



**FUTURE WORLD HOLDINGS LIMITED**  
**未來世界控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：572)



**2025**

年報



# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷詳情	21
董事會報告	24
企業管治報告	35
環境、社會及管治報告	46
獨立核數師報告	83
綜合損益及其他全面收益表	89
綜合財務狀況表	91
綜合權益變動表	93
綜合現金流量表	94
綜合財務報表附註	96
五年財務概要	200



## 董事會

### 執行董事

王茜女士(主席)  
梁劍先生  
余慶銳先生  
蘇維先生  
黎朗威先生

### 獨立非執行董事

賀弋先生  
郭耀黎先生  
黃政忠先生

### 審核委員會

賀弋先生(主席)  
郭耀黎先生  
黃政忠先生

### 薪酬委員會

郭耀黎先生(主席)  
賀弋先生  
黃政忠先生  
黎朗威先生

### 提名委員會

賀弋先生(主席)  
郭耀黎先生  
黃政忠先生  
黎朗威先生  
王茜女士(於二零二五年六月二十七日獲委任)

### 公司秘書

朱健明先生

### 授權代表

余慶銳先生  
黎朗威先生

### 公司網站

[www.fw-holdings.com](http://www.fw-holdings.com)

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
灣仔  
軒尼詩道302-308號  
集成中心  
27樓10室

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師  
(註冊公眾利益實體核數師)  
香港九龍  
尖沙咀廣東道19號  
海港城環球金融中心  
北座1001-1010室

### 股份過戶登記處

#### 香港

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

#### 開曼群島

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 主要往來銀行

大眾銀行(香港)有限公司  
上海商業銀行有限公司  
創興銀行有限公司

# 主席報告

各位股東：

本人謹代表未來世界控股有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)之全年業績。

## 展望

二零二五年全球經濟在貨幣政策分歧及地緣政治緊張局勢下持續在複雜環境中前行。主要經濟體仍維持偏緊的利率環境，而亞洲，尤其是中華人民共和國(「**中國**」)，則推出具針對性的寬鬆措施，以支持內需、創新及房地產市場企穩。

在中國，中央政府就振興樓市推出一系列措施，包括下調首付比例、放寬按揭政策及加大對開發商的流動性支持。該等政策有助穩定房地產市場，惟整體市場仍處於溫和復甦階段。

在香港，政府於二零二四年初撤銷全部物業調控措施，並持續致力振興市場流動性，促使市場情緒回暖，高端住宅市場尤為明顯，需求殷切而優質供應有限，支撐房價韌性。然而，高利率環境及全球不確定性繼續對成交量造成壓力。

隨著於二零二四年七月收購山西省兩間酒店營運公司，區域酒店業的發展趨勢與本集團尤為息息相關。山西省受益於文化遺產旅遊所帶動的國內旅遊強勁復甦，主要城市的酒店入住率穩步改善，在國內出行增長及地方政府推動旅遊消費的政策舉措支持下表現向好。該等趨勢為本集團旗下酒店資產提供有利的經營環境，董事會將繼續評估優化及提升機遇，以改善長期回報。

此外，本集團於二零二五年一月成功收購一間持牌第9類資產管理公司，標誌著重大策略里程碑。此平台使本集團得以通過提供全權委託投資組合管理及基金管理服務拓展其服務能力，同時深化與現有證券及金融服務業務的協同整合。是次收購增強本集團提供綜合投資服務的能力，強化經常性收費收入流，並創造跨越證券經紀、企業融資及投資產品的有效交叉銷售機遇。董事會認為，合規監管、運營專業知識及拓展市場准入的結合，使本集團能夠把握香港資產管理行業結構性擴張所帶來的機遇。

於本年度，本集團持續審視其投資及資產組合，著重資本紀律及長期可持續性。本集團配合策略方向，精簡非核心資產，強化流動性，並將資本重新配置至具較穩定或較高增長潛力的領域。該等交易體現董事會對審慎財務管理及策略重新定位的承諾。本集團將繼續評估能提升股東價值同時保持均衡風險狀況的機遇。

展望未來，本集團將重點加強管治及合規，並提升運營效率，同時就配合長期策略的投資機遇進行審慎選擇。我們保持謹慎樂觀態度，並致力構建更具韌性及可持續的業務基礎。本集團致力尋求可令收入來源多元化的機會，從而為本公司股東(「**股東**」)創造持久價值。

# 主席報告

## 致謝

本人謹藉此機會向全體股東、投資者、往來銀行、業務聯繫人及客戶對本集團的持續支持致以董事會的衷心感謝，並謹此感謝全體員工於過去一年的辛勞及貢獻。

主席  
王茜

香港，二零二六年三月三十日

# 管理層討論及分析

## 財務業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的收入增加至約114,602,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入約84,458,000港元增加35.7%。收入增加主要是由於由本集團附屬公司營運及管理的長治潞州希爾頓歡朋酒店及融匯通君亭酒店於二零二四年七月試營運，酒店營運及配套服務的收入增加。

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52,469,000港元(二零二四年：溢利淨額約13,331,000港元)。虧損淨額主要是由於(i)截至二零二四年十二月三十一日止年度其他借款重大修訂之一次性收益約65,206,000港元及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止年度計提應收貸款及利息之信貸虧損撥備淨額約317,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度為撥回應收貸款及利息之信貸虧損撥備淨額約22,744,000港元，部分被(iii)投資物業公平值，由截至二零二四年十二月三十一日止年度約58,399,000港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度約34,557,000港元所抵銷。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額約52,469,000港元(二零二四年：溢利淨額約13,494,000港元)及本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損0.18港元(二零二四年：每股基本及攤薄盈利0.06港元)。

## 業務回顧

本集團業務分為物業投資、管理及經紀服務、酒店營運及配套業務、證券買賣及投資、提供融資服務、證券經紀業務以及資產管理業務。

### 物業投資、管理及經紀

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業組合的詳情如下：

地址	現有用途	於二零二五年十二月三十一日的市值 千港元
1. 香港九龍塘林肯道1號	住宅	315,000
2. 香港九龍塘金巴倫道19號	住宅	259,000
3. 位於中國深圳龍崗區六約社區振業城第1、2、4號大樓的19個零售商舖	商業	79,175
4. 中國山西省長治市東大街9號潞鼎9號院6號樓2單元301號	住宅	5,090
5. 中國山西省長治市潞州區世紀頤龍灣東區2號樓1單元6樓601室	住宅	975
6. 中國山西省長治市潞州區世紀頤龍灣東區1號樓2單元6樓601室	住宅	1,042
7. 中國山西省長治市晉翔小區2號樓2單元17樓1701室	住宅	1,442
8. 中國山西省長治市潞州區華熙苑3號樓2單元2302室	住宅	1,308
9. 中國山西省太原市新晉祠路45號融創學府壹號院5號樓2單元27樓2702號	住宅	4,680

## 管理層討論及分析

地址	現有用途	於二零二五年
		十二月三十一日 的市值 千港元
10. 中國山西省太原市新晉祠路45號融創學府壹號院1002號商舖	商業	9,559
11. 中國山西省長治市屯留區康莊工業園D-06地塊乾峰世家5號及6號樓	住宅	12,397
12. 中國上海市浦東新區浦明路258弄1號財富海景花園3403室及575號車位	住宅	51,120
13. 中國浙江省舟山市朱家尖街道假日路1288號東沙度假酒店1幢706至709室	商業	3,870
14. 中國浙江省舟山市定海區臨城街道東方潤園11號樓2單元	住宅	5,212
15. 中國浙江省舟山市朱家尖街道假日路1289號東沙度假村聞濤苑30幢及33幢	住宅	2,306
16. 中國海南省三亞市天涯區新城路海上大都會二期6號住宅樓1801室	住宅	7,186
17. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區B座22A室	住宅	15,203
18. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區A座36H室	住宅	19,749
19. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區A座36F室	住宅	19,683
20. 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5701室	住宅	12,054
21. 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5702室	住宅	16,345
22. 中國廣東省珠海市高新區林棲巷520號9棟101房	住宅	102,794
23. 中國深圳市福田區沙頭街道新沙路18號富通九曜公館1棟內兩個單位	住宅	56,576
24. 香港樂活道20號樂景園28樓B室	住宅	89,100
小計		1,090,866
25. 中國山西省長治市潞州區西一環路世紀頤龍灣小區不動產權第0006525及0006526晉(2020)(附註)	商業	15,129
總計		1,105,995

附註：該物業根據經營租賃向第三方租入，並透過分租賺取租金收入。

# 管理層討論及分析

為配合投資物業組合持續擴展，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度完成以下交易：

於二零二五年四月，本公司完成收購Aspire Holding Limited(「**Aspire Holding**」)的全部股本權益。Aspire Holding擁有及管理位於中國深圳市的兩個編號23的物業。

於二零二五年六月，本公司的全資附屬公司Future Group Investment Holdings Limited(「**FGIHL**」)向本公司執行董事兼主要股東黎朗威先生(「**黎先生**」)收購編號24的物業。

有關上述交易的詳情，請參閱本報告第17至18頁「重大收購及出售事項」一節。

於本年度，本集團錄得租金收入約8,622,000港元(二零二四年：約8,881,000港元)。本集團亦錄得投資物業公平值虧損約34,557,000港元(二零二四年：約58,399,000港元)，主要是由於房地產市場不景氣所致。此外，本集團於本年度錄得物業經紀服務佣金收入18,385,000港元(二零二四年：15,819,000港元)及物業管理服務收入8,140,000港元(二零二四年：6,454,000港元)。

本集團將繼續尋找機會去擴大及優化其投資物業組合，以期產生穩定租金收入及／或資本增值。

## 酒店營運及配套業務

於本年度，長治潞州希爾頓歡朋酒店及融匯通君亭酒店的營運及管理分別由本集團附屬公司山西融匯通酒店管理有限公司(「**山融酒店管理**」)及山西融匯通君亭酒店有限公司(「**山融君亭**」)負責。

此外，憑藉利用酒店營運業務的營運資源及行業專業知識，本集團為中國山西省的本地企業客戶提供餐飲及清潔服務。

於本年度，本集團錄得分部收益約70,184,000港元(二零二四年：43,580,000港元)及分部虧損約15,298,000港元(二零二四年：約5,382,000港元)。

## 證券買賣及投資

本集團以基於投資之股價、收益潛力及未來前景物色其投資。證券投資於綜合財務報表中已歸類為按公平值計入其他全面收入之金融資產(「**按公平值計入其他全面收入之金融資產**」)及按公平值計入損益之金融資產(「**按公平值計入損益之金融資產**」)。於二零二五年十二月三十一日，本集團之證券買賣組合包括於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市的六間公司之股本證券，即小魚盈通控股有限公司(前稱中達集團控股有限公司)(「**小魚盈通**」，股份代號：139)、民銀資本控股有限公司(「**民銀資本**」，股份代號：1141)、上海康耐特光學科技集團股份有限公司(「**上海光學**」，股份代號：2276)、凌雄科技集團有限公司(「**凌雄科技**」，股份代號：2436)、粉筆有限公司(「**粉筆**」，股份代號：2469)以及宏光半導體有限公司(「**宏光**」，股份代號：6908)。

## 管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，所持證券投資之詳情如下：

被投資公司名稱	於二零二五年 十二月 三十一日之 所持有之 股份數目	於二零二五年 十二月 三十一日之 股權百分比	於二零二五年 十二月 三十一日之 權益市值 千港元	於二零二四年 十二月 三十一日之 權益市值 千港元	於本年度之 公平值 收益／(虧損) 千港元
<b>按公平值計入其他全面收入</b>					
小魚盈通(股份代號：139)	21,303,065	1.734%	2,855	5,965	(3,110)
民銀資本(股份代號：1141)	7,890,000	0.719%	5,444	3,944	1,500
小計			8,299	9,909	(1,610)

被投資公司名稱	於二零二五年 十二月 三十一日之 所持有之 股份數目	於二零二五年 十二月 三十一日之 股權百分比	於二零二五年 十二月 三十一日之 權益市值 千港元	於二零二四年 十二月 三十一日 之權益市值 千港元	於本年度之 公平值 收益／(虧損) 千港元
<b>按公平值計入損益</b>					
小魚盈通(股份代號：139)	8,447,000	0.688%	1,132	7,017	(1,153)
山高控股集團(股份代號：412)	-	-	-	40,955	(10,074)
上海光學(股份代號：2276)	1,020,000	0.213%	55,080	25,398	29,682
凌雄科技(股份代號：2436)	540,000	0.153%	2,457	1,987	470
粉筆(股份代號：2469)	240,000	0.011%	492	615	(123)
宏光(股份代號：6908)	390,000	0.042%	180	261	(81)
於開曼群島的投資基金	不適用	不適用	-	38,720	(15,828)
於中國的金融產品	不適用	不適用	524	368	6
小計			59,865	115,321	5,205
總計			68,164	125,230	3,595

於二零二五年十二月三十一日，本集團所持證券投資組合之市值約為68,164,000港元(二零二四年十二月三十一日：125,230,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團概無持有價值多於本集團資產總值5%之投資。

於二零二五年九月，本集團在公開市場出售6,310,500股山高控股集團普通股，總代價約30,881,000港元，並錄得出售虧損約10,074,000港元。

## 管理層討論及分析

於二零二五年六月至二零二五年十二月三十一日期間，本集團通過一系列交易，在公開市場出售合共(1)278,474,000股小魚盈通股本重組進行前的小魚盈通普通股(「小魚盈通整合前股份」)及(2)2,690,000股小魚盈通股本重組進行後的小魚盈通普通股(「小魚盈通整合後股份」)，總代價為7,039,000港元，並錄得出售收益約2,372,000港元。隨後，於二零二六年一月，本集團在公開市場出售全部剩餘小魚盈通整合後股份。

其後，於二零二六年一月十六日，本公司與黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意將民銀資本、上海光學、凌雄科技、粉筆及宏光的全部股份轉讓予黎先生，總代價為77,428,500港元。詳情請參閱本公司分別於二零二六年一月十六日及二零二六年三月二十七日刊發之公佈及通函。

本集團以投資為目的收購該等證券。鑒於證券的市場交易價格於過去數年波動較大，上述出售及轉讓為本集團提供重新分配資源的機遇。

### 提供融資服務

於本年度，本集團通過其全資附屬公司世界財務有限公司(「世界財務」，一間於香港註冊成立的公司，持有《放債人條例》項下之有效放債人牌照)提供財務服務。世界財務主要從事通過向其客戶提供有抵押及無抵押貸款進行貸款融資業務。向借款人提供的所有放債交易均以本集團內部資金撥付。

本集團透過其管理層的業務及社交網絡接觸不同的潛在個人及企業客戶，亦歡迎現有客戶推薦借款人。世界財務會根據其信貸政策及程序評估每名潛在客戶的信用，以評估客戶的貸款申請。

儘管並無針對企業客戶的具體行業要求，但於聯交所主板上市之企業客戶為優。批准貸款要求企業客戶提供最新財務報表。就個人借款人而言，並無具體的行業背景要求。然而，透過管理層的人脈網絡，現有個人借款人主要為從事物業投資產業的商戶。本集團要求個人借款人擁有穩定收入，並無負有其他銀行或金融機構下的任何有抵押貸款產品(自住房抵押貸款除外)或客戶申報的金融機構(銀行除外)下的無抵押貸款產品。

本集團在貸款審批、續期、追加、追收、合規、監察及反洗黑錢等方面秉持全面有效的政策及審慎的程序。

世界財務由其唯一董事進行管理。該名董事於會計、企業發展及／或融資管理方面擁有多年經驗，並一直監督世界財務的業務營運。所有貸款均需經世界財務的董事批准。

本集團放債業務於本年度產生之利息收入約為5,585,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約9,401,000港元減少約40.6%。於本年度，該業務分部的經營溢利約為2,861,000港元(二零二四年：約33,173,000港元)。

## 管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，應收貸款及利息總額為53,136,000港元(二零二四年十二月三十一日：170,863,000港元)。世界財務透過其放債業務向4名(二零二四年十二月三十一日：7名)借款人授出貸款。其中1名(二零二四年十二月三十一日：2名)借款人為企業借款人及香港上市公司。其餘3名(二零二四年十二月三十一日：5名)借款人為個人借款人，相關貸款屬個人貸款。於二零二五年十二月三十一日，所有借款人均為獨立於本集團且與本集團概無關連之第三方。該等貸款之年利率介乎5.0%至7.7%(二零二四年十二月三十一日：5.0%至7.7%)。

於二零二五年十二月三十一日已授出的貸款的詳情載列如下：

借款人	原本金額 港元	期限	利率	抵押
個人借款人A	25,000,000	二零二零年十二月二十一日至 二零二三年十二月三十一日(附註(i)及(iv))	5.0%	有(附註(i))
個人借款人B	28,300,000	二零二零年十二月二十一日至 二零二三年十二月三十一日 (附註(ii)及(iv))	6.0%	有(附註(ii))
個人借款人C	15,000,000	二零二二年十月十七日至 二零二五年十月十六日(附註(iv))	7.7%	無
企業借款人A	10,000,000	二零二一年一月八日至二零二四年 一月七日(附註(iii))	7.0%	無

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，個人借款人A之應收貸款及利息為17,000,000港元。該結餘是以於二零二五年十二月三十一日估值金額為17,200,000港元的中國物業作抵押。
- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，個人借款人B之應收貸款及利息為8,600,000港元。該結餘是以於二零二五年十二月三十一日估值金額為14,000,000港元的中國物業作抵押。
- (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，企業借款人A進行清盤程序，該借款人欠付的結餘經已全額撇銷。
- (iv) 其後，於二零二六年一月十六日，本公司黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意按賬面值將該等應收貸款轉讓予黎先生。詳情請參閱本公司日期分別為二零二六年一月十六日及二零二六年三月二十七日之公佈及通函。

於二零二五年十二月三十一日，來自放債業務的應收貸款及利息的賬齡分析如下：

	千港元
31至90日	16,137
181至365日	36,999
	53,136

## 管理層討論及分析

就本集團於二零二五年十二月三十一日貸款組合之集中度而言，最大借款人及三(二零二四年十二月三十一日：五)大借款人之應收結欠貸款及應計利息分別約為17,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：103,000,000港元)及34,900,000港元(二零二四年十二月三十一日：149,600,000港元)，佔本集團應收貸款及應計利息總額約48.7%(二零二四年十二月三十一日：66.9%)及100%(二零二四年十二月三十一日：97.2%)。下表列載於二零二五年十二月三十一日提供融資服務之三大借款人概覽：

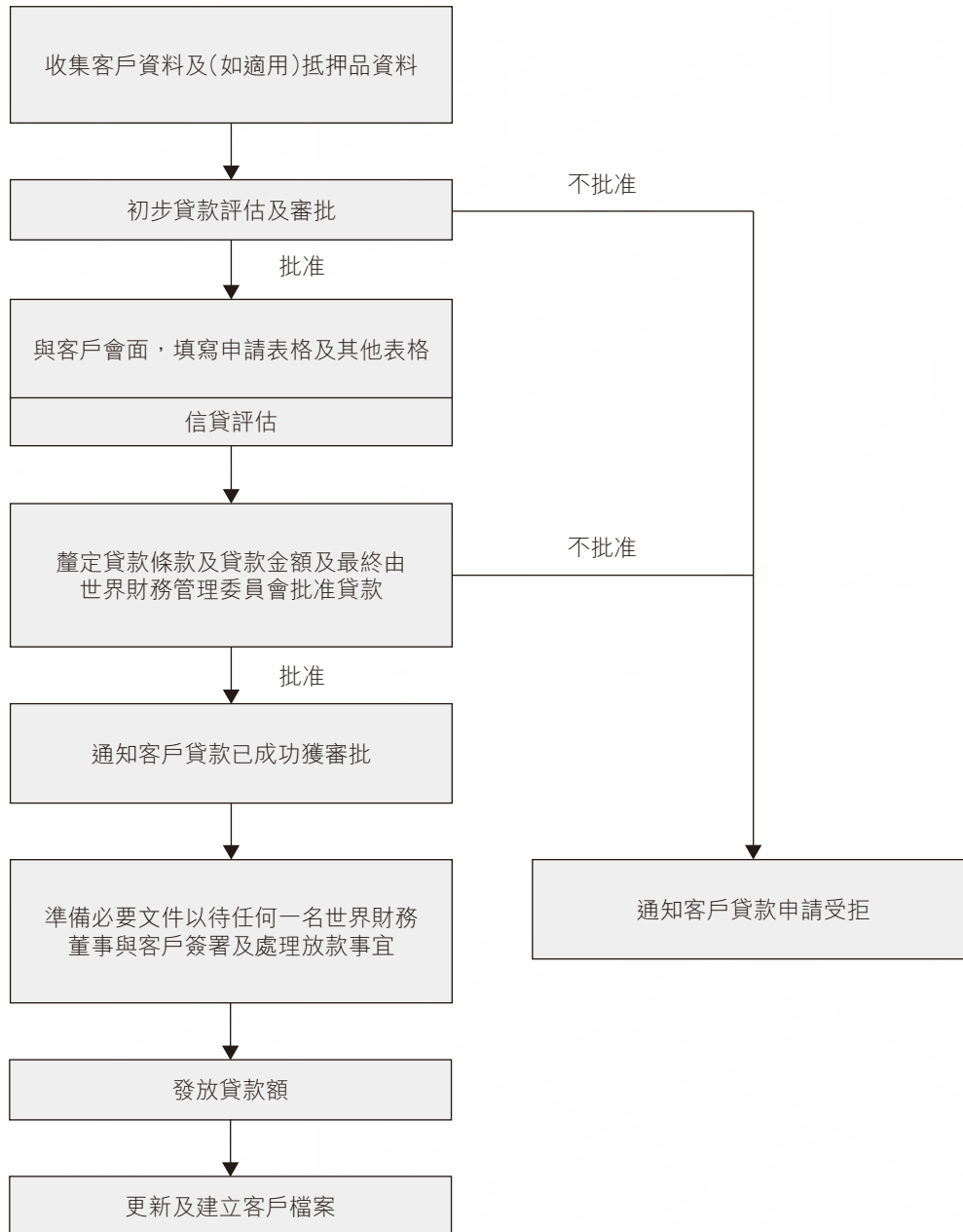
排名	借款人	應收貸款及 利息之賬面值 (百萬港元)	佔本集團 應收貸款及 利息總額之 比例 (%)
1.	個人借款人A	17.0	48.7
2.	個人借款人C	9.3	26.7
3.	個人借款人B	8.6	24.6

所提供的實際利率受到世界財務考慮的多個因素所影響，包括貸款期限及金額、有無抵押品及銀行當行貸款利率。具有較好償債能力的申請人通常會獲得更好的融資條款，及可能需要較少的擔保及／或抵押品。一般而言，無抵押貸款會批出較高的利率與較短的貸款期限，而有抵押貸款一般會批出較低的利率。此外，貸款規模亦被列入考慮因素，一般而言，貸款規模越大，則利率越高。

為盡量降低世界財務所面臨之業務相關風險，世界財務已採取一套信貸政策及程序手冊所載的信貸政策及程序，為信貸評估及授出貸款提供明確指引。世界財務須根據標準商業慣例進行信貸審查程序，以確定申請人履行財務責任的能力。申請必須先遵守若干信貸限制，方始由世界財務審查。申請人須按世界財務的要求提交審查所必要的所有資料。於評估借款人的申請時，須合理考慮以下參數：

- (A) 世界財務與申請人有關的潛在財務風險的金額；
- (B) 申請人的償債能力；
- (C) 提供的擔保及／或抵押品；及
- (D) 其他，如外部市場狀況、法律合規性等。

下圖列載世界財務所採納的標準信貸審閱程序：



接獲所需申請及補充資料後，世界財務將進行財務審查，以評估申請人的財務能力並確定適當的信貸額度。核准貸款金額的利率乃參考現行市場利率、每宗個案所涉及的風險水平以及整體經濟及營商環境而釐定。利率不得超過放債人條例(香港法例第163章)規定的限額。

## 管理層討論及分析

本公司確認其在向各借款人(其貸款於二零二五年十二月三十一日仍尚未償還)授出貸款時已遵守上市規則第14章及／或第14A章所載的規定。

本集團並無就向借款人(其貸款於二零二五年十二月三十一日仍尚未償還)授出貸款與關連人士訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論是正式或非正式及不論是明示或暗示)。

於本年度，本集團已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號的規定評估及估計應收貸款及利息的信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別的歷史虧損率、當前經濟狀況、抵押品的價值並針對前瞻性數據進行調整。被歸類為「虧損」的貸款應予以核銷，並由世界財務的董事作出最終批核。

世界財務一般會每年或每半年對每個借款人的償債能力及違約風險進行評估，惟高風險借款人會更加頻密進行評估除外。世界財務將審查客戶的財務狀況，以評估是否需要對信貸額度及抵押品(如有)金額作任何調整。就進行有關審查而言，所有客戶必須根據世界財務的要求及時提交最新的財務證明文件。該等審查將不時進行。

信用審查可能會因應客戶財務狀況的重大變動或應客戶要求而進行。客戶將需在其財務狀況出現任何重大變動後10日內以書面形式通知世界財務。客戶需向世界財務披露其財務狀況的重大變動，包括以下事項：

- 最新的收入證明
- 資產／負債的任何重大變動
- 銀行賬戶對賬單
- 物業土地調查報告
- 最新的公司資產負債表及損益表

世界財務將審查所報告的重大變動對客戶財務能力的影響。根據該等重大變動的性質，世界財務可能需要重新評估客戶的信用額度及抵押品要求(如有)。

於二零二五年九月二十二日至二零二五年九月二十四日期間，一名企業借款人在公開市場出售65,356,000股作為貸款抵押的山高控股集團普通股(「山高控股集團股份」)，總現金代價約324,400,000港元，而截至二零二五年九月二十四日止，該名企業借款人所欠的應計貸款及利息約95,800,000港元已以出售山高控股集團股份所得的銷售所得款項悉數清償。

## 管理層討論及分析

其後，於二零二六年一月十六日，本公司與黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意就個人借款人A、個人借款人B及個人借款人C的應收貸款權益（「轉讓應收貸款」）以總代價41,749,977港元進行轉讓。詳情請參閱本公司日期分別為二零二六年一月十六日及二零二六年三月二十七日之公佈及通函。鑒於轉讓應收貸款均已逾期，本集團認為，出售乃於毋需為追討應收貸款而承擔大量成本及資源情況下自行回收轉讓應收貸款的有效方式。

根據對債務人的信貸評估結果，於二零二五年十二月三十一日，應收貸款及利息之信貸虧損撥備約為18,205,000港元（二零二四年十二月三十一日：16,852,000港元），並於本年度就應收貸款及利息的信貸虧損撥備約1,353,000港元（二零二四年：撥備撥回11,524,000港元）。

應收貸款及利息的估計信貸虧損撥備變動如下：

	千港元
於二零二五年一月一日	16,852
增加	317
風險參數變動	1,036
於二零二五年十二月三十一日	18,205

### 證券經紀業務

本集團透過本公司全資附屬公司未來世界證券投資有限公司（「未來世界證券」）開展證券經紀業務。未來世界證券為於香港註冊成立之有限公司，從事證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）項下第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動。

於本年度，證券經紀業務分部概無產生收益（二零二四年：無）及錄得虧損約1,223,000港元（二零二四年：1,282,000港元）。

### 資產管理業務

於二零二五年一月二十八日，本集團完成收購卓思投資控股有限公司（「卓思投資控股收購事項」）的全部股本權益，卓思投資控股持有卓思基金管理有限公司（「卓思基金管理」）的全部股本。卓思基金管理為一家獲許可根據證券及期貨條例從事第9類（資產管理）受規管活動的公司。於二零二五年十二月三十一日，卓思基金管理管理1隻開放式基金及3隻有限合夥基金。於二零二五年十二月三十一日的資產管理規模（資產管理規模）總額約為177,600,000港元。於本年度，本集團自卓思投資控股收購事項完成日起錄得分部收益約3,374,000港元及分部虧損約625,000港元。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金

本集團繼續採納審慎的財務及庫務政策。本集團所有財務及庫務活動受中央管理及控制。本集團是以集體及深度考慮有關流動資金風險、融資成本及匯率風險下推行相關政策。

執行董事在本集團財務總監的協助下負責識別、檢討、評估及分析本集團的投資機遇。執行董事亦定期監控本集團的現金狀況及資金需求。

於本年度，本集團主要透過經營產生之現金、銀行借貸、其他借貸、承兌票據及本公司董事貸款。本集團於二零二五年十二月三十一日有現金及銀行結餘總額約212,322,000港元(二零二四年十二月三十一日：約99,275,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團有借貸總額約706,988,000港元(二零二四年十二月三十一日：約728,157,000港元)，當中包括銀行借貸約199,623,000港元(二零二四年十二月三十一日：約217,368,000港元)、其他借貸約332,773,000港元(二零二四年十二月三十一日：約381,437,000港元)、董事貸款約158,418,000港元(二零二四年十二月三十一日：70,608,000港元)、承兌票據約16,174,000港元(二零二四年十二月三十一日：13,887,000港元)及應付債券約零港元(二零二四年十二月三十一日：44,857,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物、銀行借貸、其他借貸總額主要以人民幣及港元計值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行借貸當中，約33,102,000港元須於一年內償還；約10,941,000港元須於一年以上兩年以下償還；約34,659,000港元須於兩年以上五年以下償還；以及約120,921,000港元須於五年以上償還。銀行借貸按(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)；及(iii)香港銀行同業拆息(一星期至一個月)加年利率2.5%之利率計息。

本集團其他借貸包括附屬公司董事貸款及個別第三方貸款。附屬公司董事貸款為無抵押，按每年介乎3.95%至4%之固定年利率計息，須按預定還款期於五年以上償還，並於二零三四年到期。個別第三方貸款同樣為無抵押，按每年4%之固定利率計息，須按預定還款期於五年以上償還，並於二零三四年到期。

承兌票據約為16,174,000港元(二零二四年十二月三十一日：13,887,000港元)，到期日為二零二八年三月三十一日並附帶固定年利率5%，該利率將自發行日期首個週年日起計算。利息款項須於首個週年日後每年支付。該承兌票據之實際利率為3.33%。

## 管理層討論及分析

於董事貸款中，約22,178,000港元為無抵押、免息及須應要求償還，而80,580,000港元按香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈之港元最優惠貸款利率減年利率1%計息，自二零二五年十月二十七日起計，並須於二零二八年十月二十六日全數償還；及約55,660,000港元為無抵押、免息，並將於二零二九年十二月三十一日到期。

於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率(以借貸總額除以總權益計算)約為86.05%(二零二四年十二月三十一日：85.86%)。同日，資產淨值約為821,615,000港元(二零二四年十二月三十一日：約848,030,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動資產總值約335,321,000港元(二零二四年十二月三十一日：495,388,000港元)及流動負債總額約314,384,000港元(二零二四年十二月三十一日：436,277,000港元)。本集團於二零二五年十二月三十一日的流動比率(以流動資產總值除以流動負債總額計算)約為1.07(二零二四年十二月三十一日：1.14)。

於本年度，本集團的融資成本約為40,194,000港元(二零二四年：23,969,000港元)，主要涉及就銀行借貸、其他借貸、本公司一名董事的貸款及債券支付之利息。

### 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值為574,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：564,000,000港元)之投資物業及按公平值計入其他全面收入之證券投資約5,444,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,909,000港元)，作為本集團獲授銀行借貸(二零二四年：銀行借貸及其他借貸)之抵押品。

### 庫務政策

本集團在庫務及資金政策採用審慎方針。董事會密切管理與本集團業務相關交易的相關風險，並確保具備充分財務資源去支持業務活動。

### 資本架構

本公司的已發行股本僅包括普通股。於二零二五年十二月三十一日及本報告日期，本公司有301,507,892股(二零二四年：253,890,982股)已發行股份。

### 主要風險

本集團的業務面臨以下各種風險：

#### 外匯風險及管理

本集團面臨外幣風險，原因為其大部分業務交易、資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團目前並無就其外幣資產及負債實施外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並在必要時考慮對沖外幣風險。於二零二五年十二月三十一日，並無任何用作對沖的金融工具，且我們並無訂立任何用作對沖我們所面臨外幣風險的金融工具承擔。

# 管理層討論及分析

## 利率風險

本集團的利率風險來自銀行結餘、銀行借貸、其他借款、應付債券、租賃負債及本公司一名董事的貸款，其按浮動利率計息。與此同時，其他借貸、董事貸款、承兌票據及應付債券均為零利息或按固定利率計息。因此，董事認為本集團收入及經營現金流量實質上獨立於浮動利率變動。本集團定期進行敏感度分析，以評估利率波動對其財務表現的潛在影響。

## 流動資金風險

本集團的政策為定期監控其流動資金需求，以確保其維持充足的現金儲備及來自主要金融機構的充足承諾融資額度，以滿足其短期及長期的流動資金需求。

## 重大收購及出售事項

### (i) 卓思投資控股有限公司(「卓思投資控股」)收購事項

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名賣方訂立一份協議，以收購卓思投資控股全部股權，代價為2,850,005港元(「卓思投資控股收購事項」)。卓思基金管理有限公司為卓思投資控股的附屬公司，乃一間根據證券及期貨條例可從事第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。有關卓思投資控股收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年六月二十六日及二零二五年一月二十八日的公佈。卓思投資控股收購事項於二零二五年一月二十八日完成。

### (ii) 該物業收購及轉讓應收款項

於二零二四年十二月二十三日，FGIHL與黎先生訂立有條件臨時協議，據此，FGIHL有條件同意收購，而黎先生有條件同意出售位於香港樂活道20號樂園28樓B室之物業(「該物業收購」)，代價為88,000,000港元。於同日，本公司與黎先生訂立轉讓契據，據此，本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納代價為23,391,264港元的轉讓若干應收款項(「轉讓應收款項」)。有關該物業收購及轉讓應收款項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年十二月二十三日及二零二五年二月二十五日之公佈及通函。該物業收購及轉讓應收款項已於本公司於二零二五年三月十四日的股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。該物業收購及轉讓應收款項於二零二五年六月三十日完成。

## (iii) 收購Aspire Holding

於二零二五年二月二十七日，本公司與獨立賣方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及承讓，而賣方有條件同意出售及轉讓Aspire Holding之全部股本權益及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。收購事項於二零二五年四月一日完成。有關收購Aspire Holding的詳情，請參閱本公司於二零二五年二月二十七日及二零二五年四月一日刊發的公佈。

## (iv) 出售本公司持有之上市證券

於二零二五年九月，本集團在公開市場出售6,310,500股山高控股集團股份，總代價約30,881,000港元，並錄得出售虧損約10,074,000港元。

於二零二五年六月至二零二五年十二月三十一日期間，本集團通過一系列交易，按總代價7,039,000港元在公開市場出售合共(1) 278,474,000股小魚盈通整合前股份及(2) 2,690,000股小魚盈通整合後股份，並錄得出售收益約2,372,000港元。隨後，於二零二六年一月，本集團在公開市場出售全部剩餘小魚盈通整合後股份，詳情請參閱本公司日期為二零二六年一月二日的公佈。

## 關連交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司與其關聯方或關連方訂立以下根據上市規則第14A章須予披露之交易。

### 1. 該物業收購及第二次轉讓應收款項

有關該物業收購及第二次轉讓應收款項的詳情，請參閱本報告第17至18頁「重大收購及出售事項」一節。

### 2. 黎先生與本公司之間的貸款協議

於二零二五年十月二十七日，由黎先生全資擁有的公司Rejoice Holdings Limited（「Rejoice」）（作為貸款方）與本公司（作為借款方）訂立貸款協議（「Rejoice貸款協議」），Rejoice向本公司授出最高200,000,000港元的貸款融資。Rejoice貸款協議項下的貸款利息相等於香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈的港元最優惠貸款利率減年利率1%，自提款日起按期累計，並於還款日（即提款日起計第三週年當日）全數償還。由於Rejoice貸款協議乃按正常商業條款或更優惠條款訂立，且並無以本集團資產作抵押，故Rejoice貸款協議根據上市規則第14A.90條獲完全豁免披露規定。

除上文及本報告其他地方所述者外，本公司並無與其關連方訂立任何須根據上市規則第14A章須予披露之交易。

# 管理層討論及分析

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，除本報告其他地方披露者，本集團並無任何重大投資及資本資產的未來計劃。

## 展望

二零二五年全球經濟在貨幣政策分歧及地緣政治緊張局勢下持續在複雜環境中前行。主要經濟體仍維持偏緊的利率環境，而亞洲，尤其是中華人民共和國（「中國」），則推出具針對性的寬鬆措施，以支持內需、創新及房地產市場企穩。

在中國，中央政府就振興樓市推出一系列措施，包括下調首付比例、放寬按揭政策及加大對開發商的流動性支持。該等政策有助穩定房地產市場，惟整體市場仍處於溫和復甦階段。

在香港，政府於二零二四年初撤銷全部物業調控措施，並持續致力振興市場流動性，促使市場情緒回暖，高端住宅市場尤為明顯，需求殷切而優質供應有限，支撐房價韌性。然而，高利率環境及全球不確定性繼續對成交量造成壓力。

隨著於二零二四年七月收購山西省兩間酒店營運公司，區域酒店業的發展趨勢尤為息息相關。山西省受益於文化遺產旅遊所帶動的國內旅遊強勁復甦，山西主要城市的酒店入住率穩步改善，在國內出行增長及地方政府推動旅遊消費的政策舉措支持下表現向好。該等趨勢為本集團旗下酒店資產提供有利的經營環境，董事會將繼續評估優化及提升機遇，以改善長期回報。

此外，本集團於二零二五年一月成功收購一間持牌進行證券及期貨條例項下受規管活動第9類資產管理的公司，標誌著重大策略里程碑。此平台使本集團得以通過提供全權委託投資組合管理及基金管理解決方案拓展其服務能力，同時深化與現有證券及金融服務業務的協同整合。是次收購增強本集團提供綜合投資服務的能力，強化經常性收費收入流，並創造跨越證券經紀、企業融資及投資產品的有效交叉銷售機遇。董事會認為，合規監管、運營專業知識及拓展市場准入的結合，使本集團能夠把握香港資產管理行業結構性擴張所帶來的機遇。

於本年度，本集團持續審視其投資及資產組合，著重資本紀律及長期可持續性。本集團配合策略方向，精簡非核心資產，強化流動性，並將資本重新配置至具較穩定或較高增長潛力的領域。該等交易體現董事會對審慎財務管理及策略重新定位的承諾。本集團將繼續評估能提升股東價值同時保持均衡風險狀況的機遇。

展望未來，本集團將重點加強管治及合規，並提升運營效率，同時就配合長期策略的投資機遇進行審慎選擇。我們保持謹慎樂觀態度，並致力構建更具韌性及可持續的業務基礎。本集團致力尋求可令收入來源多元化的機會，從而為本公司股東創造持久價值。

## 訴訟及或然事項

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大訴訟及或然事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港及中國有600名僱員(二零二四年十二月三十一日：597名僱員)。本集團之酬金政策乃根據行業慣例及個別僱員的表現制訂。於本年度，員工總成本(包括董事薪酬)約為46,774,000港元(二零二四年：21,007,000港元)。

## 報告期間後事項

於二零二六年一月十六日，本公司與黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意將出售證券及應收貸款轉讓及出讓予黎先生，總代價約119,178,000港元。黎先生應付的代價以下列方式結算：(i)按一對一的基準抵銷本集團結欠黎先生及Rejoice Holdings Limited(黎先生作為唯一股東)的未償還債務，總額約為102,942,000港元；及(ii)黎先生須於交易完成後一年內支付餘額約16,236,000港元。有條件協議的詳情載於本公司分別於二零二六年一月十六日及二零二六年三月二十七日刊發的公佈及通函。

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 執行董事

### 王茜女士(「王女士」)

王女士，50歲，於二零二二年五月三十一日獲委任為本公司執行董事兼董事會副主席，並於二零二四年七月三十一日調任為董事會主席。彼於金融、投資和管理領域擁有逾20年經驗。自二零零一年十月至二零零二年六月，彼於羅兵咸永道諮詢(PricewaterhouseCoopers Consulting)任職，最後擔任的職務為諮詢顧問，主要負責企業策略及財務管理諮詢。自二零零四年七月至二零零九年三月，彼先後擔任固特異輪胎與橡膠公司(Goodyear Tire & Rubber Company)美國總部財務戰略及業務發展部門高級經理及固特異工程橡膠公司(Goodyear Engineered Products Company)亞太區財務總監，彼主要負責併購和年度營運規劃，以及亞太區的財務工作組織及監督。在凱雷投資集團(The Carlyle Group)收購固特異工程橡膠公司後，彼領導完成了數個收購重組項目。自二零零九年三月起，彼擔任華勤投資(一間主要從事股權及證券投資業務的公司)的總裁，且主要負責公司管理及投資業務，期間完成和參與數間金融、能源及資源、高科技行業公司在紐約證券交易所、聯交所及上海證券交易所的首次公開發售項目。彼於二零零五年十月取得美國會計委員會頒授的美國執業會計師證書。自二零一六年一月起，彼擔任匯力資源(集團)有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1303)執行董事。王女士於一九九八年七月自中央財經大學取得經濟學學士學位。王女士於二零零四年五月自美國卡內基梅隆大學(Carnegie Mellon University)取得工商管理碩士學位。

### 梁劍先生(「梁先生」)

梁先生，45歲，於二零一八年三月十三日獲委任為本公司執行董事。彼為嚴格集團股份有限公司(前稱哈工大機器人集團股份有限公司)之高級副總裁，負責銷售及市場推廣業務。梁先生於市場推廣、投資、財務及管理行業擁有逾16年經驗。自二零一八年十一月二十八日至二零一八年十二月十八日，彼曾擔任亞投金融集團有限公司(股份代號：33)執行董事，該公司為聯交所主板上市公司。梁先生現亦為本公司多家附屬公司的董事。梁先生於二零零三年自哈爾濱工程大學取得機械設計製造及其自動化學士學位及於二零一零年於中國同濟大學取得工商管理碩士學位。

### 余慶銳先生(「余先生」)

余先生，54歲，於二零一四年九月獲委任為本公司執行董事。余先生於中國專門從物業投資及貿易業務。余先生於一九八九年高中畢業後，投身中國的船務及貿易業務。彼於二零零三年成為私人投資者之前曾在一間船運公司擔任總經理。於二零一一年，余先生加入上海一間營銷及管理公司，並擔任物業投資經理。彼現時為中達之執行董事，該公司持有本公司股份及相關股份，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司作出披露。

## 董事及高級管理層履歷詳情

### 蘇維先生(「蘇先生」)

蘇先生，45歲，於二零二二年七月一日獲委任為本公司執行董事。彼於肉類貿易業務方面擁有逾15年經驗。自二零零四年至二零一三年，彼曾於多間跨國公司任職，並於中國上海從事肉類產品貿易。自二零一三年五月起，他一直擔任丹麥皇冠集團旗下丹尼斯冠(上海)貿易有限公司的總經理。彼分別於二零零三年十月及二零零四年八月獲得悉尼大學商業(管理科學及市場營銷)學士學位及商業研究生文憑。

### 黎朗威先生(「黎先生」)

黎先生，49歲，於二零二三年十一月十日獲委任為本公司執行董事及授權代表。彼於會計、金融及投資領域擁有豐富經驗。彼自二零零二年四月起成為澳大利亞特許會計師協會會員。自二零一六年至二零二零年，黎先生擔任北京德圖資本管理股份有限公司首席財務官。於加入北京德圖資本管理股份有限公司之前，彼於二零零九年至二零一二年期間分別任職於香港羅兵咸永道會計師事務所及北京畢馬威會計師事務所(均為著名的會計師事務所)。黎先生亦曾於二零零四年受僱於吉恩思投資諮詢(中國)有限公司，彼負責於北京拓展跨境投資及融資業務。黎先生於一九九九年四月取得西澳大學商學學士學位。於二零零八年二月，彼進一步獲得由美國福特漢姆大學及中國北京北京大學中國經濟研究中心聯合授予的工商管理碩士學位。

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 獨立非執行董事

### 賀弋先生(「賀先生」)

賀先生，53歲，於二零二二年七月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於金融行業擁有逾23年經驗。彼曾於中國多家銀行擔任多個高級管理人員職位。彼於一九九四年於中國首次加入Credit Agricole Indosuez，隨後於一九九七年擔任華一銀行資金部主管。之後，彼於Australia and New Zealand Banking Group Limited擔任中國區副總經理。自二零零八年至二零一二年，彼加入巴克萊銀行上海分行，擔任行長。於二零一二年，彼獲委任為Nomura China Bank的行政總裁。於二零一五年一月，彼成立上海堯信投資管理有限公司，並一直擔任該公司的執行董事兼總經理。彼亦為中國註冊會計師。自二零一一年五月起，彼一直擔任開源控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1215)的獨立非執行董事。自二零一六年六月起，彼亦獲委任為陽光油砂有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：2012)的獨立非執行董事。彼於二零零一年七月獲得復旦大學經濟學碩士學位。

### 郭耀黎先生(「郭先生」)

郭先生，57歲，於二零二二年九月二十九日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於中國法律界擁有逾20年經驗。彼最初於一九九三年至一九九七年為中國政府工作。隨後，彼自一九九九年起於北京多家律師事務所擔任律師。自二零二零年六月起，彼獲委任為天津銳新昌科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：300828)的獨立董事。彼自二零二二年十一月以來亦獲委任為盛源控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：00851)的獨立非執行董事。彼分別於一九九三年六月及二零零一年一月獲得中國政法大學的法學學士及法學碩士學位。

### 黃政忠先生(「黃先生」)

黃先生，49歲，於二零二三年七月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於會計及金融領域擁有逾10年經驗。黃先生於二零零一年七月至二零零四年十一月任職於羅兵咸永道會計師事務所，最後職位為高級助理。自二零零四年十二月起，黃先生任職於安永會計師事務所並於二零零七年五月辭任，最後職位為經理。自二零零八年二月至二零一一年六月，黃先生於畢馬威會計師事務所擔任高級經理。黃先生於一九九九年四月獲得南澳弗林德斯大學商學學士學位。彼自二零零四年七月起為澳洲會計師公會之註冊執業會計師。

## 高級管理層

### 朱健明先生(「朱先生」)

朱先生，45歲，於二零二四年四月十五日獲委任為本公司公司秘書。朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港會計師公會、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會(前稱為特許秘書及行政人員公會)會員。朱先生於二零零三年獲得香港理工大學會計學文學學士學位，並於二零二二年獲得香港中文大學行政人員工商管理碩士學位。朱先生於審計、會計、財務管理及公司秘書事務領域擁有豐富的經驗。

董事謹此提呈彼等之報告，以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事(i)酒店營運及配套服務；(ii)物業投資、管理及經紀業務；(iii)提供融資服務；(iv)證券買賣及投資；(v)證券經紀業務；及(vi)資產管理業務；詳情載於綜合財務報表附註45。

## 業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於第89至90頁之綜合損益及其他全面收益表。

## 股息

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零二四年：無)。

## 五年財務概要

摘錄自本公司經審核綜合財務報表之本集團過往五個財政年度之已公佈業績及資產與負債概要載於第200頁。此概要並非經審核綜合財務報表之一部分。

## 業務回顧

香港法例第622章《公司條例》附表五規定的本集團業務的中肯審視及本集團年內表現的討論及分析(包括有關其業績及財務狀況以及其業務的可能未來發展的重大因素)載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」各節。使用財務主要表現指標的本集團表現分析載於本年報「管理層討論及分析」的「財務回顧」一節。

## 主要風險及不確定性

本公司已識別本集團在經濟風險、業務及戰略風險、財務風險、環境、社會及管治風險及與本集團公司架構有關的資金風險方面所面對的主要風險及不確定性。本集團的業務、未來經營業績及未來前景可能會因該等風險及不確定性而受到重大且不利的影響。下文扼要地列示本集團的主要風險及不確定性，但並非盡列無遺。可能存在本集團未知或現時未必重大但未來變得重大的其他風險及不確定性的情況。

## 經濟風險

- 經濟嚴重或持續低迷。
- 通脹、利率波動及其他與金融政策有關的措施對我們的經營、財務或投資活動造成的負面影響。

# 董事會報告

## 業務及戰略風險

本集團業務表現、發展前景及／或落實其戰略的能力或因本集團營運所在地區的業務、經濟、競爭力、監管或政治環境有變而受到重大不利變化的風險。

## 環境、社會及管治風險

就本集團的風險管理及內部監控系統的基礎而言，本集團將環境、社會及管治風險納入其風險管理及內部監控系統內，以進一步加強整體企業的風險管理。本集團對部分環境、社會及管治風險尤其關注，包括環境方面的氣候變化、能源消耗及廢物管理；社區投資以及社會方面的供應鏈管理。此整合可為本集團提供額外策略及營運優勢。

## 財務風險

財務風險詳情載於綜合財務報表附註48。

## 資本風險

資本風險詳情載於綜合財務報表附註46。

## 遵守相關法律及法規

於本年度，據董事所知，本集團並無發生嚴重違反對本集團業務及經營有重大影響之適用法律及法規之情況。

## 與持份者之關係

本集團視員工為其最重要及珍貴的資產。本集團提供具競爭力之薪酬組合，實施健全的績效評核制度並附以合適獎勵，藉以招攬和激勵員工奮發。此外，為與市場標準看齊，本集團會定期檢討員工薪酬組合併作出必要調整。再者，本集團深明與業務夥伴維持友好關係對達成長遠目標之重要性。因此，本集團高級管理層與業務夥伴一直有良好溝通，及時交流意見，並於適當時候分享最新商務資訊。於本年度，本集團與其業務夥伴並無出現嚴重和重大之意見分歧。

## 環保政策

本集團致力於成為一間注重保護自然資源、踐行環保的公司。本集團透過節約用電及鼓勵回收辦公室用品及其他材料之方式盡量減少對環境造成之影響。於本年度，本集團致力維持穩定用電水平、降低耗水量及採用更加環保的車輛，以加速向低碳文化的轉型，未來，本集團將持續評估並將環境、社會及管治納入戰略規劃，爭當建設美好且更加可持續發展社會的先鋒。

更多資料載於第46至82頁之環境、社會及管治報告。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及18。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司股份。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 稅項寬減及豁免

董事並不知悉股東可因持有本公司證券而獲取的任何稅項寬減及豁免。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則及開曼群島法例概無有關優先購買權之規定。

## 儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為約420,981,000港元(二零二四年：555,556,000港元)。

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註38及綜合權益變動表。

## 捐贈

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無為慈善及其他目的作出捐贈(二零二四年：無)。

## 主要客戶及供應商

年內本集團五大客戶貢獻之總收入，佔本集團總收入24%，其中9%來自最大客戶。

年內本集團向四大供應商作出之總採購額，佔本集團總採購額之13%，其中4%乃向最大供應商作出。

年內，概無董事或任何彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團客戶或供應商中擁有任何實益權益。

# 董事會報告

## 董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事為：

### 執行董事

王茜女士  
梁劍先生  
余慶銳先生  
蘇維先生  
黎朗威先生

### 獨立非執行董事

賀弋先生  
郭耀黎先生  
黃政忠先生

根據本公司組織章程細則，於各股東週年大會上，當時三分之一本公司董事或倘董事數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一董事須輪值告退。

## 董事之服務合約

擬於應屆本公司股東週年大會上膺選連任之本公司董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內由本集團不作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 董事及高級管理層之酬金

董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註12。

本集團高級管理層(董事除外)於截至二零二五年十二月三十一日止年度的酬金組別如下：

酬金組別	高級管理層人數
1,000,000港元以下	1

## 更新董事資料

除以上所述及於本年報所載者外，概無任何其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條於本報告內予以披露。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及主要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、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定而須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
黎朗威(附註)	受控法團權益	50,316,589	16.69%
余慶銳	實益擁有人	133,511	0.04%

附註：該等股份由China Clean Energy Technology Limited持有，其由執行董事黎朗威先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員已登記根據證券及期貨條例第352條須予記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

根據本公司於二零一二年二月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零一二年計劃」)。根據本公司於二零一一年六月三十日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，二零一二年計劃被終止，並採納一項新購股權計劃(「二零一一年計劃」)。採納二零一一年計劃，無論如何將不會影響已根據二零一二年計劃授出之未行使購股權之條款，並將繼續有效及受二零一二年計劃之條文規限。二零一一年計劃由二零一一年計劃獲採納日期起計約十年期間有效及生效，並將於二零三一年六月二十九日屆滿。二零一一年計劃餘下年期約為五年。

本年度概無購股權根據本公司購股權計劃獲授出、行使、失效或註銷。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日各日，本公司概無任何尚未行使的購股權。

根據所有購股權計劃所授出且尚未行使的所有購股權獲行使時，可發行股份總數不得超過當時已發行股份的30%。

# 董事會報告

## 可供授出購股權的總數

於二零二五年一月一日，根據二零二一年計劃計劃授權限額可供授出的購股權總數為11,609,549份。於二零二五年十二月三十一日，根據二零二一年計劃計劃授權限額可供授出的購股權總數為11,609,549份。

## 可供發行購股權的總數

於本報告日期，本公司根據二零二一年計劃可供發行的股份總數為11,609,549股，佔於本報告日期已發行股份總數(不包括庫存股份)約3.85%。

## 二零二一年計劃各參與者的最高授權數目

於任何12個月內，就二零二一年計劃向各合資格參與者授出(包括已行使及尚未行使購股權)並於行使已授出及將予授出的購股權時已發行及須予發行的股份最高數目，不得超過已發行股份的1%。如就二零二一年計劃向合資格參與者進一步授出購股權，將導致截至(及包括)進一步授出日期的12個月期間內，就已授出及擬授出予該合資格參與者的全部購股權(包括已行使、已取消及尚未行使購股權)於行使時已發行及須予發行的股份合計超過已發行股份的1%，則須單獨提呈股東大會批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(或如合資格參與者為關連人士則為其聯繫人)須就相關決議案放棄投票。本公司須向股東發送通函，通函須披露合資格參與者的身份、擬授出購股權的數目及條款(以及過往已授出予該合資格參與者的購股權)，以及聯交所不時要求披露的資料。擬授出予該參與者的購股權數目及條款(包括認購價)須於獲股東批准前確定，而就計算認購價而言，提出進一步授出的董事會會議日期應視為授出日期。

本公司購股權計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註39。

## 股份獎勵計劃

本公司於二零一五年七月十五日採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃的目的及宗旨在於表彰若干僱員及人士對本集團之貢獻，並提供獎勵以挽留彼等，支持本集團之持續經營和發展，亦吸納適合人才，支持本集團的進一步發展及對本集團作出貢獻。

股份獎勵計劃將自股份獎勵計劃採納日期起十年期間有效及生效，惟可由董事會釐定提早終止。股份獎勵計劃已於二零二五年七月十四日屆滿。

股份獎勵計劃項下的合資格人士包括本公司或其任何附屬公司之僱員、董事、本集團任何成員公司發行之任何證券之任何持有人及任何業務或合營夥伴、承辦商、代理、賣方、供應商、特許人及其他對本集團之增長及發展有所貢獻或將作出貢獻之人士。

根據上市規則及股份獎勵計劃之條款，獎勵股份(定義見股份獎勵計劃)之最高數目(「**股份獎勵計劃授權上限**」)不可超過股份獎勵計劃採納日期之已發行股份10%。誠如本公司日期為二零一八年四月三十日之通函及本公司日期為二零一八年五月三十一日之公佈所披露，股份獎勵計劃授權在二零一八年五月三十一日舉行的股東週年大會上以股東批准的方式獲更新，且股份獎勵計劃授權上限(即股份獎勵計劃項下可獎勵的最高股份數目)為2,895,072股股份(已計及二零二零年五月二十二日及二零二一年十二月十五日公佈的股份合併)，佔本公司於該年報日期已發行股本約1.25%。儘管上文所述，倘授出獎勵股份總數連同可能於所有根據本公司購股權計劃已授出但未獲行使的未行使購股權獲行使後將會發行的股份合共佔本公司於有關授出日期已發行股份超過30%，則本公司將不會根據股份獎勵計劃發行或授出任何獎勵股份。

根據股份獎勵計劃，可獎勵予經甄選人士(「**經甄選人士**」)之股份數目最多不得超過本公司於經更新股份獎勵計劃授權限額日期之已發行股本1%。

董事會可甄選任何合資格人士參與股份獎勵計劃，並釐定獎勵予經甄選人士獎勵股份之數目。董事會在認為適當時，有權就經甄選人士所享有之獎勵股份權利施加任何條件(包括於參考日期及歸屬日期後繼續為本集團服務之期限)。除非董事會另有決定，經甄選人士於申請或接納股份獎勵計劃項下的獎勵時無須支付任何代價。於參考日期後，董事會應在實際可行情況下盡快從本公司資源中支付參考金額至賬戶或受託人並以信託形式為相關經甄選人士持有，以便於市場上按當時市價購買獎勵股份。

任何存於賬戶內或由受託人託管而與經甄選人士(定義見股份獎勵計劃)有關之獎勵股份及其相關收入，應根據由董事會全權酌情附加之時間表和條件歸屬予該經甄選人士，惟經甄選人士於參考日期後的所有時間及在有關歸屬日期當日必須仍為本集團之合資格人士(定義見股份獎勵計劃)。

股份獎勵的歸屬期應在授予時由董事會決定。若經甄選人士去世，或於其正常退休日期或經本集團同意的情況下之較早日期退休，而該等日期較歸屬日期為早，則經甄選人士之所有獎勵股份及其相關收入均被視作於緊接其去世或於正常退休日期或經本集團同意之較早日期退休的前一天，已歸屬予經甄選人士。

於本年度，概無本公司股份獲股份獎勵計劃之受託人根據股份獎勵計劃之信託契約條款購入(二零二四年：無)。於本年度內，概無股份獎勵已獲授出、歸屬、失效及註銷(二零二四年：無)。於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據股份獎勵計劃的計劃授權限額可供授出的獎勵總數分別為 88,039 股及零。於本報告日期，本公司根據股份獎勵計劃可供發行的股份總數為零，佔於本報告日期已發行股份總數(不包括庫存股份)的0%。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日各日，本公司並無任何股份獎勵計劃項下的未歸屬獎勵。

於二零二五年十二月三十一日，概無本公司股份由股份獎勵計劃之受託人持有(二零二四年十二月三十一日：無)。

# 董事會報告

## 收購股份或債券的安排

除上文「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」及綜合財務報表附註39「購股權計劃／以股權結算以股份為基礎交易」所披露者外，於本年度任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使本公司董事可透過收購本公司或任何其他實體企業之股份或債券之方式而獲得利益。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，以下超過本公司已發行股本5%之權益已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定須存置之權益登記冊內：

### 於本公司普通股及相關股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本百分比
China Clean Energy Technology Limited (附註)	實益擁有人	50,316,589	16.69%
譚晉康	實益擁有人	22,440,000	7.44%
葉駿達	實益擁有人	21,960,000	7.28%
朱煜信	實益擁有人	44,888,310	14.89%
劉明忠	實益擁有人	21,320,000	7.07%
楊璇姿	實益擁有人	20,880,000	6.93%
方雯雯	實益擁有人	19,143,000	6.35%
冼力文	實益擁有人	23,000,000	7.63%

附註：China Clean Energy Technology Limited由執行董事黎明威先生全資擁有，黎明威先生被視為於China Clean Energy Technology Limited持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並無根據證券及期貨條例第336條之規定獲告知本公司股份及相關股份之其他相關權益或淡倉。

## 董事於重大交易、安排及合約之權益

於本年度末或本年度內任何時間本公司或本公司的任何附屬公司所訂立有關本公司業務的重大交易、安排或合約中，本公司董事或與本公司董事關連的實體概無直接或間接擁有重大權益。

## 控股股東於合約中的權益

於本年度，本公司或其附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東之間概無訂立重大合約（包括提供服務的重大合約）。

## 董事於競爭業務之權益

余慶銳先生於整個本年度為小魚盈通之董事，並持有167,570,000股小魚盈通整合前股份，相當於小魚盈通已發行股本之約0.82%，而余先生於二零二五年六月二日出售其於小魚盈通的所有權益。余先生其後不再持有小魚盈通的任何權益。小魚盈通之主要活動為證券及期貨買賣業務、金融投資、物業投資、放貸業務及中醫診所業務。本公司及小魚盈通為個別及獨立管理層營運的獨立上市實體。余慶銳先生不可自行控制董事會，且其完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，並將繼續為本公司及其股東的整體最佳利益行事。因此，本集團可獨立於小魚盈通，並按公平基準進行其業務。

除上文披露者外，概無本公司董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

## 關連交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司與其關聯方或關連人士訂立以下根據上市規則第14A章須於本報告披露之交易。

### 1. 收購該物業及轉讓應收款項

有關該物業收購及轉讓應收款項的詳情，請參閱本報告第17及18頁「重大收購及出售事項」一節。

### 2. 黎先生與本公司之間的貸款協議

於二零二五年十月二十七日，由黎先生全資擁有的公司Rejoice Holdings Limited（「**Rejoice**」）作為貸款方與本公司作為借款方訂立貸款協議（「**Rejoice**貸款協議」），Rejoice向本公司提供最高200,000,000港元的貸款融通。Rejoice貸款協議項下的貸款利息按香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈的港元最優惠貸款利率減1%的年利率計算，自提款日起按期累計，並於還款日（即提款日起計第三周年當日）全數償還。由於Rejoice貸款協議乃按正常商業條款或更優惠條款訂立，且並無以本集團資產作抵押，故Rejoice貸款協議根據上市規則第14A.90條獲完全豁免披露規定。

除上文所述者外，本公司並無與其關連人士訂立任何須根據上市規則第14A章於本報告披露之交易。

# 董事會報告

## 關連方交易

本公司訂立重大關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註44。概無關連方交易構成上市規則第14A章規定須予披露的關連交易或持續關連交易。本公司確定已遵守上市規則第14A章適用於該等交易之披露規定。

## 薪酬政策

本集團根據僱員之表現、經驗及當前市場比率釐定僱員之薪酬。其他僱員福利包括定額供款計劃、購股權計劃、股份獎勵計劃以及酌情花紅。釐定本公司董事薪酬時考慮彼等各自之經驗、於本公司之職責及當前市況。

## 管理合約

於二零二五年內並無就全部或任何重大部分的本公司業務管理及行政訂立或存在任何合約。

## 年度獨立確認書

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之年度獨立確認書。本公司認為本公司全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司之組織章程細則，各董事有權就所有在執行及履行本身職責時或就此蒙受或招致或與之有關之成本、收費、損失、傷害及開支，獲得本公司從本公司之資產中撥付賠償。於本年度，本公司已就本公司董事及高級人員投購適當的董事及高級人員責任保險。

## 充足公眾持股量

根據本公司所取得之公開資料及就本公司董事所知，於本報告日期，本公司已發行普通股股本總額最少有25%由公眾持有。

## 審核委員會

本公司的審核委員會已與本公司外聘核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司會面，並已審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 核數師

本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司將退任，而本公司應屆股東週年大會上將提呈決議案，重新委任其為本公司核數師。

代表董事會  
董事  
王茜

香港，二零二六年三月三十日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

董事會一直致力維持高水平之企業管治常規。董事會深信良好之企業管治有助本公司更好地了解風險(包括環境、社會及管治風險)以及評估及管理有關風險，從而保障其股東之利益及提升本集團之表現。董事會專注於為本公司股東創造長期可持續增長，並為本集團所有持份者帶來長期價值。

本公司之企業管治常規乃基於上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載之良好企業管治原則釐定。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟下列偏離除外：

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人士兼任。於本年度，王茜女士曾擔任主席一職，而本公司並未設有行政總裁職位，行政總裁的職責已由本公司其他執行董事及高級管理層承擔。因此，董事會認為已採取充分措施，確保本公司的企業管治常規與企業管治守則所載者相若。本公司將於適當時候就委任新行政總裁進一步刊發公告。

## 商業模式及策略

本集團的使命是通過採用靈活的商業模式、策略以及審慎的風險及資本管理框架，提供優質的客戶服務。

我們深諳持份者對董事會層面及對本集團整體的重要性，本公司致力通過可持續增長及持續發展為持份者創造價值，具體措施如下：

- 與投資者及持份者進行可靠、持續及透明的溝通
- 打造健康公司文化
- 靈活、多元、包容及開放的文化以吸納及挽留人才

為實現本公司目標，董事會及管理層已經並將繼續在以下方面發揮積極作用：發展本集團商業模式以加強本集團為客戶提供優質服務的文化；與投資者及持份者的溝通；發展本集團的商業策略以推動業務擴展；確定本集團的風險偏好及承受水平以及設立本集團的策略目標、優先事項及舉措以激勵員工實現業務及財務目標。

本集團將持續審閱及調整(如必要)其業務策略，並關注不斷變化的市場狀況，以確保及時主動地採取措施應對有關變動以及迎合市場需求，從而促進本集團的可持續發展。

## 董事會

於二零二五年十二月三十一日，董事會包括八名董事，其中六名為執行董事，分別為梁劍先生、王茜女士、余慶銳先生、蘇維先生、黎朗威先生；及三名獨立非執行董事，即賀弋先生、郭耀黎先生及黃政忠先生。

董事履歷詳情載於本報告第22至24頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。除該節所披露者外，據董事盡其所知，董事會各成員之間並無任何財務、業務、家庭或其他重大／相關之關係。

董事會負責領導和管理本集團，監督本集團之業務、戰略決策及表現，評估本集團的表現及監督管理層。此外，董事會保留其在本公司所有重大事宜之最終決策權，包括內部控制及風險管理、股息派付、重大交易、編製及刊發財務資料、委任董事及其他重大財務事宜。董事會亦負責履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載之企業管治職能。為提高效率，董事會已將日常職責及營運委託予本公司執行董事及本集團高級管理層負責。

本公司已就因本集團公司業務而可能針對董事及高級職員提起的相關法律行動安排適當的保險保障。

## 董事及委員會成員之會議出席情況

下表概述個別董事與委員會成員於二零二五年之會議出席情況：

	已出席／ 舉行董事會 會議次數	已出席／ 舉行審核委員會 會議次數	已出席／舉行 薪酬委員會 會議次數	已出席／舉行 提名委員會 會議次數	已出席／舉行 股東週年大會 次數	已出席／舉行 股東特別 大會次數
<b>執行董事</b>						
王茜女士	5/5	-	-	-	1/1	1/1
梁劍先生	3/5	-	-	-	1/1	0/1
余慶銳先生	4/5	-	-	-	1/1	1/1
蘇維先生	5/5	-	-	-	1/1	1/1
黎朗威先生	5/5	-	1/1	2/2	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
賀弋先生	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
郭耀黎先生	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
黃政忠先生	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

於本年度，王茜女士已獲委任為主席，而本公司並未設有行政總裁職位，行政總裁的職責已由本公司其他執行董事及高級管理層承擔。本公司將於適當時候就委任新行政總裁另行刊發公告。

## 獨立非執行董事

所有獨立非執行董事均無特定任期，且根據本公司組織章程大綱及細則均須至少每三年重選一次。

獨立非執行董事均為優秀的專業人士或行政人員，具備多元化的行業專業知識，為本集團帶來廣泛的技術及經驗。彼等透過參與董事會會議，就策略、業績、重要委任、環境保護、風險管理及內部監控方面的事宜為本集團作出獨立判斷，從而保障股東及本公司之整體利益。

本公司已接獲獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為，全部獨立非執行董事均為根據上市規則所載列之獨立指引的獨立人士。

## 董事委任及重選連任

新董事之委任乃基於提名委員會及董事會之推薦建議作出及由本公司股東於股東大會通過。

董事會委任之所有董事均須於其獲委任後本公司之下屆股東大會或下屆股東週年大會上膺選連任。全體董事(包括獨立非執行董事)應按照本公司組織章程大綱及細則所載，最少每三年輪值退任一次，章程細則亦規定，於每屆股東週年大會上，本公司當時三分之一董事(或倘若人數不是三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任。

## 董事培訓

新任董事將獲提供入職資料，以確保本公司各董事了解董事會職責、本公司董事之法律及其他職責及責任以及本集團之業務及企業管治常規。根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條，全體董事應參與持續專業發展以強化及更新其知識及技巧，以確保彼等對董事會作出知情及相關之貢獻。

## 董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並具備界定之職權範圍(載於本公司及聯交所網站)，其內容嚴格程度不遜於企業管治守則所載之守則條文。

## 審核委員會

審核委員會乃於二零一一年十一月一日成立，現由三名獨立非執行董事組成：賀弋先生(主席)、郭耀黎先生及黃政忠先生。賀弋先生擁有上市規則規定之適當專業會計及財務管理專長。

審核委員會之主要職責及職能如下：

1. 監察及評估中期及年度財務報表的財務報告披露、相關會計政策、重大會計判斷以及規定的完整性及準確性；
2. 監督本公司與外聘核數師的關係，包括(但不限於)就其委聘、續聘及撤職、批核其薪酬及聘任條款向董事會提出建議，以及評估其獨立性及客觀性；
3. 於審核開始前與外聘核數師商討審核之性質及範疇、評估外聘審核流程、討論中期審查及年度審核發現之問題，以及外聘核數師欲討論之任何事宜；
4. 審閱本集團財務報告內部監控的有效性；及
5. 審閱本公司之財務監控、內部審核功能、整體管治、風險管理及內部監控系統。

於本年度，審核委員會舉行三次會議。於有關會議上，審核委員會與外聘核數師會晤，並審閱截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。審核委員會亦認為內部審核職能為有效。審核委員會亦已審閱本集團之會計政策及常規、上市規則及法規遵守情況、風險管理、內部監控以及財務申報事宜。其亦會審閱本公司外聘核數師之獨立性及客觀性以及本公司外聘核數師提供予本集團之非核數服務。

## 薪酬委員會

薪酬委員會乃於二零一一年十一月一日成立，現由一名執行董事黎朗威先生及三名獨立非執行董事郭耀黎先生(主席)、賀弋先生及黃政忠先生組成。

薪酬委員會之主要職責及職能如下：

1. 就本公司董事及高級管理層之全體薪酬政策及架構，以及就設立正式而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
2. 透過參照董事會不時通過的企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬。

# 企業管治報告

於本年度，薪酬委員會舉行兩次會議及以書面決議案方式審閱及批准董事及高級管理層的薪酬政策及薪酬方案、評估執行董事的表現，批准執行董事服務合約年期。董事概無參與決定其本身之薪酬。

## 提名委員會

提名委員會乃於二零一二年三月二十日設立，現由兩名執行董事王茜女士及黎朗威先生及三名獨立非執行董事賀弋先生（主席）、郭耀黎先生及黃政忠先生組成。

提名委員會的主要職責及職能如下：

1. 至少每年檢視董事會的架構、規模及多元性（包括性別、年齡、文化背景、教育背景、專業經驗、技能及專業知識），協助董事會維護董事會技能矩陣，並就任何擬議變更向董事會提出建議；
2. 物色具備合適資格勝任董事會成員的人士，並挑選獲提名人士出任董事或就此向董事會提出建議；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；及
4. 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

## 提名政策

本公司之提名政策（「**提名政策**」）載列委任任何董事會建議候選人或續聘任何現任董事會成員之主要甄選準則及程序。

### 主要甄選準則

於評估建議候選人之合適程度時，提名委員會將考慮以下因素，即候選人對董事會的潛在貢獻：

- (i) 品格及誠信；
- (ii) 適合本公司業務性質之專業資格、技能、知識及相關經驗或成就；
- (iii) 可投放於本公司業務的時間、興趣及關注；
- (iv) 多元化觀點，包括但不限於教育背景、專業經驗、行業專業知識、知識及技能；
- (v) 就建議委任為獨立非執行董事的候選人而言，符合上市規則第3.13條所載之獨立性準則；及
- (vi) 提名委員會不時認為合適之任何相關因素。

委任及續聘董事之程序概述如下：

- 提名委員會將通過各種渠道(包括但不限於獵頭、廣告、管理層或董事會網絡)邀請提名合適候選人，以供提名委員會考慮。
- 就向董事會委任任何建議候選人而言，提名委員會將根據本政策之甄選準則評估建議候選人，並就有關建議候選人進行充分盡職審查，以及提出建議供董事會考慮及批准。
- 就續聘退任董事而言，提名委員會將審閱董事之整體貢獻及表現，並考慮本政策之甄選準則，以及就於股東大會重選退任董事提出建議供董事會及／或本公司股東考慮。
- 董事會將召開會議考慮委任或續聘建議候選人為董事。

於本年度，提名委員會舉行兩次會議以審閱董事會之架構、人數、組成及多元化以及本集團所有董事及高級管理層之資質；評估獨立非執行董事之獨立性；提名重選退任之董事供本公司股東批准；並提名王茜女士擔任提名委員會成員，以符合上市規則有關董事會多元化的規定。

## 董事會多元化政策

董事會已自二零一三年九月一日以來採納董事會多元化政策，其中載明達至董事會多元化的方法。政策概要連同為執行政策而制定的可計量目標及達至該等目標的進度披露如下。

### (i) 董事會多元化政策概要

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。本公司在設定董事會組成時會從多個方面考慮董事會成員多元化，其中包括性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會由不同年齡、性別及任期的董事會成員組成。於二零二五年十二月三十一日，董事會的九名董事中有一名女性董事，且董事來自不同的背景，並在商業、金融服務及專業經驗方面，擁有多元化的專長。董事會所有委任均以用人唯才為原則，以客觀條件考慮候選人並顧及對董事會成員多元化的益處。

### (ii) 可計量的目標

甄選董事會成員人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗、技能及知識。

### (iii) 監察及匯報

董事會及提名委員會將檢討董事會多元化政策以確保其行之有效，並每年監察董事會多元化政策之執行情況。提名委員會將會討論任何或需作出之修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。

# 企業管治報告

## 員工多元化

本公司於二零二六年三月三十日採納員工多元化政策，並在招聘及挑選主要管理層及其他員工時亦會考慮相關因素，並努力保持性別多元化。於二零二五年十二月三十一日，本公司全體員工(包括高級管理層)的男性及女性分別佔40%及60%。本公司將繼續以保持員工性別多元化為目標，並根據本公司業務發展及需要，適時檢討員工招聘及管理政策。

## 董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向本公司現任董事進行特定查詢後，彼等均已確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

本公司亦就規管本集團若干僱員(被認為可能掌握有關本公司或其證券之內幕消息)買賣本公司證券採納一項行為守則，守則條款之嚴格程度不遜於標準守則。

## 核數師酬金

本公司核數師提供審核及非審核相關服務之酬金分別約為1,400,000港元及678,000港元，並已於截至二零二五年十二月三十一日止年度的損益內扣除。非審核服務主要與中期業績之協定程序、提供內部控制審查及環境、社會及管治報告支援服務及作為本公司各通函之申報會計師有關。

## 企業管治職能

董事會負責履行載於企業管治守則之守則條文第A.2.1條的職能。

直至本報告日期，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關法定及監管規定之遵例政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則的情況及於本企業管治報告所載的披露。惟偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條除外，詳情載於「企業管治常規」各段。

## 風險管理及內部監控

### 宗旨及目標

實施有效的風險管理是本集團達成戰略目標的重要一環。本集團針對多個風險領域管理其風險，包括但不限於管理層討論及分析項下「主要風險及不確定性」一節所載之商業及戰略風險、經濟風險、財務風險、資本風險及環境、社會及管治風險。董事會確認負責風險管理及內部監控系統，以及持續審閱其是否行之有效。有關風險管理及內部監控系統的設計目的旨在管理風險，而非徹底消除未能實現業務目標的風險，且只能合理而非絕對保證不存在重大錯誤陳述或損失。

本集團已制定風險管理政策，以正式規管其風險管理、建立標準化及有效的風險管理系統、提升防止風險的能力，藉此確保本集團在安全及穩定的環境下經營，從而提升營運管理水平，以及實現本集團的營運策略和目標。本集團將定期審閱及更新現有常規，以緊貼最新的企業管治常規。

### 風險管理及內部監控系統的主要特色

為確保業務營運迅速及有效，本集團已設立相關內部監控程序，以保障資產免遭非法使用或處置、監控資本開支、維持妥善的會計記錄，並確保財務資料可靠地供營業和公佈之用。本集團不時監察及審閱該等程序，並在必要時作出更新。

本集團用以識別、評估及管理重大風險的程序概述如下：

#### 風險識別

- 識別可能會影響本集團業務及營運主要程序的風險。

#### 風險評估

- 利用管理層所制定的評估準則評估識別所得的風險；及
- 考慮對業務造成的風險以及其發生的機會。

#### 風險應對

- 比較風險評估結果，將風險排序；及
- 決定風險管理策略和內部監控程序，以防止、避免或紓緩風險。

# 企業管治報告

## 風險監察及匯報

- 持續及定期監察風險，確保已實施適當的內部監控程序；
- 倘情況發生任何重大變化，修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- 定期向管理層及董事會匯報風險監控結果。

為管理本集團之業務及營運風險，並確保運作暢順，本集團已於本年度將內部審核職能外判予獨立顧問（「獨立顧問」），以協助董事會及審核委員會持續監察本集團之風險管理及內部監控系統。

定期檢討已涵蓋所有重大監控，包括本集團的財務、營運及合規監控。截至二零二五年十二月三十一日止年度，獨立顧問已協助董事會評估(i)內部監控系統的各個組成部分，包括監控環境、風險評估、監控活動、資訊及溝通，以及監察活動；(ii)酒店營運及配套業務固定資產管理程序的內部監控程序；及(iii)酒店營運及配套業務的收益及應收款項程序。已採納進一步加強內部監控系統的適當建議。由獨立顧問編製的本公司內部監控審閱報告已呈交予審核委員會及董事會，並由審核委員會及董事會審閱。董事會認為本集團於本期間及截至本年報日期的內部監控系統為有效及足夠。

## 反貪污政策及舉報政策

本集團已制定反貪污政策，其載列本公司之承諾、政策範疇及舉報渠道。本集團於其經營活動中絕不容忍任何貪污、賄賂、敲詐、欺詐或洗錢行為。反貪污政策是本集團企業管治框架的一個組成部分，當中載列了本集團員工必須遵守的具體行為準則以打擊貪污。董事會認為其有責任持續推行該政策並檢討該政策的有效性。所有員工均被告知及期望以正直、公正及誠信的方式行事。本集團定期為本集團董事及員工組織及安排各種反貪污培訓。該政策之詳情載於下文「環境、社會及管治報告」一節內。

本集團已制定舉報政策讓其員工及與本集團有往來的相關第三方（例如客戶、供應商、債權人及債務人）能在保密情況下就本集團之涉嫌行為失當、瀆職或欺詐活動作出舉報。本集團鼓勵所有僱員及相關第三方根據舉報政策向上級部門報告重大風險事宜或交易。舉報政策獨立於管理層，且舉報者的身份將絕對保密。董事會認為其有責任持續推行該政策並檢討該政策的有效性。

## 股息政策

董事會已採納一項股息政策，其中載列有關本公司向其股東分派股息的原則及指引。本公司將根據開曼群島公司法、香港財務報告準則及香港會計準則編製的財務報表內的可供分派溢利、本公司組織章程大綱及細則之條文以及所有適用法律分派股息。

於考慮派付任何股息時，董事會將計及財務業績、股東的利益、整體營運狀況及策略、資本需求、在本公司向股東支付股息時或在附屬公司向本公司支付股息時所受到的合約限制、稅務考慮、對本公司信貸額度可能產生的影響、法律及法規限制以及可能視作相關的任何其他因素。董事會將不時審閱本公司股息政策(如適用)。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事會須負責就年度及中期報告、股價敏感資料的公佈，以及其他根據上市規則及其他監管規定須作出之財務披露資料，呈報不偏不倚、清晰及可理解之評估。董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則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，以及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估本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宜，以及使用持續經營為會計基準，除非董事有意將本集團清盤或結業，或沒有其他實際可行的替代方案。

## 投資者關係及股東通訊政策

董事會明白與其股東及投資者維持良好溝通的重要性。董事會已採納股東通訊政策，載列本公司有關股東通訊之原則，旨在確保其與股東的溝通及時、透明、準確及公開。本公司繼續加強與其投資者及本公司股東之關係與溝通。本公司制定政策，堅持公開和及時地向其股東及公眾投資者披露公司資料。本公司股東週年大會乃本公司與其股東溝通以及股東參與本公司事務的主要途徑。於本公司股東週年大會上，本公司董事(或其代表，視情況而定)可與股東會面並回答股東問題。進行表決的詳細程序將於股東大會開始時向股東予以說明，以確保股東熟知有關程序。

本公司透過年度及中期報告、公佈及通函，向其股東提供最新業務發展及財務表現的資料。本公司的公司網站([www.fw-holdings.com](http://www.fw-holdings.com))為公眾人士及股東提供一個有效的通訊平台。董事會將檢討通訊政策以確保其行之有效，並每年監察其執行情況。董事會認為二零二五年進行的股東溝通政策為充分且有效。

# 企業管治報告

## 股東召開股東特別大會的程序

根據本公司之組織章程大綱及細則第64條，於提出開會要求當日持有在股東大會投票權之本公司實繳股本不少於十分之一的一位或多位股東，有權召開股東特別大會。就於股東大會提出決議案而言，股東應以書面方式向董事或公司秘書提交決議案詳情。倘本公司董事並未於自提交請求書之日起計21日內正式召開會議，請求人可以相同方式(盡可能接近本公司董事可召開會議的方式)召開股東大會，且請求人因本公司董事未履行有關程序而產生的全部合理開支將由本公司向彼等作出賠償。董事會歡迎股東提出意見與問題，股東可以郵寄、電郵或傳真方式隨時向董事會作出問詢。聯絡資料詳情如下：

地址： 香港  
灣仔  
軒尼詩道302-308號  
集成中心  
27樓10室

傳真號碼： (852) 2311-7738

電郵： info@fw-fh.com

## 股東於股東大會上提呈議案的程序

董事會並不知悉組織章程大綱及細則及開曼群島公司法存在任何條文，允許本公司股東於本公司股東大會上提呈議案。擬於股東大會上提呈議案的本公司股東可參照前段所述提出書面請求，要求召開本公司股東特別大會。

## 本公司組織章程文件

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司的憲章文件概無重大變動。

## 緒言

董事會欣然提呈符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》(「《環境、社會及管治報告守則》」)的本集團環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)。本集團致力於發展可持續並知悉可持續發展對其業務及社區的重要性。環境、社會及管治報告披露本集團為實現可持續發展承諾而制定的政策及常規。作為與全體持份者交流的平台，環境、社會及管治報告亦對全體持份者的主要預期作出回應以促進相互理解。

有關本集團企業管治常規的資料載於本年報的企業管治報告。

董事會明白其有責任編製及發佈本報告，包括制定整體環境、社會及管治策略，識別環境、社會及管治的相關風險，實施內部監控，監督與持份者的溝通及重要性評估，並根據本集團與持份者關注的事項的價值及重要性優先處理有關事項。

## 董事會聲明

在複雜的營商環境下，本集團已制定應對措施探索新商機。讓我們引以為傲的是，儘管處於艱難時期，我們的員工仍能夠堅持為我們的客戶提供高質量服務及產品的核心價值觀。我們衷心感謝全體員工及合作夥伴在回饋社區及支持客戶方面的持續投入。

董事會積極監督環境、社會及管治議題，確保可持續發展原則融入我們的業務策略。於二零二五年，本集團透過定期檢討環境、社會及管治內部控制及持續應用環境、社會及管治風險管理，積極秉持所有業務線的高水平可持續發展原則。

本集團制定了環境相關關鍵績效指標，以衡量當前政策的有效性，並識別需要完善的範圍。本集團亦與合作夥伴及其他持份者緊密合作提倡環保意識。

展望未來，本集團將專注我們的綠色環保戰略，並探索環境、社會及管治新機遇。董事會將定期審閱我們的環境、社會及管治目標及進展，確保與我們的業務目標保持一致。我們期待發揮引領作用，為社會建設更光明及更可持續的未來。

# 環境、社會及管治報告

## 報告原則

**重要性：**環境、社會及管治報告披露了：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如已進行持份者參與，所識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。有關識別重要環境、社會及管治因素的詳細過程及其挑選準則，請參閱「重要性評估」一節。

**量化：**環境、社會及管治數據以數字形式呈現，以便與我們上一年度的表現、市場標準和同行進行比較。有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。有關所使用的方法、假設、計算工具及所使用的轉換因素的來源，請參閱「環境方面」及「社會方面」。

**平衡性：**本報告努力達成客觀、公正及真實的披露，並反映本集團於二零二五年環境及社會維度的成就及實踐，並且以負責的態度披露所遇到的困境及改善措施。

**一致性：**發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。本報告遵循一致的統計數據範疇，二零二五年統計範圍與二零二四年保持一致。

## 報告的範圍

環境、社會及管治報告的範圍專注於本集團於二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止期間(「**報告期間**」)於(i)物業投資、管理及經紀服務；(ii)酒店營運及配套業務；(iii)證券買賣及投資；(iv)提供融資服務；(v)證券經紀業務及(vi)資產管理方面進行的主要活動。於釐定報告界限時，董事會已按年進行內部分析並識別香港主要業務及於中華人民共和國(「**中國**」)山西的主要業務，以便納入環境、社會及管治報告。

除非另有說明，本環境、社會及管治報告所彙編的資料涵蓋了位於香港及中國山西的主要業務的環境和社會資料及數據，系統、政策和法律法規遵守情況的披露是以整個集團為基礎進行的。本集團已經編製了關鍵績效指標(如本環境、社會及管治報告所示)，並輔以註釋說明，以作為衡量基準。本集團將繼續評估不同業務的關鍵環境、社會及管治方面，以確定是否需要納入環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治報告中提供的資料包括我們的香港辦公室及中國辦公室。

## 持份者參與

我們的可持續發展框架隨著在我們的業務運營中識別關鍵的重大環境、社會及管治議題而變化，而有關識別是透過我們的持份者參與活動進行的。我們對持份者的定義是基於彼等與本集團的關係、彼等受我們業務運營影響的程度以及彼等對我們實現業務目標能力的影響程度。

本集團認為傾聽及了解持份者意見將為本集團的可持續發展奠定堅實基礎。就此而言，本集團積極探索各項渠道與持份者(包括但不限於股東、僱員、客戶、供應商及業務夥伴、當地社區、政府及監管機構)保持良好溝通，以加強持份者對發展及經營政策的了解，提供更多機會以供彼等提出建議，從而讓本集團能對彼等的關注事項及時有效地作出反饋。該方法確保本集團能夠與持份者維持持久關係及實現合作共贏。

# 環境、社會及管治報告

持份者	重大權益及關注事項	溝通渠道	
內部持份者	股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料披露及透明度</li> <li>財務穩定性</li> <li>投資回報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東大會</li> <li>年度及中期報告</li> <li>官方網站</li> <li>新聞發佈</li> </ul>
	僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>職業發展機會</li> <li>僱員薪酬待遇及福利</li> <li>工作環境健康及安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司事宜及活動</li> <li>內部會議</li> <li>表現評估</li> </ul>
外部持份者	客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>優質產品及服務</li> <li>客戶滿意度及隱私保護措施</li> <li>保障客戶權利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶滿意度調查</li> <li>客戶服務熱線</li> <li>電郵</li> </ul>
	供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期合作</li> <li>供應商的分級機制</li> <li>遵守法律及法規</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>會議、電話會議</li> <li>採購會議</li> <li>年度供應商表現評估</li> </ul>
	當地社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業社會責任</li> <li>社區互動</li> <li>碳排放</li> <li>社會福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區活動</li> <li>官方網站</li> <li>公益及義工活動</li> </ul>
	政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守法律及法規</li> <li>促進地區經濟發展及就業</li> <li>對「零排放」氣候變化目標作出貢獻</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>諮詢</li> <li>機構訪問及檢查</li> <li>資料提交</li> <li>電郵</li> </ul>

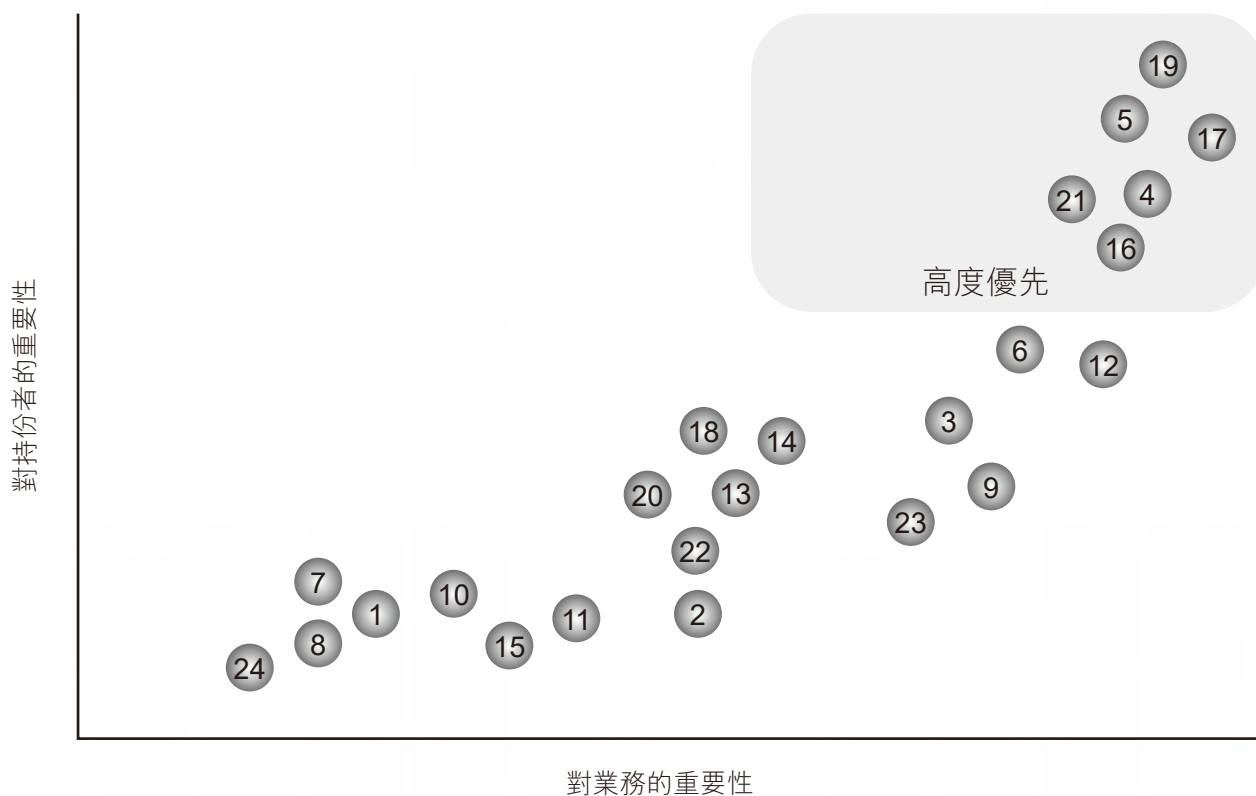
# 環境、社會及管治報告

## 重要性評估

為了加強我們對持份者關於本集團環境、社會及管治表現及可持續發展戰略看法的理解，本集團已透過重要性調查確定對本集團及持份者至關重要的環境、社會及管治議題。根據實際業務活動及行業特性，本集團識別並確定24項環境、社會及管治相關議題，並邀請內部及外部持份者就此24項議題的重要性發表意見。經結合持份者意見與本集團可持續發展目標後，本集團管理層按優先順序概述相關議題，並編製重要性矩陣。

下列矩陣載列對持份者重要的所有相關議題，而右上方區域顯示的結果為本集團在制定未來的環境、社會及管治計劃及目標時對其更為重要的議題，以期為持份者創造可持續價值。

## 重要性評估矩陣



# 環境、社會及管治報告

項目	環境、社會及管治議題	項目	環境、社會及管治議題
1.	廢氣排放	13.	僱員發展及培訓
2.	溫室氣體排放	14.	防止童工及強制勞工
3.	廢物管理	15.	供應商的環境風險及社會風險
4.	能源管理	16.	選擇及監控供應商
5.	水務管理	17.	產品及服務質量
6.	材料使用	18.	環保產品及服務
7.	保護環境及自然資源的紓解措施	19.	客戶滿意度
8.	氣候變遷韌性	20.	數據保護及網絡安全
9.	僱員酬金、福利及權利	21.	知識產權保護
10.	多元、平等及包容	22.	負責營銷及廣告
11.	促進當地就業	23.	商業道德
12.	職業健康與安全	24.	社區支持

持份者最關注的首要議題於上文環境、社會及管治議題表中按降序排列。於二零二五年，環境、社會及管治的主要領域集中於客戶滿意度、水資源管理、產品及服務質量、能源管理、知識產權保護，以及供應商的篩選與監察。

## 持份者的反饋

本集團重視持份者對未來改進的反饋。如對本環境、社會及管治報告有任何意見或對提高我們的可持續發展表現有任何建議，請隨時透過以下方式與本集團聯繫：

電郵：  
網址：  
地址：  
電話：

info@fw-holdings.com  
http://www.fw-holdings.com  
香港灣仔  
軒尼詩道302-308號  
集成中心27樓2710室  
(852) 2311 7728

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境方面

本集團嚴格遵守對本集團發展有重大影響的法律及法規，例如《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

我們充分意識到我們在環保及可持續發展方面的責任。為了使我們的環境目標與國家保持一致，我們的目標是在二零三零年實現排放達峰，在二零六零年實現淨零排放。本集團定期審查關鍵績效指標，以確保與國家目標保持一致，如果出現任何重大波動，我們將找出原因並制定相關政策來修復偏差。從電器使用、節約用水、無紙化辦公、公務車管理等小事入手，我們對員工日常行為制定具體規範，切實減少了水、電、紙、汽油的使用和能耗；同時也增強了全體員工的節能降耗意識，我們相信這有利於全體員工形成節約、環保的好習慣，為本集團的可持續發展打下了紮實的基礎。

### A1 排放

本集團的氣體排放主要來自汽車使用。報告期間的氣體排放數據及先前期間的比較數據載列如下：

表1：本集團於二零二四年及二零二五年按類別劃分的氣體排放量總量

廢氣排放 <sup>1</sup>	單位	二零二四年	二零二五年
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	99.98	<b>88.25</b>
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	0.25	<b>2.62</b>
顆粒物(PM)	千克	9.35	<b>8.07</b>

<sup>1</sup> 廢氣排放量乃根據聯交所發佈的「如何準備環境、社會及管治報告—附錄2：環境關鍵績效指標匯報指引」計算。

## 廢物管理

於報告期間，本集團並無產生有害廢棄物，無害廢棄物主要為剩食及廢紙。由於業務範圍擴大，包括酒店營運及配套業務、餐飲及清潔服務，以及物業管理，我們總共產生了68.04噸的無害廢棄物，每位員工所產生的密度為0.12二氧化碳當量(噸)。

為了盡量減少我們業務營運產生的無害廢棄物造成的環境影響，本集團已採取措施以管理不同類型的廢物，並於不同的工作區域推行不同的減廢措施。

- 優先使用雙面打印設置；
- 放置托盤以收集單面用過的紙張以供重複使用；
- 充分利用回收箱；
- 向本公司股東發出電子公司資料(包括年度報告、中期報告、大會通告、通函及代表委任表格)；及
- 員工應考慮以電子方式或文件而非使用打印副本進行溝通。

於報告期間，本集團並不知悉任何不遵守有關排放、向水土排污、產生有害及無害廢物的適用法律及法規(包括《廢物處置條例》(香港法例第354章))的情況。

# 環境、社會及管治報告

## A2 資源使用

### A2.1 能源消耗

以辦公室為主的運作中，本集團主要能源消耗來自購買的電力及天然氣。於報告期間，本集團能源消耗載列如下：

表2：本集團於二零二四年及二零二五年按類別劃分的能源消耗

能源消耗 <sup>1,2</sup>	單位	二零二四年	二零二五年
電力	千瓦時	2,867,542.00	<b>3,703,481.13</b>
柴油	千瓦時	42,063.75	<b>9,943.31</b>
無鉛汽油	千瓦時	121,151.76	<b>1,719,035.08</b>
天然氣	千瓦時	3,450,066.70	<b>7,413,934.12</b>
植物油(生物柴油)	千瓦時	589,578.78	<b>468,125.74</b>
能源消耗總量密度	千瓦時／ 僱員人數	11,794.82	<b>22,410.61</b>

<sup>1</sup> 增加原因乃由於一家於二零二四年七月開始試營運之新開業酒店全年營運所致。

<sup>2</sup> 能源計算乃根據香港交易所發佈的「如何準備環境、社會及管治報告－附錄2：環境關鍵績效指標匯報指引」。

# 環境、社會及管治報告

於審閱每年的能源消耗率後，本集團通過採納以下節能措施以進一步減少能源消耗：

目標	節能措施
提升員工節能意識	<ul style="list-style-type: none"><li>在工作區域張貼通知提醒員工</li></ul>
提高能源使用效率	<ul style="list-style-type: none"><li>維持辦公室平均室內溫度為攝氏24至26度</li><li>安排專業技術人員定期清潔或更換空氣過濾器，以使冷卻效率最大化</li><li>與傳統型號相比，偏向於選擇較高能源效益的電器</li></ul>
節約能源消耗率	<ul style="list-style-type: none"><li>下班後關閉電腦</li><li>使用後關掉照明及其他設備</li><li>調查超出預期的高能源消耗</li></ul>

## A2.2 用水

儘管我們並無面臨任何用水問題，本集團仍監控及節約用水率以提高用水效率。由於香港辦公室的個人租戶由樓宇管理處直接管理，因此用水數據不向個人租戶公開。中國辦公室的用水量僅作說明，載列如下：

表3：本集團於二零二四年及二零二五年按密度劃分的總用水量

用水	單位	二零二四年	二零二五年
總用水量 <sup>1</sup>	立方米	34,400	<b>146,953</b>
用水量密度	立方米／ 僱員人數	57.62	<b>244.92</b>

<sup>1</sup> 用水量增加乃由於一家於二零二四年七月開始試營運之新開業酒店全年營運所致。

# 環境、社會及管治報告

## A3 環境及天然資源

本集團意識到其營運會對環境和天然資源造成重大的負面影響。其活動所排放的空氣污染物、溫室氣體，以及產生的有害廢棄物會對生態系統構成風險。為此，本集團致力將環保原則融入其管理實務及日常營運中。

為有效監控及加強該等工作，本集團已設立關鍵績效指標進行持續評估及檢討。本集團已採取措施，通過採取A1排放及A2資源使用所述的節能措施，減少對環境的影響。

## A4 氣候變化

### 管治

董事會對氣候相關事宜負有最終監督責任。管理團隊每年至少向董事會匯報一次可持續發展事宜，涵蓋氣候相關問題、氣候相關風險及機遇、將氣候考量納入策略、重大交易決策及風險管理流程，以及氣候目標實施進展。

本集團管理團隊負責評估及管理氣候相關風險及機遇、設計及實施氣候相關措施，以及檢討氣候相關政策。該等措施使我們能夠將氣候考量納入日常營運。董事會對氣候相關問題及該等問題對本公司業務與營運之影響具備充分的認知。為確保董事會持續掌握最新資訊並保持知識更新，我們定期提供有關氣候議題的培訓及資料。

### 策略

為應對氣候變化帶來的不斷演變影響，我們持續推進氣候相關風險及機遇管理的方法，將氣候考量納入整體可持續發展風險管治之中。此舉有助於有系統地識別及管理氣候相關的實體風險及轉型風險，並評估本集團營運及價值鏈中的氣候相關機遇。

於報告期內，本集團透過評估氣候變化在主要業務範疇(包括營運活動、供應鏈韌性及市場動態)中的財務及非財務影響，加強其氣候策略規劃。所獲得的洞見提升本集團在氣候變化環境下的策略準備及應對能力。下表概述已識別的主要氣候相關風險及機遇，以及其對本集團業務的潛在影響及相應的緩解及應對措施。

氣候相關風險／機遇	時間範圍	描述及潛在影響	應對措施
<b>物理風險</b> <b>急性</b> 極端天氣(風暴、洪水、 颱風)	短至中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>對投資物業及酒店資產造成物理損害，擾亂物業管理及酒店營運</li> <li>業務中斷可能對收入及資產表現造成潛在影響</li> <li>維修及保險成本上升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持業務連續性及緊急應變安排</li> <li>檢討保險及理賠流程</li> </ul>
<b>慢性</b> 長期暖化及氣候變化	中至長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>平均氣溫上升可能增加製冷需求，從而導致營運成本上升</li> <li>物業及酒店的維修成本增加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監察主要資產的能源使用及表現趨勢</li> <li>將氣候因素納入投資規劃</li> </ul>
<b>轉型風險</b> <b>政策及法律</b> 收緊監管及披露	短至中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>各營運司法管轄區日益增加的監管及披露要求，可能導致物業、酒店及金融服務活動的合規成本上升，並面臨更嚴格的監管期望</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監察監管發展，並維持對合規責任的內部監督</li> <li>根據不斷變化的要求，檢討並更新相關政策及披露</li> </ul>
<b>市場</b> 持份者期望不斷轉變	中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>對可持續建築、負責任投資及環保服務的偏好日益增加，可能影響資產吸引力及入住率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監察市場趨勢及持份者期望</li> <li>加強與投資者及客戶的溝通</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

氣候相關風險／機遇	時間範圍	描述及潛在影響	應對措施
<b>機遇</b> <b>資源效率</b> 提升營運效率並降低資源消耗	短至中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升物業及酒店營運的能源及資源效率，降低營運成本</li> <li>效率提升可增強資產的長期價值及對投資者的吸引力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監察主要業務的資源消耗情況</li> <li>在翻新規劃中考慮提升效率</li> <li>將資源效率考量納入營運實務</li> </ul>
<b>能源</b> 向低碳及可再生能源轉型	中至長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用低碳或再生能源，可降低受能源價格波動的影響，並有助於提升營運及資產的環境績效</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監察可再生能源及低碳能源解決方案的可用性</li> <li>考慮將替代能源整合至關鍵營運流程中</li> </ul>

## 風險管理

董事會對本集團風險管理框架的設計及有效實施負有整體責任。在可持續發展委員會的監督下，本集團定期進行可持續發展風險及機遇評估，特別聚焦於氣候相關風險及機遇。該等評估根據氣候相關風險的潛在影響及發生可能性，有系統地識別、評估及管理氣候相關風險，從而以結構化的方式對風險進行優先排序。

根據評估結果，已制定適當的緩解及應對措施，並將其納入業務規劃中，以提升本集團對氣候相關風險的韌性，並支持作出知情決定。

# 環境、社會及管治報告

## 指標及目標

我們的範圍一及二溫室氣體(「溫室氣體」)排放主要來自營運過程中的燃料消耗、公司自有車輛，以及購買電力。該等來源持續佔據我們直接及能源相關排放足跡的主要部分。於報告期內，我們透過將評估與的《溫室氣體核算體系企業價值鏈(範圍三)標準》所界定的15個類別對齊，進一步強化範圍三排放盤查，從而提升價值鏈排放披露的完整性及透明度。未來，我們將持續優化數據收集方法，在重要範疇擴展類別覆蓋範圍，並提升數據準確性，以支持在整個價值鏈中更全面的碳管理。

**表4：本集團於二零二四及二零二五年按類別及密度劃分的室氣體排放總量**

溫室氣體排放物 <sup>1, 2</sup>	單位	二零二四年	二零二五年
範圍1溫室氣體排放—直接排放	噸二氧化碳當量	332.68	<b>1,094.61</b>
範圍2溫室氣體排放—能源間接排放	噸二氧化碳當量	1,743.39	<b>2,139.50</b>
範圍3溫室氣體排放—其他間接排放 <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	不適用	<b>791.06</b>
溫室氣體排放總量(範圍1、2)	噸二氧化碳當量	2,076.07	<b>3,234.11</b>
溫室氣體排放總量(範圍1、2、3)	噸二氧化碳當量	不適用	<b>4,025.17</b>
溫室氣體(範圍1、2)密度	噸二氧化碳當量／ 僱員人數	3.48	<b>5.39</b>
溫室氣體(範圍1、2、3)密度	噸二氧化碳當量／ 僱員人數	不適用	<b>6.71</b>

<sup>1</sup> 根據世界可持續發展工商理事會及世界資源研究所發佈的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(修訂版)》，範圍1的直接排放源自本集團擁有或控制的業務營運，而範圍2的能源間接排放是本集團內消耗外購或獲取之電力、供暖、製冷和蒸汽時所產生。範圍3的間接排放指本集團價值鏈中發生的所有其他間接排放。

<sup>2</sup> 除另有訂明外，排放參數經參考聯交所主板上市規則附錄C2及其參考文件。

<sup>3</sup> 2025年範圍3溫室氣體排放包括來自第3類：不包括於範圍1或範圍2內之燃料及能源相關活動、第5類：營運中產生之廢棄物、第6類：商務旅行及第7類：僱員通勤的可用數據。

為響應中國2060目標，即於2030年前實現碳達峰及於2060年前實現碳中和，並參考《巴黎協定》(該國際氣候協議旨在將全球升溫幅度控制在較工業化前水平1.5°C以內)，本集團根據自身業務特點制定了明確的碳減排路徑，並穩步推進低碳轉型。為此，我們回顧了歷史表現，並訂立目標，以2025年為基準年，於2030年前將範圍一及範圍二溫室氣體排放密度減少10%。此目標體現了本集團為實現中國氣候目標作出貢獻，同時提升營運效率及長遠韌性的決心。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會方面

### B1 僱傭

作為僱主，我們相信多元化的工作環境將激發創新及創意，這是我們業務的基本，亦為核心競爭優勢。本集團尊重並保護每名僱員的權益，保障僱員的職業健康與安全，維護僱員的利益，充分尊重及重視僱員的熱情、主動性及創造力，並努力建立和諧的勞資關係。

本集團並不知悉於報告期間有任何嚴重違反有關薪酬及解僱、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等方面的任何相關法律及規例且對本集團的業務及營運有重大影響的情況，該等法律及規例包括：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《僱員補償條例》(香港法例第282章)；
- 《最低工資條例》(香港法例第608章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；及
- 《中華人民共和國社會保險法》。

# 環境、社會及管治報告

## B1.1 僱傭總數

我們相信在多元和諧的環境中工作為實現企業目標(即在成本、質量及產品方面向客戶提供最佳服務)的基石。本集團將繼續努力實現不同崗位及層級的性別多元化。本集團於報告期間合共有600名(二零二四年: 597)員工。按(i)性別、(ii)僱傭類別、(iii)年齡組別及(iv)地域劃分的員工總數列示如下:

表5: 本集團於二零二四年及二零二五年按性別、僱傭類別、年齡組別及地域劃分的僱員總數

僱員總數	類別	二零二四年	二零二五年
性別	男性	216	<b>248</b>
	女性	381	<b>352</b>
僱傭類別	全職	580	<b>594</b>
	兼職	17	<b>6</b>
年齡組別	30歲以下	156	<b>117</b>
	30至50歲	336	<b>363</b>
	50歲以上	105	<b>120</b>
地域	中國內地	597	<b>577</b>
	香港	-	<b>23</b>

本集團明白具競爭力的薪酬待遇以及良好的待遇及福利能鼓勵員工留任並增強歸屬感。本集團為全體僱員提供全面的薪酬待遇及完善的培訓計劃，以激發僱員的潛能及充分發揮僱員的優勢，且僱員的薪酬乃參照市場慣例按其所作貢獻而釐定。

我們定期對僱員進行績效考核，並根據僱員的工作表現給予全體僱員平等的晉升機會，以確保公平合理地給予薪酬待遇，維持競爭力以保持本集團良好的績效文化。除基本工資外，本集團亦提供醫療保險、五天工作安排、法定假日、帶薪年假、病假及產假。尤其是於除夕、中秋節、冬至、聖誕節前夕及元旦前夕等節日，僱員可以提前下班與家人及朋友慶祝。

本集團亦舉行社交聚會活動，並鼓勵僱員自願參與，旨在為僱員提供互相了解的機會及締造和諧的工作環境。這些措施同時惠及本集團及僱員，因為此能建立僱員的歸屬感及自我價值，有助於促進更好的合作、正面的工作關係及工作表現。

# 環境、社會及管治報告

## B1.2 僱員流失比率

於報告期間，本集團於二零二五年的整體僱員流失比率約為47%（二零二四年：47%）。由於在報告期間已終止製造業務，本集團錄得較高的流失比率。下表列示按(i)性別、(ii)年齡組別及(iii)地域劃分的僱員流失比率：

表6：本集團於二零二四年及二零二五年按性別、年齡組別及地域劃分的僱員流失比率

流失比率百分比	類別	二零二四年	二零二五年
性別	男性	49%	<b>44%</b>
	女性	46%	<b>47%</b>
年齡組別	30歲以下	75%	<b>91%</b>
	30至50歲	44%	<b>38%</b>
	50歲以上	23%	<b>22%</b>
地域	中國內地	47%	<b>47%</b>
<b>整體僱員流失比率</b>		47%	<b>46%</b>

此外，本集團承諾提供多樣的僱員福利以吸引及挽留人才。所有僱員於招聘、培訓及發展、工作晉升、薪酬及福利方面均享有平等機會。僱員不受性別、種族、背景、宗教、膚色、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、殘疾、懷孕歧視或適用法律禁止的任何其他歧視。如有發現有關情況，我們鼓勵僱員上報。如果發現任何與性騷擾有關的行為或嫌疑，將立即調查案件，並在必要時對相關人員進行紀律處分。

我們不會不必要或不公平地解僱我們的僱員，除非僱員不遵守我們的公司政策，並且是在經過認真考慮後確認有不當行為的情況下終止，以作為紀律處分。

## B2 健康與安全

本集團高度重視為僱員提供安全健康的工作環境。由於本集團的業務屬於一般辦公室業務，因此不涉及高風險或高危害的工作。儘管如此，本集團已採取以下措施保障僱員的健康與安全：

- 嚴禁在辦公室內吸煙；
- 於可通行區域張貼有緊急出口指示及逃生路線的圖表；
- 定期將急救箱及其他醫療用品重新裝滿，並放置在顯眼的位置；
- 定期消毒辦公室及頻繁接觸點；及
- 在極端天氣的情況下(例如颱風)，獲得經理的許可後，僱員可以提早下班。

於過去三年內，本集團並無識別任何有關因工死亡的個案。於報告期間，因工傷損失工作日數為2天。本集團並不知悉於報告期間有任何不遵守《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》及其他有關職業健康與安全的相關法例及法規的情況。

## B3 發展及培訓

本集團認為，持續教育是維持員工專業水平的關鍵，對本集團的業務增長及長期可持續發展具有關鍵作用。僱員研討會將有助於管理團隊選擇潛在人才以接受進一步的培訓，本集團其後將能夠根據其能力為指定僱員分配新的工作職責。本集團於必要時允許僱員於辦公時間內參加培訓課程。

# 環境、社會及管治報告

於二零二五年參與培訓的僱員佔總人數百分比為100% (二零二四年：100%)。下表列示按(i)性別及僱員類別劃分的受訓僱員總人數明細及(ii)性別及僱員類別劃分的每名僱員完成培訓的平均時長：

**表7：於二零二四年及二零二五年按性別及僱員類別劃分的受訓僱員總人數明細**

受訓的僱員總人數明細	類別	單位	二零二四年	二零二五年
性別	男性	百分比	39	<b>41</b>
	女性		61	<b>59</b>
僱員類別	高級管理層	百分比	2	<b>2</b>
	中級管理層		8	<b>26</b>
	前線人員及其他僱員		91	<b>72</b>

**表8：於二零二四年及二零二五年按性別及僱員類別劃分的每名僱員完成培訓的平均時長**

每名僱員完成培訓的平均時長	類別	單位	二零二四年	二零二五年
性別	男性	小時	13.39	<b>18.14</b>
	女性		9.48	<b>21.26</b>
僱員類別	高級管理層	小時	13.74	<b>15.74</b>
	中級管理層		13.31	<b>6.80</b>
	前線人員及其他僱員		10.62	<b>23.33</b>
<b>每名僱員完成培訓的整體平均時長</b>		小時	10.93	<b>19.97</b>

## B4 勞工準則

本集團充分意識到，剝削童工及強迫勞工屬於侵犯人權及國際勞工公約，因此，本集團嚴禁僱用童工或強迫勞工。此外，本集團已提高我們對合作夥伴或供應商的要求，以遵守該準則。適用的法律法規包括香港《僱傭條例》下的《僱用兒童規例》及《僱用青年(工業)規例》、《僱員補償條例》(香港法例第282章)及《中華人民共和國勞動法》。本集團已繼續加強招聘流程，我們的人力資源人員應核實新入職人員是否達到法定最低就業年齡，並應避免違反任何歧視性要求。本集團將嚴肅處理任何勞工相關的問題並採取適當行動(如解除勞務合同)。

於報告期間，本集團並不知悉任何違反有關預防童工、強迫勞工或其他僱傭相關問題的法律法規的情況。

## B5 供應鏈管理

本集團非常重視與供應商的聯繫，其乃建立本集團業務並使其運作順暢的關鍵環節。本集團透過公平公開的採購流程維持與供應商的戰略合作關係及為供應商提供支持。本集團亦根據我們制定的若干標準和要求設立了挑選和評估供應商的程序，以確保採購的貨物符合相關標準和準則。有關採購決定會考慮潛在供應商的以下方面：遵守法律法規、過往產品或服務經驗、產品及服務質量以及現行市價。

因本集團傾向於選擇與我們具有相同環境、社會及道德價值觀的供應商，因此，本集團亦關注供應商的過往環境合規記錄，以及彼等對社會責任的承諾(此為產品及服務質量評估的一部分)。於二零二五年，本集團合共與198家主要供應商合作(二零二四年：269家)。參照供應商提供產品及服務的主要地點，所有主要供應商均位於中國。

於報告期間，本集團並不知悉任何供應商有採取任何行動或常規而對商業道德、環境保護、勞工慣例及人權產生重大負面影響的情況。

## B6 產品責任

本集團已制定有效措施以處理產品質量問題，確保向客戶提供的所有產品均符合產品安全和質量要求。如上所述，本集團評估和檢驗供應商的背景及產品及服務質量後，方會接納為合資格供應商。

對於客戶的反饋意見，不論是讚賞或改進建議，本集團均欣然接受。本集團十分重視客戶提出的寶貴意見，將其視作積累經驗、提升服務質量的機會。我們亦將認真處理客戶的任何投訴，及時跟進。

於報告期間，本集團並不知悉任何因安全及健康原因而召回已售出或發貨產品的事件，亦未接獲任何有關已提供的產品及服務的投訴。

本集團亦致力於保護客戶、僱員、供應商及業務夥伴的個人隱私。本集團要求以任何格式或通過任何平台收集的個人數據只能在知情和同意的情況下使用。本集團亦已採取以下適當的預防措施，以防止未經授權或意外地訪問、處理、刪除、丟失或使用有關信息：

- 制定嚴格政策指示僱員謹慎處理個人隱私數據；
- 僅要求進行業務交易相關及所需的個人信息；
- 未經擁有者的任何同意和授權，第三方不會收集任何個人數據；

# 環境、社會及管治報告

- 個人數據僅可用於直接相關用途；
- 在擴展使用個人數據前需提交申請；及
- 定期更新防火牆及相關系統以防止未經授權訪問個人資料數據庫。

於報告期間，本集團並不知悉任何重大違反《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)及其他有關數據隱私的適用當地法律的情況。

所有類型知識產權均受到保護，並由本集團高級管理層管理。根據我們知識產權管理系統，本集團定期審查、修訂及加強知識產權保護措施。本集團已獲第三方軟件、資料及其他相關產品的使用許可。

## B7 反貪污

本集團採納反貪污政策及嚴格遵守所有法律法規，並致力於限制任何非法活動，包括貪污及賄賂。本集團要求員工了解並避免任何形式的非法活動，在日常營運中共同保護本集團並防止任何貪污行為。員工手冊載列有關職業道德以及防止欺詐、疏忽、反賄賂及貪污的相關指引。全體員工於受僱後均獲提供員工手冊，於僱傭期間必須遵守相關規則及指引。

本集團致力於營造一個開放、透明、公平及誠實的標準化內部管理氛圍，要求員工，尤其是管理層以誠實守信為基本行為準則。另外，推行反貪污合規計劃仍然是關鍵優先工作。

於二零二五年，我們鼓勵董事及員工自行回顧有關當局頒佈最新發展的反貪污準則的教育材料及監管指引。展望未來，我們意識到需要加強正式培訓，並已開始積極探討使用不同平台(可能包括電腦授課課程、合規專家進行的實體講座或網上講座)，於二零二五年向全體員工提供強制性培訓。

我們務求明年透過恢復正式培訓計劃，明確傳達我們對貪污的零容忍方針。有關培訓亦將協助僱員裝備知識及判斷力，使其能夠識別並適當處理任何不當行為。持續加強恪守道德的營商手段及個人問責體系，將確保我們各項營運及持份者參與均貫徹秉持最高的誠信標準。

# 環境、社會及管治報告

本集團已制定舉報機制，在本集團主席及審核委員會代表的監督下處理不當行為。

員工可口頭或以匿名或署名的書面方式將懷疑或確定不當行為向本集團主席及／或審核委員會代表彙報及提交證據，其後本集團將展開內部調查。如屬犯法情況，本集團將遵照程序向有關當局報案。

為維持公平及合乎道德的工作環境，本集團遵守有關反貪污的當地法律及規例，包括但不限於：

- 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)；
- 《中華人民共和國反腐敗法》；及
- 《中華人民共和國反洗錢法》

本集團不容忍任何瀆職、貪污、賄賂及隱瞞。倘確認上述任何情況，將立即採取嚴格的紀律處分。於報告期間，本集團或其僱員並無涉及任何違反有關防止貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律及規例的情況，亦無牽涉相關訴訟。

## B8 社區投資

本集團致力成為積極參與社會的企業公民，展示對社會責任的承擔。作為策略發展的一部分，我們務求透過可持續發展合作關係及員工義工服務，令社區更加堅固。

儘管報告期間因受預算限制而並無作出任何直接財務捐款，我們透過其他方式延續企業社會參與文化。例如，我們鼓勵員工自行撥冗協助非牟利組織，增加公民意識，培育正面社會價值。

展望未來，我們將透過目標性贊助、與我們的業務及聯合國可持續發展目標一致的舉措，探討製造更大影響力的回饋方式。重點範圍可能包括教育、醫療、環境保護或賑災工作。我們亦立下目標，正式制定員工義工計劃並有系統地記錄參與時數。

儘管面臨挑戰，培育承擔社會責任的實務對於我們服務對象的福祉仍然十分重要。本集團致力加強方針，作出可計量貢獻，在未來日子能夠為社區帶來長久的積極影響。

# 環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治報告守則內容索引

一般披露要求	描述	章節／備註
<b>A. 環境</b>		
<b>層面A1：排放</b>		
一般披露	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境層面
關鍵績效指標A1.1	排放種類及相關排放數據。	A1排放
關鍵績效指標A1.2	於二零二五年一月一日刪除	不適用
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	A1排放
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	A1排放
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放目標及為達到目標所採取的步驟。	排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到目標所採取的步驟。	A1排放
<b>層面A2：資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源的政策，包括能源、水及其他原材料。	A2資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及間接能源總耗量及密度。	A2資源使用
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	A2資源使用
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到目標所採取的步驟。	A2資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到目標所採取的步驟。	A2資源使用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	由於我們的業務性質，本集團並無耗用任何包裝材料。

一般披露要求	描述	章節／備註
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	A3環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	A3環境及天然資源
<b>B. 社會</b>		
<b>層面B1：僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他僱傭待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	B1僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	B1僱傭
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	B1僱傭
<b>層面B2：健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B2健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	B2健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	B2健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	B2健康與安全

# 環境、社會及管治報告

一般披露要求	描述	章節／備註
<b>層面B3：發展及培訓</b> 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	B3發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	B3發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	B3發展及培訓
<b>層面B4：勞工準則</b> 一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	B4勞工準則
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	B4勞工準則
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	B4勞工準則
<b>層面B5：供應鏈管理</b> 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	B5供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	B5供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	B5供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	B5供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	B5供應鏈管理

一般披露要求	描述	章節／備註
<b>層面B6：產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	產品責任
	(a) 政策；及	隱私保護及知識產權
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	B6產品責任
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	B6產品責任
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	B6產品責任
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	B6產品責任
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	B6產品責任
<b>層面B7：反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	B7反貪污
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	B7反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	B7反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	B7反貪污

# 環境、社會及管治報告

一般披露要求	描述	章節／備註
<b>層面B8：社區投資</b> 一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	B8社區投資
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇。	B8社區投資
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源。	B8社區投資

氣候披露要求	描述	章節／備註
--------	----	-------

## (I) 管治

19.	<p>發行人須披露有關以下方面的資料：</p> <p>(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；</p> <p>(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；</p> <p>(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；</p> <p>(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；</p> <p>(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資料：</p> <p>(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及</p> <p>(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。</p>	A4氣候變化－管治  本集團尚未將氣候相關績效指標納入薪酬政策。我們將探討提升薪酬政策之可行性。
-----	---	--

氣候披露要求	描述	章節／備註
<b>(II) 策略</b> <b>氣候相關風險和機遇</b> 20.	<p>發行人須披露其資料，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：</p> <p>(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；</p> <p>(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；</p> <p>(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及</p> <p>(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。</p>	<p>A4氣候變化－策略</p> <p>由於數據可得性及量化方法仍在持續發展或演變，我們將繼續監察，並在切實可行的情況下，就氣候相關風險及機遇在我們業務模式及價值鏈中的集中程度作出描述。</p>
<b>業務模式和價值鏈</b> 21.	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資料。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <p>(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及</p> <p>(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。</p>	<p>A4氣候變化－策略</p>

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
策略和決策 22.	<p>發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資料。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <p>(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資料，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資料：</p> <p>(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；</p> <p>(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；</p> <p>(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資料，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；</p> <p>(iv) 發行人計劃如何實現任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))，並根據第37至40段所述進行說明；及</p> <p>(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。</p>	A4氣候變化－策略
23.	發行人須披露先前各報告期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	A4氣候變化－策略

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
財務狀況、財務表現及現金流量 當前財務影響 24.	發行人須披露以下定性和量化資料：  (a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在報告期間的財務狀況、財務表現及現金流量；及  (b) 當存在將導致下一年報告期間相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資料。	A4氣候變化－策略  我們已識別主要氣候相關風險及機遇，並披露其當前及／或預期的定性財務影響。鑒於數據局限及氣候科學與方法論不斷演進所帶來的高度量度不確定性，相關定量財務影響未必能提供有意義的洞見。隨著業務運營的發展，我們將繼續審視披露相關數據之可行性。  在下一年度報告期間內，並無重大調整的顯著風險。

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
<b>預期財務影響</b> 25.	<p>發行人須披露以下定性和量化資料：</p> <p>(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化：</p> <p>(i) 其投資及處置計劃；及</p> <p>(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及</p> <p>(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。</p>	<p>A4氣候變化－策略</p> <p>我們已識別主要氣候相關風險及機遇，並披露其當前及／或預期的定性財務影響。鑒於數據局限及氣候科學與方法論不斷演進所帶來的高度量度不確定性，相關定量財務影響未必能提供有意義的洞見。隨著業務運營的發展，我們將繼續審視披露相關數據之可行性。</p>
<b>氣候韌性</b> 26.	<p>在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資料，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資料時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須作如下披露：</p> <p>(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <p>(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情境分析中確定的影響；</p> <p>(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及</p> <p>(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；</p>	<p>我們將探討進行氣候情境分析的可行性。</p>

氣候披露要求	描述	章節／備註
	<p>(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <p>(i) 使用的輸入數據，包括：(1)發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；(2)分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；(3)分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；(4)發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；(5)發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；(6)發行人在分析中所使用的時間範圍；及(7)發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；</p> <p>(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及</p> <p>(iii) 進行氣候相關情景分析的報告期。</p>	

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
<b>(III) 風險管理</b> 27.	發行人須披露以下資料：	A4氣候變化－風險管理
	(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資料：	
	(i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；	
	(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；	
	(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；	
	(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；	
	(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及	
	(vi) 與上一個報告期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程	
	(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資料)；及	
	(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	

氣候披露要求	描述	章節／備註
<b>(IV) 指標及目標</b> <b>溫室氣體排放</b>		
28.	<p>發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：</p> <p>(a) 範圍1溫室氣體排放；</p> <p>(b) 範圍2溫室氣體排放；及</p> <p>(c) 範圍3溫室氣體排放。</p>	A4氣候變化－指標及目標
<b>預期財務影響</b>		
29.	<p>發行人須：</p> <p>(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；</p> <p>(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：</p> <p>(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；</p> <p>(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及</p> <p>(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；</p> <p>(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解發行人之範圍2溫室氣體排放的任何必要合約文件的資料；及</p> <p>(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。</p>	A4氣候變化－指標及目標

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
<b>氣候相關轉型風險</b> 30.	發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索揭露此類指標之可行性。
<b>氣候相關物理風險</b> 31.	發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索揭露此類指標之可行性。
<b>氣候相關機遇</b> 32.	發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索揭露此類指標之可行性。
<b>資本運用</b> 33.	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	於匯報之日尚未能以不造成過度成本或負擔之方式取得合理且有依據的資料。本集團將於未來探索揭露此類指標之可行性。

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
<p><b>內部碳定價</b></p> <p>34.</p>	<p>發行人須披露如下：</p> <p>(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及</p> <p>(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；</p> <p>或者適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。</p>	<p>內部碳定價目前尚未納入我們的決策考量。我們將在未來探討採用內部碳定價。</p>
<p><b>薪酬</b></p> <p>35.</p>	<p>發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。</p>	<p>本集團尚未將氣候相關績效指標納入薪酬政策。我們將探討提升薪酬政策之可行性。</p>
<p><b>行業指標</b></p> <p>36.</p>	<p>鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在發行人釐定所披露的行業指標時，鼓勵發行人參考《國際財務報告可持續披露準則第S2號實施氣候相關披露之行業指南》及其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。</p>	<p>不適用</p>

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
氣候相關目標		
37.	<p>發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p> <p>(a) 用以設定目標的指標；</p> <p>(b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；</p> <p>(c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；</p> <p>(d) 目標的適用期間；</p> <p>(e) 衡量進度的基準期間；</p> <p>(f) 階段性目標或中期目標(如有)；</p> <p>(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及</p> <p>(h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。</p>	A4氣候變化－指標及目標
38.	<p>發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：</p> <p>(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；</p> <p>(b) 發行人審核目標的程序；</p> <p>(c) 用於監察達標進度的指標；及</p> <p>(d) 任何修訂目標的內容及原因。</p>	A4氣候變化－指標及目標 我們將探討由第三方驗證我們目標之可行性。

# 環境、社會及管治報告

氣候披露要求	描述	章節／備註
39.	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資料以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	A4氣候變化—指標及目標
40.	<p>就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：</p> <p>(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；</p> <p>(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；</p> <p>(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；</p> <p>(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及</p> <p>(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：</p> <p>(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；</p> <p>(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；</p> <p>(iii) 碳信用的類型，包括相關抵銷是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵銷是通過減碳還是碳消除實現；及</p> <p>(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵銷效果的假設)。</p>	<p>A4氣候變化—指標及目標</p> <p>目前，上述目標並非採用行業脫碳方法制定。</p> <p>我們將探討購買碳信用抵銷以抵銷營運過程中溫室氣體排放的可行性。</p>
<b>跨行業指標及行業指標之適用性</b>		
41.	在編製符合第21至26段及第37至38段規定的披露內容時，發行人須參考並考慮跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)之適用性。	A4 氣候變化—指標及目標

# 獨立核數師報告



## Moore CPA Limited

1001-1010, North Tower, World Finance Centre,  
Harbour City, 19 Canton Road,  
Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong

## 大華馬施雲會計師事務所有限公司

香港九龍尖沙咀廣東道19號  
海港城環球金融中心北座1001-1010室

T +852 2375 3180  
F +852 2375 3828

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

致未來世界控股有限公司列位股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

吾等已審計第89頁至第199頁所載未來世界控股有限公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、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，包括有關重大會計政策的資料。

吾等認為，該等綜合財務報表乃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真實而中肯地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見之基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等在該等準則下承擔的責任於吾等之報告核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任一節作進一步闡述。吾等遵從香港會計師公會頒佈的適用於公眾利益實體財務報表審計的專業會計師道德守則(「守則」)，獨立於 貴集團行事，且已履行守則的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。吾等不會對該等事項提供單獨的意見。

## 投資物業公平值之估計

請參閱綜合財務報表附註4、5及18

### 關鍵審計事項

### 吾等的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團於香港及於中華人民共和國擁有若干投資物業。該等投資物業於二零二五年十二月三十一日以公平值總額約1,105,995,000港元計量。

貴公司管理層釐定投資物業之公平值需作出重大估計及判斷。為支持管理層估計公平值，貴集團委聘外聘估值師於二零二五年十二月三十一日就投資物業進行估值。

由於投資物業結餘對整體綜合財務報表具有重要性，加上釐定公平值涉及估計及判斷，本行將投資物業估值列為關鍵審計事項。

吾等處理該事項的關鍵程序包括：

- 了解管理層就確定投資物業估值的控制及程序，並考慮估計不確定性程度及其他固有風險因素水平，評估重大失實陳述的固有風險；
- 評價外聘估值師之客觀性、獨立性及能力；
- 評估估計該等投資物業公平值的估值所採用估值方法、關鍵假設及輸入數據是否合適及合理；
- 考察外部估值師於為估計投資物業公平值而進行之估值所採用之主要輸入數據，並查閱支撐該等主要輸入數據之相關文件或數據；及
- 委聘核數師專家協助吾等評估若干估值所採用估值方法是否合適，假設及輸入數據是否合理。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 應收貸款及利息之減值評估

請參閱綜合財務報表附註4、5、25及48(b)

#### 關鍵審計事項

#### 吾等的審計如何處理關鍵審計事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團之應收貸款及利息(扣除信貸虧損撥備)約為34,931,000港元。貴集團於二零二五年十二月三十一日已確認應收貸款及利息之信貸虧損撥備約為18,205,000港元。

計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)需要應用重大判斷且更加複雜。

吾等確認管理層就貴集團應收貸款及利息進行的減值評估為關鍵審計事項，此乃由於該等款項的賬面值重大及評估需要管理層作出重大判斷且涉及高度估計不確定性。

為協助管理層對預期信貸虧損作出估計，貴集團聘請了外部估值師對應收貸款及利息之預期信貸虧損進行估值。

吾等處理該事項的關鍵程序包括：

- 了解管理層就評估債務人的信貸質素、向債務人批發信貸限額及信貸期限的控制及程序；
- 評估新授出貸款及對未償還債務的回應是否符合貴集團信貸政策；
- 評價外聘估值師之客觀性、獨立性及能力；
- 評估貴集團於計算預期信貸虧損時所用的預期信貸虧損模型、輸入數據及假設；
- 評估貴集團評估信貸風險是否已顯著增加致使金融資產的撥備應按全期預期信貸虧損基準計量及定性評估的條件的合理性；
- 質詢歷史經驗是否代表當前情況以及債務人最近遭受的損失，並評估前瞻性調整的合理性，包括每種經濟情景中使用的經濟變量及假設及其概率權重；及
- 通過審查年末後的後續結算及與債務人有關預期結算日期的任何信函以及自債務人收取的任何抵押品評估預期信貸虧損記錄的充足性。

## 其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括年報中的所有資料，惟不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於吾等所執行的工作，倘吾等認為該其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。在這方面，吾等並無任何報告。

## 董事及管理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會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，以及落實 貴公司董事認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時， 貴公司董事須負責評估 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宜，以及使用持續經營為會計基準，除非董事有意將 貴集團清盤或結業，或沒有其他實際可行的替代方案。

貴公司審核委員會協助 貴公司董事履行彼等監督 貴集團財務報告程序的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標是對綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。本報告乃僅向 閣下(作為整體)按照有關委聘的議定條款作出，除此以外，本報告別無其他的。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

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

吾等與 貴公司審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍及時間安排以及重大審計發現，包括吾等在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

吾等亦向 貴公司審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與 貴公司審核委員會溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中提述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師

吳艾欣  
執業證書編號：P07422

香港，二零二六年三月三十日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>收益</b>	6	<b>114,602</b>	84,458
銷售成本		<b>(71,744)</b>	(42,676)
<b>毛利</b>		<b>42,858</b>	41,782
其他收入及收益	8	<b>7,192</b>	67,875
銷售及分銷成本		<b>(4,562)</b>	(1,190)
行政費用		<b>(37,415)</b>	(47,428)
計提應收貿易賬款之信貸虧損撥備，淨額	48(b)(ii)	<b>(3,260)</b>	(4,851)
(計提)／撥回其他應收款項之信貸虧損撥備	48(b)(i)	<b>(317)</b>	22,744
(計提)／撥回應收貸款及利息的預期信貸虧損，淨額	25	<b>(1,353)</b>	11,524
撥回／(計提)投資企業債券的預期信貸虧損	48(b)(i)	<b>7,972</b>	(236)
投資物業之公平值變動	18	<b>(34,557)</b>	(58,399)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	23	<b>5,205</b>	28,532
出售附屬公司之收益／(虧損)	41	<b>1,970</b>	(500)
<b>經營(虧損)／收益</b>		<b>(16,267)</b>	59,853
融資成本	9	<b>(40,194)</b>	(23,969)
<b>除所得稅前(虧損)／溢利</b>	10	<b>(56,461)</b>	35,884
所得稅抵免／(開支)	11	<b>3,992</b>	(22,553)
<b>年度(虧損)／溢利</b>		<b>(52,469)</b>	13,331

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		<b>6,164</b>	(6,204)
出售一間附屬公司後解除之匯兌儲備		<b>(568)</b>	-
<i>其後將不會重新分類至損益之項目：</i>			
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動	21	<b>(1,610)</b>	(245)
<b>年度其他全面收入／(虧損)，扣除所得稅</b>		<b>3,986</b>	(6,449)
<b>年度全面(虧損)／收入總額</b>		<b>(48,483)</b>	6,882
<b>以下人士應佔年度(虧損)／溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>(52,469)</b>	13,494
非控股權益		-	(163)
		<b>(52,469)</b>	13,331
<b>以下人士應佔年度全面(虧損)／收入總額：</b>			
本公司擁有人		<b>(48,483)</b>	7,009
非控股權益		-	(127)
		<b>(48,483)</b>	6,882
		港元	港元
<b>本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利 基本及攤薄</b>		15	
		<b>(0.18)</b>	0.06

# 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 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	159,150	163,280
使用權資產	17	21,541	23,234
投資物業	18	1,105,995	971,414
商譽	19	3,284	1,527
於一間聯營公司之權益	20	–	–
按公平值計入其他全面收入之金融資產	21	8,299	9,909
遞延稅項資產	26	3,004	2,781
應收融資租賃款項	27	856	–
		<b>1,302,129</b>	1,172,145
<b>流動資產</b>			
存貨	24	1,049	1,417
應收貸款及利息	25	34,931	163,831
按公平值計入損益之金融資產	23	59,865	115,321
企業債券之投資	22	–	14,553
應收貿易賬款及其他應收款項	27	26,017	35,245
應收一名董事款項	36	1,137	65,746
現金及銀行結餘	28	212,322	99,275
		<b>335,321</b>	495,388
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款、應計費用及其他應付賬款	29	65,528	38,453
合約負債	30	5,176	6,634
租賃負債	31	3,238	2,699
銀行借貸	32	199,623	217,368
其他借貸	33	16,972	87,653
承兌票據	34	–	13,887
應付債券	35	–	44,857
一名董事貸款	36	22,178	21,284
應付稅項		1,669	3,442
		<b>314,384</b>	436,277
<b>流動資產淨額</b>		<b>20,937</b>	59,111
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,323,066</b>	1,231,256

# 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 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	31	<b>18,206</b>	19,743
其他借貸	33	<b>315,801</b>	293,784
承兌票據	34	<b>16,174</b>	–
一名董事貸款	36	<b>136,240</b>	49,324
遞延稅項負債	26	<b>15,030</b>	20,375
		<b>501,451</b>	383,226
<b>資產淨值</b>		<b>821,615</b>	848,030
<b>股本及儲備</b>			
股本	37	<b>120,603</b>	101,556
儲備	38	<b>701,012</b>	746,474
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<b>821,615</b>	848,030

董事會已於二零二六年三月三十日批准及授權刊發第89至199頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

王茜  
董事

黎朗威  
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

	本公司擁有人應佔							合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元 (附註37)	股份溢價 千港元 (附註38)	匯兌儲備 千港元 (附註38)	公平值儲備 (不可劃轉) 千港元 (附註38)	法定儲備 千港元 (附註38)	其他儲備 千港元 (附註38)	累計虧損 千港元			
於二零二四年一月一日	92,876	1,595,687	(2,254)	(186,741)	-	-	(698,503)	801,065	-	801,065
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	13,494	13,494	(163)	13,331
其他全面(虧損)/收入·扣除所得稅										
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	-	-	(6,240)	-	-	-	-	(6,240)	36	(6,204)
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動(附註21)	-	-	-	(245)	-	-	-	(245)	-	(245)
年度其他全面(虧損)/收入扣除所得稅	-	-	(6,240)	(245)	-	-	-	(6,485)	36	(6,449)
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	(6,240)	(245)	-	-	13,494	7,009	(127)	6,882
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	1,688	-	(1,688)	-	-	-
發行股份(附註37(ii))	8,680	6,510	-	-	-	-	-	15,190	-	15,190
收購附屬公司(附註40(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	5,061	5,061
並無控制權變動的附屬公司股權變動(附註40(c))	-	-	-	-	-	-	660	660	(4,934)	(4,274)
重大修訂一名董事貸款之收益(附註38(i))	-	-	-	-	-	24,106	-	24,106	-	24,106
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>101,556</b>	<b>1,602,197</b>	<b>(8,494)</b>	<b>(186,986)</b>	<b>1,688</b>	<b>24,106</b>	<b>(686,037)</b>	<b>848,030</b>	-	<b>848,030</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(52,469)	(52,469)	-	(52,469)
其他全面收入/(虧損)·扣除所得稅										
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	-	-	6,164	-	-	-	-	6,164	-	6,164
出售一間附屬公司時發回的匯兌儲備	-	-	(568)	-	-	-	-	(568)	-	(568)
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動(附註21)	-	-	-	(1,610)	-	-	-	(1,610)	-	(1,610)
年度其他全面收入/(虧損)·扣除所得稅	-	-	5,596	(1,610)	-	-	-	3,986	-	3,986
年度全面收入/(虧損)總額	-	-	5,596	(1,610)	-	-	(52,469)	(48,483)	-	(48,483)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	816	-	(816)	-	-	-
發行股份(附註37(ii))	19,047	3,021	-	-	-	-	-	22,068	-	22,068
於二零二五年十二月三十一日	<b>120,603</b>	<b>1,605,218</b>	<b>(2,898)</b>	<b>(188,596)</b>	<b>2,504</b>	<b>24,106</b>	<b>(739,322)</b>	<b>821,615</b>	-	<b>821,615</b>

# 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>經營活動所得現金流量</b>		
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(56,461)</b>	35,884
就以下各項作出調整：		
銀行存款利息收入	8 <b>(905)</b>	(158)
非上市企業債券利息收入	8 <b>(789)</b>	(1,500)
於轉讓至應收融資租賃款項時撇除確認投資物業的收益	8 <b>(1,686)</b>	-
提前贖回承兌票據的收益	8 <b>(2,319)</b>	-
重大修訂其他借貸之收益	8 -	(65,206)
融資成本	9 <b>40,194</b>	23,969
物業、廠房及設備折舊	10 <b>11,796</b>	4,909
撇銷物業、廠房及設備虧損	10 -	566
租賃修訂虧損	10 -	334
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	8 <b>(171)</b>	-
使用權資產折舊	10 <b>3,199</b>	2,244
計提/(撥回)應收貸款及利息之信貸虧損撥備，淨額	<b>1,353</b>	(11,524)
計提應收貿易賬款之信貸虧損撥備，淨額	<b>3,260</b>	4,851
計提/(撥回)其他應收款項之信貸虧損撥備，淨額	<b>317</b>	(22,744)
(撥回)/計提投資企業債券的預期信貸虧損	<b>(7,972)</b>	236
投資物業之公平值變動	<b>34,557</b>	58,399
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	<b>(5,205)</b>	(28,532)
出售附屬公司之(收益)/虧損	<b>(1,970)</b>	500
<b>營運資金變動前經營現金流量</b>	<b>17,198</b>	2,228
存貨減少	<b>415</b>	1,587
應收貸款及利息減少	<b>104,156</b>	45,971
按公平值計入損益之金融資產減少	<b>60,681</b>	2,294
應收貿易賬款及其他應收款項減少/(增加)	<b>7,776</b>	(3,670)
應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項減少	<b>(2,423)</b>	(4,717)
合約負債(減少)/增加	<b>(1,698)</b>	2,853
<b>經營所得現金</b>	<b>186,105</b>	46,546
已付所得稅	<b>(4,120)</b>	(1,834)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>181,985</b>	44,712

# 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>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		4,219	908
購買物業、廠房及設備		(1,208)	(11,371)
添置投資物業		(8,149)	(597)
出售物業、廠房及設備之所得款項		449	–
贖回企業債券投資		20,000	–
收購附屬公司，扣除所得現金	40	(1,098)	9,603
出售附屬公司產生之現金(流出)/流入淨額	41	(2)	38,000
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>14,211</b>	<b>36,543</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
銀行及其他借貸之已付利息		(6,763)	(12,464)
應付債券之已付利息		(4,053)	(4,500)
一名董事貸款		80,000	21,716
銀行借貸所得款項		33,500	49,500
償還銀行借貸		(51,245)	(108,915)
償還其他借貸		(85,879)	(2,240)
並無控制權變動的附屬公司股權收購	40(d)	–	(4,274)
償還應付債券		(42,200)	–
償還租賃負債—本金		(3,291)	(3,153)
償還租賃負債—利息		(2,045)	(1,493)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(81,976)</b>	<b>(65,823)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>114,220</b>	<b>15,432</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>99,275</b>	<b>81,721</b>
<b>匯率變動之影響淨值</b>		<b>(1,173)</b>	<b>2,122</b>
<b>年末現金及現金等價物</b>			
—現金及銀行結餘	28	212,322	99,275

# 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

未來世界控股有限公司(「本公司」)於二零零二年十月二十一日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點由香港灣仔莊士敦道181號大有大廈612室，改為灣仔軒尼詩道302-308號集成中心27樓10室，於二零二五年十一月二十六日起生效。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要從事(i)酒店營運及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；(iii)提供融資服務；(iv)證券買賣及投資；(v)證券經紀業務及(vi)資產管理服務。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣，除非另有說明，所有金額已取整至最近的千位數。

## 2. 編製基準

### 合規聲明

此等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有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)及香港公認會計原則編製。此等綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

### 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之金融資產除外。

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

### (a) 採用經修訂香港財務報告準則會計準則 – 自二零二五年一月一日起生效

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈並於二零二五年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本。除非另有所指，該等修訂本是本集團於本年度首次應用。

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

# 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

## 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

### (b) 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無於綜合財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂 <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)	涉及依賴自然能源的電力合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算至超通脹列報貨幣 <sup>2</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資企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他經修訂香港財務報告準則會計準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### **香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具的分類與計量之修訂**

香港財務報告準則第9號(修訂本)釐清金融資產及金融負債之確認及撤除確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期之前償付。

### 3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

#### (b) 尚未採納的新訂及經修訂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)金融工具的分類與計量之修訂(續)*

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本陳述，於若干情況下，或然特征可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

香港財務報告準則第7號有關指定為透過其他全面收益按公平值列賬之權益工具之投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已撇除確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已撇除確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

##### *香港財務報告準則第18號財務報表中的呈列及披露*

香港財務報告準則第18號財務報表的列報及披露規定了財務報表的列報及披露要求，該號將取代香港會計準則第1號財務報表的列報。新的香港財務報告準則在繼承香港會計準則第1號的許多要求的同時，引入了在損益表中列報特定類別及定義小計的新要求，並在財務報表附註中披露管理層定義的績效指標改進財務報表的披露資訊的總和分類。此外，香港會計準則第1號部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈餘亦有輕微修訂。

香港財務報告準則第18號將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用新準則預計將根據新定義小計影響綜合損益及其他全面收益表及未來財務報表結構及披露的列報。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影響。

# 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

## 4. 主要會計政策

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。倘本公司：

- 對投資對象擁有權力；
- 對參與投資對象業務的不定回報承擔風險或享有權利；及
- 能以其權力影響其回報時，即取得控制權。

倘事實及情況顯示上文所列三項控制元素之一項或多項出現變動，本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

當本集團對附屬公司取得控制權時，則該附屬公司開始綜合入賬；當本集團失去對附屬公司之控制權時，則終止綜合入賬。具體而言，於本年度收購或出售之附屬公司之收益及開支，乃由本集團對該附屬公司取得控制權日期起直至本集團對其失去控制權日期止計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各項目均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀餘額。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。所有與本集團成員公司之間的交易相關之集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

本集團在附屬公司中不會導致本集團喪失對附屬公司控制的所有權權益變動入賬列為股權交易。

倘本集團失去對一附屬公司之控制權，出售之損益乃按(i)已收代價之公平值及於失去控制權當日所釐定任何保留權益之公平值之總額；及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之賬面金額兩者間之差額計算。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部分按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為綜合損益或保留利潤(視何者屬適當)。

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併及商譽

本集團可選擇以逐筆交易基礎應用選擇性集中測試，從而可就收購活動及資產組別是否不屬於業務作出簡化評估。若大致上所有所收購總資產之公平值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中測試。獲評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及因遞延稅項負債影響而產生之商譽。若符合集中測試，則活動及資產組別並不構成業務，且毋須作進一步評估。

### 業務合併

業務合併乃以收購法入賬。業務合併所轉讓代價按公平值計量，乃按本集團所轉讓資產、本集團所承擔對前被收購方擁有人的負債及本集團作為交換以控制被收購方而發行的股權於收購日期的公平值總和計算。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔非控股權益之比例，計量非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清算時按比例應佔該實體的資產淨值的現有所有權權益。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，根據合約條款、於收購日期的經濟情況及相關條件，對所承擔的金融資產及負債進行評估以作出適當的分類及標示。其中包括對被收購方主合約中嵌入的衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則本集團先前於被收購方持有之股權權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)於綜合損益表中確認。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中的金額及收購方過往持有之被收購方股權公平值(如有)之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之差額。倘經過重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中的金額以及收購方過往持有之被收購方股權公平值(如有)之總和，則超出部份即時於綜合收益表內確認為議價購買收益。

非控股權益為授權其持有人於清盤時按比例分佔有關附屬公司資產淨值的現有所有權權益，其可初步按非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認數額或公平值計量。

於初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況表內單獨呈列。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併及商譽(續)

商譽須每年作減值測試，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值可能出現減值，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。就減值測試而言，商譽分配至預期可從合併產生的協同效應中獲益的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)，而不論本集團其他資產或負債已分配予該等單位或單位組別。減值通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。若現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於其賬面值，則首先分配減值虧損以削減分配至該單位(現金產生單位組別)的任何商譽的賬面值，而後以該單位內各資產賬面值為基準，按比例分配至該單位內其他資產。就商譽所確認的任何減值虧損不會於其後期間撥回。

### 於附屬公司之投資

本公司財務狀況表內的附註52於附屬公司的權益乃按成本減累計減值虧損列賬。本公司根據已收及應收股息就該等附屬公司之業績列賬。

### 收益確認

#### 客戶合約收益

根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)，本集團於履約責任獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

#### 來自酒店營運及配套業務的收益

來自酒店房間租賃及旅館清潔服務的收益於客戶入住期間分段確認。來自餐飲及其他服務的收益一般於提供服務時確認。

#### 來自物業投資、管理及經紀的收益

由於客戶於本集團提供服務時同時收取及使用本集團的服務所提供的利益，故按包干制提供的物業管理服務及住戶支援服務的收益於提供服務期間確認。本集團擔任主事人，本集團有權按物業收取之物業管理服務費之價值獲得收益。

本集團為住宅社區提供物業經紀服務，包括物業銷售經紀服務及物業租賃經紀服務。經紀佣金收益於買賣雙方或承租雙方簽訂具有法律約束力的銷售或租賃協議及有關協議成為無條件及不可撤銷時的時間點確認。

#### 來自資產管理服務的收益

管理費收入於提供服務時按時間確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 收益確認(續)

#### 來自其他來源之收益

金融資產之利息收入乃按尚未償還本金或攤銷成本(倘為出現信貸減值金融資產)及按適用實際利率以時間基準計算。

投資股息收入於確立獲得付款的股東權利時確認，前提為經濟利益很可能流向本集團及收入金額能準確計量。

本集團確認經營租賃收益的會計政策於下文租賃會計政策闡述。

### 租賃

#### 本集團作為出租人

##### 租賃之分類及計量

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

經營租賃的租金收入於綜合損益內按直線基準在相關租期內確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，除投資物業按公平值模式計量外，該等成本乃按直線基準於租期內確認為開支。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

##### 分租

對分租進行分類時，本集團(作為中間出租人)參考主租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租評估為融資租賃時，本集團終止確認與其向分租契承租人轉讓的主租賃有關的使用權資產，並於「應收融資租賃款項」內確認分租投資淨額。終止確認的使用權資產與分租投資淨額之間的任何差額於綜合損益確認。與主租賃有關的租賃負債在財務狀況中保留，代表結欠主出租人的租賃付款。

當分租評估為經營租賃時，本集團於綜合損益內「收入」確認來自分租租賃的租賃收入。與主租賃有關的使用權資產不會終止確認。對於包含租賃及非租賃部分之合約，本集團按相對獨立售價基準分配代價。

##### 可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 收益確認(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人

租賃初步確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自綜合損益及其他全面收益表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。使用權資產乃按資產的可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃予本集團的資產及相關負債按現值基準作初步計量。租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。

租賃付款採用租賃中隱含的利率(倘可釐定該利率)或各實體的增量借款利率進行折現。使用權資產的成本計量包括以下項目：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，扣除已收的任何租賃優惠。

與短期租賃及低價值資產之租賃有關的付款按直線法於綜合損益及其他全面收益表中確認為開支。短期租賃指租期為十二個月或以下的租賃。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃在估計可用年期用直線法確認以撇銷其成本並扣除其剩餘價值。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討，並採用預期基準對估計變更之影響進行核算。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產仍不會產生任何日後經濟利益之時予以終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損乃釐定為該資產之出售所得款項與其賬面值之差額，並於損益中確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 投資物業

本集團擁有的投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中進行銷售。

經營租賃項下的出租物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的投資物業，該等物業被確認為使用權資產，並由本集團根據經營租賃分租。

投資物業初始按成本計量，包括交易成本。初始確認後，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之任何收益或虧損於其產生年度計入綜合損益及其他全面收益表。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損乃於報廢或出售期間於綜合損益及其他全面收益表確認。

### 資產(除金融資產及存貨外)之減值虧損

本集團於各報告期末檢討物業、廠房及設備、使用權資產及於一間聯營公司之權益之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損或先前確認的減值虧損已不再存在或可能已減少。

倘估計資產之可收回金額(即公平值減出售成本及使用價值(以較高者為準))低於其賬面金額，則資產之賬面金額將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非有關資產按根據另一香港財務報告準則的重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損將視為根據該香港財務報告準則的重估減少。

倘減值虧損隨後撥回，則資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計，惟就此增加之賬面值不得超過於過往年度並無就資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入，除非有關資產按根據另一香港財務報告準則的重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損撥回將視為根據該香港財務報告準則的重估增加。

使用價值根據預期來自有關資產或現金產生單位的估計未來現金流量，以稅前貼現率貼現至其現值，有關貼現率反映現時對貨幣的時間價值及有關資產或現金產生單位特有的風險的市場評估。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 借貸成本

不直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的借貸成本均於產生時支銷。

### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本按先進先出基準釐定，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址及成為現狀所產生之其他成本。

可變現淨值按一般業務過程中估計售價減估計完成成本及銷售所需估計成本計算。

存貨出售時，該等存貨的賬面值於確認有關收益的期間確認為開支。任何存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損一概在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減的任何撥回金額在作出撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額減少。

### 金融資產

金融資產乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產按公平值初步計量，惟根據香港財務報告準則第15號初步計量的來自客戶合約的應收賬款除外。

#### (a) 分類及後續計量

符合下列條件之債務證券投資其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款為於指定日期產生現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件之債務證券投資其後按公平值計入其他全面收入計量：

- 目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款為於指定日期產生現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融資產(續)

#### (a) 分類及後續計量(續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟在初步確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由收購方在香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資之其後公平值變動。

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

##### (i) 按攤銷成本計量的金融資產

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法予以確認。

##### (ii) 指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資其後按公平值計量，公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收入確認並於公平值儲備累計；且毋須進行減值評估。出售股本投資時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益，而將轉撥至保留盈利／(累計虧損)。

##### (iii) 按公平值計入損益的金融資產

不滿足按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量或不指定為按公平值計入其他全面收入之條件的金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取的任何股息或利息。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融資產(續)

#### (b) 金融資產減值

本集團對須根據香港財務報告準則第9號進行減值之金融資產，包括應收貸款及利息、應收貿易賬款及其他應收款項、企業債券投資、應收董事款項以及現金及銀行結餘確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

#### 簡化方式

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響的應收貿易賬款及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，惟於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已採用虧損率，其乃參照國際信貸評級機構作出之違約率並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

#### 一般方式

對於自初步確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，本集團就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自初步確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，本集團須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險與於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須花費過度成本或精力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融資產(續)

#### (b) 金融資產減值(續)

##### 一般方式(續)

應收貸款及利息須根據一般方式作出減值，並分類為計量預期信貸虧損的以下階段內。

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 第一階段 | — | 金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量。         |
| 第二階段 | — | 金融工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並非信貸減值財務資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。 |
| 第三階段 | — | 於報告日期出現信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。   |

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加時，本集團將金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險進行比較。於作出該評估時，本集團考慮合理及可靠的定量及定性資料(包括毋須花費過度成本或精力即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料)。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價大幅上升；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；或
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融資產(續)

#### (b) 金融資產減值(續)

##### 一般方式(續)

##### (i) 信貸風險顯著增加(續)

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可資證明，則作別論。

本集團認為現金及銀行結餘的信貸風險較低，原因為絕大部分交易對方為外部信用評級為「投資級別」(按照全球理解的定義)的銀行。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否顯著增加之標準的效力，並於適當時候作出修訂，以確保有關標準於款項逾期前可確定信貸風險顯著增加。

##### (ii) 違約的定義

本集團認為，倘該工具逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團有合理可靠資料證明更寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

##### (iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；或
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；或
- (c) 借款人之放款人出於與借款人財務困難有關之經濟或合約考慮，給予借款人在其他情況下不會作出的讓步；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融資產(續)

#### (b) 金融資產減值(續)

##### 一般方式(續)

##### (iv) 撇銷政策

倘有資料顯示交易對方陷入嚴重財務困難且無實際收回可能(例如交易對方遭清盤或啟動破產程序), 或就應收貸款及利息而言, 倘有關金額已逾期超過一年(以較早發生者為準), 本集團會撇銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後, 已撇銷金融資產可能仍可於本集團之收回程序下被強制執行。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回於損益確認。

##### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃依據經前瞻性資料調整後的歷史數據作出。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權金額, 其乃根據加權的相應違約風險而釐定。

一般而言, 預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額, 並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

就未提取貸款承擔而言, 預期信貸虧損為貸款承擔持有人提取貸款時應付本集團的合約現金流量與貸款提取時本集團預計收到的現金流量之間的差額之現值。

利息收入根據金融資產的賬面總值計算, 惟金融資產存在信貸減值除外, 在此情況下, 利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融資產(續)

#### (c) 終止確認金融資產

當收取資產所得現金流量的權利屆滿時，金融資產(或(如適用)一項金融資產的部分或一組同類金融資產的部分)會被終止確認(即自本集團綜合財務狀況表剔除)。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益確認。

於終止確認本集團於初步確認投資時選擇按公平值計入其他全面收入計量的股本工具之投資時，先前於投資評估儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至累計虧損。

### 金融負債

#### (a) 初步確認及計量

金融負債乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債按公平值初步計量。

所有金融負債初步按公平值計量，及倘為按攤銷成本計量的金融負債，則扣除直接應佔交易成本。

本集團金融負債包括應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項、租賃負債、銀行借貸、其他借貸、應付債券、承兌票據及一名董事貸款。

#### (b) 後續計量

初步確認後，計息貸款和借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響不重大，在該情況下則按成本列賬。當負債透過實際利率攤銷程序終止確認時，收益及虧損均會在損益中確認。

計算攤銷成本時將計及收購時的任何折讓或溢價，以及組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷於綜合損益及其他全面收益表的融資成本列示。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融負債(續)

#### (c) 終止確認／修訂金融負債

當且僅當本集團之義務已予解除、取消或已屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

倘金融負債的合約條款已予修訂，本集團會考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)，以評估經修訂條款是否導致原始條款重大修訂。倘定性評估無法得出結論，而根據新條款現金流量的貼現現值(包括任何已付費用扣除任何已收費用，並使用原實際利率貼現)與原始金融負債餘下現金流量的貼現現值相差至少百分之10，則本集團認為有關條款屬重大修訂。上述費用僅包括借款人與放款人之間支付或收取的費用，包括借款人或放款人代另一方支付或收取的費用。因此，此類交換債務工具或該等條款的修訂入賬列作終止確認，所產生的任何成本或費用確認為終止確認收益或虧損的一部分。倘有關差額少於百分之10，則有關交換或修訂被視為非重大修訂。

就不會導致終止確認的金融負債的非重大修訂而言，相關金融負債的賬面值將按金融負債原實際利率貼現的經修訂合約現金流量現值計算。所產生的交易成本或費用將調整至經修訂金融負債的賬面值，並於餘下年期內攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂當日在損益中確認。

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘，購買時於短期內到期，一般為三個月內。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項

所得稅開支指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於在其他年度應課稅收入或可扣稅的收入或開支以及無須課稅或不予扣稅的項目，應課稅溢利與「除所得稅前(虧損)/溢利」不同。本集團的即期稅項負債乃使用報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算。

綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之間之暫時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額予以確認，惟以可能有應課稅溢利以動用抵扣暫時性差額為限。倘於應課稅溢利或會計溢利並無受到影響之交易中之資產及負債獲初步確認(業務合併除外)時產生暫時差額，且在交易時不會產生相等的應課稅項及可扣稅暫時差額，則有關遞延稅項資產及負債不會予以確認。此外，倘暫時差額產生自初步確認商譽，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並減低至不再可能有足夠應課稅溢利以供收回該項資產的全部或部分的水平。

就使用公平值模式計量投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面值假設可透過出售收回全部，除非該假設被推翻，則另作別論。當投資物業可予折舊並按目標為隨著時間(而非透過銷售)消耗大部分投資物業包含的經濟利益的經營模式持有，則該假設可被推翻。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，乃按交易日期之現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之現行匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本列賬之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間在損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支項目乃按年度平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，則在此情況下，將採用交易日期之現行匯率。所產生匯兌差額(如有)乃於其他全面收入內確認並於權益的匯兌儲備項下內累計(視情況適當歸屬於非控股權益)。

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

於出售國外業務時(即出售本集團於國外業務之全部權益、涉及失去附屬公司(包括國外業務)控制權之出售，或部分出售合營安排或聯營公司(包括國外業務)之權益，而當中之保留權益會成為金融資產)，所有匯兌差額於本公司擁有人應佔該業務之權益中累計，並重新分類至損益。

### 撥備

撥備乃於本集團因已發生的事件而產生現有的責任(法律或推定)可能需要本集團償付責任及責任金額已被可靠估計時確認。

確認為撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任須承擔代價作出之最佳估計。倘撥備乃使用履行現時責任的估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值的影響重大)。

### 退休福利成本

就中華人民共和國(「中國」)地方市政府設立的中央退休金計劃及根據香港強制性公積金計劃條例設立的強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之付款乃於僱員提供服務而有權享有供款時確認為開支。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例設立定額供款強積金計劃，供其合資格僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在損益中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

本集團在中國之附屬公司之僱員須參加有關當局運作之各項定額供款計劃。該等附屬公司須根據當地慣例及規例支付工資支出之若干百分比。

供款於年內隨著僱員提供服務在損益中確認為開支。本集團於該等計劃項下的責任限於應付固定百分比供款。

於各年度，並無任何沒收供款獲本集團用於減少現有供款額。

# 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

## 4. 主要會計政策(續)

### 短期僱員福利

僱員之年假權利於僱員享有有關年假時確認。本公司就僱員截至報告期末提供服務而享有年假之估計負債而計提撥備。

病假及產假等並非累計的補償假期在僱員休假前不予確認。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

應用本集團載述於附註4的會計政策時，本公司董事須就目前未能從其他來源而得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會與該等估計不同。

該等估計及相關假設將持續進行檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則將於估計修訂期間確認，或倘該項修訂影響當期及以後期間，則將於修訂期間及以後期間確認。

### 應用會計政策之重大判斷

以下為本公司董事在應用本集團之會計政策過程中作出且對綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之重大判斷，惟不包括涉及估計之判斷(見下文)。

#### (i) 投資物業之遞延稅項

就計量投資物業產生的按香港會計準則第40號投資物業公平值模式計量的遞延稅項而言，本公司董事已審查本集團投資物業組合，並認為除根據經營租賃出租的投資物業外，本集團投資物業並非以隨時間消耗大部分含於該等投資物業之所有經濟利益的商業模式持有。因此，於釐定本集團投資物業的遞延稅項時，本公司董事已決定不推翻香港會計準則第12號所載有關採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設。本集團並無就香港投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，乃由於本集團毋須就出售位於香港的投資物業之公平值變動繳納任何所得稅。就位於中國的投資物業而言，本集團須就出售物業的收益遵守相關稅務規則，因此，將就位於中國的投資物業的公平值收益確認遞延稅項負債。然而，倘出售物業產生虧損，則本集團不享受稅項優惠。倘位於中國的投資物業產生公平值虧損，將不考慮遞延稅項資產。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源

以下為關於未來之主要假設，以及報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，前述各項均可能有重大風險，可導致下個財政年度內對資產及負債之賬面值進行重大調整。

#### (i) 應收貿易賬款、其他應收款項、應收貸款及利息以及企業債券之投資之預期信貸虧損撥備

本集團基於就債務人所在的不同行業、債務人的信貸質素及應收貿易賬款賬齡自國際信貸評級機構獲取的違約率按全期預期信貸虧損計量應收貿易賬款的信貸虧損撥備，並根據毋須額外成本或人力可得之前瞻性資料作出調整。本集團已按12個月預期信貸虧損之信貸息差計量其他應收款項、應收貸款及利息以及企業債券之投資之信貸虧損撥備。本公司董事根據信貸風險是否自初步確認以來顯著增加而將其他應收款項、應收貸款及利息以及企業債券之投資劃分為不同等級。本集團根據虧損率(參考國際信貸評級機構提供的違約率得出，並經調整以反映現況及未來經濟狀況之預測)估計預期信貸虧損金額。

預期信貸虧損撥備對估計變動較為敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收貿易賬款、其他應收款項、應收貸款及利息以及企業債券之投資之資料披露於48(b)。

#### (ii) 物業、廠房及設備以及使用權資產減值

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定一項資產是否出現減值時，本集團需行使判斷及作出估計，尤其是評估：(1)是否發生事件或有任何跡象而可能影響資產價值；(2)資產之賬面值是否有可收回金額作支持(就使用價值而言，基於資產之持續使用而估計之未來現金流量之現值淨額)；及(3)於估計可收回金額(包括現金流量預測)及適當的貼現率時應用之適當主要假設。當無法估計單項資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團會估計資產所屬之現金產生單位的可收回金額。改變假設及估計(包括現金流量預測中之貼現率或增長率)可能對減值測試中使用之現值淨額產生重大影響。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無確認物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損。

# 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

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (iii) 投資物業之公平值

於報告期末，投資物業根據獨立合資格專業估值師行作出的估值，按公平值列賬。釐定公平值時，估值師所依據的估值方法涉及若干市況估計。本公司董事依賴估值報告時已行使其判斷，並信納估值中使用的假設已反映現時市況。該等假設的變動將導致本集團於損益內確認的投資物業的公平值出現變動。於二零二五年十二月三十一日按公平值計量的投資物業的賬面值約為1,105,995,000港元(二零二四年：971,414,000港元)(附註18)。

#### (iv) 估計即期稅項及遞延稅項

釐定稅項撥備及支付相關稅項之時間需要作出重大判斷及估計。倘最終稅項結果有別於初始記錄的金額，該等差異將影響作出有關釐定之期間之所得稅撥備及遞延稅項撥備。

#### (v) 物業、廠房及設備之可使用年期

本集團管理層根據過往經驗及性質及用途類似的物業、廠房及設備的預期使用情況，釐定本集團物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊開支。管理層亦計及並將修訂可使用年期較先前所估計的可使用年期有所改變的折舊開支，猶如因任何技術過時、市場需求改變或服務產量大幅減少。於二零二五年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值(不包括在建工程)為158,869,000港元(二零二四年：162,962,000港元)(附註16)。

# 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

## 6. 收益

收益指本集團營運活動產生的已收取收益及應收款項，包括截至二零二五年十二月三十一日止年度(i)酒店經營及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；(iii)提供融資服務；及(iv)證券買賣及投資；及(v)資產管理服務(二零二四年：(i)酒店經營及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；(iii)提供融資服務；及(iv)證券買賣及投資)。本集團年內收益分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>收益</b>		
<i>按時間點確認的香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收益：</i>		
來自酒店營運及配套業務的餐飲及其他服務之收入	<b>48,134</b>	32,779
來自物業經紀服務之佣金收入	<b>18,385</b>	15,819
<i>於一段時間內確認的香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收益：</i>		
來自酒店經營及配套業務的酒店房間租賃及旅館清潔服務之收入	<b>22,050</b>	10,801
來自物業管理服務之管理費收入	<b>8,140</b>	6,454
來自資產管理服務之管理費	<b>3,374</b>	—
<i>來自其他來源之收益：</i>		
物業投資之租金收入	<b>8,622</b>	8,881
提供融資服務之利息收入	<b>5,585</b>	9,401
來自證券買賣及投資之股息收入	<b>312</b>	323
	<b>114,602</b>	84,458

# 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

## 7. 分部資料

本集團根據以分配資源及評估分部表現為目的而向本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))定期呈報的內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。內部財務資料圍繞所交付及提供貨品或服務之種類，向本公司執行董事所呈報的內部財務資料中的業務部分乃按本集團主要業務確定。

本集團根據香港財務報告準則第8號經營分部用於呈報分部業績的計量政策與根據香港財務報告準則編製綜合財務報告者相同。

概無本公司執行董事所識別之經營分部被彙總構成本集團之可呈報分部。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號本集團之可呈報及經營分部如下：

- 酒店營運及配套業務
- 物業投資、管理及經紀服務
- 提供融資服務
- 證券買賣及投資
- 證券經紀業務
- 資產管理服務(附註(a))
- 貿易業務及相關服務
- 高科技業務(附註(b))

附註：

- (a) 於本年度，資產管理服務乃於收購附屬公司後開展，詳情載於附註40(a)，並被視為新的經營及可呈報分部。
- (b) 於本年度，主要經營決策者在出售一間附屬公司(詳情載於附註41(a))後，認為高科技業務不再為獨立經營及可呈報分部。截至二零二五年十二月三十一日止年度，高科技業務均無(二零二四年：無)錄得溢利，而高科技業務的收益約為31,000港元(二零二四年：虧損約2,259,000港元)。

# 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

## 7. 分部資料(續)

### 分部收益及財務表現

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分來自經營業務之收益及財務表現分析：

	酒店營運及 配套業務		物業投資、管理及 經紀服務		提供融資服務		證券買賣及投資		證券經紀業務		資產管理服務		貿易業務及 相關服務		高科技業務		總計		
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
收益																			
—對外銷售	70,184	43,580	35,147	31,154	5,585	9,401	312	323	-	-	3,374	-	-	-	-	-	114,602	84,458	
分部財務表現	(15,298)	(5,382)	(46,677)	2,256	2,861	33,173	19,766	10,697	(1,223)	(1,282)	(625)	-	(269)	(38)	31	(2,259)	(41,434)	37,165	
未分配企業收入																		15,070	25,301
未分配企業開支																		(27,678)	(22,549)
未分配融資成本																		(2,419)	(4,033)
除所得稅前(虧損)/溢利																		(56,461)	35,884

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利/(虧損)指未分配作若干行政成本、董事酬金、若干其他收入及收益及若干融資成本前的各分部賺取之溢利/(產生之虧損)。此為向主要經營決策者呈報之計算，以供其分配資源及評估表現。

# 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

## 7. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>分部資產</b>		
酒店營運及配套業務	197,232	197,529
物業投資、管理及經紀服務	1,153,525	1,011,795
提供融資服務	38,957	203,710
證券買賣及投資	69,323	88,077
證券經紀業務	4,551	4,348
資產管理服務	3,806	–
貿易業務及相關服務	1,367	1,063
高科技業務	–	436
分部資產總額	1,468,761	1,506,958
未分配公司資產	168,689	160,575
綜合資產	1,637,450	1,667,533
<b>分部負債</b>		
酒店營運及配套業務	143,681	133,864
物業投資、管理及經紀服務	502,850	458,112
提供融資服務	2	–
證券買賣及投資	22,607	116,029
證券經紀業務	33	–
資產管理服務	1,263	–
貿易業務及相關服務	878	1,828
高科技業務	–	2,236
分部負債總額	671,314	712,069
未分配公司負債	144,521	107,434
綜合負債	815,835	819,503

除企業資產(包括若干其他應收款項、現金及銀行結餘)外，所有資產均分配至各經營分部。除企業負債(包括若干其他應付款項及應計費用、承兌票據及董事的若干貸款)外，所有負債均分配至各經營分部。

# 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

## 7. 分部資料(續)

### 其他分部資料

	酒店營運及 配套業務		物業投資、管理及 經紀服務		提供融資服務		證券買賣及投資		證券經紀業務		資產管理服務		貿易業務及 相關服務		高科技業務		未分配		總計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分部溢利或虧損或分部資產計量的金額：																				
添置物業、廠房及設備	844	156,905	364	13,167	-	-	-	-	-	-	117	-	-	-	-	-	-	-	1,325	170,072
添置使用權資產	-	24,946	-	-	-	-	-	-	-	-	292	-	-	-	-	-	-	-	292	24,946
物業、廠房及設備之折舊	10,278	3,895	1,468	1,008	-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	6	11,796	4,909
使用權資產折舊	2,648	1,314	-	-	-	-	-	-	-	-	280	-	-	-	-	-	271	930	3,199	2,244
計提/(撥回)應收貸款及利息之信貸虧損撥備，淨額	-	-	-	-	1,353	(8,014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,510)	1,353	(11,524)
計提應收貿易賬款之已確認信貸虧損撥備，淨額	-	-	3,260	4,851	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,260	4,851
計提/(撥回)其他應收款項之已確認信貸虧損撥備	-	-	317	991	-	(16,811)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,924)	317	(22,744)
(撥回)/計提企業債券投資的預期信貸虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,972)	236	(7,972)	236
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	-	-	(6)	(4)	-	-	(21,027)	(16,098)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,828	(12,430)	(5,205)	(28,532)
投資物業之公平值變動	-	-	34,557	58,399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,557	58,399
融資成本	10,177	223	26,194	14,094	-	-	1,384	5,619	-	-	20	-	-	-	-	-	2,419	4,033	40,194	23,969
所得稅(抵免)/開支	(2,160)	1,593	(1,609)	20,960	(223)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,992)	22,553
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	-	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	523	-	566
租賃修訂虧損	-	317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	334
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	-	-	(171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171)	-
將投資物業轉讓予融資租賃應收款項時終止確認之收益	-	-	(1,686)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,686)	-
提前贖回承兌票據之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,319)	-	(2,319)	-
其他借貸重大修訂之收益	-	(9,545)	-	(55,661)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,206)
定期提供予主要經營決策者但並無計入分部溢利或虧損或分部資產計量的金額：																				
銀行存款利息收入	(18)	(60)	(108)	(51)	(2)	(1)	(1)	(20)	(97)	(21)	-	-	-	-	-	-	(679)	(5)	(905)	(158)
非上市企業債券之利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(789)	(1,500)	(789)	(1,500)
出售附屬公司之虧損/(收益)	-	-	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,970)	-	-	-	-	-	(1,970)	500

# 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

## 7. 分部資料(續)

### 地區資料

本集團的業務營運位於香港及中國。

本集團來自外部客戶的收益乃按於報告期內客戶的地理位置及有關非流動資產的資料進行分類，惟應收融資租賃款項、遞延稅項資產、按公平值計入其他全面收入之金融資產、於聯營公司之權益及商譽則按報告期末資產的地理位置分類，詳情如下。

	二零二五年			二零二四年		
	香港 千港元	中國 千港元	總計 千港元	香港 千港元	中國 千港元	總計 千港元
收益	<b>9,271</b>	<b>105,331</b>	<b>114,602</b>	13,243	71,215	84,458
非流動資產：						
物業、廠房及設備	<b>67</b>	<b>159,083</b>	<b>159,150</b>	–	163,280	163,280
使用權資產	<b>321</b>	<b>21,220</b>	<b>21,541</b>	272	22,962	23,234
投資物業	<b>663,100</b>	<b>442,895</b>	<b>1,105,995</b>	564,000	407,414	971,414
	<b>663,488</b>	<b>623,198</b>	<b>1,286,686</b>	564,272	593,656	1,157,928

### 關於主要客戶的資料

由於本年度及上一年度均無任何單一客戶的收益達本集團收益的10%或以上，故根據香港財務報告準則第8號毋須呈列主要客戶資料。

# 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

## 8. 其他收入及收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	905	158
非上市企業債券之利息收入	789	1,500
雜項收入	1,103	1,011
政府補貼(附註)	219	—
	<b>3,016</b>	2,669
<b>其他收益</b>		
重大修訂其他借款之收益(附註33)	—	65,206
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	171	—
於轉讓至應收融資租賃款項時撇除確認投資物業的收益(附註31)	1,686	—
提前贖回承兌票據的收益(附註34)	2,319	—
	<b>4,176</b>	65,206
	<b>7,192</b>	67,875

附註：截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國政府向本集團就為中國山西省提供本地就業機會而給予政府補貼。該等補貼並無附帶任何尚未履行的條件或或然事項。

## 9. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸利息開支	5,878	12,301
其他借貸利息開支	25,690	6,198
租賃負債利息開支	2,045	1,493
其他應付款項利息開支	11	85
債券利息開支	1,396	3,605
承兌票據利息開支	422	287
向一名董事借款的利息開支	4,752	—
	<b>40,194</b>	23,969

# 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

## 10. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列各項後達致：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
董事及最高行政人員酬金(不包括退休福利計劃供款)	2,076	1,182
其他員工費用	40,861	17,976
退休福利計劃供款(附註)	3,837	1,849
員工費用總額	46,774	21,007
核數師酬金：		
— 核數服務	1,400	1,400
— 非核數服務	678	520
確認為開支之存貨成本	20,860	17,302
物業、廠房及設備折舊	11,796	4,909
使用權資產折舊	3,199	2,244
來自年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	1,613	396
來自年內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	283	331
與短期租賃有關之開支	284	991
租賃修訂虧損	—	334
撤銷物業、廠房及設備之虧損	—	566

附註：於二零二五年十二月三十一日，本集團並無沒收供款可用於未來年度減少對退休福利計劃的供款(二零二四年：無)。

# 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

## 11. 所得稅(抵免)/開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 即期稅項	2,007	3,457
— 過往年度撥備不足	130	—
預扣稅	160	207
	<b>2,297</b>	3,664
於損益中(計入)/扣除之遞延稅項(附註26)	<b>(6,289)</b>	18,889
所得稅(抵免)/開支	<b>(3,992)</b>	22,553

本集團須就本集團成員公司所處及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及規例，本集團於年內毋須繳納該等司法權區之任何所得稅(二零二四年：無)。

根據香港利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的溢利稅率為16.5%。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度集團實體不符合利得稅兩級制的應課稅溢利將繼續按統一稅率16.5%徵稅。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制所涉金額對綜合財務報表而言並不重大。由於本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並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故於該兩個年度內並無就香港利得稅計提撥備。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%(二零二四年：25%)的稅率計提中國企業所得稅撥備，惟其中一家於中國經營的附屬公司根據財稅[2023]12號為合資格小型微利企業，符合按5%(二零二四年：5%)企業所得稅稅率計算的資格。

兩個年度之預扣稅乃根據於中國境內取得的總租金收入按10%的稅率計算。

# 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

## 11. 所得稅(抵免)/開支(續)

年內之所得稅開支與除所得稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(56,461)	35,884
按國內所得稅稅率繳稅	(12,051)	10,643
因稅收之不可扣稅開支之稅務影響	11,455	15,766
因稅收之不可課稅收入之稅務影響	(7,659)	(8,041)
未確認稅項虧損之稅務影響	4,314	5,486
使用先前未確認之稅項虧損	(349)	(215)
未確認暫時性差異之稅務影響	8	(1,293)
過往年度撥備不足	130	–
預扣稅	160	207
所得稅(抵免)/開支	(3,992)	22,553

## 12. 董事及行政總裁酬金

根據適用上市規則及香港公司條例披露之董事及行政總裁之年度酬金如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
王茜女士(主席)(附註(i))	–	300	15	315
余慶銳先生	–	120	6	126
梁劍先生(附註(i))	–	259	8	267
蘇維先生	–	120	6	126
黎朗威先生(「黎先生」)	–	917	16	933
小計	–	1,716	51	1,767
<b>獨立非執行董事</b>				
賀弋先生	120	–	–	120
郭耀黎先生	120	–	–	120
黃政忠先生	120	–	–	120
小計	360	–	–	360
總計	360	1,716	51	2,127

# 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

## 12. 董事及行政總裁酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
王茜女士(主席)(附註(i))	–	300	15	315
余慶銳先生	–	182	9	191
于振中先生(附註(ii))	–	–	–	–
梁劍先生(附註(i))	–	–	–	–
蘇維先生	–	180	9	189
黎先生	–	120	6	126
小計	–	782	39	821
<b>獨立非執行董事</b>				
賀弋先生	160	–	–	160
郭耀黎先生	120	–	–	120
黃政忠先生	120	–	–	120
小計	400	–	–	400
總計	400	782	39	1,221

# 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

## 12. 董事及行政總裁酬金(續)

附註：

- (i) 梁劍先生於辭任本公司主席兼行政總裁，而王茜女士於二零二四年七月三十一日獲委任為本公司主席。
- (ii) 于振中先生於二零二四年七月三十一日辭任本公司執行董事。
- (iii) 上文所示執行董事酬金主要有關彼等就本公司及本集團事務所作的管理服務而支付。
- (iv) 上文所示獨立非執行董事酬金主要就彼等擔任本公司董事提供服務而支付。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無本公司董事根據本公司之購股權計劃就彼等向本集團提供服務獲授購股權。有關購股權計劃的詳情載於附註39(a)。購股權的相關利益金額由董事會全權酌情釐定。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無向董事直接或間接支付或提供任何退休福利、董事服務終止的付款或福利，亦無任何此等款項應付。概無向第三方提供或應收代價以提供董事服務。概無向董事、受其控制的法人團體及關連實體提供貸款、準貸款或其他交易。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事或行政總裁及五名最高薪僱員支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事或行政總裁根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

除財務報表其他部分所披露者外，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度末及年度內任何時間，概不存在任何與本集團業務有關而本公司作為其中一方且本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

# 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

## 13. 五名最高薪僱員

年內，本集團之五名最高薪僱員包括一名董事(二零二四年：無董事)，彼等之酬金已詳載於上文附註12。其餘四名(二零二四年：五名)非本公司董事或行政總裁之最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、花紅及其他實物利益	2,546	3,714
退休福利計劃供款	71	85
	<b>2,617</b>	3,799

薪酬介乎以下範圍之最高薪僱員(並非董事)人數如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
少於1,000,000港元	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1

## 14. 股息

本公司於年內並無向普通股股東派付或建議派付任何股息，亦無自報告期末以來建議派付任何股息(二零二四年：無)。

## 15. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就每股基本(虧損)/盈利而言之本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利	(52,469)	13,494

### 股份數目

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
就每股基本(虧損)/盈利而言之普通股加權平均數	292,491	241,322

由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄股份須予發行，故每股攤薄(虧損)/盈利金額與每股基本(虧損)/盈利金額相同。

# 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

## 16. 物業、廠房及設備

	自置酒店場所 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬、裝置、 辦公室設備及 酒店營運設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零二四年一月一日	-	759	1,773	2,310	-	4,842
添置	4,262	-	710	4,614	1,938	11,524
透過收購資產取得(附註40(d)、(e)及(f))	145,792	-	3,646	1,936	323	151,697
透過業務合併取得(附註40(c))	-	-	666	576	5,609	6,851
轉讓	-	-	-	7,547	(7,547)	-
撤銷	-	(759)	-	(251)	-	(1,010)
匯兌調整	(1,587)	-	(101)	(288)	(5)	(1,981)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>148,467</b>	<b>-</b>	<b>6,694</b>	<b>16,444</b>	<b>318</b>	<b>171,923</b>
添置	<b>279</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>420</b>	<b>504</b>	<b>1,208</b>
透過收購資產取得 (附註40(a))	-	<b>116</b>	-	<b>1</b>	-	<b>117</b>
出售附屬公司(附註41(a))	-	-	-	<b>(1,660)</b>	-	<b>(1,660)</b>
轉讓	-	-	-	<b>553</b>	<b>(553)</b>	-
出售	-	-	<b>(436)</b>	-	-	<b>(436)</b>
匯兌調整	<b>6,241</b>	-	<b>198</b>	<b>629</b>	<b>12</b>	<b>7,080</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>154,987</b>	<b>116</b>	<b>6,461</b>	<b>16,387</b>	<b>281</b>	<b>178,232</b>
<b>累計折舊及減值</b>						
於二零二四年一月一日	-	264	1,773	2,235	-	4,272
年度扣除	3,118	-	994	797	-	4,909
撤銷	-	(264)	-	(180)	-	(444)
匯兌調整	(64)	-	(16)	(14)	-	(94)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>3,054</b>	<b>-</b>	<b>2,751</b>	<b>2,838</b>	<b>-</b>	<b>8,643</b>
年度扣除	<b>7,784</b>	<b>49</b>	<b>1,290</b>	<b>2,673</b>	<b>-</b>	<b>11,796</b>
出售附屬公司(附註41(a))	-	-	-	<b>(1,660)</b>	-	<b>(1,660)</b>
出售	-	-	<b>(158)</b>	-	-	<b>(158)</b>
匯兌調整	<b>302</b>	-	<b>65</b>	<b>94</b>	-	<b>461</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>11,140</b>	<b>49</b>	<b>3,948</b>	<b>3,945</b>	<b>-</b>	<b>19,082</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零二五年十二月三十一日	<b>143,847</b>	<b>67</b>	<b>2,513</b>	<b>12,442</b>	<b>281</b>	<b>159,150</b>
於二零二四年十二月三十一日	145,413	-	3,943	13,606	318	163,280

## 16. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目之折舊每年根據下列比率按直線法計算：

自置酒店場所	5%
租賃物業裝修	租期內或20%(以較短者為準)
汽車	25%至33%
傢俬、裝置、辦公室設備及酒店營運設備	10%至33%

# 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

## 17. 使用權資產

	自置酒店場所 的租賃土地 千港元 (附註(i))	租賃安排下的 酒店物業 千港元	辦公室物業 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零二四年一月一日	-	-	4,852	4,852
添置	-	6,312	-	6,312
透過收購資產取得(附註40(f))	18,634	-	-	18,634
租賃修訂(附註31)	-	(1,095)	(4,190)	(5,285)
出售附屬公司	(191)	(94)	-	(285)
<hr/>				
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>18,443</b>	<b>5,123</b>	<b>662</b>	<b>24,228</b>
透過業務合併取得(附註40(a))	-	-	<b>292</b>	<b>292</b>
租賃修訂(附註31)	-	-	<b>309</b>	<b>309</b>
租賃協議屆滿	-	-	<b>(662)</b>	<b>(662)</b>
匯兌調整	<b>774</b>	<b>215</b>	-	<b>989</b>
<hr/>				
於二零二五年十二月三十一日	<b>19,217</b>	<b>5,338</b>	<b>601</b>	<b>25,156</b>
<hr/>				
<b>累計折舊及減值</b>				
於二零二四年一月一日	-	-	3,007	3,007
年度扣除	285	1,029	930	2,244
租賃修訂(附註31)	-	(701)	(3,547)	(4,248)
匯兌調整	(3)	(6)	-	(9)
<hr/>				
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>282</b>	<b>322</b>	<b>390</b>	<b>994</b>
年度扣除	<b>690</b>	<b>1,958</b>	<b>551</b>	<b>3,199</b>
租賃協議屆滿	-	-	<b>(662)</b>	<b>(662)</b>
匯兌調整	<b>27</b>	<b>57</b>	-	<b>84</b>
<hr/>				
於二零二五年十二月三十一日	<b>999</b>	<b>2,337</b>	<b>279</b>	<b>3,615</b>
<hr/>				
<b>賬面淨值</b>				
於二零二五年十二月三十一日	<b>18,218</b>	<b>3,001</b>	<b>322</b>	<b>21,541</b>
<hr/>				
於二零二四年十二月三十一日	18,161	4,801	272	23,234

# 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

## 17. 使用權資產(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
屬於融資現金流量－固定付款	5,336	4,646
屬於經營現金流量－短期租賃相關開支	284	991
<b>租賃現金流出總額</b>	<b>5,620</b>	5,637

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團租用酒店物業及辦公室物業以進行日常營運。所訂立的租賃合約之固定租期為2至3年。

附註：

- (i) 本集團擁有一幢酒店物業，並為該物業權益(包括相關租賃土地)的登記擁有人。本集團已預先支付一筆代價以收購該租賃土地連同酒店物業(附註 40(f))，且毋須根據土地租賃條款持續付款。該自置物業的租賃土地部分單獨呈列，因為為所支付的款項可被可靠地分配。

## 18. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本集團自置投資物業	1,090,867	956,009
經營租賃下出租之物業	15,128	15,405
	<b>1,105,995</b>	971,414
<b>資產的地理位置</b>		
香港	663,100	564,000
中國	442,895	407,414
	<b>1,105,995</b>	971,414

於二零二五年十二月三十一日，本集團位於香港的投資物業，賬面金額約574,000,000港元，已抵押予本集團以取得銀行借貸(附註32)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值約為252,000,000港元且位於香港的一項投資物業已被抵押，作為本集團獲授銀行借貸及其他借貸的保證(附註32及33)。賬面值約為312,000,000港元的另一處位於香港的投資物業已作為本集團獲授銀行借貸的保證(附註32)。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團租賃購物中心物業，並轉租予租戶。租賃合約為固定 20 年。

# 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

## 18. 投資物業(續)

本集團投資物業乃使用公平值模型計量。年內變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>公平值</b>		
於一月一日	<b>971,414</b>	770,723
添置(附註(a))	<b>96,947</b>	597
透過收購資產取得(附註40(b)、(d)及(e))	<b>54,769</b>	308,800
於損益確認之公平值變動(附註(b))	<b>(34,557)</b>	(58,399)
轉讓至應收融資租賃款項時撇除確認(附註31)	<b>(798)</b>	-
出售附屬公司(附註41(b))	-	(38,500)
匯兌調整	<b>18,220</b>	(11,807)
於十二月三十一日	<b>1,105,995</b>	971,414

附註：

- (a) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，金額約88,000,000港元，包括由黎先生轉讓的物業(詳情載於附註36(i))及自出租人租賃購物中心物業約798,000港元。
- (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，計入損益的公平值變動約34,557,000港元(二零二四年：57,199,000港元)，包括於報告期末持有的投資物業之未變現虧損。

### 本集團投資物業的公平值計量

本集團投資物業於二零二五年十二月三十一日的公平值是基於與本集團無關連之獨立合資格專業估值師睿力評估諮詢有限公司(「睿力」)(二零二四年：世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)及睿力)所進行之估值達致。睿力(二零二四年：世邦魏理仕及睿力)具備合適資格及近期對相關地點之同類物業進行估值之經驗。

投資物業的公平值屬於第三層的公平值計量。期初及期末的公平值結餘之對賬載列於上表。

18. 投資物業(續)

本集團投資物業的公平值計量(續)

投資物業的公平值乃採用市場比較法及貼現現金流量法進行估算。公平值乃基於近期同類物業之市場交易價格計算，並就該等物業與本集團投資物業的地點或狀況的差異進行重大調整，以及租期內的租賃付款及貼現率。該等調整乃基於不可觀察輸入數據進行。

重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍		不可觀察輸入數據與公平值的關係
	香港	中國	
物業質素之(折讓)/溢價 (例如物業的地點、面積及狀況)	(13.7)%至(20.0)% (二零二四年：(27.7)%至 (4.3)%)	(10.0)%至10.0% (二零二四年：(14.5)%至 18%)	本集團物業質素的溢價越高/越低或折讓越低/越高，公平值則越高/越低
市場可資比較公司的每單位售價 (經計及如樓齡及地點等差異)	每平方呎28,472港元至50,419 港元(二零二四年：30,688港 元至43,689港元)	每平方米人民幣(「人民幣」) 6,224元(相當於約6,752港 元)至人民幣158,824元(相 當於約172,282港元)(二零 二四年：人民幣2,315元(相 當於約2,463港元)至人民幣 130,691元(相當於約139,082 港元))	市場可資比較公司的每單位售價越高/越低，公平值則越高/越低
貼現率	不適用	10.11%(二零二四年： 10.11%)	貼現率越高/越低，公平值越低/越高

年內，估值方法概無變動。

公平值計量乃基於投資物業之最高及最佳用途，有關用途與該等投資物業的實際用途並無差異。

年內，概無自第三層或任何其他層級的轉入或轉出。

於二零二五年十二月三十一日，本集團正為位於中國內地的若干物業申請產權證書註冊，該等物業的賬面總值約為人民幣104,760,000元(相當於約116,168,000港元)(二零二四年：人民幣107,780,000元(相當於約114,699,000港元))。本公司董事認為，本集團有權合法及有效地佔用或使用該等物業。

# 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

## 19. 商譽

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>賬面值</b>		
於一月一日	1,527	–
收購附屬公司(附註40(a)及(c))	1,692	1,562
匯兌調整	65	(35)
於十二月三十一日	3,284	1,527

通過收購資產管理服務業務合併所產生的商譽(詳情載於附註40(a))及酒店營運及配套業務業務合併所產生的商譽(詳情載於附註40(c))。

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
山融君亭(定義見附註45)現金產生單位	1,495	1,434
山融酒店管理(定義見附註45)現金產生單位	97	93
卓思投資(定義見附註45)現金產生單位	1,692	–
	3,284	1,527

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算確定。該等計算使用以管理層批准的涵蓋五年期財務預算為基礎的現金流量預測。所使用的貼現率為山融君亭現金產生單位、山融酒店管理現金產生單位及卓思投資現金產生單位9.18%、9.18%及8.19%(二零二四年：10.0%、10.0%及零)，反映與相關單位有關的特定風險。管理層根據過往表現及其對市場發展的預期釐定預算毛利率。五年後的現金流量以每年3%、3%及4%(二零二四年：5%、5%及零)或山融君亭現金產生單位、山融酒店管理現金產生單位及卓思投資現金產生單位的穩定增長率推算。所使用的增長率不超過現金產生單位所經營業務的長期平均增長率。

管理層已計算出現金產生單位的使用價值高於現金產生單位的賬面值總額及各自分配的商譽，因此認為本集團的商譽於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並無減值。

管理層相信，任何該等假設的任何合理可能變動均不會導致業務的賬面值超過其各自的可收回金額。

# 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

## 20. 於一間聯營公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一間聯營公司(非上市)之投資成本	559	559
分佔一間聯營公司之累計虧損	(559)	(559)
	-	-

於二零一九年十月八日，本公司之一間全資附屬公司駿盛企業(國際)有限公司與獨立第三方訂立一份成立協議，成立揚州越界未來健康科技有限公司(「揚州越界」)。本集團已認購揚州越界的30%股權，認購代價相當於人民幣1,980,000元(相當於約2,196,000港元)(二零二四年：人民幣1,980,000元(相當於約2,107,000港元))。

揚州越界主要於中國從事買賣及發展美容及保健產品。本集團於該等核心業務尋求機會，以為其股東創造長期價值。本集團認為其對揚州越界有重大影響，乃由於本集團有權委任揚州越界五名董事之中的兩名，相當於揚州越界董事會的40%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已就揚州越界的註冊資本合共支付人民幣500,000元(相當於約559,000港元)(二零二四年：人民幣500,000元(相當於約559,000港元))。於二零二五年十二月三十一日，本集團須於營業牌照簽發日期起計兩年內支付餘下人民幣1,480,000元(相當於約1,637,000港元)(二零二四年：人民幣1,480,000元(相當於約1,575,000港元))的註冊資本，詳情見附註43(b)。

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊資本詳情	成立地點	本集團應佔 擁有權比例		主要業務及 營運地點
			二零二五年	二零二四年	
揚州越界	人民幣6,600,000元	中國	30%	30%	在中國買賣及發展美容 及保健產品

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，應佔揚州越界(並非本集團的重要聯營公司)虧損載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未確認分佔一間聯營公司之累計虧損	7	7

# 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

## 21. 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
上市證券，按公平值：		
香港上市股本證券	8,299	9,909

下表載列香港上市股本證券之對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	9,909	10,154
計入其他全面收入之公平值變動	(1,610)	(245)
於十二月三十一日	8,299	9,909

於二零二五年十二月三十一日之結餘指於聯交所上市之兩份(二零二四年：兩份)上市股本證券。詳情載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港上市股本證券		
民銀資本控股有限公司	5,444	3,944
小魚盈通控股有限公司(前稱中達集團控股有限公司)(「小魚盈通」)	2,855	5,965
於十二月三十一日	8,299	9,909

由於本集團視該等投資為策略性投資，故其被不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入。上市股本證券投資之公平值乃根據於聯交所所報之市場收市價釐定。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無自該等股本證券收取之股息。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約5,444,000港元(二零二四年：9,909,000港元)之按公平值計入其他全面收入之金融資產已作出質押，以作為本集團所獲授之銀行借貸(附註32)(二零二四年：其他借貸(附註33))之抵押。

# 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

## 22. 投資企業債券

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
開曼群島實體發行之非上市企業債券	-	14,553

下表載列按攤銷成本計量之金融資產之對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本金額	20,000	20,000
加：累計所產生利息	4,064	3,275
減：累計已收利息	(4,064)	(750)
減：償還本金款項	(20,000)	-
	-	22,525
減：預期信貸虧損撥備	-	(7,972)
於十二月三十一日	-	14,553

於二零二二年十月二十六日，本公司與獨立第三方（「發行人」）訂立認購協議，認購由開曼群島實體發行之非上市企業債券（「企業債券」），按本金金額為20,000,000港元發行，配息率為固定年利率7.5%，每半年到期支付一次並於二零二五年十月二十五日到期且不可贖回購股權。

發行人為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免獨立投資組合公司，並於香港從事包括證券及債券的投資。發行人透過以低於債務面值的折扣價自獨立第三方收購債務進行投資，並將投資於低估值的證券及債券，以獲取資本收益為目標。本集團擬持有企業債券投資並收取本金及利息的還款。

於二零二五年七月十一日，本集團與發行人訂立相互贖回協議，並贖回金額約23,314,000港元的企業債券，包括截至二零二五年十二月三十一日止年度內的本金20,000,000港元及已計提利息約3,314,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，就投資企業債券計提之預期信貸虧損撥備約為7,972,000港元。由於贖回，有關撥備已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內撥回並終止確認。有關本集團信貸政策的詳情載於附註48(b)(i)。

# 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

## 23. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作買賣之金融資產，按公平值：			
香港上市股本證券	(i)	59,341	76,233
開曼群島非上市投資基金	(ii)	-	38,720
中國金融產品	(iii)	524	368
		<b>59,865</b>	115,321

下表載列年內按公平值計入損益之金融資產之變動之對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	115,321	88,833
添置	207	117
透過收購資產取得(附註40(d))	-	256
出售	(60,888)	(2,411)
公平值變動	5,205	28,532
匯兌調整	20	(6)
於十二月三十一日	<b>59,865</b>	115,321

附註：

(i) 下表披露於截至二零二五年十二月三十一日止年度按公平值計入損益的上市股本證券的組成部分：

股份代號	被投資公司名稱	股權百分比	所持有之 股份數目	總計 千港元
139	小魚盈通	0.69%	8,447,000	1,132
2276	上海康耐特光學科技集團股份有限公司	0.21%	1,020,000	55,080
2436	凌雄科技集團有限公司	0.15%	540,000	2,457
2469	粉筆有限公司	0.01%	240,000	492
6908	宏光半導體有限公司	0.04%	390,000	180
				<b>59,341</b>

## 23. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

(i) (續)

下表披露於截至二零二四年十二月三十一日止年度按公平值計入損益的上市股本證券的組成部分：

股份代號	被投資公司名稱	股權百分比	所持有之 股份數目	總計 千港元
139	小魚盈通	2.900%	501,214,000	7,017
412	山高控股集團有限公司	0.105%	6,310,500	40,955
2276	上海康耐特光學科技集團股份有限公司	0.239%	1,020,000	25,398
2436	凌雄科技集團有限公司	0.153%	540,000	1,987
2469	粉筆有限公司	0.011%	240,000	615
6908	宏光半導體有限公司	0.052%	390,000	261
				76,233

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，香港上市股本證券之公平值，就上市股本證券而言乃根據聯交所所報收市價而釐定。截至二零二五年十二月三十一日止年度，自該等股本證券收取之股息約為312,000港元(二零二四年：323,000港元)。

(ii) 本集團向一間根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免有限公司之獨立投資組合(「開曼基金」)進行投資，項目為以代價32,000,000港元認購開曼基金之無投票權可贖回參與股份，主要目的為資本增值及投資收入。

根據認購協議或有關文件，本集團於開曼基金所持有實益權益為參與股份或股權形式，主要為本集團提供投資回報份額，但並無任何參與或控制開曼基金日常運作之決策權或投票權。開曼基金是由屬於本集團獨立第三方的投資經理成立及管理，有權管理投資及作出投資決策。本公司董事認為，本集團並無對開曼基金的控制權。因此，本集團毋須將開曼基金綜合至綜合財務報表，而是將該項投資分類為按公平值計入損益之基金投資。於二零二四年十二月三十一日，本集團持有開曼基金之全部參與股份。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團以約22,892,000港元的代價贖回開曼基金的全部參與份額。

開曼基金於報告期末之公平值乃由本公司管理層經參考基金管理人發佈的季度表現報告後進行估算。截至二零二四年十二月三十一日止年度，開曼基金之公平值收益約12,429,000港元已確認於綜合損益表。

(iii) 本集團與中國銀行簽訂金融產品合約。該等投資為預期但非保證回報率的收益增值存款。截至二零二五年十二月三十一日止年度的預期回報率為每年1.58%(二零二四年：1.76%)，乃參考相關投資回報釐定。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約零港元(二零二四年：11,291,000港元)之按公平值計入損益之金融資產已作出質押，作為本集團所獲授之其他借貸之抵押(附註33)。

# 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

## 24. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
餐飲及其他消耗品	1,049	1,417

## 25. 應收貸款及利息

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自放債業務(包括應收利息約1,666,000港元 (二零二四年：16,857,000港元))	(i)	53,136	170,863
減：預期信貸虧損撥備		(18,205)	(16,852)
		34,931	154,011
應收票據(包括應收利息約零港元)(二零二四年：940,000港元)	(ii)	-	9,820
減：預期信貸虧損撥備		-	-
		-	9,820
		34,931	163,831

附註：

- (i) 來自4名(二零二四年：7名)獨立借款人的應收貸款按每年5%至7.7%(二零二四年：5%至7.7%)的固定利率計息，並按各貸款協議的條款償還。於二零二五年十二月三十一日，應收貸款及利息(扣除預期信貸虧損)約25,613,000港元(二零二四年：27,613,000港元)及零港元(二零二四年：103,037,000港元)分別以若干物業及一家於香港上市公司的股權作抵押，而約9,318,000港元(二零二四年：23,361,000港元)則屬無抵押。

於二零二五年十二月三十一日，來自2名獨立借款人的有抵押應收貸款及利息(扣除預期信貸虧損)約25,613,000港元(二零二四年：27,613,000港元)已於二零二四年十二月三十一日到期，並已與該等借款人協商於二零二五年十二月前償還。經於年內進一步協商後，該等應收貸款及利息將轉讓予黎先生，詳情載於附註50。該等應收貸款及利息以中國若干物業作抵押，於二零二五年十二月三十一日的公平值約為31,360,000港元(二零二四年：35,140,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，來自一名獨立借款人的無抵押應收貸款及利息(扣除預期信貸虧損)約9,318,000港元(二零二四年：9,790,000港元)已於二零二五年十二月三十一日到期。經於年內進一步協商後，該等應收貸款及利息將轉讓予黎先生，詳情載於附註50。

於二零二四年十二月二十三日，來自2名獨立借款人的若干無抵押應收貸款及利息(總額約13,571,000港元)已同意轉讓予本公司一名董事。有關轉讓已於二零二五年六月三十日完成，詳情載於附註36(i)。於二零二四年十二月三十一日，本集團就該等應收貸款及利息的預期信貸虧損撥備確認撥回約8,013,000港元。

## 25. 應收貸款及利息(續)

附註：(續)

(i) (續)

於二零一九年，本集團向小魚盈通授出合共不可撤銷的貸款融資，並於到期時續期。於二零二四年十二月三十一日，來自小魚盈通的應收貸款及利息總額約為103,037,000港元，以於香港聯合交易所上市的一家公司股份(「抵押股份」)作抵押，按每年7%計息，到期日為二零二四年十二月三十一日。

於二零二五年二月二十七日，本集團與小魚盈通訂立有條件新貸款協議，據此雙方同意：(1)未償還應收貸款及利息的提款期及還款日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二五年十二月三十一日(或由世界財務(定義見附註45)全權酌情決定延長至二零二六年十二月三十一日)；及(2)應收貸款及利息的本金額自二零二五年二月二十日起調整為約91,983,000港元，並已於二零二五年四月十七日的股東特別大會上獲本公司股東批准。

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有的押記股份公平值約為424,160,000港元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與小魚盈通訂立協議，雙方同意於股票市場出售餘下押記股份，本集團因此所得淨收益約為323,706,000港元，其中約95,741,000港元用於全數清償小魚盈通的未償還應收貸款及利息，餘額約227,965,000港元則退還小魚盈通。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團應收貸款及利息總額中，來自一名正進行清盤程序的獨立借款人的款項合共11,388,000港元(二零二四年：11,388,000港元)，該借款人的未償還結餘已全數撇減。

(ii) 於二零二三年，本集團向兩名獨立發行人分別以7,800,000港元及5,000,000港元認購兩張短期票據，兩張票據均以每年5.5%的利率計息，到期日分別為二零二四年三月二日及二零二四年三月八日。該等應收票據分別以公平值約7,800,000港元及5,425,000港元的若干債券或上市證券作為擔保。

於二零二四年十二月二十三日，賬面總值約9,820,000港元的應收票據同意轉讓予本公司一名董事。該等轉讓已於二零二五年六月三十日完成，詳情載於附註36(i)。截至二零二四年十二月三十一日，本集團確認撥回預期信貸虧損撥備約3,511,000港元。

來自放債業務之應收貸款及利息之總賬面值變動如下：

	階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	110,036	94,969	21,649	226,654
添置	7,344	2,057	-	9,401
還款	(772)	(44,339)	(10,261)	(55,372)
轉撥至階段2	(13,571)	13,571	-	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>103,037</b>	<b>66,258</b>	<b>11,388</b>	<b>180,683</b>
添置	<b>4,704</b>	<b>881</b>	-	<b>5,585</b>
還款	<b>(107,741)</b>	<b>(2,000)</b>	-	<b>(109,741)</b>
轉撥至應收一名董事款項(附註36(i))	-	<b>(23,391)</b>	-	<b>(23,391)</b>
於二零二五年十二月三十一日	-	<b>41,748</b>	<b>11,388</b>	<b>53,136</b>

# 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

## 25. 應收貸款及利息(續)

來自放債業務之應收貸款及利息之預期信貸虧損撥備的變動如下：

	階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	-	5,464	11,388	16,852
添置	-	316	-	316
風險參數變動	-	1,037	-	1,037
於二零二五年十二月三十一日	-	6,817	11,388	18,205
預期信貸虧損率	-	16.33%	100%	34.26%

	階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	2,486	14,502	11,388	28,376
添置	109	516	-	625
還款	(141)	(5,820)	-	(5,961)
風險參數變動	-	(6,188)	-	(6,188)
轉撥至階段2	(2,454)	2,454	-	-
於二零二四年十二月三十一日	-	5,464	11,388	16,852
預期信貸虧損率	-	8.25%	100%	9.33%

本集團管理層已檢討應收貸款以評估減值，減值金額乃根據可收回程度之評估、賬齡分析及管理層之判斷，包括目前之信用度及個別重大賬目之過往統計資料釐定。

# 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

## 25. 應收貸款及利息(續)

余慶銳先生為小魚盈通及本公司之共同董事。本集團之應收貸款及利息根據香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規則(第622G章)披露如下：

	年內未償還之 最高金額 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
小魚盈通貸款總額(包括應收利息約零港元 (二零二四年：14,005,000港元))	107,741	-	103,037

## 26. 遞延稅項

以下為本集團就財務報告而言的遞延稅項結餘概要：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項資產	3,004	2,781
遞延稅項負債	(15,030)	(20,375)
	<b>(12,026)</b>	(17,594)

年內遞延稅項變動如下：

	信貸虧損撥備 千港元	其他借款修訂 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	6,877	-	6,877
透過資產收購獲得(附註40(f))	-	(5,829)	(5,829)
損益扣除的遞延稅項(附註11)	(4,096)	(14,793)	(18,889)
匯兌調整	-	247	247
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	2,781	(20,375)	(17,594)
計入損益的遞延稅項(附註11)	223	6,066	6,289
匯兌調整	-	(721)	(721)
於二零二五年十二月三十一日	3,004	(15,030)	(12,026)

# 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

## 26. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約193,591,000港元(二零二四年：183,347,000港元)，可供用於抵銷源自香港的未來溢利。該等未動用稅項虧損須待香港稅務局批准作實，且可無限期結轉。此外，於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約人民幣56,888,000元(相當於約63,083,000港元)(二零二四年：人民幣35,819,000元(相當於約38,119,000港元))，可供用於抵銷源自中國的未來溢利。該等未動用稅項虧損須待中國稅務局批准作實，且可於產生相應虧損的年度起計五年內結轉。基於未來溢利來源的不可預測性，因此概無確認任何遞延稅項資產。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就於中國成立之公司賺取溢利向非中國稅務居民宣派之股息須繳納10%預扣稅。協定稅率5%將適用於香港註冊成立之合資格投資者。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無就若干中國附屬公司之未分派溢利合共約人民幣2,114,000元(相當於約2,344,000港元(二零二四年：人民幣4,280,000元(相當於約4,583,000港元)))確認中國預扣稅撥備約人民幣21,140,000元(相當於約23,440,000港元)(二零二四年：人民幣42,803,000元(相當於約45,827,000港元))，原因是本公司控制中國附屬公司之股息政策，而其釐定於可預見未來中國附屬公司之未分派溢利可能不會分派。

## 27. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款總額		<b>15,187</b>	17,319
減：預期信貸虧損撥備(附註48(b)(ii))		<b>(8,913)</b>	(5,455)
應收貿易賬款淨額	(i)	<b>6,274</b>	11,864
其他應收款項總額		<b>6,742</b>	10,295
減：預期信貸虧損撥備(附註48(b)(i))		<b>(1,889)</b>	(1,502)
其他應收款項，淨額	(ii)	<b>4,853</b>	8,793
按金及預付款項	(iii)	<b>2,256</b>	2,237
應收融資租賃款項	(iv)	<b>1,695</b>	–
其他可退回稅項		<b>11,795</b>	12,351
		<b>26,873</b>	35,245
減：分類為非流動資產的應收融資租賃款項及按金		<b>(856)</b>	–
		<b>26,017</b>	35,245

## 27. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：

### (i) 應收貿易賬款

於二零二四年一月一日，來自客戶合約的應收貿易賬款約為1,612,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款主要來自酒店營運及配套業務、物業投資、管理及經紀服務，以及資產管理服務(二零二四年：酒店營運及配套業務，以及物業投資、管理及經紀服務)。概無就該等應收貿易賬款收取利息。

以下為根據發票日期(其與各自之確認收益日期接近)呈列之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	5,590	10,518
31至90日	878	650
91至180日	903	940
181至360日	1,925	2,450
360日以上	5,891	2,761
減：預期信貸虧損撥備	(8,913)	(5,455)
	<b>6,274</b>	<b>11,864</b>

### (ii) 其他應收款項

於二零二二年十二月三十一日，其他應收款項包含於二零二二年與轉讓若干質押股份予兩名獨立第三方的相關代價(「代價」)之應收總額，約為45,746,000港元。於二零二四年三月二十二日，世界財務以約45,746,000港元之代價將代價轉讓予本公司。

於二零二三年，本公司作為受讓方，與一名獨立第三方(作為轉讓方)訂立債務轉讓契約，據此，轉讓方將一名債務人應付轉讓方約21,060,000港元之債務連同約7,389,000港元之利息，以20,000,000港元之代價轉讓予本公司(「債務轉讓」)。本集團支付之20,000,000港元代價已於二零二三年十二月三十一日列於其他應收款項項下。於二零二四年三月二十二日，本公司與轉讓方自願終止、撤銷及取消該債務轉讓，20,000,000港元之代價將由轉讓方退還予本公司(「退款」)。

於二零二四年三月二十二日，本集團已有條件同意轉讓，而本公司董事及主要股東黎先生已有條件同意接受轉讓與質押證券轉讓相關之代價應收總額及與債務轉讓相關之退款，代價約為65,746,000港元。該轉讓已於二零二四年八月五日於本公司股東特別大會上獲批准，有關款項已於二零二四年十二月三十一日列於應收董事款項(附註36(i))項下。

於二零二四年十二月三十一日，本集團就代價應收款項及債務轉讓應收款項確認撥回預期信貸損失撥備23,735,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，其他應收款項亦包括中國投資物業相關的應收租金總額約4,151,000港元(二零二四年：5,301,000港元)。截至該日期，本集團就應收租金確認預期信貸虧損撥備約1,889,000港元(二零二四年：1,502,000港元)。

# 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

## 27. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

### (iii) 按金及預付款項

於二零二五年十二月三十一日，結餘主要包括行政開支預付款項約1,973,000港元(二零二四年：1,988,000港元)及已支付租賃及公共事業按金約283,000港元(二零二四年：249,000港元)。

### (iv) 應收融資租賃款項

於二零二五年十二月三十一日，出租物業已按融資租賃分類，原因為該分租安排的條款實質上已將主租賃的所有風險及回報轉移予承租人。就融資租賃而言，承租人到期應付金額確認為應收融資租賃款項，剩餘租賃期限為2.4年。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收融資租賃款項		
一年內	865	—
超過一年但不超過兩年	865	—
減未賺取融資收益	1,730 (35)	—
應收租賃付款現值	1,695	—
分析為		
— 非流動資產	856	—
— 流動資產	839	—
	1,695	—

## 28. 現金及銀行結餘

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘(附註)	212,322	99,275

附註：現金及銀行結餘指銀行現金及手頭現金。銀行結餘基於每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好之銀行，該等銀行近期並無拖欠記錄。

於二零二五年十二月三十一日，約35,855,000港元(二零二四年：16,167,000港元)乃以人民幣計值並存放於中國之銀行。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營匯兌業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

# 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

## 29. 貿易應付賬款、應計費用及其他應付賬款

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易賬款	(i)	<b>6,294</b>	4,651
其他應付款項	(ii)	<b>46,528</b>	19,798
應計費用	(iii)	<b>7,663</b>	8,993
其他應付稅項		<b>167</b>	1,553
預收租賃收入		<b>2,902</b>	933
已收租賃按金		<b>1,974</b>	2,525
		<b>66,928</b>	38,453

附註：

### (i) 應付貿易賬款

於本年度，本集團供應商所提供的信貸期介乎30日至90日(二零二四年：相同)。根據發票日期作出應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	<b>2,291</b>	2,040
31至90日	<b>820</b>	223
91至360日	<b>2,312</b>	302
360日以上	<b>871</b>	2,086
	<b>6,294</b>	4,651

### (ii) 其他應付賬款

於二零二五年十二月三十一日，金額為無港元(二零二四年：2,897,000港元)，代表向一名獨立第三方借入以每年3%利率計息的貸款。於二零二五年十二月三十一日的應付利息(計入應計費用)約為零港元(二零二四年：207,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，金額約為人民幣27,495,000元(相當於約30,488,000港元)，代表因附註40(b)所述收購一間附屬公司而應付一名獨立第三方的款項。該結餘為無抵押、免息及按要求償還。

於二零二五年十二月三十一日，金額分別約為人民幣7,855,000元(相當於約8,710,000港元)(二零二四年：人民幣12,308,000元(相當於約13,098,000港元))及約零港元(二零二四年：人民幣141,000元(相當於約150,000港元))，代表就自有酒店物業的建築供應商及酒店運營設備供應商的應付款項。

### (iii) 應計費用

於二零二五年十二月三十一日，結餘主要包括應計專業費用約3,124,000港元(二零二四年：3,541,000港元)，及應計員工成本約3,218,000港元(二零二四年：3,374,000港元)。

# 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

## 30. 合約負債

當客戶於本集團確認相關收入前支付代價時，本集團確認合約負債。合約負債乃產生自：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
酒店營運及配套業務	1,400	1,294
物業管理服務	3,776	5,340
	<b>5,176</b>	6,634

合約負債包括(i)就本集團酒店業務及配套業務預付卡向客戶預收的可退回按金；及(ii)就物業管理服務向物業擁有人預收的管理費。合約負債變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	6,634	-
透過資產收購取得(附註40(d))	-	3,565
透過業務合併取得(附註40(c))	-	327
因年內收取客戶按金導致合約負債增加	17,622	20,136
年內確認為收益的合約負債減少	(19,359)	(17,283)
匯兌調整	279	(111)
於十二月三十一日	<b>5,176</b>	6,634

# 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

## 31. 租賃負債

於綜合財務狀況表呈列之租賃負債如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付租賃負債：		
— 一年內	5,150	4,682
— 超過一年惟少於兩年	3,687	5,481
— 超過兩年惟少於五年	6,653	6,385
— 超過五年	24,395	25,541
	<b>39,885</b>	42,089
減：未來融資開支	<b>(18,441)</b>	(19,647)
	<b>21,444</b>	22,442
減：分類為流動負債部分	<b>(3,238)</b>	(2,699)
非流動負債	<b>18,206</b>	19,743

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團已承租辦公室物業、酒店物業及購物中心物業。該等租賃於綜合財務狀況表列示為使用權資產、投資物業及租賃負債。

各項租賃通常施加使用權資產(投資物業項下的購物中心物業除外)僅可供本集團使用的限制。於該等租賃合約內，租賃不包含任何可變租賃付款、延期權及終止權。

# 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

## 31. 租賃負債(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團訂立辦公室租賃的續租合約。就租賃修訂而言，本集團分別確認使用權資產(附註17)約309,000港元及租賃負債約309,000港元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與業主訂立購物中心物業的租賃協議，並與承租人訂立分租協議。本集團初始確認應收融資租賃款項約2,484,000港元，撇除確認投資物業約798,000港元(附註18)，並確認於轉讓至應收融資租賃款項時對投資物業撇除確認的收益1,686,000港元(附註8)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就修訂酒店物業的租金金額及提早終止辦公室物業的租賃訂立經修訂租賃修訂協議。於租賃修訂，本集團分別終止確認使用權資產約1,037,000港元(附註17)及租賃負債約703,000港元，並確認修訂虧損約334,000港元。

下表載述於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團於綜合財務狀況表確認為使用權資產及投資物業之租賃活動的性質：

	增量借貸利率		租賃數量		剩餘租期(月)	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
<b>使用權資產</b>						
辦公室物業	14.87%	7.60%	1	1	13.5	11
酒店物業	6.51%	6.51%	1	1	18	30
<b>應收融資租賃款項</b>						
購物中心物業	1.91%	不適用	1	不適用	33.5	N/A
<b>投資物業</b>						
購物中心物業	10.11%	10.11%	1	1	210	222

# 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

## 32. 銀行借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有抵押銀行借貸	<b>199,623</b>	217,368
呈列為：		
毋須於報告期末起計一年內償還但包含應要求償還條款之 銀行借貸賬面金額(顯示於流動負債項下)	<b>166,521</b>	177,279
須於一年內償還之賬面金額	<b>33,102</b>	40,089
	<b>199,623</b>	217,368

根據借貸協議所載的預定還款日期且毋須計及任何按要求償還條款之影響的到期須償還之銀行借貸如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	<b>33,102</b>	40,089
超過一年，但少於兩年	<b>10,941</b>	10,406
超過兩年，但少於五年	<b>34,659</b>	33,243
超過五年	<b>120,921</b>	133,630
	<b>199,623</b>	217,368

於二零二五年十二月三十一日，銀行借貸以(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)；(iii)香港銀行同業拆息(一週至一個月)加年利率2%(二零二四年：以(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)；(iii)香港銀行同業拆息(一週至一個月)加年利率2.5%)計息。銀行借貸之加權平均實際年利率如下：

	二零二五年	二零二四年
有抵押銀行借貸	<b>2.93%–3.32%</b>	3.54%–6.88%

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸以投資物業(附註18)及按公平值計入其他全面收入之金融資產(附註21)作抵押，金額分別約為574,000,000港元及5,444,000港元(二零二四年：564,000,000港元及零港元)。

# 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

## 33. 其他借貸

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付以下各方其他借貸：			
證券經紀A	(i)	–	50,283
證券經紀B	(ii)	–	34,906
證券經紀C	(iii)	–	690
附屬公司董事貸款	(iv)	97,890	86,734
個別第三方貸款	(v)	234,883	208,824
		<b>332,773</b>	381,437
呈列為：			
須於報告期末起計一年內償還且包含應要求償還條款之其他借貸賬面金額		–	85,879
須於一年內償還之賬面金額		16,972	1,774
流動負債		16,972	87,653
超過一年惟少於兩年		20,036	13,307
超過兩年惟少於五年		159,722	117,468
超過五年		136,043	163,009
非流動負債		315,801	293,784
		<b>332,773</b>	381,437

附註：

### (i) 證券經紀A

於二零一八年三月二十六日，本集團全資附屬公司金馬香港投資有限公司(「金馬」)與獨立證券經紀商證券經紀A訂立保證金貸款賬戶客戶協議(「保證金貸款協議A」)。根據保證金貸款協議A，證券經紀A向本集團提供最多82,000,000港元(二零二四年：82,000,000港元)的保證金貸款融資。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已動用證券經紀A授出的保證金貸款融資中約50,283,000港元。該貸款為免息。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已全數償還應付證券經紀商A的保證金貸款。

### (ii) 證券經紀B

於二零一八年六月八日，金馬與獨立認可金融機構證券經紀B訂立循環貸款賬戶客戶協議(「循環貸款協議」)。根據循環貸款協議，證券經紀B按港元最優惠利率減年利率2%向本集團提供循環貸款融資最多35,000,000港元(二零二四年：35,000,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團已動用證券經紀B授出的保證金貸款融資中約34,906,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已全數償還應付證券經紀商B的循環貸款。

## 33. 其他借貸(續)

附註：(續)

### (iii) 證券經紀C

於二零一八年，本公司與證券經紀C(「保證金融資方」)訂立若干服務協議。根據服務協議，保證金融資方向本集團提供每日上限金額最多100,000,000港元之保證金貸款融資及每年不超過8,000,000港元之保證金貸款利息，固定年利率為8%。應付保證金融資方之其他借貸須按要求償還，並可由保證金融資方全權酌情修改或終止。於二零二四年十二月三十一日，本集團已動用證券經紀C授出的保證金貸款融資約690,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已全數償還應付證券經紀C的保證金貸款。

### (iv) 附屬公司董事貸款

本公司間接全資附屬公司長治市紫裕物資有限公司於向附屬公司一名董事借入貸款，貸款結餘約為人民幣90,810,000元(相當於約100,699,000港元)(二零二四年：人民幣90,810,000元(相當於約96,640,000港元))，該貸款為無抵押及按固定年利率3.95%(二零二四年：3.95%)計息。該貸款按預定還款期還款，並將於二零三四年五月三十一日到期。於二零二五年十二月三十一日，該貸款的賬面價值約為85,859,000港元(二零二四年：76,075,000港元)，實際年利率為8.33%(二零二四年：8.33%)。

於二零二四年十月，本公司間接全資附屬公司美聯行物業(定義見附註45)與附屬公司一名董事訂立一份貸款協議，貸款結餘約為人民幣13,000,000元(相當於約14,415,000港元)(二零二四年：人民幣13,000,000元(相當於14,087,000港元))，為無抵押及按固定年利率4%(二零二四年：4%)計息。貸款按預定還款期限償還，並將於二零三四年九月三十日到期。貸款協議被視為對現有財務負債的重大修改。截至二零二四年十二月三十一日止年度重大修訂收益3,449,000港元於損益內確認。於二零二五年十二月三十一日，該貸款的賬面價值約為12,031,000港元(二零二四年：10,659,000港元)，實際年利率為8.32%(二零二四年：8.32%)。

### (v) 個別第三方貸款

本集團於二零二四年十月與若干個別第三方訂立若干貸款協議，總貸款結餘約為人民幣250,499,000元(相當於約277,779,000港元)(二零二四年：人民幣250,499,000元(相當於約269,970,000港元))，該等貸款為無抵押及按固定年利率4%計息(二零二四年：4%)。貸款的還款期按預定還款期計算，並將於二零三四年九月三十日到期。該等貸款協議被視為現有財務負債的重大修訂。截至二零二四年十二月三十一日止年度，重大修訂收益61,757,000港元於損益中確認。於二零二五年十二月三十一日，該貸款的賬面價值約為234,883,000港元(二零二四年：208,824,000港元)，實際年利率介乎7.78%至8.31%(二零二四年：7.78%至8.31%之間)。

# 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

## 33. 其他借貸(續)

本集團應付證券經紀A、證券經紀B及證券經紀C之其他借貸已由以下資產抵押：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業	18	-	252,000
按公平值計入其他全面收入之金融資產	21	-	9,909
按公平值計入損益之金融資產	23	-	11,291

部分其他借貸約零港元(二零二四年：50,283,000港元)須履行契約協定，惟若干契約尚未得以履行。本公司董事認為，證券經紀人不太可能行使其酌情權要求立刻還款。

## 34. 承兌票據

於二零二四年，本集團發行本金為13,600,000港元的承兌票據，用以支付截至二零二四年十二月三十一日止年度內如附註40(f)所披露的收購資產部分代價。該承兌票據將於二零二七年七月三十一日到期，按每年固定利率5%計息，利息每年到期後支付。於二零二五年二月二十一日，賬面金額約13,913,000港元的承兌票據以總市值約11,594,000港元發行23,188,310股本公司股份結算，從而在綜合損益表中確認提前贖回承兌票據的收益約2,319,000港元，於其他收入及收益項下列示。

於二零二五年四月一日，本集團就附註40(b)所述收購資產的相關代價，發行本金額為15,778,000港元的承兌票據作為部分結算代價。該承兌票據將於二零二八年三月三十一日到期，自二零二六年四月一日起按每年5%固定利率計息，並每年於到期後支付。承兌票據的實際利率為3.33%。

截至二零二五年十二月三十一日的賬面淨額約為16,174,000港元(二零二四年：13,887,000港元)，其中約396,000港元(二零二四年：287,000港元)的應計利息列入流動負債，15,778,000港元(二零二四年：13,600,000港元)的未償還本金列入非流動負債(二零二四年：流動負債)。

## 35. 應付債券

於二零二三年一月五日，本集團已發行一項本金42,200,000的債券，原定到期日為二零二五年一月四日，以港元最優惠利率加年利率2.5%的浮動利率計息，並應於每季度支付利息。於二零二四年十二月二十七日，本集團已與債券持有人延長到期日至二零二五年四月四日。於二零二五年四月四日，本集團與債券持有人進一步將到期日延長至二零二五年七月四日。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已以現金全數清償應付債券，金額約46,253,000港元，包括本金42,200,000港元及應計利息約4,053,000港元。

於二零二四年十二月三十一日的賬面淨值約為44,857,000港元，其中約2,657,000港元的應計利息及於二零二四年十二月三十一日的未償還本金42,200,000港元分類為流動負債。

# 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

## 36. 應收一名董事款項及一名董事貸款

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收黎先生款項	(i)	<b>1,137</b>	65,746
來自黎先生之貸款	(ii)	<b>158,418</b>	70,608
呈列為：			
非流動負債		<b>136,240</b>	49,324
流動負債		<b>22,178</b>	21,284
		<b>158,418</b>	70,608

附註：

- (i) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。於二零二四年十二月二十三日，本公司的全資附屬公司Future Group Investment Holdings Limited(作為買方)與黎先生(作為賣方)訂立有條件臨時協議，據此買方有條件同意收購，而黎先生有條件同意出售位於香港樂活道20號樂園28樓B室的物業，代價為88,000,000港元。同日，本公司(作為轉讓方)與黎先生(作為受讓方)訂立轉讓契據，據此本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接受轉讓約13,571,000港元的若干應收貸款及利息(附註25(i))及約9,820,000港元的應收票據(附註25(ii))，代價約為23,391,000港元。該等轉讓的代價約23,391,000港元，連同截至二零二四年十二月三十一日應向一名董事黎先生收取的款項約65,746,000港元，與收購物業代價88,000,000港元對銷，致使黎先生於二零二五年十二月三十一日淨欠本集團約1,137,000港元。有條件臨時協議及轉讓契據已於二零二五年三月十四日召開的股東特別大會上獲股東批准，並於二零二五年六月三十日完成。
- (ii) 於二零二四年二月五日，黎先生借出人民幣20,000,000元(約21,716,000港元)予本公司之全資附屬公司深圳柏億(定義見附註45)，為無抵押、免息及須按要求償還。截至二零二五年十二月三十一日，黎先生貸款的賬面金額約為22,178,000港元(二零二四年：21,284,000港元)。

誠如附註40所述，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度因收購業務或資產而向若干賣方支付若干應付代價。於二零二四年十二月三十一日，賣方D(定義見附註40(c))，應付代價為人民幣15,400,000元)、賣方E(定義見附註40(d))，應付代價為人民幣35,400,000元)、賣方G(定義見附註40(e))，應付代價為人民幣15,000,000元)及一名其他應付款項為人民幣3,200,000元的債權人與黎先生訂立若干貸款轉讓協議，該等賣方及債權人同意轉讓及黎先生同意接受本集團轉讓該等應付款項合共人民幣69,000,000元(相當於約73,430,000港元)，代價為黎先生向該等賣方及債權人支付相同金額。於該等貸款轉讓後，黎先生與本集團訂立若干貸款安排，並同意該等欠其的貸款合共人民幣69,000,000元(相當於73,430,000港元)為無抵押、免息及將於二零二九年十二月三十一日到期。該等貸款協議被視為現有財務負債的重大修訂。截至二零二四年十二月三十一日止年度重大修訂收益24,106,000港元計入其他儲備。於二零二五年十二月三十一日，黎先生貸款之賬面值約為55,660,000港元(二零二四年：49,324,000港元)，實際年利率介乎7.78%至8.31%(二零二四年：7.78%至8.31%)之間。

# 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

## 36. 應收一名董事款項及一名董事貸款(續)

附註：(續)

(ii) (續)

於二零二五年十月二十七日，本公司與黎先生全資擁有的公司Rejoice Holdings Limited訂立貸款協議，後者同意向本公司提供合共本金上限為200,000,000港元的貸款。同日，本公司提款80,000,000港元，為無抵押、且利率按香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈的港元最優惠貸款利率減1%計算，自二零二五年十月二十七日起，並於二零二八年十月二十六日全數償還。截至二零二五年十二月三十一日，該貸款的賬面金額約為80,580,000港元(二零二四年：無)，包括本金80,000,000港元及應計利息580,000港元分類為非流動負債。實際利率為4.0%。

## 37. 股本

	普通股數目 (附註(i))	優先股數目	金額 千港元
<b>股本</b>			
每股0.4港元之普通股			
法定：			
於二零二四年一月一日、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	623,700,000	1,300,000	250,000
已發行及繳足：			
於二零二四年一月一日	232,190,982	—	92,876
發行股份(附註(ii))	21,700,000	—	8,680
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	253,890,982	—	101,556
發行股份(附註(iii))	47,616,910	—	19,047
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>	<b>301,507,892</b>	<b>—</b>	<b>120,603</b>

附註：

- (i) 由本公司發行之所有普通股於各方面享有同等地位。
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司合共配發及發行21,700,000股股份，並記入股本約8,680,000港元及股份溢價約6,510,000港元，用於收購資產。詳情載於附註40(f)。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司合共配發及發行47,616,910股股份，並記入股本約19,047,000港元及股份溢價約3,021,000港元，用於清償附註34所述承兌票據及收購附註40(a)及(b)所述附屬公司。

### 38. 儲備

下文載述擁有人權益內各儲備之性質及目的：

儲備	概況及目的
股份溢價	根據開曼群島第22章公司法(修訂本)，本公司之股份溢價可供根據其組織章程大綱或細則之條文支付向股東作出的分派或股息，惟緊接支付有關分派或股息後，本公司須有能力償還一般業務過程中的到期債務。
換算儲備	將海外業務之資產淨值重新換算為呈列貨幣產生之累計收益／虧損。
公平值儲備(不可劃轉)	確認分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產產生之收益／虧損。
法定公積金	根據中國公司法，本公司於中國註冊的附屬公司須將按照中國公認會計原則釐定的年度法定稅後利潤的10%(在沖減過往年度虧損後)撥至法定公積金，直到法定公積金餘額達到實體註冊資本的50%為止。法定公積金可以用來彌補過往年度虧損，也可以資本化為註冊資本，惟事後法定公積金的餘額不得少於註冊資本的25%。
其他儲備	重大修訂一名董事貸款所產生的收益／虧損。

#### 本公司

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,595,687	(911,007)	684,680
年內虧損及全面虧損總額	-	(135,634)	(135,634)
發行股份(附註37(ii))	6,510	-	6,510
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>1,602,197</b>	<b>(1,046,641)</b>	<b>555,556</b>
年內虧損及全面虧損總額	-	(137,596)	(137,596)
發行股份(附註37(iii))	<b>3,021</b>	-	<b>3,021</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>1,605,218</b>	<b>(1,184,237)</b>	<b>420,981</b>

# 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

## 39. 以股權結算以股份為基礎交易

### (a) 購股權計劃

根據本公司於二零一二年二月二十二日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納一項購股權計劃（「二零一二年計劃」）。

根據本公司於二零二一年六月三十日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，二零一二年計劃被終止，並採納一項新購股權計劃（「二零二一年計劃」）。採納二零二一年計劃，無論如何將不會影響已根據二零一二年計劃授出之未行使購股權之條款，並將繼續有效及受二零一二年計劃之條文規限。

二零二一年計劃旨在使本公司能向選定的合資格參與者授出購股權，以激勵或嘉許彼等曾經或可能對本集團作出的貢獻及／或幫助本集團聘用及保留優秀人才以及吸引對本集團而言有價值的人力資源。董事會可全權酌情向任何合資格參與者（包括本集團之僱員、董事、顧問、顧問公司及職員（包括本集團之任何董事，不論為執行董事或非執行董事，亦不論是否獨立））授予期權。根據二零二一年計劃及本公司其他任何購股權計劃所授出但尚未行使之所有未行使購股權而可發行之股份總數，不得超過不時已發行股份總數之30%。根據二零二一年計劃可授出之購股權而可供發行之股份總數，不得合共超過已發行股份之10%。購股權須於授出日期起計21日內（包括授出日期）接受，並須支付每次授出購股權1港元。購股權可於董事於授出時釐定並通知受讓人之期間內任何時間行使（受制於董事釐定之若干歸屬期（如有）），惟該期間不得超過自授出日期起計十年，並受制於二零二一年計劃之提早終止條款。行使價由董事全權酌情釐定，但不得低於以下三者之最高者：(i)授出日期（必須為營業日）股份於聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)授出日期前五個連續營業日股份於聯交所每日報價表所示收市價之平均值；及(iii)授出日期股份之面值。

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，均無尚未行使購股權。

## 39. 以股權結算以股份為基礎交易(續)

### (b) 以股權結算以股份為基礎交易

本公司董事於二零一五年七月十五日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰若干僱員及人士對本集團之貢獻，並提供獎勵以挽留彼等，支持本集團之持續經營和發展，亦吸納適合人才，支持本集團的進一步發展及對本集團作出貢獻。本集團已委任一名受託人管理股份獎勵計劃。

根據股份獎勵計劃，管理委員會或受託人可購入本公司股份，成本由本公司支付。該等股份將由經甄選人士以信託形式持有，直至歸屬規定及條件獲達成為止。

本公司董事可不時全權酌情挑選任何行政人員、高級職員、董事、本集團任何成員公司發行之任何證券之持有人及本集團其他人士(統稱「選定人士」)參與股份獎勵計劃，並無償向本集團任何選定人士授出有關數目之獎勵股份。本公司董事有權就獎勵股份歸屬施加任何條件(包括於獎勵後持續留任本集團之期間)。

股份獎勵計劃於採納日期生效，並已於二零二五年七月十四日屆滿。

倘獎勵股份的總額連同行使本公司購股權計劃下已授出但尚未行使的購股權而可能發行的股份，佔有關授出當日已發行股份合共超過30%，本公司將不會根據股份獎勵計劃發行或授出任何獎勵股份。

於本年度，概無本公司股份獲股份獎勵計劃之受託人根據股份獎勵計劃之信託契約購入(二零二四年：無)。於本年度，概無股份獎勵已獲授出、歸屬、失效及註銷(二零二四年：無)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無本公司股份由股份獎勵計劃之受託人持有。

# 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

## 40. 收購附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### (a) 以業務合併入賬的附屬公司收購事項－卓思投資(定義見附註45)

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名獨立賣方(「賣方A」)訂立買賣協議，據此本公司有條件同意收購，而賣方A有條件同意出售卓思投資的全部已發行股本，代價為2,000,000港元(須按有形資產淨值作出調整)，其中1,000,000港元(須按有形資產淨值作出調整)於完成時以現金支付，另1,000,000港元於完成時由本公司向賣方A配發及發行1,428,600股新股份結算，每股新股份的發行價為0.7港元。

收購卓思投資的全部股本權益已於二零二五年一月二十八日完成。與賣方A最終議定之現金代價於完成時約為1,850,000港元。完成後，卓思投資及其附屬公司卓思基金管理有限公司成為本公司的全資附屬公司。卓思投資為投資控股公司，卓思基金管理有限公司為根據香港法例第571章《證券及期貨條例》獲許可從事第9類(資產管理)受規管活動的公司。是次收購為本集團提供平台，以擴展、探索及開拓香港資產管理服務的新市場。該收購以收購法入賬。

於收購事項日期，對卓思投資收購可識別資產及承擔可識別負債的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	117
使用權資產	292
其他應收款項	303
現金及銀行結餘	657
應付賬款、應計費用及其他應付款項	(99)
租賃負債	(298)
可識別淨資產總額	972
商譽	1,692
應付總代價	2,664
應付總代價的結算方式：	
現金	1,850
發行本公司股份	814
	2,664

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度(續)

### (a) 以業務合併入賬的附屬公司收購事項－卓思投資(定義見附註45)(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度收購卓思投資的現金流量變動：

	千港元
收購附屬公司產生的現金淨流出：	
已付現金代價	1,850
減：已獲得現金及銀行結餘	(657)
	1,193

與收購相關的費用約30,000港元已從已轉讓代價中剔除，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表的行政開支項下確認為費用。

商譽於收購中產生，原因在於合併成本包含控制權溢價。此外，為完成合併而支付的代價實際上包含與預期協同效益、收入增長及未來市場發展相關的金額。由於該等效益不符合可辨認無形資產的確認標準，故不與商譽分開確認。預期收購所產生的商譽概不可就稅務用途作出扣除。

自收購日起，卓思投資於截至二零二五年十二月三十一日止年度為本集團貢獻收入約3,374,000港元，並為本集團整體業績帶來虧損約625,000港元。

假設收購於二零二五年一月一日完成，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的收入將約為114,718,000港元，本集團的虧損將約為52,544,000港元。上述備考資料僅供說明用途，並不一定反映假設收購於二零二五年一月一日完成後本集團實際可能實現的收入及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

# 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

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度(續)

### (b) 透過收購附屬公司收購資產 – *Aspire Holding* (定義見附註45)

於二零二五年二月二十七日，本公司與賣方(「賣方B」)訂立買賣協議，據此本公司有條件同意收購及接受轉讓，而賣方B有條件同意出售及轉讓Aspire Holding的全部股本權益及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。股東貸款代價26,596,000港元乃考慮到買賣協議日期的股東貸款賬面金額約人民幣25,000,000元(約26,596,000港元)後釐定。

根據買賣協議，27,738,000港元的總代價於完成時由本公司以下列方式支付：(i)以向賣方B配發及發行23,000,000股代價股份(每股代價股份發行價為0.52港元)支付11,960,000港元；及(ii)向賣方B發行本金額為15,778,000港元的承兌票據結算餘下餘額15,778,000港元。

收購Aspire Holding的全部股本權益已於二零二五年四月一日完成。完成後，Aspire Holding成為本公司的直接全資附屬公司。

Aspire Holding為深圳市融慧通實業有限公司(「深圳融慧通」)的控股公司。深圳融慧通為投資控股公司，持有中國兩個物業。本集團按照香港財務報告準則第3號「業務合併」中的選擇性集中測試，認定所收購總資產(不包括現金及銀行結餘)的公平值實質上集中於一組類似的可識別資產(即兩個物業)，並據此將該收購入賬為資產收購。收購事項為本集團帶來投資機會，以拓展本集團在物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國的物業投資組合多元化。

# 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

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度(續)

### (b) 透過收購附屬公司收購資產—Aspire Holding(定義見附註45)(續)

於收購事項日期，對Aspire Holding收購可識別資產及承擔可識別負債的公平值如下：

	千港元
投資物業	54,769
其他應收款項	17
現金及銀行結餘	95
應計費用及其他應付款項	(29,443)
股東貸款	(26,771)
本集團取得的淨負債	(1,333)
加：轉讓股東貸款	26,771
應付總代價	25,438
應付總代價的結算方式：	
發行本公司股份	9,660
發行承兌票據	15,778
	25,438

截至二零二五年十二月三十一日止年度與Aspire Holding收購事項相關的現金流量變動：

	千港元
已獲得銀行現金—收購後現金流入淨額	95

# 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

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

### (c) 以業務合併入賬的附屬公司收購事項－山融君亭(定義見附註45)及山融酒店管理(定義見附註45)

於二零二三年十二月二十九日，深圳柏億(定義見附註45)，本公司全資附屬公司)與一名賣方(「賣方C」)、山融酒店管理及山融君亭(均獨立於本集團)訂立了第一份股權轉讓協議。根據該協議，深圳柏億同意收購，而賣方C及山融酒店管理同意分別出售山融君亭40%及60%股權，現金代價分別為人民幣1元及人民幣2,500,000元，合共為人民幣2,500,001元(相等於約2,721,000港元)。

同日，深圳柏億與另一名獨立賣方(「賣方D」)及山融酒店管理訂立了第二份股權轉讓協議，據此，深圳柏億有條件同意收購，而賣方D同意出售山融酒店管理100%股權，現金代價為人民幣15,400,000元(相等於約16,764,000港元)。

收購山融君亭及山融酒店管理全部股權之事項已分別於二零二四年三月五日及二零二四年三月十二日完成。完成收購事項之後，山融君亭及山融酒店管理成為了本公司間接全資附屬公司。山融君亭及山融酒店管理的主要活動為於中國從事酒店營運及配套業務。截至收購事項完成日期，山融君亭及山融酒店管理已各自與中國兩間4至5星級酒店簽訂了管理合約，且山融酒店管理已進行若干酒店配套業務。收購事項為本集團提供了一個平台，以拓展、探索及把握中國酒店業務的新市場。該收購採用收購法入賬。

於收購事項日期，對山融君亭及山融酒店管理收購可識別資產及承擔可識別負債的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	6,851
存貨	3,045
貿易及其他應收款項(附註)	8,287
現金及銀行結餘	3,605
應付貿易款項、應計費用及其他應付款項	(3,538)
合約負債	(327)
可識別淨資產總額	17,923
加：商譽	1,562
減：深圳柏億就收購山融君亭60%股本權益應收山融酒店管理代價(附註)	(2,721)
將以現金結算的總代價(附註)	16,764

40. 收購附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

(c) 以業務合併入賬的附屬公司收購事項－山融君亭(定義見附註45)及山融酒店管理(定義見附註45)(續)

於截至二零二四年十二月三十一日止期間與山融君亭及山融酒店管理收購事項相關的現金流變動：

	千港元
現金和銀行收購－收購產生的現金流入淨額	3,605

附註：深圳柏億就收購山融君亭60%股權而應收山融酒店管理的公司間賬款乃計入貿易及其他應收賬款人民幣2,500,000元(相當於約2,721,000港元)中，導致就收購應付現金代價淨額為人民幣15,400,001元(相當於約16,764,000港元)。應付賣方D之現金代價人民幣15,400,000元(相當於約16,764,000港元)其後已於二零二四年十二月三十一日指讓予黎先生，並於二零二四年十二月三十一日計入一名董事貸款(附註36(ii))。

收購相關成本約702,000港元不包括在轉讓代價內，並已於本年度綜合損益表及其他全面收益表的行政開支內確認為開支。

由於合併成本包括控制權溢價，故收購產生商譽。此外，就合併所實際支付的代價包括與預期協同效應、收益增長及未來市場發展有關的金額。由於其不符合可識別無形資產的確認標準，故其並無與商譽分開確認。預期收購所產生的商譽將不可扣除稅項。

自收購日期起，山融君亭及山融酒店管理已於截至二零二四年十二月三十一日止年度為本集團貢獻收入約43,580,000港元及本集團整體業績虧損約11,967,000港元。

倘收購於二零二四年一月一日進行，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入將約為89,208,000港元，而本集團的溢利將約為8,955,000港元。備考資料僅作說明用途，並不一定顯示倘收購於二零二四年一月一日完成，本集團實際會取得的收入及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

# 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

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### (d) 透過收購附屬公司收購資產－美聯行物業(定義見附註45)及知盈物業(定義見附註45)

於二零二四年三月十八日，深圳柏億與一名獨立賣方(「賣方E」)訂立了第一份買賣協議，據此，深圳柏億有條件同意收購及受讓，而賣方E有條件同意出售及轉讓美聯行物業100%股權及股東貸款，代價分別為人民幣3,400,000元(相等於約3,674,000港元)及人民幣32,000,000元(相等於約34,584,000港元)。截至第一份買賣協議日期，美聯行物業擁有知盈物業90%股權。

同日，美聯行物業與一名獨立賣方(「賣方F」)訂立第二份買賣協議，據此，美聯行物業有條件同意收購，而賣方F有條件同意出售知盈物業10%股權，代價為人民幣3,900,000元(相等於約4,274,000港元)。

收購美聯行物業100%股權的事項已於二零二四年五月六日完成。收購事項完成後，美聯行物業成為本公司間接全資附屬公司，而知盈物業成為本公司間接非全資附屬公司。知盈物業10%股權收購事項已於二零二四年九月十一日完成。

收購知盈地產10%股權導致附屬公司股權變動，惟控制權並無改變，其公平值約為人民幣4,532,000元(相當於約4,934,000港元)。代價約人民幣3,900,000元(相當於約4,274,000港元)與公平值之差額已計入累計虧損約人民幣632,000元(相當於約660,000港元)。

美聯行物業及知盈物業的主要業務為房地產及物業管理，於中國持有19項物業。本集團確定所收購資產總值(不包括現金及銀行結餘)公平值絕大部分集中於一組相似的可識別資產(即該19項為一組的物業)，並認為收購事項應根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用可選用集中程度測試，作為資產收購入賬。收購事項為本集團帶來投資機會，以拓展本集團在物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國的物業投資組合多元化。

40. 收購附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

(d) 透過收購附屬公司收購資產－美聯行物業(定義見附註45)及知盈物業(定義見附註45)(續)

於二零二四年五月的收購日期，收購美聯行物業及知盈物業的可識別資產及所承擔負債的公平值如下：

	千港元
投資物業	126,945
物業、廠房及設備	2,712
貿易及其他應收帳款	11,214
按公平值計入損益之金融資產	256
現金及銀行結餘	4,100
貿易、應計費用及其他應付款項	(79,472)
合約負債	(3,565)
租賃負債	(18,435)
股東貸款	(34,584)
應付稅項	(436)
可識別淨資產總值	8,735
非控股權益(附註(i))	(5,061)
本集團所收購資產淨額	3,674
加：轉讓股東貸款	34,584
將以現金結算的總代價(附註(ii))	38,258

於截至二零二四年十二月三十一日止年度與美聯行物業及知盈物業收購事項相關的現金流變動：

	千港元
已獲得銀行現金－收購後現金流入淨額	4,100
收購知盈地產10%股權支付的現金代價	4,274

附註：

- (i) 非控股權益指於二零二四年五月收購日期知盈物業可識別資產淨值公平值之10%，該物業於二零二四年九月收購。
- (ii) 應付賣方E之現金代價約人民幣35,400,000元(相當於約38,258,000港元)其後已於二零二四年十二月三十一日指讓予黎先生，並於二零二四年十二月三十一日計入一名董事貸款(附註36(ii))。

# 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

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### (e) 透過收購附屬公司收購資產－深圳美鏈行(定義見附註45)

於二零二四年十月二日，本公司全資附屬公司深圳星光輝(定義見附註45)與一名獨立賣方(「賣方G」)訂立買賣協議，據此，深圳星光輝有條件同意收購，而賣方G有條件同意出售深圳美鏈行100%股權，代價為人民幣15,000,000元(相當於約16,382,000港元)。

收購深圳美鏈行100%股權已於二零二四年十月二十九日完成。收購完成後，深圳美鏈行成為本公司間接全資附屬公司。

深圳美鏈行的主要業務為房地產及物業管理，於中國持有6項物業。本集團確定所收購資產總值(不包括現金及銀行結餘)公平值絕大部分集中於一組相似的可識別資產(即該6項為一組的物業)，並認為收購事項應根據香港財務報告準則第3號應用可選用集中度測試，作為資產收購入賬。收購事項為本集團帶來投資機會，以拓展本集團在物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國的物業投資組合多元化。

於收購日期，收購深圳美鏈行的可識別資產及所承擔負債的公平值如下：

	千港元
投資物業	181,855
物業、廠房及設備	1,626
其他應收帳款	9,580
現金及銀行結餘	1,788
應計費用及其他應付款項	(178,467)
本集團所收購資產淨額	16,382
將以現金結算的總代價(附註)	16,382

於截至二零二四年十二月三十一日止期間與深圳美鏈行收購事項相關的現金流變動：

	千港元
已獲得銀行現金－收購後現金流入淨額	1,788

附註：應付賣方G之現金代價人民幣15,000,000元(相當於約16,382,000港元)其後已於二零二四年十二月三十一日轉讓予黎先生，並於二零二四年十二月三十一日計入一名董事貸款(附註36(ii))。

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### (f) 透過收購附屬公司收購資產—Elite Holdings(定義見附註45)

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名獨立第三方(「賣方H」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及接受轉讓，而賣方H有條件同意出售及轉讓Elite Holdings之全部股本權益及股東貸款，代價分別為人民幣1,774,700元(相當於約1,908,000港元)及人民幣25,000,000元(相當於約26,882,000港元)。

本公司須於買賣協議完成後(i)以每股代價股份0.7港元之發行價向賣方H配發及發行21,700,000股代價股份，以支付代價人民幣14,126,700元；及(ii)向賣方H(或其指定實體)發行本金額為13,600,000港元之承兌票據，以支付代價餘額人民幣12,648,000元。

收購Elite Holdings 100%股權已於二零二四年七月三十一日完成。收購完成後，Elite Holdings成為本公司間接全資附屬公司。

Elite Holdings的主要業務為物業管理，其唯一重大資產為一幢位於中國的9層大廈。本集團確定所收購資產總值(不包括現金及銀行結餘)公平值絕大部分集中於一組相似的可識別資產，並確定應根據香港財務報告準則第3號採用選擇性集中測試，作為資產收購入賬。是項收購乃鑒於中國酒店業前景良好，加上中國政府對旅遊業的鼓勵政策，將本集團於中國的物業投資組合多元化。

# 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

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

### (f) 透過收購附屬公司收購資產 – Elite Holdings (定義見附註45) (續)

於收購日期，收購Elite Holdings的可識別資產及所承擔負債的的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	147,359
使用權資產	18,634
貿易及其他應收賬款	782
現金及銀行結餘	110
應計款項及其他應付款項	(57,935)
其他貸款	(74,331)
股東貸款	(26,882)
遞延稅項負債	(5,829)
<hr/>	
本集團收購的資產淨值	1,908
加：股東貸款轉讓	26,882
<hr/>	
將予支付之總代價	28,790
<hr/>	
將以下列方式支付總代價：	
本公司發行股份	15,190
發行承兌票據	13,600
<hr/>	
	28,790

於截至二零二四年十二月三十一日止期間與Elite Holdings收購事項相關的現金流變動：

	千港元
已獲得銀行現金 – 收購後現金流入淨額	110

41. 出售附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度

(a) 出售江蘇未徠棟楠科技有限公司(「江蘇未徠」)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司全資附屬公司Smart Prosper Enterprises (International) Limited(「Smart Prosper」)與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此Smart Prosper同意以總代價1港元(「出售事項」)出售其於江蘇未徠的全部股本。出售事項已於二零二五年六月十三日完成。本集團確認出售附屬公司的收益及撥回匯兌儲備，金額分別為1,970,000港元及568,000港元。

於出售事項完成日期的江蘇未徠資產／(負債)及出售事項代價明細如下：

	千港元
物業、廠房及設備	-
存貨	2
其他應收款項	851
現金及銀行結餘	2
應計費用及其他應付款項	(2,257)
江蘇未徠的淨負債	(1,402)
撥回匯兌儲備	(568)
出售附屬公司的收益	1,970
應收總現金代價	-*
	千港元
已收現金代價	-*
已出售的現金及銀行結餘	(2)
出售事項產生的現金淨流出	(2)

\* 該結餘代表少於1,000港元的金額

# 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

## 41. 出售附屬公司(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

### (b) 出售天鷹有限公司(「天鷹」)

於二零二四年四月十五日，本公司的全資附屬公司美意控股有限公司與一名買方(其獨立於本集團)訂立買賣協議。買方有條件同意收購，而美意控股有限公司有條件同意出售本公司的間接全資附屬公司天鷹全部股權，並受讓本集團向天鷹提供的公司間貸款，代價為38,000,000港元。天鷹為位於香港九龍官涌街20號地下物業之法定及實益擁有人。出售事項已於二零二四年七月十日完成。

天鷹的主要業務為香港物業投資。

天鷹於出售事項完成日期的資產/(負債)以及出售事項之代價明細如下：

	千港元
物業投資	38,500
公司間貸款	(43,488)
已出售天鷹之負債淨額	(4,988)
減：轉讓公司間貸款	43,488
出售附屬公司之虧損	(500)
總代價以現金支付	38,000

於截至二零二四年十二月三十一日止年度與出售事項有關的現金流量變動：

	千港元
已收取現金代價	38,000

## 42. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有受香港僱傭條例管轄的司法權區的受聘僱員設立強積金計劃。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃供款，而每月相關收入上限為30,000港元。計劃供款即時歸屬。

於中國經營之本集團附屬公司僱員須參與中國地方市政府開展的中央退休金計劃。中央退休金計劃為一項定額供款退休計劃，而中國附屬公司及其僱員須根據中國地方市政府規定按其相關收入的百分比向中央退休金計劃供款。

自損益中扣除之成本總額約3,837,000港元(二零二四年：1,849,000港元)指本集團於本報告期間就該等計劃之應付供款。

## 43. 承擔

### (a) 經營租賃 – 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18)租期商定為一至十年(二零二四年：一至十年)。租賃條款亦要求租戶支付保證金及根據現行市況就定期租金調整計提撥備。

於報告期末，本集團已就下列未來最低未貼現租金付款與租戶訂約：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	4,463	4,292
一年以上但兩年內	3,939	3,552
兩年以上但五年內	10,846	9,674
五年以上	6,502	8,047
	<b>25,750</b>	25,565

# 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

## 43. 承擔(續)

### (b) 其他承擔

除綜合財務報表另有披露之外，於報告期末，本集團有下列其他承擔：

#### 揚州越界之未繳股本

就本公司之聯營公司揚州越界之30%的註冊資本人民幣1,980,000元(相當於約2,196,000港元)(二零二四年：人民幣1,980,000元(相當於約2,107,000港元))而言，本集團須於業務牌照簽發日期(二零一九年十月十六日)起計兩年內支付餘下的30%註冊資本人民幣1,480,000元(相當於約1,637,000港元)(二零二四年：人民幣1,480,000元(相當於約1,575,000港元))。

就未繳註冊資本而言，本公司董事認為支付罰款之風險極微，因此並無於二零二五年及二零二四年十二月三十一日計提罰款撥備。

## 44. 重大關連方交易及披露

### (a) 主要管理人員之酬金

於年內，本集團主要管理人員(包括董事及其他主要管理人員)之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	3,144	2,248
離職後福利	85	75
	<b>3,229</b>	2,323

# 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

## 45. 於附屬公司的權益

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 成立地點	繳足資本／股本	本公司所持實際擁有權比例				主要業務及營運地點
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
恆佳實業(國際)有限公司	香港，有限責任公司	100港元	100%	100%	-	-	並無營業
駿盛企業(國際)有限公司	香港，有限責任公司	100港元	-	-	100%	100%	投資控股
世界財務有限公司(「世界財務」)	香港，有限責任公司	39,000,000港元	100%	100%	-	-	於香港提供融資服務
金馬香港投資有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100%	100%	-	-	於香港進行證券買賣及投資
卓越東方環球有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100%	100%	-	-	並無營業
天信國際投資有限公司	香港，有限責任公司	1港元	100%	100%	-	-	於香港進行買賣業務
天栢發展有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
深圳未徠機器人有限公司	中國，有限責任公司 (附註(i))	10,000,000港元	-	-	100%	100%	於中國買賣機器人及相關產品
國企香港投資有限公司	香港，有限責任公司	1港元	-	-	100%	100%	於香港進行物業投資
力置有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
成置投資有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
未來世界機器人控股有限公司	香港，有限責任公司	1港元	-	-	100%	100%	並無營業
美意控股有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	100%	100%	-	-	並無營業

# 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

## 45. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 成立地點	繳足資本／股本	本公司所持實際擁有權比例				主要業務及營運地點
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
東富集團有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
佳洋環球有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
東方創建有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
未來世界證券投資有限公司	香港，有限責任公司	1港元	-	-	100%	100%	於香港從事證券交易及投資
Goodview Assets Limited	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之普通股	-	-	100%	100%	於香港從事物業投資
哈民科技(香港)有限公司	香港，有限責任公司	1港元	-	-	100%	100%	並無營業
富權國際集團有限公司	香港，有限責任公司	10港元	-	-	100%	100%	於中國從事物業投資
未來富海國際有限公司(附註(v))	香港，有限責任公司	2,000,000港元	-	-	-	51%	並無營業
PT Future Fuhai Electric Technology (附註(v), (ix))	印度尼西亞，有限責任 公司	- (附註(viii))	-	-	-	46%	並無營業
江蘇未來棟楠科技有限公司 (附註41(a), (iii))	中國，有限責任公司 (附註(i))	11,242,000港元	-	-	-	100%	投資控股
天鷹有限公司(附註41(b), (viii))	香港，有限責任公司	1港元	-	-	-	-	投資控股
柏億有限公司	香港，有限責任公司	1港元	-	-	100%	100%	並無營業
Trillion Wealth Limited	英屬處女群島， 有限責任公司	1股1美元之 普通股	100%	100%	-	-	並無營業

# 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

## 45. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 成立地點	繳足資本／股本	本公司所持實際擁有權比例				主要業務及營運地點
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
深圳柏億實業投資有限公司 (「深圳柏億」)	中國，有限責任公司 (附註(i))	- (附註(viii))	-	-	100%	100%	投資控股
山西融匯通君亭酒店有限公司 (「山融君亭」)(附註40(c))	中國，有限責任公司 (附註(ii))	人民幣6,000,000元 (附註(viii))	-	-	100%	100%	酒店營運及配套業務
山西融匯通酒店管理有限公司 (「山融酒店管理」)(附註40(c))	中國，有限責任公司 (附註(ii))	人民幣19,650,000元 (附註(viii))	-	-	100%	100%	酒店營運及配套業務
山西美聯行物業管理有限公司 (「美聯行物業」)(附註40(d))	中國，有限責任公司 (附註(ii))	人民幣13,200,000元 (附註(viii))	-	-	100%	100%	物業投資、管理及經紀服務
上海知盈物業管理有限公司 (「知盈物業」)(附註40(d))	中國，有限責任公司 (附註(ii))	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及管理
Starlight Holdings Enterprise Limited(附註(vii))	英屬處女群島， 有限責任公司	50,000股 50,000美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股
Starlight Property Investment Limited(附註(vii))	香港，有限責任公司	10,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
深圳星光輝物業管理有限公司 (「深圳星光輝」)(附註(vii))	中國，有限責任公司 (附註(i))	- (附註(viii))	-	-	100%	100%	投資控股
深圳市美鏈行物業管理有限公司 (「深圳美鏈行」)(附註40(e))	中國，有限責任公司 (附註(ii))	人民幣35,000,000元	-	-	100%	100%	物業投資及管理
Elite Holdings International Limited (「Elite Holdings」) (附註40(f))	英屬處女群島， 有限責任公司	100股 100美元之普通股	100%	100%	-	-	投資控股

# 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

## 45. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立或 成立地點	繳足資本／股本	本公司所持實際擁有權比例				主要業務及營運地點
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
Elite Holdings Group Limited (附註(x))	香港，有限責任公司	100港元	-	-	100%	100%	投資控股
深優達物業管理(深圳)有限公司 (附註(x))	中國，有限責任公司 (附註(i))	- (附註(viii))	-	-	100%	100%	投資控股
長治市紫裕物資有限公司 (附註(x))	中國，有限責任公司 (附註(ii))	人民幣8,000,000元	-	-	100%	100%	酒店物業控股
Future Group Investment Holdings Limited(附註(vii))	英屬處女群島， 有限責任公司	100股 100美元之普通股	100%	100%	-	-	於香港從事物業投資
Future Excelerate Group Limited (附註(vii))	英屬處女群島， 有限責任公司	50,000股 50,000美元之普通股	100%	100%	-	-	並無營業
FW Analytics Limited (附註(vi))	香港，有限責任公司	100港元	-	-	100%	-	並無營業
深圳梵沃科技有限公司(附註(vi))	中國，有限責任公司	- (附註(viii))	-	-	100%	-	並無營業
Boardview Holding International Limited (附註(vi))	英屬處女群島， 有限責任公司	100股 100美元之普通股	100%	-	-	-	並無營業
Aspire Holding Limited (「Aspire Holding」) (附註40(b))	英屬處女群島， 有限責任公司	100股 100美元之普通股	100%	-	-	-	投資控股
Aspire Investment Hong Kong Limited (附註(xi))	香港，有限責任公司	100港元	-	-	100%	-	投資控股
深圳鴻志物業管理有限公司 (附註(xi))	中國，有限責任公司	人民幣100,000元	-	-	100%	-	投資控股
深圳市融慧通實業有限公司 (附註(xi))	中國，有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	-	100%	-	中國物業投資
卓思投資控股有限公司 (「卓思投資」)(附註40(a))	香港，有限責任公司	1港元	100%	-	-	-	投資控股
卓思基金管理有限公司(附註(xii))	香港，有限責任公司	1,880,000港元	-	-	100%	-	資產管理服務

## 45. 於附屬公司的權益(續)

附註：

- (i) 根據中國法律於中國成立為外商獨資企業的附屬公司。
- (ii) 根據中國法律於中國成立為內資企業的附屬公司。
- (iii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售的公司。
- (iv) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度出售的公司。
- (v) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度撤銷註冊的附屬公司。
- (vi) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度新註冊成立的附屬公司。
- (vii) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度新註冊成立的附屬公司。
- (viii) 於二零二五年十二月三十一日，若干附屬公司的註冊資本尚未繳足，未繳股本總額包括約人民幣38,350,000元(相當於約39,199,000港元)及零盧比(相當於約零港元)(二零二四年：人民幣37,350,000元(相當於約39,748,000港元)及27,000,000,000盧比(相當於約12,960,000港元))。
- (ix) 本公司之非全資附屬公司未來富海國際有限公司擁有PT Future Fuhai Electric Technology的90%股權。儘管本集團於PT Future Fuhai Electric Technology的實際股權為46%，但本公司董事認為，本集團擁有充分主導投票權可透過未來富海國際有限公司主導PT Future Fuhai Electric Technology的相關業務。
- (x) 該等公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度透過收購Elite Holdings而獲收購。
- (xi) 該等公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度透過收購Aspire Holding而取得。
- (xii) 該等公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度透過收購卓思投資而取得。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 46. 資本風險管理

本集團管理其資本，透過優化債務與權益的平衡，確保本集團的實體可持續經營，亦為股東締造最大回報。本集團的整體策略與往年維持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，當中包括分別於附註31、附註32及附註33披露之租賃負債、銀行借貸及其他借貸(扣除現金及現金等價物和本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計虧損))。

本公司董事每年審核資本架構一次。作為審核一部分，本公司董事考慮資本成本與各類資本相關的風險。按本公司董事的建議，本集團將透過派付股息、發行新股、回購股份以及發行新債或贖回現有債務以平衡整體資本架構。

# 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

## 47. 按類別劃分的金融工具

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入其他全面收入：		
股本工具	<b>8,299</b>	9,909
按公平值計入損益：		
股本工具	<b>59,341</b>	76,233
投資基金	-	38,720
金融產品	<b>524</b>	368
	<b>59,865</b>	115,321
按攤銷成本：		
企業債券	-	14,553
應收貸款及利息	<b>34,931</b>	163,831
應收貿易賬款其他應收款項	<b>13,105</b>	20,906
應收一名董事款項	<b>1,137</b>	65,746
現金及銀行結餘	<b>212,322</b>	99,275
	<b>261,495</b>	364,311
	<b>329,659</b>	489,541
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本：		
應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項	<b>62,459</b>	35,967
銀行借貸	<b>199,623</b>	217,368
其他借貸	<b>332,773</b>	381,437
承兌票據	<b>16,174</b>	13,887
應付債券	-	44,857
一名董事貸款	<b>158,418</b>	70,608
	<b>769,447</b>	764,124

## 48. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入的金融資產、投資企業債券、按公平值計入損益的金融資產、應收貸款及利息、應收貿易賬款及其他應收款項、應收一名董事款項、現金及銀行結餘、應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項、銀行借貸、其他借貸、承兌票據、應付債券以及一名董事貸款。金融工具之詳情於各附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何紓緩該等風險的政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。本集團面臨的風險或其管理及計量風險的方式並無任何變動。

### (a) 市場風險

#### (i) 利率風險

本集團分別面臨浮動利率的銀行結餘、銀行借貸及來自一名董事的貸款(詳見附註28、32及36)(二零二四年：銀行結餘、銀行借款及其他借款(詳見附註28、32及33))現金流量利率風險。本集團面臨的金融負債利率風險詳情載於本附註的流動資金風險一節。本集團之銀行結餘為短期性質，所面臨的利率風險相當微小。

以下敏感度分析乃根據於各報告期末浮息銀行借貸及來自一名董事的貸款(二零二四年：銀行借貸及其他借款)的利率風險釐定。編製此分析時已假設於報告期末尚未償還的借款於整個年度均未償還。向主要管理人員內部匯報利率風險時採用香港銀行同業拆息及優惠利率增加或減少100個基點，此代表管理層對年內利息可能出現之合理變動的評估。

	二零二五年 除稅後虧損 (增加)/減少 千港元	二零二四年 除稅後溢利 增加/(減少) 千港元
增加100個基點	(2,335)	(2,106)
減少100個基點	2,335	2,106

#### (ii) 其他價格風險

本集團面臨由本集團持有之若干投資於綜合財務狀況表內被分類為按公平值計入其他全面收入的金融資產及按公平值計入損益的金融資產產生的價格風險。

本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所掛牌買賣的上市股本工具。管理層透過密切監察價格風險及維持不同風險的投資組合，管理該風險。

# 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

## 48. 金融風險管理目標及政策(續)

### (a) 市場風險(續)

#### (ii) 其他價格風險(續)

##### 敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於報告期末按公平值計入其他全面收入的金融資產及按公平值計入損益的金融資產的股本價格風險釐定。

倘相關股本工具的價格增加／減少13%(二零二四年：6%)，而所有其他變動維持不變，則年內除稅後虧損將因按公平值計入損益的金融資產的公平值變動而減少／增加約6,690,000港元(二零二四年：年內除稅後溢利將增加／減少約5,518,000港元)，以及公平值儲備將因按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值變動增加／減少約928,000港元(二零二四年：475,000港元)。

### (b) 信貸風險及減值評估

#### 風險管理

信貸風險指金融工具之交易方未能按金融工具之條款履行其責任，並導致本集團錄得財務虧損之風險。本集團之信貸風險主要來自於其一般業務過程及其投資活動中授予客戶之信貸。金融工具之賬面值代表信貸風險之最大敞口。

呈列於綜合財務狀況表之金融資產之賬面值已扣除減值虧損(如有)。為了最大程度地降低信貸風險，本集團嚴格挑選交易方、對債務人之財務狀況持續進行信貸評估、緊密監察應收賬款之賬齡，並採取跟進措施收回逾期欠款餘額。

銀行結餘之信貸風險亦有限，原因為本集團之銀行結餘均存於香港及中國的主要銀行。

本集團已自過往年度起採納信貸政策，而本集團認為信貸政策一直有效將本集團之信貸風險限制至理想水平。

於二零二五年十二月三十一日，由於應收貸款及利息總額之49%(二零二四年：57%)乃來自本集團最大債務人，故本集團面臨集中信貸風險。應收貸款及利息來自總共4名(二零二四年：7名)債務人。

## 48. 金融風險管理目標及政策(續)

### (b) 信貸風險及減值評估(續)

#### 風險管理(續)

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無就最大客戶承受重大集中風險。

本集團擁有下列受預期信貸虧損模式規限的金融資產：

- 應收貸款及利息、其他應收款項及企業債券之投資；
- 應收貿易賬款；及
- 應收一名董事款項。

銀行結餘亦受香港財務報告準則第9號減值規定之規限，然而，由於對手方均為獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級之銀行，故已確認之減值虧損甚微。

#### 金融資產減值

##### (i) 應收貸款及利息、其他應收款項及企業債券之投資

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團採用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及由客戶釐定信貸限額。客戶之限額及評分每年檢討兩次。已制定其他監控程序以確保已採取跟進行動收回逾期債項。

此外，本集團根據預期信貸虧損模式就應收貸款及利息、其他應收款項及企業債券之投資(根據信貸差額按十二個月預期信貸虧損計)進行減值評估。

# 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

## 48. 金融風險管理目標及政策(續)

### (b) 信貸風險及減值評估(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (i) 應收貸款及利息、其他應收款項及企業債券之投資(續)

下表列示於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團信貸政策項下來自放債業務的應收貸款及利息以及應收票據之信貸質素及承受之最高信貸風險，其主要根據逾期資料(除非有毋須額外成本或人力可得之其他資料)，以及年結日級別分類。所呈列之金額為應收貸款及利息之總賬面值。

	十二個月 預期信貸虧損 階段1 千港元	全期預期信貸虧損 階段2 階段3 千港元		總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
逾期31至90日	-	16,137	-	16,137
逾期90天以上	-	25,611	11,388	36,999
	-	41,748	11,388	53,136
於二零二四年十二月三十一日				
尚未逾期	103,037	15,254	-	118,291
逾期90天以上	-	51,004	11,388	62,392
	103,037	66,258	11,388	180,683

48. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

金融資產減值(續)

(i) 應收貸款及利息、其他應收款項及企業債券之投資(續)

所呈列金額為企業債券之投資之賬面值。

	十二個月 預期信貸虧損			全期預期信貸虧損	總計
	階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元		
於二零二五年十二月三十一日 逾期90天以上	-	-	-	-	
於二零二四年十二月三十一日 逾期90天以上	-	-	22,525	22,525	

企業債券之投資之預期信貸虧損撥備變動如下：

	企業債券之 投資 千港元
於二零二四年一月一日	7,736
年內於綜合損益中確認的虧損撥備增加	236
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	7,972
年內於綜合損益中確認的虧損撥備減少	(7,972)
於二零二五年十二月三十一日	-

# 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

## 48. 金融風險管理目標及政策(續)

### (b) 信貸風險及減值評估(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (i) 應收貸款及利息、其他應收款項及企業債券之投資(續)

所呈列金額為其他應收款項之賬面值總額。

	十二個月 預期信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 千港元
	階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	千港元	
於二零二五年十二月三十一日					
尚未逾期	2,591	-	-		2,591
逾期90天以上	-	-	4,151		4,151
	<b>2,591</b>	<b>-</b>	<b>4,151</b>		<b>6,742</b>
於二零二四年十二月三十一日					
尚未逾期	4,994	-	-		4,994
逾期90天以上	-	-	5,301		5,301
	4,994	-	5,301		10,295

#### 其他應收款項

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	其他應收款項 千港元
於二零二四年一月一日	24,251
年內於綜合損益中確認的虧損撥備增加	991
年內於綜合損益中確認的虧損撥備減少	(23,735)
匯兌調整	(5)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,502
年內於綜合損益中確認的虧損撥備增加	317
匯兌調整	70
於二零二五年十二月三十一日	<b>1,889</b>

48. 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

金融資產減值(續)

(ii) 應收貿易賬款

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派一組人員負責釐定信貸限額及信貸審批。

此外，本集團根據預期信貸虧損模式就應收貿易賬款(根據全期預期信貸虧損計)進行減值評估。

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款之預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共享信貸風險特徵及逾期天數分組。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團使用債務人的賬齡評估有關其營運的客戶減值，乃由於該等客戶包括大量小型客戶，彼等具有共同的風險特徵，代表客戶根據合約條款支付所有到期款項之能力。下表提供有關應收貿易賬款的信貸風險暴露的資料，該等應收貿易賬款乃根據全期預期信貸虧損(未發生信貸減值)計算的撥備矩陣進行評估。

在此基礎上，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之應收貿易賬款的信貸虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率 千港元	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>				
尚未逾期	5.32%	5,903	(314)	5,589
逾期30天以內	52.09%	526	(274)	252
逾期30天至90天	85.78%	640	(549)	91
逾期90天以上	95.79%	8,118	(7,776)	342
		<b>15,187</b>	<b>(8,913)</b>	<b>6,274</b>
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>				
尚未逾期	1.58%	10,518	(166)	10,352
逾期30天以內	11.97%	376	(45)	331
逾期30天至90天	20.38%	574	(117)	457
逾期90天以上	87.63%	5,851	(5,127)	724
		<b>17,319</b>	<b>(5,455)</b>	<b>11,864</b>

# 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

## 48. 金融風險管理目標及政策(續)

### (b) 信貸風險及減值評估(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (ii) 應收貿易賬款(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款為各組債務人欠付的款項，本公司董事認為該等人士的信貸風險較低，惟約2,481,000港元及人民幣4,775,000元(相當於約5,295,000港元)(二零二四年：2,481,000港元及人民幣2,486,000元(相當於約2,646,000港元))因賬齡較長已發生信貸減值。

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	應收貿易賬款 千港元
於二零二四年一月一日	665
年內於綜合損益中確認的虧損撥備增加	4,851
匯兌調整	(61)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	5,455
年內於綜合損益中確認的虧損撥備增加	3,260
匯兌調整	198
於二零二五年十二月三十一日	<b>8,913</b>

#### (iii) 應收一名董事款項

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認後是否大幅增加。本公司董事認為，一名董事的估計虧損率並不重大，本集團將結餘的預期信貸虧損評估為並不重大。

48. 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 流動資金風險

本集團務求透過維持充裕現金及銀行結餘，維持資金持續性與靈活性之間的平衡。本集團已監測其對銀行借貸及其他借款的契諾及還款時間表的遵守情況，並採取措施改善本集團財務狀況。本公司董事亦已審閱本集團之營運資金及資本開支需求，並確定本集團並無重大流動資金風險。

下表詳述本集團就其非衍生金融負債之餘下合約到期日。下表乃根據按本集團可按規定付款之最早日期之金融負債之未貼現現金流量而編製。具體而言，附有按要求償還條款的銀行貸款均列入最早的期限，而不論銀行選擇行使權利的可能性。

於報告期末，各項金融負債根據本公司可能須還款之最早日期之未貼現現金流總額與其賬面值相若，載列如下：

	加權平均 年利率 %	按要求或 一年內 千港元	一年以上 但兩年內 千港元	兩年以上 但五年內 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>							
應付貿易賬款及應計費用及其他							
應付款項	不適用	62,459	-	-	-	62,459	62,459
租賃負債	9.43%	5,150	3,687	6,653	24,395	39,885	21,444
銀行借貸	2.97%	199,623	-	-	-	199,623	199,623
其他借貸	8.06%	17,654	28,755	209,917	231,329	487,655	332,773
承兌票據	3.33%	-	789	16,568	-	17,357	16,174
一名董事貸款	5.45%	22,178	-	166,124	-	188,302	158,418
		<b>307,064</b>	<b>33,231</b>	<b>399,262</b>	<b>255,724</b>	<b>995,281</b>	<b>790,891</b>
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>							
應付貿易賬款及應計費用及其他							
應付款項	不適用	35,967	-	-	-	35,967	35,967
租賃負債	9.24	4,682	5,481	6,385	25,541	42,089	22,442
銀行借貸	4.01	217,368	-	-	-	217,368	217,368
其他借貸	8.06	88,289	15,034	207,270	238,129	548,722	381,437
承兌票據	5.00	13,913	-	-	-	13,913	13,887
應付債券	8.48	45,727	-	-	-	45,727	44,857
一名董事貸款	8.27	21,284	-	73,430	-	94,714	70,608
		<b>427,230</b>	<b>20,515</b>	<b>287,085</b>	<b>263,670</b>	<b>998,500</b>	<b>786,566</b>

# 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

## 48. 金融風險管理目標及政策(續)

### (c) 流動資金風險(續)

下表概述貸款協議所載基於協定之償還時間表按要求還款之銀行借貸之到期日分析。有關金額包括使用特定利率計算之利息付款。因此，該等金額較上表所載到期日分析「按要求」所披露之金額為高。本公司董事並認為銀行將不可能行使要求即時還款的酌情權。本公司董事認為，有關銀行借貸將根據貸款協議所載還款時間表償還。

#### 到期日分析－根據還款時間表按要求還款之銀行借貸

	三個月內 千港元	三至六個月 千港元	六至十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二五年 十二月三十一日	12,369	12,369	13,370	61,505	137,803	237,416	199,623
於二零二四年 十二月三十一日	4,598	4,598	40,160	62,820	156,439	268,615	217,368

## 49. 金融工具之公平值計量

### 定期按公平值計量之本集團金融資產之公平值

就財務報告目的而言，按照公平值計量之輸入資料的可觀察程度以及輸入資料對公平值整體重要性，將公平值計量分類為第一、二或三級，有關分類概述如下：

- 第一級輸入資料為實體於計量日期就相同資產或負債可獲取於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入資料為第一級所包含報價之外，有關資產或負債可直接或間接觀察的輸入資料；及
- 第三級輸入資料為有關資產或負債的不可觀察輸入資料。

# 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

## 49. 金融工具之公平值計量(續)

本集團部分金融資產於報告期末按公平值計量。下表概述有關如何評估該等金融資產之公平值之公平值等級、所用估值方法及主要輸入資料：

金融資產	於下列日期之公平值		公平值等級	估值方法及 主要輸入資料	重大不可觀察 輸入資料
	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			
分類為按公平值計入其他全面 收入之金融資產之上市股本 證券	8,299	9,909	第一級	活躍市場之掛牌買入價	不適用
分類為按公平值計入損益之 金融資產之上市股本債券	59,341	76,233	第一級	活躍市場之掛牌買入價	不適用
分類為按公平值計入損益之 金融資產之非上市投資基金	-	38,720	第三級	經調整資產淨值法	資產淨值 (附註)
金融產品	524	368	第三級	經調整資產淨值法	資產淨值 (附註)

附註：

以下為第三級公平值計量對重大不可觀察輸入數據變動的敏感度分析：

### 資產淨值

於二零二五年十二月三十一日，在所有其他變數保持不變的情況下，資產淨值增加／減少5%，將令非上市投資基金的公平值增加／減少約零港元(二零二四年：1,936,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，在所有其他變數保持不變的情況下，資產淨值增加／減少5%，將令金融產品的公平值增加／減少約26,000港元(二零二四年：18,000港元)。

# 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

## 49. 金融工具之公平值計量(續)

於本年度及過往年度，第一、二及三級之間並無任何轉移。

	公平值等級			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
於二零二五年十二月三十一日				
金融資產				
按公平值計入其他全面收入	8,299	-	-	8,299
按公平值計入損益	59,341	-	524	59,865
於二零二四年十二月三十一日				
金融資產				
按公平值計入其他全面收入	9,909	-	-	9,909
按公平值計入損益	76,233	-	39,088	115,321

除上表詳述者外，本公司董事認為於綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 50. 報告期間後事項

於二零二六年一月十六日，本公司與黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意將出售證券約77,428,000港元及應收貸款約41,750,000港元轉讓及出讓予黎先生，總代價約119,178,000港元。黎先生應付的代價以下列方式結算：(i)按一對一的基準抵銷結欠黎先生的未償還債務人民幣20,000,000元(相當於約22,222,000港元)及結欠Rejoice Holdings Limited的未償還債務80,720,000港元；及(ii)黎先生須於交易完成後一年內支付應付淨額。有條件協議的完成須待本公司即將舉行的股東特別大會上獲股東批准後，方告作實。有條件協議的詳情載於本公司分別於二零二六年一月十六日及二零二六年三月二十七日刊發的公佈及通函。

# 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

## 51. 現金流量資料

### (a) 融資活動負債之對賬

下表載列本集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。

	租賃負債 千港元 (附註31)	銀行借貸 千港元 (附註32)	其他借貸 千港元 (附註33)	承兌票據 千港元 (附註34)	應付債券 千港元 (附註35)	一名董事貸款 千港元 (附註36)
於二零二五年一月一日	22,442	217,368	381,437	13,887	44,857	70,608
融資現金流量之變動：						
一名董事貸款	-	-	-	-	-	80,000
銀行借貸所得款項	-	33,500	-	-	-	-
償還銀行借貸	-	(51,245)	-	-	-	-
償還其他借貸	-	-	(85,879)	-	-	-
償還應付債券	-	-	-	-	(42,200)	-
已付銀行及其他借貸利息	-	(5,878)	(885)	-	-	-
應付債券利息	-	-	-	-	(4,053)	-
償還租賃負債—本金	(3,291)	-	-	-	-	-
償還租賃負債—利息	(2,045)	-	-	-	-	-
融資現金流量變動總額	(5,336)	(23,623)	(86,764)	-	(46,253)	80,000
其他變動：						
利息開支(附註9)	2,045	5,878	25,690	422	1,396	4,752
租賃修訂(附註31)	309	-	-	-	-	-
新增租賃(附註31)	798	-	-	-	-	-
發行承兌票據(附註40(b))	-	-	-	15,778	-	-
透過業務合併取得(附註40(a))	298	-	-	-	-	-
股份發行結算(附註34)	-	-	-	(13,913)	-	-
匯兌調整	888	-	12,410	-	-	3,058
其他變動總額	4,338	5,878	38,100	2,287	1,396	7,810
於二零二五年十二月三十一日	21,444	199,623	332,773	16,174	-	158,418

# 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

## 51. 現金流量資料(續)

### (a) 融資活動負債之對賬(續)

	租賃負債 千港元 (附註31)	銀行借貸 千港元 (附註32)	其他借貸 千港元 (附註33)	承兌票據 千港元 (附註34)	應付債券 千港元 (附註35)	一名董事貸款 千港元 (附註36)	計入 應計費用之 應付債券之 應付利息 千港元 (附註29(iii))
於二零二四年一月一日	1,903	276,783	88,119	-	42,200	-	3,552
融資現金流量之變動：							
一名董事貸款	-	-	-	-	-	21,716	-
銀行借貸所得款項	-	49,500	-	-	-	-	-
償還銀行借貸	-	(108,915)	-	-	-	-	-
償還其他借貸	-	-	(2,240)	-	-	-	-
已付銀行及其他借貸利息	-	(12,301)	(163)	-	-	-	-
應付債券利息	-	-	-	-	(948)	-	(3,552)
償還租賃負債－本金	(3,153)	-	-	-	-	-	-
償還租賃負債－利息	(1,493)	-	-	-	-	-	-
融資現金流量變動總額	(4,646)	(71,716)	(2,403)	-	(948)	21,716	(3,552)
其他變動：							
利息開支(附註9)	1,493	12,301	6,198	287	3,605	-	-
重大修訂其他借貸之收益 (附註8)	-	-	(65,206)	-	-	-	-
重大修訂一名董事貸款之收益 (附註36(ii))	-	-	-	-	-	(24,106)	-
租賃修訂(附註31)	(703)	-	-	-	-	-	-
新增租賃(附註17)	6,312	-	-	-	-	-	-
發行承兌票據(附註40(i))	-	-	-	13,600	-	-	-
透過收購資產取得(附註40(d)、 (f))	18,435	-	74,331	-	-	-	-
轉自其他應付款項(附註b)	-	-	284,057	-	-	73,430	-
匯兌調整	(352)	-	(3,659)	-	-	(432)	-
其他變動總額	25,185	12,301	295,721	13,887	3,605	48,892	-
於二零二四年十二月三十一日	22,442	217,368	381,437	13,887	44,857	70,608	-

## 51. 現金流量資料(續)

### (b) 主要非現金交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團訂立一份購物中心物業的租賃協議以作轉租。本集團確認投資物業及租賃負債約798,000港元。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就一處酒店物業訂立的新租賃協議的使用權資產約6,312,000港元及相同金額之租賃負債已確認。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，黎先生同意承擔附註36(ii)所述本集團欠第三方的若干其他應付款項的責任。相應金額人民幣69,000,000元(相當於約73,430,000港元)由其他應付款項重新分類為本集團董事貸款。

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度與現有債權人訂立若干貸款協議。因此，其他應付款項人民幣263,499,000元(相當於約284,057,000港元)由其他應付款項重新分類至其他借款，詳情載於附註33(iv)及33(v)。

# 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

## 52. 本公司財務狀況表

	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>			
使用權資產		-	272
於附屬公司之權益		<b>324,156</b>	439,774
		<b>324,156</b>	440,046
<b>流動資產</b>			
按金及預付款項		<b>395</b>	432
其他應收款項		-	3
應收附屬公司款項		<b>450,306</b>	327,918
應收一名董事款項		-	65,746
應收貸款		-	23,391
按公平值計入損益之金融資產		-	38,720
企業債券投資		-	14,553
現金及銀行結餘		<b>167,548</b>	75,262
		<b>618,249</b>	546,025
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		<b>4,067</b>	8,330
租賃負債		-	309
應付附屬公司款項		<b>300,000</b>	261,576
承兌票據		-	13,887
應付債券		-	44,857
		<b>304,067</b>	328,959
<b>流動資產淨值</b>		<b>314,182</b>	217,066
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>638,338</b>	657,112
<b>非流動負債</b>			
承兌票據		<b>16,174</b>	-
董事貸款		<b>80,580</b>	-
		<b>96,754</b>	-
<b>資產淨值</b>		<b>541,584</b>	657,112
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	<b>120,603</b>	101,556
儲備	38	<b>420,981</b>	555,556
<b>權益總額</b>		<b>541,584</b>	657,112

本公司的財務狀況表已經由董事會於二零二六年三月三十日批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

王茜  
董事

黎朗威  
董事

# 五年財務概要

## 業績

	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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
業績	<b>114,602</b>	84,458	38,948	47,137	85,991
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(56,461)</b>	35,884	(150,960)	(20,185)	(18,797)
所得稅抵免/(開支)	<b>3,992</b>	(22,553)	(1,571)	4,580	42
年度(虧損)/溢利	<b>(52,469)</b>	13,331	(152,531)	(15,605)	(18,755)

## 資產及負債

	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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產總值	<b>1,637,450</b>	1,667,533	1,225,921	1,372,511	1,381,292
負債總額	<b>815,835</b>	(819,503)	(424,856)	(437,050)	(466,040)
權益總額	<b>821,615</b>	848,030	801,065	935,461	915,252