



Zhongshen Jianye Holding Limited

中深建業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2503

2025 年度報告



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷詳情	15
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	33
董事會報告	55
獨立核數師報告	62
綜合全面收益表	67
綜合資產負債表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	72
財務摘要	136

執行董事

桑先鋒先生(主席)
冼玉榮先生(首席執行官)

獨立非執行董事

劉志紅女士
曾慶禮先生
謝華剛先生

審核委員會

劉志紅女士(主席)
曾慶禮先生
謝華剛先生

薪酬委員會

謝華剛先生(主席)
劉志紅女士
曾慶禮先生

提名委員會

曾慶禮先生(主席)
劉志紅女士
謝華剛先生

公司秘書

吳家齊先生

授權代表

冼玉榮先生
吳家齊先生

主要往來銀行

中國建設銀行
深圳福田銀座村鎮銀行

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中國
深圳市
光明區
光明街道
華強創意產業園
4棟B座8樓

香港主要營業地點

香港
灣仔
軒尼詩道302-308號
集成中心
12樓1204室

公司資料

香港法律顧問

樂博律師事務所有限法律責任合夥
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心9樓

合規顧問

滙富融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心一座7樓

開曼群島股份過戶登記總處

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

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司網站

www.zsjy.top

主席報告

各位股東：

本人謹代表中深建業控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然向閣下提呈本集團截至2025年12月31日止年度的年報。

春華秋實，歲物豐成，歷經九年多的發展，本集團已經成為了一家擁有建築工程、市政公用工程、地基基礎、機電安裝、裝飾裝修一級施工資質的綜合工程承包商。2020-2025年，本集團連續六年入選深圳市500強企業榜單，榮獲深圳市建築行業綜合競爭力評估百強企業以及中國建築業協會最高AAA信用企業等多項殊榮。

建築業作為中國的支柱產業之一，在國民經濟發展中佔有舉足輕重的地位。「十五五」提出以「高質量發展」為核心，錨定「智能化」、「綠色化」、「融合化」主線，聚焦提質升級、安全底線、存量提質、增量優化四個方向。未來本集團將持續加大對工藝、技術、人才的投入，實現數字化、智能化，構建綠色施工及打造全生命周期管理的新型建築體系。

本集團自2022年連續四年榮獲光明區建築業產值10強企業，是市場和社會各界對本集團綜合實力和發展潛力的一致肯定。本集團將進一步提升運營管理能力和風險控制能力，為拓展新業務，深耕智能製造及綠色建築、以及打造專屬的「中深智造」提供更專業的服務和質量保障。也為加快促進建築業轉型升級和高質量發展提供了新思路。

2026年集團緊跟國家「雙碳」戰略與新質生產力佈局，將以綠色能源、低空經濟為突破，打造「新能源+低空經濟」雙向賦能、協同發展新格局，搶佔未來產業新賽道。

未來，本集團將繼續努力，立足大灣區的發展建設，緊跟國家的發展戰略，迎接變革和挑戰。本集團承諾與各界攜手並進、「建證時代」，共同為大灣區及中國現代化建設貢獻綿薄之力，也將持續為股東、客戶及合作夥伴創造更多價值。

主席
桑先鋒

香港，2026年3月17日

管理層討論及分析

業務回顧

我們為中華人民共和國(「中國」)處於發展階段的私營總承包建築企業，獲授五項一級施工承包資質，包括(i)建築工程施工總承包一級；(ii)市政公用工程施工總承包一級；(iii)地基基礎工程專業承包一級；(iv)建築機電安裝工程專業承包一級；及(v)建築裝修裝飾工程專業承包一級。我們亦已取得另外六項二級施工承包資質，涵蓋石化工程施工、鋼結構施工以及環保施工等不同專業範疇。我們先後於2020年至2025年獲選為「深圳500強企業」。

我們作為總承包商或分包商，為客戶提供專業而全面的施工服務。我們負責建設項目的整體協調及管理，包括制定工作計劃、招聘人手、租用設備及機械、採購建築原材料、監控質量及施工進度。本集團主要從事提供不同建築服務，包括(i)建築工程；(ii)市政公用工程；(iii)地基基礎工程；(iv)專業承包工程；及(v)光伏工程項目。

財務回顧

收益

本集團錄得收益由截至2024年12月31日止年度約人民幣750.6百萬元減少約人民幣325.3百萬元或43.3%至截至2025年12月31日止年度約人民幣425.3百萬元。該減少主要由於2025年的工程施工項目較2024年減少。

下表載列我們於2025年及2024年12月31日止兩個年度按項目類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建設項目				
建築工程項目	213,057	50.1	417,517	55.6
市政公用工程項目	147,415	34.6	269,021	35.9
地基基礎工程項目	2,484	0.6	2,556	0.3
專業承包項目	49,227	11.6	61,462	8.2
光伏工程項目	13,135	3.1	—	—
總額	425,318	100.0	750,556	100.0

管理層討論及分析

建築工程項目

建築工程項目主要包括商業、住宅樓宇及社區設施的結構及／或施工工程。建築工程項目產生的收益由截至2024年12月31日止年度約人民幣417.5百萬元減少約人民幣204.4百萬元或49.0%至截至2025年12月31日止年度約人民幣213.1百萬元。該減少主要由於部分項目於2025年已完成或邁入後期發展階段，導致所確認的收益減少。

市政公用工程項目

市政公用工程項目主要包括城鄉公共基礎設施建設，其包括環境改善工程、污水處理基礎設施建設以及道路工程。市政公用工程項目產生的收益由截至2024年12月31日止年度約人民幣269.0百萬元減少約人民幣121.6百萬元或45.2%至截至2025年12月31日止年度約人民幣147.4百萬元。該減少主要由於部分項目於2025年已邁入後期發展階段，以及2025年取得的新項目合約金額較低，導致所確認的收益減少。

地基基礎工程項目

地基基礎工程項目主要包括土方及地基建設以及護坡工程。來自地基基礎工程項目產生的收益由截至2024年12月31日止年度約人民幣2.6百萬元減少約人民幣0.1百萬元或2.8%至截至2025年12月31日止年度約人民幣2.5百萬元。

專業承包項目

專業承包項目主要包括樓宇裝修及裝潢工程服務。專業承包項目產生的收益由截至2024年12月31日止年度約人民幣61.5百萬元減少約人民幣12.3百萬元或19.9%至截至2025年12月31日止年度約人民幣49.2百萬元。該減少主要由於產生收入的項目減少。

光伏工程項目

光伏工程項目主要涉及利用太陽能光伏技術，將太陽光轉化為電能。於2025年，公司開始涉足此類項目，標誌著向可再生能源基礎設施領域的戰略擴展。於截至2025年12月31日止年度，本公司參與了四個光伏工程項目，該等項目產生的收入約為人民幣13.1百萬元。

收益成本

下表載列我們於2025年及2024年12月31日止兩個年度按性質劃分的收益成本明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
原材料成本	215,614	52.7	349,231	49.3
勞動分包成本	117,067	28.6	215,088	30.3
專業建築分包成本	54,780	13.4	78,969	11.1
設備及機械使用成本	10,624	2.6	54,663	7.7
其他項目成本	11,078	2.7	11,264	1.6
收益成本總額	409,163	100.0	709,215	100.0

管理層討論及分析

收益成本主要包括：(i) 原材料成本，即主要用於建設項目的原材料成本；(ii) 勞動分包成本，即支付予分包商的費用以提供勞工服務；(iii) 專業建築分包成本，即支付予分包商的費用以提供若干專業建築服務，通常包括其分包工程中使用的設備及原材料成本；及(iv) 設備及機械使用成本，即為我們的建設項目租賃設備及機械而產生的成本。上述各項成本可能因項目而異，取決於各種因素，包括但不限於工程範圍及複雜性、施工方法及順序、施工階段以及必要設備及機械。

截至2025年12月31日止年度的收益成本較截至2024年12月31日止年度減少約人民幣300.1百萬元或42.3%，與2025年12月31日止年度產生收益的工程施工項目減少所導致的收益減少一致。

毛利及毛利率

下表載列我們於2025年及2024年12月31日止兩個年度按項目類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
建設項目				
建築工程項目	10,772	5.1	20,959	5.0
市政公用工程項目	1,718	1.2	15,600	5.8
地基基礎工程項目	155	6.2	157	6.1
專業承包項目	2,782	5.7	4,625	7.5
光伏工程項目	728	5.5	—	—
總額	16,155	3.8	41,341	5.5

市政公用工程項目的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約5.8%下降至截至2025年12月31日止年度的約1.2%。該下降主要歸因於若干項目於最終結算後的收入調整、就某一項目產生的額外原材料成本，以及年內開展的若干新項目的毛利率相對較低，約為4.5%。

截至2025年及2024年12月31日止年度，建築工程項目及地基基礎工程項目的毛利率仍然相對穩定。

專業承包項目的毛利率一般取決於或會受到多種因素的影響，如性質、複雜性及參與項目時長。

年內新開展之光伏工程項目於截至2025年12月31日止年度的毛利率約為5.5%，符合本集團之預期。

管理層討論及分析

行政開支

行政開支主要包括員工成本、折舊及攤銷以及專業費用。

行政開支於截至2025年12月31日止年度增加約人民幣2.4百萬元或6.0%，主要由於收購華建發展有限公司（「華建」）全部股權之主要交易（「收購事項」）所產生的專業費用所致。

金融資產及合約資產（減值虧損）／減值虧損撥回

本集團採用會計準則規定的簡化法計提預期信貸虧損撥備，當中要求將全期預期虧損撥備應用於所有貿易應收款項及合約資產。本集團於截至2025年12月31日止年度，就金融資產及合約資產確認約人民幣9.6百萬元的減值虧損（2024年：減值虧損撥回人民幣1.2百萬元）。進一步詳情請參閱綜合財務報表附註3.1(b)(ii)。

融資成本淨額

融資成本主要包括保理、銀行借款及租賃負債的利息開支。截至2025年12月31日止年度，融資成本增加主要由於銀行借款利息開支增加，以及銀行存款利息減少，部分被保理利息開支減少所抵銷。

所得稅抵免

所得稅抵免主要包括企業所得稅及遞延所得稅資產變動。截至2025年12月31日止年度的所得稅抵免主要是由於就金融資產及合約資產減值虧損確認遞延所得稅資產，部分被以前年度中國企業所得稅的撥備不足所抵銷。

年內（虧損）／溢利

基於上文所述，本集團年內（虧損）／溢利由截至2024年12月31日止年度的溢利約人民幣1.9百萬元轉為截至2025年12月31日止年度的虧損約人民幣36.5百萬元。主要由於上述原因帶動收益及毛利減少，以及金融資產及合約資產減值虧損增加。

流動資金及資本資源

現金流量

於2025年及2024年12月31日，我們的現金及現金等價物分別約為人民幣58.6百萬元及人民幣96.7百萬元。我們主要將現金用於為日常營運及執行項目相關營運資金需求提供資金，包括支付原材料採購及分包成本。

銀行借款

於2025年12月31日，本集團的即期借款約為人民幣69.6百萬元（2024年：人民幣33.0百萬元），無即期銀行借款（2024年：人民幣23.3百萬元），並以人民幣計值。銀行借款約人民幣69.6百萬元（2024年：人民幣30.0百萬元）按固定利率計息，並無銀行借款按浮動利率計息（2024年：人民幣26.3百萬元）。銀行借款主要用作本集團的營運資金。

管理層討論及分析

資產負債比率

資產負債比率按各報告日期的借款總額(即銀行借款)除以權益總額計算。於2025年12月31日，資產負債比率為約12.5%(2024年：11.8%)。

淨債務權益比率

淨債務權益比率按各報告日期的債務淨額(即銀行借款減現金及現金等價物)除以權益總額計算。於2025年12月31日，淨債務權益比率為約2.0%(2024年：不適用)。

庫務管理

本集團具備充足水平的現金及銀行融資，以供其在一般業務過程中進行貿易活動。本集團管理層持續密切檢討貿易應收款項結餘及任何逾期結餘，並只會與具信譽的有關人士進行貿易。本集團管理層密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金架構可滿足其資金需求，以管控流動資金風險。

向供應商預付款項

本集團向供應商預付的款項主要為預付原材料供應商及勞務分包商的款項。根據行業慣例及本集團於建築行業的經驗，本集團維持向固定勞務分包商按協定比例提供預付款項的政策，以確保及時向工人支付款項、保障勞工供應及維持項目連續性。截至本報告日期，於2025年12月31日的預付款項餘額約有16%已於其後動用，餘下結餘預期將根據合約里程碑逐步動用，並在密切持續監察下進行管理，對任何長期未動用款項將加強跟進措施。

本集團認為，大部分供應商與本集團維持長期業務關係，有關預付款項乃根據要求供應商提供貨物或服務的合約作出，迄今並無發現任何違約或爭議。相關建築項目仍持續進行中，本集團積極審視供應商的表現。此外，許多供應商成立多年，具備強大能力，並呈現低違約風險。

資本開支及承擔

截至2025年12月31日止年度，本集團並無產生任何資本開支(2024年：人民幣8.4百萬元)。

於2025年12月31日，本集團並無重大資本承擔(2024年：人民幣5.0百萬元)。

外匯風險

本集團大部分收入及開支均以本公司功能貨幣人民幣計值，惟少數開支則以港元計值。本集團預期不會面臨任何可能對其經營業績產生重大影響的重大外匯風險。本集團並未使用任何金融工具來對沖目前面臨的外匯風險。然而，本集團管理層將繼續監控外匯風險並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

管理層討論及分析

資產抵押

於2025年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣42.5百萬元之土地及樓宇(2024年：人民幣44.7百萬元)已抵押，作為若干計息銀行借款的擔保。

人力資源

董事認為本集團與僱員維持良好關係，於截至2025年12月31日止年度，不曾面臨任何重大僱員相關問題，亦未有因勞資糾紛而對營運造成任何干擾，且在招聘或留聘資深員工或技術人員方面亦無遭遇任何困難。

截至2025年12月31日，本集團共230名僱員，全部均位於中國。本集團一般通過刊登招聘廣告從公開市場招聘僱員，並提供具競爭力的薪酬待遇。亦為僱員提供培訓課程，確保其能力得宜之餘，亦讓其緊貼行業最新發展及最佳實踐，從而提升工作表現。於截至2025年12月31日止年度，僱員總成本為約人民幣24.4百萬元(2024年：人民幣24.3百萬元)。

本集團已根據中國法律法規及當地政府現有政策制定各種福利計劃，包括為中國僱員提供基本醫療保險、失業保險及其他相關保險。

重大收購及出售

於2025年11月6日，本公司(作為買方)與華建投資有限公司、華建諮詢有限公司及華建科技有限公司(作為賣方)訂立買賣協議，內容涉及以總代價213,574,999.94港元進行收購事項。收購事項已於2026年1月15日完成，而本公司已向各賣方配發及發行合共402,971,698股本公司股份(「股份」)，每股發行價為0.53港元，以償付代價。有關詳情請參閱本公司日期為2025年11月6日及2026年1月15日之公告，以及本公司日期為2025年12月17日之通函。

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

重大投資

於2025年12月31日，本集團概無任何重大投資。

管理層討論及分析

前景

根據《國民經濟和社會發展第十五個五年規劃綱要》，中國將加快建築業等傳統產業的現代化轉型，推動智能化、綠色化、融合化發展，構建現代化基礎設施體系，並大力推進綠色建築、智能建造、可再生能源基礎設施、城市更新及數字化轉型，實現高質量、可持續增長。廣東省「十五五」規劃亦強調科技自立自強、實體經濟做強做優、產業升級及區域協調發展，支持基礎設施及建築領域創新。在國家及省級政策持續推動下，建築服務需求預計保持穩健增長。廣東省建築業總產值在能源、基礎設施、綠色項目及城市更新投資帶動下，未來數年預計維持穩定增長。鑑於此，本集團將憑藉多年專業積淀，聚焦綠色建築、智能建造及全過程工程解決方案，持續擴大市場份額及抓住發展機遇。

收購事項後，本集團預期將華建的工程諮詢及監理專長融入本集團現有的服務體系。此整合預計將強化全過程工程服務能力，降低項目風險與成本，提升交付質量，並加強市場上整合服務品牌的認可度。本集團計劃借助全國業務網絡，將華建的服務範圍從珠江三角洲擴展至更多地區，並透過本集團的培訓體系及資源平台，進一步提升華建的服務能力。

未來作重大投資或購入資本資產的計劃

根據本公司日期為2025年1月10日的公告所披露，本公司計劃將根據一般授權認購股份所得款項淨額約30.0百萬港元將用於潛在收購一家或多家具有市政公用工程相關資質及執照(如建築設計及城市規劃等)且往績良好的建築公司。於2025年11月6日，本公司訂立買賣協議，以收購華建，一間投資控股公司，其間接附屬公司主要從事監理施工管理，專注於工程施工監理，並具有多種監理資質。詳情請參閱本報告「重大收購及出售」一節。有關收購事項的專業人士費用由前述認購股份的所得款項淨額支付(而餘下未動用所得款項淨額按先前披露的方式分配，詳情請參閱「根據一般授權認購新股份之所得款項用途」一節)。

於本報告日期，除了收購事項之外，本集團既未就有關收購訂立任何意向書或具法律約束力的協議，亦未物色到任何確實的收購目標。本公司於適當時間根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)刊發進一步公告。除本報告所披露外，本集團概無任何其他未來作重大投資或購入資本資產的即時計劃。

管理層討論及分析

或然負債

於2025年12月31日，本集團概無任何重大或然負債(2024年12月31日：無)。

所得款項用途

股份於2024年1月9日(「上市日期」)於聯交所主版上市。本公司計劃將所得款項淨額(經扣除包銷佣金及上市費用後)約人民幣77.3百萬元以本公司日期為2023年12月28日之招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所述的方式及分配比例應用。下表載列於2025年12月31日，所得款項淨額的使用情況：

	按招股章程 所述分配 比例應用 所得款項淨額 人民幣百萬元	截至2025年 12月31日 已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	於2025年 12月31日 尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	動用尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表
(1) 為若干項目提供資金應付資本需求及現金流	35.3	35.3	—	不適用
(2) 收購設備及機械	31.9	1.5	30.4	2027年12月31日前
(3) 增聘人手	5.4	3.2	2.2	2026年12月31日前
(4) 營運資金及其他一般企業用途	4.7	4.7	—	不適用
總額	77.3	44.7	32.6	

截至2025年12月31日，原定用於收購設備及機械的所得款項中，已動用人民幣1.5百萬元，未能按原計劃於該日期全數動用。由於建築行業面對挑戰性的市場環境，本集團維持租賃設備及機械用於建築項目的策略，並推遲直接購買該等設備及機械的計劃。此方式提供更高的營運靈活性、較低的初始資本需求、以及與項目需求最佳的配合度。於可見將來，此模式將繼續作為主要模式。鑑於持續的租賃方式及對自有資產的需求減少，本集團已將剩餘所得款項預期全數動用時限延長至2027年12月31日。

董事會將定期評估業務目標，並可能隨市況變化而調整計劃，以支持可持續增長。所得款項用途的任何重大變更將根據上市規則予以公佈。

尚未動用的所得款項存放於中國持牌銀行的銀行賬戶內。

管理層討論及分析

根據一般授權認購新股份之所得款項用途

(1) 於2025年2月6日完成之認購

於2025年1月10日，本公司分別與六名認購方訂立六份認購協議，以認購價每股0.50港元認購合共102,960,000股認購股份。該認購已於2025年2月6日完成。更多詳情請參閱本公司日期為2025年1月10日、2025年1月20日及2025年2月6日的公告。該認購之所得款項淨額（經扣除所有適用成本及開支後）約為51.3百萬港元（相當於人民幣約47.2百萬元）。下表載列於2025年12月31日，所得款項淨額的使用情況：

	截至2025年 12月31日		於2025年 12月31日	動用尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表
	已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	
(1) 建築公司的潛在收購	27.7	2.0	25.7	2027年12月31日前
(2) 一般營運資金	19.5	19.5	—	不適用
總額	47.2	21.5	25.7	

(2) 於2025年7月17日完成之認購

於2025年7月2日，本公司分別與六名認購方訂立六份認購協議，以認購價每股0.61港元認購合共123,552,000股認購股份。該認購已於2025年7月17日完成。更多詳情請參閱本公司日期為2025年7月2日、2025年7月3日及2025年7月17日的公告。該認購之所得款項淨額（經扣除所有適用成本及開支後）約為75.1百萬港元（相當於人民幣約68.5百萬元）。下表載列於2025年12月31日，所得款項淨額的使用情況：

	截至2025年 12月31日		於2025年 12月31日	動用尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表
	已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	尚未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	
(1) 若干工程之資金需求及 現金流量	48.0	48.0	—	不適用
(2) 一般營運資金	20.5	20.5	—	不適用
總額	68.5	68.5	—	

管理層討論及分析

截至2025年12月31日，原定用於建築公司的潛在收購的所得款項中，已動用約人民幣2.0百萬元，未能按原計劃於該日期全數動用。本公司尚未識別到其他符合所需資質、牌照及往績記錄的合適收購目標（除已於2026年1月15日完成的收購事項僅動用所得款項約人民幣2.0百萬元，用作支付與收購事項相關的專業人士費用外）。因此，該等所得款項的預期動用時間表已延長至2027年12月31日，惟須視乎合適目標的識別情況及市場條件而定。本公司將於訂立任何具約束力協議或出現重大發展時，按上市規則的規定適時作出進一步公告。

尚未動用的所得款項存放於中國持牌銀行的銀行賬戶內。

末期股息

董事不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息。

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

桑先鋒先生(「**桑先生**」)，30歲，本集團共同創辦人之一。桑先生為執行董事兼董事會主席，主要負責本集團策略規劃及監督本集團政策執行。桑先生擔任本公司13家附屬公司之董事。桑先生於2017年6月加入本集團。

根據證券及期貨條例第XV部，於本報告日期，桑先生於284,172,240股股份或相關股份中擁有權益或被視作擁有權益。除本公司高級管理層桑永威先生為桑先生的堂侄子外，桑先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無其他關係。

桑先生於2020年7月畢業於中國東北大學建築工程技術(網絡教育)專科學習。彼於2022年8月修畢清華大學深圳國際研究生院新實戰型房地產高級戰略研修班。

加入本集團前，桑先生於2016年4月至2017年5月就職於深圳建安置業工程有限公司(主要從事房地產開發及建築業務)，最終職位為營銷經理，主要負責營運部日常工作。

冼玉榮先生(「**冼先生**」)，40歲，本集團共同創辦人之一。冼先生為本公司執行董事兼首席執行官，主要負責本集團策略規劃及監督本集團政策執行。冼先生擔任本公司10家附屬公司之董事。冼先生於2017年6月加入本集團。

根據證券及期貨條例第XV部，於本報告日期，冼先生於71,040,560股股份或相關股份中擁有權益或被視作擁有權益。

冼先生於2009年7月畢業於汕頭職業技術學院建築工程管理(工程造價)專科學習，並於2016年7月取得華中科技大學土木工程(在線教育)學士學位。彼於2018年8月在清華大學深圳研究生院修畢新實戰型房地產高級戰略研修班。彼於2024年10月修畢長江商學院高級管理人員工商管理課程。彼於2021年12月獲深圳市企業聯合會、深圳市企業家協會、深圳報業集團及深圳廣電集團《時代商家》雜誌社評選為第四屆百名深圳新生付代創業風雲人物，並於2022年5月獲宜旭信用評級有限公司頒授誠信企業家證書。

董事及高級管理層履歷詳情

冼先生於2020年7月至2021年7月擔任深圳市企業聯合會及深圳市企業家協會副會長。

加入本集團前，冼先生於2009年7月至2010年6月在河源市城市建設工程有限公司(主要從事市政公用工程建設)擔任預算員，主要負責編製成本核算，包括進行施工圖預算、編製施工成本控制計劃、完工後核算施工成本並出具成本控制總結。於2010年10月至2013年3月，冼先生在深圳市福田建安建設集團有限公司(主要從事房屋建築工程及市政公用工程建設)擔任成本核算專員，主要負責進行成本核算及把控、進行商務對接(包括與投標方對接)、參與現場勘察、編製投標文件及參與商務洽談。於2013年5月至2017年5月，冼先生在深圳建安置業工程有限公司(主要從事房地產開發建設)擔任副總經理，主要負責日常營運管理，包括牽頭建立供應商信息庫、編製工程施工成本、擬定成本目標值以及根據擬定的成本目標值進行商務談判。

獨立非執行董事

劉志紅女士(「劉女士」)，48歲，於2023年12月19日獲委任為獨立非執行董事。彼亦擔任董事會審核委員會(「**審核委員會**」)主席以及董事會薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及董事會提名委員會(「**提名委員會**」)成員，負責監督並向董事會提供獨立意見及判斷。劉女士於2020年1月取得北京大學工商管理碩士學位。彼為中國註冊會計師協會會員。自2021年4月以來，劉女士一直擔任友邦保險香港的高級財富管理經理，主要負責提供專業金融服務、財富管理及投資組合建議。

劉女士於會計領域累積逾19年經驗。於2000年7月至2008年3月，劉女士就職於北京立信會計師事務所有限公司，最終職位為高級審計師。於2008年3月至2012年12月，劉女士在香港立信德豪會計師事務所有限公司工作，最終職位為助理經理。於2016年10月至2021年3月，劉女士擔任同景新能源集團控股有限公司(其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8326)的首席財務官。彼自2023年6月起獲中油燃氣集團有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：603)委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。

曾慶禮先生(「曾先生」)，49歲，於2023年12月19日獲委任為獨立非執行董事。彼亦擔任提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員，負責監督並向董事會提供獨立意見及判斷。曾先生於2001年7月取得河南財經學院(現稱河南財經政法大學)法學(經濟法專業)學士學位。曾先生於2001年6月成為合資格中國律師。

曾先生在法律領域累積逾23年經驗。於2002年8月至2011年8月，曾先生在廣東吉光律師事務所擔任執業律師，主力提供工程及房地產相關法律服務。自2011年9月起，曾先生擔任廣東巨航律師事務所主任律師，主要負責為建築工程領域提供法律服務。

董事及高級管理層履歷詳情

謝華剛先生(「謝先生」)，47歲，於2023年12月19日獲委任為獨立非執行董事。彼亦擔任薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員，負責監督並向董事會提供獨立意見及判斷。謝先生於2003年7月取得焦作工學院(現稱河南理工大學)土木工程學士學位、於2006年6月取得河南理工大學工程力學碩士學位及於2011年12月取得河海大學工學(岩土工程)博士學位。

謝先生於工程教育方面擁有逾19年經驗。自2006年8月以來，謝先生擔任銅陵學院土木工程學院教授(碩士生導師)，主要負責教授土木工程相關講座及課程。

高級管理層

郭騰飛先生(「郭先生」)，38歲，於2018年7月首次加入本集團，並擔任財務經理至2019年8月，其後於2020年11月再度加入本集團。彼目前擔任財務經理，主要負責本集團整體財務管理。

郭先生於2009年7月畢業於開封大學會計電算化專科學習。郭先生於2015年11月獲中國註冊會計師協會註冊為註冊會計師。

郭先生於審計、會計及財務方面擁有逾13年經驗。加入本集團前，郭先生於2012年2月至2016年12月擔任北京華信宏景稅務師事務所有限公司惠州分公司的審計部經理。於2017年2月至2017年8月，郭先生在深圳公眾信息技術有限公司(主要從事通信網絡技術)擔任財務經理，主要負責財務事宜。於2017年9月至2018年7月，郭先生在中建河圖建設有限公司(主要從事房屋建築工程及市政公用工程建設)擔任財務部經理，主要負責財務事宜。於2019年9月至2020年10月，郭先生於深圳中倫會計師事務所擔任審計項目經理，主要負責審計事宜。

吳堅民先生(「吳先生」)，30歲，於2018年1月加入本集團。彼目前擔任審計經理，自加入本集團以來主要負責整體會計及審計事宜。

吳先生於2017年6月畢業於廣東水利電力職業技術學院環境地質工程技術專科學習。

吳先生於2017年8月獲得廣東省建設教育協會土建質量檢驗員資格。彼亦於2020年7月獲得深圳市人力資源和社會保障局項目管理助理工程師資格，後於2020年12月獲得廣東省人力資源和社會保障廳建築工程二級建造師資格。彼於2021年4月獲廣東省住房和城鄉建設廳註冊為建築工程二級建造師。

董事及高級管理層履歷詳情

加入本集團前，吳先生於2016年11月至2017年12月在深圳市新藝勞務有限公司(主要從事建築業務)擔任建築工人，主要負責現場施工。

張磊先生(「張先生」)，43歲，於2019年11月加入本集團。彼目前擔任營運經理，主要負責本集團整體營運及管理。

張先生於2016年12月取得南昌大學工程造價與管理(自學)學士學位。張先生於2016年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室頒授高級專業技術職務任職資格並認可為高級工程師。

張先生於建築營運領域累積逾18年經驗。加入本集團前，張先生於2007年1月至2012年9月在深圳市鵬潤達控股集團有限公司(主要從事土木工程)擔任市場經理，主要負責業務發展。於2012年10月至2014年3月，張先生在中恒建設集團有限公司(主要從事房屋建築工程)擔任市場開發經理，主要負責業務發展及部門人員管理與培訓。於2014年4月至2019年12月，張先生在深圳建安置業工程有限公司(主要從事房地產開發建設)擔任營銷經理，主要負責營運及市場拓展。

桑永威先生(「桑永威先生」)，34歲，於2021年3月加入本集團。彼目前擔任人力資源經理，主要負責本集團整體人力資源及行政管理。

桑永威先生於2015年7月取得鄭州航空工業管理學院人力資源管理學士學位。

桑永威先生於2013年12月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心三級企業人力資源專業資格。

桑永威先生在人力資源管理方面擁有逾10年經驗。加入本集團前，桑永威先生於2015年6月至2018年5月在深圳市中合銀融資擔保有限公司(主要從事提供工程金融服務)擔任人事專員，主要負責新員工招聘及初步培訓。於2018年4月至2021年2月，桑永威先生在深圳市赫德工程擔保有限公司(主要從事提供工程金融服務)擔任區域人力資源及行政經理，主要負責區域人力資源及行政管理。

桑永威先生為桑先生的堂侄子。

董事及高級管理層履歷詳情

王旭光先生(「王先生」)，50歲，於2018年7月加入本集團。彼目前擔任工程經理，主要負責本集團整體項目管理建設事宜。

王先生於1997年7月畢業於河南廣播電視大學(現稱河南開放大學)工業與民用建築專科學習。彼於2000年12月獲河南省建設廳授予工業與土木工程助理工程師資格，並於2020年1月註冊為建築工程二級建造師，後於2021年4月獲得廣東省住房和城鄉建設廳市政公用工程資格。王先生具備多年建築工程行業工作經驗。

劉傳文先生(「劉先生」)，55歲，於2020年7月加入本集團。彼目前擔任技術部經理，主要負責為本集團項目提供技術支援以及研發及質量管理。

劉先生於2006年1月取得中國地質大學(北京)土木工程(在線教育)學士學位。彼於2021年6月獲中華人民共和國住房和城鄉建設部註冊為建築工程一級建造師。

劉先生於建築業累積逾20年經驗。加入本集團前，劉先生於2005年7月至2020年6月在中國建築第四工程局有限公司(主要從事房屋建築工程及市政公用工程建設)擔任項目經理，主要負責項目管理及協調工作。

企業管治實踐

董事認為，良好的企業管治必須由高層的基調驅動及在我們的日常管理中認真執行和監督。董事於截至2025年12月31日止年度已檢討本公司的企業管治實踐，並滿意本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分之企業管治守則（「企業管治守則」）所載的原則及守則條文。

企業文化

董事會重視誠信、問責制及透明度，並努力將其融入我們的業務及企業文化。

我們的企業文化的特點是：

➤ 誠信

我們必須依法、合乎道德、負責任地做出決定和採取行動，並符合本公司及其股東的利益。

➤ 問責制

我們必須根據與相關風險相稱的盡職調查，並在董事會規定的風險承受能力範圍內作出決定及採取行動。

➤ 透明度

我們在董事及管理層之間共享所獲得的信息的基礎上，共同決策並採取行動。

我們的董事和管理層通過制定政策和樹立榜樣，在本集團內部和業務合作夥伴中積極推廣我們的文化。我們亦致力根據客戶投訴、合規記錄及僱員留任情況等關鍵因素，衡量企業文化的成就。

董事會認為，我們的企業文化符合我們的宗旨、價值觀及策略。

董事進行證券交易的標準守則

於截至2025年12月31日止年度，本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則（其條款不低於上市規則附錄C3標準守則（「標準守則」）所載規定標準）作為董事進行本公司證券交易的行為守則。

本公司已向所有董事作出具體查詢，他們確認於截至2025年12月31日止年度遵守標準守則及其有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。本公司亦採納標準守則作為可能掌握本公司及／或其證券內幕消息的有關僱員買賣本公司證券的參考。本公司並不知悉董事及僱員有任何不遵守標準守則所載規定標準的事件。

企業管治報告

董事會

• 董事會組成及會議

董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。於截至2025年12月31日止年度，本公司已召開四次董事會會議。除正式董事會會議外，若干決策乃依據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）及適用法律以書面決議案方式作出。該等書面決議案載入本公司法定記錄中，其效力等同於實體會議所作出者。

各董事出席董事會會議的個人出席記錄如下：

董事姓名	角色及職位	性別	已出席／ 董事會 會議次數	已出席／ 股東大會次數
桑先鋒先生	執行董事及董事會主席	男	4/4	1/1
冼玉榮先生	執行董事	男	4/4	1/1
劉志紅女士	獨立非執行董事	女	4/4	1/1
曾慶禮先生	獨立非執行董事	男	4/4	1/1
謝華剛先生	獨立非執行董事	男	4/4	1/1

董事之間概無存在任何關係（包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係）。董事必須向本公司披露彼等在公眾公司或組織中所擔任職位的數量和性質以及／或其他重大承擔。

董事會承諾定期檢討董事的組成及貢獻，包括他們的獨立性、履行董事職責、對本公司投入時間及精力的充足性、他們的多元化以及對本公司可持續發展所作出的貢獻。

• 獨立非執行董事

自上市日期起，董事會一直遵守上市規則第3.10及3.10A條的規定，有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會至少三分之一），其中至少一名擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已根據上市規則第3.13條就各獨立非執行董事的獨立性取得書面確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

• 董事任期

每位執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立服務合同，為期三年，除非由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止。

根據組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一的董事（或如董事人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一之數目）須輪席退任，每位董事須至少每三年在股東週年大會上輪席退任一次。

• 股東大會

截至2025年12月31日止年度，本公司於2025年5月16日舉行股東週年大會，全體董事均有親身或透過視像會議方式出席。

• 董事會及管理層各自的職責、問責性及貢獻

董事會最終負責就本公司的策略計劃作出決策、確保可持續發展、維持董事會多元化、呈報真實及公允的財務報表，以及上市規則及組織章程細則所載董事會獲委派的其他職能及重大經營事項。

董事承認：

- 他們必須單獨及集體地根據本公司及其股東的最佳利益作出決定及採取行動；及
- 他們必須單獨及集體地在董事會賦予他們的權力範圍內作出決定並盡職盡責地行事，並且重要事項（如簽訂重大合同和交易）必須獲得董事會的批准。

高級管理層獲委派負責本公司的日常營運、執行董事會制定的戰略計劃、風險管理及內部控制。高級管理層須在其獲授權的職責及權力範圍內作出決策及行事，並須不時向董事會匯報。

• 貢獻及特質

董事會對如下表所示，每位董事的多元化、貢獻及特質表示滿意。

經驗、專長或特性	桑先鋒先生	冼玉榮先生	劉志紅女士	曾慶禮先生	謝華剛先生
戰略發展	✓	✓			
管理與業務運營	✓	✓			
行業成就及知識	✓	✓			✓
財務及會計知識			✓		
法規遵從知識				✓	

這些技能及專業知識有助董事會有效履行其職責及責任，從而實現本公司的策略目標，並促進本集團的可持續及均衡發展。

董事的履歷資料載於本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

企業管治報告

• 董事的持續專業發展

截至2025年12月31日止年度，全體董事已參與有關上市規則、適用法律及規管規定以及本公司管治政策下董事的職責及責任的相關主題的持續專業發展。此外，本公司亦向董事提供了包括反貪污資料在內的相關閱讀資料，供彼等參考及學習。本公司已遵守企業管治守則的守則條文第C.1.4條。

截至2025年12月31日年度，各董事已出席的培訓概述如下：

董事姓名	A類培訓 ^(附註)	B類培訓 ^(附註)
桑先鋒先生	✓	✓
冼玉榮先生	✓	✓
劉志紅女士	✓	✓
曾慶禮先生	✓	✓
謝華剛先生	✓	✓

附註：

A類：參加培訓課程，包括但不限於簡報會、研討會、會議及工作坊

B類：閱讀相關新聞快訊、報紙、期刊、雜誌和相關刊物

主席及首席執行官

本公司董事會主席及首席執行官（「**首席執行官**」）的職位分別由桑先鋒先生及冼玉榮先生擔任。

董事會主席負責確保本公司整體企業管治，管理董事會的有效運作和領導，並鼓勵董事對董事會事務作出充分及積極的貢獻。首席執行官負責監督本公司的日常運營，並執行董事會指示的業務戰略、政策及風險管理控制。

董事會認為，董事會主席與首席執行官之間的職責分工清晰有效，權力及職權平衡。

企業管治職能

董事會確認其作為本公司企業管治職能的最終職責，並在審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的協助下，執行及履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的相關職責。

董事會委員會

董事會已設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司所有董事會委員會均制定特定的書面職權範圍，當中載列其職權及職責。董事會委員會的職權範圍已於本公司及聯交所的網站刊發。

• 審核委員會

審核委員會於2023年12月19日成立，由三名獨立非執行董事組成。劉志紅女士為審核委員會主席，具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。於截至2025年12月31日止年度，本公司已召開三次審核委員會會議，以考慮、審閱及批准本集團的業績、審閱內部監控及風險管理系統，以及向董事會就本公司獨立核數師的委任、再度委任及免任以及其有關薪酬及委任條款提供建議。各成員出席的情況如下：

成員	已出席／ 會議次數
劉志紅女士(主席)	3/3
曾慶禮先生	3/3
謝華剛先生	3/3

審核委員會於其職權範圍及企業管治守則所載的主要職責及職務，包括但不限於以下各項：

1. 就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事會提出建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，以及任何有關其辭任或解聘的問題；
2. 按照適用的標準，檢討及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及審核程序的有效性。委員會亦與核數師討論審核性質、範疇以及申報責任；
3. 制定和實施聘請外聘核數師提供非審計服務的政策；
4. 制定、審查及監控適用於本公司僱員及董事會的行為守則；
5. 檢討本公司的財務及會計政策及實務；
6. 審閱外聘核數師的致管理層函件、核數師就會計記錄、財務賬目或控制系統向管理層提出的任何重大查詢及管理層作出的回應；
7. 與管理層討論合規和風險管理以及內部控制系統，以確保管理層已履行其職責及建立有效的系統。此討論亦包括本公司會計及財務報告職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否充足；

企業管治報告

8. 考慮董事會委託或自行就風險管理及內部控制事宜進行的主要調查結果，以及管理層對該等調查結果的回應；及
9. 確保內部及外聘核數師之間的協調，確保內部審核功能有足夠的資源運作，並在本公司內享有適當地位，以及檢討及監督其成效。

審核委員會會議的法定人數應為兩名審核委員會成員。本公司公司秘書(「公司秘書」)亦為審核委員會的秘書。

• 薪酬委員會

薪酬委員會於2023年12月19日成立，由三名獨立非執行董事組成。謝華剛先生為薪酬委員會主席。於截至2025年12月31日止年度，本公司已召開一次薪酬委員會會議，以檢討及就董事及本集團高級管理層的薪酬待遇提出建議，其中包括參考彼等的職責、責任、經驗及資格。各成員出席的情況如下：

成員	已出席／ 會議次數
謝華剛先生(主席)	1/1
劉志紅女士	1/1
曾慶禮先生	1/1

薪酬委員會已採納企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條所述的建議標準。薪酬委員會於其職權範圍及企業管治守則所載的主要職責及職務，包括但不限於以下各項：

1. 就本公司所有董事及高級管理層薪酬的政策及架構，以及就制定薪酬政策的正式及具透明度的程序，向董事會提出建議；
2. 參照董事會的企業目標及宗旨，審閱及批准管理層的薪酬建議；
3. 就個別執行董事和高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議，其中應包括實物福利、退休金權利及補償金，包括因喪失或終止其職務或任命而應支付的任何賠償金；
4. 審閱及批准任何因喪失或終止其職務或任命而應付予執行董事及高級管理層的賠償金，以確保其與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；及
5. 確保董事或其任何關聯人士並無參與釐定其薪酬。

薪酬委員會已審閱綜合財務報表附註7所披露的董事及高級管理層薪酬。截至2025年及2024年12月31日止年度本公司高級管理層成員按範圍劃分的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
薪酬範圍		
零至500,000港元	6	6

薪酬委員會會議的法定人數應為兩名薪酬委員會成員，且其中大多數應為獨立非執行董事。公司秘書亦為薪酬委員會的秘書。

• 提名委員會

提名委員會於2023年12月19日成立，由三名獨立非執行董事組成，且至少一名成員為不同性別。曾慶禮先生為提名委員會主席。於截至2025年12月31日止年度，本公司已召開一次提名委員會會議，以檢討董事會的架構、規模及多元化、評估獨立非執行董事的獨立性及考慮在股東週年大會上重新委任退任董事而向董事會提出建議。各成員出席的情況如下：

成員	已出席／會議次數
曾慶禮先生(主席)	1/1
劉志紅女士	1/1
謝華剛先生	1/1

提名委員會於其職權範圍及企業管治守則所載的主要職責及職務，包括但不限於以下各項：

1. 至少每年檢討一次董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及觀點的多樣性)，協助董事會編制董事會技能表，並就董事會的任何擬議變動提出建議，以配合公司的企業策略；
2. 物色具備合適資格擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士擔任董事或就此向董事會提出建議；
3. 評估獨立非執行董事的獨立性；
4. 就委任或重新委任董事以及董事(特別是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提出建議；
5. 就有關董事會成員多元化的政策向董事會提出建議；

企業管治報告

6. 每年評估各董事對董事會投入的時間及貢獻，以及有效履行其職責的能力；及
7. 為定期評估董事會表現提供支援。

提名委員會會議的法定人數應為兩名提名委員會成員，且其中大多數應為獨立非執行董事。公司秘書亦為提名委員會的秘書。

公司秘書

吳家齊先生(「吳先生」)，作為外部專業公司秘書服務提供商，獲本公司聘任為公司秘書。財務經理郭騰飛先生被指定為本公司的主要聯繫人，負責與吳先生就本公司事務進行溝通。

吳先生為香港會計師公會會員，並已根據上市規則第3.29條的規定接受不少於15小時的相關專業培訓。

風險管理及內部控制

本公司在設計其風險管理及內部控制框架時參考了國際公認的由Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission發佈的框架(「**COSO**框架」)，其包含以下五個要素：

- 控制環境；
- 風險評估；
- 控制活動；
- 信息溝通(包括內幕消息的處理及發佈)；及
- 監控。

董事會確認其最終負責確保本公司於本集團內建立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統，並根據企業管治守則原則D.2檢討該等系統的有效性。董事會進一步確認，該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅能就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

董事會制定了政策及程序，以識別、評估和監測與其財務、營運和合規活動相關的主要風險。管理層定期開會，以評估本集團遇到的主要風險，並設計和實施相關的內部控制。

我們的風險管理和內部控制系統的總體目的是管理(而不是消除)我們的主要風險，使其達到可接受的水平，並在董事會規定的風險承受水平內。董事會亦已檢討並信納本集團的會計、內部審計及財務匯報職能在資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算方面的充足性。

企業管治報告

本公司設有內部審計部門，由內部審計章程授權。內部審計部門具有持續監督職能，並直接和獨立地向審核委員會報告。於截至2025年12月31日止年度，本公司亦委聘一家獨立的內部控制顧問公司（「**內部控制顧問**」）來審查主要業務流程及內部控制系統、政策及程序。

董事會已根據企業管治守則的守則條文第D.2.1條，透過審閱／批准本公司的政策及程序、審閱內部控制顧問提交的獨立報告、與外聘核數師及管理層討論，以及分析本公司的整體財務、營運及合規表現，對本公司及其附屬公司的風險管理及內部控制系統的有效性進行年度審閱。該檢討涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制，且董事會確認並無發現任何重大缺失或弱點。董事會認為本公司的風險管理及內部控制制度是適當且有效的。

董事對財務報表的責任

根據企業管治守則的守則條文D.1.3條，董事承認彼等有義務根據適用的法定要求及會計準則持續編製和呈報真實及公允的財務報表。

董事確認，他們不知悉任何可能影響本公司業務的重大不確定性，或對本公司根據企業管治守則的守則條文D.1.3條持續經營的能力產生重大懷疑。

本公司核數師之薪酬

於截至2025年12月31日止年度，已付或應付本公司核數師國富浩華（香港）會計師事務所就審核及審核相關服務之薪酬總額約為人民幣1,156,000元（相當於港幣1,280,000元），而非審計服務之薪酬總額約為人民幣931,000元（相當於港幣1,020,000元）。

性別多元化

本公司致力於促進公平的工作場所實踐，禁止各種勞動力歧視，包括殘疾、宗教及性別歧視。

截至2025年12月31日，本集團的整體性別比例約為女性28%及男性72%。董事會認為這一性別多元化比例是健康和正常的比例，適合本集團的業務模式及規模，並將繼續監察及維持適當的員工性別多元化比例。

企業管治報告

主要治理政策

• 提名政策

本公司已制定提名政策，以甄選、提名及委任董事。需要考慮的主要準則及因素包括但不限於：

- 品格、誠信和聲譽；
- 技能、知識及與本集團業務及企業策略相關的經驗；
- 學術成就；
- 專業資格；
- 獨立性及客觀性；
- 可投入的時間及利益；
- 董事會繼任規劃；及
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景以及種族。

股東如欲提名他人(「候選人」)於股東大會上參選本公司董事，彼須於股東大會日期前最少七個足日向香港主要營業地點(地址為香港灣仔軒尼詩道302-308號集成中心12樓1204室)送達(i)一份提名候選人參選董事的書面意向通知；及(ii)由候選人發出當中表明其願意參選的書面通知，遞交上述通知書的期間不得早於寄發指定進行有關選舉的股東大會通告翌日開始，且有關期間應至少為七個足日。

• 董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，旨在實現董事會的平衡多元化及提高董事會表現質量。根據董事會多元化政策，提名委員會將檢討董事會的架構、人數及組成，並於適當情況下就變動向董事會作出推薦建議，以配合本公司的企業策略及確保董事會維持均衡的多元化形象。

本公司旨在任何時間維持至少有一名女性董事。提名委員會及董事會將在選擇及推薦合適的董事候選人時，藉此機會逐步增加董事會中女性董事的比例(如彼等認為合適時)。在審閱及評估董事會的組成時，提名委員會，並會考慮多方面的多元化因素，包括但不限於技能、專業經驗、知識、年齡、性別、文化及教育背景。

提名委員會負責建議可衡量的目標，以推行董事會多元化政策，並定期檢討該等目標，以確保其適當性，並確定在實現該等目標所取得的進展。

於截至2025年12月31日止年度，董事會已審視董事會多元化政策的實施情況及其有效性，並確認該政策仍然合適及有效。董事會將繼續每年檢討該政策的實施情況及有效性。

於二零二五年十二月三十一日及本報告日期，董事會共有五名董事，包括一名女性董事(佔董事會百分之二十)及四名男性董事。

• 股息政策

本公司並無股息政策。未來股息將根據組織章程細則按董事會提出的建議酌情宣派，並將取決於若干因素，包括市場狀況、策略計劃及前景、商業機會、財務狀況及經營業績、營運資金需求和預計現金需求、派付股息的法定及合同限制，以及董事會認為相關的其他因素。

• 內幕消息程序

本公司已根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XIVA部制定內幕消息政策。該政策的主要條文如下：

- 董事會應建立有效的程序，以識別和報告潛在的內幕消息；
- 董事會應對消息進行評估，並記錄評估過程及結果；
- 可能接觸到內幕消息的董事及管理層應當對未公開的內幕消息實施保密措施；
- 可能接觸到內幕消息的董事及管理層不得買賣本公司證券；及
- 董事及管理層應當在保持市場公平及知情的原則下，確保及時、公正及全面發佈內幕消息，包括在發生突發重大事件時發佈公告及／或要求停牌。

• 舉報政策及制度

本公司已根據企業管治守則的守則條文D.2.6條建立了一套由審核委員會監督的舉報政策及制度，其中：

- 我們鼓勵包括客戶、供應商、僱員及投資者在內所有類型的利益相關者向我們提交彼等確認對欺詐或違規行為的知悉或合理懷疑；
- 我們接受保密及匿名的舉報；
- 我們制定一項政策，以保護所有善意的舉報人免受歧視或報復行為；及
- 我們承諾跟進所有善意的舉報，並在必要時調查任何重大已確認或合理懷疑的欺詐或違規行為。

我們鼓勵利益相關者將彼等的舉報提交給我們位於中國的總部，或將彼等的報告通過電子郵件發送到 tsjy@zsjy.top。

企業管治報告

股東權利

- **召開股東特別大會**

董事會可在其認為適當時召開股東特別大會。

任何一名或多名本公司股東於遞交申請當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股份，在每股一票的基礎上，隨時有權透過向本公司董事會或公司秘書提出書面請求，述明要求董事會召開股東特別大會以處理請求訂明的任何事項或決議，有關大會須於遞交該請求後兩個月內舉行。

倘於遞交請求後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞交請求者可自行以同樣方式召開大會，而遞交請求者因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞交請求者作出償付。

- **向董事會進行查詢**

股東可以書面形式將彼等向董事會提出查詢及關注事項，送呈至本公司在香港的主要營業地點並交予公司秘書，地址為香港灣仔軒尼詩道302-308號集成中心12樓1204室。

- **在股東大會上提出建議的程序**

如欲於本公司股東大會上提出建議，股東須將其建議的書面通知連同其詳細聯絡資料，送呈至本公司的香港主要營業地點。有關請求須經由本公司的香港股份過戶登記處核實，待確認有關請求屬適當及符合程序後，即要求董事會將建議納入股東大會議程內。

投資者關係

• 股東的溝通

本公司致力透過年報、中期報告及公告，向股東及投資者提供有關公司財務、營運及合規表現、重要發展及重大事件的準確及及時資訊。

董事會通過多種渠道與本公司股東及投資者溝通，包括：

- 股東大會，其中(i)董事應直接與股東溝通並回答股東可能提出的問題；及(ii)所有股東均有權(a)在股東大會上發言；及(b)在股東大會上投票，但上市規則要求股東對所審議的事項投棄權票的情況除外
- 公司通訊(如中期及年度報告、通告、通函及公告)

考慮了上文詳述，現有可用的溝通渠道後，本公司已審閱股東通訊措施的實施情況及成效，並認為該等措施有效。

• 憲章文件

於截至2025年12月31日止年度，本公司組織章程細則並無作出任何修訂。本公司組織章程細則之副本已於本公司及聯交所網站刊發。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)披露本集團於2025年1月1日至2025年12月31日(「**報告期**」)在環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)的管理方法及表現。

本環境、社會及管治報告乃根據「不遵守就解釋」的原則，並根據上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》(「**環境、社會及管治報告指引**」)編製及呈報。

在擬備本環境、社會及管治報告時，管理層亦遵循「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的匯報原則。

董事會已審閱並批准本環境、社會及管治報告，確認重大環境、社會及管治問題、本公司的環境、社會及管治管理方法及相關績效均得到了公正的表述。

環境、社會及管治管治架構

董事會對環境、社會及管治治理承擔全面責任，包括識別環境、社會及管治相關風險、評估環境、社會及管治影響、確定環境、社會及管治戰略和範圍、制定相關風險管理和內部控制制度、批准本環境、社會及管治報告的披露。

董事會負責監督環境、社會及管治工作組對可持續發展目標及氣候相關風險與機遇的評估，並定期收悉相關進度匯報。為加強內部能力，本集團提供持續培訓及能力建設計劃，以提升員工在可持續發展管理及氣候相關風險評估方面的技能。

環境、社會及管治工作組由四名成員組成，包括首席執行官、財務經理、工程經理以及人力資源及行政經理，由董事會負責監督環境、社會及管治風險、實施環境、社會及管治措施、收集環境、社會及管治數據和編制本環境、社會及管治報告。環境、社會及管治工作組於2025年會面兩次。

環境、社會及管治工作組的主要特點、權限和報告責任包括：

1. 日常管理

環境、社會及管治工作組的成員是本集團的高級管理人員，負責我們業務的日常管理。

2. 行使權和信息獲取權

環境、社會及管治工作組有權獲取所有與環境、社會及管治相關的事實和信息，並聘請專家協助研究和準備環境、社會及管治事宜，費用由本公司承擔。

3. 獨立匯報

環境、社會及管治工作組有權利和責任就重要的環境、社會及管治事宜獨立向董事會報告

董事會亦已建立申訴機制，歡迎利益相關者不時提出意見，以改善我們的環境、社會及管治措施。

環境、社會及管治報告

年度內，環境、社會及管治工作組召開了兩次會議，議程包括：

- 檢討可持續發展議題及本集團各部門的進度更新
- 評估我們2024年的環境、社會及管治表現，並為2025年環境、社會及管治報告報告草擬框架
- 審閱持份者的反饋意見
- 討論氣候相關策略及相關政策更新
- 制定行業脫碳目標
- 識別及評估潛在的氣候風險因素

報告的範圍和原則

董事會在環境、社會及管治工作組的協助下，綜合考慮業務性質及規模、地理位置、監管要求、營運常規及利益相關者期望等一系列因素，確定了本公司的主要環境、社會及管治風險。

參照環境、社會及管治原則，即重要性、一致性、平衡及量化，並根據我們的評估，本報告的匯報範圍將設定在以下領域：

1. 我們設在深圳總部的業務；
2. 我們的營運涉及中國的各種建設項目；
3. 我們的營運及物流安排通過部署分包商及外包供應商間接涉及排放及自然資源的使用；
4. 我們的營運受各種安全生產相關法規的約束；及
5. 我們的營運必須遵守各項環境保護相關法規。

為減輕供應鏈面臨的氣候相關風險，我們正將氣候風險因素納入核心供應商的篩選及多元化策略中。此舉旨在降低氣候變化對農作物質與量的影響，同時減輕其對我們財務預算的長期效應。於報告期內，我們已審慎引入來自新地域來源的供應商，以提升供應鏈的韌性。

環境、社會及管治報告

利益相關者的參與

為了確定本公司的重要環境、社會及管治事宜，本公司還必須了解利益相關者的關注事項。根據相互依存和影響關係，我們確定了以下主要利益相關者。

利益相關者溝通清單

主要利益相關者	溝通渠道	利益相關者的主要關注事項
政府部門及監管機構	<ul style="list-style-type: none">✓ 監管更新通訊✓ 互動及探訪✓ 政府檢查✓ 政策發行	<ul style="list-style-type: none">• 安全生產• 遵守法律• 環境保護
投資者與股東	<ul style="list-style-type: none">✓ 公司網站及電郵✓ 股東週年大會✓ 公告及披露✓ 招股章程及中期／年度報告	<ul style="list-style-type: none">• 業績及盈利能力• 規模和產能• 供應鏈管理• 聲譽
僱員	<ul style="list-style-type: none">✓ 定期管理層會議✓ 僱員意見箱✓ 績效評估	<ul style="list-style-type: none">• 工作健康與安全• 薪酬及福利• 員工培訓
客戶	<ul style="list-style-type: none">✓ 項目管理現場檢查及溝通✓ 招股章程及中期／年度報告	<ul style="list-style-type: none">• 產品質量及定價• 工作健康與安全• 形象與聲譽• 環境保護
供應商及分包商	<ul style="list-style-type: none">✓ 供應商行為準則✓ 供應商背景調查✓ 項目管理現場檢查和溝通✓ 產品質量檢驗	<ul style="list-style-type: none">• 材料價格• 業務穩定性及可持續性• 道德與社會責任
媒體、社區及公眾	<ul style="list-style-type: none">✓ 社區活動✓ 僱員志願活動✓ 社區福利補貼	<ul style="list-style-type: none">• 社區服務• 環境保護

董事會及環境、社會及管治工作組認識到，利益相關者的參與是獲取對可持續發展的不同觀點及為我們據此作出的反饋奠定基礎。

我們正在制定計劃，以加強利益相關者的參與過程，包括擬採用環境、社會及管治調查和訪談計劃，藉以收集及交流信息及反饋意見，此舉將有助於本公司採取適當行動並改進環境，社會管治措施及匯報。

重要性評估

在我們的環境、社會及管治報告中，我們的環境、社會及管治工作組主要通過我們內部利益相關者的研究以及在業務過程中與某些利益相關者的一般溝通來收集重要的事實和信息資料。

環境、社會及管治工作組對這些事實和資料進行了評估，並將其與行業參考資料進行了整理，並根據本環境、社會及管治報告的重要性、量化指標、平衡及一致性對其進行了評估。

基於此，環境、社會及管治工作組為本環境、社會及管治報告識別了如下所示12個最受關注的環境、社會及管治事宜。董事會已審批環境、社會及管治工作組的評估。



目標與指標

儘管本集團於回顧年內的營運並未對環境造成重大影響，我們仍透過設定具體環境目標，以回應監管機構及持份者日益增長的期望，從而加強我們的承諾。於2025年，我們在實現這些目標方面取得了顯著進展。主要成果概述如下：

範圍	2022年基準年	2027年目標	2025年進展
總碳排放強度(排放量/員工)	61.24	50	逐步引進綠色設備
用水強度(用水量/員工)	41.03	35	配合供應商進度，完善項目規劃
用電強度(用電量/員工)	5,440.35	447	日常作業中實施節能措施
燃料及天然氣消耗強度(消耗量/員工)	3.63	3	採用配備環保及潔能技術的綠色作業工具及機械

環境、社會及管治報告

A. 保護我們的環境



我們維持了符合**GB/T24001-2016/13014001:2015**標準的環境管理體系認證。我們致力於將我們的業務活動對環境造成的任何不利影響降到最低。

本公司在營運中注入綠色理念，以達致以下三個目標：

- 1 盡量減少自然資源的使用
- 2 遵守所有適用的環境法律及法規
- 3 盡量減少業務對環境的影響

總體環境合規狀況

我們遵守中國的多項環境法律法規，其中包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國噪聲污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

在報告期內，我們遵守了所有與廢氣和溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生有關的適用法律及法規。我們沒有遭受任何與環境保護有關的重大索賠或處罰。

溫室氣體排放及廢氣排放

本集團有兩個主要的直接溫室氣體排放源，即項目中的柴油及電力消耗。

在項目過程中，我們通常通過客戶的電氣系統在施工現場使用電力，用於操作機械和項目工作站等。我們提倡環保理念，鼓勵僱員減少能源消耗，包括提倡節約用電（例如在非工作時間關掉公共區域的燈）和盡量減少對環境的影響。

我們的部分項目通過使用柴油發電機獲得電力供應，因此我們的氣體排放強度在很大程度上取決於主要用於項目的場地生產電力所消耗的柴油水平。本集團一直使用合格的柴油。

環境、社會及管治報告

電力一般由政府監管的電網提供，因此我們在尋找合適的電力供應方面沒有遇到任何困難。

在測量耗電量水平時，我們根據國際可持續發展標準委員會制定的最新原則，考慮了我們項目的各種耗電量，以及耗電量源自我們價值鏈的分包商的預期耗電量。

這兩個目標均提前一年在2025年實現。由於市場推動以至業務變化使我們在偏重中至大型建築業務工作中加入了較多中型化及裝修改造等較輕型工程，整體減少使用耗油耗電較多的大型機器作業。

因業務環境持續變化，我們將根據2026年情況重新制定及更新減排目標。

水資源

在我們的項目過程中，我們會消耗一定程度的水。在建築工地，水主要用於清潔(例如卡車)及一般用途。我們的項目一般不涉及消耗大量的水用於生產及生產高污染廢水。供水一般由政府監管的供水系統提供，因此我們在確定合適的水資源方面沒有遇到任何困難。

利用廢水過濾及沉澱系統(例如沉澱池)在建築工地將廢水過濾和沉澱到可接受的水平，並將處理後的水排放到合適的排水系統。

我們已達到先前設定的管理耗水量的量化目標，即在2025年將人均用水量(立方公尺)降至50。因業務環境可預見的變化，我們將根據2026年情況評估現行減排目標。

主要環境、社會及管治措施

為降低碳排放及達致柴油、電力及用水的量化目標，我們承諾推行以下措施：

1. 環境、社會及管治工作組

作為環境、社會及管治工作組，向一組管理層履行管理環境、社會及管治事務的職責，執行我們的節耗措施，監督結果並定期向董事會報告。

2. 分包商選擇

優先聘請具有清潔環境記錄或認證的分包商，以確保節能措施得到有效執行。

環境、社會及管治報告

3. 培訓

為項目團隊提供節能培訓，確保他們了解最新的節能技術。

4. 具體措施

指導環境、社會及管治工作組研究及實施具體措施，如使用質量更好的柴油，定期維護機械以減少柴油的低效消耗和相關排放，以及更好的工作調度以避免不必要的電力消耗。

5. 環境治理相關的一般實踐

繼續致力於良好的環境治理相關的一般做法，例如要求我們的分包商更好地規劃他們的物流路線，以減少資源的使用；在設備和機器不運行時關閉它們；使用節能型照明設備，如LED照明；並在空閒時關閉照明設施。

6. 綠色交通公共政策

繼續積極跟進和響應綠色交通公共政策。公共政策，如深圳市交通運輸局、深圳市發展和改革委員會、深圳市財政局及深圳市住房和建設局印發的《深圳市純電動泥頭車推廣使用實施方案》的通知，提倡使用新能源自卸車，建議淘汰老舊及低效能的自卸車。對此，我們鼓勵我們的供應商響應這些政策，採用新能源運輸，並在選擇或優先考慮供應商時納入這些因素。

7. 分包商的設備

繼續積極監督分包商對其設備、機械進行現場全面檢查和維護，確保其設備、機械始終處於良好的工作狀態，從而減少項目的無效能源消耗。

8. 設備和機械

有條件的地方優先採用節能、低耗能的作業設備和機械。對於柴油設備不可缺少的個別車型，我們優先選用環保排放的設備和機械。

我們減少範圍3排放的措施如下：

1. 根據我們的政策，我們必須在選擇供應商和分包商的過程中考慮環境合規歷史和認證。
2. 在執行層面，我們的工程部負責在項目現場進行持續監測，並不定期檢查分包商的環境合規情況。工程部將建議和監督分包商採取的補救措施，而分包商的相關環境績效計入我們對分包商的定期評估。

環境、社會及管治報告

3. 長期以來，我們一直鼓勵僱員在出行及通勤時盡可能節約能源。例如，我們的做法要求我們的僱員在出差時優先選擇經濟艙。
4. 我們根據項目的特點、複雜程度和地理位置選擇合適的供應商，並在處理沒有使用價值的廢舊設備和廢金屬之前，對處置單元的現場技術條件進行確認。我們工程部負責對供應商的資質和處置過程的合規性進行監督管理。

為推動我們的供應商(包括原材料供應商及分包商)協助本集團達成量化目標，我們設計並實施了以下定性措施：

- a. 我們對主要供應商進行了背景和績效評估。評估包括對環境和工作安全相關歷史和資格／認證的評估。我們的政策規定，管理層在選擇或使用我們的供應商時應考慮這些環境、社會及管治因素。
- b. 我們建立了一個程序，將供應商行為準則分發給我們的主要供應商，他們應通過在準則上蓋章，積極確認他們理解我們對其行為和表現的道德和環境、社會及管治期望。
- c. 在執行層面，供應商的表現，包括與環境、社會及管治相關的活動，由我們的項目經理在現場監控，並由我們的工程部進行定期檢查。項目經理及工程部負責向執行董事報告重大環境、社會及管治問題和相關解決方案。

在報告期內，我們沒有在供應商中發現任何重大的環境、社會及管治問題。

廢物管理

我們不產生危險廢物，但我們在生產過程中產生最低水平的非危險工業廢物，包括固體和液體廢物。

固體和液體廢物

本集團在項目過程中產生建築廢物及廢水。本集團已制定內部廢物管理政策。一個由項目經理領導的團隊，負責按照本地建築廢物管理慣例處理建築廢物和廢水，包括以下主要程序：

- **建築廢物**
一般情況下，我們的客戶作為項目所有者，聘請有資質的環保處置公司，在施工現場收集處置危險建築廢物。我們有把建築垃圾，主要是我們的非危險原材料的殘留物或不可重複使用的部分，拉到指定的區域的做法。我們現場的項目經理負責監控這一過程。
- **廢水**
利用廢水過濾和沉澱系統(例如沉澱池)在建築工地過濾和沉澱廢水至可接受的水平，並將處理後的水排放到合適的排水系統。風險控制小組負責監督這方面的整體合規性。

環境、社會及管治報告

項目噪音控制

在施工現場，項目管理團隊有基本的噪音控制設備。此外，本集團實施工程噪音控制的主要方式，是在法律允許及社會更能接受的時間範圍內，適當安排工程進度。我們的政策是，建築工地的噪音水平(分貝)在白天限制在70分貝，在夜間限制在55分貝。

考慮到噪音管制的整體合規情況，我們的董事認為，在報告期內，噪音排放水平已控制在上述限制之下。我們承諾在未來一段時間內繼續執行我們的政策和相關的噪音排放控制水平。環境、社會及管治工作組將繼續監測相關的合規情況。

包裝材料

由於我們業務的性質，我們使用最低限度的包裝材料。因此，公司認為這種對環境的影響是無關緊要的。

B. 管理氣候變化影響

氣候變化評估及管理

我們已透過系統性地將氣候考量納入戰略規劃，從而加強了氣候韌性。這種多層面的方法有助於在我們的公司職能、業務單位及運營場所(從採購和分包商管理到項目執行和物流)中，更好地識別和評估氣候相關風險與機遇。



在評估氣候變化對本集團的影響時，風控團隊考慮了金融穩定委員會(「金融穩定委員會」)及氣候相關財務信息披露工作組(「氣候相關財務信息披露工作組」)的建議和方法，以評估氣候變化對本集團的風險及機遇的影響。

氣候變化風險

基於氣候相關財務信息披露工作組的建議及方法，本集團將氣候變化相關風險分為兩大類：(a)與氣候變化物理影響相關的物理風險；(b)與向低碳經濟轉型相關的轉型風險。

- **物理風險**
由急性事件或長期慢性轉變導致的物理風險，並對本集團產生財務影響。
- **轉型風險**
在向低碳經濟轉型的過程中，可能會出現一些變化，這些變化可能會對我們集團產生影響，主要涉及四個關鍵領域，即政策及法律、技術、市場以及聲譽。

在此基礎上，本公司考慮以下與氣候變化相關的具體因素：

1. 國家和行業政策 — 生態環境部發佈的《中國應對氣候變化政策與行動2020年度報告》，以及住房和城鄉建設部發佈的《「十四五」建築業發展規劃》。

環境、社會及管治報告

2. 事件及事故 — 近期明顯由氣候變化引起的事件及其對本集團業務的影響，如2021年在中國，特別是河南省的強降雨事件。2025年雖未重現像2021年河南特大洪水同等規模的災難，但區域性極端降雨頻率和強度仍在持續惡化。

氣候情境分析能對潛在的氣候路徑及其對我們供應鏈和項目組合的影響進行強而有力的評估，從而支持我們制定氣候策略。在報告期內，我們採用了與政府間氣候變化專門委員會(IPCC)路徑一致的框架進行分析，以加強我們的分析能力，重點關注氣候變化可能如何影響項目進度、原材料成本及供應鏈的連續性。

下表概述了本集團在短期(1-3年)、中期(4-5年)及長期(5年以上)時間範圍內所面臨的氣候相關風險與機遇。

相關風險 (按氣候相關財務 信息披露工作組 標準)		氣候變化對本集團的影響	潛在 影響程度	緩解措施
明顯由氣候變化 引起的強降雨 事件	物理風險	強降雨(6級或以上)將影響 我方客戶的項目進度，或 可能在一定程度上對施工 現場的工程造成物理損壞	中等	本集團一直在監測物理風險 的趨勢，並將進一步加強 監測和披露控制
	物理風險	強降雨可能在一定程度上影 響我們主要物料供應鏈的 穩定性	低	本集團一直並將繼續保持多 元化的供應商基礎，以保 持彈性水平並減輕影響
「十四五」建築業發 展規劃	轉型風險 (中長期)	我們的主要客戶是政府、國 有企業「國有企業」及大型 發展商，隨著時間的推移 及國家政策的要求，他們 可能更傾向於綠色施工團 隊	低	本集團一直並將繼續保持有 效的環境資格，並將在未 來投入必要的資源以獲得 新要求的資格
	轉型風險 (中長期)	相關政府部門將會組織更多 的檢查及收緊許可條件， 這可能會影響我們選擇供 應商的依據	低	本集團一直並將繼續實施有 效的供應商評估體系，包 括從環境角度定期監測其 主要供應商的計劃，每年 不少於一次

環境、社會及管治報告

本公司認為，物理風險是固有的，本集團無法完全控制氣候變化的這種外部和內在影響。然而，本集團致力於監測並在必要時通過我們的披露制度(例如項目層面的每週項目報告制度及董事會層面的每月管理報告制度)向市場披露對該等嚴重事件(例如強降雨)的影響。

董事會認為，主要由政策變化和市場預期驅動的轉型風險更易於管理，並且本集團有緩沖時間採用或調整新程序以應對這些變化。

氣候變化相關機遇

根據氣候相關財務信息披露工作組的建議，本公司亦考慮並分類了以下氣候變化相關的機遇：

機遇

產品及服務	開發可持續的健康產品以提升競爭力	短期/中期	增加收入，提升在綠色建築市場的佔有率
韌性	加強應對氣候變化的適應能力，以更好地管理相關風險並把握機遇	中期/長期	通過更好的風險管理，減少非計劃性停機帶來的運營成本
資源效率	提升整體業務運營的資源效率	短期/中期	通過同期提升各項目效率，降低運營成本
能源來源	將能源消耗轉向低排放來源，從而實現潛在的排放節省	中期/長期	通過逐步優化我們的供應鏈及主要供應商，提升效率

氣候策略與決策制定

我們系統性地衡量和管理氣候相關風險，同時減少運營和供應鏈的排放。秉持對可持續發展的承諾，我們的氣候策略旨在平衡本集團對氣候相關風險的貢獻與敞口。董事會的戰略方針通過以下四大支柱在整個組織中貫徹執行：

- **可持續採購**：通過支持供應商採取氣候友好型實踐，包括鼓勵使用新能源車輛及優先選擇具有良好環保資質的供應商，加速向可持續供應鏈轉型。
- **價值保護**：增強對影響我們項目現場、辦公室及其他運營資產的實體氣候風險的抵禦能力。
- **減排行動**：減少直接運營排放，同時與主要供應商和分包商合作，降低我們項目的碳足跡。

環境、社會及管治報告

- **風險管理**：識別和評估氣候風險，並將其納入我們的企業風險管理實踐和治理框架中。

圍繞這些戰略目標制定了風險緩解／適應及把握機遇的行動，其當前及預期的跨時間範圍財務影響如下：

戰略目標	當前及預期財務影響	影響時間範圍	把握機遇的行動
風險管理	改善項目組合風險狀況	短期／中期	將氣候影響評估擴展至更廣泛的風險與機遇類型
減排行動	透過規避擱淺風險提升生產設備價值	持續性	實施節能措施與實踐
	加強與主要供應商合作以提高效率	持續性	加強範圍三排放管理
價值保護	提升資產韌性價值 增強供應鏈穩定性	持續性	豐富員工培訓內容，納入應急響應程序
可持續採購	因採用可持續供應商的高品質材料而產生較高的採購成本	短期／中期	利用可追溯的綠色資質，獲得綠色建築項目資格，從而實現溢價定價

本公司認為，在本集團的背景下，氣候變化影響的機會應該有以下兩個細化領域。本公司亦評估了本集團能夠把握這些機遇的狀況。

1. 本集團保持並將繼續保持多元化的供應商基礎，以使本公司在建立供應鏈彈性方面具有穩定的競爭優勢。
2. 本集團保持並將繼續保持相關的產品質量保證程序和相關的環境相關證書，以使本公司在傾向於從更環保的公司採購的市場中具有穩定的競爭優勢。

為確保有效執行，本集團正在制定一個強而有力的轉型計劃，該計劃得到一個全面的實施框架支持，以協調內部資源和流程。我們的實施計劃聚焦於以下五個關鍵領域：

- **優化組織架構與流程**：加強跨部門協調，將氣候考量融入日常運營，涵蓋採購、分包商管理、項目執行及物流等環節。
- **將氣候考量納入薪酬制度**：透過將氣候相關績效指標納入相關職位的考核，使薪酬架構與ESG目標保持一致，強化問責機制並激勵進展。

環境、社會及管治報告

- **確保資源配置與供應商評估：**投入足夠的財務及非財務資源支持氣候倡議，同時加強對供應商和分包商的評估，確保其符合我們的可持續發展目標。
- **強化數據收集系統：**提升我們在整個運營和供應鏈中追蹤、衡量及報告氣候相關數據(包括能源消耗、燃料使用及分包商排放)的能力。
- **建立供應鏈韌性：**實現供應商基礎多元化，以減輕氣候相關風險對材料供應和物流的影響，確保項目執行的長期穩定性。

作為此項基礎工作的一部分，本集團已衡量了其易受實體氣候風險影響的項目和資產的比例，目前正在量化已識別的轉型風險與機遇所帶來的財務影響。此量化評估將為戰略資源配置和風險管理決策提供依據。與此同時，我們正在開發一個穩健的方法論，以確保在未來報告中準確、透明地披露我們與氣候相關的資本支出(包括對節能設備和綠色施工實踐的投資)，從而加強問責制和持份者信心。

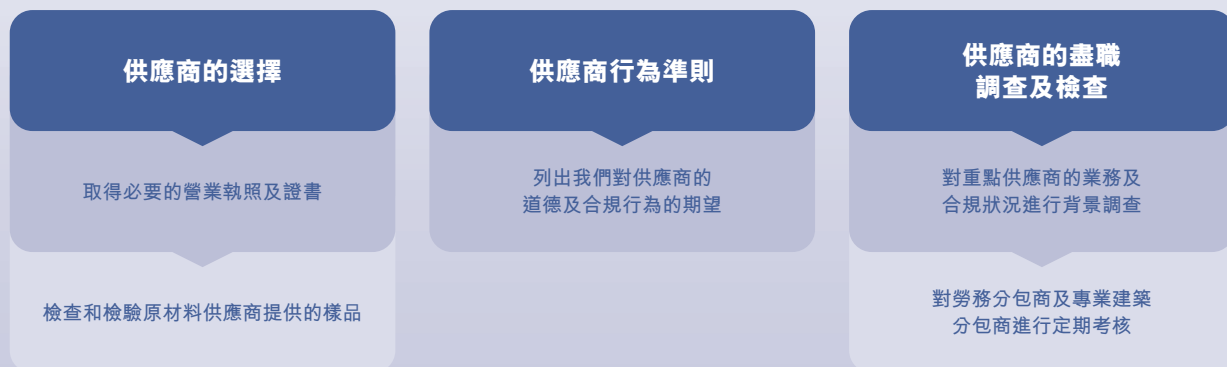
除上述工作外，本集團尚未建立內部碳定價機制；然而，我們正積極監測碳相關法規和市場趨勢，以評估其對我們未來方針和長期策略的潛在相關性。在碳市場方面，本集團目前未參與碳信用交易或碳抵銷計劃。然而，我們積極關注市場發展和監管趨勢，並正在評估高質量碳信用作為我們更廣泛脫碳策略中輔助工具的潛在作用。

C. 供應鏈管理

在報告期內，我們共有40家重點供應商(2024年：38)。

我們的重點供應商是指原材料供應商、機械設備租賃服務供應商、勞務分包商及對我們日常業務影響較大的專業建築分包商。這些供應商均位於中國，主要在深圳。

在管理重點供應商方面，我們採取了以下措施：



環境、社會及管治報告

本集團非常重視其供應鏈的潛在環境及社會風險管理。

本集團採用嚴格及標準化的採購系統及供應商遴選程序，包括透過背景調查及年度質素評估，定期評估供應商是否符合環境、質素、社會、企業管治及商業道德標準。

在這個過程中，我們集團的管理層一般會評估供應商的環境、社會及管治相關資質、許可證和合規記錄，並傾向於選擇沒有重大違規或不道德行為的供應商。我們將考慮終止或不再與可能導致或已經導致重大環境、社會及管治影響的公司或供應商的合作關係。

本集團高度重視供應商的道德標準及環境、社會及管治意識，因此制定並向更具戰略意義的供應商分發了供應商行為準則，並獲得了他們的理解確認。我們要求供應商滿足本集團對人權、反貪污及環境保護的期望。

根據標準分包協議，分包商必須遵守有關安全文明生產的相關規定，並應對任何第三方因分包商的違規行為而遭受的一切傷害及／或金錢損失負責。

D. 對產品質量的承諾



我們已獲得**GB/T19001-2016/ISO9001:2015** **GB/T50430-2017**和**GB/T19001-2016/ISO9001:2015**質量管理體系認證證書。

我們致力於提供高品質的產品及服務。

由於業務的性質，我們的運營及產品都受到高度的產品責任，特別是在及時及可靠的基礎上滿足客戶的安全和監管要求。除了我們的標準配方及安全措施，我們還通過質量控制及運營管理來管理我們的產品質量問題。

質量控制管理

我們努力為客戶提供優質的服務。

我們的項目管理團隊在工程部的支持下，負責質量管理和監督我們建築項目的工程質量。

我們的董事相信，提供及時、安全和優質的建築服務對我們集團的聲譽和成功至關重要。因此，我們實施了嚴格的質量控制程序，並保存了涵蓋建築項目生命周期的各個方面和階段的相關報告記錄，從選擇供應商和服務提供商、採購原材料、實施到項目完成。

環境、社會及管治報告

我們在運營的各個階段實施了多項關鍵措施，以確保我們的產品安全並符合客戶的要求，我們的產品責任可以基本履行，如下表所示。

各運營階段	關鍵措施
原料檢驗	我們檢查來料，以確保它們符合我們的項目要求、技術規範和適用的國家及／或行業質量標準。本集團通常會檢查該等原材料的產品證書及／或質量分析報告，並對某些原材料進行抽樣和測試，以確保其在我們的建設項目中使用之前的質量。有缺陷或不符合我們要求、規格或標準的原材料將退還給供應商。
分包商	我們要求分包商在施工過程中遵守我們的質量控制措施，達到我們的質量標準。
內部記錄	我們建立了項目管理和控制程序，並按照該程序進行建築工程，以確保我們符合建築合同要求以及適用的中國法律要求。我們的項目管理團隊被要求在施工過程中保存相關報告及記錄，以記錄施工進度、檢驗結果、質量和問題，以供內部記錄和外部提交給獨立的合格實驗室或機構以及相關政府部門。
項目的質量控制	我們的項目管理團隊密切監控整個建設項目的項目質量控制，以確保及時及滿意地完成。在我們的項目完成後，但在我們的客戶接受完成的項目之前，我們將在內部進行質量及安全檢查，以確保所有工程符合合同規範和技術規範。

在報告期內，我們沒有遇到任何材料質量問題，也沒有收到客戶對我們建築項目質量的任何重大投訴。

知識產權、消費者數據私隱政策

公司高度尊重知識產權保護及消費者數據。在經營過程中，我們可能會接觸到客戶的知識產權或機密數據，如專利、商標、版權及商業秘密(如產品設計)、個性化信息或合同文件。

我們的政策是，我們只會按照最初提供給我們或我們收集這些知識產權或客戶數據的目的使用及／或存儲這些知識產權或客戶數據。我們禁止公司僱員未經授權使用或泄露知識產權的各種行為。本公司將對侵犯知識產權和消費者數據的行為採取適當的行動，包括終止僱傭或法律訴訟。

廣告及標籤

本公司在廣告方面採取謹慎的做法，特別是在招標過程中。有一個指定的招標團隊準備審查招標文件，我們的資料將被仔細記錄及審查。

我們的合規狀況

在報告期內，我們已遵守所有有關產品責任、廣告及標籤及私隱事宜的適用法律及規例。在報告期內，我們沒有遭受任何與產品品質相關的重大產品召回、責任索賠或未通過監管檢查的事宜。

E. 關愛我們的僱員

我們致力於為僱員提供安全及公平的工作環境。

多元化

截至2025年12月31日，我們共僱用了230名員工(2024年：237)。按地區劃分，所有全職員工基本上於中國居住及工作。在報告期內，本公司並無聘用兼職或臨時員工。

在報告期內，員工的整體僱員流失率為46.5%(2024：42.7%)。88.4%的流失員工為前線基礎員工，由於通常依賴臨時/季節性勞動力，於輕工業而言屬於正常範圍。

平等機會



我們致力於營造及維護公平的工作場所，以及重視各就業階段的平等機會及多元化(包括員工的薪酬、招聘、培訓及晉升)。

我們的僱員不會因性別、年齡、殘疾、婚姻狀況、性取向、種族、宗教、物質、國籍或族裔而受到歧視。

就業及薪酬

我們與僱員簽訂標準的僱傭合同，其中包含保密條款及標準契約。

本集團正積極將氣候相關考量納入薪酬架構，以使其薪酬政策及實踐與ESG策略保持一致。

我們努力提供有競爭力的薪酬待遇及各種福利來吸引及留住人才。我們根據僱員的工作範圍、職責及業績來支付薪酬，並可酌情獲得績效獎金。

勞工標準



我們致力於維護我們的勞工標準、並鼓勵僱員進行坦誠及尊重的對話，以探索及識別可行的解決方案。我們禁止使用童工及強迫勞動。我們嚴格遵守《未成年人保護法》以及《禁止使用童工規定》等國家相關法律要求。

我們的招聘過程要求我們檢查申請人的身份證明文件，並對申請人進行面試。如果我們發現任何形式的強迫勞動或童工，我們將立即退出此類活動，調查原因並對相關人員採取法律行動。

我們的合規狀況

在報告期內，我們一直遵守中國與勞工標準相關的法律法規，例如與薪酬及解僱、招聘及晉升、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利。

環境、社會及管治報告

F. 發展及培訓



本公司鼓勵並支持董事及僱員接受培訓，以促進員工及公司的業務合規及可持續發展。

初期，我們要求新僱員在入職前參加入職培訓，並接受在職培訓。一般來說，培訓的領域與他們的工作範圍和各自部門的職責有關。典型的培訓主題通常涉及行為準則、工作職責及工作安全、僱員疾病及傳染病。

我們所有董事，包括獨立非執行董事，都參加了由法律專業人士提供的培訓，主要涵蓋董事職責及上市規則合規等主題。

我們的員工培訓主要涵蓋安全生產、職業技能及知識、會計及合規等領域，例如建築安全。以下為按性別及等級劃分的培訓數據。

G. 安全第一



我們已獲得**GB/T45001-2020/13045001:2018**標準職業健康安全管理體系認證。

我們工程部的高級管理人員負責制定及監督我們的職業健康及安全政策，並確保我們符合國家標準，我們建設項目的各個項目經理負責在整個項目生命週期內監督和監督工作安全措施的實施。

我們的三層職業體系

由於我們所經營的行業性質，我們在建築工地固有較高的職業安全風險。我們高度重視僱員的職業安全，因此建立了三層職業安全體系。

1. 標準設定

- ✓ 我們制定了內部安全政策，例如安全管理協議，其中規定了我們的主要要求及職業安全標準。
- ✓ 我們有適當的制度，要求我們的分包商遵守我們的職業安全要求及標準。根據我們與分包商簽訂的典型分包協議，我們的分包商主要負責遵守安全標準，對其工人進行培訓，並監督他們遵守安全措施和程序。
- ✓ 在項目工程開始之前，我們為我們的僱員及分包商的工人提供必要和相關的安全工作培訓及相關測試，並獲得他們對相關安全標準的理解的確認。

2. 具體的安全防護措施

- ✓ 在項目工作開始前，我們為僱員及分包商的工人提供必要的工作安全工具，如頭盔及安全吊帶。
- ✓ 我們在項目期間檢查本集團或分包商的必要安全設施及措施，並定期發佈檢查及後續報告。
- ✓ 對於較大或風險較高的項目，我們進行更高層次或相對更獨立的現場檢查或專題檢查，並密切監測項目的進展情況，包括工程安全問題，並出具檢查及後續報告。

3. 事故報告

- ✓ 我們的項目經理必須在事件發生後24小時內向風險控制團隊報告任何嚴重事故，包括與安全相關的事宜。

根據國務院於2007年4月9日發佈並於2007年6月1日起生效的《生產安全事故報告和調查處理條例》，應報告的建築事故分為四類：

- (i) 特別重大事故
- (ii) 重大事故
- (iii) 較大事故
- (iv) 一般事故

在報告期內，本集團未發生上述四類事故中任何需報告的事故。因此，我們在報告期內均無可報告事故率及相關失時工傷頻率。

我們的合規狀況

在報告期內，我們一直遵守中華人民共和國有關職業健康安全的法律法規，包括但不限於《中華人民共和國職業病防治法》、《工作場所職業衛生監督管理規定》及《工傷保險條例》。

我們沒有遇到任何導致嚴重工傷或死亡的事件和事故，我們也沒有收到任何與工作安全及健康有關的重大工作人員索賠。

H. 堅守誠信

反貪污

我們制定了反貪污政策，以保持誠實、正直和信任的高標準，並禁止一切形式的賄賂及回扣。我們禁止董事及僱員在開展業務過程中提供或接受過多的禮品及利益。在存在利益衝突的情況下，我們要求僱員脫離此類活動，或及時完整地向我們的董事報告。

環境、社會及管治報告

公司已推出反貪污培訓輪換計劃。



截至本報告日期，公司擬通過專業組織方式，優先對董事、管理層及一線項目管理人員進行反貪污培訓。我們還將以兩年輪換計劃的形式向管理層提供此類培訓，目標是在兩年內實現100%的培訓覆蓋率。

然而，我們已為所有董事及高級管理人員提供由香港法定的獨立反貪污機構出版的反貪污指引，作為培訓資料並作為我們加強合乎道德的運營的參考資料。

舉報政策

我們的人力資源部是第一線的溝通渠道，我們的僱員可以通過它提出他們想與管理層溝通的事項。

我們還實施了舉報政策，對欺詐、不當、瀆職及不遵守我們內部政策或法律法規的行為起到威懾和監督作用。善意舉報人亦可通過電子郵件：tsjy@zsjy.top向我們提交報告。舉報報告將首先由我們的內部審計部門進行審查，倘若成立，將上報予審核委員會。

我們的舉報政策有一個保護條款，根據該條款，我們禁止以善意舉報人的舉報為由對善意舉報人進行各種騷擾及歧視。

在報告期內，我們沒有收到任何重大的檢舉報告。

我們的合規狀況

在報告期內，我們一直遵守有關賄賂、敲詐勒索、欺詐和洗錢的相關法律及法規。我們沒有遇到任何針對本公司、董事和僱員的反貪污確認案件、事件、舉報、強制執行和/或法律訴訟。



I. 關愛我們的社區



於2025年，我們的董事會指示環境、社會及管治工作小組按以下方向在優先推動社區貢獻：

- (1) 關鍵措施的策略預算；
- (2) 促進員工參與社區關懷計劃；及
- (3) 將這種精神融入企業文化。

本集團於2025年的社區貢獻，主要聚焦鄉村振興及透過教育支援和關愛弱勢群體進行的精準扶貧工作。我們的各項措施均以營運所在社區創造持久正面影響為目標。本年度貢獻的重點範疇如下：

- ✓ **教育支援**：我們致力賦能下一代，提供教育機會，包括向廣西百色指定地區經濟困難家庭的學生提供獎學金及助學金，確保他們能持續接受教育，並降低輟學率。

環境、社會及管治報告

- ✓ **社區福利與關懷：**我們致力提升弱勢社群成員的福祉，包括向困難家庭及殘疾人士提供經濟援助及慰問金，解決即時民生需求，促進社會共融。

投入的資源

於2025年，本集團於社區服務方面投入共約60小時，此外，為正式化並長期維持對社區的承諾，本集團與本地社區合作，參與有關設施的設立。作為該計劃的主要推動力量，本集團捐出現金人民幣50,000元。

未來展望

展望未來，本集團擬深化本地社區合作，探索創新的幫扶模式，我們將持續發揮在建築及基礎設施領域的核心能力，助力區域協調發展及共同富裕的實現，並將社會責任理念進一步融入本集團的企業文化之中。

附錄一

可持續發展關鍵績效指標

關鍵績效指標	單位	2024	2025
A1.1 氮氧化物排放量	噸二氧化碳當量	37	5
SO _x 排放量	噸二氧化碳當量	2	0
顆粒物	噸二氧化碳當量	1	0
A1.2 溫室氣體排放量(範圍一) ⁴	噸二氧化碳當量	995	48
溫室氣體排放量(範圍二)	噸二氧化碳當量	1,034	72
溫室氣體排放量(範圍三) ⁷	噸二氧化碳當量	30,465	10,237
溫室氣體總排放量(範圍一+二+三)	噸二氧化碳當量	32,494	10,357
溫室氣體密度(溫室氣體總排放量/僱傭人數)	噸二氧化碳當量/員工	137	45
A2.1 電力總耗量	千瓦時	1,292,454	102,731
電力耗量密度(電力總耗量/僱傭人數)	千瓦時/員工	5,453	446
柴油總耗量 ⁴	公升	425	920
柴油耗量密度(柴油總耗量/僱傭人數)	公升/員工	2	8
A2.2 總耗水量 ⁷	立方米	92,836	7,950
耗水耗量密度(總耗水量/僱傭人數)	立方米/員工	391	35

環境關鍵績效指標說明：

1. 環境關鍵績效指標披露時間範圍覆蓋2025年1月1日至2025年12月31日。
2. 環境關鍵績效指標披露實體範圍覆蓋本集團總部及其附屬公司的於中國境內所有辦公區域。

環境、社會及管治報告

3. 排放係數來源：計算排放物時，管道天然氣的排放係數參考中華人民共和國生態環境部《排放源統計調查產排污核算方法和係數手冊》，車輛排放參考聯交所《環境關鍵績效指標匯報指引》；計算溫室氣體排放量時，管道天然氣排放係數及熱力排放係數參考中華人民共和國國家發展和改革委員會《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南》，電力排放係數參考中華人民共和國生態環境部《關於做好2023–2025年發電企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》，其他能源的排放係數參考聯交所《環境關鍵績效指標匯報指引》；各類能源能耗熱值換算係數參考中華人民共和國國家發展和改革委員會《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南》。
4. 2024年度業務重組以來使用大型機器的業務明顯減少，業務較多比例為綠化改造及室外配套加固或維修工程，以至柴油、水、電力耗用大為減少。
5. 有害廢棄物為廢棄電池和廢棄墨盒/硒鼓，全年總耗用數量不多，影響微少並無專門管理。
6. 無害廢棄物為行政辦公產生的生活垃圾和辦公廢紙，因逐步實行無紙化辦公，使全年耗用量微不足道。
7. 總耗水量來自政府供水。

社會關鍵績效指標

B1 按性別、職級、年齡組別及工作地區劃分的僱員總數及流失率

員工統計數據		B1.1 年末僱員 人數(單位：人)	B1.2 僱員流失率 ³
類別			
按性別劃分	男性	165	49.7%
	女性	65	38.5%
按年齡組別劃分	30歲及以下	40	72.5%
	30至50歲	166	43.4%
	50歲及以上	24	25.0%
按職級劃分	中級及高級管理層	26	7.7%
	普通員工	204	51.5%
按工作地區劃分	中華人民共和國	230	46.5%

社會關鍵績效指標B1說明：

1. 社會關鍵績效指標數據包含本集團財務報表範圍的所有實體。
2. 我們沒有兼職或臨時員工。
3. 員工流失率 = 流失人數 / 僱員總數 × 100。

B2 健康與安全

	2023	2024	2025
因工受傷宗數			
操作機械時	0	1	1
受硬件撞擊	0	0	0
其他輕微損傷	4	6	0
因工受傷而損失工作日數	0	0	0

B3 發展與培訓

類別		受訓僱員百分比 ¹	僱員平均受訓 (小時/人) ²
按性別劃分	男性	100%	1.1
	女性	100%	1.3
按職級劃分	中級及高級管理層	100%	6.4
	普通員工	51%	0.5

社會關鍵績效指標B3說明：

1. 受訓僱員百分比 = 該類別的受訓僱員總人數 / 受訓僱員總人數。
2. 僱員完成受訓的平均時數 = 該類別僱員受訓總時數 / 該類別僱員總數。

董事會報告

董事會茲提呈截至2025年12月31日止年度之報告及經審核綜合財務報表。

主要活動及業務回顧

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事提供建築服務。

香港公司條例附表5要求的該等活動之進一步討論及分析(包括主要風險及本集團面臨之不確定性討論以及本集團業務的可能未來發展揭示)載列於本年報「管理層討論與分析」及「企業管治報告 – 風險管理及內部控制」一節中。本集團的環境政策與表現及、遵守對本集團有重大影響的法律及規例，以及與僱員、顧客及供應商的重要關係的討論載列於本年報「環境、社會及管治報告」一節中。該等討論與分析構成本董事會報告的一部分。

業績及分配

本集團截至2025年12月31日止年度的業績載列於本年報第67至135頁的綜合財務報表內。董事不建議於本年度派付任何末期股息(2024年：無)。

主要客戶及供應商

於截至2025年12月31日止年度，本集團五大客戶合計及最大客戶分別佔本集團總收益的約34.1%及10.2%。

於截至2025年12月31日止年度，本集團五大供應商合計及最大供應商分別佔本集團總採購的約15.3%及4.0%。

於截至2025年12月31日止年度，概無董事、彼等之緊密聯繫人或本公司任何股東(據董事所知，為擁有本公司已發行股份的5%以上者)於任何該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

董事

於截至2025年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司董事為：

執行董事

桑先鋒先生，主席
冼玉榮先生，首席執行官

獨立非執行董事

劉志紅女士
曾慶禮先生
謝華剛先生

根據本公司組織章程細則第84(1)條，冼玉榮先生及劉志紅女士將於應屆股東週年大會上輪值退任及符合資格並願意膺選連任。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立任期為自上市日期起計初步為期三年的服務合同。本公司已將該等服務合同進一步續訂三年，自2026年1月9日起生效。各董事有權收取與公司協定之酬金及法定退休計劃之福利。此外，各執行董事有權享有將由本公司薪酬委員會建議並由董事會釐定的酌情花紅，花紅金額參照本集團的經營業績及有關執行董事的表現釐定。

各獨立非執行董事已與本公司訂立任期為自上市日期起計初步為期三年的服務合同。本公司已將該等服務合同進一步續訂三年，自2026年1月9日起生效。各董事有權收取與公司協定之酬金。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的本公司董事概無訂立本公司或其任何附屬公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

於截至2025年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2025年12月31日，董事或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第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
桑先鋒先生	受控法團權益	284,172,240 (L) ⁽²⁾	38.33%
冼玉榮先生	受控法團權益	71,040,560 (L) ⁽³⁾	9.58%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. 指由桑先鋒先生全資擁有的中深亨泰資本有限公司(「中深亨泰」)持有的股份。
3. 指由冼玉榮先生全資擁有的中深持泰資本有限公司(「中深持泰」)持有的股份。

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	股權百分比
桑先鋒先生	中深亨泰	實益擁有人	100 ^(附註)	100%

附註：桑先鋒先生實益擁有中深亨泰全部已發行股本。桑先鋒先生亦為中深亨泰唯一董事。

除本報告所披露者外，於2025年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東對本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年12月31日，據董事所知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉或記錄於證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內：

主要股東姓名	身份	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
中深亨泰	實益擁有人	284,172,240 (L)	38.33%
中深持泰	實益擁有人	71,040,560 (L)	9.58%
金巍女士	配偶權益	71,040,560 (L) ⁽²⁾	9.58%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. 金巍女士為冼玉榮先生的配偶。根據證券及期貨條例，金巍女士被視為於冼玉榮先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於2025年12月31日，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益，或需要記錄於證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。

董事於交易、安排或合約中的重大權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立董事或其關連實體（具有香港公司條例第486條所界定涵義）於其中擁有直接或間接重大權益，並且於2025年12月31日或報告期間任何時間仍然存續的重大交易、安排或合約。截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東之間並無訂立重大合約或任何安排。

關聯交易及持續關聯交易

於截至2025年12月31日止年度，本集團並未訂立任何須根據上市規則第14A章披露為關聯交易或持續關聯交易的交易。

於截至2025年12月31日止年度，概無其他本集團與本公司控股股東（定義見上市規則）或其附屬公司之間的重大合同，包括服務合同。

董事會報告

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法律並無規定本公司須按現有股東持股比例向彼等發售新股之優先購買權之條文。

獲准許彌償條文

董事及員工的責任保險目前已備妥，以保障董事免受第三方向其索償所產生之潛在費用及債務影響。

稅項減免

董事並無注意到股東因持有股份而享有任何稅項減免。

競爭權益

於截至2024年12月31日止年度及直至本報告日期，概無控股股東(即中深亨泰及桑先鋒先生)、董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(除本集團經營的業務之外之業務)中擁有權益。於2026年1月完成收購事項後，中深亨泰及桑先鋒先生不再為本公司的控股股東。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬主要根據各僱員的職位職責、工作經驗、資格、工作表現、服務年限以及當時的市場狀況而釐定。除基本工資外，本集團可能會根據本集團業績及個別員工的表現發放獎金。其他員工福利包括提供退休福利及醫療福利。薪酬委員會參考董事的職責、工作量、投入本集團的時間及本集團的表現，審查及釐定董事的薪酬及補償待遇。

合規顧問權益

根據上市規則第3A.19條，本公司已委任滙富融資有限公司為合規顧問(「合規顧問」)。除本公司與合規顧問所訂立的合規顧問協議外，合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人概無與本公司有關須知會本公司的任何權益。

獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的獨立性確認，並認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

管理合約

於截至2025年12月31日止年度並未訂立或存續有關管理及執行本集團全部或任何重要部份業務的合約。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司及其附屬公司並未購買、出售或贖回本公司的任何已上市證券。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

儲備

本集團及本公司的儲備於截至2025年12月31日止年度的變動詳情分別載於第70頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註30(a)。

可供分派儲備

根據開曼群島適用法定條文，於2025年12月31日，本公司可供分派予本公司股東的儲備金額約為人民幣495.0百萬元。

公眾持股量充足

根據本公司於本年報日期可得之公開資料及就本公司董事所知，本公司於截至2025年12月31日止年度及直至本報告日期根據上市規則維持規定的公眾持股量。

董事會報告

資產負債表日期後事項

收購事項已於2026年1月15日完成，而本公司已配發及發行合共402,971,698股股份，以償付代價。更多詳情請參閱本公司日期為2025年11月6日及2026年1月15日的公告，以及日期為2025年12月17日的通函。

除上文所披露外，本公司報告期末後及截至本報告日期並無發生對本集團產生重大影響的重大事件。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司即將召開的應屆股東週年大會計劃將於2026年5月18日(星期一)舉行(「**2026年股東週年大會**」)。為確定有權出席及將於2026年股東週年大會上投票之資格，本公司將於2026年5月12日(星期二)至2026年5月18日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保符合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2026年5月16日(星期六)下午4時30分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師，自2024年9月30日起生效。董事會決議委任國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「**國富浩華**」)，自2024年9月30日起填補因上述辭任而產生的臨時空缺。詳情請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告。

本集團於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已獲國富浩華審核。國富浩華退任並符合資格及願意再獲委任。重新委任國富浩華為本公司核數師的決議案將於2026年股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席
桑先鋒

香港，2026年3月17日



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

致中深建業控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們的意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核中深建業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第67至135頁的綜合財務報表，當中包括於2025年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(以下簡稱「**香港財務報告準則**」)真實而中肯地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合資產負債表及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關要求，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項與建築合約的收入確認以及貿易應收款項及合約資產的減值評估有關。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

建築合約的收入確認

請參閱綜合財務報表附註2.17及5。

於截至2025年12月31日止年度，建築合約的收入為人民幣425,318,000元。

建築合約的收入使用投入法於合約期內確認，投入法根據 貴集團所產生實際建設成本佔各項目預算成本總額的百分比衡量履約義務的進度情況。

我們將審計重點投放於建築合約的收入確認乃由於管理層於估計預算成本總額時運用判斷。

我們有關建築合約的收入確認的程序包括：

- 了解管理層的內部控制以及建築合約的收入和成本確認過程，並通過考慮估計的不確定性程度和其他固有風險因素(如主觀性)的水準來評估重大錯報的固有風險；
- 以抽樣方式評估和測試關於確認合約收入與合約預算成本的關鍵控制，包括管理層對專案預算的批准；
- 通過核對至與客戶簽訂的合約條款，抽樣測試合約金額的準確性；
- 抽樣測試將本年度已竣已決項目的實際成本與上期末的該項目的合約預計成本進行對比，以評估管理層估計流程的有效性；
- 抽樣測試當期已發生的施工成本，核對至支持性文件，如從供應商處收到的發票，並對施工成本實施截止性測試；
- 抽樣檢查項目預計剩餘需發生成本，核對至支持性文件，如從供應商和分包商處收到的報價單；
- 抽樣選取工程項目進行現場參觀走訪，觀察工程項目的實際進展情況；及
- 抽樣檢查已確認收入和完工進度計算的準確性。

根據我們進行的審計程序，我們發現，管理層就建築合約的收入確認所作判斷得到證據支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項及合約資產減值評估

請參閱綜合財務報表附註3.1(b)(ii)、4(b)及17。

於2025年12月31日，本集團的貿易應收款項及合約資產總額為人民幣1,238百萬元，已就此作出減值撥備人民幣42百萬元。

本集團應用相關會計準則所允許的簡化方法計量預期信貸虧損，該方法對所有貿易應收款項及合約資產使用存續期預期信貸虧損模型，並根據類似信貸風險特徵進行分組。預期信貸虧損乃按過往付款記錄、行業歷史信貸虧損率及外部信貸評級機構公佈的數據而釐定，並經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

由於貿易應收款項及合約資產結餘金額重大，且管理層在評估貿易應收款項及合約資產減值時所應用的重大判斷涉及複雜性及主觀性，我們將其視為一項關鍵審計事項。

我們有關貿易應收款項及合約資產減值評估的程序包括：

- 我們了解管理層對貿易應收款項及合約資產減值的內部控制及評估程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動以及易受管理層偏見或欺詐影響的程度)的水平，評估了重大錯報的固有風險；
- 我們評估了在釐定貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損時所採納關鍵假設的合理性。我們透過評估本集團過往產生的實際信貸虧損，評估了過往違約虧損率。在我們內部估值專家的參與下，我們參考公開資料，評估了根據前瞻性宏觀經濟數據對過往違約虧損率作出的調整；
- 我們以抽樣方式，將賬齡分析中的項目追溯至相關證明文件，以測試貿易應收款項及合約資產賬齡分析的準確性；
- 我們測試了預期信貸虧損計算的數學準確性；及
- 我們以抽樣方式，檢查了與於2025年12月31日的貿易應收款項及合約資產相關的期後現金收款。

根據已進行的工作，我們認為管理層在評估貿易應收款項及合約資產減值時所作的判斷，得到我們所獲證據支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體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，並按照協定委聘條款僅向 閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，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上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃並執行集團審計，以取得與 貴集團內實體或業務單位財務資料相關的充分適當審計證據，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而執行的審計工作。我們仍對我們的審計意見負全責。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，所採取消除威脅的行動或採納的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是趙龍生。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，2026年3月17日

趙龍生
執業證書編號：P08091

綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	5	425,318	750,556
收益成本	6	(409,163)	(709,215)
毛利		16,155	41,341
行政開支	6	(42,413)	(40,030)
金融資產及合約資產(減值虧損)/減值虧損撥回	3.1(b)	(9,621)	1,221
其他收入及收益/(虧損)淨額		691	(217)
經營(虧損)/溢利		(35,188)	2,315
融資收入		78	720
融資成本		(2,752)	(2,996)
融資成本淨額	8	(2,674)	(2,276)
除所得稅前(虧損)/溢利		(37,862)	39
所得稅抵免	9	1,378	1,905
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利		(36,484)	1,944
年內其他全面收益			
將不會重新分類至損益之項目：			
分類為按公平值計入其他全面收益的			
金融資產之權益工具投資的公平值收益		630	—
本公司擁有人應佔年內全面(虧損)/收益總額		(35,854)	1,944
本公司擁有人應佔年內每股(虧損)/盈利(以每股人民幣分呈列)			
— 基本	10	(5.49)	0.38

上述綜合全面收益表應與隨附之附註一併閱讀。

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	45,329	48,423
使用權資產	13	195	337
無形資產	14	4,961	7,056
按公平值計入其他全面收益的金融資產	15	5,630	5,000
遞延所得稅資產	25	12,433	10,028
		68,548	70,844
流動資產			
存貨		190	158
合約資產	17	990,227	1,016,678
按公平值計入損益的金融資產	18	5,723	—
貿易應收款項	17	205,536	240,360
按金、其他應收款項及預付款項	19	264,961	198,128
應收關聯方款項	19	916	443
可收回稅項		515	—
受限制銀行存款	20	33,183	24,864
現金及現金等價物	20	58,620	96,653
		1,559,871	1,577,284
資產總值		1,628,419	1,648,128
權益			
股本	21	6,758	4,681
其他儲備	22	546,427	432,164
保留盈利	22	2,647	39,131
權益總額		555,832	475,976

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	13	46	43
銀行借款	24	—	23,346
		46	23,389
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	944,682	1,104,475
合約負債	5	57,910	11,019
銀行借款	24	69,596	33,008
即期所得稅負債		198	—
租賃負債	13	155	261
		1,072,541	1,148,763
負債總額		1,072,587	1,172,152
權益及負債總額		1,628,419	1,648,128

上述綜合資產負債表應與隨附之附註一併閱讀。

第67至135頁的綜合財務報表已於2026年3月17日由董事會批准並由以下人士代表簽署。

桑先鋒
董事

冼玉榮
董事

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	本公司擁有人應佔			權益總額 人民幣千元
		股本 (附註21) 人民幣千元	其他儲備 (附註22) 人民幣千元	保留盈利 (附註22) 人民幣千元	
於2024年1月1日		9	332,631	39,784	372,424
全面收益總額					
年內溢利		—	—	1,944	1,944
與擁有人(以擁有人身份)的交易					
分配至法定儲備	22(a)	—	2,597	(2,597)	—
配售股份時發行股份	21(b)	702	69,518	—	70,220
根據公開發售發行股份	21(b)	468	46,345	—	46,813
以股份溢價賬資本化方式發行股份	21(a)	3,502	(3,502)	—	—
因發行股份而產生的開支		—	(15,425)	—	(15,425)
於2024年12月31日		4,681	432,164	39,131	475,976
於2025年1月1日		4,681	432,164	39,131	475,976
年內虧損		—	—	(36,484)	(36,484)
年內其他全面收益：					
分類為按公平值計入其他全面收 益的金融資產之權益工具投資的 公平值收益		—	630	—	630
全面收益/(虧損)總額		—	630	(36,484)	(35,854)
與擁有人(以擁有人身份)的交易					
配售股份時發行股份	21(c)	2,077	114,178	—	116,255
因發行股份而產生的開支		—	(545)	—	(545)
於2025年12月31日		6,758	546,427	2,647	555,832

上述綜合權益變動表應與隨附之附註一併閱讀。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
營運所用現金	26(a)	(162,903)	(146,152)
已付所得稅		(1,344)	(6,704)
經營活動所用現金淨額		(164,247)	(152,856)
投資活動產生的現金流量			
已收利息		78	720
添置按公平值計入其他全面收益的金融資產		—	(5,000)
購買物業、廠房及設備	12	—	(8,410)
處置物業、廠房及設備所得款項		218	—
投資活動所得／(所用)現金淨額		296	(12,690)
融資活動產生的現金流量			
已付利息	26(b)	(2,741)	(2,984)
關聯方還款	26(b)	—	(7)
銀行借款所得款項	26(b)	69,537	30,026
償還銀行借款	26(b)	(56,295)	(2,949)
已付上市開支(股權部分)		—	(9,971)
支付租賃負債的本金部分	26(b)	(282)	(645)
支付租賃負債的利息部分	26(b)	(11)	(19)
發行股份所得款項		116,255	117,033
因發行股份而產生的開支		(545)	(15,425)
融資活動所得現金淨額		125,918	115,059
現金及現金等價物減少淨額		(38,033)	(50,487)
年初現金及現金等價物	20	96,653	147,140
年末現金及現金等價物		58,620	96,653

上述綜合現金流量表應與隨附之附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

1 一般資料

中深建業控股有限公司(「本公司」)於2021年2月2日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供建築服務。

本公司股份於2024年1月9日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值已四捨五入至最接近千位(人民幣千元)。該等綜合財務報表已獲董事會於2026年3月17日批准刊發。

2 重大會計政策資料

編製本綜合財務報表所採用的重大會計政策載列如下。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。除另有說明者外，下列重大會計政策於所有呈列年度貫徹應用。綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干金融工具按公平值計量除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要運用若干關鍵會計估計。管理層在應用本集團的會計政策過程中亦需要作出判斷。涉及更高層次的判斷或複雜性的範疇，或其假設及估計對綜合財務報表而言屬重要的範疇於附註4披露。

(a) 本集團採納的經修訂準則

本集團已於2025年1月1日開始的全年報告年度首次應用以下香港財務報告準則的修訂。

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可交換性

採納披露的該等經修訂準則對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 於2025年1月1日開始的財務期間尚未生效且未獲本集團提前採納的新訂準則及修訂

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具分類與計量的修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	涉及依賴自然能源生產電力的合同	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則 年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報 告準則第7號、香港財務報告準則第9 號、香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第7號的修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號及其他 香港財務報告準則會計準則的 相應修訂	財務報表的呈列與披露	2027年1月1日
香港會計準則第21號	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號 及後續修訂	無公眾問責性的附屬公司：披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	生效日期待定

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會於可見未來對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列與披露」及其他香港財務報告準則的相應修訂

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」(「香港會計準則第1號」)。該準則延續香港會計準則第1號的多項規定，並無任何變動。香港財務報告準則第18號為綜合全面收益表及綜合財務報表附註帶來以下主要變動：

(a) 香港財務報告準則第18號要求實體：

- (i) 於綜合全面收益表內將收入及開支分類為經營、投資及融資類別，另加所得稅及已終止經營業務；
- (ii) 呈列兩個新界定的小計，分別為經營損益以及除融資及所得稅前損益。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

- (b) 於2025年1月1日開始的財務期間尚未生效且未獲本集團提前採納的新訂準則及修訂(續)

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列與披露」及其他香港財務報告準則的相應修訂(續)

- (b) 要求實體披露管理層所界定的表現指標(「管理層表現指標」)及管理層表現指標與香港財務報告準則第18號所列小計或香港財務報告準則所規定總計或小計之間的對賬。
- (c) 提出多項要求，協助實體確定項目相關資料應當載入主要財務報表或附註之內，並提供確定相關資料所需詳細程度的原則。

香港財務報告準則第18號亦載列匯兌差額、貨幣持倉淨額的收益或虧損，以及衍生工具及指定對沖工具的收益及虧損的分類規定。

此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並可提早應用。預期應用新訂準則將影響綜合全面收益表的呈列及未來綜合財務報表的披露。本集團現正評估對綜合財務報表造成的詳細影響。

2.2 綜合入賬原則

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團從參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則表示本集團控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。於有需要時，附屬公司所呈報金額已作調整，以符合本集團的會計政策。

當本集團不再擁有控制權時，在實體中的任何保留權益均按其失去控制權當日的公平值重新計量，而賬面值變動則計入損益。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.3 獨立財務報表

於一間附屬公司的投資按成本減減值列賬。成本包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超出附屬公司宣派股息期間全面收益總額，或倘獨立財務報表中投資的賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於自該投資收取股息時對於一間附屬公司的投資進行減值測試。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

計入本集團各實體財務報表的項目按實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本集團綜合財務報表以本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損一般於損益中確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

2.5 分部報告

經營分部的報告方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告方式一致。

主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已識別為作出策略決定的執行董事。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建資產除外)按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接引致的開支。

其後成本僅在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟效益，而該項目的成本能可靠計量時，方會計入在資產的賬面值內或確認為一項獨立資產(若適用)。任何作為一項獨立資產入賬的組成部分的賬面值於替換時終止確認。所有其他維修保養費用在產生的報告期間計入損益。

當本集團就物業(包括租賃土地及樓宇部分)的擁有權權益付款時，全部代價會按初步確認時的相對公平價值比例在租賃土地及樓宇部分之間分配。在相關付款能夠可靠分配的情況下，租賃土地權益在綜合資產負債表內呈列為「使用權資產」。倘代價不能可靠地分配至非租賃樓宇部分及相關租賃土地的不可分割權益，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊按估計可使用年期，以直線法將其成本攤銷至其剩餘價值之淨額計算如下：

土地及樓宇	20年
電腦及辦公室設備	3年
家具及固定裝置	3至6年
汽車	6年

於報告期末時對資產的剩餘價值和使用年期進行審查，並作出調整(倘適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則立即將其賬面值撇減至其可收回金額(附註2.8)。

出售之損益通過比較所得款項和賬面值釐定，並於綜合全面收益表確認。

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括產生的發展開支和與發展相關的其他直接成本。於竣工時，有關資產會被結轉至物業、廠房及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.8)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.7 無形資產

本集團的無形資產包括施工許可證及軟件。

取得的施工許可證及軟件初步按成本確認。倘相關資產由控股股東出資，則以出資當日的公平值作為本集團確認的資產成本。無形資產於初步確認後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

攤銷按直線基準於其估計使用年期計算如下：

施工許可證	10年
軟件	10年

本集團的施工許可證及軟件的估計使用年期乃根據該等資產預計將為本集團帶來經濟利益的期間，並參考業內同行所使用的類似資產的使用年期及中國相關法律及法規釐定。

2.8 非金融資產(商譽除外)減值

當發生事件或情況轉變，顯示賬面值可能無法收回時，則對資產進行減值測試。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出的金額將確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流入的最低層次分類，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入。出現減值的非金融資產(商譽除外)將於各報告期末檢討是否有可能作出減值撥回。

就現金產生單位確認的減值虧損按比例分配以減少單位內資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本(若可計量)、使用價值(若可釐定)及零的最高者。

2.9 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 其後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

2 重大會計政策資料(續)

2.9 投資及其他金融資產(續)

(a) 分類(續)

就按公平值計量的資產而言，公平值收益及虧損將記入損益或其他全面收益。至於並非持作買賣的股本工具投資，則取決於本集團在初始確認時是否已作出不可撤回選擇，以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)將股本投資入賬。

(b) 確認及終止確認

金融資產的常規買賣於交易日確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且本集團已經轉移金融資產所有權的絕大部分風險及回報，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量金融資產(因客戶合約而產生的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號「因客戶合約而產生的收益」計量除外)；倘金融資產並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)，則另加收購該金融資產直接應佔的交易成本。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

倘合約現金流量僅用於支付本金及利息，則為收取該等現金流量而持有的貿易應收款項及應收票據、其他應收款項按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並於其他收益／(虧損)(如有)中連同外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於綜合全面收益表中作為單獨項目列示。

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)於各報告日期重新計量，以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動在損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並對其賬面值作出相應調整，惟貿易應收款項及合約資產的相應調整透過虧損撥備賬確認除外。

股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資的公平值收益及虧損，則於終止確認投資後，公平值收益及虧損其後不會重新分類至損益。當本集團收取股息的權利確定時，來自該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產之公平值變動於損益中的「其他收入及收益／(虧損)淨額」確認(如適用)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.9 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信貸虧損。除貿易應收款項外，所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化法，當中規定自應收款項初始確認起確認全期預期虧損。

就其他應收款項而言，本集團以12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量減值，取決於信貸風險自初步確認以來有否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認以來顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。為管理現金及現金等價物以及受限制銀行存款所產生的風險，本集團僅與信譽良好的金融機構進行交易。該等金融機構近期並無違約記錄。

合約資產(如下文附註2.11所述)及貿易應收款項的減值虧損於經營溢利呈列為減值虧損淨額。後續收回先前註銷的款項計入同一欄目。

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險。作出該評估時，本集團會考慮合理及可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時考慮以下資料：

- 金融工具外部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化導致債務人履行本集團相關責任的能力蒙受重大不利影響；
- 借款人的實際或預期內部信貸評級下降；
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 支持債務的抵押品價值或第三方擔保或信用增強的品質發生重大變化，預期會降低借款人按期支付合約款項的經濟動力，或以其他方式影響違約發生的可能性；
- 借款人的預期表現及行為出現重大不利變動。

2 重大會計政策資料(續)

2.9 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

當合約付款逾期超過30天時，除非本集團有合理及可靠的資料證明情況並非如此，否則本集團假設信貸風險自初步確認以來顯著增加。

儘管如此，倘金融工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設該金融工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘(i)金融工具的違約風險低；(ii)債務人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任；及(iii)長期經濟及業務狀況的不利變動可能(但不一定)降低債務人履行其合約現金流量責任的能力，則金融工具被釐定為低信貸風險。當金融工具的內部或外部信貸評級達到全球認可的「投資級」時，本集團認為該金融工具的信貸風險較低。

視乎金融工具的性质，按獨立或集體基準評估信貸風險有否顯著增加。若以集體方式進行評估，則根據共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級等)將金融工具分組。

違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為下列情況構成違約事件，歸因於過往經驗顯示，符合下列任何一項準則的應收款項一般無法收回：

- 債務人違反財務契約；或
- 內部或從外部來源獲得的資訊顯示債務人不可能向包括本集團在內的債權人(不計及本集團持有的任何抵押品)全額還款。

當金融資產逾期超過90天，本集團會認為違約已經發生，除非本集團有合理及可靠的資料證明更滯後的違約準則更為合適。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.9 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值(續)

信貸減值金融資產

當發生一宗或多宗對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人基於與借款人財政困難有關的經濟或合約原因，給予借款人貸款人原本不會考慮的優惠；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

撤銷政策

當有資料顯示債務人陷入嚴重財政困難且不再有收回的實際前景(如交易對手陷入清盤或已進入破產程序(以較早發生者為準))時，本集團會撤銷金融資產。經撤銷的金融資產仍可根據本集團的追討程序進行強制執行活動，並在適當情況下考慮法律意見。任何收回均於損益中確認。

2.10 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於正常業務過程中因銷售貨品或提供服務而應向客戶收取的款項。若貿易應收款項預期於一年內(或於正常業務營運週期(如較長))收回，則分類為流動資產。否則，則列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件的代價金額確認，惟倘其包含重大融資成分則除外，在此情況下則按公平值確認。本集團持有貿易應收款項，目的為收取合約現金流量，因此其後使用實際利率法以攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項減值政策的進一步資料，請參閱附註2.9(d)及附註3.1(b)(ii)。

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

對於本集團訂立的無追索權保理安排，本集團已將應收款項所有權的幾乎所有風險及回報轉嫁予金融機構，本集團已終止確認全部該等應收款項。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.11 合約資產及負債

當與客戶訂立合約後，本集團獲得自客戶收取代價的權利，並承擔向客戶提供服務的履約責任。與同一合約相關的權利及履約責任共同產生淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘剩餘權利計量超過剩餘履約責任計量，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約責任計量超過剩餘權利計量，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

本集團按前瞻性基準評估與其合約資產相關的預期信貸虧損。本集團應用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期壽命虧損須於合約資產初步確認時確認。

當合約包含重大融資部分時，合約結餘包括根據實際利息法累計的利息。

倘本集團向客戶轉讓承諾商品前客戶支付代價或本集團有權無條件取得代價金額，則本集團在收訖付款或應收款項入賬時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團已收取代價或應向客戶支付代價金額而向客戶轉讓承諾商品的義務。

2.12 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存放於金融機構的活期存款。用途受限制的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制銀行存款」。受限制銀行存款不計入現金及現金等價物。

2.13 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接相關的增量成本，於權益中列作所得款項的減項(扣除稅項)。

2.14 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指於日常業務過程中就自供應商獲得貨品或服務而付款的責任。倘付款於一年內(或正常業務營運週期(如較長))到期，貿易及其他應付款項將分類為流動負債。否則，會呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.15 僱員福利

僱員福利指本集團所提供一切形式的代價或補償以換取僱員提供服務，包括短期僱員福利及離職後福利。

(a) 短期僱員福利

短期僱員福利包括工資或薪金、花紅、津貼及補助、員工福利、醫療保險保費或供款、工傷保險及生育保險、住房基金、工會營運成本及僱員教育成本、短期有薪假等等。實際產生的短期僱員福利於僱員提供服務的期間確認為負債，相關費用計入當前期間損益或相關資產成本。

(b) 離職後福利

本集團透過定額供款退休計劃運營離職後計劃，就定額供款退休計劃，本集團按強制合約或自願基準，向公共或私人管理的退休保險計劃支付供款。一經支付供款，本集團即無其他付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。

2.16 撥備

當本集團須因過去事件承擔現有法律或推定責任，並可能需要流出資源以償付責任且有關金額能可靠估計，則會確認法律索償、保證及妥善履行責任的撥備。概不就未來經營虧損確認任何撥備。

如有多項類似責任，償付時需要資源流出的可能性乃經考慮責任的整體類別而釐定。即使同類別責任中任何一個項目可能流出資源的機會較小，仍會確認撥備。

撥備乃按報告期末現時責任所需之管理層最佳估計開支的現值計量。使用作釐定現值之貼現率為稅前貼現率，其反映當前市場有關金錢時間價值及負債特有風險的評估。由時間推移導致撥備增加確認為利息開支。

2 重大會計政策資料(續)

2.17 收益確認

收益於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認。根據合約條款以及適用於合約的法律，商品或服務的控制權可隨時間或於某一時間點轉移。如本集團有以下的表現，商品或服務的控制權會隨時間而轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；或
- 本集團履約時創建並強化客戶所控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

倘商品或服務的控制權隨時間而轉移，則收益於合約期內根據完全履行該履約義務的進度確認。否則，收益於客戶取得商品或服務控制權時確認。

完全履行履約義務的進度乃根據本集團為履行履約義務所付出的努力或投入(最能反映本集團履行履約義務的表現)而計量。

收益按合約協定的交易價格計量。收益扣除折扣及抵銷集團內銷售後列示。本集團考慮可變代價的影響、對可變代價的限制性估計以及合約中是否存在重大融資成分，從而確定交易價格。

可變代價

倘合約代價包括可變金額，則本集團將估計有權就轉讓商品或服務予客戶而收取的代價金額。可變代價在合約開始時進行估計並受到限制，直至與可變代價相關的不確定性隨後得到解決導致累計確認收益金額大有可能不會出現重大收益轉回為止。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新其對可變代價估計是否受到限制的評估)以真實反映各報告期末的情況以及報告期內情況的變化。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.17 收益確認(續)

建築服務收益

就建築服務合約而言，本集團履約會隨著有關資產的創建或增強而創建或強化客戶控制的資產或在建工程，故本集團隨時間履行責任並確認收益，此乃參照完全履行該履約義務的進度(按截至報告期末已產生的實際成本佔每份合約估計總成本的百分比以投入法計量)；該方法最能反映本集團在履行履約責任方面的表現，原因為本集團的努力與向客戶轉移建築服務之間存在直接關係。

本集團根據與客戶簽訂的辦公樓宇及住宅樓宇建築合約進行建築活動，以創造或提升由客戶控制的房地產資產。

當建築合約的結果可合理計量時，合約收益會在建築過程中採用成本對成本法分段確認。根據成本對成本法，收益根據實際產生的成本相對於估計總成本的比例確認，以忠實反映該等服務的轉移。

本集團的建築合約包含付款時間表，一旦達到某一里程碑，即須於建築期內分階段付款。本集團要求客戶提供預付訂金。本集團於施工前收取訂金將導致於合約開始時產生合約負債，直至就特定合約確認的收益超出訂金金額為止。

在缺陷責任期屆滿前，應收質量保證金分類為合約資產，自實際竣工日期起計為期一至兩年不等。缺陷責任期一經屆滿，合約資產的相關金額會重新分類為貿易應收款項。缺陷責任期可作為所提供建築服務符合協定規格的保證，而該保證不能另行購買。

在作出估計時，本集團已計及因延遲完工而產生合約罰款的可能性，因此僅在已確認累計收益金額極有可能不會出現重大逆轉的情況下，方會確認收益。本集團採用最可能金額法估計該等可變代價，在有限的可能代價金額範圍內考慮單一最可能金額，並考慮本集團與協定完工時間表相比的當前進度及未來表現預期。

當合約結果無法合理計量時，收益僅以預期可收回的已產生合約成本為限確認。

2 重大會計政策資料(續)

2.17 收益確認(續)

合約修訂

若合約範圍因添加獨特的建築服務而增加，且合約價格增加的代價金額反映本集團新增建築服務的獨立售價及為反映特定合約情況而對該價格作出的任何適當調整，則建築合約的範圍或價格或兩者變更而產生的合約修訂(如變更訂單)作為獨立合約入賬。

對於未作為獨立合約入賬的合約修訂，本集團按如下方式將合約修訂當日尚未轉讓的建築服務入賬：

- (a) 倘餘下建築服務有別於合約修訂日期或之前轉讓的服務，則合約修訂的入賬方式猶如終止現有合約及訂立新合約。分配予餘下履約責任(或單一履約責任中餘下的獨特服務)的代價金額為以下兩項之和：(i) 客戶承諾的代價(包括已從客戶收取的金額)，該代價已計入交易價格的估計中，且尚未確認為收益；及(ii) 作為合約修訂一部分而承諾的代價。
- (b) 倘餘下建築服務並非獨特，因此構成單一履約責任的一部分，而該履約責任於合約修訂日期已部分履行，則合約修訂將視為現有合約的一部分入賬。合約修訂對交易價格的影響及對本集團完全履行履約責任的進度的影響，於合約修訂當日確認為收益調整(作為收益增加或減少)(即收益調整按累計追補基準進行)。
- (c) 倘餘下建築服務結合(a)項及(b)項，本集團會以符合上述目標的方式核算修訂對修訂後合約中未履行(包括部分未履行)的履約義務的影響。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.18 借款

借款初始按公平值並扣除產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，該費用計入資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

當合約訂明的責任已履行、註銷或到期，則借款從綜合資產負債表移除。已消除或轉移予另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括任何已轉移非現金資產或已承擔負債)的差額於損益確認為融資成本。

除非本集團有無條件權利可將負債延長至報告期間後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

2.19 借款成本

收購、建設或生產合資格資產直接產生的一般及特定借款成本於完成有關資產及準備有關資產作擬定用途或出售的期間資本化。合資格資產為需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產。

以待用作合資格資產開支的特定借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。

其他借款成本於產生期間於損益確認。

2.20 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據各司法權區適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，並按源於暫時性差額及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅項支出根據本公司及其附屬公司於營運及產生應課稅收入的國家，按結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。本集團就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表內所採之立場，及考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期數值，視乎哪種方法可以更能預測不確性的解決方案，來計量其所得稅結餘。

2 重大會計政策資料(續)

2.20 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

遞延稅項採用負債法就報告期末資產及負債的稅基與其用於財務報告的賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均予確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債乃由於在非企業合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且在交易之時既不影響會計利潤亦不影響應課稅損益，亦不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差額；及
- 就與附屬公司投資相關的應課稅暫時性差額而言，當可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額極有可能在可見未來不會撥回時。

所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均予確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認，以應課稅溢利有可能用於抵扣可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時性差額相關的遞延稅項資產乃由於在非企業合併的交易中初步確認資產或負債而產生，且在交易之時既不影響會計利潤亦不影響應課稅損益，亦不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差額；及
- 就與附屬公司投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅在可扣減暫時性差額有可能在可見未來撥回，且有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差額的情況下確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時予以扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可用以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

2 重大會計政策資料(續)

2.21 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益的金融資產。公平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的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量基於以下假定：出售資產或轉讓負債的交易在資產或負債的主要市場或(在並無主要市場的情況下)對資產或負債而言最有利的市場進行。主要市場或最有利市場必須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值使用市場參與者在為資產或負債定價時會使用的假設進行計量，當中假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

本集團採用適合當時情況且有足夠數據的估值方法計量公平值，盡量運用相關可觀察輸入數據，並盡可能少用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計量
- 第二級 — 按對公平值計量而言屬重大且直接或間接可觀察的最低級別輸入數據的估值方法計量
- 第三級 — 按對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法計量

就於財務報表按經常基準確認及按公平值計量的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各等級之間有否出現轉移。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動面對各種財務風險：流動資金風險、信貸風險及市場風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 流動資金風險

本集團旨在維持充足的現金及現金等價物。由於相關業務屬動態性質，本集團的政策是定期監控本集團的流動資金風險，並保持充足的現金及現金等價物或在適當情況下調整融資安排以滿足本集團的流動資金需求。本集團的流動資金風險管理亦已考慮商業環境所有可用資料，其中包括影響本集團以及其客戶及供應商經營所在地區經濟的宏觀經濟環境。

合約資產包括未開票收益及應收質量保證金及佔本集團於2025年12月31日流動資產的63% (2024年：64%)。按照行業慣例，本集團僅在達到建築服務合約規定的里程碑付款時，方有權向客戶開具發票並收取款項。於建造期間，當本集團支付的建設成本超過從客戶收取的金額時，可能會出現現金流錯配。

另外，本集團的大量客戶為政府相關實體，其支付貿易應付款項可能需要繁複的內部結算程序及一般需要更多時間，因此，倘本集團在向該等客戶收款之前向其供應商付款，則可能會出現現金流錯配。該等政府相關客戶的收款週期一般較長。

同時，自2021年下半年以來，國內房地產行業經歷嚴峻挑戰，導致非國有物業發展商的流動性大幅惡化。房地產行業所面對有關艱難的商業環境是否及何時會消退並不明朗，本集團積極維持與其房地產行業客戶的關係，以盡量減低對本集團流動資金及財務表現的影響。本集團亦尋求降低與非國有物業開發商的合約資產及貿易應收款項水平，以降低運營風險，同時維持業務量。於2025年12月31日，與非國有房地產發展商的合約資產及貿易應收款項結餘總額為人民幣240百萬元 (2024年：人民幣142百萬元)。

本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及現金流量，以評估本集團是否將有充足資源持續經營。就此目的，董事已編製涵蓋自2025年12月31日起計12個月期間的現金流量預測，當中計及本集團營運將產生的預期現金流量。董事認為，本集團將有足夠營運資金，於自2025年12月31日起計未來12個月金融責任到期時作出應對。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 流動資產風險(續)

現金流量預測乃基於董事對未來交易及現金流以及有關未來的其他假設而編製。實際現金流量可能有別於該等估計，原因為預期事件未全如預期般發生，且可能發生未預期事件，而有關事件或會對現金流量預測構成重大影響。

下表載列本集團於各資產負債表日期按相關到期組別劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	合約現金 流量總額 人民幣千元	賬面值負債 人民幣千元
於2025年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項)(附註23)	931,668	—	—	931,668	931,668
銀行借款(附註24)	70,423	—	—	70,423	69,596
租賃負債(附註13)	159	38	8	205	201
	1,002,250	38	8	1,002,296	1,001,465
於2024年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項)(附註23)	1,097,410	—	—	1,097,410	1,097,410
銀行借款(附註24)	34,465	3,819	23,222	61,506	56,354
租賃負債(附註13)	255	58	—	313	304
	1,132,130	3,877	23,222	1,159,229	1,154,068

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團面對與其貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、合約資產、現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的信貸風險。上述各類別金融資產賬面值為本集團就金融資產及合約資產面對的最大信貸風險。

(i) 現金及現金等價物以及受限制銀行存款的信貸風險

為管理現金及現金等價物以及受限制銀行存款所產生的風險，本集團僅與在中國屬高信貸質素金融機構的知名商業銀行進行交易。該等金融機構近期並無違約記錄。本集團將現金及現金等價物以及受限制銀行存款的預期信貸虧損率評估為不重大，故該等資產的虧損撥備微不足道。

(ii) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險

針對貿易應收款項，本集團設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期款項。此外，本集團於各報告期末檢討該等貿易應收款項及合約資產的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

本集團採用會計準則規定的簡化法計提預期信貸虧損撥備，當中要求將全期預期虧損撥備應用於所有貿易應收款項及合約資產。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產根據類似信貸風險特徵分為以下四類：

- 組別1：根據中國政府制定的法規由中國政府出資設立的政府部門及機構
- 組別2：根據中華人民共和國企業國有資產法及國務院國有資產監督管理委員會安排設立的中國中央企業
- 組別3：非國有房地產開發商
- 組別4：其他從事各行業的企業

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險(續)

若干具有較高信貸風險特徵的個別重大客戶的預期信貸虧損乃與上述分組分開分析及釐定。

預期虧損率乃按過往付款記錄、行業歷史信貸虧損率及外部信貸評級機構公佈的數據而釐定，並經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

本集團主要將中國內地消費者價格指數及M2下的廣義貨幣供應量識別為相關的宏觀經濟因素以評估前瞻性資料，並根據該等因素的預期變化相應調整虧損率。

在此基礎上，於2025年及2024年12月31日的合約資產及貿易應收款項虧損撥備按撥備矩陣釐定如下：

	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
於2025年12月31日				
集體基準				
組別1				
• 合約資產	0.02%	237,112	58	237,054
• 貿易應收款項				
– 1年內	0.08%	32,981	26	32,955
– 1至2年	2.88%	42,233	1,216	41,017
– 2年以上	5.47%	10,801	591	10,210
組別2				
• 合約資產	0.09%	114,773	100	114,673
• 貿易應收款項				
– 1年內	1.26%	58,714	740	57,974
– 1至2年	5.36%	25,180	1,350	23,830
– 2年以上	15.57%	34,779	5,416	29,363

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險(續)

在此基礎上，於2025年及2024年12月31日的合約資產及貿易應收款項虧損撥備按撥備矩陣釐定如下：(續)

	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
組別3				
• 合約資產	1.83%	205,685	3,770	201,915
• 貿易應收款項				
— 1年內	0.06%	3,243	2	3,241
— 1至2年	1.55%	2,716	42	2,674
組別4				
• 合約資產	1.83%	419,188	7,683	411,505
• 貿易應收款項				
— 1年內	0.03%	1,349	—*	1,349
— 1至2年	23.68%	266	63	203
— 2年以上	85.22%	18,397	15,678	2,719
個別基準				
客戶1(附註(a))				
• 合約資產	9.63%	27,752	2,672	25,080
• 貿易應收款項				
— 2年以上	30.86%	1	—*	1
客戶2(附註(b))				
• 合約資產	100%	2,038	2,038	—
其他 — 個別不重大				
• 合約資產	100%	165	165	—
• 貿易應收款項	100%	160	160	—

* 人民幣1,000元以下。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險(續)

在此基礎上，於2025年及2024年12月31日的合約資產及貿易應收款項虧損撥備按撥備矩陣釐定如下：(續)

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	賬面淨值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年12月31日				
集體基準				
組別1				
• 合約資產	0.05%	383,460	209	383,251
• 貿易應收款項				
– 1年內	0.03%	38,151	16	38,135
– 1至2年	3.47%	10,323	357	9,966
– 2年以上	14.89%	1,620	241	1,379
組別2				
• 合約資產	0.08%	116,354	97	116,257
• 貿易應收款項				
– 1年內	0.67%	88,948	594	88,354
– 1至2年	3.64%	15,355	559	14,796
– 2年以上	8.74%	24,146	2,109	22,037
組別3				
• 合約資產	3.41%	101,129	3,444	97,685
• 貿易應收款項				
– 1年內	0.04%	6,541	2	6,539
– 1至2年	3.35%	1,437	48	1,389
組別4				
• 合約資產	3.41%	403,663	13,747	389,916
• 貿易應收款項				
– 1年內	1.49%	43,692	651	43,041
– 1至2年	14.39%	16,064	2,311	13,753
– 2年以上	69.38%	3,170	2,200	970

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險(續)

在此基礎上，於2025年及2024年12月31日的合約資產及貿易應收款項虧損撥備按撥備矩陣釐定如下：(續)

	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
個別基準				
客戶1(附註(a))				
• 合約資產	9.77%	32,770	3,201	29,569
• 貿易應收款項 — 2年以上	25.8%	1	—*	1
客戶2(附註(b))				
• 合約資產	100%	2,038	2,038	—
其他 — 個別不重大				
• 合約資產	100%	165	165	—
• 貿易應收款項	100%	160	160	—

* 人民幣1,000元以下。

(a) 客戶1為於香港聯合交易所有限公司主板上市的中國最大住宅物業開發商之一。於2019年及2020年，本集團與客戶1的附屬公司訂立三份建築合約，總合約價為人民幣738,659,000元。三份合約其中兩份的主要建築工程已於2022年完成，現正與客戶進行最終結算審核，而餘下項目已於2025年完成。於2025年12月31日，來自客戶1的貿易應收款項及合約資產的總結餘合計為人民幣27,753,000元(2024年：人民幣32,771,000元)，並已就此計提減值撥備人民幣2,672,000元(2024年：人民幣3,201,000元)。

自2021年以來，中國物業開發商流動資金面臨的諸多因素大幅加劇。尤其是，大型物業開發商過去透過股權或借款形式以更容易及更相宜的手段獲得資金，而於流動資金危機爆發期間，其面臨的阻力較小型開發商更為嚴峻。因此，自截至2022年12月31日止年度起，本公司董事決定將客戶1的信貸風險與組別3其他客戶分開評估及監察。經審慎考慮後，客戶1於2025年12月31日的加權平均預期信貸虧損率釐定為9.63%(2024年：9.77%)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 貿易應收款項及合約資產的信貸風險(續)

- (b) 客戶2為深圳市政府成立的企業。於2019年，本集團與客戶2就市政公用建設項目訂立合約，合約價為人民幣19,183,000元，其中人民幣17,384,000元已獲本集團確認為收益，另人民幣15,346,000元已於2023年12月31日前收取。於2022年，本集團就該客戶未能支付未償餘額採取法律行動，而該客戶反起訴本集團，聲稱其已向本集團超額支付人民幣1,479,000元。於本報告日期，法律訴訟仍在進行中。於2025年12月31日，已就該客戶的合約資產全額計提減值撥備人民幣2,038,000元(2024年：人民幣2,038,000元)。

本集團合約資產的信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	22,901	29,921
已撥回信貸虧損撥備淨額	(6,415)	(7,020)
於年末	16,486	22,901

本集團貿易應收款項的信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	9,248	3,449
已確認信貸虧損撥備淨額	16,036	5,799
於年末	25,284	9,248

(iii) 其他應收款項的信貸風險

其他應收款項的減值虧損按12個月預期信貸虧損計量。12個月預期信貸虧損為於報告日期後12個月內可能發生金融工具違約事件導致的全期預期信貸虧損部分。

本集團根據歷史結算記錄及過往經驗監控風險及管理其他應收款項。倘信貸風險自初步確認以來顯著增加，則根據全期預期信貸虧損計提撥備。

於2025年及2024年12月31日，其他應收款項主要包括投標訂金、擔保按金以及應收關聯方及其他第三方款項。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iii) 其他應收款項的信貸風險(續)

本集團其他應收款項的信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初及年末	2,051	2,051

於2025年及2024年12月31日，由於招標公司在本集團決定不再參與投標時未能退還按金，本集團就所提供的投標按金全額計提減值撥備人民幣2,000,000元。本集團已向招標公司採取法律行動追討按金，並於考慮招標公司的財務能力後全額計提撥備。

(c) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於中國內地經營業務，而本集團旗下大部分實體的功能貨幣為人民幣。將資金轉進或轉出中國內地受限於中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

本集團大部分交易、資產及負債均以人民幣計值，因此並無外匯風險。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

公平值利率風險主要與本集團按攤銷成本計量的金融資產有關。本集團的現金流利率風險主要與浮動利率銀行借款有關。銀行存款及定息借款的現金流量及公平值利率風險並不重大，原因為定息存款及定息借款乃屬短期。其他金融資產及負債不存在重大利率風險。

本集團管理層認為外匯風險及利率風險並不重大，故並無呈列敏感度分析。

(iii) 股本價格風險

股本價格風險，是指因個別證券價格變動而導致股本公平值變動的風險。本集團因若干股本投資而面臨股本價格風險。本集團的上市投資於聯交所上市，並於報告期末按市場報價進行估值。買賣交易證券的決定，乃根據每日監察個別證券相較於相關行業指標的表現，以及本集團的流動資金需要而作出。按公平值計入其他全面收益的股本投資乃為策略目的(而非交易目的)而持有。本集團並無主動買賣此投資。

管理層認為股本價格變動對本集團並無重大影響，故並無編製敏感度分析。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團管理資本的目的乃保障本集團持續經營的能力，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，並維持最佳資本結構而減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東發還資金、籌集新資金或出售資產以減少債務。

本集團根據資本負債率監控資本。該比率按借款總額除以總權益計算。於2025年及2024年12月31日的資本負債率如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
借款總額(附註24)	69,596	56,354
總權益	555,832	475,976
資本負債率	12.5%	11.8%

資本負債率上升乃由於年內銀行借款總額增加所致。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.3 金融工具的公平值及公平值等級

公平值等級

本集團按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益的金融資產的公平值按香港財務報告準則第13號「公平值計量」及附註2.21所界定的三級制公平值等級分類。

本集團的財務經理負責為財務報告目的而就按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益的金融資產進行公平值計量，包括第三級公平值計量。財務經理就上述公平值計量直接向董事報告。財務經理與董事每年至少就估值過程及結果進行兩次討論。

按公平值計量的資產：

	採用以下數據計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2025年12月31日：				
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	—	—	5,630	5,630
按公平值計入損益的金融資產	5,723	—	—	5,723
	5,723	—	5,630	11,353

	採用以下數據計量的公平值			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2024年12月31日：				
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	—	—	5,000	5,000

於2025年及2024年12月31日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

截至2025年12月31日止年度，金融資產的公平值計量並無出現第一級與第二級之間轉移，亦無轉入或轉出第三級(2024年：無)。本集團的政策是在發生公平值等級轉移的報告期末確認有關轉移。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

3 財務風險管理(續)

3.3 金融工具的公平值及公平值等級(續)

有關第三級公平值計量的資料

於2025年12月31日，本集團參照資產淨值(2024年：近期成交價)釐定非上市股本投資(分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產)的公平值。資產淨值越高，公平值越高。

下表呈列第三級金融資產的變動：

	按公平值計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元
於2024年1月1日	—
添置	5,000
於2024年12月31日	5,000
於2025年1月1日	5,000
公平值收益	630
於2025年12月31日	5,630

本集團按攤銷成本列賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

4 關鍵會計估計及判斷

編製綜合財務報表需要使用會計估計，顧名思義，會計估計很少等於實際結果。管理層亦需對應用本集團的會計政策作出判斷。

對估計及判斷作出持續評估，而評估乃基於過往經驗及其他因素進行，包括可能對實體產生財務影響且在當時情況下被認為合理的未來事件的預期。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(a) 就提供建築服務確認收益

就建築服務合約而言，本集團履約會隨著有關資產的創建或增強而創建或強化客戶控制的資產或在建工程，故本集團隨時間履行責任並確認收益，此乃參照完全履行該履約義務的進度(以截至報告期末已產生的實際成本佔每份建築合約估計總成本的百分比計量)。估計總成本由管理層根據與主要分包商、供應商或提供商訂立的合約及/或提供的報價以及管理層的經驗而編製。每個項目的盈利能力取決於對合約總結果的估計，以及迄今為止完成的工作。隨著合約推進，本集團管理層隨著建築服務進度審閱及修訂合約收益及預算成本。估計預算成本時需要作出重大判斷，而此可能對完全履行履約責任及確認收益的進度產生影響。報告期末合約成本總額的實際結果可能高於或低於估計，足以影響未來年度確認收益為對迄今為止記錄金額的調整。

(b) 貿易及其他應收款項以及合約資產減值

本集團根據有關違約風險及預期信貸虧損率的假設就貿易及其他應收款項以及合約資產計提撥備。本集團行使判斷作出假設，根據本集團過往收回記錄、現行市況及各報告期末的前瞻性估計選擇減值計算所用輸入數據。

倘預期有別於原先估計，有關差額將影響有關估計出現變動期間貿易及其他應收款項以及合約資產的賬面值及減值支出。有關減值評估所用關鍵假設及輸入數據的詳情，見附註3.1(b)。

5 收益及分部資料

本公司為投資控股公司，而現時組成本集團各附屬公司主要從事向客戶提供建築服務。

主要經營決策者已識別為本公司執行董事。董事審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。董事已根據該等報告釐定經營分部。

董事從商業角度考慮本集團經營業務，並釐定本集團有一個經營分部，即提供建築服務。

有關分部資產及負債的資料未作披露，原因為本集團於一個經營分部監控資產及負債。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

(a) 收益

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供建築服務的收益	425,318	750,556

本集團隨時間確認所有收益。

(b) 來自主要客戶的收益

於截至2025年12月31日止年度，有一名客戶貢獻本集團總收益10%或以上。於截至2025年12月31日止年度，來自該客戶的收益為人民幣43,592,000元。

截至2024年12月31日止年度，概無客戶貢獻本集團總收益超過10%。

(c) 按客戶地理位置劃分的分部收益

於截至2025年及2024年12月31日止年度，所有收益均來自中國內地的外部客戶。

(d) 合約負債詳情

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債	57,910	11,019

- (i) 本集團的合約負債主要來自客戶墊款，而相關服務尚未提供。
- (ii) 於2025年12月31日，合約負債增加主要由於報告期末就提供建設項目而向客戶收取的墊款增加所致。
- (iii) 截至2025年12月31日止年度，年初結轉合約負債約人民幣4,068,000元(2024年：人民幣19,635,000元)確認為收益。
- (iv) 於2024年1月1日，合約負債為人民幣21,987,000元。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

5 收益及分部資料(續)

(e) 與建築服務有關的未履行合約：

截至12月31日，分配至餘下履約義務(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預計將予確認的收益金額：		
一年內	310,907	219,012
一年後	1,982,059	1,112,661
	2,292,966	1,331,673

(f) 按地域劃分的非流動資產

於2025年及2024年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

6 按性質劃分的開支

計入收益成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
所用原材料及消耗品	215,614	349,231
僱員福利開支及勞動分包成本(附註7)	141,507	239,410
專業建築分包成本	54,780	78,969
設備及機械使用成本	10,624	54,663
設計及測試服務成本	1,704	4,549
折舊及攤銷開支	5,229	5,108
— 物業、廠房及設備折舊(附註12)	2,813	2,428
— 使用權資產折舊(附註13)	321	585
— 無形資產攤銷(附註14)	2,095	2,095
上市開支	—	1,563
銀行手續費	501	683
保險開支	563	980
稅項、附加費及徵費	797	2,767
專業費用	5,307	3,910
差旅及娛樂開支	1,576	2,211
核數師酬金	2,087	1,305
— 審計服務	1,156	1,305
— 非審計服務	931	—
其他開支	11,287	3,896
	451,576	749,245

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

7 僱員福利開支及勞動分包成本

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支(包括董事酬金)		
工資、薪金及花紅	20,547	19,562
退休金支出 — 定額供款計劃(a)	2,191	2,168
其他僱員福利	1,702	2,592
	24,440	24,322
勞動分包成本(b)	117,067	215,088
	141,507	239,410

(a) 退休金支出 — 定額供款計劃

本集團於中國成立之附屬公司之僱員參與由相關省市政府組織之定額供款退休福利計劃，據此本集團須按僱員之每月薪金及工資之若干百分比向該等計劃作出每月供款，除每月供款外，本集團並無實際支付退休金或退休後福利之其他責任。

(b) 勞動分包成本來自本集團與勞動分包商就獲取建築工人負責本集團不涉及複雜操作的建設項目所訂立的安排。

(c) 五名最高薪人士

截至2025年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士包括兩名(2024年：兩名)董事，彼等的酬金於附註7(d)的分析中呈列。於截至2025年及2024年12月31日止年度，其餘人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	668	755
退休金支出 — 定額供款計劃	17	62
	685	817

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

7 僱員福利開支及勞動分包成本(續)

(c) 五名最高薪人士(續)

其餘人士的酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
薪酬範圍 零至1,000,000港元	3	3

(d) 董事酬金

各董事的酬金載列如下：

截至2025年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	工資、薪金 及花紅 人民幣千元	退休金支出 — 定額供款 計劃 人民幣千元	其他社保	總計 人民幣千元
				成本、住房 福利及其他 僱員福利 人民幣千元	
主席 桑先鋒先生(「桑先生」)	—	332	9	—	341
執行董事兼首席執行官 冼玉榮先生(「冼先生」)	—	330	9	—	339
獨立非執行董事					
劉志紅女士	110	—	—	—	110
曾慶禮先生	110	—	—	—	110
謝華剛先生	110	—	—	—	110
總計	330	662	18	—	1,010

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

7 僱員福利開支及勞動分包成本(續)

(d) 董事酬金(續)

截至2024年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	工資、薪金 及花紅 人民幣千元	退休金支出 — 定額供款 計劃 人民幣千元	其他社保 成本、住房 福利及其他 僱員福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
主席					
桑先生	—	362	24	—	386
執行董事兼首席執行官					
冼先生	—	360	25	—	385
獨立非執行董事					
劉志紅女士	107	—	—	—	107
曾慶禮先生	107	—	—	—	107
謝華剛先生	107	—	—	—	107
總計	321	722	49	—	1,092

主席及執行董事的酬金乃就其管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。獨立非執行董事的酬金乃就其向本公司所提供的服務而支付。

(e) 董事的退休及解僱福利

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無就與管理本公司或其附屬公司業務的事務有關的其他服務向任何董事支付或應付退休福利。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無向董事支付提前終止委任的補償。

(f) 就提供董事服務向第三方提供的代價

於各報告期末或截至2025年及2024年12月31日止年度任何時間，概無就提供董事服務向第三方提供代價。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

7 僱員福利開支及勞動分包成本(續)

(g) 有關有利於董事、其受控法團及關連實體的貸款、準貸款及其他交易的資料

除附註28所披露外，於各報告期末或截至2025年及2024年12月31日止年度任何時間，概無有利於董事、其受控法團及關連實體的貸款、準貸款及其他交易。

(h) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註28所披露外，於各報告期末或截至2025年及2024年12月31日止年度任何時間概無存續由本公司所訂立與本集團業務有關且本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

8 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	78	720
融資成本		
— 保理利息開支	(783)	(1,469)
— 借款利息開支	(1,958)	(1,508)
— 租賃負債利息開支(附註13(b))	(11)	(19)
	(2,752)	(2,996)
融資成本淨額	(2,674)	(2,276)

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

9 所得稅抵免

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅開支		
香港利得稅	198	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	—	727
過往年度撥備不足／(超額撥備)	829	(2,937)
	1,027	(2,210)
遞延所得稅(抵免)／開支(附註25)	(2,405)	305
所得稅抵免	(1,378)	(1,905)

本集團須就源自或來自本集團成員公司註冊及經營所在稅務管轄區的溢利按實體基準繳納所得稅。

(a) 開曼群島及英屬處女群島所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的成員公司毋須繳納任何所得稅。

(b) 香港利得稅

於截至2025年12月31日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算(2024年：由於本集團並無產生須繳納香港利得稅的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備)。

(c) 中國企業所得稅

本集團就其中國內地業務計提的所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及慣例按呈列年度應課稅溢利的25%計算。

本集團除所得稅前溢利相關稅項與使用適用於綜合實體溢利的稅率所產生的理論數額差異如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	(37,862)	39
按適用企業所得稅率計算的稅項	(9,055)	476
以下各項的稅務影響：		
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	5,825	1,251
— 不可扣稅的開支	3,540	1,142
— 毋須課稅的收入	(112)	(2,142)
— 未確認暫時性差額	(2,405)	305
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	829	(2,937)
所得稅抵免	(1,378)	(1,905)

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

9 所得稅(抵免)/開支(續)

(c) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)(續)

本集團僅在可能有未來應課稅金額可用於抵銷該等稅項虧損時，方會確認累計稅項虧損的遞延所得稅資產。本集團未確認中國內地附屬公司的遞延所得稅資產人民幣7,691,000元(2024年：人民幣1,867,000元)，涉及可結轉抵扣未來應課稅收入的虧損人民幣30,764,000元(2024年：人民幣7,466,000元)。稅項虧損最多可結轉五年。

(d) 中國預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，以中國境內公司於2008年1月1日後所得溢利向其境外投資者派付的股息，應按10%的稅率繳納預扣所得稅，如中國內地附屬公司直接控股公司在香港註冊成立且符合中國內地與香港所訂立的稅務條約安排規定，可適用5%的較低預扣所得稅稅率。

於2025年12月31日，與中國附屬公司未分派溢利有關的暫時性差額為人民幣5,651,000元(2024年：人民幣23,015,000元)。遞延稅項負債人民幣283,000元(2024年：人民幣1,151,000元)並未就分派該等保留溢利應付的稅項予以確認，原因為本集團並無計劃於可見未來分派來自中國內地的未分派盈利。

10 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔本集團(虧損)/溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(36,484)	1,944
已發行普通股加權平均數	664,472,811	511,986,885
每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣分列示)	(5.49)	0.38

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於2025年及2024年12月31日並無具攤薄潛力的發行在外股份，每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

11 股息

於截至2025年12月31日止年度，本公司並無派發或宣派股息(2024年：無)。

12 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 人民幣千元	電腦及 辦公室 設備 人民幣千元	家具及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日						
成本	—	144	276	990	41,385	42,795
累計折舊	—	(79)	(161)	(114)	—	(354)
賬面淨值	—	65	115	876	41,385	42,441
截至2024年12月31日止年度						
年初賬面淨值	—	65	115	876	41,385	42,441
添置	—	235	1,573	1,316	5,286	8,410
轉撥	46,671	—	—	—	(46,671)	—
折舊(附註6)	(2,009)	(104)	(158)	(157)	—	(2,428)
年末賬面淨值	44,662	196	1,530	2,035	—	48,423
於2024年12月31日						
成本	46,671	379	1,849	2,306	—	51,205
累計折舊	(2,009)	(183)	(319)	(271)	—	(2,782)
賬面淨值	44,662	196	1,530	2,035	—	48,423
截至2025年12月31日止年度						
年初賬面淨值	44,662	196	1,530	2,035	—	48,423
出售	—	—	—	(281)	—	(281)
折舊(附註6)	(2,114)	(75)	(334)	(290)	—	(2,813)
年末賬面淨值	42,548	121	1,196	1,464	—	45,329
於2025年12月31日						
成本	46,671	379	1,849	1,856	—	50,755
累計折舊	(4,123)	(258)	(653)	(392)	—	(5,426)
賬面淨值	42,548	121	1,196	1,464	—	45,329

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

12 物業、廠房及設備(續)

於綜合全面收益表扣除的折舊開支如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
行政開支	2,813	2,428

於2025年12月31日，本集團賬面淨值為人民幣42,548,000元的土地及樓宇(2024年：人民幣44,662,000元)已抵押，作為若干計息銀行借款的擔保(附註24)。

13 租賃

本附註提供有關本集團作為承租人的租賃的資料。

(a) 於綜合資產負債表確認的金額

綜合資產負債表載列以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產		
辦公室	195	337
租賃負債		
即期	155	261
非即期	46	43
	201	304

於截至2025年12月31日止年度，添置使用權資產為人民幣179,000元(2024年：人民幣371,000元)。

截至2024年12月31日止年度，本集團提前終止若干賬面值為人民幣622,000元的樓宇租賃。終止租賃導致終止確認使用權資產人民幣622,000元及租賃負債人民幣653,000元，繼而導致於「其他收入及收益/(虧損)淨額」確認提前終止租賃的收益人民幣31,000元。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

13 租賃(續)

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

綜合全面收益表載列以下與租賃有關的金額：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊費用 辦公室	321	585
利息開支(計入融資成本) 短期租賃相關開支(計入收益成本)	11 10,624	19 54,663

於截至2025年12月31日止年度，租賃現金流出總額為人民幣10,917,000元(2024年：人民幣55,327,000元)。

(c) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團的租賃活動及其入賬方式本集團租賃各種辦公室、設備及機械。設備及機械租賃合約所涉及租期通常少於一年或不設固定租期。與短期租賃相關的付款按直線法於損益確認為開支。

租賃條款按個別基準磋商，當中包含各種條款及條件。除出租人所持租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無附帶任何契諾。租賃資產不得用作擔保。

本集團定期就設備及機械訂立短期租賃。於2025年及2024年12月31日，短期租賃組合與上文所披露短期租賃開支的短期租賃組合類似。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

14 無形資產

	施工許可證 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日			
成本	20,000	944	20,944
累計攤銷	(11,500)	(293)	(11,793)
賬面淨值	8,500	651	9,151
截至2024年12月31日止年度			
年初賬面淨值	8,500	651	9,151
攤銷費用(附註6)	(2,000)	(95)	(2,095)
年末賬面淨值	6,500	556	7,056
於2024年12月31日			
成本	20,000	944	20,944
累計攤銷	(13,500)	(388)	(13,888)
賬面淨值	6,500	556	7,056
截至2025年12月31日止年度			
年初賬面淨值	6,500	556	7,056
攤銷費用(附註6)	(2,000)	(95)	(2,095)
年末賬面淨值	4,500	461	4,961
於2025年12月31日			
成本	20,000	944	20,944
累計攤銷	(15,500)	(483)	(15,983)
賬面淨值	4,500	461	4,961

(a) 攤銷已計入綜合全面收益表的行政開支。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

15. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動：		
中國非上市股本證券	5,630	5,000

非上市股本投資為一家於中國註冊成立並從事太陽能光伏業務的公司的股權。由於本集團將有關投資持作策略性用途，故指定其按公平值計入其他全面收益(不可回收)。截至2025年及2024年12月31日止年度並無就此項投資收取股息。

於2025年12月31日，董事認為有關投資的賬面值約為人民幣5,630,000元(2024年：人民幣5,000,000元)，此乃參考資產淨值(2024年：近期成交價)而釐定。截至2025年12月31日止年度，於其他全面收益確認公平值收益為人民幣630,000元(2024年：無)。

16 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項(附註17)	205,536	240,360
其他應收款項(附註19)	6,397	7,259
應收關聯方款項(附註19)	916	443
受限制銀行存款(附註20)	33,183	24,864
現金及現金等價物(附註20)	58,620	96,653
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註15)	5,630	5,000
按公平值計入損益的金融資產(附註18)	5,723	—
	316,005	369,579
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項(附註23)	906,369	1,086,289
其他應付款項(不包括其他應付稅項及撥備)(附註23)	25,299	11,121
銀行借款(附註24)	69,596	56,354
租賃負債(附註13)	201	304
	1,001,465	1,154,068

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

17 合約資產以及貿易應收款項

(a) 合約資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未開票收益(i)	883,436	949,284
質量保證金(ii)	123,277	90,295
	1,006,713	1,039,579
減：合約資產減值撥備	(16,486)	(22,901)
	990,227	1,016,678

合約資產主要與本集團就已完成但未開票工程收取代價的權利有關，原因為該等權利取決於本集團於報告日期在建築方面達致指定里程碑的未來表現。當有關權利成為無條件時，合約資產將轉撥至貿易應收款項。

本集團的建築合約包含付款時間表，一旦達到某一里程碑，即須於建築期內分階段付款。本集團通常會達到指定的里程碑，因此有權在取得進度證、結算書或付款通知時向客戶發單。

於2024年1月1日，合約資產為人民幣1,209,485,000元。

預計將於一年後收回的合約資產金額約為人民幣571,570,000元(2024年：人民幣704,053,000元)。

截至2025年12月31日止年度合約資產減少(2024年：減少)乃由於未完成合約減少(2024年：未完成合約減少)所致。

- (i) 未開票收益初步就提供建築服務所賺取的收益確認，原因為代價須待客戶驗收後方可開票。於建造進度獲客戶驗收後，確認為未開票收益的金額即可開票，並重新分類為貿易應收款項。
- (ii) 質量保證金根據相關合約的條款結算。有關解除質量保證金的條款及條件因合約而異，視乎實際完工、缺陷責任期或預先協定期限的到期日而定。於綜合資產負債表內，質量保證金根據其正常營運週期分類為流動資產。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

17 合約資產以及貿易應收款項(續)

(b) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(i)	230,820	249,608
減：貿易應收款項減值撥備	(25,284)	(9,248)
貿易應收款項淨額	205,536	240,360

(i) 本集團通常給予客戶不多於一個月的信貸期。貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	96,287	177,332
1至2年	70,395	43,179
2年以上	64,138	29,097
	230,820	249,608

(ii) 本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

(iii) 本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

(iv) 於2024年1月1日，貿易應收款項為人民幣140,719,000元。

(v) 本集團與金融機構訂立無追索權保理安排，據此，本集團將若干應收款項所有權的絕大部分風險及回報轉嫁予金融機構，而本集團無需繼續參與。於截至2025年12月31日止年度，根據該等無追索權保理安排，於綜合資產負債表終止確認貿易應收款項人民幣56,384,000元(2024年：人民幣76,711,000元)。

18 按公平值計入損益的金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產 — 香港上市股本證券	5,723	—

於2025年12月31日，該投資分類為持作買賣。上市股本投資乃基於活躍市場的市場報價按公平值列賬。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

19 按金、其他應收款項、預付款項及應收關聯方款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向供應商預付款項	258,564	190,869
按金(a)	4,373	3,967
應收其他第三方款項(b)	4,075	5,343
減：其他應收款項減值撥備(附註3.1(b)(iii))	(2,051)	(2,051)
	264,961	198,128
應收關聯方款項(b)(附註28)	916	443
	265,877	198,571

於2025年及2024年12月31日，按金、應收關聯方款項及應收其他第三方款項均以人民幣計值。

(a) 於2025年及2024年12月31日，按金賬面值主要包括投標按金及保證金。

(b) 於2025年及2024年12月31日，應收關聯方款項及應收其他第三方款項為無抵押、免息及須應要求收回。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

20 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及手頭現金	91,803	121,517
減：受限制銀行存款(a)	(33,183)	(24,864)
現金及現金等價物	58,620	96,653

銀行及手頭現金以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	91,474	121,091
港元	329	426
	91,803	121,517

(a) 受限制銀行存款指僅用於結算就建設項目所調配民工工資的指定銀行賬戶存款。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

21 股本

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團股本變動包括：

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 千港元	
法定				
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	0.01	2,000,000,000	20,000	

	面值 港元	普通股數目	股本	
			千港元	人民幣千元
已發行				
於2024年1月1日	0.01	1,000,000	10	9
以股份溢價賬資本化方式發行股份(附註a)	0.01	385,100,000	3,851	3,502
配售股份時發行股份(附註b)	0.01	77,220,000	772	702
根據公開發售發行股份(附註b)	0.01	51,480,000	515	468
於2024年12月31日	0.01	514,800,000	5,148	4,681
於2025年1月1日	0.01	514,800,000	5,148	4,681
配售股份時發行股份(附註c)	0.01	226,512,000	2,265	2,077
於2025年12月31日	0.01	741,312,000	7,413	6,758

- (a) 根據股東大會於2023年12月19日通過的決議案，以上市為條件，合計385,100,000股每股面值0.01港元的普通股已透過將股份溢價賬撥充資本的方式配發予該等決議案日期名列本公司股東名冊的股東。資本化發行已於2024年1月9日完成。
- (b) 於2024年1月9日，本公司股份在聯交所上市。77,220,000股每股面值0.01港元的新普通股以每股1.00港元配發及發行予獨立投資者或本公司關連人士，而51,480,000股每股面值0.01港元的新普通股則以公開發售方式按每股1.00港元發行予投資者。配售及公開發售的所得款項總額分別76,447,800港元及50,965,200港元已計入股份溢價賬。
- (c) 於2025年1月10日，本公司與六名認購人訂立六份獨立認購協議，內容有關認購合計102,960,000股認購股份，認購價為每股0.50港元(「認購事項1」)。認購事項1所得款項總額50,450,400港元已計入股份溢價賬。認購事項1已於2025年2月6日完成。

於2025年7月2日，本公司與六名認購人訂立六份獨立認購協議，內容有關認購合計123,552,000股認購股份，認購價為每股0.61港元(「認購事項2」)。認購事項2所得款項總額74,131,200港元已計入股份溢價賬。認購事項2已於2025年7月17日完成。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

22 其他儲備及保留盈利

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 (附註) 人民幣千元	按公平值		總計 人民幣千元
				計入其他全面 收益儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於2024年1月1日	—	14,383	318,248	—	39,784	372,415
年內溢利	—	—	—	—	1,944	1,944
分配至法定儲備(a)	—	2,597	—	—	(2,597)	—
配售股份時發行股份 (附註21(b))	69,518	—	—	—	—	69,518
根據公開發售發行股份 (附註21(b))	46,345	—	—	—	—	46,345
以股份溢價賬資本化方式發 行股份(附註21(a))	(3,502)	—	—	—	—	(3,502)
因發行股份而產生的開支	(15,425)	—	—	—	—	(15,425)
於2024年12月31日	96,936	16,980	318,248	—	39,131	471,295
於2025年1月1日	96,936	16,980	318,248	—	39,131	471,295
年內虧損	—	—	—	—	(36,484)	(36,484)
分類為按公平值計入其他 全面收益的金融資產之 權益工具投資的公平值 收益	—	—	—	630	—	630
配售股份時發行股份 (附註21(c))	114,178	—	—	—	—	114,178
因發行股份而產生的開支	(545)	—	—	—	—	(545)
於2025年12月31日	210,569	16,980	318,248	630	2,647	549,074

附註：本集團的資本儲備指根據重組所收購附屬公司的資產淨值以及視為股東出資。

- (a) 根據中國相關法律及法規以及附屬公司的組織章程細則，本集團於中國成立的實體須於分派純利前將根據中國會計準則所釐定並扣除任何過往年度虧損後的年度法定純利的10%轉撥至法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金餘額達到實繳股本50%時，股東可酌情決定是否進一步撥款。法定盈餘公積金可用於彌補過往年度虧損(如有，亦可通過按股東的現有持股比例向有關股東發行新股份或增加彼等現時持有的股份面值的方式轉換為實繳股本，惟發行後法定盈餘公積金的餘額須不少於實繳資本的25%。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

23 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	906,369	1,086,289
其他應付款項及應計費用(b)	38,313	18,186
	944,682	1,104,475

貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	941,287	1,102,548
港元	3,395	1,927
	944,682	1,104,475

(a) 貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	122,515	284,479
1至2年	216,608	369,326
2年以上	567,246	432,484
	906,369	1,086,289

(b) 其他應付款項及應計費用

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應計稅項及附加費	10,857	1,908
應計僱員福利	6,091	3,975
客戶墊款(i)	3,000	3,000
其他應付經營開支及應計費用	18,365	9,303
	38,313	18,186

(i) 客戶墊款指客戶向本集團其中一個指定銀行賬戶存入保證金以支付民工工資(附註20(a))。有關墊款為無抵押、不計息及將於項目完成時結算。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

24 銀行借款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動銀行借款	—	23,346
流動銀行借款	69,596	33,008
銀行借款總額	69,596	56,354

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款：		
— 固定利率	69,596	30,028
— 浮動利率	—	26,326
	69,596	56,354

於2025年及2024年12月31日，本集團借款的還款期如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	69,596	33,008
1至2年	—	2,949
2至5年	—	8,847
5年以上	—	11,550
	69,596	56,354

- (i) 於2025年12月31日，銀行借款人民幣40,000,000元(2024年：人民幣26,326,000元)由桑先生、冼先生及桑先生之親屬(2024年：桑先生、冼先生及金巍女士)擔保(附註28(d))，並以本集團於2025年12月31日賬面淨值為人民幣42,548,000元(2024年：人民幣44,662,000元)的土地及樓宇作抵押。
- (ii) 於2025年及2024年12月31日，所有借款均以人民幣計值。
- (iii) 本集團銀行借款的實際利率介乎2.7%至3%(2024年：3%至4.5%)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

25 遞延所得稅資產

當存在將即期所得稅資產與即期所得稅負債相互抵銷的法定強制執行權利，且遞延所得稅資產與遞延所得稅負債涉及同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債即予抵銷。

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延所得稅資產	12,433	10,028
遞延所得稅負債	—	—
	12,433	10,028

於截至2025年及2024年12月31日止年度，遞延所得稅資產的變動(不計及同一稅務管轄區的餘額抵銷)如下：

	減值撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	8,855	1,478	10,333
於損益扣除(附註9)	(305)	—	(305)
於2024年12月31日	8,550	1,478	10,028
於2025年1月1日	8,550	1,478	10,028
於損益計入(附註9)	2,405	—	2,405
於2025年12月31日	10,955	1,478	12,433

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

26 現金流量資料

(a) 除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(37,862)	39
經以下各項調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註6)	2,813	2,428
— 使用權資產折舊(附註6)	321	585
— 無形資產攤銷(附註6)	2,095	2,095
— 金融資產及合約資產減值虧損/(減值虧損撥回)	9,621	(1,221)
— 融資收入(附註8)	(78)	(720)
— 融資成本(附註8)	2,752	2,996
— 提前終止租賃的收益	—	(31)
— 處置物業、廠房及設備的虧損	63	—
	(20,275)	6,171
營運資金變動：		
— 存貨	(32)	204
— 按公平值計入損益的金融資產	(5,723)	—
— 受限制銀行存款	(8,319)	(126)
— 貿易應收款項	18,788	(61,857)
— 按金、其他應收款項及預付款項	(66,833)	(107,534)
— 應收關聯方款項	(473)	(443)
— 合約資產	32,866	199,827
— 合約負債	46,891	(10,968)
— 貿易及其他應付款項	(159,793)	(171,426)
經營所用現金	(162,903)	(146,152)

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

26 現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 (非貿易性質) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	29,284	1,231	7	30,522
融資現金流量				
— 本金	27,077	(645)	(7)	26,425
— 利息	(2,984)	(19)	—	(3,003)
非現金項目：				
— 收購 — 租賃	—	371	—	371
— 已確認利息開支	2,977	19	—	2,996
— 提前終止租賃	—	(653)	—	(653)
於2024年12月31日	56,354	304	—	56,658
於2025年1月1日	56,354	304	—	56,658
融資現金流量				
— 本金	13,242	(282)	—	12,960
— 利息	(2,741)	(11)	—	(2,752)
非現金項目：				
— 收購 — 租賃	—	179	—	179
— 已確認利息開支	2,741	11	—	2,752
於2025年12月31日	69,596	201	—	69,797

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

26 現金流量資料(續)

(c) 重大非現金交易

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團已訂立下列主要非現金交易：

- (i) 截至2025年12月31日止年度，本集團就辦公室新訂及續訂租賃協議，並確認使用權資產非現金新增約人民幣179,000元(2024年：人民幣371,000元)及租賃負債約人民幣179,000元(2024年：人民幣371,000元)。
- (ii) 截至2024年12月31日止年度，本集團、一名客戶及多名供應商訂立三方協議，據此，貿易應收款項人民幣27,032,000元已用於結算貿易應付款項人民幣27,032,000元。

27 承擔

截至2025年及2024年12月31日尚未於綜合財務報表計提撥備的未償還資本承擔如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約： 非上市股本證券	—	5,000

28 關聯方交易及結餘

關聯方是指一方有能力控制另一方或在其財務和經營決策上施加重大影響。任何受到共同控制的人士亦屬於關聯方。

(a) 關聯方姓名／名稱及關係

以下個人／實體為於截至2025年及2024年12月31日止年度與本集團產生結餘及／或交易的本集團關聯方。

姓名／名稱	關係
桑先生	本公司董事及最終控股股東
冼先生	本公司董事及主要股東
金巍女士	冼先生的配偶

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

28 關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關聯方的結餘

非貿易性質：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(i) 應收關聯方款項：(附註19)		
— 桑先生	768	384
— 冼先生	148	59
	916	443

上述與關聯方的結餘屬非貿易性質，並為無抵押、免息及可應要求收回。

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團執行董事及高級管理層。

於截至2025年及2024年12月31日止年度已付或應付主要管理層的薪酬(包括附註7所披露已付或應付執行董事的薪酬)載於下文。

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	1,105	2,106
退休金支出 — 定額供款計劃	53	160
	1,158	2,266

(d) 關聯方就本集團銀行借款提供的擔保：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
擔保		
— 桑先生、冼先生及金巍女士	—	26,326
— 桑先生、冼先生及桑先生之親屬	40,000	—
	40,000	26,326

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

29 附屬公司

本公司在以下附屬公司擁有直接或間接權益：

名稱	註冊成立日期、地點 及法人實體類型	主要業務及營運地點	註冊/ 已發行及 實繳股本	本集團於12月31日 應佔股權	
				2025年	2024年
直接擁有：					
中深熙和實業有限公司	2021年2月22日，英屬 處女群島，有限公司	於香港投資控股	100港元／100港元	100%	100%
間接擁有：					
中深建業建設集團有限公司	2017年6月8日，中國， 有限公司	於中國提供建築服務	人民幣400,000,000元／ 人民幣285,920,016元	100%	100%
中深熙明資本有限公司	2021年3月2日，香港， 有限公司	於香港投資控股	100港元／100港元	100%	100%
樂福資本有限公司	2020年12月17日， 香港，有限公司	於香港投資控股	100港元及 人民幣32,105,370元／ 100港元及 人民幣32,105,370元	100%	100%
深圳市中深明業信息諮詢 有限公司 [#]	2021年12月2日，中國， 有限公司	於中國投資控股	人民幣1,000,000元／無	100%	100%
中深建業(深圳)建設有限公司	2021年12月3日，中國， 有限公司	於中國投資控股	人民幣1,010,100元／無	100%	100%
深圳市中業建材有限公司	2019年6月12日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣1,000,000元／無	100%	100%

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

29 附屬公司(續)

本公司在以下附屬公司擁有直接或間接權益：(續)

名稱	註冊成立日期、地點 及法人實體類型	主要業務及營運地點	註冊/ 已發行及 實繳股本	本集團於12月31日 應佔股權	
				2025年	2024年
間接擁有：					
中深建業科技(深圳)有限公司	2019年6月12日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣1,000,000元/無	100%	100%
中深建業生態建設(深圳)有限公司	2017年6月9日，中國， 有限公司	於中國提供建築服務	人民幣80,000,000元/無	100%	100%
中深(珠海)建設有限公司	2021年9月18日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣5,000,000元/無	100%	100%
中深建業(惠州)建設有限公司	2022年8月3日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣10,000,000元/無	100%	100%
中深建業建築設計(深圳)有限公司	2022年9月26日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣1,000,000元/無	100%	100%
深圳市新思路項目管理有限公司	2022年9月26日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣1,000,000元/無	100%	100%
中深建業能源建設(深圳)有限公司	2023年2月22日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣4,060,000元	100%	100%
中深建業新能源(深圳)有限公司	2024年6月24日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣2,000,000元	100%	100%

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

29 附屬公司(續)

本公司在以下附屬公司擁有直接或間接權益：(續)

名稱	註冊成立日期、地點 及法人實體類型	主要業務及營運地點	註冊/ 已發行及 實繳股本	本集團於12月31日 應佔股權	
				2025年	2024年
中深建業投資(深圳)有限公司	2024年6月17日，中國， 有限公司	於中國投資控股	人民幣2,000,000元	100%	100%
中深建業產業園(深圳)有限 公司	2024年6月17日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣2,000,000元	100%	100%
中深華南科技(深圳)有限公司	2021年1月5日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣15,000,000元/無	100%	不適用
山東智雲隆成電力工程有限 公司	2025年3月21日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣4,000,000元/無	100%	不適用
中深航天科技(深圳)有限公司	2025年7月7日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣2,000,000元/無	100%	不適用
中深建業能源科技(深圳)有限 公司	2025年12月17日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣2,000,000元/無	100%	不適用
中深建業農業發展(深圳)有限 公司	2025年2月19日，中國， 有限公司	暫無業務	人民幣1,000,000元/無	100%	不適用

* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

截至年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

30 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		306,336	306,336
流動資產			
其他應收款項及預付款項		220	254
應收附屬公司款項		191,355	89,029
現金及現金等價物		7,286	485
		198,861	89,768
總資產		505,197	396,104
權益			
股本	21	6,758	4,681
其他儲備	附註(a)	530,453	416,820
累計虧損	附註(a)	(35,407)	(29,570)
總權益		501,804	391,931
負債			
流動負債			
其他應付款項		3,393	4,173
總負債		3,393	4,173
總權益及負債		505,197	396,104

本公司資產負債表已於2026年3月17日由董事會批准並由以下人士代表簽署。

桑先鋒
董事

冼玉榮
董事

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

30 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	附註	股份溢價	其他儲備	累計虧損	總權益
		人民幣千元	(附註) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2024年1月1日		—	319,884	(24,158)	295,726
年內全面收益總額					
年內虧損		—	—	(5,412)	(5,412)
與擁有人(以擁有人身份)的交易					
配售股份時發行股份	21(b)	69,518	—	—	69,518
根據公開發售發行股份	21(b)	46,345	—	—	46,345
以股份溢價賬資本化方式發行股份	21(a)	(3,502)	—	—	(3,502)
因發行股份而產生的開支		(15,425)	—	—	(15,425)
於 2024年12月31日		96,936	319,884	(29,570)	387,250
於 2025年1月1日		96,936	319,884	(29,570)	387,250
年內全面收益總額					
年內虧損		—	—	(5,837)	(5,837)
與擁有人(以擁有人身份)的交易					
配售股份時發行股份	21(c)	114,178	—	—	114,178
因發行股份而產生的開支		(545)	—	—	(545)
於 2025年12月31日		210,569	319,884	(35,407)	495,046

附註：本公司的其他儲備指根據重組所收購附屬公司的資產淨值以及視為股東出資。

31 資產負債表日期後事項

於2026年1月15日，本公司收購華建發展有限公司(其附屬公司主要從事提供綜合工程諮詢服務)全部已發行股份，代價約為213,575,000港元。收購事項預計將提高本集團的市場份額，並創造成本協同效應。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

31 資產負債表日期後事項(續)

截至2025年12月31日，此交易的財務影響尚未確認。已收購公司的經營業績以及資產及負債將自2026年1月15日起綜合入賬。

(i) 購買代價及已收購資產淨值的公平值

已轉讓代價之詳情為：

收購華建發展有限公司及其附屬公司全部股權之總代價約為213,575,000港元(相當於約人民幣190,807,000元)，並以每股代價股份0.53港元的發行價(亦為配發日期的市場價)配發及發行402,971,698股代價股份的方式結算。

華建發展有限公司及其附屬公司於收購日期資產及負債之暫定公平值如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	198
使用權資產	133
無形資產	15,171
合約資產	52,024
貿易應收款項	2,859
按金、其他應收款項及預付款項	33,475
應收關聯方款項	9
現金及現金等價物	859
貿易及其他應付款項	(3,887)
應付關聯方款項	(77)
合約負債	(2,915)
即期所得稅負債	(10,683)
租賃負債	(176)
遞延稅項負債	(3,793)
所收購可識別資產淨額	83,197
減：非控股權益	(315)
加：商譽	107,925
總代價	190,807

商譽歸因於華建發展有限公司及其附屬公司於項目監督方面的強大地位及盈利能力，預計將於本公司收購新附屬公司後產生。預計商譽將不可用於稅項扣減。

收購相關成本人民幣300,000元將納入行政開支，計入截至2026年12月31日止報告期間之損益中。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度的已公佈業績與資產及負債概要載列如下：

業績

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益	1,346,219	1,378,055	1,530,919	750,556	425,318
毛利	71,248	78,925	89,146	41,341	16,155
除所得稅前溢利／(虧損)	39,095	38,262	46,536	39	(37,862)
所得稅(開支)／抵免	(11,019)	(12,937)	(14,722)	1,905	1,378
本公司擁有人應佔 年內溢利／(虧損)	28,076	25,325	31,814	1,944	(36,484)

資產及負債

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
非流動資產	25,592	24,915	63,403	70,844	68,548
流動資產	1,192,393	1,484,292	1,619,313	1,577,284	1,559,871
流動負債	(1,081,004)	(1,180,996)	(1,283,921)	(1,148,763)	(1,072,541)
非流動負債	(388)	(1,149)	(26,371)	(23,389)	(46)
資產淨值	136,593	327,062	372,424	475,976	555,832
本公司擁有人應佔總權益	136,593	327,062	372,424	475,976	555,832