



思城控股有限公司  
C CHENG HOLDINGS LIMITED  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1486

# 2025

---

## 年報





## 目錄

2	公司資料
6	主席報告書
12	管理層討論與分析
26	董事及高級管理層履歷
34	環境、社會及管治報告
60	企業管治報告
76	董事會報告書
88	獨立核數師報告
93	綜合損益及其他全面收入表
95	綜合財務狀況表
97	綜合權益變動表
98	綜合現金流量表
100	綜合財務報表附註
168	財務摘要



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

梁鵬程先生 (主席)  
劉江濤先生 (聯席主席)  
符展成先生 (行政總裁)  
王君友先生  
鄧立鳴先生  
雷志軍先生

### 非執行董事

黃顯榮先生  
(於二零二五年七月二十九日自獨立非執行董事調任  
及於二零二五年十月二十八日辭任)

### 獨立非執行董事

陳進思先生  
蘇玲女士  
溫思聰先生  
(於二零二五年十月二十八日獲委任)

## 審核委員會

溫思聰先生 (委員會主席)  
(於二零二五年十月二十八日獲委任)  
陳進思先生  
蘇玲女士  
黃顯榮先生  
(於二零二五年十月二十八日辭任)

## 薪酬委員會

陳進思先生 (委員會主席)  
溫思聰先生  
(於二零二五年十月二十八日獲委任)  
符展成先生  
黃顯榮先生  
(於二零二五年十月二十八日辭任)

## 提名委員會

梁鵬程先生 (委員會主席)  
雷志軍先生  
陳進思先生  
蘇玲女士  
溫思聰先生  
(於二零二五年十月二十八日獲委任)  
黃顯榮先生  
(於二零二五年十月二十八日辭任)

## 投資委員會

劉江濤先生 (委員會主席)  
梁鵬程先生  
符展成先生  
王君友先生  
雷志軍先生

## 授權代表

符展成先生  
余詠詩女士

## 監察主任

符展成先生

## 公司秘書

余詠詩女士

## 註冊辦事處

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

## 公司資料 (續)

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
九龍  
尖沙咀  
海港城  
環球金融中心北座  
15樓

### 股份過戶登記總處

#### Conyers Trust Company (Cayman) Limited

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

### 香港股份過戶登記分處

#### 聯合證券登記有限公司

香港  
北角  
英皇道338號  
華懋交易廣場二期  
33樓  
3301-04室

### 香港法律顧問

#### 方良佳律師事務所

香港  
灣仔  
軒尼詩道139號  
中國海外大廈  
12樓  
A室

### 主要往來銀行

#### 香港上海滙豐銀行有限公司

香港  
中環  
皇后大道中1號  
滙豐總行大廈

#### 渣打銀行(香港)有限公司

香港  
中環  
德輔道中4-4A號  
渣打銀行大廈

#### 招商銀行股份有限公司

常興支行  
中國  
深圳市  
南山區  
桃園路88號  
常興廣場  
首層

### 核數師

#### 中匯安達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  
九龍九龍灣  
宏照道38號  
企業廣場第五期  
2座23樓

### 股份代號

1486

### 公司網站

[www.cchengholdings.com](http://www.cchengholdings.com)

本年報以英文刊發，另有單獨中文譯本。如本年報中文譯本之詞語或術語與英文原文之英文詞語有歧異，概以英文原文為準。



# 主席報告書



# 主席報告書

各位股東：

回顧二零二五年，全球經濟格局在複雜交織的背景中持續演變。然而，在戰略多元化舉措及大規模發展規劃的推動下，主要新興市場呈現出韌性增長，彰顯出堅定不移的發展精神。在此背景下，我們欣然向大家報告，本公司將堅定不移地致力於創造卓越的建築環境。

本人謹代表思城控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本公司連同其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報。

## 回顧

二零二五年，全球經濟環境在各個區域中持續演進。儘管挑戰猶存，但在持續多元化戰略及大規模發展規劃的推動下，主要新興市場仍保持韌性增長。在此背景下，我們的主要附屬公司LWK + PARTNERS一直走在轉型的前沿，為包括總體規劃、綜合開發、住宅、酒店、科技、商業及文化項目等在內的多個領域貢獻力量，充分展現我們具備實力與能力提供兼具創新性及符合長期可持續發展目標的設計解決方案。

我們對中國內地市場的投入始終堅定。縱觀二零二五年，中國經濟在精準施策中實現軟著陸，這讓我們愈發深刻地認識到，穩定與可持續發展是企業生存的基石。據此，我們果斷行動，順應國家政策導向，重新校準營銷策略，並推動項目組合多元化發展。該等調整使我們步入一條漸進但日益堅韌的復甦軌道。

我們深知結構性調整仍在持續，惟堅信持續的政策支持將為市場穩定提供堅實基礎。儘管不同開發企業的復甦動力存在差異，但在當前充滿挑戰的環境下，具備核心競爭力的企業無疑將率先脫穎而出。展望二零二六年，我們將更精準地把握市場動態，靈活調整策略，應對預期的波動，並維持長期增長軌跡。

在香港，我們亦面臨著挑戰和機遇並存的局面。高利率對項目開發可行性構成壓力，住宅市場亦維持審慎觀望態勢。然而，此番調整亦為適應性再利用、創新設計方案及新一代商業環境開發帶來新的機遇。

## 主席報告書 (續)

隨著科技及行業的不斷進步，對跨領域專業人才的需求愈發迫切。除建築及設計能力外，數碼設計、智能建築系統、可持續改造及前瞻性城市規劃等領域的專長，亦日益成為不可或缺的專業知識。對此，我們持續加大人才培養及提升技能，確保團隊具備提供高價值、面向未來的解決方案之能力，以支持企業長遠發展。

回顧二零二五年，阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」）、沙特阿拉伯王國（「沙特阿拉伯」）及更廣泛的海灣阿拉伯國家合作委員會（「GCC」）以及中東及北非地區（「中東及北非地區」）的房地產及開發行業，持續展現出韌性、適應能力及長遠的戰略價值。在全球經濟不確定性加劇及地緣政治敏感度提升的背景下，該地區的核心增長動力依然穩固，這得益於以沙特阿拉伯二零三零年願景計劃為首的宏偉國家發展規劃，亦得益於對多元化轉型、投資佈局及高質量發展的持續承諾。儘管不同地區及資產類別表現各有差異，但行業整體態勢持續向好，預計有關豐富機遇將延續至二零二六年。

我們對中東地區的關注，透過在該地區日益深化的參與得以進一步彰顯。於二零二五年九月，我們榮幸地建立了一項戰略合作夥伴關係，以此拓展並發展LWK + PARTNERS在沙特阿拉伯的業務。此次合作反映了我們對沙特阿拉伯長遠發展軌跡的信心，並使我們得以與領先的行業夥伴攜手合作、交流專業知識，並為下一階段的可持續城市發展作出有意義的貢獻。在當前敏捷應變、互信關係及本土洞察比以往任何時候都更為重要的環境下，我們相信，此次合作將為本集團未來一年的持續增長與穩健發展提供堅實的平臺。

為應對該等市場變化，我們正從戰略層面調整香港、馬尼拉及中國內地各辦公室的定位，以期更高效、更靈活地支援中東及北非地區項目。此舉可使我們充分發揮國際平台的優勢，同時緊密貼合該地區特定的文化、環境及商業需求。此舉亦強化了我們的能力，可為尋求把握海灣地區新一輪發展機遇的香港及中國內地投資者，提供全面、端到端的服務，同時在這個持續演進及具發展遠景的市場中，確保交付的連貫性與客戶的信心。

## 金融投資

本集團始終對新興投資機遇保持敏銳目光。我們有幸正積極參與建築行業的數字轉型。我們深信，作為一個集團，科技是引領我們提升運營效率、優化效能及增強盈利能力的路徑。此外，我們認同向科技領域多元化發展的必要性，並深知相比傳統業務，這將提供更為可觀且更為穩健的收入來源。

我們欣然呈報，我們對香港互聯立方有限公司（「香港互聯立方」）的投資一直表現極為出色，該公司引領建築環境數碼解決方案之創新前沿。香港互聯立方在增強本集團於快速發展行業中的技術實力與競爭優勢方面發揮重要作用。該公司不僅實現每年收入持續增長，更開發出建造業一站式項目管理平台，整合全面數字建築應用及人工智能（「AI」）技術。該模式轉變正從根本上重塑項目的構思、設計及執行方式。

我們亦謹此宣佈，中國物業發展項目思城未來城市已於二零二五年順利竣工。基於此項里程碑，並按照標準會計慣例，我們已正式訂立必要的物業使用協議。該協議標誌著我們對該物業使用權的開始，從而觸發使用權資產的確認。因此，我們預計在行使使用權的情況下，與該資產相關的年度折舊費用將有所增加。

## 設計獎項

我們再次欣然匯報，本集團於二零二五年憑藉全球各地的項目榮獲眾多國際獎項及國內榮譽。我們在不同文化及社會背景下的工作，展現了我們的適應能力、專業精神以及對卓越的堅定追求。我們在全球百大建築設計公司中保持尊崇地位，於二零二六年一月公佈的世界建築100強排名中位列第37位。

這些榮譽印證了我們各地區團隊的堅毅、投入及勤奮努力。儘管二零二五年充滿挑戰，但我們的員工始終堅守我們的核心價值，並持續交出卓越的成績。務實的工作方針以及與各層級客戶的無間協作，構成了本集團原則及文化的基石。

## 前景

儘管二零二五年為本公司帶來了相當大的挑戰，但此次低谷讓本集團得以評估、檢視並作出必要調整，以增強我們在業內持續經營並朝正確方向前進的能力。

從技術角度而言，我們仍致力於積極尋求新機遇，以提升我們的能力並推動創新。我們的重點將是擴展本集團內的技術發展，尤其是透過策略性地應用AI工具。通過將AI融入我們的營運，我們旨在提高效率、簡化流程，並為客戶及權益人帶來更佳成果。我們認識到技術的變革力量，並積極致力於可行軟件的研發及探索。此舉不僅將提升我們目前的服務，亦將使我們穩立於行業進步的最前沿。透過協作及前瞻性策略，我們熱切期待為一個由創新及技術卓越驅動的未來鋪路。

最後同樣重要的是，我們將繼續評估具價值的可行項目及具增長潛力的項目，以補充我們現有業務。透過嚴格的策略性投資以及我們對卓越設計的持續承諾，我們已準備好在未來數年支持並貢獻於蓬勃的增長與發展。

## 致謝

本人謹代表董事會，向我們尊貴的客戶、寶貴的合作夥伴，以及最重要的盡心盡力的同事們，致以誠摯的謝意。彼等堅定不移的承諾、決心及辛勤工作，對於兌現我們在所從事的一切中追求卓越的承諾，發揮了關鍵作用。憑藉此共同精神及集體力量，本人深信我們將繼續攜手前進，創造新機遇、開拓創新項目、擴展業務視野，並為本集團未來的增長開闢新路徑。

主席

**梁鵬程先生**

香港，二零二六年三月二十六日



# 管理層討論與分析





# 管理層討論與分析

## 整體行業回顧

二零二五年的全球建築及工程行業呈現明顯的地域差異，此乃受不同經濟週期階段、政府政策轉變及城市化優先次序演變所驅動。對於業務遍及香港、中國內地及中東及北非地區（「中東及北非地區」）的企業而言，年內呈現出收縮、穩定及增長的複雜格局。

### 中國內地：從「數量」到「質量」的結構性轉變

中國建築業於二零二五年經歷了深刻的結構性轉型，擺脫了數十年來以高數量、快速周轉的住宅開發模式。行業面臨新建項目（特別是傳統住宅及大型綜合用途項目）持續減少的局面。此乃由於住房庫存的持續消化、開發商謹慎的土地收購，以及宏觀經濟層面不再將房地產作為國內生產總值增長的主要引擎。政府政策及市場需求積極轉向「高質量發展」。

### 香港：收縮與整合的一年

在香港，房地產市場持續面臨充滿挑戰的環境。高利率、樓市情緒低迷，加上私營及公營項目儲備減少，對行業利潤率構成巨大壓力。此下行趨勢引發了一波行業整合浪潮。

### 中東及北非地區：全球增長的新引擎

中東及北非地區在二零二五年成為全球建築業最具活力的增長引擎之一。在宏大的國家願景計劃（包括沙特阿拉伯二零三零年願景計劃及海灣地區的對應舉措）推動下，該地區繼續對大型基礎設施、未來城市發展、旅遊目的地及綜合用途開發及下一代城市環境產生強勁需求。與此同時，市場開始成熟，更加注重交付優先次序、分階段規劃紀律及投資效率，尤其是在沙特阿拉伯，當地部分計劃已於二零二五年重新調整，以支持長期價值創造及可持續實施。即使經過這些調整，該地區對於具備國際實力的設計事務所而言，仍然是一個具吸引力且具戰略重要性的機遇來源。



## 管理層討論與分析 (續)

在此環境下，能夠成功應對的公司，往往具備在迥異的市場條件中靈活應變的能力—在增長較慢的市場調整服務組合、高效地重新調配專業知識，並在中東及北非等高增長地區以嚴謹的策略及速度擴張。日益明顯的是，成功不僅取決於規模，更取決於應變能力：即重新調配資源、調整交付模式、建立合適的本地合作夥伴關係，以及建設性地應對不斷變化的政策、採購方式及投資者優先事項的能力。隨著行業不斷發展，這種結合了敏捷性、區域適應性及營運韌性的特質，將仍然是企業在跨越不同周期時維持增長及獲取價值的決定性因素。

儘管行業不景氣帶來挑戰，本集團仍致力於發掘及把握符合未來業務模式的轉型機遇，並尋求潛在的投資渠道。這種積極主動的策略旨在使我們在不斷變化的市場環境中的提升韌性及增長能力，利用戰略轉型釋放新價值並把握新興趨勢。

## 業務回顧

儘管行業低迷帶來了挑戰，本集團仍致力於識別並把握符合未來業務模式的變革性機遇，同時探索潛在的投資渠道。此項前瞻性策略旨在應對不斷變化的市場狀況，透過戰略轉型以提升我們的韌性及增長能力，從而釋放新價值並把握新興趨勢。

於二零一八年，我們憑藉捕捉建築行業新興機遇及實現收入來源多元化的抱負，開始推行進軍中東及北非地區的擴張策略。該決策至今仍在創造戰略價值。隨著該區域市場的範圍從公共部門主導的大型項目，擴闊至更廣泛的私營部門、綜合用途、酒店及生活方式等領域的機遇，我們不斷擴大的當地據點為項目交付、建立關係及進入市場提供了重要平台。這亦有助促進我們香港及中國內地團隊向中東地區的過渡及融合，使我們能夠調配現有業務組合中經過驗證的專業知識，同時使其適應當地的期望、監管框架及客戶需求。在更廣泛的合作夥伴關係及日益具適應性的業務模式支持下，儘管海灣地區目前存在波動，我們對未來一年仍保持樂觀，並已準備好參與該地區下一階段的增長。

年內，綜合建築設計業務取得新合約及補充合約共計約382,806,000港元，較二零二四年的328,379,000港元增長約16.6%。於二零二五年十二月三十一日，本集團分部的在手合約金額約為881,907,000港元，較二零二四年的1,199,382,000港元減少26.5%。



## 財務回顧

### 收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益364,533,000港元，較二零二四年的401,303,000港元下降9.2%。該項收減主要由於中國內地市場面臨重大挑戰所致，惟部分跌幅已被我們中東及北非地區業務的強勁增長以及香港的穩定表現所抵銷。

### 地區分佈及變動分析

**中國內地：** 中國內地分部的收益減少59,991,000港元（或35.1%）。該減少反映了中國房地產行業的持續結構調整。二零二五年全年，行業新物業動工量持續萎縮，傳統住宅及大型綜合用途發展項目尤為明顯。同時，市場需求已轉向城市更新、舊區改造及文化／旅遊項目。儘管本集團正積極拓展於該等新興服務範疇的能力，惟於過渡期內，傳統設計委聘收益的跌幅超越了新業務領域的收益確認進度，因而產生暫時性的收益缺口。

**香港：** 香港市場表現出顯著的韌性，收益僅小幅減少645,000港元（或0.5%）。該穩定性彰顯了本集團於區內雄厚的市場地位及多元化的客戶基礎，使我們得以有效抵禦其他市場的波動。

**中東及北非地區：** 與國內業務放緩形成鮮明對比，我們於中東及北非地區的業務錄得強勁增長，大幅增加27,818,000港元（或43.0%）。該顯著增長確認了我們早年進軍該地區的策略成效。中東及北非地區的強勁表現已成為重要增長動力，有效分散了我們的區域風險。

儘管整體收益減少9.2%帶來短期挑戰，惟此乃必要的策略調整及宏觀行業週期所致。本集團正在中國內地加速轉型，以配合國家對高質量發展、城市更新及文化旅遊的重視。我們有信心隨著該等新服務線日趨成熟及漸受歡迎，其將有助填補現時的收益缺口。加上我們持續在高增長的中東及北非地區市場擴充及在香港的穩固基礎，本集團已有充足準備，可在來年維持業務持續性，並追求可持續的多元化增長。儘管海灣地區的當前局勢值得密切關注，但我們仍對該地區抱持信心，這得益於強勁的長期基本面、日益深厚的客戶關係，以及橫跨沙特阿拉伯、阿聯酋和更廣泛的海灣阿拉伯國家合作委員會的豐富商機儲備。



## 管理層討論與分析 (續)

### 服務成本

年度服務成本為304,891,000港元，較二零二四年的339,060,000港元減少10.1%。該減少主要由於房地產市場放緩，本集團持續優化專業人員人數及實施嚴格成本控制措施，令營運成本有所下降。

### 毛利及毛利率

年度毛利為59,642,000港元，較二零二四年的62,243,000港元減少4.2%。儘管毛利有所下降，毛利率由二零二四年的15.5%上升至二零二五年的16.4%。

### 其他收入及收益淨額

年度其他收入及收益淨額為58,461,000港元，而二零二四年則為2,747,000港元。二零二五年的其他收入主要來自確認行使位於中國廣州市思城未來城市業務總部的整層辦公樓的使用權資產，金額為54,819,000港元。該使用權資產於二零二五年的折舊費用為897,000港元。

### 行政開支

年度行政開支為65,955,000港元，較同期74,971,000港元減少12.0%。該減少主要由於年內管理及行政後勤員工成本及員工人數減少所致。

### 年度溢利／(虧損)

二零二五年年度溢利為27,131,000港元，而於二零二四年年度虧損為14,419,000港元，大幅增加288.2%。該增加主要由於確認使用權資產53,922,000港元(經折舊後)，當中已扣除就貿易應收賬款及合約資產確認的減值29,111,000港元。

二零二五年本公司擁有人應佔年度溢利為26,427,000港元，而二零二四年本公司擁有人應佔年度虧損為14,851,000港元。



## 流動資金及財務資源

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	<b>460,783</b>	468,435
流動負債	<b>218,737</b>	214,987
流動比率	<b>2.11</b>	2.18

本集團於二零二五年十二月三十一日的流動比率為2.11倍，而於二零二四年十二月三十一日為2.18倍。流動比率下降乃主要由於於二零二五年就貿易應收賬款及合約資產確認減值後，合約淨資產減少。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金總額為113,649,000港元（二零二四年：74,603,000港元）及受限制銀行結餘為1,728,000港元（二零二四年：4,492,000港元）。於二零二五年十二月三十一日，未動用銀行融資金額為10,000,000港元（二零二四年：5,000,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為18.0%（指無抵押銀行借款及其他計息借款除以權益總額）（於二零二四年十二月三十一日：21.8%）。本集團的借款並無受到任何利率金融工具對沖。

為確保有足夠資金支持持續及未來的業務發展活動，本集團正在積極管理其財務資源並尋求其他融資途徑。年內，本公司於二零二五年六月二十日完成供股，所得款項淨額約為13,776,000港元。本集團將審慎地尋求業務及投資機會以平衡風險及為股東創造最大價值。



### 展望未來

儘管中國內地房地產開發行業仍在經歷市場調整與結構性變革，但全球經濟復甦及貿易文化交流擴大正帶來新的投資機遇。香港預計實現溫和經濟復甦，這為市場注入新的潛力。本集團已作好戰略部署，透過重點投資綠色智能建築發展項目把握上述市場動態，拓展在中國內地、香港及充滿活力的中東與北非地區等關鍵市場的業務版圖。

在中東地區，房地產開發市場預期仍將維持其作為策略性重要增長來源的地位，此乃受惠於長遠的國家轉型議程、持續進行的城市投資，以及該地區對國際資本及人才持續增長的吸引力。在沙特阿拉伯，二零二零年願景計劃持續推動大量發展活動，即使部分項目的推行階段及規劃正作出調整，以支持更可持續的交付模式及締造更穩健的長遠成果。此等演變對經驗豐富的合作夥伴而言，不僅沒有削弱市場機遇的規模，反而凸顯其重要性，而此等合作夥伴能夠支持該王國的遠大抱負。在整個阿拉伯聯合酋長國，尤其是迪拜，市場活動預期亦將維持強勁，此乃受惠於該酋長國作為全球商業樞紐、首選投資目的地及高價值房地產需求中心的地位。在此背景下，本集團仍堅定不移地致力於業務的持續性，並以一貫的態度、信心及長遠的市場視野，支持我們在沙特阿拉伯、迪拜及更廣泛的GCC地區的客戶。

全球向智慧城市及可持續發展倡議的轉型為長期價值創造帶來了重大契機。這些項目專注於建設環保且技術先進的城市環境，彰顯我們提升生活品質與實現可持續回報的承諾。本集團致力推動數字化轉型，將可持續發展融入我們的核心原則，並透過戰略實踐改善居住條件。

為減緩多元化區域組合所面臨的運營風險，我們已建立強大的內部溝通管道，並實施符合當地法規的合規框架。我們已識別出潛在挑戰，例如全球利率上升對香港房地產市場的影響，以及中國內地房地產行業轉型的複雜性。為積極管理這些風險，我們正投資於先進的項目管理工具、加強員工培訓，並深化本地合作夥伴關係。透過這些舉措，本集團旨在維持穩健的財務表現，並推動行業的可持續價值創造。

鑒於當前的市場挑戰與機遇，本集團堅定不移地致力於透過創新項目設計及對前瞻性發展的戰略投資，推動全球可持續發展，為股東創造長期價值。



## 所得款項用途

於二零二五年六月二十日，本公司完成供股（「供股」），基準為按於記錄日期持有每兩(2)股股份獲發一(1)股供股股份，以每股供股股份0.10港元的認購價，發行144,130,390股本公司普通股。所有未獲認購供股股份由邦盟匯駿證券有限公司作為配售代理（「配售代理」）進行配售（「補償安排」），並成功由配售代理以每股0.10港元悉數配售。二零二五年四月二十九日（即確定供股條款的日期）的收市價為每股0.305港元。有關供股及補償安排的詳情載於本公司日期為二零二五年四月二十九日、二零二五年六月六日及二零二五年六月十九日的公告，及本公司日期為二零二五年五月二十一日的供股章程。

透過供股（包括補償安排）籌集的所得款項總額約為14,413,000港元，供股所得款項淨額（扣除所有相關費用後）約為13,776,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團已動用所得款項淨額的詳情如下：

所得款項淨額用途	於日期為 二零二五年 五月二十一日的 供股章程所載 所得款項淨額 的預期用途 百萬港元	截至 二零二五年 十二月三十一日 所得款項淨額 的實際用途 百萬港元	截至 二零二五年 十二月三十一日 的未動用 所得款項淨額 百萬港元	擬定用途的 預計時間 (附註)
進一步發展及加強本集團於 中東及北非地區的現有業務	4,088	(1,641)	2,447	二零二六年十二月 或之前
開發人工智能技術的數字平台， 從而提升本集團的信息科技 基礎設施	4,088	(297)	3,791	二零二六年十二月 或之前
本集團的一般營運資金	5,600	(5,600)	-	二零二六年十二月 或之前
	13,776	(7,538)	6,238	

附註：預計未動用所得款項淨額將於二零二六年底悉數動用，惟實際情況將視乎當時市場狀況及發展而有所變動。

## 管理層討論與分析 (續)

### 股本結構

除上文「所得款項用途」一節所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無任何股本架構變動。本集團的股本僅包括普通股。

### 外匯風險

本集團大部分業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣列值。於二零二五年十二月三十一日，本集團概無承擔外匯合約、利息、貨幣對沖或其他金融衍生工具的重大風險。

### 重大投資

於二零二五年十二月三十一日，本集團於聯營公司香港互聯立方有限公司（「香港互聯立方」）擁有權益約85,303,000港元。董事會認為，賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日總資產逾5%之投資屬重大投資。

於二零二五年十二月三十一日之投資詳情如下：

公司名稱	已發行／ 註冊股本 港元	於二零二五年十二月三十一日			佔本集團 總資產比例	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	
		所有權權益	投資成本 千港元	賬面值 千港元		應佔聯營 公司溢利 千港元	已收取股息 千港元
香港互聯立方	27,065,200	35.0%	34,300	85,303	12.6%	10,600	-

香港互聯立方從事建築信息模型服務、軟件開發服務、IT產品銷售，以及提供培訓及其他服務。

投資於聯營公司香港互聯立方乃一項策略性選擇，旨在建立促進共同成長的持久合作夥伴關係。我們計劃長期維持此項投資，目標為隨時間推移創造可持續價值。

## 主要風險及不確定因素

本集團的業績及業務經營可能受多項因素影響(部分來自業務及行業)。主要風險概述如下。

### 與行業有關的風險

#### 本集團的業務受多項牌照、許可及資質規限

本集團及其員工必須持有相關的牌照及許可，方可經營業務。倘未能遵守相關監管規定，或會遭有關機關拒絕重續有關牌照及許可，有礙業務發展，對我們的營運或財務狀況造成重大不利影響。於中國內地的甲級資質已於二零二三年十二月續期五年。我們將持續監察有關牌照及許可證的續期以確保符合所有有關的規管規定。

#### 我們面對激烈競爭

多間建築設計服務公司已經於香港建築師學會及於中國內地正式註冊。本地及國際服務供應商雲集，競爭高度激烈。因此，我們已與國際水平接軌，在價格及交付方面與其他服務供應商競爭。建築設計服務供應商快速擴展將加劇市場競爭，當中可能會引起價格競爭，在目前的經濟環境下尤其常見。我們已集合一系列設計

能力以提供跨領域服務。同時，我們已將業務範圍拓展至東南亞及中東，使我們的業務組合及市場滲透更具多元化。就戰略而言，我們能夠將技術完全融合入設計解決方案中，有利於我們於行業中的領先地位。

### 與業務有關的風險

#### 我們非常倚重專業員工

本集團非常倚重專業員工向客戶提供全方位的建築設計服務，其中包括香港註冊建築師、中國內地註冊建築師、認可人士、註冊城市規劃師以及註冊園境師。此等專業員工離職及未能物色適當人選接替其職均可能對我們的營運及財務狀況造成重大不利影響。我們視專業人才為最寶貴的資產，因此我們制定員工保留策略，包括全年一系列培訓及發展計劃，為員工提供最新行業知識及見解。我們亦將安排體育及休閒活動以幫助我們的專業人士創造工作與生活間的平衡。



## 管理層討論與分析 (續)

### 負面公眾形象或業務聲譽受損可能會對我們的業務造成潛在不利影響

本集團作為專業的服務供應商，一般透過獲邀投標的方式獲取業務，故本集團能否競得新項目倚重我們及團隊的聲譽。本集團或團隊的負面公眾形象可能導致我們流失客戶，或導致在競投過程中獲授新項目的難度提高。我們高級管理層定期參加行業的專案路演以增強我們積極的企業形象及聲譽；與此同時，我們及時分析自持份者的反饋。此外，我們每日監測媒體宣傳及每年安排媒體採訪及投資者會議以加強我們的商業信譽。

### 本集團面對潛在的專業責任風險

本集團主要向客戶提供周詳全面的建築設計服務。倘本集團在提供服務時疏忽大意，令客戶可能蒙受損失，客戶可能會向本集團索償。儘管本集團採取品質控制措施，但概無法保證此等措施可全面免除出現任何專業疏忽、不實或欺詐行為。本集團受專業彌償保險保障。然而，我們可能因客戶索償超過保險涵蓋或保險範圍並不涵蓋該等索償而經受本集團財務狀況的不利影響。我們已制定質量控制機制以有效地保護本集團不受任何專業疏忽的影響。於往年概無收到有關專業責任的索償。



### 我們或須承擔電腦系統可能失靈及受干擾的風險

我們的工作主要依賴電腦及其他資訊科技解決方案的應用。我們的策略一直是通過在正確的時間及地點為員工提供正確的資訊，從而為員工賦能。因此，我們一直對可協助彼等於辦公室內外高效工作的資訊科技解決方案及基礎設施進行投入。

另一方面，數字世界會使企業面臨諸多風險，包括技術故障、機密數據遺失及品牌聲譽受損等。我們力圖評估及管理本集團安保設施的有效性以及我們依靠適當的工具及經驗豐富的專業人員抵禦目前及未來網路風險的能力，從而評估及降低潛在影響。我們專注於提高資訊系統與科技的效能及安全性，並藉此減低成本及降低風險。

### 風險與機遇

隨著開發商及客戶日益追求綠色發展舉措(例如香港建築環境評估法認證及碳中和項目目標)，本集團既面臨戰略風險，亦迎來重大機遇。當中一項主要風險為本集團須緊貼不斷演變的可持續發展標準、先進建築技術及創新設計方法。若未能與時並進，可能影響本集團於爭取環保相關項目時的競爭力。為緩解有關風險，本集團致力通過結構化培訓及學習計劃，持續為員工更新新技術及設計方面的知識。

同時，市場轉變亦為本集團帶來重大機遇，可鞏固其於可持續設計及項目交付方面的地位。本集團透過運用內部專業知識及外部資源，推動員工自主發展，並透過課程費用資助及認證後調整薪酬等激勵措施，鼓勵員工考取與綠色相關的專業資格。此外，為提升項目效率及滿足客戶對可持續數據驅動解決方案日益增加的期望，本集團將繼續部署及擴大建築資訊模型(BIM)技術的應用。整合BIM技術有助提升設計準確度、優化資源運用及作出低碳相關決策，使本集團能夠交付符合頂尖綠色標準的項目，同時加強長期競爭力。



### 重大投資及資本資產的未來計劃

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資及資本資產的未來計劃。

### 重大收購及出售事項

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無進行附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售事項。

### 股息

董事並未建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二四年：無)，以保留資源供本集團業務發展之用。

### 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本公司已抵押20,114,000港元之銀行存款作為抵押品，以擔保其附屬公司獲授之銀行融資(二零二四年：無)。

### 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團代表一間附屬公司就若干項目的履約義務向銀行發出的服務履約保證金提供10,931,000港元(二零二四年：5,939,000港元)的擔保。

### 承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團於其綜合財務報表並無已訂約但未撥備的就投資合營公司及聯營公司的資本承擔(二零二四年：無)。

### 報告期後事項

董事會並不知悉於二零二五年十二月三十一日後及直至本公告日期已發生任何須於本報告中披露之重大事項。

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用約500名(二零二四年：約615名)全職僱員。年內，員工成本減少約17.4%至約229,680,000港元(二零二四年：約278,110,000港元)。減少主要由於本集團不斷通過優化員工薪酬計劃成效及減少員工人數進行成本控制所致。

僱員的薪酬乃按照工作性質、市場趨勢及個人表現釐定。僱員紅利乃根據各附屬公司及有關僱員的表現分發。

本集團為僱員提供具競爭力的薪酬及福利。僱員福利包括香港強積金計劃、中國內地僱員退休金計劃、醫療保險、保險、培訓及發展計劃。





董事及高級管理層履歷

# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**梁鵬程先生**，76歲，於二零一三年五月十三日獲委任為董事，並於二零一三年十二月五日調任為本集團主席兼執行董事。梁先生為本集團的創辦人，負責本集團整體企業發展、管理與客戶的關係及開拓新商機。梁先生為本集團若干附屬公司的董事。梁先生於一九七五年畢業於澳洲阿得萊德南澳洲科技學院(South Australian Institute of Technology)建築學院，取得科技(建築)文憑。

梁先生於建築設計服務業積累50年經驗，於香港亦有45年經驗。於一九八五年成立梁黃顧建築工程師之前，梁先生於澳洲的建築行業發展其事業。梁先生亦自中國內地、香港、澳門及東南亞多個項目中取得項目經驗。

梁先生自一九八零年起成為新南威爾斯州的註冊建築師，自一九八四年起成為香港建築物條例下的認可人士，自一九九一年起成為香港註冊建築師。彼亦自一九七七年起成為澳洲建築師協會(Australian Institute of Architects)會員；自一九八一年起成為英國皇家建築師學會(Royal Institute of British Architects)會員；及自一九八九年成為香港建築師學會(「香港建築師學會」)會員。

**劉江濤先生(「劉先生」)**，56歲，於二零二二年六月十六日獲委任為聯席主席及執行董事。劉先生於一九九二年本科畢業於重慶建築工程學院(現名為重慶大學)供熱通風與空氣調節專業。彼於北京大學光華管理學院獲得工商管理碩士學位。

劉先生現任北京市市政工程設計研究總院有限公司(「北京市政總院」)董事長。北京市政總院是北京控股集團有限公司(「北控集團」)的附屬公司，且為本公司其中一名主要股東北京設計集團有限責任公司的控股公司。劉先生曾於二零一二年任職北京市煤氣熱力工程設計院有限公司總經理。彼於二零一五年任職北京市燃氣集團有限責任公司副總經理及北京北燃實業集團有限責任公司副總經理。彼於二零二零年任職北控智慧城市科技發展有限公司總經理。

劉先生是教授級高級工程師及註冊諮詢工程師，在城市供熱、燃氣及能源綜合利用、智慧城市研究、工程設計及管理等方面積累了近三十年經驗。劉先生曾任職中國城市燃氣協會安全委員會副主任、北京市燃氣協會常務理事、北京市安全生產聯合會理事，主持參與了數十項重大規劃、可行性研究、科研課題、標準規範和工程項目的編製、設計、實施和管理工作，獲得多項發明與實用新型專利及行業企業獎項。

## 董事及高級管理層履歷 (續)

**符展成先生**，59歲，為本公司監察主任，於二零一三年十二月五日獲委任為本集團行政總裁兼執行董事。符先生於一九九一年加入本集團。彼主要負責監督本集團整體運作及策略規劃、管理與客戶的關係及開拓新商機。符先生為本集團若干附屬公司的董事。彼於一九八八年畢業於香港大學，取得建築研究文學士學位及於一九九一年取得建築學學士學位。

符先生於中國內地及香港建築設計服務業擁有近35年經驗。彼自一九九三年起成為香港建築物條例下的認可人士及香港註冊建築師。彼自一九九二年起持有香港建築師學會專業會員資格。彼亦為中國內地一級註冊建築師。

符先生在業界積累豐富經驗，曾在多個政府諮詢機構擔任公職，機構包括香港城市規劃委員會、香港建造業議會、市區更新基金、中國綠色建築與節能(香港)委員會及香港建造業工人註冊管理局。符先生於二零一六年七月獲委任為太平紳士(JP)並於二零二零年十月獲香港特區政府頒發榮譽勳章(MH)。

**王君友先生**，61歲，於二零一三年十二月五日獲委任為執行董事。王先生於二零一一年以董事職銜加入本集團。王先生主要負責中國內地的策略規劃及營運監督、管理與客戶的關係及開拓新商機。彼於一九八九年畢業於清華大學，取得建築學碩士學位。

王先生於中國內地建築設計服務業擁有逾35年經驗。彼自二零零一年起取得中國內地一級註冊建築師資格，並於二零二二年成為英國皇家建築師學會特許會員。於加入本集團前，王先生於中國內地的建築公司取得管理經驗。彼自二零一五年起擔任深圳市規劃和自然資源局建築設計審查專家庫專家成員及自二零一九年起擔任深圳市勘察設計行業協會常務理事，並為深圳大學專業學位研究生校外導師。王先生為於中國內地成立的一間重大附屬公司的董事。王先生為本集團的高級管理層成員李敏女士的配偶。

**鄧立鳴先生**，45歲，於二零二三年九月十二日獲委任為執行董事。鄧先生於二零零四年十二月獲英國利物浦大學理學院工程碩士學位。彼現任九三學社廣州市委員會城鄉建設環境委員會委員。鄧先生自二零零四年至二零一六年任職廣州市城市規劃勘測設計研究院高級工程師。彼亦於二零一六年十一月取得中國證券投資基金業協會基金從業員資格證書。鄧先生亦於二零一五年五月起擔任廣州市重大行政決策論證專家庫專家成員。

鄧先生在城市發展、基礎設施和環境保護項目方面擁有超過20年的專業知識。作為主要負責人參與了廣州國際金融城、南京中新生態智慧城、遵義經濟技術開發區等多個知名項目，並獲得多項投資獎項。

鄧先生為本集團若干附屬公司的董事。從二零二零年開始，鄧先生負責掌管本公司國內總部機構—思城投資發展有限公司(「思城投資」)，負責執行集團在香港和廣州的雙總部戰略和職責，全面負責思城投資的內地事務。鄧先生具備全流程的頂層設計能力，多次策劃和主導投資平台的組建過程。同時，他憑藉豐富的城市開發經驗，對各類項目做出精準的投資決策，尤其擅長生態圈打造和產業鏈資源招商。

**雷志軍先生**，45歲，於二零二四年六月六日獲委任為執行董事。雷先生於二零零二年畢業於武漢大學，獲金融學學士學位，並於二零一二年獲中國人民大學經濟學碩士學位。雷先生現任北京市市政工程設計研究總院有限公司（「北京市政總院」）副總經理及戰略投資部部長。

雷志軍先生曾於二零零二年至二零一二年就職於北京城建集團有限責任公司，先後任北京城建三建設發展有限公司財務主管、北京城建集團有限責任公司投資事業部投資管理部部長。於二零一二年至二零一七年就職於北京控股集團有限公司，任金融證券部高級經理。

雷先生是高級經濟師（金融），在基礎設施投融資、企業投資併購、國企改革等方面擁有豐富經驗。

### 獨立非執行董事

**陳進思先生**，72歲，於二零二三年四月三日獲委任為獨立非執行董事。陳先生畢業於香港大學，取得建築學文學士學位、蘇格蘭鄧地大學建築學士學位以及清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。陳先生持有香港建築師學會專業會員資格及弘立書院基金董事會成員。

陳先生自二零一一年六月起擔任北京建設（控股）有限公司（一間於聯交所上市的公眾公司）（股份代號：0925）之獨立非執行董事。陳先生於二零零五年八月至二零二零年二月期間擔任盈科大衍地產發展有限公司（股份代號：432）之執行董事及於二零一三年六月至二零一九年六月期間擔任非凡中國控股有限公司（股份代號：8032）（現稱非凡領越有限公司，股份代號：933）之非執行董事。陳先生於建築和房地產行業擁有逾45年的豐富經驗。

**蘇玲女士**，56歲，於二零一七年五月一日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九二年畢業於中國新聞學院（Journalism College of China），取得新聞編輯學士學位，並於一九九九年獲得中歐國際工商學院管理文憑。蘇女士曾於二零一二年至二零一六年擔任西南證券股份有限公司投資銀行部執行董事。蘇女士曾負責多個中國內地併購項目、全國中小企業股份轉讓系統掛牌項目及企業再融資項目，具有豐富的資本運作及財務諮詢經驗。

## 董事及高級管理層履歷 (續)

**溫思聰先生**，51歲，於二零二五年十月二十八日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九七年十一月畢業於香港理工大學，持有會計學學士學位。其後，他分別於香港中文大學取得工商管理碩士學位、於清華大學取得法學學士學位，以及於英國泰恩河畔紐卡素大學取得教育學碩士學位。溫先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。此外，他亦為香港董事學會資深會員。

溫先生現時亦擔任其他於聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括珩灣科技有限公司 (股份代號：1523，自二零一六年六月起出任) 及怡邦行控股有限公司 (股份代號：0599，自二零零四年九月起出任)。自二零零七年三月起，溫先生亦為一所企業諮詢及培訓公司威利來有限公司的董事。此外，他亦在多所大學及專業機構教授課程。除本年報所披露者外，溫先生於過去三年並無於證券在香港或海外上市之其他公眾公司擔任任何董事職位。

除上文所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無根據上市規則第13.51B(1)條及第13.51(2)(a)至(e)及(g)條須予披露的有關任何董事及最高行政人員之任何資料變動。此外，董事會並不知悉任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的資料，亦無任何其他須促請本公司股東垂注的事宜。



## 高級管理層

**馬桂霖先生**，57歲，為建築總監。馬先生負責本集團建築設計範疇的綜合商業設計項目及監督香港及上海的營運事務。馬先生於一九九五年畢業於美國維珍尼亞理工學院暨州立大學(Virginia Polytechnic Institute and State University)，取得建築學學士學位。馬先生於二零零九年七月加入本集團，並於二零一四年一月晉升為總監。馬先生於中國內地及香港建築服務業擁有30年經驗。馬先生自二零一一年起持有香港建築師學會專業會員資格，並自二零一二年起成為香港註冊建築師。

**盧建能先生**，56歲，為建築總監。彼負責建築項目以及香港及中國內地大灣區工作室的營運監督。彼於一九九六年畢業於澳洲新南威爾斯大學(University of New South Wales)，取得建築學學士學位。彼於一九九七年加入本集團，並於二零一零年晉升為總監。

盧先生透過參與中國內地及香港多個項目，於建築服務業擁有27年經驗。彼於二零一二年擔任深圳市住房和建設局建設工程評標專家庫專家成員。盧先生自二零零一年起為香港註冊建築師。彼自二零零一年起持有香港建築師學會專業會員資格。彼現為英國皇家建築師學會特許會員、名列香港建築師學會建築信息模擬專業人士／建築信息模擬專業人士的專家、廣州市工程勘察設計行業協會副會長、廣州市工程勘察設計行業協會綠色建築分會聯席會長、廣東省工程勘察設計行業協會榮譽理事、廣州市工程勘察設計行業協會協同港澳發展聯會聯席會長及第十一屆中國人民政治協商會議廣州市白雲區委員會委員。彼亦為中國內地一級註冊建築師。

**吳國輝先生**，55歲，為建築總監。彼負責香港的建築項目以及香港的營運監督。彼最初於一九九六年加入本集團，其後於二零零四年再次加入。彼於二零一零年晉升為總監。彼於一九九二年畢業於香港大學，取得文學士(建築研究)學位，並於一九九五年取得建築學碩士學位。

吳先生於香港建築服務業擁有30年經驗。彼曾參與本集團於中國內地及香港的項目。吳先生自一九九八年起為香港註冊建築師及自一九九九年成為香港建築物條例下的認可人士。彼自一九九八年起持有香港建築師學會專業會員資格。彼亦為中國一級註冊建築師。



## 董事及高級管理層履歷 (續)

**陳聚文先生**，50歲，為建築總監。彼負責協助執行董事監督香港的營運事務。陳先生畢業於香港大學，分別於一九九七年十二月及二零零零年十一月取得建築研究學士學位及建築學碩士學位。彼於二零零零年六月加入本集團擔任建築助理，並於二零一四年一月晉升為總監。陳先生自二零零三年起成為香港註冊建築師，自二零一四年起成為香港建築物條例下的認可人士，並自二零零九年起成為美國綠色建築協會(US Green Building Council) LEED AP及自二零一一年至二零一五年成為認可綠建專才(BEAM Pro)。彼自二零零三年起持有香港建築師學會專業會員資格。

**余詠詩女士**，49歲，為本公司公司秘書及授權代表兼本集團首席財務官。彼負責監督本集團整體財務管理。余女士於一九九八年十二月畢業於香港大學，取得會計及金融學學士學位。彼於二零一一年八月加入本集團，並擔任梁黃顧的財務及會計總監。彼自二零零三年起成為香港會計師公會的執業會計師。彼分別於二零零一年十一月及二零零六年十二月獲英國特許公認會計師公會接納為會員及資深會員。余女士曾於國際會計師行及香港主板上市公司任職，累積逾25年會計及審計經驗。

**李敏女士**，61歲，為於中國內地成立的一間重大附屬公司的財務總監。彼負責中國內地業務的財務、行政及人力資源管理。李女士於一九八八年七月畢業於遼寧大學，取得生物學學士學位。李女士於一九九九年十一月獲深圳市職稱管理辦公室(深圳市建築工程技術工程師資格第二評審委員會)評為工程師，並累積逾35年相關經驗。於二零一一年加入本集團前，李女士在深圳一間建築設計公司擔任財務總監及副董事總經理，擁有多管理經驗。李女士為執行董事兼主要股東王君友先生的配偶。

**張麗娟女士**，61歲，為中國內地的經營部總監。彼負責中國內地項目的營運及合約管理。張女士於一九八八年七月畢業於重慶建築專科學校，取得建築工程管理專業證書。張女士於經營及／或合約部門累積逾30年管理經驗。彼於一九九八年三月獲河北省職稱改革領導小組辦公室評為工程師。







環境、社會及管治報告

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

我們欣然呈列思城控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「本報告」），除另有說明外，本報告涵蓋二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間（「報告期」）。本報告概述本集團為推動可持續發展的未來而持續作出的努力及承諾。由於梁黃顧景觀設計（深圳）有限公司於本年度不再為本集團之附屬公司，故其定性及定量資料不再載於本報告內。

本集團認識到，將有效的環境、社會及管治舉措納入其業務營運對長期可持續發展至關重要。通過優先考慮環境、社會及管治實踐，本集團不僅旨在提升其財務表現及加強風險管理，亦為持份者提供有關其營運實踐及整體影響的寶貴見解。本集團致力於促進可持續及負責任的業務實踐。該對可持續發展的承諾不僅是遵守，其亦反映了本集團在推動業務增長的同時，創造積極的社會及環境成果的真誠努力。透過持續改進及與持份者的積極互動，本集團旨在使其運營為所在社區及環境做出積極貢獻。

本集團總部位於香港，主要業務為提供綜合建築服務及建築資訊模型（「BIM」）服務。本報告涵蓋本集團於香港、中國內地以及中東及北非（「中東及北非」）和東南亞的業務，本集團於迪拜、利雅得及馬尼拉設有辦事處。報告範圍與去年的報告一致，確保了披露的連續性及可比較性。

本報告遵照香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》（包括守則D部分下的氣候相關披露要求）進行編製，全面遵守《環境、社會及管治報告守則》的強制性披露規定及「不遵守就解釋」條文。當中所使用的方法或關鍵績效指標並無變動，任何其他相關因素亦無變動，以致可與前期進行有意義的數據比較。

為提供有意義並可用作決策的環境、社會及管治資訊，我們已採用重要性、量化、平衡及一致性的報告原則。我們一直收集定性及定量數據，用以制定、實施及監察本集團的環境、社會及管治相關政策。

## 我們的業務

本集團的主要業務專注於提供綜合建築服務及建築資訊模型（「BIM」）服務。其跨領域專業知識涵蓋建築、規劃及城市規劃、室內設計、景觀設計、文物保育、BIM、品牌體驗及照明設計。該等相互關聯的專業領域像一個整合系統一樣以無縫協作的方式運作，讓本集團能夠為所有受託項目提供綜合、創新且優秀的設計解決方案。

本集團的旗艦實體LWK + PARTNERS獲評為全球領先的建築事務所之一。成立於一九八五年，LWK + PARTNERS於大中華地區取得顯著成功，在香港、深圳、北京、廣州、上海、重慶及澳門等重點城市均設有辦事處。除其現有業務覆蓋區域外，該事務所亦繼續拓展國際版圖，透過於迪拜、利雅得及馬尼拉開設辦事處，強化在中東北非地區及東南亞的市場覆蓋。

## 環境、社會及管治報告 (續)

二零二五年，LWK + PARTNERS在World Architecture 100 (WA100) 2025中名列第32位，是中國排名第三高的建築事務所。此外，LWK + PARTNERS入選香港「十大建築師」，並榮獲「卓越大獎」，此獎項旨在表彰連續二十年保持領先行業排名的企業。這項成就彰顯了本集團對卓越設計的持續追求。本集團將不負所望，在來年繼續聚焦拓展全球佈局，提升專業能力，提供可持續、面向未來的設計方案。



環境、社會及管治原則與BIM相融合，體現在建造環境中可持續性與技術創新的有力結合。作為BIM技術的堅定倡導者和早期採用者，本集團一直視BIM為革新性工具，不僅能提升設計質量與運營效率，更能驅動項目的長期可持續發展。借助BIM技術，我們可在施工前對建築物的環境績效進行全面模擬，包括能耗分析、碳排放測算及用水效率評估。這種預演能力有助於本集團根據環境、社會及管治地環境目標，優化設計方案，減少建築廢棄物、選擇可持續材料及推行綠色施工常規。通過BIM技術的深度應用，本集團繼續將環境、社會及管治考量因素納入項目交付全過程，持續提升績效、韌性及持份者價值。

## 我們的方法

環境、社會及管治績效是衡量組織風險管理韌性及有效性的重要指標。本集團致力以可持續、負責任和透明的方式追求可持續未來的長期願景。本集團董事會（「董事會」）對監督環境、社會及管治事項負有全面責任，包括識別、評估、優先排序和管理環境、社會及管治相關的重大風險及機遇，確保環境、社會及管治考慮因素融入組織的整體業務戰略及目標。

此外，董事會負責制定並審閱環境、社會及管治目標，執行相關政策及措施，並確保環境、社會及管治報告的問責性。董事會通過定期會議及與管理層的持續溝通，監控本集團在實現環境、社會及管治目標方面的進展，並促進對環境、社會及管治舉措的有效監督和資源分配。

## 持份者參與及重要性評估

本集團深知，了解持份者的期望及其對業務發展、風險管理及內部監控的關注對於負責任的可持續業務營運而言至關重要。為構建建設性的合作關係，本集團致力透過多種溝通途徑及活動，積極與主要持份者群體進行溝通。此類參與使本集團能夠更深入地了解持份者的核心訴求，有效回應新出現的需求，並制定相應的策略與措施。通過持續對話，本集團旨在強化與持份者的關係，優化運營實踐，並創造長期價值。此方法使本集團可知悉持份者的關注，同時有助於評估對其業務策略與可持續發展屬重大的環境、社會及管治事項。

主要持份者群體包括股東、員工、客戶、供應商及合作夥伴、政府及監管機構以及廣大社區。

通過與持份者的持續溝通以及董事會層面的討論，本集團已識別以下對其業務運營至關重要的環境、社會及管治事項。此重要性評估是制定有效的可持續發展戰略及政策的必要基礎。此外，本報告將披露本集團在該等重要環境、社會及管治事項上的表現。

重要事項	重要性
<b>環境</b>	
1. 排放物	重要
2. 能源管理	重要
3. 環境及天然資源	重要
4. 氣候變化	重要
<b>社會</b>	
僱員及勞工常規	
1. 僱傭	最重要
2. 健康與安全	最重要
3. 發展及培訓	重要
4. 勞工準則	最重要
<b>經營常規</b>	
1. 供應鏈管理	重要
2. 產品責任	最重要
3. 反貪污	最重要
<b>社區</b>	
1. 社區投資	相關

## A. 環境表現

### 環境政策及表現

儘管本集團所處行業並非碳密集型，並無生產設施，因而直接的環境足跡較為有限，本集團始終致力於環境可持續性。本集團深知，氣候變化乃實現可持續發展所面臨的最重大挑戰之一。氣候相關的風險可直接影響企業的短期至長期韌性及價值，其對風險管理的重點及策略規劃的影響日益加深。為此，本集團持續監測與氣候變化相關的實體風險及轉型風險，同時意識到全球經濟向低碳經濟轉型亦為其業務增長及創新帶來大量機遇。通過與持份者積極溝通，本集團能夠識別並採取支持可持續發展目標的有效解決方案。

本集團深知綠色建築實踐對於香港脫碳及實現《巴黎協定》設定的全球目標而言至關重要。自二零一八年起，本集團已實施ISO14001環境管理體系並獲得ISO14001:2015認證。此外，本集團亦為中國綠色建築與節能(香港)委員會的活躍企業會員及香港綠色建築議會(「HKGBC」)的白銀贊助會員。

為肯定及展示本集團在可持續發展方面的努力，寧波新世界二期重新定義了卓越的可持續標準。寧波新世界二期佔地逾100,000平方米，提供約850,000平方米的優質混合用途空間。作為全市首個榮獲WELL金級與LEED金級雙認證的項目，它為可持續的世界一流甲級寫字樓發展樹立了新標杆。此開創性項目將生態環保設計與城市活力完美融合，透過雨水花園、可滲透鋪裝及綠色創新實踐，證明了可持續性與精緻品味能夠在現代城市核心區域和諧共存。在設計與施工全過程中採用的綜合建築信息模型方法，充分展現了數字工具如何促進打造高性能可持續建築所不可或缺的協調工作。



中國綠色建築與節能(香港)委員會  
China Green Building (HK) Council





行業領導力不僅體現在項目的交付上。作為主要行業倡導者之一，LWK + PARTNERS董事總經理符展成先生持續為可持續發展的行業論壇作出貢獻。彼於清華大學建築學院舉辦、聚焦環境、社會及管治的「40種低碳建築之道」論壇上，分享了應對行業挑戰及轉型增長策略的真知灼見。符先生亦應邀在二零二五年學與教博覽會上擔任演講嘉賓，該博覽會吸引逾20,000名到訪者，設有超過560個展位及290場會議。符先生以「綠色建築與智慧城市：創新與可持續發展」為題的演講，重點闡述了基於STEAM教育理念的方法如何推動切實可行的可持續解決方案。其分享促進了關於低碳建築設計的前瞻性對話，並為邁向碳中和的未來啟發了新路徑。

此外，LWK + PARTNERS有幸參與了於阿布扎比舉行的二零二五年福布斯可持續發展領袖峰會的啟發性專題討論，探討具使命感的設計如何塑造新一代都市生活，將城市轉變為繁榮、包容且具韌性的環境，並以福祉、流動性與和諧為優先考量。

該等舉措強調了其對可持續發展的支持，加強了其作為致力於建設一個更可持續和更有韌性的世界的倡導者和遠見卓識者的地位。

## 環境、社會及管治報告 (續)

於報告期內，本集團概不知悉任何在環境保護方面對本集團營運構成重大影響的不合規事件。此外，概無收到客戶的投訴。

### 環境、社會及管治報告守則關鍵績效指標

### 相應頁次

#### A 環境表現

##### A1 排放物

A1.1 排放物種類及相關排放數據

不適用，亦不重大  
第40頁

A1.2 溫室氣體排放

不適用，亦不重大

A1.3 有害廢物

不適用，亦不重大

A1.4 無害廢物

不適用，亦不重大

A1.5 減排

不適用，亦不重大

A1.6 減少有害及無害廢物

不適用，亦不重大

##### A2 資源使用

A2.1 能源消耗

第41頁

A2.2 水消耗

不適用，亦不重大

A2.3 能源使用效益

第41頁

A2.4 用水效益

不適用，亦不重大

A2.5 包裝材料

不適用，亦不重大

##### A3 環境及天然資源

A3.1 活動對環境及天然資源的影響

第42頁

##### A4 氣候變化

A4.1 主要氣候相關問題

第43頁

## 排放物

本集團致力於提高能源效率，從而減少碳排放。本集團力圖通過優先減排應對氣候變化，改善當地空氣質量。本集團為此實施相關管理系統，旨在識別相關要求及監察相關活動情況。此外，本集團確保於營運過程中遵守最新適用的環境法律、法規、實務守則及與環境方面相關的其他規定。

由於本集團的業務屬非工業性質，因此我們對環境及天然資源的影響甚微。我們於營運過程中不會生產任何有害產品或任何有害廢物，亦不會使用包裝材料包裝製成品。此外，本集團認為其車輛燃料用量並不重大。因此，關鍵績效指標A1.1 (排放物種類及相關排放數據)、關鍵績效指標A1.3及A1.4 (所產生有害廢物及無害廢物總量) 及關鍵績效指標A1.6 (描述處理有害及無害廢物的方法、減廢措施及取得的成果) 對本集團的經營影響甚微，且並無於本報告內披露。

於報告期內，本集團並無任何違反有關空氣及溫室氣體 (「溫室氣體」) 排放、水體及土地排污以及有害及無害廢物的產生的相關環境法律及法規而對本集團有重大影響的情況。

用電為能源間接溫室氣體排放的主要源頭 (範疇2)。於二零二五年，本集團位於香港、中國內地以及中東及北非的辦公室用電量為813,032千瓦時 (二零二四年：918,946千瓦時)，由相關電力公司提供。

辦公室	用電量 (千瓦時) 二零二五年	用電量 (千瓦時) 二零二四年
香港	300,685	353,613
中國內地	502,052	556,399
中東及北非	10,295	8,934

相對應的二氧化碳當量排放量為422,155千克，涵蓋本集團於香港、中國內地以及中東及北非地區總建築面積為6,488平方米的工作場所 (二零二四年：同一地區總建築面積9,126平方米，排放量474,535千克)。

無害廢物類別	數量	單位
二氧化碳當量排放	422,155	千克
每辦公單位強度	65.06	千克/平方米

為支持減排工作 (關鍵績效指標A1.5)，本集團已設定目標，推廣節約用電。透過持續量度及監測溫室氣體排放，本集團能更妥善評估及管理與能源使用上升相關的風險，減低對環境的影響，並實現成本節省。

## 環境、社會及管治報告 (續)

此外，本集團鼓勵員工使用公共交通工具，並推廣電話會議或視像會議，以替代公幹出行，尤其航空出行，從而進一步減少排放。

本集團繼續奉行過往報告期所建立的良好做法，並積極推動節約能源及提升能源效益。為展現持續承諾，本集團再次參與支持由環境及生態局及機電工程署頒佈的節能約章。透過此項計劃，集團鼓勵員工在日常工作中養成節能習慣，並進一步彰顯對全港節能工作的堅實支持。

### 資源使用

可持續性地使用資源對未來發展至關重要。本集團致力於負責任地使用資源，並積極推動資源的有效利用。本集團認為車輛的直接能源消耗極少，而工作場所的電力消耗則是間接能源消耗的主要來源。香港、中國內地以及中東及北非的總耗電量為813,032千瓦時（二零二四年：同一地區為918,946千瓦時）；香港、中國內地以及中東及北非辦事處的能源強度為125.31千瓦時／平方米（二零二四年：同一地區為100.70千瓦時／平方米）。



能源類型	數量	單位	每單位強度 (每名僱員)
<b>二零二五年</b>			
用電量	813,032	千瓦時	1,645.81
能源強度	125.31	千瓦時／平方米	0.25
<b>二零二四年</b>			
用電量	918,946	千瓦時	1486.97
能源強度	100.70	千瓦時／平方米	0.16

為最大化工作場所的能源效率，本集團將對工作場所作定期評估。此外，本集團亦於工作場所採取節能措施以降低耗電。該等措施包括但不限於採用節能設備、安裝LED燈、確保辦公時間外關閉各區域的燈及空調，定期維護設備以確保最佳效能，提高能效。

本集團之總耗水量及用水密度（關鍵績效指標A2.2）、提升用水效益的措施及成果（關鍵績效指標A2.4）對本集團運作而言並不重大，因本集團營運過程不涉及任何生產用水。用水主要為辦公場所內員工日常用水，用量極少。儘管微不足道，本集團依然提倡自覺的節約用水習慣。於報告期內，由於本集團辦公室物業的供水由大廈管理處提供，故本集團並無有關用水量的正式統計數據。此外，本集團的營運並無涉及任何用於包裝製成品的包裝材料，故製成品所用包裝材料（關鍵績效指標A2.5）不適用於本集團。



## 環境及天然資源

由於本集團的業務性質，其營運不涉及任何受相關環境法律及法規規管的空氣、水及土地的生產相關污染。由於本集團所有主要營運均為室內營運，故因營運活動而產生對環境及天然資源的直接影響微乎其微。

本集團致力於在快速發展的區域環境中，堅守推動城市轉型、可持續發展及卓越設計的承諾。東岸海濱長廊將城市空間轉化為社區生活場域，重新定義都市生活—把東區走廊下一度被忽視的空間，蛻變為充滿活力、多元用途的公共空間。項目融入智慧及可持續設計：高速公路上蓋為市民提供遮蔭與遮蔽；採用適應式照明及擴增實境(AR)導航，提升使用者的體驗；模組化商業亭則支持本地創作者及期間限定市集。此備受肯定的項目榮獲「二零二五年香港建築師學會年獎」優異獎（開放空間），同時獲選為最喜愛項目季軍。

此外，另一項重要項目「大灣區綠色聯動：南沙文化及康樂公園網絡」榮獲二零二四年香港規劃師學會獎項——優異證書。此項認可證明團隊致力於在中國內地大灣區打造可持續、充滿活力的城市空間。

### 氣候變化

隨著氣候變化的影響在全球持續顯現，本集團仍致力於節能減碳，並為客戶提供綠色及可持續發展的產品，以支持其構建可持續未來的長遠願景。

針對此問題，本集團認可「節能約章」，並持續在工作場所推廣自覺及負責任的用能行為。此外，本集團透過全面檢討內部政策、分析現時業務狀況、與持份者溝通，以及評估相關政府政策，識別出可能影響其業務運作的氣候變化相關風險與機遇。

經董事會全面審閱後，氣候相關風險已分為兩大類別：實體風險及轉型風險。本集團將繼續投入大量資源評估及審視這些風險與機遇，所得見解將用於制訂未來管理策略，務求有效減緩氣候變化帶來的影響，並提升本集團的長遠抗逆力。

氣候變化導致惡劣或極端天氣事件更頻繁發生，為員工通勤帶來風險，並可能對業務運作造成短暫中斷。對此，本集團已制訂全面的健康及安全政策保障員工，當中包括極端天氣應變工作計劃。該計劃透過在情況穩定後安全恢復運作，以及支持彈性工作安排的發展，確保營運持續性。

為應對全球氣候變化帶來的挑戰，政府及監管機構正就氣候資訊披露實施愈趨嚴格的監管限制或措施。這些中長期的轉型風險可能要求本集團撥付額外資源以確保合規，或會影響營運效率、策略規劃及財務表現。為減低有關風險，本集團將持續緊貼最新監管發展，並在專業意見支持下，定期內部檢討環境、社會及企業管治相關措施。

此外，市場對優異環境、社會及管治表現重要性的認知日益提高，令可持續設計及綠色建築實踐的需求上升。客戶愈趨追求創新、對環境負責的解決方案及環保物料的應用。儘管這帶來中長期營運影響（例如需要投資先進設計技術及加強專業人員培訓），董事會認為此轉變為本集團帶來重大機遇，可透過主動採納可持續發展實務，鞏固其行業領導地位。

隨著變化持續演進，本集團將保持靈活，以應對新興的氣候相關風險與機遇。總括而言，本集團致力將可持續發展融入業務策略及營運當中，推動創新，並為集團及社區創造長遠價值。

## B. 社會表現

環境、社會及管治報告守則的關鍵績效指標	相應頁次
<i>B. 社會表現</i>	
B1 僱傭政策及準則	
B1.1 僱員總數	第45頁
B1.2 僱員流失比率	第47頁
B2 健康與安全政策及準則	第49頁
B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率	過往三年概無因工作關係而死亡的情況
B2.2 因工傷損失工作日數	概無因工傷損失工作日數
B2.3 職業健康與安全措施	第49-50頁
B3 發展及培訓	第50頁
B3.1 受訓僱員百分比	第51頁
B3.2 平均受訓時數	第51頁
B4 勞工準則	
B4.1 避免童工及強制勞工	概無童工及強制勞工僱傭
B4.2 消除童工及強制勞工所採取的措施	第52頁
B5 供應鏈管理	
B5.1 按地區劃分的供應商數目	第52頁
B5.2 供應商參與	第52頁
B5.3 用於識別環境及社會風險的慣例	第52頁
B5.4 用以推廣環保產品及服務的慣例	第52頁
B6 產品責任	
B6.1 因安全與健康理由召回產品	概無產品召回記錄
B6.2 接獲產品及服務相關投訴	概無接獲投訴
B6.3 知識產權保護	概無侵權案件
B6.4 質量檢定過程及召回過程	第52頁
B6.5 數據保護及隱私政策	第52頁
B7 反貪污	
B7.1 已審結的貪污訴訟案件數目	概無已審結訴訟案件
B7.2 防範措施及舉報程序	第53頁
B7.3 反貪污培訓	第53頁
B8 社區投資	
B8.1 專注貢獻範疇	第53-57頁
B8.2 於專注範疇所貢獻的資源	第53-57頁

### 僱傭

本集團深知，具備韌性且高績效的僱員團隊，是支撐本集團業務拓展策略、鞏固可持續經營模式並實現長遠發展的核心關鍵。本集團致力於營造團隊合作、開放溝通的工作氛圍，打造鼓勵持續學習與專業發展的企業文化，以此賦能僱員發揮最大潛能；同時亦透過完備的培訓與發展體系，進一步落實這一發展承諾。

為吸引並留存優秀人才，本集團提供具市場競爭力的整體薪酬福利方案，並每年參照行業趨勢開展薪酬福利基準對標。此外，本集團透過體系化的僱員健康福祉計劃全方位關懷僱員的身心狀況，並持續投入資源推動僱員的專業能力發展。本集團亦認為，賦能僱員是釋放個人能力、推動團隊整體績效的根本所在。

為夯實人才儲備體系，本集團積極與各大院校開展合作。此類合作不僅為學子創造更多職業發展機會，亦進一步提升本集團在業內的僱主品牌形象。同時，本集團始終致力於打造多元且包容的工作環境，藉此提升企業整體運營績效，並更好地回饋所服務的社群。

本集團亦將實習計劃視為人才培養體系的重要組成部分，亦是履行企業社會責任的核心舉措。於二零二五年，來自不同學科領域的20餘名海內外實習生加入本集團，參與體系化的實習安排；他們在資深專業人士的指導下參與各類在執行項目，積累了寶貴的實操經驗。這些實習機會為實習生提供了實戰鍛煉、導師指導以及洞悉行業實務的機會，助力其順利實現從校園到職場的過渡。本集團通過對新興人才的培養與投入，既助力所屬行業的長遠可持續發展，也為業界培育未來的領軍人才。

本集團致力於維持高水準的僱員參與度，打造以信任、公平與相互尊重為基石的工作環境。同時制定了正式的僱員申訴流程，為解決與工作或僱傭相關的各項問題，提供透明、規範的處理渠道。於二零二五年，本集團未接獲任何僱員申訴個案。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團擁有約500名全職僱員（二零二四年：約615名），遍佈香港、中國內地、東南亞以及中東及北非。

本集團的勞動力分佈（不包括實習生）概述如下：

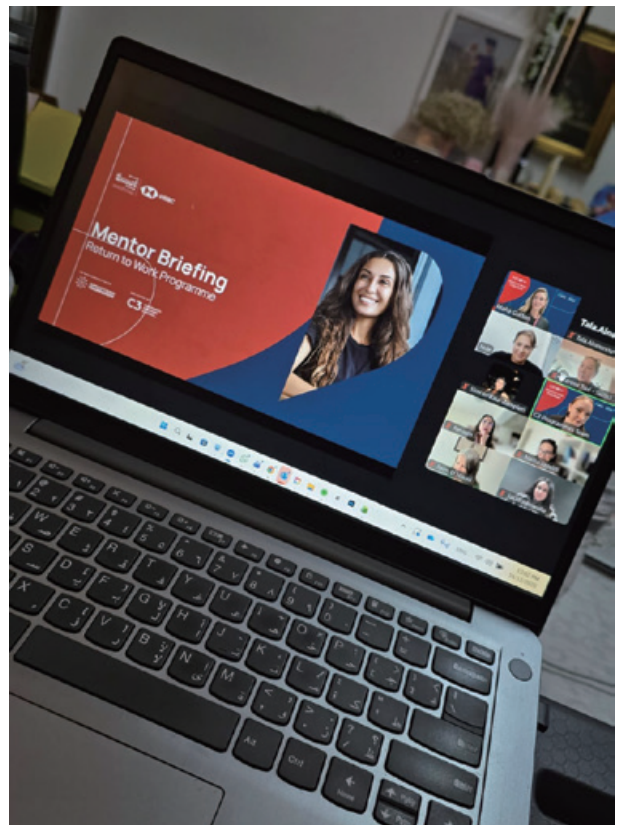
	地區分佈	
	二零二五年	二零二四年
中國內地	50%	55%
香港	34%	32%
東南亞	10%	8%
中東及北非	6%	5%
總計	100%	100%

本集團嚴格遵守所有適用的國家法律法規，並於全體營運體系內推行標準化的勞動用工管理制度。作為提供平等就業機會的僱主，本集團致力確保所有僱員均獲得公平公正的對待，不因性別、身體狀況、種族、民族、年齡、性取向或其他個人特質而受到差異對待。集團的招聘、人才培養、薪酬核定及職業發展均以客觀標準為核心導向，評估維度涵蓋職業操守、學歷資格、專業技能、工作績效與綜合能力等，以此打造一支匯聚多元經驗、多元視角與專業實力的僱員團隊。

在建築及設計領域赋能女性，是本集團在整個區域內的重點工作方向。本集團透過提升女性僱員的任職佔比、協助僱員平衡職業發展與個人家庭責任，致力推動性別平等與多元包容發展。本集團為聯合國《賦權予婦女原則》(WEPs)的簽署機構，以此正式承諾，在職場、市場及更廣泛的社群中持續推動性別平等與女性赋能工作。

《賦權予婦女原則》由聯合國婦女署與聯合國全球契約組織聯合認可，該原則為培育包容型領導模式、落實僱員公平對待、推動專業能力發展及提供平等發展機遇，搭建了全球公認的實施框架。本集團嚴格遵循此等原則，堅定認同性別平等不僅是企業應履行的社會責任，更是推動企業實現長遠組織韌性、提升市場競爭力與實現可持續增長的核心動力。

本集團透過建立透明的報告機制與持續的成效評估體系，將性別包容理念深度融入人力資源管理制度、領導文化建設及各項社群公益行動中，並持續推進相關工作落地。



## 環境、社會及管治報告 (續)

截至二零二五年十二月三十一日，本集團年度人員流失率如下表所列。管理層的人員流失率相對較低，反映了僱員對本集團的滿意度及參與度較高。因此，許多僱員已於本集團工作超過5年，在本集團享有長期且充實的職業生涯。

職位級別	男性	女性	小計
<b>二零二五年</b>			
高層管理人員	2%	0%	2%
中層管理人員	13%	3%	16%
一般管理人員	53%	29%	82%
總計	68%	32%	100%
<b>二零二四年</b>			
高層管理人員	1%	0%	1%
中層管理人員	7%	2%	9%
一般管理人員	58%	32%	90%
總計	66%	34%	100%

於報告期內，本集團並未發現任何違反有關人力資源法律及法規的重大事宜。

## 僱員人數 (按職位級別及年齡劃分)

職位級別	年齡					小計
	30歲及以下	31至40歲	41至50歲	51至60歲	60歲及以上	
<b>二零二五年</b>						
高層管理人員	0%	0%	5%	3%	1%	9%
中層管理人員	0%	6%	6%	2%	0%	14%
一般僱員	20%	39%	11%	6%	1%	77%
總計	20%	45%	22%	11%	2%	100%
<b>二零二四年</b>						
高層管理人員	0%	1%	4%	2%	1%	8%
中層管理人員	0%	5%	7%	1%	0%	13%
一般僱員	28%	35%	10%	5%	1%	79%
總計	28%	41%	21%	8%	2%	100%

僱員人數 (按職位級別及教育程度劃分)

職位級別	教育程度					小計
	碩士或以上	大學學位 及本科	大專	中專	初中 或以下	
<b>二零二五年</b>						
高層管理人員	4%	4%	0%	0%	0%	8%
中層管理人員	5%	8%	1%	0%	0%	14%
一般僱員	13%	47%	14%	2%	2%	78%
總計	22%	59%	15%	2%	2%	100%
<b>二零二四年</b>						
高層管理人員	3%	5%	0%	0%	0%	8%
中層管理人員	5%	7%	1%	0%	0%	13%
一般僱員	11%	48%	16%	3%	1%	79%
總計	19%	60%	17%	3%	1%	100%

僱員人數 (按職位級別及性別劃分)

職位級別	男性	女性	小計
<b>二零二五年</b>			
高層管理人員	8%	2%	10%
中層管理人員	10%	4%	14%
一般僱員	51%	25%	76%
總計	69%	31%	100%
<b>二零二四年</b>			
高層管理人員	7%	1%	8%
中層管理人員	10%	3%	13%
一般僱員	52%	27%	79%
總計	69%	31%	100%

### 健康與安全

本集團秉持「以人為本」的理念，致力打造安全無事故、溫馨友善的工作環境。本集團透過嚴格遵守職業健康與安全相關法規，並提供具市場競爭力的薪酬福利方案以守護僱員福祉，進一步落實這項承諾。

優化工作環境向來是本集團的核心重點工作之一，各辦事處亦持續推進各項優化舉措。於報告期內，本集團廣州營運團隊已搬遷至位於廣州市白雲區、全新興建的思城未來城市業務總部。該建築亦是本集團的精品標杆項目之一，充分彰顯本集團的卓越設計實力，以及對打造高品質工作環境的堅定承諾。依循本集團的發展規劃，旗下另一間附屬公司亦將於近期搬遷至深圳市前海深港合作區的全新甲級寫字樓。這些辦公場所除了規劃兼具實用性的辦公佈局外，更設置了配備文娛休閒設施的公共區域，旨在鼓勵僱員交流互動、閒談洽商與放鬆休憩，全方位滋養僱員身心狀態，提升整體福祉。



本集團亦鼓勵僱員參與國際健身挑戰、慈善路跑及社區健康活動，藉此推廣健康的生活方式，並倡導工作與生活的平衡。這些舉措進一步鞏固了以身心韌性為核心、互助友愛的企業文化。



於報告期內，本集團樂見保持零工傷事故發生。因此概無因工傷損失天數。於過去三年，本集團實現零工傷致命個案，充分體現出本集團對於打造安全、健康工作環境的堅定承諾。

## 發展及培訓

在瞬息萬變的行業中脫穎而出，離不開持續學習與專業能力的提升。本集團高度重視終身學習理念，積極推動技能培養，以契合行業不斷涌現的新需求。於報告期內，本集團各辦公地點陸續開展了一系列培訓課程與知識分享會。

本集團的核心培訓重點聚焦於提升設計能力，以此助力未來城市與建築領域的脫碳發展。集團特邀行業專家蒞臨分享，解析全球最新的行業趨勢、法規政策動向、行業標準及前沿研究成果。培訓的核心課題包括：零能耗設計與低碳設計、氣候適應性與韌性建設、水資源及綜合資源管理、人工智能(AI)集成、BIM應用與數字化轉型、契合碳中和目標的建築創新，以及能提升運營效率的智慧辦公實踐。為進一步強化創新能力，本集團專門成立研究小組，深入探索人工智能技術的潛在應用場景與優化升級方向，助力提升設計效率與項目交付品質。

此外，本集團還攜手知名合作客戶及行業機構，組織開展外出項目實地考察活動，打造沉浸式的現場設計交流體驗。該舉措不僅為僱員創造了實時學習、同行交流的寶貴機會，也推動了本集團與行業專家之間的常態化交流與探討。



## 環境、社會及管治報告 (續)

於報告期內，本集團的培訓時長合共1,244小時，各級僱員參與培訓470人次。實體培訓及線上培訓均於全球辦公網絡內開展。

職位級別	高層管理人員		中層管理人員		一般僱員	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
<b>二零二五年</b>						
接受培訓的僱員百分比	100%	56%	100%	100%	70%	100%
每位僱員完成的平均培訓時數	2	3	3	2	3	3
<b>二零二四年</b>						
接受培訓的僱員百分比	83%	88%	100%	100%	49%	88%
每位僱員完成的平均培訓時數	4	3	3	3	4	3



### 勞工準則

本集團全面遵守所有與僱傭相關的國家法律法規，並嚴格禁止在所有營運中使用童工或強制勞工。人力資源部在整個招聘及僱傭流程中均遵循嚴謹程序，確保所有僱傭實務均屬合法、合乎道德，並妥善記錄存檔。於報告期內，本集團並無任何重大勞資糾紛、訴訟、索償、行政行動及／或仲裁個案。

### 供應鏈管理

供應鏈在推動機構整體可持續發展目標方面扮演著關鍵角色。本集團將廣泛的環境考量融入其供應鏈管理政策，並優先考慮本地採購，以支持區域經濟及減低對環境的影響。為支援日常營運，本集團與超過100家環球業務夥伴合作，當中大部分為香港及中國內地的本地企業。此多元化的供應商網絡提升了穩定性、韌性及營運的持續性。

本集團致力於推行負責任的採購，在考量產品質量、價格及交付表現等傳統指標的同時，亦會顧及對環境的影響。此外，本集團高度重視商業道德，包括合規守法、知識產權保護、數據私隱、公平競爭、反賄賂常規及避免利益衝突等方面。

作為負責任的企業，本集團鼓勵其業務合作夥伴秉持較強的企業社會責任原則，並展現其對環境保護的承諾。

### 產品責任

本集團將交付創新、優質的產品及服務視為重中之重，以提升客戶體驗。此項承諾已融入本集團的企業定位及營運策略，旨在建立長遠的客戶關係及加強客戶忠誠度。

為維持此等標準，本集團嚴格遵守所有相關法律法規，並已將ISO 9001質量管理體系及ISO 14001環境管理體系融入日常營運。該等國際認可的框架有助我們持續改進、提升營運效率，以及減低對環境的影響。於報告期內，本集團並無因安全及健康理由而回收產品，亦無接獲任何有關服務質素及服務交付的投訴。

### 知識產權

品牌獨特性是集團最寶貴的資產之一。為保障此項資產，本集團已註冊大量商標及域名。本集團致力保護其知識產權，確保遵守所有知識產權法規，同時亦尊重第三方權利。於報告期內，本集團並無接獲任何侵權報告。

### 數據保護及隱私

本集團高度重視數據保護及私隱，致力維持安全的數據環境。客戶資料乃根據《個人資料(私隱)條例》及其他適用指引予以保障。所有僱員在未獲本集團事先書面授權前，均嚴禁披露任何與其受僱工作相關的資料，包括商業秘密、專業技術、客戶數據、供應商資料及其他專有材料。該等責任已清楚列明於每份僱傭合約內。

## 環境、社會及管治報告 (續)

隨著數碼數據的使用日益增加，網絡威脅相關的風險亦不斷演變。為應對該等挑戰，本集團已實施一系列網絡安全措施，旨在保護資料資產免受未經授權存取及惡意攻擊。本集團亦已為全體僱員進行有關降低網絡安全風險的內部溝通及宣傳活動。

### 反貪污

本集團全體僱員均有責任恪守高標準的商業道德。本集團定期檢討其商業道德管理方針，確保遵守反貪污法律及《行為守則》，當中包括每半年對賄賂風險相關的監控措施進行評估。本集團為僱員提供反貪污培訓，而所有新入職員工均須透過強制性入職培訓課程及員工手冊了解相關規定。為加強意識，本集團亦鼓勵僱員參加廉政公署（「廉署」）舉辦的反貪污培訓。

此外，本集團已設立完善的舉報政策及舉報程序，讓僱員、供應商、客戶及其他第三方舉報可疑的不當行為。相關程序載於員工手冊內，並確保舉報人的資料保密及受到保護。

於報告期內，本集團並未發現任何違反有關賄賂、勒索、詐騙及洗錢法律法規的事宜。

### 社區賦能

本集團持續優先關注對弱勢群體及偏遠地區的有意義貢獻，同時積極鼓勵員工參與義工服務，以建立更強大、更具韌性的社區。該等努力體現了我們關愛、共融及共同承擔的核心價值，有助促進社會凝聚力，並彰顯我們作為負責任企業公民的角色。

於報告期內，一項重點活動是在「Arkitekturang Bayan」環節中舉辦的「建築診所」，向50名海外菲律賓勞工提供免費專業設計指導。此次外展活動讓參加者能夠就其在家鄉建造房屋及實現宜居韌性生活作出明智決策，同時普及了專業建築知識的獲取途徑，並為那些在海外建造或改善家園的人士提供實質支援。

此外，本集團與慈善機構合作，透過有意義的資源共享計劃，支援資源匱乏的社區。為此，本集團向居於過渡性房屋的家庭捐贈二手冰箱，協助改善他們的日常生活條件。受惠家庭親撰感謝函予本集團以表謝意。

此外，本集團與社區組織「食德好」合作，於節日期間向低收入家庭捐贈月餅。為進一步促進資源循環及減少廢物，我們收集了舊月餅盒，並交由「綠領行動」處理回收。該等舉措體現本集團對社區關懷、循環經濟原則及負責任資源管理的承諾。

透過該等共同努力，本集團持續展現其對社區關懷、可持續資源管理及共融社會影響力的堅定承諾，為我們所服務的對象創造有意義且持久的正面改變。



### 通過卓越領導為新秀賦能

本集團堅信，知識共享是專業實踐的基本責任，而建築環境的長遠進步，有賴於學術界、業界與社會之間進行嚴謹開放的對話。於二零二五年，本集團透過講座、研討會、媒體訪問及學術合作等活動，繼續在全球及區域性的討論中扮演積極而無既定議程的角色，一貫地貢獻我們的專業知識，以支持研究、培育新晉人才，並彌合理論見解與實踐應用之間的差距。

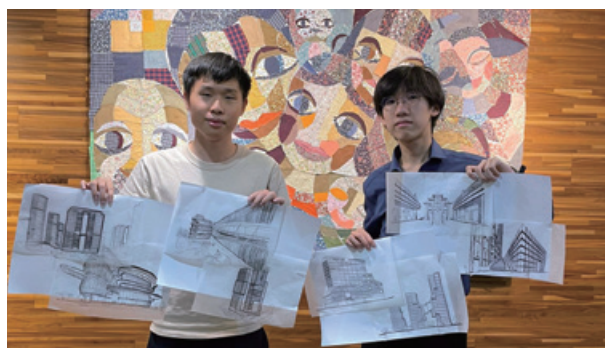
年內，本集團的領導層及專業人員參與超過40場於本地、區域及國際平台舉行的演講活動。該等會議探討塑造建築及城市化未來的重要議題，包括科技轉型、沙漠城市學、氣候適應性設計、可持續發展、賦能，以及設計在社會中不斷演變的角色。透過運用數碼及廣播媒體渠道，該等活動有助將建築觀點帶入更廣泛的公眾討論中，從而有助培養一個知情的社群，共同優先追求高品質、以人為本及負責任的建築環境。



### 青年發展及工作體驗的合作夥伴

本集團一直致力於培育新晉人才，並支持下一代建築環境專業人才。我們已設計系統化的計劃，旨在連結學術學習與真實世界的實踐，培養實用技能，提供師友指導，並協助他們作好就業準備。

除了為來自不同學術背景的學生提供系統化的實習計劃外，本集團亦在香港辦事處舉辦了工作體驗計劃，歡迎具潛質的中學生進行為期兩週的實習。此項活動讓學生親身體驗建築行業，獲得寶貴的實踐見解，並啟發他們在早期階段探索職業方向。作為「學校起動」計劃的長期企業夥伴，本集團將繼續為年輕人創造可行的途徑，讓他們發掘建築環境領域的機遇。



### 為未來建築師及設計師賦能

本集團視頂尖學府為培育未來建築環境人才的重要夥伴。我們透過客座教授、課程顧問、客席講座、設計評審、工作室探訪及師友計劃等方式，與大灣區、香港及國際間的大學保持積極合作。

該等夥伴關係架起學術理論與專業實踐之間的橋樑。透過參與課程發展、顧問委員會、學生指導及職業發展計劃，本集團致力培育畢業生，使其具備應對不斷變化的行業及社會需求所需的技術技能、創新思維、道德基礎及實踐見解。

於二零二五年，本集團繼續與香港知專設計學院(HKDI)合作，擔任「2025香港知專設計學院(園境建築高級文憑)年度展」的評審及點評嘉賓。新晉園境設計師所展現的創意與視野，凸顯為其專業成長提供現實世界見解的價值所在。

本集團亦歡迎來自多所大學的師生到訪不同辦公地點，進行深入的設計工作室參觀。透過與設計團隊直接交流，參與者探索了先進的設計理念與方法，促進區域協作，並在融合的專業領域中為年輕人才賦能。



### 透過社區和慈善跑步鼓勵健康

本集團高度重視僱員的身心健康，深知積極的生活方式對維持生產力、韌性及整體健康至關重要。我們鼓勵員工參與健身活動，同時支持慈善事業並為社區活力作出貢獻。

二零二五年，來自多個辦事處的團隊持續參與香港多項大型慈善跑步活動，包括渣打馬拉松、嘉里香港街頭馬拉松及公益金慈善馬拉松。該等活動讓本集團得以為健康相關及社會福利計劃籌集資金，同時增強團隊精神、個人成就感及共同使命感。

迪拜辦事亦全面參與年度迪拜健身挑戰賽，堅持每日進行體育活動，並最終舉辦大型社區跑步活動，匯集數千名參與者共同慶祝及推廣積極健康的生活方式。

透過該等集體努力，結合更廣泛的社區健康計劃，本集團持續以身心韌性為基礎，培養充滿活力及支持性的組織文化，同時鞏固對建設更健康個人及更有活力社區的長遠承諾。



# 企業管治報告





# 企業管治報告

本公司致力推動良好企業管治，旨在(i)維持負責任的決策程序；(ii)提高向股東披露資料的透明度；(iii)貫徹尊重股東權利及確認股東合法利益；及(iv)改善危機管理及提升本集團的業績表現。本公司將繼續監察及審閱其企業管治常規，以確保遵守監管規定及達到股東及投資者的期望。

## (A) 企業管治常規

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「守則」）的原則並遵守其守則條文。

### 文化與價值觀

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的作用是培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。

#### 1. 誠信及行為守則

本集團致力在所有業務活動及營運過程中維持高水平的商業道德及企業管治。董事、管理層及員工的行為均須符合法律、道德及責任的要求，全體新員工的培訓材料明確規定須遵守的標準及規範，該等標準及規範亦納入本集團僱員手冊（包括行為守則）、反貪污政策及舉報政策等各項政策。本集團不時開展培訓活動，以加強道德及誠信之規定標準。

#### 2. 承擔

本集團認為，致力於員工發展、工作場所安全與健康、多元化與可持續發展的承擔文化使人們產生一種承擔感及對本集團使命的情感投入，為打造強大、高效的員工隊伍奠定了基調，從而可吸引、培養並挽留最優秀的人才，交付最優質的工作成果。此外，業務發展及管理策略旨在實現長期穩定的可持續增長，同時適當考量環境、社會及管治層面。

本公司將持續檢討及按需要調整願景、價值觀及業務策略，以緊跟不斷變化的市場狀況及環境，確保本集團將及時採取主動措施緩解變化的影響。

## (B) 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，按不較標準守則載列的規定交易準則寬鬆的條款作為其董事進行證券交易的操守守則。

茲提述本公司日期為二零二五年九月三十日之公告。本公司獲執行董事鄧立鳴先生(「鄧先生」)告知，於二零二五年八月十二日，其進行一項場外交易，購入本公司合共4,980,000股股份，代價為每股0.25港元(「交易」)，而其於交易前並無根據上市規則附錄C3第B.8段之規定事先告知本公司。鄧立鳴先生，由於交易，於本公司股份之實益權益已從0%增至於本公告日期本公司已發行股本總額之1.15%。

根據上市規則附錄C3第A.3段，董事於本公司財務業績刊發的任何日子及緊接本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績(「中期業績」)刊發日期前30日期間內，以及任何延遲刊發中期業績公告的期間內(「禁售期」)不得買賣任何本公司任何證券。誠如本公司日期為二零二五年八月十一日之公告所披露，有關刊發中期業績的董事會(「董事會」)會議已於二零二五年八月二十五日舉行，因此，交易處於禁售期內，並構成鄧先生買賣股份及上市規則附錄C3第A.3及B.8段的不合規事件(「不合規事件」)。

鄧先生已向本公司報告不合規事件並確認不合規乃無心之失，並非蓄意為之，鄧先生進一步確認於發生交易時，彼並無擁有本公司任何內幕消息。在發生不合規事件後，鄧先生已重新深入研習本公司有關董事及最高行政人員進行證券交易守則。鄧先生已安排於二零二五年十二月底前參加有關監管合規及企業管治的培訓課程，以確保日後不會違反上市規則附錄C3的規定，並將保持警惕，避免再次發生不合規情況。

在知悉不合規事件後，本公司已實施電子日曆系統(無論是通過電子郵件瀏覽器或其他軟體)，以便將禁售期標注於日曆上，供各位董事會成員透過其移動設備查閱。此外，為防止發生類似事件，董事會成員在收到本公司發出的通知電郵後，將向本公司回覆確認知悉未來禁售期的期間。本公司已更頻密地傳閱上市規則附錄C3，並提醒董事遵守其規定，以確保遵守良好企業管治常規及提高彼等對良好企業管治常規的認識。

除上文所披露者外，經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至二零二五年十二月三十一日止年度，彼等一直遵守標準守則所載有關證券交易的規定準則。

## (C) 違反上市規則

黃顯榮先生由獨立非執行董事調任非執行董事後，本公司未能符合上市規則之以下規定：

1. 上市規則第3.10(1)條之規定，即董事會須包括至少三名獨立非執行董事及上市規則第3.10A條之規定，即本公司所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一；
2. 上市規則第3.21條之規定，即出任審核委員會主席者必須是獨立非執行董事；
3. 上市規則第3.25條之規定，即薪酬委員會大部分成員須為獨立非執行董事；及
4. 上市規則第3.27A條之規定，即提名委員會大部分成員須為獨立非執行董事。

隨著溫思聰先生於二零二五年十月二十八日獲委任為獨立非執行董事，(i)董事會已包括三位獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一；(ii)審核委員會主席已為獨立非執行董事；(iii)薪酬委員會大部分成員已為獨立非執行董事；及(iv)提名委員會大部分成員已為獨立非執行董事。因此，本公司於二零二五年十月二十八日起恢復符合上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條之規定。

## (D) 董事會

董事會全面負責領導及監控本公司的業務及事務，從而推動本公司成功發展。本公司日常管理的最終責任授權本公司主席、行政總裁及高級管理層處理。實質上，董事會負責本公司所有主要事務的決策。本公司的日常管理、行政及營運事務則授權執行董事及高級管理層處理。本集團於訂立任何重大交易前須獲董事會批准，而董事會於履行其職責時亦獲彼等全力支持。

於本報告日期，董事會由九名董事組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的組成載列如下：

### 執行董事

梁鵬程先生 (主席)  
 劉江濤先生 (聯席主席)  
 符展成先生 (行政總裁)  
 王君友先生  
 鄧立鳴先生  
 雷志軍先生

### 獨立非執行董事

陳進思先生  
 蘇玲女士  
 溫思聰先生

各獨立非執行董事已就其獨立性向本公司發出年度書面確認書，而本公司認為彼等根據上市規則第3.13條屬獨立。

## 企業管治報告 (續)

根據於二零二三年十二月三十一日生效的上市規則第3.09D條，於二零二五年十月二十八日獲委任為董事的溫思聰先生(「溫先生」)已於二零二五年十月二十八日取得第3.09D條所述的法律意見，溫先生亦確認彼了解其作為董事的責任。

董事會每年最少召開四次會議，時間約為每季一次，如有需要，會另行召開會議。截至二零二五年十二月三十一日止年度，各董事的出席記錄載列如下：

董事	已出席／合資格 出席的董事會 會議次數	已出席／合資格 出席的 股東大會次數
<b>執行董事</b>		
梁鵬程先生	11/11	1/1
劉江濤先生	10/11	1/1
符展成先生	11/11	1/1
王君友先生	11/11	1/1
鄧立鳴先生	11/11	1/1
雷志軍先生	11/11	1/1
<b>非執行董事</b>		
黃顯榮先生 (於二零二五年十月二十八日辭任)	3/3	0/0
<b>獨立非執行董事</b>		
陳進思先生	11/11	1/1
蘇玲女士	11/11	0/1
溫思聰先生 (於二零二五年十月二十八日獲委任)	0/0	0/0
黃顯榮先生 (於二零二五年十月二十八日辭任)	8/8	1/1

### 董事會多元化政策

本公司設有董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，其於當中肯定並接受董事會成員多元化之裨益。有關政策致力確保董事會具備均衡的技巧、經驗及多元化思維，以符合本公司之業務要求。所有董事會成員委任將繼續在充分體現董事會成員多元化之利益下，以候選人的表現為依歸。候選人將依據一系列多元素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識)獲挑選。董事會由九名董事組成，包括執行董事六名及獨立非執行董事三名，其中女性一名，男性八名。董事會將繼續保持董事會成員性別多元化。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司董事會維持有效運作，由具有不同性別、專業背景及行業經驗的成員所組成。董事會多元化政策得到貫徹實施。於本報告日期，董事會由一名女性及八名男性董事組成。董事會認為，考慮到本公司的業務模式及特定需要，董事會的性別多元化令人滿意。

本集團亦已採取並將繼續採取措施，促進各層級員工的多元化。本公司向所有合資格僱員公平提供就業、培訓及職業發展機會，而不會歧視員工。現時，董事會及高級管理層員工的男女比例約為75%：25%，而本集團員工(包括高級管理層)的男女比例約為69%：31%。董事會認為，目前已實現員工性別多元化。

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色及職責由不同人士擔任，以達致職權及權力的平衡，符合守則的守則條文第C.2.1條。

董事會主席及聯席主席分別為梁鵬程先生及劉江濤先生，負責領導董事會及監督董事會的運作並確保董事會以本集團的最大利益行事，並有效計劃及舉行董事會會議。主席及聯席主席主要負責審批每次董事會會議的議程，包括在適當時候考慮將其他董事提出的事項納入議程。主席及聯席主席亦會在公司秘書及其他高級管理層協助下，盡力確保全體董事均獲匯報有關董事會會議上提出的事項，並及時地接收足夠和可靠的資訊。主席及聯席主席亦會積極推動各董事全心全意處理董事會事務，協助董事會履行其職能。

行政總裁為符展成先生，負責本公司的日常管理及營運事務，並專注執行董事會批准及授權的目標、政策及策略。

## 委任、重選及罷免董事

本公司現時的組織章程細則（「章程細則」）規定，根據上市規則不時規定的董事輪值退任方式，於每屆股東周年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任，且每名董事須至少每三年輪值退任一次。

獨立非執行董事的委任具特定任期，須根據章程細則輪值退任及重選連任。倘出現任何可能影響其獨立性的變動，各獨立非執行董事須於實際可行情況下盡快通知本公司，並須向本公司提供確認其獨立性的年度確認書。

董事會建議重新委任將於應屆股東周年大會重選連任的退任董事。有關將重選連任的退任董事資料詳情，載於隨附股東周年大會通告的通函內。

## 獨立非執行董事

本公司已遵照上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當會計及財務管理專業資格。三名獨立非執行董事各自已確認彼等獨立於本公司，而本公司根據上市規則第3.13條所載獨立性評估指引認為彼等屬獨立人士。三名獨立非執行董事各自已與本公司簽署委任函，特定任期為三年。

## 持續專業發展

董事知悉守則的守則條文第C.1.4條有關持續專業發展的規定。年內，本公司已為全體董事安排有關董事職責的培訓，有關培訓由外聘專業公司進行。此外，董事亦已閱覽向彼等提供有關企業管治及監管的閱讀材料，內容關於企業管治常規的最新發展以及相關法律及監管發展。全體董事均已向本公司提供彼等於二零二五年接受培訓的記錄。

### 董事及行政人員保險

本公司已為董事及行政人員購買合適的責任保險，就本集團董事及行政人員因本集團業務承擔的風險提供保障。

### 董事委員會

董事會已成立四個委員會，分別為審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及投資委員會（「投資委員會」），以監督本公司特定範疇的事務。該等委員會各自的職權範圍載於本公司網站。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條至第3.23條以及守則第A.2.1段及第D.3.3段，於二零一三年十二月五日成立審核委員會並訂明其職權範圍。審核委員會的主要職責包括（其中包括）檢討及監察財務報告程序及內部監控制度，以及本集團的整體風險管理、審閱本集團的綜合財務報表及中期及年度報告、審閱外聘核數師的委聘條款及審計工作範疇，以及履行企業管治職能。

於本報告日期，審核委員會的組成如下：

溫思聰先生 (主席)  
陳進思先生  
蘇玲女士

審核委員會的成員擁有多元化的行業經驗，而審核委員會主席在會計事務方面具備適當專業資格及經驗。

審核委員會已與本集團管理層審閱本集團採納的財務及會計政策及慣例、其內部監控及財務報告事宜、企業管治程序及常規、本集團截至二零二五年六月三十日止期間的中期業績以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核全年業績。

根據現時的職權範圍，審核委員會須每年至少舉行兩次會議。截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行四次會議。審核委員會各成員的出席記錄載列如下：

審核委員會成員姓名	已出席／合資格 出席的會議次數
溫思聰先生 (於二零二五年十月二十八日獲委任)	0/0
陳進思先生	4/4
蘇玲女士	4/4
黃顯榮先生 (於二零二五年十月二十八日辭任)	4/4

### 薪酬委員會

本公司已遵照守則第E.1.2段，於二零一三年十二月五日成立薪酬委員會並訂明其職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括 (其中包括) 制定薪酬政策及就此向董事會提出建議、釐定全體執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇以及就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

於本報告日期，薪酬委員會的組成如下：

陳進思先生 (主席)  
符展成先生  
溫思聰先生

薪酬委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度開展的工作包括：(1)檢討本集團董事及高級管理層的薪酬；及(2)評估及批准執行董事服務合約的條款。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行三次會議，而薪酬委員會各成員的出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員姓名	已出席／合資格 出席的會議次數
陳進思先生	3/3
符展成先生	3/3
溫思聰先生 (於二零二五年十月二十八日獲委任)	0/0
黃顯榮先生 (於二零二五年十月二十八日辭任)	3/3

### 提名委員會

本公司已遵照守則第B.3.1段，於二零一三年十二月五日成立提名委員會並訂明其職權範圍。提名委員會的主要職責包括檢討董事會的架構、規模及組成、物色及提名董事，並就委任及重新委任董事向董事會提出建議。

本公司明白並深信遵照守則設立多元化的董事會對提升其表現素質裨益良多。

於評核董事會組成時，提名委員會考慮董事會多元化政策所述的多項範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及經驗。提名委員會將討論及協定取得董事會多元化之度量目標 (倘必要)，並向董事會推薦予以採納。

於物色及選擇合適的董事人選時，提名委員會向董事會作出建議前會考慮人選的品格、資歷、經驗、獨立性及其他可配合企業策略及達致董事會多元化 (倘合適) 的必要條件。

## 企業管治報告 (續)

於本報告日期，提名委員會的組成如下：

梁鵬程先生 (主席)

雷志軍先生

陳進思先生

蘇玲女士

溫思聰先生

提名委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度開展的工作包括：(1)評估每名獨立非執行董事的獨立性；(2)檢討董事會的架構、規模及組成；及(3)就重選退任董事向董事會提供推薦建議。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會共舉行四次會議，而提名委員會各成員的出席記錄載列如下：

提名委員會成員姓名	已出席／合資格 出席的會議次數
梁鵬程先生	4/4
雷志軍先生	4/4
陳進思先生	4/4
溫思聰先生 (於二零二五年十月二十八日獲委任)	0/0
蘇玲女士	4/4
黃顯榮先生 (於二零二五年十月二十八日辭任)	4/4

### 投資委員會

本公司已於二零一七年五月十一日成立投資委員會並於二零一七年八月二十九日訂明其職權範圍。投資委員會的主要職責包括檢討及評估本集團的主要投資計劃及交易 (包括但不限於收購及出售事項等)；向董事會提出意見及建議；以及履行董事會指派的任何其他職責。

於本報告日期，投資委員會的組成如下：

劉江濤先生 (主席)

梁鵬程先生

符展成先生

王君友先生

雷志軍先生

截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資委員會共舉行兩次會議，而投資委員會各成員的出席記錄載列如下：

投資委員會成員姓名	已出席／合資格 出席的會議次數
劉江濤先生	2/2
梁鵬程先生	2/2
符展成先生	2/2
王君友先生	2/2
雷志軍先生	2/2

### 公司秘書

余詠詩女士於二零一三年十二月五日獲委任為本公司的公司秘書。彼自二零零三年起成為香港會計師公會的執業會計師。彼分別於二零零一年十一月及二零零六年十二月獲英國特許公認會計師公會接納為會員及資深會員。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，彼已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

## (D) 財務報告及內部監控

### 財務報告

管理層須就本公司的財務狀況及業務前景向董事會提供有關說明及資料，並定期向董事會匯報，以便董事會能就提交以供其批核的財務及其他資料作出知情評估。

董事知悉彼等編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團事務狀況的責任（誠如獨立核數師報告所載）。董事會概不知悉任何與可能會對本集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不明朗因素，而董事會已按持續經營基準編製財務報表。外聘核數師負責根據其審核對董事會編製的該等綜合財務報表作出獨立意見，並向股東匯報其意見。核數師作出的申報責任聲明載於獨立核數師報告內。

### 風險管理及內部監控

董事會負責制定本公司的內部監控制度及風險管理程序，並檢討本公司內部監控的成效。內部監控制度旨在協助達致本集團業務目標、保證資源充足、確保可持續發展、提升員工資歷及經驗、達成培訓項目及實現本公司會計及財務報告職能的預算。本集團致力識別、監察及管理與其業務活動有關的風險。

本集團致力於識別、監控及管理與其業務活動相關的風險。本集團的內部監控制度旨在合理保證無重大失實陳述或損失，並管理及消除營運系統失效的風險及達成業務目標。

## 企業管治報告 (續)

董事會全權負責檢討及維持妥善而有效的內部監控及風險管理。高級管理層獲賦予權利設計及執行可管理風險及促進內部監控的系統，並就風險承擔及風險緩解計劃向董事會及審核委員會匯報。高級管理層亦負責更新並提升風險管理及內部監控系統，以應對監管指引下營商環境的變動。

各業務部門及高級管理層定期召開會議以評估及檢討不同項目營運層面的潛在風險。於相關會議後將設計及執行積極的預防及風險緩解計劃。高級管理層將定期召開會議以評估及提升財務、資訊科技及人才保留等方面的風險控制質量，以及其他事宜。

本集團致力維持及堅守良好的企業管治常規及內部監控系統。董事會已委派一支團隊負責本集團的內部監控並檢討其成效。為加強內部控制的可信性，本集團已實施ISO9001:2015質量管理體系及ISO14001:2015環境管理體系，該等體系為本集團制訂出一套架構，使本集團在建立有效的質量及環境管理體系時有據可循。該等體系以過程方法及持續改進為目標，並為本集團的項目管理及日常辦公室運作提供清晰既定程序。

根據該等體系的要求，本集團須定期進行內部及外部審核，確保其日常運作遵守質量及環境的政策及程序。除由訓練有素的辦公室員工進行的內部審核外，本集團現委任香港品質保證局進行外部審核。有關全公司管理系統的獨立審核報告將提交高級管理層審閱及討論 (如有)。

董事會已檢討本集團重要內部監控的成效，並認為本集團內部監控制度整體而言屬有效及充足，且無發現重大缺陷。

### 舉報政策

董事會於二零二二年三月採納舉報政策 (「舉報政策」)。舉報政策旨在鼓勵本集團僱員及相關第三方以保密方式就與本集團有關的任何事項中存在的不當行為、瀆職或違規行為提出關注。

根據舉報政策所接獲投訴的性質、狀態及結果會向本集團合規部及審核委員會呈報。截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無發現對本集團財務報表或整體營運產生重大影響的欺詐或不當行為事件。我們會定期檢討舉報政策，以確保其成效。

### 反貪污政策

董事會於二零二二年三月採納反貪污政策 (「反貪污政策」)。本集團致力於其所有業務往來中秉持高標準的商業誠信、忠誠及透明度。反貪污政策訂明本集團員工及業務合作夥伴於防止貪污方面必須遵守的具體行為準則。該政策表明本集團承諾實踐商業道德行為，以及遵守適用於其本地及海外業務的反貪污法律及法規。根據該承諾，為確保本集團實踐的透明度，我們已制定反貪污政策，作為本集團所有僱員及與本集團進行業務往來的第三方的指南。

本集團會定期檢討及更新反貪污政策，以符合適用法律及法規以及行業最佳常規。

### 內幕消息披露

本集團知悉其於香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)以及上市規則項下的責任，即須在內幕消息影響決定時即時公佈有關內幕消息。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控程序如下：

- 本集團處理事務時嚴格遵守上市規則項下的披露規定以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑向公眾進行廣泛及非獨家資料披露，以實行其公平披露政策；及
- 本集團已嚴禁未經授權使用任何機密或內幕消息。

### 核數師酬金

就本公司獨立核數師分別於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度向本集團所提供服務的酬金分析如下：

所提供服務	已付／應付費用	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數服務	960	1,280
非核數服務	90	147
	<b>1,050</b>	1,427

### 應付高級管理層成員的年度薪酬

根據企業管治守則第E.1.5條及上市規則附錄D2，於報告期間，高級管理層成員(除董事外)以不同範圍劃分的年度薪酬如下：

薪酬範圍	高級管理層人數
零至1,000,000港元	1
1,000,001港元至2,000,000港元	4
2,000,001港元至3,000,000港元	2

根據上市規則附錄D2須予披露之有關董事薪酬及五位最高薪僱員的進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

## (E) 股東權利

本公司的股東大會提供機會讓股東與董事會溝通。本公司每年於董事會可能釐定的地點舉行股東周年大會。股東周年大會以外的各個股東大會稱為股東特別大會（「股東特別大會」）。

### 召開股東特別大會的權利

於呈遞要求當日持有不少於本公司繳足股本十分之一並附有於本公司股東大會上投票的權利的任何一名或多名股東，於任何時候均有權根據下文所載方式向本公司總辦事處提出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何業務交易，有關大會須於呈遞有關要求後兩(2)個月內舉行。

書面要求必須註明大會目的並經提出要求人士簽署，然後送達本公司的香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座15樓）的董事會或本公司公司秘書。書面要求可由多份類似形式的文件組成，每份文件須由一名或多名提出要求人士簽署。

有關要求將由本公司的香港股份過戶登記分處核實，而經確認有關要求屬恰當及符合議事規程後，本公司的公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定要求向所有登記股東發出充分通知。相反，倘有關要求經核實屬不符合議事規程，則股東將獲告知有關結果，董事會因而不會按有關要求召開股東特別大會。倘於呈遞要求當日後二十一日內，董事會未有召開有關大會，則提出要求人士可以同樣方式召開大會，而提出要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向提出要求人士償付。

給予全體登記股東考慮有關提出要求人士於股東特別大會上所提呈議案的通知期為至少14個整日的書面通知。

### 向董事會作出查詢的權利

股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須先呈遞本公司的香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座15樓）的本公司公司秘書。

### 於股東大會提出議案的權利

開曼群島公司法（二零一一年修訂本）並無條文准許股東於股東大會提出新決議案。然而，股東須遵照章程細則第58條於股東特別大會提出決議案。有關規定及程序載於上文。根據章程細則第85條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任的董事以外，概無任何人士合資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上表決的股東（並非擬參選人士）簽署通告，當中表明建議提名該人士參選的意向，並附上獲提名人士簽署表示願意參選的通知，提交總辦事處或過戶登記處，而發出該等通知的期間最少須為七(7)日，而（倘於就舉行有關選舉所召開股東大會的通告寄發後遞交該等通知）該等通知的提交期間將於就舉行有關選舉所召開股東大會的通告寄發翌日開始，並不得遲於該股東大會日期前七(7)日結束。根據上市規則第13.51(2)條，書面通知必須註明該名人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序載於本公司網站。

## 股息政策

本公司已採納股息政策，本公司可據此向股東宣派董事會建議的股息。

股息宣派須經董事會酌情釐定，實際宣派及派付的股息金額將取決於以下因素：

- 本集團實際及預期財務表現；
- 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可分派儲備；
- 經濟狀況及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響的其他內部或外部因素；
- 本集團的商業戰略，包括未來現金需求及維持業務長期增長的投資需求；
- 本集團現時及未來運營、流動資金狀況及資本需求；
- 法律法規的限制；及
- 董事會認為相關的其他因素

本公司宣派及支付股息須遵守開曼群島公司法及章程細則。

## (F) 與股東及投資者溝通

董事會明白與所有股東進行良好溝通的重要性。本公司認為，維持高度透明為提升投資者關係的關鍵。本公司致力保持向其股東及投資大眾公開及適時披露公司資料的政策。

「公司通訊」指本公司發出或將予發出以供其任何證券持有人參照或採取行動的任何文件，包括但不限於董事會報告及年度財務報表連同核數師報告、中期報告、會議通告、通函及委任代表表格。公司通訊的中英文版本將透過本公司網站([www.cchengholdings.com](http://www.cchengholdings.com)) (「公司網站」) 及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))以電子方式向股東提供。

本公司透過其年度及中期報告向其股東提供最近業務發展及財務表現的最新情況。董事會及各董事委員會成員將出席本公司股東周年大會，並回答會議期間的提問。公司網站專門的投資者關係部分(<https://www.cchengholdings.com/en/CorporateInformation.aspx>)已向公眾及股東提供有效的溝通平台。

## (G) 憲章文件

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司的憲章文件並無重大變動。



# 董事會報告書





# 董事會報告書

董事呈列本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為從事投資控股的公司，並提供企業管理服務。其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註1。本集團於本年度的主要業務概無重大變動。

## 股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績及本集團於該日期的財務狀況載於第93至167頁的本集團綜合財務報表。

董事會議決不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何股息（二零二四年：無）。

## 業務回顧

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度按香港公司條例附表5規定的業務回顧載於本年報第12至23頁的「管理層討論與分析」一節。

## 環境政策及表現

本集團致力於成為一間環保企業，而本集團附屬公司為知識型IT諮詢公司，專攻設計各類建築環境及以客戶為中心的企業解決方案。本集團的實體業務主要以辦公室為主，對環境的影響極微。有關詳情已載於本年報第37至43頁的環境、社會及管治報告中「A. 環境表現」一節。

## 遵守法律及法規

本集團的業務主要透過本公司於中國內地、香港以及中東及北非地區（「中東及北非地區」）的附屬公司進行，而本公司自身則於香港聯交所上市。因此，我們的成立及經營均須遵守中國內地、香港以及中東及北非地區相關法律及法規。截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，我們已遵守中國內地、香港以及中東及北非地區所有相關法律及法規。

## 企業管治守則

除載於第61至62頁之企業管治報告所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，本公司已遵守守則所載所有其他適用守則條文。

本集團遵守守則的詳情載於本年報第60至73頁的企業管治報告。

### 與僱員、客戶及供應商的主要關係

人力資源為本集團最寶貴資產之一。本集團亦向僱員提供優厚的薪酬待遇。有關「僱員及勞工常規」的詳情載於本年報第44至57頁的環境、社會及管治報告中「B.社會表現」一節。

本集團致力於與其客戶維持良好關係。我們致力於向客戶提供富有啟發靈感、物有所值及優質的廣泛多元設計及定制的解決方案。

本集團於日常營運中對眾多不同類型的承包商及供應商一貫採取公平、安全及符合道德的方針。為嚴格遵守其經營所在國家的法律及法規，本集團已設立嚴格的內部監控，藉公平及中肯的投標程序採購商品及服務。分包商及供應商的甄選將按具競爭力價格、符合規格及標準、產品及服務品質以及服務支援為基準進行。

### 五年財務概要

本集團過往五個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報第168頁。

### 物業、廠房及設備

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註12。

### 股本

本公司股本於年內的變動詳情載於綜合財務報表附註28。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 儲備

年內，本集團儲備的變動詳情載於本年報第97頁的綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

董事認為，本公司可供分派予股東的儲備包括股份溢價及保留盈利合共314,003,000港元(二零二四年：267,621,000港元)。根據開曼群島公司法(經修訂)第22章的規定，本公司的股份溢價可按本公司的組織章程大綱或細則規定用作向股東作出的分派或股息派發，惟緊隨分派股息後，本公司必須有能力償還在日常業務過程中到期的債務。

## 董事

於年內及直至本報告日期的董事如下：

### 執行董事

梁鵬程先生(主席)  
劉江濤先生(聯席主席)  
符展成先生(行政總裁)  
王君友先生  
鄧立鳴先生  
雷志軍先生

### 獨立非執行董事

陳進思先生  
蘇玲女士  
溫思聰先生

根據章程細則第84(1)條，於每屆股東周年大會上，當時為數三分之一的董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，並合資格膺選連任。每名董事(包括獲委任具特定任期的董事)須至少每三年輪值退任一次。

根據章程細則第83(3)條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增加現行董事會席位。如此獲委任之任何董事任期僅至其委任後本公司首屆股東周年大會為止，並合資格膺選連任。

根據章程細則的條文，梁鵬程先生、王君友先生、蘇玲女士及溫思聰先生須輪值退任，並合資格且願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

## 董事服務合約

各執行董事均與本公司訂立服務協議，為期三年，並將於日後繼續有效，直至根據協議條款終止為止。

## 董事會報告書 (續)

各獨立非執行董事均與本公司訂立委任函，為期三年，惟彼等須於股東周年大會輪值退任及膺選連任，直至任何一方向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止為止。

本集團並無與擬於應屆股東周年大會上重選連任的董事訂立任何不可於一年內由本集團免付賠償（法定賠償除外）終止的服務合約。

## 獲准許彌償條文

本公司已因應公司業務所產生有關針對其董事及高級管理層提出的法律訴訟的董事及行政人員責任作出適當的投保安排。根據香港公司條例第470條的規定，惠及董事的獲准許彌償條文於根據香港公司條例第391(1)(a)/469(2)條批准董事編製的本報告時生效。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

除下文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，就任何董事或本公司最高行政人員所知或由彼等另行知會本公司，有關公司或個別人士（董事或本公司最高行政人員除外）（於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有或被當作擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉）的詳情如下：

於本公司股份的好倉：

股東名稱／姓名	持有權益公司的名稱	身份	普通股總數	好倉／淡倉	佔本公司已發行股本總額概約百分比
北京控股集團有限公司	本公司	受控法團權益 <sup>(附註1)</sup>	119,210,670	好倉	27.57%
北京市市政工程設計研究總院有限公司 (「北京市政總院」)	本公司	受控法團權益 <sup>(附註1)</sup>	119,210,670	好倉	27.57%
北京設計集團有限責任公司	本公司	實益擁有人 <sup>(附註1)</sup>	119,210,670	好倉	27.57%
Rainbow Path International Limited	本公司	實益擁有人 <sup>(附註2)</sup>	93,297,000	好倉	21.58%

股東名稱／姓名	持有權益公司的名稱	身份	普通股總數	好倉／淡倉	佔本公司已發行股本總額 概約百分比
Veteran Ventures Limited	本公司	實益擁有人 (附註2)	10,800,000	好倉	2.50%
Vivid Colour Limited	本公司	實益擁有人 (附註3)	38,493,000	好倉	8.90%
君名投資有限公司	本公司	實益擁有人 (附註4)	19,410,000	好倉	4.48%
Liang Sharon	本公司	配偶權益 (附註5)	119,880,000	好倉	27.72%
鍾慧姿	本公司	配偶權益 (附註6)	51,579,000	好倉	11.93%
		實益擁有人	447,000	好倉	0.10%
李敏	本公司	配偶權益 (附註7)	21,585,000	好倉	4.99%
	本公司	實益擁有人	250,000	好倉	0.06%

附註：

1. 北京設計集團有限責任公司由北京市政總院全資擁有，而北京市政總院由北京控股集團有限公司全資擁有。
2. Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited由梁鵬程先生全資擁有。
3. Vivid Colour Limited由符展成先生全資擁有。
4. 君名投資有限公司由王君友先生全資擁有。
5. Liang Sharon女士為梁鵬程先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於梁鵬程先生持有的119,880,000股股份中擁有權益。
6. 鍾慧姿女士為符展成先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於符展成先生持有的51,579,000股股份中擁有權益。
7. 李敏女士為王君友先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於王君友先生持有的21,585,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事並不知悉有任何其他公司或個別人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司任何股份或相關股份中擁有或被視為擁有或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

## 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (1) 好倉

董事姓名	本公司／相聯公司名稱	權益性質	所持普通股數目	所持普通股數目概約 持股百分比
梁鵬程	本公司	受控法團權益	104,097,000	24.07%
	本公司	實益權益	15,783,000	3.65%
符展成	本公司	受控法團權益	38,493,000	8.90%
	本公司	實益權益	13,086,000	3.03%
	本公司	配偶權益	447,000	0.10%
王君友	本公司	受控法團權益	19,410,000	4.49%
	本公司	實益權益	2,175,000	0.50%
	本公司	配偶權益	250,000	0.06%
鄧立鳴	本公司	實益權益	4,980,000	1.15%

### (2) 淡倉

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司的購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註29。

本公司的購股權計劃於二零一三年十二月五日獲採納（「二零一三年購股權計劃」）並於二零二三年十二月屆滿。該計劃旨在鼓勵或回報合資格人士為本集團作出貢獻，及／或令本集團得以羅致及挽留具才幹的僱員並吸納對本集團或本集團持有任何股權的任何實體而言具價值的人力資源。

根據二零一三年購股權計劃，董事會可酌情決定向本集團董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員以及將為或已為本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何供應商、客戶、諮詢人士、顧問、業務夥伴、合營公司業務夥伴、獲投資資實體、服務提供商授出購股權，以按行使價（根據二零一三年購股權計劃的條款釐定）認購董事會可能釐定的有關數目的新股份。

於二零一三年購股權計劃於二零二三年十二月五日屆滿（「屆滿」）後，不得再授出購股權，惟為使於該計劃屆滿前授出之任何購股權可有效行使，二零一三年購股權計劃之規定將繼續具有十足效力及生效。於二零一三年購股權計劃屆滿前授出並符合上市規則規定，且於緊接屆滿前仍未行使的購股權，仍可根據二零一三年購股權計劃行使。

### 取消購股權

經董事（包括獨立非執行董事的批准）批准並獲得相關承受人同意，根據二零一三年購股權計劃向董事及若干高級管理層以及其他僱員授出所有的22,100,000份尚未行使購股權已按照二零一三年購股權計劃的條款註銷（「註銷購股權」），自二零二五年四月二十九日起生效。已註銷購股權的詳情載於本公司日期為二零二五年四月二十九日的公告。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月期間及於二零二五年十二月三十一日尚未行使購股權的變動如下：

### 購股權計劃

承授人類別	授出日期	每股行使價	於 二零二五年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	於 二零二五年 十二月 三十一日	行使期
<b>執行董事</b>								
— 梁鵬程	1/11/2018	2.334港元	3,500,000	-	-	(3,500,000)	-	(附註1)
	23/12/2020	0.88港元	5,000,000	-	-	(5,000,000)	-	(附註2)
— 符展成	1/11/2018	2.334港元	2,800,000	-	-	(2,800,000)	-	(附註1)
	23/12/2020	0.88港元	3,500,000	-	-	(3,500,000)	-	(附註2)
— 王君友	23/12/2020	0.88港元	2,800,000	-	-	(2,800,000)	-	(附註2)
<b>高級管理層及其他僱員</b>	23/12/2020	0.88港元	4,500,000	-	-	(4,500,000)	-	(附註2)
			22,100,000	-	-	(22,100,000)	-	

附註1： 購股權可於二零二三年十一月一日至二零二五年十月三十一日（包括首尾兩日）間行使。

附註2： 購股權可自二零二三年十二月二十三日至二零二五年十二月二十二日（包括首尾兩日）間行使。

根據二零一三年購股權計劃所有未行使的購股權已在二零二五年四月二十九日註銷。於本報告日期，根據二零一三年購股權計劃項下授出的購股權未有可發行股份，相當於該日期已發行股份總數0%。

### 購買股份或債權證的安排

除上文披露的所持購股權外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無在年內任何時間訂立任何安排，致使董事透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證獲益。

### 董事於重大交易、安排及合約的權益

於年內任何時間或二零二五年末，本公司或其任何附屬公司概無訂立仍然有效且於任何時間身為董事的人士或其關連實體於當中直接或間接擁有重大權益而對本集團業務屬重大的重大交易、安排或合約。

### 競爭權益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事並不知悉董事、控股股東及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)的任何業務或權益與本集團業務構成或可能構成競爭，亦不知悉任何有關人士已經或可能與本集團產生任何其他利益衝突，而根據上市規則第8.10(2)條須予披露。

### 管理合約

除僱傭合約外，年內並無訂立或訂有任何關於本集團全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

### 獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就確認其獨立性發出的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立人士。

### 關連交易

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內並無訂立任何須根據上市規則第14A章予以披露的關連交易。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內訂立的根據上市規則第14A章構成獲全面豁免持續關連交易的關聯方交易於綜合財務報表附註34內披露。

## 優先購買權

章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，使本公司有責任向現有股東按比例提呈發售新股份。

## 充足公眾持股量

根據公開所得資料及據董事所知，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度維持充足的公眾持股量（公眾至少持有已發行股份的25%）且於本年報日期繼續維持有關持股量。

## 慈善捐款

年內，並無作出慈善及其他捐款（二零二四年：13,000港元）。

## 薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策於參考市場條款及個別僱員的表現、資歷及經驗後釐定。

董事的薪酬於薪酬委員會經考慮本集團的財務表現、達成特定目標及董事的個人表現等因素而作出建議後，由董事會釐定。

## 主要客戶及供應商

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的五大客戶應佔總收益佔本集團總收益約28.6%。於同期，本集團最大客戶應佔收益佔本集團總收益約9.6%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，向本集團五大供應商支付的總分包顧問費佔本集團總服務成本約5.4%。於同期，向本集團最大供應商支付的分包顧問費佔本集團總成本約1.9%。

年內，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人或據董事所深知擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於本集團的五大客戶及／或五大供應商中擁有任何實益權益。

## 報告期後事項

於報告期後，概無發生任何重大事項。

## 核數師

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已經中匯安達會計師事務所有限公司審核，而中匯安達會計師事務所有限公司將於二零二六年股東周年大會上退任，並符合資格且願意重選連任。於二零二六年股東周年大會上將提呈決議案以續聘中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師及授權董事會釐定其酬金。

安永會計師事務所(「安永」)已辭任本公司核數師，自二零二五年七月十五日起生效，中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)已獲委任為本公司核數師，以填補安永辭任後產生的臨時空缺。除本報告所披露者外，本公司於過往三年並無更換核數師。

代表董事會

主席  
梁鵬程先生

二零二六年三月二十六日



# 獨立核數師報告





# 獨立核數師報告



致思城控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審核第93至167頁所載思城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及包括重大會計政策資料。

我們認為,綜合財務報表已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公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。我們亦已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們根據該等準則承擔的責任於本報告核數師就審核綜合財務報表的責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計工作的規定,我們獨立於 貴集團。我們亦已根據守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據我們的專業判斷,認為對審核本期間綜合財務報表最為重要的事項。該等事項在我們審核整體綜合財務報表及就此制定意見時進行處理,我們不會對該等事項提供個別意見。

## 獨立核數師報告 (續)

### 關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
<p>客戶合約收益確認</p> <p>見綜合財務報表附註3、4及5</p> <p>貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的客戶合約收益為364,533,000港元，對綜合財務報表而言屬重大。其隨時間按輸入法確認，此乃基於涉及重大管理層判斷及估計的完成綜合建築設計服務的進度所產生的成本，尤其是完工成本。貴集團於合約進行期間檢討及修訂為每份合約編製的預算內合約收益及合約成本的估計。</p>	<p>我們的審計程序包括 (其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 了解與合約收益及合約成本確認以及預算估計有關的管理程序；</li><li>- 向貴集團了解合約條款、所選合約的履約及狀況及審閱所選合約的條款，以評估合約成本以及工程進行至該日所發生合約成本的估計基準；</li><li>- 經計及估計預算成本的歷史準確性後，檢查所選項目的估計預算成本；</li><li>- 參考工時表系統及人力資源記錄，抽樣檢查分配至合約的員工成本 (即合約成本的主要部分) 的分配情況；</li><li>- 比較完工百分比及已開具發票的所選合約進度付款百分比，以查看是否存在重大差異；及</li><li>- 檢查已開具發票的進度付款。</li></ul> <p>我們認為，貴集團的客戶合約收益確認有充分的證據支持。</p>

## 關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
<p><i>貿易應收賬款及合約資產減值評估</i></p> <p>見綜合財務報表附註3、20、21及37</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團貿易應收賬款及合約資產的賬面值分別為119,026,000港元及190,685,000港元。於二零二五年十二月三十一日，貿易應收賬款及合約資產的虧損撥備分別為32,677,000港元及12,962,000港元。該等結餘對綜合財務報表而言屬重大。</p> <p>管理層對預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的評估涉及對基於撥備矩陣的貿易應收賬款及合約資產的整個存續期預期信貸虧損金額作出重大判斷及估計，方法為透過將具有類似虧損模式、類似信貸評級、賬齡及逾期狀況相若的多項賬款進行分組。估計虧損率乃根據賬款預期年期內的過往觀察違約率計算，並就前瞻性資料作出調整。此外，已信貸減值的貿易應收賬款會個別評估其預期信貸虧損。</p>	<p>我們的審計程序包括 (其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 了解預期信貸虧損估計的管理程序及貴集團採納的預期信貸虧損模式的方法；</li> <li>- 對制訂撥備矩陣時管理層所用的資料的數學準確性進行抽樣檢查，並經考慮過往客戶付款行為，評估預期信貸虧損模式中管理層的假設及輸入數據，及參考過往違約率及前瞻性資料，對各類別所應用的估計虧損率基準進行評估；</li> <li>- 經計及估計預算成本的歷史準確性後，檢查所選項目的估計預算成本；</li> <li>- 評估管理層在識別信貸減值貿易應收賬款時的基準及判斷；及</li> <li>- 評估貿易應收賬款及合約資產減值評估的披露是否足夠。</li> </ul> <p>我們認為，貴集團的貿易應收賬款及合約資產減值評估有充分的證據支持。</p>

## 獨立核數師報告 (續)

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括本年報所載資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱覽其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核當中獲悉的情況有重大抵觸，或是否出現重大錯誤陳述。倘我們基於已執行工作總結認為此等其他資料出現重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們並無有關此方面的事項須予報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

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公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營或無實際的替代方案，惟如此行事。

## 核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的目標旨在對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）提出意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水準的保證，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綜合財務報表使用者依賴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。

有關我們對綜合財務報表審計責任的進一步說明，請參閱香港會計師公會網站：

<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/auditre>

本說明為核數師報告的一部分。

**中匯安達會計師事務所有限公司**

執業會計師

**李志深**

審計項目董事

執業牌照號碼P08391

香港，二零二六年三月二十六日

# 綜合損益及其他全面收入表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	4, 5	<b>364,533</b>	401,303
服務成本		<b>(304,891)</b>	(339,060)
<b>毛利</b>		<b>59,642</b>	62,243
其他收入及收益淨額	5	<b>58,461</b>	2,747
按公允價值透過損益列賬的金融資產的公允價值變動收益		<b>2,546</b>	1,768
金融、合約及其他資產減值虧損淨值	7	<b>(29,111)</b>	(3,385)
行政開支		<b>(65,955)</b>	(74,971)
應佔一間合營公司虧損		<b>(15)</b>	(27)
應佔聯營公司溢利		<b>9,948</b>	3,234
融資成本	6	<b>(5,824)</b>	(6,913)
<b>除稅前溢利／（虧損）</b>	7	<b>29,692</b>	(15,304)
所得稅（開支）／抵免	9	<b>(2,561)</b>	885
<b>年度溢利／（虧損）</b>		<b>27,131</b>	(14,419)
<b>其他全面收益／（虧損）</b>			
其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／（虧損）：			
換算海外業務的匯兌差額		<b>5,365</b>	(4,513)
於出售一間附屬公司時釋放的匯兌儲備		<b>3</b>	-
<b>年度其他全面收益／（虧損），扣除稅項</b>		<b>5,368</b>	(4,513)
<b>年度全面收益／（虧損）總額</b>		<b>32,499</b>	(18,932)
<b>以下人士應佔年度溢利／（虧損）：</b>			
本公司擁有人		<b>26,427</b>	(14,851)
非控股權益		<b>704</b>	432
		<b>27,131</b>	(14,419)

綜合損益及其他全面收入表 (續)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>以下人士應佔年度全面收入／（虧損）總額：</b>			
本公司擁有人		<b>31,795</b>	(19,364)
非控股權益		<b>704</b>	432
		<b>32,499</b>	(18,932)
<b>本公司擁有人應佔每股溢利／（虧損）</b>	10		(經重列)
基本及攤薄（港仙）			
一年度溢利／（虧損）		<b>6.56</b>	(4.03)

# 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	12	<b>75,818</b>	15,551
商譽	14	<b>4,242</b>	4,151
無形資產	15	-	280
於一間合營公司的投資	16	-	2,656
於聯營公司的投資	17	<b>111,716</b>	101,763
預付款項及按金	19	<b>9,725</b>	11,823
遞延稅項資產	27	<b>13,464</b>	15,226
非流動資產總值		<b>214,965</b>	151,450
<b>流動資產</b>			
貿易應收賬款	20	<b>119,026</b>	133,039
合約資產	21	<b>190,685</b>	217,626
按公允價值透過損益列賬的金融資產	18	<b>8,075</b>	7,979
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產	19	<b>27,620</b>	30,696
受限制銀行結餘	22	<b>1,728</b>	4,492
現金及銀行結餘	22	<b>113,649</b>	74,603
流動資產總額		<b>460,783</b>	468,435
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	23	<b>32,601</b>	28,984
其他應付款項及應計費用	24	<b>50,441</b>	33,297
合約負債	25	<b>46,505</b>	57,588
計息銀行借款	26	<b>80,000</b>	85,000
其他計息借款	26	<b>277</b>	1,603
租賃負債	13	<b>8,778</b>	8,405
應付稅項		<b>135</b>	110
流動負債總額		<b>218,737</b>	214,987
<b>流動資產淨值</b>		<b>242,046</b>	253,448
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>457,011</b>	404,898

綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他計息借款	26	<b>49</b>	363
復原成本撥備	24(b)	<b>560</b>	2,160
租賃負債	13	<b>9,038</b>	2,156
遞延稅項負債	27	<b>771</b>	1,156
非流動負債總額		<b>10,418</b>	5,835
<b>資產淨值</b>			
<b>權益</b>			
已發行股本	28	<b>4,324</b>	2,883
儲備		<b>437,654</b>	393,524
本公司擁有人應佔權益		<b>441,978</b>	396,407
非控股權益		<b>4,615</b>	2,656
<b>權益總額</b>		<b>446,593</b>	399,063

梁鵬程先生  
董事

符展成先生  
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							非控股權益 千港元	總計 千港元	
	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	中國內地 法定儲備 千港元 (附註a)	購股權 儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註b)	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元			小計 千港元
於二零二四年一月一日	2,883	283,501*	10,593*	24,713*	(47,359)*	(12,008)*	153,448*	415,771	2,224	417,995
年度溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	(14,851)	(14,851)	432	(14,419)
年度其他全面虧損：										
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	-	-	-	(4,513)	-	(4,513)	-	(4,513)
年度全面(虧損)／收入總額	-	-	-	-	-	(4,513)	(14,851)	(19,364)	432	(18,932)
購股權儲備轉撥至保留溢利	-	-	-	(15,727)	-	-	15,727	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	2,883	283,501*	10,593*	8,986*	(47,359)*	(16,521)*	154,324*	396,407	2,656	399,063
年度溢利	-	-	-	-	-	-	26,427	26,427	704	27,131
年度其他全面收入：										
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	-	-	-	5,365	-	5,365	-	5,365
於出售一間附屬公司時釋放的匯兌儲備 (附註30)	-	-	-	-	-	3	-	3	-	3
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	5,368	26,427	31,795	704	32,499
發行供股股份，扣除股份發行成本後	1,441	12,335	-	-	-	-	-	13,776	-	13,776
註銷購股權	-	-	-	(8,986)	-	-	8,986	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	657	657
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	598	598
於二零二五年十二月三十一日	4,324	295,836*	10,593*	-*	(47,359)*	(11,153)*	189,737*	441,978	4,615	446,593

\* 該等儲備賬目為綜合財務狀況表中綜合儲備437,654,000港元(二零二四年：393,524,000港元)的組成部份。

附註：

- (a) 中國內地法定儲備為不可分派，而轉撥至此項儲備乃由中國內地成立的附屬公司董事會根據中國內地有關法律及法規釐定。根據適用於外商獨資企業的中國內地有關法規，外商獨資企業必須根據中國會計準則規定將其除稅後溢利的至少10%轉撥至儲備金，直至儲備金餘額達到有關企業註冊資本的50%。於獲得有關機關批准後，此項儲備可用以抵銷累計虧損或增加資本。
- (b) 該結餘主要指於二零一三年首次公開發售後根據集團重組而進行的股份交換而產生的借方儲備53,519,000港元，及於二零一三年向本公司董事王君友先生(「王先生」)確認股本結算股份付款而產生進賬儲備5,120,000港元。

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		29,692	(15,304)
就以下各項作出調整：			
融資成本		5,824	6,913
應佔一間合營公司的虧損		15	27
應佔聯營公司的溢利		(9,948)	(3,234)
利息收入		(953)	(1,275)
出售物業、廠房及設備的虧損	7	44	291
出售其他資產的虧損	7	166	2,097
行使使用權資產	5	(54,819)	–
按公允價值透過損益列賬的金融資產的公允價值變動收益		(2,546)	(1,768)
折舊		15,587	23,146
出售無形資產之虧損		217	–
終止租賃之收益		(823)	–
因終止租賃而沒收按金之虧損		353	–
金融、合約及其他資產已確認減值虧損淨額		29,111	3,385
出售一間附屬公司的收益	30	(5,314)	–
撇銷預付款項及其他應收款項		3,728	–
註銷一間附屬公司的虧損		352	–
視作出售一間合營公司的收益		(53)	–
		<b>10,633</b>	14,278
貿易應收賬款(增加)／減少		(10,524)	43,634
合約資產減少／(增加)		21,967	(7,722)
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產增加		(128)	(915)
受限制現金減少／(增加)		2,764	(4,492)
貿易應付賬款增加／(減少)		3,743	(29)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		23,487	(2,371)
合約負債減少		(8,737)	(17,838)
		<b>43,205</b>	24,545
已付利息		(5,824)	(6,913)
已付所得稅		(1,159)	(1,040)
		<b>36,222</b>	16,592
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>			
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		953	1,275
購買物業、廠房及設備項目		(1,507)	(2,864)
出售一間合營企業所得款項		2,694	–
出售一間附屬公司所得現金流出淨額	30	(40)	–
出售按公允價值透過損益列賬的金融資產所得款項		5,042	3,251
按公允價值透過損益列賬的金融資產的投資		(2,563)	(2,470)
於一間聯營公司的投資		–	(8,528)
存入原定於三個月內到期之抵押定期存款		(20,114)	–
提取原定於三個月後到期之無抵押定期存款		21,284	22,796
		<b>5,749</b>	13,460
<b>投資活動所得現金流量淨額</b>			

## 綜合現金流量表 (續)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
新增銀行貸款		<b>50,000</b>	26,000
償還銀行貸款		<b>(55,000)</b>	(25,000)
償還其他貸款		<b>(1,640)</b>	(3,014)
非控股權益注資		<b>657</b>	-
供股發行股份所得款項，扣除股份發行成本		<b>13,776</b>	-
租賃付款的本金部分	31(c)	<b>(11,475)</b>	(19,142)
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(3,682)</b>	(21,156)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
		<b>38,289</b>	8,896
<b>年初的現金及現金等價物</b>			
外匯匯率變動影響淨額		<b>1,927</b>	(1,598)
<b>年終的現金及現金等價物， 即現金及銀行結餘</b>			
		<b>93,535</b>	53,319
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘 (不包括定期存款)	22	<b>93,078</b>	42,253
定期存款	22	<b>22,299</b>	36,842
減：受限制銀行結餘	22	<b>(1,728)</b>	(4,492)
於財務狀況表呈列之現金及現金等價物			
		<b>113,649</b>	74,603
減：於取得時原定於三個月內／後到期之有抵押／無抵押銀行 定期存款	22	<b>(20,114)</b>	(21,284)
於現金流量表呈列之現金及現金等價物			
		<b>93,535</b>	53,319

# 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. 公司及集團資料

思城控股有限公司（「本公司」）於二零一三年五月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份在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地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座15樓。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）從事綜合建築設計服務作為主要業務。

### 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／成立 地點及日期	營運地點	已發行普通／ 註冊股本	本公司間接應佔 權益百分比		主要業務
				二零二五年	二零二四年	
梁黃顧建築師(香港)事務所公司 (「梁黃顧香港」)	香港 一九九五年 十月九日	香港	1,000,000港元	100%	100%	提供綜合建築設計服務及 投資控股
梁黃顧建築設計(深圳)有限公司 (「梁黃顧建築設計」) <sup>*</sup>	中華人民共和國 一九八六年 八月二十四日	中國內地	人民幣 (「人民幣」) 10,000,000元	100%	100%	提供綜合建築設計服務
L W K P ARCHITECTS	阿拉伯聯合 酋長國，迪拜 二零一九年 十月十日	阿拉伯聯合 酋長國， 迪拜	300,000阿聯酋迪 拉姆（「阿聯酋 迪拉姆」）	100%	100%	提供綜合建築設計服務

<sup>\*</sup> 梁黃顧建築設計根據中國內地相關法律註冊為外商獨資企業。

年終時，概無附屬公司發行任何債務證券。

上表列示本公司董事認為對本集團年內業績構成主要影響或構成資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將令其過於冗長。

## 2. 會計政策

### 2.1 編製基準

該等財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則（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）及香港公司條例的披露規定編製。編製該等財務報表時，除按公允價值透過損益列賬的金融資產（按公允價值計量）外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，該等財務報表以港元呈列，所有金額約整至最接近的千位數。

#### 綜合基準

該等綜合財務報表包括本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構化實體）。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力（即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假定多數投票權形成控制權。當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司與本公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權之日起計合併入賬，並繼續合併入賬至該等控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入各組成部分乃歸屬於本集團擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益之虧絀結餘。有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述的三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制被投資方。附屬公司的所有權權益發生變動（控制權並未發生變動），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並於損益確認所保留任何投資的公允價值及任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收入內確認的本集團應佔部分重新分類為損益或留存溢利（如適用），所依據的基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採用香港會計師公會頒布的所有與其營運相關且於二零二五年一月一日開始的會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)；香港會計準則(「香港會計準則」)；及詮釋。採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則並無導致本集團的會計政策、財務報表的呈列方式以及本年度及上年度呈報金額發生重大變更。

本集團尚未應用已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響，但尚未能判斷該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 2.3 重大會計政策

#### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團長期擁有一般不少於20%股權表決權及有能力對其施加重大影響力的實體。重大影響力是指有權參與投資對象財務及經營政策的決定，但並非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於合營公司及聯營公司的投資乃採用權益會計法按本集團應佔的資產淨值減任何減值虧損後，在綜合財務狀況表中列賬。

本集團應佔合營公司及聯營公司的收購後業績及其他全面收入乃分別計入損益及合併至其他全面收入表。此外，當合營公司或聯營公司的權益內直接確認一項變動，則本集團會在綜合權益變動表確認其應佔的任何變動部分(如適用)。本集團與其合營公司或聯營公司間交易的未變現盈利及虧損按本集團應佔該合營公司或聯營公司的投資撇銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產減值的憑證則除外。因收購合營公司或聯營公司而產生的商譽計入本集團於合營公司或聯營公司中投資的一部分。

於失去對合營公司的共同控制或聯營公司的重大影響力後，本集團以公允價值計量及確認任何保留投資。於失去共同控制權或重大影響力後合營公司或聯營公司的賬面值與保留投資公允價值及出售所得款項之間的任何差額，於損益確認。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為本集團轉讓的資產、本集團自被收購方的前擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益於收購日期的公允價值總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分乃以公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

倘所收購的一組活動及資產包括一項投入及一個實質性過程，兩者共同對創造產出的能力作出重大貢獻，本集團釐定其已收購一項業務。

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

收購方所轉讓的任何或然代價按於收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價以公允價值計量，公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團過往持有的被收購方股權的公允價值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的數額。如總代價及其他項目的總額低於所收購資產淨值的公允價值，於評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。本集團每年於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽，乃自收購日期起分配至預期於合併的協同效益中受惠的本集團每個現金產生單位或各現金產生單位組，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組。

減值按與商譽有關的現金產生單位 (現金產生單位組) 可收回款額進行評估釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組) 的可收回款額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後撥回。

商譽分配至現金產生單位 (或現金產生單位組)，且該單位部分業務出售時，與出售業務有關的商譽將計入業務賬面值以釐定出售盈虧。於該等情況售出的商譽乃按所出售業務的相對價值及保留現金產生單位的部分計量。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 公允價值計量

本集團於各報告期末以公允價值計量若干金融資產。公允價值指市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量所依據的假設為，出售資產或轉讓負債的交易乃於該資產或負債的主要市場進行，或如無主要市場，則於對該資產或負債最為有利的市場進行。本集團必須可進入該主要或最為有利的市場。計量資產或負債的公允價值使用市場參與者於為該資產或負債定價時所依據的假設，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產公允價值的計量參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者以產生經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，盡量增加利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中以公允價值計量或披露的所有資產及負債，均以對整體公允價值計量屬重要的最低等級輸入數據為基礎，於公允價值等級的分類如下：

第一級—以相同資產或負債的活躍市場報價 (未經調整) 為基礎進行計量

第二級—根據估值方法 (對公允價值計量屬重要的最低水平輸入數據可直接或間接觀察) 進行計量

第三級—根據估值方法 (對公允價值計量屬重要的最低水平輸入數據不可觀察) 進行計量

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末透過重新評估分類 (基於對整體公允價值計量屬重要的最低等級輸入數據) 而確定各等級之間是否已進行轉撥。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試 (存貨、合約資產、遞延稅項資產及金融資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本二者之間的較高者計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位 (「現金產生單位」) 而釐定。

就測試現金產生單位減值而言，如可在合理及一致的基礎上進行分配，公司資產 (如總部大樓) 的一部分賬面值將分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面價值超逾可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值的評估及資產特定風險的稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間於損益內扣除。

於每個報告期末會就是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再存在或已可能減少作出評估。倘存有一種該等跡象，便估計可收回金額。除商譽外，僅於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，於過往確認的資產減值虧損方予以撥回。估計之可收回金額不得高於假定過往年度並無就該資產確認任何減值虧損所釐定的賬面值 (扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入損益內。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關聯方：

(a) 該方為該名人士家族的人士或直系親屬，而該名人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團控股公司的主要管理成員；

或

(b) 該方屬於符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體 (或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司) 的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體 (或該實體的控股公司) 主要管理成員；及
- (viii) 實體或一間集團之任何成員公司 (為集團之一部分) 向本集團或本集團的控股公司提供主要管理人員服務。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備和折舊

物業、廠房及設備 (在建工程除外) 按成本扣除累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及令資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生的開支，例如維修保養的成本，一般於產生期內在損益中扣除。在確認標準達成的情況下，主要檢測所產生的開支在資產賬面值中資本化為重置。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則本集團會將有關部分確認為具特定使用年期的個別資產並會作出相應折舊。

每項物業、廠房及設備項目的折舊乃以直線法按其估計可使用年期攤銷其成本至估計剩餘價值計算。不同類別物業、廠房及設備的估計可使用年期如下：

租賃物業裝修	20%或租賃期內 (以較短為準)
傢具、裝置及設備	20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目各部分的成本將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年底審核，並在適當情況下加以調整。

包括已初步確認的任何重要部分的物業、廠房及設備項目於被出售或預計其使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認期間因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

#### 無形資產 (商譽除外)

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。業務合併中所收購無形資產的成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期乃評估為有限或無限。具有有限年期的無形資產其後於可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法須至少於每個財政年度年底審核。

具無限可使用年期的無形資產每年會個別或在現金產生單位級別作減值測試。該等無形資產並不予以攤銷。具無限年期的無形資產的可使用年期於每年作評估，以釐定無限可使用年期的評估是否繼續可靠。倘不再可靠，則可使用年期的評估自此按未來基準由無限年期更改為有限年期。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 無形資產 (商譽除外) (續)

無形資產於被出售或預計其使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關無形資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

#### 會所會籍

具無限可使用年期的會所會籍按成本減累計減值虧損列賬。

#### 牌照

牌照按成本減任何減值虧損列賬，並於剩餘五年許可期內以直線法攤銷。

#### 客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，並於其可使用年期六至八年期內以直線法攤銷。

#### 競業禁止協議

競業禁止協議按成本減任何減值虧損列賬，並在其可使用年期五年期內以直線法攤銷。

#### 研發成本

所有研究成本均於產生時自損益扣除。

開發新產品項目所產生的開支僅在下列情況下資本化並作遞延處理：本集團可確定完成該項無形資產以作使用或出售用途在技術上為可行；本集團有意完成該項無形資產，並能夠使用或出售該項資產；本集團可證明該項資產日後將如何產生經濟利益；完成該項目的可用資源充足以及有能力在開發過程中可靠地計量開支。不符合此等標準的產品開發開支在產生時支銷。

遞延開發成本 (如BIM平台及開發中的BIM平台為內部產生) 按成本減任何減值虧損列賬，並自產品投入商業生產之日起計七年內以直線法攤銷。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團就所有租賃採取單一確認及計量方法，惟短期租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

#### (a) 使用權資產

於租賃開始日期 (即相關資產可供使用當日) 確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃獎勵。使用權資產按直線法於租期或辦公物業及員工宿舍的估計可使用年期 (介乎2至5年) 內 (以較短者為準) 折舊。

倘於租期結束前租賃資產之擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權之行使，折舊則根據資產之估計可使用年期計算。

#### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款 (包括實質固定付款)。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃付款而減少。此外，倘有任何修改 (即租期變動、租賃付款變動 (例如指數或利率變動導致日後租賃付款變動) 或購買相關資產的選擇權評估的變動)，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團的租賃負債於綜合財務狀況表中單獨披露。

#### (c) 短期租賃

本集團就其短期租賃 (即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃) 倉庫、停車位及辦公設備應用短期租賃之確認豁免。

短期租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後以攤銷成本及按公允價值透過損益計量。

金融資產於初始確認時之分類乃視乎該等金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式而定。除並不包含重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分的實際權宜處理方法之貿易應收賬款外，本集團初始以公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值透過損益計量)交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或本集團已就此應用實際權宜處理方法之貿易應收賬款，乃按根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益按下文「收益確認」所載政策釐定之交易價格計量。

為使金融資產(債務工具)按攤銷成本分類及計量，就需要產生僅支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)的現金流量。不論業務模式，具有並非SPPI之現金流量之金融資產(債務工具)按公允價值透過損益分類及計量。

本集團管理金融資產(債務工具)的業務模式是指其如何管理金融資產(債務工具)以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產(債務工具)或兩者兼之而產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產(債務工具)於一個目的為持有金融資產(債務工具)以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值透過其他全面收入分類及計量的金融資產(債務工具)於一個目的為持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產(債務工具)的業務模式中持有。不在上述業務模式中持有的金融資產(債務工具)則按公允價值透過損益分類及計量。

購買或銷售一般須按照市場規定或慣例確定的期間進行資產交付的金融資產在交易日確認，即本集團承諾購買或出售資產之日期。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 其後計量

金融資產的其後計量視乎其以下分類而定：

- (a) *按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)*  
按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，於損益中確認收益及虧損。
- (b) *按公允價值透過損益列賬的金融資產*  
按公允價值透過損益計量的金融資產須以公允價值於綜合財務狀況表列賬，並將公允價值的變動淨額於損益列賬。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇其按公允價值透過其他全面收益分類的股權投資。當付款權已確立，股權投資股息亦會於損益內確認。

##### 終止確認金融資產

金融資產 (或如適用，金融資產其中一部分或一組類近金融資產其中部分) 主要在下列情況下終止確認 (即自本集團的綜合財務狀況表移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三者承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，本集團會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則本集團繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，本集團亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映本集團保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與本集團或須償還的最高代價的較低者計量。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 金融資產減值

本集團確認對並非持作按公允價值透過損益計量的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的所有撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

##### 一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月(12個月預期信貸虧損)可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估於初始確認時金融工具的信貸風險是否顯著增加。於進行評估時，本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可得之合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。倘合約款項逾期超過30日，本集團認為信貸風險顯著增加。

倘合約款項已逾期1年，則本集團認為金融資產違約。本集團已根據合理及可證明的資料，包括本集團的信貸風險控制常規及逾期90日以上金融資產的過往回收率，推翻90日逾期的違約假設。然而，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法(於下文詳述)的貿易應收賬款及合約資產除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於報告日期為信貸減值(惟其並非購買或原已發生信用減值的金融資產)，且虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損金額計量

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 金融資產減值 (續)

##### 簡化法

就不包含重大融資組成部份或倘本集團應用不調整重大融資組成部份影響的實際方法的貿易應收賬款而言，本集團應用簡化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動，反而於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸以及應付款項 (如適用)。

所有金融負債初步按公允價值確認，倘為貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付賬款、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他銀行借款。

##### 其後以攤銷成本計量的金融負債

初步確認後，貿易應付賬款、其他應付款項及應計費用以及計息借貸其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折讓影響甚微，就此而言則按成本列賬。損益於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益入賬。

##### 終止確認金融負債

金融負債於負債責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

當現有金融負債為同一貸款人以大致上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益確認。

#### 抵銷金融工具

於現時具有強制性法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於綜合財務狀況表內呈報淨額。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 現金及現金等價物

綜合財務狀況表內的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及一般於三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大及為滿足短期現金需求而持有的短期高變現能力存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及上文所定義的短期存款，減須按要求償還的銀行透支，為本集團現金管理的組成部分。

#### 撥備

倘因已發生之事件導致現時的責任（法定或推定），而支付該責任可能導致日後資源的外流，且對責任金額能夠可靠地估計，則確認為撥備。

當有重大折現影響時，會就預期須用作支付責任的未來開支於報告期末確認其現值作撥備。因時間推移所導致折現現值的增加金額，會計入損益中的融資成本。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。損益外確認的項目的相關所得稅於損益外確認，可於其他全面收入內確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據報告期末已實施或大致上已實施的稅率（及稅法），並計及本集團經營所在國家現行詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收回或向稅務機關繳付的金額計量。

於報告期末的資產及負債的稅基與其在財務報告賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

除下述者外，本集團均會就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債：

- 倘若遞延稅項負債產生自一項交易（並非業務合併）初始確認的商譽或資產或負債，而於該項交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，亦不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 就有關於附屬公司、合營公司及聯營公司的投資的應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異的時間可以控制，暫時性差異不大可能在可見將來撥回。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 所得稅 (續)

本集團均會就所有可扣稅暫時性差異、承前未用稅收抵免及任何未用稅項虧損確認遞延稅項資產。除下述者外，遞延稅項資產僅限於日後很大可能出現應課稅溢利，用作抵銷該等可扣稅暫時性差異，以及可動用承前未用稅收抵免及未用稅項虧損時，方會確認：

- 倘若有關可扣稅暫時性差異的遞延稅項資產產生自一項交易 (並非業務合併) 初始確認的資產或負債，而於該項交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，亦不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差異；及
- 就有關於附屬公司、合營公司及聯營公司的投資的可扣稅暫時性差異而言，僅會在暫時性差異很有可能在可見將來撥回，以及出現應課稅溢利可對銷該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利用作抵銷全部或部分遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產的賬面值。倘可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產收回時，則於各報告期末重新評估未確認的遞延稅項資產並予以確認。

遞延稅項資產及負債按變現資產或償還負債期間的預期適用稅率，以於報告期末已實施或大致上已實施的稅率 (及稅法) 為基準計算。

僅於本集團擁有依法執行權利，可抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，而遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關就同一稅務實體或不同稅務實體徵收的所得稅有關，且該不同稅務實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需清償或有大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準結算即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債時，遞延稅項資產及遞延稅項負債予以對銷。

#### 政府補助

政府補助於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值確認。若補助與開支項目相關，則有關補助於其擬補償之成本支銷期間內按系統基準確認為收入。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權可獲得之代價。

當合約代價包括可變金額時，代價金額按本集團透過向客戶轉移貨品或服務而有權換取之金額估計。可變代價於合約開始時估計，並於與可變代價相關的不明朗因素其後得以解決，已確認的累計收益金額極可能不會出現重大收益撥回前受限制。

倘合約包含融資部分，為客戶提供超過一年之重大利益，為向客戶轉移貨品或服務融資，收益按應收金額現值計量，當中以反映合約簽訂時本集團與客戶進行獨立融資交易之貼現率貼現。倘合約包含融資部分，為本集團提供超過一年之重大融資利益，根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債計算之利息開支。就客戶付款至轉移承諾貨品或服務期間為一年或以下之合約而言，按照香港財務報告準則第15號之實際權宜法，交易價格不就重大融資部份之影響進行調整。

##### 綜合建築設計服務的合約

來自提供綜合建築設計服務的收益隨時間確認，並使用輸入法計量完成服務的進度，原因為本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於產生或提升時由客戶控制。輸入法根據所產生的實際成本佔滿足綜合建築設計服務的估計總成本的比例確認收益。

##### 其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法採用將金融工具在預期可使用年期或較短期間 (倘適用) 的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 合約資產

倘本集團於根據合約條款有權無條件獲得代價前透過將貨品或服務轉讓予客戶進行履約，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情載於金融資產減值的會計政策之中。當代價權利成為無條件時，其重新分類至貿易應收賬款。

#### 合約負債

合約負債於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前收到客戶付款或付款到期 (以較早者為準) 時確認。合約負債於本集團履行合約時 (即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權時) 確認為收益。

#### 合約成本

##### 履行合約的成本

倘符合以下全部準則，為履行客戶合約而產生的成本資本化為資產：

- (a) 成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 成本令實體將用於履行 (或持續履行) 日後履約責任之資源得以產生或有所提高。
- (c) 成本預期可收回。

資本化合約成本乃按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致的系統基準攤銷及自損益扣除。其他合約成本於產生時支銷。

##### 獲得合約的成本

獲得合約的成本增加部分是本集團與客戶訂立合約所產生的成本，倘未能獲得合約，則不會產生該等成本。倘成本與收益相關 (將於未來報告期確認) 且預計可收回成本，則獲得合約的成本增加部分於產生時予以撥充資本。獲得合約的成本增加部分按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致的系統基準自損益扣除。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

#### 股份付款

本公司運作一項購股權計劃。本集團僱員 (包括董事) 以股份付款的方式收取酬金，而僱員提供服務以換取股本工具 (「股本結算交易」)。與僱員進行股本結算交易的成本乃參考授出當日的公允價值計量。公允價值由外聘估值師使用二項式模式釐定，更多詳情載於綜合財務報表附註29。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 股份付款 (續)

股本結算交易成本連同股本相應增幅於表現及／或服務條件達成期間於僱員福利開支中確認。於歸屬日前各報告期間結算日確認的股本結算交易的累計開支，反映歸屬期已屆滿的部分及本集團對將最終歸屬的股本工具數目的最佳估計。於某一期間在損益表扣除或計入之金額指於該期間期初及期末已確認之累計開支變動。

釐定獎勵的授出日期公允價值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬的股本工具數目的最佳估計。市場表現條件於授出日期公允價值內反映。獎勵所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件於獎勵的公允價值內反映，並將實時支銷獎勵。

因未能達致非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則交易均被視為已歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，前提為所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘股本結算獎勵的條款經修訂而獎勵的原有條款已達成，則最少須確認猶如條款並無修訂的開支。此外，倘任何修訂導致股份付款於修訂日期計量的總公允價值有所增加或對僱員有利，則就該修訂確認開支。

倘股本結算獎勵遭註銷，則被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未就獎勵確認的開支均即時確認。

計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 其他僱員福利

##### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為香港所有合資格僱員參加一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃基於僱員之基本薪金指定百分比計算,並根據強積金計劃的規則於應付時於損益扣除。強積金計劃的資產由一個獨立管理基金持有,與本集團的資產分開處理。本集團於該強積金計劃所作的僱主供款全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營附屬公司的僱員須參與由當地市政府設立的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本若干比例向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則,有關供款將於支付時於損益扣除。

##### 長期服務金

根據香港僱傭條例(「僱傭條例」),當僱用期最少達5年之香港合資格僱員退休或因某些情況終止僱用時,本集團有責任向該等僱員支付長期服務金。長期服務金乃根據僱員最後獲取之月薪及服務年期計算。僱傭條例訂明,僱主可將僱員長期服務金用作抵銷強積金計劃之僱主供款所產生之累算權益。香港於二零二二年通過《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例草案》(「修訂條例草案」),據此,本集團再無法以強積金之僱主強制供款所產生之累算權益,抵銷由過渡日期(即二零二五年五月一日起)之僱員長期服務金。修訂條例草案之頒佈被視作一項計劃修訂。除上文所述之法定抵銷權外,並無就長期服務金權益撥付資金。

綜合財務狀況表內就長期服務金確認之負債即為責任淨額,相當於未來長期服務金權益之現值減本集團所作強積金供款產生之應得累算權益。

#### 借貸成本

借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因借貸資金產生的利息及其他費用。

#### 報告期後事項

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

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 重大會計政策 (續)

#### 外幣

該等財務報表乃以本公司的功能貨幣港元列報。本集團內各實體均自行決定其功能貨幣，而各實體的財務報表所包含的項目均採用該功能貨幣計量。本集團內各實體所錄得外幣交易最初以交易當日各自的功能貨幣的現行匯率記錄。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目時產生的差額於損益中確認。

以外幣歷史成本計算的非貨幣項目按初步交易當日的匯率換算。以外幣公允價值計量的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目而產生的收益或虧損以公允價值計量，按確認該項目的公允價值變動的收益或虧損一致的方法處理（即於其他全面收入或損益確認公允價值收益或虧損的項目，其換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認）。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣性資產或與預收代價相關的非貨幣性負債時的開支或收入，初步交易日期是指本集團初步確認非貨幣性資產或預收代價產生的非貨幣性負債的日期。如有多個預付或預收款項，則本集團須釐定各支付預付款項或收到預收款項的交易日期。

若干境外附屬公司、一間合營公司及一間聯營公司的功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的匯率換算為港元，而其損益表則按交易當日現行匯率的相近匯率換算為港元。

換算產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並累計計入匯兌波動儲備（惟非控股權益應佔差額除外）。出售境外業務時，有關該特定境外業務的儲備累計金額於損益確認。

收購境外業務產生的任何商譽及對因收購產生的資產及負債賬面值作出的任何公允價值調整，均視作境外業務的資產及負債，並按結算匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期適用的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量按年度加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重大會計判斷及估計

本集團編製財務報表，需管理層作出判斷、估計及假設，對呈報的收入、開支、資產及負債以及其相關披露，以及或然負債的披露均有影響。有關該等假設及估計的不確定性可能會導致需要對未來受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定因素

於報告期末關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要來源闡述如下。此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內面臨重大調整風險。

#### 收益確認

本集團根據對綜合建築服務的履約進度採用輸入法隨時間確認合約收益，此方法乃基於至今已完成工程所產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量。因此，收益確認涉及重大判斷，並已作出估計以評估總合約成本及達成合約的進度，以就損失合約作出適當撥備。

管理層根據項目團隊經參考彼等過去在類似合約中的經驗及最新人力資源記錄以及管理層的最佳估計及判斷編製的最新可得預案，估計服務範圍變更、申索及合約工程（包括建築、園林景觀設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務爭議的財務影響。

由於業務合約性質使然，收益確認涉及相當程度的判斷。儘管管理層於合約進行期間檢討及修訂綜合建築服務合約的合約成本估計，但合約總成本的實際結果可能高於或低於估計，這將影響已確認的收益及溢利。

於年內，合約收益364,533,000港元（二零二四年：401,303,000港元）隨時間確認。進一步詳情載於財務報表附註5。

#### 非金融資產減值評估

本集團至少每年釐定商譽是否出現減值，以及商譽何時存在減值跡象。此外，本集團於各報告期末評估其他非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值可能無法收回時，本集團會對非金融資產進行減值測試。此舉須估計商譽、其他非金融資產（例如物業、廠房及設備（包括使用權資產））及無形資產獲分配的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團必須估計現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

於二零二五年十二月三十一日，商譽、物業、廠房及設備（包括使用權資產）及無形資產的賬面值分別為4,242,000港元（二零二四年：4,151,000港元）、75,818,000港元（二零二四年：15,551,000港元）及零（二零二四年：280,000港元）。進一步詳情載於財務報表附註14、12及15。

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 估計不確定因素 (續)

##### 貿易應收賬款及合約資產減值評估

經考慮各貿易應收賬款及合約資產的內部信貸評級、賬齡及過往逾期狀況後，本集團使用撥備矩陣，透過將具有類似虧損模式的各類債務人分組，計算基於撥備矩陣的貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率。本集團會調校矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，會更新過往觀察所得違約率，並分析前瞻性估計的變動。此外，對信貸減值的貿易應收賬款單獨進行預期信貸虧損評估。

對過往觀察所得違約率、預測經濟條件及預期信貸虧損之間的相互關係作出評估是一項重大的估計。預期信貸虧損的金額易受情況及預測經濟條件的變動所影響。本集團過往的信貸虧損經驗及經濟條件預測亦未必能代表客戶將來的實際違約情況。於二零二五年十二月三十一日，貿易應收賬款及合約資產賬面值分別為119,026,000港元(二零二四年：133,039,000港元)及190,685,000港元(二零二四年：217,626,000港元)。進一步詳情載於財務報表附註20及21。

##### 租賃－估計增量借款利率

本集團無法即時釐定租賃所隱含的利率，因此其採用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率是本集團須按類似期限償還貸款的利率，而按類似擔保方式，本集團在類似經濟環境下獲得類似使用權資產價值的資產所需資金。因此，增量借款利率反映本集團「須支付」的內容，當沒有可觀察利率(如未進行融資交易的附屬公司)或需要作出調整以反映租賃條款及條件(如租賃並非以附屬公司的功能貨幣進行)時，本集團需要作出估計。本集團於可獲得時使用可觀察輸入數據(如市場利率)估計增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如附屬公司的獨立信貸評級)。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 4. 經營分部資料

本集團的營業收入來源於提供建築設計、園林景觀設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務。為了資源配置和業績評估的目的，公司的首席執行官作為主要營運決策者（「主要營運決策者」）會審查整個集團的整體成果和財務狀況。因此，本集團只有一個單一的經營分部。

#### 分部收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
服務的類型		
建築設計服務	<b>326,886</b>	355,595
園林景觀設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務	<b>37,647</b>	45,708
客戶合約收益	<b>364,533</b>	401,303

#### 地區資料

下表載列有關(i)本集團的外部客戶收益；及(ii)本集團非流動資產（金融工具、遞延稅項資產、於一間合營公司的投資及於聯營公司的投資除外）的地區資料。

	外部客戶收益		非流動資產	
	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
地區市場				
中國內地	<b>110,922</b>	170,913	<b>64,344</b>	4,004
香港	<b>140,898</b>	141,543	<b>14,546</b>	14,442
中東及北非地區	<b>92,524</b>	64,706	<b>711</b>	935
澳門	<b>18,942</b>	21,089	–	–
其他	<b>1,247</b>	3,052	<b>459</b>	601
	<b>364,533</b>	401,303	<b>80,060</b>	19,982

## 4. 經營分部資料 (續)

### 主要客戶資料

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，並無向單一客戶銷售的收益佔本集團總收益10%或以上。

## 5. 收益、其他收入及收益淨額

收益指於年內提供綜合建築設計服務所產生的合約收益。

### 客戶合約履約責任

#### 綜合建築設計服務

本集團向客戶提供綜合建築設計服務。當本集團創造或提升客戶於創造或提升資產時已控制的資產，則該等服務確認為隨時間履行的履約責任。收益乃根據報告日期履約責任完成進度採用輸入法確認。

本集團的建築設計合約包括付款時間表，該時間表規定一旦完成若干指定里程，須於服務期間進行階段付款。本集團要求若干客戶提供佔合約總金額5%至10%不等的預付按金。合約負債於本集團提供任何服務前收取按金時確認，直至於特定合約確認的收益超過按金金額為止。

合約資產 (扣除同一份合約的合約負債) 於服務提供時隨期間確認，即本集團就提供服務有權收取的代價，而該等權利於本集團日後達成指定里程的表現後方可作實。當該等權利成為無條件，則合約資產會被轉撥至貿易應收賬款。倘本集團達成相關合約的指定里程，本集團通常會將合約資產轉撥至貿易應收賬款。授予個別客戶的信貸期一般為90日內，最多為出具發票後180日，此乃按個別情況進行考慮而釐定。

應收保留金於缺陷責任期屆滿前分類為合約資產，該期間為自實際服務完成日期起計六個月至一年不等。相關合約資產金額於缺陷責任期屆滿時重新分類至貿易應收賬款。缺陷責任期作為一項保證，保證所履行的服務符合協定的規範且保證不能單獨購買。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 5. 收益、其他收入及收益淨額 (續)

#### 客戶合約履約責任 (續)

##### 綜合建築設計服務 (續)

於十二月三十一日分配至剩餘履約責任 (未達成或部分未達成者) 的交易價格及預計確認收益的期限如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年以內	<b>324,742</b>	402,921
超過一年但不超過兩年	<b>224,975</b>	296,729
兩年以上	<b>332,190</b>	499,732
	<b>881,907</b>	1,199,382

年內因可變代價的限制就去年達成的履約責任確認的收益為3,360,000港元 (二零二四年：616,000港元)。

## 5. 收益、其他收入及收益淨額 (續)

對其他收入及收益淨額的分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>其他收入</b>			
行使使用權資產 (附註(a))		<b>54,819</b>	–
銀行利息收入		<b>953</b>	1,275
政府補助 (附註(b))		<b>1,110</b>	2,557
其他		<b>2,159</b>	1,649
		<b>59,041</b>	5,481
<b>收益 / (虧損) 淨額</b>			
出售一間附屬公司的收益	30	<b>5,314</b>	–
註銷一間附屬公司的虧損		<b>(352)</b>	–
終止租賃的收益		<b>823</b>	–
視作出售一間合營公司的收益		<b>53</b>	–
匯兌差額淨額		<b>(1,460)</b>	24
出售無形資產的虧損		<b>(217)</b>	–
出售其他資產的虧損		<b>(166)</b>	(2,097)
出售物業、廠房及設備的虧損		<b>(44)</b>	(291)
因終止租賃而沒收按金的虧損		<b>(353)</b>	–
撇銷其他應收款項		<b>(600)</b>	–
撇銷預付款項		<b>(3,128)</b>	–
其他		<b>(450)</b>	(370)
		<b>(580)</b>	(2,734)
		<b>58,461</b>	2,747

附註：

- (a) 以零代價行使使用權資產於土地使用權的剩餘期限內使用該大廈的整個辦公樓層而確認的其他收入。有關詳情載於本公司日期為二零二五年四月七日的公告及日期為二零二五年五月二十二日的通函。
- (b) 年內，本集團確認的政府補助指本集團就經營綜合建築設計服務業務自香港若干政府機構獲得的津貼，年內概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借款	<b>4,475</b>	5,527
— 租賃負債	<b>1,237</b>	1,074
— 其他	<b>112</b>	312
	<b>5,824</b>	6,913

## 7. 除稅前溢利／（虧損）

本集團的除稅前溢利／（虧損）經扣除（計入）下列各項後得出：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
提供服務的成本		<b>304,891</b>	339,060
物業、廠房及設備折舊		<b>15,587</b>	23,146
未計入租賃負債計量的租賃付款		<b>3,019</b>	3,033
核數師薪酬（包括有關非審核服務的薪酬）		<b>1,050</b>	1,427
員工成本（包括董事及最高行政人員薪酬）			
— 薪金、津貼及其他福利		<b>218,907</b>	266,565
— 退休福利計劃供款（附註）		<b>10,773</b>	11,545
		<b>229,680</b>	278,110
出售物業、廠房及設備的虧損		<b>44</b>	291
出售其他資產的虧損		<b>166</b>	2,097
出售無形資產的虧損		<b>217</b>	—
註銷一間附屬公司的虧損		<b>352</b>	—
因終止租賃而沒收按金的虧損		<b>353</b>	—
視作出售一間合營公司的收益		<b>(53)</b>	—
終止租賃的收益		<b>(823)</b>	—
出售一間附屬公司的收益	30	<b>(5,314)</b>	—
減值確認／（減值撥回）：			
— 貿易應收賬款淨額	37	<b>20,234</b>	685
— 合約資產淨值	37	<b>8,510</b>	(72)
— 其他資產	19(b)	<b>367</b>	2,772
		<b>29,111</b>	3,385

附註：概無沒收供款可由本集團作為僱主用於降低現有供款水平。

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

### (a) 董事及最高行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2分部，董事及最高行政人員於年內的薪酬如下：

	其他酬金					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他福利 千港元	表現 相關花紅 <sup>4</sup> 千港元	股本結算 股份付款 千港元	退休 計劃供款 千港元	
<b>二零二五年</b>						
<b>執行董事<sup>1</sup></b>						
梁鵬程先生	-	3,992	-	-	216	4,208
劉江濤先生	-	-	-	-	-	-
符展成先生(「符先生」) <sup>2</sup>	-	4,075	-	-	100	4,175
王君友先生	-	3,492	-	-	19	3,511
鄧立鳴先生	400	-	-	-	-	400
雷志軍先生	-	-	-	-	-	-
	<b>400</b>	<b>11,559</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>335</b>	<b>12,294</b>
<b>獨立非執行董事<sup>3</sup></b>						
陳進思先生	168	-	-	-	-	168
溫思聰(於二零二五年十月二十八日獲委任)	30	-	-	-	-	30
蘇玲女士	168	-	-	-	-	168
黃顯榮先生(於二零二五年十月二十八日辭任)	138	-	-	-	-	138
	<b>504</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>504</b>
	<b>904</b>	<b>11,559</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>335</b>	<b>12,798</b>
<b>二零二四年</b>						
<b>執行董事<sup>1</sup></b>						
梁鵬程先生	400	5,310	-	-	216	5,926
劉江濤先生	-	-	-	-	-	-
符展成先生(「符先生」) <sup>2</sup>	333	4,899	-	-	96	5,328
王君友先生	133	4,108	-	-	70	4,311
劉勇先生(於二零二四年六月六日辭任)	-	-	-	-	-	-
鄧立鳴先生	400	-	-	-	-	400
雷志軍先生(於二零二四年六月六日獲委任)	-	-	-	-	-	-
	1,266	14,317	-	-	382	15,965
<b>獨立非執行董事<sup>3</sup></b>						
陳進思先生	168	-	-	-	-	168
黃顯榮先生	168	-	-	-	-	168
蘇玲女士	168	-	-	-	-	168
	504	-	-	-	-	504
	1,770	14,317	-	-	382	16,469

## 8. 董事及最高行政人員薪酬 (續)

### (a) 董事及最高行政人員酬金 (續)

附註：

- (1) 上文所示的執行董事酬金與彼等提供有關管理本公司及本集團事務的服務有關。
- (2) 符先生為本公司行政總裁，而上文所披露彼の酬金包括就彼作為行政總裁提供服務的酬金。
- (3) 上文所示的獨立非執行董事酬金與彼等作為本公司董事提供的服務有關。
- (4) 表現相關花紅參照本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的表現釐定。

於往年及本年度，根據本公司購股權計劃，若干董事因彼等向本集團提供服務而獲授購股權，進一步詳情載於綜合財務報表附註29。有關購股權的公允價值（已於歸屬期間於損益內確認）乃於授出日期釐定，而本年度財務報表所載金額已於上述董事及最高行政人員的薪酬內披露。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，劉江濤先生及雷志軍先生放棄其作為本公司執行董事身份有權收取的酬金分別為1,200,000港元及400,000港元。除劉江濤先生及雷志軍先生外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，劉江濤先生、劉勇先生及雷志軍先生放棄其作為本公司執行董事身份有權收取的酬金分別為1,200,000港元、172,000港元及228,000港元。除劉江濤先生、劉勇先生及雷志軍先生外，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或最高行政人員支付酬金，作為加入或加入本集團時的獎勵或離職補償。

### (b) 五位酬金最高的僱員

在本集團五位酬金最高的人士中包括三名（二零二四年：三名）本公司董事（包括本公司行政總裁）（其酬金已載列於上文）。餘下兩名（二零二四年：兩名）酬金最高的僱員酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及其他福利	4,721	4,440
退休計劃供款 (界定供款計劃)	36	36
	<b>4,757</b>	4,476

## 8. 董事及最高行政人員薪酬 (續)

### (b) 五位酬金最高的僱員 (續)

處於以下薪酬範圍內的非董事及非最高行政人員的酬金最高僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	2
2,500,001港元至3,000,000港元	1	-
總計	2	2

於過往年度，一名非董事及非最高行政人員的酬金最高僱員因向本集團提供服務而獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註29的披露。有關購股權的公允價值（已於歸屬期間於損益確認）乃於授出日期釐定，而截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表所載金額已於上述非董事及非最高行政人員的酬金最高僱員的薪酬內披露。

## 9. 所得稅開支／（抵免）

所得稅開支／（抵免）包括以下各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項開支：		
香港利得稅	25	-
中國內地	593	926
其他	16	-
	634	926
股息預扣稅	550	-
遞延稅項開支／（抵免）	1,377	(1,811)
年度稅項開支／（抵免）總額	2,561	(885)

## 綜合財務報表附註 (續)

### 9. 所得稅開支／(抵免) (續)

香港利得稅乃就年內於香港產生的估計應課稅溢利按16.5% (二零二四年：16.5%) 稅率計提撥備，惟本集團的一間附屬公司除外，其為自二零一八年／一九年起生效的利得稅兩級制項下的合資格實體。該附屬公司首2,000,000港元 (二零二四年：2,000,000港元) 應課稅溢利按8.25% (二零二四年：8.25%) 的稅率繳稅，而餘下的應課稅溢利則按16.5%的稅率繳稅。其他地區應課稅溢利的稅項乃按本集團經營所在國家 (或司法權區) 的現行稅率計算。

中國內地企業所得稅已就年內於中國內地的估計應課稅溢利按25% (二零二四年：25%) 稅率計提撥備。本公司的全資附屬公司梁黃顧建築設計，作為前海深港現代服務業合作區的一間合資格企業，符合當地有關稅務機關的要求，有權於年內享有優惠稅率15% (二零二四年：15%)。本公司若干附屬公司符合小微企業普惠性稅收減免政策。首人民幣1,000,000元 (二零二四年：人民幣1,000,000元) 應納稅所得額減按25% (二零二四年：25%) 計入應納稅所得額，再按20% (二零二四年：20%) 的適用企業所得稅率繳稅；不低於人民幣1,000,000元 (二零二四年：人民幣1,000,000元) 且不超過人民幣3,000,000元 (二零二四年：人民幣3,000,000元) 的年度應納稅所得額減按50% (二零二四年：50%) 計入應納稅所得額，再按20% (二零二四年：20%) 的適用企業所得稅率繳稅。

按本集團註冊及／或運營的司法權區法定稅率計算的除稅前虧損適用的稅項開支／(抵免) 與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<b>29,692</b>	(15,304)
按法定稅率計算的稅項	<b>4,899</b>	(2,525)
應佔聯營公司溢利的影響	<b>(1,641)</b>	(534)
應佔一間合營公司虧損的影響	<b>2</b>	4
毋須課稅收入	<b>(10,842)</b>	(65)
不可扣稅開支	<b>6,766</b>	426
未確認稅項虧損	<b>2,100</b>	903
股息預扣稅	<b>550</b>	-
過往期間已動用稅項虧損	<b>(484)</b>	(34)
香港實體在中國內地所產生溢利不同稅率的影響	<b>9</b>	99
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率的影響	<b>283</b>	(200)
其他	<b>919</b>	1,041
所得稅開支／(抵免)	<b>2,561</b>	(885)

## 10. 本公司擁有人應佔每股溢利／（虧損）

每股基本溢利／（虧損）乃按年度溢利／（虧損）及本公司擁有人應佔溢利／（虧損）及年內已發行普通股之加權平均數計算。

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的尚未行使購股權對所呈列的每股基本溢利／（虧損）金額並無攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度各年所呈列的每股基本溢利／（虧損）金額作出調整。

每股基本及攤薄溢利／（虧損）的計算基準如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>溢利／（虧損）：</b>		
計算每股基本及攤薄溢利／（虧損）時所用的本公司擁有人應佔溢利／（虧損）	<b>26,427</b>	(14,851)

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
<b>股份：</b>		(經重列)
計算每股基本溢利／（虧損）時所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>402,818,825</b>	368,897,606
攤薄－普通股加權平均數的影響：		
購股權	-	-
計算每股攤薄溢利／（虧損）時所用的年內已發行普通股加權平均數	<b>402,818,825</b>	368,897,606

截至二零二四年十二月三十一日止年度的股份加權平均數368,897,606股乃經調整以反應於二零二五年六月二十日完成的供股。

## 11. 股息

本公司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建議派付或派付末期股息。

## 12. 物業、廠房及設備

	使用權資產 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零二四年一月一日	139,448	22,397	58,779	1,874	222,498
添置	214	-	2,864	-	3,078
出售／撇銷	(231)	-	(3,026)	-	(3,257)
匯兌調整	(846)	(289)	(735)	(18)	(1,888)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	138,585	22,108	57,882	1,856	220,431
添置	77,581	710	797	-	79,088
出售／撇銷	(128,303)	(2,259)	(5,804)	-	(136,366)
於出售一間附屬公司時終止確認 (附註30)	(250)	-	(231)	-	(481)
匯兌調整	909	374	674	27	1,984
於二零二五年十二月三十一日	88,522	20,933	53,318	1,883	164,656
<b>累計折舊</b>					
於二零二四年一月一日	111,046	20,047	53,117	1,874	186,084
年度支出	18,943	1,170	3,033	-	23,146
出售／撇銷	(231)	-	(2,720)	-	(2,951)
匯兌調整	(518)	(238)	(625)	(18)	(1,399)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	129,240	20,979	52,805	1,856	204,880
年度支出	12,876	923	1,788	-	15,587
出售／撇銷	(124,949)	(2,259)	(5,760)	-	(132,968)
於出售一間附屬公司時終止確認 (附註30)	(175)	-	(211)	-	(386)
匯兌調整	779	331	588	27	1,725
於二零二五年十二月三十一日	17,771	19,974	49,210	1,883	88,838
<b>賬面值</b>					
於二零二五年十二月三十一日	70,751	959	4,108	-	75,818
於二零二四年十二月三十一日	9,345	1,129	5,077	-	15,551

## 13. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團訂有辦公物業及員工宿舍的租賃合約。辦公物業及員工宿舍的租賃年期一般介乎兩年至五年。

#### (a) 使用權資產

本集團使用權資產於年內的賬面值及變動如下：

	辦公物業 千港元	員工宿舍 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	27,851	551	28,402
添置	214	-	214
折舊支出	(18,427)	(516)	(18,943)
匯兌調整	(321)	(7)	(328)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	9,317	28	9,345
添置	77,581	-	77,581
終止租賃	(3,335)	(19)	(3,354)
於出售一間附屬公司時終止確認	(75)	-	(75)
折舊支出	(12,867)	(9)	(12,876)
匯兌調整	130	-	130
於二零二五年十二月三十一日	70,751	-	70,751

## 綜合財務報表附註 (續)

### 13. 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (b) 租賃負債

年內租賃負債賬面值及變動如下：

	租賃負債 千港元	
於二零二四年一月一日的賬面值		29,863
新租約		214
年內確認的利息增幅		1,074
支付款項		(20,216)
匯兌調整		(374)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日的賬面值		10,561
新租約		22,762
年內確認的利息增幅		1,237
終止租賃		(4,177)
於出售一間附屬公司時終止確認 (附註30)		(74)
支付款項		(12,712)
匯兌調整		219
於二零二五年十二月三十一日的賬面值		17,816
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分析為：		
流動部分	<b>8,778</b>	8,405
非流動部分	<b>9,038</b>	2,156
	<b>17,816</b>	10,561

## 13. 租賃 (續)

## 本集團作為承租人 (續)

## (b) 租賃負債 (續)

租賃負債的到期情況分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分析為：		
一年內或應要求	<b>8,778</b>	8,405
第二年	<b>7,876</b>	2,156
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	<b>1,162</b>	-
	<b>17,816</b>	10,561

## (c) 與租賃有關的於損益扣除的金額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債的利息	<b>1,237</b>	1,074
使用權資產折舊支出	<b>12,876</b>	18,943
與短期租賃有關的開支	<b>3,019</b>	3,033
於損益中確認的總金額	<b>17,132</b>	23,050

## (d) 租賃的現金流出總額於財務報表附註31(c)披露。

## 14. 商譽

<b>梁黃顧建築設計</b>	
千港元	
<b>成本及賬面值</b>	
於二零二四年一月一日	4,209
匯兌調整	(58)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	4,151
匯兌調整	91
於二零二五年十二月三十一日	4,242

### 梁黃顧建築設計現金產生單位

商譽因於二零一一年收購梁黃顧建築設計75%股本權益而產生。梁黃顧建築設計於中國內地從事提供綜合建築設計服務，並被視作產生獨立現金流的現金產生單位（「現金產生單位」）。

就此產生的商譽分配至梁黃顧建築設計現金產生單位，以進行減值測試。

梁黃顧建築設計現金產生單位可收回金額已根據使用價值計算方法釐定。該計算方法使用根據管理層所批准涵蓋五年期的財務預算及適當的貼現率作出的現金流量預測。於五年期限以外的現金流量乃使用穩定的增長率推算。該增長率乃根據相關行業的增長預測計算，且不超過相關行業的平均長期增長率。所使用的貼現率為除稅前貼現率，反映了與相關單位有關的特定風險。

計算使用價值的其他主要假設與估計現金流入／流出（包括預算收益及毛利率）有關。該等估計乃根據梁黃顧建築設計現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期而作出。

	二零二五年	二零二四年
貼現率	<b>11.6%</b>	11.7%
終端增長率	<b>2%</b>	2%

本公司董事認為，可收回金額所依據的主要假設的任何可能合理變動不會導致梁黃顧建築設計現金產生單位的賬面值超過其於二零二五年十二月三十一日的可收回金額。

## 15. 無形資產

	牌照 千港元	會所會籍 千港元 (附註)	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零二四年一月一日	4,193	280	4,473
匯兌調整	(137)	-	(137)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	4,056	280	4,336
出售	-	(280)	(280)
匯兌調整	170	-	170
於二零二五年十二月三十一日	4,226	-	4,226
<b>累計攤銷</b>			
於二零二四年一月一日	4,193	-	4,193
匯兌調整	(137)	-	(137)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	4,056	-	4,056
匯兌調整	170	-	170
於二零二五年十二月三十一日	4,226	-	4,226
<b>賬面價值</b>			
於二零二五年十二月三十一日	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日	-	280	280

附註：

因本集團可使用會所會籍的時間不限，故該會籍具無限可使用年期，因此，其將不會攤銷，直至其可使用年期於每年重新評估後釐定為有限為止。因此，會所會籍每年及每當有跡象顯示會出現減值時，均會進行減值測試。截至二零二四年十二月三十一日止年度，管理層經參考所報市價（分類為公允價值層級的第一級）釐定會所會籍並無減值，且截至二零二五年十二月三十一日止年度，會所會籍已獲出售。

## 16. 於一間合營公司的投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值	-	2,656

本集團的合營公司詳情如下：

名稱	註冊資本	註冊地點及 營業地點	百分比			主要活動
			擁有權益	投票權	分佔利潤	
大雲灣	人民幣26,270,000元	中國內地	50%	50%	50%	提供智能城市 顧問服務

於二零一九年八月十三日，本公司附屬公司Bertrand Investments Limited與北京市市政工程設計研究總院有限公司（「北京市政總院」）訂立中外合資經營協議，以成立中外合資公司大雲灣智滙城市發展（深圳）有限公司（「大雲灣」），其將專注於粵港澳大灣區就智能城市發展提供顧問服務。

上述投資由本公司間接持有。由於合營夥伴雙方已分別於大雲灣的四名董事中委任兩名董事，故本集團對大雲灣實施共同控制，而餘下董事（屬合營夥伴雙方的獨立人士）則由合營夥伴雙方提名及委任。大雲灣的相關活動須獲得合營夥伴雙方的一致同意。

大雲灣的總投資成本為50,000,000港元，其中合營夥伴須認購合共30,000,000港元的股本。三分之一的注資須於二零一九年九月大雲灣註冊完成後支付，餘下的三分之二注資則須於30年內由合營夥伴雙方協定的日期支付。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已付清5,000,000港元的大雲灣資本。

於二零二五年三月九日，本集團已完成對大雲灣全部減資5,000,000港元。自此，大雲灣不再是本集團的合資企業，本集團並無於大雲灣擁有剩餘權益。

有關本集團合營公司採用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	5,312
其他流動資產	-
資產淨額	5,312
本集團於合營公司的權益的對賬：	
本集團擁有權的比例	50%
投資的賬面價值	2,656
收益	-
利息收入	63
年度虧損	(54)
年度全面虧損總額	(390)

## 17. 於聯營公司的投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值	<b>94,724</b>	84,771
本集團確認的收購商譽	<b>16,992</b>	16,992
	<b>111,716</b>	101,763

本集團的主要聯營公司詳情如下：

名稱	已發行普通股/ 註冊股本	註冊地點	百分比			主要活動
			擁有權益	投票權	分佔利潤	
香港互聯立方有 限公司	27,065,200港元	香港	35%	35%	35%	BIM軟件開發、BIM 諮詢服務及BIM專 業人才培訓服務
元素投資(香港) 有限公司	55,000,000港元	香港	45.5%	45.5%	45.5%	投資控股

## 綜合財務報表附註 (續)

### 17. 於聯營公司的投資 (續)

有關本集團聯營公司採用權益法入賬的財務資料概要載列如下：

	香港互聯立方		元素投資	
	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
流動資產	<b>245,131</b>	206,125	<b>94,174</b>	85,635
非流動資產	<b>41,592</b>	44,753	<b>12,690</b>	14,250
流動負債	<b>(40,196)</b>	(37,530)	<b>(22,323)</b>	(37,392)
非流動負債	<b>(49,824)</b>	(47,411)	-	-
資產淨額	<b>196,703</b>	165,937	<b>84,541</b>	62,493
減：非控股權益	<b>(1,529)</b>	(1,049)	<b>(26,759)</b>	(3,278)
聯營公司股東應佔資產淨值	<b>195,174</b>	164,888	<b>57,782</b>	59,215
本集團於聯營公司的權益的對賬：				
本集團擁有權的比例	<b>35%</b>	35%	<b>45.5%</b>	45.5%
本集團應佔聯營公司的資產淨值 (不包括本集團確認的商譽)	<b>68,311</b>	57,711	<b>26,291</b>	26,943
本集團確認的收購商譽	<b>16,992</b>	16,992	-	-
投資的賬面價值	<b>85,303</b>	74,703	<b>26,291</b>	26,943
收益	<b>176,862</b>	160,049	-	-
年度溢利／(虧損)	<b>30,286</b>	10,911	<b>(1,433)</b>	(1,285)
年度其他全面虧損	-	-	-	-
年內全面收入／(虧損) 總額	<b>30,286</b>	10,911	<b>(1,433)</b>	(1,285)
分佔年內聯營公司溢利／(虧損)	<b>10,600</b>	3,819	<b>(652)</b>	(585)

下表載列本集團個別非重大聯營公司的匯總財務資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔年內聯營公司虧損	-	-
分佔聯營公司資產淨值	<b>122</b>	117

## 18. 按公允價值透過損益列賬的金融資產

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，按公允價值透過損益列賬的金融資產主要為按公允價值計量的上市股本投資。上市股本投資於香港及海外上市。該等上市股本投資因其持作買賣被分類為按公允價值透過損益列賬的金融資產。

## 19. 預付款項、按金、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付款項		<b>10,904</b>	12,313
已付租金及公用事業按金		<b>4,516</b>	5,748
預付員工費用及墊付款項		<b>118</b>	160
其他應收款項	(a)	<b>12,450</b>	16,117
其他資產	(b)	<b>9,357</b>	8,181
		<b>37,345</b>	42,519
分析為			
非流動資產		<b>9,725</b>	11,823
流動資產		<b>27,620</b>	30,696
		<b>37,345</b>	42,519

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，其他應收款項包括提供一名獨立第三方的貸款7,600,000港元（二零二四年：7,600,000港元），該貸款由物業作抵押、利率為5.5%並須於一年內償還。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日的其他資產指位於中國內地持作出售物業，總賬面值為9,357,000港元（二零二四年：8,181,000港元）。本集團於年內及過往年度與若干客戶訂立安排，以便客戶透過其自有物業償付其應付本集團貿易賬款。本公司董事擬自報告期末起一年內出售該等物業。因此，該等物業確認為持作出售。年內，本集團根據有關交易價格已確認出售虧損及其他資產減值分別為166,000港元及367,000港元。

## 20. 貿易應收賬款

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收票據	(a)	<b>1,552</b>	1,490
貿易應收賬款		<b>150,151</b>	143,694
減值 (附註37)		<b>151,703</b> <b>(32,677)</b>	145,184 (12,145)
		<b>119,026</b>	133,039

附註：

(a) 所持應收票據的到期日少於一年。

本集團並無就其貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施，且貿易應收賬款不計息。

於報告期末，貿易應收賬款 (包括應收票據) 基於發票日期的賬齡分析，並扣除撥備如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未開發票應收款項 (附註)	<b>9,125</b>	30,684
30日內	<b>55,496</b>	29,908
超過30日但少於90日	<b>14,150</b>	23,692
超過90日但少於180日	<b>8,816</b>	7,253
180日以上	<b>31,439</b>	41,502
	<b>119,026</b>	133,039

附註：金額指本集團有無條件權利收取尚未開發票的代價。

有關預期信貸虧損的披露規定載於財務報表附註37。

## 21. 合約資產

	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	二零二四年 一月一日 千港元
綜合建築設計服務 減值 (附註37)	<b>203,647</b> <b>(12,962)</b>	221,903 (4,277)	217,717 (4,495)
	<b>190,685</b>	217,626	213,222

合約資產主要與本集團就已提供而尚未開發票的服務收取代價的權利有關，乃由於有關權利須視乎本集團未來表現後，方可作實。合約資產將於有關權利成為無條件後轉撥至貿易應收賬款。

影響已確認合約資產金額的一般支付條款如下：

本集團的綜合建築設計服務包括一旦於服務期內達致若干特定里程碑則須作出階段付款的支付計劃。作為信貸風險管理政策的一部分，本集團要求若干客戶提供介乎合約總額5%至10%的預付按金。本集團通常在就有關合約達致特定里程碑時將合約資產轉撥至貿易應收賬款並列為「未開發票應收款項」。

本集團通常亦同意5%的合約價值的保固期介乎6個月至1年。該金額計入合約資產，直至保固期結束，原因為本集團須待服務完成後方有權取得該最終付款。二零二五年的合約資產結餘與二零二四年相若。

本集團將該等合約資產分類為流動資產，原因為本集團預期於其正常經營週期變現該等資產。有關預期信貸虧損的披露載於財務報表附註37。

## 22. 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 (定期存款除外)	<b>93,078</b>	42,253
於取得時初始到期日為三個月以內的質押定期存款	<b>20,114</b>	-
銀行定期存款		
— 於取得時原定於三個月內到期	<b>2,185</b>	15,558
— 於取得時原定於三個月後到期	-	21,284
小計	<b>115,377</b>	79,095
減：受限制銀行結餘 (附註(c))	<b>(1,728)</b>	(4,492)
現金及現金等價物	<b>113,649</b>	74,603

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值的現金及銀行結餘為65,209,000港元（二零二四年：57,856,000港元）。於中國內地持有的若干人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理條例》，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。
- (b) 銀行現金按浮動利率（基於銀行每日存款利率）計息。短期定期存款的期限介乎兩個月至一年不等（視乎本集團的即期現金需求而定），並按各自的短期定期存款利率計息。
- (c) 受限制現金主要是指(i)提交綜合建築設計服務投標所繳付的保證金1,728,000港元（二零二四年：2,776,000港元）及(ii)並無與勞資糾紛訴訟索償有關的存放於託管賬戶的金額（二零二四年：1,548,000港元），該等糾紛已於二零二四年十一月處理，而受限制現金已於二零二五年二月解凍。

## 23. 貿易應付賬款

於報告期末，基於發票日期的貿易應付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
30日內	<b>6,172</b>	7,659
超過30日但少於90日	<b>12,195</b>	2,969
90日以上	<b>14,234</b>	18,356
	<b>32,601</b>	28,984

貿易應付賬款不計息，且通常於90日期限內結清。

## 24. 其他應付款項及應計費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收來自客戶可退款的按金	7,191	3,418
應計薪資成本及獎金	19,094	14,649
應計費用	4,228	4,439
應計分包開支	9,057	-
其他應付款項	8,825	9,751
其他應付稅項	2,046	1,040
	<b>50,441</b>	33,297

附註：

- (a) 其他應付款項為不計息，且平均期限為一個月。
- (b) 復原成本撥備指本集團已承諾於相關租賃到期時，對其租賃辦公物業進行復原工程的估計成本的現值。復原成本撥備金額乃根據過往進行復原工程的相關水平的經驗作出估計。估計基準會持續進行檢討，並在適當時作出修訂。相關的復原成本在初步確認時，已於綜合財務狀況表中計入使用權資產。

## 25. 合約負債

	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	二零二四年 一月一日 千港元
綜合建築設計服務	46,505	57,588	77,680

於本年度確認的與已結轉合約負債有關的收益如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計入年初合約負債的已確認收益 — 綜合建築設計服務	33,655	48,144

## 綜合財務報表附註 (續)

### 25. 合約負債 (續)

影響已確認合約負債金額的一般支付條款如下：

當本集團在服務開始前收取按金，此舉將於合約開始時引致合約負債，直至就相關合約確認的收益超過按金金額為止。通常，本集團於服務開始前自若干客戶收取介乎合約總金額5%至10%的按金。

本集團認為預付款項包括融資部分。本公司董事認為，因考慮到相關集團實體的貨幣時間價值及信貸特徵，經調整金額屬並不重大。

二零二五年及二零二四年合約負債減少乃主要由於年內提前收取的綜合建築設計服務費減少。

### 26. 計息銀行借貸及其他計息借貸

#### (a) 計息銀行借貸

	二零二五年			二零二四年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
<b>即期</b>						
循環銀行貸款 (附註(ii))	香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) +2.0-2.3	循環	80,000	香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) +2.0-2.3	循環	85,000

附註：

- (i) 不計及任何按要求償還條款的影響及根據銀行借貸的到期日，銀行借貸須於下列期間償還：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	80,000	85,000

- (ii) 該筆款項按月循環，並須按貸款協議所載條款按要求償還。

- (iii) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日所有銀行借貸均以港元計值。

## 26. 計息銀行借貸及其他計息借貸 (續)

### (b) 其他計息借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內或應要求 第二年	277 49	1,603 363
其他計息借貸	326	1,966
減：於一年內或按要求償還及分類為即期部分之款項	(277)	(1,603)
	49	363

其他計息借貸為無抵押、於一至五年內按介乎3.00%至4.70% (二零二四年：3.00%至4.70%) 的利率計息及償還。該結餘以港元計值。

## 27. 遞延稅項

遞延稅項資產／(負債) 於年內的變動情況如下：

	會計折舊與 折舊撥備 之間的差額 千港元	有關 合約資產／ 合約負債 之暫時差額 千港元	已歸屬但 尚未行使的 購股權 千港元	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元	預期 信貸虧損 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	564	(1,136)	4,892	(4,157)	4,374	930	6,792	12,259
於損益計入／(扣除) 的遞延稅項	85	(20)	(3,409)	2,784	(2,820)	(459)	5,650	1,811
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	649	(1,156)	1,483	(1,373)	1,554	471	12,442	14,070
於損益計入／(扣除) 的遞延稅項	(15)	254	(1,483)	(807)	757	786	(869)	(1,377)
於二零二五年十二月三十一日	634	(902)	-	(2,180)	2,311	1,257	11,573	12,693

## 綜合財務報表附註 (續)

### 27. 遞延稅項 (續)

就於綜合財務狀況表內呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項資產	13,464	15,226
遞延稅項負債	(771)	(1,156)
	<b>12,693</b>	14,070

本集團並無就香港產生的累計稅項虧損30,378,000港元(二零二四年：18,090,000港元)及中國內地產生的累計稅項虧損3,652,000港元(二零二四年：14,688,334港元)確認遞延稅項資產，原因是不大可能於相關稅務司法權區及實體獲得可使用虧損抵銷的未來應課稅溢利。於香港產生的稅項虧損可無限期用於抵銷未來應課稅溢利，而於中國內地產生的稅項虧損用於抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利時將於一至五年內屆滿。

根據企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能適用較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生的盈利派付股息繳納預扣稅。並無於財務報表內就中國內地附屬公司保留溢利應佔的暫時差額80,962,000港元(二零二四年：111,071,000港元)作出遞延稅項撥備，原因為本集團能夠控制暫時差額撥回時間，且暫時差額可能不會於可見未來撥回。

## 28. 已發行股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
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	1,000,000,000	10,000
已發行及繳足		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	288,260,780	2,883
供股 (附註)	144,130,390	1,441
於二零二五年十二月三十一日	432,391,170	4,324

所有已發行股份於各方面享有同等地位。

附註：於二零二五年六月二十日，本公司完成供股，按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，認購價為每股供股股份0.10港元。透過供股籌集的所得款項總額約為14,413,000港元，而所得款項淨額（扣除所有相關費用約637,000港元後）約為13,776,000港元。

## 29. 購股權計劃

本公司根據於二零一三年十二月五日通過的決議案採納購股權計劃，主要旨在激勵或獎勵對本集團作出貢獻的董事及合資格僱員及／或讓本集團聘請及挽留優秀僱員及吸引對本集團發展而言屬寶貴的人力資源，該計劃於二零二三年十二月五日屆滿。在未獲本公司股東事先批准的情況下，根據購股權計劃可授出的購股權所涉及股份總數不得超過本公司於任何時間發行的股份的10%。向主要股東或獨立非執行董事或其各自聯繫人授出的購股權倘超過本公司股本之0.1%，或總值超過5百萬港元（按各授出日期的股份收市價計算），須獲本公司股東事先批准。所授出購股權須自授出日期起計一個月內接納，並就每份購股權支付1港元。購股權可自授出購股權日期起計至授出日期第十週年止任何時間內行使。行使價由本公司董事釐定，惟不少於以下最高者(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

根據購股權計劃授出的特定購股權類別詳情如下：

授出	承授人	授出日期	所授出的 購股權數目	歸屬期	行使期	行使價	於授出日期 的公允價值
二零一七年授出 <sup>2*</sup>	執行董事	二零一七年 九月二十八日	10,800,000	自二零一七年十一月二十四日 至二零二二年九月二十七日	自二零二二年九月二十八日 至二零二四年九月二十七日	2.49港元	0.96港元
二零一七年授出 <sup>2*</sup>	執行董事	二零一七年 九月二十八日	3,100,000	自二零一七年九月二十八日 至二零二二年九月二十七日	自二零二二年九月二十八日 至二零二四年九月二十七日	2.49港元	0.85港元
二零一七年授出 <sup>2*</sup>	其他僱員	二零一七年 九月二十八日	11,460,000	自二零一七年九月二十八日 至二零二二年九月二十七日	自二零二二年九月二十八日 至二零二四年九月二十七日	2.49港元	0.85港元
二零一八年授出 <sup>1*</sup>	執行董事	二零一八年 十一月一日	10,800,000	自二零一八年十二月十三日 至二零二三年十月三十一日	自二零二三年十一月一日 至二零二五年十月三十一日	2.33港元	0.88港元
二零一八年授出 <sup>1*</sup>	執行董事	二零一八年 十一月一日	3,200,000	自二零一八年十一月一日 至二零二二年十月三十一日	自二零二二年十一月一日 至二零二三年十月三十一日	2.33港元	0.83港元
二零一八年授出 <sup>1*</sup>	其他僱員	二零一八年 十一月一日	4,100,000	自二零一八年十一月一日 至二零二二年十月三十一日	自二零二二年十一月一日 至二零二三年十月三十一日	2.33港元	0.82港元
二零一九年授出 <sup>1*</sup>	執行董事	二零一九年 十一月二十八日	4,800,000	自二零一九年十一月二十八日 至二零二二年十一月二十七日	自二零二二年十一月二十八日 至二零二四年十一月二十七日	1.55港元	0.56港元
二零一九年授出 <sup>1*</sup>	其他僱員	二零一九年 十一月二十八日	4,100,000	自二零一九年十一月二十八日 至二零二二年十一月二十七日	自二零二二年十一月二十八日 至二零二四年十一月二十七日	1.55港元	0.59港元
二零一九年授出 <sup>1*</sup>	執行董事	二零一九年 十一月二十八日	13,500,000	自二零二零年二月五日至 二零二二年十一月二十七日	自二零二二年十一月二十八日至 二零二四年十一月二十七日	1.55港元	0.62港元
二零二零年授出 <sup>1*</sup>	其他僱員	二零二零年 十二月二十三日	3,500,000	自二零二零年十二月二十三日 至二零二三年十二月二十二日	自二零二三年十二月二十三日至 二零二五年十二月二十二日	0.88港元	0.32港元
二零二零年授出 <sup>1*</sup>	執行董事	二零二零年 十二月二十三日	18,300,000	自二零二零年十二月二十三日 至二零二三年十二月二十二日	自二零二三年十二月二十三日至 二零二五年十二月二十二日	0.88港元	0.32港元

\* 購股權失效。

<sup>1</sup> 購股權註銷。

## 29. 購股權計劃 (續)

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，僱員及董事持有的本公司購股權詳情如下：

	於二零二五年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷	於二零二五年 十二月 三十一日 尚未行使
二零一八年授出	6,300,000	-	-	(6,300,000)	-
二零二零年授出	15,800,000	-	-	(15,800,000)	-
	22,100,000	-	-	(22,100,000)	-
於年終時可行使					-
每股加權平均行使價	1.29港元	-	-	1.29港元	-

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，僱員及董事持有的本公司購股權詳情如下：

	於二零二四年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內 失效／沒收	於二零二四年 十二月 三十一日 尚未行使
二零一七年授出 <sup>2</sup>	6,300,000	-	-	(6,300,000)	-
二零一八年授出	6,300,000	-	-	-	6,300,000
二零一九年授出	16,400,000	-	-	(16,400,000)	-
二零二零年授出	15,800,000	-	-	-	15,800,000
	44,800,000	-	-	(22,700,000)	22,100,000
於年終時可行使					22,100,000
每股加權平均行使價	1.56港元	-	-	1.81港元	1.29港元

## 綜合財務報表附註 (續)

### 29. 購股權計劃 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，所有已授出而未行使的22,100,000份購股權，已根據二零一三年購股權計劃的條款，於二零二五年四月二十九日起註銷。金額為8,986,000港元的購股權已由購股權儲備轉撥至保留溢利。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，22,700,000份購股權於歸屬期後失效及並無購股權於歸屬期內被沒收。金額為15,727,000港元的購股權已由購股權儲備轉撥至保留溢利。

於該等財務報表獲批准日期，本公司根據購股權計劃擁有零份尚未行使的購股權，佔本公司於該日已發行股份約0%。

### 30. 出售一間附屬公司

於二零二五年十一月，本集團與一名獨立第三方香港原藝設計集團有限公司訂立協議，出售其於本集團全資附屬公司梁黃顧景觀設計(深圳)有限公司(「梁黃顧景觀設計」)的全部已發行股本，代價為人民幣1元。該交易已於二零二五年十一月三十日完成。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就該交易確認收益5,314,000港元。

於出售日期，所出售負債淨額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	95
租金按金	52
貿易及其他應收款項	125
合約資產	930
銀行結餘及現金	40
貿易及其他應付款項	(6,261)
合約負債	(224)
租賃負債	(74)
所出售負債淨額	(5,317)
釋放匯兌儲備	3
以現金結付代價	-
出售一間附屬公司之收益	(5,314)

### 30. 出售一間附屬公司 (續)

有關出售的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	-
已出售銀行結餘及現金	(40)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(40)

### 31. 綜合現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

除該等財務報表其他部分詳述的非現金交易外，本集團於年內擁有以下非現金交易。

年內，本集團就辦公室物業及員工宿舍租賃安排增加非現金新增使用權資產及租賃負債77,581,000港元 (二零二四年：214,000港元) 及22,762,000港元 (二零二四年：214,000港元)。

#### b) 自融資活動產生的負債變動

	租賃負債 千港元	計息銀行 借款 千港元	其他計息 借款 千港元
於二零二四年一月一日	29,863	84,000	4,980
融資現金流量	(19,142)	1,000	(3,014)
新租約	214	-	-
利息開支	1,074	-	-
分類為經營現金流量的已付利息	(1,074)	-	-
匯兌調整	(374)	-	-
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	10,561	85,000	1,966
融資現金流量	(11,475)	(5,000)	(1,640)
新租約	22,762	-	-
終止租賃	(4,177)	-	-
於出售一間附屬公司時終止確認 (附註30)	(74)	-	-
利息開支	1,237	-	-
分類為經營現金流量的已付利息	(1,237)	-	-
匯兌調整	219	-	-
於二零二五年十二月三十一日	17,816	80,000	326

## 綜合財務報表附註 (續)

### 31. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營運業務內	4,256	4,107
融資業務內	11,475	19,142
	<b>15,731</b>	23,249

### 32. 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無本承擔 (二零二四年：無)。

### 33. 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團提供為數10,931,000港元 (二零二四年：5,939,000港元) 的擔保，為一家銀行代表一間附屬公司就若干項目的履約責任所發行的服務履約債券提供擔保。

本公司董事認為，經考慮附屬公司違約的可能性甚微後，本集團財務擔保合約於初次確認及於報告期末的公允價值並不重大。因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

### 34. 關連人士交易

#### (a) 關連人士交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就向北京市政總院及其附屬公司提供的綜合建築設計服務及BIM服務確認收益62,000港元。於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，本集團並無應收北京市政總院及其附屬公司的貿易應收賬款。北京市政總院為本公司的主要股東。

#### (b) 主要管理層成員薪酬

董事及其他主要管理層成員的薪酬於財務報表附註8披露。

除於財務報表其他章節所披露外，根據上市規則第14A章的規定，上述若干關連人士交易亦構成本公司之獲全面豁免關連交易。

### 35. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

金融資產	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<u>按攤銷成本計量的金融資產</u>		
計入預付款項、按金、其他應收款項及其他資產的金融資產	<b>16,966</b>	21,865
貿易應收賬款	<b>119,026</b>	133,039
現金及銀行結餘	<b>115,377</b>	79,095
	<b>251,369</b>	233,999
<u>按公允價值透過損益列賬的金融資產—強制以此計量</u>	<b>8,075</b>	7,979
	<b>259,444</b>	241,978
<b>金融負債</b>	<b>二零二五年 千港元</b>	<b>二零二四年 千港元</b>
<u>按攤銷成本計量的金融負債</u>		
貿易應付賬款	<b>32,601</b>	28,984
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<b>28,901</b>	17,608
計息銀行借款	<b>80,000</b>	85,000
其他計息借款	<b>326</b>	1,966
租賃負債	<b>17,816</b>	10,561
	<b>159,644</b>	144,119

### 36. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已評估現金及銀行結餘、貿易應收賬款、貿易應付賬款、計入預付款項、按金、其他應收款項及其他資產的金融資產、計息銀行借貸、其他計息借貸的即期部分、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其各自賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期或須按要求償還。

本集團的財務部在首席財務官的領導下負責決定金融工具公允價值計量的政策及流程。財務總監直接向首席財務官及審核委員會匯報。於每個報告日，財務部會分析金融工具價值變動，並決定估值時使用的主要輸入數據。估值由首席財務官審查批准。估值過程及結果由審核委員會每年就中期及年度財務申報進行兩次討論。

金融資產及負債的公允價值按該金融工具於自願雙方當前交易（非被迫或清算性出售）中可交換之金額列賬。估計公允價值時採用以下方法及假設：

按金及其他借貸非即期部分的公允價值乃透過使用具有相似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具現時可用利率將預期未來現金流量折現而計算。於二零二五年十二月三十一日，本集團自身對其他計息借貸的未履約風險所引致的公允價值變動被評定為並不重大，按金及其他借貸非即期部分的公允價值與賬面值相若。

#### 公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

	於以下年份的公允價值		公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元			
按公允價值透過損益列賬的 金融資產—上市股本投資	7,325	6,479	第一級	根據所報價格	不適用
按公允價值透過損益列賬的 金融資產—非上市股本投資	750	1,500	第二級	根據近期投資價格	不適用
	<b>8,075</b>	7,979			

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量的金融負債。

於二零二五年及二零二四年內，就金融資產及金融負債而言，並無公允價值計量於第一級與第二級之間轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

### 37. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行借貸、其他計息借貸、現金及銀行結餘、貿易應收賬款、貿易應付賬款、計入預付款項、按金、其他應收款項及其他資產的金融資產以及直接自其營運產生的計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

與該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保可適時有效地實施適當措施。本集團金融工具產生的主要風險為市場風險 (包括利率風險、貨幣風險、信貸風險及流動資金風險)。

#### 利率風險

本集團就浮息銀行結餘、無抵押銀行借貸及其他借貸面對現金流量利率風險。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團以港元計值的銀行借貸所產生的銀行結餘及其他借貸利率及香港銀行同業拆息率波動。本集團的政策為將其借款維持在浮動利率水平，以將公允價值利率風險降至最低。

本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並將於預期出現重大利率風險時考慮採取其他必要行動。

#### 敏感度分析

下文敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期間結算日的利率風險而釐定。該分析假設於報告期間結算日尚未清償的金融工具於整個年度尚未清償而編製。向主要管理層人員內部報告利率風險時使用50個基點的上下浮動，此為管理層對利率合理可能變動的評估。由於本公司董事認為，浮動利率銀行結餘所產生的現金流量利率風險並不重大，故敏感度分析並不包括銀行結餘。

假設利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的除稅後虧損應減少／增加402,000港元 (二零二四年：435,000港元)。此乃主要由於本集團就其浮息銀行及其他借貸所面臨的利率風險。

#### 貨幣風險

本集團若干按公允價值透過損益列賬的金融資產、貿易應收賬款、現金及銀行結餘以及其他應付款項以外幣計值，導致本集團面臨外幣風險。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 貨幣風險 (續)

下表列示於報告期間結算日，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團除稅前虧損對人民幣匯率合理可能變動的敏感度。

	外幣匯率 變動 %	除稅前 虧損減少/ (增加) 千港元
<b>二零二五年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	5%	571
倘港元兌人民幣升值	5%	(571)

	外幣匯率 變動 %	除稅前 虧損減少/ (增加) 千港元
<b>二零二四年</b>		
倘港元兌人民幣貶值	5%	603
倘港元兌人民幣升值	5%	(603)

#### 信貸風險及減值評估

於二零二五年十二月三十一日，本集團因對手方未能履行責任而蒙受財務虧損的最大信貸風險來自綜合財務狀況表所列各自己確認金融資產的賬面值。

##### 客戶合約產生的貿易應收賬款及合約資產

於二零二五年十二月三十一日，本集團以項目地理位置劃分的信貸風險主要集中於中國內地，其佔貿易應收賬款62,206,000港元 (二零二四年：95,343,000港元)。

本集團的集中信貸風險來自其主要客戶。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶的收益合共佔總收益28.6% (二零二四年：28.8%)。於二零二五年十二月三十一日，應收彼等款項餘額約為29,450,000港元 (二零二四年：13,453,000港元)，即佔貿易應收賬款24.7% (二零二四年：10.1%)。該等主要客戶主要為具有良好聲譽的香港及中東及北非地區地產發展商。

為減低信貸風險，本集團管理層已委派一組人員負責決定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評分系統以評估準客戶的信貸質素。本集團會每年一次審閱客戶的評分。其他監察程序已制定，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式對包括貿易應收賬款及合約資產在內的餘額按撥備矩陣進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

### 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 銀行結餘

由於對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行，故銀行結餘的信貸風險有限。

##### 其他應收款項

本集團考慮到其他應收款項的信貸風險自初次確認以來並無大幅增加，且基於本集團對各對手方的違約風險評估根據十二個月預期信貸虧損法評估預期信貸虧損率。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團評估其他應收款項的預期虧損率並不重大。因此，概無就其他應收款項確認虧損撥備。

本集團的內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收賬款／ 合約資產	其他金融資產
高	交易方為跨國公司、上市公司或公營部門實體，其根據內部制定或外部來源的資料，違約風險低	整個存續期預期 信貸虧損 —非信貸減值	十二個月預期信 貸虧損
中等	對手方為非上市實體或中小型實體	整個存續期預 期信貸虧損 —非信貸減值	十二個月預期信 貸虧損
低	自初次確認以來根據內部制定或外部來源的資料，信貸風險有大幅增長	整個存續期預期 信貸虧損 —非信貸減值	整個存續期預期 信貸虧損 —非信貸減值
虧損	有證據表明資產已出現信貸減值	整個存續期預期 信貸虧損 —信貸減值	整個存續期預期 信貸虧損 —信貸減值
撇銷	有證據表明債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	整個存續期預期 信貸虧損 —信貸減值	整個存續期預期 信貸虧損 —信貸減值

## 綜合財務報表附註 (續)

### 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

下表載列本集團金融資產及合約資產的信貸風險敞口詳情，根據預期信貸虧損評估而定：

附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	十二個月或 整個存續期預期 信貸虧損	二零二五年 總賬面值		二零二四年 總賬面值	
				千港元	千港元	千港元	千港元
<b>按攤銷成本列賬的 金融資產</b>							
貿易應收賬款 <sup>1</sup>	20	不適用	高	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	90,661		79,163
			中等	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	12,881		47,536
			低	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	19,084		6,059
			虧損	信貸減值	27,525	150,151	10,936
應收票據	20	不適用	高	十二個月預期信貸虧損	1,552	1,552	1,490
銀行結餘	22	A-3至A-1+	不適用	十二個月預期信貸虧損	115,377	115,377	79,095
租金及公用事業按金 <sup>2</sup>	19	不適用	高	十二個月預期信貸虧損	4,516	4,516	5,748
其他應收款項 <sup>2</sup>	19	不適用	高	十二個月預期信貸虧損	12,450	12,450	16,117
<b>其他項目</b>							
合約資產 <sup>1</sup>	21	不適用	高	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	135,581		133,559
			中等	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	39,411		77,503
			低	整個存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	21,672		8,500
			虧損	信貸減值	6,983	203,647	2,341

附註：

- 就貿易應收賬款及合約資產而言，本集團已應用簡化方式以根據整個存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。除信貸減值的債務人外，本集團決定通過使用撥備矩陣將該等項目的預期信貸虧損按內部信貸評級歸類。
- 就內部信貸風險管理目的而言，本集團使用過往到期資料以評估自初次確認以來信貸風險是否已大幅增長。

## 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 信貸風險及減值評估 (續)

貿易應收賬款及合約資產於十二月三十一日的信貸風險敞口資料如下：

## 總賬面值

內部信貸評級	平均虧損比率	二零二五年		平均虧損比率	二零二四年	
		貿易應收賬款 千港元	合約資產 千港元		貿易應收賬款 千港元	合約資產 千港元
級別1-5：高	1.78%	90,661	135,581	0.17%	79,163	133,559
級別6：中等	1.44%	12,881	39,411	1.06%	47,536	77,503
級別7-8：低	14%-21%	19,084	21,672	7.57%-10.94%	6,059	8,500
級別9：虧損	100%	27,525	6,983	100%	10,936	2,341
		<b>150,151</b>	<b>203,647</b>		143,694	221,903

估計虧損比率乃根據過往觀察所得違約比率就債務人的預期可使用年期而作出估計，並就毋需過多成本或工作而取得的前瞻性資料作出調整。管理層定期審閱分類以確保特定債務人的相關資訊已更新。

根據簡化方式就貿易應收賬款確認的整個存續期預期信貸虧損的變動如下：

	二零二五年		總計 千港元	二零二四年		總計 千港元
	整個存續期預期 信貸虧損 (非信貸減值) 千港元	整個存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元		整個存續期預期 信貸虧損 (非信貸減值) 千港元	整個存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元	
於年初	1,209	10,936	12,145	3,396	8,293	11,689
轉撥至信貸減值	(15,313)	15,313	-	(4,648)	4,648	-
減值虧損撥備	21,997	1,035	23,032	4,190	625	4,815
減值虧損撥回	(2,798)	-	(2,798)	(1,662)	(2,468)	(4,130)
於視作出售一間附屬公司時終止確認 匯兌調整	-	-	-	-	-	-
	57	241	298	(67)	(162)	(229)
於年末	<b>5,152</b>	<b>27,525</b>	<b>32,677</b>	1,209	10,936	12,145

### 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 總賬面值 (續)

根據簡化方式就合約資產確認的整個存續期預期信貸虧損的變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	<b>4,277</b>	4,495
減值虧損撥備淨額	<b>8,510</b>	(72)
匯兌調整	<b>175</b>	(146)
於年末	<b>12,962</b>	4,277

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層視為充足的現金及現金等價物水平，以為本集團營運提供資金及減輕現金流量波動引起的影響。管理層監察計息銀行借貸的使用情況，並確保遵守貸款契諾。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有可用未動用銀行融資10,000,000港元（二零二四年：5,000,000港元）。銀行可隨時立即修訂、撤回、終止、取消、暫停或要求償還全部或任何部分融資或修訂該等融資適用的條款。

## 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

下表列示於報告期間結算日，本集團金融負債按合約未貼現付款計算的利息及本金現金流量的到期情況。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額按報告期間結算日的利率曲線計算。

	加權平均 利率 %	按要求或少 於一年 千港元	一年以上 兩年以下 千港元	兩年以上 五年以下 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於十二月 三十一日的 賬面值 千港元
<b>二零二五年</b>						
貿易應付賬款	不適用	32,601	-	-	32,601	32,601
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	不適用	28,901	-	-	28,901	28,901
租賃負債	6.03	9,600	8,051	1,170	18,821	17,816
計息銀行借貸	4.68	80,312	-	-	80,312	80,000
其他計息借貸	3.53	326	57	-	383	326
		<b>151,740</b>	<b>8,108</b>	<b>1,170</b>	<b>161,018</b>	<b>159,644</b>
<b>二零二四年</b>						
貿易應付賬款	不適用	28,984	-	-	28,984	28,984
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	不適用	17,608	-	-	17,608	17,608
租賃負債	2.66	8,659	2,189	-	10,848	10,561
計息銀行借貸	4.92	85,459	-	-	85,459	85,000
其他計息借貸	3.19	1,801	413	-	2,214	1,966
		142,511	2,602	-	145,113	144,119

## 綜合財務報表附註 (續)

### 37. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

附註：

本集團上述計息銀行借貨包括賬面值為80,000,000港元(二零二四年：85,000,000港元)的定期貸款及循環貸款。貸款協議包含令銀行有權無條件可隨時要求償還貸款的條款，據此，就上述到期情況而言，總金額分類為「按要求償還」。

儘管有上述條款，董事認為該等貸款不會於報告期間結算日起計12個月內被要求全數償還。彼等認為該等貸款將會按貸款協議所載的到期日償還。此評估乃基於：本集團於財務報表批准日期的財務狀況、並無發生違約事件以及本集團以往均準時按期還款。

根據包含按要求償還條款的貸款條款，該等貸款於十二月三十一日的到期情況(基於合約未貼現付款及不考慮任何按要求償還條款的影響)如下：

	加權平均 利率 %	按要求或少 於一年 千港元	一年以上 兩年以下 千港元	兩年以上 五年以下 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	於十二月 三十一日的 賬面值 千港元
二零二五年 計息銀行借貨	4.68	80,312	-	-	80,312	80,000
二零二四年 計息銀行借貨	4.92	85,459	-	-	85,459	85,000

#### 資本風險管理政策及目標

本集團管理層管理資本的目標為通過優化債務及權益結餘保障本集團有能力持續經營，以為股東提供回報及支持業務未來發展。本集團策略與去年維持不變。

本集團資本架構由債務淨額(包括綜合財務報表附註26所披露的無抵押銀行借貨及其他借貨)組成，扣除現金及銀行結餘以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及保留溢利。

本集團通過派付股息、發行新股份及發行新債務或贖回現有債務定期檢討資本架構及管理其整體架構。

### 38. 本公司財務狀況表

本公司於報告期間結算日的財務狀況表資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	<b>114,173</b>	107,046
應收附屬公司款項	<b>180,466</b>	175,339
非流動資產總額	<b>294,639</b>	282,385
流動資產		
其他應收款項	<b>730</b>	802
應收附屬公司款項	<b>18,914</b>	9,416
現金及銀行結餘	<b>4,044</b>	2,614
流動資產總額	<b>23,688</b>	12,832
流動資產淨值	<b>23,688</b>	12,832
資產淨值	<b>318,327</b>	295,217
權益		
已發行股本	<b>4,324</b>	2,883
儲備 (附註)	<b>314,003</b>	292,334
權益總額	<b>318,327</b>	295,217

## 綜合財務報表附註 (續)

### 38. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概述如下：

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	283,501	24,713	14,226	322,440
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(30,106)	(30,106)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	283,501	24,713	(15,880)	292,334
年內溢利及全面收益總額	-	-	9,334	9,334
註銷購股權	-	(24,713)	24,713	-
供股發行股份，扣除股份發行成本	12,335	-	-	12,335
於二零二五年十二月三十一日	295,836	-	18,167	314,003

### 39. 財務報表的批准

財務報表已於二零二六年三月二十六日經董事會批准及授權刊發。

# 財務概要

	截至十二月三十一日止年度					二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元		
業績						
收益	861,990	682,667	454,250	401,303		<b>364,533</b>
年內溢利／(虧損)	4,505	(11,136)	(19,080)	(14,419)		<b>27,131</b>
以下人士應佔：						
本公司股東	(1,139)	(18,797)	(21,240)	(14,851)		<b>26,427</b>
非控股權益	5,644	7,661	2,160	432		<b>704</b>
	4,505	(11,136)	(19,080)	(14,419)		<b>27,131</b>

	於十二月三十一日					二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元		
資產及負債						
資產總值	903,524	834,203	683,198	619,885		<b>675,748</b>
負債總額	(381,472)	(328,581)	(265,203)	(220,822)		<b>(229,155)</b>
資產淨值	522,052	505,622	417,995	399,063		<b>446,593</b>
以下人士應佔權益：						
本公司股東	468,912	438,182	415,771	396,407		<b>441,978</b>
非控股權益	53,140	67,440	2,224	2,656		<b>4,615</b>
權益總額	522,052	505,622	417,995	399,063		<b>446,593</b>