



鈞濠集團

鈞濠集團有限公司\*  
GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:115)

在動能與連結之間，  
塑造未來智慧出行

2025 年報

\* 僅供識別

## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
董事簡歷	12
企業管治報告	17
董事會報告書	62
環境、社會及管治報告	81
獨立核數師報告書	114
綜合損益表	119
綜合全面收益表	120
綜合財務狀況表	121
綜合權益變動表	123
綜合現金流量表	124
綜合財務報表附註	126
五年財務概要	204
主要發展中物業	205
主要已完成投資物業	206

## 公司資料

### 執行董事

馬學綿先生 (主席)  
郭小彬先生  
周桂華女士  
郭小華女士

### 獨立非執行董事

許培偉先生  
劉朝東先生  
崔慕勤先生

### 公司秘書

林婉玲女士

### 審核委員會

崔慕勤先生 (主席)  
許培偉先生  
劉朝東先生

### 薪酬委員會

許培偉先生 (主席)  
劉朝東先生  
馬學綿先生  
崔慕勤先生

### 提名委員會

劉朝東先生 (主席)  
周桂華女士 (於二零二五年六月三十日獲委任)  
馬學綿先生 (於二零二五年六月三十日辭任)  
崔慕勤先生

### 環境、社會及管治委員會

馬學綿先生 (主席)  
劉朝東先生  
崔慕勤先生

### 授權代表

周桂華女士  
郭小華女士

### 百慕達註冊辦事處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11,  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港新界  
沙田石門  
安群街3號京瑞廣場一期  
19樓A室

### 百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman  
香港  
康樂廣場8號  
交易廣場第一期2901室

### 香港法律之法律顧問

何極輝黃偉能律師行  
香港  
中環德輔道中141號  
中保集團大廈6樓609室

### 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司  
香港九龍  
九龍灣宏照道38號  
企業廣場第五期2座23樓

### 物業估值師

瑞豐環球評估諮詢有限公司  
香港灣仔  
軒尼詩道427至429號  
張寶慶大廈7樓B室

### 百慕達股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11,  
Bermuda

### 股份過戶登記處香港分處

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

### 主要往來銀行

東亞銀行有限公司

### 網址

<https://www.gfghl.com>

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表鈞濠集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度有關業務的年報（「年報」），並向各位股東匯報本公司本年度的經營情況、發展舉措及未來規劃，衷心感謝各位股東長期以來對本公司的信任、支持與陪伴。

### 業務回顧

2025年是中國式現代化進程中具有重要意義的一年，也是「十四五」規劃圓滿收官、「十五五」規劃擘畫藍圖的關鍵銜接之年，更是房地產行業深度調整、加速向新發展模式轉型的攻堅之年。本年度，全球經濟復甦乏力，通脹壓力持續，國際環境複雜多變；國內經濟頂住下行壓力穩步回升，但房地產行業仍延續深度調整態勢，供給端企業信用風險持續釋放、行業集中度提升，需求端受居民預期、收入水平等因素影響，購房意願偏弱，市場分化愈發明顯，行業發展面臨諸多挑戰。

面對複雜嚴峻的行業環境與經營壓力，公司董事會始終堅守「穩健經營、轉型提質」的核心戰略，帶領全體員工凝心聚力、攻堅克難，積極應對行業變革，主動調整業務結構，全力推動公司高質量轉型。公司重點聚焦租賃住房業務，將部分存量產成品物業改造為長租公寓；同時穩步佈局酒店、購物中心、寫字樓等持有型資產，完善不動產持有與運營體系，通過精細化運營提升資產增值潛力，構建「租賃加持有」雙輪驅動模式。

在不動產綜合服務領域，公司積極推動「大物業」戰略落地，整合物業運維、招商運營、客戶服務等全鏈條資源，拓展多元化服務場景，提升綜合服務能力，形成多元業態協同發展格局。經營中，公司堅守主業底線，強化風險防控，嚴控負債規模、優化資金結構，防範各類經營風險；堅持合規經營，嚴格遵守聯交所上市規則、《公司法》等相關法律法規及監管要求，在轉型創新中積蓄動能，成功頂住行業下行壓力，實現穩健運營，切實維護全體股東合法權益。

## 主席報告

公司董事會高度重視內部管理體系建設，以「提質增效、規範運營、防範風險」為核心，持續優化治理結構、完善管理制度、提升管理水平。我們嚴格規範董事會、監事會運作流程，健全決策機制，保障股東的知情權、參與權、表達權和監督權，確保公司決策科學、高效、合規，推動治理水平持續提升。

### 展望未來

展望未來，房地產行業轉型持續深化，公司發展仍面臨諸多挑戰。與此同時，全球能源產業結構加速優化升級，綠色低碳轉型深入推進，新能源領域迎來重要戰略機遇期。隨着「十五五」規劃全面實施，國家大力推動新型電力系統建設、儲能及清潔能源推廣應用，政策支持與市場需求雙重驅動，為新能源產業高質量發展提供廣闊空間。公司將繼續堅守「穩健經營、轉型提質」戰略導向，優化產業佈局，聚焦新能源核心賽道，將穩步佈局儲能、清潔能源等新能源項目；同時依託現有資源優勢，推動不動產運營與綠色能源融合發展，構建「新能源加綜合服務」協同發展新格局，培育新業績增長點，增強核心競爭力。公司將堅定信心、砥礪前行，持續提升經營管理水平，加快綠色轉型步伐，全力實現可持續高質量發展，以更優異的經營業績為全體股東創造更大價值。

主席

馬學綿

香港，二零二六年三月三十日

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」），收益由上年約港幣236,371,000元略微增加至約港幣242,609,000元。本年度之收益乃主要歸因於深圳之商務公寓及寫字樓租金收入及銷售額，分別佔本年度總收益9%及86%。相比之下，一般貿易收入、物業管理服務收入及酒店經營收入佔比微乎其微，分別佔總收益的約0%、2%及3%。

本年度虧損約為港幣189,952,000元（二零二四年：虧損約港幣386,605,000元）。

虧損減少主要由於以下原因：

- (i) 由於收益增加，本集團毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約港幣16百萬元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約港幣20百萬元；
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支較去年同期減少約21.7%，主要由於本集團積極審視及精簡其成本結構，旨在提高各項業務的資本效率；
- (iii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度由於出售嘉豐實業有限公司之100%股權而確認一次性出售收益約港幣60百萬元；及
- (iv) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認投資物業的公平值虧損較去年同期大幅減少。

由於上述原因，本公司擁有人應佔虧損約為港幣82,067,000元（二零二四年：虧損約港幣251,341,000元）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

2025年，中國內地房地產市場相對較為疲弱，市場需求及價格增長面臨一定挑戰。然而，我們集團依然按計劃穩步推進，無論是銷售還是租務表現均超過市場平均水平，顯示出我們在市場中的強大競爭力和清晰定位。

於2025年，本集團繼續集中資源營運深圳MIX PARK及徐州金港灣廣場項目。深圳MIX PARK項目方面，集團持續優化銷售策略，透過精準的市場定位和優質的客戶服務，保持了較為強勁的銷售表現。特別是在2025年5月中旬至6月期間，通過創新的線上線下聯動策略，集團在全市房地產銷售排行榜中躍居首位。主要得益於：

**差異化定價策略：**精準定位加合理回報雙輪驅動投資客：針對投資客群體，集團聚焦「羅湖北高鐵站旁加穩健租金」雙重價值點，通過市場調研鎖定年化回報率4.5%-5.5%的合理區間，並結合深圳前海、龍華等核心片區的升值的預期。

**全管道營銷網絡：**整合線上線下直播推廣、私域流量運營及傳統媒介資源，潛在客戶轉化率提高19%。其中，短視頻平台「項目價值闡釋加出租實錄」內容播放量破200萬次，帶動線上諮詢量環比增長87%，線下管道帶客到訪達到1,000多批次。

**核心區域項目突圍：**項目憑藉戶型優勢和深圳羅湖北高鐵旁地段優勢，帶動整體銷售業績。

在租務方面，我們積極拓展多元化業務板塊，形成「物業加服務」雙輪驅動模式。酒店業務數字化轉型酒店板塊聚焦線上業務深耕，通過自建平台與主流預訂管道深度對接，實現線上訂房率突破80%。配合智慧化客房管理系統，住房率長期穩定在85%左右。通過智慧化語音控制與物聯網設備，客戶滿意度達到92%。商業租務及流量運營方面，我們重點引進區域首進品牌，2025年新增6家標誌性品牌入駐，並成功引入一家大型品牌超市超愛家，增加了商場人氣，能更多吸引新的商戶入駐。

## 管理層討論及分析

徐州金港灣廣場項目方面，利用金港灣廣場獨特的位置，將其打造成區域內的遊客住宿中心，爭取未來把餘下的物業庫存出售。

總體來看，儘管市場環境較為困難，集團在多方面仍然保持穩步發展，並通過有效的調整應對市場變化，為未來的增長奠定了堅實的基礎。未來，我們將繼續秉持謹慎穩健的發展策略，靈活應對市場變化，確保集團在競爭激烈的市場中保持優勢，並實現可持續。

### 流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為港幣25,090,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣43,969,000元），大部分以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）計值。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為港幣241,023,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣529,482,000元），流動負債總額約為港幣719,044,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣884,723,000元）。本集團錄得資產總額約港幣1,699,573,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣2,141,537,000元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣480,888,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣577,328,000元），其中約港幣281,309,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣291,235,000元）須於一年內償還，約港幣14,599,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣57,076,000元）須於一年以上但不超過兩年內償還，約港幣184,980,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣229,017,000元）須於兩年以上但不超過五年內償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之計息借貸約港幣480,888,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣577,328,000元）以人民幣計值及有關借貸以每年4.35%至12%的固定利率計息（二零二四年：每年4.35%至12%）。

於二零二五年十二月三十一日，概無以港幣計值的借貸（二零二四年十二月三十一日：零）。

於二零二五年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）約為275%（二零二四年十二月三十一日：約為242%）。

## 管理層討論及分析

### 匯率波動風險

本集團之主要營運業務位於中華人民共和國（「中國」）且主要營運貨幣為港幣及人民幣。本集團有關匯率風險的政策並無重大變動。由於人民幣兌港幣的匯率出現波動，本集團因而承受外匯風險。人民幣兌港幣匯率預計會出現輕微波動。本集團認為，外匯風險屬可接受水平。然而，本集團管理層將密切監察外匯風險，並將考慮在有需要時使用對沖工具。

於二零二五年十二月三十一日，除人民幣外，本集團並無以外幣計值的重大負債。於本年度，本集團並無訂立任何對沖交易。

### 資本架構

茲提述本公司日期為二零二二年八月十二日、二零二二年九月五日、二零二二年十月五日、二零二二年十月十日、二零二二年十月二十六日及二零二二年十月三十一日之公佈及本公司日期為二零二二年十月十日之通函。本公司已根據日期為二零二二年九月五日的有條件認購協議，於二零二二年十月三十一日向曾芷諾女士（本公司主要股東）（「認購人」）發行本金總額為港幣95,896,475.43元之可換股債券（「舊可換股債券」）。根據舊可換股債券之條款，舊可換股債券已於二零二四年四月三十日到期。

於二零二四年三月六日（聯交所交易時段後），本公司與認購人訂立日期為二零二四年三月六日之有條件認購協議（「認購協議」），據此，本公司有條件同意發行及認購人有條件同意認購其根據認購協議予以認購之本金額最低港幣100,869,000元及最高港幣101,912,000元之36個月期限之6厘可換股債券（「新可換股債券」）（「認購事項」）。

由於需要額外時間達成或豁免（視情況而定）完成之先決條件，本公司與認購人已於二零二四年四月三十日（交易時段後）訂立暫停還款協議。根據暫停還款協議，舊可換股債券項下之所有未償還金額的還款時間已延長至二零二四年六月三十日，且利率不變，此外，根據舊可換股債券之條款，其轉換權已於二零二四年四月三十日不復存在。由於訂立暫停還款協議，本公司於二零二四年五月一日至二零二四年六月三十日期間於償還舊可換股債券方面並無違約且並非處於違約狀態。

## 管理層討論及分析

由於認購協議項下所有先決條件已根據認購協議之條款獲達成及／或豁免，認購事項已於二零二四年五月六日完成。基於(i)舊可換股債券之未償還本金額港幣95,896,475.43元；(ii)於二零二四年四月三十日舊可換股債券之未償還利息約港幣4,973,130.08元；及(iii)根據暫停還款協議，額外應計利息約港幣99,487.83元，已發行本金額為港幣100,969,093.34元的新可換股債券。於認購事項完成後，舊可換股債券之未償還本金額及利息已獲結算。

新可換股債券附帶權利可按轉換價每股轉換股份港幣2.6元(可予調整)兌換成轉換股份。假設轉換權按轉換價悉數行使，將向認購人配發及發行38,834,266股新普通股。新可換股債券所附之轉換權獲悉數行使後，認購人之股權將由經於新可換股債券兌換後發行本公司股份擴大之本公司已發行股份總數約55.25%變更為89.27%。

茲提述本公司日期為二零二五年九月十五日的公佈(「公佈」)。本文所用詞彙與公佈所界定者具有相同涵義。於二零二五年九月十五日，本公司接獲曾女士就行使轉換權所發出之轉換通知，將未償還可換股債券中本金額港幣22,000,000元之債券按轉換價每股港幣2.6元進行轉換。本公司於二零二五年九月十六日向曾女士配發及發行8,461,538股轉換股份。

詳情載於本公司日期為二零二四年三月六日、二零二四年四月十日、二零二四年四月二十六日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月二日、二零二四年五月六日及二零二五年九月十五日的公佈以及本公司日期為二零二四年四月十日的通函。

### 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團的重大承擔如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業及發展中待售物業	<u>750</u>	<u>34,983</u>

## 管理層討論及分析

### 集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，深圳棕科置業有限公司（「深圳棕科」）、Shenzhen Grand Field Commercial Management Company Limited、G&H International Supply Chain (Shenzhen) Limited及幸福假日酒店管理（深圳）有限公司於深圳擁有之賬面金額約港幣1,291,361,000元之若干物業（二零二四年：物業）已就本金額約人民幣377,091,000元（二零二四年：人民幣473,899,000元）（相當於約港幣420,230,000元（二零二四年：港幣502,380,000元））之若干銀行貸款及其他借款作抵押。

### 所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

除下文「年內重大事件」項下所述者外，於二零二五年十二月三十一日，並無持有任何重大投資，於本年度亦無重大收購及出售附屬公司。

### 庫務政策

本集團採納的庫務政策以審慎理財為方針，因而於二零二五年全年均能維持合適的流動資金水平。本集團致力透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評級，從而降低所承受的信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金水平，以確保本集團的資產、負債及承擔的流動資金架構能應付其不時的資金需要。

### 或然負債

本集團之或然負債於綜合財務報表附註16中披露。

## 管理層討論及分析

### 分部資料

本集團分部資料之詳情載於綜合財務報表附註7。

### 員工及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有107名員工（二零二四年十二月三十一日：111名）及有7名董事（二零二四年十二月三十一日：7名）。於本年度，員工總成本（包括董事薪酬）約為港幣12,580,000元（二零二四年：約港幣12,924,000元）。並無股本結算購股權安排計入本年度員工成本（二零二四年：零）。本集團之薪酬政策是按個別員工之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，視乎本集團業績及員工個人表現，亦會向員工發放花紅。

### 年內重大事件

於二零二五年六月三十日，Grand Field Group Holdings (BVI) Limited (本公司全資附屬公司) (「普通股賣方」、曾煒麟先生 (「曾先生」) 及郭慧玟女士 (「郭女士」) (曾先生與郭女士統稱為「無投票權遞延股賣方」) (作為賣方) 與獨立第三方 (作為買方) 訂立日期為二零二五年六月三十日的買賣協議 (「買賣協議」)，以(i)出售普通股賣方所持本公司附屬公司嘉豐實業有限公司 (「嘉豐」) 100%股權，代價為人民幣48,224元 (「第一項出售」)；及(ii)出售無投票權遞延股賣方所持嘉豐2,000股無投票權遞延股，代價為人民幣1,776元 (「第二項出售」) (第一項出售與第二項出售統稱為「出售事項」)。買賣協議項下的出售事項代價乃參考 (其中包括) 嘉豐的負債淨額狀況而定。

詳情載於本公司日期為二零二五年六月三十日及二零二五年七月二十九日的公佈。

## 董事簡歷

### 執行董事

**馬學綿先生（「馬先生」）**，現年61歲，分別於二零零八年十二月二日及二零零九年十月十九日獲推選為本公司之執行董事及主席（「主席」），馬先生亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員、本公司提名委員會（「提名委員會」）成員及本公司環境、社會及管治委員會（「ESG委員會」）主席。馬先生自一九九九年加入本集團，自此負責本集團在中國之物業銷售及管理。馬先生在物業管理及營銷方面擁有逾20年管理經驗。馬先生於一九八八年至一九九二年間在廣東省水電三局之附屬公司廣州工程公司任建設部主管。馬先生於一九九二年加入嘉豐實業有限公司，該公司其後成為本公司之附屬公司。自此，馬先生擔任管理角色，負責包括為發展計劃、建築計劃申請政府審批、實地項目管理、工程竣工檢查等不同職務。於一九九五年七月至一九九六年間，馬先生出任不同管理職務，包括物業竣工及交付管理。於一九九七年至二零零零年間，彼負責管理國內多個項目之業權契據申請程序及物業管理。自二零零一年起，馬先生為本集團中國東莞業務之總經理。此外，馬先生亦為本公司數間附屬公司及聯營公司董事、法定代表人、總經理及董事長。主席兼執行董事馬先生的委任函已訂立，為期三年，由二零二五年四月一日起生效。於本年報日期，馬先生有權收取董事袍金每月港幣60,000元。

## 董事簡歷

郭小彬先生（「郭先生」），現年50歲，於二零一零年二月五日獲委任為非執行董事，並於二零一一年八月十五日調任為執行董事。郭先生畢業於紐約大學斯特因商學院，雙主修金融和資訊系統。郭先生曾於德意志銀行（紐約）私人銀行部任高級系統分析員。於二零零三年，郭先生於中國銀行廣州子公司華際友天資訊科技有限公司任項目經理。郭先生曾成功為中國銀行（香港）信用卡中心推行多個資料倉儲項目。郭先生亦曾在三藩市Crushpad酒莊工作，並於近期創辦酒道公司，該葡萄酒公司致力為香港餐飲業市場引進不同款式的葡萄酒。郭先生於包括銀行、資訊科技及葡萄酒業務等多個行業擁有逾10年專業經驗。郭先生亦獲委任為本公司數間附屬公司之董事、法定代表人及公司秘書。郭先生主要工作範圍包括：開拓業務及積極尋找投資項目、針對具有發展潛力而效益穩定的項目與項目方進行多方位的投資合作，管理投資與研究工作，包括制定投資策略和建立投資流程，建立投資研究團隊、組織編寫投資策略報告、與銀行及非銀行金融機構、證券機構、投資基金建立良好的業務關係和融資管道。郭先生擁有香港董事學會企業管治及董事專業文憑資格。

郭先生為本公司總經理曾義先生及曾芷諾女士之舅父。曾義先生及曾芷諾女士分別持有本公司主要股東Rhenfield Development Corp. 50%股權。郭先生亦為執行董事郭小華女士之胞弟。執行董事郭先生的委任函已訂立，為期三年，由二零二五年四月一日起生效。於本年報日期，郭先生有權收取董事袍金每月港幣41,800元。

## 董事簡歷

**周桂華女士（「周女士」）**，現年60歲，持有美國雪伯大學工商管理學士學位。周女士曾於香港愛爾環球控股有限公司任職營運經理及其子公司愛樂活國際有限公司任職業務總監。周女士曾為美國安旗有限公司在新加坡開設分公司及出任其新加坡分公司營運經理。周女士亦曾任多個中國房地產項目之行政及銷售總監，以及任職新聞集團旗下衛星電視有限公司之高級行政人員助理。周女士於業務管理、銷售策略計劃及海外市場推廣方面擁有豐富經驗。周女士於二零零九年十一月加入本集團，並於二零一零年二月獲委任為執行董事，曾為本集團銷售及行政部門總經理，現負責本公司營運管理，彼亦為本公司數間附屬公司之董事及公司秘書。執行董事周女士的委任函已訂立，為期三年，由二零二五年四月一日起生效。於本年報日期，周女士有權收取董事袍金每月港幣41,800元。

**郭小華女士（「郭女士」）**，現年51歲，於二零一零年二月五日獲委任為執行董事。郭女士持有牛津布魯克斯大學國際商業管理學士學位及香港理工大學專業會計碩士學位。郭女士於二零零零年加入本集團並負責本集團之財務管理。彼於會計及行政管理方面擁有逾10年經驗。郭女士曾任本集團之業務發展部副總裁及財務部副總裁。彼亦為本公司數間附屬公司及聯營公司之董事及公司秘書。

郭女士為本公司總經理曾義先生及曾芷諾女士之姨母。曾義先生及曾芷諾女士分別持有本公司主要股東 Rhenfield Development Corp. 50%股權。郭女士亦為執行董事郭小彬先生之胞姊。執行董事郭女士的委任函已訂立，為期三年，由二零二五年四月一日起生效。於本年報日期，郭女士有權收取董事袍金每月港幣41,800元。

## 董事簡歷

### 獨立非執行董事

**許培偉先生（「許先生」）**，現年55歲，於二零一四年四月十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）成員及薪酬委員會主席。許先生持有澳洲新南威爾斯大學之文學學士學位，主修經濟學及政治學。許先生於市場推廣行業擁有逾20年經驗。許先生於一九九九年至二零零八年曾擔任獨立非執行董事。獨立非執行董事許先生的委任函已獲重續一年，由二零二六年四月一日起生效。於本年報日期，許先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

**劉朝東先生（「劉先生」）**，現年57歲，於二零零九年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員、ESG委員會成員及提名委員會主席。劉先生具有中國註冊會計師、中國註冊稅務師、司法會計鑒定人以及中國註冊資產評估師執業資格。一九九零年，劉先生在中國安徽江淮職業大學修畢財務會計專業。二零零六年在中國華中科技大學修畢法學專業。一九九一年至一九九四年，劉先生於藍星化工新材料股份有限公司任主辦會計、一九九四年至一九九七年於中磊會計師事務所有限公司任部門經理、一九九八年至二零二零年於瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）佛山分所任副總經理及二零二零年至二零二三年於中審眾環會計師事務所（特殊普通合夥）佛山分所任總經理。劉先生現任北京國富會計師事務所（特殊普通合夥）廣東分所質控負責人。二零一八年八月七日至二零二零年十二月七日，劉先生為五洲國際控股有限公司（原股份代號：1369）之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所主板上市及於二零二零年十二月八日除牌。獨立非執行董事劉先生的委任函已獲重續一年，由二零二六年四月一日起生效。於本年報日期，劉先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

## 董事簡歷

**崔慕勤先生（「崔先生」）**，現年43歲，於二零二一年七月二十三日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會、提名委員會、環境、社會及管治委員會各自的成員。崔先生於二零零三年畢業於澳洲麥考瑞大學，獲頒會計學商業學士學位。彼為澳洲註冊會計師公會及香港會計師公會之會員。崔先生在會計、審計、企業管治及投資者關係方面擁有逾20年經驗。彼自二零零七年五月至二零一四年八月於一間主要國際會計師事務所工作超過7年（最後職位為經理），其後自二零一四年九月至二零一九年十二月於多間預備上市的公司擔任財務總監、財務主管及／或公司秘書。彼自二零二零年一月至二零二四年七月擔任九毛九國際控股有限公司（股份代號：9922，其股份於聯交所主板上市）之聯席公司秘書、授權代表及投資者關係總監。彼自二零二五年九月起擔任項目總監，從事企業諮詢及顧問服務。崔先生於二零二六年三月十三日獲委任為石大勝華新材料集團股份有限公司（股票代碼：603026，其股份於上海證券交易所上市）的獨立非執行董事，並於二零二六年四月二日獲委任為Charming Medical Limited（股票代碼：MCTA，其股份於美國納斯達克交易所上市）的獨立董事。獨立非執行董事崔先生之委任函件已獲重續一年，由二零二六年四月一日起生效。於本年報日期，崔先生有權收取董事袍金每月港幣10,000元。

### 高級管理層

**曾義先生（「曾先生」）**，現年34歲，於二零一八年十月一日獲委任本公司總經理。曾先生持有加利福尼亞大學洛杉磯分校化學學士學位及香港大學房地產碩士學位，為皇家特許測量師學會會員(MRICS)。曾先生於二零一五年加入本集團及負責與本集團有關的房地產開發、土地管理申請、房地產投資、公共關係及投資者關係。於加入本集團前，曾先生於新鴻基地產及世邦魏理仕工作。此外，曾先生於深圳成立708090創客匯並多次獲得當地政府的獎勵，為深圳作出巨大貢獻。曾先生於二零一八年被評為深圳市青年創業年度風雲人物。

# 企業管治報告

## 企業管治

本公司致力建立良好之企業管治常規及程序。本公司於本年度已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

### 守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁角色應予區分，不應由同一人擔任。

於本年度，主席職務由馬學綿先生擔任，惟行政總裁之職位仍懸空。鑒於所有的重大決策權均由董事會作出，本公司認為董事會與本公司管理層之間有足夠的權力及權限平衡。然而，董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

## 董事之證券交易

本公司已按上市規則附錄C3所載之條款採納有關董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本年度內本公司證券交易有任何不符合標準守則規定準則之情況。

## 董事會

於本年度，董事會成員有：

### 執行董事

馬學綿先生 (主席)

郭小彬先生

周桂華女士

郭小華女士

### 獨立非執行董事

許培偉先生

劉朝東先生

崔慕勤先生

## 企業管治報告

於本年報日期，董事會由合共七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事，並至少有一名獨立非執行董事具有符合上市規則第3.10(1)及(2)條規定之合適專業資格。董事會認為，其具備均衡之專業知識、技能及經驗，足以滿足本公司業務之需要。全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立指引，而按照該指引之條款，彼等均為獨立人士。

董事會由主席帶領，負責批准及監察本集團整體策略及政策，批准業務計劃，評估本集團之表現及監督管理人員。

董事會亦負責透過指導及監督本公司事務，藉以推動本公司及其業務達致成功。董事會亦須批准根據上市規則須知會股東或獲股東批准之收購或出售事項。董事會對本集團負有受信責任及法定職責，並且直接向本公司股東（「股東」）負責。

董事會委派執行董事及高級管理人員負責本集團之日常營運，同時保留若干重要事項須由董事會批准。董事會之決定透過出席董事會會議之執行董事下達管理人員。

除「董事簡歷」一節所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

於本年度，管理層已根據企業管治守則之守則條文第D.1.2條向所有董事會成員提供每月更新資料。

於本年度內共舉行四次董事會會議及一次股東大會。每名董事出席上述會議之記錄如下：

董事	出席情況／ 有權出席之 股東大會數目	出席情況／ 有權出席之 董事會會議數目
<b>執行董事：</b>		
馬學綿先生 (主席)	1/1	4/4
郭小彬先生	1/1	4/4
周桂華女士	1/1	4/4
郭小華女士	1/1	4/4
<b>獨立非執行董事：</b>		
許培偉先生	1/1	4/4
劉朝東先生	1/1	4/4
崔慕勤先生	1/1	4/4

## 企業管治報告

董事會／委員會之會議記錄均會保留，會議記錄初稿會先經董事會／委員會成員傳閱發表意見，再交由會議主席批核。董事會會議記錄由本公司之公司秘書備存，並可供董事查閱。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之會議記錄則由該四個委員會之秘書備存。倘董事於任何交易中持有重大利益或存在利益衝突，則該事項不會以書面決議案之形式處理並將會舉行董事會會議。有關董事可發表意見，惟將不會被計入會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

### 持續專業發展

根據企業管治守則之守則條文第C.1.4條，所有董事均須參加持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，確保彼等可繼續在具備全面及相關資訊的情況下對董事會作出貢獻。本公司將為董事安排及／或推介若干董事培訓課程，以發展及開拓其知識及技能。

董事確認，彼等已遵守有關董事培訓之企業管治守則之守則條文第C.1.4條。於本年度內，全體董事已透過出席有關以下主題之座談會或閱讀相關材料而參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能，並已向本公司提供培訓紀錄。

#### 所涵蓋之培訓主題

(附註)

#### 董事

##### 執行董事：

馬學綿先生 (主席)	a、b
郭小彬先生	a
周桂華女士	a
郭小華女士	a

##### 獨立非執行董事：

許培偉先生	a、b
劉朝東先生	a、b、c
崔慕勤先生	a、b、c

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監管
- (c) 財務

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，本公司主席及行政總裁之職能應予區分，不應由同一人出任。

於本年度內，主席職務由馬學綿先生擔任，但在陳木東先生於二零一一年四月十五日辭任行政總裁後，行政總裁之職位一直懸空。由於所有重大決策均須由董事會決定，因此本公司認為董事會與本公司管理層之間已維持足夠權力及職權平衡。董事會將繼續不時檢討董事會目前之架構，若發現具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當時間作出委任以填補職位之空缺。

### 獨立非執行董事

各獨立非執行董事，即許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生，已各自與本公司簽訂年期自二零二五年四月一日起至二零二六年三月三十一日止之委任函。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次並無其他董事出席之會議。本公司已遵守企業管治守則之守則條文第C.2.7條，主席在並無其他董事出席之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會已於二零零五年九月二十六日按照企業管治守則訂明之規定成立，並於二零二二年十二月二十九日採納以書面訂明的最新職權範圍。薪酬委員會之職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。

## 企業管治報告

於二零二五年十二月三十一日，薪酬委員會之成員包括一名執行董事馬學綿先生，以及三名獨立非執行董事許培偉先生（薪酬委員會主席）、劉朝東先生及崔慕勤先生。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構及就薪酬政策建立正式及具透明度之程序向董事會作出建議，按照董事會不時決定之公司目標及目的，而檢討全體董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，以及確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會之角色及職能包括就個別執行董事之薪酬組合向董事會提供建議，有關組合包括實物利益、退休金權利及補償（包括就失去職位或終止僱傭或委任應付之任何補償），並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

於本年度，薪酬委員會舉行一次會議，以審閱董事及高級管理人員之薪酬。薪酬委員會會議出席記錄如下：

成員	出席情況
<b>薪酬委員會</b>	
許培偉先生 (主席)	1/1
劉朝東先生	1/1
馬學綿先生	1/1
崔慕勤先生	1/1

### 高級管理層薪酬

本集團高級管理層於本年度之薪酬介乎以下範圍：

	人數
零至港幣1,000,000元	1

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會乃按照企業管治守則訂明之規定於一九九九年八月四日成立，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會之最新職權範圍於二零一九年一月一日更新，並可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零二五年十二月三十一日，審核委員會之成員包括三名獨立非執行董事崔慕勤先生（審核委員會主席）、許培偉先生及劉朝東先生。

審核委員會之主要職責為監督本公司年報及賬目以及半年度報告之完整性，並審閱有關報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部審核職能、內部監控及風險管理系統（尤其是其效能），就審核委員會於監察工作所發現需要關注之地方或可改進之範圍向董事會提供建議、就委任、重新委任及罷免外部核數師向董事會提供建議，並且批准外部核數師之薪酬及僱傭條款，以及處理有關該等核數師辭任或解僱之任何問題。

於本年度，審核委員會已進行以下工作：

#### 1. 財務申報

- 與外部核數師審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核財務報表；
- 與本集團管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例；
- 審閱審核及財務申報事宜，包括本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之關鍵審計事項；

## 企業管治報告

### 2. 外部核數師

- 與本公司外部核數師討論審核及財務申報事宜，包括審閱本年度之經審核綜合財務報表。本公司外部核數師或審核委員會對本公司所採納之會計政策並無異議；
- 檢討續聘本公司外部核數師並信納彼等之工作、獨立性及客觀性，因此建議於二零二五年股東週年大會上續聘中匯安達會計師事務所有限公司（已表示願意繼續任職）為本集團外部核數師，以供股東批准；

### 3. 內部審核

- 審閱獨立專業顧問所履行之內部審核功能之有效性；

### 4. 風險管理及內部監控

- 審閱獨立專業顧問編製之企業風險評估報告；
- 審閱獨立專業顧問編製之內控覆核報告；及
- 與獨立專業顧問審閱風險管理及內部監控系統之有效性。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議。審核委員會會議出席記錄如下：

成員	出席情況
<b>審核委員會</b>	
崔慕勤先生 (主席)	2/2
許培偉先生	2/2
劉朝東先生	2/2

## 企業管治報告

審核委員會的每名成員均可與核數師及本集團全體高級管理人員接觸而不受限制。於本年度，審核委員會已與本公司外部核數師會面兩次。

在提交董事會批准前，審核委員會已審閱並批准本集團本年度之年度業績。

### 董事提名

根據本公司之公司細則（「公司細則」），董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或作為新增董事。此外，董事提名由董事會釐定，且須於股東大會上獲股東批准。此外，於一九九九年五月二十日，當時之唯一股東通過決議案，議決將董事人數上限訂為15人。

儘管上文所述，於二零零九年八月十二日下達之高等法院判決（「判決」）中，第39段列明公司細則第113條賦予本公司權力，可在股東大會僅透過投票選舉特定候選人為新增董事，將董事人數增加至超過一九九九年所訂之上限。判決第41段進一步列明，相反，董事會選舉新增董事之能力明確受到本公司在股東大會明確或隱含決定之任何現行上限人數所限制。

### 董事提名的政策

本公司最新版董事提名政策於二零二二年一月一日經董事會採納，由提名委員會負責執行。

### 董事提名程序

提名委員會運用各種方法物色董事人選，當中包括董事會成員、管理層及專業獵頭公司之推薦建議。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的董事候選人。此外，提名委員會將會考慮由股東經載於本公司股東提名候選董事的程序的正式程序妥善提交之董事人選。

如要填補臨時空缺，提名委員會須推薦人選供董事會考慮及批准。如要推薦董事候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及推薦參選。

## 企業管治報告

所有董事候選人(包括現任董事及股東提名之候選人)均由提名委員會基於董事資格進行評估。儘管董事候選人將按相同準則進行評估,但提名委員會保留為該等準則制定相對比重之酌情權,而該比重或會根據董事會整體之組成、技能及經驗而有所變更,而非按個別候選人釐定。

董事會對於提名委員會推薦董事候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。董事會將詳細考慮有關推薦建議,並負責指定將於本公司股東週年大會上獲選舉之董事候選人及挑選董事以填補董事會之空缺。

### 委任新董事的程序

董事候選人將會被要求按既定格式提交所需的個人資料,以及提交同意書,同意被任為董事,並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。

提名委員會應在收到委任新董事的建議及董事候選人的個人資料(或相關詳情)後,依據以下列明的準則評估該董事候選人,以決定該董事候選人是否合資格擔任董事。

如過程涉及一個或多個合意的董事候選人,提名委員會應根據本公司的需要及每位董事候選人的證明審查(如適用)排列他們的優先次序。

任何由股東提名於本公司股東大會上參選董事的人士,提名委員會應依據以下列明的準則評估該董事候選人,以決定該董事候選人是否合資格擔任董事,並且在適用情況下,提名委員會及/或董事會應就於股東大會上建議選舉董事向股東提出建議(如適用)。

董事候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司公司秘書發出書面通知退選。

在直至發出股東通函前,被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

## 企業管治報告

### 於股東大會上重選董事的程序

提名委員會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，包括其出席董事會會議及股東大會(如適用)的出席率，以及在董事會的參與程度及表現。

提名委員會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合以下列明的準則。

提名委員會及／或董事會應就建議於股東大會上重選董事向股東提出建議。

### 董事甄選準則

提名委員會認為以下為向董事會推薦董事候選人作為潛在新董事或現有董事持續就任所需之最低資格：

- (a) 最高水平之個人及專業操守和誠信；
- (b) 於獲提名人之範疇內具備過往實績及能力，並有能力行使良好之商業判斷；
- (c) 補足現有董事會之資格，包括專業資格、技能、知識及經驗；
- (d) 有能力協助及支援管理層，並為本公司達致成功作出重大貢獻；
- (e) 促進董事會成員多元化及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；
- (f) 明白董事會成員所需承擔之受信責任，以及妥善履行該等責任所需投入之時間及精力；及
- (g) 須達到上市規則所規定之「獨立性」準則，且董事會組成須不時遵守上市規則之條文(如適用)。

除上文所述者外，儘管提名委員會亦可能考慮其可能視為符合本公司及股東最佳利益之其他因素，惟概無明文規定董事候選人需達到之最低標準。

## 企業管治報告

### 提名委員會

提名委員會乃按照企業管治守則訂明之規定於二零一二年三月二十八日成立，並以書面列明其職權範圍。提名委員會之職權範圍全文於二零二五年六月三十日修訂，並可於聯交所及本公司網站查閱。

於二零二五年十二月三十一日，提名委員會之成員包括一名執行董事周桂華女士，以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生(提名委員會主席)及崔慕勤先生。於二零二五年六月三十日，現任執行董事周桂華女士已獲委任為本公司提名委員會成員，馬學綿先生不再擔任本公司提名委員會成員。

提名委員會之主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及年資等方面)一次並就任何擬作出的變動向董事會提出建議、物色具備合適資格的人士成為董事會成員並對獲提名出任董事之人士進行甄選或就此向董事會提供建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任或重新委任董事及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

### 董事會多元化政策

董事會已採納最新版本的董事會多元化政策，於二零二二年一月一日起生效(「董事會多元化政策」)，提名委員會負責執行。

本公司認同並確信擁有多元化董事會可提高董事會的表現，為本集團帶來長遠穩定發展之益處。本公司相信董事會成員多元化是本公司維持穩健企業管治、實現可持續發展及達致戰略目標的重要元素。

董事會相信董事會成員多元化能提高決策能力，而且一個多元化的董事會能更有效地處理組織的變化，並較少可能受到群體思維的壓力。委任董事是股東最重要的權利之一，董事會多元化政策並不會對此項權利帶來束縛。用人唯才，以至可為董事會、股東服務，仍然是首要原則。

## 企業管治報告

董事會多元化政策的目標是讓本公司擁有一個獲股東支持的董事會，致使：

- (a) 在討論業務時，因成員不同經驗可產生廣泛意見；
- (b) 有利作出知情和關鍵的決定；及
- (c) 以可持續發展作為其核心價值，

並從而能夠公平、有效地維護所有與我們業務有關人士的利益，特別是本公司股東的長遠利益。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到策略目標及維持可持續發展的關鍵元素。董事會應在最大程度上招攬各類不同人材，以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

在構思董事會之組成時，董事會成員多元化已從多個方面進行考慮，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識以及服務任期。

### 獨立性

董事會中執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組合應保持均衡，以確保董事會具備高度的獨立性。獨立非執行董事需具備充分才幹及視野，其意見才具影響力。

董事會致力持續評估董事的獨立性，當中會考慮所有相關因素，而不僅限於董事服務年期是否超過九年。

## 企業管治報告

本公司致力確保獨立非執行董事有機會和渠道，向董事會及相關董事委員會傳遞及表達他們的獨立意見與觀點。本公司已設立不同的正式和非正式渠道，使獨立非執行董事能夠以開誠布公的方式表達他們的意見，並在有需要時可以保密方式發表意見。這些渠道包括定期的董事會問卷調查和董事會評核、與主席的閉門會議，以及與管理層和其他董事會成員（包括主席）在會議外的互動。

### 性別

本公司承諾在所有營運業務範疇提供一個不論性別相互尊重的環境，並致力維持一個不受滋擾或不存有任何性別、身體或精神狀況、種族、國籍、宗教、年齡或家庭狀況歧視的工作環境。同樣的原則也適用於董事潛在候選人的甄選。

本公司贊成性別多元化的董事會，一直以來都盡力維持董事會的性別多元化。本公司盡量避免董事會只有單一性別成員的情況，若因董事離職等因素而暫時發生董事會只有單一性別成員的情況，提名委員會將在其物色新董事時，將性別多元化作為優先條件，以盡快讓董事會的多元化回復平衡。本公司要求董事會至少要包括一名其他性別的成員加入董事會，並且應每年檢討，以符合有關要求，或上市規則／任何適用法例法規要求的性別多元化條件。

### 年齡

董事會由不同年齡及服務年期的董事組成，以維持成員組合多元化及減低繼任風險。為達此目的，若非執行董事（主席除外）在其須輪值告退的股東週年大會舉行時已屆65歲，則不應再膺選連任。本指引適用於本公司的所有非執行董事（包括非執行董事及獨立非執行董事），惟主席除外。倘董事會認為該董事具備的若干技能、經驗或能力無法即時取代，董事會可於適當時間豁免或放寬執行有關指引，並在載有重選相關董事決議案的股東週年大會通告中闡述董事會考慮豁免或放寬適用指引的原因。

## 企業管治報告

### 技能及專業經驗

董事會成員應具備配合本集團業務需要的不同技能，當中包括具備專業會計及其他資格的獨立非執行董事，為本集團提供不同業務範疇的豐富經驗。

### 文化及教育背景

董事會應接納不同文化及教育背景成員，本公司相信來自於不同文化及教育背景的人員能為本集團帶來不同的觀點、地方智慧、發展潛力等益處。董事會或會因成員數目所限，而難以要求成員必須來自所有不同文化及教育背景，然而，在挑選董事會成員時，是否能夠適應與不同文化及教育背景員工合作是重要的考慮因素之一。

就實施董事會多元化政策而言，已採納以下可計量目標：

1. 本公司須遵守不時更新的上市規則對董事會組成之規定。
2. 董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，並且獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。
3. 至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。
4. 至少有一名董事是本集團業務所在行業的專業人士或擁有豐富經驗。
5. 至少有各一名男性及女性董事會成員，若上市規則／任何適用法例法規有明確要求更嚴格情況，則以該要求為準。

每年評估本公司的多元化狀況，包括董事會、高級管理層及直接下屬的性別佔比，以及實現多元化目標的進展。評估多元化狀況時應確保所有級別人員（由董事會至一般僱員）的招聘及甄選均按適當的架構程序進行，以便能招徠多元背景的人選供發行人委聘。

本公司的董事繼任人計劃應注重培養背景更廣更多元化而富工作經驗和技能的僱員，並假以時日可讓他們升任高級管理層及董事職位。

## 企業管治報告

於本年度，董事會已審閱董事會多元化政策及其效力。於本年度，董事會已實現董事會多元化政策中的可計量目標。

提名委員會將會審閱董事會多元化政策（如適用），從而確保其行之有效，並就可能需要作出之任何修改進行商討，就此向董事會提供建議以供其考慮及批准。

於本年度，提名委員會舉行一次會議，以審閱董事會之架構、人數及組成，並評估獨立非執行董事之獨立性及董事會多元化政策。提名委員會會議出席之記錄如下：

成員	出席情況
<b>提名委員會</b>	
劉朝東先生 (主席)	1/1
馬學綿先生 (於二零二五年六月三十日辭任)	1/1
崔慕勤先生	1/1
周桂華女士 (於二零二五年六月三十日獲委任)	0/0

### 性別多元化的進展及現狀

於本年報日期，董事會由五名男性董事及兩名女性董事組成。提名委員會認為，董事會已實現性別多元化，並擁有對本公司業務而言屬適當的技能及專業知識以及多元化結構，並將每年檢討董事會的組成及多元化情況，以確保其持續有效。

發展潛在繼任者渠道以實現性別多元化的措施如下：

- 董事會將根據員工的行業專業知識、領導技能、決策能力、溝通技巧和專業資格，在內部物色潛在繼任者。
- 董事會亦將考慮獵頭及引薦等外部來源。

僱員結構之詳情於本年報環境、社會及管治報告項下披露。

## 企業管治報告

### 環境、社會及管治委員會

本公司的企業管治委員會已於二零一二年三月二十八日按照企業管治守則訂明之規定成立，並於二零二一年九月十七日更名為ESG委員會，並於二零二一年九月十七日採納以書面訂明的最新職權範圍。

於二零二五年十二月三十一日，ESG委員會由一名執行董事馬學綿先生（ESG委員會主席）以及兩名獨立非執行董事劉朝東先生及崔慕勤先生組成。

ESG委員會之主要職責包括監督本公司的環境、社會及管治（「ESG」）願景、目標和戰略的發展並向董事會提出建議；監督本公司的ESG政策和行為準則的製定及其有效實施，並監督和審查其持續相關性、有效性和進一步發展；評估本公司的ESG風險，就對本公司具有戰略意義的風險提供建議，並提供預期和緩解計劃；檢討本集團主要持分者的重大權益，並向本公司報告他們對重大問題的看法，以確保長期戰略的方向正確；檢討並向董事會報告本集團的可持續發展績效，基於同行／歷史記錄或其他相關的基準進行檢討；根據《環境、社會及管治報告指引》（上市規則附錄C2）檢討本公司的可持續發展表現及遵守情況，審閱本集團的環境、社會及管治報告，並將其提交給董事會進行最終審批；制定及審閱有關本集團企業管治之政策及慣例並向董事會作出建議，審閱及監督董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展，審閱及監督本集團有關遵守法律及監管規定之政策及慣例，制定、審閱及監督適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有），以及審閱本集團遵守企業管治守則及於本公司企業管治報告內之披露情況。

## 企業管治報告

於本年度，ESG委員會舉行一次會議，以審閱本集團有關企業管治守則之政策及慣例。ESG委員會會議出席之記錄如下：

成員	出席情況
<b>ESG委員會</b>	
馬學綿先生 (主席)	1/1
劉朝東先生	1/1
崔慕勤先生	1/1

### 風險管理及內部監控

董事會有責任維持有效之風險管理及內部監控系統，以保障本公司及股東的整體利益。然而，本集團制定的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除本集團需面對的所有風險，只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團透過建立企業風險管理(「企業風險管理」)框架，以進行有效的風險管理工作。該企業風險管理框架由兩個主要部份構成：(1)風險管理架構及(2)風險管理程序。

#### 風險管理架構

##### 董事會

董事會在本集團之風險管理及內部監控系統擔當重要角色。董事會負責建立風險管理框架及風險管理政策，旨在評估及衡量本集團的業務戰略及釐定風險承受能力。董事會在審核委員會協助下持續監督風險管理及內部監控系統，並且每年至少檢討一次風險管理及內部監控系統的效力。

##### 審核委員會

審核委員會為僅次於董事會的最高級別風險管理及內部監控系統機構，負責就所有風險事宜向董事會提供建議及支援，包括監督風險管理程序的執行、審閱本集團的風險登記冊、審閱及審批內部監控覆核計劃及結果。

## 企業管治報告

### 環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任，就有關風險管理及內部監控之所有事宜向審核委員會負責，包括制定風險管理及內部監控政策以供審核委員會審閱、協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控系統是否有效、向審核委員會匯報已識別的風險、評估風險及內部監控措施以減輕風險、向審核委員會匯報重大內部監控問題，以及於管理層設定風險管理及內部監控目標、制定內部監控政策及程序時作出指導。

### 管理層

本集團管理層（「管理層」）負責於日常營運過程中識別並持續監測所面對的戰略、營運及財務、報告和合規風險，向董事會及審核委員會匯報有關風險以及其變化情況。管理層亦制定各種減輕風險的內部監控措施，並適時糾正已確認的內部監控缺失。

本集團已訂下由其管理層着力實施之政策及指引，以確保本集團能夠：

- (i) 以有條理及具效率之方式經營業務；
- (ii) 保障本集團及客戶之資產；
- (iii) 保存恰當之記錄，並保持本集團內部使用及所公佈之財務及其他資料之可靠性；
- (iv) 防止及察覺潛在欺詐情況；及
- (v) 遵守所有適用法例及監管規定。

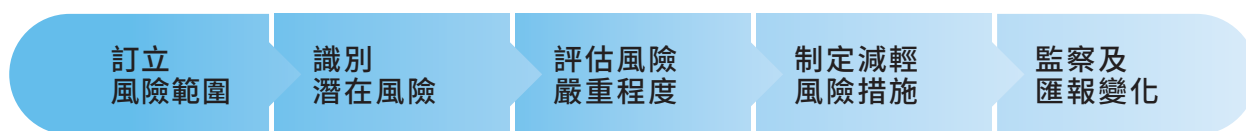
## 企業管治報告

### 第三方專業內控顧問

為保證內部監控覆核的獨立性，本集團將內部審核功能外判至獨立內控顧問（「內控顧問」），工作內容包括審閱本集團風險管理程序，以及本集團內部監控系統之效力。內控顧問制定內部監控審閱計劃時乃以風險評估為基礎，並由審核委員會審批，內控顧問亦會直接向審核委員會報告有關的覆核結果。

### 風險管理程序

企業風險管理框架界定了本集團識別、評估、應對和監測風險及其變化的程序。本集團定期與各營運職能部門研討以加強各部門對風險管理的認識，例如讓所有員工理解並及時匯報風險，從而加強本集團風險管理的能力。



在識別風險時，管理層與各營運職能部門溝通，以由下而上方式收集對本集團乃屬重要的重大風險因素，包括戰略、營運及財務、報告和合規等各個範疇。在識別各相關風險以建立風險評估基礎後，管理層根據風險的潛在影響與發生機會判斷風險的嚴重程度、制定應對每項重大風險的內控措施，並持續監察和匯報風險的變化情況。

### 風險管理及內部監控系統主要特點

#### 維持有效的內控系統（管理層面）

- 設有明確的內部監控政策和程序，清晰界定各部門及職位的職責、授權及問責性；
- 設有員工行為守則，傳遞本集團對於員工誠信及道德價值方面的要求；
- 設有舉報機制，鼓勵僱員舉報涉嫌行為失當或舞弊的事件；
- 設置適當的資訊系統權限，防止價格敏感資料外泄；及

## 企業管治報告

- 設有內幕消息披露政策，包括設立匯報渠道及信息披露負責人、統一回應外界查詢，並在有需要時諮詢專業財務顧問或聯交所意見。

董事會已於本年度檢討內部監控政策和程序的有效性，包括財務報告及遵守上市規則規定的程序。董事會在檢討風險管理及內部監控程序的有效性時，已考慮在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

### 持續監察風險(風險管理層面)

管理層根據董事會建立的企業風險管理框架及風險管理政策，與各營運職能部門溝通，以由下而上方式收集對本集團有影響的重大風險因素及持續監察風險的變化。本集團建立風險登記冊記錄已識別的風險，定期評估每項主要風險對集團的潛在影響及發生的可能性，制定相關內控措施。

於本財政年度，管理層已完成風險管理架構及程序檢討工作，並向董事會及審核委員會匯報風險評估結果，讓董事會及審核委員會更有效地監察本集團的主要風險以及了解管理層如何應對及減低該等風險。

### 獨立覆核

本年度，本集團已委任內控顧問進行內控覆核工作，內控顧問進行的內控覆核工作並不構成香港會計師公會發出的《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港鑒證工作準則》所指的核證工作，並已向審核委員會提交內控覆核報告。

對於發現的內控不足之處，管理層已制定糾正措施及改善方案。內控顧問亦已向審核委員會匯報內控覆核工作結果。審核委員會或董事會未有注意到任何事件令他們相信本集團的風險管理及內部監控系統為不足或無效。

## 企業管治報告

### 內部監控缺失

於二零二一年十二月，濠康國際供應鏈(深圳)有限公司(本公司全資附屬公司)(「該附屬公司」)與前商業夥伴(「該商業夥伴」，為一位中國居民，被指稱透過由其及／或其受控制實體促使的一系列虛假交易欺詐該附屬公司)全資擁有的一間公司(「合夥公司」，為於中國成立的實體)簽訂生豬貿易合作協議，據此，合夥公司受委託自供應商採購生豬，促使下游買家為該附屬公司購買生豬並管理生豬交易，而該附屬公司將為生豬採購提供資金並於生豬交付後直接自買家收取購買價款(「生豬貿易協議」)。該附屬公司已出資約人民幣4.4百萬元，用於開發及經營生豬貿易協議項下擬開展的業務。除上述披露的關係外，該商業夥伴及合夥公司過去及現在均為本公司的獨立第三方。

於開展生豬貿易協議項下擬進行的業務後，該附屬公司開始從合夥公司促請的買家處收取生豬購買價款時遭遇困難，且無法從合夥公司獲得支持生豬交易所須的資料或相關文件。因此，該附屬公司的管理層要求合夥公司與相關生豬買家協調，以收取及結算應收彼等的未償還應收款項(於二零二三年三月二十四日為約人民幣2.3百萬元)，以管理該附屬公司的財務風險。經該附屬公司向交易各方詢問後，該附屬公司管理層亦開始懷疑合夥公司及／或該商業夥伴可能偽造生豬交易以誘使該附屬公司付款，同時為自身利益非法保留或向第三方匯出從該附屬公司或生豬買家收取的生豬購買價款(「該事件」)。

為保障該附屬公司於其業務中的合法權益，該附屬公司整理相關證據，並就該商業夥伴及合夥公司涉嫌違法犯罪行為向深圳市公安局龍崗分局布吉派出所報案。經初步調查，龍崗公安分局(「警方」)於二零二二年十一月二十九日發出立案告知書，通知該附屬公司彼等已對合夥公司及／或該商業夥伴涉嫌詐騙案件立案偵查。本公司亦已指示一名中國法律顧問就該事件向該附屬公司提供意見。

## 企業管治報告

於二零二三年三月二十四日，據警方稱，該商業夥伴及合夥公司的法定代表人已因涉嫌詐騙及挪用該附屬公司資金而被捕並正在候審。警方亦拘留其他兩名人士（曾為及現為本公司獨立第三方）作進一步調查，彼等涉嫌與該商業夥伴或合夥公司合作，以一系列虛假交易欺詐該附屬公司。

根據中國法律顧問的意見，本公司正考慮在該商業夥伴及／或其關聯方受到刑事訴訟的同時，對該商業夥伴及／或其關聯方提起民事訴訟。

於該附屬公司向警方舉報此涉嫌詐騙及挪用資金的案件後，該商業夥伴及合夥公司的法定代表人已被警方拘留。鑒於警方的調查進展、該附屬公司截至目前所收集的資料及向專業人士尋求意見後，儘管上述涉嫌犯罪行為的嫌疑人仍在候審中，但有合理理由相信該商業夥伴及／或合夥公司於截至二零二二年六月三十日止六個月期間內促使的生豬交易屬虛假交易，因此缺乏商業實質。故此，為審慎起見，預計就截至二零二二年六月三十日止六個月從生豬交易產生並按應計基準確認的收入總額及收入成本分別為港幣102,377,000元及港幣101,335,000元須撥回並重新分類。

鑒於該事件，董事會已成立特別委員會（「特別委員會」），由三名獨立非執行董事組成，即許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生。特別委員會的職責範圍包括（其中包括）(i)就該事件的發生及其後發展進行內部審查；(ii)就針對該事件應採取的適當補救措施及企業管治措施向董事會提出必要建議，以加強本集團未來交易批准程序；(iii)為本集團管理團隊安排企業管治培訓；(iv)就確保本集團管理團隊將維持適當及有效的風險管理及內部監控系統，以及至少每年審閱及監督本集團風險管理及內部監控政策的有效性，包括財務、營運及合規監控，及確保現有系統的充分性及有效性提出建議；及(v)如有必要，獲取外部法律或其他獨立的專業意見，以促進特別委員會履行職責。

## 企業管治報告

自特別委員會成立之日起，特別委員會已就該事件進行以下工作：

- (i) 就該事件的發生及其後續發展進行內部審查。特別委員會於二零二三年三月二十四日召開會議以討論該事件的主要原因及防止日後發生類似事件的措施，並不時舉行電話會議，要求管理團隊向特別委員會匯報最新進展；
- (ii) 舉行討論會並就針對該事件應採取的適當補救措施及企業管治措施向董事會提出必要建議，以加強本集團未來交易批准程序，包括（其中包括）(a)業務單位對任何新潛在業務夥伴（包括但不限於代理、供應商及客戶）進行徹底的背景及信用調查，進行系統研究及分析，以便更好地評估任何新業務的風險，並解決任何已發現的危險信號；(b)業務單位及財務部門加強對信貸政策及收回貿易應收款項的控制；及(c)業務單位強化內部申報程序。特別委員會亦建議董事會委聘內部監控顧問就該事件進行檢討，並就加強本集團的整體風險管理向董事會提供進一步建議；
- (iii) 為管理團隊安排以防止欺詐交易為重點的三小時企業管治及內部監控培訓研討會；及
- (iv) 委聘並獲取外部獨立專業意見及服務，協助本公司處理該事件。

於二零二三年十二月四日，誠如本公司之中國法律顧問所告知，根據中國法律及法規，嫌疑人目前正取保候審。該案件仍在調查中，審訊日期尚未確定。

除上述已開展的工作外，根據特別委員會的推薦建議，董事會亦委聘一名內部監控顧問（「內部監控顧問」），對風險管理及內部監控系統及政策進行審閱，確保在財務、營運及合規控制方面備有合適、有效的風險管理及內部監控系統。

於本年報日期，就我們特別委員會成員所知及所信並經考慮內部監控顧問的調查結果，(i)並無有關該事件重大新進展；(ii)我們的董事或本集團僱員概無因該事件而被警方逮捕或受到警方作出的任何指控；及(iii)特別委員會並不知悉有任何證據表明認定我們的董事或本集團僱員於該事件中負有刑事責任。

## 企業管治報告

根據特別委員會的推薦建議，內部監控顧問已獲委聘，對（其中包括）被發現與該事件有關的內部程序進行審查，以盡量減少日後類似事件的發生。就此而言，內部監控顧問已就該附屬公司的內部監控及該事件進行審查（審查範圍包括新業務評估、銷售與收款、採購與付款、資金及費用管理以及財務報告及披露）並編製報告（「報告」），並就加強本集團的整體風險管理向董事會提供建議。於審查過程中，內部監控顧問識別以下內部監控缺陷（優先整改程度屬「高度」）並作出以下建議：

### 關鍵發現

### 建議

#### 新業務評估

該附屬公司未有委任具有豐富盡職調查經驗的人員進行盡職調查，負責盡職調查的人員為財務部的人員，其並沒有豐富的盡職調查經驗，亦沒有足夠相關行業及法律知識，僅具備財務方面的知識。

缺乏經驗豐富的人員進行盡職調查，可能導致該附屬公司未能充分識別與新合作夥伴合作的潛在風險，包括但不限於財務風險、運營風險、法律風險及聲譽風險。這可能影響公司的業務決策，導致與不誠信或不穩定的合作夥伴建立商業關係，進而可能引起財務損失、法律訴訟或品牌聲譽的損害。

1. 對於複雜或高風險的新業務合作，應委任或聘請具有相關行業、財務和法律知識的盡職調查專家輔助內部評估，確保盡職調查全面和深入。
2. 如由該附屬公司內部人員負責進行盡職調查，應挑選具有（或分別具有）營運、財務及法律方面知識的人員組成專案團隊，建立跨部門合作機制，確保盡職調查能夠得到法律、財務和業務運營等多方面的專業意見和支持。

## 企業管治報告

### 關鍵發現

#### 新業務評估

盡職調查報告未有進行深入的分析，可能導致該附屬公司未能全面識別出與合作方協議的特定合作模式所帶來的潛在風險或未有充分核實業務、資產的真實性。同時，由於缺乏深入分析，特別是在識別可能的欺詐行為和其他類型的詐騙風險，該附屬公司可能無法識別出意圖進行欺詐的潛在合作方或其他詐騙人士。這種疏忽可能導致該附屬公司與不誠信的實體建立商業關係，從而面臨重大財務損失和信譽損害的風險。

### 建議

3. 該附屬公司應為該負責盡職調查的專案團隊提供必要的培訓，包括但不限於盡職調查方式及程序、規劃、信息收集、評估與分析及報告等，以確保其了解盡職調查工作內容及流程。同時，提供專門的反欺詐培訓給參與盡職調查的團隊成員。
4. 專案團隊應制定詳細的盡職調查目標和流程，並明確每一步驟的責任人、時間節點和完成標準，並提交予特別委員會審批。
1. 增強盡職調查程序中針對識別潛在風險（特別是欺詐風險）的措施，包括財務異常分析、歷史背景調查以及審查歷史上的訴訟和違規行為。
2. 透過第三方查證方式核實合作方提供的資料，分析數據以識別不尋常的交易模式和潛在欺詐行為，並考慮在必要時聘請外部專家進行獨立評估，以提高識別複雜欺詐手段的能力。

## 企業管治報告

### 關鍵發現

#### 新業務評估

盡職調查報告未有進行風險分析，包括未有評估合作方有人員有失信紀錄所帶來之風險，或未有分析業務合作模式（營運全權交予合作方，該附屬公司僅控制財務）是否高風險。因此，沒有建立相應的內控措施來足夠地控制這些風險。

該附屬公司未有明確指定可接受風險的界限，亦未有全面評估新業務之潛在風險，因此難以制定有效及適當的內控措施，從而將風險降至可接受水平。

### 建議

3. 定義潛在欺詐行為（如反復出現之拖欠事件），並建立一個內部報告系統，確保在發現潛在欺詐行為時，能夠迅速通知管理層和（如有必要）董事會。
4. 建立事後跟進流程，跟進已完成的盡職調查，以確保所有重要風險均已被妥善識別和處理。
1. 該附屬公司應明確指定可接受風險水平，例如需要進行盡職調查、需要通報集團董事會的損失金額、可投入於高風險新業務之金額等。
2. 盡職調查報告或其跟進報告應包括識別潛在風險（特別是欺詐風險）的評估內容，以及相關的應對措施。
3. 該附屬公司應按照風險評估結果，制定內部控制措施，將風險限制於可接受水平，例如同時投入於採購的最高金額。

## 企業管治報告

### 關鍵發現

#### 新業務評估

#### 銷售與收款

該附屬公司未有量化可接受風險水平，以致未有向本集團董事會匯報非常規之高風險交易。另外該附屬公司亦僅以《收付款明細》表監控回款情況，未有設定信用額度，亦未有設定明確的呆壞賬／拖欠賬款處理程序，僅依賴財務總監之個人判斷。因而引致該附屬公司未有及時阻止進一步交易，亦未有向本集團董事會匯報被拖欠之情況。

### 建議

4. 定期監控內部控制措施有效性，以確保所有重要風險均已被妥善識別和處理。
1. 明確量化風險水平：董事會應設定該附屬公司可以接受的風險水平，以及應了解重新開始已終止業務不應視為一段常規交易，應知會董事會，以允許董事會設定適當的風險管理措施。
2. 建立信用風險管理程序：制定一套全面的信用風險管理流程，包括但不限於設定信用額度、週期性信用評估、及時監控和報告信用風險。

## 企業管治報告

### 關鍵發現

#### 銷售與收款

由於未量化可接受風險水平以及缺乏信用風險管理程序，該附屬公司可能面臨嚴重的信用風險暴露。這種做法增加了因信用不良而導致的財務損失的可能性，並可能因為高風險交易而造成流動性問題。未能遵循合作協議中的資金追回條款，也顯示了該附屬公司在信用管理和風險預防方面的不足。此外，未能向本集團董事會報告非常規交易和被拖欠情況，可能導致管理層無法及時做出正確的業務決策。

#### 資金及費用管理

在進行盡職調查時，亦未有考慮有關資金需求之風險，僅考慮了被要求投入資金量的情況，而未有詳細評估合作模式所產生現金流出情況所帶來之風險，本集團投入之資金可於極短時間完全匯出，客戶一旦拖欠即會產生極高風險。

缺乏考慮資金進出情況，本集團資金或會在非常短的時間內全部流出，陷入流動性不足之困境。

### 建議

3. 制定明確的呆壞賬／拖欠賬款處理流程：制定和實施清晰的呆壞賬和拖欠賬款處理程序，以減少對本公司財務的影響。當中應包括執行合作協議中的拖欠賬款相關條款，確保在規定時間內採取適當的風險控制措施，如停止進一步交易和採購。

該附屬公司在進行盡職調查時，應編製現金流量預測表，予以考慮現金流出及一旦客戶拖欠的情況所帶來之風險，從而判斷項目風險水平，作為是否接納有關項目之重大考慮因素，避免過於重視營利因素而忽視了流動性風險。

## 企業管治報告

經審閱報告，特別委員會及董事會認為內部監控顧問的調查結果屬合理及可接受。董事會認為，報告已充分解決對與該事件有關的本集團內部監控薄弱環節的憂慮，並已建議切實可行的整改措施，以盡量減少日後類似事件的發生。

於二零二四年七月十二日，董事會宣佈，內部監控顧問已完成就本公司所採取措施的跟進審查，並更新了報告中有關重大內部監控審查發現的最新實施情況（「跟進審查」）。該等重大內部監控審查發現及相應的跟進審查結果概述如下：

關鍵發現	建議	當前實施情況
<b>新業務評估</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>對於複雜或高風險的新業務合作，應委任或聘請具有相關行業、財務和法律知識的盡職調查專家輔助內部評估，確保盡職調查全面和深入。</li><li>如由該附屬公司內部人員負責進行盡職調查，應挑選具有（或分別具有）營運、財務及法律方面知識的人員組成專案團隊，建立跨部門合作機制，確保盡職調查能夠得到法律、財務和業務運營等多方面的專業意見和支持。</li></ol>	<p>本公司制定了《新業務風險管理及內部控制政策》，並納入《制度彙編》（「新政策」），其中包括委任或聘請具有相關行業、財務及法律知識的專家協助執行複雜或高風險的盡職調查的規定。</p> <p>倘本公司擬透過內部人員進行盡職調查，應選出具備經營、財務及法律知識的人員組成跨部門的專業團隊，並為專業團隊提供全面的培訓，以確保其能夠有效地進行盡職調查。此外，為確保盡職調查工作足夠全面和深入，專業團隊將制定詳細的調查目標和流程，且有關方案須經董事會批准及持續監督。</p>

## 企業管治報告

### 關鍵發現

### 建議

### 當前實施情況

3. 該附屬公司應為該負責盡職調查的專案團隊提供必要的培訓，包括但不限於盡職調查方式及程序、規劃、信息收集、評估與分析及報告等，以確保其了解盡職調查工作內容及流程。同時，提供專門的反欺詐培訓給參與盡職調查的團隊成員。
4. 專案團隊應制定詳細的盡職調查目標和流程，並明確每一步驟的責任人、時間節點和完成標準，並提交予特別委員會審批。

本公司管理層的相關成員已於二零二四年六月完成有關新政策的培訓。

## 企業管治報告

### 關鍵發現

### 建議

### 當前實施情況

5. 增強盡職調查程序中針對識別潛在風險（特別是欺詐風險）的措施，包括財務異常分析、歷史背景調查以及審查歷史上的訴訟和違規行為。
6. 透過第三方查證方式核實合作方提供的資料，分析數據以識別不尋常的交易模式和潛在欺詐行為，並考慮在必要時聘請外部專家進行獨立評估，以提高識別複雜欺詐手段的能力。
7. 定義潛在欺詐行為（如反覆出現之拖欠事件），並建立一個內部報告系統，確保在發現潛在欺詐行為時，能夠迅速通知管理層和（如有必要）董事會。
8. 建立事後跟進流程，跟進已完成的盡職調查，以確保所有重要風險均已被妥善識別和處理。

新政策包括日後對新業務評估進行盡職調查流程的要求，加強核實及風險識別工作以及以盡職調查會議記錄形式將核實及風險評估結果記錄在案，就特定任務指定負責人員及跟進及必要時聘請外部專家進行獨立評估，以提高本公司識別複雜欺詐手段的能力。

本公司管理層的相關成員已於二零二四年六月完成有關新政策的培訓。

## 企業管治報告

關鍵發現	建議	當前實施情況
	9. 該附屬公司應明確指定可接受風險水平，例如訂明必要的盡職調查、制定須報本集團董事會的最低損失金額及釐定可投入於高風險新業務之金額等。	新政策涵蓋日後在新業務評估中納入風險評估及跟進工作的要求，包括指明可接受的風險水平，根據盡職調查報告或任何跟進報告中的風險評估內容制定內部控制措施，特別是與欺詐風險有關的措施，以便將風險限制於可接受水平及定期監測本公司內部控制措施的有效性。
	10. 盡職調查報告或其跟進報告應包括識別潛在風險（特別是欺詐風險）的評估內容，以及相關的應對措施。	本公司管理層的相關成員已於二零二四年六月完成有關新政策的培訓。
	11. 該附屬公司應按照風險評估結果，制定內部控制措施，將風險限制於可接受水平，例如同時投入於採購的最高金額。	
	12. 定期監控內部控制措施有效性，以確保所有重要風險均已被妥善識別和處理。	

## 企業管治報告

### 關鍵發現

### 建議

### 當前實施情況

#### 銷售與收款

1. 明確量化風險水平：董事會應設定該附屬公司可以接受的風險水平，以及應了解重新開始已終止業務不應視為一項常規交易，應知會董事會，以允許董事會設定適當的風險管理措施。
2. 建立信用風險管理程序：制定一套全面的信用風險管理流程，包括但不限於設定信用額度、週期性信用評估、及時監控和報告信用風險。

新政策要求未來新業務評估須制定並明確量化可接受風險水平，並確保知會董事會所有超出本公司日常及一般業務範圍的重大交易，以便董事會制定適當的風險管理措施。

此外，本公司將建立一套全面的信用風險管理制度，包括設定信用額度、定期進行信用評估、及時監控和報告信用風險。

## 企業管治報告

### 關鍵發現

### 建議

### 當前實施情況

3. 制定明確的呆壞賬／拖欠賬款處理流程：制定和實施明確的呆壞賬和拖欠賬款處理程序，以減輕對本公司財務的影響。當中應包括執行合作協議中的拖欠賬款相關條款，確保在規定時間內採取適當的風險控制措施，如終止進一步交易和採購。

此外，本公司將制定明確的呆壞賬／拖欠賬款處理流程，以減輕對本公司財務的影響，包括執行合作協議中的拖欠賬款相關條款，確保及時採取適當的風險控制措施，如終止進一步交易和採購。

通過上述措施，預計可有效降低信貸風險，加強本公司的整體財務狀況。

本公司管理層的相關成員已於二零二四年六月完成有關新政策的培訓。

### 資金及費用管理

該附屬公司在進行盡職調查時，應編製現金流預測表，考慮現金流出及客戶拖欠所帶來之風險，從而判斷項目風險水平，作為是否接納有關項目之重大考慮因素，避免高估營利因素而忽視了流動性風險。

新政策規定，在進行未來盡職調查時，應編製現金流預測表，考慮現金流出及一旦客戶拖欠所帶來之風險。

本公司管理層的相關成員已於二零二四年六月完成有關新政策的培訓。

## 企業管治報告

經審查報告、跟進審查報告及本公司已實施的措施，特別委員會及董事會均信納內部監控顧問所建議的整改措施已付諸實行，且有關整改措施足以解決報告中的發現。特別委員會及董事會均認為，本公司業務營運的關鍵內部監控已加強，並認為本公司已制定充分的內部監控措施及程序。

詳情載於本公司日期為二零二三年三月二十四日、二零二三年十二月四日、二零二四年二月五日及二零二四年七月十二日的公佈。

### 問責性及核數

管理層須向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對擬提交董事會批准之財務及其他事項作出知情評估。

董事負責監督本公司所有財務事宜，保持恰當之會計記錄並編製各財政期間之財務報表，以真實及公平地反映本集團於該期間之財務狀況、業績及現金流量。於編製本年度之財務報表時，董事已：

- 批准採納香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則；
- 選擇及貫徹應用適當之會計政策；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 以持續經營基準編製賬目。董事經作出適當查詢後，認為採納持續經營基準編製財務報表乃屬適當。

我們注意到，綜合財務報表附註2提及本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生本公司擁有人應佔虧損約港幣82.1百萬元及於二零二五年十二月三十一日本集團有流動負債淨額港幣478百萬元。

## 企業管治報告

就評估持續經營而言，董事已編製本集團自報告期末起十二個月期間的現金流量預測（「現金流量預測」），並附有緩解流動資金壓力及改善其財務狀況的計劃及措施，包括本集團於二零二五年十二月三十一日後籌集或將籌集的銀行貸款，以及在現金流量預測期間加快其主要地產發展項目的預售。基於假設計劃及措施能夠如期成功實施的現金流量預測，董事認為本集團能夠持續經營，並擁有足夠的財務資源為本集團的運營提供資金並滿足其到期的財務義務。因此，以持續經營為基準編製綜合財務報表屬適當。

董事會就清晰及均衡評估本公司財務狀況及前景對股東負責。就此而言，董事須負責就上市規則規定披露之年報及中期報告、其他內幕消息公佈及其他財務披露、向規管機構提交之報告以及根據法例規定須披露之資料作出均衡、清晰及易明之評估。

全體董事了解彼等就編製本年度之財務報表之責任。

### 外聘核數師

本集團本年度之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯」）審核。

核數師之責任為根據其對本公司綜合財務報表之審核結果達致獨立意見，並向本公司（作為整體）報告其意見，而無其他目的。本公司核數師不會就核數師報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

於本年度，核數師提供年度審核服務之酬金為港幣788,000元（二零二四年：港幣800,000元），而核數師提供非審核服務（包括審閱中期財務資料）之酬金為港幣142,000元（二零二四年：港幣135,000元）（二零二四年：以及就主要交易提供安慰函港幣135,000元）。

### 投資者關係及股東權利

本公司重視與股東及投資者之溝通。本公司利用雙向溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，並歡迎股東或投資者查詢及提供建議，而股東之查詢可透過以下渠道致本公司交由董事會處理：

1. 郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場1期19樓A室；

## 企業管治報告

2. 致電(852) 2380 1330；
3. 傳真至(852) 2380 1996；或
4. 電郵至info@gfghl.com。

本公司利用多個正式溝通渠道向股東及投資者交代本公司之表現，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間之溝通渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記處就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向其股東及投資者提供高水平之披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或寄發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團之明確詳盡資訊。

本公司致力考慮股東觀點及意見，並回應彼等所關注之事宜。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，該大會將發出至少足20個營業日通告。主席及審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會之主席或（倘彼等缺席）董事均會出席股東週年大會解答股東就本集團業務之提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議程事項以供股東考慮。根據公司細則第65條及一九八一年百慕達公司法，董事（儘管公司細則有所規定）如收到本公司股東之要求，而有關股東於遞交要求日期持有不少於當日附有於本公司股東大會上投票權之繳足股本十分之一，則應隨即正式召開本公司股東特別大會。要求必須列明會議目的，並須由提出要求之股東簽署及遞交至本公司註冊辦事處，並可由一式多份各由一位或多位提出要求之股東簽署之文件組成。

## 企業管治報告

倘股東欲於股東大會提名人士（「候選人士」）參選董事，則須向本公司於香港之總辦事處遞交書面通告（「通告」），地址為香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場1期19樓A室。通告(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定之候選人個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署（包括證明股東身份之資料／文件），並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。通告須在不早於舉行相關選舉之股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日止期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事之建議而毋須將股東大會押後，務請股東在可行情況下盡快（建議在舉行相關選舉之股東大會日期前至少15個營業日）遞交通告。

### 股東通訊政策

董事會已採納最新版股東通訊政策，自二零二二年一月一日起生效（「股東通訊政策」）。

本公司旨在推動及促進與股東有效溝通，通過股東通訊政策確保本公司能提供及時、明確、可靠及實質的資訊予股東，令股東在知情的情況下行使權利。

董事會應負責與股東持續保持對話。

本公司的網站設有專用頁面(<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>)，且本公司及聯交所的網站內均公佈有公司通訊資料。

### 股東會議（股東大會，包括股東週年大會）

董事會應鼓勵股東參與股東大會。董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席股東週年大會。若有關委員會主席未能出席，主席應邀請另一名委員或其適當委任的代表出席股東週年大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會的主席（如有）亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回答問題。

# 企業管治報告

## 公司通訊

### A. 通知

召開股東週年大會，本公司應安排在大會舉行前至少21天向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少14天發送通知。本公司發出的任何通知須為書面通知。不論股東的註冊地址是否在香港，本公司均須將通知送交全部股東。本公司應確保股東大會通告刊載於本公司及聯交所的網站內。

### B. 通函

本公司向股東發出召開股東大會以通過相關通函所述交易的通知時，相關的通函也須同時（或在發出通知之前）寄發給股東。如董事在通函發出後才知悉涉及股東大會上所將考慮主題事項的任何重要資料，本公司亦須向股東提供該等資料；有關資料必須在考慮該主題事項的股東大會舉行日期前不少於10個營業日，以補充通函或刊登公佈的形式提供。大會主席必須在考慮有關決議案之前將會議押後（若本公司的組織章程不許可，則以通過決議方式將會議押後），以確保符合上述的10個營業日規定。

### C. 年度報告及中期報告

本公司須於股東週年大會召開日期至少21天前及有關財政期間結束後（無論如何不得超過）4個月內向所有股東送交本公司年度報告之副本，包括年度帳目、集團帳目及就該等帳目而作出的核數師報告，或財務摘要報告。

本公司須分別就每個會計年度的首6個月編製中期報告（或中期摘要報告）並在該6個月期間結束後的3個月內刊發。本公司可向股東送交中期報告或中期摘要報告。

### D. 委任代表表格

本公司向所有有權在會議上投票的人士送交會議通知時，須同時送交委任代表表格。該表格須就擬在會議上提呈的全部決議案，提供正反表決選擇。

## 企業管治報告

### 股東查詢

股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處提出。股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開資料。

### 本公司之公司細則

股東通訊政策不應凌駕於本公司之公司細則。本公司之公司細則對股東權益及股東大會議事程序作出之規範，在適用且與此等規例之規定非不一致的情況下均適用。

### 選舉董事的程序

如有任何人士獲提名重選連任董事或參選新董事而有關選舉或委任須於股東大會（包括（但不限於）股東週年大會）上將經由股東批准，本公司需於召開該股東大會的通告或隨附的致股東通函內披露該等人士的有關資料。

### 檢討及改善

董事會應每年（或有需要時）檢討股東通訊政策，以及其成效。公司應於檢討過程中，透過增加各種溝通渠道促進及改善與股東的溝通，並更新股東通訊政策。公司可從「來自股東意見的數量及質量」來評估有關工作的成效。

董事會亦會因應情況，考慮於日後採取以下一種或多種方法改善與股東的溝通，包括（但不限於）：

- 委任具適當資格並可接觸董事會的高級投資關係主任；
- 定期與股東進行會議；
- 年報中披露更多有關年內獨立非執行董事所作貢獻或工作的資料；

## 企業管治報告

- 披露獨立非執行董事與獨立股東之間互動的量化指標，例如直接會晤獨立股東的次數；
- 允許股東直接與本公司溝通(如適用)；
- 對董事會進行評估，並於年報及／或企業管治報告中披露有關評估摘要；或
- 委任一名獨立非執行董事為主要或高級獨立非執行董事，以在主席有利益衝突或未能行事的情況下充當諮詢人，並(於透過正常溝通渠道聯絡並不恰當或不足夠時)擔當其他董事與股東之間的中間人。

### 股東私隱

本公司明白保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在獲得股東同意前擅自披露股東資料。

本年度，董事會已審閱股東通訊政策及其效能。本公司根據股東通訊政策為股東提供合適的溝通渠道，因此現有股東通訊政策仍適用於本公司。

### 獨立意見機制

董事會已採納最新版獨立意見機制，自二零二二年一月一日起生效(「機制」)，由提名委員會負責執行。

## 企業管治報告

本機制旨在確保本公司董事會具備強大的獨立元素，及可取得獨立觀點及意見。

董事會致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事（或上市規則不時規定的更高人數下限）。除遵守上市規則對若干董事會委員會組成的規定外，本公司亦盡可能於實際可行情況下委任獨立非執行董事加入其他董事會委員會，以確保取得獨立觀點。

提名委員會必須嚴格遵守提名政策及上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事的獨立性評估準則。每名獨立非執行董事亦須在其個人資料有任何變更而可能對其獨立性造成重大影響時，盡快通知本公司。提名委員會獲授權按上市規則所載獨立性準則，每年評估所有獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬（例如購股權或贈授股份），因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

董事會中執行董事、非執行董事，以及獨立非執行董事的組合應保持均衡，以確保董事會具備高度的獨立性。獨立非執行董事需具備充分才幹及視野，其意見才具影響力。董事會致力持續評估董事的獨立性，當中會考慮所有相關因素，而不僅限於董事服務年期是否超過九年。本公司致力確保獨立非執行董事有機會和渠道，向董事會及相關董事委員會傳遞及表達他們的獨立意見與觀點。本公司已設立不同的正式和非正式渠道，使獨立非執行董事能夠以開誠布公的方式表達他們的意見，並在有需要時可以保密方式發表意見。這些渠道包括定期的董事會問卷調查和董事會評核、與主席的閉門會議，以及與管理層和其他董事會成員（包括主席）在會議外的互動。

## 企業管治報告

獨立非執行董事(與其他董事一樣)有權就董事會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可向本公司之公司秘書尋求協助,及如有需要,可尋求獨立專業意見,費用概由本公司承擔。

獨立非執行董事(與其他董事一樣)或彼之任何緊密聯繫人於任何合約或安排中擁有重大利益,則該董事不得就通過該合約或安排之董事決議案投票,亦不得計入該會議的法定人數。

董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議,討論重大事項及任何疑慮。

對於在任已過九年的獨立非執行董事(「連任多年的獨董」):

- 連任多年的獨董重選應經獨立股東批准;
- 若董事會內所有獨立非執行董事均為連任多年的獨董,應委任新的獨立非執行董事;
- 於致股東的通函中,應就每名連任多年的獨董披露其姓名及已出任該職的時間;
- 在解釋何以連任多年的獨董仍能保持獨立及應予重選時,應額外披露所曾考量的因素、程序以及董事會的討論;及
- 不應給予連任多年的獨董與表現績效掛鈎的股本權益薪酬。

董事會應(或委派董事會委員會)就本機制的執行情況及成效每年作一次檢討。

本年度,董事會已審閱本機制及其成效。

## 企業管治報告

### 股息政策

本公司股息政策（「股息政策」）經董事會採納並於二零一九年一月一日起生效。

股息政策旨在確保董事會就本公司宣派及建議派付股息維持適當的程序。董事會通過可持續的股息政策，務求於股東利益與審慎資本管理之間取得平衡。

宣派及建議派付股息乃董事會經考慮本公司派付股息之能力後作出之決定，而本公司派付股息之能力將視乎下列各項而定，其中包括：

- 本集團的財務業績；
- 本集團的現金流量、流動資金及資金需求；
- 本集團的負債權益比率及債務水平；
- 本集團的保留盈餘和可供分派儲備；
- 本集團的股東權益；
- 本集團現時及未來的業務營運、狀況、周期及策略；
- 一般市場情況；
- 股東及投資者的期望及行業的常規；
- 由本集團的貸款人可能施加的任何股息派發限制；
- 法定及監管限制；
- 過往派息紀錄；及
- 董事會可能視為相關之任何其他因素。

## 企業管治報告

董事會可全權酌情決定是否派付股息及派付之形式，惟須遵守百慕達公司法及公司細則之任何限制。本公司宣派任何末期股息必須經股東於股東週年大會上以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議之金額。除中期及／或末期股息外，董事會亦考慮不時宣派特殊股息。概不保證將於任何特定期間派付任何特定金額的股息。

本公司不時檢討及重新評估股息政策及其有效性。股息政策之任何修改須經董事會審批。

### 公司秘書

本公司之公司秘書林婉玲女士乃由外聘服務供應商委派。外聘服務供應商於本公司之主要聯絡人為執行董事周桂華女士。

代表董事會

主席  
馬學綿

香港，二零二六年三月三十日

## 董事會報告書

董事謹此提呈本集團於本年度之本年報連同經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註22。於本年度，本集團之主要業務性質並無重大變化。

於本年度，本集團之主要業務及營運地區分析載於綜合財務報表附註22。

### 業務回顧及前景

本集團於本年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論載於本年報第6至7頁之管理層討論與分析。

### 主要風險及不確定性

以下各項為本集團的主要風險及不確定性，以及其變動情況：

風險名稱	風險描述	變化	內部監控措施
市場需求	2025年中國房地產市場延續深度調整態勢，全國商品房銷售面積及銷售額同比繼續收縮，市場分化加劇，二三線城市去化壓力尤為突出。儘管政策面持續托底，惟市場需求端復甦仍偏弱，住房消費觀望情緒濃厚，租賃市場亦面臨租戶議價能力增強、空置率上升的雙重壓力，集團在租售業務方面繼續承受較大的市場壓力。	增加	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 推行靈活租賃政策，提供具有競爭力的租賃條款以提升物業出租率。</li><li>2. 給予現有租戶短期資金支援，維繫長期業務合作關係。</li><li>3. 加強市場推廣，拓展潛在新客戶，包括透過線上渠道及短視頻平台提升曝光率。</li><li>4. 持續優化銷售策略，差異化定位核心項目，加快存量物業去化。</li></ol>

## 董事會報告書

風險名稱	風險描述	變化	內部監控措施
信貸風險	房地產行業信用環境仍處於高位風險區間，民營房企融資渠道持續受限，部分機構投資者及合作方信用狀況惡化。集團在租賃業務中面臨租戶付款延誤上升、應收帳款增加的壓力；在業務拓展及項目合作中，亦需審慎評估合作方的資信狀況，防範因信用失衡而造成的財務損失。	增加	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 向租戶收取足額押金及預付租金作為風險緩衝。</li><li>2. 預早發出租金繳付提醒，並及時跟進欠款催收。</li><li>3. 對新合作夥伴及重要客戶進行盡職審查及信用評估。</li><li>4. 建立租戶信用檔案，定期更新信用評級以控制整體信貸風險敞口。</li></ol>
流動性風險	房地產行業資產流動性偏低，在市場調整期間，物業難以在短時間內以合理價格變現。2025年集團整體融資環境雖較2024年略有改善，惟民營房企融資規模整體仍受限，銀行貸款審批趨嚴，債券融資渠道萎縮。加之部分合作方回款進度未如理想，集團短期現金流壓力持續，需密切監控資金缺口。	增加	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 與供應商及承建商協議更具彈性的付款安排，緩解短期資金壓力。</li><li>2. 多元化融資渠道，積極探索銀行貸款、股東支持等多種融資途徑。</li><li>3. 積極推進租賃及銷售業務，確保穩定的租金現金流入及物業銷售回款。</li><li>4. 定期編製現金流預測，密切監控資金缺口並提前制定應對措施。</li></ol>

## 董事會報告書

風險名稱	風險描述	變化	內部監控措施
供應鏈與價格 風險	全球地緣政治局勢持續緊張，能源及原材料價格波動依然顯著，對建築成本構成不確定性。2025年中國建築業人工成本繼續上升，部分地區物流及供應鏈仍存在延誤風險。集團現時雖無大型在建項目，惟在物業維護及改造方面仍需依賴外包服務，上述成本波動對整體費用管控存在一定影響。	增加	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 嚴謹評估及招標，選取具有信譽的承建商及外包商。</li><li>2. 合同條款清晰界定各方責任，項目管理人員定期跟進外包商表現。</li><li>3. 通過鎖定長期合同價格或分批採購等方式降低材料成本波動風險。</li></ol>
自然災害及極端 氣候事件風險	近年全球氣候變遷加劇，颶風、洪澇、高溫等極端天氣事件頻率上升。集團持有多處商業及住宅物業，極端氣候事件可能對物業安全、日常運營及租戶業務造成影響。集團現時並無重大在建工程，整體暴露程度相對有限。	無重大變化	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 制定緊急應對預案，定期進行防災演練及設施安全巡查。</li><li>2. 對持有物業購買適當的財產保險及第三者責任保險。</li><li>3. 密切關注氣象預報，在極端天氣前做好物業保護措施。</li></ol>

## 董事會報告書

風險名稱	風險描述	變化	內部監控措施
職業健康與安全	中國在建築工地及物業管理領域的職業健康與安全監管要求持續提升，勞動保障標準日趨嚴格。集團在物業管理及維護工作中涉及一定的外包施工活動，需確保外包人員獲得適當的安全培訓及防護設備，以符合監管要求並避免潛在的法律責任。	增加	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 制定安全工作程序，對從事危險性工作的員工及外包人員落實防護措施。</li><li>2. 定期提供職業安全培訓，提升安全意識。</li><li>3. 定期檢查安全設備，確保設備運作正常。</li></ol>
房地產相關政策及法規	2025年多地繼續實施房地產政策調整，包括放寬限購、調整預售條件、推進「保交樓」政策等，以穩定市場信心。然而各地執行力度不一，政策效果存在地區差異，集團需持續關注深圳、徐州等業務所在地的政策動態，及時評估對租賃、物業銷售及財務安排的潛在影響。	無重大變化	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 積極監察與集團業務相關的法律法規變動，特別是業務所在城市的最新政策。</li><li>2. 諮詢法務顧問，確保集團業務運營符合最新監管要求。</li></ol>

## 董事會報告書

風險名稱	風險描述	變化	內部監控措施
業務拓展	2025年市場環境整體偏向保守，民間投資意欲仍較審慎。集團在評估新業務機會或潛在合作項目時，面臨更高的市場風險及財務不確定性。若評估失誤，可能導致資金錯配或回報不如預期。集團需在審慎評估的前提下，有選擇性地推進業務拓展，確保符合整體風險承受能力。	增加	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 選擇業務模式清晰、合作夥伴信譽良好的合作機會。</li> <li>2. 在決策前對項目財務狀況、營運團隊及實地情況進行全面調查評估。</li> <li>3. 視乎項目規模，委託專業第三方機構進行財務及法律盡職審查。</li> </ol>
投訴、糾紛或申索	隨著業主及租戶對物業服務水平要求持續提升，任何在施工品質、服務標準或合同履行方面的不足，均可能引發投訴、糾紛乃至法律訴訟。2025年中國法院持續加強對消費者及業主權益的保護，集團需進一步健全客戶溝通及糾紛處理機制，以降低相關法律風險及聲譽風險。	增加	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立服務質素控制流程，定期對員工進行服務培訓，管理層密切監控服務質素。</li> <li>2. 設立清晰的客戶投訴渠道，確保投訴得到及時妥善處理。</li> <li>3. 加強與承包商的溝通協調，明確合同條款以減少糾紛風險。</li> </ol>

## 董事會報告書

### 環境政策及表現

本集團致力於其經營業務所在環境及社區的長期可持續發展。本集團以環保及負責任的方式行事，致力於遵守有關環保的法律法規及採納有效措施實現有效使用資源、節能減排。

有關本集團本年度之環境政策及表現的詳情載於第81至113頁之環境、社會及管治報告。

### 主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶之收益佔本集團營業額（未扣除物業銷售退還）約8%（二零二四年：約10%）。

於本年度，來自本集團最大客戶之收益佔本集團營業額總額約3%（二零二四年：約3%）。

於本年度，本集團五大供應商之採購額約為本集團總採購額的19%（二零二四年：約30%），當中本集團最大供應商之採購額約佔本集團總採購額的6%（二零二四年：約13%）。

於本年度任何時間，董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知擁有本公司已發行股份總數5%以上者）概無於五名主要供應商及客戶中擁有任何權益。

### 財務報表

本集團於本年度之虧損以及本公司及本集團於該日之事務狀況載於第119至203頁之綜合財務報表內。

### 轉撥至儲備

股東應佔虧損約港幣85,648,000元（二零二四年：虧損約港幣268,365,000元）已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於第119頁之綜合財務報表內。

## 董事會報告書

### 可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司之儲備包括繳入盈餘約港幣140,281,000元（二零二四年：約港幣140,281,000元）以及累計虧損約港幣415,822,000元（二零二四年：約港幣346,519,000元）。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，在下列情況下，本公司不得自實繳盈餘中撥款宣派或派付股息或作出分派：

- (i) 本公司當時或分派後將無法償還到期債項；或
- (ii) 資產之可變現值將因分派而減至低於負債與已發行股本及股份溢價賬之總和。

### 股息

董事不建議派發本年度之末期股息（二零二四年：零）。截至二零二五年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零二四年：零）。

### 投資物業

本集團已於年結日重估其所有投資物業。重估導致虧損約港幣185,105,000元（二零二四年：虧損約港幣158,808,000元）。於二零二五年，重估產生之遞延稅項抵免約為港幣46,276,000元（二零二四年：抵免約港幣39,702,000元）。該等重估及變動之詳情載於綜合財務報表附註18。

### 物業、廠房及設備

於本年度，本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

### 股本

於本年度，本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註35。

## 董事會報告書

### 股票掛鈎協議

除本年報「資本架構」及「購股權計劃」章節所披露者外，於本年度本公司概無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事及高級管理人員之薪酬政策

董事會已採納最新版薪酬政策，自二零二二年一月一日起生效（「薪酬政策」），由薪酬委員會負責執行。

薪酬政策旨在確保本公司在向董事會及首席執行官提供足夠的薪酬以吸引、挽留和激勵具合適人材的同時，保持合理的、與一般私營機構薪酬大致相若的薪酬支出，以保障本集團的利潤及股東的權益。

董事會和首席執行官的薪酬應由薪酬委員會基於適用薪酬政策中規定的薪酬原則釐定，並由董事會批准。本公司採納的薪酬原則和激勵計劃，是為了確保本公司在其行業中的競爭力。薪酬計劃應反映本公司的業務戰略和財務業績，以及鼓勵個人和團隊負責人作出提升本集團價值的行為，並以具競爭力和公平的方式獎勵有關行為。薪酬政策、慣例和流程旨在確保我們能夠在激烈的人才市場中保持競爭力和留住有能力的員工、人才和高級管理人員。本公司的薪酬結構包括基本工資、福利，以及短期和長期的激勵計劃。其他人員的薪酬原則已在本公司人力資源政策中有所描述。薪酬政策主要描述董事會、首席執行官及其他董事會定義為關鍵職位的人員之薪酬原則。

董事會根據薪酬委員會的編製和提議批准薪酬政策。在制定和批准薪酬政策時，董事會將認真評估董事會和／或薪酬委員會每位成員的潛在利益衝突。董事會將採取必要措施，確保沒有董事參與其自身薪酬的決策。

## 董事會報告書

董事會將每年評估是否有必要對薪酬政策進行任何修訂。評估將根據股東週年大會的協商決定以及就年度薪酬報告作出決定時提出的意見和建議進行。此外，薪酬委員會或董事會可於必要時全權酌情決定建議修訂薪酬政策，以符合當時有效的企業管治守則或薪酬原則的要求。

### 董事薪酬

股東週年大會根據薪酬委員會的提議，每年決定董事會及各委員會成員的薪酬和其他財務利益。董事會的薪酬始終需要符合當前有效的薪酬政策。薪酬委員會應確保其提案符合本公司關於評估和管理利益衝突以及接受和執行該提案的指引。

### 首席執行官薪酬

董事會根據薪酬委員會的提議決定薪酬原則，並監督首席執行官薪酬方案的實施。首席執行官的薪酬應始終符合當前有效的薪酬政策。董事會亦應僅在股東大會授權範圍內，決定股份報酬或以股份為基礎的報酬方案的股份分配及其條款和條件。薪酬委員會應確保其提案符合本公司關於評估和管理利益衝突以及接受和執行該提案的指引。

### 授予股份、期權和其他特殊股份相關權利的激勵

股東週年大會可決定以本公司股份用於股份激勵的用途，並可以授權董事會決定股份的發行和股份特別權利。董事會決定條款和條件，包括例如本公司長期激勵計劃和短期激勵計劃的標準和啟動情況。董事會可將上述決策權移交董事會下設委員會。董事會應僅在股東大會授權範圍內，決定股份報酬或以股份為基礎的報酬方案的股份分配及其條款和條件。

董事會（或薪酬委員會）應就薪酬政策的執行情況及成效作每年一次檢討。

## 董事會報告書

### 董事

於本年度內及直至本年報日期止之董事如下：

#### 執行董事：

馬學綿先生 (主席)  
郭小彬先生  
周桂華女士  
郭小華女士

#### 獨立非執行董事：

許培偉先生  
劉朝東先生  
崔慕勤先生

根據公司細則第111(A)條，馬學綿先生、周桂華女士及許培偉先生將於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。上述董事符合資格重選，並將於股東週年大會上接受重選。

董事會已收到三名獨立非執行董事各自之年度獨立性確認書，於本年報日期，本公司仍認為彼等為獨立。

董事之簡歷詳情載於本年報第12至16頁。

### 董事之委任函

執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士已各自與本公司訂立委任函，為期三年，由二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日。獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生，已各自與本公司簽訂有效期由二零二六年四月一日至二零二七年三月三十一日止之委任函。

建議於股東週年大會上接受重選之董事概無與本公司訂立本公司在並無支付賠償（法定賠償除外）之情況下而不能於一年內終止之委任函。

## 董事會報告書

### 購股權計劃

#### 本公司之購股權

本公司已於二零一六年六月二十一日有條件採納購股權計劃，據此，合資格人士或獲授購股權以認購本公司股份。購股權計劃旨在提升本公司及股東的利益，其途徑是透過賦予本公司權利可授出購股權以吸引、挽留及獎勵合資格人士及向對本集團作出貢獻的合資格人士提供激勵或獎勵以及藉著該等人士的貢獻可進一步提升本集團的利益。

購股權計劃項下的合資格人士包括（統稱為「合資格人士」）：

- (i) 本集團任何董事（不論是執行或非執行，亦不論是否獨立）及任何僱員（不論是全職或兼職）（統稱「僱員」）；
- (ii) 本集團或任何投資實體在法律、技術、財務或企業管理範疇的任何顧問或諮詢人（不論是以聘用或合同或榮譽或其他形式擔任，亦不論是否受薪）；本集團或任何投資實體的任何貨品及／或服務供應商；本集團或任何投資實體的任何客戶；或持有本集團或任何投資實體的任何成員公司所發行證券的任何人士（統稱「業務夥伴」）；及
- (iii) 任何其他人士，有關人士乃由董事會全權決定已對本集團作出貢獻，評估準則為(1)該人士對本集團發展和表現的貢獻；(2)該人士對本集團所履行工作的質素；(3)該人士履行其職務的主動性和承擔；(4)該人士於本集團的服務或貢獻年資；及(5)董事會認為適用的其他因素。

購股權計劃之主要條款概述如下：

購股權計劃自二零一六年六月二十一日採納起計十年內有效，直至二零二六年六月二十日。本公司（可藉著在股東大會通過決議案）或董事會可於任何時間終止購股權計劃的運作，不影響在終止前已授出的購股權之行使。

## 董事會報告書

購股權計劃下之股份認購價將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不應低於以下各項中最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）於聯交所日報表所示之股份收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所日報表所示之股份平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值。

承授人接納所授購股權時須向本公司支付港幣1.00元作為授出代價。授出購股權之要約必須於授出日期後10個營業日內接納。任何根據購股權計劃授出之購股權之行使期不得超過授出日期起計十年。

於未經股東批准之情況下，於行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權將可能予以發行之股份總數，合共最多不得超過批准購股權計劃日期本公司已發行股份總數10%。董事會可於股東大會上尋求股東批准更新10%上限。然而，於該等情況下，行使根據購股權計劃可能授出之購股權而可予發行之股份總數不得超過於批准更新10%上限日期本公司已發行股份總數之10%。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份數目，最多不得超逾本公司不時已發行股份總數之30%，而於截至及包括要約授出日期止任何12個月期間可授予各合資格人士之購股權所涉及之股份數目，最多不可超逾本公司當時已發行股份總數之1%。可授予各主要股東或獨立非執行董事之購股權可認購之股份數目上限，不應超過港幣5百萬元之總值（根據於各次授出日期股份於聯交所日報表所報之收市價計算），以及直至及包括授出日期之任何12個月期間其時本公司已發行股份總數之0.1%。

## 董事會報告書

於本年度及直至本年報日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。於本年度及直至本年報日期，本公司概無任何尚未行使的購股權。

於年初及年末，購股權計劃項下可供授出的購股權數量為1,224,777股股份。

購股權計劃將於採納購股權計劃日期（即二零一六年六月二十一日）起計十年期間有效。

備註：

1. 根據上市規則第17.03A條，計劃的參與者僅包括發行人或其任何附屬公司之董事及僱員以及於發行人集團的日常及一般業務過程中向其提供持續或經常性服務（其對發行人集團的長期增長屬重大）的人士。
2. 根據上市規則第17.03F條，購股權之歸屬期不得少於12個月。
3. 根據上市規則第17.04(3)條，倘向上市發行人之獨立非執行董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權或獎勵將導致於截至有關授出日期（包括該日）止12個月期間向有關人士授出的所有購股權或獎勵（不包括根據計劃條款已失效的任何購股權及獎勵）已發行及將予發行的股份合共超過已發行相關類別股份的0.1%，則有關進一步授出購股權或獎勵須按第17.04(4)條所載方式於股東大會上獲上市發行人股東批准。根據上市規則第17.04(4)條，上市發行人須向股東寄發通函。承授人、其聯繫人及上市發行人之所有核心關連人士須於有關股東大會上放棄投贊成票。上市發行人必須遵守上市規則第13.40條、第13.41條及第13.42條之規定。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或須根據標準守則通知本公司及聯交所者，列載如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有之 普通股數目	根據購股權 持有之相關 股份數目	總計	總權益佔已 發行股份總數 之百分比
郭小彬	實益擁有人	7,500(L)	-	7,500(L)	0.04%
周桂華	實益擁有人	9,750(L)	-	9,750(L)	0.05%
郭小華	實益擁有人	15,000(L)	-	15,000(L)	0.07%

(L): 好倉

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事之合約權益

除綜合財務報表附註41所披露者外，於本年度任何時間，董事概無在本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立對本集團之業務屬重大之任何合約中，直接或間接擁有重大實益權益。

## 董事會報告書

### 主要股東之證券權益

於二零二五年十二月三十一日，除上文所披露之若干董事權益外，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊記錄，下列人士（本公司之董事及主要行政人員除外）擁有本公司已發行股份總數5%或以上之權益：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持普通股數目	所持相關股份數目	權益總額 佔已發行股份 總數之百分比
Rhenfield Development Corp. (附註1)	實益擁有人	6,743,433	-	32.56%
曾義	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	-	32.56%
曾芷諾	實益擁有人	8,485,264	30,372,728 (附註2)	187.64%
	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	-	32.56%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	6,767,159	38,834,266	220.20%

附註：

1. Rhenfield Development Corp.由曾義先生及曾芷諾女士分別持有50%，根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視作於本公司之6,743,433股股份中擁有權益。
2. 曾芷諾女士個人擁有38,857,992股股份，其中30,372,728股股份指本公司於二零二四年五月六日以轉換價每股港幣2.6元發行總金額為港幣78,969,093.34元之可換股債券之本公司相關股份。詳情載於本公司日期為二零二四年三月六日、二零二四年四月十日、二零二四年四月二十六日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月二日、二零二四年五月六日及二零二五年九月十五日的公佈以及本公司日期為二零二四年四月十日的通函。
3. 呂健忠先生為曾芷諾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾芷諾女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

## 董事會報告書

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事知悉概無任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或直接或間接持有於所有情況下附帶權利可於本集團任何其他成員公司或任何其他主要股東（彼等之權益或淡倉根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置的登記冊內）之股東大會上投票的已發行股份5%或以上之權益。

### 董事收購股份或債券之權利

除上文披露者外，於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事及主要行政人員（包括其配偶及十八歲以下之子女）可於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

### 管理合約

本年度並無訂立或存在有關本公司業務全部或任何重大部分之管理及行政合約。

### 競爭權益

於二零二五年十二月三十一日，董事概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

### 公眾持股量

於本年報日期，根據本公司公開可得之資料及就董事所深知，本公司已發行股份於本年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 董事會報告書

### 關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年八月十二日、二零二二年九月五日、二零二二年十月五日、二零二二年十月十日、二零二二年十月二十六日及二零二二年十月三十一日的公佈以及本公司日期為二零二二年十月十日的通函。本公司已向曾芷諾女士發行舊可換股債券。根據舊可換股債券之條款，舊可換股債券已於二零二四年四月三十日到期。

於二零二四年三月六日（聯交所交易時段後），本公司與曾芷諾女士訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及曾芷諾女士有條件同意認購本金額最低港幣100,869,000元及最高港幣101,912,000元之新可換股債券。

由於需要額外時間達成或豁免（視情況而定）完成之先決條件，本公司與曾芷諾女士已於二零二四年四月三十日（交易時段後）訂立暫停還款協議。根據暫停還款協議，舊可換股債券項下之所有未償還金額的還款時間已延長至二零二四年六月三十日，且利率不變，此外，根據舊可換股債券之條款，其轉換權已於二零二四年四月三十日不復存在。由於訂立暫停還款協議，本公司於二零二四年五月一日至二零二四年六月三十日期間於償還舊可換股債券方面並無違約且並非處於違約狀態。

由於認購協議項下所有先決條件已根據認購協議之條款獲達成及／或豁免，認購事項已於二零二四年五月六日完成。基於(i)舊可換股債券之未償還本金額港幣95,896,475.43元；(ii)於二零二四年四月三十日舊可換股債券之未償還利息約港幣4,973,130.08元；及(iii)根據暫停還款協議，額外應計利息約港幣99,487.83元，已發行本金額為港幣100,969,093.34元的新可換股債券。於認購事項完成後，舊可換股債券之未償還本金額及利息已獲結算。

新可換股債券附帶權利可按轉換價每股轉換股份港幣2.6元（可予調整）兌換成轉換股份。假設轉換權按轉換價悉數行使，將向曾芷諾女士配發及發行38,834,266股新普通股。

曾芷諾女士為本公司之主要股東，於本年報日期持有6,767,159股股份，佔本公司已發行股份總數約55.25%。因此，根據上市規則，曾芷諾女士為本公司之關連人士。因此，認購事項構成本公司之關連交易。

## 董事會報告書

詳情載於本公司日期為二零二四年三月六日、二零二四年四月十日、二零二四年四月二十六日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月二日及二零二四年五月六日的公佈以及本公司日期為二零二四年四月十日的通函。

### 關連人士交易

本年度本集團關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註41。

綜合財務報表附註41(a)至41(b)中所披露之關連人士交易不屬於上市規則第14A章界定的「關連交易」或「持續關連交易」（視乎情況而定），其毋須遵守上市規則項下任何申報、公佈或獨立股東批准規定。

董事確認本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 優先購買權

公司細則或本公司註冊成立所在司法管轄區百慕達之法律並無關於優先購買權之規定，要求本公司須按比例向現有股東發售新股。

### 財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表，並經重列及重新分類（如適用））載於第200頁之年報內。此概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

## 董事會報告書

### 銀行貸款及其他借款

銀行貸款及其他借款詳情載於綜合財務報表附註30。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 遵守相關法律法規

董事認為，除載於第16頁之企業管治報告所述之偏離事項外，本集團於本年度已在本集團業務營運之所有重大方面遵守所有相關法律法規。

### 與僱員、供應商及客戶的關係

本集團知悉與其僱員、供應商及客戶維持良好關係以滿足其即時及長期目標的重要性。

於本年度，本集團與其僱員、供應商及／或客戶並無任何重大糾紛。

### 核數師

中匯將於股東週年大會結束時退任，惟符合資格並願意於股東週年大會上重新獲委任。於股東週年大會上將提呈重新委任中匯為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

馬學綿

香港，二零二六年三月三十日

## 環境、社會及管治報告

### 關於鈞濠集團

鈞濠集團有限公司（簡稱「鈞濠」或「本公司」）於1990年在香港成立，擁有超過二十年的發展史是一家主要從事物業業務的香港投資控股公司。本公司及其附屬公司（合稱「本集團」或「我們」）通過三大分部運營：物業發展、物業投資以及一般貿易。現已在深圳、東莞、徐州等城市開發了多個樓盤，總部分別設於中國香港和深圳，下屬公司及重大項目開發業務主要在香港、深圳、東莞、徐州等地。

### 關於本報告

我們欣然發表第十份《環境、社會及管治報告》（「本報告」）。本報告闡述了於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間（「報告期間」），我們在可持續發展工作上的政策和表現。我們的業務重點包括銷售已發展物業項目－（「棕科雲端」）及出租投資物業。本次報告的報告範圍涵蓋我們香港辦事處、深圳辦事處及徐州辦事處的可持續發展表現。

### 環境、社會及管治報告遵循

編製本報告時，我們遵循香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發布的《證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）之披露要求。

### 持份者溝通

我們一直以建設和諧共融的社會為目標而努力，不斷尋求共同發展的機會。作為負責任的企業公民，我們一直秉持開放和坦誠的態度，積極與持份者溝通，以建立我們的可持續發展方針。我們希望本報告能扮演訂定我們可持續發展的工作的方向，以及持續地評估我們相關工作成效的角色。為此我們希望各界積極就本報告及我們的可持續發展表現發表意見，請將您寶貴的意見發送至info@gfghl.com。

### 管治架構

我們透過制訂穩健的管治架構，全面地管理環境、社會及管治風險，以及持續改善及優化各環境、社會及管治架構、政策及表現。

## 環境、社會及管治報告

### 董事會

董事會作為公司最高權力機構，負責公司整體戰略規劃和決策。董事會關注可持續發展及環境、社會及管治事務，以確保公司在遵循相關法律法規的同時，積極履行企業社會責任。董事會成員具有多元化的專業背景和豐富的行業經驗，能夠有效應對各種挑戰，為公司的長期穩健發展提供有力支援。董事會負責制定公司的可持續發展願景、目標和戰略，並關注、識別和應對潛在的環境、社會及管治風險。

董事會定期審查公司在可持續發展和環境、社會及管治方面的進展，定期審閱本集團ESG相關風險及關鍵績效指標表現，並就相關策略及目標作出指導。確保公司在實現經濟利益的同時，也充分考慮環境保護、員工福利和社會責任。此外，董事會亦負責監督公司的環境、社會及管治報告的編製，並確保報告內容真實、準確和完整。為了更有效地履行環境、社會及管治職責，董事會授權環境、社會及管治委員會及環境、社會及管治工作小組協助其執行相關工作。這些團隊將定期向董事會匯報工作進展和結果，確保董事會始終掌握公司在可持續發展方面的最新動態。

### 環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會的職務及責任包括就本集團的可持續發展願景、目標和戰略發展方向等事宜，向董事會提出建議，以及監督本集團的環境、社會及管治政策和行為準則的制定及其是否有效實施等。環境、社會及管治委員會亦會每年評估本集團的環境、社會及管治（包括氣候變化）風險，並制定緩解計劃。在編製環境、社會及管治報告過程，環境、社會及管治委員會檢討本集團與各主要持分者的溝通情況，並董事會報告他們對各重大議題的看法，以確保長期戰略的方向正確，環境、社會及管治委員會亦負責檢討並向董事會報告集團的各關鍵績效指標及目標的達成情況，檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規等，以及審閱本集團的環境、社會及管治報告，並將其提交給董事會進行最終審批。

### 環境、社會及管治工作小組

環境、社會及管治工作小組由各個業務實體需要派出管理人員組成，積極落實集團的可持續發展政策、工作計劃及表現目標管理工作。工作小組亦負責與各主要持分者的溝通，並向環境、社會及管治委員會匯報結果，確保我們聚焦與持份者及集團業務相關的議題，以及收集各環境、社會及管治關鍵績效指標的資訊。

## 環境、社會及管治報告

### 匯報原則應用

本集團根據以下三項報告原則編製本報告：

匯報原則	定義	應用
重要性	當董事會釐定有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時，發行人就應作出匯報。	我們根據持份者的關注點、集團的業務性質及戰略目標，進行重要性分析以識別重大可持續發展議題。此外，我們定期評估這些議題以確保其持續與公司目標保持一致。本報告「持份者參與」及「重要性分析」部分詳細介紹了相關工作。
量化	有關歷史數據的關鍵績效指標須可予計量。發行人應訂下減少個別影響的目標（可以是實際數字或方向性、前瞻性的聲明）。這樣，環境、社會及管治政策及管理系統的效益可被評估及驗證。量化資料應附帶說明，闡述其目的及影響，並在適當的情況下提供比較數據。	本集團根據業務目標制定了一系列可衡量的環境和社會績效指標。我們透過這些指標跟蹤進度，並確保政策與行動能夠產生實質改善。在「可持續發展表現匯總」部分，您將找到我們的績效數據和相關目標。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	在選擇關鍵績效指標時，我們確保數據收集方法和計算方式保持一致。此外，我們定期檢討數據收集流程，以提高數據的準確性和可靠性。報告中的數據涵蓋香港辦事處、深圳辦事處及徐州辦事處的可持續發展表現，以便持份者能夠全面了解我們在環境、社會及管治方面的努力。

## 環境、社會及管治報告

自截至2025年12月31日的財政年度起，本集團將鈞濠商業管理(深圳)有限公司納入ESG報告範圍。於2025財年以前，該實體並不包括在ESG報告邊界內。鈞濠商業管理(深圳)有限公司的納入帶來2025財年報告數字兩項相關變化：(一) 報告僱員總人數由59人增至74人；(二) 用於計算環境強度指標的可出租建築面積基數已相應擴大，以涵蓋鈞濠商業管理的物業。上述兩項變化均完全源於報告範圍擴大，並不反映集團的業務運營變化。過往報告期的比較數字並未重新計算，因此對員工相關關鍵績效指標及環境強度指標的年度比較，應參考上述範圍變更，但我們將過去年度相關的密度數字以最新的基數進行了重述以確保對比的一致性。另外，本集團亦進行了三年一次的排放因子檢討，考慮了包括中國生態環境部發布的2022年華南區域電網排放因子以及香港公用事業特定排放因子的更新版本。報告的範圍2和溫室氣體排放總量的下降主要反映了更新後的排放因子所反映的電網碳強度的降低，而非公司實際能源消耗水準的變化。董事會認為過去年度數據仍然是排放量的合理估算範圍，因此並未作出重述。詳情請參閱本報告相關章節。

## 環境、社會及管治報告

### 主要可持續發展目標

我們按照2025年的環境、社會及管治風險評估調整及更新我們的可持續發展目標，並按照我們環境、社會及管治的主要議題作分類。當中減低碳排放仍是我們的首要任務，我們透過各業務部門的努力，以及與合作夥伴的溝通和合作，積極落實這些目標。我們通過不斷推出有利於環境和社會的措施，並嘗試各種創新的技術和方案，不斷提升我們在環境、社會及管治各個範疇的表現。

#### 環境

主要議題	主要可持續發展目標	年度進展
溫室氣體排放	與2021年度基線相比，維持或減低碳排放強度（範疇一及二）。	碳排放強度（範疇一及二）與基線相比減少了約38%。
氣候變化	進行氣候風險評估，並制定抵禦氣候變化之相應策略。	我們就實體風險、慢性風險和過渡性風險三個方向進行了分析，以規劃更妥善的應對預備工作。
能源效益	與2021年度基線相比，維持或減低用電強度。	用電強度與基線相比減少約33%。
廢物管理	<ul style="list-style-type: none"><li>與2021年度基線相比，維持或減低廢物產生強度。</li><li>推行回收／循環利用計劃</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>廢物產生強度與基線相比增加了約3%，但比去年減少了10%，這是因為減紙措施成效。</li><li>香港辦公室推行了回收／循環利用計劃。</li></ul>
用水管理	與2022年度基線相比，維持或減低用水強度。	用水強度與基線相比減少了1%。這是由於增加了辦公室業務活動。

#### 社會

主要議題	主要可持續發展目標	年度進展
人才管理	<ul style="list-style-type: none"><li>建立多元化的團隊（考慮技能組合、行業專業知識和經驗、背景、種族、年齡和性別）</li><li>遵守職安健相關法規，重視安全培訓。達至零死亡及零員工工傷</li><li>所有新員工接受入職培訓</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>招聘不同背景的人才。</li><li>沒有任何違反職安健法規的事件，本年度零死亡及零員工工傷。</li><li>總培訓時數160小時，所有新員工都有接受入職培訓。</li></ul>

## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

我們環境、社會及管治策略的成功有賴於與各持份者的溝通，因此我們鼓勵各前線員工透過日常業務過程與持份者持續地溝通，廣泛地收集持份者對於我們在環境、社會及管治各方面之意見。我們的主要持份者包括股東及投資者、員工、客戶、業務合作夥伴（如各類承包商、物料供應商等）、政府監管部門及項目所在地附近之社會大眾。在擬定本報告報告的範圍時，我們考慮了來自不同層面持份者之意見。並透過以下各種管道，識別並了解他們對集團在可持續發展方面的看法。

持份者	關注點	溝通平台
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務前景</li> <li>資源運用及策略執行情況</li> <li>風險管理</li> <li>企業管治</li> </ul>	股東週年大會及業績公佈 年報及中期報告 企業網站 路演及投資者會議
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬與福利</li> <li>學習及晉升機會</li> <li>工作生活平衡</li> <li>職業健康</li> </ul>	員工大會及日常會議 內部通訊群組 培訓及人才發展計劃 員工比賽及團隊建設活動 舉報機制
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>開支及租金上漲</li> <li>保養及顧客服務</li> <li>緊急支援</li> <li>營商環境、客流</li> <li>集團形象</li> </ul>	顧客服務熱線 客戶查詢 會議及參觀 社交媒體和企業網站
業務合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>按時付款</li> <li>公平商業行為</li> <li>合作、擴展機會</li> </ul>	審核及表現評估 拜訪及會議 招標及採購程式
政府監管部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守法規</li> <li>經濟增長</li> <li>環境影響</li> <li>企業管治</li> </ul>	定期會議及溝通 諮詢
項目所在地附近之社會大眾	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區問題</li> <li>環境影響</li> <li>社會責任</li> </ul>	投訴及查詢 會議 公眾／社區活動

我們希望以《環境、社會及管治報告》作為平台，與各持份者進行持續及緊密的溝通，一同制定可持續的發展戰略。

## 環境、社會及管治報告

### 重要性評估

我們的重要性評估程序識別出一系列我們業務賴以持續發展的因素，以及環境、社會及管治相關的議題，相關議題如下：

編號	相關議題	編號	相關議題
1	空氣污染排放	11	員工發展
2	溫室氣體排放	12	禁止僱用童工及強迫勞工
3	廢棄物處理及循環利用	13	供應商篩選及評估過程
4	能源消耗	14	供應鏈環境及社會風險管理
5	耗水	15	服務質素及安全
6	紙張消耗	16	客戶服務及滿意度
7	環境風險管理	17	保護知識產權
8	平等機會	18	客戶數據私隱及安全
9	員工福利	19	反貪污及反洗錢
10	職業健康與安全	20	社區參與

在評定過程中，我們平衡了持份者及本集團對各議題的重視程度，並且努力落實各相關議題的管理工作。根據評估結果，本集團識別出若干高度重要議題，包括溫室氣體排放、能源管理、員工健康與安全及反貪污等，並優先納入管理及披露範圍。

## 環境、社會及管治報告

### 可持續發展願景

#### 可持續社區

在可持續發展的大方向下，我們堅信社區的建設與發展不應僅是短期的目標，而需融入長遠的發展策略。我們全心全意投入為公眾打造一個更美好、更和諧的居住環境，深刻認識到保護環境的緊迫性與重要性。我們以「可持續社區」為核心價值導向，不斷將社會責任和環境保護的理念融入我們的企業政策和業務規劃中，致力於不斷改善和提升我們項目的社區價值和生活品質。

在這個過程中，我們秉承優秀的企業公民道德，與我們的員工、當地社區團體及非政府組織建立積極的合作關係，共同致力於社區福祉的提升。我們支持並參與各種有益於社區發展的活動，如教育、環境保護、公共衛生及社會福利項目，力求為社區帶來長期且持久的正面影響。

我們也致力於推動綠色建築和可持續城市規劃的概念，在新的發展項目中積極採用節能減排的設計與建材，同時尊重當地文化和生態，以確保社區的和諧與自然環境的平衡。此外，我們鼓勵社區內的綠色生活方式，透過教育和倡議活動，增強公眾對可持續生活實踐的認知與參與。

我們堅信，通過這些持續的努力和合作，可以逐步建立一個既充滿活力又可持續發展的社區環境。我們期待未來在可持續發展的道路，與所有利益相關者共同成長，攜手打造更宜居、更環保、更具包容性的社區。我們的終極目標是實現社區的全面繁榮，為現在以及未來的世代創造一個更加美好的居住環境。

## 環境、社會及管治報告

### 可持續發展表現匯總

於報告期間，本集團的環境績效指標表現總結如下：

排放物種類	關鍵績效指標				
	2025年度	2024年度	2023年度	基準年度	單位
<b>廢氣排放</b>					
氮氧化物(NOx)	5.05	4.58	5.69	6.89	公斤
硫氧化物(SOx)	0.14	0.08	0.13	0.14	公斤
懸浮粒子(PM)	0.37	0.34	0.42	0.51	公斤
<b>溫室氣體排放量</b>					
範圍一	36.47	15.14	23.14	25.13	公噸二氧化碳當量
範圍二	72.56	124.60	123.03	149.36	公噸二氧化碳當量
總排放量(範圍一及二)	109.03	139.74	146.17	174.49	公噸二氧化碳當量
密度(以每平方米計算) <sup>註</sup>	2.25	2.88	3.02	3.60	公斤二氧化碳當量
<b>無害廢棄物</b>					
紙張(棄置)	0.37	0.49	0.47	0.43	公噸
生活及其他廢物(回收)	0.36	0.36	0.36	0.12	公噸
生活及其他廢物(棄置)	0.39	0.39	0.39	0.48	公噸
總量	1.12	1.23	1.22	1.03	公噸
密度(以每平方米計算) <sup>註</sup>	0.023	0.025	0.025	0.021	公斤
<b>有害廢棄物</b>					
沒有產生有害廢棄物					

## 環境、社會及管治報告

排放物種類	關鍵績效指標				單位
	2025年度	2024年度	2023年度	基準年度	
<b>能源</b>					
外購電力	125,242.36	156,743.37	155,585.00	187,673.50	千瓦時
不可再生燃料	128,538.34	52,036.32	79,538.68	86,023.97	千瓦時
總能源耗量	253,780.70	208,779.69	235,123.68	273,697.47	千瓦時
密度 (以每平方米計算) <sup>註</sup>	5.24	4.31	4.85	5.65	千瓦時
<b>用水</b>					
總耗水量	597	800.00	705.00	604.00	立方米
密度 (以每平方米計算) <sup>註</sup>	0.012	0.017	0.015	0.012	立方米

附註：自2025財政年度起，本集團已將鈞濠商業管理(深圳)有限公司(負責棕科雲端大廈的租賃管理業務)納入ESG報告範圍。因此，強度指標的計算基數已相應更新，以反映本集團在管物業的合併可出租面積，涵蓋深圳棕科雲端大廈及徐州國金中心的可出租物業(包括空置單位)，並在所有報告年度一致採用，以確保可比性。

## 環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團的社會績效指標表現總結如下：

員工分佈	關鍵績效指標				單位
	2025年度	2024年度	2023年度	2022年度	
<b>按性別劃分</b>					
男	38	33	34	36	人
女	36	30	30	33	人
<b>按職級劃分</b>					
管理層	17	16	15	16	人
中層員工	9	8	7	8	人
基層員工	48	39	42	45	人
<b>按年齡劃分</b>					
30歲或以下	10	8	10	13	人
31-40歲	24	19	21	21	人
41-50歲	21	17	14	17	人
51歲或以上	19	19	19	18	人
<b>按地區劃分</b>					
香港	8	8	9	9	人
深圳	63	52	52	56	人
徐州	3	3	3	4	人
<b>總員工</b>	<b>74</b>	<b>63</b>	<b>64</b>	<b>69</b>	<b>人</b>

## 環境、社會及管治報告

離職比率	關鍵績效指標				單位
	2025年度	2024年度	2023年度	2022年度	
<b>按性別劃分</b>					
男	3%	6%	24%	25%	百分比
女	11%	13%	33%	27%	百分比
<b>按年齡劃分</b>					
30歲或以下	30%	38%	50%	31%	百分比
31-40歲	4%	16%	19%	38%	百分比
41-50歲	5%	0%	21%	29%	百分比
51歲或以上	0%	0%	32%	6%	百分比
<b>按地區劃分</b>					
香港	0%	0%	0%	0%	百分比
深圳	8%	11%	35%	30%	百分比
徐州	0%	0%	33%	25%	百分比
總體員工離職比率	7%	10%	28%	26%	百分比

工傷及死亡數字	關鍵績效指標					單位
	2025年度	2024年度	2023年度	2022年度	2021年度	
因工亡故的人數	0	0	0	0	0	人
因工傷損失工作日數	0	0	0	0	0	工作日

培訓比例	關鍵績效指標				單位
	2025年度	2024年度	2023年度	2022年度	
<b>按性別劃分</b>					
男	61%	45%	21%	42%	百分比
女	59%	70%	10%	39%	百分比
<b>按職級劃分</b>					
管理層	59%	44%	40%	56%	百分比
中層員工	44%	38%	0%	25%	百分比
基層員工	63%	67%	10%	38%	百分比
總體培訓比例	59%	57%	16%	41%	百分比

## 環境、社會及管治報告

培訓比例	關鍵績效指標				單位
	2025年度	2024年度	2023年度	2022年度	
<b>按性別劃分</b>					
男	3.04	3.40	2.14	0.58	小時
女	4.29	3.43	2.33	0.67	小時
<b>按職級劃分</b>					
管理層	1.20	1.00	3.00	0.25	小時
中層員工	3.88	1.67	–	0.63	小時
基層員工	4.42	4.27	1.00	0.76	小時
<b>平均培訓時數</b>	<b>3.64</b>	<b>3.40</b>	<b>2.20</b>	<b>0.62</b>	<b>小時</b>

### 排放物

我們堅信社區建設是一個長期且持續的過程，這不僅需要時間的積累，更需要持續不斷的努力與發展來實現。我們全心全意為社會各界打造一個更加美好與宜居的生活環境，深刻理解到保護環境的關鍵性。我們承諾以「建立可持續社區」為核心價值，並將這一理念與我們的綜合政策及業務規劃緊密結合，不斷推進各項目的社區建設工作，以實現環境保護和社會責任的和諧統一。秉承良好企業公民的責任感，我們與員工、地方社區團體及組織建立緊密合作關係，全力支持和參與各種有益於社區發展的活動，積極貢獻於社會的繁榮與進步。

在我們的日常營運中，我們致力於減少對周遭環境和社區的影響，將「建設可持續社區」定位為我們的首要任務之一。為了實現這一宏偉目標，我們嚴格執行《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固定廢棄物污染環境防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《「十三五」減排溫室氣體執行計劃》等多項環境法律法規，確保在所有業務活動中的合法性與合規性。報告期間內，我們檢視並未發現任何違背這些規範的行為。為了提升能源使用的效率，我們不斷尋找並採用更節能環保的設備，同時強化員工的環保意識，使他們在工作中能更加重視環保。此外，我們積極與各方持份者建立開放且有效的溝通渠道，共同面對和解決環境問題，並不斷探索及實施更加綠色環保的解決方案，以實現減少污染、節約資源的目標，共同努力為後代創造一個更加清潔、更加綠色的地球。

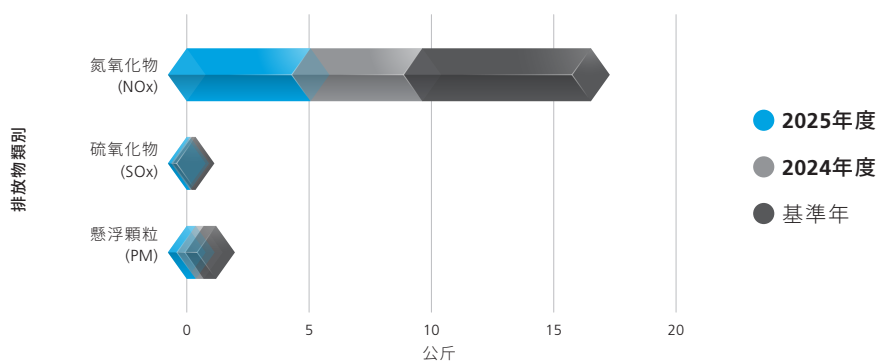
## 環境、社會及管治報告

### 空氣污染物

我們的環境排放問題主要來自於兩大源頭：一是透過購買外來電力而產生的間接溫室氣體排放；二是由於商務用車在使用汽油時直接排放出的廢氣。為了有效地減少這些排放，我們積極推行綠色辦公室策略，通過提升全體員工的環保意識，並鼓勵他們合理使用辦公設備，同時選用能效更高且對環境影響更小的設備，以達到我們減少環境排放的目標。我們以2021年的排放數據為基準，為公司及各個業務單位設定了具體的減排目標和指標，並要求他們按計劃逐步實施減排措施，以確保能夠達到綠色辦公的長期目標。此外，我們建立了一套系統化的監測機制，以便定期追蹤和評估我們的排放狀況，確保各項減排措施得到有效實施並達到預期效果。

在此基礎上，我們更進一步地探索和實驗針對節能減排的創新技術與方法，並將這些新思路和解決方案整合應用到我們的日常營運管理中。例如，我們積極倡導員工選擇公共交通作為出行方式，從而降低因私家車使用而導致的碳排放；我們還在辦公空間中安裝了節能型照明設備和空調系統，以減少能源消耗並提高能源效率。此外，我們持續加強對員工的環保教育和培訓，不僅提升他們對於節能減排重要性的認識，更促使他們在工作及日常生活中實踐環保行為。我們會密切關注排放數據的變化，根據實際情況調整我們的節能減排策略和措施，確保能夠持續降低排放量。同時，我們致力於與行業內的合作夥伴共享經驗，參與相關的行業交流活動，共同探討和推動環保和節能減排的解決方案，致力於為社會和環境的可持續發展作出積極的貢獻。

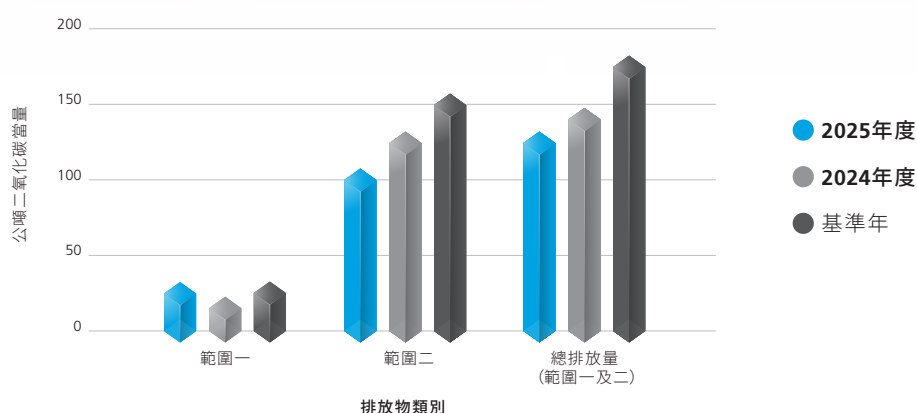
圖1 — 廢氣排放



## 環境、社會及管治報告

在2025年度，與基準年度相比，我們公司在環保方面取得了明顯進展，這一進展主要體現在各種環境排放物的減少上。具體來說，氮氧化物(NOx)的排放量從基準年度的6.89公斤降低到了5.05公斤（2024：4.58公斤），硫氧化物(SOx)的排放量從原先的0.14公斤下降到了0.08公斤（2024：0.08公斤），此外，懸浮顆粒物(PM)的排放量也由基準年度的0.51公斤降低到了0.37公斤（2024：0.34公斤）。這樣的減少不僅是我們節能減排措施成效的明證，也是對氣候變化責任的積極回應。反映出我們在工作場所塵埃控制和清潔技術上的努力和成效。

圖2 — 溫室氣體排放量



本集團溫室氣體（「GHG」）排放根據《溫室氣體議定書企業核算和報告標準》進行分類。範疇一（直接排放）涵蓋本集團自有車輛在商務出行中的燃料燃燒排放。範疇二（購電間接排放）涵蓋本集團辦公室及在管物業向外部電力供應商採購的電力排放。排放因子來源於香港特別行政區環境局及國家發展和改革委員會發布的區域電網排放因子。強度指標以本集團截至2025年12月31日的可出租建築面積（涵蓋本集團深圳及徐州持有物業的可出租面積，包括空置單位）為基準計算，並在所有報告年度一致採用，以確保可比性。供應鏈範疇三排放尚未全面量化，本集團計劃於未來兩年內逐步建立數據收集機制。

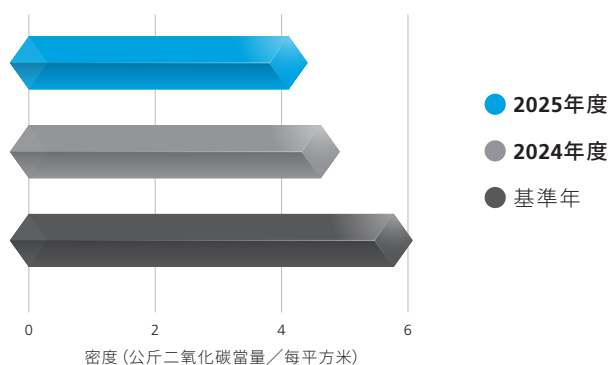
於2025財政年度，本集團進行了三年一度的排放因子覆核，並採用了最新的電力排放因子，包括中國及香港各電力公司的最新排放因子。2025年度範疇二及溫室氣體總排放量的下降，除了本集團實際用電量的減少，部分亦反映了更新後排放因子所體現的電網碳強度降低。由於過去使用的排放因子仍合理地反映當年度的排放，因此歷史年度數字並未重新計算。

## 環境、社會及管治報告

在溫室氣體排放方面，2025年度的成績表明了我們相對於基準年度的顯著改善。具體來說，在範圍一的排放量方面，我們從基準年度的25.13公噸二氧化碳當量增加至36.47公噸（2024：15.14公噸），主要是用車增加所致，在範圍二（透過購買的電力、熱能或蒸汽所產生的間接排放）的排放量上，亦從基準年度的149.36公噸降至72.56公噸（2024：124.60公噸），除了來自排放因子更新外，下降主要是由於優化辦公室能源使用及減少非必要用電所致。未來本集團將持續監察能源使用情況，以提升能源使用效率。這些數據顯示出我們在能源使用效率的成果。

我們的總排放量也實現了顯著降低，從基準年度的174.49公噸二氧化碳當量減少到109.03公噸二氧化碳當量（2024：139.74公噸二氧化碳當量）。這不僅是因為我們採取了一系列有效的減排措施，如提升能源使用效率、推廣綠色交通工具、和加強廢氣處理等，也得益於集團上下對於氣候變化的認識提升和減碳承諾的實踐，致力於進一步降低我們的碳足跡，為構建更加綠色可持續的未來貢獻力量。

圖3 — 溫室氣體排放密度



排放密度相應有所下降，從基準年度的每平方米3.60公斤二氧化碳當量降至每平方米2.25公斤（2024：每平方米2.88公斤）。

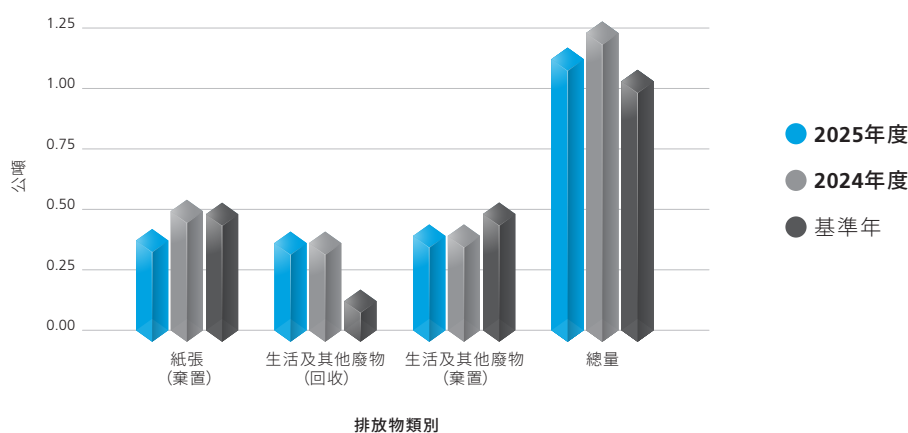
## 環境、社會及管治報告

### 固體廢物

我們的固體廢棄物管理策略主要針對辦公場所產生的紙張廢物及日常辦公產生的一般垃圾。在這方面，我們積極的回收和再利用措施，以確保這些廢物得到妥善處理，從而減少對環境的負擔。我們設立了以2021年度的廢物排放量為基準的目標，致力於逐年減少廢物排放，並要求所有業務部門根據這一基準採取具體行動，以減少廢物的產生。

我們在辦公室內推廣無紙化作業和電子文件流通，以減少紙張的使用和廢棄，並鼓勵員工參與環保活動，如正確分類廢物和參與回收計劃。我們定期評估我們的廢物管理程序，尋找改進的機會。透過這些措施，我們希望在公司內部建立一種負責任的廢物處理文化，提高員工的環保意識，甚至對他們自身的生活產生積極的影響。通過這些全面而持續的努力，我們致力於在未來幾年內實現更顯著的廢物減排成果，進一步推進我們朝向更綠色、更可持續的辦公環境邁進。

圖4 — 固體廢棄物



紙張棄置方面，2025年度的排放量為0.37公噸（2024：0.49公噸），相較於基準年度的0.43公噸略有下降，回收及棄置的一般及其他廢棄物回收量為0.36公噸（2024年：0.36公噸），因回收活動範圍擴大，高於基準年的0.12公噸。一般及其他廢棄物棄置量為0.39公噸（2024年：0.39公噸），低於基準年的0.48公噸。部分辦公室日常營運產生的垃圾由於缺乏直接測量的數據，需要依賴管理人員的估算，集團正努力改善有關數據的估算方式，以更貼近有關數據的實際情況。

## 環境、社會及管治報告

我們實施下列各種減排及廢物處理措施，使我們更有效地管理業務所產生的廢棄物，將廢物產生量控制在合理的水準。

廢物種類	減排／處理措施
辦公室垃圾	安排廢物分類，尋找適當的廢物回收商進行廢物回收。 推行無紙化和電子化。 提倡雙面列印或影印。 添置辦公室設備和物資時必須切合實際需要或使用量。
生活及其他廢棄物	不能回收再用的則放至垃圾集中收集點，由環衛部門統一收集後進入城區垃圾清運系統。

## 環境、社會及管治報告

### 資源使用

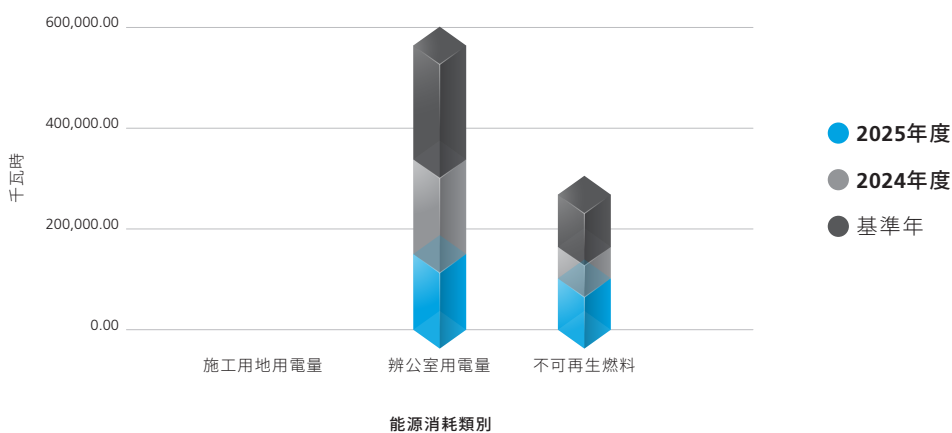
#### 節能

這在很大程度上源於我們各辦公室日常運營的必需。為了確保公司在運營過程中能夠高效且負責任地利用能源，同時降低由於消耗電力而間接產生的溫室氣體排放，我們制定並實施了一系列細致且全面的節能策略和措施。這些措施包括盡量使用日光照明、更新至更節能的辦公設備、以及提升整體能源使用效率。

針對能源消耗的管理，我們設立了以2021年度能源消耗量為基準的目標，並且要求公司各部門和業務單位根據這一基準，制定具體計畫和措施逐步減少能源的使用。我們的目的不僅僅是實現短期的能源節約，更是朝著長期可持續發展的目標邁進。為了更有效地推動這一過程，我們也加強了對員工的節能意識培訓，鼓勵他們在日常工作中採取節能措施，如關閉不使用的電器、利用自然光照明等。

透過實施這些節能措施，我們在日常營運中達到更高的能源效率和更低的排放。我們期望這些措施能夠幫助我們在減少能源消耗和減輕環境壓力，從而為實現可持續發展的企業目標和社會責任做出積極貢獻。

圖5 — 能源消耗



## 環境、社會及管治報告

在2025年度，我們的辦公室用電量為125,242.36千瓦時（2024：156,743.37千瓦時），相比基準年度的187,673.50千瓦時，用電量下降了約33%。此外，2025年度的不可再生燃料消耗量為128,538.34千瓦時（2024：52,036.32千瓦時），較基準年度的86,023.97千瓦時增加了49%。2025年度的總能源耗量為253,780.70千瓦時（2024：208,779.69千瓦時），而基準年度則為273,697.47千瓦時，總能源耗量降低了7%。此外，以每平方米計算的能源密度在2025年度為5.24千瓦時（2024：4.31千瓦時），相較基準年度的5.65千瓦時下降了7%。

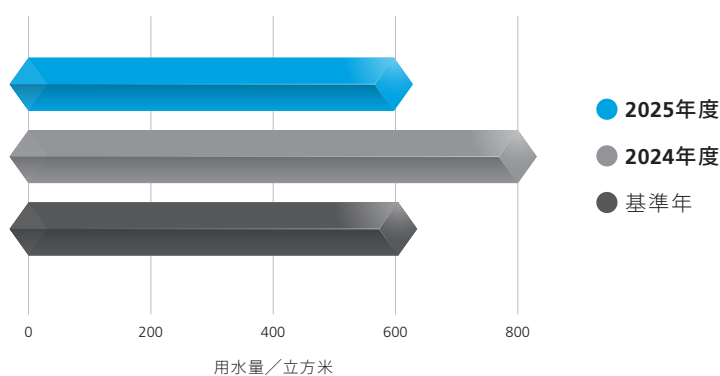
目標	節能措施
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 提醒員工的環保意識</li> <li>➢ 提高資源使用的效益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 制定辦公室環保政策</li> <li>➢ 於電源開關附近張貼「節約用電」提示標誌</li> <li>➢ 採購省電設備，提升用電效益</li> <li>➢ 以電話、郵件的方式替代出差</li> </ul>

透過實施以上的節能措施，我們有效地管理能源的使用情況，將能源的耗用量控制在合理的範圍內。

### 節水

我們的耗水主要為辦公室生活用水，節省用水在我們的資源管理工作中扮演著重要的角色。我們以穩定資源消耗、逐年減少為目標，並按照基準年度的排放量作為指標，要求各業務實體逐步減少排放，以達致綠色辦公之目標。我們已制定辦公室管理用水方案，杜絕不必要的浪費。

圖6 — 水資源消耗



## 環境、社會及管治報告

在2025年度，我們的辦公室用水為597立方米（2024：800立方米），相比基準年度的604立方米上升了約32%。此外，以每平方米計算的用耗水密度在2025年度為0.012立方米（2024：0.017立方米），相較基準年度(2022)的0.012立方米沒有變化。

由於在2021年，由於應對COVID-19疫情，公司加大了清潔辦公室的力度，導致用水量增加。然而，在2022年度，隨著疫情逐漸得到控制，清潔用水的需求相對減少，因此用水量也相應地下降。為了更好地反映公司在節水方面的成果，我們將把2022年度的用水數據作為報告的基線，以更精確地評估節水措施的成效。

目標	節水措施
提醒員工的環保意識	➢ 制定辦公室環保政策 ➢ 於茶水間和洗手間張貼「節約用水」提示標誌
確保設備無漏水情況	➢ 定期檢查供水管網，確保無漏水情況，減少浪費水資源

透過以上節水措施，我們有效地管理我們的耗水情況，將耗水量控制在合理的範圍內。

### 對環境及天然資源影響

為了實現我們可持續社區的願景，我們致力將不同階段所產生的環境影響減至最低，從項目的設計、規劃到施工，都加入環保方面的考量。我們委託專業顧問進行建設項目於建設期及營運期的環境影響分析，範圍包括空氣污染物、污水排放、固體廢物、噪音及水土流失。我們根據評估的結果我們積極採取一系列針對性的措施，以降低我們營運所造成的影響。我們各項目在營運過程仍然會維持環保理念，在綠化、設備保養替換、推行環保意識方面不遺餘力。

### 綠色建築

我們在屋苑內的公車總站加強綠化，降低公車站嘈音對附近居民的影響。我們的項目採用了不同的方式，使建築對環境更加友善，例如：我們在設計建築時已預留排煙道，把住戶廚房產生的油煙引至天空排放、建築物在設計上亦盡量採用自然光，以減低能耗等。

## 環境、社會及管治報告

### 氣候變化應對策略

為了有效地應對氣候變化風險，我們參考了聯交所的《氣候資訊披露指引》，以及氣候相關財務訊息披露工作組(TCFD)的建議，並將環境、社會及管治風險，以及氣候變化風險納入我們的風險評估過程當中，相關的風險管理架構圍繞四個主要領域，而這些領域代表公司營運的核心元素：

- 管治—本集團對氣候相關風險及機遇的管治情況
- 策略—氣候相關風險及機遇對本集團業務、策略及財務規劃的實際及潛在影響 (若屬重要資料)
- 風險管理—本集團如何識別、評估及管理氣候相關風險
- 指標及目標—用於評估及管理氣候相關風險及機遇的指標與目標 (若屬重要資料)

### 管治

為落實更有效的可持續發展管治，我們除了強調董事會於環境、社會及管治方面的監管職能，亦進一步於本年度將現有的企業管治委員會提升為環境、社會及管治委員會，以及設立環境、社會及管治工作小組。詳情可參考本報告「管治架構」一節。

### 策略

我們實施策略性的綠色營運計劃，包括辦公數碼化、無紙化，提升內部流程以履行更好的環境、社會及管治實踐，例如推行回收、關愛社會、支持本地企業等。

## 環境、社會及管治報告

### 風險管理

我們已將環境、社會及管治風險，以及氣候變化風險納入我們的風險評估過程當中，考慮氣候變化為企業帶來的實體風險以及過渡性風險，我們亦嘗試從中把握機遇，增加企業的競爭力。我們識別出的氣候變化風險如下：

#### 風險

實體風險	極端天氣事件，如地震、洪水、超級颱風或其他自然災害，導致建築物和設施損壞，造成資產損壞或減值，以及增加維護成本。
慢性風險	長期氣候變化，例如降雨模式轉變所導致反覆發生的水災等，影響業務的正常運行，以及加速設備的更換需求。
過渡性風險	環保政策和法律要求的增加我們的運營成本，或我們於環境、社會及管治的工作存在不足而損害了我們的聲譽。

#### 機遇

可持續社區	市場對環保型社區的需求增加，促進了我們的業務，若我們可以成功落實環保工作，創可持續社區，人們會更願意購買或租賃我們所開發或出租的物業。
-------	---

本集團參考全球升溫1.5°C及3°C的兩種情況，結合現有的營運模式及地理風險分析，尚未識別出在短期至中期內會對業務或財務產生重大影響的情況。本集團將繼續監察形勢的變化，並及時更新情況分析。

本集團識別的氣候相關風險主要包括能源成本上升及政策變化風險。由於本集團業務以辦公室運營及出租物業管理為主，暫未識別對財務狀況產生重大影響的氣候風險。然而，本集團將持續監察相關風險，並在需要時進一步進行量化分析。

本集團已對氣候風險的財務影響進行了初步識別，尚未發現任何重大影響。未來，我們將持續關注能源成本及政策變化等風險，並在情況需要時進一步深化財務影響分析。

## 環境、社會及管治報告

### 指標及目標

由於本集團業務主要以辦公室管理及出租物業運營為核心，不涉及高耗能或工業活動，本集團的能源消耗及碳排放水平相對穩定且處於較低水平。有鑑於此，本集團採用「強度為本、穩定管理」作為主要環境管理方向。

本集團已制定以下環境目標：

- 以可出租面積為基準，將溫室氣體排放強度（範疇一及範疇二合計）維持於2021年基準水平（3.60千克二氧化碳當量／平方米）±5%範圍內；
- 將能源消耗強度維持於2021年水平（5.65千瓦時／平方米）±5%範圍內；
- 持續監測每名員工的能源使用效率；
- 將用水消耗維持於穩定水平，目標不超過2022年水平（0.012立方米／平方米）。

為實現上述目標，本集團已實施多項措施，包括採用節能設備、推行節能辦公政策及定期檢視能源使用情況。本集團將於每年ESG報告中披露上述目標的達成情況。

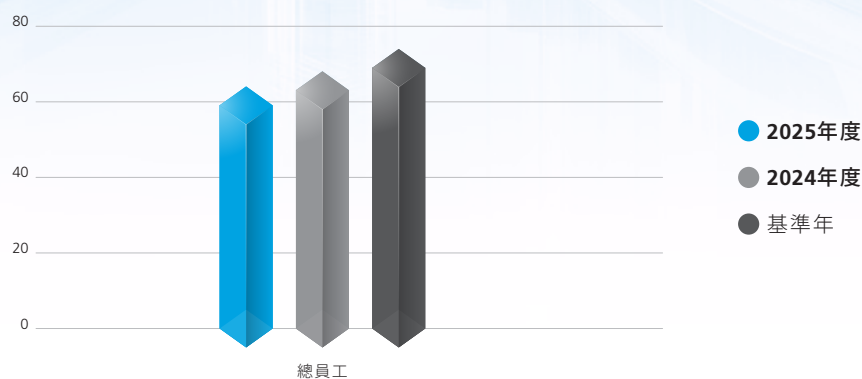
### 吸納及培訓人才

#### 僱傭政策

作為集團長遠發展策略，我們建立理想的工作環境和聆聽員工的反饋意見，吸引充滿熱誠及掌握合適技能的人才。我們已根據香港《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》以及其他相關法律法規制定了內部僱傭政策及規則，在員工手冊中概述了僱員福利，包括補償及解僱、招聘、工時、休假管理、預防性騷擾及我們對僱員行為及服務之預期。為員工提供具有市場競爭力的薪酬、福利、假期、培訓和晉升機會，讓員工盡展所長。遵守及符合第57章僱傭條例、第282章僱傭補償條例及第608章最低工資條例，並於中國內地遵守中國勞動法及中國勞動合同法（統稱「中國勞動法」）。

## 環境、社會及管治報告

圖7 — 總員工人數



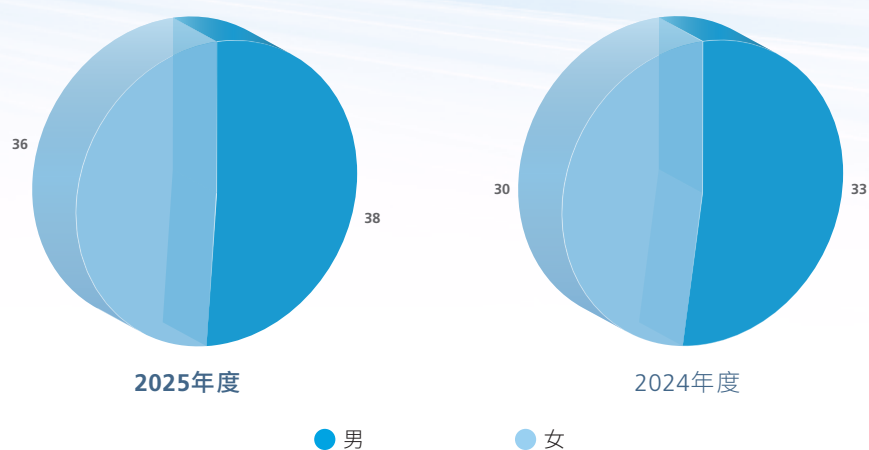
我們於2025年12月31日有74名員工<sup>1</sup>，本年度之總體離職比率為7%。

員工離職比率	2025	2024	2023	2022	變化
<b>按性別劃分</b>					
男	3%	6%	24%	25%	-3%
女	11%	13%	33%	27%	-2%
<b>按年齡劃分</b>					
30歲或以下	30%	38%	50%	31%	-8%
31-40歲	4%	16%	19%	38%	-12%
41-50歲	5%	0%	21%	29%	5%
51歲或以上	0%	0%	32%	6%	0%
<b>按地區劃分</b>					
香港	0%	0%	0%	0%	0%
深圳	8%	11%	35%	30%	-3%
徐州	0%	0%	33%	25%	0%

<sup>1</sup> 僅包含納入本年度報告範圍之實體的員工

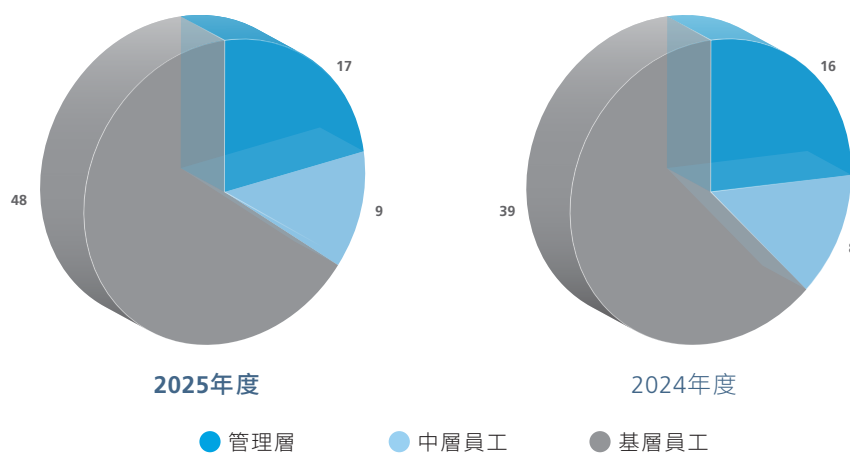
## 環境、社會及管治報告

圖8 — 按性別劃分員工分佈



在2025年度，我們的員工性別組成保持了相對平衡。從數據來看，男性員工的比例從52.4%略微下降到51.4%，而女性員工的比例則從47.6%略微上升到48.6%。這些變化顯示，在這兩個年度中，公司在性別組成方面始終保持了平衡，這有助於創建多元化的工作環境並確保各方面的發展機會得到平等對待。

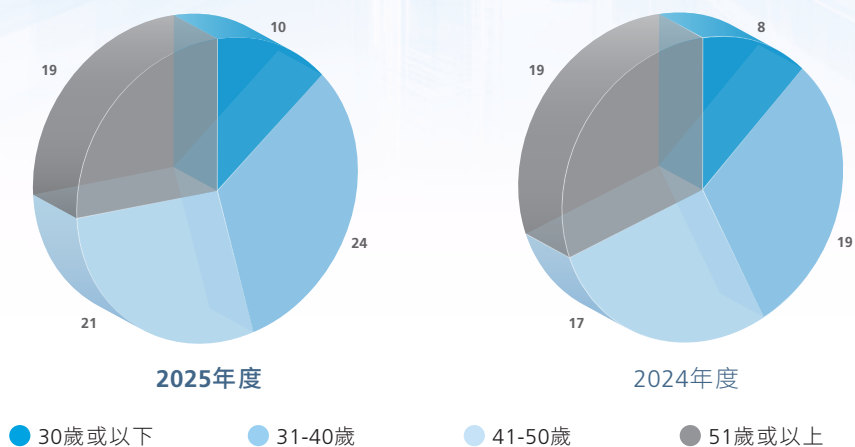
圖9 — 按職級劃分員工分佈



管理層人數於2025年度略有上升，從16人增加至17人。而中層員工的人數則從8人增加至9人。與此同時，基層員工的人數略有上升，從39人增加至48人。

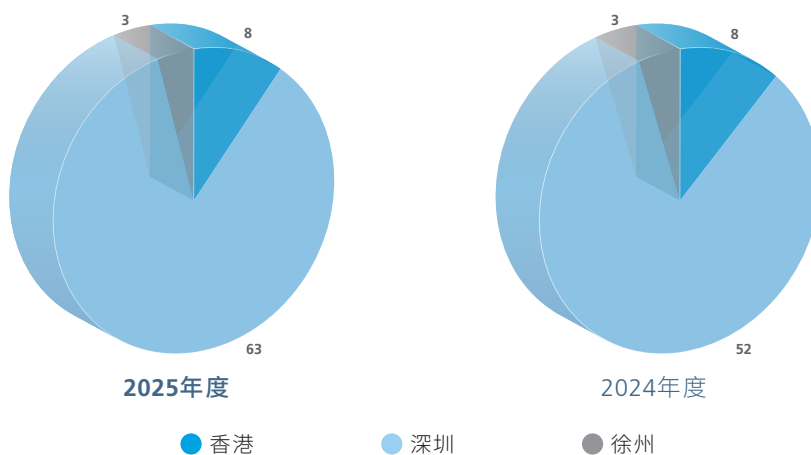
## 環境、社會及管治報告

圖10 — 按年齡劃分員工分佈



在2025年度，公司員工的年齡結構也有所變化。30歲或以下的員工人數從8人增加到10人。31至40歲的員工人數從19人增加至24人，而41至50歲的員工人數則從17人增加至21人。此外，51歲或以上的員工人數維持19人。

圖11 — 按地區劃分員工分佈



公司員工的地區分佈也經歷了變化。香港地區的員工人數維持8人，深圳地區的員工人數從52人增加至63人，而徐州地區的員工人數維持3人。各地區之間的比例仍然保持相對穩定。公司將繼續關注員工地區分佈的變化，以確保各地區業務的順利運營和發展。

## 環境、社會及管治報告

### 勞工準則

我們嚴格遵守相關的勞工法律與法規，禁止在業務營運中聘用童工及強制勞工。除了在集團內部的人事管理政策內制定明確的要求以保障員工的合法權益外，我們亦會確保承辦商遵守相關的要求。為了達致合規的目標，在與員工簽訂勞動合同前，我們會取得身份證明檔核實其年齡，亦會安排工程師在施工場地作現場監督，確保承辦商的工作出現沒有聘用童工或強制勞工的情況。在報告期間，集團無聘用童工或強制勞工的案例。

### 平等機會

我們致力於在僱傭實踐中倡導平等機會與反歧視，並且遵守第480章性別歧視條例、第487章殘疾歧視條例、第527章家庭崗位歧視條例及第602章種族歧視條例。在招聘的過程中，我們強調公平、平等及擇優的原則，不會受種族、膚色、性別或其他與工作能力無關的因素影響。我們亦明確規定集團內不得因性別、種族、宗教信仰、黨派、性取向、職級、國籍及年齡等因素而有任何形式之歧視和排擠，為員工提供一個平等的工作環境。

### 健康與安全

職業健康及安全是我們的首要任務。我們亦要求與我們合作的承包商(如銷售團隊)妥善管理其人員的安全，並由我們的駐場員工或工程師監督，負責識別安全問題及確保採取措施處理及預防工作場所的安全問題。作為負責的物業發展商，我們會確保所有維修工程的承辦商遵守有關工程建設安全生產及文明施工的標準和規定，明確要求承辦商需為員工提供安全裝備，並需檢查施工人員是否時刻都有配帶相關的裝備。為減低意外發生時造成的傷亡，我們會指定工地安全負責人，為新入職的員工提供安全培訓，及定期加強工人對緊急應變及相關程式的認知。我們亦會設立安全標誌牌，時該提醒員工安全施工的重要，以提高他們的安全意識。

## 環境、社會及管治報告

於報告期間，我們於香港業務中並無有關第509章職業安全及健康條例的違規案例，於中國內地亦無有關中國安全生產法、中國職業病防治法及中國建築法的違規案例。

於本年及過去2個報告期間，本集團未有發生因工作而導致的死亡事件，而報告期間亦未有因工傷引致的工作日數損失。

### 培訓、發展和晉升機會

我們重視員工的個人發展，為他們提供足夠的內部及在職培訓。同時，我們亦鼓勵僱員積極參加外部機構組織的培訓課程，使員工不斷進步，從而推動集團在業務上可持續發展。此外，我們非常重視施工團隊的安全培訓，我們會監督並確保維修工程承辦商向現場施工人員提供足夠的安全裝備，以及安全培訓，並經常檢查確保所有安全措施都有得到落實。

我們設立賞罰分明的機制，每年對員工的表現進行評估，並在檢討員工薪酬後根據表現調整薪酬或晉升，以表示對員工努力的認可。除了通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系外，我們亦強調員工之間的相互支持，定期舉行各種聚會和團建活動，增加員工對公司的歸屬感。

## 環境、社會及管治報告

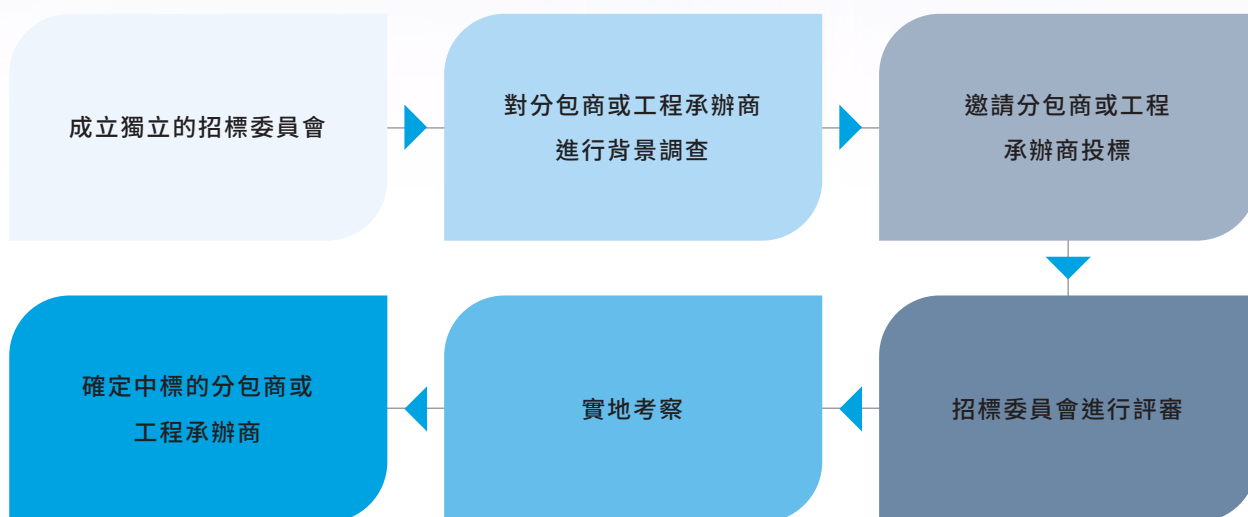
我們於本年度的培訓比例及時數仍較正常情況為少，我們已制定應對策略，以提升日後的培訓工作，包括向加強內部培訓及遠距離培訓，我們於報告期間的培訓比例及平均培訓時數如下：

培訓比例	2025年度	2024年度	2023年度	2022年度	與去年變化
<b>按性別劃分(%)</b>					
男	61%	45%	21%	42%	16%
女	59%	70%	10%	39%	-11%
<b>按職級劃分(%)</b>					
管理層	59%	44%	40%	56%	15%
中層員工	44%	38%	0%	25%	6%
基層員工	63%	67%	10%	38%	-4%
<b>總體培訓比例</b>	<b>59%</b>	<b>57%</b>	<b>16%</b>	<b>41%</b>	<b>2%</b>
<b>平均培訓時數</b>					
<b>按性別劃分</b>					
男	3.04	3.40	2.14	0.58	-11%
女	4.29	3.43	2.33	0.67	26%
<b>按職級劃分</b>					
管理層	1.20	1.00	3.00	0.25	20%
中層員工	3.88	1.67	-	0.63	128%
基層員工	4.42	4.27	1.00	0.76	3%
<b>總體平均培訓時數</b>	<b>3.64</b>	<b>3.40</b>	<b>2.20</b>	<b>0.62</b>	<b>7%</b>

## 環境、社會及管治報告

### 供應鏈管理

有效管理供應鏈有助我們確保外判工作及維修工程的質素及進度，繼而為企業創造價值。因此，我們制定了嚴格的招標制度。



外包商及維修工程承辦商不但對我們的業務舉足輕重，對提高我們的可持續發展表現亦擔當重要的角色。因此，我們會向我們的業務合作夥伴闡明我們的原則和期望，並建立有效的機制確保外包商及維修工程承辦商在可持續營運上與我們秉持相同的理念。我們在與承建商的合約中明確列明承包人應遵守勞動相關的法律及法規，為工作人員提供適當指示及定期培訓，確保只有符合資格、已接受培訓及富有經驗的工作人員才可在施工現場進行作業。我們亦會委派工程師監督工地的安全、減排措施及節約能源的實施情況，確保我們的可持續發展表現符合預期。我們的應商須遵守《供應商行為守則》中我們就環境保護、健康與安全、行為道德、遵守法律及法規等的要求。

由於本集團尚未有統計按地區劃分的供應商數目，以及本年度進行供應商評審數量的紀錄，因此未能披露，我們將盡快加強有關資料的統計工作，並計劃於來年提升有關披露資料。

## 環境、社會及管治報告

### 產品責任

#### 資料保護及私隱

我們重視客戶私隱權利，致力於保護客戶的私隱。我們在收集個人資料前，會向客戶提供個人資料收集聲明，以確保其了解資料收集的目的，有關保存的資料只有在業務需要或在管理層獲授才權才可接觸，一般員工禁止取閱。

#### 市場推廣資料

我們遵守中國城市房地產管理法有關物業銷售流程的相關法律及規例。我們取得房地產管理部門的官方銷售許可證並在銷售現場展示。物業銷售流程及市場推廣材料必須經過財務、項目管理、銷售及市場推廣等多個部門審閱，要求清楚反映實際項目規劃及附近設施，不得提供誇大及具誤導性的市場推廣資料，以避免出現不實陳述的可能性。於報告期間，我們的物業銷售流程及市場推廣材料並無違反中國內地相關法律及規例的記錄。

#### 分包商／維修工程質量

除了嚴格挑選合資格的分包商或工程承辦商，在工作／工程進行期間，我們積極監督分包商或工程承辦商以確保其服務／工程的質量。我們的內部人員／工程師會每天進行巡視，並每週對安全和質量方面進行檢討和改進。並且，我們在合同中清晰列明，分包商或工程承辦商應按照有關標準、規範和設計圖紙要求以及監理工程師的指令施工，並隨時接受監理工程師的檢查檢測。我們亦會監督並確保不同的施工團隊間(如分包單位)有足夠的交接安排。我們會定期監督工程的進度及各階段的竣工情況，確保施工團隊有足夠的知識及技能按工程施工合同及圖紙上的規格、材料、施工工藝等要求完成工作，同時亦遵守相關的建立法規。

## 環境、社會及管治報告

### 反貪污

我們對於貪污賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為秉持零容忍態度。集團員工手冊中明確規定員工於執行職務時，不得為本人或第三人之利益，而有要求、期約、交付或收受任何形式之饋贈、招待、回扣、賄賂或其他不當利益之行為。為確保員工清楚了解這些要求，我們會向員工講解及提供識別不當行為的指引。我們亦制定「監察和舉報制度」，讓員工可以電話、信函、電子郵件及當面舉報的方式，對集團範圍內有違反法律法規和集團相關制度規定，和在公司經營管理過程中出現違紀違規事項，向上級管理人員舉報。

除集團的廉潔文化外，我們穩健的企業管治架構亦在推動集團可持續發展方面擔當重要的角色，有關集團企業管治的詳細資料可參閱「企業管治報告」。

於報告期間，本集團以傳閱方式進行了一次反貪污培訓。

### 社區投資

我們為社區建設的同時，亦十分關注項目附近社區各方的需要，支援區內社區團體繼續服務有需要的群體，尤其是老人及小童。我們亦希望此舉能夠推廣運動習慣，令我們的員工，以至整個社區的健康水準都能夠提高。我們亦會鼓勵員工參與各類慈善體育活動，讓更多不同的團體受惠。

我們支持社區的體育活動，並贊助了員工參與慈善足球比賽。然而，本年度未有可量化的社區投資金額或時間。

## 獨立核數師報告書



致鈞濠集團有限公司之股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審計載於第119至203頁鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況報表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 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一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(「道德守則」),我們獨立於 貴集團,並已根據道德守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 獨立核數師報告書

### 有關持續經營的重大不明朗因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，當中提及貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度產生貴公司擁有人應佔虧損約港幣82.1百萬元及於二零二五年十二月三十一日貴集團擁有流動負債淨額港幣478.0百萬元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們的意見並無就該事項作出修訂。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。除有關持續經營的重大不明朗因素一節所述事項外，我們已釐定下述事宜為將於我們的報告內傳達之關鍵審計事項。

#### (i) 投資物業

請參閱綜合財務報表附註18

貴集團按公平值計量其投資物業，並於綜合損益內確認公平值變動。該公平值計量對我們的審計意義重大，因為投資物業於二零二五年十二月三十一日之結餘約為港幣1,306,265,000元及截至該日止年度之公平值虧損約為港幣185,105,000元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團之公平值計量涉及應用判斷及乃基於假設及估計。

我們的審計程序包括(其中包括)：

- 評估貴集團所委聘外部估值師的能力、獨立性及操守；
- 取得外部估值報告及與外部估值師會面，以討論及質疑估值過程、所用方法及市場憑證，以支持於估值模式中使用的重大判斷及假設；

## 獨立核數師報告書

- 檢查估值模式中的主要假設及輸入數據以支持憑據；
- 檢查估值模式的計算是否準確；及
- 評估綜合財務報表內公平值計量之披露。

我們認為 貴集團就投資物業之公平值計量有可得證據支持。

### (II) 銷售物業

請參閱綜合財務報表附註25

貴集團對銷售物業的減值金額進行測試。該減值測試對我們的審計意義重大，因為銷售物業於二零二五年十二月三十一日之結餘約為港幣191,479,000元及截至該日止年度之銷售物業減值虧損約港幣9,706,000元對綜合財務報表而言屬重大。此外， 貴集團之減值測試涉及應用判斷及乃基於估計。

我們的審計程序包括 (其中包括)：

- 評估 貴集團的減值評估；
- 評估銷售物業的可銷售性；
- 評估銷售物業的可變現淨值；
- 檢查銷售物業的後續銷售及使用情況；
- 評估 貴集團所委聘外部估值師的能力、獨立性及操守；

## 獨立核數師報告書

- 取得外部估值報告及與外部估值師會面，以討論及質疑估值過程、所用方法及市場憑證，以支持於估值模式中使用的重大判斷及假設；
- 檢查估值模式中的主要假設及輸入數據以支持憑據；及
- 檢查估值模式的計算是否準確。

我們認為 貴集團就銷售物業之減值測試有可得證據支持。

### 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事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報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，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。

## 獨立核數師報告書

### 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，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外別無其他用途。我們並不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

有關我們就審計綜合財務報表之責任之更多詳情載於香港會計師公會網站：  
<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/auditre>  
該描述亦構成核數師報告之一部分。

**中匯安達會計師事務所有限公司**  
執業會計師

**方德程**  
審計委聘董事  
執業證書編號P06353

香港，二零二六年三月三十日

## 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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>收益</b>	8	<b>242,609</b>	236,371
收益成本		<b>(222,447)</b>	(219,978)
<b>毛利</b>		<b>20,162</b>	16,393
利息收益		<b>65</b>	789
其他虧損淨額	9	<b>(149,420)</b>	(288,040)
銷售及分銷成本		<b>(22,950)</b>	(23,286)
行政開支		<b>(36,818)</b>	(47,034)
<b>經營虧損</b>		<b>(188,961)</b>	(341,178)
融資成本	10	<b>(33,712)</b>	(42,198)
分佔聯營公司之虧損		<b>(186)</b>	(1,283)
計入損益之可換股債券之公平值收益／(虧損)	34	<b>5,802</b>	(15,966)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(217,057)</b>	(400,625)
所得稅抵免	11	<b>27,105</b>	14,020
<b>年內虧損</b>	12	<b>(189,952)</b>	(386,605)
<b>歸屬於：</b>			
本公司擁有人		<b>(82,067)</b>	(251,341)
非控股權益		<b>(107,885)</b>	(135,264)
		<b>(189,952)</b>	(386,605)
<b>每股虧損</b>	14		
基本 (每股港幣)		<b>(5.57)</b>	(20.52)
攤薄 (每股港幣)		<b>(5.57)</b>	(20.52)

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內虧損	12	<b>(189,952)</b>	(386,605)
<b>其他全面虧損</b>			
將不會重新分類至損益之項目：			
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之 金融負債的公平值 (虧損) / 收益		<b>(342)</b>	415
其後可能重新分類至損益之項目：			
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備		<b>(25,957)</b>	-
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>42,663</b>	(36,431)
<b>年內全面虧損總額</b>		<b>(173,588)</b>	(422,621)
<b>歸屬於：</b>			
本公司擁有人		<b>(85,648)</b>	(268,365)
非控股權益		<b>(87,940)</b>	(154,256)
		<b>(173,588)</b>	(422,621)

## 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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	<b>140,586</b>	159,807
投資物業	18	<b>1,306,265</b>	1,435,229
無形資產	19	<b>8,409</b>	8,727
使用權資產	20	<b>3,009</b>	7,411
於聯營公司之投資	21	<b>281</b>	881
		<b>1,458,550</b>	1,612,055
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	23	<b>2,733</b>	5,638
在建銷售物業	24	<b>446</b>	424
銷售物業	25	<b>191,479</b>	426,311
其他應收款項、按金及預付款項	26	<b>20,567</b>	50,809
應收一名董事款項	27	<b>53</b>	1,592
應收一間聯營公司款項	21	<b>557</b>	530
可收回稅項		<b>98</b>	209
現金及現金等值項目	28	<b>25,090</b>	43,969
		<b>241,023</b>	529,482
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	29	<b>161,659</b>	307,999
計息借款	30	<b>281,309</b>	291,235
租賃負債	31	<b>192</b>	546
應付董事款項	32	<b>13</b>	12
應付一間聯營公司款項	21	<b>–</b>	886
可換股債券	34	<b>78,188</b>	113,566
應付稅項		<b>197,683</b>	170,479
		<b>719,044</b>	884,723

## 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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動負債淨額		<b>(478,021)</b>	(355,241)
資產總值減流動負債		<b>980,529</b>	1,256,814
非流動負債			
遞延稅項負債	33	<b>202,502</b>	240,854
計息借款	30	<b>199,579</b>	286,093
租賃負債	31	–	192
		<b>402,081</b>	527,139
資產淨值		<b>578,448</b>	729,675
股本及儲備			
股本	35	<b>4,141</b>	2,449
儲備		<b>170,917</b>	235,896
本公司擁有人應佔權益		<b>175,058</b>	238,345
非控股權益		<b>403,390</b>	491,330
權益總額		<b>578,448</b>	729,675

由以下人士批准通過：

周桂華  
董事

郭小華  
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 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	特別儲備 港幣千元	股本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	2,449	435,694	(2,215)	2,602	6,487	61,693	506,710	645,586	1,152,296
年內虧損	-	-	-	-	-	(251,341)	(251,341)	(135,264)	(386,605)
年內其他全面收益／(虧損)	-	-	-	415	(17,439)	-	(17,024)	(18,992)	(36,016)
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	415	(17,439)	(251,341)	(268,365)	(154,256)	(422,621)
轉撥至保留溢利	-	-	-	(2,602)	-	2,602	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日	2,449	435,694	(2,215)	415	(10,952)	(187,046)	238,345	491,330	729,675
於二零二五年一月一日	2,449	435,694	(2,215)	415	(10,952)	(187,046)	238,345	491,330	729,675
年內虧損	-	-	-	-	-	(82,067)	(82,067)	(107,885)	(189,952)
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	-	-	-	-	(25,957)	-	(25,957)	-	(25,957)
年內其他全面(虧損)／收益	-	-	-	(342)	22,718	-	22,376	19,945	42,321
年內全面虧損總額	-	-	-	(342)	(3,239)	(82,067)	(85,648)	(87,940)	(173,588)
轉換可換股債券(附註34)	1,692	20,669	-	-	-	-	22,361	-	22,361
於二零二五年十二月三十一日	4,141	456,363	(2,215)	73	(14,191)	(269,113)	175,058	403,390	578,448

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>		
除稅前虧損	(217,057)	(400,625)
調整：		
無形資產攤銷	746	743
折舊－使用權資產	524	613
折舊－物業、廠房及設備	11,969	12,241
投資物業之公平值虧損	185,105	158,808
待售物業減值虧損	9,706	90,840
物業、廠房及設備減值虧損	15,550	–
計提貿易應收款項減值撥備	97	2,495
計提其他應收款項減值撥備	8,249	–
計提訴訟賠償撥備	1,458	34,272
利息收入	(65)	(789)
融資成本	33,712	42,198
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(178)	16
出售／視作出售一間聯營公司之虧損／(收益)	461	(230)
出售一間附屬公司之收益	(60,637)	–
通過損益之可換股債券之公平值(收益)／虧損	(5,802)	15,966
結算可換股債券之虧損	–	3,499
應佔聯營公司虧損	186	1,283
<b>營運資本變動前之經營現金流量</b>	<b>(15,976)</b>	<b>(38,670)</b>
已竣工待售物業及發展中待售物業變動	211,246	128,180
貿易應收款項變動	2,808	(2,262)
其他應收款項、按金及預付款項變動	20,420	(4,253)
應收一名董事款項變動	1,539	(578)
貿易應付賬款及其他應付款項變動	(98,890)	(11,491)
應付董事款項變動	1	(167)
<b>經營業務所得現金</b>	<b>121,148</b>	<b>70,759</b>
已收利息	65	789
已付所得稅	(9,881)	(9,984)
<b>經營業務所得現金流量淨額</b>	<b>111,332</b>	<b>61,564</b>

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>投資業務之現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(850)	(82)
出售物業、廠房及設備之所得款項	205	20
出售投資物業之所得款項	20,507	25,129
出售一間附屬公司之現金流入淨額	53	-
向一間聯營公司還款	(913)	(532)
<b>投資業務所得現金流量淨額</b>	<b>19,002</b>	<b>24,535</b>
<b>融資業務之現金流量</b>		
已付利息	(30,672)	(36,163)
新增計息借款	-	84,123
償還計息借款	(122,634)	(126,559)
償還租賃利息及負債	(574)	(550)
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(153,880)</b>	<b>(79,149)</b>
<b>現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額</b>	<b>(23,546)</b>	<b>6,950</b>
外匯匯率變動之影響	4,667	(3,906)
年初之現金及現金等值項目	43,969	40,925
<b>年末之現金及現金等值項目</b>	<b>25,090</b>	<b>43,969</b>
<b>現金及現金等值項目之分析</b>		
銀行及現金結餘	25,090	43,969

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

鈞濠集團有限公司（「本公司」）乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限公司，其股份已在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場一期19樓A室。

本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）之主要業務為投資控股、地產發展、物業投資、酒店經營及一般貿易。

本公司董事認為，於2025年12月31日，Rhenfield Development Corp.（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）為本公司的最終母公司。

### 2. 持續經營基準

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約港幣82.1百萬元，本集團於二零二五年十二月三十一日之流動負債淨額為港幣478.0百萬元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

就評估持續經營而言，董事已編製本集團自報告期末起十二個月期間的現金流量預測（「現金流量預測」），並附有緩解流動資金壓力及改善其財務狀況的計劃及措施，包括本集團於二零二五年十二月三十一日後籌集或將籌集的銀行貸款，以及在現金流量預測期間加快其主要地產發展項目的預售。基於假設計劃及措施能夠如期成功實施的現金流量預測，董事認為本集團能夠持續經營，並擁有足夠的財務資源為本集團的運營提供資金並滿足其到期的財務義務。因此，以持續經營為基準編製綜合財務報表屬適當。

## 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

### 2. 持續經營基準 (續)

倘本集團無法持續經營，則須對綜合財務報表進行調整，以將本集團資產的價值調整至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債做好準備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已採用全部由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈與其營運有關及於二零二五年一月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。香港財務報告準則會計準則包含香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則並無導致本集團於本年度及過往年度之會計政策、本集團綜合財務報表之呈報方式及所呈報金額出現重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響，但目前仍未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策

#### 遵例聲明

此等綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則、香港公認之會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就按公平值列賬之投資物業及可換股債券的重新估值而作出修訂。綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則會計準則之綜合財務報表須採用主要假設及估計，亦要求本集團管理層在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇及對此等綜合財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於綜合財務報表附註5中披露。

編製此等綜合財務報表所應用之重大會計政策載列如下。

#### 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承擔或享有參與實體可變回報之風險或權利，及有能力通過其對實體之權力影響該等回報時，本集團則對該實體擁有控制權。當本集團擁有現有權力，賦予其當前能力以指示有關活動（即重大影響該實體回報的活動）時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權以及其他方的潛在投票權，以判定其是否擁有控制權。僅當潛在投票權的持有人有實際能力行使該權力時，該潛在投票權方獲考慮。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 綜合賬目 (續)

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之盈虧乃指(i)出售代價公平值連同於該附屬公司任何保留投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團內部交易、結餘及未變現溢利將予以對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已在必要時作出變動，以確保其與本集團所採用的會計政策一致。

非控股權益是指附屬公司中並非由本公司直接或間接擁有的權益。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益項目中呈列。非控股權益於綜合損益表及綜合全面收益表中呈列為非控股權益與本公司擁有人之間之年度損益及全面收益總額之分配。

損益及其他全面收益的每個部份歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此會導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

本公司於附屬公司之所有權之變動(不會導致失去控制權)作為股本交易入賬(即與擁有人(以彼等之擁有人身份)進行交易)。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益被調整之金額與已付或已收代價公平值之間之任何差額須直接於權益內確認並歸屬於本公司擁有人。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 業務合併及商譽

於業務合併中收購附屬公司乃按收購法入賬。收購成本按於收購當日所交付資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價之公平值計算。與收購有關之成本於產生成本及獲得服務之期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債按收購當日之公平值計算。

收購成本超出本公司應佔附屬公司可識別資產及負債之公平值淨值之差額乃按商譽入賬。本公司所分佔可識別資產及負債之公平淨值高於收購成本之差額將於綜合損益內確認為本公司應佔之議價收購收益。

商譽每年進行減值測試，或於發生事件或情況出現變動顯示可能出現減值時，則會作更頻密測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計算方法與下文會計政策「資產減值」所載之其他資產所用者相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認且不會於其後撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔附屬公司於收購日期之可資識別資產及負債之公平淨值比例計量。

#### 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃於有關實體的財務及營運政策的決策擁有參與權而非控制或共同控制。包括其他實體擁有之潛在投票權在內的現時可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響將於評估本集團有否重大影響時予以考慮。在評估一項潛在投票權有否重大影響時，不會考慮擁有者行使或轉換該權利之意圖及財務能力。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 聯營公司 (續)

於聯營公司的投資乃採用權益法於綜合財務報表列賬，並按成本作出初步確認。所收購聯營公司的可識別資產及負債乃按其於收購當日的公平值計算。收購成本超出本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之公平值淨值之差額乃按商譽入賬。該商譽將計入投資的賬面值，並於有客觀證據表明投資出現減值時，連同各報告期末的投資進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債的公平值淨值超出收購成本的任何部分乃於綜合損益確認。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合損益內確認，及其應佔儲備內收購後變動乃於綜合儲備內確認。收購後的累積變動乃於投資之賬面值作調整。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會進一步確認虧損，除非其已產生負債或代聯營公司付款。倘聯營公司其後報收溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認的虧損後恢復確認其應佔的該等溢利。

出售一間聯營公司而導致失去重大影響之收益或虧損乃指(i)出售代價公平值加上於該聯營公司保留的任何投資的公平值與(ii)本集團應佔該聯營公司之資產淨值加上任何與該聯營公司有關之餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。倘在一間聯營公司之投資變為於一間合資企業之投資，本集團繼續採用權益法而不重新計量保留權益。

#### 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣呈列，港幣是本公司的功能及呈列貨幣。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 外幣換算 (續)

##### (b) 財務報表的交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易當日通行的匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債，按各報告期末適用的匯率換算。此換算政策引致的收益及虧損將於損益中確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目的損益於其他全面收益表確認時，任何損益匯兌部份將於其他全面收益表中確認。當非貨幣項目的損益於損益確認時，任何損益匯兌部份將於損益中確認。

##### (c) 綜合賬目的換算

所有本集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於本公司的呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司的呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算 (除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算)；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額均於匯兌儲備內確認。

## 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

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 外幣換算 (續)

##### (c) 綜合賬目的換算 (續)

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生的匯兌差額，均於匯兌儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益表中確認為出售損益的一部份。

收購一間海外實體所產生的商譽及公平值調整均列為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產 (如適用)，但只在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且成本能可靠計量時才按上述方式處理。所有其他維修費用在其產生的期間內在損益中確認。

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年期內撇銷其成本減剩餘價值的折舊率以直線法計算。主要年率如下：

土地及樓宇	2.5%或按租約年期的較短者
傢俬、裝置及設備	20%
租賃物業裝修	20%–33.3%
汽車	20%

於各報告期末均會檢討和調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法 (如適用)。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，並在損益中確認。

## 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

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業（包括在建或開發以供日後用作投資物業之物業）初步按其成本（包括該物業應佔的所有直接成本）計量。

於初步確認後，投資物業根據外部獨立估值師之估值以公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間在損益表確認。

倘投資物業由擁有人佔用或持作出售物業，則投資物業重新分類為物業、廠房及設備或持作出售物業（倘適用），而為進行會計處理，投資物業於重新分類當日之公平值即為成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途變更而成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之任何差額確認為物業、廠房及設備之重估。

倘持作銷售物業成為投資物業，則此項目於轉讓日期之賬面值與公平值之間產生之任何差額於損益確認。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益確認。

#### 租賃

##### 本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減去累計折舊及減值虧損後的金額計量。使用權資產於資產可使用年期與租賃期間之較短者內按撇銷成本之比率以直線基準計算折舊。主要年率如下：

土地使用權	2%
土地及樓宇	10%

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

使用權資產按成本計量，該成本包括租賃負債之初始計量金額、預付租賃付款、初始直接成本及復原成本。租賃負債包括租賃付款以租賃內含利率（倘該利率可釐定，否則按本集團之增量借貸利率）貼現之淨現值。每項租賃付款均會在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期間內於損益扣除，以產生租賃負債剩餘結餘的固定利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租賃期內按直線法在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期限為12個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

##### 本集團作為出租人—經營租賃

倘資產所有權的絕大部分風險及回報並無轉讓予承租人，則相關租賃列作經營租賃。經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

#### 發展中待售物業

發展中待售物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市場狀況估計而釐定。於完成後，物業按當時的賬面值重新分類至持作出售物業。

## 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

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 無形資產

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併收購取得的無形資產的成本乃於收購日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

停車場合約以成本扣除任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期20年以直線法攤銷。

#### 待售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化之借款成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市場狀況估計而釐定。

#### 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；本集團已將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移；或本集團並無轉移亦無保留其於資產擁有權之絕大部份風險及回報而且亦無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

## 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

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 金融資產

倘根據合約條款規定須於有關市場所規定的期限內交付資產購入或出售資產，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公平值計入損益的投資則除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本即時於損益確認。

本集團之金融資產乃分類為按攤銷成本計量之金融資產。

#### 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產 (包括應收賬款及其他應收款項) 符合以下條件則歸入此分類：

- 持有資產的業務模式是為收取合約現金流；及
- 資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

#### 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團按攤銷成本確認金融資產之預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以發生違約風險的金額作為加權數值。

於各報告期末，倘金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅增加，本集團就貿易應收款項按相等於所有可能發生違約事件的預期信貸虧損除以該金融工具的預計存續期 (「存續期預期信貸虧損」) 的金額，計量金融工具的虧損撥備。

## 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

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 預期信貸虧損之虧損撥備 (續)

倘於報告期末某項金融工具(貿易應收款項除外)之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加,則本集團會按相等於反映該金融工具可能於報告期間後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的存續期預期信貸虧損部分的金額計量金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益確認為減值收益或虧損。

#### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言,現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款。應要求償還及構成本集團現金管理一個完整部份的銀行透支亦列入現金及現金等值項目之一部份。

#### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的內容及根據香港財務報告準則會計準則對金融負債及股本工具的定義而分類。股本工具為證明於本集團經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具而採納的會計政策載於下文。

#### 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認,其後則以實際利率法按攤銷成本值計量。

除非本集團擁有無條件權利,可將負債的償還日期遞延至報告期後至少十二個月,否則借款被分類為流動負債。

#### 貿易應付賬款及其他應付款

貿易應付賬款及其他應付款初步按其公平值入賬,其後以實際利率法按攤銷成本計量,除非折現影響甚微,於此情況下,則按成本入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 可換股債券

賦予持有人權利將債券轉換為股本工具之可換股債券(按固定兌換價轉換為固定數目股本工具者除外)，被列為合併性工具。於發行日之可換股債券公平值乃採用期權定價模式按公平值計量，盈虧於損益內確認。

金融負債因該負債信貸風險變動產生之公平值變動金額於其他全面收益確認。

#### 股本工具

本公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項入賬。

#### 客戶合約收益

收益乃根據與客戶訂立的合約所指明的代價並參考慣常業務慣例計量，並不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款及轉移協定產品或服務期間超過一年的合約，代價會就重大融資部分的影響進行調整。

本集團於完成向客戶轉讓產品或服務控制權的履約責任時確認收益。視乎合約條款及有關合約適用的法例，履約責任可隨時間或於某個時間點完成。倘屬以下情況，履約責任則可隨時間達成：

- 客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無創建供本集團用於其他用途的資產，且本集團有權就迄今為止已完成的履約部分強制收回款項。

倘履約責任可隨時間達成，收益乃根據完成有關履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得產品或服務控制權的時間點確認。

## 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

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 其他收益

##### (a) 經營租賃之租金收入

租金收入(包括根據經營租賃來自物業之預繳租金發票)乃按租期以直線基準確認。

##### (b) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

#### 僱員福利

##### (a) 僱員享有之假期

僱員享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予以確認。

##### (b) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格參與強積金計劃之僱員加入。依照強積金計劃之規則，供款乃按僱員有關收入之5%作出，每月有關收入上限為港幣30,000元，在應付時於損益中扣除。強積金計劃之資產於獨立管理之基金內與本集團之資產分開持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 僱員福利 (續)

##### (b) 退休金責任 (續)

本集團亦須參與由中華人民共和國(「中國」)政府籌劃之定額供款退休計劃。本集團須按其僱員工資之某個特定百分比對退休計劃作出供款。供款於依照退休計劃之規則應付時於損益中扣除。僱主並無任何用作扣減現有供款水平之被沒收供款。

##### (c) 離職福利

離職福利於本集團無法撤銷提供該等福利時及本集團確認重組成本及涉及離職福利付款當日(以較早者為準)予以確認。

#### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間方可供作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借款成本會撥充該等資產成本之一部份,直至該資產大致上可供作擬定用途或出售為止。以尚未用於合資格資產的支出之特定借款作短期投資賺取之投資收入,於合資格資本化之借款成本中扣除。

對於一般性借入及用於獲取一項合資格資產之資金,合資格資本化之借款成本金額乃以在該資產的支出應用一個資本化比率釐定。資本化比率為適用於期內本集團尚未償還借款(特定用於獲取一項合資格資產之借款除外)之借款成本的加權平均值。

所有其他借款成本乃於其產生期間在損益中確認。

## 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

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 以股份為基礎付款之交易

以權益結算以股份為基礎向董事及僱員付款乃按股本工具於授出日期之公平值(不包括與市場無關之歸屬條件之影響)計量。於授出日期釐定之以權益結算以股份為基礎付款公平值於歸屬期間按直線基準支銷,此乃基於本集團預期股份最終將會歸屬,並就與市場無關之歸屬條件之影響予以調整。

授予顧問以權益結算以股份支付之款項乃按所提供服務之公平值計量,或在不能可靠計量所提供服務之公平值時,則按已授出股本工具之公平值計量。公平值乃於本集團接受服務當日計量及確認為開支。

#### 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

現時應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益中確認之溢利不同,乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目,並且不包括從未課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項之負債乃按報告期間末已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅臨時差額確認,而遞延稅項資產於可能有可扣稅臨時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可用作抵扣應課稅溢利時確認。因商譽或初步確認一項既不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而引致之臨時差額,則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及一間聯營公司之投資而產生之應課稅臨時差額確認,惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額不大可能於可見將來撥回則除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產時加以削減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算，所根據之稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映以本集團預期之方式於報告期末收回或結算其資產及負債之賬面值而可能產生之稅務結果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，乃假定該等物業之賬面值將通過銷售收回，惟有關假設被推翻則除外。倘投資物業屬可折舊且乃根據本集團隨時間（而非通過銷售）耗用投資物業的絕大部份內含經濟利益的業務模式而持有，則有關假設將被推翻。倘有關假設被推翻，則該等投資物業之遞延稅項乃根據預期收回該等物業之方式計量。

倘有可依法強制執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而該等資產及負債與同一稅務機構徵收之所得稅有關，且本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則會抵銷遞延稅項資產及負債。

#### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅按土地價值升幅（即銷售物業之所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支））以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 關連人士

關連人士為與本集團存在關連之個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士之近親家屬成員與本集團存在關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員。

(B) 倘以下任何情況適用，則一間實體與本集團存在關連：

- (i) 該實體與本公司均為同一集團內之成員（意即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或與其他實體同屬一間集團之成員公司之一間聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。倘本集團本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本公司或本公司的母公司提供主要管理人員服務。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 分部報告

財務報表所報告之經營分部及各分部項目之金額，乃從就分配資源、評估本集團各業務線之表現而定期向本集團最高行政管理人員提供之財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重要的經營分部不會匯集計算，但如該等經營分部擁有類似之經濟特性，且其產品和服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的性質相近，則作別論。個別不重要的經營分部如符合以上大部份條件，則可以合計為一個報告分部。

#### 資產減值

於各報告期末，本集團將審閱其有形及無形資產（不包括投資物業、持作銷售物業、發展中待售物業、遞延稅項資產及應收款項）之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定任何減值虧損的程度。倘未能估計個別資產之可收回數額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用反映當前市場對貨幣時間價值及該資產特有風險之稅前折現率折現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回數額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位賬面值將扣減至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估減少。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位賬面值增至其可收回數額之經修訂估計，惟所增加賬面值不得高於假設於往年該資產或現金產生單位並無確認減值虧損下釐定之賬面值（經扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該等情況下，減值虧損視為重估增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策 (續)

#### 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其數額時，便為未確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值作出撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其數額未能可靠估計時，除非經濟利益流出之可能性極小，否則該責任披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

#### 報告期後事項

提供本集團於報告期末狀況額外資料之報告期後事項或顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項，並於財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大者，乃於綜合財務報表附註內披露。

### 5. 重要判斷及主要估計

#### 應用會計政策時的主要判斷

應用會計政策時，董事已作出下列判斷，其對綜合財務報表內已確認的金額構成最大影響。

#### (a) 投資物業的遞延稅項

就使用公平值模式計量投資物業的遞延稅項而言，董事已審閱本集團投資物業組合，結論為本集團的投資物業乃按大體上為隨時間享有投資物業所包含的經濟實益而非出售的業務模式持有。因此，釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事已駁回使用公平值模式計量的投資物業可從出售收回金額的假設。

## 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. 重要判斷及主要估計 (續)

#### 應用會計政策時的主要判斷 (續)

##### (b) 深圳棕科置業有限公司 (「深圳棕科」) 綜合入賬

本集團擁有深圳棕科50%權益，根據深圳棕科之組織章程大綱及細則，本集團將委任深圳棕科三名董事會成員中的兩名成員。因此，董事認為本集團透過控制深圳棕科董事會之大多數成員擁有實益控制權及持有深圳棕科50%股權。

##### (c) 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為減輕流動資金壓力並改善其財務狀況而採取之計劃及措施成功與否。詳情載於綜合財務報表附註2。

#### 估計不明朗因素之主要來源

下文討論於報告期末有極大風險引致在下一財政年度內對資產及負債之賬面值作重大調整之有關將來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

##### (a) 投資物業之公平值

投資物業於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表內按其公平值約港幣1,306,265,000元 (二零二四年：港幣1,435,229,000元) 列賬。公平值乃以獨立專業估值師採用物業估值技術 (其涉及對市場狀況作出若干假設) 對該等物業進行之估值為基礎。該等假設出現有利或不利之變動將導致本集團投資物業之公平值發生變動，並須對綜合損益表中呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

## 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. 重要判斷及主要估計 (續)

#### 估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### (b) 釐定發展中待售物業及已竣工銷售物業之可變現淨值

本公司根據發展中待售物業及已竣工銷售物業之變現能力按其可變現淨值評估該等物業之賬面值。發展中待售物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支及竣工之預期成本 (包括土地成本) 而釐定。已竣工銷售物業之可變現淨值乃參考管理層根據現行市況所估計之售價減適用可變動銷售開支而釐定。

##### (c) 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市及地區之稅務機關對該等稅項之執行與結算並不相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算方法及支付事項。因此，需要就釐定土地增值稅及相關稅項金額作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法之理解作出之最佳估計確認該等土地增值稅。最終稅項結果可能與最初入賬金額有所差異，而該等差異則將會影響與當地稅務機關落實稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

##### (d) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。此項估計乃基於性質及功能相若之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之歷史經驗作出。本集團將於可使用年期及剩餘價值有別於以往估計時調整折舊費用，或會撇銷或撇減已棄置或售出之技術過時或非策略資產。

## 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

### 5. 重要判斷及主要估計 (續)

#### 估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### (e) 呆壞賬減值虧損

本集團根據應收賬款及其他應收款項之可收回性評估(包括各債務人之目前信譽及過往還款記錄)作出呆壞賬減值虧損。倘發生任何事件或情況出現變動顯示結餘可能無法收回時會出現減值。識別呆壞賬需要作出判斷及估計。倘實際結果與原來估計不同,則該等差額將會影響有關估計出現變動年度之應收賬款及其他應收款項以及呆賬開支之賬面值。

### 6. 金融風險管理

本集團之主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款、按金及預付款項、應收一名董事款項、現金及現金等值項目、貿易應付賬款及其他應付款、計息借款及應付董事款項。金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。根據本集團之風險管理政策及指引,金融風險應由管理層考慮金融市場之現行狀況及其他相關變數持續評估,以避免風險過度集中。本集團並沒有使用任何衍生或其他工具作對沖目的。本集團所面臨之最重大金融風險載述如下。

#### (a) 信貸風險

計入財務狀況表的銀行結餘、貿易應收款項、貸款及其他應收款、應收一間聯營公司款項及應收一名董事款項的賬面值指本集團就本集團金融資產所面臨的最高信貸風險。

現金及現金等值項目信貸風險有限,因為對手方均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

就本集團所面臨的貿易應收款項產生的信貸風險作出的定量披露載於綜合財務報表附註23。

## 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. 金融風險管理 (續)

#### (a) 信貸風險 (續)

本集團面對之信貸風險來自貸款及其他應收款之可收回性。為盡量降低信貸風險，本集團管理層設有小組負責釐定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於各報告期間審閱每項個別應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項確認充分減值虧損。就此而言，董事認為，本集團有關貸款及其他應收款之信貸風險已大幅降低。

最高信貸風險為每項金融資產在綜合財務狀況表內之賬面值。本集團並無提供任何擔保將令本集團面臨信貸風險。

本集團比較金融資產於報告日期之違約風險與於初始確認日期之違約風險，以考慮金融資產之信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮所得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 預期導致借款人履行責任能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 借款人的經營業績出現實際或預期重大變動；及
- 借款人預期表現及行為之重大變動，包括借款人之付款狀況變動。

倘涉及合約付款之債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對方無法於合約付款到期時60日內支付款項，則金融資產出現違約。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 金融風險管理 (續)

#### (a) 信貸風險 (續)

金融資產於合理預期無法收回(例如債務人無法與本集團達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期後360日未能履行合約付款,本集團通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘貸款或應收款項撇銷,則本集團(在實際可行及符合經濟效益之情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

#### (b) 流動資金風險

就管理流動資金風險而言,董事監控並維持視為足夠撥付本集團經營、投資機會及預期擴張之銀行結餘水平。本集團主要透過經營所產生之資金及由集資活動籌集之資金(如獲取新借款)撥付其營運資金需求。

下表載列本集團金融負債於報告期末之餘下合約到期情況,乃根據合約未折現現金流(包括按合約利率或(如為浮息)於報告期末之即期利率計算之利息付款)及本集團可能被要求還款之最早日期作出:

於二零二五年十二月三十一日

	按要求 或少於 一年 港幣千元	一至二年 港幣千元	二至五年 港幣千元	合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易應付款項及其他應付款	118,748	-	-	118,748	118,748
計息借款	319,391	37,850	167,687	524,928	480,888
可換股債券	4,738	80,592	-	85,330	78,188
應付董事款項	13	-	-	13	13
租賃負債	194	-	-	194	192
	<u>443,084</u>	<u>118,442</u>	<u>167,687</u>	<u>729,213</u>	<u>678,029</u>

## 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. 金融風險管理 (續)

#### (b) 流動資金風險 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	按要求 或少於			合約未折現 現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年 港幣千元	一至二年 港幣千元	二至五年 港幣千元		
貿易應付款項及其他應付款	241,778	-	-	241,778	241,778
計息借款	335,950	68,421	241,197	645,568	577,328
可換股債券	6,058	6,058	107,027	119,143	113,566
應付董事款項	12	-	-	12	12
應付一間聯營公司款項	886	-	-	886	886
租賃負債	574	194	-	768	738
	<u>585,258</u>	<u>74,673</u>	<u>348,224</u>	<u>1,008,155</u>	<u>934,308</u>

#### (c) 利率風險

本集團計息銀行存款、計息借款及可換股債券按固定利率計息，因此須承受公平值利率風險。於年結日尚未償還計息借款及可換股債券之利率及償還條款分別於綜合財務報表附註30及附註34內披露。

本集團所承受現金流利率風險主要與浮息銀行結餘有關。本集團年內溢利對利率合理變動之敏感度被評定為並不重大。

#### (d) 貨幣風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體之功能貨幣計值，因此本集團所面對之外匯風險極微。本集團目前並無有關外幣資產及負債之外幣對沖政策。本集團將會密切監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 金融風險管理 (續)

#### (e) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量的金融資產 (包括現金及現金等值項目)		
— 貿易應收款項	2,733	5,638
— 計入其他應收款及按金之金融資產	27,754	49,435
— 應收一名董事款項	53	1,592
— 應收一間聯營公司款項	557	530
— 現金及現金等值項目	25,090	43,969
	<b>56,187</b>	<b>101,164</b>
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量之金融負債		
— 計入貿易應付賬款及其他應付款之金融負債	118,748	241,778
— 計息借款	480,888	577,328
— 應付董事款項	13	12
— 應付一間聯營公司款項	—	886
按公平值計入損益之金融負債		
— 可換股債券	78,188	113,566
	<b>677,837</b>	<b>933,570</b>

#### (f) 公平值

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 公平值計量

公平值是在計量日期市場參與者間之有序交易中就出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。以下披露使用公平值層級作出之公平值計量，其將計量公平值所使用之估值技術採用之輸入數據分為三個層級：

第一層輸入數據： 本公司於計量日期可獲得相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。

第二層輸入數據： 第一層所包括之報價以外，資產或負債直接或間接可觀察得出之輸入數據。

第三層輸入數據： 資產或負債無法觀察之輸入數據。

本集團之政策為於發生轉撥或情況有變導致出現轉撥當日確認三個層級間之轉入及轉出。

#### (a) 公平值層級各層之披露：

於二零二五年十二月三十一日

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經常性公平值計量：				
<b>資產</b>				
已竣工投資物業－中國	-	1,306,265	-	1,306,265
<b>負債</b>				
按公平值計入損益之金融負債				
－可換股債券	-	78,188	-	78,188

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 公平值計量 (續)

#### (a) 公平值層級各層之披露：(續)

於二零二四年十二月三十一日

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經常性公平值計量：				
<b>資產</b>				
已竣工投資物業－中國	-	1,435,229	-	1,435,229
<b>負債</b>				
按公平值計入損益之金融負債				
－可換股債券	-	113,566	-	113,566

#### (b) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團所採用之估值過程及公平值計量所採用之估值技巧及輸入數據之披露：

本集團其中一名執行董事負責就財務申報所需之資產及負債之公平值計量，包括第三層公平值計量。該執行董事直接向董事會報告該等公平值計量。執行董事及董事會每年最少兩次討論估值過程及結果。

#### 第二層公平值計量

說明	估值技巧	輸入數據	公平值 二零二五年 港幣千元	公平值 二零二四年 港幣千元
<b>資產</b>				
已竣工投資物業－中國	市場比較法	每平方米價格	<b>1,306,265</b>	1,435,229
<b>負債</b>				
可換股債券	二項式模式	股價；貼現率； 波幅；及轉換價	<b>78,188</b>	113,566

## 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. 收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售物業	209,565	201,405
一般貿易	–	2,285
物業管理服務	5,748	5,505
酒店經營	7,204	7,180
其他	12	243
客戶合約收益	222,529	216,618
租金收入	20,080	19,753
總收益	242,609	236,371
確認收益時間		
– 於某一時間點	209,577	203,933
– 隨時間	12,952	12,685
客戶合約收益	222,529	216,618

本集團主要於中國營運。本集團所有收益均產生於中國。

#### 出售物業

本集團發展並銷售物業。出售於物業控制權轉移時（即客戶實際佔有或取得物業業權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收回代價時）確認。

本集團通常不會向其客戶授予任何信貸期。所有客戶均需支付按金。收取之按金確認為合約負債。

## 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

### 8. 收益 (續)

#### 一般貿易

本集團向客戶銷售貨品及商品。出售於產品的控制權已轉讓(即產品交付予客戶之時)，且概無可能影響客戶接受產品的未履行責任及客戶已獲取產品的合法所有權時確認。

向客戶作出之銷售一般有介乎0至30日之信貸期。

#### 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入，有關金額與迄今為止本集團履約情況對客戶的價值直接對應。

#### 酒店經營

酒店經營之收入於酒店客戶入住期間隨時間確認。

## 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

### 9. 其他虧損淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業之公平值虧損	(185,105)	(158,808)
訴訟賠償撥備 (附註39(ii)及(iv))	(1,458)	(34,272)
物業、廠房及設備之減值虧損	(15,550)	-
待售物業之減值虧損	(9,706)	(90,840)
計提其他應收款項減值撥備	(8,249)	-
計提貿易應收款項減值撥備	(97)	(2,495)
轉換／結算可換股債券虧損	-	(3,499)
雜項收入	10,388	1,651
匯兌收益淨額	3	9
出售聯營公司之(虧損)／收益	(461)	230
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	178	(16)
出售附屬公司之收益	60,637	-
	<b>(149,420)</b>	<b>(288,040)</b>

### 10. 融資成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃負債之利息開支	28	57
借款之利息開支		
—來自第三方貸款之利息開支	7,008	6,764
—銀行貸款之利息開支	26,676	35,377
融資成本開支	<b>33,712</b>	<b>42,198</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

### 11. 所得稅抵免

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項		
— 中國企業所得稅	—	—
— 中國土地增值稅	22,352	26,405
遞延稅項 (附註33)	(49,457)	(40,425)
	<u>(27,105)</u>	<u>(14,020)</u>

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,本公司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為25%(二零二四年:25%)。

土地增值稅按土地價值升幅(即銷售物業之所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支))以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

由於本集團於兩個年度之應課稅收入並非源自香港,因此毋須就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利之稅項則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅抵免 (續)

所得稅抵免與除稅前虧損乘以於有關國家虧損之適用稅率之對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	(217,057)	(400,625)
除所得稅前虧損之名義稅項抵免， 按有關國家溢利之適用稅率計算	(57,488)	(97,348)
應佔一間聯營公司虧損之稅項影響	47	321
不可扣減開支之稅項影響	7,895	14,837
毋須課稅收入之稅項影響	(10,640)	(618)
未確認暫時性差額之稅項影響	2,427	24,983
未確認稅項虧損之稅項影響	13,890	24,482
動用過往確認稅項虧損之稅項影響	-	(481)
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	(5,588)	(6,601)
土地增值稅	22,352	26,405
所得稅 (抵免) / 支出	(27,105)	(14,020)

### 12. 年度虧損

本集團之年度虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
無形資產攤銷	746	743
核數師酬金	788	800
折舊	12,493	12,854
員工成本 (包括董事之薪酬)：		
— 薪金、獎金及津貼	11,759	12,180
— 退休福利計劃供款	821	744
	12,580	12,924

## 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

#### (a) 董事及主要行政人員薪酬

	二零二五年			合計 港幣千元
	袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	界定 供款退休 計劃之供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>				
馬學綿先生 (主席)	719	-	-	719
周桂華女士	501	-	18	519
郭小華女士	501	-	18	519
郭小彬先生	501	-	18	519
<b>獨立非執行董事</b>				
許培偉先生	120	-	-	120
劉朝東先生	120	-	-	120
崔慕勤先生	120	-	-	120
	<u>2,582</u>	<u>-</u>	<u>54</u>	<u>2,636</u>

## 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)

#### (a) 董事及主要行政人員薪酬 (續)

	二零二四年			合計 港幣千元
	袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	界定 供款退休 計劃之供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>				
馬學綿先生 (主席)	718	-	-	718
周桂華女士	500	-	18	518
郭小華女士	500	-	18	518
郭小彬先生	500	-	18	518
<b>獨立非執行董事</b>				
許培偉先生	120	-	-	120
劉朝東先生	120	-	-	120
崔慕勤先生	120	-	-	120
	<u>2,578</u>	<u>-</u>	<u>54</u>	<u>2,632</u>

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度概無委任主要行政人員。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事及主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事及主要行政人員支付任何薪酬作為吸引其加入或於加入本集團後之獎勵，或作為離職補償。

## 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) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零二四年：三名)董事，其薪酬於上文綜合財務報表附註13(a)內披露。

本公司董事以外的兩名(二零二四年：兩名)人士之酬金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及津貼	1,259	1,257
退休計劃之供款	36	36
	<u>1,295</u>	<u>1,293</u>

兩名(二零二四年：兩名)最高薪酬人士酬金介乎以下範圍：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
零至港幣1,000,000元	<u>2</u>	<u>2</u>

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事及該等最高薪酬僱員放棄任何酬金或收取任何吸引加入的獎勵或離職補償。

## 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. 每股虧損

#### 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約港幣82,067,000元(二零二四年：港幣251,341,000元)及普通股的加權平均數約14,728,000股(二零二四年：12,248,000股)普通股計算。

#### 每股攤薄虧損

由於可換股債券具反攤薄效應，故於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

### 15. 分部報告

向執行董事及高級管理人員(作為主要經營決策者)報告的資料主要用以進行資源分配，以及按所交付或提供之貨品類別或服務評估分部表現。於達致本集團之呈報分部時，主要經營決策者並無將已識別呈報分部匯總計算。具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分之可呈報經營分部為：物業發展、物業投資、酒店經營及一般貿易。

## 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

### 15. 分部報告 (續)

#### (a) 分部收益及業績

下文為按可呈報及經營分部進行之本集團之收益及業績分析。

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>						
收益						
外界銷售	<u>209,565</u>	<u>25,828</u>	<u>7,204</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>242,609</u>
分部業績	<u>(23,383)</u>	<u>(168,755)</u>	<u>(1,968)</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>(194,099)</u>
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>						
收益						
外界銷售	<u>201,405</u>	<u>25,258</u>	<u>7,180</u>	<u>2,285</u>	<u>243</u>	<u>236,371</u>
分部業績	<u>(88,494)</u>	<u>(163,194)</u>	<u>(1,058)</u>	<u>554</u>	<u>(417)</u>	<u>(252,609)</u>

## 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

### 15. 分部報告 (續)

#### (a) 分部收益及業績 (續)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分部業績	<b>(194,099)</b>	(252,609)
利息收益	<b>65</b>	789
未分配收入、收益及虧損	<b>45,488</b>	(36,111)
未分配開支	<b>(40,415)</b>	(53,247)
經營虧損	<b>(188,961)</b>	(341,178)
融資成本	<b>(33,712)</b>	(42,198)
應佔聯營公司虧損	<b>(186)</b>	(1,283)
計入損益之可換股債券之公平值收益／(虧損)	<b>5,802</b>	(15,966)
除稅前虧損	<b>(217,057)</b>	(400,625)
所得稅抵免	<b>27,105</b>	14,020
年內虧損	<b>(189,952)</b>	(386,605)

經營分部之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指在未分配若干項目（主要包括利息收益、折舊、中央行政成本、董事及主要行政人員之薪金、融資成本、應佔一間聯營公司虧損及計入損益之可換股債券之公平值收益／(虧損) 之情況下，各個分部賺取的溢利／(產生的虧損)。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之方式。

## 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

### 15. 分部報告 (續)

#### (b) 分部資產及負債

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>						
分部資產	168,827	1,297,249	74,798	-	27	1,540,901
未分配資產						<u>158,672</u>
						<u>1,699,573</u>
分部負債	(222,659)	(202,808)	-	-	-	(425,467)
未分配負債						<u>(695,658)</u>
						<u>(1,121,125)</u>
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>						
分部資產	421,208	1,420,502	76,884	14	26	1,918,634
未分配資產						<u>222,903</u>
						<u>2,141,537</u>
分部負債	(216,707)	(240,854)	-	-	-	(457,561)
未分配負債						<u>(954,301)</u>
						<u>(1,411,862)</u>

就監察分部表現及於各分部間分配資源而言：

- 除未分配資產 (主要包括若干物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、應收一名董事款項以及現金及現金等值項目) 外，所有資產分配至經營分部；及
- 除未分配負債 (主要包括若干其他應付款、計息借貸、租賃負債、可換股債券及應付董事款項) 外，所有負債分配至經營分部。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 15. 分部報告 (續)

#### (c) 其他分部資料

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	一般貿易 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>						
於計量分部損益或分部資產時						
已計入之金額：						
計提貿易應收款項減值撥備	(47)	(48)	-	-	(2)	(97)
投資物業之公平值虧損	-	(185,105)	-	-	-	(185,105)
待售物業之減值虧損	(9,706)	-	-	-	-	(9,706)
資本支出	-	-	578	-	272	850
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>						
於計量分部損益或分部資產時						
已計入之金額：						
計提其他應收款項減值撥備	-	(2,442)	-	-	-	(2,442)
投資物業之公平值收益	-	(158,808)	-	-	-	(158,808)
發展中待售物業減值虧損撥回	(90,840)	-	-	-	-	(90,840)
資本支出	-	35	27	-	20	82

#### (d) 地區資料

由於本集團主要在中國經營業務，收益及業績主要來自中國業務及位於中國之資產，故主要經營決策者並無應用地區資料作進一步評估。

#### (e) 有關主要客戶之資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無單一客戶對本集團總收益的貢獻達到或超過10%（二零二四年：無）。

### 16. 股息

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之任何股息（二零二四年：零）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本：</b>					
於二零二四年一月一日	203,966	2,315	1,001	6,264	213,546
添置	-	82	-	-	82
出售	-	(14)	-	(214)	(228)
匯兌差額	(6,717)	(100)	-	(149)	(6,966)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>197,249</b>	<b>2,283</b>	<b>1,001</b>	<b>5,901</b>	<b>206,434</b>
添置	-	590	-	260	850
出售	-	(6)	-	(299)	(305)
出售一間附屬公司	(283)	(309)	-	-	(592)
匯兌差額	10,089	101	-	184	10,374
於二零二五年十二月三十一日	<b>207,055</b>	<b>2,659</b>	<b>1,001</b>	<b>6,046</b>	<b>216,761</b>
<b>累計折舊及減值：</b>					
於二零二四年一月一日	29,249	1,911	320	4,465	35,945
本年度支出	11,147	154	159	781	12,241
出售	-	(1)	-	(191)	(192)
匯兌差額	(1,170)	(77)	-	(120)	(1,367)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>39,226</b>	<b>1,987</b>	<b>479</b>	<b>4,935</b>	<b>46,627</b>
本年度支出	11,117	229	159	464	11,969
出售	-	-	-	(299)	(299)
出售一間附屬公司	(274)	(297)	-	-	(571)
減值(附註)	15,550	-	-	-	15,550
匯兌差額	2,659	78	-	162	2,899
於二零二五年十二月三十一日	<b>68,278</b>	<b>1,997</b>	<b>638</b>	<b>5,262</b>	<b>76,175</b>
<b>賬面值：</b>					
於二零二五年十二月三十一日	<b>138,777</b>	<b>662</b>	<b>363</b>	<b>784</b>	<b>140,586</b>
於二零二四年十二月三十一日	158,023	296	522	966	159,807

附註：

自有辦公室的可供收回金額乃根據其公平值減出售成本釐定。本集團採用直接比較法，估計有關資產的公平值減出售成本，其以類似物業的近期交易價格為基準，就物業性質、地點及條件作出調整。公平值計量歸類為第二層公平值層級。相關資產已減值至其可供收回金額港幣49,000,000元(二零二四年：港幣66,000,000元)(即其於年結日的賬面值)，減值港幣15,550,000元(二零二四年：無)已於年內在其資產相關職能的損益中確認。

## 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

### 18. 投資物業

	已竣工 港幣千元
<b>公平值</b>	
於二零二四年一月一日	1,718,898
出售	(25,129)
轉撥至發展中待售物業	(46,843)
投資物業之公平值收益	(158,808)
匯兌差額	(52,889)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>1,435,229</b>
出售	<b>(20,507)</b>
投資物業之公平值虧損	<b>(185,105)</b>
匯兌差額	<b>76,648</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b><u>1,306,265</u></b>

本集團投資物業於二零二五年十二月三十一日之公平值已按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(二零二四年：瑞豐環球評估諮詢有限公司)於該日進行之估值而計得。瑞豐環球評估諮詢有限公司具有適當資格及對於相關地點之類似物業之估值具有新近之經驗。本集團之投資物業已遵照香港測量師學會之物業估值準則透過採用市場比較及剩餘價值法進行估值。

於二零二五年十二月三十一日，公平值約港幣1,018,288,000元(二零二四年：港幣1,172,407,000元)之若干投資物業已作為計息借款之抵押品(附註30)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 19. 無形資產

	停車場合約 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零二四年一月一日	15,040
匯兌差額	<u>(495)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>14,545</b>
匯兌差額	<u>744</u>
於二零二五年十二月三十一日	<b>15,289</b>
<b>累計攤銷</b>	
於二零二四年一月一日	5,264
本年度攤銷	743
匯兌差額	<u>(189)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>5,818</b>
本年度攤銷	<b>746</b>
匯兌差額	<u>316</u>
於二零二五年十二月三十一日	<b>6,880</b>
<b>賬面值</b>	
於二零二五年十二月三十一日	<b>8,409</b>
於二零二四年十二月三十一日	<u>8,727</u>

該無形資產乃於一個業務合併中取得的停車場合約。

停車場合約以成本扣除任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期20年以直線法攤銷。

## 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

### 20. 使用權資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>於十二月三十一日：</b>		
使用權資產		
— 土地使用權	2,853	6,789
— 土地及樓宇	156	622
	<u>3,009</u>	<u>7,411</u>
基於未貼現現金流量的本集團租賃負債的到期日分析如下：		
— 少於一年	194	574
— 一至兩年	—	194
— 二至五年	—	—
	<u>194</u>	<u>768</u>
<b>截至十二月三十一日止年度：</b>		
使用權資產折舊開支		
— 土地使用權	57	146
— 土地及樓宇	467	467
	<u>524</u>	<u>613</u>
租賃利息	<u>28</u>	<u>57</u>
有關短期租賃之開支	<u>306</u>	<u>306</u>
租賃現金流出總額	<u>880</u>	<u>856</u>
添置使用權資產	<u>—</u>	<u>—</u>

## 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. 於聯營公司之投資

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非上市投資：</b>		
應佔資產淨值	<b>281</b>	881
應收一間聯營公司款項 (附註)	<b>557</b>	530
應付一間聯營公司款項 (附註)	-	886

附註：該預付款項為無擔保、免息及須按要求償還。

下表載列對本集團而言屬重大之聯營公司資料。該聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。所呈列財務資料概要乃基於該聯營公司按香港財務報告準則編製之財務報表。

名稱	幸福家 (深圳) 控股集團有限公司*		深圳市濠鑫影視有限公司	
	中國		中國	
主要營業地點／註冊成立國家	中國		中國	
主要業務	資訊科技		戲院營運	
本集團持有之擁有權益／投票權百分比	<b>0%/0%</b>	57%/30%	<b>35%/35%</b>	35%/35%
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>於十二月三十一日：</b>				
非流動資產	-	32	<b>1,189</b>	1,894
流動資產	-	911	<b>491</b>	164
流動負債	-	(91)	<b>(876)</b>	(940)
資產淨值	-	852	<b>804</b>	1,118
本集團應佔資產淨值及權益賬面值	-	490	<b>281</b>	391
<b>截至十二月三十一日止年度</b>				
收益	-	171	<b>2,596</b>	2,511
虧損	<b>(103)</b>	(1,288)	<b>(363)</b>	(1,060)
其他全面 (虧損)／收益	<b>52</b>	(20)	<b>49</b>	(51)
全面虧損總額	<b>(51)</b>	(1,308)	<b>(314)</b>	(1,111)

\* 該聯營公司已於年內出售。

## 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

### 22. 附屬公司

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)／ 營運之地點／國家	已發行及繳足 股本／註冊股本之詳情	擁有權益 百分比 二零二五年	擁有權益 百分比 二零二四年	主要業務
<b>由本公司直接持有：</b>					
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
Surplus Full Development Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100%	100%	投資控股
<b>透過附屬公司間接持有：</b>					
鈞濠集團有限公司	香港／香港	普通股港幣200元及 無投票權遞延股港幣200元	100%	100%	投資控股
鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(附註(i))	中國／中國	港幣18,000,000元	100%	100%	物業發展及物業投資
成發行有限公司	香港／中國	普通股港幣4元及 無投票權遞延股港幣2元	100%	100%	物業發展及物業投資

## 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

### 22. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立) / 營運之地點 / 國家	已發行及繳足 股本 / 註冊股本之詳情	擁有權益 百分比 二零二五年	擁有權益 百分比 二零二四年	主要業務
深圳棕科(附註(ii))	中國 / 中國	人民幣353,873,094元	50%	50%	物業發展及物業投資
濠康國際供應鏈(深圳) 有限公司(附註(i))	中國 / 中國	人民幣6,000,000元	100%	100%	食品貿易
濠康國際控股有限公司	香港 / 香港	港幣2,000,000元	100%	100%	投資控股
幸福假日酒店管理(深圳) 有限公司(附註(i))	中國 / 中國	港幣5,000,000元	100%	100%	投資控股
Intra Asia Limited	英屬處女群島 / 香港	1美元	100%	100%	投資控股
國鑫(香港)有限公司	香港 / 香港	港幣10,000元	100%	100%	投資控股
徐州國金房地產開發有限公司 (附註(i))	中國 / 中國	港幣70,000,000元	100%	100%	物業發展及物業投資
深圳市合生壹聯貿易有限公司 (附註(i))	中國 / 中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	融資安排
徐州市幸福假日酒店有限公司 (附註(i))	中國 / 中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	無業務

## 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. 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)／ 營運之地點／國家	已發行及繳足 股本／註冊股本之詳情	擁有權益 百分比 二零二五年	擁有權益 百分比 二零二四年	主要業務
深圳市鈞濠商業管理有限公司 (附註(ii))	中國／中國	人民幣3,000,000元	50%	50%	物業投資
濠豐貿易有限公司	香港／香港	港幣100,000元	100%	100%	貿易
鈞濠科技(深圳)有限公司 (附註(ii))	中國／中國	人民幣2,500,000元	27.5%	27.5%	提供服務
大爆影視(深圳)有限公司 (附註(ii))	中國／中國	人民幣1,000,000元	72.5%	72.5%	投資控股
紅騰建設(深圳)有限公司 (附註(ii))	中國／中國	人民幣1,000,000元	50.0%	50.0%	旅遊

附註：

- (i) 該附屬公司為於中國註冊成立的外商獨資企業
- (ii) 該附屬公司為於中國註冊成立的中外合資企業

下表顯示擁有非控股權益(「非控股權益」)且對本集團而言屬重大之附屬公司之資料。財務資料概要指作出公司間抵銷前之金額。

附屬公司名稱	深圳棕科	
	二零二五年	二零二四年
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	中國／中國
非控股權益持有之擁有權益／投票權百分比	50%/50%	50%/50%

## 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. 附屬公司 (續)

	港幣千元	港幣千元
<b>於十二月三十一日：</b>		
非流動資產	<b>1,288,618</b>	1,432,678
流動資產	<b>246,113</b>	490,144
流動負債	<b>(633,666)</b>	(809,243)
非流動負債	<b>(190,443)</b>	(229,200)
資產淨值	<b>710,622</b>	884,379
累計非控股權益	<b>411,234</b>	498,112
<b>截至十二月三十一日止年度：</b>		
收益	<b>212,085</b>	202,912
虧損	<b>(214,127)</b>	(259,036)
全面虧損總額	<b>(173,756)</b>	(293,091)
分配至非控股權益之虧損	<b>(107,064)</b>	(129,518)
經營業務所得／(所用) 現金淨額	<b>21,472</b>	(25,721)
投資業務所得現金淨額	<b>12,457</b>	5,950
融資業務(所用)／所得現金淨額	<b>(14,135)</b>	6,496
現金及現金等價物淨增加／(減少)	<b>19,794</b>	(13,275)

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易應收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
貿易應收款項	5,399	8,080
計提虧損撥備	(2,666)	(2,442)
賬面值	<u>2,733</u>	<u>5,638</u>

年內貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	2,442	-
年內確認減值虧損	97	2,495
匯兌調整	127	(53)
於十二月三十一日	<u>2,666</u>	<u>2,442</u>

貿易應收款項主要源自物業銷售及一般貿易。就已銷售物業而言，所得款項須根據有關買賣協議條款收取。就一般貿易而言，信貸期一般為1至30日。各客戶均有其最大信貸限制。就新客戶而言，一般需要提前付款或貨到付現。本集團力求嚴格控制其未償還的應收賬款。董事定期檢討逾期結餘。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至90天	546	3,572
91至180天	78	51
181至365天	92	14
365天以上	2,017	2,001
	<b>2,733</b>	<b>5,638</b>

本集團應用香港財務報告準則第9號下的簡易方法就所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備的預期信貸虧損計提撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及賬齡分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

為進行本集團信貸風險管理，本集團對物業開發及投資業務相關客戶採用內部信貸評級。下表載列有關貿易應收款項信貸風險敞口的資料，乃以存續期預期信貸虧損（無信貸減值）按集體基準予以評估。於二零二五年十二月三十一日，已對有大額未償還結餘、總賬面值為港幣5,399,000元（二零二四年：港幣8,080,000元）的應收賬款作出單獨評估。

#### 總賬面值

內部信貸評級	二零二五年		二零二四年	
	平均虧損率	貿易應收款項 港幣千元	平均虧損率	貿易應收款項 港幣千元
A類：低風險	2.36%	2,741	0%	5,638
B類：關注名單	3.86%	59	0%	-
C類：可疑	100.00%	2,599	100.00%	2,442
		<b>5,399</b>		<b>8,080</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

### 23. 貿易應收款項 (續)

估計虧損率乃就無需過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料估計並作出調整。管理層定期審視分組情況，以確保更新特定應收賬款的相關資料。

### 24. 發展中待售物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業發展項目	<u>446</u>	<u>424</u>

發展中待售物業位於中國。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，發展中待售物業約港幣216,041,000元已轉為銷售物業。

### 25. 銷售物業

所有銷售物業均位於中國，以成本及可變現淨值之較低者列賬。

於二零二五年十二月三十一日，賬面值約港幣92,352,000元 (二零二四年：港幣135,092,000元) 之若干銷售物業已作為計息借款之抵押品 (附註30)。

於二零二五年十二月三十一日，若干賬面值約港幣14,688,000元 (二零二四年：港幣27,373,000元) 之銷售物業預期不會於未來十二個月變現。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 26. 其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售一間聯營公司之應收代價 (附註(i))	8,050	10,603
其他應收款項	16,155	35,446
應收一名股東款項 (附註(ii))	3,357	3,194
按金	192	192
預付款項	1,266	1,374
其他 (附註(iii))	2,564	2,439
	<b>31,584</b>	53,248
出售一間聯營公司之應收代價減值撥備 (附註(i))	(8,050)	-
其他應收款項減值撥備	(2,967)	(2,439)
	<b>20,567</b>	50,809

其他應收款項、按金及預付款項減值撥備變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日	2,439	2,522
一間聯營公司之應收代價減值撥備變動	7,854	-
其他應收款項減值撥備變動	395	-
匯兌差額	329	(83)
於十二月三十一日	<b>11,017</b>	2,439

## 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. 其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註

- (i) 茲提述本公司日期為二零二零年十二月二日、二零二零年十二月四日及二零二零年十二月十一日之公佈。於二零二零年十二月十日，本集團出售於浙江北深文旅發展有限公司(「浙江北深」) 34%的全部股權。應收代價由聯營公司34%的股權及買方提供的公司擔保擔保。於本年度，本集團已在中國對浙江北深及其他六家公司(作為擔保人) 提起法律訴訟，以收回款項人民幣30,000,000元。董事在接獲本集團中國法律顧問的法律意見後認為，該款項的索償很可能會得到法院的支持。然而，由於浙江北深正在中國進行清盤程序，而其他被告亦面臨財務困難的狀況，董事認為，根據董事的最佳估計，過往年度計提減值虧損約港幣22,903,000元。更多詳情請參閱附註39(iii)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司收到一筆約人民幣2,777,000元的資不抵債資產分配款項。本公司管理層根據浙江北深清盤管理人提供的資料，對浙江北深的資產及未償還負債價值進行評估後認為，於二零二五年十二月三十一日，出售一間聯營公司的應收代價已悉數減值。

- (ii) 應收一名股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

- (iii) 茲提述本公司日期為二零二三年三月二十四日之公佈，本公司全資附屬公司濠康國際供應鏈(深圳)有限公司(「該附屬公司」) 與一間由獨立於本集團的商業夥伴(「該商業夥伴」) 全資擁有的公司(「合夥公司」) 於二零二二年十二月簽訂生豬貿易合作協議，據此，合夥公司及其團隊將與該附屬公司合作經營生豬貿易業務。

然而，於開展該業務後，該附屬公司開始從合夥公司促請的客戶處收取應收款項時遭遇困難，且無法從合夥公司獲得支持生豬交易所需的資料或相關文件。經該附屬公司向交易各方詢問後，該附屬公司管理層亦開始懷疑合夥公司及／或該商業夥伴可能偽造生豬交易文件以誘使該附屬公司付款，同時為自身利益非法保留或向第三方匯出從該附屬公司或生豬買家收取的生豬購買價款。

為保障該附屬公司於其貿易業務中的合法權益，該附屬公司整理相關證據，並就該商業夥伴及合夥公司涉嫌違法犯罪行為向深圳市公安局龍崗分局布吉派出所報案。經初步調查，龍崗公安分局(「警方」) 於二零二二年十一月二十九日發出立案告知書，通知該附屬公司彼等已對合夥公司及／或該商業夥伴涉嫌詐騙案件立案偵查。本公司亦已指示一名中國法律顧問就事件向該附屬公司提供意見。

## 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. 其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註 (續)

(iii) (續)

據警方稱，該商業夥伴及合夥公司的法定代表人已因涉嫌詐騙及挪用該附屬公司資金而被捕並正在候審。警方亦拘留兩名獨立第三方作進一步調查，彼等涉嫌與該商業夥伴或合夥公司合作，以一系列虛假交易欺詐該附屬公司。

經向專業人士尋求意見後，儘管上述涉嫌犯罪行為的嫌疑人仍在候審中，本公司董事相信該商業夥伴及／或合夥公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度促使的生豬交易屬虛假交易，且缺乏商業實質。故此，本集團已撥回先前於生豬交易產生並按應計基準確認的截至二零二二年十二月三十一日止年度收益約港幣102,377,000元及相應的收益成本約港幣101,335,000元。

於二零二五年十二月三十一日，約港幣2,564,000元(二零二四年：港幣2,439,000元)的其他應收款項乃就上述生豬交易向第三方支付累計淨額。相關其他應收款項已全數減值。

根據本公司中國法律顧問的意見，本公司正考慮在該商業夥伴及／或其關聯方受到刑事訴訟的同時，對該商業夥伴及／或其關聯方提起民事訴訟，以追討上述應收款項及其他虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27. 應收一名董事款項

根據香港公司條例披露之應收一名董事款項如下：

#### 本集團

姓名	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	年內最高 尚未償還金額 港幣千元
馬學綿先生(主席)	<u>53</u>	<u>1,592</u>	<u>1,592</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應收一名董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

### 28. 現金及現金等值項目

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
現金及現金等值項目	<u>25,090</u>	<u>43,969</u>

- (a) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。
- (b) 本集團之銀行結餘包括存放於中國之銀行以人民幣計值約港幣18,270,000元(二零二四年：港幣34,767,000元)之銀行結餘。人民幣不得自由轉換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管制規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 29. 貿易應付賬款及其他應付款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付建築承包商之貿易賬款	9,781	67,687
合約工程成本應計費用	4,144	3,942
遞延收入	15,294	15,872
應計薪金及其他營運開支	12,305	12,281
應計利息開支	18,985	17,357
合約負債	26,437	47,916
自租戶收取之租賃按金	4,266	3,870
退回物業之應付款項	1,420	5,859
其他應付稅項	1,180	2,433
訴訟撥備 (附註39(ii)及(iv))	35,798	79,174
其他應付款	32,049	51,608
	<b>161,659</b>	<b>307,999</b>

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析載列如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
90天內	8,852	66,758
360天以上	929	929
	<b>9,781</b>	<b>67,687</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

### 29. 貿易應付賬款及其他應付款 (續)

合約負債披露載列如下：

	於二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元	於二零二四年 一月一日 港幣千元
合約負債	<u>26,437</u>	<u>47,916</u>	<u>43,959</u>
分配給年末未履行的履行義務的交易價格， 預計將在以下年度確認為收益：			
一年內	<u>26,437</u>	<u>47,916</u>	

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內確認之於年初計入合約負債的收益	<u>47,916</u>	<u>39,098</u>
年內合約負債重大變動：		
—年內經營增加	180,117	160,693
—合約負債轉至收益	<u>201,596</u>	<u>156,736</u>

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價(或到期代價金額)的產品或服務的責任。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 計息借款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內須支付之獨立第三方提供之貸款		
— 有抵押 (附註(i))	—	30,769
— 無抵押 (附註(ii))	<b>58,206</b>	<b>60,956</b>
	<b>58,206</b>	91,725
一年內須支付之非控股股東提供之貸款		
— 無抵押 (附註(iii))	<b>2,452</b>	13,992
有抵押銀行貸款 (附註(iv))		
— 按要求或於一年內	<b>220,651</b>	185,518
— 於第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>199,579</b>	<b>286,093</b>
	<b>480,888</b>	<b>577,328</b>
— 非流動	<b>199,579</b>	286,093
— 流動	<b>281,309</b>	<b>291,235</b>
	<b>480,888</b>	<b>577,328</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

### 30. 計息借款 (續)

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，獨立第三方提供之本金額為人民幣零元(二零二四年：人民幣28,600,000元) (相當於約港幣零元(二零二四年：港幣30,769,000元)) 之貸款由本集團一間全資附屬公司或本集團若干物業作擔保。利息按年利率5%至12% (二零二四年：6.5%至12%) 收取。該等貸款已於二零二五年償還(二零二四年：應於二零二五年償還)。
- (ii) 無抵押借款按10%至12% (二零二四年：10%至12%) 之年利率計息。
- (iii) 無抵押借款按9%至12% (二零二四年：9%至12%) 之年利率計息。
- (iv) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，銀行提供之貸款按4.35%至7% (二零二四年：4.35%至7%) 之年利率計息並有固定償還期限。利息開支使用實際利率法按每年7.0% (二零二四年：7.0%) 的加權平均實際利率計算得出。該貸款由以下各項作抵押：
  - a) 本集團擁有的若干樓宇、投資物業、發展中待售物業及銷售物業(於附註17、18及25披露)；
  - b) 本集團擁有之深圳棕科50% (二零二四年：50%) 股本；
  - c) 非控股股東擁有之深圳棕科50% (二零二四年：50%) 股本；
  - d) 非控股股東的公司擔保；及／或
  - e) 本公司主要股東曾義先生、曾煒麟先生(為曾義先生之父親)及郭慧玟女士(為曾義先生之近親家屬成員) 提供個人擔保(二零二四年：曾義先生、曾煒麟先生及郭慧玟女士提供個人擔保)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有計息借款均以人民幣計值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一年內	194	574	192	546
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	194	—	192
	<u>194</u>	<u>768</u>	<u>192</u>	<u>738</u>
減：未來融資費用	<u>(2)</u>	<u>(30)</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
租賃責任現值	<u>192</u>	<u>738</u>	<u>192</u>	<u>738</u>
減：於十二個月內到期結付的款項 (列作流動負債)			<u>(192)</u>	<u>(546)</u>
於十二個月後到期結付的款項			<u>—</u>	<u>192</u>

於二零二五年十二月三十一日，平均實際借款利率為7%（二零二四年：7%）。利率於合約日期釐定，因此，本集團面臨公平值利率風險。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃負債乃產生自本公司全資附屬公司Grand Field Group Ltd與本公司主要股東曾芷諾女士控制的香港註冊成立公司簽訂的租賃協議。

### 32. 應付董事款項

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，應付董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

## 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

### 33. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項之成份及年內變動列載如下：

	無形資產 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	2,444	287,542	289,986
年內(計入)／扣除自損益	(186)	(40,239)	(40,425)
匯兌差額	(76)	(8,631)	(8,707)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>2,182</b>	<b>238,672</b>	<b>240,854</b>
年內計入損益	<b>(186)</b>	<b>(49,271)</b>	<b>(49,457)</b>
匯兌差額	<b>107</b>	<b>10,998</b>	<b>11,105</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>2,103</b>	<b>200,399</b>	<b>202,502</b>

於報告期末，本集團有可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約港幣415,185,000元(二零二四年：港幣376,846,000元)。由於未來溢利流之不可預測性，故並無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於二零二六年至二零三零年(二零二四年：二零二五年至二零二九年)到期。年內暫時性差額產生之稅項虧損約為港幣109,638,000元(二零二四年：港幣99,931,000元)。

### 34. 可換股債券

茲提述本公司日期為二零二四年四月十日之通函(「通函」)及本公司日期為二零二四年四月三十日及二零二四年五月六日之公佈。本文所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。於二零二四年五月六日，基於(i)於二零二四年四月三十日現有債券之未償還本金額約港幣95,896,000元；(ii)根據暫停還款協議，額外應計利息約港幣4,974,000元；及(iii)根據暫停還款協議，額外應計利息約港幣99,000元，已發行本金額約為港幣100,969,000元的新可換股債券以結算現有可換股債券。新可換股債券按港幣計值，年利率為6%及將於發行日期起計36個月內到期。新可換股債券之轉換價為每股本公司新股份港幣2.6元及約38,834,000股新股份將於新可換股債券獲悉數轉換後發行。

## 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

### 34. 可換股債券 (續)

於二零二五年九月十六日，新可換股債券持有人行使轉換權，將本金額港幣22,000,000元的新可換股債券轉換為8,461,538股新股份(更多詳情見附註35)。

可換股債券乃作為按公平值計入損益的金融負債計量，且其後按公平值計量。該等金融負債公平值變動而產生的收益或虧損於損益內確認。

可換股債券之變動如下：

期初之公平值	100,969
計入損益之可換股債券公平值虧損	15,966
應付票面利息	(2,954)
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之金融負債的公平值收益	(415)
於二零二四年十二月三十一日之公平值	<u>113,566</u>
結算應付利息	(7,556)
轉換可換股債券	(22,362)
計入損益的可換股債券公平值收益	(5,802)
因信貸風險變動而指定為按公平值計入損益之金融負債的公平值虧損	342
於二零二五年十二月三十一日之公平值	<u>78,188</u>

金融負債因該負債信貸風險變動產生之公平值變動金額於其他全面收益確認。

## 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

### 35. 股本

	股份數目 (千股)	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.20元 (於二零二四年十二月三十一日：港幣0.2元) 之普通股 於二零二四年及二零二五年十二月三十一日	<b>2,500,000</b>	500,000
每股面值港幣0.20元 (於二零二四年十二月三十一日：港幣0.2元) 之普通股 於二零二四年一月一日及十二月三十一日	<b>12,248</b>	2,449
轉換可換股債券	<b>8,462</b>	1,692
於二零二五年十二月三十一日	<b>20,710</b>	4,141

茲提述本公司日期為二零二五年九月十五日的公佈(「公佈」)。本文所用詞彙與公佈所界定者具有相同涵義。於二零二五年九月十五日，本公司接獲曾女士就行使轉換權所發出之轉換通知，將未償還可換股債券中本金額港幣22,000,000元之債券按轉換價每股港幣2.6元進行轉換。本公司於二零二五年九月十六日向曾女士配發及發行8,461,538股轉換股份。

## 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. 綜合現金流量表附註

#### (a) 來自融資業務之負債變動

下表載列本集團年內來自融資業務之負債變動：

	可換股債券 港幣千元	計息借貸 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	92,397	641,305	1,231	734,933
現金流量變動	-	(78,599)	(550)	(79,149)
非現金變動				
— 結算可換股債券	(95,896)	-	-	(95,896)
— 應付票息	(2,954)	-	-	(2,954)
— 結算可換股債券之虧損	3,499	-	-	3,499
— 添置	100,969	-	-	100,969
— 匯兌差額	-	(27,519)	-	(27,519)
— 收取利息	-	42,141	57	42,198
— 計入損益之可換股債券公平值虧損	15,966	-	-	15,966
— 計入其他全面收益之可換股債券 公平值收益	(415)	-	-	(415)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>113,566</b>	<b>577,328</b>	<b>738</b>	<b>691,632</b>
現金流量變動	-	(153,306)	(574)	(153,880)
非現金變動				
— 轉換可換股債券	(22,362)	-	-	(22,362)
— 結算應付利息	(7,556)	-	-	(7,556)
— 匯兌差額	-	23,182	-	23,182
— 收取利息	-	33,684	28	33,712
— 計入損益之可換股債券公平值收益	(5,802)	-	-	(5,802)
— 計入其他全面收益之可換股債券 公平值虧損	342	-	-	342
於二零二五年十二月三十一日	<b>78,188</b>	<b>480,888</b>	<b>192</b>	<b>559,268</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

### 36. 綜合現金流量表附註

- (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之全資附屬公司Grand Field Group Holdings (BVI) Limited與一名獨立第三方簽署一份協議，以代價人民幣48,224元出售本集團附屬公司嘉豐實業有限公司之100%股權。

於出售日期之淨資產如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	21
使用權資產	4,158
銷售物業	13,918
預付款項、按金及其他應收款項	1,967
應計費用及其他應付款	(54,691)
已出售負債淨額	(34,627)
解除外幣換算儲備	(25,957)
出售一間附屬公司之收益	60,637
總代價	53

## 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. 本公司財務資料

#### 綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資		<b>31,056</b>	31,056
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、按金及預付款項		<b>695</b>	838
應收附屬公司款項	(1)	<b>331,584</b>	405,035
現金及現金等值項目		<b>961</b>	1,028
		<b>333,240</b>	406,901
<b>流動負債</b>			
其他應付款		<b>4,067</b>	3,979
帶息借款		<b>6,386</b>	-
可換股債券		<b>78,188</b>	113,566
應付附屬公司款項	(1)	<b>100,986</b>	88,092
		<b>189,627</b>	205,637
<b>流動資產淨額</b>		<b>143,613</b>	201,264
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>174,669</b>	232,320
<b>資產淨值</b>		<b>174,669</b>	232,320
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>4,141</b>	2,449
儲備		<b>170,528</b>	229,871
<b>權益總額</b>		<b>174,669</b>	232,320

## 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. 本公司財務資料 (續)

#### 綜合財務狀況表 (續)

附註：

- (1) 該等到期款額為無抵押、免息及須按要求償還。

#### 本公司之儲備變動

	股份溢價 港幣千元	股本儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年一月一日	435,694	2,602	140,281	(188,208)	390,369
本年度之全面虧損總額	-	415	-	(160,913)	(160,498)
轉撥至累計虧損	-	(2,602)	-	2,602	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日的公平值	<b>435,694</b>	<b>415</b>	<b>140,281</b>	<b>(346,519)</b>	<b>229,871</b>
本年度之全面虧損總額	-	(342)	-	(79,670)	(80,012)
轉撥至可換股債券	<b>20,669</b>	-	-	-	<b>20,669</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>456,363</b>	<b>73</b>	<b>140,281</b>	<b>(426,189)</b>	<b>170,528</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

### 37. 本公司財務資料 (續)

#### 儲備之性質及用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受百慕達一九八一年公司法第40條管轄。

##### (ii) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘乃由於同一集團重組而產生，指收購附屬公司當時之合併資產淨值超出本公司為交換附屬公司而發行之股份面值之部分。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可用作分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不得以實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司不能或於支付有關款項後將不能償還到期負債；或
- (b) 其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬之合共數額。

##### (iii) 特別儲備

本集團之特別儲備指附屬公司之股份面值與作為本集團就本公司股份在聯交所上市而於一九九九年進行重組之一部份而發行之本公司股份面值之間的差額。

##### (iv) 儲備之可分派性

於報告期末，本公司並無任何儲備可供以現金／實物股息分派予本公司之擁有人。

## 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. 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠持續經營，從而透過與風險水平相對應之產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理，以在可能帶來較高借款水平之較高股東回報與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

與其他同業一樣，本集團以資產負債比率監控資本。該比率按淨負債除以經調整資本計算。淨負債按總負債減現金及現金等值項目計算。經調整資本包括所有權益部份。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
總負債	1,121,125	1,411,862
減：現金及現金等值項目	(25,090)	(43,969)
淨負債	<u>1,096,035</u>	<u>1,367,893</u>
權益總額及經調整資本	<u>175,058</u>	<u>238,345</u>
資產負債比率	<u>626%</u>	<u>574%</u>

## 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. 訴訟及或然負債

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或索償，及就董事所知，沒有任何針對本集團任何成員公司的重大未決或面臨威脅之訴訟或索償而很可能對本集團有不利的影響：

- i) 於二零一七年八月十一日，一原訴傳票已根據公司條例(香港法例第622章)第732及733條發出並送交香港高等法院存檔，原告四季香港貿易有限公司(本公司一位股東)向本公司(作為被告)提出申索，要求法庭發出許可准許原告可代表公司對曾煒麟及郭慧玟(均為本公司前執行董事)、郭小彬、郭小華、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東(均為本公司董事)、曾芷彤及崔衛紅(分別為本公司前非執行董事及前獨立非執行董事)、盈滿發展有限公司(一間英屬處女群島公司)及Intra Asia Limited(兩者現時均為本公司之附屬公司並為徐州物業項目(「徐州項目」)之利益相關方)提出法律訴訟及要求此等訴訟程序之訟費。

本公司於尋求法律意見後反對原告之申請，並已存檔其反對之誓章，原告已向法庭支付被告之訟費保證。此訴訟之審訊日期尚未確定。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

- ii) 根據編號為(2023)粵民申3255號之案件，嘉豐實業有限公司已向廣東省高級人民法院就陳煥池就建設工程施工合同糾紛訴本公司的附屬公司嘉豐實業有限公司(「嘉豐」)提出申訴要求重審此案。該申訴已於2024年12月24日被廣東省高級人民法院駁回，公司已就此在截至2024年12月31日及2025年綜合損益表就債務及利息分別作出HK\$651,000及HK\$296,000的撥備。

根據日期為2025年6月30日由公司及其他嘉豐的股東與一名獨立第三方簽訂的買賣合約，所有嘉豐的股份(包括其現有的責任)，全售予該獨立第三方。

## 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. 訴訟及或然負債 (續)

ii) (續)

由於嘉豐股份包括其現有的責任已轉讓予第三方，董事認為，嘉豐上述法律訴訟不會再對本集團之營運及財務產生任何影響。

iii) 浙江北深文旅發展有限公司清算案件，本公司的附屬公司幸福假日酒店管理(深圳)有限公司作為其一債權人，於2025年1月27日收到第一筆破產債權分配款人民幣約人民幣2,777,000元。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

iv) 就上述iii)段浙江北深文旅發展有限公司的管理人就寧波禾山實業有限公司未到位的股份資本及利息訴鈞濠房地產開發(深圳)有限公司「鈞濠房地產」一本公司的附屬公司，浙江省杭州市富陽區人民法院於2024年4月9日作出《執行裁定書》，裁定強制執行鈞濠房地產開發(深圳)有限公司名下財產人民幣30,194,804元，該案鈞濠房地產尚未被執行任何財產。公司已就截至2025年12月31日的綜合損益表就法定債項及利息作出一筆人民幣31,053,867(等於港幣33,620,987)的撥備，公司亦於2025年12月31日的綜合損益表作出人民幣1,069,000(約等於港幣1,162,000)進一步的撥備。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 39. 訴訟及或然負債 (續)

- v) 本公司之全資附屬公司濠康國際供應鏈(深圳)有限公司被商業夥伴涉嫌透過一系列虛假交易欺詐該附屬公司的事件，該案已被中國公安立案進行刑事偵查。現公司未收到該案件新的資料及法律文書。本公司在適當時候或會循民事訴訟途徑向該商業夥伴及／或有關人士追討損失。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述可能提出法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

### 40. 承擔

- (a) 於報告期末，本集團之重大承擔如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就投資物業及發展中待售物業已訂約但未作出撥備	<u>750</u>	<u>34,983</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 承擔 (續)

#### (b) 作為出租人

年內所賺取之物業租金收入約港幣20,080,000元(二零二四年：港幣19,753,000元)。

於報告期末，本集團與租戶訂約收取之最低租賃付款如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	13,764	22,947
第二至第五年內(包括首尾兩年)	32,291	34,305
五年以上	23,028	24,910
	<b>69,083</b>	<b>82,162</b>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註18)，初步租期為一年至十二年不等(二零二四年：一年至十二年不等)，附帶選擇權可於屆滿日期或本集團與各租戶相互議定之日期更新租賃期限。

## 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. 關連人士交易

除綜合財務報表附註其他部分所披露之關連人士交易及結餘外，本集團於年內與其關連人士進行以下交易。

- (a) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，已付兩名主要股東曾義先生及曾芷諾女士的薪金及津貼分別為港幣659,000元（二零二四年：港幣676,000元）及港幣600,000元（二零二四年：港幣616,000元）。
- (b) 本集團主要管理人員之薪酬於綜合財務報表附註13披露。

### 42. 報告期後事項

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度後及直至本年報日期概無重大期後事項。

### 43. 綜合財務報表之批准

本集團之綜合財務報表由董事會於二零二六年三月三十日批准及授權刊發。

## 五年財務概要

以下為本集團最近五個財政年度之綜合業績以及綜合資產及負債概要。

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	<u>242,609</u>	<u>236,371</u>	<u>264,515</u>	<u>139,285</u>	<u>543,280</u>
除稅前(虧損)/溢利	<b>(217,057)</b>	(400,625)	(14,640)	(683,939)	(416,381)
所得稅抵免/(開支)	<b>27,105</b>	14,020	(58,580)	90,225	38,434
年內(虧損)/溢利	<u><b>(189,952)</b></u>	<u>(386,605)</u>	<u>(73,220)</u>	<u>(593,714)</u>	<u>(377,947)</u>

### 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
資產總值	<b>1,699,573</b>	2,141,537	2,632,348	2,821,259	3,750,128
負債總額	<u><b>(1,121,125)</b></u>	<u>(1,411,862)</u>	<u>(1,480,052)</u>	<u>(1,562,103)</u>	<u>(1,754,083)</u>
資產淨值	<u><b>578,448</b></u>	<u>729,675</u>	<u>1,152,296</u>	<u>1,259,156</u>	<u>1,996,045</u>

## 主要發展中物業

### 深圳市棕科雲端大廈項目

位置	地盤面積/ 樓面面積	本集團 應佔權益	現有用途	項目狀況	預計完成日期
中國深圳市龍崗區 布吉街道西環路 棕科雲端大廈 項目	地盤面積： 23,629.03平方米  計容面積： 98,000平方米  總建築面積： 180,944.79平方米	50%	商業用地、 二類居住用地	項目已竣工驗收。項目的商業及辦公樓部分在進行招商。大部分住宅單位已售空，公寓在二零二一年初進行銷售，辦公樓項目將在二零二二年初啟動銷售。	已完成

## 主要已完成投資物業

位置	建築面積	本集團 應佔權益	項目狀況	租期
中國江蘇省徐州市鼓樓區 金港灣廣場項目住宅、 寫字樓、商舖及停車位	總建築面積： 11,478.96平方米 (不包括已售住宅物業)	100%	該物業可出租或銷售， 具體根據市場反應作 調整。	住宅：70年； 非住宅：40年
中國東莞市樟木頭鎮永寧街 怡樂花園一籃子商舖及 停車位	物業總建築面積： 6,680.82平方米	100%	該物業正在營運及 可出租。	70年
中國東莞市樟木頭鎮永隆街 華都花園一籃子商舖及 停車位	物業總建築面積： 6,970.55平方米	100%	該物業正在營運及 可出租。	70年