

# Realord

## 偉祿集團控股有限公司 REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 1196

# 年度報告 2025



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
物業項目概要	5
管理層討論及分析	8
本公司董事及本集團高級管理人員之履歷	30
董事會報告	33
企業管治報告	42
環境、社會及管治報告	54
獨立核數師報告	99
綜合損益表	106
綜合損益及其他全面收益表	107
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	113
綜合財務報表附註	115
五年財務概要	266
於二零二五年十二月三十一日持有之主要物業	267



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

林曉輝(主席)  
蘇嬌華(行政總裁)  
林曉東

#### 獨立非執行董事

余亮暉  
方吉鑫  
何振琮

### 審核委員會

余亮暉(主席)  
方吉鑫  
何振琮

### 薪酬委員會

方吉鑫(主席)  
林曉輝  
余亮暉

### 提名委員會

方吉鑫(主席)(於二零二五年六月三十日獲委任為主席)  
蘇嬌華(於二零二五年六月三十日獲委任為成員)  
余亮暉  
林曉輝(於二零二五年六月三十日辭任主席及成員)

### 公司秘書

曾展鵬

### 法律顧問

CLKW Lawyers LLP  
(與李智聰律師事務所聯營)  
夏禮文律師行

### 獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期11樓

### 主要往來銀行

創興銀行有限公司  
廣東華興銀行  
廣州農村商業銀行  
興業銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行  
深圳農村商業銀行

### 主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 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

### 總辦事處兼主要營業地點

香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈24樓  
2403-2410室

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 股份代號

1196

### 公司網站

<http://www.realord.com.hk>

# 主席報告書

各位股東：

本人欣然公佈偉祿集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年財政年度」)之年度報告。

## 業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益556,300,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年財政年度」)之428,400,000港元增加29.9%。於二零二五年財政年度之毛利為133,400,000港元，較二零二四年財政年度之152,900,000港元減少19,500,000港元。本集團於二零二五年財政年度錄得淨虧損914,200,000港元，而二零二四年財政年度為956,500,000港元，其中包括(i)持續經營業務之淨虧損914,200,000港元(二零二四年財政年度：914,800,000港元)；及(ii)已終止經營業務之淨虧損零(二零二四年財政年度：41,700,000港元)。基於年內已發行股份加權平均數1,441,687,414股股份，持續經營及已終止經營業務之每股基本虧損為61.76港仙(二零二四年財政年度：61.54港仙)，而持續經營業務之每股基本虧損為61.76港仙(二零二四年財政年度：59.28港仙)。

二零二五年財政年度的淨虧損包括(i)發展中物業撥備撥回(扣除遞延稅項影響)零(二零二四年財政年度：24,100,000港元)；及(ii)匯兌虧損淨額141,700,000港元(二零二四年財政年度：匯兌收益淨額109,900,000港元)。上述對業績之不利影響因以下各項而得以局部舒緩：(i)投資物業公平價值變動虧損淨額(扣除遞延稅項影響)為66,400,000港元(二零二四年財政年度：201,400,000港元)；(ii)減值虧損淨額64,700,000港元(二零二四年財政年度：132,400,000港元)；(iii)財務費用610,500,000港元(二零二四年財政年度：699,100,000港元)；及(iv)已終止經營業務虧損零(二零二四年財政年度：41,700,000港元)。

## 股息

本公司董事(「董事」)並不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度派發中期及末期股息。二零二五年財政年度及二零二四年財政年度的全年股息總額為零。

# 主席報告書

## 企業策略及業務計劃

本集團業務多元化，涉及以下領域：(i)物業投資、發展及商業運營；(ii)提供金融服務；(iii)廢料回收業務；(iv)分銷及銷售汽車零件；(v)提供投資公民計劃之公民入籍申請及顧問服務以及開發位於格林納達的項目。

近年來，本公司持續整合精簡其業務與資源，及與此同時開拓新商機。誠如日期為二零二六年二月六日的公佈所披露，本公司與高煉惇先生就發展手機遊戲發行及營運業務的建議戰略合作訂立不具法律約束力的諒解備忘錄（「該戰略合作」）。透過該戰略合作，本集團可於中華人民共和國拓展手機遊戲領域，而中國手機遊戲市場增長勢頭強勁及有可觀的長期前景。

本集團之策略是尋求專業投資者共同投資於加勒比經濟區及拉丁美洲地區之項目。此外，本集團現正物色實力雄厚之商業夥伴一同參與此等項目。本集團將繼續制訂業務計劃並物色其他板塊的新潛在投資機遇，包括但不限於手機遊戲板塊，以實現股東利益及回報之最大化。

## 致謝

本人謹此代表董事會衷心感謝全體員工竭誠效力，並感謝客戶、供應商及業務夥伴，以及最重要的股東在這充滿挑戰的經營環境下堅定不移地支持本集團。

承董事會命

主席

**林曉輝**

香港，二零二六年三月三十一日

# 物業項目概要

## 中國深圳南山區

### 1. 萊英花園城市更新項目(亦稱「萊英花園」)

萊英花園是集團首個進駐深圳市南山區的高階商住物業開發項目，將打造成為集居住、公寓、購物、娛樂、休閒於一身的商住綜合項目，建築規模約106,500平方米。項目地處南山科技園及金融區，距離深圳地鐵1號線高新園站僅約700米。本集團持有萊英花園之51%權益。



## 中國深圳龍華區

### 2. 冠彰電器廠城市更新項目(亦稱「茜坑物業」)



位於深圳市龍華區福城街道的茜坑物業是集團在龍華區正在落實的住宅開發項目，屬「工改住」(工業用地改建成住宅)安居型商品房商住項目，建築規模約166,000平方米，而且臨近深圳地鐵4號線竹村站，將坐擁龍華區城市更新所帶來的紅利。本集團持有茜坑物業之100%權益。

### 3. 偉祿雅苑-先施購物中心

偉祿雅苑是集團在深圳市龍華區首個開發的商住綜合項目，位於深圳龍華區觀湖街道環觀南路，與深圳市有軌電車高新區東站距離不到100米，可接駁至深圳地鐵4號線，交通便利。偉祿雅苑總建築面積約23萬平方米，涵蓋2,016個住房單位、一幢商務公寓、商場、零售商鋪及停車位。住房單位屬企業人才房，由政府統一配售，至於建築面積約51,000平方米的商務公寓、購物中心、零售商鋪、停車位則由本集團持有。先施購物中心屬項目內的購物中心，是集團旗下首個社區購物中心項目，將打造成匯聚生活配套、娛樂休閒、親子教育和特色餐飲於一身的商務及購物中心，營造溫馨便捷空間，創建社區美好生活。



## 物業項目概要

### 4. 前海偉祿跨境物流園城市更新項目(亦稱「樟坑徑物業」)



樟坑徑物業是本集團持有之工業物業，位於深圳市龍華區樟坑徑。本集團於二零一七年二月向龍華區城市更新局申請將其工業用途更改為商住用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱，而於報告日期仍在審批中。目前物業作租賃用途。

## 中國深圳光明區

### 5. 偉祿科技園

偉祿科技園位於深圳光明區光明街道，用地面積約20,000平方米，一期及二期約110,000平方米建築面積的寫字樓及公寓，鄰近深圳地鐵6號線鳳凰城站。一期現已出租予酒店營運商作為酒店用途，並已投入營運。二期有關的開發計劃將於獲得政府批准後隨即啟動。



# 物業項目概要

## 格林納達聖喬治教區

### 6. 格林納達項目



格林納達項目包括位於格林納達聖喬治教區的哈特曼山地區並分為三個地段(「該項目用地」)，面積為450英畝(約1,821,084平方米)。本集團持有格林納達項目70.5%權益。

該項目用地之地段1、地段2及地段3分別包含148英畝(約598,934平方米)、114英畝(約461,341平方米)及188英畝(約760,809平方米)之測量面積，用於格林納達項目之發展。格林納達項目涉及發展一個混合物業項目，包括教育設施、學生宿舍、酒店及度假村設施、商業開發及購物設施以及長遠的大學機構計劃及相關設施。

## 管理層討論及分析

於二零二四年八月六日及二零二四年十二月二十三日分別完成出售財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)及經營百貨公司及提供一般及人壽保險(「百貨分類」)之業務後，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務主要包括物業投資、發展及商業運營(「物業分類」)；金融服務，包括企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務、保證金融資及放債(「金融服務分類」)；環保產業，主要為拆除、加工、貿易及銷售廢料(「環保分類」)；分銷及銷售汽車零件(「汽車零件分類」)；及提供公民投資計劃之公民入籍申請及顧問服務，以及開發位於格林納達的項目，當中混合一系列教育設施、學生宿舍、酒店及度假村設施、商業開發及購物設施以及長遠的大學機構計劃及相關設施(「拉美及加勒比分類」)。

### 整體財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益556,300,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年財政年度」)之428,400,000港元增加29.9%。本集團於二零二五年財政年度錄得淨虧損914,200,000港元，而二零二四年財政年度為956,500,000港元，其中包括(i)持續經營業務之淨虧損914,200,000港元(二零二四年財政年度：914,800,000港元)；及(ii)已終止經營業務之淨虧損零(二零二四年財政年度：41,700,000港元)。

### 收益及毛利

本集團按經營及報告分類劃分之收益分析如下：

	二零二五年財政年度		二零二四年財政年度		收益增加／(減少)	
	百萬元	估總收益 百分比(%)	百萬元	估總收益 百分比(%)	百萬元	變動(%)
物業分類	34.9	6.2%	42.5	9.9%	(7.6)	(18.1%)
金融服務分類	88.5	15.9%	132.4	30.9%	(43.9)	(33.1%)
環保分類	421.6	75.8%	229.2	53.5%	192.4	84.0%
汽車零件分類	1.0	0.2%	1.7	0.4%	(0.7)	(40.0%)
拉美及加勒比分類	7.2	1.3%	20.0	4.7%	(12.8)	(64.2%)
影院經營分類	3.1	0.6%	2.6	0.6%	0.5	19.9%
總計	556.3	100.0%	428.4	100.0%	127.9	29.9%

## 管理層討論及分析

### 整體財務回顧(續)

#### 收益及毛利(續)

本集團於二零二五年財政年度之收益為556,300,000港元，較二零二四年財政年度之428,400,000港元增加127,900,000港元或29.9%。收益增加主要由於環保分類貢獻收益192,400,000港元，被物業分類、金融服務分類及拉美及加勒比分類的收益分別減少7,600,000港元、43,900,000港元及12,800,000港元局部抵銷。有關分類收益變動之原因載於各分類之財務回顧一節。

於二零二五年財政年度之毛利為133,400,000港元，較二零二四年財政年度之152,900,000港元減少19,500,000港元，乃主要由於物業分類、金融服務分類及拉美及加勒比分類產生的收益減少。

#### 其他收入

二零二五年財政年度之其他收入為16,200,000港元，而二零二四年財政年度則為13,500,000港元，主要包括(i)信貸減值應收貸款之利息收入7,300,000港元(二零二四年財政年度：7,000,000港元)；(ii)銀行利息收入3,300,000港元(二零二四年財政年度：2,900,000港元)；(iii)股息收入2,200,000港元(二零二四年財政年度：2,100,000港元)；及(iv)其他收入3,000,000港元(二零二四年財政年度：1,000,000港元)。

#### 其他收益及虧損淨額

二零二五年財政年度的其他虧損淨額為146,700,000港元，而二零二四年財政年度則為其他收益淨額109,200,000港元，主要包括(i)匯兌虧損淨額141,700,000港元(二零二四年財政年度：匯兌收益淨額109,900,000港元)；(ii)物業、廠房及設備之重估虧蝕6,100,000港元(二零二四年財政年度：1,000,000港元)；及(iii)透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值收益1,900,000港元(二零二四年財政年度：300,000港元)。

由於二零二五年財政年度人民幣兌港元升值(二零二四年財政年度：貶值)，本集團錄得因換算以人民幣計值的本公司負債而產生的匯兌虧損淨額141,700,000港元(二零二四年財政年度：匯兌收益淨額109,900,000港元)。

本集團作為投資用途並分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產包括投資於香港的上市證券、會所及學校債券。於二零二五年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產為70,400,000港元(二零二四年：68,400,000港元)，包括(i)上市證券63,300,000港元(二零二四年：60,300,000港元)；及(ii)會所及學校債券7,100,000港元(二零二四年：8,100,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 整體財務回顧(續)

#### 發展中物業撥備撥回

於二零二四年財政年度，本集團錄得發展中物業撥備撥回32,100,000港元，乃由於茜坑物業項目自二零二三年第四季起至二零二四年財政年度建設工程增加所致。於二零二五年財政年度，並無錄得有關撥備撥回。

#### 減值虧損淨額

於二零二五年財政年度，本集團錄得減值虧損64,700,000港元(二零二四年財政年度：132,400,000港元)，來自於應收貿易賬項之信貸虧損撥備增加48,000,000港元(二零二四年財政年度：149,300,000港元)、證券經紀產生之應收賬項之信貸虧損撥備增加800,000港元(二零二四年財政年度：400,000港元)及應收貸款之信貸虧損撥備增加17,500,000港元(二零二四年財政年度：減值虧損撥回17,300,000港元)，被所購買或產生信貸減值應收貸款的信貸虧損撥備減少1,600,000港元(二零二四年財政年度：無)局部抵銷。

於二零二五年財政年度，應收貿易賬項及應收貸款之信貸虧損撥備分別增加48,000,000港元及17,500,000港元，乃分別主要由於環保分類及汽車零件分類產生之長期未償還應收貿易賬項之信貸風險增加，以及應收貸款總額由二零二四年財政年度之490,200,000港元增加至二零二五年財政年度之635,500,000港元。

#### 投資物業公平價值變動之虧損淨額

於二零二五年財政年度，本集團錄得投資物業公平價值變動之虧損淨額91,100,000港元(二零二四年財政年度：260,400,000港元)，乃由於年內中國內地物業市場持續低迷。

於二零二四年財政年度，投資物業公平價值變動之虧損淨額為260,400,000港元，乃主要由於香港及中國內地物業市場惡化。

#### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要指(i)業務發展開支；(ii)佣金開支；及(iii)因收購偉祿世紀服務有限公司及其附屬公司哈特曼文化發展(上海)有限公司及偉祿世紀商務服務(深圳)有限公司而產生的客戶關係之其他無形資產攤銷。

銷售及分銷開支由二零二四年財政年度之6,300,000港元輕微增加200,000港元至二零二五年財政年度之6,500,000港元，乃由於物業分類之業務發展開支及拉美及加勒比分類之佣金開支增加，被客戶關係之其他無形資產於二零二四年二月全數攤銷完畢局部抵銷。

## 管理層討論及分析

### 整體財務回顧(續)

#### 行政開支

行政開支主要指員工成本、物業、廠房及設備以及使用權資產折舊、法律及專業費用以及辦公室開支。

行政開支由二零二四年財政年度之167,700,000港元輕微增加500,000港元至二零二五年財政年度之168,200,000港元，乃主要由於本集團的法律及專業費用增加5,100,000港元，並被本集團的員工成本減少4,300,000港元局部抵銷。

#### 財務費用

財務費用主要指銀行借貸及透支、其他借貸、來自最終控股公司之貸款及來自一間關連公司之貸款之利息。財務費用減少88,500,000港元，乃由於以下各項的淨影響：(i)銀行借貸利息減少110,500,000港元，此乃由於人民幣計值的貸款產生之貸款利息開支因中國內地利率下調而減少所致；(ii)來自最終控股公司之貸款之利息減少4,900,000港元；及(iii)其他借貸之利息增加28,600,000港元。

#### 淨虧損

二零二五年財政年度的淨虧損為914,200,000港元，而二零二四年財政年度則為956,500,000港元。本集團業績包括(i)發展中物業撥備撥回(扣除遞延稅項影響)零(二零二四年財政年度：24,100,000港元)；及(ii)匯兌虧損淨額141,700,000港元(二零二四年財政年度：匯兌收益淨額109,900,000港元)。上述對業績之不利影響因以下各項而得以局部舒緩：(i)投資物業公平價值變動虧損淨額(扣除遞延稅項影響)為66,400,000港元(二零二四年財政年度：201,400,000港元)；(ii)減值虧損淨額64,700,000港元(二零二四年財政年度：132,400,000港元)；(iii)財務費用610,500,000港元(二零二四年財政年度：699,100,000港元)；及(iv)已終止經營業務虧損零(二零二四年財政年度：41,700,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 各分類之財務回顧

#### 持續經營業務

##### 物業分類

物業分類之收益主要來自本集團投資物業之租金收入。本集團於二零二五年財政年度產生租金收入34,800,000港元(二零二四年財政年度：42,500,000港元)。租金收入減少乃主要來自偉祿雅苑內之購物中心先施購物中心租戶數目減少。

於二零二五年財政年度，物業分類錄得分類虧損373,000,000港元(二零二四年財政年度：533,000,000港元)。分類虧損減少乃主要由於二零二五年財政年度投資物業公平價值變動之虧損為91,100,000港元，而二零二四年財政年度則為260,400,000港元。變動之原因載於上文「投資物業公平價值變動之虧損淨額」內。

##### 金融服務分類

於二零二五年財政年度，金融服務分類收益為88,500,000港元，較二零二四年財政年度之132,400,000港元減少43,900,000港元。收益減少乃由於：(i)放債業務及保證金融資業務利息收入分別減少100,000港元及5,900,000港元；(ii)金融服務收入因年內股份配售及包銷項目並無產生金融服務收入而減少38,100,000港元；及(iii)證券經紀佣金收入增加200,000港元。

金融服務分類於二零二五年財政年度錄得分類溢利40,800,000港元，較二零二四年財政年度的78,100,000港元減少37,300,000港元。分類溢利減少乃主要由於(i)收益減少43,900,000港元；(ii)信貸虧損撥備於應收貿易賬項增加1,000,000港元(二零二四年財政年度：減值虧損撥回2,200,000港元)、證券經紀產生之應收賬項增加800,000港元(二零二四年財政年度：400,000港元)及應收貸款增加17,500,000港元(二零二四年財政年度：減值虧損撥回17,300,000港元)；及(iii)員工成本增加2,000,000港元。上述影響被以下各項局部抵銷：(i)股份配售及包銷項目之轉介及／或佣金開支減少36,000,000港元；及(ii)使用權資產折舊減少3,400,000港元。

## 管理層討論及分析

### 各分類之財務回顧(續)

#### 持續經營業務(續)

##### 環保分類

環保分類之收益由二零二四年財政年度之229,200,000港元增加192,400,000港元至二零二五年財政年度之421,600,000港元，乃由於本集團擴展中國內地的客戶網絡所致。

環保分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損22,900,000港元，而二零二四年財政年度則為129,200,000港元。分類虧損減少乃主要由於本年度計提的信貸虧損撥備由二零二四年財政年度120,600,000港元減少105,200,000港元至二零二五年財政年度15,400,000港元所致。

##### 汽車零件分類

汽車零件分類收益由二零二四年財政年度之1,700,000港元減少700,000港元至二零二五年財政年度之1,000,000港元，乃由於本集團對客戶採取更嚴格之信貸控制以及持續縮減其營運規模。

汽車零件分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損32,400,000港元，而二零二四年財政年度則為32,000,000港元。分類虧損增加乃主要由於信貸虧損撥備由二零二四年財政年度30,800,000港元增加800,000港元至二零二五年財政年度31,600,000港元所致。

##### 拉美及加勒比分類

於二零二五年財政年度，拉美及加勒比分類來自提供投資公民計劃(「投資公民計劃」)之公民入籍申請及顧問服務之收益為7,200,000港元，而二零二四年財政年度則為20,000,000港元。收益減少乃主要由於格林納達相關部長所批准之申請個案數目減少所致。

拉美及加勒比分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損17,800,000港元，而二零二四年財政年度則為14,400,000港元。分類虧損增加乃主要由於收益減少12,800,000港元，被以下各項局部抵銷：(i)客戶關係之其他無形資產攤銷因其於二零二四年二月全數攤銷完畢而減少1,200,000港元；及(ii)員工成本減少2,300,000港元。

## 管理層討論及分析

### 各分類之財務回顧(續)

#### 已終止經營業務

##### 商業印刷分類

於二零二四年八月六日，本集團出售資本財經印刷有限公司及其附屬公司，該等公司主要從事財經印刷、數碼印刷及其他相關服務。詳情請參閱本公司日期為二零二四年八月六日之公佈。於二零二四年財政年度，商業印刷分類錄得已終止經營業務虧損3,000,000港元。

##### 百貨分類

於二零二四年十二月二十三日，本集團出售先施有限公司(股份代號：0244)及其附屬公司75%已發行股份，該等公司主要從事經營百貨及提供一般及人壽保險。詳情請參閱本公司日期為二零二四年十一月一日之公佈。於二零二四年財政年度，百貨分類錄得已終止經營業務虧損38,700,000港元。

### 流動資金、財務資源及資本結構

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備、銀行融資、其他借貸及最終控股公司提供之信貸撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零二五年十二月三十一日之現金及銀行結餘達96,300,000港元(二零二四年：30,700,000港元)，主要以港元及人民幣(二零二四年：港元及人民幣)計值。

按照於二零二五年十二月三十一日以港元及人民幣(二零二四年：港元及人民幣)計值之附息借貸13,303,000,000港元(二零二四年：12,327,800,000港元)除以本公司擁有人應佔權益2,079,200,000港元(二零二四年：2,701,700,000港元)計算。附息借貸按介乎2.4%至12%之年利率(二零二四年：2.775%至12%之年利率)計息，年期介乎一年內至二十五年(二零二四年：一年內至二十六年)。

董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益、可動用銀行信貸以及來自最終控股公司之信貸金額將足以應付本集團目前之營運資金所需。

## 管理層討論及分析

### 外匯

本集團大部分交易乃以港元、美元、日圓、人民幣及東加勒比元計值。本集團的呈報貨幣為港元。

本集團承受美元、日圓、人民幣及東加勒比元兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視匯率風險水平，並會在有需要時採用金融對沖工具作對沖之用。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

### 財務擔保及資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供8,817,700,000港元(二零二四年：8,426,400,000港元)之公司擔保，而為數8,817,700,000港元(二零二四年：8,426,400,000港元)之公司擔保乃由本公司就其中國內地附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國內地之銀行。此外，本公司附屬公司獲銀行授出之一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值總額分別為9,216,400,000港元(二零二四年：8,912,100,000港元)、341,000,000港元(二零二四年：346,600,000港元)、3,917,000,000港元(二零二四年：3,371,500,000港元)及2,456,500,000港元(二零二四年：2,148,900,000港元)之若干投資物業、租賃土地和樓宇、發展中物業及建議發展項目之法定押記作抵押。此外，若干銀行借貸乃以保證金客戶向本集團質押市值181,700,000港元之證券抵押品(二零二四年：104,000,000港元)及若干附屬公司之股份作抵押。同時，本公司董事及控股股東就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供9,540,000,000港元(二零二四年：9,140,900,000港元)之個人擔保。此外，為數308,400,000港元(二零二四年：295,600,000港元)之擔保乃由本集團關聯方就其附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予銀行，而為數308,400,000港元(二零二四年：295,600,000港元)之擔保乃由本集團關聯方就其中國內地附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國內地之銀行。

## 管理層討論及分析

### 財務擔保及資產抵押(續)

就二零二五年十二月三十一日的其他借貸而言，本公司一名董事兼控股股東就本集團獲授之其他借貸向獨立第三方提供個人擔保最多298,200,000港元(二零二四年：100,000,000港元)。此外，最多198,200,000港元(二零二四年：無)之擔保乃由本集團關聯方及一間附屬公司就其附屬公司獲授其他借貸而提供予獨立第三方。此外，若干其他借貸乃以保證金客戶質押予本集團之市值為362,900,000港元(二零二四年：199,800,000港元)之證券抵押品、本集團一間附屬公司之若干股份或本集團一名關聯方擁有的公司之若干股份作抵押。

就於二零二四年十二月三十一日之金融機構其他借貸而言，本公司就附屬公司獲授之其他借貸向金融機構提供公司擔保56,100,000港元。此外，本公司附屬公司獲授之其他借貸以賬面值為59,700,000港元之若干投資物業之法定押記作抵押。

### 各分類之業務回顧

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，全球經濟及業務表現仍然充滿挑戰。此等挑戰源自於美利堅合眾國與中華人民共和國(「中國」)之間不穩定的政治關係及持續的中美貿易緊張局勢，以及俄烏衝突及以哈戰爭的影響，導致全球經濟情勢不明朗。

下文載列有關本集團各業務分類之回顧。

#### 物業分類

本集團持有三個投資物業項目，即位於中國深圳龍華區的偉祿雅苑和樟坑徑物業，以及位於光明區的偉祿科技園。本集團亦在中國深圳持有建議發展項目及發展中物業，即南山區的萊英花園及龍華區的茜坑物業。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，手上有五個物業項目。

## 管理層討論及分析

### 各分類之業務回顧(續)

#### 物業分類(續)

於二零二五年財政年度，五個物業項目的開發進度各有不同。首先，就偉祿雅苑而言，直至報告日期，先施購物中心的租戶數目為29家，當中包括兒童遊樂園、教育培訓中心、咖啡店、餐廳、健身室及桌球室。第二，就偉祿科技園而言，其建設規模約為110,000平方米。其中就第一期而言，我們已與一間酒店營運商簽訂租賃協議，租期自二零二四年開始。至於第二期方面，有關的開發計劃將於獲得政府批准後隨即啟動。第三，就茜坑物業而言，其建設規模約為166,000平方米，重建工程已自本集團於二零二三年十月取得有關政府當局所批出的土石方與基坑支護工程施工許可證後開工建設，後於二零二四年五月取得有關政府當局所批出的建設工程許可證，並於二零二四年七月取得建築工程施工許可證。截至報告日期，重建工程之主體結構工程已在進行，其中一棟商品房主體已封頂，兩棟安居房即將封頂。第四，就樟坑徑物業而言，其土地用途由工業用途變更為住宅公寓及商業用途之申請於截至報告日期為止仍在審閱中。第五，就萊英花園而言，本集團於二零二三年七月取得有關政府當局所批出的建設用地規劃許可證，並於二零二四年三月取得土石方與基坑支護工程施工許可證後開工建設，而截至報告日期，重建工程之基坑支護及土石方施工正在進行。

#### 金融服務分類

本集團持有證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所發出的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照，以及依香港法例第163章放債人條例發出的放債人牌照。金融服務分類致力在一手及二手市場為客戶提供多元化且優質的服務。

#### 保證金融資業務

##### 業務模式

保證金融資業務乃金融服務分類中證券經紀業務之關鍵一環，本集團向其經紀客戶提供保證金貸款。此項業務之資金來自銀行借貸、其他借貸及本集團內部資源。本集團之保證金融資業務營運根據信貸部門為各種證券設定之貸款對抵押品比率進行(「抵押品比率」)，該比率乃參照證券之流動性、風險狀況及相關實體之財務能力以及銀行所採用之貸款對抵押品比率釐定。保證金客戶須將保證金及／或流動證券作為抵押品抵押予本集團，以獲取證券交易之保證金融資。

於二零二五年十二月三十一日，向保證金融資客戶貸款結餘總額為105,200,000港元(二零二四年：285,100,000港元)，當中70.1%(二零二四年：77.7%)及29.9%(二零二四年：22.3%)分別來自個人投資者及企業投資者(定義見《證券及期貨條例》(第571D章)第397條附表1第1部)。

## 管理層討論及分析

### 各分類之業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 保證金融資業務(續)

##### 信貸政策

本集團已成立信貸評估委員會(「保證金融資信貸評估委員會」)，目前共有四名成員(包括本公司財務總監、兩名負責人員及一名證券經紀公司董事)。保證金融資信貸評估委員會負責制訂信貸政策、批准保證金限額以及監察保證金融資業務之信貸風險。

對客戶進行信貸評估(「信貸評估」)時，目前由兩名職員組成之信貸風險工作小組(「信貸風險小組」)將進行下列程序：

(i) 「了解你的客戶」程序，包括：

(a) 調查客戶背景資料；

(b) 倘客戶為企業客戶，則會調查該企業客戶股東及最終實益擁有人之背景資料以及其業務運營狀況，獲取並審閱該企業客戶之公司文件(包括但不限於章程文件及財務報表)；

(ii) 有關客戶還款能力及信貸質素之評估乃基於下列各項：

(a) 就個人客戶而言，其職業、入息證明、資產證明、財務狀況證明、過往交易模式以及與本集團之過往還款記錄(倘適用)；及

(b) 就企業客戶而言，其最新財務報表、槓桿水平、資產質素、外部信貸評級、過往交易模式以及與本集團之過往還款記錄(倘適用)。

倘信貸評估結果屬理想，信貸風險小組會參照客戶之還款能力及資產質素以及客戶之抵押品，向保證金融資信貸評估委員會就批准適用保證金限額提供推薦建議。保證金融資信貸評估委員會經審閱後作出決定，批准、拒絕或修訂保證金限額及／或保證金貸款之條款。

信貸風險小組亦負責持續監察抵押品比率。保證金融資信貸評估委員會將按季檢討抵押品比率。

## 管理層討論及分析

### 各分類之業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 保證金融資業務(續)

#### 主要內部監控措施

本集團已採下列主要內部監控措施以監察其保證金融資業務：

- (i) 由證券經紀公司客戶服務主管及其負責人員(同為信貸風險小組成員)組成之保證金融資監察小組(「保證金監察小組」)會每日出具保證金追繳報告,列明客戶之保證金狀況,並確定客戶之抵押品是否不足;
- (ii) 倘客戶未能解決其抵押品不足之情況,保證金監察小組會及時向證券經紀公司之負責人員報告,後者將考慮採取必要行動(包括但不限於為客戶強制斬倉);
- (iii) 倘客戶未能解決其抵押品不足之情況,保證金監察小組會及時向證券經紀公司之負責人員報告,後者將考慮採取必要行動(包括但不限於為客戶強制斬倉);
- (iv) 保證金監察小組亦會密切監察有關未償還保證金融資之所有相關證券有否任何異常變動、公司新聞或停牌/暫停交易,從而減低客戶之信貸風險,並在出現所有相關事件時向負責人員報告,以便負責人員考慮採取進一步行動;及
- (v) 證券經紀公司之負責人員會向本集團管理層報告任何有關保證金融資業務營運之重大不利事件。

## 管理層討論及分析

### 各分類之業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 保證金融資業務(續)

##### 貸款主要條款及主要客戶貸款集中度

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，視乎客戶信貸狀況以及證券抵押品質素，保證金融資按介乎9%至20%(二零二四年：5%至20.25%)之利率計息。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶及五大保證金客戶分別佔向保證金客戶貸款結餘總額14.1%(二零二四年：17.3%)及49.8%(二零二四年：55.7%)。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶為個人投資者(二零二四年：個人投資者)，而本集團之五大保證金客戶包括3名個人投資者及2名企業投資者(二零二四年：4名個人投資者及1名企業投資者)。

##### 可收回金額及減值評估

本集團根據全期預期信貸虧損評估就應收保證金融資客戶貸款計量減值虧損。本集團會每日監察市況以及各保證金賬戶之證券抵押品及保證金存款是否足夠。如有需要，本公司會追繳保證金及／或強制斬倉。本集團會於各報告期末檢討各個別應收賬項之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團參考各客戶之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險，以估計個別向保證金客戶貸款之減值虧損。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，向保證金客戶貸款所產生之應收賬項減值虧損確認為800,000港元(二零二四年財政年度：400,000港元)，乃指一般撥備。減值虧損一般撥備乃針對抵押品不足之保證金貸款結餘而作出，而減值虧損具體撥備乃就個別信貸減值保證金貸款結餘之信譽進行個別評估時計提。於二零二五年十二月三十一日，67%(二零二四年：88%)之保證金貸款結餘總額均有足夠抵押物作擔保。

## 管理層討論及分析

### 各分類之業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

##### 放債業務

##### 業務模式

本集團以度身訂造的流動資金解決方案為客戶提供貸款，其客戶主要來自現有客戶之業務轉介或本集團管理層之業務聯繫。證券經紀分部亦會將有融資需求之經紀客戶轉介至放債分部，從而為客戶提供一站式融資解決方案。放債業務之資金主要來自本集團內部資源。於二零二五年十二月三十一日，向放債客戶貸款結餘總額為635,500,000港元(二零二四年：490,200,000港元)，當中11.4%(二零二四年：42.8%)及88.6%(二零二四年：57.2%)分別來自企業客戶及個人客戶。

##### 信貸政策

本集團已成立信貸評估委員會(「放債信貸評估委員會」)，目前共有兩名成員(包括本公司財務總監及一名放債公司董事)。放債信貸評估委員會負責制訂信貸政策、批准貸款條款，以及監察放債業務之信貸風險。

對客戶進行信貸評估時，信貸風險小組會進行與保證金融資業務相同之程序，包括(i)「了解你的客戶」程序；及(ii)評估客戶之還款能力及信貸質素，有關詳情載於上文「保證金融資業務」章節中「信貸政策」段落。

倘信貸評估結果屬理想，由一名放債公司董事(同為放債信貸評估委員會成員)及一名放債公司高級職員組成之小組(「放債小組」)將根據當時市況、客戶之還款能力及信貸質素以及客戶之財務需求，向放債信貸評估委員會建議貸款條款(「建議貸款條款」)，包括但不限於利率、年期、抵押物及擔保(倘適用)。建議貸款條款須由放債信貸評估委員會審閱及批准，並根據具體情況釐定。

放債小組負責持續監察放債公司發放貸款之情況，並不時評估其貸款組合之信貸風險。

## 管理層討論及分析

### 各分類之業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 放債業務(續)

#### 主要內部監控措施

本集團已採取下列主要內部監控措施以監察其放債業務：

- (i) 放債小組會按月編製貸款狀況概要，其由放債信貸評估委員會審閱以識別任何逾期貸款；
- (ii) 如發現任何逾期貸款，放債小組會即時通知放債信貸評估委員會，並定期更新未償還貸款結餘之收回進度，以及根據內部程序展開收回未償還結餘之程序(倘適用)；及
- (iii) 放債信貸評估委員會每半年向董事會報告貸款組合之狀況。

#### 貸款主要條款及主要客戶貸款集中度

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，視乎客戶信貸狀況，放債業務之年利率一般介乎8.5%至12%(二零二四年：年利率介乎8.5%至12%)，而應收客戶貸款通常為無抵押、還款期為一年或以內。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶及五大放債客戶分別佔向放債客戶貸款結餘總額11.4%(二零二四年：23.9%)及52.1%(二零二四年：58.5%)。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶為個人客戶(二零二四年：企業客戶)，而本集團之五大放債客戶為個人客戶(二零二四年：3名企業客戶及2名個人客戶)。

#### 可收回金額及減值評估

誠如保證金融資業務，本集團根據全期預期信貸虧損評估就應收放債客戶貸款計量減值虧損。本集團於各報告期末檢討應收貸款，以確保就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團參考各客戶之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險，以估計個別應收貸款之減值虧損。

## 管理層討論及分析

### 各分類之業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 放債業務(續)

#### 可收回金額及減值評估(續)

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，已就本集團整個貸款組合確認應收貸款之減值虧損17,500,000港元(二零二四年：減值虧損撥備撥回17,300,000港元)，有關金額為應收放債客戶賬項之信貸虧損撥備。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無逾期應收貸款，並概無就應收貸款計提具體撥備。

#### 環保分類

受惠於偉祿環保日本的大規模，環保分類仍為本集團之主要收益來源。位於日本大阪的租賃土地約為19,609平方米(4幅)。環保分類將尤其集中在日本及中國內地尋找新的金屬廢料來源及開拓新客戶群。

#### 汽車零件分類

本集團因對其客戶採取更嚴格之信貸控制及持續縮減經營規模，分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損。

#### 拉美及加勒比分類

拉美及加勒比分類的主要業務為提供投資公民計劃之公民入籍申請及顧問服務以及開發格林納達項目，格林納達項目涉及發展一個混合物業項目，包括教育設施、學生公寓、酒店及度假設施、商業開發及購物設施以及長遠的大學機構計劃及相關設施。

由於格林納達政府已授予拉美及加勒比分類「公民投資計劃准許」資格，以便拉美及加勒比分類能夠根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第11條及格林納達之投資公民計劃，按照當地法律利用外國投資者資金發展格林納達項目。通過投資公民計劃，拉美及加勒比分類獲准向該項目之投資者籌集資金以撥付興建及發展該項目之資金，而於該項目用地上興建之房地產之合資格投資者將獲授予格林納達之永久公民身份和護照，可免簽證前往包括英國、歐盟神根區國家和中國內地等地。格林納達項目標誌著本集團進入加勒比地區的一個重要時刻。

## 管理層討論及分析

### 展望及企業策略

#### 物業分類

本集團將專注於手上五項物業項目，即茜坑物業、萊英花園、偉祿雅苑、偉祿科技園及樟坑徑物業，以確保本集團於該分類處於有利地位。

#### 金融服務分類

於二零二五年財政年度，儘管地緣政治衝突、關稅政策等經濟不明朗因素持續，全球股市(尤其是香港)表現持續造好。金融服務分類將繼續不斷開發各種投資產品，滿足市場需求，並在國際資本市場上為客戶提供多元化的優質服務。本集團預期金融服務分類將於二零二六年實現穩定的業務增長。

#### 環保分類

展望將來，在市場狀況不明朗下，本集團將於經營環保分類時繼續保持極度謹慎，旨在控制經營成本，盡量減低信貸風險，並通過增強在競爭對手中的競爭優勢擴大分類的客戶群。本集團將繼續注視分類的業務計劃、相關風險和營運前景，最大限度提高股東回報。

#### 汽車零件分類

隨著全球各國推動環保，近年來電動車的市場規模顯著增長。各國政府亦為汽油車轉為電動車的客戶提供補貼及支援。展望未來，本集團預期市場由汽油車轉為電動車的趨勢將會持續，並預期對汽油車的需求將會減少。本集團將在營運汽車零件分類時極為審慎地控制成本，並密切監察此分類的業務發展。

#### 拉美及加勒比分類

格林納達項目為本集團提供一個寶貴機會，將加勒比及拉丁美洲地區的業務和營運多元化，並能夠擴大其海外業務規模。透過在格林納達之投資公民計劃下引進外國投資者，本集團已開展格林納達項目，並已成立管理及市場推廣團隊，並且在北京、深圳及香港設有辦事處以及已在美國委聘顧問，以實施為推廣上述之投資公民計劃而制訂的市場推廣策略。

## 管理層討論及分析

### 展望及企業策略(續)

#### 拉美及加勒比分類(續)

本集團之策略是尋求專業投資者共同投資於加勒比經濟區及拉丁美洲地區之項目。此外，本集團正物色實力雄厚之商業夥伴一同參與此等項目。根據項目之規劃及可行性研究，以及各地方政府之必要批准，預計本集團將於不久將來開展此等項目。

#### 建議更改公司名稱

近年來，本公司持續整合精簡其業務與資源，及與此同時開拓新商機。誠如日期為二零二六年二月六日的公佈所披露，本公司與高煉惇先生就發展手機遊戲發行及營運業務的建議戰略合作訂立不具法律約束力的諒解備忘錄(「該戰略合作」)。透過該戰略合作，本集團可於中華人民共和國拓展手機遊戲領域，而中國手機遊戲市場增長勢頭強勁及有可觀的長期前景。

為配合本公司未來業務發展方向，董事會建議將本公司英文名稱由「Realord Group Holdings Limited」更改為「Realord Technology Company Limited」，並採用中文名稱「偉祿科技股份有限公司」為本公司之第二名稱，以取代現有名稱「偉祿集團控股有限公司」(「建議更改公司名稱」)。

董事會認為，本公司新中英文名稱可為本公司提供新企業形象及身份，將使本集團能更明確地展現自身定位，並把握未來發展的潛在商機。

詳情載於本集團日期為二零二六年三月三十一日的公佈。

### 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 持有重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

除綜合財務報表附註47所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無持有重大投資，亦無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

### 訴訟

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無重大訴訟。

## 管理層討論及分析

### 報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日後及直至本報告日期，概無發生重大事項。

### 主要風險及不確定因素

#### 集中風險

本集團五大客戶所佔收益合共佔本集團本年度總收益約64.2%；本集團五大供應商所佔採購額合共佔本集團本年度總採購額約74.3%。銷售及採購集中於若干客戶及供應商或會對本集團之營運構成風險，任何該等客戶及供應商經營失利，可能對本集團造成不利財務影響。

#### 信貸風險

於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項及應收貸款金額為1,023,500,000港元，當中包括應收貿易賬項320,500,000港元、證券經紀產生之應收賬項119,900,000港元及應收貸款583,100,000港元。

證券經紀產生之應收賬項包括應收結算所、現金客戶及保證金客戶之結餘。現金客戶於落實任何買入交易前均須存放存款，而結算期一般為交易後數日之內。產生自現金客戶之信貸風險被視為偏低。應收保證金客戶之款項須應要求償還，而保證金客戶須存放證券及／或現金存款作抵押品。管理層會每日審視市況及每名保證金客戶之抵押品是否充足。有必要時會催促補倉及強制斬倉。

應收貿易賬項一般獲批信貸期；而應收貸款則根據客戶信貸質素而授出，並將根據協定之還款日期償還。本集團就應收貿易賬項及應收貸款確認減值虧損以反映信貸風險。然而，任何該等客戶違約或其信貸風險顯著增加均可能對本集團之財務業績及財務狀況構成不利影響。

#### 市場風險

##### 投資物業

本集團持有龐大資產乃分類為投資物業，作賺取租金收入及資本增值之用。投資物業由獨立合資格專業估值師於報告日期定期重新估值，而任何盈餘或虧絀乃於損益表入賬列作公平價值收益或虧損。投資物業之公平價值受多項因素影響，例如物業市況、利率、政治環境等。公平價值變動可能對本集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

## 管理層討論及分析

### 主要風險及不確定因素(續)

#### 市場風險(續)

##### 金融資產

本集團持有若干金融資產作買賣之用，而上市證券投資組合之股價波動可能嚴重影響本集團之盈利能力。根據香港財務申報準則，上市證券之收益或虧損應在損益表中入賬列作透過損益按公平價值列賬之金融資產公平價值收益或虧損。股價波動可能影響本集團之盈利能力。董事會密切注視股市並更改投資組合，以為股東爭取最大回報。

#### 法律及規例

與金融服務業、環保業及工作場所質素之法律及規例均可能對本集團之主要業務構成重大影響。

##### 經營受監管行業

本集團金融服務分類所屬行業乃受到嚴格監管。若不符合監管規定，或會被吊銷營業執照。

本集團之環保分類遵照相關環保規例經營，不符合監管規定變動將會對本集團之營運造成重大影響。因此，本集團注重緊貼新訂法例及規例，並確保遵守相關規則及規例。本集團已執行政策及程序以確保恪守最相關之法律及規例。

我們並無發現任何嚴重不遵守或違反與我們的金融服務業務及環保業務相關法例之情況。

##### 工作場所質素

本集團深信，持續成功經營有賴於各僱員全情投入和支持。我們致力在不同範疇為全體僱員推廣平等機會，當中包括招聘、報酬及福利、培訓、晉升、調職和解僱。所有僱員乃根據其能力、表現和貢獻作出評估，而不論其國籍、種族、宗教信仰、性別、年齡或家庭狀況。

本集團致力確保僱員之健康、安全和福祉，承諾全面遵守所有職業健康及安全法例，而我們已為僱員締造一個具效益且安全的工作環境。

我們並無發現任何嚴重不遵守或違反勞工或其他相關法例之情況。

## 管理層討論及分析

### 法律及規例(續)

#### 環境保護

本集團致力節省用電及節約用紙以保護環境及維持環境。我們致力維持高水平的環保標準，以符合適用法律或條例下的相關規定。

我們並無發現任何嚴重不遵守或違反關乎氣體及溫室氣體排放、排放至水源及土地、產生有害或無害水等之相關準則、規則及規例之情況。

### 與僱員之關係

本集團明瞭僱員乃本集團最重要的資產。我們無時無刻都十分珍視僱員的貢獻和支持。本集團會定期因應市場基準、財務業績和僱員個人表現檢討薪酬政策。集團亦提供其他僱員福利計劃，以使僱員更忠於集團，同時工作更為稱心。

### 與供應商之關係

#### 公平公開競爭

本集團提倡公平公開的競爭，旨在基於互信原則與供應商建立長期的合作關係。

#### 保障公眾利益責無旁貸

本集團向供應商或服務商進行採購時，秉持最高的道德標準。這有助確保產品質素優良，務求令客戶、供應商和公眾安心信賴。

#### 採購及招標程序

為保證符合採購政策及促進公開的良性競爭，訂定服務承包合約和採購貨物時純粹以需要、品質和價格作為考慮因素。

### 與消費者及客戶之關係

#### 客戶服務

本集團致力提供高效率、慇勤有禮的客戶服務，務求令客戶稱心滿意，樂於與我們合作。客戶可藉年報和公司網站了解本集團的業務營運和未來發展。本集團不會作任何失實、誇大或過份的陳述。

## 管理層討論及分析

### 環境及社會政策

有關本集團環境及社會政策的詳情載於第54至第98頁之環境、社會及管治報告。

### 僱傭及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共聘用181名僱員，其中52人駐於香港、82人駐於中國內地、37人駐於日本及10人駐於格林納達。薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

### 社會責任與服務及環境政策

企業社會責任已成常規。本集團注重日常營運中節能減廢，同時實行多項節省能源與紙張循環再用等措施藉以保護環境。

## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

### 執行董事

#### 林曉輝博士(「林博士」)

林博士，52歲，獲委任為本公司主席兼執行董事及薪酬委員會成員。林博士現亦為先施有限公司(「先施」)(聯交所主板上市公司(股份代號：244))的主席兼執行董事。林博士於二零一四年九月取得馬來西亞城市大學(前稱馬來西亞城市理工大學)之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。

自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士現為第十四屆中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)委員、香港特別行政區第六屆行政長官選舉委員會委員、第五屆至第七屆中國人民政治協商會議(「政協」)廣東省深圳市委員會常務委員、第八屆深圳市工商聯(總商會)副主席(副會長)、第四屆深圳市福田區工商聯(總商會)主席(會長)，亦曾任第三屆至第五屆政協深圳市福田區委員會常務委員。林博士為蘇嬌華女士(「蘇女士」)的配偶及林曉東先生(「林先生」)之兄長。林博士於二零一四年六月加入本集團。

#### 蘇女士

蘇女士，53歲，獲委任為本公司行政總裁兼執行董事及提名委員會成員。蘇女士目前亦為先施之執行董事兼行政總裁。蘇女士於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院(前稱AMGT管理學院)商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。蘇女士亦出任深圳市第六屆福田區人民代表大會代表及深圳市第六屆人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。蘇女士於二零一四年六月加入本集團。

#### 林先生

林先生，43歲，在二零零七年於新西蘭之威寧頓的維多利亞大學取得有關商務法及國際商務學系的商務及行政學士學位。彼在二零零七年至二零零九年曾任職於深圳市國家稅務局直屬分局。林先生自二零零九年開始於一間由林博士及蘇女士擁有之公司擔任不同的管理職務。林先生為林博士之弟。林先生於二零一四年六月加入本集團。

## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

### 獨立非執行董事

#### 余亮暉先生(「余先生」)

余先生，49歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

余先生為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會、香港會計師公會會員及香港信託人公會認可信託專業人員。余先生於二零零零年六月獲得加拿大多倫多大學商學學士學位，並於二零零五年八月獲得英國倫敦大學法學學士學位。余先生於企業服務領域具有逾23年經驗。彼於德勤•關黃陳方會計師行開展其職業生涯，擔任審計師。自二零零一年起，余先生加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司，現為該公司執行合夥人。自二零一零年三月、二零一二年六月、二零一七年二月、二零二一年六月、二零二一年十一月及二零二三年三月起，余先生亦分別擔任北青傳媒股份有限公司(股票代號：1000)、遠大中國控股有限公司(股票代號：2789)及三一重裝國際控股有限公司(股票代號：631)的公司秘書，先施有限公司(股票代號：244)、珠峰黃金集團有限公司(前稱金貓銀貓集團有限公司)(股票代號：1815)及天時資源控股有限公司(股票代號：8028)的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司。余先生於二零一四年六月加入本集團。

#### 方吉鑫先生(「方先生」)

方先生，44歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會及薪酬委員會主席以及審核委員會成員。

方先生持有武漢大學民事及商業法的碩士學位。方先生由二零零五年至二零零八年在廣東信達律師事務所任職法律助理及律師，由二零零八年至二零一二年加入中國國際金融股份有限公司之合規管理部門，及由二零一二年至二零二一年於深圳市智動力精密技術股份有限公司擔任副總經理及董事會秘書。彼自二零二一年起加入深圳市哈德勝精密科技股份有限公司，現任副總經理及董事會秘書。方先生於二零一四年六月加入本集團。

## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

### 何振琮先生(「何先生」)

何先生，62歲，獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。

何先生自一九八七年至一九九二年任職於羅兵咸永道會計師事務所並於一九九二年至二零零零年任職金山工業(集團)有限公司(現稱金山科技工業有限公司)(股份代號：40)，離職時職位為財務總監以及於二零零二年至二零零五年於震雄集團有限公司(股份代號：57)任職財務總監。於二零一四年至二零一六年及二零一五年至二零一八年，何先生分別於天臣控股有限公司(股份代號：1201)及亞投金融集團有限公司(現稱International Genius Company)(股份代號：33)擔任獨立非執行董事。彼自二零一七年十二月起擔任凌銳控股有限公司(股份代號：784)及自二零一八年二月起擔任亞洲實業集團(控股)有限公司(股份代號：1737)的獨立非執行董事。何先生於一九八七年十一月取得香港理工學院(現稱香港理工大學)頒發的專業會計文憑。彼隨後於一九九六年十二月取得香港城市大學財務學碩士學位。何先生自一九九一年二月及一九九五年十月起分別為香港會計師公會的會員及特許公認會計師公會的資深會員。何先生於二零二二年三月加入本集團。

### 高級管理人員

曾展鵬先生(「曾先生」)，47歲，於二零二一年八月再次加入本集團並獲委任為本公司財務總監及公司秘書。曾先生畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修財務。彼亦為香港會計師公會會員。曾先生擁有超過二十年財務及會計經驗，並曾於二零一一年二月至二零一六年七月期間擔任本公司財務總監兼公司秘書。

## 董事會報告

董事會謹提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司之主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註52。

本集團按業務經營分類及經營地域資料呈列之截至二零二五年十二月三十一日止年度業績分析載於綜合財務報表附註5及6。

### 業績及股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之綜合財務狀況載於第106至第109頁之綜合財務報表內。

於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，並無宣派任何中期及末期股息。

### 主要物業

持作董事宿舍、開發及投資用途的主要物業詳情載於第267至第268頁。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第266頁。

### 業務回顧

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧載於第16至第23頁「管理層討論及分析」一節。

### 股本

截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註40。

本集團及本公司於二零二五年十二月三十一日並無任何庫存股份(定義見上市規則第1.01條)。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司須按比例提呈新股份予其股東購買之優先購買權。

### 可分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何可分派儲備(二零二四年：無)。

### 主要客戶及供應商

在本年度，本集團之主要客戶及供應商佔本集團之銷售及採購百分比如下：

- (1) 本集團之首五名最大客戶所佔收益合共佔本集團總收益64.2%。本集團向最大客戶銷售之金額佔本集團總收益17.6%。
- (2) 本集團之首五名最大供應商所佔採購額合共佔本集團總採購額74.3%。本集團向最大供應商採購之金額佔本集團總採購額28.1%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司各董事、彼等之聯繫人士或各董事所知悉持有本公司已發行股本5%以上之任何股東，並無於本集團五名最大客戶及／或五名最大供應商之中擁有任何實益權益。

# 董事會報告

## 董事

於本年度本公司之董事如下：

### 執行董事：

林曉輝博士  
蘇嬌華女士  
林曉東先生

### 獨立非執行董事：

余亮暉先生  
方吉鑫先生  
何振琮先生

根據本公司之公司細則第87條，林曉輝博士及方吉鑫先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於會上膺選連任。

獨立非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則輪值退任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條接獲各獨立非執行董事之年度獨立確認書，截至本報告日期，本公司認為彼等均為獨立人士。

## 董事之服務合約

於本報告日期本公司概無與任何董事訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償(除法定賠償外)之服務合約。

## 重大關連交易

就綜合財務報表附註44所披露本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度進行之該等關連人士交易而言，全部有關交易均為獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准之披露規定之關連交易或持續關連交易(視乎情況而定)。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之披露規定。

## 董事於交易、安排或合約之權益

除綜合財務報表附註14及44所披露者外，各董事或董事之關連實體概無於本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

## 董事會報告

### 管理合約

於本年度內概無訂立或存在任何與本集團全部或任何重大部分業務之管理及行政有關之合約。

### 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷簡介載於第30至第32頁。

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉或須依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

董事於股份之權益—於本公司股份(「股份」)之好倉

董事姓名	所持股份數目				總權益佔 已發行股本 之百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	公司權益	配偶權益	總權益	
林曉輝博士	-	903,160,000 (附註1)	-	903,160,000	62.62%
蘇嬌華女士	-	-	903,160,000	903,160,000 (附註2)	62.62%
余亮暉先生	500,000	-	-	500,000	0.03%
方吉鑫先生	500,000	-	-	500,000	0.03%

附註：

- 於二零二五年十二月三十一日，美林控股有限公司(「美林控股」)為903,160,000股股份之合法實益擁有人。由於林曉輝博士擁有美林控股70%已發行股本，因此彼被視為於903,160,000股股份中擁有權益。
- 於二零二五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例，蘇嬌華女士(林曉輝博士之配偶)被視為於林曉輝博士被視為擁有權益之903,160,000股股份中擁有權益。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之權益或淡倉，或須依據標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 主要股東

於二零二五年十二月三十一日，股東(不包括本公司董事及主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之權益及淡倉如下：

主要股東之股份權益—於本公司股份(「股份」)之好倉

股東名稱	所持股份數目		佔已發行股本之百分比
	以實益擁有人身份持有的權益	總權益	
美林控股	903,160,000 (附註1)	903,160,000	62.62%

附註：

- 於二零二五年十二月三十一日，美林控股為903,160,000股股份之合法實益擁有人。美林控股分別由林曉輝博士及蘇嬌華女士擁有70%及30%權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，除權益及淡倉已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一段之本公司董事及主要行政人員外，就本公司董事及主要行政人員所知，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之權益登記冊之權益及淡倉。

## 董事會報告

### 購股權計劃

本公司自二零一二年八月十日起實施一項購股權計劃，藉以向為本集團之業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵(「二零一二年計劃」)。鑑於二零一二年計劃屆滿及本公司自採納二零一二年計劃以來當時已發行股本的變動，本公司已於二零二二年六月十日於本公司股東週年大會上通過普通決議案，終止二零一二年計劃並採納自二零二二年六月十日起生效的新購股權計劃，該計劃除非另行註銷或修訂，否則將自該日起計十年內維持有效(「二零二二年計劃」)。

二零一二年計劃及二零二二年計劃之合資格參與者包括本公司之董事及本集團全職僱員。獲准根據二零二二年計劃授出之購股權之最高總數為相等於(於其獲行使時)本公司於二零二二年計劃批准日期(二零二二年六月十日)已發行股份之10%之數額，即143,970,988股股份。有關股份數目分別佔本公司二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及年度報告日期已發行股本約9.99%、9.98%及9.98%。

於任何十二個月期間內，於二零一二年計劃及二零二二年計劃中根據購股權可向每名合資格參與者發行之最高股份數目乃限於本公司於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上取得股東批准。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之購股權均須取得獨立非執行董事之預先批准。此外，根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士之任何購股權，於任何十二個月期間內(i)超過本公司於任何時間已發行股份0.1%；及(ii)總值(根據本公司股份於各授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元均須於股東大會上取得股東之預先批准。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授出購股權之要約可由承授人於支付合共1港元之名義代價後自要約日期起計二十一日內接納。根據二零一二年計劃所授出購股權之行使期乃由本公司董事釐定，於兩年歸屬期後開始且於自授出購股權當日起計不超過十年的日期結束，並受二零一二年計劃之提早終止條文規限。二零二二年計劃項下購股權之行使期及歸屬期將由本公司董事自授出購股權當日起釐定，並受二零二二年計劃之提早終止條文規限。除非本公司董事另行全權酌情決定，否則並無有關購股權可行使前須持有最短期限之規定。

## 董事會報告

二零一二年計劃及二零二二年計劃項下購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不可低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期之聯交所收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日之聯交所平均收市價；及(iii)股份於要約日期之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

儘管二零一二年計劃已終止，但二零一二年計劃的規則將在必要範圍內維持十足效力，以使其終止前授出之購股權或根據二零一二年計劃之規則可能要求之其他購股權得以行使。於二零二四年十二月三十一日，本公司根據二零一二年計劃授出之3,600,000份購股權尚未行使，相當於本公司當時已發行股份約0.2%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，該3,600,000份尚未行使之購股權中，1,600,000份購股權已行使及2,000,000份購股權已失效。緊接購股權獲行使前加權平均收市價為7.08港元。於報告期末及年度報告日期，根據二零一二年計劃授出之購股權概無尚未行使。截至二零二五年十二月三十一日止年度，二零一二年計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	於二零二五年		於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零二五年	
			每股行使價 (港元)	一月一日 尚未行使				十二月三十一日 尚未行使	
<b>董事</b>									
林曉東	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-
				1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-
<b>董事之聯繫人士</b>									
林曉虹	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	(1,000,000)	-	-	-
林敬明	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-
				2,000,000	-	(1,000,000)	(1,000,000)	-	-
<b>其他僱員</b>									
合計	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	600,000	-	(600,000)	-	-	-
				600,000	-	(600,000)	-	-	-
				3,600,000	-	(1,600,000)	(2,000,000)	-	-

## 董事會報告

截至二零二五年十二月三十一日止年度，二零二二年計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。於報告期末及年度報告日期，二零二二年計劃項下概無已授出但尚未行使之購股權(二零二四年：無)。

概無參與者獲授超出個人限額之購股權。

購股權計劃的進一步詳情於綜合財務報表附註41披露。

### 董事於競爭業務之權益

董事或彼等各自之任何聯繫人士概無在直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

### 企業管治

有關本公司所採納之主要企業管治常規之報告載於第42至第53頁。

### 充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，本公司於回顧年度內，一直維持上市規則規定佔本公司全部已發行股份不少於25%之充足公眾持股量。

### 獲准許的彌償條文

在適用法律的規限下，根據本公司之公司細則，本公司董事、公司秘書及其他高級職員在履行彼等的職責時招致或蒙受訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，對這一切，彼等每一人皆可從本公司的資產及溢利中獲得彌償，惟此彌償不得延伸至關於上述任何人的欺騙行為或不忠實行為的任何事宜。有關條文於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度期間有效，且於本報告日期仍然有效。

# 董事會報告

## 捐款

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已作出捐款零(二零二四年：250,000港元)。

## 核數師

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核，惟致同(香港)會計師事務所有限公司將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

代表董事會

主席

林曉輝

香港，二零二六年三月三十一日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映本公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責的態度行事。本公司相信這樣做長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治是董事會(「董事會」)指導集團管理層如何營運業務以達到業務目標的過程。董事會致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為本公司股東帶來滿意及可持續的回報；
- 保障與本公司有業務往來者的利益；
- 了解並適當地管理整體業務風險；
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務；及
- 維持崇高的商業道德標準。

董事會致力於維持高水準的企業管治。

董事會認為，高水準的企業管治乃為本集團提供框架，以保障股東權益、提升企業價值及問責制、制定其業務策略及政策，以及提升其透明度及問責制所必須。

本公司已應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1《企業管治守則》(「守則」)第二部分所載的原則及守則條文(「守則條文」)。

董事認為，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守守則第二部分所載的全部守則條文。

# 企業管治報告

## 企業文化及策略

本集團與時俱進，堅信使命、願景、策略、宗旨及核心價值觀為奠定良好企業文化之重要基石。核心價值觀乃企業文化之中最重要的組成部分，也反映了企業管理層及全體員工所奉行及期望的行為準則及社會態度。

本集團主要有四個使命：

- (i) 匯聚人才，共同通往成功之路；
- (ii) 秉持卓越、專業的企業管理，提升股東價值；
- (iii) 賦能員工並共同成長；以及
- (iv) 堅持透明、負責、誠信及開放的良好企業文化。

多年來，本集團秉持「創新發展、追求卓越」的企業思維，不斷提升產品和服務的質量、效率和競爭力，致力與客戶、業務夥伴和股東創造共贏的局面，創建和諧美好社會，實踐「偉祿之道，先施以誠」的企業精神。

本集團之業務發展及管理策略與其願景一致，為實現長期、穩定及可持續的增長，專注於具有穩定經常性收入的投資，同時適當考慮環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）層面，為股東帶來最大的長期回報。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）之條款作為董事進行證券交易之操守守則。向本公司全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

# 企業管治報告

## 董事會

本公司由董事會管理，而董事會負有領導及監控的責任，並集體負責指導並監督本公司事務以促使本公司成功。董事應客觀行事，所作決策須符合本公司最佳利益。

董事會具備本集團業務所需之適當技能、經驗及多元觀點與角度，並定期審閱董事對本公司履行其職責所需付出的貢獻，以及董事有否投入足夠時間履行與其角色和董事會職責相稱的貢獻。董事會擁有均衡的執行及非執行董事組合，以使董事會具備強大的獨立元素，可有效行使獨立判斷。

董事會於截至二零二五年十二月三十一日止年度舉行了四次董事會會議及一次股東週年大會（「股東週年大會」）。各董事之董事會會議及股東週年大會之出席記錄載列如下：

姓名	出席／舉行之 董事會 會議次數	出席／舉行之 股東週年 大會次數
<b>執行董事</b>		
林曉輝博士(主席)	4/4	1/1
蘇嬌華女士(行政總裁)	4/4	1/1
林曉東先生	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
余亮暉先生	4/4	1/1
方吉鑫先生	4/4	1/1
何振琮先生	4/4	1/1

林曉輝博士與蘇嬌華女士為配偶。

林曉輝博士與林曉東先生為兄弟。

據本公司所深知，除上文所披露者外，各董事會成員之間概無任何財務、業務及家族關係。

本公司已為董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因公司活動而引致的責任。該保險範圍每年檢討一次。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

守則條文第B.2.2條訂明，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三分一的董事(或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近三分一但不少於三分一的董事人數)均須輪席退任，而各董事須至少每三年退任一次。退任董事有資格膺選連任。

## 董事培訓

全體董事均有參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，全體董事均已向本公司提供彼等之培訓記錄。所有董事均曾出席由專業機構舉辦之研討會／討論會／論壇，藉以參與持續專業發展，從而取得有關上市公司董事角色、職能及責任之最新資料。董事曾參與之培訓均屬企業管治、監管發展、財務管理或業務技能及知識等範疇。本公司認為，本公司全體董事均已遵守守則條文第C.1.4條之規定。

## 主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，並清楚區分兩者之職責，以平衡授權與權力。

主席負責領導董事會，確保董事會有效履行其各方面之職責，並負責擬定董事會會議議程及考慮其他董事提議加入議程之事項。透過董事會，主席亦負責確保本集團遵行良好之企業管治常規及程序。

行政總裁負責本集團業務之日常管理。

## 獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事之經驗及專長，讓本集團獲益匪淺。彼等就策略發展向本公司提供意見，並使董事會得以高度符合財務及其他強制規定。本公司各獨立非執行董事已向本公司發出年度獨立確認書，根據上市規則第3.13條，本公司認為彼等均為獨立人士。

本公司全體獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據守則的守則條文第B.2.2條及本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

# 企業管治報告

## 董事會獨立性

獨立非執行董事佔董事會成員三分之一以上，以便為董事會提供獨立意見及判斷。除遵守上市規則有關若干董事會委員會成員構成之規定外，已盡可能委任獨立非執行董事加入所有董事會委員會，以確保獲得獨立意見及建議。

提名委員會於委任前將評估獲提名為新獨立非執行董事的候選人之獨立性，且每年對長期任職之現任獨立非執行董事之持續獨立性進行評估。

董事會每年檢討該等機制，以確保董事會可就獨立非執行董事之比例、招聘及獨立性、彼等之貢獻及獲得外部獨立專業意見之渠道，以及董事會評估工作的結果獲得獨立意見及建議。

## 多元化

### 董事會成員多元化

董事會秉持董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），並於每年檢討董事會成員多元化政策之有效性。根據董事會成員多元化政策，一個真正多元化的董事會將會包容及善用董事會成員在性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期方面之差異。該等差異將於釐定董事會的最佳組成時加以考慮。董事會成員多元化政策要求本公司盡力在董事會中至少同時包含男性及女性代表，並在物色到合適人選時把握機會提高一定時段內不同性別成員的比例。董事會現由5名男性成員及1名女性成員組成。

### 員工多元化

誠如本年報所載環境、社會及管治報告中「B1.僱傭」一節所述，本集團181名僱員（包括高級管理層）中，男性僱員及女性僱員的比例分別為67.4%及32.6%。董事會認為，本集團的員工隊伍（包括高級管理層）在性別方面呈現多元化。

# 企業管治報告

## 企業管治職能

董事會須負責履行下列載於守則的守則條文第A.2.1條的企業管治職能：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事會亦須負責履行守則條文(經不時修訂)所載董事會須負責的該等其他企業管治及職能。

## 薪酬委員會

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會成員包括本公司兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即方吉鑫先生(主席)、林曉輝博士及余亮暉先生。薪酬委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

薪酬委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度內舉行了一次會議。董事及其他相關事宜，以及出席記錄以記名方式載列如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
方吉鑫先生(主席)	1/1
林曉輝博士	1/1
余亮暉先生	1/1

薪酬委員會主要負責就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議及審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本集團之薪酬政策(包括根據守則條文第E.1.2(c)(ii)條檢討執行董事之薪酬政策)，以及向本集團執行董事及高級管理人員支付之薪酬水平。

# 企業管治報告

## 提名委員會

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，提名委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即方吉鑫先生(於二零二五年六月三十日獲委任為主席)、蘇嬌華女士(於二零二五年六月三十日獲委任為成員)及余亮暉先生。提名委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

提名委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度內舉行了兩次會議。董事及其他相關事宜，以及出席記錄以記名方式載列如下：

提名委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
方吉鑫先生(於二零二五年六月三十日獲委任為主席)	2/2
蘇嬌華女士(於二零二五年六月三十日獲委任為成員)	不適用
余亮暉先生	2/2
林曉輝博士(於二零二五年六月三十日辭任主席及成員)	2/2

提名委員會主要負責至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成、就委任董事之程序及準則提出建議，以及執行董事會採納之委任程序及準則。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，提名委員會已檢閱董事會之架構、規模及組成、獨立非執行董事之獨立性及董事會成員多元化政策，並考慮將於本公司股東週年大會上候選之退任董事之資格。提名委員會認為董事會已維持適當均衡之多元化方針。

本公司之提名政策訂明董事遴選準則包括但不限於以下各項：

- 品格與誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關之專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事之規定及根據上市規則之建議獨立非執行董事之獨立性；及
- 就履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責可投放之時間及相關意願之承諾。

# 企業管治報告

## 審核委員會

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事，即余亮暉先生(主席)、方吉鑫先生及何振琮先生。審核委員會之職權範圍已依循守則所載指引。

審核委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度內舉行了三次會議。董事及其他相關事宜，以及出席記錄以記名方式載列如下：

審核委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
余亮暉先生(主席)	3/3
方吉鑫先生	3/3
何振琮先生	3/3

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱本集團之中期及全年業績，並檢討風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜。審核委員會負責監督整體財務申報程序以及本公司內部監控程序是否充足有效。

## 問責及核數

### 財務申報

各董事確認彼等須負責編製本公司之綜合財務報表，以按持續經營基準真實而公平地反映本集團之財務狀況。於二零二五年十二月三十一日，董事並無察覺到有任何重大不明朗之事件或狀況，會導致對本公司持續經營之能力產生重大疑問。因此，各董事按照持續經營基準編製本公司之綜合財務報表。

外聘核數師之財務申報責任載於獨立核數師報告。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

董事會知悉其有責任確保維持合適及有效之風險管理及內部監控系統(包括環境、社會及管治風險)，以保障本集團資產及股東利益。董事會已建立風險管理及內部監控系統，亦負責持續監察風險管理及內部監控系統之成效。然而，有關系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

年內，董事會已透過審核委員會就本集團之風險管理及內部監控系統是否充足有效進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、合規和營運監控以及風險管理機制。董事會亦已檢討負責會計和財務申報職能之人員的資源、資格和經驗，以及本集團有關會計、內部審核和財務申報職能之培訓計劃與預算是否足夠。本集團之內部核數師已對本集團風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行獨立檢討。檢討結果已正式向審核委員會匯報。

董事會已就處理及發放內幕消息之程序及內部監控制定政策及指引，訂明有關內幕消息公佈之職責和責任、共享非公開資料之限制、謠言之處理、非故意之選擇性披露、內幕消息之披露豁免和寬免，以及合規和報告程序。

根據就二零二五年財政年度進行之內部監控檢討，本集團並無發現存在重大監控缺陷。

## 反貪污政策及舉報政策

本集團已制定(i)倡導及支持反貪污法律及法規之政策及措施；及(ii)供僱員、供應商及業務夥伴以保密及匿名方式就與本集團有關之任何事宜中可能存在之不當行為提出關注之舉報政策及措施。有關本集團反貪污及舉報政策及／或措施之進一步詳情，請參閱本年報所載「環境、社會及管治報告」中「B7.反貪污」一節。

# 企業管治報告

## 核數師酬金及核數師相關事項

截至二零二五年十二月三十一日止年度，就年度審核服務已付／應付本公司外聘核數師之酬金合共為3,370,000港元(二零二四年財政年度：5,650,000港元)。有關非審核服務，酬金金額為555,000港元(二零二四年財政年度：762,000港元)。

## 公司秘書

公司秘書負責確保董事會成員之間及董事會與高級管理層之間資訊交流良好、就董事於上市規則及適用法例法規下之責任向董事會提供意見，以及協助董事會執行企業管治常規。公司秘書確認，彼於截至二零二五年十二月三十一日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓，並已向本公司提供其培訓記錄，顯示其已遵守上市規則下之培訓規定。本公司認為，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之規定。

## 憲章文件

本公司之細則已於二零二二年六月十日舉行之二零二二年股東週年大會上修訂，以使與上市規則現行經修改規定及百慕達法例之若干變更一致。有關修訂之詳情已於本公司日期為二零二二年四月二十八日致股東之通函第35至98頁披露，該通函已於本公司及聯交所網站登載。

本公司細則之經更新版本可於本公司網站 ([www.realord.com.hk](http://www.realord.com.hk)) 及聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk/index.htm>)閱覽。

## 股息政策

任何股息的派付及金額均將由董事會酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、收購、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事認為相關的其他因素。

## 股東權利

### 召開本公司股東特別大會

根據本公司之細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分一之股東，有權於任何時間透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後的兩個月內舉行。倘遞呈該要求後的二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行召開股東特別大會。

### 向董事會作出查詢

股東可於任何時間透過公司秘書向董事會作出書面查詢，公司秘書之聯絡資料如下：

香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈24樓  
2403-2410室  
偉祿集團控股有限公司  
公司秘書

### 於股東大會上提呈議案之程序

下列股東有權提呈議案(可向大會正式提呈)以供於本公司股東大會上考慮：

1. 於提出呈請日期代表不少於本公司全部表決權二十分之一之股東；或
2. 不少於一百名股東。

列明議案且經有關股東正式簽署之呈請，連同議案所述事項相關之陳述書，必須按下列時限送交本公司註冊辦事處：

- (1) (倘為要求決議案通告之呈請)舉行大會前不少於六個星期；及
- (2) (任何其他呈請)舉行大會前不少於一個星期。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第79及80條之規定，待接獲有效文件後，本公司即會採取適當行動及作出必須安排，而有關股東須承擔就此招致之開支。

## 與股東之溝通

本公司致力發展及維繫與其股東及投資者之持續關係及有效溝通。為促進及加強此關係及溝通，本公司有就與股東的有效溝通渠道制訂政策(「股東溝通政策」)，並已設立(包括但不限於)以下各渠道：

1. 舉行股東週年大會，為本公司股東提供一個平台可提出建議及與董事會交流意見。主席及各董事均會於股東週年大會上回應股東提問；
2. 於股東大會上就大致獨立之事項提呈獨立決議案，藉以加強股東行使其權利。根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司股東週年大會通告內所載之所有決議案均將會以投票方式進行表決；
3. 盡早公佈中期及全年業績，使股東了解本集團之表現及營運；及
4. 公司網站[www.realord.com.hk](http://www.realord.com.hk)載有有關本公司業務其他廣泛而深入之資料，並且不斷更新。

本公司會每年檢討股東溝通政策之有效性。

# 環境、社會及管治報告

## 概覽

偉祿集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的綜合企業，包括物業分類、金融服務分類、環保分類、汽車零件分類及拉美及加勒比分類，業務覆蓋香港、中華人民共和國(「中國」)、日本及格林納達。

## 報告期

本環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)概述本集團於報告期在環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)方面的措施、計劃及表現，並載述其在可持續發展方面的承諾。本環境、社會及管治報告概述本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度(「報告期間」、「本年」、「二零二五年」)有關環境、社會及管治的活動、挑戰及採取的行動。

## 報告框架

本環境、社會及管治報告乃按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》(「環境、社會及管治報告守則」)編撰。

## 報告原則

我們在編製本環境、社會及管治報告時已考慮以下報告原則：

### 重要性

我們定期與持份者溝通，以更了解彼等對影響彼等的可持續發展議題的關注。在我們檢討可持續發展的情況、重要性及披露時，我們亦會定期參考同行以及本地和地區的可持續發展準則，以確保我們在可持續發展的重點和策略上與之相應。董事會及管理層定期檢視對我們的業務和營運有重大影響的可持續發展議題，並認為在本報告內討論的議題對本集團有重大影響。

### 量化

就我們報告的量化資料而言，我們就在適當情況下如何收集和分析相關資料提供解釋。關鍵環保績效指標包括披露比較數據，讓持份者根據我們的表現進行分析。

# 環境、社會及管治報告

## 平衡性

我們的目標是維持報告的平衡，並就我們表現最關鍵方面的進度及所面對的持續挑戰作出公平披露。

## 一致性

我們已遵循聯交所環境、社會及管治報告指引進行匯報，以讓我們可就過去的表现按年作出比較。

## 報告範圍

本環境、社會及管治報告的報告範圍與去年保持一致，涵蓋以下業務分部：

- 1) 位於香港的控股公司辦事處；
- 2) 香港的汽車零件分銷及銷售；
- 3) 香港的金融服務分部；
- 4) 於中國深圳的物業投資、開發及商業營運；
- 5) 於日本及中國廣西的環保產業；
- 6) 格林納達的格林納達項目。

## 前瞻性陳述

本環境、社會及管治報告包含前瞻性陳述，該等陳述基於本集團對其業務及經營所處市場的當前預期、估算、預測、信念及假設而作出。該等前瞻性陳述並非對未來表现的保證，並受市場風險、不確定性及本集團無法控制的因素所影響。因此，實際結果可能與本環境、社會及管治報告所作假設及陳述有所不同。

## 環境、社會及管治報告

### 與持份者溝通

本集團努力通過建設性的溝通方式採納持份者(包括但不限於股東、客戶、員工、供應商、監管機構和社會公眾)的意見及保障彼等的權益，以確定本集團的長期發展方向及與其保持密切的關係。本集團之財務表現會總結於本集團的中期報告及年報，並透過本集團官方網站www.realord.com.hk向各投資者作出匯報。

持份者	可能關注的議題	溝通渠道
董事會	<ul style="list-style-type: none"><li>企業管治</li><li>監管合規</li><li>財務表現</li><li>策略性發展</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>董事會會議</li><li>委員會會議</li><li>股東週年大會</li><li>電郵</li></ul>
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>企業管治系統</li><li>業務策略和表現</li><li>投資回報</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>股東週年大會及其他股東大會</li><li>財務報告</li><li>公佈及通函</li><li>公司網站及電郵</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>優質的客戶服務</li><li>價格合理</li><li>保障私隱</li><li>商業誠信和道德操守</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>客戶服務熱線</li><li>中期及年度報告、公司網站</li><li>定期會議和交流</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>薪酬和補償</li><li>平等機會</li><li>職涯發展</li><li>健康和 safety</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>培訓</li><li>員工手冊</li><li>員工考核</li></ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>付款期</li><li>需求穩定</li><li>招標程序公平公開</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>電郵</li><li>定期評估供應商表現</li><li>供應商管理會議和活動</li></ul>
監管機構及政府部門	<ul style="list-style-type: none"><li>監管合規</li><li>防止逃稅</li><li>社會福利</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>互動和拜訪</li><li>政府檢查</li><li>合規顧問</li></ul>
媒體、社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"><li>環境保護</li><li>就業和社區發展</li><li>社會福利</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>社區活動</li><li>僱員義工活動</li><li>環境、社會及管治報告</li><li>媒體</li></ul>

我們旨在與持份者合作提升本集團之環境、社會及管治表現，並為更廣泛社區持續創造更大價值。

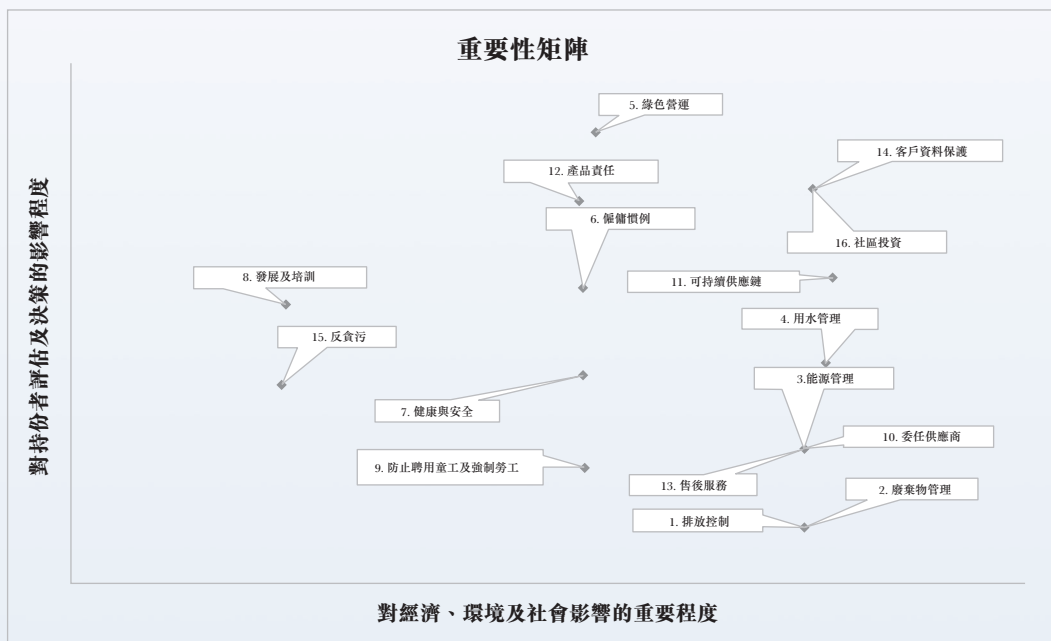
# 環境、社會及管治報告

## 與我們聯絡

我們極之重視閣下對本集團可持續發展表現的反饋和意見。閣下可致函至香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2403-2410室，就環境、社會及管治報告或本集團在可持續發展方面之表現向我們提出寶貴意見。

## 重要性評估

本集團管理層及主要職能員工均有參與環境、社會及管治報告之編製工作。彼等協助本集團檢視營運情況、識別關鍵環境、社會及管治議題，並評估該等相關事宜對本集團業務及持份者的重要性。去年，本集團根據已識別的重大環境、社會及管治議題編製了一份問卷調查，以向本集團相關部門、業務單位及持份者收集資料。於報告期內，由於本集團業務分部並無重大變動，故重要性矩陣仍然適用。以下矩陣圖概述本集團的重大環境、社會及管治議題：



於報告期內，本集團確認其已就環境、社會及管治議題制定適當及有效之管理政策和內部監控系統，並確認所披露之內容符合環境、社會及管治報告守則之要求。

# 環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治的管治架構

### 董事會聲明

本集團就環境、社會及管治事宜採取自上而下的管理方針。董事會(「董事會」)監督並制定本集團的環境、社會及管治策略，負責制定本集團環境、社會及管治策略的整體方向，確保環境、社會及管治風險管控及內部監控機制行之有效，並監督氣候相關風險及機遇。為形成一套有系統的環境、社會及管治事宜管理方法，本集團安排各部門專人組成工作小組，負責管理本集團的環境、社會及管治事宜。

### 環境、社會及管治工作小組

工作小組負責收集環境、社會及管治方面的相關資料，以編製環境、社會及管治報告，並定期向董事會匯報，協助識別及評估本集團的環境、社會及管治風險，以及評估本集團內部監控制度的實施及成效，以對重大環境、社會及管治相關事宜進行評估、排列優先次序及管理。工作小組亦根據本集團的環境、社會及管治相關目標及指標(包括環境、勞工常規及其他環境、社會及管治層面)審查及檢視本集團的環境、社會及管治表現。工作小組亦協助確定及評估環境、社會及管治風險及機遇，如氣候相關影響。

## 氣候相關披露

### 管治

董事會在制定本集團的策略方向時，會考慮廣泛的氣候相關風險與機遇，並確保該等因素已完全融入其對策略、重大交易及政策的監督。透過定期評估擬議交易以及控制與緩解措施是否符合本集團的氣候承諾，確保環境、社會及管治考量與持份者期望已充分融入決策過程。董事會在短期財務影響與長期韌性之間取得平衡，以支持有據可依且具前瞻性的決策，從而實現可持續表現。

董事會進一步監督氣候相關目標的制定，確保該等目標以可靠數據為基礎、與策略優先事項保持一致，並獲清晰執行計劃的支持。董事會定期審查該等目標的進度，並在出現差距或延誤時提出質詢。儘管氣候相關表現指標尚未納入薪酬政策，但本集團致力達成氣候目標的承諾依然不變。

內部控制及審查機制已融入業務單位的營運中，包括定期進行氣候相關風險評估，以及對監管及市場發展進行跨部門審查。環境、社會及管治工作小組協調各業務單位的意見，以確保氣候見解能定期向董事會匯報。

## 環境、社會及管治報告

為支持本集團氣候相關策略的實施，董事會及環境、社會及管治工作小組成員的技能與能力會定期按市場標準進行評估，以確保其長期保持充足及最新。全體董事及環境、社會及管治工作小組成員均已接受可持續發展培訓。董事會會獲告知新興的環境、社會及管治發展，包括能源政策、監管更新及不斷演變的市場最佳實務。環境、社會及管治培訓已融入董事及高級管理層的持續發展中。

### 策略

本集團持續監察全球及本地政策趨勢以及應對氣候變化的行動進展。借鑒國際主流的氣候情景分析框架，本集團識別、評估及應對可能影響業務營運及價值鏈的氣候相關風險與機遇。

在編製本節時，本集團在多個方面作出判斷，例如氣候相關風險與機遇的識別程序，以及選擇納入何種相關資料。在報告期內，估計乃基於過往經驗及其他因素而作出，包括但不限於對未來事件的預期，且有關預期被認為在當時情況下屬合理。

我們將氣候相關考量融入企業策略及業務規劃，並明確界定三個時間範圍的影響範圍：短期(1至5年)、中期(6至10年)及長期(10年以上)，確保氣候風險管理與本集團的可持續發展策略保持一致。

**短期(1至5年)：**我們的短期優先事項集中於提高營運效率、確保全面合規，以及建立支持我們更廣泛環境、社會及管治策略所需的數據及管治基礎。

**中期(6至10年)：**中期而言，我們將在環境、社會及管治目標上取得顯著進展，將可持續實務融入我們的營運中。該等目標旨在就我們的重大議題帶來可衡量的改進，並與我們的企業策略規劃保持一致。

**長期(10年以上)：**我們的長期抱負集中於帶來轉型成果，為更廣泛的社會及環境目標作出貢獻，包括氣候行動及向循環經濟轉型。該等抱負使我們能夠在塑造可持續未來方面發揮主導作用。

我們透過全面考慮本集團的業務模式及價值鏈、行業慣例以及持份者參與的結果，篩選及識別氣候相關風險與機遇。我們釐清該等風險與機遇在本集團自身營運及價值鏈中的集中程度，建立風險與機遇清單，並進行持續監控及管理工作。

## 環境、社會及管治報告

### 管理氣候相關風險與機遇

氣候變化同時帶來風險與機遇。我們採取平衡的方法，考慮潛在的正面及負面影響，使我們能夠在最大限度地減少對業務的不利影響的同時，創造最大價值。

### 實體風險、過渡風險與機遇

我們將氣候相關影響分為實體風險、過渡風險以及合理預期會影響我們的現金流量、融資渠道或資本成本的機遇。

### 實體風險

氣候變化引起的極端天氣(如颱風及暴雨)可能會中斷業務營運。為將對我們業務營運的干擾降至最低，本集團已針對惡劣天氣狀況制定一系列應急措施，並對重要信息進行適當備份，以減輕對我們業務的負面影響。

除上述措施外，本集團亦充分意識到極端天氣狀況可能危及僱員的健康與安全。因此，我們已制定全面的颱風及暴雨安排，以在極端天氣狀況下保障僱員的健康與安全。本集團亦盡可能考慮個別僱員在極端天氣狀況下面對的不同情況，例如居住地點、附近道路及交通狀況，並根據僱員的實際困難及需求採取靈活的處理方式。例如，本集團為僱員實施靈活的休假安排。同時，在極端天氣狀況下，人力資源部門將透過通訊軟件或電郵提醒及通知僱員最新的天氣狀況。

### 過渡風險

在法律風險方面，本集團預期與氣候變化相關的法律法規將變得更加嚴格，例如地方政府可能採用碳稅來管理國家溫室氣體排放。因此，本集團可能面臨法律風險，並可能需要承擔更高的營運成本以遵守監管變化。本集團已針對可能出現的法律風險採取一系列措施。首先，本集團持續監察法律法規的任何變化。其次，本集團已尋求合規顧問服務以降低法律風險。第三，本集團一直採取全面措施保護環境，包括旨在減少溫室氣體排放的措施。由於我們的行事標準高於合規要求，我們能夠迅速適應可能出現的更嚴格法規。

## 環境、社會及管治報告

### 機遇

轉向低碳業務模式可帶來顯著的策略優勢。隨著消費者偏好轉向負責任的品牌，日益增長的環境、社會及管治意識正在積極重新定義市場。除了能源及廢棄物效率帶來的即時成本節省外，該等舉措還能精簡營運，以實現長期風險韌性。隨著低碳市場有望在未來十年成熟，積極主動的環境、社會及管治披露及具體行動將提升我們的聲譽，從而在吸引資本及客戶方面獲得競爭優勢。

本集團已識別其價值鏈中的關鍵風險與機遇。利用可用的披露寬免，本集團選擇進行定性評估而非財務量化。

環境、社會及管治守則的實施寬免已應用於本節：

	合理信息寬免	商業敏感度寬免	財務影響寬免
當前財務影響			是
預期財務影響	是	是	是
跨行業類別指標	是		

## 環境、社會及管治報告

### 對業務模式及價值鏈的影響

本集團已就其業務模式及價值鏈識別以下風險與機遇：

風險類型	描述	對業務模式的影響	對價值鏈的影響
實體風險			
急性風險	極端天氣嚴重程度加劇 <ul style="list-style-type: none"><li>• 極端高溫</li><li>• 降雨／洪水</li><li>• 熱帶氣旋</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 損壞受極端天氣影響地區的物業及資產</li><li>• 增加空調及能源使用需求</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 中斷供應鏈</li><li>• 降低風險暴露地區資產的保險可用性</li><li>• 因業務中斷導致銷售／產量下降</li></ul>
慢性風險	氣候及降水模式的變化 <ul style="list-style-type: none"><li>• 不斷變化的氣候模式</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 影響僱員健康與安全</li><li>• 中斷公用事業供應</li><li>• 增加維護成本及保險費</li><li>• 減少短期收入</li><li>• 影響資產價值</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 中斷雲端服務</li><li>• 影響公用事業的成本及可用性</li></ul>

## 環境、社會及管治報告

風險類型	描述	對業務模式的影響	對價值鏈的影響
過渡風險 監管風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 碳定價上調</li> <li>• 強制性報告義務</li> <li>• 對現有產品及服務的監管</li> <li>• 訴訟風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對碳定價的監管要求增加</li> <li>• 因政策變化導致現有資產提前報廢</li> <li>• 能源效益標準變化</li> <li>• 為合規而採用新流程的成本增加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 引發整個價值鏈合規的結構性變化</li> <li>• 增加供應商或合作夥伴不合規的風險</li> <li>• 減少對高排放產品及服務的需求</li> <li>• 因上游合規成本導致利潤率下降</li> </ul>
市場風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 消費者行為變化</li> <li>• 難以預測的市場需求</li> <li>• 競爭格局變化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 改變投入價格(例如法律及合規開支)</li> <li>• 增加產出要求(例如廢棄物處理及排放控制)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 隨著採購轉向更環保的替代品，擾亂現有的上下游合作夥伴關係</li> </ul>
聲譽風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對行業的批評</li> <li>• 持份者的負面反饋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 增加人才留任及勞動力規劃的難度</li> <li>• 降低吸引資本的能力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 減少整個價值鏈對商品及服務的需求</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

機遇類型	描述	對業務模式的影響	對價值鏈的影響
效率提升	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 更高效及多元化的服務產品</li> <li>• 優化資源帶來的節省</li> <li>• 能源及水資源效益</li> <li>• 採用新技術</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提高極端天氣期間靈活工作安排的效率</li> <li>• 提高利潤率</li> <li>• 有利於僱員健康、滿意度及生產力</li> <li>• 減少對化石燃料價格上漲的風險</li> <li>• 增加資本可用性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提高整個價值鏈的產能及資源利用率</li> <li>• 因上游改善而降低營運成本</li> </ul>
供應鏈韌性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 強大的供應商合作夥伴關係提升業務可行性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提高氣候不可預測時期的韌性</li> <li>• 降低業務中斷的風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過合作標準提高競爭力</li> <li>• 提高供應鏈的可靠性</li> </ul>
市場機遇	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 進入新市場</li> <li>• 地域擴張機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 來自新市場的收入來源增加</li> <li>• 地域多元化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 透過擴展產品及服務產品，促進整個價值鏈的成熟</li> </ul>
消費者偏好	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 消費者行為及期望的變化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開闢新的收入來源</li> <li>• 增加綠色公司的市場份額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 受下游需求驅動，激勵整個價值鏈的可持續創新</li> </ul>

### 當前及預期財務影響

透過應用環境、社會及管治報告守則的能力寬免及財務影響寬免，本集團並無披露當前及預期財務影響的量化數據。

## 環境、社會及管治報告

### 氣候情景分析

本集團已就本報告未進行氣候情景分析申請能力寬免及合理信息寬免。

### 我們的長期轉型計劃

長期轉型計劃將制定明確的方向，將我們的營運轉變為低碳、氣候適應型業務。我們正在制定長期的氣候相關目標，並由短期、中期及長期里程碑支持，所有目標均以二零二五年為基準年進行衡量，以確保隨著時間的推移進行一致的比較。該等目標已參考《巴黎協定》及香港的長期脫碳路徑及其碳中和目標，確保我們的行動能為香港更廣泛的氣候抱負添磚加瓦。

為實現該計劃，我們將專注於透過提高能源效益、負責任的資源管理及採用低碳技術來實現營運脫碳。我們亦將透過加強風險管理及與價值鏈中的合作夥伴協作，來增強氣候抵禦能力。我們的轉型計劃依賴僱員及更廣泛社群的共同努力，以及國家電網脫碳步伐。

### 風險管理

#### 風險管理框架

本集團已制定全面的風險管理框架。氣候相關風險與機遇的識別、評估、優先排序及管理已完全融入本集團的整體風險管理流程中。相關政策及流程會每年審查，並在必要時進行更新。

本集團透過協調的多層流程在整個集團內審查氣候相關風險與機遇。策略方向由最高層制定，董事會提供監督並定期審查最重要的氣候相關議題。同時，營運團隊透過每年評估自身的風險狀況，提供詳細的前線見解。當識別到潛在風險時，相關部門將設計並執行緩解措施，隨後進行持續審查，以確保監控措施隨著時間的推移保持穩健及有效。

所有已識別的氣候相關風險與機遇均在塑造我們的策略方向、營運優先事項及內部政策方面發揮作用。我們根據每個項目的潛在影響及發生的可能性進行評估，建立清晰的概況以支持有據可依的決策。該等評估亦為上文概述的情景分析提供了基礎。在影響及發生可能性方面得分較高的風險將被提升優先級，並優先於評分較低的議題進行處理，以確保我們的資源用之有道。

## 環境、社會及管治報告

### 指標及目標

內部碳價格目前尚未應用於我們的營運中。本集團並未就氣候相關風險及機遇分配資本開支、融資或投資。目前尚未考慮使用碳信用來實現任何淨目標。透過應用環境、社會及管治報告守則的合理信息寬免，本集團並無披露易受氣候相關實體風險、過渡風險與機遇影響的資產或業務活動的金額及百分比。氣候相關表現指標尚未納入薪酬政策。

本集團根據其策略規劃制定內部目標，並未應用科學碳目標倡議的行業減排路徑(Sectoral Decarbonisation Approach)。目前尚未考慮使用碳信用來實現任何淨目標。下表闡述我們在時間範圍內的階段性目標：

### 目標

#### 能源消耗密度

- 短期：較二零二五年減少3%
- 中期：較二零二五年減少5%
- 長期：較二零二五年減少10%

#### 無害廢棄物密度

- 短期：較二零二五年減少3%
- 中期：較二零二五年減少5%
- 長期：較二零二五年減少10%

#### 溫室氣體排放密度\*(範圍1及2)

- 短期：較二零二五年減少3%
- 中期：較二零二五年減少5%
- 長期：較二零二五年減少10%

\*註：溫室氣體排放目標為總目標。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境

### A1. 排放

環境保護及可持續發展有賴於各行各業及社會的共同努力。由於我們從事多項業務，我們努力將環境可持續發展融入業務營運中，並致力減少對環境造成的影響。

由於本集團之業務性質，我們認同我們的日常營運會直接及間接地對環境造成影響。因此，我們已制定環境政策以保護及改善環境，並在業務中提倡可持續發展。環境管理方面，我們透過實施各項措施及採用最佳實踐，提倡節能、減廢及其他環保措施，一直堅持減排節能原則。本集團亦致力教育員工，提高員工的環保意識及遵守相關環境法律和法規。在符合本集團政策框架的情況下，我們不斷尋找機會推行環保措施，並通過降低能源消耗和使用其他資源提高本集團之環保表現。

於報告期內，本集團並不知悉任何嚴重違反會對本集團造成重大影響的環境相關法律及法規(例如《中華人民共和國環境保護法》、《日本環境基本法》、《格林納達環境稅法》以及香港特別行政區的《空氣污染管制條例》、《廢物處置條例》、《噪音管制條例》及《環境影響評估條例》)的情況。

## 環境、社會及管治報告

### 排放控制

#### 氣體及廢氣排放

我們的各個營運地點均嚴格遵從《中華人民共和國大氣污染防治法》和《日本大氣污染防止法》以及各省市的廢氣排放指標，以保持廢氣排放量不超出相關的法律法規規定，以及將對鄰近地區的影響減至最低。

我們產生的空氣污染物主要為本集團汽車的排放物。故此，我們一直關注各項設備的廢氣排放量及已實施一系列排放控制措施，例如定期為本集團汽車安排維修和保養、確保引擎及其他機械系統維持良好的運作狀態，以提升燃油使用效率及減少污染物的排放。為將廢氣排放量降至最低，本集團已準備在業務增長的同時逐步以節能汽車取締傳統柴油汽車，期望能減低排放。

鑒於在使用廢塑料加工機的過程中所產生的廢氣會對周邊環境造成影響，本集團特意於日本回收場內的廢塑料加工機廢氣口安裝集氣及抽氣裝置。裝置採用活性碳纖維吸附技術，將收集到的廢氣經處理後再作排放。此外，本集團亦注意加強車間通風，通過空氣稀釋作用，有效減少廢氣於車間內積聚。相關廢氣經淨化處理後，已符合《中華人民共和國大氣污染防治法》及《日本大氣污染防止法》標準，能有效保障員工的職業健康。

下表載列本集團於過去兩個報告年度的廢氣排放量：

廢氣類型	單位	二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	244.65	132.28
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	0.59	0.89
顆粒(PM)	千克	12.25	11.92

## 環境、社會及管治報告

### 溫室氣體排放

全球暖化日益嚴重已是不爭的事實，本集團一直關注氣候變化議題，為此本集團力求採取最佳措施，減少業務營運所帶來的溫室氣體排放，對抗氣候變化。我們亦按照聯交所的要求及指引展開數據監察工作，辨別溫室氣體排放源並將其歸類，以對比各個溫室氣體排放源的數據表現。

我們亦按照聯交所的要求及指引展開數據監察工作，辨別溫室氣體排放源並將其歸類，以對比各個溫室氣體排放源的數據表現。

節能減排措施請見「資源使用」一節。

下表載列本集團的溫室氣體總排放量表現：

指標 <sup>1</sup>	單位	二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度
範圍1－直接溫室氣體排放量 • 汽車及機器消耗的燃料	噸二氧化碳當量	279.53	324.25
範圍2－間接溫室氣體排放量 • 所購電力 <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量	503.77	1,323.56
範圍3－其他間接溫室氣體排放量 • 第5類：營運產生的廢物 一紙張 <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	28.83	不適用
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	812.13	1,647.80
溫室氣體總排放密度 <sup>4</sup>	噸二氧化碳當量 (按每名僱員計)	4.49	3.56

## 環境、社會及管治報告

附註：

1. 溫室氣體排放數據按二氧化碳當量呈列，並基於(但不限於)世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的「溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準」、聯交所發佈的「如何編製環境、社會及管治報告－附錄二：有關環境關鍵績效指標的報告指引」、最新發佈的中國區域電網基線排放因子及最新發佈的日本排放因子。本集團已採用「營運控制」方法來界定其用作溫室氣體報告的組織邊界。
2. 範圍2排放量使用地點方法計算，該方法考慮了能源消耗所在地的當地電網平均排放強度。
3. 範圍3第5類溫室氣體排放量：本集團使用廢棄物特定數據乘以適用的排放因子。
4. 截至二零二五年十二月三十一日，本集團有181名(二零二四年財政年度：434名，包括48名及199名來自商業印刷分類及百貨分類的僱員，有關分類分別於二零二四年八月六日及二零二四年十二月二十三日已終止經營)僱員被納入指定環境、社會及管治報告範圍。有關數據亦用於計算其他密度數據。

### 污水排放

由於本集團的業務性質，向土地排放的污水微不足道；同樣亦無排放大量及不合理的污水；用過的水會透過市政污水管網排放至地區污水處理廠。

### 廢棄物管理

本集團針對生產過程產生的廢棄物參照《國家危險廢物名錄》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《危險廢物轉移聯單管理辦法》及日本的《巴塞爾法》和《廢棄物管理及公共清潔法》制定並實行嚴格的管理規範，對生產過程中的環境因素進行系統化識別，同時亦提供詳細的廢物管理指引。

## 環境、社會及管治報告

### 有害廢棄物管理

本集團的日本回收場運作期間所產生的有害廢棄物主要涉及廢機油、電路板、廢膠粒、活性碳等。本集團嚴格遵守有關有害廢棄物處理的《中華人民共和國固體廢棄物環境污染防治法》、《危險廢物轉移聯單管理辦法》及《日本巴塞爾法》等法規要求，對有害廢棄物進行集中收集、暫存管理，並跟所在地政府指定的合資格廢物處理公司簽訂服務協議，以協助本集團妥善處理所有有害廢棄物。於報告期內，所有有害廢棄物均由持牌有害廢棄物收集商依法處置。

### 無害廢棄物管理

本集團在管理無害廢棄物方面依循5R管理策略，即拒絕(Refuse)、減少(Reduce)、再利用(Reuse)、維修(Repair)和循環再造(Recycle)，旗下的日本回收場亦依據《固體廢物污染環境防治法》、《城市生活垃圾管理辦法》及《日本巴塞爾法》設有回收中心，由員工收集及對不同種類的固體廢棄物進行標識及分隔放置。

可重用的廢棄物(包括紙品類、塑料類、金屬類等)將送往回收商進行適當處理。本集團致力透過內部運作管理、宣傳、培訓、標識、分類、回收等政策控制，以提高回收率和達致最高的資源效益。此外，為提升能源及資源的使用效益，本集團定期聘請合資格的專業機構進行環境監測，不時邀請環境專家提出改進方案並積極研究實施。為有效控制用紙量及其後處置方式，本集團已實施相關減廢措施，請參閱「A3層面－環境及天然資源」。

## 環境、社會及管治報告

下表載列本集團於過去兩個報告年度的無害廢棄物總量及密度：

無害廢棄物類型	單位	棄置量	
		二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度
棄置的無害廢棄物總量	噸	22.60	19.22
無害廢棄物總密度	噸(按每名僱員計)	0.12	0.04

本集團已採取綠色辦公常規以減少紙張消耗。本集團已實施電子辦公系統，鼓勵使用電子形式進行內部溝通，如出差申請及費用報銷申請。此外，本集團已將雙面列印設置為打印機的默認模式。

### A2. 資源使用

為更有效及審慎地使用所有資源，包括能源、水及其他天然資源，我們在升級改造技術和設備、節能降耗、環保設施方面不斷投放資源，以能更有效利用資源，並在一定程度上減少各類資源的消耗。

#### 能源管理

作為一家對社會負責任的企業，本集團提倡使用國家、行業推薦的節能、高效及環保施工設備、機具和辦公用具，並針對節能要求承建商施工時需採取各項節約能源措施；同時，我們亦持續更新最新的環保消息以優化現有服務，從而減少環境污染。

## 環境、社會及管治報告

以下為我們所採取的節能措施：

### 節能措施

- (1) 計劃逐步將現有辦公室及貨倉照明更換為光二極管(LED)，此舉除能夠減少電能消耗，更可以減少因更換壽命較短的傳統照明設備所造成的有害廢棄物。
- (2) 要求所有員工參與節能減排行動；教育員工適當地使用辦公室用電設備，例如電燈、電風扇及冷氣機等設施，在不需使用時將負責區域的設備關掉，並在下班前檢查是否已關掉所有耗能設備。此外，本集團亦進行節能減排知識宣傳，鼓勵員工養成節能環保的工作習慣。
- (3) 要求將空調溫度設定於25度，以避免浪費資源。
- (4) 定期清潔辦公室設備(如冰箱、空調等)以提高運作效能。
- (5) 優先選用環保、節能及高效的電器和設備。

通過實施有關措施，員工對減少能源使用的意識已有所提高。

## 環境、社會及管治報告

下表載列本集團於過去兩個報告年度的總能源消耗量及密度：

能源消耗類型	單位	二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度
直接能源消耗量	千瓦時	1,111,757.23	1,287,484.52
柴油	千瓦時	983,509.55	999,114.87
汽油	千瓦時	128,247.68	288,369.65
間接能源消耗量	千瓦時	1,117,530.96	3,105,363.43
所購電力	千瓦時	1,117,530.96	3,105,363.43
總能源消耗量	千瓦時	2,229,288.19	4,392,847.95
總能源消耗密度	千瓦時 (按每名僱員計)	12,316.51	10,121.77

### 用水管理

水是我們最重要的天然資源之一。為保護珍貴的水資源，本集團盡量充分利用業務營運中所用的水資源。我們積極向員工推行節約用水的概念，對妥善維護用水設備，以達至節約用水的目的。其中日本回收場已實行水資源重用，將員工宿舍中用作洗衣服及洗手的水收集作沖洗衛生間之用。

## 環境、社會及管治報告

下表載列本集團於過去兩個報告年度的總用水量及密度：

指標	單位	消耗量	
		二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度
用水量	立方米	3,655.00	3,385.16
用水密度	立方米 (按每名僱員計)	20.19	7.80

由於本集團的業務性質，本集團在求取適用水源方面並無遇到任何問題。

為達致該節約用水目標，本集團已實施上述節水措施。

### 包裝物料

於二零二四年財政年度，本集團的包裝物料主要來自先施業務分類的消耗。減少包裝物料會帶來環境及經濟效益。本集團致力優化包裝設計，使其在使用最少包裝物料的同時亦能夠滿足關鍵績效標準。本公司會計算所使用的各種類型物料，以衡量我們的環境績效。下表顯示包裝物料的材料消耗數字：

指標	單位	消耗量	
		二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度
塑膠袋	個	—	50,018

## 環境、社會及管治報告

### A3. 環境及天然資源

本集團積極將環境責任融入日常業務營運中，對此本集團提倡綠色營運及綠色採購政策，以減低對環境的影響及天然資源的消耗。

#### 保護天然資源

本集團消耗的其中一種主要天然資源為紙張，為削減用紙量，本集團鼓勵員工以電子方式傳遞資訊，盡量在電腦上進行文檔處理，並要求員工盡可能以雙面方式進行列印，亦會核實內部所需的公司信封、公文袋、畫冊等數量，避免多印。對於廢棄物中的可重用及可回收資源，如廢紙及列印機墨水匣，我們已設置收集箱進行分類管理，方便安排內部循環再用或轉交合資格的回收商作進一步回收處理。我們亦積極與環保機構合作，組織員工參與回收及捐贈廢舊衣物及物品的活動，向公眾傳遞環保信息。

為確保員工能在日常工作中貫徹實踐本集團的環保理念，所有新入職員工均須接受環保方面的培訓。

#### 噪音污染管理

本集團按照《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《日本噪音管制法》標準，於日本回收場內採取封閉式設計，並設置隔聲屏障，避免運作時的噪音對周圍環境造成影響。

## 環境、社會及管治報告

### 綠色辦公室政策

本集團已落實一系列辦公用品節約措施：

- 全面推行檔案電子化管理，鼓勵員工盡量在電腦上進行文檔處理及以電子方式傳遞資訊，減少紙質文檔的列印、傳遞、整理、存檔等工作。本集團信封、公文袋、畫冊等印發數量亦須核實及控制，務求盡量削減對紙張的需求；
- 進行垃圾分類、循環再用及將可回收資源轉交合資格回收商，辦公室已放置各式收集箱用作回收單面印刷廢紙及列印機墨水匣；
- 在辦公室內不同區域擺放各種綠色植物，其中日本回收場的綠地覆蓋率更達到15%，有助淨化空氣，改善室內及周邊空氣質素；
- 已於適當地地方貼上「節約用水」標語，提醒各員工在日常運作中減少用水，並注意於用水後隨即關上水龍頭，減少不必要的浪費；及
- 加強用水設備日常維修管理，包括對水喉水管等供水設施定期進行保養，以減少隱藏的滲漏情況。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會

#### B1. 僱傭

我們的業務成功有賴全體員工努力不懈及竭誠服務。本集團明白吸納、保留及栽培人才有助本集團保持市場競爭力。本集團設有《員工手冊》，以確保僱員獲得公平合理的對待。於二零二五年十二月三十一日，本集團有181名(二零二四年：434名，包括48名及199名來自商業印刷分類及百貨分類的僱員，有關分類分別於二零二四年八月六日及二零二四年十二月二十三日已終止經營)僱員，包括營運辦公室、銷售及營銷部門以及後勤部門。

於報告期內，僱員按性別、年齡組別、僱傭類型及地區分佈分析如下：

	持續經營業務 二零二五年 財政年度	持續經營業務 二零二四年 財政年度	已終 止經營業務 二零二四年 財政年度	總計 二零二四年 財政年度
<strong>按性別</strong>				
男性	122	119	91	210
女性	59	68	156	224
<strong>按年齡組別</strong>				
30歲或以下	23	18	29	47
31歲至50歲	108	116	87	203
51歲或以上	50	53	131	184
<strong>僱傭類型</strong>				
全職	177	183	181	364
兼職	4	4	66	70
<strong>按地區</strong>				
香港及中國內地	134	142	247	389
格林納達	10	16	–	16
其他(包括日本)	37	29	–	29

## 環境、社會及管治報告

於報告期內，僱員整體流失率為20%(二零二四年：22%)。流失率分析如下：

	百分比 (%) 二零二五年 財政年度	百分比 (%) 二零二四年 財政年度
<b>按性別</b>		
男性	15	24
女性	32	21
<b>按年齡組別</b>		
30歲或以下	13	17
31歲至50歲	25	18
51歲或以上	14	19
<b>按地區</b>		
香港及中國內地	23	23
格林納達	60	–
其他(包括日本)	–	29

於報告期內，本集團在此方面(包括但不限於《中華人民共和國勞動合同法》及《日本勞動基準法》)並無發生重大違規情況。

### 招聘、晉升及平等機會

本集團定期與部門主管檢討各業務職能的人力需求及要求，以確保有足夠的人員擔任相關的工作職位，保持正常業務運作及發展。此外，我們已落實一套高透明度的統一招聘流程，以保證招聘及聘用過程公平、公開、公正。在審視員工晉升時，將依據「適才適用」的原則，並參照員工的工作表現評估，就其經驗及個人能力及潛力作為員工晉升的條件。

## 環境、社會及管治報告

### 工作與生活平衡

員工是本集團最重要的核心資產，本集團用心經營及照顧同仁的需要，更重視員工工作與生活的平衡。在工作與生活之間取得平衡能有助提升本集團的整體營運效率。因此，本集團嚴格遵照《中華人民共和國勞動合同法》及《日本勞動基準法》第7條，保障員工工作時數及休假日。

### 薪酬及福利

本集團設有一套客觀及公平的薪酬指引。本集團每年除了參考市場慣例與狀況及按照員工考核結果調整工資外，亦會根據員工的績效決定年終獎金，以激勵員工的工作興趣和熱情，並與員工分享本集團的成果，作為對本集團作出貢獻的回報。另外，我們定期檢討並調整薪酬機制，以提供更公平及更具競爭力的薪酬待遇。

本集團亦根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》第11條及《日本勞動基準法》制定福利政策，並遵從當地最低工資、工作時間及加班上限、有薪法定假日及有薪年假等要求。我們亦已設立薪酬委員會，負責檢討有關員工福利的事宜。現時本集團已為全體員工提供全面的福利保障，其中包括醫療保險。為促進勞資雙方的溝通互動，本集團亦透過調查問卷及時將本集團最新動態傳遞給每一位員工，並積極聽取員工的意見與建議，針對員工關注度較高的問題迅速採取相應的措施，保障廣大員工的利益。

### 賠償、解僱及退休

本集團按照《中華人民共和國勞動法》第89條、《中華人民共和國勞動合同法》及《日本勞動基準法》等相關法律法規，啟動賠償及退休程序，包括發放相關賠償金、補償金及規劃退休安排等。

## 環境、社會及管治報告

### 反歧視

我們嚴格執行反歧視政策，絕不容忍任何形式的騷擾。我們在招聘和晉升員工時，只會以個人的工作經驗及表現作為考慮，不論任何種族、性別、年齡或宗教信仰的員工，我們均提供公平的招聘、薪酬、培訓、調遷和晉升機會，以確保每位求職者均獲得公平均等的機會。我們致力創造一個關愛、包容、公平和沒有歧視的工作環境。

### B2. 健康與安全

本集團深明職業健康與安全對回收行業的重要性，故此，我們竭力為珍貴的員工創造最佳的工作環境。我們倡導和堅持「安全第一」的理念，以零工業意外為目標。我們根據法例法規制訂一套合適的安全管理方案，務求減少和控制業務營運中可能存在的職業安全及健康隱患。本集團嚴格執行各營運點所在地有關職業健康及安全的法例要求，以避免員工於工作時受傷。

於報告期內，本集團並無錄得因工傷損失工作日數(二零二四年財政年度：307日)。本集團自二零二三年財政年度至二零二五年財政年度三年期間並無錄得任何與工作相關的傷亡事故。

於報告期內，本集團在此方面(包括但不限於《中華人民共和國職業病防治法》及《日本工業安全與健康法》)並無發生重大違規情況。

## 環境、社會及管治報告

### 職業健康及安全

為有效檢視我們的職業健康安全表現，本集團設有專責部門負責按照《職業健康及安全政策》統籌及安排所有營運設施的安全檢查，並定期開會檢討工作，檢視本集團的職業健康及安全事務表現。每當發現有員工錯誤操作，或存在風險的操作方式時，會立即進行勸導，同時對於發現的風險採用糾正預防措施予以管控，以確保安全管理措施的質量及有效執行，從而全面降低現場人員的不安全行為及降低事故發生率。

### 工作場所的安全管理

本集團的辦公室及回收場均已裝設除塵、除噪、防毒等設備，並規範危險品識別標誌，規範易燃易爆物品的適當使用、儲存方式，務求降低對員工健康的傷害。為進一步加強本集團旗下各工作場所的安全，我們已於各營運點配備急救箱、滅火筒及安全出口指示牌，並提醒員工必須經常保持通道或走火通道整潔暢通，不得於辦公室擺放過多雜物，以確保遇到緊急情況時可以迅速安全撤離。

### 個人防護裝備

本集團致力為員工提供合法、安全和有尊嚴的工作環境。我們不僅張貼告示及標籤，亦為前線員工提供防塵口罩、降噪耳塞、應急藥品等個人防護裝備以作不時之需。同時，我們亦安排員工參與安全培訓課程，以提高僱員對工作環境安全的意識並確保僱員正確使用個人防護裝備以保障員工安全。

### 工作場所的環境衛生

本集團已提示各員工於工作場所保持整潔。我們在各辦公室及廠房範圍設置指定區域收集員工丟棄的廢棄物；而公用區域的衛生則安排由專責部門統一負責定時清理。辦公區域的空調系統及地毯亦會安排定時清洗，以保持工作場所的環境衛生。

## 環境、社會及管治報告

### 員工工作安全培訓

我們積極推動工作場所安全文化。為保持員工對工作場所健康與安全的警覺性，本集團為員工提供足夠的職業健康培訓，以確保員工安全操作設備。本集團已制訂合適的培訓課程，主要內容包括防護裝備的正確使用方法、安全生產及職業健康知識與案例、崗位或設備安全操作等。另外，我們亦與全體員工分享所有有關職業健康和安全的最新資訊。

### 事故應變計劃

為防範於未然及應對火警及電力故障等緊急情況可能引致的潛在風險，本集團已制定一套嚴格措施，並定期進行火警演習。所有現場工作人員必須熟悉緊急應變程序，包括如何正確使用個人防護裝備及救援設施。

### 壓力管理

本集團已為員工開闢申訴管道，並為所有員工提供保密的回饋管道，讓員工可向部門領導或上一級領導表達任何意見或關注。

## 環境、社會及管治報告

### B3. 發展及培訓

於報告期內，本集團接受培訓的員工人數及培訓時數如下：

	受訓員工 百分比(%)	每名受訓員工 平均培訓時數	受訓員工 百分比(%)	每名受訓員工 平均培訓時數
	二零二五年財政年度		二零二四年財政年度	
整體	69	6.8	–	–
按性別				
男性	74	7.8	42	3.9
女性	56	4.7	22	1.0
按僱傭類型				
高級管理層	65	4.2	50	3.3
中級管理層	69	6.3	39	2.7
其他員工	70	8.1	26	2.1

#### 職涯發展

在科技發展日新月異的社會中，我們堅信掌握最新技能和知識有助保持本集團的競爭力，故此，我們提倡終身學習，並培養持續進修文化。為進一步提升團隊的價值及員工的專業水平，我們為員工制定職業發展培訓，並鼓勵員工積極參與各種培訓工作坊和課程。

#### 入職培訓

為了讓新入職員工加快適應本集團的工作文化及環境，我們為新入職員工提供職前培訓，內容涵蓋企業文化、員工手冊、職位技能、相關安全知識等，以提高員工對本集團以及崗位和作業環境的認識。

## 環境、社會及管治報告

### 職業技能培訓

我們致力建立一支專業技術團隊，故此，我們因應不同工作和職級的需要為僱員安排培訓課程，以提升員工的相關專業知識、技術及技能。對於部分內部關鍵人才，我們已制定關鍵崗位職涯路徑和清晰的晉升階梯，並資助員工報讀外部培訓課程，如專業資格培訓、工作坊或研討會等，明確人員歷練進程，以加強僱員的整體專業資格及個人素質，扶助有能力的員工成才，與本集團共同成長。

### B4. 勞工準則

#### 防止聘用童工及強制勞工

本集團嚴格禁止招聘童工及不能容忍強迫勞動；本集團依據《中華人民共和國女職工和未成年工特殊勞動保護規定》、《日本勞動基準法》和海外各地對應的法律法規，在員工招聘、入職審批、入職報到等各環節審核應聘者的有效身份證明。如涉及違規行為，將根據情況相應處理。

於報告期內，本集團並不知悉任何嚴重違反會對本集團造成重大影響的相關法律及法規（包括但不限於《中華人民共和國勞動合同法》及《日本勞動基準法》第56條）的情況。

在員工受聘過程中，本集團根據上述相關法律尊重每位員工選擇工作的權利和自由，包括僱傭自由、辭工自由、加班自由及行動自由等。本集團嚴禁任何形式的強迫勞動，包括契約勞動、抵債勞動，亦從不強迫員工超時工作，並贊同勞動者有權成立和加入工會，以保障員工的個人權利。

### B5. 供應鏈管理

本集團業務得以穩健發展，實有賴供應商可靠的支持。供應商是本集團業務價值鏈中重要的持份者之一，與我們有著環環緊扣、密不可分的關係。本集團亦全力與我們的供應商建立良好的夥伴關係。為促進與供應商的業務及合作，本集團訂立了內部守則規範採購程序，向合作夥伴闡明本集團的原則和期望，並要求供應商必須遵循所有法例、各國際公約、合約要求及本集團的所有守則。同時，我們亦已建立有效的機制以確保雙方嚴格按照法律及法規行事。

#### 委任供應商

在物料採購、供應商管理及甄選和評價行政供應品和服務供應商方面，我們採用公平、公正、公開的評估準則，同時亦要求供應商申報利益，避免利益衝突或利益輸送。本集團已就挑選供應商制訂一系列評價指標，當中包括供應商過往的經驗、價格、信譽、專業資格、操守、環保及企業社會責任表現等。為確保供應商的表現持續合乎本集團的要求，我們會透過年度評估評核供應商過往一年的表現，從而檢討是否繼續維持與各供應商的合作關係。

#### 可持續供應鏈

本集團十分重視價值鏈的可持續發展性。我們在履行本身的環境與社會責任的同時，亦期望供應商以同樣的方式經營。故此，我們在採購及外判過程中納入可持續發展考慮因素，並要求供應商滿足基本標準，減低供應鏈中的環境及社會風險。例如，要求所有供應商遵守以下可持續發展原則，並確保其固定和臨時員工、供應商及次級供應商確認並遵守有關原則的要求。

本集團持續關注其經營所在地當地政府實施的政策。倘本集團發現官方發佈環保產品或服務資訊，本集團將認真考慮採納官方的建議，在產品週期內採購對環境影響較小的商品及服務。

## 環境、社會及管治報告

### 綠色營運

本集團為減少因交通運輸而產生的排放及能源消耗，在符合硬件及軟件條件的情況下，鼓勵優先考慮及選用本地供應商的產品，以避免因需要長距離運送貨物而產生額外碳排放；選用本地供應商時，亦奉行集中供應商策略，盡可能安排減少送貨次數，優化派遞計劃，以減低運輸過程所衍生的廢氣排放。與此同時，當有需要添置或更新營運設備時，將會參考能源標籤上的資料，盡可能挑選能源效益高的型號，以提高能源管理效益。

於報告期內，按地區劃分的供應商明細分析如下：

按地區劃分的供應商數目	二零二五年 財政年度	二零二四年 財政年度
日本	67	76
香港及中國內地	11	422
其他	1	92
總計	79	590

### B6. 產品責任

本集團極之關注自家產品的表現，因此制訂了多項政策以推動我們提供更優質的產品及服務。本集團審慎管理及監控產品質量。我們銷售的所有產品均貼有適當標籤，有助我們通過跟蹤系統獲取數據。倘本集團銷售的產品有質量問題，本集團可通過跟蹤系統進行記錄，藉此我們能夠第一時間發現生產過程中的缺陷來源，識別缺陷產品批次，並根據需要召回產品，糾正問題及防止日後再次發生。

於報告期內，本集團在此方面(包括但不限於《中華人民共和國消費者權益保護法》及《日本產品責任法》)並無發生任何產品召回事件，亦無重大違規情況。

## 環境、社會及管治報告

### 質量管理

本集團重視合約精神，所有產品及服務的規格均會於合約上清楚訂明，務必確保客戶清楚合約細節，保障買賣雙方的權益。我們致力令整個營運提供最高標準的產品及服務，達致該等標準涉及應用專屬系統及程序，以確保遵守當地及國際規範。為鞏固客戶對我們產品的信心，本集團成立產品出入庫品質檢測評估小組，並按照相應檢測流程，於產品交付前進行嚴密品質監察。

### 公平宣傳

本集團秉持公平宣傳的原則，確保在本集團宣傳網頁及其他宣傳材料上的產品資訊均屬真實及準確，並無任何失實、誇大或過份的陳述。本集團根據《中華人民共和國廣告法》及《日本不當贈品贈獎及不當標識防止法》規定要求銷售人員在推廣產品時所發放的資訊均來自經本集團確認的產品優勢，並避免作出涉及競爭對手公司或產品的負面陳述，以免客戶在購買時被誤導。

### 保護客戶資料

基於保護客戶資料的重要性，本集團根據內部發佈的《保密制度》及《員工手冊》規定，嚴格管理與客戶知識產權相關的資訊及文件，並加以保密；未經允許，員工不得擅自複印有關資訊及文件或私下存檔或帶離本集團。

### 知識產權

本集團致力保護知識產權。本集團及客戶的知識產權及技術規格由指定部門保護及管理。未經本集團同意，員工不得向第三方複製或披露任何資料，包括但不限於設計、技術及交易資訊。

## 環境、社會及管治報告

### 售後服務

本集團致力為客戶提供高效及慇勤有禮的售後服務，並已設立電郵信箱及電話熱線以作為與客戶保持溝通、協助解答客戶查詢、解決合約細節或處理其他跟進事項之渠道。

於報告期內，本集團接獲一宗有關客戶投資組合出現差異的投訴(二零二四年財政年度：無)，該投訴乃透過證券及期貨事務監察委員會(證監會)提交。為此，本集團已立即與客戶聯繫以提供必要的澄清，並加強交易後監控程序。為進一步降低風險，本集團已規定所有非活躍賬戶必須啟用雙因素認證(2FA)。

展望未來，本集團將持續致力於強化內部監控機制。我們將繼續加強與客戶就賬戶維護及合規事宜的溝通，同時進一步完善營運程序，以防止未來發生賬目差異，並確保服務誠信達到最高標準。

### B7. 反貪污

本集團致力建立具誠信及商業道德的企業文化。我們對員工及合作夥伴提供了明確及清晰的行為標準，說明處理禮品、款待、交易以及理財等不同情況的規範和指引。

於報告期內，本集團在此方面(包括但不限於《中華人民共和國公司法》及《日本不正當競爭防止法》)並無發生重大違規情況及已審結法律案件。

本集團已參照及遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》內的所有守則條文，包括維持良好的企業管治常規。為推動廉潔和反貪腐的企業文化，我們已在員工手冊中載入防止賄賂規範及利益衝突申報程序。若員工涉及任何違紀貪污舞弊行為，我們將根據行為後果影響程度，按照公司制度給予處罰；行為觸犯法律的，將交由司法機關依法處理，絕不姑息。

## 環境、社會及管治報告

### 反貪污實踐

本集團已制定一項防貪政策以避免發生貪污事件。所有員工及董事均不得索取或收受優惠，包括金錢、禮品、貸款、酬金、工作、合約、服務和贊助，尤其在此等優惠與本集團的業務往來存在利益衝突的情況下。

反貪污培訓有助培養廉潔誠信的工作作風，使員工能夠自律、敬業。於報告期內，本集團為4名董事及76名員工安排6次培訓，每名參加者接受了合共約48小時的反貪污培訓。

### 利益衝突

為避免業務交易出現利益衝突，本集團內部所有涉及利益衝突的重大交易必須根據《員工手冊》中的《利益衝突申報政策》向董事會披露。涉及利益衝突的董事會成員不得對有關交易的任何相關決議進行投票。

### 服務合約審批

為對潛在貪污情況保持嚴密監控，所有重要的服務合約均須經董事會批准。對於已獲批准的服務合約，則由提名委員會(由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成)負責審查。

### 舉報政策

為堅決抵制貪污、欺詐等事件的發生，本集團設有舉報政策，讓員工及其他持份者可通過郵寄、電郵及電話等匿名方式舉報任何可疑的不當或非法行為。本集團會針對內部貪污舉報信息積極調查與處理，調查會以保密形式進行，以確保員工不會遭到報復。

### B8. 社區投資

#### 積極參與社區事務

作為盡責的企業公民，本集團深明其責任不僅在於對社會經濟作出直接貢獻，更包含了我們的業務營運和公益項目對整體社會產生正面影響。本集團在過往年度積極參與社區公益事務，回饋社會。本集團一直以「取諸社會，用諸社會」的宗旨，致力推動慈善、扶助弱勢社群、支持學術及科學研究，為未來下一代謀福祉。於未來，本集團承諾會繼續將社區投資的方向集中於科研發展、國家建設及扶貧等範疇，回饋社會。

於報告期內，本集團榮獲深圳市政協頒發「深港澳交流特別貢獻獎」，以表彰我們在推動粵港澳大灣區建設中所發揮的積極作用。

該等貢獻及社區獎項表明本集團致力對社區造成積極影響。

# 環境、社會及管治報告

## 香港聯合交易所有限公司環境、社會及管治報告指引內容索引

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

描述

章節／申報

### A1層面：排放

一般披露

有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排放以及有害及無害廢物產生的：  
(a) 政策；及  
(b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。

排放控制

關鍵績效指標A1.1

排放類型及相關排放數據。

排放控制

－氣體及廢氣排放

關鍵績效指標A1.2

替換為氣候相關披露

關鍵績效指標A1.3

所產生的有害廢棄物總量(噸)及密度。

－溫室氣體排放

廢棄物管理

－有害廢棄物管理

關鍵績效指標A1.4

所產生的無害廢棄物總量(噸)及(如適用)密度(如每單位產量，每個設施)。

廢棄物管理

－無害廢棄物管理

關鍵績效指標A1.5

描述設定的排放目標及為達致目標所採取的步驟。

排放控制

－氣體及廢氣排放；

排放控制

－溫室氣體排放；

廢棄物管理

－有害廢棄物管理；

廢棄物管理

－無害廢棄物管理

關鍵績效指標A1.6

描述如何處理有害及無害廢棄物、減少措施及取得的成果。

有害廢棄物管理；無害

廢棄物管理

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

描述

章節／申報

### A2層面：資源使用

一般披露

有關有效利用資源的政策，包括能源、水資源及其他原材料。

資源使用

關鍵績效指標A2.1

按類型及密度呈列的直接及／或間接能源總消耗量。

資源使用－能源管理

關鍵績效指標A2.2

總用水量及密度。

資源使用－用水管理

關鍵績效指標A2.3

描述有效利用能源的措施及取得的成果。

資源使用－能源管理

關鍵績效指標A2.4

描述在求取適用水源方面是否存在任何問題、用水效率措施及取得的成果。

資源使用－用水管理

關鍵績效指標A2.5

成品所用的包裝材料總量(噸)，並參照所產生的單位數量。

資源使用－包裝物料  
(不適用－已解釋)

### A3層面：環境及天然資源

一般披露

有關盡量減少發行人對環境及天然資源的重大影響的政策。

環境及天然資源

關鍵績效指標A3.1

描述活動對環境及天然資源的重大影響以及所採取的相應管理行動。

環境及天然資源

### A4層面：氣候變化

關鍵績效指標A4.1

替換為氣候相關披露

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

描述

章節／申報

### B1層面：僱傭

一般披露

有關薪酬及解僱、招聘和晉升、工作時間、假期、  
平等機會、多元化、反歧視以及其他利益和福利的：  
(a) 政策；及  
(b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況  
之資料。

僱傭

關鍵績效指標B1.1

按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地  
區劃分的員工總人數。

僱傭

關鍵績效指標B1.2

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率。

僱傭

### B2層面：健康與安全

一般披露

有關提供安全工作環境及保護員工免受職業危害的：  
(a) 政策；及  
(b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況  
之資料。

健康與安全

關鍵績效指標B2.1

於過去三年各年(包括報告年度)發生的與工作相關  
的死亡人數及比率。

健康與安全

關鍵績效指標B2.2

因工傷事故導致的損失工作日數。

健康與安全

關鍵績效指標B2.3

描述所採用的職業健康及安全措施，以及如何實施  
及監控該等措施。

健康與安全

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

	描述	章節／申報
<b>B3層面：發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類型(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類型劃分的每名僱員平均完成培訓時數。	發展及培訓
<b>B4層面：勞工準則</b>		
一般披露	有關防止聘用童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。	勞工準則
關鍵績效指標B4.1	描述審查僱傭常規以避免聘用童工及強制勞工的措施。	勞工準則－防止聘用童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.2	描述當發現童工及強制勞工時為消除有關常規所採取的步驟。	勞工準則－防止聘用童工及強制勞工

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

描述

章節／申報

### B5層面：供應鏈管理

一般披露

有關管理供應鏈環境及社會風險的政策。

供應鏈管理

關鍵績效指標B5.1

按地區劃分的供應商數目

供應鏈管理

關鍵績效指標B5.2

描述有關委聘供應商的常規、正對其實施有關常規的供應商數目以及如何實施及監控該等常規。

供應鏈管理

關鍵績效指標B5.3

描述識別供應鏈中環境及社會風險所採用的常規，以及如何實施及監控該等常規

供應鏈管理

關鍵績效指標B5.4

描述在甄選供應商時推行環保產品及服務所採用的常規，以及如何實施及監控該等常規

供應鏈管理

### B6層面：產品責任

一般披露

有關健康與安全、廣告、標籤及與所提供產品及服務相關的私隱事宜以及補救方法的：

產品責任

(a) 政策；及

(b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。

關鍵績效指標B6.1

因安全及健康原因而須召回的產品佔已售或已付運產品總量的百分比。

產品責任

關鍵績效指標B6.2

所收到的產品及服務相關投訴數目以及處理方法。

產品責任

關鍵績效指標B6.3

描述與遵守及保護知識產權相關的常規

產品責任

關鍵績效指標B6.4

描述質量保證流程及召回程序。

產品責任

關鍵績效指標B6.5

描述消費者資料保護及私隱政策，以及如何實施及監控有關政策。

產品責任

## 環境、社會及管治報告

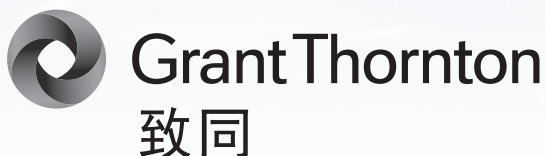
重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

重點領域、層面、 一般披露及關鍵績效指標 (「不遵守就解釋」)	描述	章節／申報
<b>B7層面：反貪污</b> 一般披露	有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的： (a) 政策；及 (b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。	反貪污
關鍵績效指標B7.1	因安全及健康原因而須召回的產品佔已售或已付運產品總量的百分比。	反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述預防措施及舉報程序，以及如何實施及監控。	反貪污
關鍵績效指標B7.3	因安全及健康原因而須召回的產品佔已售或已付運產品總量的百分比。	反貪污
<b>B8層面：社區投資</b> 一般披露	有關社區參與的政策，以了解發行人經營所在社區的需求，並確保其活動會考慮社區的利益。	社區投資
關鍵績效指標B8.1	重點貢獻領域(如教育、環境問題、勞工需求、健康、文化、體育)	社區投資
關鍵績效指標B8.2	於重點領域投入的資源(如金錢或時間)。	社區投資

## 環境、社會及管治報告

### 聯交所環境、社會及管治報告指引索引表(III) – D部：氣候相關披露

氣候相關披露	描述	章節／申報
管治	管治	環境、社會及管治的管治架構及董事會聲明；管治
策略	策略	策略
風險管理	風險管理	風險管理
指標及目標	溫室氣體排放 跨行業指標 – 氣候相關實體風險、過渡風險與機遇 跨行業指標 – 資本配置 內部碳定價  薪酬 行業指標  氣候相關目標	A1.排放 策略－管理氣候 相關風險與機遇 策略－我們的適應 及減緩計劃 策略－我們的適應 及減緩計劃 管治 本集團尚未採用 國際財務報告準則 第S2號行業指南 所規定的行業指標。 策略－我們的 長期過渡計劃



致偉祿集團控股有限公司列位股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審計列載於第106至265頁偉祿集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務申報準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及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》(「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適用於審計公眾利益實體財務報表的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。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就此達致意見時進行處理，我們不對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 投資物業估值

#### 關鍵審計事項

由於其結餘對綜合財務報表之重要性，加上管理層就釐定投資物業之公平價值所作出之判斷及估計，我們已將投資物業估值識別為關鍵審計事項。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團之投資物業為9,217,242,000港元，佔貴集團總資產之46%。如綜合財務報表附註20所露，投資物業之公平價值變動虧損淨額91,139,000港元已於損益內確認。

貴集團所有投資物業均根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行之估值按公平價值列賬。估值乃取決於若干重大不可觀察輸入數據，當中包括每平方呎／每個停車位／每平方米價格或總發展價值以及年期／復歸收益率，此等數據乃分別於應用反映有關物業狀況及位置之調整因素以及將現有租期的租金收入及市場水平的潛在未來復歸收入資本化後，基於可資比較交易得出。估值所用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註20披露。

#### 有關事項在審計中是如何應對的

我們就投資物業估值所執行之審計程序包括下述各項：

- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 向估值師了解估值時所用之估值方法、重大不可觀察輸入數據及對主要輸入資料和數據之關鍵判斷及估計；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之估值方法之合理性；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性，評估方式為將以上數據與有關類似可資比較物業之公開可得資料及同行可資比較數據作比較；
- 在我們估值專家之協助下，透過與過往應用之調整因素、類似物業之可比較性及其他市場因素進行比較，評估估值師所作出有關物業狀況及位置之調整因素之合理性；
- 就物業發展取得政府文件、租賃協議及支持證明；及
- 實地視察主要投資物業。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 發展中物業之可變現淨值

#### 關鍵審計事項

由於其結餘對綜合財務報表之重要性，加上管理層就釐定發展中物業之可變現淨值所作出之判斷及估計，我們已將發展中物業之可變現淨值識別為關鍵審計事項。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團之發展中物業為6,179,340,000港元，佔貴集團總資產之31%。

管理層已根據綜合財務報表附註3.19所述之會計政策評估有否就發展中物業確認任何撇減。管理層已在估值師協助下參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後釐定此等物業之可變現淨值。

#### 有關事項在審計中是如何應對的

我們就發展中物業之可變現淨值所執行之審計程序包括下述各項：

- 向管理層了解發展中物業之進度；
- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 向估值師了解估值時所用之估值方法及主要假設；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之值方法之合理性；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之重大不可觀察輸入數據(包括此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本)之合理性，評估方式為將以上數據與有關類似可資比較物業之公開可得資料作比較；
- 就發展中物業取得政府文件及支持證明；及
- 實地視察發展中物業。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 建議發展項目之減值評估

#### 關鍵審計事項

由於其結餘對綜合財務報表之重要性，加上管理層就釐定建議發展項目之可收回款項所作出之判斷及估計，我們已將建議發展項目之減值評估識別為關鍵審計事項。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團之建議發展項目價值2,456,465,000港元，佔貴集團總資產之12%。

管理層已根據綜合財務報表附註3.16所述之會計政策有否就建議發展確認任何減值。管理層已在估值師協助下根據使用價值計算釐定現金產生單位之可收回金額。使用價值計算採用基於經管理層批准之財政預算之現金流量預測，當中涉及使用主觀判斷及管理層估計，例如釐定貼現率、每平方米／每個停車位價格、建築成本及毛利率。

#### 有關事項在審計中是如何應對的

我們就建議發展項目減值評估所執行之審計程序包括下述各項：

- 向管理層了解建議發展項目之進度；
- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 向估值師了解計算使用價值時所用之估值方法及主要假設；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之估值方法之合理性；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之相關數據及主要假設之合理性(包括貼現率、每平方米／每個停車位價格、建築成本及毛利率)，評估方式為將以上數據與有關同一行業其他可資比較公司及類似可資比較物業之公開可得資料作比較；
- 就建議發展項目狀況取得政府文件及支持證明；及
- 實地視察建議發展項目。

# 獨立核數師報告

## 其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二五年年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料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資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務申報準則會計準則》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。

董事在審核委員會的協助下負責監督 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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們依據一九八一年百慕達公司法第90條僅向全體股東報告我們的意見，除此以外，本報告並無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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有關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該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，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。
- 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交易及事項。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 策劃並執行集團審核，以就集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足的審核憑證，據此形成對集團財務資料發表意見的基礎。我們負責為集團審核目的對所進行的審核工作的方向、監督及執行。我們就審核意見承擔全部責任。

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，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

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有關事項，除非法律法規不允許公開披露有關事項，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。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二六年三月三十一日

林慧平

執業證書編號：P07826

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
<b>收益</b>	5		
— 貨品及服務		456,437	314,794
— 租金收入		34,841	42,540
— 利息收入		64,988	71,019
<b>收益總額</b>		<b>556,266</b>	<b>428,353</b>
<b>銷售成本</b>		<b>(422,847)</b>	<b>(275,412)</b>
<b>毛利</b>		<b>133,419</b>	<b>152,941</b>
其他收入	7	16,201	13,546
其他收益及虧損淨額	8	(146,690)	109,229
發展中物業撥備撥回	24	—	32,114
減值虧損淨額	9	(64,732)	(132,367)
投資物業之公平價值變動虧損淨額	20	(91,139)	(260,392)
銷售及分銷開支		(6,514)	(6,253)
行政成本		(168,203)	(167,664)
財務費用	10	(610,535)	(699,069)
<b>未計所得稅前虧損</b>		<b>(938,193)</b>	<b>(957,915)</b>
所得稅抵免	11	23,995	43,159
<b>持續經營業務本年度虧損</b>	12	<b>(914,198)</b>	<b>(914,756)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務本年度虧損	46	—	(41,712)
<b>本年度虧損</b>		<b>(914,198)</b>	<b>(956,468)</b>
<b>本公司擁有人應佔本年度虧損：</b>			
— 持續經營業務		(890,394)	(854,081)
— 已終止經營業務		—	(32,589)
		(890,394)	(886,670)
<b>非控股權益應佔本年度虧損：</b>			
— 持續經營業務		(23,804)	(60,675)
— 已終止經營業務		—	(9,123)
		(23,804)	(69,798)
		(914,198)	(956,468)
<b>每股虧損</b>	17		
<b>基本及攤薄</b>			
— 持續經營業務(港仙)		(61.76)	(59.28)
— 已終止經營業務(港仙)		—	(2.26)
		(61.76)	(61.54)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>本年度虧損</b>		<b>(914,198)</b>	<b>(956,468)</b>
<b>其他全面收益／(開支)</b>			
往後將不會重新分類至損益之項目：			
物業、廠房及設備重估收益		14,825	10,877
與物業、廠房及設備重估收益有關之所得稅	38	(811)	(603)
定額福利計劃之精算收益		–	1,606
長期服務金責任之精算收益		–	128
透過其他全面收益按公平價值列賬(「透過其他全面收益按公平價值列賬」)之股本投資公平價值變動		–	2,038
出售附屬公司轉撥之匯兌差額		–	679
往後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外經營業務產生之匯兌差額		254,795	(206,465)
<b>本年度其他全面收益／(開支)，於扣除所得稅後</b>		<b>268,809</b>	<b>(191,740)</b>
<b>本年度全面開支總額</b>		<b>(645,389)</b>	<b>(1,148,208)</b>
<b>本公司擁有人應佔本年度全面開支總額：</b>			
– 持續經營業務		(640,702)	(1,042,931)
– 已終止經營業務		–	(27,534)
		<b>(640,702)</b>	<b>(1,070,465)</b>
<b>非控股權益應佔本年度全面開支總額：</b>			
– 持續經營業務		(4,687)	(70,084)
– 已終止經營業務		–	(7,659)
		<b>(4,687)</b>	<b>(77,743)</b>
		<b>(645,389)</b>	<b>(1,148,208)</b>

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	393,009	388,771
預付租賃款項	19	4,077	4,095
投資物業	20	9,217,242	8,971,830
商譽	21	87,390	87,390
其他無形資產	22	29,458	32,246
預付款項、按金及其他應收賬項	26	10,188	9,739
		<b>9,741,364</b>	<b>9,494,071</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	23	10,970	24,689
發展中物業	24	6,179,340	5,633,874
應收貿易賬項	25	320,452	346,039
證券經紀產生之應收賬項	25	119,872	295,402
應收貸款	25	583,139	455,409
預付款項、按金及其他應收賬項	26	362,893	319,162
建議發展項目	27	2,456,465	2,148,907
透過損益按公平價值列賬(「透過損益按公平價值列賬」)之 金融資產	28	70,388	68,441
應收關連方款項	36	1,233	321
可退回稅項		3,683	4,009
代客戶持有之現金	29	71,978	85,973
受限制銀行結餘及存款		86,647	81,550
銀行結餘及現金	30	96,299	30,690
		<b>10,363,359</b>	<b>9,494,466</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	31	565,157	174,939
證券經紀產生之應付賬項	31	74,364	96,357
合約負債	32	101,444	103,121
其他應付賬項及應計費用	33	436,580	1,056,096
銀行借貸	34	545,155	7,432,244
其他借貸	35	535,104	306,140
應付關連方款項	36	347,873	310,015
租賃負債	37	12,801	4,280
應付稅項		3,317	4,457
		<b>2,621,795</b>	<b>9,487,649</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,741,564</b>	<b>6,817</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>17,482,928</b>	<b>9,500,888</b>

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>權益</b>			
股本	40	144,231	144,071
儲備		1,934,924	2,557,668
<hr/>			
本公司擁有人應佔權益		2,079,155	2,701,739
非控股權益		1,326,559	1,369,071
<hr/>			
		3,405,714	4,070,810
<hr/>			
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬項及應計費用	33	1,013,886	–
最終控股公司貸款	39	2,932,848	2,614,469
銀行借貸	34	9,012,558	1,727,154
租賃負債	37	6,803	3,038
遞延稅項負債	38	1,111,119	1,085,417
<hr/>			
		14,077,214	5,430,078
<hr/>			
		17,482,928	9,500,888

林曉輝  
董事

林曉東  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	購股權		資本儲備	資產重估		投資重估		總計	非控權益	總權益
			儲備	法定儲備		儲備	儲備	匯兌儲備	保留溢利			
千港元 (附註40)	千港元	千港元 (附註41)	千港元 (附註(a))	千港元 (附註(b))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年一月一日	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	55,170	257	(808,461)	1,423,384	3,592,939	1,505,124	5,098,063
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(886,670)	(886,670)	(69,798)	(956,468)
本年度其他全面收益/(開支)：												
物業、廠房及設備重估收益	-	-	-	-	-	8,595	-	-	-	8,595	2,282	10,877
與物業、廠房及設備重估收益有關之												
所得稅	-	-	-	-	-	(151)	-	-	-	(151)	(452)	(603)
定額福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,158	1,158	448	1,606
長期服務金責任之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	96	96	32	128
透過其他全面收益按公平價值列賬之												
股本投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	1,528	-	-	1,528	510	2,038
出售附屬公司轉撥之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	679	-	679	-	679
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(195,700)	-	(195,700)	(10,765)	(206,465)
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	8,444	1,528	(195,021)	(885,416)	(1,070,465)	(77,743)	(1,148,208)
出售附屬公司(附註47)	-	-	-	-	179,265	-	-	-	-	179,265	(58,310)	120,955
出售資產時轉撥儲備	-	-	-	-	-	(8,530)	-	-	8,530	-	-	-
出售附屬公司時轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	(1,785)	-	1,785	-	-	-
與擁有人進行之交易	-	-	-	-	179,265	(8,530)	(1,785)	-	10,315	179,265	(58,310)	120,955
於二零二四年十二月三十一日	144,071	1,928,652	6,948	2,949	1,019,234	55,084	-	(1,003,482)	548,283	2,701,739	1,369,071	4,070,810

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	購股權		資本儲備	資產重估		投資重估		總計	非控權益	總權益
			儲備	法定儲備		儲備	儲備	匯兌儲備	保留溢利			
千港元 (附註40)	千港元	千港元 (附註41)	千港元 (附註(a))	千港元 (附註(b))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二五年一月一日	144,071	1,928,652	6,948	2,949	1,019,234	55,084	-	(1,003,482)	548,283	2,701,739	1,369,071	4,070,810
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(890,394)	(890,394)	(23,804)	(914,198)
本年度其他全面收益/(開支)：												
物業、廠房及設備重估收益	-	-	-	-	-	13,568	-	-	-	13,568	1,257	14,825
與物業、廠房及設備重估收益有關之 所得稅	-	-	-	-	-	(497)	-	-	-	(497)	(314)	(811)
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	236,621	-	236,621	18,174	254,795
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	13,071	-	236,621	(890,394)	(604,702)	(4,687)	(645,389)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	11,526	11,526	(37,825)	(26,299)
出售附屬公司(附註47)	-	-	-	-	16	-	-	-	-	16	-	16
行使購股權	160	9,504	(3,088)	-	-	-	-	-	-	6,576	-	6,576
購股權失效	-	-	(3,860)	-	-	-	-	-	3,860	-	-	-
與擁有人進行之交易	160	9,504	(6,948)	-	16	-	-	-	15,386	18,118	(37,825)	(19,707)
於二零二五年十二月三十一日	144,231	1,938,156	-	2,949	1,019,250	68,115	-	(766,861)	(326,725)	2,079,155	1,326,559	3,405,714

## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 根據於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司均須將除所得稅後溢利的5%至10%轉撥至法定儲備，直至儲備達到相應註冊資本的50%為止。有關溢利須於向權益持有人分派股息前轉撥至儲備。法定儲備可用以抵銷過往年度虧損、擴充現有營運或轉為附屬公司之額外資本。
- (b) 1,019,250,000港元(二零二四年：1,019,234,000港元)之資本儲備指下列各項：
- (i) 林曉輝博士(「林博士」)及蘇嬌華女士(「蘇女士」)於偉祿集團控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱為「本集團」於截至二零一八年十二月三十一日止年度藉向彼等收購附屬公司收購資產中透過美林控股有限公司(「美林控股」)作為本公司控股股東作出之視作注資。視作控股股東注資586,594,000港元指所收購資產淨值(扣除未償還債務還款)7,909,770,000港元與總代價公平價值7,323,176,000港元之間的差額；
  - (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度以代價33,853,000港元部分出售其於先施有限公司(「先施」)之4.51%股權(並無導致失去控制權)並減去賬面值9,371,000港元所產生之已確認出售股權收益24,482,000港元；
  - (iii) 所收購資產淨值228,893,000港元指控股股東出資於收購日期收購的資產賬面值326,082,000港元(扣除非控股權益97,189,000港元)，根據餽贈契據，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，林博士已不可撤銷地承諾將餽贈權益(即加勒比教育產業集團有限公司及其附屬公司(統稱「加勒比集團」)70.5%的股權)無償轉讓予本集團而本集團已同意接納；及
  - (iv) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度以代價387,783,000港元出售先施並減去賬面值208,518,000港元所產生在股權確認之出售收益179,265,000港元，詳情載於附註47；
  - (v) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度以總代價6,000港元以及總賬面值為10,000港元之負債淨額出售有盈貿易有限公司(「有盈」)及運威貿易有限公司(「運威」)所產生在股權確認之出售收益16,000港元，詳情載於附註47。

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>經營業務</b>			
未計所得稅前虧損			
– 持續經營業務		(938,193)	(957,915)
– 已終止經營業務		–	(42,177)
就下列事項作出調整：			
其他無形資產攤銷		2,788	6,131
折舊			
– 自有資產		23,861	28,269
– 使用權資產		12,002	61,293
– 預付租賃款項		116	117
出售附屬公司之收益	47	(17)	(3,150)
長期服務金責任			
– 於損益內確認的開支		–	428
– 已付福利		–	(91)
匯兌虧損／(收益)淨額		141,735	(110,788)
財務費用		610,535	721,270
銀行利息收入		(3,261)	(1,331)
應收Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)			
送贈之推算利息收入		–	(18,484)
應收Win Dynamic送贈之修訂之虧損		–	18,434
股息收入		(2,219)	(2,196)
保證金融資之利息收入	5	(21,232)	(27,179)
信貸減值應收貸款之利息收入	7	(7,330)	(7,032)
投資物業之公平價值變動虧損淨額	20	91,139	260,392
減值虧損淨額		64,732	132,620
發展中物業撥備撥回	24	–	(32,114)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)		116	(30,487)
出售投資物業之虧損	8	1,350	–
租賃修訂及終止之收益		(82)	(108)
物業、廠房及設備之重估虧絀	8	6,074	949
透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值			
收益		(1,947)	(407)
營運資金變動前之經營現金流量		(19,833)	(3,556)
存貨減少／(增加)		13,719	(6,809)
應收貿易賬項(增加)／減少		(22,424)	35,121
證券經紀產生之應收賬項減少		174,777	14,670
應收貸款(增加)／減少		(145,276)	14,751
預付款項、按金及其他應收賬項增加		(35,290)	(42,861)
建議發展項目增加		(230,430)	(78,317)
發展中物業增加	24	(378,700)	(163,999)
透過損益按公平價值列賬之金融資產增加		–	(5,137)
代客戶持有之現金減少／(增加)		13,995	(8,619)
受限制銀行結餘及存款增加		(2,294)	(18,804)
退休金計劃資產增加		–	(375)
應付貿易賬項增加		390,218	143,520
證券經紀產生之應付賬項(減少)／增加		(21,993)	19,072
合約負債(減少)／增加		(1,677)	21,811
其他應付賬項及應計費用增加		71,933	70,574
保險合約負債減少		–	(689)

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務所用現金		(193,275)	(9,647)
已收利息		21,232	27,179
已付所得稅		(3,562)	(1,773)
<b>經營業務(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(175,605)</b>	<b>15,759</b>
<b>投資活動</b>			
收購非控股權益		(26,299)	–
購買物業、廠房及設備		(5,028)	(2,583)
添置投資物業	20	(26)	(177)
出售物業、廠房及設備之所得款項		423	207,645
出售投資物業之所得款項		34,950	–
出售附屬公司之現金流入／(流出)淨額		22,041	(10,748)
已收銀行利息		3,261	1,331
已收股息		2,219	2,196
(向關連方墊款)／關連方還款		(912)	1,271
受限制銀行結餘及存款增加		(2,803)	(52)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>27,826</b>	<b>198,883</b>
<b>融資活動</b>			
新造銀行借貸		13,699	351,260
新造其他借貸		328,460	680,389
最終控股公司貸款		406,160	444,676
關連方墊款／(償還關連方款項)		27,049	(28,755)
償還其他借貸		(104,140)	(645,415)
償還銀行借貸		(23,320)	(430,801)
向最終控股公司還款		(93,603)	(235,781)
支付租賃負債	45	(12,435)	(66,169)
行使購股權所得款項		9,664	–
已付利息	45	(287,345)	(406,346)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>264,189</b>	<b>(336,942)</b>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>		<b>116,410</b>	<b>(122,300)</b>
年初之現金及現金等值項目		30,690	153,259
匯率變動之影響		(50,801)	(269)
<b>年終之現金及現金等值項目，由銀行結餘及現金代表</b>		<b>96,299</b>	<b>30,690</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其母公司及最終控股公司為美林控股（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之私人有限公司）。美林控股之最終股東為林博士及蘇女士（分別擁有美林控股之70%及30%股權）。林博士亦為本公司主席兼執行董事，而蘇女士則為本公司執行董事。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於年報「公司資料」一節披露。

本公司主要業務為投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於附註52。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之商業印刷分類及百貨分類（定義見附註6）已於出售資本財經印刷有限公司及其附屬公司（「資本集團」）及先施及其附屬公司（「先施集團」）後終止，詳情載於附註46及47。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

由於若干公司並無註冊英文名稱，故綜合財務報表之英文版本內對有關各公司英文名稱之提述乃管理層盡最大努力對其中文名稱作出之翻譯。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已獲董事會於二零二六年三月三十一日批准刊發。

## 2. 應用新訂香港財務申報準則會計準則及修訂

### 於本年度生效之香港財務申報準則會計準則修訂

於本年度，本集團首次應用適用於本集團自二零二五年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表的香港會計準則第21號之修訂「缺乏可兌換性」。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何確定即期匯率。此外，該等修訂亦要求實體披露更多資料以讓其財務報表使用者了解某種貨幣不可兌換為其他貨幣會如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該等修訂不會對本集團的財務報表造成重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則會計準則修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則會計準則及修訂：

香港財務申報準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第9號及 香港財務申報準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第9號及 香港財務申報準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務申報準則會計準則之修訂	香港財務申報準則會計準則年度改進 – 第11冊 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號之修訂	財務報表列報 – 借款人對於包含隨時要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹經濟中的呈列貨幣 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期尚未確定

除下文所述者外，本公司董事預計應用香港財務申報準則會計準則之修訂在可見未來將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

## 2. 應用新訂香港財務申報準則會計準則及修訂(續)

已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則會計準則修訂本(續)

**香港財務申報準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號之相關修訂**

香港財務申報準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。該準則繼承了香港會計準則第1號的多項現有規定，並作出有限改動，而香港會計準則第1號的部分規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務申報準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務申報準則第18號將不會影響財務報表中項目的確認及計量，惟影響其呈列。此準則引入三項新規定，包括：

- 根據報告實體的主要業務活動，在損益表中報告新定義的小計(即「經營溢利」和「除融資及所得稅前溢利」)，並將項目分為五個新定義的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」和「已終止經營業務」)；
- 在財務報表單一附註中披露管理層界定績效指標(「管理層界定績效指標」)；及
- 加強對財務報表中資訊匯集和分類的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」作出了小範圍的修訂，包括：

- 以「經營溢利或虧損」作為起點，以便使用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息和股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，其他數項準則亦已作出後續修訂。

香港財務申報準則第18號及其他香港財務申報準則會計準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，且必須根據特定過渡條款追溯應用。本公司董事正努力識別香港財務申報準則第18號的所有影響，特別是關於本集團綜合損益表、綜合現金流量表的結構，以及須就管理層界定績效指標作出的額外披露。本集團亦在評估綜合財務報表中資料分組方式的影響，包括目前標示為「其他」的項目。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料

### 3.1 編製基準

年度綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務申報準則(該統稱包括所有適用個別香港財務申報準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務申報準則會計準則」))及香港通用會計原則。就編製綜合財務報表而言，倘資料經合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表符合香港公司條例的適用規定並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的適用披露。

#### 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事已考慮到截至二零二五年十二月三十一日止年度所產生的虧損淨額914,198,000港元的未來流動資金，而於該日，本集團的流動資產淨值為7,741,564,000港元，其中流動資產總額10,363,359,000港元主要包括(i)發展中物業及建議發展項目分別為6,179,340,000港元及2,456,465,000港元；及(ii)銀行結餘及現金為96,299,000港元；而流動負債總額2,621,795,000港元主要包括銀行及其他借貸1,080,259,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本公司流動負債淨額為1,124,279,000港元，其中流動負債總額為6,212,263,000港元，主要包括銀行及其他借貸459,300,000港元。

儘管出現上述情況，本綜合財務報表仍按持續經營基準編製，並假設本集團在可見將來能以持續經營方式經營。本公司董事認為，經考慮本集團已實施或正在實施的措施及安排後，本集團可於報告期末起計下一年度內履行到期的財務責任，詳情如下：

- (a) 本公司董事已評估所有相關資料，並制訂業務計劃，透過(i)監察物業項目的發展狀況，以確保實現預期發展及銷售預測；(ii)實施措施，以加強控制物業項目的成本；(iii)探討任何可行的財務安排；及(iv)出售若干物業以為營運提供足夠資金，以改善其流動資金；及

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.1 編製基準(續)

#### 持續經營基準(續)

(b) 林博士及最終控股公司(由林博士實益擁有)的持續財務支持。

本公司董事已審核本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於12個月期間，並已考慮上述計劃及措施。本公司董事相信本集團將有足夠營運資金履行其自二零二五年十二月三十一日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

倘本集團未能繼續按持續經營基準營運，則須作出調整以撇減資產價值至其可收回金額，將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，並就可能產生之任何未來負債計提撥備。該等潛在調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

誠如下文所載會計政策所闡釋，於各報告期末，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按重估金額或公平價值計量之若干物業及金融工具除外。

歷史成本一般基於用作換取貨品及服務的代價之公平價值計算。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.1 編製基準(續)

#### 持續經營基準(續)

公平價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，不管該價格是否可直接觀察得出或使用另一估值技術估計。於估計資產或負債之公平價值時，倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特徵，則本集團於估計資產或負債的公平價值時會考慮該等特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務申報準則第2號以股份為基礎付款範圍的以股份為基礎付款交易、按照香港財務申報準則第16號租賃入賬的租賃交易，以及與公平價值有若干相似部分但並非公平價值的計量(如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

非金融資產公平價值之計量會計及市場參與者是否能透過使用該資產得到最高及最佳效用或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者以產生經濟效益。

就按公平價值交易之金融工具和物業以及於往後期間將使用不可觀察輸入數據計量公平價值之估值方法而言，估值技術會予校準，以使初始確認時之估值技術結果與交易價格相等。

此外，就財務申報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平價值計量整體之重要程度分類為第1、2或3級，載述如下：

- 第1級輸入數據為本集團於計量日期可得之相同資產或負債於活躍市場所報之未經調整價格；
- 第2級輸入數據為第1級所載報價以外就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據，且並不使用重大不可觀察輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之重大不可觀察輸入數據。

重大會計政策載於下文。除另有註明外，此等政策於所有呈報年度均貫徹使用。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之實體以及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。本公司於以下情況獲得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之事務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素之其中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。

附屬公司於本集團獲得其控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之業績自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

損益及各其他全面收益部分乃歸於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益的金額為負數。

於必要時，附屬公司之財務報表會作調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，並指現時之擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 綜合基準(續)

當本集團失去附屬公司控制權時，出售之收益或虧損按以下兩者之間的差額計算：(i)已收代價及公平價值與任何保留權益及公平價值之總額及(ii)附屬公司及任何非控股權益之資產(包括商譽)及負債之原賬面值。若附屬公司若干資產以重估金額或公平價值計量，且相關累計收益或虧損已於其他全面收益中確認並累計在權益中，則先前在其他全面收益中確認並累計在權益中的金額應視為本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於喪失控制權之日，保留於前附屬公司的任何投資的公平價值被視為初始確認時的公平價值，以供根據香港財務申報準則第9號金融工具進行後續會計處理，或(如適用)視為於聯營公司或合資企業之投資的初始確認成本。

於本公司之財務狀況表內，除非附屬公司乃持作出售或包括於出售組合內，否則附屬公司乃按成本減任何減值虧損列賬。成本亦包括投資之直接應佔成本。

本公司乃按於報告期末之已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。所有股息(不論自投資對象之收購前或收購後溢利派付)均於本公司之損益內確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.3 業務合併或資產收購

#### 可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公平價值絕大部分集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估中之總資產不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產，以及遞延稅項負債影響下之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

#### 資產收購

當本集團收購一組並不構成一項業務的資產及負債，本集團透過先將購買價按其各自的公平價值分配至其後根據公平價值模式計量的投資物業以及金融資產／金融負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債，而餘下的購買價結餘其後按於購買日期的相關公平價值，分配至其他可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

#### 業務合併

業務為一組活動及資產之完整組合，包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，並且所收購的投入包括具備執行該過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，則被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代。

業務合併按收購法列賬。於業務合併中轉讓之代價乃按公平價值計量，而該公平價值為本集團所轉讓資產、本集團就被收購方前擁有人所產生負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益於收購日期的公平價值的總和。收購相關成本一般於產生時在損益內確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.3 業務合併或資產收購(續)

#### 業務合併(續)

收購之可識別資產及承擔之可識別負債必須符合財務報告概念框架(「概念框架」)中資產及負債的定義，不包括在香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的交易及事件，本集團對此應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架識別其於業務合併中承擔的負債，但並不確認或然資產。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債乃按其公平價值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債，及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或為替換被收購方以股份為基礎付款安排而訂立的本集團以股份為基礎付款安排有關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務申報準則第2號計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務申報準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務申報準則第16號)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期於收購日期起計12個月內結束；或(b)該項相關資產為低價值之租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比較為有利或不利之租賃條款。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.3 業務合併或資產收購(續)

#### 業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和，超出於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之淨額的部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和，則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益按比例分佔之被收購方可識別資產淨值已確認金額或公平價值計量。計量基準乃按逐項交易基準選擇採用。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按於收購日期之公平價值計量，並計入為業務合併所轉讓代價之一部分。符合資格作為計量期間調整之或然代價公平價值變動可追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

不合資格作為計量期間調整之或然代價之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告期末重新計量，而其後結算乃於權益入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告期末重新計量為公平價值，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.4 商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期所確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併的協同效應中獲利的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分類。

獲分配商譽之現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就某報告期間因收購而產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。當可收回金額少於賬面值，則減值虧損首先被分配以削減任何商譽之賬面值，其後以單位(或現金產生單位組別)各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益中確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，釐定出售損益金額會計入商譽應佔之金額。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.5 客戶合約收益

本集團於完成履約責任之時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之控制權移交客戶之時。

履約責任指明確之貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

控制權乃隨時間轉移，倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照全面履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團因履約而創建或增強客戶於本集團履約時控制之資產；或
- 本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產及本集團對迄今已完成之履約付款具有可執行之權利。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

合約資產指本集團就向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價，但尚未成為無條件之權利。其根據香港財務申報準則第9號進行減值評估。相反，應收賬項指本集團收取代價之無條件權利，亦即代表代價到期支付前僅須待時間推移。

合約負債指本集團就已向客戶收取之代價(或代價已到期支付)而承擔向該客戶轉讓貨品或服務之責任。

與同一合約有關之合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。就多項合約而言，並不相關之合約資產及合約負債並不按淨額基準呈列。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.5 客戶合約收益(續)

#### 合約成本

##### 取得合約之增量成本

取得合約之增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合同則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團將該等成本確認為資產。所確認資產隨後按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益。

##### 履行合約之成本

本集團於其服務合約中產生履行合約之成本。本集團首先評估該等成本根據其他相關標準是否合資格獲確認為資產，如不合資格，則僅在該等成本符合下列準則之情況下方會將之確認為資產：

- (a) 該等成本與本集團可具體識別的合約或預期合約直接有關；
- (b) 該等成本產生或提高本集團將用於滿足(或持續滿足)日後之履約責任之資源；及
- (c) 該等成本預期可以收回。

獲如此確認之資產其後會按照與向客戶轉讓與資產相關之貨品或服務相一致之基準有系統地於損益內攤銷。該項資產需進行減值評估。

就隨時間確認收益而言，全面履行履約責任之進度乃根據產出法計量，其指透過直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務之價值相對合約下承諾提供之餘下貨品或服務之價值確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約情況。

股息收入於收取付款之權利確立時予以確認。

本集團有關租金收入之會計政策載述於附註3.6。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃

#### 租賃之定義及本集團作為承租人

於合約開始時，本集團會考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃定義為「以代價獲得已識別資產(相關資產)於一段時間內之使用權之一項合約或合約之一部分」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合三個關鍵評估，即：

- 合約是否載有已識別資產，而有關資產乃在合約中已明確識別或透過在資產可供本集團使用時識別而以隱含方式指定；
- 經考慮其於合約界定範圍內之權利後，本集團是否有權於整段使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整段使用期間是否有權指示已識別資產之使用。本集團會評估其於整段使用期間是否有權指示資產之「使用方式及用途」。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團根據其相對獨立價格將合約代價分配至各租賃及非租賃部分。

#### 作為承租人計量及確認租賃

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債之初始計量金額、本集團產生之任何初始直接成本、於租賃結束時拆除及移除相關資產之任何估計成本，及於租賃開始日期前預付之任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃(續)

#### 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

##### 作為承租人計量及確認租賃(續)

除符合投資物業定義及與應用重估模型的物業、廠房及設備類別有關之使用權資產外，本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產之可使用年期結束或租賃期結束(以較早者為準)期間對使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租賃期結束時取得擁有權。本集團亦於該指標存在時就使用權資產(符合投資物業定義者除外)進行減值評估。符合採用重估模型的投資物業定義之一類物業，廠房和設備相關之使用權資產隨後根據本集團會計政策按公平價值計量。

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值計量租賃負債，而有關租賃付款現值乃使用租賃隱含之利率或(倘該利率未能釐定)本集團之增量借款利率貼現。

計量租賃負債時計入之租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、依據指數或利率而定之可變付款，以及預期將根據剩餘價值擔保應付之款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及終止租賃之罰款(倘租期反映本集團行使終止選擇權)。

於初始計量後，負債將就已付租賃款項而減少及就租賃負債之利息成本而增加。負債會予重新計量以反映任何重新評估或租賃修訂，或實質固定付款是否出現變動。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃(續)

#### 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

#### 作為承租人計量及確認租賃(續)

本集團於以下情況下對租賃負債進行重新計量：

- 租賃期或有關行使購買選擇權之評估有所變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。
- 租賃付款由於市場租金在市場租金審查後變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過使用初始貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。

對於並非入賬列為獨立租賃之租賃修訂，本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，根據經修訂租賃之租賃期重新計量租賃負債。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或倘使用權資產已減至零時則於損益中反映。

本集團已選擇使用實際權宜方法對短期租賃及低價值資產租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租賃期內按直線基準於損益確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租賃期為12個月或以下之租賃。低價值資產主要包括小型辦公設備。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃(續)

#### 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

##### 作為承租人計量及確認租賃(續)

於綜合財務狀況表中，不符合投資物業定義之使用權資產已計入「物業、廠房及設備」。符合投資物業定義之使用權資產則於「投資物業」項下呈列。有關租賃土地之預付租賃款項於非流動資產項下呈列為「預付租賃款項」。

已付可退回租賃按金根據香港財務申報準則第9號入賬，並初步按公平價值計量。於首次確認時之公平價值調整乃被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

#### 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘租賃轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報，有關租賃乃分類為融資租賃，否則則分類為經營租賃。

當本集團為中間出租人時，其將總租約與分租租約作為兩個單獨的合約入賬。分租租約參考總租約產生的使用權資產而非參考相關資產分類為融資或經營租賃。倘總租約為本集團應用短期租賃豁免的短期租賃，則本集團將分租租約分類為經營租賃。

本集團分租其若干物業，而分租合約分類為經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。租金收入於租賃期內按直線基準確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.7 預付租賃款項

預付租賃款項(符合使用權資產之定義)指付款款項能可靠計量之長期土地租賃之前期付款。其按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊於租賃/使用權期限內以直線基準計算,惟倘出現其他基準更能代表本集團自土地使用中獲取之利益之時間模式則除外。

### 3.8 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時,以該實體之功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日的通行匯率確認。於報告期末,以外幣列值之貨幣項目以當日的通行匯率重新換算。按公平價值列賬並以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平價值日期的通行匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言,本集團業務的資產及負債乃按於報告期末的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該期間的平均匯率進行換算,除非匯率於該期間大幅波動,在此情況下,則按交易當日之匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於權益中匯兌儲備項下累計(在適用情況下則撥歸非控股權益)。

就收購海外經營業務而產生之商譽及所收購可識別資產之公平價值調整乃視為該海外經營業務的資產及負債,並按各報告期末通行之匯率轉換。所產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.9 借貸成本

借收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產的直接應佔借貸成本會加入該等資產之成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售之時為止。

在相關資產就緒作擬定用途或出售之後仍未償還的任何特定借貸，均納入一般借貸範圍內，以計算一般借貸的資本化比率。特定借款就用於合資格資產前作臨時投資所賺取之投資收入可用於扣減合資格作資本化之借貸成本。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益內確認。

### 3.10 政府補助

當能合理確定本集團將遵守政府補助所附帶的條件及將獲取有關補助，則會確認政府補助。

政府補助乃於本集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統基準於損益確認。具體而言，政府補助的主要條件為本集團須購買、興建或以其他方式收購非流動資產並於綜合財務狀況表確認為「其他應付賬款及應計費用」及於有關資產的可使用年期內有系統及合理地撥入損益。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之收入相關的政府補助，乃於其成為可收取之期間於損益內確認。有關補助於「其他收入」項下呈列。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利

#### 退休福利成本

##### 定額供款計劃

本集團為其在香港、中國、日本及格林納達之僱員參與定額供款退休金計劃。本集團在香港參與之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)乃根據《強制性公積金計劃條例》註冊，並符合該條例之規定。計劃之資產與本集團資產分開管理，並由信託人控制之基金持有。本集團會將相關工資成本的5%作為計劃供款予強積金計劃，上限為每月1,500港元，而僱員亦須按計劃繳納相等供款。本集團於中國、日本及格林納達之附屬公司僱員為由相關政府管理之國家管理退休福利計劃之參與者。本公司於中國、日本及格林納達之附屬公司須向該等退休福利計劃繳納相當於僱員薪酬若干百分比之款項，以資助計劃提供有關福利。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為根據該等計劃作出規定供款。本集團並無繳納進一步供款之法律推定責任。

向定額供款退休福利計劃作出之付款於僱員提供服務後即有權獲得該等供款時確認為開支。

##### 定額供款計劃

根據香港《僱傭條例》聘用的僱員在合資格的情況下亦可享有長期服務金(「長期服務金」)。長期服務金為定額福利計劃。

僱員在若干情況下於終止僱傭時將獲得的長期服務福利金額乃按照該僱員之服務年期及相關薪金所界定。本集團承擔與任何福利有關的法律責任。

於綜合財務狀況表內確認的長期服務金責任為報告期末的長期服務金責任之現值。

管理層每年估算長期服務金責任。此乃基於貼現率、薪金增長率、流失率及可抵銷之強積金應計福利的預期投資回報。於各年度報告期接近完結時，會參考以支付福利的貨幣計值且到期期限與相關定額福利負債期限相近的優質企業債券而釐定貼現因素。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利(續)

#### 退休福利成本(續)

#### 定額供款計劃(續)

定額福利成本分類如下：

- 服務成本(包括即期服務成本、過往服務成本及有關縮減及結算的收益及虧損)；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量金額。

本集團定額福利計劃的服務成本計入僱員福利開支。僱員供款全部均與服務年期無關，並視為服務成本削減。

定額福利負債淨額的利息開支淨額計入僱員福利開支。

重新計量定額福利負債淨額所引致的收益及虧損(包括精算收益及虧損)計入其他全面收益且於隨後期間並不重新分類至損益。

此外，本集團亦為若干附屬公司之合資格僱員提供一項基金式最終薪金定額福利退休金計劃(「退休金計劃」)。

獨立合資格專業精算師每年以預測單位信貸精算估值法，就有關僱員於報告期末所享有退休金計劃下本集團未來定額福利責任之現值作出精算估值。本集團向退休金計劃所提供之資產由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開保管，並於報告期末按其公平價值計值。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利(續)

#### 定額供款計劃(續)

定額福利退休金計劃所產生之重新計量(包括精算收益及虧損)、資產上限之影響(不包括計入定額福利負債淨額之利息淨額之款項)及計劃資產回報(不包括計入定額福利負債淨額之利息淨額之款項)，乃即時於綜合財務狀況表內確認，有關扣除或計入之款項於發生期間確認於其他全面收益。重新計量概不於隨後期間重新分類至損益。

過往服務成本乃於以下日期(以較早者為準)確認於損益：

- 計劃修訂或削減之日；及
- 本集團確認重構相關成本之日。

利息淨額乃採用折現率將定額福利負債或資產淨額予以折現計算。本集團於損益「行政開支」下確認定額福利負債淨額之以下變動。

- 服務成本包括現時服務成本、過往服務成本、削減之損益及非例行結算；及
- 利息支出或收入淨額。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務申報準則會計準則要求或允許將有關福利計入資產成本則另作別論。

在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利(續)

#### 終止受僱福利

終止受僱福利於本集團不再能撤回提供該等福利及本集團確認涉及支付終止受僱福利之重組成本時確認(以較早者為準)。

#### 以股份為基礎付款安排

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股本結算以股份為基礎付款乃於授出日期按股本工具之公平價值計量。

以股本結算以股份為基礎付款於授出日期釐定且並無計及所有非市場歸屬條件之公平價值乃基於本集團對將最終歸屬之股本工具的估計，於歸屬期間以直線法基準支銷，並於權益(購股權儲備)中作出相應增加。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂對預期將歸屬的股本工具數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)於損益確認，以使累計開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

### 3.12 稅項

所得稅開支指即期所得稅開支及遞延所得稅開支之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與未計所得稅前溢利不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支以及永不課稅或扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債乃使用於報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.12 稅項(續)

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額予以確認。若暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利且於交易時並不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額之交易(不包括業務合併)中初始確認資產及負債而引致,則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外,倘暫時差額乃因初始確認商譽而引致,則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認,除非本集團能控制暫時差額之撥回及該暫時差額不大可能於可見將來撥回。與有關投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅在有可能出現足夠應課稅溢利可用以抵扣該等暫時差額,且預期暫時差額將於可見將來撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末作審閱,並在不大可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計量,而有關稅率乃基於報告期結束前已生效或實際上已生效之稅率(及稅法)。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或清償資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.12 稅項(續)

就計量使用公平價值模式計量的投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

就計量本集團於當中確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先會釐定稅項扣減乃歸因於使用權資產或租賃負債。

當擁有可依法強制執行之權利以將即期稅項資產用作抵銷即期稅項負債，以及當遞延稅項資產及負債乃涉及同一稅務機關向同一應課稅實體所徵收之所得稅，遞延稅項資產及負債即可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項於就業務合併初次入賬時產生，則稅務影響乃計入業務合併之會計處理中。

### 3.13 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除附註3.6所述之使用權資產成本外)(包括持作生產、供應貨品或服務，或行政用途之租賃土地及樓宇)乃按成本或重估金額減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊按直線基準於其估計可使用年期減剩餘價值(如有)確認以撇銷成本或資產重估金額。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，而估計之任何變動之影響以預期基準入賬。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.13 物業、廠房及設備(續)

因重估租賃土地及樓宇所產生之任何重估增值於其他全面收益確認，並於資產重估儲備中累計，除非有關增值撥回過往於損益確認之有關資產重估減值，在此情況下，有關增值會計入損益，惟以過往扣除之減值為限。因重估物業、廠房及設備所產生之賬面淨值減少於損益內確認，金額以超出與早前重估該資產相關之資產重估儲備結餘(如有)為限。於其後銷售或報廢重估資產時，應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值之間的差額，並於損益內確認。

### 3.14 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業。投資物業包括持作未定未來用途之土地，有關土地亦被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，並包括任何直接應佔支出。於首次確認後，投資物業乃以公平價值計量，並作調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益賬內。

投資物業於出售時或投資物業永久不再使用時且預期其出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該項物業終止確認之期間計入損益賬內。

倘物業之用途轉變並致使其重新分類為發展中物業，其於重新分類當日之公平價值會就後續會計處理成為其成本。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.15 無形資產(商譽除外)

#### 於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公平價值確認(被視作其成本)。

於業務合併中收購並具有有限可使用年期的無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產乃於估計可使用年期內按直線基準確認攤銷。攤銷於無形資產可供使用時開始確認。所應用之可使用年期如下：

商標	5-10年
客戶關係	2年

於業務合併中收購並具有無限可使用年期的牌照乃如附註3.16所述按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

牌照之法定期限為一年，但可每年以極低成本重續。本公司董事認為本集團將會一直並有責任重續牌照。由於預期牌照將無限期地為本集團帶來現金流量淨額，故認為牌照具有無限年期，且不會攤銷。

於報告期末，本集團檢討具有有限可使用年期之無形資產之攤銷方法及未作攤銷之無形資產之可使用年期，以確定事件及情況是否繼續支持該資產之無限可使用年期評估。

無形資產於出售時或預期日後使用或出售不會產生經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於終止確認資產時於損益內確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.16 有形及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團審閱其有形資產(包括物業、廠房及設備(包括使用權資產)及預付租賃款項)、建議發展項目、具有限可使用年期之無形資產、合約成本及本公司於附屬公司之投資之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。具有無限可使用年期之無形資產將最少每年進行一次減值測試，並於有跡象顯示資產可能減值時進行測試。

該等有形及無形資產之可收回金額乃個別估計。當不能估計個別資產之可收回金額時，本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於對現金產生單位進行減值測試時，倘能確立合理及一致之分配基準，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至可確立合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值作比較。

本集團根據香港財務申報準則第15號客戶合約收益確認資本化為合約成本之資產之減值虧損前，本集團會根據適用準則評估及確認與相關合約有關的其他資產之任何減值虧損。其後，資本化為合約成本之資產之減值虧損(如有)，倘其賬面值超過本集團減去與提供相關貨品或服務直接有關且並未獲確認為開支之成本後預期會從提供該等貨品或服務換取之剩餘代價金額，則會予以確認。資本化為合約成本之資產其後會計入其所屬的現金產生單位之賬面值，藉以評估該現金產生單位之減值。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.16 有形及無形資產(商譽除外)之減值(續)

可收回金額為公平價值減出售成本及使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以未計稅項前貼現率貼現至其現值，而該貼現率乃反映現時市場對貨幣時間價值及未來現金流量估計未經調整的資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理及一致之基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位之賬面值(包括分配至該組現金產生單位之企業資產或部分企業資產之賬面值)與該組現金產生單位之可收回金額作比較。分配減值虧損時，減值虧損會先作分配以減低任何商譽(如適用)的賬面值，其後基於該單位或該組現金產生單位中各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者中之最高者。另行分配至資產之減值虧損金額乃按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益內確認，除非相關成本根據另一標準按經重估金額列賬，於該情況下，減值虧損視作該標準項下之重估減少處理。

倘其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認，除非相關資產根據另一標準按經重估金額列賬，於該情況下，減值虧損視作該標準項下之重估減少處理。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.17 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目於綜合財務狀況表呈列，包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值項目，其包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等值項目持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文所定義之現金及現金等值項目，扣除須於提出要求後即時償還並構成本集團現金管理不可或缺的一部份的未償還之銀行透支。

本集團使用之銀行結餘受到第三方合約限制，被列為現金之一部分，除非該等限制導致銀行結餘不再符合現金定義並分類為受限制銀行結餘及存款。

### 3.18 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減完成時之所有估計成本及進行出售所需之成本釐定。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.19 發展中物業

擬於發展完成後出售之發展中物業被分類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策按成本模式計量之租賃土地部分外，發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發支出及(如適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需之成本。出售所需之成本包括出售直接應佔之增量成本及本集團進行銷售所需產生之非增量成本。

發展中物業於落成後轉撥至待售物業。

### 3.20 撥備

倘本集團因過往事件而負有現有責任(法定或推定)，而本集團可能需要償付有關責任且有關責任金額能可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期末經計及有關責任之風險及不明朗因素後，對償付現有責任之所需代價之最佳估計。倘撥備使用償付現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘有關貨幣時間價值之影響屬重大)。

當預期須用以撥付撥備之若干或所有經濟利益將可自第三方收回，且幾乎肯定能收回償付金額及應收賬項之金額能可靠計量，則應收賬項會確認為資產。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.21 或然負債

或然負債指因已發生的事件而產生的現有責任，但由於可能不需要流出具有經濟利益的資源以履行責任，或責任金額未能充分可靠地計量，故不予確認。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或然負債，而不會於綜合財務報表確認。

本集團持續評估以釐定包含經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或然負債處理的項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動的報告期間於綜合財務報表確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計則除外。

### 3.22 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有一般金融資產買賣均按交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例須在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量，惟根據香港財務申報準則第15號初始計量之自客戶合約產生之應收賬項除外。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初始確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平價值(視適用情況而定)。收購透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益內確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配相關期間之利息收入和利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債之預計年期或適用之較短期間內之估計未來現金收入和付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

本集團日常業務過程中產生之利息收入乃呈列為收益。

至於所購入或產生之信貸減值金融資產，信貸調整實際利率乃透過將估計未來現金流量(包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))貼現至初始確認時之攤銷成本計算。

#### 金融資產

##### 金融資產分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃以目的為收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件之金融資產其後透過其他全面收益按公平價值列賬計量：

- 金融資產乃以目的透過出售及收取合約現金流量而達到的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後透過損益按公平價值列賬計量，但於首次確認金融資產時，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務申報準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，則本集團可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列該股本投資之其後公平價值變動。

倘屬以下情況，金融資產乃持作買賣：

- 其乃主要為在短期內銷售而收購；或
- 其於初始確認時屬於本集團整體管理之相同金融工具組合之一部分，且近期實際上有賺取短期溢利的模式；或
- 其屬於並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可以不可撤回地將須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量之金融資產指定為透過損益按公平價值列賬計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配情況)。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產分類及其後計量(續)

##### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本及債務工具計量之金融資產／其後透過其他全面收益按公平價值列賬之應收款項而以實際利率法確認。就所購入或產生之信貸減值金融資產以外之金融工具而言，利息收入將按金融資產賬面總額以實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起計就金融資產攤銷成本按實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之賬面總額按實際利率確認。

就所購入或內部產生之信貸減值金融資產而言，本集團透過自初始確認起就金融資產攤銷成本按信貸調整實際利率確認利息收入。即使金融資產之信貸風險其後有所降低以使有關金融資產不再出現信貸減值，惟有關計算不得轉為總額基準。

##### (ii) 指定透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具

於透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具之投資其後按公平價值計量，公平價值變動產生之損益則於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計；且毋須進行減值評估。累計損益將不會於出售股本投資時重新分類至損益，並將轉撥至保留溢利。

該等股本工具投資所得之股息乃於本集團有權收取股息之權利確立時於損益確認，除非能明確顯示股息乃用作收回部分投資成本。股息於損益內計入「其他收入」項目內。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產分類及其後計量(續)

#### (iii) 透過損益按公平價值列賬之金融資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量或指定為透過其他全面收益按公平價值列賬準則的金融資產乃透過損益按公平價值列賬計量。

透過損益按公平價值列賬之金融資產於各報告期末按公平價值計量，而任何公平價值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益及虧損包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收入」項目內。

#### 根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損模型就根據香港財務申報準則第9號須作減值評估的金融資產(包括應收貿易賬項及其他應收賬款、證券經紀產生之應收賬項、應收貸款、應收關連方款項、代客戶持有之現金、受限制銀行結餘及存款及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於報告期末更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期因報告期末後12個月內可能發生的違約事件而產生的全期預期信貸虧損中的一部分。評估乃按本集團過往的信貸虧損經驗進行，並就應收賬項的特有因素、整體經濟狀況及對於報告期末當前狀況和未來狀況預測的評估作出調整。

本集團就應收貿易賬項始終確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就各項應收賬項及信貸減值結餘個別予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自首次確認後顯著增加，在此情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。有關應否確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自首次確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值(續)

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認後有否顯著增加時，本集團會就金融工具於報告期末發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力便可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險有否顯著增加時會計及以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期明顯轉差；
- 外部市場信貸風險指標明顯轉差，如信貸利差大幅擴大及債務人的信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現預計會導致債務人償債能力大幅下降的現有或預計不利變化；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；或
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境出現導致債務人償債能力大幅下降的實際或預期重大不利變化。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值(續)

#### (i) 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估之結果如何，當合約付款逾期超過30天，則本集團會假定信貸風險自首次確認以來已顯著增加，除非本集團具有合理且可支持之資料證明。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告期末被釐定為存在低信貸風險，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅上升。於下列情況下，債務工具被釐定為存在低信貸風險：(i)違約風險較低；(ii)借款人短期內具充分能力履行合約現金流量責任；及(iii)長遠經濟及業務狀況的不利變動或會(但非必然)降低借款人履行合約現金流量責任的能力。

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加之準則之成效，並按適用情況修訂有關準則以確保能於款額逾期前識別信貸風險有否顯著增加。

#### (ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述情況如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認為已發生違約，除非本集團具有合理且可支持之資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值(續)

#### (iii) 信貸減值金融資產

於發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或以上事件時，金融資產即出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列各項之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能面臨破產或其他財務重組；或
- (e) 金融資產因財務困難而失去活躍市場。

#### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方出現嚴重財困及無實際收回可能時，例如對手方被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。於適當時並經考慮法律意見後，本集團仍可能根據收款程序強制執行被撤銷的金融資產。撤銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項均在損益確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值(續)

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約可能性、違約損失率(即出現違約時之損失幅度)及違約風險之函數。違約可能性及違約損失率乃按照歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損估計反映無偏頗之概率加權平均金額，其乃根據加權時產生之相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間之差額，並按於首次確認時釐定之實際利率貼現。

本集團就所有金融工具於損益確認減值虧損，並透過虧損撥備賬確認相關調整。

#### 終止確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產的擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額間的差額於損益中確認。

於終止確認本集團於初始確認時選擇透過其他全面收益按公平價值列賬計量之股本工具投資時，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留溢利。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

##### 金融負債

所有金融負債(包括應付貿易賬項、證券經紀產生之應付賬項、其他應付賬款及應計費用、銀行借貸、其他借貸、應付關連方款項及最終控股公司貸款，惟不包括租賃負債)其後以實際利率法或透過損益按公平價值列賬按攤銷成本計量。

銀行借貸及其他借貸乃分類為流動負債，除非於報告期末，本集團有權將負債的結算延遲至報告期末後至少十二個月。

本集團於報告期末或之前必須遵守的契約將於該附帶契約之貸款安排分類為流動或非流動時予以考慮。本集團於報告期後必須遵守的契約不會影響分類。

##### 終止確認金融負債

本集團於及僅於本集團之責任被解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

#### 終止確認金融負債(續)

除因本集團所應用之可行權宜方法的利率基準改革導致釐定合約現金流量的基礎發生變化外，當金融負債的合約條款被修訂時，本集團會在考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)後，評估經修訂之條款會否導致對原有條款作出重大修訂。倘定性評估並無定論，倘新條款項下的現金流量(包括扣除任何已收費用後的任何已付費用，並使用原有實際利率貼現)的貼現現值與原有金融負債剩餘現金流量的貼現現值相差至少10%，則本集團認為該等條款存在重大差異。上述費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取者，包括由借款人或貸款人代另一方支付或收取之費用。因此，有關條款的修訂作為一項清償入賬，所產生的任何成本或費用被確認為清償收益或虧損的一部分。當有關差異少於10%時，則有關交換或修訂被視為非重大修訂。

就不會導致終止確認的非重大金融負債修訂而言，相關金融負債的賬面值將按金融負債的原有實際利率貼現的經修訂合約現金流量的現值計算。所產生的交易成本或費用已調整至經修訂金融負債的賬面值，並於餘下年期予以攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂日期在損益內確認。

#### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前有合法可強制執行之權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，以及有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

## 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.23 關連方

倘屬下列情況，該方即就該等綜合財務報表而言被視為與本集團有關連：

(a) 該方是具備下列特徵的人士或其近親：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司。
- (ii) 該實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或該另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業。
- (iv) 該實體為某第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)中識別之人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)中識別之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或其母公司)之主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

個別人士的近親家庭成員指在該人士與實體進行交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

### 3. 編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.24 已終止經營業務

已終止經營業務乃指本集團一項組成部分(即其業務及現金流量可與本集團其他部分清楚區分)，該組成部分已被出售，或被分類為持作出售，並代表一個獨立主要業務項目或經營地區，或屬於出售獨立主要業務項目或經營地區之單一協調計劃一部分，或屬於專為轉售而收購的附屬公司。

當該組成部分出售時或符合根據香港財務申報準則第5號分類為持作出售之標準(如較早)時，則其被分類為已終止經營業務。當放棄相關部分業務時，亦如此劃分。

當經營業務被分類為已終止經營時，其單一金額於損益表中呈列，並包括：

- 已終止經營業務的稅後損益；及
- 按公平價值減銷售成本計量或出售資產或構成已終止經營業務之出售組別時確認的稅後收益或虧損。

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就未能自其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據以往經驗及視為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設乃持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

#### 4.1 應用會計政策時的關鍵判斷

除涉及估計(見下文)者外，以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中所作出並且對綜合財務報表內確認的金額構成最重要影響的關鍵判斷。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.1 應用會計政策時的關鍵判斷(續)

#### **投資物業之遞延稅項**

就計量使用公平價值模式之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合及確定本集團位於中國之若干投資物業乃根據隨時間而非透過銷售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式而持有，而位於中國及香港之餘下物業則並非根據有關業務模式持有。因此，在釐定投資物業之遞延稅項時，本公司董事確定，就位於中國之若干物業而言，有關投資物業之賬面值乃全數透過銷售而收回之假設已被推翻，但就位於中國及香港之若干投資物業而言則無被推翻。本集團並無就位於香港之投資物業之公平價值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須就出售該等投資物業繳付任何所得稅。與無法透過銷售收回全數賬面值之該等中國投資物業之相關公平價值變動有關之遞延稅項已根據相關稅務規則確認。

#### **持續經營基準**

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於本集團用以鞏固其資本基礎及資金流動性之計劃及措施之成果。詳情於綜合財務報表附註3.1闡述。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源

下文載列報告期末有關未來之關鍵假設以及估計不確定因素之其他主要來源，其存在導致於下一個財政年度內就資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

#### **投資物業之估值**

本集團之投資物業位於中國及香港。於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業金額為9,217,242,000港元(二零二四年：8,971,830,000港元)，佔本集團總資產之46%(二零二四年：47%)。誠如附註20所披露，投資物業公平價值變動之虧損淨額91,139,000港元(二零二四年：260,392,000港元)已於損益內確認。

本集團所有投資物業於報告期末及轉移當日均基於獨立合資格專業估值師進行之估值按公平價值列賬。估值取決於若干重大不可觀察輸入數據，包括每平方呎／每個停車位／每平方米價格或總發展價值(「總發展價值」)以及年期／復歸收益率，此等數據乃分別於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置以及將現有租期的租金收入及潛在未來復歸收入按市場水平資本化後根據可資比較交易而釐定，涉及重大管理層判斷及估計。有關估值中所使用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於附註20披露。

#### **發展中物業之可變現淨值**

於二零二五年十二月三十一日，本集團之發展中物業金額為6,179,340,000港元(二零二四年：5,633,874,000港元)，佔本集團總資產之31%(二零二四年：30%)。管理層已根據附註3.19所述之會計政策評估發展中物業確認有否出現任何撇減。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無發展中物業之撥備(二零二四年：撥備撥回32,114,000港元)於損益確認。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### 發展中物業之可變現淨值(續)

在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層於獨立合資格專業估值師之協助下，須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，需管理層作出重大判斷及估計。可變現淨值低於賬面值時，已確認發展中物業之撇減。

管理層預期可變現淨值所依據之主要假設之任何合理可能變動將不會導致發展中物業之賬面值超出其可變現淨值。

#### 建議發展項目之減值評估

於二零二五年十二月三十一日，本集團之建議發展項目金額為2,456,465,000港元(二零二四年：2,148,907,000港元)，佔本集團總資產之12%(二零二四年：11%)。

管理層已根據會計政策附註3.16所述之會計政策評估建議發展項目確認有否出現任何減值。管理層已在獨立合資格專業估值師之協助下根據使用價值計算釐定現金產生單位之可收回金額。使用價值計算採用基於經管理層批准之財政預算之現金流量預測，當中涉及由管理層作出之判斷及估計，例如釐定貼現率、每平方米／每個停車位價格、建築成本及毛利率。倘實際未來現金流量少於預期，則可能導致產生重大減值虧損。

管理層預期可收回金額所依據之主要假設之任何合理可能變動將不會導致建議發展項目之賬面值超出其可收回金額。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### **重估租賃土地及樓宇(計入物業、廠房及設備)**

本集團之租賃土地及樓宇位於中國及香港，並根據附註3.13所述之會計政策按重估金額計量。於二零二五年十二月三十一日，本集團之租賃土地及樓宇金額為361,989,000港元(二零二四年：367,133,000港元)。誠如附註18所披露，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於損益確認重估租賃土地及樓宇之收益淨額為8,751,000港元(二零二四年：9,928,000港元)。

本集團所有租賃土地及樓宇均基於獨立合資格專業估值師進行之估值按重估金額列賬。估值取決於若干重大不可觀察輸入數據，包括(i)估計重置建築成本；或(ii)每平方呎／每個停車位／每平方米價格，而有關價格乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後根據可資比較交易而釐定，涉及重大管理層判斷及估計。有關估值中所使用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於附註18披露。

#### **應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之預期信貸虧損評估**

本集團於各報告期末透過採用預期信貸虧損模型就各債務人個別確認應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款信貸虧損撥備。於計算信貸虧損撥備時，虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。信貸虧損撥備之計算涉及主觀判斷及管理層估計。

於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之賬面值分別為320,452,000港元(二零二四年：346,039,000港元)、119,872,000港元(二零二四年：295,402,000港元)及583,139,000港元(二零二四年：455,409,000港元)(分別扣除信貸虧損撥備272,719,000港元(二零二四年：224,226,000港元)、2,144,000港元(二零二四年：1,391,000港元)及52,364,000港元(二零二四年：34,818,000港元)後)。有關預期信貸虧損及本集團應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之資料於附註25及49(b)披露。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### **金融服務分類、環保分類(定義見附註6)之相關商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之減值評估**

釐定商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產是否出現減值需要對獲分配商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之相關現金產生單位之可收回金額(即使用價值或公平價值減出售成本之較高者)作出估計。計算使用價值需要本集團估計預期將自相關現金產生單位產生之未來現金流量以及合適之稅前貼現率和增長率,以計算相關現金產生單位現金流量之現值。倘實際未來現金流量少於預期,或事實及情況有變以致下調未來現金流量,則會產生重大減值虧損。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度,概無於損益內確認商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之減值虧損。

有關商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之減值評估詳情分別於附註21及22披露。

#### **物業、廠房及設備減值之估計**

經考慮相關現金產生單位之可收回金額後可能發現減值跡象,管理層對本集團的若干現金產生單位進行了減值審核。就減值評估而言,管理層將個別經營分類識別為現金產生單位。減值虧損金額按現金產生單位之賬面值與其可收回金額之間的差額計算。

可收回金額為使用價值與公平價值減去出售成本兩者中之較高者。使用價值主要根據預期增長率或損耗率在內按適當反映現時市場對貨幣時間價值及現金產生單位特定風險評估的貼現率折現至其現值對未來現金流量作出評估。若實際未來現金流量低於或高於預期,或事實及情況有不利變動導致就釐定使用價值而言之估計未來現金流量下調,將會產生進一步減值虧損或轉回減值虧損。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度,概無於損益內確認物業、廠房及設備之減值虧損。

## 5. 收益

本集團自以下主要來源確認收益：

- (i) 來自銷售汽車零件之收益於貨品之控制權在交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (ii) 來自拆除、加工、買賣及銷售廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權於交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (iii) 來自銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之收益於客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認；
- (iv) 來自提供企業融資顧問、資產管理及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益或本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產且本集團對迄今已完成之履約付款具有可強制執行之權利；
- (v) 來自提供投資公民計劃(「投資公民計劃」)之公民入籍申請及公民入籍顧問服務之收益，於客戶的公民身份根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第8條之規定獲有關部長授出之某一時間點確認；
- (vi) 來自證券經紀之佣金收益於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認；
- (vii) 來自票房售票之收益於相關影片放映時之時間點確認；
- (viii) 租金收入之收益於租賃期內按直線基準確認；

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 收益(續)

- (ix) 來自保證金融資及放債業務利息收入之收益使用實際利率法按時間比例確認；
- (x) 來自百貨公司銷售貨品之收益於在百貨公司中購買貨品致使貨品之控制權轉移至客戶之時間點確認。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營，詳情於附註46披露；
- (xi) 來自提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營，詳情於附註46披露；及
- (xii) 來自百貨公司專櫃銷售及寄售之佣金收益於某一時間點按客戶根據合約條款作出之銷售額的若干百分比確認。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營，詳情於附註46披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 收益(續)

### (a) 客戶合約收益之分拆

#### 持續經營業務

貨品及服務類型	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及加勒比 千港元	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度							
<b>銷售貨品</b>							
- 汽車零件	-	-	-	1,029	-	-	1,029
- 廢料	-	-	421,621	-	-	-	421,621
	-	-	421,621	1,029	-	-	422,650
<b>提供服務</b>							
- 金融服務	-	21,818	-	-	-	-	21,818
- 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	7,172	-	7,172
- 證券經紀之佣金	-	1,707	-	-	-	-	1,707
- 票房售票	-	-	-	-	-	3,090	3,090
客戶合約收益	-	23,525	421,621	1,029	7,172	3,090	456,437
租金收入總額收益	34,841	-	-	-	-	-	34,841
保證金融資利息收入收益	-	21,232	-	-	-	-	21,232
放債業務利息收入收益	-	43,756	-	-	-	-	43,756
<b>總計</b>	<b>34,841</b>	<b>88,513</b>	<b>421,621</b>	<b>1,029</b>	<b>7,172</b>	<b>3,090</b>	<b>556,266</b>
<b>地區市場</b>							
中國內地	34,613	-	157,263	1,029	-	3,090	195,995
香港	228	88,513	44,536	-	-	-	133,277
日本	-	-	219,822	-	-	-	219,822
格林納達	-	-	-	-	7,172	-	7,172
<b>總計</b>	<b>34,841</b>	<b>88,513</b>	<b>421,621</b>	<b>1,029</b>	<b>7,172</b>	<b>3,090</b>	<b>556,266</b>
<b>收益確認時間</b>							
於某一時間點	-	1,707	421,621	1,029	7,172	3,090	434,619
隨時間	-	21,818	-	-	-	-	21,818
<b>並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益</b>							
租金收入	34,841	-	-	-	-	-	34,841
利息收入	-	64,988	-	-	-	-	64,988
<b>總計</b>	<b>34,841</b>	<b>88,513</b>	<b>421,621</b>	<b>1,029</b>	<b>7,172</b>	<b>3,090</b>	<b>556,266</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 收益(續)

### (a) 客戶合約收益之分拆(續)

#### 持續經營業務(續)

貨品及服務類型	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及加勒比 千港元	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度							
<b>銷售貨品</b>							
- 汽車零件	-	-	-	1,715	-	-	1,715
- 廢料	-	-	229,145	-	-	-	229,145
	-	-	229,145	1,715	-	-	230,860
<b>提供服務</b>							
- 金融服務	-	59,901	-	-	-	-	59,901
- 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	20,009	-	20,009
- 證券經紀之佣金	-	1,447	-	-	-	-	1,447
- 票房售票	-	-	-	-	-	2,577	2,577
客戶合約收益	-	61,348	229,145	1,715	20,009	2,577	314,794
租金收入總額收益	42,540	-	-	-	-	-	42,540
保證金融資利息收入收益	-	27,179	-	-	-	-	27,179
放債業務利息收入收益	-	43,840	-	-	-	-	43,840
<b>總計</b>	<b>42,540</b>	<b>132,367</b>	<b>229,145</b>	<b>1,715</b>	<b>20,009</b>	<b>2,577</b>	<b>428,353</b>
<b>地區市場</b>							
中國內地	42,242	-	5,373	-	930	2,577	51,122
香港	298	132,367	775	1,715	1,607	-	136,762
日本	-	-	222,997	-	-	-	222,997
格林納達	-	-	-	-	17,472	-	17,472
<b>總計</b>	<b>42,540</b>	<b>132,367</b>	<b>229,145</b>	<b>1,715</b>	<b>20,009</b>	<b>2,577</b>	<b>428,353</b>
<b>收益確認時間</b>							
於某一時間點	-	1,447	229,145	1,715	20,009	2,577	254,893
隨時間	-	59,901	-	-	-	-	59,901
	-	61,348	229,145	1,715	20,009	2,577	314,794
<b>並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益</b>							
租金收入	42,540	-	-	-	-	-	42,540
利息收入	-	71,019	-	-	-	-	71,019
<b>總計</b>	<b>42,540</b>	<b>132,367</b>	<b>229,145</b>	<b>1,715</b>	<b>20,009</b>	<b>2,577</b>	<b>428,353</b>

## 5. 收益(續)

### (b) 有關客戶合約之履約責任

#### (i) 銷售貨品

##### 汽車零件、廢料及籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋

本集團直接向客戶銷售(i)汽車零件；(ii)廢料；及(iii)籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋。銷售上述商品之收益於貨品之控制權在按銷售合約所協定將貨品交付至客戶指定之地點後轉移至客戶之時間點確認。交付後，客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價，並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。(i)銷售汽車零件；(ii)銷售廢料；及(iii)銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之信貸期一般分別為交付後(i) 90日(二零二四年：90日)；(ii)45至90日(二零二四年：45至90日)；及(iii)45至90日(二零二四年：45至90日)。

##### 百貨商店商品

本集團於百貨店直接向客戶銷售產品。來自於百貨店銷售貨品之收益於貨品的控制權轉移(即客戶於百貨店購買貨品之時)時確認。交易價格於客戶購買貨品時隨即到期應付。此項業務已於截至二零二四年十二月三十一日止年度終止經營，有關詳情於附註46中披露。

##### 銷售附有退貨權的貨品

若干銷售貨品的合約為客戶提供退貨權。退貨權導致產生可變代價。就於特定期間向客戶提供退貨權的合約而言，本集團採用預期價值法估計將不會退回的貨品，原因是該方法可更好地預測本集團將有權獲得的可變代價金額。本集團應用香港財務申報準則第15號有關限制可變代價估計的規定以釐定可計入交易價格之可變代價金額。預期將予退回的貨品確認為退款負債而非收入。退貨權資產(及對銷售成本作出之相應調整)亦就自客戶收回產品之權利予以確認。

## 5. 收益(續)

### (b) 有關客戶合約之履約責任(續)

#### (ii) 提供服務

##### *財經印刷、數碼印刷、企業融資顧問、資產管理及其他相關服務*

由於客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益，來自提供財經印刷及數碼印刷之收益按工作進度隨時間確認。此項業務已於截至二零二四年十二月三十一日止年度終止經營，有關詳情於附註46中披露。

由於客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益或本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產且本集團在整個合約期內隨時有權就至今已完成之履約收取合理補償之付款，來自提供金融服務(包括企業融資顧問及資產管理)之收益按工作進度隨時間確認。

履行履約責任之進度按產出法計量，即透過直接計量迄今已提供服務之價值確認收益。當本集團於提供服務前收取按金，此將導致於確認收益前產生合約負債。付款期一般為一個月(二零二四年：一個月)。

##### *CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務之物業發展及銷售*

就公民入籍申請及顧問服務之物業發展及銷售與客戶訂立之合約而言，本集團提供CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務，並出售合約中指明的相關物業。

CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務之收益獲視為獨立服務，乃由於其既為本集團定期向其他客戶提供的獨立服務，亦可於市場上由其他供應商向客戶提供，因此，其為獨立於物業發展及銷售之履約責任。交易價格按相對獨立銷售價格基準於物業銷售及公民入籍申請及顧問服務之間進行分配。

## 5. 收益(續)

### (b) 有關客戶合約之履約責任(續)

#### (ii) 提供服務(續)

##### *CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務之物業發展及銷售(續)*

與公民入籍申請及顧問服務有關的收益在CBI計劃項下之該項公民入籍申請根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第8條之規定獲有關部長批准之某一時間點確認。本集團於提供服務前預先收取按金，而這將導致合約負債，直至收益獲確認為止。

與物業發展及銷售有關之收益，乃於該項已竣工物業向客戶轉移時於某一時間點(即客戶獲得該項已竣工物業之控制權時)確認。本集團在相關物業竣工前預先收取款項，而此將於完成公民入籍申請時引致合約負債，直至物業發展及銷售之相關收益予以確認為止。本集團認為，預收款項並不包括重大財務組成部分，因此，貨幣時間價值之影響並不重大。

##### *證券經紀服務*

本集團來自證券經紀之佣金收入於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認。有關佣金收入按買賣之證券交易額某一百分比計算。佣金收入將於購入證券時自代客戶持有之現金支付，或於出售證券時自代客收取之所得款項中扣除。

##### *專櫃銷售及寄售*

根據合約之條款，本集團百貨店專櫃銷售及寄售之佣金收入乃於某一時間點並按銷售之若干百分比確認。本集團代表櫃員及寄售人向最終客戶收取全部銷售款項，並於扣除佣金收入後將銷售款項返還櫃員及寄售人。此項業務已於截至二零二四年十二月三十一日止年度終止經營，有關詳情於附註46中披露。

5. 收益(續)

(b) 有關客戶合約之履約責任(續)

(ii) 提供服務(續)

客戶積分計劃撥備

就於百貨店銷售貨品而言，履約責任於使用客戶積分後履行。本集團根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至客戶積分計劃。此項業務已於截至二零二四年十二月三十一日止年度終止經營，有關詳情於附註46中披露。

票房售票

本集團於中國直接向客戶銷售票房售票。來自票房售票之收益於影片放映時之時間點確認，通常需要提前付款。

取得合約之增量成本

倘取得合約之所有增量成本原應於一年內悉數攤銷至損益，則本集團應用實際權宜方法支銷該等成本。

(c) 分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格

CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務之物業發展及銷售合約項下之建設期為兩年，期間本集團有權決定是否予以延長。分配至餘下尚未履行之履約責任之交易價格以及收益之預期確認時間如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
— 一年內	1,872	624
— 超過一年	99,390	88,468
	101,262	89,092

其他貨品銷售及提供服務均為期一年或以下。按香港財務申報準則第15號所允許，分配至該等未完成合約之交易價格不予披露。

## 6. 分類資料

就資源分配及分類績效評核目的向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))呈報的資料集中於所交付貨物或所提供服務之種類。

本集團按其產品及服務劃分業務單位，分為七個(二零二四年：九個)經營分類如下：

- (i) 物業投資、發展及商業運營(「物業分類」)；
- (ii) 提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務、放債及保證金融資(「金融服務分類」)；
- (iii) 環保產業，主要為拆除、加工、買賣及銷售廢料(「環保分類」)；
- (iv) 分銷及銷售汽車零件(「汽車零件分類」)；
- (v) 提供投資公民計劃之公民入籍申請及顧問服務以及開發位於格林納達的項目，當中混合一系列教育設施、學生宿舍、酒店及度假屋設施、商業發展及購物設施，以及較長遠規劃中之大學機構及相關設施(「拉美及加勒比分類」)；
- (vi) 主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(「籤條分類」)；
- (vii) 位於中國之電影院與電影放映之業務營運(「影院經營分類」)；
- (viii) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營；及
- (ix) 經營提供各式各樣消費產品之百貨公司，其涉及銷售貨品、專櫃銷售及寄售之收入及其他來源之收益(包括來自物業分租之租金收入以及提供一般及人壽保險)(「百貨分類」)。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營。

本集團商業印刷分類及百貨分類業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營，詳情於綜合財務報表附註46披露。所報告分類資料並不包括已終止經營業務任何金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，籤條分部及影院經營分類報告為「其他」，該等分部於當前及過往年度並未達致可呈報分部的量化最低要求。

#### (a) 分類收益及業績

本集團按須報告分類劃分之持續經營業務之收益及業績分析如下：

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度							
分類收益							
– 對外客戶銷售	34,841	88,513	421,621	1,029	7,172	3,090	556,266
– 分類間銷售	2,520	1,837	-	-	-	-	4,357
	37,361	90,350	421,621	1,029	7,172	3,090	560,623
分類間銷售撤銷							(4,357)
收益							556,266
分類業績	(372,967)	40,822	(22,935)	(32,428)	(17,786)	34	(405,260)
銀行利息收入							3,261
股息收入							2,219
透過損益按公平價值列賬之 金融資產之未變現 公平價值收益							1,947
匯兌虧損淨額							(141,735)
物業、廠房及設備之重估虧蝕							(6,074)
企業開支							(43,059)
財務費用							(349,492)
持續經營業務之未計所得 稅前虧損							(938,193)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### (a) 分類收益及業績(續)

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度							
分類收益							
— 對外客戶銷售	42,540	132,367	229,145	1,715	20,009	2,577	428,353
— 分類間銷售	2,520	5,136	-	-	-	-	7,656
	45,060	137,503	229,145	1,715	20,009	2,577	436,009
分類間銷售撇銷							(7,656)
收益							428,353
分類業績	(533,033)	78,112	(129,179)	(32,044)	(14,381)	(532)	(631,057)
銀行利息收入							2,945
股息收入							2,125
透過損益按公平價值列賬之							
金融資產之未變現							
公平價值收益							342
匯兌收益淨額							109,878
物業、廠房及設備之重估虧絀							(949)
企業開支							(44,271)
財務費用							(396,928)
持續經營業務之未計							
所得稅前虧損							(957,915)

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

經營分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類業績指各分類所賺取之溢利／(所產生之虧損)，惟未有分配銀行利息收入、股息收入、透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值收益、匯兌(虧損)／收益淨額、物業、廠房及設備之重估虧絀、企業開支及若干財務費用。此乃就資源分配及績效評核目的向主要營運決策者匯報之計量方式。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### (b) 分類資產及負債

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零二五年十二月三十一日							
分類資產	16,185,832	983,791	299,674	86,507	2,355,560	2,893	19,914,257
企業及未分配資產							190,466
資產總值							20,104,723
分類負債	9,133,104	176,663	94,147	7,484	207,719	408	9,619,525
企業及未分配負債							7,079,484
負債總額							16,699,009
於二零二四年十二月三十一日							
分類資產	15,063,213	1,041,410	295,746	116,894	2,355,479	3,790	18,876,532
企業及未分配資產							112,005
資產總值							18,988,537
分類負債	8,201,669	108,791	73,685	6,512	203,756	304	8,594,717
企業及未分配負債							6,323,010
負債總額							14,917,727

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### (b) 分類資產及負債(續)

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- (i) 所有資產會分配至經營分類，惟不包括應收關連方款項、透過損益按公平價值列賬之金融資產、可退回稅項、銀行結餘及現金及其他未分配總辦事處及企業資產，蓋因該等資產乃按集團基準管理。
- (ii) 所有負債會分配至經營分類，惟不包括若干其他應付賬項及應計費用、若干銀行借貸、應付關連方款項、應付稅項、遞延稅項負債、若干其他借貸、最終控股公司貸款及其他未分配總辦事處及企業負債，蓋因該等負債乃按集團基準管理。

#### (c) 其他分類資料

##### 持續經營業務

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及 加勒比 千港元	影院經營 千港元	總計 千港元	物業 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度 計入分類業績或 分類資產計量之金額								
資本支出(附註)	3,874	4,496	1,384	-	503	19,934	-	30,191
折舊								
- 自有資產	13,750	220	5,154	-	385	4,352	-	23,861
- 使用權資產	583	2,017	2,029	-	895	-	6,478	12,002
- 預付租賃款項	-	-	116	-	-	-	-	116
其他無形資產之攤銷	-	2,788	-	-	-	-	-	2,788
政府補助	-	(150)	(251)	-	-	-	-	(401)
信貸減值應收貸款之 利息收入	-	(7,330)	-	-	-	-	-	(7,330)
出售物業、廠房及設備之 (收益)/虧損淨額	(5)	-	43	-	78	-	-	116
租賃修訂及終止之收益	-	-	-	-	(82)	-	-	(82)
物業、廠房及設備之 重估虧絀	6,074	-	-	-	-	-	-	6,074
減值虧損淨額	-	17,752	15,422	31,558	-	-	-	64,732
投資物業公平價值 變動虧損淨額	91,139	-	-	-	-	-	-	91,139
銀行利息收入	-	-	-	-	-	-	(3,261)	(3,261)
財務費用	261,043	-	-	-	-	-	349,492	610,535
所得稅(抵免)/開支	(25,893)	1,837	61	-	-	-	-	(23,995)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

### (c) 其他分類資料(續)

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及 加勒比 千港元	影院經營 千港元	總計 千港元	物業 千港元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度								
計入分類業績或								
分類資產計量之金額								
資本支出(附註)	211	29	2,790	-	60	-	-	3,090
折舊								
- 自有資產	13,762	865	5,308	-	1,161	1,155	2,475	24,726
- 使用權資產	-	5,385	4,468	673	1,861	-	16,460	28,847
- 預付租賃款項	-	-	117	-	-	-	-	117
其他無形資產之攤銷	-	2,788	-	-	1,210	-	-	3,998
政府補助	(189)	-	(261)	-	-	-	-	(450)
信貸減值應收貸款之								
利息收入	-	(7,032)	-	-	-	-	-	(7,032)
出售物業、廠房及設備之								
虧損/(收益)淨額	-	-	42	(8)	72	-	-	106
租賃修訂及終止之收益	-	(6)	(10)	(48)	-	-	-	(64)
物業、廠房及設備之								
重估虧絀	949	-	-	-	-	-	-	949
發展中物業撥備撥回	(32,114)	-	-	-	-	-	-	(32,114)
減值虧損淨額	-	(19,027)	120,624	30,770	-	-	-	132,367
投資物業公平價值								
變動虧損淨額	260,392	-	-	-	-	-	-	260,392
銀行利息收入	-	-	-	-	-	-	(2,945)	(2,945)
財務費用	302,141	-	-	-	-	-	396,928	699,069
所得稅(抵免)/開支	(51,192)	5,663	62	2,508	(200)	-	-	(43,159)

附註：資本支出包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### (d) 經營地域資料

##### 持續經營業務

##### (i) 持續經營業務

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國內地	195,995	51,122
香港	133,277	136,762
日本	219,822	222,997
格林納達	7,172	17,472
	<b>556,266</b>	<b>428,353</b>

上列收益資料乃按客戶所在地點劃分。

##### (ii) 非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國內地	8,810,024	8,567,931
香港	916,369	909,194
日本	4,379	7,152
其他國家	404	55
	<b>9,731,176</b>	<b>9,484,332</b>

上列非流動資產資料乃按資產所在地點、無形資產及商譽所分配之經營地點劃分，並不包括金融工具之非即期部分。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### (e) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收益逾10%之客戶收益如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	98,075	151,235
客戶B <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	42,129
客戶C <sup>1</sup>	86,640	不適用 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 來自環保分類之收益

<sup>2</sup> 已確認金額少於本集團該報告期間總收益之10%。

### 7. 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	3,261	2,945
股息收入	2,219	2,125
信貸減值應收貸款之利息收入	7,330	7,032
政府補助	401	450
其他	2,990	994
	<b>16,201</b>	<b>13,546</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收益及虧損淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(116)	(106)
出售投資物業之虧損	(1,350)	–
租賃修訂及終止之收益	82	64
透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值收益	1,947	342
匯兌(虧損)/收益淨額	(141,735)	109,878
物業、廠房及設備之重估虧絀	(6,074)	(949)
其他	556	–
	<b>(146,690)</b>	<b>109,229</b>

### 9. 減值虧損淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就下列各項確認之減值虧損淨額：		
– 應收貿易賬項	48,011	149,225
– 證券經紀產生之應收賬項	753	413
– 應收貸款	17,546	(17,271)
– 所購入或產生信貸減值應收貸款	(1,578)	–
	<b>64,732</b>	<b>132,367</b>

有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度減值評估之詳情載於附註49(b)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 10. 財務費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸及透支之利息	336,001	446,496
其他借貸之利息	57,575	28,932
最終控股公司貸款之利息	216,216	221,147
應付關連方款項之利息	-	1,671
租賃負債之財務支出	743	823
	<b>610,535</b>	<b>699,069</b>

### 11. 持續經營業務之所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港		
— 本年度撥備	2,422	2,849
<b>遞延稅項</b>		
— 本年度抵免	(26,417)	(46,008)
<b>所得稅抵免</b>	<b>(23,995)</b>	<b>(43,159)</b>

#### 香港

截至二零二五年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃就於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（二零二四年：16.5%）之稅率計提撥備。

#### 中國

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅率均為25%（二零二四年：25%）。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無於中國產生任何估計應課稅溢利。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 11. 持續經營業務之所得稅抵免(續)

### 日本

根據日本規則及法規，於日本註冊成立之附屬公司主要須繳納公司稅、居民所得稅及企業稅，該等稅項於截至二零二五年十二月三十一日止年度之實際法定稅率為35.4%(二零二四年：34.6%)。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無於日本產生任何估計應課稅溢利。

### 格林納達

於格林納達註冊成立之附屬公司須繳納格林納達公司稅(「公司稅」)。公司稅按截至二零二五年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利之28%(二零二四年：28%)計算。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無於格林納達產生任何估計應課稅溢利。

所得稅抵免與未計所得稅前虧損按適用稅率之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務之未計所得稅前虧損	(938,193)	(957,915)
按相關稅務司法權區之適用稅率計算之所得稅	(196,140)	(213,954)
非課稅收入之稅務影響	(14,131)	(31,629)
不可扣稅開支之稅務影響	88,043	109,253
未確認稅項虧損之稅務影響	97,903	88,540
動用以往未確認之稅項虧損	-	(1,235)
撇減以往確認之遞延稅項	330	5,866
所得稅抵免	(23,995)	(43,159)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 12. 持續經營業務之本年度虧損

本集團之本年度持續經營業務虧損已扣除下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
僱員福利開支(包括董事酬金)		
– 工資及薪金	67,382	71,661
– 酌情花紅	–	39
– 退休福利(附註)	4,445	4,534
	<b>71,827</b>	<b>76,234</b>
核數師酬金	3,730	3,925
折舊：		
– 自有資產	23,861	24,726
– 使用權資產	12,002	28,847
– 預付租賃款項	116	117
其他無形資產之攤銷	2,788	3,998
直接經營開支(包括維修保養)：		
– 自租賃投資物業產生	11,542	11,461
– 自空置之投資物業產生	1,764	1,778
已確認為開支之存貨成本	414,881	228,451
短期租賃付款	7,678	296

附註：於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無被沒收供款可於未來年度減低其對退休金計劃的供款。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員於本年度之薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	467	468
其他薪酬：		
— 薪金、津貼及實物利益	12,120	12,120
— 酌情花紅	—	39
— 退休福利	54	54
	12,174	12,213
	12,641	12,681

#### (a) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 千港元	總計 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度					
執行董事：					
林博士	—	6,120	—	18	6,138
蘇女士	—	2,400	—	18	2,418
林曉東先生	—	3,600	—	18	3,618
	—	12,120	—	54	12,174

截至二零二五年 十二月三十一日止年度					
執行董事：					
林博士	—	6,120	—	18	6,138
蘇女士	—	2,400	—	18	2,418
林曉東先生	—	3,600	—	18	3,618
	—	12,120	—	54	12,174

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬(續)

#### (b) 獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 千港元	總計 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度					
獨立非執行董事：					
余亮暉先生	156	—	—	—	156
方吉鑫先生	155	—	—	—	155
何振琮先生	156	—	—	—	156
	467	—	—	—	467
截至二零二四年 十二月三十一日止年度					
獨立非執行董事：					
余亮暉先生	156	—	13	—	169
方吉鑫先生	156	—	13	—	169
何振琮先生	156	—	13	—	169
	468	—	39	—	507

透過損益按公平價值列賬之金融資產包括學校債券，金額為4,167,000港元(二零二四年：4,667,000港元)，乃供林博士之家屬之用。

上文所載之執行董事酬金為於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度就彼等管理本公司及本集團之事務提供服務所支付之酬金。

上文所載之獨立非執行董事酬金為於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度就彼等作為本公司董事提供服務所支付之酬金。

於兩個年度內均無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

本集團於兩個年度內均無向任何董事支付酬金以作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職補償。

蘇女士亦為本公司行政總裁，其於上文披露之酬金已包括於兩個年度內其就作為行政總裁提供服務所收取之薪酬。

酌情花紅乃參考個別人士之表現而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 14. 本公司董事擁有重大權益之交易、安排或合約

有關重大關連交易及關連人士交易之詳情分別載於「董事會報告」及附註44。

除上文所述者外，於本年度內任何時間或報告期末時，概無存在就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立以及於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度任何時間為本公司董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益之其他交易、安排或合約。

### 15. 五名最高薪僱員

年內之五名最高薪僱員中包括三名(二零二四年：三名)董事，其薪酬詳情載於上文附註13。

下表載列其餘兩名(二零二四年：兩名)並非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	6,293	6,389

屬以下薪酬範圍內之最高薪僱員(並非本公司董事)人數如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1
	2	2

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 16. 股息

本公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內概無向普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

### 17. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損		
用以計算本公司擁有人應佔每股基本虧損之虧損		
— 持續經營業務	(890,394)	(854,081)
— 已終止經營業務	—	(32,589)
	<b>(890,394)</b>	<b>(886,670)</b>
股份數目		
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	1,441,687,414	1,440,709,880
本公司擁有人應佔每股基本虧損		
— 持續經營業務	(61.76)	(59.28)
— 已終止經營業務	—	(2.26)
	<b>(61.76)</b>	<b>(61.54)</b>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於潛在普通股具反攤薄作用，故並未計入每股攤薄虧損之計算中，因此持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄虧損與持續經營業務及已終止經營業務之每股基本虧損相同。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備

	使用權 資產 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬 及裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二四年</b>									
十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	50,492	554,034	10,671	2,552	1,321	5,313	1,080	5,420	630,883
添置	12,284	-	-	-	1,633	950	-	-	14,867
出售	-	(177,000)	(35)	-	(74)	-	(49)	-	(177,158)
折舊	(61,293)	(17,732)	(2,553)	(1,088)	(1,037)	(3,234)	(457)	(2,168)	(89,562)
租賃修訂	24,175	-	-	-	-	-	-	-	24,175
租賃終止	(1,745)	-	-	-	-	-	-	-	(1,745)
重估收益淨額	-	9,928	-	-	-	-	-	-	9,928
出售附屬公司(附註47)	(16,764)	-	-	(45)	(1,029)	(1,844)	(74)	-	(19,756)
匯兌調整	(354)	(2,097)	(91)	(7)	(99)	(195)	(18)	-	(2,861)
年末賬面淨值	6,795	367,133	7,992	1,412	715	990	482	3,252	388,771
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>									
成本值	101,221	12,349	23,825	9,338	14,696	18,046	26,295	21,680	227,450
估值	-	467,097	-	-	-	-	-	-	467,097
累計折舊及減值	(94,426)	(112,313)	(15,833)	(7,926)	(13,981)	(17,056)	(25,813)	(18,428)	(305,776)
賬面淨值	6,795	367,133	7,992	1,412	715	990	482	3,252	388,771
<b>截至二零二五年</b>									
十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	6,795	367,133	7,992	1,412	715	990	482	3,252	388,771
添置	25,137	-	-	-	827	3,678	523	-	30,165
出售	-	-	(29)	(161)	-	(104)	(245)	-	(539)
折舊	(12,002)	(16,598)	(1,561)	(171)	(1,082)	(2,106)	(175)	(2,168)	(35,863)
租賃修訂	(59)	-	-	-	-	-	-	-	(59)
租賃終止	(1,018)	-	-	-	-	-	-	-	(1,018)
重估收益淨額	-	8,751	-	-	-	-	-	-	8,751
匯兌調整	(66)	2,703	148	7	(193)	190	12	-	2,801
年末賬面淨值	18,787	361,989	6,550	1,087	267	2,648	597	1,084	393,009
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>									
成本值	121,181	13,179	24,694	6,629	12,005	19,006	19,452	21,680	237,826
估值	-	487,599	-	-	-	-	-	-	487,599
累計折舊及減值	(102,394)	(138,789)	(18,144)	(5,542)	(11,738)	(16,358)	(18,855)	(20,596)	(332,416)
賬面淨值	18,787	361,989	6,550	1,087	267	2,648	597	1,084	393,009

## 18. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目乃按以下年率以直線基準折舊：

使用權資產	按租期或相關資產使用年期，以較短者為準
租賃土地及樓宇	2%-4%或按租期，以較短者為準
廠房及機械	10%
傢俬及裝置	10-20%
辦公室設備	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準
汽車	16-25%
遊艇	10%

### 租賃土地及樓宇公平價值計量

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由獨立合資格專業估值師保柏國際評估有限公司(「保柏國際」)個別重新估值，根據其公平價值計算，市值合共為361,989,000港元(二零二四年：367,133,000港元)。上述估值產生之重估虧絀6,074,000港元(二零二四年：949,000港元)已於損益確認(附註8)。

租賃土地及樓宇之公平價值計量乃分類為第3級。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

中國影院、中國及香港商業及住宅物業之公平價值乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，使用直接比較法參考相關市場可資比較交易而釐定。

中國工業物業之公平價值乃使用折舊重置成本法釐定，折舊重置成本法乃根據所在地區類似物業的現行建設成本，考慮重置或翻新所評估物業的成本，並以可觀察狀況或殘舊程度(不論因外觀、功能或經濟原因而導致)為證據計提累計折舊撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

#### 租賃土地及樓宇公平價值計量(續)

租賃土地及樓宇估值所採用之主要輸入數據概要如下：

租賃土地及樓宇	重大不可觀察輸入數據	範圍	
		二零二五年	二零二四年
位於中國廣東省深圳市之商業物業 (二零二五年：20,368,000港元) (二零二四年：26,404,000港元)	經採納每平方米價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣(「人民幣」)) 可變狀況及位置之調整因素	16,400 至25,200	28,500 至29,500
		調整因素 介乎73% 至97%	調整因素 介乎83% 至92%
位於中國廣西省梧州市之工業物業 (二零二五年：19,464,000港元) (二零二四年：18,969,000港元)	估計重置建築成本 (每平方米) (人民幣) 可變狀況及位置之調整因素	1,750	1,728
		調整因素 為70%	調整因素 為72%
位於香港貝沙灣南灣之住宅物業 (二零二五年：299,000,000港元) (二零二四年：299,000,000港元)	經採納每平方呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元) 可變狀況及位置之調整因素	60,400 至86,200	58,700 至81,600
		調整因素 介乎84% 至114%	調整因素介 乎87% 至107%
位於中國廣東省深圳市之 購物商場內之影院 (二零二五年：23,157,000港元) (二零二四年：\$22,760,000港元)	經採納每平方呎價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣) 可變狀況及位置之調整因素	12,000 至13,200	9,000 至14,300
		調整因素 為12%	調整因素 介乎9% 至13%

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

#### 租賃土地及樓宇公平價值計量(續)

租賃土地及樓宇之公平價值乃基於中國及香港租賃土地及樓宇之最大程度最佳用途而釐定，該用途與其實際用途並無分別。過往年度所使用之估值技術概無變動。

每平方米／每平方呎／每個停車位之經採納價格(下降)／上升會導致商業、工業及住宅物業以及影院之公平價值出現相同程度之(下跌)／上升。每平方米估計重置建築成本(下降)／上升會導致工業物業之公平價值出現相同程度之(下跌)／上升。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團若干租賃土地及樓宇已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註34。

倘租賃土地及樓宇按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬，則其賬面值應為331,167,000港元(二零二四年：347,765,000港元)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面淨值包括以下使用權資產：

	賬面淨值		折舊	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按成本列賬之土地及樓宇	15,816	3,079	10,532	59,875
廠房及機器	2,779	3,442	1,388	1,337
辦公室設備	192	274	82	81
總計	18,787	6,795	12,002	61,293

與該等租賃相關之詳情載於附註37。

### 19. 預付租賃款項

預付租賃款項之賬面值指位於中國之土地使用權。由於預付租賃款項符合使用權資產之定義，故將其納入香港財務申報準則第16號之範圍內。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	8,971,830	9,542,078
添置	26	177
出售	(36,300)	–
出售附屬公司(附註47)	(22,000)	–
於損益內確認之公平價值變動虧損淨額	(91,139)	(260,392)
匯兌調整	394,825	(310,033)
於十二月三十一日	9,217,242	8,971,830

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之投資物業均位於中國及香港。本公司董事認為，按照各物業之性質、特性及風險，投資物業分為四類資產，即商業樓宇、停車位、工業物業及住宅單位。

#### 公平價值計量

本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之投資物業根據保柏國際進行之估值進行重估。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，發展中物業、物業、廠房及設備以及投資物業之間概無轉移。

投資物業之公平價值計量乃分類為第3級。於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，投資物業(除偉祿科技園一期及二期(定義見下文)及位於深圳之購物商場)之公平價值乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，使用直接比較法參考相關市場可資比較交易釐定。

## 20. 投資物業(續)

### 公平價值計量(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，偉祿科技園一期(包括停車位)(定義見下文)之公平價值之釐定基準，為其根據本集團最新發展計劃原有租期出租為期十年，並將於未來在餘下之土地使用權年期作酒店營運。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，估值乃按年期及復歸法釐定。年期及復歸法按公開市場基準對有關物業進行估值，方法為在考慮現有租約之租金收入以及按照市場水平釐定之潛在未來復歸收入後，按租期內全面出租基準將租金收入進行資本化。年期數值涉及租金收入基準資本化及現有租期的周轉租金收入的估算。復歸價值乃對租約期滿後酒店營運的經營溢利淨額的估算，並按全面出租基準進行資本化。估值師已於此項方法中考慮年期收益率及復歸收益率。年期收益率乃用以對租金收入進行資本化，而復歸收益率乃用以轉換酒店營運的復歸經營溢利。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，偉祿科技園二期(定義見下文)之公平價值乃基於其將根據本集團最新之發展計劃進行發展及完工而釐定。估值乃按餘值法釐定。餘值法涉及計算總發展價值及扣除估計發展成本及發展商利潤。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要如下：

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二五年	二零二四年
位於香港沙田名城之住宅公寓 (二零二四年：10,000,000港元) (附註a)	直接比較法	經採納每平方米呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	不適用	12,700 至16,100
		可變狀況及位置之調整因素	不適用	調整因素 介乎88% 至108%
位於香港九龍又一居之住宅公寓 (二零二四年：11,100,000港元) (附註b)	直接比較法	經採納每平方米呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	不適用	14,400 至16,300
		可變狀況及位置之調整因素	不適用	調整因素 介乎98% 至101%
位於香港沙田溱岸之住宅公寓 (二零二四年：15,200,000港元) (附註c)	直接比較法	經採納每平方米呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	不適用	15,500 至18,100
		可變狀況及位置之調整因素	不適用	調整因素 介乎95% 至103%

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二五年	二零二四年
位於香港貝沙灣南灣之住宅公寓 (二零二四年：22,500,000港元) (附註d)	直接比較法	經採納每平方米呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	不適用	18,200 至22,400
		可變狀況及位置之調整因素	不適用	調整因素 介乎93% 至101%
位於香港貝沙灣南灣之住宅公寓 (二零二五年：470,000,000港元) (二零二四年：470,000,000港元)	直接比較法	經採納每平方米呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	62,000 至90,800	66,600 至85,300
		可變狀況及位置之調整因素	調整因素 介乎87% 至104%	調整因素 介乎91% 至111%
位於香港九龍又一居之停車位 (二零二五年：800,000港元) (二零二四年：900,000港元)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較交易釐定) (千港元)	600 至1,200	700 至1,000
		可變狀況及位置之調整因素	調整因素 為100%	調整因素 為100%

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二五年	二零二四年
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (二零二五年：35,737,000港元) (二零二四年：47,860,000港元)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣)	28,100 至34,000	40,600 至49,900
		可變狀況及位置之調整因素	調整因素 介乎90% 至93%	調整因素 介乎88% 至95%
位於中國廣東省深圳市之工業物業 (二零二五年：152,523,000港元) (二零二四年：164,853,000港元)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣)	6,200 至9,900	7,600 至9,200
		可變狀況及位置之調整因素	調整因素 介乎80% 至93%	調整因素 介乎88% 至95%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (二零二五年：1,840,927,000港元) (二零二四年：1,758,249,000港元)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣)	52,800 至76,500	53,200 至76,500
		可變狀況及位置之調整因素	調整因素 介乎83% 至94%	調整因素 介乎86% 至93%

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二五年	二零二四年
位於中國廣東省深圳市之購物商場 (二零二五年：1,584,707,000港元) (二零二四年：1,571,125,000港元)	年期及復歸法	年期收益率	1.8%至3.1%	1.8%至3%
		復歸收益率	2.3%至3.6%	2.3%至3.5%
位於中國廣東省深圳市之 1,012個停車位 (二零二五年：394,331,000港元) (二零二四年：376,714,000港元)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣)	200,000 至662,200	200,000 至662,200
		可變狀況及位置之調整因素	調整因素 介乎77% 至82%	調整因素 介乎77% 至82%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (「偉祿科技園一期」) (二零二五年：3,630,481,000港元) (二零二四年：3,459,767,000港元)	年期及復歸法	年期收益率	每年5%	每年4.5%
		復歸收益率	每年5.5%	每年5.5%

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二五年	二零二四年
位於中國廣東省深圳市之 商業樓宇(「偉祿科技園二期」) (二零二五年：1,107,736,000港元) (二零二四年：1,063,562,000港元)	餘值法	每平方米總發展價值(人民幣)	36,900	48,500
			至58,100	至57,400
		每個停車位總發展價值(人民幣)	260,000	260,000
		估計完工成本(人民幣)	162,000,000	214,000,000
		發展商利潤率	15%	15%

#### 附註：

- (a) 投資物業已於二零二五年二月十九日以代價10,000,000港元出售。
- (b) 投資物業已於二零二五年十月二日以代價9,750,000港元出售。
- (c) 投資物業已於二零二五年三月十八日以代價15,200,000港元出售。
- (d) 物業已於截至二零二五年十二月三十一日止年度透過出售附註47所披露之附屬公司而出售。

## 20. 投資物業(續)

### 公平價值計量(續)

重大不可觀察輸入數據與公平價值之關係如下：

- 經採納每平方米／每個停車位／每平方呎價格上升／(下降)將導致已完工投資物業之公平價值出現相同程度之上升／(下降)；
- 調整因素越高，已完工投資物業之公平價值越高；
- 年期收益率／復歸收益率越高，偉祿科技園一期(包括停車位)之公平價值越低；
- 每平方米／每個停車位總發展價值越高，偉祿科技園二期之公平價值越高；
- 估計完工成本越高，偉祿科技園二期之公平價值越低；及
- 發展商利潤率越高，偉祿科技園二期之公平價值越低。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團若干投資物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸及其他借貸之抵押品，詳情載於附註34及35。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 21. 商譽

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	87,390	257,733
出售一間附屬公司(附註47)	-	(170,343)
年末	87,390	87,390
成本值	87,390	87,390
累計減值虧損	-	-
	87,390	87,390

分配至現金產生單位之商譽及其他無形資產於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二五年			二零二四年		
	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元 (附註22)	總計 千港元	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元 (附註22)	總計 千港元
金融服務分類						
— 第1類持牌業務	2,100	4,400	6,500	2,100	4,400	6,500
— 第4類及第9類持牌業務	-	8,969	8,969	-	8,969	8,969
— 第4類及第6類 持牌業務(附註)	58,893	16,089	74,982	58,893	18,877	77,770
環保分類	26,397	-	26,397	26,397	-	26,397
	87,390	29,458	116,848	87,390	32,246	119,636

附註：第1類受規管活動已於二零二四年五月三十日獲證監會批准。

## 21. 商譽(續)

### 商譽及其他無形資產減值測試

透過業務合併收購之商譽及其他無形資產已分配至金融服務分類現金產生單位(即(i)第1類持牌業務；(ii)第4類及第9類持牌業務；及(iii)第4類及第6類持牌業務)及環保分類現金產生單位以作減值測試。本公司董事認為金融服務分類有關第1類持牌業務以及第4類及第9類持牌業務之相關現金產生單位之資產(包括所分配之商譽及其他無形資產)對本集團而言並不重大。因此下文並無呈列減值測試之詳情。

相關現金產生單位可收回金額之基準及主要相關假設概述如下：

#### (i) 金融服務分類(第4類及第6類持牌業務)

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為14.0%(二零二四年：12.4%)，而五年期後之現金流量乃使用2.5%(二零二四年：2.5%)之增長率推算。就計算使用價值所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及毛利率，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。

管理層認為，任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致該現金產生單位之賬面值超出其可收回金額。

#### (ii) 環保分類

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為14.4%(二零二四年：17.5%)，而五年期後之現金流量乃使用2%(二零二四年：2.5%)之增長率推算。就計算使用價值所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及毛利率，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。

管理層認為，任何該等假設之任何合理可能變動均不會導致此現金產生單位之賬面值超過可收回金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 其他無形資產

	商標 千港元	牌照 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	19,271	21,095	1,210	41,576
年內攤銷	(4,921)	–	(1,210)	(6,131)
出售附屬公司(附註47)	(3,199)	–	–	(3,199)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	11,151	21,095	–	32,246
年內攤銷	(2,788)	–	–	(2,788)
於二零二五年十二月三十一日	8,363	21,095	–	29,458

具有無限可使用年期之其他無形資產至少每年或於可能出現減值跡象時進行減值測試。有關減值測試之詳情載於附註21。

### 23. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
原材料	7,763	9,793
製成品	3,207	14,896
	10,970	24,689

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 24. 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	5,633,874	5,555,146
添置	378,700	163,999
撥備撥回	-	32,114
匯兌調整	166,766	(117,385)
於十二月三十一日	6,179,340	5,633,874

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團若干發展中物業已被質押作為授予本集團的一般銀行信貸，詳情載於附註34。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 25. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬項、貨品及服務	593,171	570,265
減：信貸虧損撥備	(272,719)	(224,226)
	320,452	346,039
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
－ 結算所	4,333	—
－ 應收現金客戶賬款	12,446	11,711
－ 向保證金客戶貸款	105,237	285,082
減：信貸虧損撥備	(2,144)	(1,391)
	119,872	295,402
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
－ 應收貸款	635,503	490,227
減：信貸虧損撥備	(52,364)	(34,818)
	583,139	455,409
	1,023,463	1,096,850

#### 應收貿易賬項

信貸期一般為一至三個月(二零二四年：一至三個月)。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團尋求嚴謹監控其未收回應收賬項，務求將信貸風險減至最低。高級管理層亦會定期檢討逾期結餘。

於報告期末，本集團分別有1%(二零二四年：無)及25%(二零二四年：9%)應收貿易賬項乃由本集團的最大客戶及五大客戶結欠。本集團並無就其應收貿易賬項持有任何抵押品或其他信貸提升項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 25. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款(續)

#### 應收貿易賬項(續)

以下為根據發票日期／提供服務日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備後)之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至30日	47,534	57,647
31至60日	7,109	8,091
61至90日	18,712	580
91至365日	59,267	13,716
超過1年	187,830	266,005
	<b>320,452</b>	<b>346,039</b>

#### 證券經紀產生之應收賬項

就證券經紀產生之應收賬項而言，本集團尋求繼續嚴格控制其未收回應收賬款，並設有程序及政策以評估客戶之信貸質素及釐定每名客戶的信貸限額。接受客戶及釐定信貸限額均由指定批核人員根據客戶的信貸質素批核。

於證券經紀日常業務過程中產生之應收現金客戶賬款的一般結算期為交易日後兩個(二零二四年：兩個)交易日。

向保證金客戶貸款乃以相關抵押證券作抵押，須應要求或按協定還款日期償還，並按商業固定利率付息，介乎9%至20%(二零二四年：5%至20.3%)。於二零二五年十二月三十一日，就向保證金客戶貸款抵押作抵押品之證券之總市值為3,151,844,000港元(二零二四年：2,047,945,000港元)。證券被賦予特定之保證金比率以計算其保證金價值。倘未收回應收賬款金額超過已存入證券之合資格保證金價值，則會要求客戶提供額外資金或抵押品。於二零二五年十二月三十一日，按個別基準計，67%(二零二四年：88%)之結餘以足夠抵押品作抵押。管理層已於年末評估保證金不足各個別客戶的已抵押證券市值。本集團不得將所持抵押品作再抵押。倘出現違約情況，本集團可酌情出售相應的所持抵押品，以收回保證金客戶結欠的任何未償還款項。

### 25. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款(續)

#### 證券經紀產生之應收賬項(續)

鑒於應收結算所款項、來自證券經紀之應收現金客戶賬款以及循環保證金貸款之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露有關結算所、應收現金客戶賬款、向保證金客戶貸款之賬齡分析。

#### 應收貸款

應收貸款為無抵押、須於一年內(二零二四年：一年內)按協定還款日期償還及按固定商業利率介乎8.5%至12%(二零二四年：8.5%至12%)計息。

鑒於來自證券經紀之放債貸款之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露有關向放債客戶貸款之賬齡分析。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之減值評估詳情載於附註49(b)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 26. 預付款項、按金及其他應收賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
購買存貨之預付款項	35,324	34,805
就購置物業、廠房及設備支付之按金	4,484	4,484
可退回租賃按金	6,331	8,510
其他應收當地政府部門款項(附註(a))	105,010	100,319
所購入或產生信貸減值應收貸款(附註(b))	106,655	99,203
其他預付款項、按金及應收賬項(附註(c))	115,277	81,580
	<b>373,081</b>	<b>328,901</b>
分類為：		
— 流動資產	362,893	319,162
— 非流動資產	10,188	9,739
	<b>373,081</b>	<b>328,901</b>

#### 附註：

- (a) 有關款項指於二零一八年收購附屬公司前出售物業應收中國當地政府部門之應收款項。管理層相信，經考慮債務人之還款歷史及現時信用後，該結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該結餘作出減值虧損。
- (b) 有關款項指以人民幣60,441,000元(二零二四年：人民幣72,827,000元)之現金總代價自中國一間銀行購入之兩項(二零二四年：三項)信貸減值應收貸款。本集團、銀行與原債務人已就收回信貸減值應收貸款進入法律程序，並獲判可將抵押物業用作拍賣以償還未償還貸款及利息。應收貸款按每年8.5%至9.3%(二零二四年：8.5%至9.3%)之合約利率計息，本集團已自初始確認起就金融資產之攤銷成本應用8.5%至9.3%(二零二四年：8.5%至9.3%)之信貸調整實際利率。其僅將全期預期信貸虧損自初始確認起之累計變動確認為信貸虧損撥備。

經法院判決，雙方達成和解。截至二零二五年十二月三十一日止年度，原債務人向本集團全額支付和解金人民幣5,800,000元，導致全面最終和解及案件結案。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，已根據全期預期信貸虧損評估於損益內確認撥回減值虧損1,578,000港元(二零二四年：零)。

- (c) 有關款項指應收增值稅、公用事業開支按金或預付款項及合約成本。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 27. 建議發展項目

建議發展項目之賬面值指於二零一九年藉收購深圳市友盛地產有限公司(「深圳友盛」)收購資產中之已付代價與所收購淨資產間之差額，以及自此後產生之建設成本。該金額將於取得土地使用權後轉為發展中物業。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之建議發展項目已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註34。

## 28. 透過損益按公平價值列賬之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
會所及學校債券	7,077	8,167
上市股本投資	63,311	60,274
	<b>70,388</b>	<b>68,441</b>

以上投資於二零二五年及二零二四年十二月三十一日分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產，原因為該等投資為持作買賣。

## 29. 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開設獨立信託賬戶存放其證券經紀業務產生之證券客戶款項。本集團將客戶款項分類為流動資產項下之「代客戶持有之現金」，並相應確認對相關客戶之負債，因本集團須就客戶款項之任何損失或挪用該等款項承擔責任。本集團不得擅用客戶款項以清付其本身之責任。

## 30. 銀行結餘及現金

銀行結餘按現行市場年利率計息。短期定期存款之存款期為數天，以應付本集團之即時現金需要，並按有關短期定期存款年利率賺取利息。銀行結餘及存款乃存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄之銀行。

若干銀行結餘為存入中國的銀行且以人民幣計值之餘額。人民幣並非可自由轉換之貨幣。根據《中國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成外幣。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易賬項	565,157	174,939
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
－ 結算所	－	9,352
－ 應付現金及保證金客戶賬款	74,364	87,005
	74,364	96,357
	639,521	271,296

應付貿易賬項之信貸期根據與不同供應商協定的條款而各有不同。

以下為應付貿易賬項基於發票日期之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至30日	247,466	31,430
31至60日	4,267	15,841
61至90日	194,989	8,015
90日以上	118,435	119,653
	565,157	174,939

自證券經紀產生之應付賬項的一般結算期為交易日期後兩個(二零二四年：兩個)交易日。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項(續)

應付現金客戶賬款包括代客戶持有之現金71,978,000港元(二零二四年：85,973,000港元)，為該等客戶之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款。於二零二五年十二月三十一日，應付現金客戶賬款包括為數122,000港元(二零二四年：122,000港元)之款項，乃與若干董事之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款有關。應付現金客戶賬款須應要求償還，並不計利息。鑒於證券買賣業務之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露賬齡分析。

### 32. 合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>流動</b>		
預收客戶款項(附註(a))	3	13,926
CBI計劃之預收款項(附註(b))	101,262	89,092
預售門票	179	103
	<b>101,444</b>	<b>103,121</b>

附註：

- (a) 有關款項指就未履行履約責任預收環保分類客戶之款項，並於本集團履行其於合約下之責任時確認為收益。於合約開始初期，履約責任預期於一年內履行。
- (b) 有關款項指就根據與客戶訂立有關附帶公民入籍申請及顧問服務的物業發展及銷售之合約項下的未履行履約責任在當收取代價款項之權利為無條件時向拉美及加勒比分類客戶預先收取的款項。當本集團履行其合約項下的責任時，有關款項將確認為收益。於合約開始初期，履約責任預期於兩年內履行。
- (c) 年初未償還合約負債50,726,000港元(二零二四年：38,933,000港元)已於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認為收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 33. 其他應付賬項及應計費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收購附屬公司之遞延代價(附註(a))	40,000	48,000
應付利息(附註45)	1,094,639	734,824
應計開支	92,712	49,550
預收款項(附註(b))	54,508	65,821
其他應付賬款	96,634	86,397
已收按金	5,909	5,465
其他應付稅項	66,064	66,039
	<b>1,450,466</b>	<b>1,056,096</b>
分類為：		
— 流動負債	436,580	1,056,096
— 非流動負債(附註(c))	1,013,886	—
	<b>1,450,466</b>	<b>1,056,096</b>

#### 附註：

- (a) 於二零一九年四月三十日，本集團完成收購創越融資有限公司(「創越融資」)(本公司之間接全資附屬公司)之60%股本權益。根據收購協議，金額為48,000,000港元之部分代價(「遞延代價」)將於收購完成日期後第三週年當日(即二零二二年四月三十日)支付。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，已清償部份代價8,000,000港元。根據本公司於二零二五年十一月二十四日之公佈，餘下結餘中，3,000,000港元將於二零二六年八月三十一日或之前清償，以及1,000,000港元將按債權人意見於二零二六年十二月三十一日或之前支付予慈善機構。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，結餘為無抵押，不計息及須於要求時償還。

- (b) 有關款項指CBI計劃之收取代價款項之權利為有條件之預收款項及租金預收款項。
- (c) 如附註34所披露，由於本集團若干銀行借貸續期至二零三零年四月十一日及二零三五年四月十一日，若干應付利息分類為非流動負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 34. 銀行借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸		
— 有抵押	9,549,905	9,150,932
— 無抵押	7,808	8,466
	<b>9,557,713</b>	<b>9,159,398</b>

銀行借貸之合約到期日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸賬面值償還如下(附註(d))：		
— 一年內	325,855	7,212,944
— 超過一年但不超過兩年	1,141,094	217,773
— 超過兩年但不超過五年	4,827,497	520,368
— 超過五年	3,043,967	989,013
	<b>9,338,413</b>	<b>8,940,098</b>
載有須應要求償還條款及列入流動負債之銀行借貸賬面值償還如下：		
— 一年內	219,300	219,300
	<b>9,557,713</b>	<b>9,159,398</b>
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	<b>(545,155)</b>	<b>(7,432,244)</b>
列於非流動負債項下之款項	<b>9,012,558</b>	<b>1,727,154</b>

## 34. 銀行借貸(續)

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團為數219,300,000港元(二零二四年：219,300,000港元)之銀行借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.1%至2.2%(二零二四年：2.1%至2.5%)之年利率計息。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團為數206,187,000港元(二零二四年：212,275,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二四年：2.85%)之年利率計息。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日，本集團為數9,132,226,000港元(二零二四年：8,727,823,000港元)之銀行借貸按3%至5.96%(二零二四年：3.35%至6.2%)之年利率計息。
- (d) 到期款項乃基於貸款協議所載之計劃還款日期。
- (e) 本集團之可動用銀行信貸額度為9,687,758,000港元(二零二四年：9,289,483,000港元)，於二零二五年十二月三十一日已動用當中9,557,713,000港元(二零二四年：9,159,398,000港元)。
- (f) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多8,817,745,000港元(二零二四年：8,426,385,000港元)及本集團附屬公司提供最多9,332,290,000港元(二零二四年：8,934,248,000港元)作擔保。
- (g) 本集團若干銀行借貸以本集團若干投資物業、租賃土地及樓宇、發展中物業以及建議發展項目作抵押，於二零二五年十二月三十一日之賬面值分別為9,216,442,000港元(二零二四年：8,912,130,000港元)、340,972,000港元(二零二四年：346,648,000港元)、3,916,957,000港元(二零二四年：3,371,492,000港元)及2,456,465,000港元(二零二四年：2,148,907,000港元)。
- (h) 本集團若干銀行借貸由保證金客戶向本集團質押市值181,728,000港元(二零二四年：104,000,000港元)之證券抵押品及一間附屬公司股份作抵押；
- (i) 本集團若干銀行借貸乃由本公司董事及控股股東提供最多9,539,905,000港元(二零二四年：9,140,931,000港元)及本集團關連方提供最多308,358,000港元(二零二四年：295,588,000港元)作擔保。
- (j) 除為數9,132,226,000港元(二零二四年：8,727,823,000港元)之銀行借貸以人民幣計值外，所有其他銀行借貸均以港元計值。
- (k) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據貸款重續協議，若干銀行借貸分別為數4,617,048,000港元及2,572,880,000港元已分別續期至二零三零年四月十一日及二零三五年四月十一日。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 35. 其他借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自金融機構之借貸(附註(a))：		
— 有抵押	—	56,140
其他借貸：		
— 有抵押(附註(b))	366,995	200,000
— 無抵押(附註(c))	81,172	50,000
應付票據：		
— 無抵押(附註(d))	86,937	—
	535,104	306,140

其他借貸之合約到期日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他借貸賬面值償還如下：		
— 一年內	535,104	250,000
載有須應要求償還條款及列入流動負債之銀行借貸賬面值償還如下		
— 一年內	—	56,140
	535,104	306,140
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(535,104)	(306,140)
列於非流動負債項下之款項	—	—

## 35. 其他借貸(續)

附註：

- (a) 來自金融機構之借貸以最優惠貸款利率加2.5%計息。該借貸包含應要求償還條款且由本公司提供最多56,140,000港元作擔保，並以本集團於二零二四年十二月三十一日賬面值為59,700,000港元之投資物業作抵押。
- (b) 其他有抵押借貸包括：
  - (i) 借貸200,000,000港元(二零二四年：200,000,000港元)，於二零二五年十二月三十一日按固定年利率12%計息；
  - (ii) 借貸166,995,000港元(二零二四年：零)，於二零二五年十二月三十一日按中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(「LPR」)四倍的年利率計息，由本公司一名董事及一名控股股東、本集團關聯方及一間附屬公司提供擔保，並以本集團一名關聯方所擁有公司的若干股份作為抵押；
  - (iii) 來自獨立第三方之借貸150,000,000港元(二零二四年：150,000,000港元)，由本集團一間附屬公司若干股份作抵押；及
  - (iv) 來自獨立第三方之借貸50,000,000港元(二零二四年：50,000,000港元)，以保證金客戶向本集團質押市值362,880,000港元(二零二四年：199,800,000港元)之證券抵押品作抵押，並由本公司一名董事兼控股股東提供擔保。
- (c) 其他無抵押借貸包括：
  - (i) 借貸81,172,000港元(二零二四年：50,000,000港元)，於二零二五年十二月三十一日按年利率12%(二零二四年：12%)計息，並須於報告期末後12個月內償還；
  - (ii) 來自獨立第三方之借貸81,172,000港元(二零二四年：50,000,000港元)由本公司一名董事兼控股股東擔保；及
  - (iii) 來自獨立第三方之借貸31,172,000港元由本集團關聯方及一間附屬公司提供擔保。
- (d) 於二零二五年十二月三十一日，應付票據86,937,000港元，按年利率5%計息，並須於報告期末後12個月內償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 36. 應收／(應付)關連方款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收關連方款項(附註(a))	1,233	321
應付關連方款項(附註(a))	(70,554)	(62,272)
應付關連方款項(附註(b))	(277,319)	(247,743)
	(347,873)	(310,015)
	(346,640)	(309,694)
分類為：		
— 流動資產	1,233	321
— 流動負債	(347,873)	(310,015)
	(346,640)	(309,694)

附註：

- (a) 該應付款項為無抵押、不計息及須應要求償還。
- (b) 該應付款項為無抵押、按每年8%計息(二零二四年：8%)及須應要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 37. 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
最低租賃款項總額：		
－於一年內到期	13,285	4,572
－於第二至第五年到期	6,933	3,229
	20,218	7,801
減：租賃負債之未來財務支出	(614)	(483)
租賃負債之賬面值	19,604	7,318
最低租賃款項現值：		
－於一年內到期	12,801	4,280
－於第二至第五年到期	6,803	3,038
	19,604	7,318
減：流動負債項下於一年內到期之部分	(12,801)	(4,280)
非流動負債項下於一年後到期之部分	6,803	3,038

附註：於截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為20,856,000港元（二零二四年：67,288,000港元）。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團訂立租賃：

使用權資產類型	使用權資產所屬 綜合財務報表項目	餘下租期 租賃數目 範圍	附有續租 選擇權之 租賃數目	附有購買 選擇權之 租賃數目	附有終止 選擇權之 租賃數目
於二零二五年十二月三十一日					
按成本列賬之土地及樓宇	物業、廠房及設備	8 0.3至4年	2	2	4
廠房及機器	物業、廠房及設備	12 0.2至4年	-	12	-
辦公室設備	物業、廠房及設備	1 2年	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日					
按成本列賬之土地及樓宇	物業、廠房及設備	7 0.2至1.3年	4	2	4
廠房及機器	物業、廠房及設備	11 1至4年	-	10	-
辦公室設備	物業、廠房及設備	1 3年	-	-	-

本集團認為在租賃開始當日將不會行使續租選擇權或終止選擇權。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 38. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債／(資產)及其變動如下：

	折舊 準備高於 相關折舊 千港元	物業 重估價值 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	(293)	1,189,206	(16,585)	1,172,328
於損益支銷／(抵免)	12	(51,190)	4,703	(46,475)
於其他全面收益支銷	–	603	–	603
出售附屬公司(附註47)	356	–	(461)	(105)
匯兌調整	–	(40,963)	29	(40,934)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	75	1,097,656	(12,314)	1,085,417
於損益抵免	–	(26,224)	(193)	(26,417)
於其他全面收益支銷	–	811	–	811
匯兌調整	–	51,314	(6)	51,308
於二零二五年十二月三十一日	75	1,123,557	(12,513)	1,111,119

於報告期末，本集團於香港產生之估計未動用稅項虧損為325,251,000港元(二零二四年：270,967,000港元)，可無限期用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生2,536,961,000港元(二零二四年：1,903,898,000港元)之估計未動用稅項虧損，可用以抵銷未來應課稅溢利，於一至五年內到期。由於稅項虧損乃源於持續錄得虧損之附屬公司，且本公司董事認為由於未能預測未來溢利來源而不太可能有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損，因此並無就該等餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 39. 最終控股公司貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
最終控股公司貸款	2,932,848	2,614,469

該貸款為無抵押、按每年8.2%(二零二四年：8.2%)計息及將於二零二七年六月(二零二四年：二零二六年六月)償還。

### 40. 股本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>法定：</b>		
20,000,000,000股(二零二四年：20,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
<b>已發行及繳足：</b>		
1,442,309,880股(二零二四年：1,440,709,880股) 每股面值0.10港元之普通股	144,231	144,071

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日	1,440,709,880	144,071
行使購股權(附註)	1,600,000	160
於二零二五年十二月三十一日	1,442,309,880	144,231

附註：二零二五年五月二十三日，本公司因購股權持有人根據二零一二年計劃行使購股權而按行使價每股股份4.11港元發行1,600,000股普通股。新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

## 41. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「二零一二年計劃」)，藉以向為本集團之業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。二零一二年計劃之合資格參與者包括本公司之董事(包括獨立非執行董事)及本集團全職僱員。二零一二年計劃於二零一二年八月十日生效，而除非另行註銷修訂，否則將自該日期起計十年內維持有效。

根據本公司於二零二二年六月十日之股東週年大會上通過之普通決議案，新購股權計劃(「二零二二年計劃」)已獲採用，該計劃於二零二二年六月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日起計十年內維持有效。

現時獲准根據二零二二年計劃授出之購股權之最高數目為相等於(於其獲行使時)本公司於二零二二年計劃批准日期(二零二二年六月十日)已發行股份之10%之數額，即143,970,988股股份(根據二零一二年計劃之63,535,311股股份)。於任何十二個月期間內，於二零二二年計劃中根據購股權可向每名合資格參與者發行之最高股份數目乃限於本公司於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上取得股東批准。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之購股權均須取得獨立非執行董事之預先批准。此外，根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士(i)超過本公司於任何時間已發行股份0.1%之任何購股權或總值(根據本公司股份於授出日期之價格計算)；及(ii)於任何十二個月期間內總值(根據該等證券於各授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元均須於股東大會上取得股東之預先批准。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授出購股權之要約可由承授人於支付合共1港元之名義代價後自要約日期起計二十一日內接納。根據二零一二年計劃及二零二二年計劃所授出購股權之行使期乃由本公司董事釐定，於兩年歸屬期後開始且於自授出購股權當日起計不超過十年的日期結束，並受二零一二年計劃及二零二二年計劃之提早終止條文規限。除非本公司董事另行全權酌情決定，否則並無有關購股權可行使前須持有最短期限之規定。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 41. 購股權計劃(續)

二零一二年計劃及二零二二年計劃項下購股權之行使價可由本公司董事釐定，惟不可低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期之聯交所收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日之聯交所平均收市價；及(iii)股份於要約日期之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

年內二零一二年計劃項下尚未行使之購股權如下：

	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日	4.11	3,600
年內行使	4.11	(1,600)
年內失效	4.11	(2,000)
於二零二五年十二月三十一日	—	—
於二零二五年十二月三十一日可予行使	—	—
於二零二四年十二月三十一日可予行使	4.11	3,600

於報告期末及綜合財務報表獲批准日期，本公司於二零一二年計劃項下並無(二零二四年：3,600,000份)購股權尚未行使，相當於本公司於該日之已發行股份零%(二零二四年：0.2%)。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，二零二二年計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 租賃承擔

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(附註20)及分租其若干物業(附註18)，商定租期由一至十年(二零二四年：一至十年)不等。租賃條款一般規定租戶須支付保證按金。

本集團根據與租戶訂立之不可取消經營租賃應收之未來最低租賃租金總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	31,052	30,938
一年後但於兩年內	30,118	23,997
兩年後但於三年內	25,026	22,222
三年後但於四年內	24,733	22,377
四年後但於五年內	26,242	22,176
五年後	56,955	98,848
	<b>194,126</b>	<b>220,558</b>

#### (b) 作為承租人

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之短期租賃承擔如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	-	4,536

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團租用若干辦公室物業及辦公室設備，租期為12個月，其符合資格根據香港財務申報準則第16號項下之短期租賃豁免入賬。

### 43. 資本承擔

本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 投資物業	249,600	249,600
— 發展中物業	313,845	677,780
— 租賃物業裝修	167,286	17,619
	<b>730,731</b>	<b>944,999</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 44. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部份詳述之交易及結餘外，本集團於本年度內尚有以下重大關連人士交易：

#### (a) 關連人士交易

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之管理費用	1,725	1,930
來自最終控股公司之證券服務費	174	61
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之建築服務費	848	2,249
付予由本公司董事及控股股東之近親控制之關連公司之租賃付款	2,808	2,593
從由本公司董事及控股股東控制之關連公司採購貨物	275	—
來自由本公司董事及控股股東控制之關連公司之租金收入	2,507	—

#### (b) 與關連人士進行之其他交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團獲得最終控股公司貸款406,160,000港元(二零二四年：444,676,000港元)及向其還款93,603,000港元(二零二四年：235,781,000港元)。

#### (c) 本集團管理層要員之報酬

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，董事(作為本集團管理層要員)之薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	12,587	12,627
離職後福利	54	54
	12,641	12,681

有關董事薪金之進一步詳情載於附註13。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 45. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團自融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。

	銀行借貸	其他借貸	最終控股 公司貸款	應付 關連方款項	應付利息	租賃負債	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日	9,559,917	272,068	2,797,516	531,617	422,360	53,449	13,636,927
融資現金流量	(79,541)	34,974	208,895	(28,755)	(406,346)	(66,169)	(336,942)
非現金交易：							
– 財務費用	-	-	-	-	718,810	2,460	721,270
– 資本化財務費用	-	-	-	16,597	-	-	16,597
– 租賃修訂及終止	-	-	-	-	-	22,322	22,322
– 訂立新租賃	-	-	-	-	-	11,036	11,036
– 於損益確認之匯兌差額	-	-	(4,159)	-	-	-	(4,159)
– 於其他全面收益確認之匯兌差額	(311,662)	(332)	-	(5,950)	-	(218)	(318,162)
– 出售附屬公司(附註47)	(9,316)	(570)	(387,783)	(154,380)	-	(15,562)	(567,611)
– 與應收貸款對銷(附註)	-	-	-	(49,114)	-	-	(49,114)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	9,159,398	306,140	2,614,469	310,015	734,824	7,318	13,132,164
融資現金流量	(9,621)	224,320	312,557	27,049	(287,345)	(12,435)	254,525
非現金交易：							
– 財務費用	-	-	-	-	609,792	743	610,535
– 租賃修訂及終止	-	-	-	-	-	(1,159)	(1,159)
– 訂立新租賃	-	-	-	-	-	25,137	25,137
– 於損益確認之匯兌差額	-	-	5,822	-	-	-	5,822
– 於其他全面收益確認之匯兌差額	407,936	4,644	-	10,809	37,368	-	460,757
於二零二五年十二月三十一日	9,557,713	535,104	2,932,848	347,873	1,094,639	19,604	14,487,781

附註：於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與一家關連公司訂立貸款轉讓契據，據此，本集團轉讓應收貸款49,114,000港元予該關連公司以結算未償金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 46. 已終止經營業務

誠如本集團日期為二零二四年八月六日之公告所載，本集團於二零二四年八月六日根據上市規則第14A章與一名關連人士訂立買賣協議，以象徵式代價1港元出售其於資本集團(即商業印刷分類)之全部股權，而本集團亦同意促使其兩間全資附屬公司於二零二四年八月六日按象徵式代價各自為1港元將兩項債務共2,967,000港元轉讓予該名關連人士。

誠如本集團日期為二零二四年十一月一日之公告所載，本集團與本集團的母公司兼最終控股公司美林控股訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售，而美林控股有條件同意收購共985,471,362股先施股份(即該協議日期已發行股份總數之75%)，代價為387,782,980港元，其須由美林控股透過按等額基準抵銷本集團結欠美林控股之部分股東貸款的方式支付。

商業印刷分類及百貨分類於截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合損益表呈列為已終止經營業務。

已終止經營業務之本年度虧損載列如下。

	二零二四年 千港元
商業印刷分類虧損	(6,156)
百貨分類虧損	(38,706)
出售商業印刷分類之收益	3,150
	<hr/>
	(41,712)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 46. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務自二零二四年一月一日起至出售日期止期間之業績(已計入綜合損益表)如下：

#### (a) 商業印刷分類

	自二零二四年 一月一日起至 二零二四年 八月六日 止期間 千港元
收益	31,298
銷售成本	(7,684)
毛利	23,614
其他收入	1
其他收益淨額	245
減值虧損淨額(附註49(b))	(110)
銷售及分銷開支	(813)
行政開支	(29,149)
財務費用	(59)
除所得稅前虧損	(6,271)
所得稅抵免	115
本期間虧損	(6,156)
經營業務所得現金流量淨額	937
投資活動所得現金流量淨額	2,897
融資活動所用現金流量淨額	(3,687)
現金流量淨額	147

商業印刷分類於出售日期之資產及負債賬面值於附註47(d)中披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 46. 已終止經營業務(續)

#### (b) 百貨分類

	自二零二四年 一月一日起至 二零二四年 十二月 二十三日 止期間 千港元
收益	126,955
銷售成本	(60,112)
毛利	66,843
其他收入	19,588
其他收益淨額	30,079
減值虧損淨額	(143)
銷售及分銷開支	(65,782)
行政開支	(49,015)
其他經營開支	(18,484)
財務費用	(22,142)
除所得稅前虧損	(39,056)
所得稅抵免	350
本期間虧損	(38,706)
經營業務所用現金流量淨額	(55,599)
投資活動所得現金流量淨額	206,466
融資活動所用現金流量淨額	(235,905)
現金流量淨額	(85,038)

百貨分類於出售日期之資產及負債賬面值於附註47(e)中披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 出售附屬公司

#### 出售附屬公司並失去控制權

##### (a) 榮偉(香港)有限公司(「榮偉」)

於二零二五年九月九日，本集團出售其於榮偉之全部股權，該公司主要持有投資物業。

已收代價

	二零二五年 千港元
以現金及現金等值項目收取之代價	22,044

資產及負債分析

	於二零二五年 九月九日 千港元
投資物業(附註20)	22,000
預付款項、按金及其他應收賬項	18
銀行結餘及現金	9
已出售資產淨值	22,027

現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零二五年 千港元
現金代價	22,044
已出售現金及現金等值項目	(9)
現金流入淨額	22,035

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 出售附屬公司(續)

#### 出售附屬公司並失去控制權(續)

##### (a) 榮偉(續)

出售一間附屬公司之收益

	二零二五年 千港元
已收代價	22,044
已出售資產淨值	(22,027)
於損益確認之出售收益	17

##### (b) 有盈

於二零二五年十一月七日，本集團出售其於已停業公司有盈之全部股權。

已收代價

	二零二五年 千港元
以現金及現金等值項目收取之代價	3

資產及負債分析

	於二零二五年 十一月七日 千港元
其他應付賬項及應計費用	(5)
已出售負債淨額	(5)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 出售附屬公司(續)

#### 出售附屬公司並失去控制權(續)

##### (b) 有盈(續)

現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零二五年 千港元
現金代價	3
已出售現金及現金等值項目	—
現金流入淨額	3

#### 出售一間附屬公司之收益

	二零二五年 千港元
已收代價	3
已出售負債淨額	5
於資本儲備確認之出售收益	8

由於交易對象為本集團的控股股東，因此該收益被視為權益交易，故出售收益在綜合權益變動表的資本儲備確認。

##### (c) 運威

於二零二五年十一月七日，本集團出售其於已停業公司運威之全部股權。

#### 已收代價

	二零二五年 千港元
以現金及現金等值項目收取之代價	3

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 出售附屬公司(續)

#### 出售附屬公司並失去控制權(續)

##### (c) 運威(續)

##### 資產及負債分析

	於二零二五年 十一月七日 千港元
其他應付賬項及應計費用	(5)
已出售負債淨額	(5)

##### 現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零二五年 千港元
現金代價	3
已出售現金及現金等值項目	—
現金流入淨額	3

##### 出售一間附屬公司之收益

	二零二五年 千港元
已收代價	3
已出售負債淨額	5
於資本儲備確認之出售收益	8

由於交易對象為本集團的控股股東，因此該收益被視為權益交易，故出售收益在綜合權益變動表的資本儲備確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 47. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (d) 商業印刷分類

已收代價

二零二四年  
千港元

以現金及現金等值項目收取之代價

—\*

### 資產及負債分析

於二零二四年  
八月六日  
千港元

物業、廠房及設備(附註18)	2,931
遞延稅項資產(附註38)	423
應收貿易及其他賬項	12,968
透過損益按公平價值列賬之金融資產	2,364
銀行結餘及現金	3,092
應付貿易及其他賬項	(22,190)
租賃負債(附註45)	(1,951)
應付稅項	(8)
長期服務金責任	(745)
已出售負債淨額	(3,116)

### 現金及現金等值項目流出淨額之分析：

二零二四年  
千港元

現金代價	—*
已出售現金及現金等值項目	(3,092)
現金流出淨額	(3,092)

\* 金額少於1,000港元

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 出售附屬公司(續)

#### 出售附屬公司並失去控制權(續)

##### (d) 商業印刷分類(續)

###### 出售附屬公司之收益

	二零二四年 千港元
已收代價	—*
已出售負債淨額	3,116
因失去附屬公司控制權而由權益重新分類至損益之 附屬公司負債淨額之累計匯兌差額	34
於損益確認之出售收益	3,150

\* 金額少於1,000港元

##### (e) 百貨分類

###### 已收代價

	二零二四年 千港元
以現金及現金等值項目收取之代價	—
抵銷來自最終控股公司之貸款(附註45)	387,783
已收代價總額	387,783

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 47. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (e) 百貨分類(續)

##### 資產及負債分析

	於二零二四年 十二月 二十三日 千港元
物業、廠房及設備(附註18)	16,825
商譽(附註21)	170,343
其他無形資產(附註22)	3,199
透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具	6,165
退休金計劃資產	25,758
存貨	39,547
應收貿易及其他賬項	233,182
透過損益按公平價值列賬之金融資產	3,267
受限制銀行結餘及存款	11,188
銀行結餘及現金	7,656
應付貿易及其他賬項	(68,689)
合約負債	(1,418)
保險合約負債	(465)
銀行借貸	(9,316)
其他借貸(附註45)	(570)
租賃負債(附註45)	(13,611)
應付稅項	(29)
來自一家關連公司之貸款(附註45)	(154,380)
遞延稅項負債(附註38)	(528)
長期服務金責任	(1,941)
已出售資產淨值	266,183

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 出售附屬公司(續)

#### 出售附屬公司並失去控制權(續)

##### (e) 百貨分類(續)

現金及現金等值項目流出淨額之分析：

	二零二四年 千港元
現金代價	-
已出售現金及現金等值項目	(7,656)
現金流出淨額	(7,656)

#### 出售附屬公司之收益

	二零二四年 千港元
已收代價	387,783
已出售資產淨值	(266,183)
非控股權益	58,310
因失去附屬公司控制權而由權益重新分類至損益之 附屬公司資產淨值之累計匯兌差額	(645)
於資本儲備確認之出售收益	179,265

由於交易對象為本集團的控股股東，因此該收益被視為權益交易，故出售收益在綜合權益變動表的資本儲備確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 48. 資本風險管理

本集團管理資本之主要目的為確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序概無變動。

本集團以資本負債比率監控資本。資本負債比率為附息銀行借貸、其他借貸、最終控股公司貸款、應付關連方款項計息部分之總額除以本公司擁有人應佔權益。本集團之政策為將資本負債比率維持於合適水平。於各報告期末，資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸	9,557,713	9,159,398
其他借貸	535,104	306,140
最終控股公司貸款	2,932,848	2,614,469
應付關連方款項計息部分	277,319	247,743
	<b>13,302,984</b>	<b>12,327,750</b>
本公司擁有人應佔權益	<b>2,079,155</b>	<b>2,701,739</b>
資本負債比率	<b>640%</b>	<b>456%</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之金融資產	1,539,378	1,542,205
透過損益按公平價值列賬之金融資產	70,388	68,441
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債	15,362,557	13,592,872

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項、應收貸款、透過損益按公平價值列賬之金融資產、應收關連方款項、按金及其他應收賬項、代客戶持有之現金、受限制銀行結餘及存款、銀行結餘及現金、應付貿易賬項、證券經紀產生之應付賬項、其他應付賬項及應計費用、銀行借貸、其他借貸、應付關連方款項、租賃負債及最終控股公司貸款。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保能適時及有效地實施適當措施。

## 49. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團面對自以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值之資產及負債產生的外匯匯率風險。本集團之外幣交易及結餘主要以美元、日圓(「日圓」)、人民幣及港元計值。本集團面對主要因港元兌人民幣匯率變動所產生之外匯匯率風險。本集團現時並無貨幣對沖政策。然而，管理層會監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

本集團於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債包括應收貿易賬項、其他應收賬項、銀行結餘及現金、應付貿易賬項、其他應付賬項及最終控股公司貸款，相關賬面值如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>資產</b>		
人民幣兌港元	351,122	312,641
美元兌港元	34,836	75,584
日圓兌港元	24,064	35,993
<b>負債</b>		
人民幣兌港元	1,783,310	916,516
美元兌港元	48,461	50,404
日圓兌港元	36,752	18,053

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團之外幣風險集中於港元、人民幣及日圓兌外幣之波動。由於港元與美元掛鈎，故美元兌港元的風險被視為不重大，因此並無包括在下列敏感度分析內。

下表詳述本集團對港元兌人民幣及日圓升值及貶值5%(二零二四年：5%)之敏感度。所用敏感率指管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。倘港元兌人民幣及日圓貶值5%，下文之正數指年內虧損增加。就港元兌人民幣及日圓升值5%而言，將對年內虧損產生相等但相反之影響。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣	53,707	22,645
日圓	476	(700)

(ii) 利率風險

本集團面對與定息銀行借貸、其他借貸、應付關連方款項及最終控股公司貸款有關之公平價值利率風險。本集團亦因浮息銀行結餘(附註30)、浮息銀行借貸(附註34)以及其他借貸(附註35)而面對現金流量利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要集中於銀行結餘之利率波動以及本集團之港元計值銀行借貸及其他借貸產生之香港銀行同業拆息、最優惠貸款利率及貸款市場報價利率波動。管理層會監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二五年十二月三十一日，倘利率上升／下降50個(二零二四年：50個)基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之虧損應會增加／減少51,165,087港元(二零二四年：47,533,000港元)。

## 49. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (iii) 其他價格風險

本集團於二零二五及二零二四年十二月三十一日因被分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產之股本投資(附註28)而承受股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所上市，以報告期末所報市價計值。

下表顯示按於報告期末之賬面值計算，而所有其他變數維持不變，對股本投資公平價值出現每10%(二零二四年：10%)增加之敏感度。

	本年度虧損減少	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
股本投資：		
— 透過損益按公平價值列賬之金融資產	5,286	5,033

#### 信貸風險及減值評估

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團就綜合財務狀況表組成部分所面對之最高信貸風險為附註49(a)所披露之賬面值。由於證券經紀產生之應收賬項及信貸減值之應收貸款乃分別以香港上市證券作抵押及以位於中國之物業作質押，故相關之信貸風險已降低，除此之外，本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升項目以涵蓋與其金融資產相關之信貸風險。

#### (i) 應收貿易賬項

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。本集團設有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團就貿易應收賬項個別根據預期信貸虧損模型進行減值評估。

## 49. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

##### (i) 應收貿易賬項(續)

應收貿易賬項涉及大量處於不同行業及地區的客户。因此，本集團認為信貸集中風險極低。作為本集團信貸風險管理之一部分，貿易應收賬項乃參考債務人之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險而作個別評估。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零二五年十二月三十一日止年度之平均虧損比率介乎0.6%至70.3%(二零二四年：0.3%至70.3%)。

##### (ii) 證券經紀產生之應收賬項

為管理證券經紀產生之應收客戶賬項之信貸風險，本集團會就所有客戶(包括現金客戶及保證金客戶)進行個別信貸評估。應收現金客戶賬款一般於交易日後兩個交易日內結算，因此認為自應收現金客戶賬款產生之信貸風險極低。就保證金客戶而言，本集團一般根據保證金規定取得流動證券作為抵押品。本集團概無向保證金客戶授出任何承諾融資金額，而保證金貸款乃由本集團根據對抵押品質素及相關客戶的信貸風險之評估而授出。保證金規定乃由該指定團隊每日密切監察。此外，本集團會於各報告期末檢討各個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。管理層會每日監察市況以及各保證金賬戶之證券抵押品及保證金存款是否足夠，如有需要，會追繳保證金及強行斬倉。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

作為本集團信貸風險管理之一部分，管理層乃參考債務人之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險而就各債務人個別估計向保證金客戶貸款之減值虧損。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零二五年十二月三十一日止年度之無信貸減值保證金客戶之平均虧損比率約為1.8%(二零二四年：0.5%)。

## 49. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

##### (iii) 應收貸款

為將信貸風險降至最低，管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。本集團設有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團就結餘個別根據預期信貸虧損模型進行減值評估。

於提供標準支付條款及條件之前，本集團會管理及分析其各名新客戶及現有客戶之信貸風險。倘並無獨立評級，本集團會根據客戶之財務狀況、過往經驗及其他因素評估客戶之信貸質素。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零二五年十二月三十一日止年度之平均虧損比率約為1.3%至61.1%(二零二四年：0.6%至36.0%)。

##### (iv) 銀行結餘、受限制銀行結餘及存款及代客戶持有之現金

本集團主要與具備高信貸評級之銀行進行交易。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日銀行結餘、受限制銀行結餘及存款及代客戶持有之現金之信貸風險並不重大，原因是該等款項乃存放於獲國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好之銀行。

本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率就該等結餘評估12個月預期信貸虧損，認為於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

(v) 按金及其他應收賬項

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。

	已逾期 千港元	未逾期/ 無固定 還款期 千港元	總計 千港元
二零二五年	2,056	151,047	153,103
二零二四年	1,161	146,457	147,618

管理層已計及上述逾期資料及國際信貸評級機構就近似類型之債務人給予之可資比較外部信貸評級，以審閱於報告期末之其他應收賬項可收回金額，確保已就不可撤回債項確認足夠減值虧損(如適用)。

本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率評估來自中國當地政府部門之其他應收款項之預期信貸虧損105,010,000港元(二零二四年：100,319,000港元)，認為於初始確認時以及二零二五年及二零二四年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

(vi) 所購入或產生之信貸減值應收貸款(信貸減值)

本集團已於執行收購包括所購入或產生之信貸減值金融資產在內之投資之決定前通過內部批核程序。於截至二零二五年十二月三十一日止年度之虧損比率約為零(二零二四年：1.6%)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

本集團之內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸 評級	描述	應收貿易賬項	證券經紀產生之 應收賬項／應收貸款／ 其他金融資產
低風險	交易對手違約風險低， 且並無任何逾期金額	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	12個月預期信貸虧損
監察名單	債務人經常在到期日後還款， 但通常在到期日後清償	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	12個月預期信貸虧損
呆滯	通過自內部建立或源自外部資源 所得之資料，信貸風險自初始 確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)
撇銷	有證據顯示債務人面對嚴重財困， 且本集團無實際收回之可能	撇銷金額	撇銷金額

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 49. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估並按攤銷成本列賬之金融資產所面對之信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月/全期 預期信貸虧損	總賬面值 千港元
於二零二五年十二月三十一日 代客戶持有之現金	29	Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	71,978
受限制銀行結餘及存款		Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	86,647
銀行結餘及現金	30	Ba1 – Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	96,299
應收貿易賬項	25	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	134,502
			監察名單	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	24,124
			虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	434,545
					593,171
證券經紀產生之應收賬項	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	122,016
應收貸款	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	32,403
			監察名單	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	603,100
					635,503
其他應收賬項	26	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	151,047
		不適用	呆滯	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	2,056
					153,103
所購入或產生之信貸減值 應收貸款	26	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	106,655
應收關連方款項	36	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,233

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月/全期 預期信貸虧損	總賬面值 千港元
於二零二四年十二月三十一日 代客戶持有之現金	29	Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	85,973
受限制銀行結餘及存款		Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	81,550
銀行結餘及現金	30	Ba1 – Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	30,690
應收貿易賬項	25	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	102,092
			監察名單	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	169,150
			虧損	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	299,023
					570,265
證券經紀產生之應收賬項	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	296,793
應收貸款	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	209,819
			監察名單	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	280,408
					490,227
其他應收賬項	26	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	146,457
		不適用	呆滯	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,161
					147,618
所購入或產生之信貸減值 應收貸款	26	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	100,781
應收關連方款項	36	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	321

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

平均虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。有關前瞻性資料由管理層用以評估於報告期末之當前及未來狀況的預測。管理層定期檢討內部信貸評級類別，以確保特定債務人之相關資料已更新。

下表顯示就應收貿易賬項確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 總額 千港元
於二零二四年一月一日	65,849	11,574	77,423
已確認減值虧損淨額	(29,359)	178,694	149,335
出售附屬公司	(88)	(1,353)	(1,441)
於年內註銷	-	(818)	(818)
匯兌調整	(44)	(229)	(273)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	36,358	187,868	224,226
已確認減值虧損淨額	(29,732)	77,743	48,011
匯兌調整	12	470	482
於二零二五年十二月三十一日	6,638	266,081	272,719

於截至二零二五年十二月三十一日止年度已於損益就應收貿易賬項確認減值虧損淨額48,011,000港元(二零二四年：149,335,000港元)，其中包括已終止經營業務產生之零(二零二四年：110,000港元)(附註46)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 49. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

下表顯示已就證券經紀產生之應收賬項確認之12個月預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元
於二零二四年一月一日	978
已確認減值虧損淨額	413
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,391
已確認減值虧損淨額	753
於二零二五年十二月三十一日	2,144

下表顯示就應收貸款確認之12個月預期信貸虧損之變動。

	12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元
於二零二四年一月一日	52,089
已撥回減值虧損淨額	(17,271)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	34,818
已確認減值虧損淨額	17,546
於二零二五年十二月三十一日	52,364

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示就所購入或產生信貸減值應收貸款確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,578
已撥回減值虧損	(1,578)
<hr/>	
於二零二五年十二月三十一日	-

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控並維持管理層認為足以支持本集團營運並減輕現金流量波動影響的現金及現金等值項目水平。管理層定期編製現金流量預測以評估本集團的流動資金狀況，並制定一系列替代方案以應對可能對本集團業務發展及當前營運造成的影響。

該等措施包括密切監控物業發展項目的進度，以確保預期發展及銷售的及時實現；探索可行的融資安排；以及出售若干物業以籌集足夠的營運資金。管理層亦監控銀行借貸及其他借貸的使用情況，並確保持續遵守相關貸款契約。本集團的銀行借貸及其他借貸詳情已在綜合財務報表附註34及35中披露。董事認為，本集團將能夠維持充足的財務資源，以滿足其營運及財務需求。

倘本集團面臨流動資金壓力，管理層預期林博士及最終控股公司將繼續提供財務支持。因此，管理層預計本集團在履行到期財務責任方面不會遇到任何重大困難。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 49. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表基於本集團可被要求還款之最早日期按金融負債之未貼現現金流量編製。非衍生金融負債之到期日乃基於協定之還款日期。

	應要求或			總計 千港元	賬面值 千港元
	一年內 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元		
於二零二五年十二月三十一日					
應付貿易賬項	565,157	–	–	565,157	565,157
證券經紀產生之應付賬項	74,364	–	–	74,364	74,364
其他應付賬項及應計費用	316,008	699,679	314,207	1,329,894	1,329,894
銀行借貸	566,090	6,423,272	3,385,823	10,375,185	9,557,713
其他借貸	593,231	–	–	593,231	535,104
應付關連方款項	370,059	–	–	370,059	347,873
租賃負債	13,285	6,933	–	20,218	19,604
最終控股公司貸款	240,494	3,053,095	–	3,293,589	2,932,848
	<b>2,738,688</b>	<b>10,182,979</b>	<b>3,700,030</b>	<b>16,621,697</b>	<b>15,362,557</b>
於二零二四年十二月三十一日					
應付貿易賬項	174,939	–	–	174,939	174,939
證券經紀產生之應付賬項	96,357	–	–	96,357	96,357
其他應付賬項及應計費用	924,236	–	–	924,236	924,236
銀行借貸	7,603,431	1,040,291	1,048,192	9,691,914	9,159,398
其他借貸	324,140	–	–	324,140	306,140
應付關連方款項	310,015	–	–	310,015	310,015
租賃負債	4,572	3,229	–	7,801	7,318
最終控股公司貸款	214,386	2,721,662	–	2,936,048	2,614,469
	<b>9,652,076</b>	<b>3,765,182</b>	<b>1,048,192</b>	<b>14,465,450</b>	<b>13,592,872</b>

49. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

倘浮動利率之變動有別於報告期末釐定之估計利率，則上述就非衍生金融負債浮息工具計入之金額或會更改。

載有須應要求償還條款之銀行借貸及其他借貸已計入上述到期分析「應要求或一年內」項下。

於二零二五年十二月三十一日，根據計劃付款條款須於一年內支付之該等銀行借貸及其他借貸未貼現本金及利息總額為230,590,000港元(二零二四年：224,950,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，經考慮本集團之綜合財務狀況後，本公司董事認為銀行及對手方將不會行使酌情權要求即時還款。本公司董事認為，包括於上述結餘之該等銀行借貸及其他借貸將根據貸款協議所載之計劃還款日期償還。

(c) 公平價值計量

本集團按經常性基準以公平價值計量之金融資產之公平價值

本集團若干金融資產乃於各報告期末按公平價值計量。下表載列有關該等金融資產之公平價值釐定方法之資料。

金融資產	於十二月三十一日 之公平價值		公平價值 層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元		
透過損益按公平價值列賬之 金融資產				
– 會所及學校債券	7,077	8,167	第2級	估計成交價
– 上市股本投資	63,311	60,274	第1級	於活躍市場所報買入價

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，就金融資產及負債而言，第1級與第2級之間概無公平價值計量的轉移，第3級亦無轉入或轉出。

## 49. 金融工具(續)

### (c) 公平價值計量(續)

本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本之金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若。

## 50. 抵銷金融資產及負債

下表所載披露包括受可強制執行總淨額結算安排或涵蓋屬以下者的類似金融工具的類似協議規限之金融資產及負債：

- 於本集團綜合財務狀況表內抵銷；或
- 在不符合抵銷準則的情況下不會於本集團綜合財務狀況表內抵銷。

根據本集團與香港中央結算有限公司(「香港結算」)間作出之持續淨額結算協議，本集團擁有合法可強制執行權利以在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付款項責任並同時結算有關款項。此外，本集團擁有合法可強制執行權利以在不向客戶作事先通知的情況下隨時抵銷所有應收及應付客戶的賬款，以及本集團擬按淨額基準結算該等結餘。

除上述者外，並非於同日結算之應收／應付香港結算賬項、不擬按淨額基準結算之應收及應付客戶賬項、本集團已收取之融資抵押品(包括現金及證券)及存放於香港結算之存款並不符合於綜合財務狀況表內抵銷之準則，原因是抵銷已確認金額之權利僅可於發生違約事件後強制執行。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 抵銷金融資產及負債(續)

	於綜合財務 狀況表抵銷		於綜合財務 狀況表呈列		於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額 千港元 (附註)
	已確認 金融資產/ 負債總額 千港元	之已確認 金融資產/ 負債總額 千港元	之金融資產/ 負債淨額 千港元	之金融資產/ 負債淨額 千港元	金融工具 千港元	所收抵押品 千港元	
於二零二五年 十二月三十一日							
<b>資產</b>							
證券經紀產生之應收賬項	124,812	(4,940)	119,872	(172)	(94,039)	25,661	
<b>負債</b>							
證券經紀產生之應付賬項	79,304	(4,940)	74,364	(4,339)	-	70,025	
於二零二四年 十二月三十一日							
<b>資產</b>							
證券經紀產生之應收賬項	299,737	(4,335)	295,402	(1,198)	(271,427)	22,777	
<b>負債</b>							
證券經紀產生之應付賬項	100,692	(4,335)	96,357	(10,550)	-	85,807	

附註：該項目指並無於綜合財務狀況表內確認之客戶賬戶抵押證券。有關金額之上限按個別客戶基準釐定，為證券市值及應收賬款淨額兩者之較低者。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 51. 公司財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	12,473	224
於附屬公司之投資	5,000,791	5,000,791
預付款項、按金及其他應收賬項	4,481	4,481
	<b>5,017,745</b>	<b>5,005,496</b>
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收賬項	608	230
應收附屬公司款項	5,023,444	4,757,131
透過損益按公平價值列賬之金融資產	63,311	60,274
銀行結餘及現金	621	628
	<b>5,087,984</b>	<b>4,818,263</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付賬項及應計費用	100,938	83,012
應付附屬公司款項	5,643,336	5,298,155
銀行借貸	209,300	209,300
其他借貸	250,000	250,000
租賃負債	8,689	59
	<b>6,212,263</b>	<b>5,840,526</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(1,124,279)</b>	<b>(1,022,263)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,893,466</b>	<b>3,983,233</b>
<b>權益</b>		
股本	144,231	144,071
儲備(附註)	814,182	1,224,693
	<b>958,413</b>	<b>1,368,764</b>
<b>非流動負債</b>		
最終控股公司貸款	2,932,848	2,614,469
租賃負債	2,205	—
	<b>2,935,053</b>	<b>2,614,469</b>
	<b>3,893,466</b>	<b>3,983,233</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 51. 公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,928,652	6,948	586,594	(1,272,145)	1,250,049
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(139,207)	(139,207)
與擁有人進行之交易					
– 出售附屬公司	-	-	113,851	-	113,851
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,928,652	6,948	700,445	(1,411,352)	1,224,693
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(416,927)	(416,927)
與擁有人進行之交易					
– 行使購股權	9,504	(3,088)	-	-	6,416
– 購股權失效	-	(3,860)	-	3,860	-
於二零二五年十二月三十一日	1,938,156	-	700,445	(1,824,419)	814,182

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 52. 附屬公司詳情

本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 登記及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔 實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二五年	二零二四年		
偉祿資產管理有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	投資控股
Citibest Global Limited	英屬處女群島	50,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Manureen Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Investment Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
明成有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	香港	投資控股
創星興業有限公司	香港	2港元普通股	100	100	香港	物業投資
順旺投資有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資及投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 登記及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔 實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二五年	二零二四年		
高品印刷有限公司	香港	3,750,000港元 普通股	100	100	香港	買賣籤條、標籤及 襖衫襯底紙板
偉祿亞太證券有限公司	香港	266,000,000港元 普通股	100	89.3	香港	提供證券經紀服務及 保證金融資
偉祿汽車零件有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	分銷及銷售汽車零件
榮偉(附註)	香港	1港元普通股	不適用	100	香港	物業投資
偉祿環保產業股份有限公司 (「偉祿環保」)	香港	54,046,110港元 普通股	61.3	61.3	香港	投資控股及買賣廢料
偉祿亞太資產管理有限公司	香港	15,400,000港元 (二零二四年： 14,100,000港元) 普通股	100	100	香港	提供證券諮詢及 資產管理服務
Absolute Holdings Limited	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 登記及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔 實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二五年	二零二四年		
創越融資有限公司 (「創越融資」)	香港	10,000,000港元 普通股	60	60	香港	提供證券經紀、證券 諮詢及財務顧問 服務
偉祿融資服務有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	放債
偉祿商業(深圳)有限公司	中國	繳足股本 36,000,000港元	100	100	中國	買賣電子產品及電腦 組件／物業投資
深圳市偉祿商業控股有限公司	中國	繳足股本人民幣 32,000,000元	100	100	中國	物業投資
前海美林融資租賃(深圳) 有限公司	中國	繳足股本 6,510,000美元	100	100	中國	提供融資租賃服務
前海偉祿跨境電子商務(深圳) 有限公司	中國	繳足股本 194,400,000港元	100	100	中國	開發及銷售電子商務 平台／買賣產品
冠彰電器(深圳)有限公司	中國	繳足股本 30,000,000港元	100	100	中國	物業投資
廣西梧州市通寶再生物資 有限公司	中國	繳足股本 3,570,000港元	61.3	61.3	中國	拆除及買賣廢料

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 52. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 登記及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔 實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二五年	二零二四年		
廣東偉祿汽車零件有限公司	中國	繳足股本人民幣 40,000,000元	100	100	中國	分銷及銷售汽車零件
深圳市偉祿科技控股有限公司	中國	繳足股本人民幣 50,000,000元	100	100	中國	物業投資
深圳市夏浦光電技術有限公司	中國	繳足股本人民幣 50,000,000元	100	100	中國	物業投資
深圳友盛	中國	繳足股本人民幣 20,000,000元	51	51	中國	物業發展
偉祿環保株式会社	日本	90,000,000日圓 普通股	55.1	55.1	日本	加工及買賣廢料
加勒比教育產業集團有限公司	英屬處女群島	50,000美元普通股	70.5	70.5	格林納達	開發於格林納達的 項目
Hartman Group Ltd	格林納達	1,000,000美元 普通股	70.5	70.5	格林納達	物業發展
Hartman Hotel Development Ltd	格林納達	10,000美元普通股	70.5	70.5	格林納達	物業發展

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 登記及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔 實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二五年	二零二四年		
偉祿世紀服務有限公司	香港	100港元普通股	70.5	70.5	香港	作為推廣代理就CBI 計劃提供諮詢服務
哈特曼文化發展(上海) 有限公司	中國	1,000,000美元 普通股	70.5	70.5	中國	作為推廣代理就CBI 計劃提供諮詢服務
偉祿世紀商務服務(深圳) 有限公司	中國	繳足股本人民幣 1,000,000元	70.5	70.5	中國	作為推廣代理就CBI 計劃提供諮詢服務

本公司董事認為，上表所列為主要影響本年度業績或構成本集團淨資產重要部份之本公司附屬公司。本公司董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

附註：附屬公司已於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 附屬公司詳情(續)

本集團包括四間(二零二四年：四間)持有重大非控股權益的附屬公司／附屬公司集團，詳情及集團內公司間對銷前財務資料概要如下：

#### 偉祿環保及其附屬公司

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	38.7%	38.7%
流動資產	251,602	246,499
非流動資產	45,019	47,396
流動負債	(299,182)	(265,555)
非流動負債	(7,584)	(7,472)
(負債)／資產淨值	(10,145)	20,868
非控股權益之賬面值	(6,692)	5,601
收益	421,621	229,145
開支	(454,853)	(370,349)
本年度虧損	(33,232)	(141,204)
本年度其他全面收益	2,219	3,461
本年度全面開支總額	(31,013)	(137,743)
非控股權益應佔虧損	(13,153)	(54,928)
非控股權益應佔全面開支總額	(12,293)	(53,598)
經營業務(所用)／所得現金流量淨額	(13,021)	9,052
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	11	(1,097)
融資活動所用現金流量淨額	(2,270)	(7,235)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(15,280)	720

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 附屬公司詳情(續)

#### 創越融資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	40%	40%
流動資產	7,706	10,713
非流動資產	21,010	21,255
流動負債	(3,086)	(2,246)
非流動負債	(4,653)	(3,312)
淨資產	20,977	26,410
非控股權益之賬面值	8,391	10,564
收益	17,178	16,788
開支	(22,611)	(20,590)
本年度虧損及全面開支總額	(5,433)	(3,802)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(2,173)	(1,520)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	2,460	(2,180)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(4,468)	5,618
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	2,200	(5,607)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	192	(2,169)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 附屬公司詳情(續)

#### 深圳友盛

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	49%	49%
流動資產	2,553,003	2,197,002
非流動資產	218	193
流動負債	(805,103)	(492,921)
非流動負債	(300,550)	(287,122)
淨資產	1,447,568	1,417,152
非控股權益之賬面值	709,308	694,404
收益	-	-
開支	(7,430)	(4,507)
本年度虧損	(7,430)	(4,507)
本年度其他全面收益／(開支)	37,846	(22,626)
本年度全面收入／(開支)總額	30,416	(27,133)
非控股權益應佔虧損	(3,641)	(2,209)
非控股權益應佔全面收益／(開支)總額	14,904	(13,296)
經營業務所用現金流量淨額	(182,086)	(21,335)
投資活動所用現金流量淨額	(47)	(33)
融資活動所得現金流量淨額	211,596	18,514
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	29,463	(2,854)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 附屬公司詳情(續)

#### 加勒比集團

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	29.5%	29.5%
流動資產	2,356,580	2,357,080
非流動資產	544	2,501
流動負債	(275,134)	(256,030)
非流動負債	(134)	(205)
淨資產	2,081,856	2,103,346
非控股權益之賬面值	614,938	621,278
收益	5,924	20,009
開支	(25,952)	(34,429)
本年度虧損	(20,028)	(14,420)
本年度其他全面(開支)/收益	(1,462)	648
本年度全面開支總額	(21,490)	(13,772)
非控股權益應佔虧損	(5,908)	(4,251)
非控股權益應佔全面開支總額	(6,340)	(4,060)
經營業務所得/(所用)現金流量淨額	3,324	(5,727)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	3	(60)
融資活動所用現金流量淨額	(5,379)	(2,051)
現金及現金等值項目減少淨額	(2,052)	(7,838)

## 五年財務概要

### 財務資料概要

下文概述本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要，有關資料乃摘錄自經審核財務報表。

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元 (經重列)
持續經營業務 收益	556,266	428,353	601,220	993,378	1,041,728
未計所得稅前(虧損)/溢利 所得稅抵免/(開支)	(938,193) 23,995	(957,915) 43,159	440,777 (278,631)	434,582 233,651	471,041 (312,548)
持續經營業務 本年度(虧損)/溢利	(914,198)	(914,756)	162,146	668,233	158,493
已終止經營業務 已終止經營業務本年度虧損	-	(41,712)	(120,896)	(65,605)	(42,559)
本年度(虧損)/溢利	(914,198)	(956,468)	41,250	602,628	115,934
下列人士應佔 本年度(虧損)/溢利：					
本公司擁有人	(890,394)	(886,670)	76,689	112,787	122,197
非控股權益	(23,804)	(69,798)	(35,439)	489,841	(6,263)
	(914,198)	(956,468)	41,250	602,628	115,934

資產及負債	於十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產	9,741,364	9,494,071	10,710,856	9,908,685	11,911,136
流動資產	10,363,359	9,494,466	9,770,073	9,960,992	6,836,249
總資產	20,104,723	18,988,537	20,480,929	19,869,677	18,747,385
流動負債	2,621,795	9,487,649	2,065,737	6,799,260	1,082,627
非流動負債	14,077,214	5,430,078	13,317,129	7,907,199	12,399,479
總負債	16,699,009	14,917,727	15,382,866	14,706,459	13,482,106
資產淨值	3,405,714	4,070,810	5,098,063	5,163,218	5,265,279
本公司擁有人應佔權益	2,079,155	2,701,739	3,592,939	3,610,950	4,133,072
非控股權益	1,326,559	1,369,071	1,505,124	1,552,268	1,132,207
	3,405,714	4,070,810	5,098,063	5,163,218	5,265,279

## 於二零二五年十二月三十一日持有之主要物業

於報告期末本集團持有之主要物業詳情如下：

地點	用途	租期	本集團應佔權益
<b>香港</b>			
香港 貝沙山徑25號 貝沙灣南灣 Villa Bel-Air 25號洋房	住宅	中期租賃	100%
香港 貝沙山徑8號 貝沙灣南灣 Villa Bel-Air 8號洋房	住宅	中期租賃	100%
<b>中國內地</b>			
位於中國 深圳市龍華區 觀湖街道 樟坑徑社區 富業路5號之工業綜合樓	工業	中期租賃	100%
位於中國 深圳市龍華區 福城街道 茜坑社區 茜坑工業區之物業	重新發展中	中期租賃	100%

## 於二零二五年十二月三十一日持有之主要物業

地點	用途	租期	本集團應佔權益
位於中國 深圳市龍華區 觀湖街道 環觀南路鷺湖社區 瀾清二路 偉祿雅苑之 一幢商業／公寓樓、 所有零售商舖和停車位	商住混合	長期租賃	100%
位於中國 深圳市光明區 光明街道 東周社區之偉祿科技園	住宅、商業及酒店 營運混合	中期租賃	100%