

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

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

年度業績公告

截至二零二五年十二月三十一日止年度

綜合收益表

| | 附註 | 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 |
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 5 | 183,040 | 204,651 |
| 收入成本 | 7 | (135,331) | (128,097) |
| 毛利 | | 47,709 | 76,554 |
| 其他收入、收益及虧損 | 6 | 53,094 | 14,456 |
| 出售附屬公司之收益 | | - | 133,528 |
| 金融資產減值虧損淨額 | | (76,194) | (673) |
| 財務擔保撥備 | 18 | - | (430,524) |
| 銷售及市場推廣支出 | 7 | (13,010) | (10,534) |
| 行政支出 | 7 | (33,481) | (75,564) |
| 投資物業之公允價值變動 | | (21,885) | (401,750) |
| 融資成本 | 8 | (27,435) | (180,100) |
| 除所得稅前虧損 | | (71,202) | (874,607) |
| 所得稅(開支)／抵免 | 9 | (6,867) | 36,405 |
| 年度來自持續經營業務的虧損 | | (78,069) | (838,202) |
| 終止經營業務 | | | |
| 年度來自終止經營業務的溢利 | 19 | - | 29,279 |
| 年度虧損 | | (78,069) | (808,923) |

綜合收益表 (續)

| | 附註 | 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 |
| 以下各方應佔年度虧損： | | | |
| —本公司擁有人 | | (78,069) | (803,155) |
| —非控制性權益 | | — | (5,768) |
| | | <u>(78,069)</u> | <u>(808,923)</u> |
| 來自以下各項的本公司擁有人應佔 (虧損)／溢利： | | | |
| —持續經營業務 | | (78,069) | (832,434) |
| —終止經營業務 | | — | 29,279 |
| | | <u>(78,069)</u> | <u>(803,155)</u> |
| 本公司擁有人應佔每股 (虧損)／盈利 | | | |
| —來自持續經營業務 | 11 | (0.46)港元 | (5.60)港元 |
| —來自終止經營業務 | 11 | —港元 | 0.20港元 |
| | | <u>(0.46)港元</u> | <u>(5.40)港元</u> |

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度
二零二五年 二零二四年
千港元 千港元

| | | |
|--|----------|-----------|
| 年度虧損 | (78,069) | (808,923) |
| 其他全面收益／(虧損)： | | |
| 或須重新分類至損益之項目： | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | 9,360 | (19,721) |
| 換算來自終止經營業務的海外業務產生之匯兌差額 | — | (2,392) |
| 出售附屬公司時撥回匯兌儲備 | — | 160,470 |
| | 9,360 | 138,357 |
| 將不會重新分類至損益之項目： | | |
| 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動(經扣除稅項) | — | (60,935) |
| 年度其他全面收益(經扣除稅項) | 9,360 | 77,422 |
| 年度全面虧損總額 | (68,709) | (731,501) |
| 以下各方應佔全面虧損總額： | | |
| —本公司擁有人 | (68,709) | (724,958) |
| —非控制性權益 | — | (6,543) |
| 年度全面虧損總額 | (68,709) | (731,501) |
| 來自以下各項的本公司擁有人應佔全面 (虧損)／收益總額： | | |
| —持續經營業務 | (68,709) | (751,845) |
| —終止經營業務 | — | 26,887 |
| | (68,709) | (724,958) |

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|-------------------|----|----------------|--------------|
| | | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 2,390 | 2,061 |
| 投資物業 | | 239,079 | 251,351 |
| 應收前附屬公司款項 | | 304,069 | 310,197 |
| 發展中物業 | | 85,718 | 97,111 |
| 非流動資產總額 | | 631,256 | 660,720 |
| 流動資產 | | | |
| 已完成待售物業 | | 33,706 | 93,017 |
| 貿易及其他應收款項及預付款 | 12 | 28,500 | 40,093 |
| 發展中物業之按金 | | – | 12,780 |
| 應收前附屬公司款項 | | – | 83,062 |
| 預繳稅項 | | 5,190 | 4,345 |
| 現金及銀行結餘 | | 84,352 | 58,428 |
| 流動資產總額 | | 151,748 | 291,725 |
| 資產總額 | | 783,004 | 952,445 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 3,571 | 297,587 |
| 儲備 | | 2,754,468 | 2,412,406 |
| 累計虧損 | | (2,390,683) | (2,312,614) |
| 權益總額 | | 367,356 | 397,379 |

綜合資產負債表(續)

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|----------------|----|----------------|----------------|
| | | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | | 220,322 | 211,441 |
| 租賃負債 | | 18,146 | 22,954 |
| 遞延所得稅負債 | | 2,526 | 479 |
| 其他應付款項 | 14 | 32,725 | 8,254 |
| 非流動負債總額 | | <u>273,719</u> | <u>243,128</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 120,795 | 292,043 |
| 應付前附屬公司款項 | | 10,511 | 9,015 |
| 租賃負債 | | 6,542 | 10,880 |
| 應付稅項 | | 4,081 | — |
| 流動負債總額 | | <u>141,929</u> | <u>311,938</u> |
| 負債總額 | | <u>415,648</u> | <u>555,066</u> |
| 權益與負債總額 | | <u>783,004</u> | <u>952,445</u> |

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

大方廣瑞德集團有限公司（「**本公司**」）為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市。本公司的註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。自二零二五年八月二十七日起，本公司的總辦事處及主要營業地點地址已由香港灣仔港灣道30號新鴻基中心24樓2429-2430室更改為香港皇后大道西335號昆保商業大廈16樓1602A室。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司於年內主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國（「**中國**」）營運業務。

除另有列明外，綜合財務報表以港元（「**港元**」）呈列。

該等綜合財務報表已於二零二六年三月二十六日獲本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）批准刊發。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則會計準則及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業（按公允價值列賬）除外。

2.1 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，已評估本集團持續經營的能力。儘管截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約78,069,000港元，但該等綜合財務報表仍由董事按可持續經營基準編製。董事認為本集團將有足夠資金應付其於可見將來到期之財務責任，當中已計及以下因素：(i)本集團不時審查投資物業的組合並在必要時調整投資策略，以改善本集團的現金流狀況；(ii)本集團持有若干已完成待售物業。銷售該等物業將改善本集團的現金流及財務狀況；(iii)本集團繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支。如有需要，本集團將尋求替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金；及(iv)本集團繼續根據市況及政策方向調整其物業開發計劃。倘市況合適，可恢復物業開發項目，且預計該等項目於落成後將改善本集團的現金流及財務狀況。

經考慮到上述因素及根據董事對本集團未來現金流量的估計，預期內部經營產生的資金後，董事信納本集團將擁有充足的財務資源來履行其於可見未來到期的財務責任，並認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適，因為不存在任何可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定因素。

3. 會計政策

(a) 本集團採納之經修訂準則

本集團已於二零二五年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則：

- 香港會計準則第21號—缺乏可兌換性

上述經修訂準則對本集團的會計政策並無造成任何重大影響且不需要作出追溯調整，以及預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(b) 已頒佈但本集團尚未應用的新訂及經修訂準則以及年度改進

本集團並無提早採納於當前報告期間已頒佈但並未強制生效的若干新訂及經修訂準則以及年度改進。該等新訂及經修訂準則以及年度改進預計不會對本集團當前或未來報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響。

4. 分部報告

管理層乃基於由董事（即作出營運決策之主要經營決策者）為了評估經營業績及資源分配而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為兩個營運分部，包括(i)銷售物業；及(ii)物業租賃、管理及代理服務。

於二零二四年，營運分部包括上述兩個營運分部以及酒店業務分部，該分部已於年內終止經營。有關終止經營業務的資料載於附註19。

董事根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干不包括在董事為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

分部資產總額主要排除應收前附屬公司款項以及未分配總部及企業資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除應付前附屬公司款項、未分配借貸以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間進行的交易按公平基準列賬。向董事呈報源自外界各方之收入按與綜合收益表所使用之同一方式計量。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

| | 持續經營業務 | | | | | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 物業銷售 | | 物業租賃、管理 及代理服務 | | 總計 | |
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 須報告分部收入 | <u>68,997</u> | <u>1,675</u> | <u>114,043</u> | <u>205,983</u> | <u>183,040</u> | <u>207,658</u> |
| 須報告源自內部銷售之分部收入 | - | - | - | (3,007) | - | (3,007) |
| 須報告源自外部銷售之分部收入(i) | <u>68,997</u> | <u>1,675</u> | <u>114,043</u> | <u>202,976</u> | <u>183,040</u> | <u>204,651</u> |
| 須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利 | <u>(30,776)</u> | <u>(58,734)</u> | <u>14,383</u> | <u>(453,997)</u> | <u>(16,393)</u> | <u>(512,731)</u> |
| 其他資料(包括釐定須報告分部虧損)： | | | | | | |
| 利息收入 | - | 2 | 36 | 799 | 36 | 801 |
| 折舊費用 | (2) | (4) | (453) | (30,644) | (455) | (30,648) |
| 金融資產減值虧損淨額 | (13,025) | - | (5,017) | (1,846) | (18,042) | (1,846) |
| 投資物業之公允價值變動 | - | - | (21,885) | (401,750) | (21,885) | (401,750) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損，淨值 | - | - | - | (335) | - | (335) |
| 出售投資物業之收益 | - | - | - | 115 | - | 115 |
| 發展中物業及已完成待售物業減值 | (10,227) | (39,279) | - | - | (10,227) | (39,279) |
| 融資成本 | - | - | (2,089) | (102,075) | (2,089) | (102,075) |
| 須報告分部資產 | <u>124,751</u> | <u>207,316</u> | <u>343,405</u> | <u>343,656</u> | <u>468,156</u> | <u>550,972</u> |
| 計入分部資產計量之金額： | | | | | | |
| 增添非流動資產(ii) | - | - | 1,601 | 24,266 | 1,601 | 24,266 |
| 須報告分部負債 | <u>37,103</u> | <u>66,172</u> | <u>112,000</u> | <u>150,723</u> | <u>149,103</u> | <u>216,895</u> |

(i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業銷售收入68,997,000港元(二零二四年：1,675,000港元)於時間點確認。管理及代理服務收入86,321,000港元(二零二四年：130,905,000港元)於一段時間內確認。租金收入27,722,000港元(二零二四年：72,071,000港元)於各自租賃期限內按直線基準確認。

(ii) 該金額包括增添投資物業以及若干物業、廠房及設備。

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(b) 有關須報告除所得稅前分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

| | 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 |
| 須報告除所得稅前分部虧損 | (16,393) | (512,731) |
| 未分配利息收入 | 39,418 | 31,494 |
| 出售附屬公司之收益 | - | 133,528 |
| 應收前附屬公司款項之(減值虧損)/減值虧損 撥回淨額 | (58,152) | 1,173 |
| 財務擔保撥備 | - | (430,524) |
| 未分配融資成本 | (25,346) | (78,025) |
| 未分配折舊費用 | (839) | (298) |
| 未分配總部及公司開支 | (9,890) | (19,224) |
| 除所得稅前虧損 | <u>(71,202)</u> | <u>(874,607)</u> |
| | 於十二月三十一日 | |
| 資產 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 須報告分部資產 | 468,156 | 550,972 |
| 應收前附屬公司款項 | 304,069 | 393,259 |
| 未分配總部及企業資產 | 10,779 | 8,214 |
| 資產總額 | <u>783,004</u> | <u>952,445</u> |
| | 於十二月三十一日 | |
| 負債 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 須報告分部負債 | 149,103 | 216,895 |
| 應付前附屬公司款項 | 10,511 | 9,015 |
| 未分配借貸 | 220,322 | 211,441 |
| 未分配總部及企業負債 | 35,712 | 117,715 |
| 負債總額 | <u>415,648</u> | <u>555,066</u> |

4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：(續)

(c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的業務，本集團大部分非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且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重大收入源自特定外部客戶。

5. 收入

收入指物業銷售所得款項，以及就物業租賃、管理及代理收入之已收及應收款項之總額，有關概要載列如下：

| | 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 |
| 物業銷售 | 68,997 | 1,675 |
| 物業租賃收入(a) | 27,722 | 72,071 |
| 物業管理及代理收入 | 86,321 | 130,905 |
| | 183,040 | 204,651 |

(a) 物業租賃收入指來自經營租賃之固定租賃付款。

6. 其他收入、收益及虧損

| | 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 |
| 利息收入 | 39,454 | 32,295 |
| 政府補助 | 197 | 1,574 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損淨額 | - | (335) |
| 出售投資物業之收益 | - | 115 |
| 匯兌收益／(虧損)淨額 | 1,008 | (9,240) |
| 訴訟撥備撥回／(撥備) | 7,542 | (8,686) |
| 其他 | 4,893 | (1,267) |
| | 53,094 | 14,456 |

7. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括收入成本、銷售及市場推廣支出及行政支出如下：

| | 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 |
| 出售物業成本 | 67,916 | 1,040 |
| 提供物業管理服務及其他之成本(a) | 46,951 | 73,035 |
| 稅項及徵稅 | 5,129 | 11,441 |
| 發展中物業及已完成待售物業減值(b) | 10,227 | 39,279 |
| 僱員福利開支(c) | 34,600 | 44,360 |
| 核數師薪酬： | | |
| — 審計服務 | 850 | 950 |
| — 非審計服務 | 60 | 350 |
| 諮詢及服務開支 | 7,774 | 9,433 |
| 折舊費用(d) | 1,294 | 30,946 |
| 廣告費用 | — | 410 |
| 短期租賃開支 | 24 | 1,294 |
| 其他開支 | 6,997 | 1,657 |
| 總計 | 181,822 | 214,195 |

(a) 提供物業管理服務及其他之成本主要包括與提供物業管理服務有關的維護、清潔及安保成本。

(b) 發展中物業及已完成待售物業減值計入收入成本。

(c) 截至二零二五年十二月三十一日止年度的僱員福利開支總額約為34,600,000港元（二零二四年：44,360,000港元），其中約4,926,000港元（二零二四年：3,302,000港元）、7,449,000港元（二零二四年：4,903,000港元）及22,225,000港元（二零二四年：36,155,000港元）分別計入收入成本、銷售及市場推廣支出及行政支出。

(d) 截至二零二五年十二月三十一日止年度的折舊費用約為1,294,000港元（二零二四年：30,946,000港元），其中約183,000港元（二零二四年：4,416,000港元）及1,111,000港元（二零二四年：26,530,000港元）分別計入銷售及市場推廣支出及行政支出。

8. 融資成本

| | 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 |
| 利息開支： | | |
| — 銀行借貸 | — | 48,978 |
| — 其他借貸 | 25,175 | 119,522 |
| 租賃負債的利息開支 | 2,260 | 3,697 |
| 擔保費開支 | — | 7,903 |
| | 27,435 | 180,100 |

9. 所得稅開支／(抵免)

綜合收益表內之所得稅金額為：

| | 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 |
| 本期所得稅： | | |
| —中國企業所得稅(「 企業所得稅 」) | 3,992 | — |
| —中國土地增值稅(「 土地增值稅 」) | 892 | 587 |
| | 4,884 | 587 |
| 過往年度超額撥備： | | |
| —中國企業所得稅 | — | (290) |
| 遞延所得稅開支／(抵免) | 1,983 | (36,702) |
| 所得稅開支／(抵免) | 6,867 | (36,405) |

香港利得稅

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度本集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

企業所得稅

該等中國附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度須按25%（二零二四年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。該等附屬公司於去年並無應課稅溢利，故並未作出撥備。

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之物業銷售增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免土地增值稅。

10. 股息

董事會不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度派發任何股息。

11. 每股虧損

用於計算截至二零二四年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已作出調整，以反映於二零二五年三月十一日實施的股份合併(附註17)。股份合併減少了已發行普通股但沒有相應改變資源。

每股基本虧損

本公司擁有人應佔持續經營業務及終止經營業務每股基本虧損的計算如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 虧損 | | |
| 本公司擁有人應佔年度來自持續經營業務的虧損(千港元) | (78,069) | (832,434) |
| 本公司擁有人應佔年度來自終止經營業務的溢利(千港元) | — | 29,279 |
| 本公司擁有人應佔年度虧損(千港元) | <u>(78,069)</u> | <u>(803,155)</u> |
| 股份數目 | | |
| 已發行普通股之加權平均數 | <u>171,295,986</u> | <u>148,793,515</u> |
| | 港元 | 港元 |
| 每股基本(虧損)／盈利 | | |
| 本公司擁有人應佔來自持續經營業務虧損的每股虧損 | (0.46) | (5.60) |
| 本公司擁有人應佔來自終止經營業務溢利的每股盈利 | — | 0.20 |
| 每股基本虧損 | <u>(0.46)</u> | <u>(5.40)</u> |

每股攤薄虧損

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攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

12. 貿易及其他應收款項及預付款

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 貿易應收款項 | 29,704 | 41,130 |
| 減：虧損撥備 | (10,937) | (6,723) |
| 貿易應收款項淨額(a) | 18,767 | 34,407 |
| 其他應收款項 | 7,075 | 1,956 |
| 按金 | 2,346 | 2,225 |
| 減：虧損撥備(b) | (1,629) | (414) |
| 其他應收款項淨額 | 7,792 | 3,767 |
| 預付款 | 1,941 | 1,919 |
| | 28,500 | 40,093 |

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

於二零二五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款的賬面價值接近其公允價值。

本集團一般對物業租賃、管理及代理服務授出最多30天的信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

(a) 計提虧損撥備前的貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 三個月以內 | 11,474 | 12,756 |
| 超過三個月但少於十二個月 | 9,856 | 23,210 |
| 十二個月以上 | 8,374 | 5,164 |
| | 29,704 | 41,130 |

12. 貿易及其他應收款項及預付款(續)

(a) (續)

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------|-----------------|----------------|
| 於一月一日 | (6,723) | (14,593) |
| 年內(撥備)／撥備撥回淨額 | (3,846) | 288 |
| 出售附屬公司 | - | 7,318 |
| 匯兌差額 | (368) | 264 |
| | <u>(10,937)</u> | <u>(6,723)</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>(10,937)</u> | <u>(6,723)</u> |

(b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------|----------------|--------------|
| 於一月一日 | (414) | (93,038) |
| 年內(撥備)／撥備撥回淨額 | (1,171) | 3,720 |
| 出售附屬公司 | - | 88,361 |
| 匯兌差額 | (44) | 543 |
| | <u>(1,629)</u> | <u>(414)</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>(1,629)</u> | <u>(414)</u> |

13. 按公允價值計量之金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產變動如下：

| | 按公允價值計量 且其變動計入 其他全面收益 千港元 |
|--|------------------------------------|
| 於二零二四年一月一日 | 67,215 |
| 公允價值變動 | (60,935) |
| 出售附屬公司 | (5,674) |
| 匯兌差額 | (606) |
| | <u>(606)</u> |
| 於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日 | <u>-</u> |

14. 貿易及其他應付款項

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------------|-----------------|----------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 貿易應付款項(a) | 17,625 | 33,444 |
| 其他應付款項及應計款項(b)、(c) | 107,762 | 211,690 |
| 合約負債／預收款項(d) | 28,133 | 55,163 |
| | <u>153,520</u> | <u>300,297</u> |
| 減：非流動部分(c) | <u>(32,725)</u> | <u>(8,254)</u> |
| | <u>120,795</u> | <u>292,043</u> |

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

於二零二五年十二月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

貿易應付款項包括應付建築成本及應付物業租賃、管理及代理服務供應商款項。

(a) 賬齡分析乃基於承建商核實建築服務的日期及應付物業租賃、管理及代理服務供應商款項的發票日期，並如下所述：

| | 於十二月三十一日 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 三個月以內 | 1,418 | 15,631 |
| 超過三個月但少於十二個月 | 1,480 | 278 |
| 十二個月以上 | 14,727 | 17,535 |
| | <u>17,625</u> | <u>33,444</u> |

14. 貿易及其他應付款項(續)

- (b) 於二零二五年十二月三十一日，其他應付款項及應計款項主要包括應付利息、已收按金及代物業業主及租戶收取的金額，分別為32,725,000港元、42,166,000港元及15,441,000港元(二零二四年：92,958,000港元、49,736,000港元及22,929,000港元)。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日的其他應付款項及應計款項包括應付股東聯繫公司Power Rider Enterprises Corp. (「Power Rider」) 的應付利息32,725,000港元。根據日期為二零二四年十一月二十九日的經修訂及重列契據(「延期契據」)，應付利息的還款日期已延期至二零二七年十二月三十一日。因此，32,725,000港元(二零二四年：8,254,000港元)之應付利息分類為非流動負債。
- (d) 合約負債／預收款項

| | 於十二月三十一日 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 銷售物業預收款項 | 15,311 | 46,057 |
| 提供物業租賃的預收款項 | 2,924 | 2,959 |
| 提供物業服務的預收款項 | 9,898 | 6,147 |
| | <u>28,133</u> | <u>55,163</u> |

於二零二五年一月一日的合約負債中，38,229,000港元(二零二四年：12,219,000港元)已確認為本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的收益。

15. 借貸

| | 於十二月三十一日 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 來自Power Rider之借貸 | <u>220,322</u> | <u>211,441</u> |

根據延期契據，於二零二五年十二月三十一日，本集團借貸的年利率為10.95% (於二零二四年十二月三十一日：10.95%)，須於二零二七年十二月三十一日償還。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，概無借貸以本集團資產作抵押。

有關來自Power Rider之借貸簽立的抵押擔保包括(i)由主要股東南通三建控股(香港)有限公司(「南通三建」)提供之擔保；(ii)由南通三建抵押之本公司已發行股本之15%；(iii)由南通三建之控股公司南通三建控股有限公司、前董事黃裕輝先生(已於二零二五年六月二十五日辭任)及劉美女士提供之擔保；(iv)南通三建之2%股份；及(v)由前附屬公司海門証大濱江置業有限公司提供之擔保。

16. 應收／應付前附屬公司的款項

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 應收前附屬公司款項 (附註i) | 785,708 | 798,425 |
| 減：虧損撥備 (附註ii) | (481,639) | (405,166) |
| 應收前附屬公司款項，淨額 | <u>304,069</u> | <u>393,259</u> |

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|-----------------|----------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 應付前附屬公司款項 (附註i) | <u>(10,511)</u> | <u>(9,015)</u> |

- (i) 於二零二二年完成出售Myway Developments Limited的全部股權(「Myway出售事項」)前，本集團及前附屬公司間存在公司間結餘。由於該等公司間結餘涉及本集團眾多不同的業務實體，且彼等各自對償還該等結餘有其本身的稅務、營運及現金流量問題，故有關各方於完成前清償所有未償還結餘並不可行。經考慮本集團的流動資金需求，應收及應付前附屬公司款項於Myway出售事項後保留。

根據Myway出售協議，與前附屬公司款項為無抵押、按年利率11.9%計息及須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。倘結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，本集團有權將到期日延長不超過三年。根據日期為二零二四年十一月二十九日內容有關確認及延期應收前附屬公司款項之補充協議，還款日期延長至二零二七年十二月三十一日。

- (ii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，已確認減值虧損58,152,000港元(二零二四年：減值虧損撥回1,173,000港元)。

17. 股本

- (a) 本公司股東已於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上通過有關建議實施股本重組(涉及股份合併及股本削減)的特別決議案。有關詳情,請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日及二零二五年三月七日的公告及本公司日期為二零二五年二月十四日的通函。股本重組已於二零二五年三月十一日生效。因此,本公司已發行股份數目從14,879,351,515股減少至148,793,515股,因股本削減而產生之進賬約294,611,000港元已轉撥至本公司之繳入盈餘賬,全部金額可用作抵銷累計虧損。
- (b) 於二零二四年十二月二日,本公司訂立股份認購協議,向認購人(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)按每股1.3港元之認購價發行29,758,703股新股份。該認購人由本公司主席兼行政總裁李珍女士擁有70%權益、本公司執行董事皮敏捷先生、宋焜先生及洪斌先生分別各自擁有10%權益。所有股份彼等之間及與所有其他現有股份在各方面享有同地位。該等新股份已於二零二五年三月三十一日根據特別授權發行,且認購款項38,686,000港元已全數收取。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日,每股面值0.02港元之已發行及繳足普通股數目為178,552,218股,價值3,571,000港元。

18. 財務擔保

- (a) 就若干物業買家的按揭融資作出財務擔保

| | 於十二月三十一日 | |
|----------|--------------|--------------|
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 已提供的財務擔保 | <u>1,119</u> | <u>3,801</u> |

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日,本集團就若干銀行為本集團若干物業之物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資(扣除已收及計入合約負債收款之按揭)作出擔保。根據擔保的條款,倘相關物業買家拖欠按揭付款,本集團有責任向銀行償還拖欠物業買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金,而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予相關按揭貸款之日開始,直至物業買家獲得「房產證」為止,有關「房產證」其後將抵押給銀行。

本集團尚未確認與上述財務擔保合約有關的任何預期信貸損失撥備,因為本公司董事認為本集團在該等財務擔保合約上遭受任何重大損失的可能性較小。

- (b) 本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認財務擔保合約虧損撥備430,524,000港元。於二零二四年出售事項(定義見本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度年報)後,本集團對財務擔保合約的責任已解除。

19. 終止經營業務

於二零二四年出售事項後，酒店業務根據香港財務報告準則第5號停止運營。

終止經營業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現資料及現金流資料如下：

| | 截至二零二四十二月 三十一日止年度 千港元 |
|------------------------|-----------------------------|
| 收入 | 56,728 |
| 收入成本 | <u>(4,042)</u> |
| 毛利 | 52,686 |
| 其他收入、收益及虧損 | — |
| 金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額 | 5,854 |
| 銷售及市場推廣支出 | (19,240) |
| 行政支出 | <u>(10,021)</u> |
| 除所得稅前溢利 | 29,279 |
| 所得稅 | <u>—</u> |
| 終止經營業務溢利 | 29,279 |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | <u>(2,392)</u> |
| 來自終止經營業務的全面收入總額 | <u><u>26,887</u></u> |
| 經營活動所得現金 | 5,006 |
| 投資活動所用現金 | (1,020) |
| 匯兌差額 | <u>(159)</u> |
| 現金及現金等值項目增加淨額 | <u><u>3,827</u></u> |

主席報告書

財務業績

大方廣瑞德集團有限公司(「本公司」或「大方廣瑞德」)董事會(「董事會」)提呈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(「年內」或「回顧年內」)之年度業績。

回顧年內，本集團錄得營業額約183,040,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得營業額約261,379,000港元(包括來自持續經營業務及終止經營業務)減少78,339,000港元。年內本集團的收入主要來自於物業服務、物業租賃及運營管理。

回顧年內，本公司股東(「股東」)應佔虧損約78,069,000港元，較去年減少約90%(截至二零二四年十二月三十一日止年度股東應佔虧損(包括來自持續經營業務及終止經營業務)約803,155,000港元)。本公司股份(「股份」)年內每股股東應佔基本虧損為0.46港元(二零二四年每股基本虧損：5.40港元)。回顧年內，本集團錄得股東應佔虧損減少，主要是年內錄得之投資物業估價減值及財務擔保撥備比去年大幅減少所致。

業務回顧

大方廣瑞德依託完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、營運、物業管理團隊，形成了以上海為中心，以長三角為核心板塊的業務版圖。

回顧二零二五年核心業務經營環境：商業地產運營方面，商鋪租賃需求整體偏弱，租金水準仍下行，但隨著消費提振政策效果持續顯現，租金跌幅有所收窄；寫字樓市場租賃需求仍偏弱，租金延續調整態勢。物業管理方面，隨著房地產行業步入深度調整期，物業管理行業呈現出明顯的轉型特徵，行業價格整體趨穩，管理規模增速持續放緩。

本集團持續聚焦商業運營、物業管理、物業開發服務三大業務板塊發展，明確核心資產經營方向：商業租賃、物業管理作為現階段重點業務，堅持從集團層面整合優質資源，通過剖析各商業項目自身特點，明確因地制宜的改造升級方案及長期經營戰略；持續關注提升精細化物業管理水平，穩定核心項目盈利能力，打造服務集團發展的穩健利潤中心。物業開發業務仍以謹慎為主，密切關注市場動態，關注已有規劃中項目的推進。本集團持續提升物業開發管理、商業管理輸出競爭實力，積極關注增量項目市場機遇，聚焦存量項目升級改造合作機會，積蓄新賽道發展動能，培育集團效益新的增長點。

各業務板塊發展詳情載列如下：

商業運營業務

本集團持續加強商業管理能力，提升商業品牌價值。本集團積極調整業態佈局規劃，加強招商力度，強化項目推廣，保證了項目經營的活力與人氣。

年內，商業運營業務收入共計約人民幣24,365,000元（相等於約26,426,000港元）。年內，商業平均出租率約68%。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，各商業項目經營詳情如下：

| 商業項目名稱 | 城市 | 權益佔比 | 可出租面積 (平方米) | 年內出租率 | 年內收入 | |
|-------------|----|------|----------------|------------|---------------|---------------|
| | | | | | (人民幣千元) | (千港元) |
| 上海「証大大拇指廣場」 | 上海 | 100% | 1,386 | 100% | 16,963 | 18,398 |
| 証大南通壹城大拇指廣場 | 南通 | 100% | 37,399 | 67% | 7,402 | 8,028 |
| 合計 | | | <u>38,785</u> | <u>68%</u> | <u>24,365</u> | <u>26,426</u> |

物業管理服務

本集團物業管理服務始終堅持「與時偕行、服務致精、專注品質、創造感動」的服務理念，管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、高端住宅及城市綜合體等多種業態。回顧年內，大方廣瑞德物業管理項目達9個，管理面積逾100萬平方米。

回顧年內，本集團所管理的物業面積共計1,043,614平方米，實現營業收入人民幣62,818,000元（相等於約68,132,000港元）。

| | 建築面積 (平方米) | 年內營業收入金額 (人民幣千元) (千港元) | |
|----------|------------------|---------------------------|---------------|
| 上海總公司及其他 | 80,539 | 9,833 | 10,664 |
| 昆山分公司 | 107,625 | 3,201 | 3,472 |
| 南京分公司 | 647,008 | 30,618 | 33,208 |
| 青島分公司 | 63,298 | 3,069 | 3,329 |
| 青浦分公司 | 86,774 | 5,231 | 5,674 |
| 花木分公司 | 58,370 | 10,866 | 11,785 |
| 合計 | <u>1,043,614</u> | <u>62,818</u> | <u>68,132</u> |

物業開發項目

受宏觀經濟環境及本集團自身資本結構影響，物業開發業務進入調整優化期。疫情及經濟政策調整後，市場短暫回暖隨即又進入下行期，本集團根據市場情況及政策方向持續調整業務計劃。本集團主要待開發項目如下：

証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。項目工程分三期興建。公司將根據市場情況啟動項目後續開發。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二六年，隨著政府明確「更大力度推動房地產市場止跌回穩」的目標，在一攬子政策支持下，房地產市場持續處於恢復通道。商業地產運營方面，考慮到消費市場復甦態勢是否可延續仍不明朗，預計下半年商業地產運營仍面臨一定挑戰，但經營業績有望企穩，波動幅度有望保持可控水準。寫字樓租金預計下行壓力仍然較大。物業管理方面，下半年預計物業企業將加速向深耕服務價值的「質變」轉型，聚焦優質資產與核心專案，提升服務品質與管理效率，以提高盈利能力。

本集團已邁入以運營管理服務為業務核心的輕資產發展新階段，通過繼續推動管理團隊賦能轉型及管理機制升級完善「雙保障」，積極總結商業管理、物業開發輸出運營經驗，重點提升具有本集團特色、具備有效盈利能力的新賽道核心競爭力。本集團將在各業務板塊推出全新品牌，通過改造煥新重點項目及拓展落地新項目，培育穩定的利潤貢獻中心。同時，本集團亦將繼續完善資本結構，致力於實現集團長期穩健發展。

本集團將在國家政策及市場新形勢的引導下，持續提升新消費、新場景下的商業化能力，努力探求下一階段發展新機遇，持續為服務城市建設、社會發展貢獻積極力量。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團年內雖然繼續錄得除所得稅前虧損，但比去年已有大幅度改善，主要是投資物業估價減值、財務擔保撥備及融資費用錄得大幅減少所致。

收入方面，受到物業開發服務正處於調整優化期影響，物業服務、物業租賃及運營管理收入為主要收入來源。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為367,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：約為397,000,000港元）。流動資產淨值約為10,000,000港元（二零二四年十二月三十一日流動負債約為20,000,000港元），流動比率由二零二四年十二月三十一日約0.94倍上升至二零二五年十二月三十一日約1.07倍。本集團之資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸）（經扣除現金及銀行結餘）及本公司擁有人應佔權益。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零二五年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為220,000,000港元，其中並無貸款須於一年內償還。於二零二五年十二月三十一日，為數220,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：211,000,000港元）的借貸按每年10.95%（二零二四年十二月三十一日：每年10.95%）之固定利率計息。於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為84,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：58,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二四年十二月三十一日之0.47倍下降至二零二五年十二月三十一日之約0.44倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減去現金及現金等值項目）除以本公司擁有人應佔權益）。

分部資料

物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之收入約為114,043,000港元（二零二四年：202,976,000港元），該等減少主要由於二零二四年出售事項後撤銷若干物業租賃及物業管理項目所致。

物業銷售

本分部於年內之收入約為68,997,000港元（二零二四年：1,675,000港元）。是項增加主因本集團之南通項目部分商舖達到可銷售條件並於年內進行了促銷。

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此需要面對匯率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零二五年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二五年十二月三十一日之銀行借貸均以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸、應收及應付前附屬公司款項、和銀行存款有關。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約294名僱員（二零二四年十二月三十一日：332名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團於回顧年內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

撥備及或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約1,119,000港元（二零二四年十二月三十一日：3,801,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，擔保合約之信貸風險於初始確認時及於報告期末並不重大。

資產抵押

於報告期末，本集團並無資產或附屬公司之股權權益抵押作為借貸之擔保。

權益之變動

本公司股東已於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上通過有關建議實施股本重組（涉及股份合併及股本削減）的特別決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日及二零二五年三月七日的公告及本公司日期為二零二五年二月十四日的通函。股本重組已於二零二五年三月十一日生效。因此，本公司已發行股份數目從14,879,351,515股減少至148,793,515股，因股本削減而產生之進賬約294,611,160港元已轉撥至本公司之繳入盈餘賬。

於二零二四年十二月二日，本公司訂立股份認購協議，向認購人（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）按每股1.3港元之認購價發行29,758,703股新股份。該認購人由本公司主席兼行政總裁李珍女士擁有70%權益、本公司執行董事皮敏捷先生、宋燦先生及洪斌先生分別各自擁有10%權益。所有股份彼等之間及與所有其他現有股份在各方面享有同等地位。該等新股份已於二零二五年三月三十一日根據特別授權發行，且認購款項38,686,000港元已全數收取。

財政期間完結後的重大事件

回顧期間後並無發生任何重大事件會對本集團的經營及財務表現產生重大影響。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其企業管治守則，並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。董事會認為除企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所偏離外，本公司於期內已符合企業管治守則第二部之守則條文。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁職務應予以區分，不得由同一名人士兼任。然而，董事會委任主席時，本公司並無區分主席及行政總裁職務，且李珍女士（「**李女士**」）將履行此等兩個職務。本公司主要股東（定義見上市規則）李女士於本集團擔任多個主要領導職位，且高度參與本集團企業策略的制定及業務和經營的管理。考慮到李女士在本集團的持續領導地位，董事會認為李女士同時擔任二職符合本集團及股東的整體最佳利益，對本集團而言，有利於有效、高效的整體戰略規劃和該等規劃的持續執行。

儘管主席及行政總裁的職責均歸於李女士，惟所有重大決策乃經諮詢董事會後作出。董事會認為，現行安排下權力和權利的平衡將不會受到削弱，此架構將使本集團迅速、有效作出並執行決策。董事會將繼續審查並考慮在適當的時候，根據集團整體情況，拆分主席及行政總裁的職位。

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司之工作範圍

本公告所載本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之有關數字已獲得本集團核數師大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司同意，與本集團年度綜合財務報表初稿所載列之數額一致。大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此大信梁學濂（香港）會計師事務所有限公司並無就本初步公告作出鑒證保證。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

刊發業績公告及年報

本公告在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零二五年年報將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

承董事會命
大方廣瑞德集團有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
李珍女士

香港，二零二六年三月二十六日

於本公告日期，執行董事為李珍女士、龍天宇先生及皮敏捷先生。非執行董事為鄒洋先生。獨立非執行董事為關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。