<b>54,880</b>	137,951
本年度虧損		<b>(6,219,922)</b>	(3,467,435)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>(6,187,439)</b>	(3,412,327)
非控股權益		<b>(32,483)</b>	(55,108)
		<b>(6,219,922)</b>	(3,467,435)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損 基本及攤薄(以每股港仙表示)	12	<b>(70.68)</b>	(46.27)

# 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<b>(6,219,922)</b>	(3,467,435)
本年度其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	<b>14,013</b>	(64,577)
應佔一間聯營公司之其他全面收益／(虧損)	<b>12,964</b>	(11,651)
本年度其他全面收益／(虧損) · 扣除稅項	<b>26,977</b>	(76,228)
本年度全面虧損總額	<b>(6,192,945)</b>	(3,543,663)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<b>(6,159,634)</b>	(3,488,749)
非控股權益	<b>(33,311)</b>	(54,914)
	<b>(6,192,945)</b>	(3,543,663)

# 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	13	<b>198,628</b>	214,953
投資物業	14	<b>2,448,374</b>	2,829,529
無形資產	15	<b>3,411</b>	4,476
於合營企業之投資	17	<b>10,979</b>	10,708
於一間聯營公司之投資	18	<b>81,587</b>	487,913
貿易應收款項	21	<b>9,704,212</b>	12,590,151
非流動資產總額		<b>12,447,191</b>	16,137,730
<b>流動資產</b>			
發展中物業	19	<b>8,440,381</b>	8,037,624
完成待售物業	20	<b>5,330,797</b>	4,688,340
貿易應收款項	21	<b>1,111,385</b>	1,142,966
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	<b>1,784,416</b>	2,538,181
預付所得稅		<b>194,036</b>	193,520
按公平值計入損益之金融資產	23	<b>26,428</b>	25,776
現金及銀行結餘	24	<b>12,581</b>	17,003
流動資產總額		<b>16,900,024</b>	16,643,410
<b>流動負債</b>			
合約負債	25	<b>4,413,224</b>	3,734,485
貿易及其他應付款項	26	<b>7,026,207</b>	6,383,891
計息銀行及其他借款	27	<b>15,255,714</b>	13,745,845
所得稅應付款	28	<b>3,815,441</b>	3,591,018
流動負債總額		<b>30,510,586</b>	27,455,239
流動負債淨值		<b>(13,610,562)</b>	(10,811,829)
資產總值減流動負債		<b>(1,163,371)</b>	5,325,901

## 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	26	<b>149,643</b>	143,754
計息銀行及其他借款	27	<b>2,804</b>	198,571
遞延稅項負債	29	<b>1,620,922</b>	1,724,106
非流動負債總額		<b>1,773,369</b>	2,066,431
(負債)／資產淨值		<b>(2,936,740)</b>	3,259,470
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	30	<b>885,064</b>	885,064
儲備	31	<b>(5,157,165)</b>	1,142,089
永續資本證券	32	<b>(4,272,101)</b>	2,027,153
非控股權益		<b>11,608</b>	(23,436)
權益總額		<b>(2,936,740)</b>	3,259,470

朱慶崧  
董事

葉麗霞  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌波動		實繳盈餘	法定儲備	資本儲備	保留溢利/		永續 資本證券	非控股	
				儲備	總額				(累計虧損)	總額		權益	權益總額
(附註30)	(附註31(p))	(附註31(m))	(附註31(m))	(附註31(m))	(附註31(m))	(附註31(v))	(附註32)						
於二零二四年一月一日	722,564	5,626,160	(101,922)	(1,689,910)	239,404	41,601	(25,738)	333,021	5,145,180	1,187,753	31,478	6,364,411	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,480,327)	(3,480,327)	68,000	(55,108)	(3,467,435)	
本年度其他全面虧損：													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(64,771)	-	-	-	-	(64,771)	-	194	(64,577)	
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	(11,651)	-	-	-	-	(11,651)	-	-	(11,651)	
本年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(76,422)	-	-	-	(3,480,327)	(3,556,749)	68,000	(54,914)	(3,543,663)	
發行股份(附註30)	162,500	162,500	-	-	-	-	-	-	325,000	-	-	325,000	
本公司母公司之視作注資(附註30)	-	-	-	-	-	-	113,722	-	113,722	-	-	113,722	
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>885,064</b>	<b>5,788,660*</b>	<b>(101,922)*</b>	<b>(1,766,332)*</b>	<b>239,404*</b>	<b>41,601*</b>	<b>87,984*</b>	<b>(3,147,306)*</b>	<b>2,027,153</b>	<b>1,255,753</b>	<b>(23,436)</b>	<b>3,259,470</b>	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(6,255,439)	(6,255,439)	68,000	(32,483)	(6,219,922)	
本年度其他全面虧損：													
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	14,841	-	-	-	-	14,841	-	(828)	14,013	
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	12,964	-	-	-	-	12,964	-	-	12,964	
本年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	27,805	-	-	-	(6,255,439)	(6,227,634)	68,000	(33,311)	(6,192,945)	
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(71,620)	(71,620)	-	68,355	(3,265)	
於二零二五年十二月三十一日	<b>885,064</b>	<b>5,788,660*</b>	<b>(101,922)*</b>	<b>(1,738,527)*</b>	<b>239,404*</b>	<b>41,601*</b>	<b>87,984*</b>	<b>(9,474,365)*</b>	<b>(4,272,101)</b>	<b>1,323,753</b>	<b>11,608</b>	<b>(2,936,740)</b>	

\* 該等儲備賬款包括綜合財務狀況表內的綜合儲備(5,157,165,000)港元(二零二四年：1,142,089,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>來自經營活動之現金流量</b>			
除稅前虧損		<b>(6,274,802)</b>	(3,605,386)
就下列各項作出的調整：			
融資成本	6	<b>936,427</b>	1,058,043
應佔一間聯營公司虧損		<b>278,960</b>	223,226
利息收入	5	<b>(13)</b>	(36,680)
物業及設備折舊	7	<b>12,062</b>	12,276
使用權資產折舊	7	<b>5,321</b>	7,081
無形資產攤銷	7	<b>1,162</b>	1,166
投資物業之公平值變動	14	<b>446,704</b>	463,602
發展中物業及完成待售物業撥備	7	<b>24,949</b>	155,852
計入物業及設備之酒店物業減值	7	<b>4,645</b>	29,295
金融資產減值虧損淨額	7	<b>4,960,115</b>	2,248,461
於一間聯營公司之權益之減值虧損		<b>140,331</b>	–
部分出售於一間聯營公司之權益虧損		–	642
出售投資物業之收益	5	–	(33,308)
銀行及其他借款合同修改收益	5	<b>(177,686)</b>	(325,827)
提早終止租賃之收益		<b>(19)</b>	–
營運資金淨額之匯兌調整		<b>6,619</b>	6,531
		<b>364,775</b>	204,974
發展中物業及完成待售物業增加		<b>(258,407)</b>	(104,932)
貿易應收款項增加		<b>(1,097,171)</b>	(811,155)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		<b>200,283</b>	(156,428)
合約負債增加		<b>276,195</b>	476,491
貿易及其他應付款項增加		<b>246,509</b>	890,321
受限制現金減少		<b>945</b>	125,897
經營業務(所用)／所得之現金		<b>(266,871)</b>	625,168
已付企業所得稅		<b>(21)</b>	(4,386)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		<b>(266,892)</b>	620,782

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
部分出售於一間聯營公司之權益所得款項		-	64
出售投資物業所得款項		-	115,625
已收利息		<b>13</b>	187
購買物業及設備項目	13	<b>(422)</b>	(281)
受限制現金減少		-	157,731
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		<b>(409)</b>	273,326
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
銀行及其他借款所得款項		<b>112,320</b>	216,314
償還銀行及其他借款		<b>(22,842)</b>	(442,736)
租賃付款本金部分		<b>(4,405)</b>	(6,750)
墊款自／(償還予)關聯方		<b>209,119</b>	(391,572)
應付最終控股公司款項增加／(減少)		<b>5,889</b>	(27,127)
已付利息		<b>(36,577)</b>	(242,738)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		<b>263,504</b>	(894,609)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>			
年初之現金及現金等值項目		<b>7,171</b>	7,804
匯率變動影響淨額		<b>84</b>	(132)
年末之現金及現金等值項目	24	<b>3,458</b>	7,171
<b>現金及現金等值項目之結餘分析</b>			
現金及現金等值項目	24	<b>3,458</b>	7,171

# 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料

珠光控股集團有限公司(「本公司」)為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

自一九九六年十二月九日起，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

年內，本公司之主要業務為投資控股，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國內地(「中國」或「中國內地」)從物業發展、項目管理、物業投資、酒店營運及其他物業開發相關服務。

本公司董事(「董事」)認為，本公司之控股公司及最終控股公司為融德投資有限公司(「融德」)，其於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

### 有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
南方國際集團有限公司	英屬處女群島/香港	50,000美元	100%	-	投資控股
珠光集團有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
南興控股有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
熙達有限公司	英屬處女群島/香港	138,000美元	100%	-	投資控股
佳儒企業有限公司	英屬處女群島/香港	1,000美元	-	100%	項目管理
愉興有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
毅冠有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
速溢有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
廣州市潤發房地產有限公司 <sup>®</sup> (附註(a))	中國/中國內地	人民幣132,880,000元	-	100%	物業發展
香河縣逸景房地產開發有限公司 <sup>®</sup> (附註(a))	中國/中國內地	人民幣148,410,100元	-	100%	物業發展
廣東海聯大廈有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	99,000,000美元	-	80%	物業發展及物業 投資
廣州東港合眾房地產有限公司 <sup>®</sup> (附註(a))	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
廣州珠光實業集團有限公司*(「珠光實業」) (附註(a))	中國/中國內地	人民幣160,000,000元	-	100%	物業發展及物業 投資
廣州市潤啟房地產有限公司 <sup>®</sup> (附註(a))	中國/中國內地	人民幣99,652,457元	-	100%	物業發展

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
豐順佳榮貿易有限公司*(「佳榮」)(附註(a)及(b))	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	-	附註(b)	投資控股
廣東喜龍實業投資有限公司*(「廣東喜龍」) (附註(a)及(b))	中國/中國內地	人民幣120,000,000元	-	附註(b)	物業發展及物業 投資
豐順御景房地產有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展
廣東鹿湖溫泉假日酒店有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	-	100%	酒店營運
廣州雲嶺湖酒店有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	酒店營運
廣州振超房地產開發有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
梅州御景房地產有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
中山市珠光房地產有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	50%	物業發展
廣州珠光城市更新集團有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣1,992,100,000元	-	100%	投資控股
廣州舜吉實業有限公司*(附註(a))	中國/中國內地	人民幣12,500,000元	-	100%	物業發展
廣州發展汽車城有限公司*(「AEC」)(附註(a))	中國/中國內地	人民幣901,960,800元	-	100%	物業發展

# 根據中國法律註冊為內資有限公司

◎ 根據中國法律註冊為外商獨資企業

\* 根據中國法律註冊為中外合資權益實體

附註：

(a) 由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

(b) 董事認為，儘管並無權益所有權，但實際上，根據若干合約協議，本集團對佳榮及廣東喜龍擁有控制權，可自其活動中獲益。因此，佳榮及廣東喜龍就會計而言被視為本公司之間接全資附屬公司。

上表列示董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

### 2.1 呈列基準

#### 持續經營基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約6,220,000,000港元，以及於該日，本集團之流動負債淨額以及負債淨額分別為約13,611,000,000港元及約2,937,000,000港元。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團於報告期間完結時起計12個月內到期償還之未償計息銀行及其他借款為15,256,000,000港元，而其現金及銀行結餘為13,000,000港元。在該等銀行及其他借款，大部分尚未按相關貸款協議項下之預定還款日期償還。該等事件或情況可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑑於該等情況，董事已審慎考慮本集團之未來營運資金及表現及其可用融資來源，以評估本集團是否擁有充足資金履行其財務責任並自二零二五年十二月三十一日起計至少12個月內持續經營。本集團已制定以下計劃及措施以緩解流動資金壓力及改善其現金流。

- (a) 本集團一直就本集團的業務計劃、營運及財務狀況與相關貸款人進行積極溝通，彼等將不會就本集團的借款要求即時還款；
- (b) 本集團正積極與若干銀行及其他借款的貸款人進行討論，以對其現有借款再融資，並於需要時向現有及其他貸款人取得額外信貸融資；
- (c) 本集團將繼續採取措施，監察城市更新項目有關的應收賬款是否按協定時間表收回；
- (d) 本集團將繼續努力促進發展中物業及完成待售物業的預售及銷售；
- (e) 本集團將繼續採取積極措施收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項，並控制其行政成本及管理其資本支出；及
- (f) 最終控股公司承諾在本集團有能力償還款項而不會損害其財務狀況之前不會要求本集團償還應收款項，並於必要時將向本集團提供持續財務支援，以於可見將來持續營運。

## 2.1 呈列基準(續)

### 持續經營基準(續)

董事已審閱管理層編製本集團自報告期末起計最少十七個月期間的現金流量預測。考慮到上述計劃及措施，董事認為本集團將具備足夠的營運資金以撥付其營運所需，並於自二零二五年十二月三十一日起計最少十二個月能履行其到期財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製本集團的該等綜合財務報表乃恰當之舉。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (a) 本集團現有貸款人的持續支持，使彼等不會要求立即償還相關借款；
- (b) 成功及時與貸款人就延長現有借款的還款日期達成協議(視乎本集團的財務及流動資金狀況)，並在必要時自現有及其他貸款人獲得額外的信貸融資；
- (c) 按照協定時間表成功及時收取有關城市更新項目的應收款項；
- (d) 本集團實現其發展中物業及完成待售物業的預售及銷售計劃的能力，其對本集團主要物業項目所在地區的當地房地產市場氣氛及買家信心非常敏感；及
- (e) 最終控股公司履行其不要求本集團償還欠款的承諾，並在需要時向本集團提供充足及時的財務支持的財務能力。

該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力產生重大疑慮，因此本集團可能無法於日常業務過程中變現資產及清償負債。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並以持續經營基準營運，則本集團將作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可變現金額淨額，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，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 2.2 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量。財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數(千港元)。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與被投資方業務之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資方之權力(即本集團獲賦予現有能以主導被投資方相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

一般而言，大多數投票權構成控制。倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資方之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。一間附屬公司之擁有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備；並確認所保留任何投資的公平值及損益中任何因此產生的盈餘或虧蝕。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分按適用情況按本集團已直接出售相關資產或負債規定的相同基準重新分類至損益或保留溢利。

## 2.3 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號修訂本      缺乏兌換性

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響詳述如下：

香港會計準則第21號修訂本指明了實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的計量日期應如何估計現貨匯率。修訂本規定了披露資料以使財務報表使用者了解不可兌換的貨幣的影響。修訂本允許提早應用。實體在應用修訂本時不得重列比較資料。因首次應用修訂本而產生的任何累計影響應確認為對實體於首次應用日期保留溢利期初結餘或權益單獨組成部分累計換算差額(如適用)的調整。於本年度應用香港會計準則第21號修訂本不會對本集團本年度及／或過往年度之財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

## 2.4 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表中應用下列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。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(如適用)生效時應用該等準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受托責任附屬公司：披露 <sup>2</sup>
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	金融工具之分類及計量修訂本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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出售資產或注資 <sup>3</sup>
香港詮釋第5號修訂本	財務報表之呈列—借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則會計準則之 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號修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或以後開始的年度／報告期間生效

<sup>3</sup> 並無已釐定的強制生效日期惟可供採納

### 2.4 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料描述如下：

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列及披露*。儘管香港財務報告準則第18號沿用了香港會計準則第1號中的若干章節且改動有限，但其對損益表的呈報提出了新規定，包括指定的總計及小計項目。實體須將損益表中的所有收入及開支分類為以下五個類別：經營、投資、融資、所得稅及終止經營，並須呈報兩項新定義的小計項目。其亦規定於單獨附註中披露管理層定義的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的分組(匯總及分拆)及呈列位置提出了更嚴謹的規定。此前包含於香港會計準則第1號中的部分要求已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*，該準則現更名為香港會計準則第8號*財務報表的編製基準*。由於香港財務報告準則第18號的發佈，對香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*作出了有限但廣泛適用的修訂。此外，對其他香港財務報告準則亦作出了細微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則的相應修訂於二零二七年一月一日或其後開始的年度期間生效，並允許提前應用。須追溯應用。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對其財務報表呈列及披露的影響，特別是收入及開支的分類以及損益表中新小計的呈列。根據初步評估，預期香港財務報告準則第18號不會對本集團的財務表現或財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇採用簡化披露規定，同時仍須遵循其他香港財務報告準則中的確認、計量及呈列規定。為符合資格，實體於報告期末必須為香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*中定義的附屬公司，該附屬公司不得承擔公共受托責任，且必須有一間母公司(最終或中間控股公司)編製符合香港財務報告準則的可供公眾使用的綜合財務報表。允許提前應用。由於本公司為上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司部分附屬公司正在考慮在其指定的財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

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*金融工具之分類及計量*修訂本澄清了終止確認金融資產或金融負債的日期，並引入一項會計政策選項，允許在符合指定標準的情況下，於結算日前終止確認通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂本澄清了如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流特徵。此外，該等修訂本亦澄清了對具有無追索權特徵的金融資產及合約關聯工具進行分類的規定。該等修訂本亦包括對指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具投資及具有或有特徵的金融工具的額外披露。該等修訂本應追溯適用，並於首次應用日期調整至期初保留溢利(或其他權益組成部分)。過往期間毋須重列，僅可在不使用事後分析的情況下重列。允許提前應用所有修訂本，或僅提前應用與金融資產分類相關之修訂本。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.4 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則 (續)

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澄清了「自用」規定對範圍內合約的應用，並修訂了範圍內合約現金流量對沖關係中對沖項目的指定規定。該等修訂本亦包括額外披露規定，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體的財務表現及未來現金流量的影響。與自用豁免有關的修訂本應追溯適用。過往期間毋須重列，僅可在不使用事後分析的情況下重列。與對沖會計有關的修訂本應前瞻性應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。允許提前應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本應同時應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間出售資產或注資的規定的不一致性。該等修訂本規定於資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全部收益或虧損。就不構成業務的資產交易而言，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將前瞻性應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本的過往強制生效日期。然而，該等修訂本可於現時採納。

香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、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。預期適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂本已更新香港財務報告準則第7號第B38段及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以簡化或與該準則的其他段落及／或其他準則所用的概念及術語達致一致性。此外，該等修訂本澄清了實施香港財務報告準則第7號的指引未必說明香港財務報告準則第7號參考段落的所有規定，亦未必增設額外規定。允許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂本澄清了當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認所產生的任何收益或虧損。此外，該等修訂本已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂本澄清了香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，移除與香港財務報告準則第10號第B73段的規定的不一致性。允許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

### 2.4 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則 (續)

- 香港會計準則第7號現金流量表：於先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂本於香港會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

### 2.5 重大會計政策

#### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股權投票權的長期權益，並對其有重大影響力的實體。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力，惟並無控制或共同控制該等政策。

合營企業指一類合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制權僅在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。

本集團於聯營公司及合營企業投資乃於綜合財務狀況表內列作本集團根據權益會計法計算的分佔資產淨值減任何減值虧損。倘出現任何不相符之會計政策，即會調整加以修正。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘已直接於聯營公司或合營企業權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業之間的交易盈虧按本集團於聯營公司及合營企業之投資對銷，惟未變現虧損外乃轉讓的資產的減值證據除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計作本集團於聯營公司及合營企業投資的部份。

倘若於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或反之亦然，則不會重新計量保留權益。相反，投資將繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何留存投資。聯營公司或合營企業於喪失重大影響力或共同控制權後的賬面值與留存投資及出售所得款項的公平值之間的差額乃於損益確認。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團就收購方前任擁有人及本集團轉讓的股權所承擔的負債、本集團就收購方前任擁有人所承擔的負債，以及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質性程序，而兩者共同對創造產出的能力具重大貢獻，則本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益或其他全面收益(如適用)確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘或然代價被分類為一項資產或負債，則會按公平值計量，而其公平值變動會於損益作出確認。倘或然代價分類為權益，則或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽以成本減去累計減值損失進行後續計量。當有某些事件或環境變動表明商譽的賬面值可能減值時，將更頻繁地進行測試。本集團於每年十二月三十一日執行該年度的商譽減值測試。對於減值測試，自收購日起業務合併中產生的商譽應該分攤至預期從合併的協同效應中受益的各集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不管是否本集團的其他資產或者負債被分攤到這些單位或單位組合。

### 2.5 重大會計政策 (續)

#### 業務合併及商譽 (續)

商譽減值通過評估現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額決定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面價值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

#### 公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業及按公平值計入損益的金融資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場的情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)
- 第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

## 2.5 重大會計政策(續)

### 公平值計量(續)

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

### 非金融資產減值

倘非金融資產(投資物業、發展中物業、待售物業及遞延稅項資產除外)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者中的較高金額計算，並按個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在此情況下，可收回金額將按該資產所屬現金產生單位釐定。在對現金產生單位進行減值測試時，倘能按合理一致的基準進行分配，則公司資產(如總部樓宇)的一部分賬面值會分配至個別現金產生單位，否則會分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現值。稅前貼現率反映當時市場對貨幣時間值的評估及該資產的特有風險。減值虧損於其產生期間的損益賬內在與減值資產的功能一致的相關開支類別中扣除。

於各報告期間末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象存在，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益賬。

### 關聯方

以下人士於下列情況將被視為與本集團有關連：

- (a) 倘該方屬以下人士或該人士家屬的近親，並且該人士
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 關聯方 (續)

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營企業(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團的母公司。

### 物業及設備與折舊

除在建工程外，物業及設備乃以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。自有物業及設備項目的成本包括其購買價及將資產運抵指定地點並使其達到預定可使用狀態的任何直接應佔成本。

物業及設備項目投入運作後產生的支出，如維修保養等，一般於其產生期間於損益中扣除。於符合確認條件的情況下，主要檢查開支作為重置成本、資本化為資產賬面值。當物業及設備的重大部分於期間需要替換，本集團確認該部分為有明確可使用年期的個別資產，並作出相應折舊。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 物業及設備與折舊 (續)

折舊乃按其估計可使用年期以直線法計算，將自有物業及設備各項目的成本撇銷至其剩餘價值。就此所使用的主要年率如下：

汽車	3至10年
傢俬、裝置及辦公室設備	3至5年
酒店物業	20年

倘物業及設備項目的不同部分的可使用年期有別，該項目的成本乃按合理基準分配至不同部分且分別進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度末進行審查及調整(如適用)。

一項物業及設備項目(包括已作初步確認的任何重要部份)於出售或估計其使用或出售日後不會產生經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認的年度因出售或報廢而於損益內確認的任何收益或虧損，乃有關資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額。

在建工程按成本扣除任何減值虧損列賬，且不計算折舊。在建工程於落成及可供使用時重新分類為物業及設備的適當類別。

### 無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。在業務合併中所收購的無形資產的成本即為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產按可使用經濟年期後繼續攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末複核一次。

#### 軟件

所收購的電腦軟件執照乃根據收購特定軟件及投放使用所涉成本為基準予以資本化。該等成本乃在其5至10年之估計可使用年限內予以攤銷。

### 2.5 重大會計政策 (續)

#### 發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，包括發展期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接歸屬於該等物業的成本。

待售發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預計超過正常營運週期竣工。完成後，物業轉撥至完成待售物業。

#### 完成待售物業

完成待售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的所得款項減去適用可變銷售開支或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇(包括使用權資產)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損，於產生期間計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損，於報廢或出售的期間在損益中確認。

就存貨轉撥至投資物業而言，該日的物業公平值與其先前的賬面值間之任何差額於損益表內確認。

#### 租賃

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授予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟就短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

#### (a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產之租賃期及估計使用年限的較短者內按直線法計提折舊如下：

土地使用權	37年
辦公室物業	3年

本集團之使用權資產已計入物業及設備。倘租賃期結束時租賃資產之擁有權轉移至本集團或成本反映購買權之行使，將使用資產之估計使用年限計算折舊。

使用權資產與作為存貨持有之租賃土地之權益相關，彼等其後根據本集團之「發展中物業」政策按成本及可變現價值淨額(以較低者為準)計量。當使用權資產符合投資物業之定義，該資產計入投資物業中。相應使用權資產初始以成本計量，後續按照本集團對「投資物業」之政策以公平值計量。

#### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出之租賃付款之現值計予以確認。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、取決於某一指數或比率之可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買選擇權之行使價及為終止租賃而支付之罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止租賃權時)。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生之期間確認為支出。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (b) 租賃負債 (續)

於計算租賃付款之現值時，由於租賃中所隱含之利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債之金額將會增加以反映利息之增加及就已作出之租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化(例如因某一指數或比率變動而導致日後租賃付款出現變動)或購買相關資產購股權之評估發生變化，則租賃負債之賬面值將重新計量。

本集團之租賃負債已計入計息銀行及其他借款。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其機器及設備之短期租賃(即該等於開始日期租期為12個月或以下且不包含購買權之租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦對視作低價值之任何辦公室設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項按租期以直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始(或當租賃作出修訂)時將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團尚未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃已分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立之售價基準將合約代價分配至各部分。由於其經營性質使然，租金收入於租賃期內按直線法入賬並已在損益表計入收入內。磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本已加入租賃資產之賬面值內，並按與租金收入相同之基準於租賃期內確認。或然租金於其賺取期間確認為收入。

向承租人轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部份風險及回報之租賃已入賬為融資租賃。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益計量及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無調整重大融資成分的影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項依照下文「收入確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產或債務工具按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生就未償還本金的純粹本息付款(「SPPI」)的現金流量。非SPPI的金融資產會連同現金流量按公平值計入損益分類及計量(不論其業務模式如何)。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產於持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量之金融資產則於為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並無於上述業務模式內持有之金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量。

須於一般由市場規例或慣例指定的期間內交付資產的金融資產買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。

### 2.5 重大會計政策 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 後續計量

金融資產於其後作出的計量視乎其類別如下：

(a) 按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

(b) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。股本投資的股息亦在支付權確立時於損益表中確認為其他收入。

#### 終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產 (或在適用情況下，金融資產的部分或一組類似金融資產的部分) 主要會被終止確認 (即自本集團的綜合財務狀況表中剔出)：

- 收取該資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該資產所得現金流量的權利，或已根據「轉手」安排在未有對第三方造成重大延誤的情況下承擔全額支付所有現金流量的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利，或已訂立轉手安排，其將評估其是否保留該資產的所有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓有關資產的控制權，而本集團將以本集團持續參與該項已轉讓資產的程度繼續確認該項資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映本集團所保留的權利及責任的基準計量。

若以本集團就已轉讓資產作出保證的形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限 (以較低者為準) 計算。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月(12個月預期信貸虧損)可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。進行評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理且有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。當合約付款逾期30日以上，則本集團認為信貸風險大幅增加。

倘合約付款逾期90日，本集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，如內部或外部資料顯示本集團於考慮本集團持有的任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，本集團亦認為金融資產將會違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟適用簡化方法的貿易應收款項除外(如下文詳述)。

- 第一階段 — 自初步確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 — 自初步確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 簡化方法

就不包含重大融資成分的貿易應收款項(有關城市更新項目及租金之應收款項除外)而言或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的實際權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重要融資成分的貿易應收款項，本集團選擇簡化方法作為其會計政策，以上述方式計算預期信貸虧損。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

於初步確認時，金融負債乃視情況分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、及按攤銷成本計量的應付款項或在有效的對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借款及按攤銷成本計量的應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款及應付最終控股公司款項。

#### 後續計量

金融負債於其後作出的計量視乎其類別如下：

#### (a) 按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項以及借款)

於初步確認後，貿易及其他應付款項以及計息借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現的影響並不重大，則於此情況下，按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益內確認，以及在實際利率法攤銷過程中確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價及屬於實際利率的組成部分的各項費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益內的融資成本。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 金融負債 (續)

#### 後續計量 (續)

#### (b) 優先票據

本公司發行之優先票據包括負債及提早贖回選擇權二部分(其與主合約沒有密切相關)，於初步確認時分別獨立予以分類為相關項目。於發行日期，負債及提早贖回選擇權部分乃以公平值確認。

於其後期間，優先票據之負債部分使用實際利率法以攤銷成本列賬。提早贖回選擇權以公平值計量，而公平值變動於損益內確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回選擇權部分。與提早贖回選擇權有關的交易成本即時於損益中扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

#### (c) 財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)確認的累計收入金額。

### 終止確認金融負債

倘負債的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由同一債權人以條款大為相異的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將以終止確認原負債並確認新負債處理，有關各賬面值的差額於損益內確認。

### 2.5 重大會計政策 (續)

#### 抵銷金融工具

倘現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債，淨額於財務狀況表內呈報。

#### 現金及銀行結餘

綜合財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，以及可輕易轉換成已知金額現金、所涉價值變動風險極低並持作短期現金開支用途的一般為三個月內到期的短期高流動性存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金以及上文所界定的短期存款，減去須按要求償還並構成本集團現金管理不可或缺一部分的銀行透支。

#### 永續資本證券

無合同義務償還本金或支付任何分派的永續資本證券歸類為權益的一部分。

#### 撥備

倘因為過去的事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須流出資源履行有關責任，則確認撥備，惟必須可對有關責任涉及的金額作出可靠估計。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額乃預期日後須履行有關責任的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經折讓現值增加數額，計入損益的融資成本。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認項目的所得稅在損益以外確認，計入其他全面收益或直接計入權益內。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務機關退回或付予稅務機關的金額，根據報告期末已實施或已大致實施的稅率(及稅法)計算，而計算時亦考慮到本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末的資產及負債的稅基及該等項目作財務報告的賬面值的所有暫時性差額作出撥備。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 於商譽或交易中初步確認的資產或負債(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損亦不會產生等額的應課稅及可扣稅暫時差額)所產生的遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司及合營企業的權益有關的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可以控制及暫時差額可能不會在可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額及結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅溢利且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產涉及因業務合併以外的交易(交易當時並無因而影響會計溢利或應課稅溢利或虧損亦不會產生等額的應課稅及可扣稅暫時差額者)下初步確認資產或負債所產生的可扣稅暫時差額；及
- 就與於附屬公司及合營企業的權益有關的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額的情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施的稅率(及稅法)，按變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率予以估量。

當及僅當本集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

### 2.5 重大會計政策 (續)

#### 政府補助

倘有合理保證將可收取補助並將符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則於擬補償的費用被支銷期間按系統性基準確認為收入。

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

來自客戶合約之收入於貨物或服務之控制權按反映本集團換取該等貨物或服務時預期有權獲得之代價金額轉移予客戶時確認。

當合約中之代價包括可變金額時，則估計本集團向客戶轉移貨物或服務而有權獲得之代價金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至當與可變代價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累計銷售收入金額很可能不會出現重大銷售收入回撥。

倘合約中包含就向客戶轉移貨物或服務而為客戶提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則收入按應收金額之現值計量，並使用於合約開始時本集團與客戶之單獨融資交易中反映之貼現率折現。倘合約中包含為本集團提供超過一年之重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算之合約負債所產生之利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨物或服務之間之時間為一年或以下之合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號之實際權宜方法就重大融資成分之影響調整交易價格。

##### 物業銷售

收入於買方取得已落成物業之實際擁有權或業權時，且本集團現時有權付款及可能收回代價確認。

##### 項目管理服務

提供項目管理服務的收入隨物業發展項目及城市更新項目的期限確認。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 收入確認 (續)

#### 客戶合約收入 (續)

##### 酒店營運

客房銷售及其他配套服務收入按每日確認。溫泉入場費收入於門票售出及客戶換領時確認。銷售餐飲所收取之餐飲收入於提供服務時確認。

##### 其他來源收入

租金收入於租賃期內按時間比例確認。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於其發生之會計期間確認為收入。

城市更新項目收入之融資部分按應計基準確認，應用將城市更新項目預計竣工時間應收款項金額準確貼現至城市更新項目應收款項賬面淨值的利率。

##### 其他收入

利息收入透過應用將金融工具預計年期內之估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值之利率，使用實際利率法按應計基準確認。

### 合約負債

合約負債於客戶於本集團將相關貨物或服務轉讓前收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團履行合約(即轉讓相關貨物或服務的控制權予客戶)時確認為收入。

## 2.5 重大會計政策 (續)

### 合約成本

倘符合下列所有標準，除資本化為發展中物業以及物業及設備之成本外，為履行客戶合約所產生之成本乃資本化為一項資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本將產生或增加實體用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源。
- (c) 有關成本預期可予以收回。

資本化合約成本按與資產相關貨品及服務轉移至客戶之一致之系統基準攤銷並於損益中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

### 取得合約之成本

取得合約之額外成本為倘並未取得合約時本應不會產生之本集團為取得客戶合約而產生之該等成本(如給予銷售代理之佣金)。倘成本與於未來報告期間將確認之收入相關且有關成本預期可予以收回，則取得合約之額外成本將予以資本化。取得合約之其他成本於產生時支銷。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員運作定額供款強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之百分比作出，並根據強積金計劃之規則於須支付時從損益中扣除。強積金計劃之資產有獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。本集團之僱主供款於注入強積金計劃時悉數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府運作之統一退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其涉及工資成本若干百分比向退休金計劃作出供款。本集團就退休金計劃須承擔之唯一義務為根據退休金計劃持續作出供款。供款於根據退休金計劃之規則應付時自損益表扣除。

## 2.5 重大會計政策(續)

### 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即須一段頗長時間達至其擬定用途或銷售用途之資產)之直接借款成本乃撥作該等資產之部分成本。當資產大致上可以投入擬定用途或出售後，該等借款成本便不再撥作資本。所有其他借款成本於產生時列作支出。借款成本包括利息及實體產生之與資金借款有關之其他成本。截至二零二五年十二月三十一日止年度，銀行及其他借款的資本化利率為33.9%(二零二四年：23.9%)。

### 報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權刊發日期前接獲有關報告期末已存在條件的資料，其將評估該資料是否影響其於財務報表中確認的金額。本集團將調整其於財務報表中確認的金額，以反映報告期後發生的任何調整事件，並根據新資料更新與該等條件有關的披露。就報告期後發生的非調整事件而言，本集團將不會更改其於財務報表中確認的金額，但會披露非調整事件的性質及其財務影響的估計，或無法作出估計的聲明(如適用)。

### 股息

倘於股東大會上獲股東批准，則末期股息確認為一項負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

由於本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故相關股息可同時建議派付及宣派。因此，中期股息會於建議派付及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

該等財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得之外幣交易初步按交易日期各自之功能貨幣匯率入賬。以外幣定值之貨幣資產及負債按報告期末適用之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。

貨幣項目結算或換算產生之差額一概於損益內確認，惟指定為本集團境外業務投資淨額對沖部分之貨幣項目除外。該等差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益。屬於該等貨幣項目匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

### 2.5 重大會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

按歷史成本以外幣列值之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按公平值以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損之處理方法，與該項目公平值變動產生之收益或虧損之確認方法一致(即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損之項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

於釐定終止確認與預付代價有關之非貨幣資產或非貨幣負債時初步確認相關資產、開支或收入之匯率時，初步交易日期為本集團初步確認預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日。如有多次支付或收取預付款項，本集團會釐定各項支付或收取預付代價之交易日期。

於香港境外經營業務之若干附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等實體之資產與負債均以報告期末之現行匯率換算為港元，而該等公司之損益及其他全面收益表則以與交易當日通行匯率相若之匯率換算為港元。就此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計，除非該等差額來自非控股權益。出售海外業務時，在儲備中與該特定海外業務有關的累計金額於損益內確認。

收購海外業務產生的任何商譽及收購時產生的資產及負債的賬面值的公平值調整被視作海外業務的資產及負債並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量乃按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度不斷出現的現金流量，按年內加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重要會計判斷及估計

於編製本集團財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會對收入、開支、資產及負債之申報金額及其隨附披露，以及或然負債之披露造成影響。該等假設及估計之不確定性可能引致須對在未來遭受影響之資產或負債之賬面值進行重大調整。

#### 判斷

於應用本集團會計政策之過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報表所確認的金額有最重大影響之判斷：

##### 物業租賃之分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。基於對安排條款及條件(例如租期不構成商用物業經濟壽命之主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公平值)之評估，本集團已確定，仍保留全部該等租出並就合約入賬為經營租賃之物業之所有權之絕大部分重大風險及回報。

##### 投資物業及自置物業兩者間之分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值(或上述兩者)之物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量之評估，大致獨立於本集團持有之其他資產。若干物業包含部分持作賺取租金收入或資本升值及部分持作生產，或提供貨物或服務，或作行政用途。如該等部分可獨立出售或獨立以融資租賃形式出租，本集團會將該等部分分別入賬。倘該等部分不可獨立出售，該物業(僅在物業的極少部分持作生產，或提供貨物或服務，或作行政用途的情況下)則列作投資物業。輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 判斷 (續)

##### 投資物業及待售物業兩者間之分類

本集團開發待售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途之物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或待售用途之物業。本集團於某項物業發展初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於落成後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作待售發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業及計入投資物業。於物業落成後，待售物業乃轉撥至完成待售物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途之物業乃轉撥至投資物業項下。在建及落成投資物業均須於各報告期末重新估值。

##### 發展中物業的建築成本分攤

於發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期之直接相關成本會列為該期之成本入賬。每期的共同成本會按每期之可銷售面積佔整個項目之可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出之平方米建築面積乘以該期項目之每平方米平均成本而釐定。

##### 釐定估計可變代價及評估項目管理服務收入的約束之方法

項目管理服務合約包括從產生可變代價的相關城市更新項目的表現中獲得應佔溢利的權利。本集團認為，預期值法是估計可變代價的適當方法，因為多項可能結果均取決於相關城市更新項目的表現。管理層預測可變代價所用之主要假設包括預算毛利率及貼現率。

將任何可變代價金額計入交易價格前，本集團考慮可變代價的金額是否受限，基準為有關來自城市更新項目的可能溢利及可變代價金額的不明朗因素。

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計之不確定性

下文載列於報告期間末有關未來之主要假設以及估計不確定性之其他主要來源，該等因素具有對下一財政年度資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險。

#### 城市更新項目之應收款項之減值評估

本集團使用違約率法計算城市更新項目之應收款項之預期信貸虧損。城市更新項目之應收款項之減值虧損乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。倘應收款項之信貸風險自初步確認以來顯著增加，則減值將計量為全期預期信貸虧損。

違約率法乃於一段既定時間段內對違約可能性的評估，其乃界定為對手方於一年期間或到期之剩餘時間(取決於12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損)之違約率。違約率初步按外部評級機構提供之債務人之信貸評級進行估計。在並無確定具有信貸評級之同類公司之情況下，預期信貸虧損乃透過應用虧損率法並參考對手方之過往虧損記錄進行估計。本集團將調整有關經濟調整的歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟條件於隨後年度預期轉差，可能導致房地產行業違約增加，則會調整歷史違約率。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性資料的變動。

對歷史觀察違約率、預測經濟條件及預期信貸虧損相關性的評估乃屬重大評估。預期信貸虧損金額對形勢及預測經濟條件的變動敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及預測經濟條件亦可能無法反映客戶未來的實際違約。有關本集團城市更新項目之應收款項預期信貸虧損之資料已載於財務報表附註21。

#### 投資物業之公平值估計

投資物業於各報告日期按獨立專業估值師提供之已評估市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明朗因素且或會與實際結果有關重大差異。於作出估計時，本集團會考慮來自活躍市場中類似物業之現行價格之資料，並於各報告日期使用主要基於現有市況之假設。進一步詳情(包括用於公平值計量及敏感度分析之主要假設)載於財務報表附註14。

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計之不確定性 (續)

##### 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅撥備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅項撥備造成影響。

##### 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。根據對中國相關稅務法律和法規規定的了解，土地增值稅的撥備基於管理層的最佳估計。實際的土地增值稅負債取決於稅務機關在物業發展項目竣工後的釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目完成土地增值稅計算及向稅務局支付款項。最終結果可能與最初記錄的金額有所不同。

##### 遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣稅臨時差額，則所有可扣稅臨時差額確認為遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

##### 持續經營假設

董事已按持續經營基準編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。如附註2.1所述，持續經營假設之評估涉及董事對於不明朗事件或狀況之未來結果作出判斷。重大判斷如下：

- 獲得現有貸款人的持續支持，並無立即還款要求。
- 及時與貸款人達成協議，延長還款期限並於需要時獲得額外融資。
- 如期成功及時收取來自城市更新項目之應收款項。
- 達成物業售前及銷售目標，視乎當地房地產市場氣氛及買家信心。
- 最終控股公司具備財務能力以延遲還款的承諾，並於需要時向本集團提供及時的財務支持。

## 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務單元，其三個經重組可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 項目管理服務分部從事為物業發展項目及城市更新項目提供項目管理服務；及
- (c) 物業投資及酒店營運分部投資物業以享有物業的租金收入潛力及／或為資本升值及從事酒店營運。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，以決定資源分配及表現評估。分部表現乃根據可呈報的分部損益(按經調整除稅前損益計量)進行評估。經調整除稅前損益與本集團除稅前損益的計量方式一致，惟該等計量不包括衍生金融工具的公平值變動、議價收購收益、出售附屬公司收益、應佔合營企業之溢利／虧損淨額、應佔一間聯營公司之溢利／虧損、計入其他收入及收益淨額之於一間聯營公司之投資減值撥回、融資成本(租賃負債利息除外)及所得稅開支以及總部及企業開支。

分部資產不包括於合營企業及一間聯營公司之投資、遞延稅項資產、分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市投資及現金及銀行結餘，原因是該等資產按組別基準進行管理。

分部負債不包括銀行及其他借款(租賃負債除外)、即期所得稅應付款項、遞延稅項負債、應付一間合營企業及應付最終控股公司款項，原因是該等負債按組別基準進行管理。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	項目管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外部客戶	230,257	1,026,876	133,578	1,390,711
分部業績	(500,274)	(3,936,282)	(471,757)	(4,908,313)
對賬：				
應佔一間聯營公司虧損				(278,960)
融資成本(租賃負債利息除外)				(936,427)
計入其他開支之於一間聯營公司之 權益減值				(140,331)
企業及其他未分配開支				(10,771)
除稅前虧損				(6,274,802)
所得稅抵免				54,880
本年度虧損				(6,219,922)
分部資產	15,066,725	11,936,341	2,212,574	29,215,640
對賬：				
企業及其他未分配資產				131,575
資產總值				29,347,215
分部負債	11,142,032	4,432	233,628	11,380,092
對賬：				
企業及其他未分配負債				20,903,863
負債總額				32,283,955
其他分部資料：				
折舊	7,655	4,066	5,662	17,383
攤銷	1,162	-	-	1,162
資本支出*	187	4,563	235	4,985
投資物業之公平值虧損淨額	-	-	446,704	446,704
金融資產減值虧損淨額	57,564	4,778,253	124,298	4,960,115
發展中物業及完成待售物業撥備	24,949	-	-	24,949
酒店物業減值	-	-	4,645	4,645
銀行及其他借款合同修改收益	177,686	-	-	177,686

\* 資本支出包括物業及設備之添置。

## 4. 經營分部資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	項目管理服務 千港元	物業投資及 酒店營運 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>				
銷售予外部客戶	242,866	1,144,676	198,169	1,585,711
<b>分部業績</b>	(774,020)	(1,103,785)	(423,421)	(2,301,226)
<b>對賬：</b>				
應佔一間聯營公司虧損				(223,226)
融資成本(租賃負債利息除外)				(1,057,093)
企業及其他未分配開支				(23,841)
除稅前虧損				(3,605,386)
所得稅抵免				137,951
本年度虧損				(3,467,435)
<b>分部資產</b>	14,466,113	14,728,014	3,045,613	32,239,740
<b>對賬：</b>				
企業及其他未分配資產				541,400
資產總值				32,781,140
<b>分部負債</b>	9,839,496	5,876	253,291	10,098,663
<b>對賬：</b>				
企業及其他未分配負債				19,423,007
負債總額				29,521,670
<b>其他分部資料：</b>				
折舊	7,923	5,821	5,613	19,357
攤銷	1,166	–	–	1,166
資本支出*	127	–	154	281
投資物業之公平值虧損淨額	–	–	463,602	463,602
金融資產減值虧損淨額	275,501	1,925,641	47,319	2,248,461
發展中物業及完成待售物業撥備	155,852	–	–	155,852
酒店物業減值	–	–	29,295	29,295
出售投資物業收益	–	–	33,308	33,308
銀行及其他借款合同修改收益	325,827	–	–	325,827

\* 資本支出包括物業及設備之添置。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 4. 經營分部資料 (續)

#### 地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%產生於中國內地，且本集團之分部資產超過90%均位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料並不會給該等財務報表使用者提供更多有用資料。

#### 主要客戶資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度，收入約1,026,876,000港元(二零二四年：1,030,316,000港元)乃來自一名單一客戶，包括來自己知為該客戶附屬公司的實體組別收入。該等收入乃歸屬於項目管理服務分部。進一步詳情載於財務報表附註37(b)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，收入約201,929,000港元(二零二四年：無)乃來自一名屬於物業發展分部之單一客戶。

### 5. 收入、其他收入及收益淨額

本集團收入之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之收入		
物業銷售	230,257	242,866
酒店營運收入	57,185	67,194
	287,442	310,060
其他來源收入		
城市更新項目之融資部分收入	1,026,876	1,144,676
投資物業經營租賃之租金收入： — 固定租賃款項	76,393	130,975
	1,103,269	1,275,651
總收入	1,390,711	1,585,711

## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

## 來自客戶合約的收入

## (i) 分拆收入資料

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>商品或服務類別</b>		
物業銷售	<b>230,257</b>	242,866
酒店營運收入	<b>57,185</b>	67,194
	<b>287,442</b>	310,060
<b>收入確認的時間</b>		
於某一時間點	<b>263,048</b>	282,602
隨時間	<b>24,394</b>	27,458
來自客戶合約的收入總額	<b>287,442</b>	310,060

下表載列計入報告期初合約負債於當前報告期間確認的收入金額：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
物業銷售	<b>168,688</b>	200,965

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

#### 來自客戶合約的收入(續)

##### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 物業銷售

對於某一時間點轉移物業控制權的物業銷售合約，於買方獲得已完工物業之實物所有權或法定業權時完成履約責任。

於年末分配至餘下履約責任與物業銷售有關之合約銷售額(預期於一年後確認為收入)為1,005,934,000港元(二零二四年：784,824,000港元)，其履約責任應於兩年內達成。分配至餘下履約責任之所有其他合約銷售額預期於一年內確認為收入。本集團就豁免披露預期原期限為一年或以下之剩餘履約責任的資料應用可行權宜方法。上文所披露之金額不包括受限制的可變代價。

##### 項目管理服務

提供項目管理服務的收入隨物業發展項目及城市更新項目的期限確認。由於代價金額受限，年內未確認提供項目管理服務的收入(二零二四年：無)。

##### 酒店營運收入

履約責任於提供服務或交付貨品時達成且一般預先收取款項。

## 5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

### 其他收入及收益淨額

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息收入	13	36,680
管理服務收入	9,947	15,280
出售投資物業收益	—	33,308
銀行及其他借款合同修改收益	177,686	325,827
其他	69,176	6,566
	<b>256,822</b>	417,661

## 6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及其他借款以及優先票據利息	1,116,328	1,210,744
收益合約產生之利息開支	300,543	178,352
租賃負債利息	340	950
利息開支總額	1,417,211	1,390,046
減：資本化之利息	(480,784)	(332,003)
	<b>936,427</b>	1,058,043

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃經扣除／(計入)：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售物業成本		142,911	321,087
提供服務成本		48,944	55,906
物業及設備折舊	13	12,062	12,276
使用權資產折舊	13	5,321	7,081
無形資產攤銷*	15	1,162	1,166
未計入租賃負債計量之租賃付款		5,806	11,722
核數師酬金		3,800	8,300
匯兌差異淨額**		(41,540)	(17,393)
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註8))			
工資及薪金		85,341	123,255
退休福利計劃供款***		9,365	10,856
		94,706	134,111
金融資產減值虧損淨額			
貿易應收款項減值淨額	21	4,353,232	2,037,486
按金及其他應收款項減值淨額	22	606,883	210,975
		4,960,115	2,248,461
發展中物業及完成待售物業撥備**		24,949	155,852
計入物業及設備之酒店物業減值**	13	4,645	29,295
於一間聯營公司之投資減值虧損**	18	140,331	—
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)		10,287	30,502

\* 攤銷計入綜合損益表「行政開支」內。

\*\* 該等項目計入綜合損益表「其他收入及收益淨額」／「其他開支淨額」內。

\*\*\* 本集團作為僱主並無使用沒收供款以降低現有供款水平。

附註：本集團就本集團若干借款之費用及相關開支錄得撥備約625,227,000港元(二零二四年：602,108,000港元)。

## 8. 董事薪酬

本年度董事及行政總裁之薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	900	1,035
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	7,990	5,546
退休金計劃供款	92	93
	8,082	5,639
	8,982	6,674

各董事的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
<b>二零二五年</b>				
執行董事：				
朱慶崧先生(附註(i))	-	14	14	28
廖騰佳先生(附註(ii))	-	1,835	-	1,835
黃佳爵先生(附註(iii))	-	1,875	78	1,953
劉捷先生*(附註(iv))	-	2,432	-	2,432
朱沐之先生(附註(v))	-	-	-	-
葉麗霞女士(附註(vi))	-	1,834	-	1,834
	-	7,990	92	8,082
獨立非執行董事：				
梁和平先生	300	-	-	300
黃之強先生	300	-	-	300
馮科博士	300	-	-	300
	900	-	-	900
	900	7,990	92	8,982

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 8. 董事薪酬 (續)

各董事的薪酬載列如下：(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二四年				
執行董事：				
朱慶淞先生(附註(i))	–	18	18	36
廖騰佳先生(附註(ii))	–	3,299	–	3,299
黃佳爵先生(附註(iii))	–	116	75	191
劉捷先生*(附註(iv))	–	1,397	–	1,397
朱沐之先生(附註(v))	–	–	–	–
葉麗霞女士(附註(vi))	–	716	–	716
	–	5,546	93	5,639
獨立非執行董事：				
梁和平先生	345	–	–	345
黃之強先生	345	–	–	345
馮科博士	345	–	–	345
	1,035	–	–	1,035
	1,035	5,546	93	6,674

附註：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，朱慶淞先生豁免其截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事酬金227,000港元及2,982,000港元。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，廖騰佳先生豁免其截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事酬金600,000港元及3,063,000港元。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，黃佳爵先生豁免其截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事酬金600,000港元及3,848,000港元。
- (iv) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，劉捷先生並無豁免其截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事酬金，但已豁免其截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事酬金3,101,000港元。
- (v) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，朱沐之先生豁免其截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事酬金960,000港元及960,000港元。
- (vi) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，葉麗霞女士豁免其截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事酬金600,000港元及1,876,000港元。

\* 劉捷先生亦為本公司之行政總裁。

除上文所披露者外，本年度內並無任何放棄或同意放棄董事酬金的安排(二零二四年：無)。

## 9. 五名最高薪僱員

本集團內五名最高薪人士包括四名(二零二四年：三名)為本公司董事，其年內已付或應付酬金於上文附註8披露。餘下一名(二零二四年：兩名)年內已付或應付酬金亦已披露如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及福利	1,200	1,960
退休金計劃供款	18	36
	<b>1,218</b>	1,996

年內，本集團已付或應付餘下一名(二零二四年：兩名)最高薪酬人士介乎以下範圍：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至1,000,000港元	-	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

## 10. 所得稅

由於本集團本年度在香港並無產生任何應課稅溢利(二零二四年：無)，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按本集團大部份附屬公司業務所在司法權區之稅率計算。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期：		
中國企業所得稅	114,612	109,822
中國土地增值稅	35,427	27,401
	<b>150,039</b>	137,223
遞延(附註29)	<b>(204,919)</b>	(275,174)
本年度稅項抵免總額	<b>(54,880)</b>	(137,951)

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 10. 所得稅(續)

按本集團大部分附屬公司註冊及／或經營所在中國內地的法定稅率計算適用於除稅前虧損的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬，以及本年度適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零二五年		二零二四年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<b>(6,274,802)</b>		(3,605,386)	
按法定所得稅稅率計算的稅項開支	<b>(1,568,700)</b>	<b>25.0</b>	(901,346)	25.0
特定省份或地方當局制定的較低稅率	<b>17,329</b>	<b>(0.3)</b>	(86,885)	2.4
應佔合營企業及一間聯營公司虧損	<b>69,183</b>	<b>(1.1)</b>	36,832	(1.0)
就過往期間遞延稅項之調整	<b>(49,559)</b>	<b>0.8</b>	1,329	-
毋須課稅收入	<b>(23,055)</b>	<b>0.4</b>	(53,786)	1.5
不可扣稅開支	<b>1,226,982</b>	<b>(19.5)</b>	507,107	(14.1)
未確認的稅項虧損	<b>246,370</b>	<b>(3.9)</b>	338,246	(9.4)
中國土地增值稅	<b>35,427</b>	<b>(0.6)</b>	27,401	(0.8)
中國土地增值稅之稅務影響	<b>(8,857)</b>	<b>0.1</b>	(6,849)	0.2
按本集團實際稅率計算的稅項抵免	<b>(54,880)</b>	<b>0.9</b>	(137,951)	3.8

應佔歸屬於一間聯營公司之稅項抵免為10,378,000港元(二零二四年：5,182,000港元)計入綜合損益表「應佔一間聯營公司虧損」內。

### 11. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之股息(二零二四年：無)。

## 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損及本年度發行在外的普通股加權平均數 8,850,632,753 股(二零二四年：7,521,456,404 股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

	二零二五年	二零二四年
母公司權益持有人應佔虧損及永續資本證券(千港元)	<b>(6,187,439)</b>	(3,412,327)
與永續資本證券有關的分派(千港元)	<b>(68,000)</b>	(68,000)
計算每股基本及攤薄盈利所用的虧損(千港元)	<b>(6,255,439)</b>	(3,480,327)
本年度發行在外普通股之加權平均數(千股)	<b>8,850,633</b>	7,521,456

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 13. 物業及設備

	使用權資產			自有資產				
	土地使用權 千港元	辦公室物業 千港元	小計 千港元	傢俬、裝置			小計 千港元	總計 千港元
			汽車 千港元	及設備 千港元	酒店物業 千港元			
二零二五年十二月三十一日								
於二零二五年一月一日：								
成本	48,560	17,464	66,024	13,949	11,666	649,578	675,193	741,217
累計折舊及減值	(8,438)	(11,885)	(20,323)	(13,221)	(10,244)	(482,476)	(505,941)	(526,264)
賬面淨值	40,122	5,579	45,701	728	1,422	167,102	169,252	214,953
於二零二五年一月一日：								
扣除累計折舊及減值	40,122	5,579	45,701	728	1,422	167,102	169,252	214,953
添置	-	4,823	4,823	176	246	-	422	5,245
本年度折舊撥備	(1,255)	(4,066)	(5,321)	(78)	(606)	(11,378)	(12,062)	(17,383)
減值	-	-	-	-	-	(4,645)	(4,645)	(4,645)
提早終止租賃	-	(2,183)	(2,183)	-	-	-	-	(2,183)
匯兌調整	321	-	321	18	31	2,271	2,320	2,641
於二零二五年十二月三十一日：								
扣除累計折舊及減值	39,188	4,153	43,341	844	1,093	153,350	155,287	198,628
於二零二五年十二月三十一日：								
成本	49,787	4,823	54,610	15,185	11,912	665,988	693,085	747,695
累計折舊及減值	(10,599)	(670)	(11,269)	(14,341)	(10,819)	(512,638)	(537,798)	(549,067)
賬面淨值	39,188	4,153	43,341	844	1,093	153,350	155,287	198,628

### 13. 物業及設備 (續)

	使用權資產			自有資產				
	土地使用權 千港元	辦公室物業 千港元	小計 千港元	傢俬、裝置				總計 千港元
				汽車 千港元	及設備 千港元	酒店物業 千港元	小計 千港元	
二零二四年十二月三十一日								
於二零二四年一月一日：								
成本	49,621	17,464	67,085	13,949	11,385	663,780	689,114	756,199
累計折舊及減值	(7,156)	(6,064)	(13,220)	(12,984)	(9,535)	(453,213)	(475,732)	(488,952)
賬面淨值	42,465	11,400	53,865	965	1,850	210,567	213,382	267,247
於二零二四年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	42,465	11,400	53,865	965	1,850	210,567	213,382	267,247
添置	-	-	-	-	281	-	281	281
本年度折舊撥備	(1,260)	(5,821)	(7,081)	(220)	(675)	(11,381)	(12,276)	(19,357)
減值	-	-	-	-	-	(29,295)	(29,295)	(29,295)
匯兌調整	(1,083)	-	(1,083)	(17)	(34)	(2,789)	(2,840)	(3,923)
於二零二四年十二月三十一日，								
扣除累計折舊及減值	40,122	5,579	45,701	728	1,422	167,102	169,252	214,953
於二零二四年十二月三十一日：								
成本	48,560	17,464	66,024	13,949	11,666	649,578	675,193	741,217
累計折舊及減值	(8,438)	(11,885)	(20,323)	(13,221)	(10,244)	(482,476)	(505,941)	(526,264)
賬面淨值	40,122	5,579	45,701	728	1,422	167,102	169,252	214,953

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 13. 物業及設備(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團總賬面值為193,340,000港元(二零二四年：207,224,000港元)之物業及設備已抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行及其他借款(附註27(a)(i))。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的業績受到中國市場及整體經濟環境放緩影響，物業及設備中有關酒店物業之減值4,645,000港元(二零二四年：29,295,000港元)已於「其他開支淨額」中列賬。酒店營運獲確定為物業投資及酒店經營分部項下一個現金產生單位(「現金產生單位」)。

於二零二五年十二月三十一日，該現金產生單位的可收回金額為約192,538,000港元(二零二四年：207,335,000港元)及按公平值減出售成本之計算而釐定(公平值釐定為第3級)。可收回金額使用折現現金流量方法計量，計量時使用8%的稅前折現率(二零二四年：8%)及6%的最終收益率(二零二四年：6%)。

### 14. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	<b>2,829,529</b>	3,444,060
出售	-	(82,317)
公平值調整虧損淨額	<b>(446,704)</b>	(463,602)
匯兌調整	<b>65,549</b>	(68,612)
於十二月三十一日之賬面值	<b>2,448,374</b>	2,829,529

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日進行重新估值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干投資物業之總賬面值2,093,709,000港元(二零二四年：2,175,884,000港元)已質押予銀行，作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押(附註27(a)(ii))。

## 14. 投資物業(續)

本集團投資物業根據經營租賃租賃予第三方，有關進一步詳情載於財務報表附註16。

### 公平值等級

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團所有投資物業之公平值乃採用重大不可觀察輸入數據(第3級)(定義見香港財務報告準則第13號)計量。

年內，第1級(在活躍市場之報價)與第2級(重大可觀察輸入數據)之間概無任何公平值計量轉撥及概無轉入或轉出第3級(二零二四年：無)。

本集團之財務部門有一個團隊審閱由獨立估值師就財務報告編製之估值報告。該團隊向本集團高級管理層匯報。管理層及估值師每六個月進行至少一次(與本集團之報告日期一致)估值方式及結果之討論。

於各財政年度末，財務部：

- 評估獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 14. 投資物業(續)

以下為投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零二五年	二零二四年
辦公室	年期及復歸法	租賃期回報率	<b>3.5%–4.0%</b>	3.5%–4.0%
		復歸回報率	<b>4.0%–5.5%</b>	4.0%–5.5%
		市場租金(每月每平方米人民幣)	<b>73–150</b>	63–152
商舖	年期及復歸法	租賃期回報率	<b>3.25%–4.75%</b>	3.25%–4.25%
		復歸回報率	<b>3.75%–5.25%</b>	3.75%–5.25%
		市場租金(每月每平方米人民幣)	<b>105–389</b>	100–410
	直接比較法	市場價格(每平方米人民幣)	<b>24,000–63,000</b>	29,000–74,000
酒店	直接比較法	市場價格(每平方米人民幣)	<b>6,300–26,390</b>	7,340–28,000

投資物業之估值乃根據(i)年期及復歸法計算，將現有租約產生之租賃收入淨額資本化，並就物業復歸租賃收入潛力作出撥備，其與市場租金增長率呈正相關，與租賃期回報率及復歸回報率呈負相關；或(ii)直接比較法計算，參考可資比較市場交易，其與市場單位銷售比率呈正相關。

## 15. 無形資產

	電腦軟件 千港元
<b>二零二五年十二月三十一日</b>	
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日之成本，扣除累計攤銷	<b>4,476</b>
年內攤銷	<b>(1,162)</b>
匯兌調整	<b>97</b>
	<b>3,411</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>3,411</b>
於二零二五年十二月三十一日：	
成本	<b>11,772</b>
累計攤銷	<b>(8,361)</b>
	<b>3,411</b>
賬面淨值	<b>3,411</b>
<b>二零二四年十二月三十一日</b>	
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日之成本，扣除累計攤銷	5,747
年內攤銷	(1,166)
匯兌調整	(105)
	4,476
於二零二四年十二月三十一日	4,476
於二零二四年十二月三十一日：	
成本	11,734
累計攤銷	(7,258)
	4,476
賬面淨值	4,476

## 16. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就其業務營運所用之土地及辦公室物業擁有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為37年，而根據該等土地租賃之條款，將不會繼續支付任何款項。辦公室物業租賃及汽車項目之租期通常為3年。

#### (a) 使用權資產

年內本集團之使用權資產賬面值及變動於財務報表附註13內披露。

#### (b) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值(已計入計息銀行及其他借款)及變動如下：

	租賃負債	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	5,876	11,676
添置	4,823	–
年內確認利息增加	340	950
提早終止	(2,202)	–
付款	(4,405)	(6,750)
於十二月三十一日之賬面值	4,432	5,876
分析為：		
流動部分	1,628	5,876
非流動部分	2,804	–

租賃負債之到期分析於財務報表附註40內披露。

## 16. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(c) 有關租賃於損益確認之金額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債利息	340	950
使用權資產折舊費用	5,321	7,081
短期租賃相關開支	5,806	11,722
於損益確認之總額	11,467	19,753

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註33(b)披露。

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)。租賃條款一般要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。年內本集團已確認租金收入76,393,000港元(二零二四年：130,975,000港元)。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於下列期間到期之應收未貼現最低租賃款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	73,606	134,674
一年後但於兩年內	63,610	125,847
兩年後但於三年內	63,531	124,048
三年後但於四年內	58,325	95,633
四年後但於五年內	52,757	29,604
五年後	402,673	136,133
	714,502	645,939

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 17. 於合營企業之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值	<b>10,979</b>	10,708

下表列示本集團個別不屬重大之合營企業綜合財務資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本集團於合營企業投資之總賬面值	<b>10,979</b>	10,708

### 18. 於一間聯營公司之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值(於香港上市)	<b>632,213</b>	898,208
減值撥備	<b>(550,626)</b>	(410,295)
	<b>81,587</b>	487,913

本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及 經營地點	擁有權權益 所佔百分比	主要業務
銀建國際控股有限公司* (「銀建」)	普通股	香港	29.50% (二零二四年： 29.50%)	投資、物業租賃以及 新能源投資及經營

本集團於聯營公司之持股包括本公司全資附屬公司持有之股權。

## 18. 於一間聯營公司之投資 (續)

### 於一間聯營公司之投資的減值測試

於二零二五年十二月三十一日，本集團所持銀建股份之市值為58,471,000港元(二零二四年：59,830,000港元)，而其賬面值為81,587,000港元(二零二四年：487,913,000港元)。本集團進行減值測試以釐定本集團於聯營公司之權益有否減值。減值評估要求估計可收回金額，為使用價值及其公平值減出售成本之較高者。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，公平值乃參考二零二五年十一月二十八日訂立之出售交易之代價金額進行計量並分類為第1級。根據減值評估，減值虧損140,331,000港元已於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認。於二零二五年十二月三十一日，可收回金額為約81,587,000港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，銀建於石油化工業務之投資的可收回金額已基於使用價值釐定。使用價值乃基於高級管理層批准之五年期財務預算，當中採用第五年後的2%最終增長率釐定。應用於現金流量預測的除稅前折現率為14.5%。管理層為進行減值測試而預測現金流量時所用的重要假設包括：(i)基於預期市場發展及於業內的管理經驗而釐定的石油化工業務之銷售增長率及預算毛利率；及(ii)反映與相關業務有關之特定的風險除稅前折現率。根據減值評估，於截至二零二四年十二月三十一日止年度概無確認減值虧損。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 18. 於一間聯營公司之投資 (續)

#### 銀建之財務資料

銀建被視為本集團之重大聯營公司並使用權益法入賬。下表列示銀建之概要財務資料，已就會計政策之任何差異作出調整並與綜合財務報表之賬面值作對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	<b>2,480,927</b>	2,831,570
非流動資產(不包括商譽)	<b>3,474,647</b>	4,041,615
收購一間聯營公司產生之商譽	<b>267,672</b>	267,672
流動負債	<b>(4,273,816)</b>	(4,223,476)
非流動負債	<b>(504,238)</b>	(200,933)
資產淨值	<b>1,445,192</b>	2,716,448
非控股權益	<b>58,212</b>	(311,238)
權益總額	<b>1,503,404</b>	2,405,210
權益總額(不包括商譽)	<b>1,235,732</b>	2,137,538
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權比例	<b>29.50%</b>	29.50%
本集團應佔聯營公司資產淨值(不包括商譽)	<b>364,541</b>	630,536
收購產生之商譽	<b>267,672</b>	267,672
減值	<b>(550,626)</b>	(410,295)
投資賬面值	<b>81,587</b>	487,913
收入	<b>96,459</b>	89,421
年內虧損	<b>(967,391)</b>	(784,569)
被投資方擁有人應佔虧損	<b>(945,682)</b>	(756,743)
年內其他全面收益／(虧損)	<b>46,115</b>	(67,076)
歸屬於被投資方擁有人的其他全面收益／(虧損)	<b>43,949</b>	(39,498)
年內全面虧損總額	<b>(921,276)</b>	(851,645)
歸屬於被投資方擁有人的全面虧損總額	<b>(901,733)</b>	(796,241)
本集團投資於十二月三十一日之市值	<b>58,471</b>	59,830

## 19. 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預期於正常營運週期內將完成並分類為 流動資產之發展中物業預期於下列 期間內收回：		
一年內	<b>4,329,703</b>	3,765,481
一年後	<b>4,110,678</b>	4,272,143
	<b>8,440,381</b>	8,037,624

於二零二五年十二月三十一日，本集團總賬面值為3,257,752,000港元(二零二四年：2,742,163,000港元)的若干發展中物業已質押作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押(附註27(a)(iii))。

## 20. 完成待售物業

於二零二五年十二月三十一日，本集團總賬面值為3,143,635,000港元(二零二四年：2,941,473,000港元)的若干完成待售物業已質押作為本集團獲授若干銀行及其他借款之抵押(附註27(a)(iv))。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 21. 貿易應收款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自物業銷售的應收款項	(a)	-	1,323
來自物業投資及酒店營運的應收款項		<b>247,081</b>	263,951
減：減值撥備	(c)	<b>(130,538)</b>	(49,315)
來自物業投資及酒店營運之應收款項淨額	(a)	<b>116,543</b>	214,636
城市更新項目之應收款項			
關聯方	37(d)	<b>17,169,268</b>	15,670,453
第三方		<b>596,709</b>	582,006
減：減值撥備	(b) (c)	<b>17,765,977</b> <b>(7,066,923)</b>	16,252,459 (2,735,301)
城市更新項目之應收款項淨額		<b>10,699,054</b>	13,517,158
總計		<b>10,815,597</b>	13,733,117
分類作非流動資產之部份		<b>(9,704,212)</b>	(12,590,151)
流動部分		<b>1,111,385</b>	1,142,966

附註：

- (a) 於報告期末，物業銷售、物業投資及酒店營運之應收款項基於收入確認日期或發票日期並扣除虧損撥備之應收款項賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現時至180日	<b>12,771</b>	158,503
181至365日	<b>22,018</b>	45,304
超過365日	<b>81,754</b>	12,152
	<b>116,543</b>	215,959

## 21. 貿易應收款項 (續)

附註：(續)

- (b) 本集團已就城市更新項目與關聯方及第三方訂立項目管理協議。根據該等項目管理協議，本集團擁有就城市更新項目提供項目管理服務的合約權利及責任(包括融資責任)。作為回報，本集團有權享有融資部分收入(乃為按本集團根據其合約出資責任產生和貢獻的資金協定百分比而計算得出的固定回報率收入)及相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，因代價金額受限，故並無確認就相關城市更新項目執行所產生的管理服務收入。

於報告期末，城市更新項目之應收款項基於確認日期及除虧損撥備前之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	1,102,944	1,188,413
超過一年但少於兩年	651,388	1,316,397
超過兩年但少於三年	1,140,317	1,652,874
超過三年	14,871,328	12,094,775
	<b>17,765,977</b>	16,252,459

- (c) 應收款項之減值虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	2,784,616	794,711
減值虧損(附註7)	4,353,232	2,037,486
匯兌調整	59,613	(47,581)
於年末	<b>7,197,461</b>	2,784,616

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 21. 貿易應收款項 (續)

附註：(續)

(c) (續)

本集團經考慮對手方或已發佈信貸評級之同類公司之違約率，於各報告日期對其城市更新項目、物業投資及酒店營運之應收款項進行減值評估。於二零二五年十二月三十一日，所使用的違約率介乎4.2%至100%(二零二四年：6.2%至100%)，而違約損失率估計為介乎61.2%至61.8%(二零二四年：32.4%至82.4%)。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二五年十二月三十一日的經調整虧損率介乎3.1%至61.2%(二零二四年：7.3%至54.4%)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，來自物業銷售的應收款項之虧損撥備估計為微不足道，因為結餘為零或概無違約記錄或逾期金額。

### 22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付建築成本及其他		<b>1,420,497</b>	1,411,642
預付營業稅及其他徵費		<b>126,437</b>	121,855
取得合約之成本		-	20,245
		<b>1,546,934</b>	1,553,742
其他應收款項			
關聯方	(a), 37(d)	<b>1,012,548</b>	988,260
第三方		<b>175,405</b>	331,843
		<b>1,187,953</b>	1,320,103
減：減值撥備	(b)	<b>(950,471)</b>	(335,664)
總計		<b>1,784,416</b>	2,538,181
分類作非流動資產之部份		-	-
流動部分		<b>1,784,416</b>	2,538,181

## 22. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，其他應收款項(減值撥備前)997,417,000港元(二零二四年：972,840,000港元)指就中國物業發展項目向若干關聯方提供的資金，而該等項目管理服務協議已於截至二零二二年十二月三十一日止年度終止。該等結餘為無抵押及免息。根據本集團於二零二五年十二月訂立的補充協議，該等結餘須於二零二六年十二月三十一日前償還。
- (b) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產減值虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	335,664	130,647
減值虧損(附註7)	606,883	210,975
匯兌調整	7,924	(5,958)
於年末	950,471	335,664

本集團經考慮對手方或已發佈信貸評級之同類公司之違約率，於各報告日期對其預付款項、其他應收款項及其他資產進行減值評估。於二零二五年十二月三十一日，所使用的違約率為100%(二零二四年：介乎6.2%至18.8%)，而違約損失率估計為61.0%至61.2%(二零二四年：61.0%至61.2%)。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二五年十二月三十一日的經調整虧損率介乎61.0%至61.2%(二零二四年：介乎5.4%至11.6%)。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 23. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公平值計量之其他非上市投資(附註)	<b>26,428</b>	25,776
分類為流動資產部分	<b>(26,428)</b>	(25,776)
非流動部分	-	-

附註：於二零二五年十二月三十一日，本集團持有總額26,428,000港元(二零二四年：25,776,000港元)之若干非上市中國投資基金。投資基金乃按相等於中國人民銀行所報之現行一年期存款利率之預期回報進行管理。該款項已被強制性分類為按公平值計入損益之金融資產，原因是其合約現金流量並非為純粹本金及利息付款。

### 24. 現金及銀行結餘

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
受限制現金			
建築項目之擔保存款	(a)	<b>333</b>	2,820
因爭議而存放銀行之存款		<b>8,790</b>	7,012
		<b>9,123</b>	9,832
現金及現金等值項目		<b>3,458</b>	7,171
		<b>12,581</b>	17,003

附註：

- (a) 根據中國相關規例，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設之擔保存款。該等存款僅可用於為有關之物業項目購買建材及支付建築費。該等存款將於相關預售物業竣工或獲發該等物業之房地產權證(以較早者為準)後方可解除。

## 24. 現金及銀行結餘(續)

附註：(續)

(b) 本集團之現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣	11,568	15,915
港元	832	908
美元	181	180
現金及銀行結餘	12,581	17,003

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月(視乎本集團之即時現金需求而定)，按相關短期定期存款利率計息。所有銀行結餘及定期存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

## 25. 合約負債

合約負債指就本集團之預售物業而自買家收取之銷售所得款項。

合約負債變動乃主要由於年內作出額外預售所致。於二零二四年一月一日，合約負債為3,273,417,000港元。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 26. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項及應付票據	(a)	<b>3,257,129</b>	3,035,632
應付關聯方款項	37(d)	<b>317,373</b>	102,878
應付一間合營企業款項	37(d)	<b>5,536</b>	5,399
應付最終控股公司款項	37(d)	<b>149,643</b>	143,754
其他應付款項及應計費用	(b)	<b>2,371,007</b>	2,206,404
應付其他稅項		<b>1,070,125</b>	1,023,873
財務擔保合約		<b>5,037</b>	9,705
		<b>7,175,850</b>	6,527,645
分類作流動負債之部分		<b>(7,026,207)</b>	(6,383,891)
非流動部分		<b>149,643</b>	143,754

附註：

(a) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據按付款到期日所作之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	<b>2,984,160</b>	2,779,178
超過一年	<b>272,969</b>	256,454
	<b>3,257,129</b>	3,035,632

貿易應付款項為不計息且無抵押。

於二零二五年十二月三十一日，本集團貿易應付款項及應付票據包括就提供物業管理服務而應付予本集團之關聯公司廣州珠光物業管理有限公司之款項合共89,435,000港元(二零二四年：77,304,000港元)，並為無抵押、免息及按要求償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團貿易應付款項及應付票據包括應付予本集團一間關聯公司廣東珠光集團有限公司之款項合共13,590,000港元(二零二四年：12,352,000港元)。該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還(附註37(d))。

(b) 於二零二五年十二月三十一日，其他應付款項50,522,000港元(二零二四年：49,818,000港元)乃應付本集團非控股股東款項，並為無抵押、免息及按要求償還(附註37(d))。

## 27. 計息銀行及其他借款

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率(%)	千港元	實際利率(%)	千港元
<b>流動</b>				
租賃負債(附註16(b))		<b>1,628</b>		5,876
銀行借款－有抵押	<b>3.87%-9.06%</b>	<b>8,191,080</b>	5.87%–9.06%	7,560,700
其他借款－有抵押	<b>6.52%-15.42%</b>	<b>5,228,464</b>	6.52%–14.45%	4,575,381
二零二二年優先票據	<b>13.08%-15.24%</b>	<b>1,834,542</b>	13.23%–15.07%	1,603,888
		<b>15,255,714</b>		13,745,845
<b>非流動</b>				
租賃負債(附註16(b))		<b>2,804</b>		–
銀行借款－有抵押	–	–	6.71%	198,571
		<b>2,804</b>		198,571
		<b>15,258,518</b>		13,944,416

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 27. 計息銀行及其他借款(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分析為：		
需於下列時間償還之銀行借款：		
一年內或按要求	<b>8,191,080</b>	7,560,700
第二年	-	24,361
第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	80,443
超過五年	-	93,767
	<b>8,191,080</b>	7,759,271
需於下列時間償還之其他借款：		
一年內或按要求	<b>5,228,464</b>	4,575,381
需於下列時間償還之二零二二年優先票據：		
一年內或按要求	<b>1,834,542</b>	1,603,888
需於下列時間償還之租賃負債：		
一年內或按要求	<b>1,628</b>	5,876
第二年	<b>1,737</b>	-
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,067</b>	-
	<b>4,432</b>	5,876
	<b>15,258,518</b>	13,944,416

## 27. 計息銀行及其他借款(續)

附註：

- (a) 本集團之若干銀行及其他借款以下列各項作抵押或擔保：
- (i) 本集團於報告期末之賬面值約193,340,000港元(二零二四年：207,224,000港元)之物業及設備已作抵押(附註13)；
  - (ii) 本集團於報告期末之賬面總值約2,093,709,000港元(二零二四年：2,175,884,000港元)之投資物業已作抵押(附註14)；
  - (iii) 本集團於報告期末之賬面總值約3,257,752,000港元(二零二四年：2,742,163,000港元)之發展中物業已作抵押(附註19)；
  - (iv) 本集團於報告期末之賬面總值約3,143,635,000港元(二零二四年：2,941,473,000港元)之完成待售物業已作抵押(附註20)；
  - (v) 本公司若干附屬公司就本集團於報告期末之借款8,510,681,000港元(二零二四年：7,957,013,000港元)之股本權益已作抵押；
  - (vi) 本公司之最終控股公司就本集團於報告期末之優先票據1,834,542,000港元(二零二四年：1,603,888,000港元)簽立之企業擔保及提供之抵押；
  - (vii) 本公司就本集團於報告期末之借款9,106,398,000港元(二零二四年：8,156,751,000港元)簽立之企業擔保；
  - (viii) 若干董事就本集團於報告期末之借款10,179,028,000港元(二零二四年：9,331,197,000港元)簽立之個人擔保；及
  - (ix) 廣東珠光集團(定義見附註37)就本集團於報告期末之借款11,775,342,000港元(二零二四年：10,803,199,000港元)提供之資產質押及擔保。

## 27. 計息銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (b) 於二零二二年九月二十二日，本公司已發行本金總額為210,000,000美元之三年期有抵押擔保優先票據(「二零二二年優先票據」)，其所得款項淨額主要用於償還於二零一九年發行之尚未償還優先票據。根據二零二二年優先票據的條款及條件，本公司可自行選擇於發行日期後第12個月後任何時間並於到期日前不時按贖回價另加截至贖回日之應計及未付利息贖回全部或部分二零二二年優先票據。另外，本公司須於發行日期後第12個月當日贖回本金總額之10%(「首筆強制贖回本金總額」)，並須於發行日期後第24個月當日贖回本金總額之20%(「第二筆強制贖回本金總額」)。二零二二年優先票據之餘下未償還本金額原於二零二五年九月二十一日到期。根據本集團於二零二四年三月訂立的修訂契據，首筆強制贖回本金總額的餘額18,900,000美元的償還日期已延至二零二五年九月二十一日。二零二二年優先票據以美元計值，並按年利率12%計息。

於二零二四年十月二十五日，(i)本公司、(ii)票據持有人及(iii)債務人(本公司除外)訂立第三份修訂契據(「第三份修訂契據」)，據此，二零二二年優先票據於(i)二零二四年六月二十二日至二零二四年九月二十一日及(ii)二零二四年九月二十二日至到期日期間的年利率調整為6.5%。根據第三份修訂契據，第二筆強制贖回本金總額42,000,000美元的償還期限延長至二零二五年九月二十一日。第三份修訂契據之進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十一月十二日之公告。

於二零二五年十二月三十一日，二零二三年優先票據的207,900,000美元(二零二四年：207,900,000美元)仍尚未償還。

於二零二五年十二月三十一日，融德已就二零二二年優先票據1,834,542,000港元(二零二四年：1,603,888,000港元)提供資產質押及擔保。

- (c) 誠如財務報表附註2.1所詳述，本集團於二零二五年十二月三十一日的未償還計息銀行及其他借款包括尚未按預定還款日期償還的借款15,254,000,000港元。
- (d) 本集團賬面值為4,432,000港元(二零二四年：5,876,000港元)、13,419,544,000港元(二零二四年：12,334,652,000港元)及1,834,542,000港元(二零二四年：1,603,888,000港元)之銀行及其他借款分別以港元、人民幣及美元計值。
- (e) 本集團賬面值為6,834,431,000港元(二零二四年：7,146,618,000港元)及8,424,087,000港元(二零二四年：6,797,798,000港元)之銀行及其他借款分別以浮動利率及固定利率計息。
- (f) 於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約4,234,178,000港元之銀行及其他借款的原合約還款日期超過二零二六年十二月三十一日，已因拖欠若干銀行及其他借款而重新分類為流動負債。

## 28. 所得稅應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國企業所得稅應付款項	2,572,814	2,398,251
中國土地增值稅應付款項	1,242,627	1,192,767
	<b>3,815,441</b>	3,591,018

## 29. 遞延稅項

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產	-	-
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債	(1,620,922)	(1,724,106)
	<b>(1,620,922)</b>	(1,724,106)

年內之遞延稅項資產及負債變動如下：

## 遞延稅項資產

	應收款項及 按金減值 千港元
於二零二四年一月一日	11,177
年內自損益扣除(附註10)	(11,177)
於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	-

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 29. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項負債

	按公平值 計入損益之 金融資產之 公平值調整 千港元	投資物業 重估收益 暫時差額 千港元	業務合併之 公平值調整 千港元	中國 附屬公司 未分派溢利 千港元	土地 增值稅 暫時差額 千港元	總額 千港元
於二零二四年一月一日	273,040	407,937	1,297,584	79,428	779	2,058,768
年內計入損益(附註10)	-	(261,743)	(24,608)	-	-	(286,351)
匯兌調整	(5,842)	(5,784)	(36,122)	(546)	(17)	(48,311)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>267,198</b>	<b>140,410</b>	<b>1,236,854</b>	<b>78,882</b>	<b>762</b>	<b>1,724,106</b>
年內計入損益(附註10)	-	(138,495)	(66,424)	-	-	(204,919)
匯兌調整	<b>6,750</b>	<b>1,708</b>	<b>92,627</b>	<b>631</b>	<b>19</b>	<b>101,735</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>273,948</b>	<b>3,623</b>	<b>1,263,057</b>	<b>79,513</b>	<b>781</b>	<b>1,620,922</b>

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損約7,245,036,000港元(二零二四年：6,259,556,000港元)，乃用於抵銷產生虧損之稅務實體之未來應課稅溢利。尚未就該等稅項虧損確認遞延稅項資產，原因是應課稅溢利被視為不太可能用於抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派股息將被徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所在之司法權區間有稅項協定，則可按較低之稅率繳納預扣稅。就本集團而言，適用之稅率為10%。因此，就二零零八年一月一日之後產生的盈利而言，本集團須就在中國內地成立之附屬公司分派之股息繳納預扣稅。

於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國內地成立的附屬公司的未匯出盈利須繳納預扣稅，已就該等應付預扣稅確認遞延稅項負債79,513,000港元(二零二四年：78,882,000港元)。董事認為，除上述者外，其他附屬公司不太可能在可預見的將來分配該等盈利。

本公司向其股東派付股息並無所得稅後果。

## 30. 股本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
8,850,632,753股(二零二四年：8,850,632,753股) 每股面值0.1港元之普通股	<b>885,064</b>	885,064

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元
於二零二四年一月一日	7,225,632,753	722,564
已發行股份	1,625,000,000	162,500
於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	<b>8,850,632,753</b>	<b>885,064</b>

於二零二四年十月，本公司按每股0.2港元的認購價向融德配發及發行1,625,000,000股股份，總代價為325,000,000港元(「認購價」)。根據相關認購協議，認購價已透過抵銷結欠融德之貸款本金之方式結清，而融德已豁免該貸款之相關未償還應計利息113,722,000港元，並已悉數解除。已豁免應計利息113,722,000港元已計入本公司資本儲備賬。

## 31. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

### (i) 股份溢價

股份溢價指已收所得款項超出本公司已發行股份面值之差額。

### (ii) 併購儲備

併購儲備於本公司通過股份交換收購其附屬公司時設立。

### (iii) 實繳盈餘

實繳盈餘自過往年度註銷股份溢價扣除。應用實繳盈餘受百慕達公司法規管。

### (iv) 法定儲備

自保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃遵照有關中國規則及法規以及本集團於中國成立之附屬公司之組織章程細則進行，並經相關董事會批准。

### (v) 資本儲備

來自收購非控股權益及來自出售本集團附屬公司部份權益(未喪失控制權)的收益或虧損確認為資本儲備。本公司母公司之視作注資已計入資本儲備。

## 32. 永續資本證券

- (i) 於二零一八年十月二十九日，本公司向本公司之最終控股公司融德發行本金額為800,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零一八年十月二十九日(包括該日)起按適用分派年利率6%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

- (ii) 於二零二一年十一月三十日，本公司向本公司之最終控股公司融德發行本金額為250,000,000港元之永續資本證券。

該等證券賦予持有人權利，可自二零二一年十一月三十日(包括該日)起按適用分派年利率8%收取分派，並於每年六月二十日及十二月二十日每半年進行分派。本公司可根據證券之條款全權酌情選擇延遲分派。本公司可選擇贖回全部或部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 33. 綜合現金流量表附註

#### (a) 融資活動產生之負債之變動

	銀行及 其他借款 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 一間合營企業 款項 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 最終控股 公司款項 千港元	已計入貿易及 其他應付 款項之應付 關聯方 款項 千港元
於二零二四年一月一日	13,848,797	5,517	577,142	499,264
融資成本	1,179,233	-	32,461	-
銀行及其他借款合同修改收益	(325,827)	-	-	-
融資現金流量產生之變動	(475,910)	-	(27,127)	(391,572)
非現金交易(附註30)	-	-	(438,722)	-
外匯變動	(281,877)	(118)	-	(4,814)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>13,944,416</b>	<b>5,399</b>	<b>143,754</b>	<b>102,878</b>
融資成本	<b>1,116,668</b>	-	-	-
新租賃	<b>4,823</b>	-	-	-
提前終止租賃	<b>(2,202)</b>	-	-	-
銀行及其他借款合同修改收益	<b>(177,686)</b>	-	-	-
融資現金流量產生之變動	<b>48,496</b>	-	<b>5,889</b>	<b>209,119</b>
外匯變動	<b>324,003</b>	<b>137</b>	-	<b>5,376</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>15,258,518</b>	<b>5,536</b>	<b>149,643</b>	<b>317,373</b>

#### (b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動內	<b>5,761</b>	11,722
融資活動內	<b>4,405</b>	6,750
	<b>10,166</b>	18,472

### 34. 財務擔保

截至報告期末，本集團提供以下財務擔保：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有關向若干本集團物業買方提供之有關按揭融資額度之擔保	<b>924,454</b>	1,249,798

附註：

本集團就若干銀行所授有關若干本集團物業買方之按揭貸款安排之按揭融資額度提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買方於擔保屆滿前拖欠按揭付款，本集團須負責償還違約買方拖欠銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰金，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款之抵押，倘該等買方拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰金，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買方發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買方佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

初步確認時該等擔保之公平值及預期信貸虧損撥備並不重大，原因是董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業之可變現淨值足以償付未償還按揭本金連同累計利息以及罰金。

### 35. 資產抵押

就本集團銀行及其他借款提供抵押之本集團資產詳情載於財務報表附註27。

### 36. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未撥備： 發展中物業	<b>381,425</b>	449,411

### 37. 關聯方交易

#### (a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
融德	本公司之最終控股公司
朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)	融德之主要股東、本公司之董事會(「董事會」)主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
廖騰佳先生	融德之主要股東、董事會副主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
黃佳爵先生	董事會副主席、本公司之執行董事，及本公司之主要管理人員成員
北京珠光房地產開發有限公司(「北京珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
北京全營房地產開發有限公司(「北京全營」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣東豐順鹿湖溫泉渡假村有限公司(「廣東豐順鹿湖」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州從化珠光投資有限公司(「廣州從化珠光投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州市東置置業發展有限公司(「廣州東置」)	本公司之附屬公司廣州鴻悅投資有限公司之非控股股東
廣州市高派房地產投資有限公司(「高派房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州石祺房地產有限公司(「石祺」)	本集團之合營企業
廣州怡發實業發展有限公司(「怡發實業」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州盈富投資有限公司(「廣州盈富投資」)	中山市珠光房地產有限公司之非控股股東
廣州珠光投資有限公司(「廣州珠光投資」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光房地產開發有限公司(「廣州珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力
廣州珠光物業管理有限公司(「廣州珠光物業管理」)	由朱慶淞先生密切家庭成員控制
香河珠光房地產有限公司(「香河珠光房地產」)	廖騰佳先生被認為對該公司具有重大影響力

## 37. 關聯方交易 (續)

## (b) 與關聯方之交易

除於財務報表其他地方所詳述之交易外，本集團於年內與關聯方有以下重大交易：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收廣東珠光集團及其附屬公司收入之融資部分	(i)	<b>1,026,876</b>	1,030,316
應收廣東珠光集團及其附屬公司之服務收入	(ii)	-	4,834
應付廣州珠光物業管理之物業管理服務費	(ii), (iii)	<b>17,601</b>	21,106
應付廣州珠光投資之租賃開支	(ii)	-	5,151

附註：

- (i) 收入之融資部分乃根據相關協議條款來自與城市更新項目有關之應收款項。
- (ii) 上述交易乃根據相關協議條款進行。
- (iii) 有關關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。
- (iv) 於二零二五年十二月三十一日，廣東珠光集團已就本集團的銀行及其他借款11,775,342,000港元(二零二四年：10,813,199,000港元)提供其資產及擔保抵押，而本集團已就廣東珠光集團及其若干附屬公司的若干貸款提供其資產及公司擔保的若干抵押，當中於報告期末，本集團已確認財務擔保合約負債5,037,000港元(二零二四年：9,705,000港元)。
- 財務擔保合約負債按高於預期信貸虧損撥備與初始確認金額減累計已確認收入金額計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金短缺計量得出，而現金短缺乃基於預期就所產生信貸虧損償付持有人的款項減本集團預期將向債務人收取的任何金額。
- (v) 於二零二五年十二月三十一日，融德已就本集團之優先票據1,834,542,000港元(二零二四年：1,603,888,000港元)提供其資產質押及擔保(附註27(a)(ix))。
- (vi) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於中國之主要營業地點乃由廣東珠光集團無償提供。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 37. 關聯方交易<sup>(續)</sup>

#### (c) 本集團主要管理人員酬金

董事認為，本公司董事及行政總裁代表了本集團之主要管理人員，而主要管理人員酬金之詳情載於財務報表附註8。

#### (d) 涉及關聯方之未償還結餘：

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團與關聯方有以下重大結餘：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
與計入貿易應收款項之城市更新項目之 應收款項有關之應收關聯方款項			
— 廣東珠光集團		<b>2,852,676</b>	2,782,387
— 廣州珠光房地產		<b>9,326,864</b>	8,346,719
— 廣州從化珠光投資		<b>1,211,324</b>	1,181,477
— 廣州珠光投資		<b>3,778,404</b>	3,359,870
	21, (iv)	<b>17,169,268</b>	15,670,453
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之 應收關聯方款項			
— 廣州珠光物業管理		<b>1,056</b>	1,031
— 北京珠光房地產		<b>997,417</b>	972,840
— 怡發實業		<b>8,288</b>	8,890
— 廣東珠光集團		<b>5,787</b>	5,499
	22, (i), (iv)	<b>1,012,548</b>	988,260
計入貿易應付款項及應付票據之應付關聯方款項			
— 廣東珠光集團	26(a)	<b>13,590</b>	12,352
— 廣州珠光物業管理	26(a)	<b>89,435</b>	77,304
		<b>103,025</b>	89,656

## 37. 關聯方交易 (續)

## (d) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計入貿易及其他應付款項之應付一間合營企業款項 — 石祺	26, (ii)	5,536	5,399
計入貿易及其他應付款項之應付關聯方款項 — 廣東珠光集團 — 廣州珠光物業管理		249,511 67,862	45,740 57,138
	26, (ii)	317,373	102,878
計入貿易及其他應付款項之應付非控股股東款項 — 廣州盈富投資 — 廣州東置		39,857 10,665	38,875 10,943
	26(b), (ii)	50,522	49,818
計入貿易及其他應付款項之 應付最終控股公司(融德)款項	26, (iii)	149,643	143,754
最終控股公司所持之永續資本證券	32	1,323,753	1,255,753

附註：

- (i) 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之應收關聯方款項乃由提供管理服務產生，乃根據互相協定之條款結算。
- (ii) 計入貿易及其他應付款項之應付關聯方、一間合營企業及非控股股東款項乃無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 於二零二五年十二月三十一日，計入其他應付款項之應付最終控股公司款項乃無抵押、免息及須於一年後償還。

### 37. 關聯方交易 (續)

#### (d) 涉及關聯方之未償還結餘：(續)

附註：(續)

- (iv) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已就應收關聯方款項確認預期信貸虧損4,746,550,000港元(二零二四年：1,578,473,000港元)。

### 38. 按類別劃分之金融工具

除財務報表附註23披露之非上市中國投資基金(分類為按公平值計入損益之金融資產)外，本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之所有金融資產及金融負債均分別為按攤銷成本計量之金融資產及按攤銷成本計量之金融負債。

### 39. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的賬面值與其公平值相若。

管理層已評估，貿易應收款項、按金及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款(二零二四年：銀行及其他借款之流動部份)之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

金融資產及負債的公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中工具的可交易金額入賬。

以下方法及假設用於估計公平值：

應付最終控股公司款項(二零二四年：銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部份)之賬面值與其公平值相若。銀行及其他借款以及應付最終控股公司款項之非流動部份之公平值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得的利率折現預期未來現金流量的方式計算。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，已評估公平值變動導致本集團就銀行及其他借款的不履約風險屬微不足道。

本集團已基於類似條款及風險之工具之市場利率利用貼現現金流量估值模式估計非上市中國投資基金之公平值。

## 39. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

## 公平值等級

下表說明本集團金融工具公平值計量等級：

於二零二五年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	26,428	26,428

於二零二四年十二月三十一日

	公平值計量使用的輸入數據			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (第1級) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	25,776	25,776

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 39. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

#### 公平值等級(續)

第3級內金融資產公平值計量之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公平值計入損益之金融資產：		
於一月一日	25,776	26,340
匯兌調整	652	(564)
於十二月三十一日	26,428	25,776

按公平值計入損益之金融資產的估值方法及公平值計量的輸入數據詳情於財務報表附註23披露。

於本年度，就金融資產及金融負債而言，公平值計量並無於第1級與第2級之間發生轉移，亦無轉入或轉出第3級(二零二四年：無)。

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借款以及應收／應付關聯方款項。該等金融工具的主要目的是協助本集團籌集經營資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，如從經營中直接產生之貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意有關管理各項該等風險之政策，茲概述如下。

## 40. 財務風險管理目標及政策

### 市場風險

本集團資產的主要形式為於中國之投資物業、發展中物業及完成待售物業。在中國物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易變現。

### 利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動所影響。除銀行持有之定期存款及來自城市更新項目之應收款項外，本集團並無重大計息資產。本集團所承擔市場利率變動之風險主要與本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款有關。

下表說明在所有其他變量維持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前虧損對利率合理可能變動之敏感度。本集團權益之其他部份不受重大影響。

	增加／(減少) 基點數	除稅前虧損 (增加)／減少 千港元
<b>二零二五年</b>		
人民幣	<b>0.5%</b>	<b>(34,172)</b>
人民幣	<b>(0.5%)</b>	<b>34,172</b>
<b>二零二四年</b>		
人民幣	0.5%	(35,733)
人民幣	(0.5%)	35,733

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外幣風險

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本賬項目(比如償還以外幣計值的銀行及其他借款)時，須獲得有關中國政府機關的批准。

本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括從股東取得借款或注資的形式)獲取所需外幣的能力。

本集團所有賺取收入之業務均以人民幣交易。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值，惟本公司及本集團內若干在香港經營之投資控股公司除外，其銀行及其他借款均以港元或美元計值。

下表說明在所有其他變量維持不變之情況下，於報告期末本集團除稅前虧損對港元兌人民幣及美元匯率合理可能變動(因貨幣資產及負債公平值變動)之敏感度。

	匯率增加／ (減少)	除稅前虧損 減少／(增加) 千港元
<b>二零二五年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	5%	(29)
倘港元兌人民幣升值	(5%)	29
倘港元兌美元貶值	5%	(91,718)
倘港元兌美元升值	(5%)	91,718
<b>二零二四年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	5%	(90)
倘港元兌人民幣升值	(5%)	90
倘港元兌美元貶值	5%	(80,185)
倘港元兌美元升值	(5%)	80,185

## 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為本集團之政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸額度並不重大，故本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足之信貸核實程序以將信貸風險減至最低。本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保之詳情載於附註34。

於報告期末，本集團擁有若干信貸風險集中風險，原因為本集團的95%(二零二四年：95%)及99%(二零二四年：99%)貿易應收款項分別為應收本集團最大客戶及五大客戶。

## 最大風險及年末階段

下表載列基於本集團信貸政策列示的信貸質素及最大信貸風險，其乃主要基於十二月三十一日的逾期資料(除非存在無須付出不必要成本或努力即可獲得的其他資料)及年末階段分類。所呈列金額為金融資產賬面總值及財務擔保合約的信貸風險。

於二零二五年十二月三十一日

	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項	18,336	22,126	206,619	-	247,081
計入貿易應收款項之城市更新項目之 應收款項					
— 存疑*	-	9,326,864	8,439,113	-	17,765,977
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常*	190,536	-	-	-	190,536
— 存疑*	-	-	997,417	-	997,417
受限制現金					
— 尚未逾期	9,123	-	-	-	9,123
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	3,458	-	-	-	3,458
已發出財務擔保					
— 尚未逾期	1,339,366	-	-	-	1,339,366
	1,560,819	9,348,990	9,643,149	-	20,552,958

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險 (續)

##### 最大風險及年末階段 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
	貿易應收款項	263,951	–	–	
計入貿易應收款項之城市更新項目之 應收款項					
– 存疑*	–	16,252,459	–	–	16,252,459
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
– 正常*	347,263	–	–	–	347,263
– 存疑*	–	1,351,544	–	–	1,351,544
受限制現金					
– 尚未逾期	9,832	–	–	–	9,832
現金及現金等值項目					
– 尚未逾期	7,171	–	–	–	7,171
已發出財務擔保					
– 尚未逾期	1,654,487	–	–	–	1,654,487
	2,282,704	17,604,003	–	1,323	19,888,030

\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之城市更新項目之應收款項及金融資產之信貸質量如無逾期，且並無資料顯示該等金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，便會獲視為「正常」。否則，金融資產之信貸質量會視作「存疑」。

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

已確認應收賬款之減值撥備變動

	12個月	全期	全期	總計
	預期信貸虧損	預期信貸虧損	預期信貸虧損	
	第1階段	第2階段	第3階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日	607,243	187,468	–	794,711
轉撥至無信貸減值之全期預期信貸虧損	(558,401)	558,401	–	–
於損益扣除	546	2,036,940	–	2,037,486
匯兌調整	(73)	(47,508)	–	(47,581)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	49,315	2,735,301	–	2,784,616
轉撥至無信貸減值之全期預期信貸虧損	<b>(49,315)</b>	<b>49,315</b>	–	–
轉撥至已信貸減值之全期預期信貸虧損	–	<b>(964,185)</b>	<b>964,185</b>	–
於損益扣除	<b>167</b>	<b>146,863</b>	<b>4,206,202</b>	<b>4,353,232</b>
匯兌調整	<b>2</b>	<b>16,133</b>	<b>43,478</b>	<b>59,613</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>169</b>	<b>1,983,427</b>	<b>5,213,865</b>	<b>7,197,461</b>

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險

本集團之管理層旨在維持充足之現金及現金等值項目，或透過足額之可動用融資擁有可動用資金，包括預售物業之所得款項、承諾信貸融資及短期及長期借款。由於相關業務之性質多變，故本集團之財務部乃透過維持足額之現金及現金等值項目以及透過可動用融資來源保持資金靈活度。倘經濟環境出現重大不利變動，本集團制定有若干備選計劃，以減低對預計現金流量之潛在影響。該等計劃包括控制對土地儲備之投資、為應對瞬息萬變之當地房地產市場環境而調整項目開發時間表、城市更新項目投資變動計劃、實施成本控制措施、促進落成物業之銷售及以更靈活之價格進行促銷。本集團將基於其對相關日後成本及利益之評估採用相關策略。

於報告期末，本集團金融負債之到期日(以合約訂明之未貼現付款為基準)如下：

	一年內 或按要求 千港元	第三至第五年 第二年 (包括首尾兩年) 千港元		超過五年 千港元	總額 千港元
<b>二零二五年</b>					
計息銀行及其他借款(租賃負債除外)	15,254,086	-	-	-	15,254,086
租賃負債	1,868	1,868	1,090	-	4,826
貿易及其他應付款項	7,026,207	149,643	-	-	7,175,850
	<b>22,282,161</b>	<b>151,511</b>	<b>1,090</b>	-	<b>22,434,762</b>
已發出財務擔保：					
最高擔保金額	1,339,366	-	-	-	1,339,366
<b>二零二四年</b>					
計息銀行及其他借款(租賃負債除外)	13,752,145	36,493	106,779	103,656	13,999,073
租賃負債	6,188	-	-	-	6,188
貿易及其他應付款項	6,383,891	143,754	-	-	6,527,645
	<b>20,142,224</b>	<b>180,247</b>	<b>106,779</b>	<b>103,656</b>	<b>20,532,906</b>
已發出財務擔保：					
最高擔保金額	1,654,487	-	-	-	1,654,487

## 40. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

於報告日期，若干於二零二五年到期之借款已違約，因此倘貸款人要求，則該等已違約借款須立即償還，其已分類為流動負債，而管理層將繼續通過現金流量預測及持續與票據持有人磋商，積極監控及管理本集團之流動資金狀況。

### 資本管理

本集團資本管理之主要目標是保障本集團持續經營及維持穩健資本比率之能力，以支持其業務及為股東創造最大價值。

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理及調整本集團的資本架構。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付之股息金額、向股東退還股本、發行新股份或出售資產以減低債務。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，資本管理的目標、政策或流程並無變化。

本集團使用資產負債比率監察資本，該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額減現金及現金等值項目、受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款。資本總額包括權益總額加債務淨額。本集團旨在保持穩健的資產負債比率。

報告期末之資產負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計息銀行及其他借款	<b>15,258,518</b>	13,944,416
減：現金及現金等值項目	<b>(3,458)</b>	(7,171)
受限制現金	<b>(9,123)</b>	(9,832)
債務淨額	<b>15,245,937</b>	13,927,413
總權益	<b>(2,936,740)</b>	3,259,470
資本總額	<b>12,309,197</b>	17,186,883
資產負債比率	<b>124%</b>	81%

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 41. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	-	5,579
於附屬公司之投資	-	580,897
非流動資產總額	-	586,476
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	6,741,298	14,695,536
按金及其他應收款項	2,551	4,519
現金及現金等值項目	659	664
流動資產總額	6,744,508	14,700,719
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	10,535,838	10,272,632
其他應付款項及應計費用	52,578	57,907
計息銀行及其他借款	1,834,541	1,609,763
所得稅應付款項	1,168	1,139
流動負債總額	12,424,125	11,941,441
流動(負債)/資產淨值	(5,679,617)	2,759,278
資產總值減流動負債	(5,679,617)	3,345,754
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項	97,202	91,311
非流動負債總額	97,202	91,311
(負債)/資產淨值	(5,776,819)	3,254,443
<b>權益</b>		
股本	885,064	885,064
儲備(附註)	(7,985,636)	1,113,626
永續資本證券	(7,100,572)	1,998,690
	1,323,753	1,255,753
權益總值	(5,776,819)	3,254,443

## 41. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司之儲備概述如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零二四年一月一日	5,626,160	717,209	-	(1,967,969)	4,375,400
年內虧損及全面虧損總額	162,500	-	-	(3,537,996)	(3,375,496)
本公司母公司之視作注資	-	-	113,722	-	113,722
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>5,788,660</b>	<b>717,209</b>	<b>113,722</b>	<b>(5,505,965)</b>	<b>1,113,626</b>
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	<b>(9,099,262)</b>	<b>(9,099,262)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>5,788,660</b>	<b>717,209</b>	<b>113,722</b>	<b>(14,605,227)</b>	<b>(7,985,636)</b>

於二零二五年十二月三十一日，本公司的實繳盈餘包括(i)在本公司發行股份以交換所收購公司的股份時產生的約477,805,000港元，亦即本公司所發行的股份面值與所收購的股份價值兩者之差額；及(ii)因於過往年度註銷股份溢價而轉入約239,404,000港元。實繳盈餘的用途受百慕達公司法監管。

本公司資本儲備指本公司母公司之視作注資。

## 財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

### 42. 報告期間事項

於二零二五年十一月二十八日，本集團與本集團之最終控股公司融德訂立協議出售於本集團一間聯營公司之全部權益，須待於本公司舉行之股東特別大會上批准作實。出售事項之總代價為81,587,000港元。出售事項於二零二六年三月三十一日落實完成。出售事項之進一步詳情已分別於本公司刊發日期為二零二五年十一月二十八日及二零二六年一月十五日之相關公告及本公司日期為二零二五年十二月十九日之通函中披露。

### 43. 批准財務報表

本公司董事會於二零二六年五月十五日批准並授權刊發財務報表。

## 五年財務概要

下表概述本集團於過去五個財政年度之已刊發業績、資產及負債：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>業績</b>					
收入	<b>1,390,711</b>	1,585,711	2,303,576	2,838,843	2,985,021
毛利	<b>1,198,856</b>	1,208,718	1,527,422	1,966,695	2,262,611
除稅前(虧損)/溢利	<b>(6,274,802)</b>	(3,605,386)	(791,315)	(952,129)	445,860
所得稅抵免/(開支)	<b>54,880</b>	137,951	(88,855)	(69,630)	(336,244)
本年度(虧損)/溢利	<b>(6,219,922)</b>	(3,467,435)	(880,170)	(1,021,759)	109,616
以下人士應佔：					
母公司擁有人	<b>(6,187,439)</b>	(3,412,327)	(815,010)	(997,194)	71,018
非控股權益	<b>(32,483)</b>	(55,108)	(65,160)	(24,565)	38,598
	<b>(6,219,922)</b>	(3,467,435)	(880,170)	(1,021,759)	109,616
	於十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>29,347,215</b>	32,781,140	35,708,100	37,119,082	42,897,797
負債總額	<b>(32,283,955)</b>	(29,521,670)	(29,343,689)	(29,767,564)	(33,821,494)
(負債)/資產淨值	<b>(2,936,740)</b>	3,259,470	6,364,411	7,351,518	9,076,303
總權益	<b>(2,936,740)</b>	3,259,470	6,364,411	7,351,518	9,076,303

## 物業概要

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售 總建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
1. 地中海國際酒店 第31-33、35-39、 40-43及45層 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河路518號	100%	18,184	酒	中期租賃
2. 珠控國際中心多層 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 A2-1地塊	100%	60,891	商／寫	中期租賃
3. 珠光新城國際多個單位 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 H3-3地塊	100%	50	商／寫	中期租賃
4. 花城御景花園多層 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道770號	100%	12,820	商／寫	中期租賃

投資物業	本集團應佔實際權益	可銷售 總建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
5. 中國 廣東省 梅州市 豐順縣 豐順新區 G235陽光路段	100%	9,482	商／酒	中期租賃
6. 天湖御景多個零售單位 中國 廣東省 廣州市 從化溫泉鎮 九里步區 水底村	100%	2,001	商	中期租賃
7. 梅州御景酒店 中國 廣東省 梅州市 梅縣區 城東鎮 潮塘村	100%	7,389	酒	中期租賃
持作物業及設備之物業	本集團應佔實際權益	可銷售 總建築面積 平方米	現在用途	租賃年期
8. 廣州雲嶺湖酒店 中國 廣東省 廣州市 從化 從城大道383號	100%	42,331	酒	中期租賃

## 物業概要

物業發展項目	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售 總建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	發展中 平方米	持作投資物業/ 物業及設備 之落成物業 平方米	現在用途	估計/實際 落成日期
9. 珠控國際中心 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 A2-1地塊	100%	10,449	133,297	109,824	45,588	3,345	-	60,891	商/停/寫	二零一五年
10. 珠光•雲霧湖 中國 廣東省 廣州市 從化 街口街 省道S355線地段	100%	200,083	126,657	110,417	44,053	24,033	-	42,331	住/酒/別	二零一七年至 二零二一年
11. 御景山水花園 中國 廣東省 廣州市 從化 江滘鎮 九里步區 省道G105線地段	100%	294,684	892,070	760,206	669,071	91,135	-	-	住/商/停/服	二零一四年至 二零二零年
12. 天湖御景 中國 廣東省 廣州市 從化 溫泉鎮 九里步區 水底村地段	100%	55,031	241,556	186,894	140,111	44,782	-	2,001	住/商/停	二零一六年
13. 珠光新城國際 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 H3-3地塊	100%	3,430	36,489	28,706	25,693	2,963	-	50	服/商/停	二零一五年
14. 珠光•逸景 中國 河北省 廊坊市 香河縣 西段 新開街168號	100%	45,310	192,441	164,603	154,361	10,242	-	-	住/商/停	二零一七年至 二零二零年
15. 新城御景 中國 廣東省 梅州市 豐順縣 湯南鎮 陽光村 種王上圍	100%	280,836	355,352	310,716	262,683	38,551	-	9,482	住/別/商/停	二零一八年至 二零二三年

物業發展項目	本集團應佔 實際權益	佔地面積 平方米	總建築面積 平方米	可銷售 總建築面積 平方米	落成及銷售 物業 平方米	落成 待售物業 平方米	發展中 平方米	持作投資物業/ 物業及設備 之落成物業 平方米	現在用途	估計/實際 落成日期
16. 南沙御景 中國 廣州市 南沙區 金洲大道	100%	28,319	103,266	92,544	92,532	12	-	-	住/商/停	二零一二年至 二零一三年
17. 天鷹項目 中國 廣州市 從化 江浦街	100%	22,742	74,502	59,679	52,843	6,836	-	-	住/商/停	二零一九年
18. 花城御景花園 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江新城 花城大道770號	100%	60,237	144,123	108,675	87,695	6,510	-	14,470	住/商/停/寫	二零一七年至 二零一九年
19. 梅州潮塘項目 中國 梅州市 梅縣區 城東鎮 潮塘村	100%	46,793	55,248	34,202	—	—	26,813	7,389	酒/別	二零二一年至 二零二六年
20. 御景雅苑 中國 中山市 南區 福湧 果基	50%	15,745	50,471	38,005	35,927	2,078	-	-	住/商/停	二零二零年
21. 珠光金融城壹號 中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道東	100%	63,637	516,401	391,881	15,253	97,772	278,856	-	住/商/寫/停	二零二二年至 二零二八年

住—住宅

商—商業

停—停車場

酒—酒店

寫—寫字樓

別—別墅

服—服務式公寓