

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天譽置業(控股)有限公司
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(清盤中)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059 及債券股份代號：5310, 5311,
5367, 5379, 5567, 5602 及 5855)

截至二零二五年十二月三十一日止年度
之綜合年度業績及繼續暫停買賣公告

茲提述(i)本公司日期為二零二五年三月十三日、二零二五年三月三十一日及二零二五年五月十九日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發二零二四年年度業績及暫停買賣本公司股份；(ii)本公司日期為二零二五年六月三十日、二零二五年九月三十日、二零二六年一月九日、二零二六年四月八日及二零二六年六月三十日之公告，內容有關(其中包括)復牌狀況之季度更新；(iii)本公司日期為二零二五年十一月二十四日之公告，內容有關本公司清盤；(iv)本公司日期為二零二五年六月二十五日、二零二五年九月二日、二零二五年十月二十八日及二零二五年十二月五日之公告，內容有關(其中包括)聯交所發出之復牌指引；(v)本公司日期為二零二六年四月十三日之公告，內容有關獨家協議；及(vi)本公司日期為二零二六年九月十四日之公告，內容有關截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合年度業績(統稱「該等公告」)。除另有指明外，本公告所用之詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

全年業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)(清盤中)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)及聯合及個別臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)謹此呈列本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二四年同期之比較數字。

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	3	114,992	129,380
銷售及服務成本		<u>(52,220)</u>	<u>(57,891)</u>
毛利		62,772	71,489
其他虧損—淨額		(847)	(2,356)
銷售及市場推廣開支		(203)	(569)
行政及其他開支		(63,696)	(57,838)
應收取銷綜合入賬附屬公司款項之 減值虧損撥回／(撥備)		146,611	(7,585,152)
取消綜合入賬附屬公司之貿易 應收款項減值虧損撥回／(撥備)		1,270	(48,951)
貿易應收款項、按金及其他應收款項 (取消綜合入賬附屬公司除外) 之減值虧損		<u>(16,840)</u>	<u>(23,199)</u>
經營溢利／(虧損)		129,067	(7,646,576)
財務費用—淨額	4	<u>(330,286)</u>	<u>(707,300)</u>
除所得稅前虧損	5	(201,219)	(8,353,876)
所得稅抵免／(開支)	6	<u>206</u>	<u>(5,696)</u>
本年度持續經營業務虧損		(201,013)	(8,359,572)
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務溢利	14	<u>—</u>	<u>3,545,557</u>
本年度虧損		<u>(201,013)</u>	<u>(4,814,015)</u>
應佔本年度(虧損)／溢利：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		(201,034)	(8,359,290)
—來自已終止經營業務		<u>—</u>	<u>3,603,412</u>
		<u>(201,034)</u>	<u>(4,755,878)</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控制性權益			
—來自持續經營業務		21	(282)
—來自已終止經營業務		—	(57,855)
		<u>21</u>	<u>(58,137)</u>
		<u>(201,013)</u>	<u>(4,814,015)</u>
每股虧損	7		
來自持續及已終止經營業務			
—基本及攤薄(人民幣)		<u>(0.024)</u>	<u>(0.563)</u>
來自持續經營業務			
—基本及攤薄(人民幣)		<u>(0.024)</u>	<u>(0.990)</u>
本年度虧損		<u>(201,013)</u>	<u>(4,814,015)</u>
其他全面收益／(虧損)：			
其後將不會重新分類至損益之項目：			
本公司財務報表換算呈列貨幣 產生之匯兌差額		<u>3,165</u>	<u>(11,136)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)， 扣除所得稅		<u>3,165</u>	<u>(11,136)</u>
本年度全面虧損總額		<u>(197,848)</u>	<u>(4,825,151)</u>
以下人士應佔本年度全面 (虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		(197,869)	(4,767,014)
非控制性權益		<u>21</u>	<u>(58,137)</u>
		<u>(197,848)</u>	<u>(4,825,151)</u>
以下人士應佔本年度全面 (虧損)／收益總額：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		(197,869)	(8,370,426)
—來自已終止經營業務		—	3,603,412
		<u>(197,869)</u>	<u>(4,767,014)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,706	1,894
遞延稅項資產		<u>5,841</u>	<u>1,636</u>
		<u>7,547</u>	<u>3,530</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	15,712	18,525
其他應收款項、按金及預付款項	9	3,199	2,929
應收取消綜合入賬附屬公司款項	15(a)	–	–
受限制現金		3,007	685
現金及現金等值項目		<u>18,326</u>	<u>14,007</u>
		<u>40,244</u>	<u>36,146</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	35,147	33,367
應計費用及其他應付款項	11	86,603	73,235
應付取消綜合入賬附屬公司款項	15(b)	2,470,245	2,470,202
銀行及其他借貸	10	5,242,498	5,055,598
應付所得稅		<u>65,796</u>	<u>61,924</u>
		<u>7,900,289</u>	<u>7,694,326</u>
流動負債淨額		<u>(7,860,045)</u>	<u>(7,658,180)</u>
總資產減流動負債及負債淨額		<u>(7,852,498)</u>	<u>(7,654,650)</u>
權益			
股本		26,092	26,092
其他儲備		2,007,599	2,005,623
累計虧損		<u>(9,887,551)</u>	<u>(9,687,706)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(7,853,860)</u>	<u>(7,655,991)</u>
非控制性權益		<u>1,362</u>	<u>1,341</u>
資本虧絀		<u>(7,852,498)</u>	<u>(7,654,650)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司股份買賣自二零二五年四月一日起暫停。

其於百慕達的註冊辦事處位於於二零二五年十一月二十五日更改為3 Bermudiana Road, Hamilton, HM08, Bermuda，而其於中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點位於中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓。其於香港的主要營業地點及註冊辦事處於二零二五年十一月十四日更改為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座27樓。

於二零二三年八月二十二日，根據本公司最終控股公司樹輝國際有限公司(「樹輝」)作為押記人以中國證券有限公司(「中國證券」)為受益人簽訂的股份押記，誠駿法証及企業重整有限公司的陳良利先生及袁子俊先生獲中國證券委任為本公司直接控股公司宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)全部已發行股份(統稱「已押記股份」)的聯合及個別接管人。

接管押記股份可能導致押記股份出售予其他第三方買方。本公司董事及聯合及個別臨時清盤人認為，於二零二四年十二月三十一日，其直接控股公司為宏宇天譽(一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司)，而最終控股公司為樹輝(一間於香港註冊成立之私人公司，由余斌先生(「余先生」)控制)。

其後於二零二五年十一月二十八日，中國證券停止業務，而相關貸款及相關抵押品之全部所有權及相關權利已出售及轉讓予梁偉基先生(即中國證券的董事)。

本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。誠如附註17所披露，本公司之附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務及商業營運。

2. 編製及呈列基準

(a) 合規聲明

本綜合財務報表已按照香港會計師公會(「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(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

按照香港財務報告準則會計準則編製財務報表要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇。

就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而言，由於下文附註2(g)所載之情況，若干從事物業發展及物業投資業務之附屬公司已取消綜合入賬，並分類為已終止經營業務。

(b) 歷史成本慣例及呈列貨幣

本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。由於組成本集團之大部分公司均於人民幣環境下營運，且組成本集團之大部分公司之功能貨幣為人民幣，故綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。編製綜合財務報表所用之計量基準為歷史成本基準。

(c) 清盤令、董事重大變動及聯合及個別臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)

根據於二零二二年七月五日發佈的公告，鑒於本集團現金狀況惡化至難以償還到期債務的水平，前董事(「前董事」)於二零二二年七月自願議決向百慕達最高法院商事法庭(「百慕達法院」)申請清盤，並申請為本公司委任「低度干預」臨時清盤人以進行債務重組，該申請於二零二二年八月十五日(百慕達時間)獲百慕達法院批准。法院作出有利於本公司的命令，委任EY Bermuda Ltd.之Joel Edwards、香港安永交易諮詢服務有限公司之蘇潔儀及劉韻文為聯合臨時清盤人，以低度干預方式及有限權力進行債務重組。本公司與債權人保持積極溝通，並採取切實措施凝聚債權人共識，以推動債務重組計劃(「債務重組建議」)的實施。

於二零二三年九月二十九日，本公司與本公司的相關債權人(包括綜合財務報表附註19(c)及(d)所載的借貸)就債務重組的條款訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。於二零二四年六月二十七日，本公司根據重組支持協議的條款將最後截止日期由二零二四年六月三十日延長至二零二五年三月三十一日，以留出更多時間推進債務重組建議。

儘管本集團於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度作出努力，本集團仍未能取得任何資金以支持重組及解決本集團的財務問題。更甚者，即使能夠取得重組所需資金，在中國房地產市場持續低迷的情況下，本集團的業務已經惡化，將無法產生預期銷售所得款項，以履行其於債務重組建議項下的付款責任，從而為本集團債權人提供更佳回報。

基於上述原因，本公司認為，在二零二三年九月二十九日訂立的重組支持協議的最後截止日期前成功完成相關建議並無合理可能，而最後截止日期其後由二零二四年六月三十日延長至二零二五年三月三十一日。因此，於二零二五年一月二十四日，通過決議議決並據此知會聯合臨時清盤人，前董事不反對聯合臨時清盤人不再向百慕達法院申請進一步押後聆訊(「聆訊」)，亦不會反對百慕達法院於聆訊中作出任何清盤令。

於二零二五年一月三十一日，EY Bermuda Limited駐百慕達的Michael Penrose獲進一步委任為聯合臨時清盤人。

於二零二五年二月三日，前董事據此決定終止重組支持協議。

於二零二五年二月十八日，若干新董事(「前屆董事」)獲委任為執行董事，而余先生於二零二五年二月十九日辭任本公司董事及主席。於有關委任後，前屆董事確認本公司對重組及清盤呈請的立場有所改變。此改變反映彼等重新承諾支持並積極推進建議重組。然而，該等人士全體於二零二五年九月一日辭任本公司執行董事。

本公司現任董事會(「現任董事會」)於二零二五年八月二十八日獲委任，由一名執行董事張國成先生及一名非執行董事李建文先生組成。

於二零二五年十一月十四日，本公司被百慕達法院頒令清盤。現有聯合臨時清盤人根據《一九八一年公司法》第175條獲賦予權力。於百慕達法院於二零二五年十一月十四日作出清盤令後，聯合臨時清盤人繼續根據《一九八一年公司法》第175條所賦予的權力履行職責。然而，現任董事會仍維持其職能，以在聯合臨時清盤人的監督及監管下，按照香港財務報告準則會計準則的規定負責編製綜合財務報表。

聯合臨時清盤人現已獲賦予全面的法定權力，包括收回、變現及維護本公司的資產，旨在制定、提出並執行本公司的財務重組或有序處理本公司的清盤事務。具體而言，聯合臨時清盤人獲授權(其中包括)接管或控制本公司有權或似乎有權享有的一切財產及訴訟權利，在有利於本公司清盤之必要範圍內繼續經營本公司的業務，以及以本公司的名義及代表本公司提起或抗辯法律程序。因此，儘管現任董事會繼續協助聯合臨時清盤人了解本集團的事務及日常營運，惟本公司的最終管治、控制權及法定權力均歸屬於聯合臨時清盤人。因此，聯合臨時清盤人一直積極探索重組機會，以期制定可行的建議，為本公司利益相關者爭取最大價值。

截至綜合財務報表獲批准之日，聯合臨時清盤人已就經修訂債務重組建議(定義見附註2(e))與債權人進行第二輪磋商。為取得債權人的必要支持，聯合臨時清盤人已向香港高等法院申請作出指示，以召開債權人會議。有關上述申請的聆訊已於二零二六年九月十八日舉行，並獲批准召開債權人會議。

針對本公司的清盤令將以下文附註2(f)(vi)所述的安排計劃成功實施為條件，並於該安排計劃成功實施後予以撤回。

(d) 本公司股份暫停買賣及上市地位

自二零二五年四月一日起，本公司股份於聯交所暫停買賣。根據日期為二零二五年三月三十一日的公告，本公司未能根據上市規則第13.49(1)條於二零二五年三月底前刊發二零二四年年度業績公告。

根據日期為二零二五年六月十八日、二零二五年九月二日、二零二五年十月二十八日及二零二五年十二月五日的公告，聯交所對本公司施加以下復牌指引(「復牌指引」)：

- (i) 根據上市規則的規定，刊發所有尚未公佈的財務業績並處理任何審計修改意見；
- (ii) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；

- (iii) 將所有重要信息告知市場，供本公司股東及其他投資者評估本公司的狀況；
- (iv) 撤銷或駁回針對本公司的清盤令，並解除任何清盤人；及
- (v) 重新遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25、3.27A、3.28及13.92條。

聯交所要求本公司糾正導致其股份暫停買賣的問題，並全面遵守上市規則，以令聯交所信納，方可恢復其證券買賣，而就此而言，本公司主要負責制定其復牌行動計劃。聯交所亦表示，如本公司的情况有所變化，其可能修改或補充復牌指引。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可取消任何已連續停牌18個月的證券的上市地位。就本公司而言，18個月期限將於二零二六年九月三十日屆滿。倘本公司未能糾正導致其股份暫停買賣的問題、履行復牌指引並全面遵守上市規則以令聯交所信納，以及未能於二零二六年九月三十日或之前恢復其股份買賣，聯交所上市科將建議聯交所上市委員會取消本公司的上市地位。根據上市規則第6.01及6.10條，在適當情況下，聯交所亦有權施加較短的特定補救期限。

本公司將採取適當措施，全面遵守上市規則以令聯交所信納，以恢復本公司股份的買賣。本公司將於適當時候刊發進一步公告，讓公眾知悉有關事宜的發展。

本公司已於二零二六年九月十七日向聯交所提交恢復本公司股份買賣(「復牌」)的建議(「復牌建議」)。倘復牌建議未能進行，聯交所將取消本公司股份的上市地位，而本公司很可能被清盤。

(e) 持續經營基準

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣201.01百萬元。於二零二五年十二月三十一日，本集團分別有流動負債淨額約人民幣7,860.05百萬元及負債淨額約人民幣7,852.50百萬元。本集團銀行及其他借貸總額(統稱「借貸」)以及應付取消綜合入賬附屬公司的款項分別約為人民幣5,242.50百萬元及人民幣2,470.25百萬元，且均已逾期，而本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣18.33百萬元。

該等情況，連同附註2(c)所述針對本公司作出的清盤令，顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大質疑。

本集團一直積極與其法律及財務顧問合作，並與境內及境外債權人進行磋商，以制定及實施一項針對本集團現有債務的切實可行債務重組建議。該計劃包括：(i)物色投資者，以提出本公司的經修訂債務重組建議(「**經修訂債務重組建議**」)並向本公司提供貸款；及(ii)以安排計劃(「**安排計劃**」)的方式向本公司債權人提出經修訂債務重組建議；(iii)加快應收款項的收款程序；及(iv)誠如下文附註2(f)所載，通過削減成本及資本開支收緊經營現金流出。

截至該等綜合財務報表獲批准之日，該等措施仍在實施過程中。本集團繼續尋求新的商機，以改善其盈利能力及業務前景、整合或精簡其現有業務、加強其未來業務發展及鞏固其收入基礎。

經審閱及考慮本集團及本公司的重振業務及事務後，現任董事會及聯合臨時清盤人(統稱「**現任管理層**」)認為，於經修訂債務重組建議完成後，包括但不限於債權人於清盤日期針對本公司的已獲接納申索(包括銀行及其他借貸、稅項負債以及應付本公司取消綜合入賬附屬公司的款項)將根據安排計劃的條款獲削減及悉數解除。此舉為本公司恢復償付能力及繼續發展及提升其業務的最佳可行方式。因此，現任管理層認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，所依據的假設為本公司的建議安排計劃將獲所需多數債權人支持並獲法院批准，以及於經修訂債務重組建議實施後，本集團將於可見未來繼續全面履行其財務責任。

倘本集團未能成功完成重組及持續以持續經營方式經營，則須對綜合財務報表作出調整，以將資產價值調整至其估計可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未反映於綜合財務報表內。

(f) 本集團的經修訂債務重組建議

茲提述本公司日期為二零二六年四月十三日及二零二六年六月三十日的公告。

於二零二六年四月十日，本公司、以本公司代理人身份行事且不承擔任何個人責任的聯合臨時清盤人及Lion Wealth Management Limited (「投資者」) 訂立獨家協議(「獨家協議」)。本公司已自獨家協議日期起向投資者授予為期六個月的獨家專有期限(「獨家專有期限」)，以促進實施本公司的經修訂債務重組(「經修訂債務重組」)，從而使本公司股份於聯交所恢復買賣。

有關詳情載於綜合財務報表附註2(f)。

(g) 附屬公司取消綜合入賬

現任管理層認為已喪失對附屬公司的控制權，且鑑於下述情況，該等綜合財務報表已根據本公司及其附屬公司(附註17)備存的可用賬冊及記錄編製。下列附屬公司的業績、資產及負債自二零二四年七月一日起，按以下解釋的基準取消綜合入賬本集團的綜合財務報表。

喪失對取消綜合入賬附屬公司的控制權

下列事件觸發對附屬公司控制權的重新評估(「重新評估」)，現任管理層在編製該等綜合財務報表時已進行重新評估。

除附註17所載從事物業管理服務的附屬公司外，現任管理層認為，本集團無法行使其作為主要股東的權利以控制下文所述附屬公司(「取消綜合入賬附屬公司」)的資產及營運，或對其行使決策權，原因為本集團不再擁有：(a)權力；(b)因參與而面臨可變回報的風險或享有可變回報的權利；或(c)使用其權力影響本集團回報金額的能力。

(i) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度一間附屬公司被接管

茲提述本公司日期為二零二二年六月二十六日、二零二三年七月十日及二零二四年九月二十六日的公告。

誠如本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所詳述，於二零二三年七月十日，本公司獲Alvarez & Marsal Asia Limited告知，本公司一間間接全資香港附屬公司廣州洲頭咀發展有限公司(「GZDL」)已就股份委任聯合及個別接管人及管理人(「接管人」)，原因為GZDL違反貸款協議，因未能償還貸款而構成違約，當中未償還本金約為340百萬港元，另加應計但尚未支付的利息。

儘管香港特別行政區高等法院原訟法庭(「法院」)初步認為接管人的委任屬有效，本公司認為有關委任受到爭議，因此接管人委任的有效性尚未有任何最終及具決定性的裁定。於二零二四年九月二十五日，本公司獲告知，法院已裁定及判決(其中包括)，由接管人作出的GZDL董事委任及罷免均屬有效。現任管理層認為，本公司自二零二四年九月二十五日起已不再控制GZDL及其全資附屬公司。

(ii) 針對中國境內若干附屬公司的強制執行行動

現任管理層知悉於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內及其後作出的數項民事裁定及判決，當中(其中包括)下令對若干主要從事物業發展及投資業務的附屬公司採取強制執行行動，原因為該等附屬公司違反貸款協議，包括因未能償還貸款而違約或作為擔保人，以及因未能結清款項而違反分包協議。

根據中國政府發出的執行通知或與貸款人的其他往來函件，若干附屬公司的營運已被暫停或停止，其資產已全部被查封及扣押，並受制於拍賣或出售。現任管理層認為，本集團自各該等附屬公司失去控制權之日起已失去對該等附屬公司的控制權。

(iii) 針對中國境內若干附屬公司的凍結令或政府措施

現任管理層知悉，若干附屬公司涉及多項法律程序，而就其中部分附屬公司而言，其股份及／或若干重大資產甚至於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內及其後遭中國內地債權人取得的凍結令所凍結，原因為違反貸款協議，包括因未能償還貸款而違約或作為擔保人，以及因未能結清款項而違反分包協議。在若干情況下，從事物業發展業務的若干附屬公司受制於中國地方政府實施的「保交樓」政策。

根據法院命令或與監管機構或貸款人的往來函件，若干附屬公司的營運已被暫停及／或相關附屬公司的管理層可能被限制參與若干附屬公司的事務。

經重新評估後，現任管理層認為，由於本集團不再能行使其作為股東的權利以主導相關活動，將上述附屬公司的財務業績及財務狀況納入本集團綜合入賬乃屬不合適。

- (iv) 此外，自二零二四年七月一日起，小型或不活躍附屬公司的財務表現及現金流量、資產及負債並未納入本集團的綜合財務報表。現任管理層認為，將該等附屬公司排除於綜合財務報表之外不會對本集團的業績及事務狀況造成重大影響，而取得所有該等資料並不符合成本效益。

然而，由於(i)本公司前董事、主要管理人員及會計人員(統稱「前任管理層」)離任；及(ii)該等附屬公司的當地管理層及其他人員不予回應，現任管理層未能取得及查閱該等附屬公司的完整賬簿及記錄以及佐證文件。現任管理層並無足夠的賬簿及記錄以及佐證文件，使其能夠釐定各取消綜合入賬附屬公司失去控制權的日期，並編製該等附屬公司截至各自失去控制權日期的綜合賬目。

若干取消綜合入賬附屬公司的不完整賬簿及記錄

茲亦提述日期為二零二五年二月十一日、二零二五年三月十三日及二零二五年六月三十日的公告。

於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於本集團面臨流動性壓力及財務狀況惡化，本集團每年大幅裁減員工人數約30%。本集團所持有的低水平現金及現金等值項目已用於維持其基本經營活動。鑑於資金水平低及資金不足，本公司未能維持若干支援職能，包括記賬及會計職能，尤其是物業發展及投資分類；而大量中國及香港的管理層成員及員工亦已辭任。

前屆董事及現任董事會分別於二零二五年二月及二零二五年八月剛獲新任命，當時正了解本集團的營運及事務。前屆董事及現任董事會各自獲委任後，立即要求前任管理層向本公司歸還本集團的公司資料及文件，包括編製二零二四年年報所需的關鍵財務文件。儘管如此，彼等的努力徒勞無功。儘管前任管理層屢次收到要求，仍未能就二零二四年年報的編製進度及狀況提供任何有意義的最新資料，並將有限的資料及文件交還予本公司。誠如二零二六年一月二十七日所公佈，聯交所已對其中一名前董事余先生採取紀律行動，原因在於余先生未能：

- 在聯交所上市科及／或證券及期貨事務監察委員會所進行的任何調查中給予合作；
- 及時及坦白地答覆向該董事提出的任何問題；
- 及時出席該董事被要求出席的任何會議；及
- 在其不再出任董事的日期起計三年內向聯交所提供其最新的聯絡資料，否則聯交所向其紀錄中的最後所知地址發出的任何文件／通知書均視為已送達該董事本人。

繼二零二五年十一月授予聯合臨時清盤人全面權力後，現任管理層已主動聯繫本集團所有附屬公司，並嘗試建立溝通渠道，要求其配合提供相關資料及文件。

現任管理層已向該等附屬公司當地管理層及其他人員闡明其職責，即須提供相關資料及文件，並闡述及核實附屬公司的真實事務狀況，以供編製截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。儘管如此，上述由前任管理層控制或如前所述遭接管／強制接管／資產凍結的附屬公司，並未全面回應現任管理層的要求。

儘管現任管理層已透過法律要求及溝通，積極向前任管理層以及上述附屬公司的當地管理層及其他人員索取必要的財務文件，但對方僅提供有限且不充分的文件，並拒絕提供完整的相關資訊及文件。

此外，鑒於已採取的以下行動，包括走訪上述附屬公司，並與上述附屬公司的當地管理層及人員及／或前任管理層溝通與協商，現任管理層認為，其無法釐清上述附屬公司之現況，包括業務是否仍在營運，以及上述附屬公司持有何種資產，且上述附屬公司當地管理層及其他人員所提供之資訊及文件零散、不完整、不可靠且具選擇性。

本集團已啟動正式法律程序，以更換上述若干附屬公司的相關高級管理層成員。經徵詢中國法律顧問的法律意見後，實施該等更換可能需要較長時間，並可能導致不必要的延誤。截至綜合財務報表獲批准日期，更換高級管理層成員的相關法律程序仍在進行中。

自二零二四年七月一日起不包括取消綜合入賬附屬公司

鑒於前述賬簿及記錄不完整，現任管理層因此認為，所取得的取消綜合入賬附屬公司之資料可能不足以對過往交易、貿易及財務狀況形成準確可靠的意見。因此，本公司無法編製包含取消綜合入賬附屬公司財務資料之本集團綜合財務報表。

此外，誠如綜合財務報表附註2(f)(vi)所披露，作為安排計劃的一部分，該等取消綜合入賬附屬公司將轉讓予特殊目的實體，且於安排計劃成功完成後，本集團將不再對其擁有控制權。

據此，現任管理層決定自二零二四年七月一日起將取消綜合入賬附屬公司從綜合財務報表中剔除（「取消綜合入賬」）。此項決定乃基於已取得截至二零二四年六月三十日止六個月期間之未經審核管理賬目，該等賬目已併入本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內。因此，取消綜合入賬附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度及二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日期間的財務表現及現金流量並未計入本集團分別於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表及綜合現金流量表，且該等取消綜合入賬附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之資產及負債亦未計入本集團分別於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表。現任管理層認為，鑒於上述取消綜合入賬附屬公司之賬簿及記錄不完整，按前述基準編製之本集團於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度之綜合財務報表乃更公允地呈列本集團業績及財務狀況之最合適且切實可行之方式。

截至本集團綜合財務報表獲批准日期，現任管理層確信，本集團已於商業上可行的範圍內盡最大努力，嘗試取得取消綜合入賬附屬公司截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的會計記錄，並根據本集團可取得之資料作出最佳估計及判斷。現任管理層認為，任何重建正確會計記錄的做法均不可行，因為此舉須透過外部及獨立來源核實相關資料，而該等來源可能無法取得，或因與取消綜合入賬附屬公司當地管理層及其他人員或本集團內外負責財務資料之人士存在關聯而可能不可靠。

鑒於上述情況，現任管理層無法取得足夠的文件資料，以確認取消綜合入賬是否符合香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」的規定，亦無法確認與取消綜合入賬附屬公司相關的交易及結餘。因此，現任管理層無法確定取消綜合入賬的影響，亦無法在此等綜合財務報表中就取消綜合入賬附屬公司作出適當及充分的披露。

(h) 採用新的和經修訂的香港財務報告準則會計準則

(i) 已頒佈並生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的以下於二零二五年一月一日開始的會計期間起強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則編製本集團綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可交換性

上述經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團當前及過往期間的財務表現及狀況以及／或綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

以下為已頒佈但尚未生效且本集團尚未提早應用的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具的分類及計量的修訂 ²
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)	涉及依賴自然電力之合約 ²
香港財務報告準則會計準則(修訂)	香港財務報告準則會計準則年度 改進—第11卷 ²
香港會計準則第21號(修訂)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或投入 ¹

¹ 於待定日期或以後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或以後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二九年一月一日或以後開始的年度期間生效。

除下文提及之新訂香港財務報告準則會計準則外，本集團已開始評估上述新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團之相關影響。迄今為止，本集團已得出結論，上述新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則將於各自之生效日期起應用，且應用準則在可見未來不太可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

本準則引入以下三組新規定，以改善實體對財務表現的呈報，並為投資者提供最佳的基礎以分析及比較各實體：

- 在損益表中呈列新界定的小計項目；
- 就管理層界定的績效指標作出披露；以及
- 針對資訊分組(彙總與拆分)的強化要求。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。香港會計準則第1號中未作變更的規定已轉移至香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或以後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

本集團目前仍在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的呈列及披露所產生的所有影響。初步預期對本集團綜合財務報表之重大影響如下：

- 綜合全面收益表的結構及呈列方式將根據新界定的小計項目而有所變更；及
- 將就本集團管理層界定的績效指標新增披露內容。

3. 收入及分類報告

經營分類的會計政策與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報綜合財務報表附註4所述本集團會計政策相同。前執行董事作為本集團的前首席營運決策者(「首席營運決策者」)，審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。前首席營運決策者乃根據該等報告釐定經營分類。本集團的經營分類為提供不同服務的策略性業務單位。由於各業務所需的行銷策略各不相同，因此該等分類均獨立管理。

本集團原先分為四大業務分類：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。收入來源包括物業銷售、物業管理服務收入、投資物業租金收入及商業營運收入。

由於附註2(g)所述情況，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團剔除從事物業發展及物業投資業務的取消綜合入賬附屬公司，整個「物業發展」及「物業投資」分類其後入賬為已終止經營業務。下文所呈報的分類資料不包含任何已終止經營業務的金額，有關詳情已於附註14披露。

此後，本集團的財務表現由現任管理層(即現任首席營運決策者)進行整體審視，包括本集團向客戶提供的物業管理服務及商業營運服務，並根據本集團的會計政策進行釐定，以供資源分配及績效評估之用。除本集團整體的業績及財務狀況外，概無提供其他獨立的財務資料。因此，僅呈列全集團層面的披露資料、主要客戶及地域資料。

地域資料

本集團全部綜合收益及業績乃來自中國市場，而本集團的綜合資產絕大部分位於中國，故並無呈列地域資料。

主要客戶資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的客戶來源廣泛，沒有任何客戶的交易額佔本集團收入的10%或以上(二零二四年：相同)。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持續經營業務：		
隨時間確認		
— 物業管理服務	114,191	127,481
— 商業營運	<u>801</u>	<u>1,899</u>
	<u>114,992</u>	<u>129,380</u>

本集團應用香港財務報告準則第15號第21段的實際權宜方法，並無披露有關原預期期限為一年或以下的剩餘履約責任的資料。

4. 財務費用－淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持續經營業務：		
銀行及其他借貸的利息開支	(440,842)	(467,326)
違約利息	(140,907)	(77,539)
	<u>(581,749)</u>	<u>(544,865)</u>
融資活動的匯兌收益／(虧損)－淨額	251,455	(162,458)
	<u>(330,294)</u>	<u>(707,323)</u>
財務收入：銀行利息收入	8	23
	<u>(330,286)</u>	<u>(707,300)</u>

5. 除所得稅前虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持續經營業務：		
直接成本(包括清潔費、維修及保養、保安服務費等)	52,220	57,891
法律及專業費用	16,783	23,575
物業、廠房及設備的折舊支出	230	172
	<u>69,233</u>	<u>81,638</u>
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金	36,885	31,364
花紅及其他福利	1,729	1,749
定額供款退休金計劃供款	6,526	5,640
	<u>45,140</u>	<u>38,753</u>
計入損益的員工成本	<u>45,140</u>	<u>38,753</u>
核數師酬金	720	940
— 審核服務	720	940
— 非審核服務	—	—
短期租賃付款	<u>60</u>	<u>42</u>

6. 所得稅(抵免)/開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持續經營業務：		
本年度		
中國企業所得稅開支	3,983	6,094
過往年度撥備不足		
— 中國企業所得稅	16	1,238
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(4,205)	(1,636)
所得稅(抵免)/開支總額	(206)	5,696

本集團須就本集團實體註冊及營運所在司法管轄區產生或取得的溢利，按實體基準繳納所得稅。

中國企業所得稅

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

本集團若干附屬公司(為中國企業所得稅法項下的小型微利企業)有權就其年度應課稅所得額中首人民幣3百萬元的一部分，享有5%的實際中國企業所得稅率，生效期間為二零二三年一月一日至二零二七年十二月三十一日。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。

海外所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及條例，本集團在該等司法管轄區內無須繳納任何所得稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度在香港並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中計提香港利得稅撥備(二零二四年：無)。

7. 每股(虧損)/盈利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利：		
來自持續經營業務	(201,034)	(8,359,290)
來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>3,603,412</u>
	<u>(201,034)</u>	<u>(4,755,878)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<u>8,446,331</u>	<u>8,446,331</u>
每股(虧損)/盈利		
來自持續經營及已終止經營業務 基本及攤薄(以人民幣元列示)	<u>(0.024)</u>	<u>(0.563)</u>
來自持續經營業務 基本及攤薄(以人民幣元列示)	<u>(0.024)</u>	<u>(0.990)</u>
來自已終止經營業務 基本及攤薄(以人民幣元列示)	<u>-</u>	<u>0.427</u>

每股基本(虧損)/盈利乃將本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數而計算得出。

每股攤薄(虧損)/盈利乃假設所有具攤薄潛力的普通股均已轉換，並據此調整發行在外普通股的加權平均數而計算得出。

於二零二五年十二月三十一日，本公司的具攤薄潛力的普通股為購股權(二零二四年：相同)。購股權的計算乃根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值，按公平價值(按本公司股份的年度平均市價釐定)可購得的股份數目而定。按上述方法計算的股份數目，會與假設購股權獲行使時將予發行的股份數目進行比較。

各年度每股攤薄(虧損)/盈利金額之計算，乃基於本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利，以及經調整本公司尚未行使購股權獲行使的影響後之普通股加權平均數(二零二四年：相同)。

由於本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的持續經營業務產生本公司擁有人應佔虧損，故在計算每股攤薄虧損時，並未將潛在普通股納入計算，因將其納入將產生反攤薄效果(二零二四年：相同)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，就購股權相關之潛在普通股假設轉換而言，由於年內普通股之平均市價低於購股權之行使價，故對已終止經營業務之每股基本盈利產生反攤薄影響。

8. 股息

現任管理層並不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二四年：無)。

9. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方，總額	39,268	25,241
減：虧損撥備	(23,556)	(6,716)
	<u>15,712</u>	<u>18,525</u>
 — 取消綜合入賬附屬公司，總額	47,681	48,951
減：虧損撥備	(47,681)	(48,951)
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>15,712</u>	<u>18,525</u>
 其他應收款項、按金：		
其他應收款項及按金，總額	19,444	19,199
減：虧損撥備	(16,483)	(16,483)
	<u>2,961</u>	<u>2,716</u>
 預付款項	<u>238</u>	<u>213</u>
 其他應收款項、按金及預付款項總額	<u>3,199</u>	<u>2,929</u>

本集團大部分貿易應收款項來自物業管理服務。物業管理服務所得款項將根據相關服務合同的條款收取。所有貿易應收款項均應收獨立第三方及取消綜合入賬附屬公司。

於各資產負債表日，根據提供服務日期及已確認收益的貿易應收款項總額賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30天內	3,675	4,044
超過30天但於90天內	6,016	6,287
超過90天但於365天內	17,386	14,268
超過365天	59,872	49,593
	<u>86,949</u>	<u>74,192</u>

10. 銀行及其他借貸

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期 銀行借貸 — 有抵押	369,130	499,248
其他借貸 — 無抵押	10,908	—
票據 — 有抵押	2,300,076	2,205,072
債券 — 無抵押	<u>2,562,384</u>	<u>2,351,278</u>
總計	<u>5,242,498</u>	<u>5,055,598</u>

11. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 取消綜合入賬附屬公司	14,008	10,064
— 第三方	21,139	23,303
	<u>35,147</u>	<u>33,367</u>
應計費用及其他應付款項		
應計稅項及附加費	827	765
其他應付款項及應計費用		
— 第三方	24,600	13,493
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他按金		
— 取消綜合入賬附屬公司	22	24
— 第三方	49,470	51,753
應計員工薪金及花紅	11,684	7,200
	<u>86,603</u>	<u>73,235</u>

附註：貿易應付款項按交易日期劃分的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30天內	7,876	9,767
超過30天但於90天內	3,610	7,402
超過90天但於365天內	3,037	4,493
超過365天	20,624	11,705
	<u>35,147</u>	<u>33,367</u>
貿易應付款項總額		
	<u>35,147</u>	<u>33,367</u>

12. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於報告期末，本集團根據不可撤銷之短期經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	<u>204</u>	<u>89</u>

13. 訴訟、撥備及或然負債

除綜合財務報表他處所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本集團涉及數宗訴訟，並已根據管理層對訴訟結果之評估就本集團可能蒙受之虧損作出撥備，而預期該等訴訟均不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。除財務報表其他內容所披露者外，本集團並無其他重大或然負債。

截至綜合財務報表批准日期為止，有關日常營運應付款項及其他事項的未決訴訟案件有關金額約為人民幣4,245,000元。經諮詢內部法律意見後，本集團亦正在與有關債權人積極溝通，尋求不同方法解決該等訴訟。

14. 已終止經營業務

誠如附註3所披露，由於終止確認取消綜合入賬附屬公司(附註2(g))，本集團物業發展分類及投資物業分類的業績於二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間，在截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中呈列為已終止經營業務。

已終止經營業務的溢利／(虧損)分析如下：

	二零二四年 人民幣千元
已終止經營業務之虧損	(482,476)
取消綜合入賬之收益	<u>4,028,033</u>
	<u>3,545,557</u>

已終止經營業務於二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間的業績(已納入綜合全面收益表)如下：

	二零二四年 人民幣千元
收益	394,393
銷售及服務成本	<u>(517,359)</u>
毛損	(122,966)
其他收益—淨額	3,882
銷售及市場推廣開支	(25,850)
行政及其他開支	<u>(59,963)</u>
經營虧損	(204,897)
財務費用—淨額	<u>(268,632)</u>
除所得稅前虧損	(473,529)
所得稅開支	<u>(8,947)</u>
本期間虧損	<u><u>(482,476)</u></u>

15. 附屬公司取消綜合入賬

(a) 應收取消綜合入賬附屬公司之款項

	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (未經審核)
應收取消綜合入賬附屬公司之款項總額	7,438,541	7,585,152
減：虧損撥備	<u>(7,438,541)</u>	<u>(7,585,152)</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付取消綜合入賬附屬公司之款項

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 本公司財務狀況表

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	17	11,138	11,138
應收附屬公司款項		<u>—</u>	<u>—</u>
		11,138	11,138
流動資產			
應收附屬公司款項		—	—
其他應收款項及預付款項		—	—
現金及現金等值項目		<u>5,229</u>	<u>104</u>
		5,229	104
流動負債			
應付附屬公司款項		1,806,178	1,806,178
應計費用及其他應付款項		21,213	7,348
銀行及其他借貸		5,242,498	5,055,598
應付所得稅		<u>55,830</u>	<u>55,830</u>
		7,125,719	6,924,954
流動負債淨額		(7,120,490)	(6,924,850)
總資產減流動負債		(7,109,352)	(6,913,712)
負債淨額		(7,109,352)	(6,913,712)
資本及儲備			
股本		26,092	26,092
其他儲備		2,045,123	2,043,147
累計虧損		<u>(9,180,567)</u>	<u>(8,982,951)</u>
總虧絀		(7,109,352)	(6,913,712)

17. 附屬公司

本公司於各報告日期之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立／ 營運地點	已發行普通股／ 繳足股本詳情		本公司所持股權百分比				主要業務
				二零二五年	二零二五年	二零二四年	二零二四年	
		二零二五年	二零二四年	直接	間接	直接	間接	
Skyfame Inno Youth Smart Link Services Limited	開曼群島	1美元	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
Skyfame Inno Youth Limited	英屬處女群島	1美元	1美元	—	100%	—	100%	投資控股
Skyfame Services Limited	香港	1港元	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
廣州譽創投資控股有限公司	中國	人民幣 2,334,500元	人民幣 2,334,500元	—	99%	—	99%	投資控股
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣 53,000,000元	人民幣 53,000,000元	—	99%	—	99%	中國物業 管理服務
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣 800,000元	人民幣 800,000元	—	99%	—	99%	中國物業 管理服務
廣州市天譽房產經紀有限公司	中國	—	—	—	99%	—	99%	中國物業 管理服務
廣州市譽享家生活服務有限公司	中國	—	—	—	99%	—	99%	中國物業 管理服務
南寧魚窩企業孵化器有限公司	中國	—	—	—	99%	—	99%	中國商業營運
廣州魚窩孵化器管理有限公司	中國	—	—	—	99%	—	99%	中國商業營運

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立／ 營運地點	已發行普通股／ 繳足股本詳情		本公司所持股權百分比				主要業務
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二四年	二零二四年	
				直接	間接	直接	間接	
重慶魚窩企業孵化器管 理有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國商業營運
重慶魚先生商業運營管 理有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業 管理服務
重慶市家譽物業管理有 限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業 管理服務
徐州市天譽物業管理有 限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業 管理服務
廣東天譽物業管理有限 公司(已於二零二五年 十一月二十一日註冊 成立)	中國	-	-	-	99%	-	不適用	非活躍
佛山市天譽物業管理有 限公司(已於二零二五 年六月二十日註銷)	中國	-	-	-	不適用	-	99%	非活躍
廣州市興譽物業管理有 限公司(已於二零二五 年二月二十四日註銷)	中國	-	-	-	不適用	-	99%	非活躍

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外聘核數師之獨立核數師報告摘錄：

不發表意見的基礎

範圍限制—取消綜合入賬附屬公司

誠如綜合財務報表附註2(f)、2(g)及33所披露，貴公司現任董事(「**現任董事會**」)及聯合臨時清盤人(「**聯合臨時清盤人**」，連同現任董事會統稱「**現任管理層**」)一直未能查閱貴公司若干附屬公司(「**取消綜合入賬附屬公司**」)的會計賬目及記錄，且無法聯絡當地管理層及其他員工(包括財務團隊)。該等附屬公司主要於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業發展及物業投資。於編製綜合財務報表時，現任管理層已考慮截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內及其後發生的若干事件及情況，而彼等認為該等事件及情況導致貴集團根據香港財務報告準則第10號「**綜合財務報表**」(「**香港財務報告準則第10號**」)失去對若干取消綜合入賬附屬公司的控制權。就編製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而言，現任管理層對貴集團附屬公司的控制權進行重新評估(「**重新評估**」)。由於重新評估的結果，現任管理層確定取消綜合入賬附屬公司應按以下基準自綜合財務報表中取消綜合入賬。

誠如綜合財務報表附註2(g)所披露，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內及其後，由於違反貸款契約、拖欠償還借貸及未能結清未付分包責任，若干取消綜合入賬附屬公司(主要於中國從事物業發展及物業投資)遭採取多項強制執行行動。

根據強制執行行動(包括中國當局於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內及之後發出並為現任管理層所知悉的通知及資產凍結令)，該等取消綜合入賬附屬公司的營運已暫停或終止，而其絕大部分資產已被扣押、查封，目前正進行司法拍賣或強制出售。

此外，其中若干物業發展附屬公司亦受中國地方政府實施的「保交樓」政策所規限，該政策對該等物業的使用施加額外限制。

誠如綜合財務報表附註2(g)(i)所披露，香港特別行政區高等法院原訟法庭於二零二四年九月二十五日作出裁決，裁定委任廣州洲頭咀發展有限公司（「廣州洲頭咀」，貴公司的間接全資香港附屬公司）的聯合及個別接管人及管理人屬有效。現任管理層認為，貴集團於該日及之後對廣州洲頭咀及其營運附屬公司（「廣州洲頭咀集團」）並無控制權。

由於無法查閱上述附屬公司以及若干取消綜合入賬附屬公司（主要為投資控股公司且對貴集團不重大）的相關賬目及記錄，且無法聯絡相關管理人員，現任管理層無法取得所需資料及證明文件以完成重新評估，以釐定(i)貴集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日是否仍保留對相關取消綜合入賬附屬公司的控制權，及(ii)倘於二零二五年及二零二四年十二月三十一日已失去控制權，則該失去控制權發生於二零二五年及二零二四年的具體日期。

基於上述情況，現任管理層亦已考慮具依據的法律意見，結論為於本報告日期，應用香港財務報告準則第10號的規定（即貴公司及其附屬公司所控制的所有附屬公司應納入綜合財務報表，直至失去對該等附屬公司控制權的相關日期為止）並不可行。

根據貴公司向百慕達法院編製及呈交的經修訂債務重組建議（「經修訂債務重組建議」）（誠如綜合財務報表附註2(f)所披露），取消綜合入賬附屬公司的法定擁有權將於經修訂債務重組完成後轉讓予一間特定目的公司（「特定目的公司」）。現任管理層認為，貴集團無法行使其作為主要股東的權利以控制取消綜合入賬附屬公司的資產及營運，且貴集團自綜合財務報表獲批准之日起不再控制該等附屬公司，而即使於二零二五年及二零二四年十二月三十一日存在控制權，該等附屬公司最終將如綜合財務報表附註2(f)所述轉讓予特定目的公司。

經考慮上述事實及情況後，現任管理層認為，取消綜合入賬附屬公司應自二零二四年七月一日起自貴集團綜合財務報表中取消綜合入賬。現任管理層認為，該等附屬公司的財務業績及財務狀況應自二零二四年七月一日起不再納入貴集團綜合財務報表，原因為(i)貴集團自綜合財務報表獲批准之日起不再控制該等附屬公司；(ii)該等附屬公司的法定擁有

權最終將如綜合財務報表附註2(f)所述轉讓予特定目的公司；及(iii)由於無法查閱該等附屬公司的相關賬目及記錄，且無法聯絡相關管理人員，現任管理層無法取得該等附屬公司的所需財務資料及證明文件，以將其中任何一間取消綜合入賬附屬公司綜合入賬至二零二四年七月一日之後的報表中。

誠如現任管理層所述，於本報告日期，取消綜合入賬附屬公司的完整賬目及記錄副本及證明文件的檢索以及會計賬目及記錄的重建仍未完成。此外，現任管理層預期在可預見未來不會有足夠相關資料及會計賬目及記錄可供使用，以釐定失去對取消綜合入賬附屬公司控制權的確切日期，並將所有取消綜合入賬附屬公司綜合入賬或量化自二零二四年七月一日起取消綜合入賬的影響至該等相關日期(包括該日)為止。因此，現任管理層已確定，貴集團綜合財務報表乃按所有取消綜合入賬附屬公司自二零二四年七月一日起取消綜合入賬的基準編製，相當於貴集團於當地管理層及其他人員辭任或失蹤後所保留有關該等取消綜合入賬附屬公司的最完整財務資料，原因是貴集團就編製綜合財務報表可獲得有關取消綜合入賬附屬公司的財務資料，即為已載入貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年期間」)已刊發中期財務資料的資料。

取消綜合入賬附屬公司自二零二四年七月一日起取消綜合入賬，導致貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中確認已終止經營業務的純利約人民幣3,545,557,000元。此包括該等取消綜合入賬附屬公司自二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間的經營虧損人民幣482,476,000元及取消綜合入賬附屬公司的取消綜合入賬收益約人民幣4,028,033,000元，全部乃根據納入貴集團二零二四年期間已刊發中期財務資料所載簡明綜合財務報表的取消綜合入賬附屬公司財務資料而釐定。此外，由於應收取消綜合入賬附屬公司款項及應收取消綜合入賬附屬公司的貿易應收款項於取消綜合入賬日期獲悉數減值，貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中分別確認減值虧損約人民幣7,585,152,000元及人民幣48,951,000元。

取消綜合入賬附屬公司自二零二四年七月一日起取消綜合入賬，導致取消綜合入賬附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的資產、負債及儲備(不論是否於二零二五年及二零二四年十二月三十一日失去對取消綜合入賬附屬公司的控制權)，以及取消綜合入賬附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度及自二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日止期間的收益、收入、開支及現金流量(不論失去控制權的日期)，自綜合財務報表中剔除。根據香港財務報告準則第10號的規定，貴公司及其附屬公司所控制的所有附屬公司應納入綜合財務報表，直至失去對該等附屬公司控制權的相關日期為止。上述事實及情況不足以令我們信納貴集團自二零二四年七月一日起已失去對取消綜合入賬附屬公司的控制權。根據香港財務報告準則第10號，貴公司應將該等取消綜合入賬附屬公司納入其截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，直至失去對該等附屬公司控制權的日期為止。倘取消綜合入賬附屬公司根據香港財務報告準則第10號獲綜合入賬直至失去控制權之日為止並於該日取消綜合入賬，則綜合財務報表的多個項目可能已受到重大影響。

由於上述事項，我們無法取得足夠及適當的審計憑證以確定有關取消綜合入賬附屬公司取消綜合入賬的事宜，詳情如下：

- a. 取消綜合入賬附屬公司直至二零二四年六月三十日的綜合入賬及其於二零二四年七月一日的取消綜合入賬，乃根據貴集團二零二四年期間的已刊發中期財務資料而編製。此項釐定乃由現任管理層基於取消綜合入賬附屬公司於二零二四年期間的未經審核管理賬目的可用性而作出，該等賬目已納入貴集團於二零二四年九月三十日刊發的二零二四年期間中期簡明綜合財務報表。取消綜合入賬附屬公司自二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間的財務表現及現金流量已分別納入貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表及綜合現金流量表，而取消綜合入賬附屬公司於二零二四年六月三十日後的財務表現及現金流量未納入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綜合全面收益表及綜合現金流量表。倘各取消綜合入賬附屬公司的控制權於

二零二四年六月三十日之前或之後喪失，則該等會計結果將不符合上述香港財務報告準則第10號的規定。此外，取消綜合入賬附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的資產、負債及儲備(不論貴集團於該日是否失去或保留對該等附屬公司的控制權)並未納入貴集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表。倘各取消綜合入賬附屬公司的控制權於二零二五年及二零二四年十二月三十一日該等日期之前尚未喪失，則該會計結果將不符合上述香港財務報告準則第10號的規定。

誠如我們就貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表的核數師報告所解釋，由於無法查閱各取消綜合入賬附屬公司的完整會計賬目及記錄以及當地管理層及其他員工，我們無法執行審計程序以取得足夠及適當的審計憑證，以信納貴集團是否自二零二四年七月一日起失去對任何或所有取消綜合入賬附屬公司的控制權。基於相同理由，我們亦無法執行審計程序以信納(i)納入截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合全面收益表的取消綜合入賬附屬公司自二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間的收益、其他收入、開支、其他虧損；(ii)計入取消綜合入賬附屬公司取消綜合入賬收益淨額計算的取消綜合入賬附屬公司於二零二四年七月一日的資產、負債及儲備賬面值；及(iii)貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合全面收益表所呈列已終止經營業務溢利約人民幣3,545,557,000元，以及綜合財務報表附註所載截至二零二四年十二月三十一日止年度的現金流量及相關披露，並無重大錯誤陳述，原因是我們無法就該等項目執行任何令人信納的審計程序。因此，我們無法信納取消綜合入賬附屬公司自二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間的經營虧損人民幣482,476,000元及取消綜合入賬附屬公司的取消綜合入賬收益約人民幣4,028,033,000元作為截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營業務純利的呈列、分類及披露屬適當，原因是我們無法信納取消綜合入賬附屬公司所代表的貴集團整體業務已於截至二零二四年十二月三十一日止年度內出售。

此外，我們無法取得有關以下事項財務影響的資料：自綜合財務報表中剔除取消綜合入賬附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度及自二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日止期間(或倘較早，則至失去控制權的相關日期)的收益、其他收入、開支及其他虧損，以及取消綜合入賬附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的資產、負債及儲備(已就 貴集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日尚未失去控制權的取消綜合入賬附屬公司自綜合財務報表中剔除)。

- b. 於二零二五年十二月三十一日，應收取消綜合入賬附屬公司款項及應收取消綜合入賬附屬公司的貿易應收款項的總賬面值分別約為人民幣7,438,541,000元(二零二四年：人民幣7,585,152,000元)及人民幣47,681,000元(二零二四年：人民幣48,951,000元)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，並無有關應收取消綜合入賬附屬公司款項及應收取消綜合入賬附屬公司的貿易應收款項信貸風險的相關資料，以供根據香港財務報告準則第9號「金融工具」進行減值評估。現任管理層已確認減值虧損，以悉數撇減應收取消綜合入賬附屬公司款項及應收取消綜合入賬附屬公司的貿易應收款項，原因是考慮到該等款項將出現信貸減值。由於本文所述情況，我們無法執行審計程序以取得足夠及適當的審計憑證，以信納截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合全面收益表所確認的應收取消綜合入賬附屬公司款項及應收取消綜合入賬附屬公司的貿易應收款項的減值虧損撥回約人民幣146,611,000元及人民幣1,270,000元，以及截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合全面收益表所確認的應收取消綜合入賬附屬公司款項及應收取消綜合入賬附屬公司的貿易應收款項的減值虧損撥備人民幣7,585,152,000元及人民幣48,951,000元，以及有關該等結餘的信貸風險披露，並無重大錯誤陳述。

- c. 由於無法查閱取消綜合入賬附屬公司的完整會計賬目及記錄，我們亦無法取得足夠及適當的審計憑證，以信納 貴集團有關或然負債及承擔的披露及會計處理屬完整、準確且符合適用會計準則。我們無法執行替代審計程序以信納於二零二五年及二零二四年十二月三十一日是否存在與取消綜合入賬附屬公司有關的重大或然負債及承擔。

誠如上文(a)至(c)所述，我們未能取得足夠及適當的審計憑證，以使我們能評估與取消綜合入賬附屬公司有關事項的財務影響。因此，我們無法確定就上述財務影響及披露對 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綜合財務報表(有關取消綜合入賬附屬公司的事項)所需的任何調整性質及金額。

就上述事項可能被視為必要的任何調整，可能對 貴集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的負債淨額及其虧損淨額、構成截至該日止年度權益變動表及現金流量表的項目以及綜合財務報表的相關披露產生重大後續影響。

- d. 誠如綜合財務報表附註31所披露，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的公司層面財務狀況表計及應收取取消綜合入賬附屬公司款項分別約人民幣6,608,061,000元及人民幣6,758,962,000元。基於上文(b)所述相同理由，並無足夠有關二零二四年十二月三十一日應收取取消綜合入賬附屬公司款項減值評估的文件可供我們查閱，我們未能取得足夠及適當的審計憑證以信納應收款項結餘的減值虧損已於二零二五年及二零二四年十二月三十一日妥為評估。我們無法執行替代審計程序以信納就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度該等應收款項結餘所確認的減值虧損撥回及減值虧損撥備分別約人民幣6,608,061,000元及人民幣6,758,962,000元並無重大錯誤陳述。

任何被視為必要的調整可能對二零二五年及二零二四年十二月三十一日的應收附屬公司款項的賬面值及與其相關的減值虧損，以及因而對 貴公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的負債淨額及公司層面財務狀況表及儲備的相關披露產生重大後續影響。

範圍限制－編製綜合財務報表的持續經營基準是否適當

誠如綜合財務報表附註2(e)所載，截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損淨額約人民幣201,013,000元，且於該日，貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣7,860,045,000元及人民幣7,852,498,000元。於二零二五年十二月三十一日，貴集團的銀行及其他借貸總額(統稱「借貸」)及應付取消綜合入賬附屬公司款項分別約為人民幣5,242,498,000元及人民幣2,470,245,000元，而貴集團的銀行結餘及現金總額則約為人民幣18,326,000元。

誠如我們就貴集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的核數師報告所詳述，聯合臨時清盤人由百慕達最高法院商事法院(「百慕達法院」)以「低度干預」方式委任，而貴集團與各自債權人就建議債務重組計劃訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。

於二零二五年二月三日，貴公司已根據重組支持協議的條款終止重組支持協議。於二零二五年十一月十四日，貴公司被百慕達法院頒令清盤。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑問，因此貴集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及解除其負債。

誠如附註2(e)進一步解釋，現任管理層一直採取措施以改善貴集團的流動資金及償付能力狀況。該等措施包括(i)物色一名投資者以提出貴公司的經修訂債務重組建議及向貴公司提供貸款；(ii)透過安排計劃(定義見附註2(f)(vi))向貴公司債權人提出經修訂債務重組建議；(iii)加快應收款項收回程序；及(iv)透過削減成本及資本開支收緊經營現金流出。

貴集團繼續尋求新業務機遇以改善其盈利能力及業務前景，鞏固或精簡其現有業務，加強其未來業務發展及加強其收益基礎，並可能於合適機遇出現時拓展至其他業務。

儘管有上述情況，綜合財務報表仍按持續經營基準編製，假設 貴公司的建議安排計劃將獲得所需大多數債權人支持及法院批准(誠如附註2(f)所披露)，且 貴集團將獲解除大部分負債，並將於可預見未來繼續全數履行其餘到期財務責任。綜合財務報表並無計入因 貴公司於百慕達清盤而產生的任何調整。

於綜合財務報表獲批准之日，上述措施的實施仍在進行中。現任管理層告知我們，建議安排計劃尚未獲得債權人的所需支持。

因此，我們未能取得足夠及適當的審計憑證以信納在編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準是否適當，原因是缺乏足夠及適當的審計憑證，以證明經修訂債務重組建議及其持續經營評估中未來行動措施(上述評估已考慮該等計劃結果的不確定性以及結果變化如何影響 貴集團未來現金流量)的適當性。由於上述事項的重要性，我們無法就編製綜合財務報表時採用持續經營假設是否適當達致意見。

倘 貴集團無法根據持續經營基準繼續經營，則須作出調整以將資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的進一步負債計提撥備，並分別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。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映，而我們無法確定該等調整是否可能被視為必要。

管理層討論與分析

截至二零二五年十二月三十一日止年度

業務回顧

隨著重組過程中物業發展及物業投資分類取消綜合入賬，本集團日後將專注於物業管理業務及商業營運分類。物業管理服務業務扎根於廣州，業務遍及大灣區及中國其他主要地區，包括廣西壯族自治區、重慶直轄市及雲南省。該業務於二零零零年在廣州成立，在中國物業管理服務行業有超過26年營運經驗。

本集團主要向物業業主、住戶及物業開發商提供以下類型之物業管理服務：

- 保安服務 — 包括巡邏、電子門禁、保安員崗位、視頻監控、停車場管理、訪客管理及緊急應變，由經重組集團之自有員工及分包商提供；
- 清潔、園藝及綠化服務 — 包括公共區域及公共設施之一般清潔、廢物清理及蟲害防治，以及公共區域之園藝及綠化，由經重組集團之自有員工及第三方分包商提供；及
- 維修及保養服務 — 涵蓋公共區域設施及輔助設備(如升降機、自動梯及中央空調)、消防及安全設施、保安設施及公用設施，由經重組集團之自有員工及第三方分包商提供。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之物業管理服務合約覆蓋中國8個城市(二零二四年：8個城市)，已訂約總建築面積合計約為4.5百萬平方米(二零二四年：約4.7百萬平方米)，在管總建築面積合計約為3.2百萬平方米(二零二四年：約3.4百萬平方米)。本集團之在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業(包括商業物業及辦公大樓)。

下表載列於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，本集團在管物業之數量及總建築面積，以及已訂約管理之物業數量及總建築面積：

	於二零二五年 十二月三十一日	於二零二四年 十二月三十一日
在管物業數量	16	17
已訂約管理物業數量	16	17
在管總建築面積(千平方米)	3,166	3,357
已訂約總建築面積(千平方米)	4,518	4,745

本集團在大灣區、廣西壯族自治區、重慶直轄市及雲南省保持廣泛均衡的地域分佈。下表載列本集團於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按地區劃分之在管總建築面積明細。

	於二零二五年 十二月三十一日 (千平方米)	於二零二四年 十二月三十一日 (千平方米)
大灣區	583	583
廣西壯族自治區	1,682	1,682
重慶直轄市	515	515
雲南省	386	577
在管總建築面積	3,166	3,357

物業管理業務在大灣區、重慶、南寧及昆明設有辦事處。於二零二五年十二月三十一日，約353名(二零二四年：376名)本集團全職員工派駐該等物業管理辦事處。

已終止經營業務

誠如附註3所披露，由於終止確認取消綜合入賬附屬公司(附註2(g))，本集團物業發展分類及投資物業分類的業績於二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間，在截至二零二四年十二月三十一日止年度的相應比較數字呈列為已終止經營業務。

財務回顧

收益及毛利

本集團持續經營業務截至二零二五年十二月三十一日止年度(「財政年度」)產生之收益約為人民幣115.0百萬元，較去年同期約人民幣129.4百萬元減少約11.1%。此乃主要由於來自物業管理服務的收益減少，乃由於在管物業數量由截至二零二四年十二月三十一日止年度的17項減少至財政年度的16項。

毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度的55.3%下降至財政年度的54.6%，此乃由於一份利潤率相對較高之物業管理服務合約到期所致。

經營開支

銷售及市場推廣開支於財政年度為人民幣0.2百萬元，較去年人民幣0.6百萬元減少66.7%，此乃由於本公司的成本規劃安排。

行政及其他開支為人民幣63.7百萬元(二零二四年：人民幣57.8百萬元)，較去年增加10.2%。行政及其他開支增加主要由於員工成本增加。

應收取消綜合入賬附屬公司款項之減值虧損撥回

此指透過中國廣東省廣州市中級人民法院採取的強制執行行動，就出售取消綜合入賬附屬公司之已抵押物業以償還本公司銀行借貸而作出之撥回。

財務費用－淨額

財務費用淨額主要指銀行及其他借貸的利息開支、債權證及債券的利息開支、違約利息，以及融資活動的匯兌收益。於財政年度財務費用淨額為人民幣330.3百萬元(二零二四年：人民幣707.3百萬元)。財務費用淨額減少主要由於財政年度匯兌收益人民幣251.5百萬元(二零二四年：虧損人民幣162.5百萬元)，此乃以港元及美元計值的離岸貸款按期末匯率入賬，並因財政年度內人民幣兌港元及美元升值而產生。

所得稅抵免／(開支)

所得稅開支主要包括就本年度應課稅盈利作出的企業所得稅撥備人民幣4.0百萬元(二零二四年：人民幣6.1百萬元)及遞延稅項抵免合共人民幣4.2百萬元(二零二四年：人民幣1.6百萬元)。

本年度虧損

於財政年度來自持續經營業務的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣201.0百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為人民幣8,359.3百萬元。虧損大幅減少主要由於應收取消綜合入賬附屬公司款項之一次性減值虧損撥回約人民幣146.6百萬元(二零二四年：減值虧損人民幣7,585.2百萬元)。

流動資金、財務資源及資本結構

本集團總資產為人民幣47.8百萬元(二零二四年：人民幣39.7百萬元)，較去年增加20.4%，主要由於現金及現金等值項目以及遞延稅項資產增加。

本集團於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目(不包括受限制現金及定期存款)約為人民幣18.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣14.0百萬元)。

總負債由二零二四年的人民幣7,694.3百萬元增加至二零二五年的人民幣7,900.2百萬元，主要由於銀行及其他借貸增加。

本集團錄得流動負債淨額人民幣7,860.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣7,658.2百萬元)。流動比率0.005倍(二零二四年十二月三十一日：0.005倍)乃按流動資產人民幣40.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣36.1百萬元)除以流動負債人民幣7,900.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣7,694.3百萬元)計算。

本集團於二零二五年十二月三十一日之借貸對資產比率為109.9(二零二四年十二月三十一日：127.7)，乃按當日借貸總額人民幣5,242.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣5,055.6百萬元)除以總資產人民幣47.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣39.7百萬元)計算。

本集團於二零二五年十二月三十一日之槓桿比率為-66.8%(二零二四年十二月三十一日：-66.0%)，乃按當日借款總額人民幣5,242.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣5,055.6百萬元)除以總虧絀人民幣7,852.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣7,654.7百萬元)計算。

於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，本公司之已發行股本約為人民幣26.1百萬元。

展望

本公司將繼續根據經修訂債務重組建議尋求重組，並爭取撤銷清盤令。

於重組完成後，本集團擬推行以下主要策略，以恢復及發展物業管理業務：

- 鞏固及擴展其於大灣區及中國其他地區之地域據點，並從獨立第三方物業開發商承接新的物業管理委託，以使其物業管理項目來源多元化，並減少過往對剝離集團成員公司之依賴；
- 持續提升其物業管理服務之質素及效率，以加強其在管物業組合之客戶滿意度及保留率；
- 持續應用及升級其智能生活服務平台及其他技術，以提升營運效率及服務質素；及
- 透過招聘、培訓及留任員工加強人力資源，以支持本集團之持續營運。

展望未來，本公司將把握行業從「增量擴張」向「存量深耕」轉型的戰略機遇，深度對接「十五五規劃」期間物業服務提質增效的政策浪潮。在行業在管總建築面積超過340億平方米、市場規模接近人民幣2.5萬億元的背景下，本公司將堅持「品質與效率優先」策略，持續優化在管項目組合，提升營運效率及服務質素。

本公司將積極捕捉增值服務快速增長的市場機遇。隨著行業增值服務收益佔比預期於二零二六年超過40%，本公司將憑藉現有社區場景，將服務鏈延伸至居家養老、社區醫療及家政服務等高附加值領域，從而構建能抵禦市場週期的第二增長曲線。

本公司將加速科技賦能及智能化轉型。隨著人工智能應用成為行業標準，本公司將加大對智能物業管理平台的投資，運用數字化工具實現降本增效及服務升級。

本公司將深度參與城市更新及基層治理的國家戰略。本公司將把握「十五五城市更新規劃」，將「物業服務提質行動」列為重大項目的契機，積極拓展城市服務及公共設施管理等新業務業態，從傳統住宅物業服務供應商轉型為綜合城市服務營運商。

本公司將密切關注政策動向，積極把握《物業管理條例》納入國務院二零二六年立法工作計劃所帶來的機遇，以及「好房子」倡議從概念走向實踐所帶來的服務品質升級需求。本公司將始終堅持以高質量發展為核心原則，為股東創造可持續的長期價值。

風險管理

作為前中國內地房地產開發商，現時純粹專注於物業管理服務，我們仍面臨一系列業務風險。目前，最重大的風險為充滿挑戰的房地產市場環境所帶來的收益壓力風險，以及我們過往物業發展業務所遺留的剩餘清盤相關風險。

購房者及業主在房價下跌、監管政策演變及對市場前景信心低迷的背景下，對整體物業市場維持審慎情緒。市況疲弱可能影響業主的付款行為、合約續約率及新業務獲取，對本集團從物業管理服務產生穩定經營現金流入構成挑戰。同時，隨著本公司繼續推進其就遺留債務的離岸債務重組工作，其面臨投資者就歷史債務提起清盤相關法律程序的間歇性風險。

為緩解上述因素所產生的風險，管理層對物業管理分類的財務資源分配及業務發展計劃實施嚴密監督。我們亦與投資者保持積極溝通，以推動就遺留負債的離岸債務重組建議。

處理本公司核數師提出之所有關注事項

於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之核數師報告中，本公司核數師就以下事項出具不發表意見，詳情請參閱核數師報告之完整說明：

1. 範圍限制—附屬公司取消綜合入賬

誠如截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註2(f)、2(g)及33所披露，現任管理層一直未能查閱取消綜合入賬附屬公司(主要於中國從事物業發展及物業投資)之會計賬簿及記錄，亦未能聯絡其當地管理層及其他員工(包括財務團隊)。於編製綜合財務報表時，現任管理層已考慮截至二零二五年十二月三十一日止年度內及其後發生之若干事件及情況，其認為該等事件及情況導致本集團根據香港財務報告準則第10號失去對若干取消綜合入賬附屬公司之控制權。因此，現任管理層就編製綜合財務報表之目的進行重新評估。經重新評估，現任管理層確定取消綜合入賬附屬公司應按下文所載基準自綜合財務報表中取消綜合入賬。由於上述事項，核數師未能取得足夠及適當之審計憑證以確定有關取消綜合入賬附屬公司取消綜合入賬之事宜，故就此事項出具不發表意見。更多詳情請參閱「獨立核數師報告摘錄」。

基於不同情況，現任管理層經亦考慮具依據之法律意見後，結論認為截至本報告日期，應用香港財務報告準則第10號之規定(即本公司及其附屬公司所控制之所有附屬公司應納入綜合財務報表，直至失去對該等附屬公司控制權之相關日期為止)並不可行。

2. 範圍限制—編製綜合財務報表之持續經營基準是否適當

誠如綜合財務報表所載，於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人民幣201,013,000元，且截至該日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣7,860,045,000元及人民幣7,852,498,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團之借貸及應付取消綜合入賬附屬公司款項分別約為人民幣5,242,498,000元及人民幣2,470,245,000元，而本集團之銀行結餘及現金總額則約為人民幣18,326,000元。

因此，核數師未能取得足夠及適當之審計憑證以信納在編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準是否適當，原因是缺乏有關經修訂債務重組建議及其持續經營評估中未來行動措施之足夠及適當之審計憑證(上述評估已考慮該等計劃結果之不確定性以及結果變化如何影響本集團未來現金流量)。由於上述事項之重要性，核數師無法就編製綜合財務報表時採用持續經營假設是否適當達致意見。

本公司將繼續推動本公司之經修訂債務重組建議及向本公司提供貸款；並透過綜合財務報表之安排計劃向本公司債權人提出經修訂債務重組建議，以及加快應收款項收回程序，並透過削減成本及資本開支收緊經營現金流出。本集團繼續尋求新業務機遇以改善其盈利能力及業務前景，整合或精簡其現有業務，加強其未來業務發展及鞏固其收益基礎，並可能於合適機遇出現時拓展至其他業務。

不發表意見對本公司財務狀況的影響

倘本集團未能達成上述計劃及措施並完成建議債務重組計劃，其可能無法繼續以持續經營方式營運，並須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內。

管理層對不發表意見的立場、觀點及評估

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，涵蓋自綜合財務報表獲批准日期起24個月期間。本公司董事認為，經考慮綜合財務報表附註2(e)及2(f)所載的計劃及措施，並計及本集團營運預期產生的現金流量，本集團將擁有足夠營運資金為其營運提供資金，並於財務責任到期時履行該等責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，管理層承認，就本集團能否達成綜合財務報表附註2(e)及2(f)所述計劃及措施存在重大不確定性。倘本集團未能達成綜合財務報表附註2(e)及2(f)所述計劃及措施，其可能無法繼續以持續經營方式營運，並須作出調整以撇減本集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表內。

然而，就有關本公司管理層正在進行的計劃及措施的成功及有利結果以及事件發展的假設，核數師於審計過程中並無取得有關持續經營基準所用假設的充分及適當審計憑證。核數師並無其他令人滿意的審計程序可採用，以總結使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否適當。因此，核數師已就持續經營作出不發表意見的結論。

本公司管理層與核數師就不發表意見並無分歧，考慮到綜合財務報表乃由管理層按持續經營基準編製，其有效性取決於管理層假設項下措施的結果，而該等結果受多項不確定因素影響。在所有其他方面，核數師認為，綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

撤銷不發表意見

於重組(包括債權人計劃)完成及股份恢復買賣後(倘該等事項於二零二六年十二月三十一日前發生)，有關持續經營編製基準之重大不確定因素預期將於二零二六年財政年度解決。有關附屬公司取消綜合入賬之範圍限制預期將按以下基準處理：

- (i) 本集團截至二零二六年十二月三十一日止年度之核數師報告，預期將就附屬公司取消綜合入賬之範圍限制載有不發表意見，此乃由於上述事項對二零二六年財政年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表之影響，於重組完成前無法確定。然而，預期重組完成後不會對截至二零二六年十二月三十一日之綜合財務狀況表產生後續影響；
- (ii) 本集團截至二零二七年十二月三十一日止年度之核數師報告，預期僅就綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表之比較數字作出保留意見，鑑於先前財政年度之核數師報告已因上述原因作出不發表意見，且核數師可能無法就該等比較數字信納；及
- (iii) 本集團截至二零二八年十二月三十一日止年度及其後各財政年度之核數師報告，預期將為無保留意見，假設截至二零二七年十二月三十一日止年度之數字(將作為截至二零二八年十二月三十一日止年度財務報表之比較數字呈列)已經審核，且不會產生其他保留意見。

企業管治常規

本公司著重於透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會及多個具備指定職能之委員會履行其企業管治職責。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零二五年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之《企業管治守則》之守則條文(「守則條文」)，惟以下除外：

1. 守則條文C.1.7 — 發行人應就其董事可能面對之法律訴訟安排適當的保險保障。

由於股份自二零二五年四月一日起暫停買賣，故並無就其董事可能面對之法律訴訟投保。本公司將於適當時候安排適當的保險保障。

2. 守則條文D.2.2 — 發行人應設有內部審計功能。

由於股份自二零二五年四月一日起暫停買賣，故並無內部審計功能。本公司已於二零二六年內委聘外部服務供應商對本集團之內部控制系統進行獨立審閱。

董事進行證券交易

本公司已採納其本身之《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載之規定標準，而本公司亦會根據上市規則之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

或然負債、撥備及訴訟

除綜合財務報表他處所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本集團涉及數宗訴訟，並已根據管理層對訴訟結果之評估就本集團可能蒙受之虧損作出撥備，而預期該等訴訟均不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。除財務報表其他內容所披露者外，本集團並無其他重大或然負債。

截至綜合財務報表批准日期為止，有關日常營運應付款項及其他事項的未決訴訟案件有關總金額約為人民幣4,245,000元。經諮詢內部法律意見後，本集團亦正在與有關債權人積極溝通，尋求不同方法解決該等訴訟。

外匯風險

本集團於中國從事提供物業管理服務及商業營運，並以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二五年十二月三十一日，本集團有以港元及美元計值之借貸相等於人民幣5,242.5百萬元，佔借貸總額100%。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度內，人民幣兌港元及美元分別升值約5%及5%。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額約人民幣251.5百萬元。

人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本集團之業務大部分在中國進行，故並無針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

僱員政策

於二零二五年十二月三十一日，連同本公司之一名執行董事，本集團共聘有354名全職員工。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。彼等透過現金獎金及可購買本公司股份之購股權獲得激勵。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

報告期後事項

除本公告其他內容所披露者外，本集團於報告期後及截至本公告日期止並無重大事項。

所持重大投資

除本公告其他內容所披露者外，於二零二五年十二月三十一日並無持有其他重大投資。

重大收購及出售

除本公告其他內容所披露者外，本集團於財政年度內並無進行任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

股息

於財政年度內並無派付、宣派或建議派發股息(截至二零二四年十二月三十一日止年度：無)。董事會不建議就財政年度派付任何股息(截至二零二四年十二月三十一日止年度：無)。

資產抵押

有關資產抵押及擔保的詳情，請參閱綜合財務報表附註29(h)。

資本承擔

於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，本集團並無未履行之資本承擔。

董事資料變更

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內及截至本公告日期，董事會及董事委員會組成出現以下變動：

- (i) 金志峰先生已辭任執行董事及行政總裁，自二零二五年一月三日起生效。
- (ii) 王守坤先生已獲委任為本公司執行董事及行政總裁，自二零二五年一月三日起生效。
- (iii) 梁振傑先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二五年二月十八日起生效。
- (iv) 薛漢榮先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二五年二月十八日起生效。
- (v) 周華鴻先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二五年二月十八日起生效。
- (vi) 余斌先生已辭任執行董事、本公司主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員，自二零二五年二月十九日起生效。
- (vii) 王守坤先生已辭任本公司執行董事及行政總裁，自二零二五年二月十九日起生效。
- (viii) 溫曉靖先生已辭任獨立非執行董事、風險管理委員會主席以及本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員，自二零二五年二月十九日起生效。
- (ix) 崔元先生已辭任獨立非執行董事、審核委員會主席以及本公司提名委員會、薪酬委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年二月十九日起生效。

- (x) 唐瑜女士已辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及本公司審核委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年二月十九日起生效。
- (xi) 梁振傑先生已獲委任為本公司主席及提名委員會主席，自二零二五年二月十九日起生效。
- (xii) 薛漢榮先生已獲委任為風險管理委員會主席及薪酬委員會成員，自二零二五年二月十九日起生效。
- (xiii) 方偉豪先生已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席，以及本公司薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年四月二十八日起生效。
- (xiv) 張穎家女士已獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及本公司審核委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年四月二十八日起生效。
- (xv) 黃平先生已獲委任為獨立非執行董事以及本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年四月二十八日起生效。
- (xvi) 方偉豪先生已辭任獨立非執行董事、審核委員會主席以及本公司薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年八月二十六日起生效。
- (xvii) 張穎家女士已辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及本公司審核委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年八月二十六日起生效。
- (xviii) 黃平先生已辭任獨立非執行董事以及本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各自之成員，自二零二五年八月二十六日起生效。
- (xix) 李建文先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二五年八月二十八日起生效。

(xx)張國成先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二五年八月二十八日起生效。

(xxi)梁振傑先生已辭任執行董事、本公司主席及本公司提名委員會主席，自二零二五年九月一日起生效。

(xxii)薛漢榮先生已辭任執行董事、風險管理委員會主席及本公司薪酬委員會成員，自二零二五年九月一日起生效。

(xxiii)周華鴻先生已辭任本公司執行董事，自二零二五年九月一日起生效。

(xxiv) 李建文先生已獲委任為本公司提名委員會主席，自二零二五年九月一日起生效。

(xxv)張國成先生已獲委任為風險管理委員會主席及本公司薪酬委員會成員，自二零二五年九月一日起生效。

未能遵守上市規則有關董事會組成之規定

1. 獨立非執行董事總人數佔董事會成員不足三分之一，未達上市規則第3.10A條之規定；
2. 獨立非執行董事人數及審核委員會成員人數已少於三名，分別低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定之最低人數要求；
3. 由於並無獨立非執行董事，故概無獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識；
4. 薪酬委員會僅由一名並非獨立非執行董事之成員組成，因此本公司未能符合上市規則第3.25條之所有規定，原因是薪酬委員會並非以獨立非執行董事佔成員大多數；

5. 薪酬委員會主席職位懸空，導致未能遵守上市規則第3.25條所規定之要求；
6. 提名委員會僅由一名並非獨立非執行董事之成員組成，因此本公司未能符合上市規則第3.27A條之所有規定，原因是提名委員會並非以獨立非執行董事佔成員大多數；
7. 公司秘書職位懸空，導致未能遵守上市規則第3.28條所規定之要求；及
8. 繼張穎家女士辭任本公司獨立非執行董事(自二零二五年八月二十六日起生效)後，本公司未能符合上市規則第3.27條之規定，該條規定訂明聯交所不會視單一性別董事會為已達到多元化。張穎家女士辭任後，本公司並無其他女性董事。

上述不合規情況乃因若干董事辭任所致。根據上市規則第3.11及3.27條，本公司應於未能符合上市規則規定之日起(即董事辭任日期起)計三個月內委任合適人選以填補空缺。

然而，由於本公司於二零二五年十一月十四日被頒令清盤，故物色合適人選以填補空缺從而重新遵守上市規則之工作經已中止。

審核委員會

隨著董事會組成變動，審核委員會現時並無任何成員。本公告所載之年度業績未經審核委員會審閱。

附屬公司取消綜合入賬

請參閱上文附註2(g)。

暫停買賣本公司股份

應本公司要求，股份已自二零二五年四月一日上午九時正起暫停於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣。

法院作出的公司清盤令

於二零二五年十一月十四日，百慕達最高法院商業法庭頒布命令本公司清盤。EY Bermuda Limited之Michael Penrose先生、安永企業財務服務有限公司之蘇潔儀女士及劉韻文女士以及EY Cayman Ltd之Joel Edwards先生繼續作為本公司的聯合及個別臨時清盤人行使根據《一九八一年公司法》第175條所賦予的權力。

本公司之復牌建議

本公司已於二零二六年九月十七日向聯交所提交復牌建議。本公司將於需要時就復牌計劃提供最新進展。

大華馬施雲會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團之獨立核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司（「大華馬施雲」）已同意，本初步公告所載有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之數額與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。大華馬施雲就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所屬之保證委聘，故大華馬施雲對本初步公告並無發表任何意見或給予任何保證結論。

刊發全年業績及年報

本業績公告已於本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/Skyfame>)及香港聯合交易所有限公司網站(<https://www.hkexnews.hk>)登載。載有上市規則要求的所有有關資料之年報，亦將於適當時候分發予本公司股東(按要求)及在上述網站上登載。

繼續暫停買賣

本公司債項及股份已分別於二零二二年六月二十八日及二零二五年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至進一步通知。

本公司股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如有疑問，可向彼等本身之專業或財務顧問尋求專業意見。

代表
天譽置業(控股)有限公司
(清盤中)

MICHAEL PENROSE

蘇潔儀

劉韻文

JOEL EDWARDS

聯合及個別臨時清盤人
(作為代理人毋需承擔任何個人責任)

香港，二零二六年九月二十一日

於本公告日期，董事會包括一名執行董事：張國成先生；以及一名非執行董事：李建文先生。