

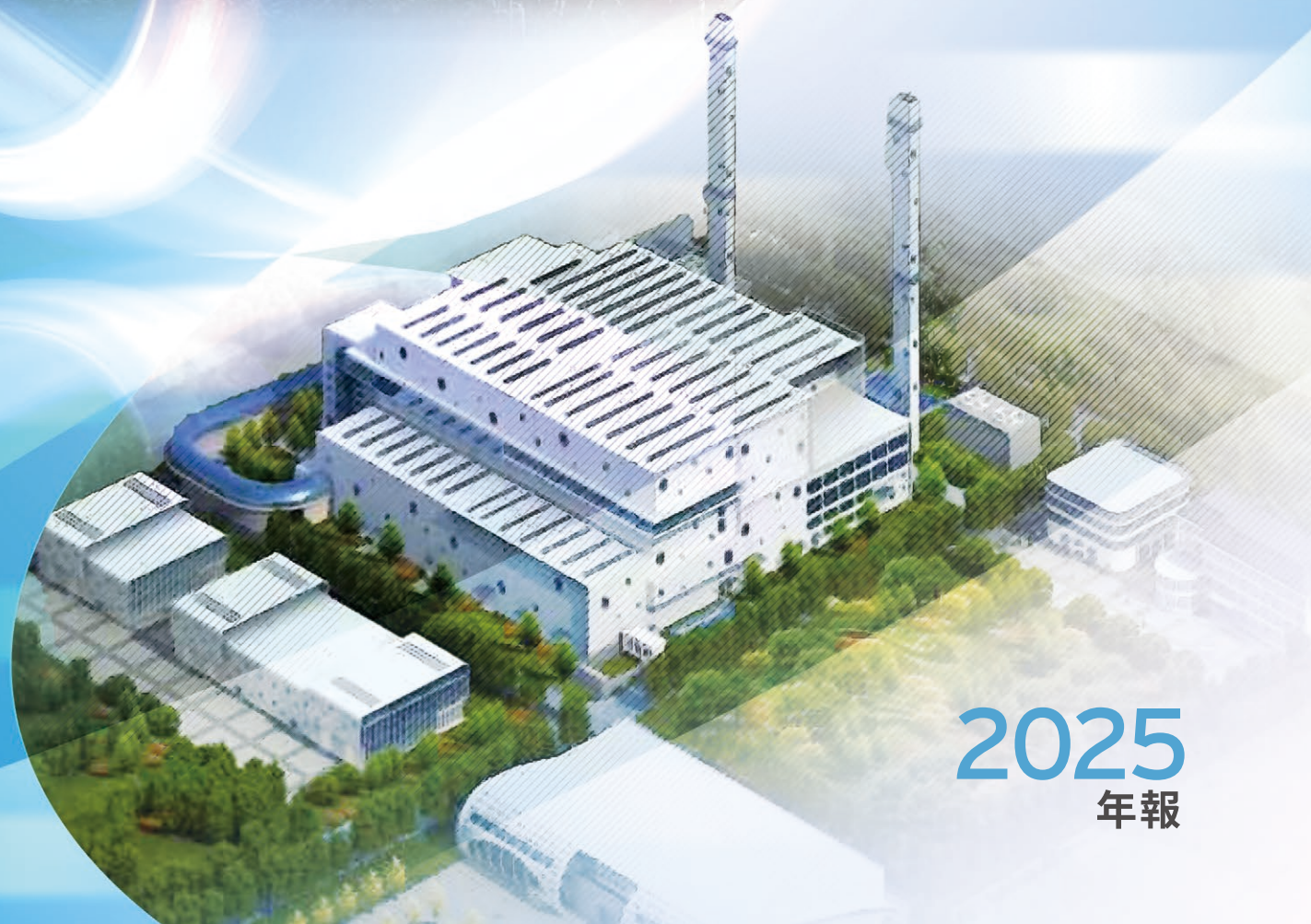


卡森國際控股有限公司

KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

股份代號: 496



2025
年報

目錄

公司資料	2
主席報告	3
財務摘要	4
董事及管理層履歷	5
管理層討論及分析	8
董事會報告	15
企業管治報告	32
環境、社會及管治報告	42
獨立核數師報告	92
綜合損益及其他全面收益表	99
綜合財務狀況表	100
綜合權益變動表	102
綜合現金流量表	103
綜合財務報表附註	105

公司資料

董事會

執行董事

朱張金 (主席兼行政總裁)

周小紅

獨立非執行董事

周曉東

周玲強

張玉川

公司秘書

姚凱欣

股份代號

0496.HK

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

中國

浙江省

海寧市

海州西路236號1號樓

(郵編314400)

香港營業地點

香港

上環

皇后大道中183號

中遠大廈

11樓1107室

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

中國工商銀行浙江省分行

中國建設銀行海寧市支行

中國銀行海寧市支行

中國農業銀行海寧市支行

中國交通銀行海寧市支行

中國建設銀行瓊海支行

中國交通銀行瓊海支行

中國銀行鹽城支行

中國銀行(香港)有限公司金邊分行

法律顧問

香港法律

歐華律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court, Camana Bay,

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港

銅鑼灣恩平道28號

利園二期11樓

授權代表

周小紅

姚凱欣

公司網頁

<http://www.kasen.com.cn>

<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>

主席報告

各位股東：

本人謹代表卡森國際控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度業績。

二零二五年，國際貿易形勢複雜多變，由於本集團主營業務與美國貿易政策密切相關，經過本集團密切跟蹤、深入研判，決定持續加快軟體傢俱製造產能由中國大陸轉移至柬埔寨的進度，並進一步加大柬埔寨工業經濟特區的開發力度。年內已基本完成主要製造業產能轉移到柬埔寨的工作。位於柬埔寨的國公浙江經濟特區（「國公浙江經濟特區」）招商形勢喜人，收入大幅增長，成為本集團可持續發展的新亮點。於二零二五年內，本集團的製造及買賣軟體傢俱業務、物業開發、工業經濟特區開發和旅遊度假區運營（包括水上樂園、溫泉度假村、酒店、餐廳等）業務合計錄得綜合營業額為約人民幣1,110,700,000元，較二零二四年增加約8.3%。取得本公司擁有人應佔綜合盈利為約人民幣34,800,000元，同比下降約45.2%。

在二零二五年內，柬埔寨對美國出口產品的關稅確定為19%，為柬埔寨提供了極具競爭力的出口優勢。本集團以柬埔寨為發展重點，將主要的軟體傢俱製造產能轉移至柬埔寨，鞏固與美國主要客戶的合作關係，順利實現了出口訂單的平穩轉移，為將柬埔寨打造為本集團軟體傢俱業務出口美國的主要生產基地打下了良好的基礎。本集團在柬埔寨創建的工業經濟特區憑藉優越的地理位置、完善的基礎設施配套、一站式的企業服務獲得了來自中國及東南亞諸多客戶的認可，出售／租賃土地和廠房的收入取得了大幅增長，為本集團戰略轉型和產業結構升級注入了強勁動力。在中國境內，本集團重點加快現有房地產項目的銷售進度，對低效資產進行整合，提高效益表現。

本集團持續關注國際電力能源開發業務，本集團也繼續尋找機會在發展中國家開展電力能源開發業務，及支持本集團的戰略轉型及未來發展。

本人謹此代表董事會，真誠感謝各位董事、管理團隊及員工在過去的一年裡為本集團作出貢獻及努力工作，也對股東、客戶、供應商及業務夥伴不斷支持本集團的發展表示感激。

主席

朱張金

二零二六年三月三十一日

財務摘要 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	1,110,675	1,025,691	956,757	863,429	1,513,538
除稅前溢利	94,897	125,439	110,682	77,245	339,795
本公司擁有人應佔溢利	34,765	63,535	70,426	68,279	220,039

財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及現金等值項目	291,829	301,685	567,542	460,310	279,567
借貸總額	990,490	693,440	728,211	769,182	804,116
總資產	6,761,420	6,292,614	5,982,778	5,821,706	5,974,392
負債總額	2,527,203	2,256,648	2,169,328	2,109,699	2,320,402
本公司擁有人應佔權益	3,966,819	3,803,977	3,752,621	3,681,325	3,622,085

財務及經營比率

	於十二月三十一日				
	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
派息比率(%) ¹	-	-	-	-	-
負債相對股本權益比率(%) ²	23.4%	17.2%	19.1%	20.7%	22.0%
負債淨額相對股本權益比率(%) ³	16.5%	9.7%	4.2%	8.3%	14.4%
貿易及票據應收款項週轉天數 ⁴	47	48	33	24	37
存貨週轉天數 ⁵	72	61	54	54	57
流動比率(%) ⁶	286.3%	242.0%	256.9%	292.7%	250.4%
每股盈利(人民幣元)					
基本	0.02	0.04	0.05	0.05	0.15
攤薄	0.02	0.03	0.05	0.05	0.15

附註：

- 每股普通股股息除以本公司擁有人每股普通股應佔溢利。
- 年終的計息負債除以權益總額。
- 年終的計息負債減銀行結餘及現金除以權益總額。
- 年終的應收款項除以營業額及乘以365天。
- 年終的存貨除以銷售成本及乘以365天。
- 各年年終的流動資產除以流動負債。
- 二零二五年採納新會計準則(誠如綜合財務報表附註3所示)對本集團並無重大影響。

董事及管理層履歷

執行董事

朱張金，60歲，為本集團創辦人及本公司主席。朱先生亦為本公司執行董事及行政總裁。在一九九五年創辦本集團之前，朱先生曾參與紡織、皮革加工、製衣、貿易等行業的多家企業，擁有超過38年的皮革製造業經驗，對中華人民共和國（「中國」）的軟體傢俱行業有深入認識，是皮革製造相關業務的成功實業家。朱先生亦為中國皮革協會副理事長。為表揚朱先生在推動皮革製造業發展所作的貢獻，朱先生於二零零四年獲選為「十大風雲浙商」之一，朱先生於二零零六年獲得「全國五四青年獎章」，成為當年獲此殊榮的十位傑出人士之一。於二零零七年，朱先生榮獲全國五一勞動獎章。

周小紅，57歲，於一九九五年加入本集團，歷任本集團出納、資金部經理、副總裁及自二零二零年九月二十八日起至二零二一年三月八日止期間亦擔任首席財務官。周女士現任本集團之副總裁，分管資金營運及信息中心。周女士已獲委任為執行董事，由二零一七年六月三十日起生效。周女士於二零零三年取得中國地質大學管理專業文憑。

獨立非執行董事

周曉東，54歲，於二零二三年十二月十八日加入本公司出任獨立非執行董事。周先生於會計及內部控制方面擁有逾26年經驗。周先生自二零二五年十一月以來擔任中國大唐集團新能源股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1798）的獨立非執行董事、自二零二三年三月以來擔任Reach Energy Berhad（於二零二五年四月二十四日從吉隆坡證券交易所退市）的獨立非執行董事，及自二零二一年三月以來擔任長城天下控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：524）的獨立非執行董事。於二零一八年十月至二零二一年十二月，周先生擔任龍翼航空科技控股有限公司（前稱國能集團國際資產控股有限公司）（聯交所上市公司，股份代號：918）的獨立非執行董事、於二零一四年十二月至二零一八年九月擔任高鵬礦業控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：2212）的獨立非執行董事及於二零一三年十月至二零一五年三月擔任國家聯合資源控股有限公司（前稱中國戶外媒體集團有限公司）（聯交所上市公司，股份代號：254）的獨立非執行董事。周先生於一九九五年十一月取得香港科技大學工商管理學士（財務學）學位，並於二零零一年十二月取得澳洲悉尼大學國際商務碩士學位。周先生自一九九九年一月起為香港會計師公會會員。周先生自二零零零年四月起亦成為英國特許公認會計師公會會員，並於二零零五年四月獲認許為該會資深會員。

董事及管理層履歷 (續)

獨立非執行董事 (續)

周玲強，62歲，於二零一一年六月一日加入本公司出任獨立非執行董事。周先生於一九八六年自杭州大學獲得經濟學學士學位，於一九九八年自杭州大學獲得經濟學碩士學位及於二零零五年自浙江大學獲得管理學博士學位。自一九八六年以來，周先生一直在浙江大學任職。周先生現為浙江大學旅遊學院院長，同時為浙江大學旅遊研究所所長。自二零零六年至二零零七年，周先生獲中國政府委任為西藏大學旅遊與外語學院副院長。除上述專業職務外，周先生亦擔任國務院學位委員會「全國旅遊管理專業學位研究生教育指導委員會」委員、中國旅遊協會旅遊教育分會副會長、浙江省旅遊協會副會長、浙江省休閒學會副會長兼秘書長及世界休閒組織中國分會常務理事。周先生亦為浙江省旅遊標準化技術委員會、杭州都市經濟圈旅遊合作發展協調會、杭州市政府決策諮詢委員會及杭州市旅遊形象推廣委員會的委員會成員。周先生一直擔任浙江省多個地區旅遊相關事宜之顧問及西藏自治區多個地區之政府顧問。

張玉川，67歲，於二零一二年三月一日加入本公司出任獨立非執行董事。張先生於一九八二年取得武漢大學信息管理學院信息管理學士學位。自一九八二年至一九八五年，張先生於教育部工作。於一九八五年至一九八六年，張先生擔任中國經濟日報社財經記者。自一九八六年至一九八七年，張先生擔任中國科學技術協會助理研究員。自一九八八年至一九九四年，張先生擔任國務院發展研究中心處長，此後於一九九四年直至二零零二年獲委任為該中心的副局長。由一九九八年至今，張先生擔任北京歐文公眾事務研究所所長，負責財經公眾事務相關的事務。自二零零一年至二零零六年，張先生擔任湖北廣濟藥業股份有限公司獨立董事。於二零零一年至二零零八年，張先生擔任深圳市明華澳漢科技股份有限公司(香港聯合交易所有限公司上市公司，股份代號：8301)的獨立非執行董事。於二零一九年至二零二零年期間，張先生亦擔任華訊方舟科技有限公司(深圳證券交易所上市公司)的獨立非執行董事。除肩負專職外，張先生亦擔任中國電子商務協會副理事長。

董事及管理層履歷 (續)

高層管理人員

袁志剛，45歲，於二零二零年十二月七日加入本集團，於二零二一年三月八日獲委任為首席財務官。於加入本集團前，袁先生自二零一八年五月至二零二零年十二月在中梁控股集團有限公司（香港聯合交易所有限公司上市公司，股份代號：2772）歷任資金運營中心副總經理、融資管理中心副總經理職務。於二零一五年九月至二零一八年四月在中弘集團擔任財務部總經理。於二零零四年至二零一五年期間，袁先生先後在美的集團（深圳證券交易所上市公司）、奧克斯集團（上海證券交易所上市公司）及萬達集團從事財務相關工作。袁先生於二零零四年畢業於江漢大學財務管理專業，本科學歷。

周小紅，57歲，執行董事。周女士履歷詳情請參閱本節「執行董事」。

潘幼根，62歲，本集團附屬公司鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司董事長。潘先生於二零零八年加入本集團，負責江蘇省鹽城市的房地產項目之營運。彼於房地產開發領域有多年的從業經驗。加入本集團前，彼於一九八八年五月至一九九八年十一月，任嘉興中房設計研究院副院長；於一九九八年十一月至二零零零年九月，任浙江經建工程管理有限公司董事長兼總經理；於二零零零年九月至二零零六年四月，任浙江蘇嘉房地產實業有限公司副總經理。潘先生於一九八五年畢業於西南交通大學，獲工學學士學位；於一九八八年於上海同濟大學獲建築學碩士學位。

公司秘書

姚凱欣，53歲，於二零零四年四月加入本公司出任會計師，其後晉升為本公司公司秘書及財務經理。彼於審核及會計方面積逾30年經驗。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。姚女士於一九九五年取得香港城市大學會計學文學士（榮譽）學位。

除所披露者外，董事會任何成員及高級管理層成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家屬或其他重大關係），且概無有關董事之任何資料須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.51(2)及13.51B(1)條予以披露。

管理層討論及分析

業績概覽

財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額人民幣1,110,700,000元（二零二四年：人民幣1,025,700,000元），與二零二四年相比上升約8.3%。收入增加主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度較二零二四年(1)來自二零二四年末新營運的經濟特區分部收入增加約人民幣216,600,000元，(2)收到的銷售訂單增加令製造分部收入增加約人民幣76,200,000元，及部分由(3)本集團於物業發展項目的物業交付量減少，物業發展分部收入減少約人民幣192,000,000元所抵銷。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利為人民幣411,300,000元（二零二四年：人民幣400,800,000元），與二零二四年相比增加約人民幣10,500,000元或約2.6%。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利率約為37.0%（二零二四年：39.1%）。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度的所得稅後溢利較二零二四年的人民幣69,700,000元輕微增加約人民幣1,800,000元或約2.6%至人民幣71,500,000元。然而，於分配溢利予非控股股東後，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為人民幣34,800,000元（二零二四年：人民幣63,500,000元），與二零二四年相比減少約人民幣28,700,000元或約45.2%。進一步討論情況載於本節下文。

按業務分部回顧

本集團於二零二五年的可報告業務分部主要包括製造及買賣軟體傢俱業務、物業發展、經濟特區及其他（主要包括旅遊及相關服務、餐飲及娛樂服務以及物業管理服務）。

下表顯示本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的總營業額以及截至二零二四年十二月三十一日止年度的比較數字：

	二零二五年		二零二四年		年對年變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	
製造及買賣軟體傢俱	628.1	56.5	551.9	53.8	13.8
物業發展	135.2	12.2	327.2	31.9	(58.7)
經濟特區	276.4	24.9	59.8	5.8	362.2
其他	71.0	6.4	86.8	8.5	(18.2)
合計	1,110.7	100.0	1,025.7	100.0	8.3

管理層討論及分析 (續)

業績概覽 (續)

按業務分部回顧 (續)

製造及買賣軟體傢俱業務

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的製造及買賣軟體傢俱業務實現總營業額約人民幣628,100,000元，相比二零二四年度同期的總營業額約人民幣551,900,000元上升約13.8%。本集團在二零二五年度內的製造及買賣軟體傢俱業務錄得純利約人民幣40,000,000元，相比二零二四年度同期的純利約人民幣44,100,000元減少約9.3%。柬埔寨對美國出口產品的關稅確定為19%，為柬埔寨提供了極具競爭力的出口優勢。本集團以柬埔寨為發展重點，將主要的軟體傢俱製造產能轉移至柬埔寨，鞏固與美國主要客戶的合作關係，順利實現了出口訂單的平穩轉移，為將柬埔寨打造為本集團軟體傢俱業務出口美國的主要生產基地打下了良好的基礎。

物業發展業務

於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國大陸及柬埔寨共有七個處於不同發展階段或持作出售的物業項目。物業發展分部於二零二五年的營業額為人民幣135,200,000元，較二零二四年的人民幣327,200,000元大幅下降約58.7%，銷售額下降的主要因為二零二五年度內物業交付較去年同期減少。該分部於二零二五年的經營虧損為人民幣42,000,000元（二零二四年：經營收益人民幣2,800,000元）。

於二零二五年十二月三十一日的本集團物業項目組合載列如下。

序號	項目名稱	地點／郵政地址	本集團應佔權益	總地盤面積 (平方米 (「平方米」))	狀態	估計竣工/ 實際竣工年份 (附註)	用途
1	亞洲灣	海南省瓊海市博鰲鎮濱海大道博鰲·亞洲灣	92%	590,165	發展中	二零二七年	住宅及旅遊度假區
2	三亞項目	海南省三亞市天涯區師部農場路夢幻水上樂園	80.5%	1,423,987	發展中	二零二八年	住宅、酒店及旅遊度假區
3	錢江方洲	江蘇省鹽城市亭湖區東進中路66號	100%	335,822	竣工	二零一五年	住宅及商業
4	卡森·衛星城	浙江省海寧市海雲路1號	100%	469,867	竣工	二零一九年	住宅及商業
5	長白天地	吉林省延吉市安圖縣二道白河鎮	89%	118,195	竣工	二零一五年	住宅及酒店
6	錢江綠洲	江蘇省鹽城市鹽都區開創路29號	55%	108,138	竣工	二零二一年	住宅及商業
7	金邊卡森花園	柬埔寨金邊	49%	291,035	發展中	二零二七年	住宅
合計				3,337,209			

附註：預計竣工年份是根據各項目的現狀及進度得出，並於必要時進行變更及調整。

管理層討論及分析 (續)

業績概覽 (續)

按業務分部回顧 (續)

物業發展業務 (續)

下表載列於二零二五年十二月三十一日的發展中或持作出售物業分析。

序號	項目名稱	總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	發展中／竣工 建築面積 (平方米)	可銷售總 建築面積 (平方米)	於二零二五年	於二零二五年	平均售價 (人民幣／ 平方米)
					十二月 三十一日 累計已售出 建築面積 (平方米)	十二月 三十一日 累計已交付 建築面積 (平方米)	
1	亞洲灣	718,665	404,709	590,165	217,466	215,493	19,667
2	錢江方洲	775,292	775,292	670,065	670,065	670,065	-*
3	卡森·衛星城	957,224	957,224	708,730	708,730	708,730	-*
4	長白天地	122,412	122,412	122,010	51,598	45,088	4,948
5	錢江綠洲	334,899	334,899	260,296	254,276	254,161	-
6	金邊卡森花園(一期)	64,527	64,527	63,782	38,731	17,639	10,580
合計		2,973,019	2,659,063	2,415,048	1,940,866	1,911,176	

* 這些項目已竣工及所有物業均已交付。

經濟特區運營業務

二零二三年八月，本集團通過股權收購的方式，取得位於柬埔寨戈公省的浙江經濟特區的控制權。國公浙江經濟特區（「國公浙江經濟特區」）經柬埔寨政府批准設立，是以生態製造、迴圈經濟、產業集群、綠色低碳為發展特色的工業經濟特區，發展目標是建設為中柬產能合作的示範區。經濟特區具有強大的產業吸納能力，產業集群覆蓋輕工業、重工業、化工業、再生能源加工業等。本集團將經濟特區的運營作為產業結構轉型升級的重大戰略舉措，二零二四年年末及二零二五年內，全面啟動經濟特區基礎設施建設和招商工作。於回顧年內，本集團持續加大對國公浙江經濟特區的基礎設施建設力度，特區內道路管網基本建成、供水供電配套、交通物流暢通、政府部門提供一站式企業服務，因此吸納了來自中國及東南亞的大量企業入駐，該分部實現土地廠房出售／租賃確認收入約人民幣276,400,000元（二零二四年：人民幣59,800,000元）。該分部於二零二五年產生的經營收益為人民幣75,400,000元（二零二四年：經營收益人民幣20,200,000元）。

序號	項目名稱	地點／郵政地址	本集團應佔權益	總地盤面積 (平方米)	狀態	估計竣工／	用途
						實際竣工年份 (附註)	
1	國公浙江 經濟特區(一期)	柬埔寨浙江經濟特區	49%	8,294,968	發展中	二零二六年	工業

管理層討論及分析 (續)

業績概覽 (續)

經營支出、稅項及擁有人應佔溢利

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團銷售及分銷成本為約人民幣66,700,000元，較二零二四年約人民幣62,200,000元增加約7.2%。增加主要由於於二零二五年物業發展分部及國公浙江經濟特區人工成本及市場費用較二零二四年增加所致。於二零二五年，本集團的銷售及分銷成本與營業額百分比的比率為約6.0% (二零二四年：6.0%)。

於二零二五年，行政開支約為人民幣224,400,000元，較二零二四年約人民幣173,500,000元增加約29.3%。行政開支的增加主要是由於自二零二四年年底國公浙江經濟特區發展迅速所產生的行政開支及員工薪酬所致。

按本集團根據國際財務報告準則第9號採納之相關會計政策，本集團金融資產減值虧損由二零二四年的約人民幣7,500,000元變成二零二五年減值虧損撥備約人民幣9,800,000元。進一步詳情披露於綜合財務報表附註45.5。

於二零二五年，本集團融資成本約為人民幣37,000,000元，較二零二四年約人民幣54,300,000元減少約人民幣17,300,000元或31.9%。融資成本主要為本集團於本集團銀行借款及租賃負債的利息開支以及可換股債券利息開支中引致的成本。融資成本減少主要由於(1)於回顧年度內物業項目之資本化利息增加，及(2)可換股債券利息開支減少約人民幣3,200,000元所致。新可換股債券之進一步詳情請參閱本年報第29至30頁「董事會報告」的「發行及轉換可換股債券」一段。

於二零二五年，本集團的其他收益及虧損錄得的淨收益約為人民幣17,000,000元，而二零二四年錄得的淨收益約為人民幣14,200,000元。有關其他收益及虧損之詳情，請參閱綜合財務報表附註7。

於二零二五年，本集團所得稅約為人民幣23,400,000元，較二零二四年約人民幣55,800,000元減少約人民幣32,400,000元或58.1%。該減少乃主要由於中國土地增值稅退稅約人民幣36,200,000元。

根據上述因素，年內所得稅後溢利較二零二四年的人民幣69,700,000元輕微增加約人民幣1,800,000元或約2.6%至人民幣71,500,000元。然而，於分配溢利予非控股股東後，於二零二五年本公司擁有人應佔純利減少約45.2%至約人民幣34,800,000元 (二零二四年：人民幣63,500,000元)。

資本支出

資本支出由二零二四年約人民幣167,300,000元增加至二零二五年約人民幣306,600,000元 (包括在建工程約人民幣249,900,000元)。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，資本支出主要包括為經營而購買物業、設備及廠房施工所用開支約人民幣305,600,000元。

管理層討論及分析 (續)

財務資源、流動資金及資本結構

銀行借貸

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行借貸約為人民幣990,500,000元（其中約46.6%（二零二四年：17.8%）以美元計值及約53.4%（二零二四年：82.2%）以人民幣計值），較於二零二四年十二月三十一日約人民幣693,400,000元增加約42.8%。於二零二五年十二月三十一日，本集團須於一年內償還及一年後償還的尚未償還銀行借貸約為人民幣215,400,000元及約人民幣775,100,000元（二零二四年：於一年內償還及一年後償還約人民幣184,400,000元及約人民幣509,000,000元）。

週轉期、流動資金及資本負債

二零二五年存貨週轉天數增加至72天（二零二四年：61天）。

本集團於二零二五年繼續維持嚴謹信貸政策。於二零二五年，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應收款項週轉天數為47天（二零二四年：48天）。

於二零二五年，本集團製造及買賣軟體傢俱業務分部的貿易及票據應付款項週轉天數增加至86天（二零二四年：64天）。

本集團於二零二五年十二月三十一日的流動比率為286.3%（二零二四年十二月三十一日：242.0%）。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣291,800,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣301,700,000元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團現金及現金等值項目結餘約40.4%（二零二四年：80.4%）以人民幣計值、約59.1%（二零二四年：18.8%）以美元計值、約0.5%（二零二四年：0.7%）以港元及日圓計值及少於0.1%（二零二四年：0.1%）以其他貨幣計值。於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率為25.0%（二零二四年十二月三十一日：18.2%）。於二零二五年十二月三十一日，負債淨額相對股本權益比率為17.6%（二零二四年十二月三十一日：10.3%）。資本負債比率乃根據銀行借貸相對擁有人權益計算，而負債淨額相對股本權益比率則根據銀行借貸減除現金及現金等值項目相對擁有人權益計算。於二零二五年，本集團的信貸融資按持續基準更新，由此提供充足現金以滿足本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的營運資金需要。

資本結構

本集團的資本結構包括債務（包括銀行借貸）、本公司一名董事及一家關連公司之墊款及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

重大收購及出售

於二零二五年一月六日，本公司之全資附屬公司Zhejiang Baosen Furniture Co., Ltd.（「Zhejiang Baosen」）與本公司之非全資附屬公司Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd.（「Koh Kong Zhejiang」）訂立租賃協議，據此，Zhejiang Baosen同意自Koh Kong Zhejiang租賃土地，其總佔地面積為14,981平方米，位於柬埔寨戈公省Srae Ambel縣Boeng Preav鄉Ou Chrov村國公浙江經濟特區，應付租金總額為674,145美元，自二零二五年一月六日起每次可重續租期九十九年。Zhejiang Baosen會將土地用於建造及營運廠房綜合體，以於柬埔寨製造傢俱。Koh Kong Zhejiang由朱嘉允女士（執行董事朱張金先生的女兒）持有51%。因此，Koh Kong Zhejiang為本公司之關連人士。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月六日的公告。

管理層討論及分析 (續)

重大收購及出售 (續)

於二零二五年六月十八日，本公司之全資附屬公司海寧恒森傢俱有限公司（「海寧恒森」）訂立物業轉讓協議，據此，海寧恒森同意出售，而海寧市斜橋鎮華豐股份經濟合作社同意購買位於中國浙江省海寧市斜橋鎮建設路5號的一幅地塊，總佔地面積約為26,737.1平方米（包括其上建築物、裝置及設備），總代價為人民幣56,069,142元。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月十八日及二零二五年七月十五日的公告。

除所披露者外，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無任何重大收購或出售其附屬公司、聯營公司或合營公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

除「未來計劃及前景」一節所披露者外，董事確認，於本報告日期，除本集團在物業發展及經濟特區的日常業務外，目前並無收購任何重大投資或資本資產的計劃。

重大投資

除所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度本公司並無持有其他重大投資。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團有若干或然負債。有關詳情請參閱綜合財務報表附註44「財務擔保合約」。

資產抵押

本集團若干資產已抵押作為授予本集團的銀行借貸及銀行融資的擔保。有關詳情請參閱綜合財務報表附註43。

資本及其他承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團有已訂約但未作出撥備的總資本及其他支出人民幣2,767,100,000元（二零二四年：人民幣2,936,200,000元），其中人民幣140,800,000元（二零二四年：人民幣465,900,000元）乃與發展中物業相關。有關詳情請參閱綜合財務報表附註42。

外匯風險

本集團軟體傢俱出口相關業務（包括銷售與採購）主要以美元計值，故貿易應收款項可能承受匯率波動風險。截至二零二五年十二月三十一日止年度，人民幣兌美元匯率波動幅度較大。於二零二五年十二月三十一日，本集團以美元計值的現金或現金等值項目約為24,500,000美元。本集團並無實施任何對沖活動，但本集團將繼續密切監察相關情況並於適當時候作出必要安排。

管理層討論及分析（續）

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共僱用約3,066名全職僱員（二零二四年十二月三十一日：約2,431名），包括管理層員工、技術人員、銷售人員及工人。於二零二五年，本集團僱員酬金的總開支約為人民幣189,600,000元（二零二四年：約人民幣177,000,000元），佔本集團營運收入約17.1%（二零二四年：17.3%）。本集團的僱員薪酬政策乃按個別僱員表現制定，將每年定期予以檢討。除公積金計劃（適用於香港僱員）、國家管理退休金計劃（適用於中國僱員）、全國社會保障積金計劃（適用於柬埔寨僱員）供款及醫療保險外，亦會根據個別員工表現的評估而以酌情花紅及僱員購股權獎勵僱員。

本集團的僱員薪酬政策乃由董事會參照僱員各自的資歷及經驗、所承擔的責任、對本集團的貢獻及同類行政人員職位之現行市場薪酬水平釐定。董事薪酬乃由董事會、本公司股東及／或本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）（由本公司股東（「股東」）於股東週年大會上授權）根據本公司細則經考慮到本集團經營業績、個人表現及市場的可資比較統計資料而釐定。

本集團亦已採納購股權計劃，以向董事、合資格僱員及第三方服務供應商提供獎勵。有關該等計劃的進一步詳情載於本年報「董事會報告」一節。

未來計劃及前景

二零二四年，本集團增加工業經濟特區建設運營及國際電力能源開發兩項新業務，並作為戰略新興發展產業予以重點的資源投入。二零二五年內，工業經濟特區板塊實現收入的大幅增長，成為本集團業務發展的新亮點。蒙古電廠建設按計劃穩步推進，確保於二零二七年投產發電。本集團將對上述新興業務板塊持續加大投入力度，使其成為本集團戰略轉型和產業結構優化升級的重要保障。

於軟體傢俱業務領域，基本完成以柬埔寨生產基地為主，中國大陸生產基地為輔的佈局。充分利用柬埔寨在關稅、勞動力、國內政策、稅收激勵等方面的優勢，持續提升本集團軟體傢俱產品的綜合競爭力，保持本集團在國際軟體傢俱OEM製造商領域的優勢地位。

於物業發展領域，採取更加靈活的銷售政策，全面加快中國境內的項目銷售進程，力求迅速回籠資金、同步處置低效物業資產。對於柬埔寨金邊的房地產項目，將根據當地房地產市場情況調整開發節奏，確保效益優先。

於旅遊度假業務領域，中國的文旅市場繼續保持強勁增長的態勢，本集團將借此機會在確保本業務板塊平穩運營的同時，尋求合作方，推動相關資產和業務的優化整合。

本公司將繼續密切監測其未來計劃的資金需求。於本報告日期，董事認為本集團有充足的內部資金資源撥付未來計劃，惟亦將考慮日後自銀行或金融機構獲得短期貸款。

董事會報告

董事謹此提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

本公司股份自二零零五年十月二十日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)製造及買賣軟體傢俱；(ii)物業發展；(iii)經濟特區；及(iv)經營旅遊及相關業務。

業務回顧及表現

於截至二零二五年十二月三十一日止年度的本集團的業務回顧及有關本集團表現的討論與分析、有關本集團未來業務發展的討論、本公司的業務展望以及於截至二零二五年十二月三十一日止年度內及自報告期末後發生的影響本公司的重要事件，載於本年報第3頁的「主席報告」一節及第8至14頁的「管理層討論及分析」一節。本集團可能面臨的主要風險及不確定因素概要載於本年報本節的「主要風險及不確定因素」一段。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內的本集團的表現分析採用財務表現指標作出，載於本年報第8至14頁「管理層討論及分析」一節。

有關本公司與其主要利益相關人士關係的敘述載於本年報本節「與僱員、供應商及客戶的關係」一段。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不確定因素影響。下文乃本集團已識別的主要風險及不確定因素。除下文所示者外，或許還存在其他不為本集團所知或目前可能並不重大然而未來可能轉為重大的風險及不確定因素。

業務風險

本集團為客戶的合約製造商；因此，本集團的銷量倚賴客戶業務的成功，而對此本集團並無控制能力。此外，本集團的業務面臨激烈競爭，包括產品價格及成本。本集團的業務亦可能受季節性因素（如天氣及假日）影響。

董事會報告（續）

主要風險及不確定因素（續）

環境風險

為開展業務，本集團須遵守多項環保法例法規，包括與排放及處理廢料有關的法例法規。該等法例法規對廢物排放量有明確規定，允許就嚴重的環境破壞行為徵收罰金及收取賠償，並允許國家或當地機關全權要求未能遵守相關法例法規的公司於規定期間改正不合規行為，或暫停其營運。於本年報日期，就董事所深知，本公司於所有重大方面已遵守對本集團營運屬重大的相關法例法規。然而，適用於本集團的環境法例法規在不斷變化。本集團可能無法不斷確定遵守相關法例法規的成本，任何進一步變動均可能導致本集團的經營成本大幅上升。

流動資金風險

流動資金風險即是本集團由於未能取得充足資金，在到期時未能履約的可能性。管理相關流動資金風險時，本集團監察現金流量，並維持充足的現金及信貸融資，以確保能為本集團的營運提供資金並降低現金流量波動的影響。

業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績載於第99頁綜合損益及其他全面收益表。

末期股息

董事不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二四年：無）。

並無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司於二零二六年五月二十九日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司的股東名冊將由二零二六年五月二十六日至二零二六年五月二十九日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，而期間所有辦理本公司股份之過戶登記手續將不會生效。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二六年五月二十二日下午四時三十分前呈交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。用以確定股東有權出席並於股東週年大會上投票的記錄日期為二零二六年五月二十九日。

本公司的可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司按國際財務報告準則計算可供分派予股東的儲備約為人民幣1,646,600,000元。

董事會報告 (續)

五年財務概要

本集團於過往五個財務年度的業績、資產及負債概要載於第4頁。

物業、廠房及設備

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團購入約人民幣305,600,000元的物業、廠房及設備（包括在建工程約人民幣249,900,000元），為經營之用。

上述購入及於截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團之物業、廠房及設備的其他變動詳情載於綜合財務報表附註14。

股本

於二零二五年六月二日，本公司就截至二零二四年十二月三十一日止年度發行之三批可換股債券之轉換事宜，發行393,399,471股普通股。換股價為每股0.36港元。於二零二五年六月二日，收市價為0.33港元。有關該等可換股債券轉換之詳情，請參閱下文「發行及轉換可換股債券」一節。

本公司股本的進一步詳情載於綜合財務報表附註34。

主要客戶及供應商

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶的總銷售額佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部銷售額約92.2%，而本集團最大客戶的銷售額則佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部銷售額約38.2%。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商之總採購額佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部採購額約14.2%，而本集團最大供應商的採購額則佔本集團製造及買賣軟體傢俱分部採購額約3.8%。

各董事、彼等之緊密聯繫人或就董事所知任何擁有本公司已發行股本5%以上的股東，概無於本集團任何五大客戶及供應商的股本中擁有任何權益。

與僱員、供應商及客戶的關係

本集團認識到，僱員、客戶及供應商均為維持企業持續發展的關鍵因素，因此積極發展與該等利益相關人士的長期關係。本公司高度重視人力資本，為僱員傾力打造能充分開發彼等潛能、追求提升專業能力的環境。本公司為員工提供公平、安全的工作環境，促進員工多樣化，並根據彼等的績效及表現提供具有競爭力的薪酬、福利以及職業發展機會。本集團亦為僱員提供充足的培訓及學習資源，從而令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展步伐，同時，提高彼等於自身崗位上的成績，以期自我實現。

董事會報告 (續)

與僱員、供應商及客戶的關係 (續)

本集團明白，與客戶保持良好關係並按客戶需求提供滿足其要求的產品很重要。本集團透過與客戶持續互動增強與彼等的關係，深入探索市場對產品不斷變化的需求，從而令本集團能夠主動作出回應。本集團亦建立了處理客戶投訴的程序，確保客戶投訴能得到及時有效解決。

本集團還致力於與作為長期業務夥伴的供應商及合約商發展良好關係，以確保本集團的業務穩定。透過積極有效的持續溝通，我們與供應商及合約商的業務關係得到加強，以此確保了質量及交貨時間。

環境保護與遵守法律及法規

本集團致力支持環境可持續性。作為中國及柬埔寨的製造商及物業開發商，本集團須遵守中國及柬埔寨國家、省及市政府制定的各項環境法律及法規，包括空氣及噪音污染以及排放廢物及污水的法規，並已制定合規程序以確保遵守適用法律、規則及法規。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於所有重大方面已遵守對本集團經營有重大影響的相關環境法律及法規。此外，適用環境法律、規則及法規的任何變動將不時知會相關僱員及相關營運單位。

遵守法例法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守 (尤其是) 對其產生重大影響之適用法例、規則及法規。董事會委派本公司審核委員會 (「審核委員會」) 監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並對此定期作出審閱。相關員工及相關經營單位會不時獲知悉適用法例、規則及法規的任何變動，包括但不限於環境及勞動法。

據本公司所知，本集團於所有重大方面已遵守所有由其營運所在地的相關監管機構頒佈的相關規則及法規並持有提供服務所需的牌照。本集團管理層須確保所從事業務符合適用的法例法規。

工作環境質素

本集團為每位員工提供均等機會，不會歧視任何員工。員工手冊載有僱傭條款及條件，列明對員工操守及行為的期望、員工權利及福利。本集團所制定及執行的政策，旨在創造一個氣氛融洽、相互尊重的工作環境。

董事會報告 (續)

工作環境質素 (續)

本集團認為僱員乃企業的寶貴資產，視人力資源為公司的財富。我們將繼續為僱員提供在職培訓及發展機會，促進彼等的職業發展。透過各種培訓，員工在公司營運方面、職業及管理技能方面的專業知識均得到了加強。本集團亦為僱員組織各種慈善及員工活動，而這對於促進員工關係、鍛煉彼等體能具有重要意義。

健康與安全

本集團自豪於能為員工提供一個安全、高效、舒適的工作環境。本集團落實合適的安排、培訓及指引，以確保健康及安全的工作環境。本集團為僱員提供健康及安全資訊，以展示相關信息，提高員工的職業健康及安全意識。

本集團重視員工健康及福祉。為向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利以及參加其他提高健康意識的課程的權利。

董事

於二零二五年及直至本年報日期，董事如下：

執行董事

朱張金 (主席)

周小紅

獨立非執行董事

周曉東

周玲強

張玉川

根據本公司組織章程細則(「細則」)第87條，朱張金先生及周玲強先生將於應屆股東週年大會上輪值退任董事，惟彼等符合資格膺選連任。

概無任何董事(包括擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事)與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約或委任函。

根據第3.09D條董事的確認

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無委任任何董事。

董事會報告 (續)

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，須予披露截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至本報告日期後續期間的董事資料變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
------	------

周曉東先生	周先生自二零二五年十一月以來擔任中國大唐集團新能源股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：1798）的獨立非執行董事。
-------	---

董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層履歷載於本年報第5至7頁的「董事及管理層履歷」一節。現任董事（包括獨立非執行董事）的任期為三年，分別為朱張金先生自二零二三年九月二十六日起計算；周小紅女士自二零二三年六月三十日起計算；周玲強先生自二零二四年一月一日起計算；張玉川先生自二零二四年三月一日起計算及周曉東先生自二零二三年十二月十八日起計算，並須根據細則於本公司股東週年大會上輪值告退並可重選連任。有關董事酬金的詳情載於綜合財務報表附註10。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事會報告 (續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉 (續)

於本公司股份及相關股份的好倉

所持股份數目、身份及權益性質

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔本公司已發行
	直接實益擁有	酌情信託創立人	擁有權益的股份總數	股本的百分比 (附註2)
朱張金 (「朱先生」) (附註1)	12,360,000	949,044,584	961,404,584	52.35%
周小紅	9,514,561	–	9,514,561	0.52%

附註：

1. 朱先生為百慕達目的信託 (「信託」) 的創立人，朱先生的家族成員為其受益人，Prosperity and Wealth Limited (一間百慕達私人信託公司) 為受託人。Joyview Enterprises Limited (「Joyview」) 全部已發行股本由Prosperity and Wealth Limited 作為信託的受託人持有。於二零二五年十二月三十一日，Joyview持有949,044,584股股份。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Joyview所擁有權益之全部股份及相關股份中擁有權益。朱先生亦個人及直接於12,360,000股股份中擁有權益。
2. 根據於二零二五年十二月三十一日已發行1,836,541,352股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告 (續)

購股權計劃

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註41。

二零零五年購股權計劃主要旨在激勵董事、合資格僱員及第三方服務供應商。二零零五年購股權計劃於二零零五年十月二十日生效，而根據二零零五年購股權計劃發行的購股權最遲將於購股權授出當日起計十年內屆滿。根據二零零五年購股權計劃，董事會可向本公司或其任何附屬公司的任何僱員授出購股權以認購本公司股份。二零零五年購股權計劃已於二零一五年五月二十九日終止。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無根據二零零五年購股權計劃授出尚未行使的購股權。

於二零零五年購股權計劃終止同日，本公司根據二零一五年五月二十九日通過的一項股東決議案採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)，主要目的在於激勵董事及合資格僱員。合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、行政人員或主管人員；本公司或其任何附屬公司之任何董事(包括獨立非執行董事)；任何顧問、專業顧問、供應商、客戶、分銷商及董事會全權認為將會或已經向本公司或其任何附屬公司作貢獻的任何其他人士。二零一五年購股權計劃於二零一五年五月二十九日生效，而根據二零一五年購股權計劃發行的購股權最遲將於購股權授出當日起計十年內屆滿。於本年報日期，本公司概無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。

於二零一五年購股權計劃終止(即二零二五年五月二十九日)後，本公司根據二零二五年五月三十日通過的一項股東決議案採納一項新購股權計劃(「二零二五年購股權計劃」)，主要旨在激勵董事及合資格僱員。二零二五年購股權計劃於二零二五年五月三十日生效，而根據二零二五年購股權計劃發行的購股權最遲將於購股權授出當日起計十年內屆滿。於二零二五年十二月三十一日，本公司概無根據二零二五年購股權計劃授出購股權。

就董事、本公司主要行政人員或主要股東獲授的任何購股權而言，授出購股權須經本公司獨立非執行董事(不包括任何擬獲授購股權的獨立非執行董事)批准。

在未得到股東事先批准的情況下，根據二零零五年購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過於二零零五年十月二十日已發行股份的10%(即101,404,536股股份)、根據二零一五年購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過於二零一五年五月二十九日已發行股份的10%(即116,232,298股股份)及根據二零二五年購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過於二零二五年五月三十日已發行股份的10%(即144,314,188股股份)。在未得到股東事先批准的情況下，涉及於任何一年向任何個別人士授出的及可能授出的購股權的已發行及將予發行股份數目不得超過當時已發行股份總數的1%。

就根據二零零五年購股權計劃、二零一五年購股權計劃及二零二五年購股權計劃授出的任何購股權而言，行使價由董事釐定，且金額不得低於以下三者的較高者：(i)股份於授出當日的收市價；(ii)股份於緊接授出當日前五個營業日的收市價平均值；及(iii)股份面值。於所授出購股權獲接納時，各承授人須向本公司支付代價1.00港元。

董事會報告 (續)

購股權計劃 (續)

二零零五年購股權計劃、二零一五年購股權計劃及二零二五年購股權計劃均無設有任何行使購股權前須持有購股權的最短期限。然而，授出購股權時，本公司可能訂明任何有關最短期限。

除非經董事會或股東在股東大會上遵照二零二五年購股權計劃的條款另行終止，否則二零二五年購股權計劃的有效期將自其成為無條件當日（即二零二五年五月三十日）起計為期十年，該期間結束後不會再授出或提呈購股權，惟若為使十年期屆滿前授出的任何仍然有效的購股權得以行使，或根據二零二五年購股權計劃的條文可能另有規定，二零二五年購股權計劃的條文將繼續具有十足效力。

於二零二五年一月一日，根據二零一五年購股權計劃可供授出的購股權數目為116,232,298股。於二零二五年十二月三十一日，根據二零二五年購股權計劃可供授出的購股權數目為144,314,188股。於二零二五年十二月三十一日，根據二零二五年購股權計劃可供發行的股份總數為144,314,188股，佔本年報日期已發行股份約7.9%。於本年報日期，二零二五年購股權計劃的餘下年期約為九年零兩個月。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的購股權（即根據二零零五年購股權計劃於二零一五年五月二十六日授出的購股權）變動詳情如下：

董事姓名	行使價 港元	購股權數目				於二零二五年 十二月三十一日 尚未行使	佔已發行 股本總額的 百分比	行使期	附註
		於二零二五年 一月一日 尚未行使	於二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 歸屬	於二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 行使	於二零二五年 一月一日至 二零二五年 十二月三十一日 失效或註銷				
朱張金	1.37	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	-	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1、2、3
周小紅	1.37	3,000,000	-	-	(3,000,000)	-	-	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1、2、3
		4,000,000	-	-	(4,000,000)	-	-		
其他僱員合計	1.37	6,850,000	-	-	(6,850,000)	-	-	二零一六年一月一日至 二零二五年五月二十五日	1、2、3
		10,850,000	-	-	(10,850,000)	-	-		

附註：

- 該等購股權乃於二零一五年五月二十六日根據二零零五年購股權計劃授出，並隨後可於二零一六年一月一日至二零二五年五月二十五日期間歸屬並按每股1.37港元予以行使。緊接購股權授出日期前本公司股份的收市價為1.38港元。
- 該等購股權指有關參與者以實益擁有人身份持有的個人權益。
- 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，該等購股權概無行使，及其全部已失效。

董事會報告 (續)

主要股東

於二零二五年十二月三十一日，依照本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊所記錄，以下人士（於年報內本節的「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段所列的董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱／姓名	身份	淡倉	好倉	佔本公司 已發行 股本百分比 ⁽⁴⁾
Joyview ⁽¹⁾	實益擁有人	-	949,044,584	51.68%
Prosperity and Wealth Limited ⁽¹⁾	受託人	-	949,044,584	51.68%
Team Ease Limited ⁽²⁾	實益擁有人	-	235,043,057	12.80%
許合林 ⁽²⁾	於受控法團之權益	-	235,043,057	12.80%
朱嘉允 ⁽³⁾	實益擁有人	-	123,267,194	6.71%

附註：

1. 朱先生為信託的創立人，朱先生的家族成員為其受益人，Prosperity and Wealth Limited（一間百慕達私人信託公司）為受託人。Joyview全部已發行股本由Prosperity and Wealth Limited作為信託的受託人持有。於二零二五年十二月三十一日，Joyview持有949,044,584股股份或約51.68%。
2. Team Ease Limited為一家由許合林實益擁有的公司。
3. 朱嘉允女士為朱先生之女兒。根據朱嘉允女士、本公司及本公司附屬公司訂立日期為二零二三年九月二十九日的買賣協議的條款及條件（其詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函），本公司將（於達成若干條件後）向朱嘉允女士（或其代名人）發行本金總額為44,376,190港元的另一批可換股債券，其按換股價每股股份0.36港元（可予調整）轉換為123,267,194股股份。於二零二五年十二月三十一日，發行有關另一批可換股債券的仍待進行。
4. 根據於二零二五年十二月三十一日已發行1,836,541,352股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司概不知悉有任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司置存的登記冊的權益或淡倉。

董事收購股份或債務證券的權利

除本年報「購股權計劃」一節所披露的購股權計劃外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使任何董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債務證券（包括債券）而獲取利益。

董事會報告 (續)

關連交易

於二零二五年一月六日，本公司之全資附屬公司Zhejiang Baosen Furniture Co., Ltd. (「Zhejiang Baosen」) 與本公司之非全資附屬公司Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd. (「Koh Kong Zhejiang」) 訂立租賃協議，據此，Zhejiang Baosen同意自Koh Kong Zhejiang租賃土地，其總佔地面積為14,981平方米，位於柬埔寨戈公省Srae Ambel縣Boeng Preav鄉Ou Chrov村國公浙江經濟特區，應付租金總額為674,145美元，自二零二五年一月六日起每次可重續租期九十九年。Zhejiang Baosen會將土地用於建造及營運廠房綜合體，以於柬埔寨製造傢俱。Koh Kong Zhejiang由朱嘉允女士(執行董事朱張金先生的女兒) 持有51%。因此，Koh Kong Zhejiang為本公司之關連人士。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月六日的公告。

除上文所披露者及下文所載的持續關連交易外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並未與其關連人士訂立任何根據上市規則構成本公司關連交易的交易。

持續關連交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與其關連人士訂立或於截至二零二五年十二月三十一日止年度存在的以下交易。該等交易根據上市規則構成本公司持續關連交易。該等交易之詳情根據上市規則第十四A章的規定披露。

(1) 向海寧宇潔物資回收有限公司(「宇潔」) 銷售生產廢料的協議

於二零二四年十月三十日，宇潔與本集團訂立為期三年的續訂協議(「二零二四年宇潔續訂協議」)，該協議將於二零二七年十二月三十一日屆滿。

根據二零二四年宇潔續訂協議，本公司同意向宇潔出售若干生產廢料(包括殘餘皮革、舊盆及毛髮脂肪等材料)(「海寧宇潔交易」)。宇潔為海寧市最大的物資回收公司之一，鄰近本集團多處生產設施。本公司相信通過向宇潔出售廢料，本集團將於銷售生產廢料時達致對處置物流問題的有效管理及對其僱員的有效監督。鑒於市場上並無直接可資比較的價格，我們因此協定，與宇潔的有關價格將參考宇潔向獨立第三方回收類似生產廢料的價格釐定。海寧宇潔交易已訂立多年，本集團一直定期監控價格變動。該協議項下的定價經參考(其中包括)：(i)可資比較市價(基於涉及廢料之種類，若為牛皮，視乎牛皮是否已加工)；及(ii)本集團提供有關產品將產生的預計成本釐定。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，二零二四年宇潔續訂協議下的交易總額約為人民幣416,000元，且實際交易金額並無超過年度上限金額人民幣5,000,000元。

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

(1) 向海寧宇潔物資回收有限公司(「宇潔」)銷售生產廢料的協議(續)

宇潔為浙江聖邦實業集團有限公司(「聖邦」)的附屬公司，而聖邦為一家董事及本公司控股股東朱張金先生於其的公司。因此，宇潔為本公司的關連人士，且根據上市規則第十四A章，本集團與宇潔之間的交易構成本公司的持續關連交易。

有關二零二四年宇潔續訂協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月三十日的公告。

(2) 向持續關連交易集團提供擔保的協議

於二零二四年十月三十日，朱張金先生、朱嘉允女士、朱靈人女士、海寧靈嘉新材料科技有限公司(「靈嘉新材料」)及海寧森德皮革有限公司(「海寧森德」)與本集團訂立為期三年的協議，該協議將於二零二七年十二月三十一日到期(「二零二四年持續關連交易總協議」)。

根據二零二四年持續關連交易總協議，本集團同意向海寧森德提供擔保，而朱張金先生、朱嘉允女士、朱靈人女士及靈嘉新材料(統稱「持續關連交易反擔保人」)各自同意共同及個別提供反擔保以就海寧森德之銀行融資之履約及還款責任向本公司作出全面彌償(以年度上限金額為限)，惟須受有關協議之條款及條件所規限。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向海寧森德擔保之銀行融資之總價值及二零二四年持續關連交易總協議項下相關成本的最高金額約為人民幣170,000,000元及實際交易金額並無超過年度上限金額人民幣170,000,000元。

朱張金先生為董事兼本公司控股股東。朱嘉允女士及朱靈人女士為朱張金先生之女兒，並全資擁有靈嘉新材料。因此，朱張金先生、朱嘉允女士、朱靈人女士及靈嘉新材料(即持續關連交易反擔保人)為上市規則所界定本公司之關連人士，而二零二四年持續關連交易總協議項下之交易根據上市規則第十四A章構成本公司之持續關連交易。

有關二零二四年持續關連交易總協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月三十日之公告以及日期為二零二四年十二月十日之通函。

董事會報告 (續)

持續關連交易 (續)

根據上市規則第14A.56條，董事會已聘用本公司核數師就本集團的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已就該等程序向董事會報告其實際調查結果：

- a. 核數師並無發現任何事項致使其認為該等所披露的持續關連交易尚未經董事會批准；
- b. 就涉及由本集團提供貨品或服務的該等交易而言，核數師並無發現任何事項致使其認為該等交易在所有重大方面未根據本公司的定價政策訂立；
- c. 核數師並無發現任何事項致使其認為該等交易在所有重大方面未根據規管該等交易的有關協議訂立；及
- d. 就上文所載各項持續關連交易的總額而言，核數師並無發現任何事項致使其認為該等所披露的持續關連交易已超逾披露的相關年度上限。

獨立非執行董事已審閱持續關連交易及核數師報告。

獨立非執行董事認為，本集團乃於下列情況下訂立該等持續關連交易：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中進行；
- (ii) (a)按正常商業條款訂立；或(b)倘無可比較，則按照不遜於本集團向獨立第三方提供或獨立第三方向本集團提供之條款訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易的協議，其條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

除上文所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無任何其他交易須根據上市規則規定視作關連交易予以披露。

董事會報告 (續)

關連人士交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與適用會計準則界定為「關連人士」的人士／公司進行若干交易。除本年報第25至27頁「關連交易」及「持續關連交易」等節所載的關連交易及持續關連交易外，概無任何關連人士交易構成關連交易（定義見上市規則第十四A章）。本公司確認其已遵守上市規則第十四A章項下的所有披露規定。

董事於重大合約之權益

除本年報「關連交易」及「持續關連交易」等節所披露者外，及除Joyview及朱嘉允女士於可換股債券（其詳情披露於上文「主要股東」）及下文「發行及轉換可換股債券」各節的權益外，於年結日或截至二零二五年十二月三十一日止年度內任何時間，概無存在董事於當中直接或間接擁有重大權益之交易、安排或重大合約。

控股股東於重大合約的權益

除所披露者外，於年結日或於截至二零二五年十二月三十一日止年度任何時間，概無存在與本集團業務有關而本公司、其任何附屬公司或其控股公司為訂約方且本公司控股股東於當中直接或間接擁有重大權益之其他重大合約。

稅務減免

董事並不知悉因任何股東持有本公司上市證券而享有任何稅務減免。

管理合約

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立或存在有關本公司全部或大部分業務的管理及行政相關合約。

彌償及保險條文

細則訂明每位董事須透過本公司資產彌償其履行職責的任何行動或未能行動而引致的任何責任、訴訟、法律程序、申索、要求、費用、損失或支出。本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當的董事及高級職員責任保險。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除下文「發行及轉換可換股債券」一節所披露者外，於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括銷售或轉撥庫存股）。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股。

董事會報告 (續)

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的資料及就董事所知，於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度，本公司一直維持上市規則所規定的足夠的公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事概無於任何與本公司或其附屬公司進行競爭或有意進行競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

優先購買權

細則或開曼群島法例並無優先購買權之條文，故本公司毋須按比例向現有股東提呈新股份。

捐款

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於中國及柬埔寨進行慈善捐款約人民幣7,300,000元。

獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事，即周曉東先生、周玲強先生及張玉川先生根據上市規則第3.13條作出的獨立性確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

報告日期後事項

於報告日期二零二五年十二月三十一日後本集團沒有發生重大事項。

發行及轉換可換股債券

於二零二三年九月二十九日，朱嘉允女士（作為賣方）、卡森國際有限公司（作為買方，本公司附屬公司）及本公司訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，卡森國際有限公司已有條件同意收購，而朱嘉允女士已有條件同意出售Koh Kong Zhejiang（一間於柬埔寨註冊成立之公司）股權的49%，代價為338,000,000港元，其以現金及發行四批可換股債券方式支付。

就上述可換股債券的背景、主要條款、換股價的調整及其他詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十九日、二零二三年十二月十二日及二零二三年十二月十四日的公告及本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函。有關可換股債券的更多詳情載於本公司二零二四年年報綜合財務報表附註32。

董事會報告 (續)

發行及轉換可換股債券 (續)

於二零二四年一月三日，本公司根據於二零二三年十二月十二日舉行的本公司股東特別大會上以投票表決方式通過的特別授權（「特別授權」）向債券持有人（「債券持有人」，即Joyview Enterprises Limited，由朱嘉允女士提名）發行本金金額為49,810,229港元的第一批可換股債券。朱嘉允女士為朱張金先生的女兒及為本公司關聯人士。可換股債券自發行日期（包括該日）起按年利率5%計息，及利息按每年365天的基準，根據已過去的天數每日累計，及已於二零二四年七月二日、二零二五年一月二日的營業時間結束時及應於二零二五年七月二日的債券到期日由本公司每半年向債券持有人支付。於二零二五年六月二日，按初步換股價每股換股股份0.36港元的第一批可換股債券悉數轉換，發行138,361,747股股份。

於二零二四年三月十八日，本公司向債券持有人發行本金金額為33,800,353港元的第二批可換股債券。可換股債券自發行日期（包括該日）起按年利率5%計息，及利息按每年365天的基準，根據已過去的天數每日累計，及已於二零二四年九月十七日、二零二五年三月十七日的營業時間結束時及應於二零二五年九月十七日的債券到期日由本公司每半年向債券持有人支付。於二零二五年六月二日，按初步換股價每股換股股份0.36港元的第二批可換股債券悉數轉換，發行93,889,869股股份。

於二零二四年十二月十一日，本公司向債券持有人發行本金金額為58,013,228港元的第三批可換股債券。可換股債券自發行日期（包括該日）起按年利率5%計息，及利息按每年365天的基準，根據已過去的天數每日累計，及應於二零二五年六月十日、二零二五年十二月十日的營業時間結束時及於二零二六年六月十日的債券到期日由本公司每半年向債券持有人支付。於二零二五年六月二日，按初步換股價每股換股股份0.36港元的第三批可換股債券悉數轉換，發行161,147,855股股份。

有關完成轉換可換股債券為合共393,399,471股本公司已發行新股份之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二日的公告。

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何未償還的可換股債券。

於本報告日期，本公司尚未發行本金金額為44,376,190港元的第四批可換股債券，及預期將於二零二六年第三季度或前後發行。

董事會報告 (續)

審核委員會

本公司成立審核委員會，以審閱及監督本公司的財務報告及內部監控。審核委員會由全體獨立非執行董事組成。周曉東先生為審核委員會主席。

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

薪酬委員會

本公司成立本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)，以制訂政策、審核及釐定董事及本公司高級管理層的薪酬。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。周玲強先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司成立本公司提名委員會(「提名委員會」)，以負責就董事提名、委任或重新委任以及董事會繼任向董事會提供建議。提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。周曉東先生為提名委員會主席。

核數師

重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

董事
朱張金

二零二六年三月三十一日

企業管治報告

董事會及管理層基於透明、獨立、誠信及問責的原則，致力於維持高水平之企業管治。本公司相信有效的企業管治是為其股東創造更多價值的重要因素。故本公司持續檢討及提高其企業管治水平，以確保在最大程度下遵守相關法律及守則。

截至二零二五年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守上市規則附錄C1第2部所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（「企業管治守則條文」），惟以下偏離除外：

守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，而不應由同一人士擔任。於回顧年度內，本公司並無區分主席與行政總裁之角色。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，朱張金先生擔任本公司主席兼行政總裁，負責本集團整體業務運作。儘管偏離企業管治守則條文第C.2.1條，朱張金先生憑藉其於管理方面的豐富經驗及知識為本集團提供穩健及持續的領導，並確保本集團運營的持續性。此外，在包括獨立非執行董事在內的董事會其他現有成員的監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及其股東的利益。因此，董事會認為，在目前情況下，偏離企業管治守則條文第C.2.1條屬適當。倘本公司能夠在本集團內或外界物色到具備適當領導才能、知識、技能及經驗之人選，本公司仍考慮委任一名新行政總裁以接替朱先生。然而，基於本集團業務之性質及範圍（尤其在中國），以及行政總裁一職需要對皮革及軟體傢俱市場有深入認識和經驗，現無法確定本公司能夠委任行政總裁之時間。

董事會將繼續檢討該事項。隨著本公司持續發展及增長，本公司將繼續監察及修訂本公司的企業管治政策，以確保這些政策達到聯交所要求的普遍規則及標準。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，彼等確認各自於截至二零二五年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載必要準則。

企業管治報告 (續)

董事會

董事會之主要職責為制定長遠企業戰略、管理及監察業務營運及財務政策以及設立並定期檢討本公司之績效。於董事會認為適合時，其可不時向本集團管理層委派若干職能。管理層主要負責執行董事會不時採納的業務計劃、策略及政策。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會由五名成員組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至本年報刊發日期的董事會成員呈列如下：

執行董事

朱張金 (主席兼行政總裁)

周小紅

獨立非執行董事

周曉東

周玲強

張玉川

全體董事之履歷詳情及彼等之關係載於本年報第5至7頁「董事及管理層履歷」一節內，同時也載列於本公司網站 <http://www.kasen.com.cn> 及 <http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm> 內。董事與董事會成員概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

本公司已收到獨立非執行董事各自遵照上市規則第3.13條發出有關其獨立性的年度確認書。根據此等確認書，本公司認為三位獨立非執行董事均具獨立性，且彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之具體指引。

獨立非執行董事為董事會帶來淵博的經營及財務專業知識、經驗及獨立判斷。通過積極參與董事會會議，供職於各董事委員會，全體獨立非執行董事均為本公司做出了諸多貢獻。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已為全部董事及若干高級管理人員購買董事及主管人員責任及公司償還保險。

非執行董事

現任非執行董事 (均為獨立非執行董事) 的任期為三年，分別自二零二四年一月一日 (就周玲強先生而言)、二零二四年三月一日 (就張玉川先生而言) 及二零二三年十二月十八日 (就周曉東先生而言) 起計算，並須根據細則於本公司股東週年大會上輪值告退並可重選連任。

企業管治報告 (續)

董事就職及持續發展

每名新獲委任董事在首次獲委任時均獲得正式、全面及為其度身訂造之入職培訓，務求確保其清楚理解本公司之業務及營運，全面知悉彼根據上市規則及相關監管規定之職責及責任。

董事持續獲提供有關法律及監管機制以及業務環境的更新資料，以便彼等履行其職責。如有必要，將為董事持續安排簡報及專業培訓。

本公司已為董事提供持續培訓及專業發展項目。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司全體董事（即朱張金先生、周小紅女士、周曉東先生、周玲強先生及張玉川先生）均定期接收有關本集團業務、營運、風險管理及企業管治事宜的簡報及更新資料。此外，全體董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度均參加內部舉辦的研討會，研討會涵蓋上市規則及證券及期貨條例項下的披露規定等主題。根據企業管治守則，所有董事須向本公司提供彼等各自的培訓記錄。

董事委員會

作為良好企業管治的一個重要環節，本公司成立了下列委員會：

審核委員會

審核委員會由全體獨立非執行董事組成：

周曉東先生 (審核委員會主席)
周玲強先生
張玉川先生

審核委員會乃遵照上市規則第3.21及3.22條成立並參照香港會計師公會刊發的「審核委員會有效運作指引」及所採納的企業管治守則以書面訂明職權範圍。審核委員會的主要職責是審核及監督本公司的財務報告、內部監控原則及本公司風險管理有效性以協助董事會履行審核職責。審核委員會成員定期與外聘核數師及本公司高級管理層舉行會議，對本公司的財務報告、內部監控程序及風險管理有效性進行審議、監督及討論，並為完善本公司內部監控提供建議，以及確保管理層已就擁有有效內部監控系統履行其職責。

審核委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

企業管治報告 (續)

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會履行以下本公司的企業管治職能：

1. 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提供建議；
2. 審閱及監督董事及本公司高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 審閱及監督本公司遵守法例及監管規定的政策及常規；
4. 制定、審閱及監督本公司僱員及董事適用的行為守則及合規手冊 (如有)；及
5. 審閱本公司遵守本公司企業管治報告守則及披露的情況。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議，審閱本公司的全年及中期業績以及為完善本公司內部監控提供建議。首席財務官、內部核數師及外聘核數師代表均參加會議。

薪酬委員會

薪酬委員會由下列三名成員組成，以獨立非執行董事佔多數：

周玲強先生 (薪酬委員會主席)
周小紅女士
張玉川先生

薪酬委員會經參照企業管治守則條文採納了書面職權範圍。

薪酬委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

薪酬委員會獲授權力及職權執行本公司的購股權計劃，並根據有關人員與本集團有關成員公司訂立協議／合約的條款與條件，處理有關董事及本公司高級管理層的一切薪酬事宜。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，審閱薪酬政策及架構以及根據董事及高級管理層之個人表現，就其薪酬待遇向董事會提供建議。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會亦根據上市規則第十七章檢討及／或批准二零二五年購股權計劃相關事宜。

企業管治報告 (續)

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

於截至二零二五年十二月三十一日止年度按範圍劃分之董事及高級管理層酬金載列如下：

酬金範圍	人數
零至1,000,000港元	6
1,000,001港元至1,500,000港元	–
1,500,001港元至2,000,000港元	1
超過2,000,000港元	1

根據上市規則附錄C1須予披露的有關董事酬金及五名最高薪僱員的進一步詳情載於綜合財務報表附註10。概無董事放棄或同意放棄截至二零二五年十二月三十一日止年度之任何酬金。

提名委員會

本公司的提名委員會（「提名委員會」）由三名成員組成，以獨立非執行董事佔多數：

周曉東先生 (提名委員會主席)
周玲強先生
周小紅女士

提名委員會負責就董事提名、委任或重新委任以及董事會繼任向董事會提供建議。提名委員會的主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識、多元化及經驗）、就為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的任何變動提供建議、物色適當的合資格人士成為董事會成員以及評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會的職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

提名委員會就新任董事的提名及委任採納「董事會成員多元化政策」，而甄選董事會候選人將參考本公司的業務模式和特定需求，以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。認為董事會已在多個方面實現董事會成員多元化，惟在性別方面較為單一（五名董事中僅有一名女性董事）。因此，提名委員會考慮訂立有關性別多元化的可計量目標，即於未來五年內，至少委任多一名女性董事。本公司亦確保在招聘本集團中高級員工時追求性別多元化，以便我們在將來擁有一支女性高級管理人員團隊及董事會潛在繼任人選渠道。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，討論委任董事事宜。

企業管治報告 (續)

僱員性別多元化

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有3,066名僱員，及僱員男女比例約為1：0.83（於二零二四年十二月三十一日：1：0.69）。高級管理層男女比例約為1：0.33（於二零二四年十二月三十一日：1：0.33）。鑒於本集團主要從事製造及買賣軟體傢俱；土地及物業發展；及旅遊度假區運營，僱員主要包括普通員工，其中大部分為男性，因此，提名委員會認為目前僱員男女比例相對平衡。

會議次數及董事出席次數

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，每位董事在董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會的會議以及本公司股東大會的個人出席記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				於二零二五年	於二零二五年
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	五月三十日 舉行的 股東特別大會	五月三十日 舉行的 股東週年大會
執行董事						
朱張金先生(主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
周小紅女士(薪酬委員會成員及提名委員會成員)	4/4	1/1	不適用	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事						
周曉東先生(審核委員會主席及提名委員會主席)	4/4	不適用	3/3	1/1	1/1	1/1
周玲強先生(審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會主席)	4/4	1/1	3/3	1/1	1/1	1/1
張玉川先生(審核委員會成員及薪酬委員會成員)	4/4	1/1	3/3	不適用	1/1	1/1

對財務報表的責任

董事會負責對年報及中期報告、價格敏感信息公告及按上市規則及其他監管要求規定的其他披露做出平衡、清晰而可理解之評估。

企業管治報告 (續)

對財務報表的責任 (續)

董事確認知曉編製本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表的責任，有關財務報表真實及公平反映本公司及本集團於該日的業務狀況以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，並根據適用法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師在綜合財務報表做出的申報責任聲明載於「獨立核數師報告」。

股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」）。根據開曼群島公司法及本公司細則，本公司可不時以任何貨幣宣派將向本公司股東派發的股息，惟股息額不超過董事會建議宣派的數額。倘董事會認為本公司溢利足以作出分派，董事會亦可不時向本公司股東派付有關中期股息。宣派股息須由董事會經考慮（其中包括）(i)本集團的財務表現；(ii)本集團資金需求及債務水平；(iii)本集團的流動資金狀況；(iv)本集團的保留盈利及可供分派儲備；(v)本集團的業務營運、業務戰略及未來發展需求；(vi)任何合約、法定及監管限制；及(vii)可能對本集團的表現及狀況造成影響的一般經濟狀況及其他因素後酌情釐定。董事會將不時審查股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策。

核數師酬金

截至二零二五年十二月三十一日止年度，支付給本公司外聘核數師的審核服務及非審核服務酬金約為人民幣2,500,000元及人民幣400,000元。非審核服務包括外聘核數師所進行的中期審核服務。

風險管理及內部監控

本公司建立了一個穩健的風險管理及內部監控系統，並每年由董事會審閱。董事會負責評估、維持及改進本公司內部監控系統的有效運行，以保障股東投資及本公司資產。審核委員會則向董事會報告任何重大事項，並向董事會提出建議，確保嚴格遵守相關規則及條例。

為促進及支持審核委員會及董事會維持良好的風險管理和內部監控系統，本公司設立了內控部門，負責具體實施本公司制定的風險管理及內部監控系統，以向審核委員會及董事會匯報有關內部監控事宜，並持續評估及改進內控政策。

本公司主要業務均位於中國大陸，故本公司的風險管理和內部監控系統參考中國財政部發佈的《企業內部控制基本規範》及《企業內部控制配套指引》而制訂。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，並只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對之保證。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控 (續)

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司圍繞內部環境、風險評估、信息與溝通及內部監督這四個要素，實施風險管理及內部監控。在董事會及審核委員會的指引下，內控部門制定年度內控審核計劃及目標，在業務活動中持續監督及評價本公司各業務分部的經營活動，包括財務數據的審查、管理層經濟責任、資金運行過程、重大合約執行、財務預算執行審查以及業務風險監控等。於年初，董事會及審核委員會在對上一年度經營活動中出現的風險進行綜合評估的基礎上，按照對本集團的戰略發展目標和各業務板塊之經營目標及經營環境的檢討，確定本公司面臨之重大風險，編製風險提示報告書。內控部門根據風險提示報告書，制定重點風險控制計劃，以評估本集團風險管理及內部監控系統之有效性，確保對已識別之風險的有效管理。在內部監控程序上，內控部門每個月進行一次獨立的定期審計，以測試內部監控程序是否持續有效。內控部門每年度進行一次全面的年度審計，檢討及評估風險是否得到有效管理和內部監控系統是否有效運作。內控部門須及時調查、發現及評估本公司運營中之重大風險，及時向審核委員會及董事會匯報，並採取有效措施糾正、改善業務活動中的內部監控。於年內，內控部門已對本集團業務活動中涉及的財務數據、合規運營、資金管理、信息系統、人力資源等方面進行內部審核。此外，本集團各業務分部需根據《企業內部控制基本規範》中列出的五個要素，每月評估其風險管理及內部監控系統的有效性，並就發現的風險予以檢討及向董事會匯報。董事會及審核委員會通過內控部門提交的月度報告、年度報告，以及業務分部對風險的檢討報告，持續監察本集團風險管理及內部監控系統的有效性。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會及董事會並不知悉任何重大內部監控缺陷，並認為本公司之風險管理及內部監控系統有效、充足及充分運行。

處理及發佈內幕消息之程序及內部監控

本公司參照證券及期貨事務監督委員會發佈的《內幕消息披露指引》及其他有關法規，制定了本公司的內幕消息披露政策及程序並定期檢討，確保有關內幕消息的處理及發佈機制妥善實施。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司遵照內幕消息政策及適用法律法規披露內幕消息。

獨立意見機制

董事會已通過採納董事會獨立性評估機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。董事會獨立性評估機制包括若干措施以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。董事會於任何時候應包括至少三名獨立非執行董事（即至少佔董事會三分之一），以致董事會具有高度獨立性，可有效行使獨立判斷。各獨立非執行董事須向本公司提供彼等年度獨立性確認書，提名委員會負責每年評估各獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告 (續)

獨立意見機制 (續)

全體董事 (包括獨立非執行董事) 均有平等機會及渠道與董事會進行溝通及傳達彼等觀點，及可單獨及獨立與本集團的管理層接觸以作出知情決定。全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料及可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事會主席將於其他董事不在場之情況下與獨立非執行董事每年至少一次舉行會議，以討論任何事宜及問題。任何董事或彼等聯繫人於董事會將予考慮的事項中擁有重大的利益衝突將以舉行董事會會議而非以書面決議案形式處理。有關董事須於會議前聲明彼等之權益並就相關決議案放棄投票，且不計入法定人數。並無於有關事宜中擁有權益的獨立非執行董事及其聯繫人須參與董事會會議。董事會於截至二零二五年十二月三十一日止年度已審閱並考慮董事會獨立性評估機制有效性，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。

組織章程文件

截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，本公司組織章程文件並無變動。

最新的組織章程細則全文可於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

股東權利及投資者關係

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本 (賦有於本公司股東大會上投票權) 十分之一的股東 (「合資格股東」) 於任何時候有權透過向董事會或本公司公司秘書 (「公司秘書」) 發出書面要求，按一股一票基準要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項或決議案。有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或作出動議的合資格股東須將經有關合資格股東簽署的書面要求 (「要求」) 遞呈本公司於香港的主要營業地點。有關要求應清楚載明有關合資格股東姓名、其於本公司的股權、召開股東特別大會的理由及建議議程。

細則及開曼群島公司法均未訂明股東可在股東大會上提出新決議案。有意提出新決議案的股東，可根據上述程序要求本公司召開股東大會。

股東要求在股東大會以投票方式表決的權利及程序載於細則。以投票方式表決的權利及程序詳情載於致股東的通函並將在大會上予以說明。投票方式表決的結果 (如有) 將在股東大會後第一個營業日早市或任何開市時段前至少30分鐘在聯交所的網站和本公司網站上公佈。

企業管治報告 (續)

股東權利及投資者關係 (續)

本公司的股東大會為股東與董事會提供了一個溝通平台。董事會主席、薪酬委員會和審核委員會主席或如該等委員會主席未能出席，則由各委員會及(如適用)獨立董事委員會的其他成員可在股東大會上回答問題。本公司不斷加強與投資者的溝通及關係。本公司會及時處理投資者的查詢，並提供所需資料。

本公司利用各種資源，與其股東保持定期及適時的通訊，以確保股東充分獲悉本公司營運中的重要事項，並在知情下行使其作為股東的權利。此外，本公司通過定期與機構投資者、財務分析員及財經媒體的會晤，及時向投資者傳達本公司重大業務進展信息，以確保通過雙向及高效的溝通推動本公司的發展。因此董事會認為股東通訊政策於截至二零二五年十二月三十一日止年度為有效。如有任何查詢，股東及投資者分別可通過以下方式寄發其詢問及疑慮予本公司以及直接致函本公司於香港的營業地點：

電話號碼： (852) 2359 9329
郵寄地址： 香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1107室
致： 公司秘書
郵箱： kasen@kasen.imsbiz.com.hk

環境、社會及管治報告

關於本報告

卡森國際控股有限公司（「本公司」或「卡森」）為一家綜合性跨國企業，在全球擁有超過30家附屬公司（統稱「本集團」、「我們」或「我們的」）。我們的業務佈局包括電力能源基礎設施開發、工業經濟區運營、房地產開發以及皮革及傢俱製造。卡森在傢俱製造方面擁有逾20年的經驗，專長於軟體傢俱，亦為國內傢俱市場出口龍頭中國傢俱協會的副主席。

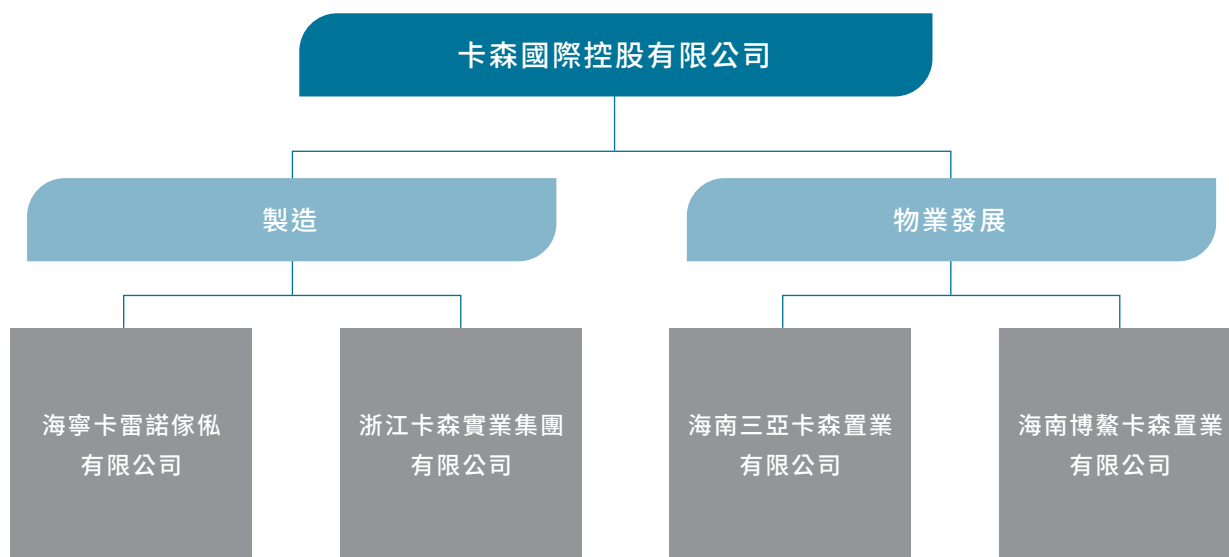
卡森積極支持一帶一路倡議，利用其豐富的國際市場經驗，在一帶一路沿線國家投資發展經濟區。本公司專注於建立著重生態製造、循環經濟實踐、產業集群及綠色低碳發展的綜合經濟區。

作為高品質能源基礎設施及綠色低碳工業園區的開發商，卡森始終堅定致力於可持續發展。卡森已於柬埔寨成功建立並開始運營浙江經濟特區一期項目，後續開發階段的規劃亦已全面就緒。與此同時，卡森在推進海外國際電力項目的同時，積極促進傳統能源與可再生能源的協調發展。

我們致力於與行業及社區持份者建立長期信任關係。我們欣然發佈第九份環境、社會及管治（「ESG」）報告（「本報告」），概述我們在環境、社會及管治方面的舉措以及我們為負責任經營而作出的不懈努力。

本報告的範圍

本報告檢視在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」或「二零二五年」）本集團的環境、社會及管治管理方式及我們業務範疇內的相應績效，主要包括於中華人民共和國（「中國」）浙江的軟體傢俱製造業務及海南的物業發展。除另有說明外，有關數據包含下列附屬公司，而本報告範圍維持與去年相同。



環境、社會及管治報告 (續)

關於本報告 (續)

報告準則

本報告已根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)證券上市規則附錄C2環境、社會及管治報告守則(「環境、社會及管治報告守則」)中「不遵守就解釋」之要求而編製。本報告已經本公司董事會審議及批准。於本報告內，我們完整採納重要性、量化、平衡及一致性的呈報原則，說明如下：

呈報原則	說明
重要性	如「重要性評估」概述，透過內部討論及關鍵持份者參與，我們已識別與我們的運營有關的重大主題。
量化	本報告披露與環境及社會相關的數據及關鍵績效指標均根據有關章節詳述的一系列標準化的方法編排及計算。
平衡	我們參考環境、社會及管治報告守則計算及呈列環境及社會關鍵績效指標。我們已採用本報告有關章節詳述的穩健統計方法。此外，我們載列年度同比比較數據以便與環境、社會及管治績效作公正的比較，避免任何可能對報告讀者判斷產生不當影響的選擇或遺漏。
一致性	本報告乃根據與去年相同的方法、準則及報告範圍編製，因此可以對環境、社會及管治數據進行比較。

聯繫與反饋

本集團致力於與社區建立信任關係，我們就持份者的最佳利益制訂業務策略，且我們重視閣下對本報告及我們在可持續性發展所作努力的反饋。倘閣下有任何意見或建議，歡迎隨時透過電郵(郵箱地址：kasen@kasen.imsbiz.com.hk)將閣下的書面查詢或反饋發送予我們。

環境、社會及管治報告 (續) 價值及任務



卡森的標誌由「Kasen」五個字母組成，其中「k」及「n」向上延伸出兩隻角，象徵本公司的繁榮發展。綠色代表其致力於環境可持續發展。「卡森」這一名稱反映出領導及僱員之間的團結，而漢字「森」則由三個「木」元素組成，象徵其像繁茂的森林一樣生長。卡森源於皮革生產，尤其是牛皮，其體現出一種獨特的「牛文化」，以奔跑的牛為形象，寓意自信及勤奮。

為營造工人、企業及社區共同繁榮的祥和氛圍，我們堅定不移地履行企業社會責任，回饋社會。根據我們的環境、社會及管治使命、願景及價值觀，我們已就環境、社會及管治制訂長期計劃，以指導我們的進展。針對重要的環境、社會及管治問題，我們的戰略重點為：



環境

卡森重視綠色製造，旨在成為環保先鋒，在可持續發展方面力爭國內領先、全球卓越。



社會

卡森提倡僱員之間的團結協作精神，注重社會責任及社區參與，以營造一個和諧環境。



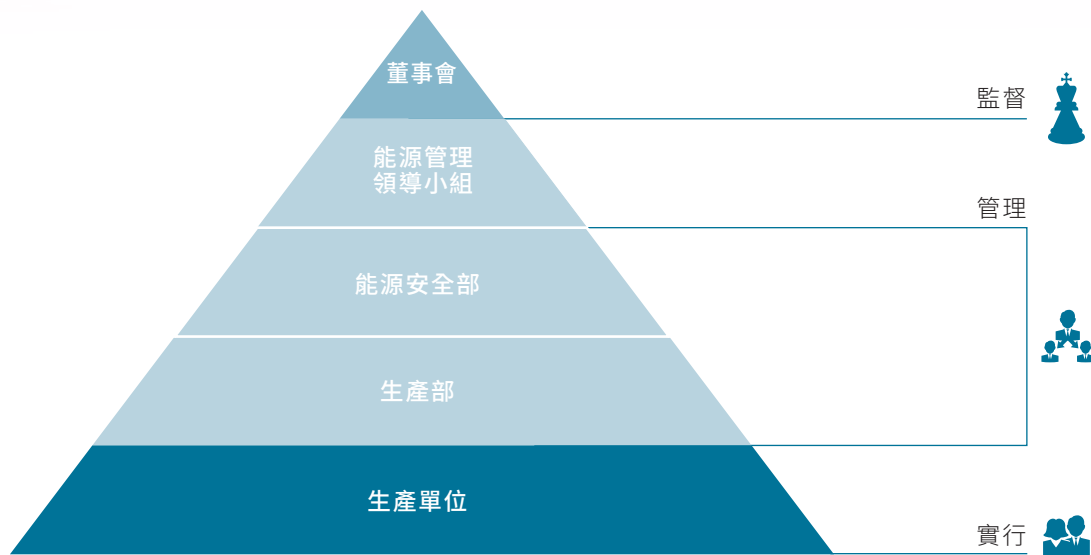
管治

卡森的管治理念以積極的市場戰略、僱員福利、安全優於生產及對質量的承諾為優先，確保所有持份者的利益和諧發展。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治管理

卡森已建立三層治理架構以系統評估及管理重要環境、社會及管治議題。於最高層面，我們的董事會負責監督本集團在環境、社會及管治方面的治理情況及表現。環境、社會及管治規劃、倡議及實施程序亦由董事會審閱。於管理層面，我們已指定若干功能小組及部門，以負責環境、社會及管治實施及決策等關鍵環節，尤其是在能源管理方面。環境、社會及管治框架總體情況如下，其中概述各個部分之角色與職責：



該結構化的方式可於所有層面實現對環境、社會及管治優先事項進行有效管理及調整。其亦通過建立清晰的信息流、監督及執行流程促進持續改善，以實現我們的可持續發展目標。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治管理 (續)

董事會

- 監督本集團環境、社會及管治規劃及實施情況
- 監察本集團整體環境、社會及管治管理，尤其是能源層面
- 審議及批准本報告

能源管理領導小組

- 履行能源管理決策
- 確保本集團遵守國家能源法規及政策
- 制訂能源管理系統及節能計劃
- 設定節能目標及獎勵計劃
- 監測耗能
- 協調節能培訓及倡議

能源安全部

- 協調執行能源管理領導小組提出的建議
- 核實生產單位的耗能數據並向管理層報告

生產部

- 與生產單位制訂能源管理計劃並監測實施情況
- 分析生產單位耗能並提出建議
- 提倡使用新生產技術以節能並向管理層報告

生產單位

- 與生產單位制訂能源管理計劃及監督能源計劃的實行並致力於達致節能目標
- 確保耗能數據的準確性

環境、社會及管治風險管理

卡森意識到主動管理環境、社會及管治相關風險以保護長期價值及持份者權益的重要性。我們已建立一個健全的風險管理系統以識別任何可能帶來風險及機會的環境、社會及管治議題。

我們聘請了獨立顧問協助識別及評估我們業務和價值鏈中存在的重大環境、社會及管治相關風險，包括評估各風險因素的可能性及潛在影響。我們積極監控重大環境、社會及管治相關風險，並採取適當的緩解策略或預防措施。我們亦向董事會匯報環境、社會及管治風險評估的定期審閱情況，以使我們的管理方式得到監督及持續改進。

環境、社會及管治報告 (續)

持份者參與

為更深入理解持份者對本集團環境、社會及管治議題的期望與關注，以及營運活動對社會與環境的影響，卡森於報告期內持續與主要持份者保持緊密溝通。透過持份者參與所獲取的視野，使本集團得以精進管理策略與方法，並制定針對性行動方案以應對已識別的環境、社會及管治議題，從而持續提升環境、社會及管治表現。

透過與主要持份者團體進行有效且有組織的溝通，本集團收集到寶貴的意見與觀點，概述如下表所示：

持份者團體	關注議題	溝通方式
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 回報• 風險管理• 法律合規	<ul style="list-style-type: none">• 公司網址• 公司公告• 股東週年大會• 年報及中期報告
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 產品質素• 客戶滿意度• 客戶私隱保護	<ul style="list-style-type: none">• 公司網址• 與客戶直接溝通• 客戶反饋及投訴
員工	<ul style="list-style-type: none">• 酬金及福利• 多元化、平等與包容• 培訓及發展• 健康與安全	<ul style="list-style-type: none">• 培訓及入職培訓• 電郵及意見箱• 定期會議• 員工表現評估• 員工活動
供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 業務誠信• 財務狀況	<ul style="list-style-type: none">• 甄選評估• 採購流程• 績效評估• 與業務夥伴定期溝通 (如通過電郵、會議及實地考察等)
政府部門及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 法律合規• 企業管治及內部監控• 營運事宜	<ul style="list-style-type: none">• 提交記錄文件• 合規巡查及檢查• 與當地政府代表定期舉行 會議／午餐會• 論壇、會議及研討會

環境、社會及管治報告 (續) 持份者參與 (續)

持份者團體	關注議題	溝通方式
非政府機構	<ul style="list-style-type: none"> • 環境保護 • 加大社區公益的投入 	<ul style="list-style-type: none"> • 電郵 • 電話 • 慈善捐款及志願服務
社區	<ul style="list-style-type: none"> • 支持當地經濟發展 • 參與慈善活動 	<ul style="list-style-type: none"> • 公司網址 • 社區活動

重要性評估

為對環境、社會及管治相關重大議題取得均衡理解，本集團聘請獨立顧問就重要性進行正式評估。

首先，通過對常見環境、社會及管治議題進行分類，我們制訂了一份全面的潛在環境、社會及管治議題清單。我們識別了可參與的主要持份者團體，包括董事會和高層管理人員代表、員工、客戶、投資者及股東、供應商及商業夥伴以及社區。該等持份者受邀參與一項調查，據此根據與本集團業務營運的相關性及對持份者的重要性，對34項環境、社會及管治議題進行評估。調查結果經管理層匯總審閱後，隨即納入本集團持續的環境、社會及管治報告，並運用於解決重要關注領域的策略中。

我們旨在將工作重心放在能夠創造共享價值的環境、社會及管治優先議題上。



進行重要性評估的步驟

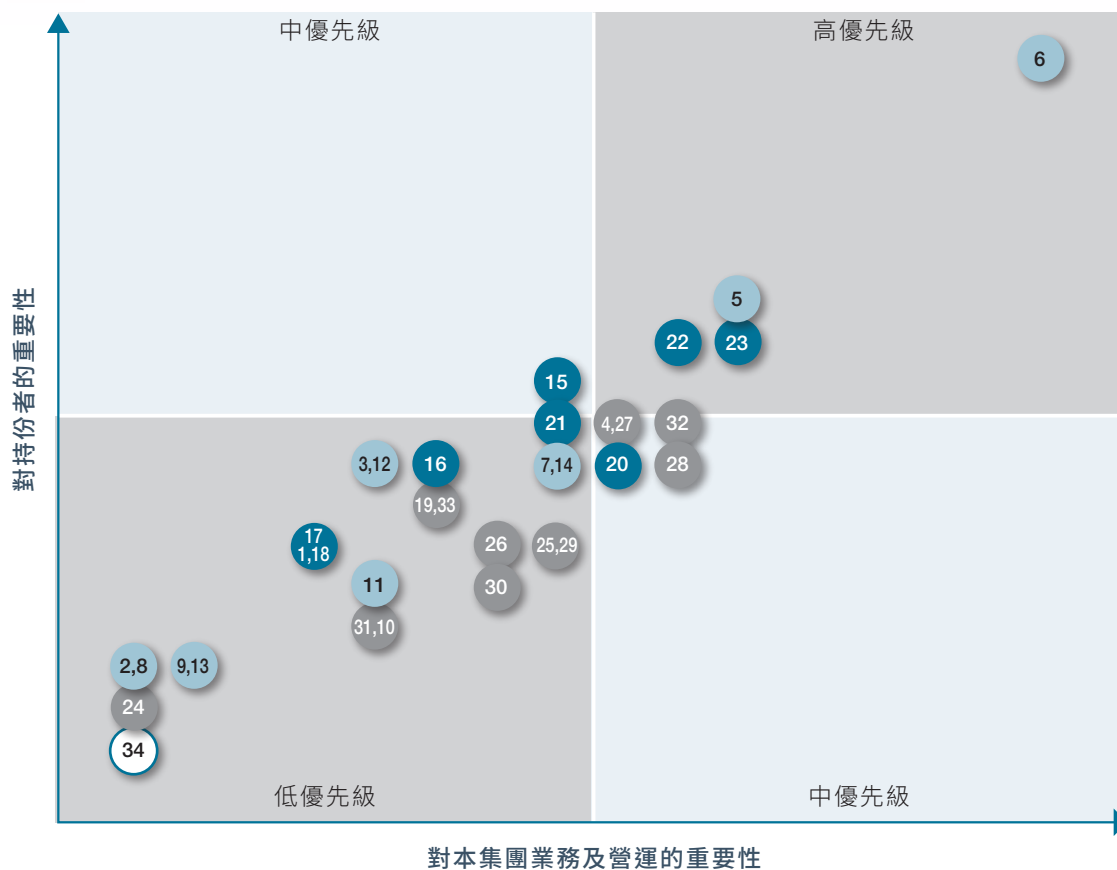
環境、社會及管治報告 (續)

重要性評估 (續)

環境、社會及管治相關議題的優先順序於以下重要性矩陣載列。在矩陣右上象限的議題被認定為最重要議題，反映其對本集團業務營運最為緊要及持份者最為關注。

優先議題載列如下：

重要性矩陣



社會

● 環境

1. 廢氣排放
2. 溫室氣體排放
3. 減碳
4. 生態系統轉換
5. 自然相關風險及機會管理
6. 循環經濟
7. 環境數據管理
8. 減緩氣候變化
9. 氣候風險管理
10. 能源效益
11. 水資源及污水
12. 材料使用
13. 廢物管理
14. 環境合規

● 僱傭

15. 勞工權利
16. 勞資關係
17. 挽留員工
18. 多元化及平等機會
19. 反歧視
20. 職業健康與安全
21. 員工培訓
22. 員工發展
23. 防止童工及強制勞工

● 營運

24. 客戶滿意度
25. 客戶服務質素及投訴處理
26. 客戶健康與安全
27. 遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規
28. 知識產權
29. 客戶私隱及數據保護
30. 負責任的供應鏈管理
31. 供應商公平營運規範
32. 商業道德
33. 遵守社會經濟法規

○ 社區

34. 社區參與

環境、社會及管治報告 (續)

重要性評估 (續)

持份者的主要關注議題	我們的回應	章節
循環經濟	我們致力於將循環經濟原則貫徹於營運中。透過廢物處理政策，我們將有害廢物與無害廢物進行分類，以確保妥善處理。我們已設定明確目標，致力降低垃圾掩埋強度；並計劃於二零三零年，將所有包裝組合過渡為可再生、可重複使用、可回收或可堆肥的材質，藉此促進資源效率與循環經濟。	綠色生產－廢物管理
自然相關風險及機會管理	我們認識到管理自然相關風險對於保障業務營運及環境的重要性。我們的生產設施均選址於距離住宅區及農業區有安全距離之處，並已安裝廢氣收集與淨化系統，以將對環境的影響降至最低。此外，我們的業務應急計劃針對極端天氣所帶來的突發物理風險，並指派專人監控天氣警報及協調安全措施。這些措施有助於我們提升營運韌性，並把握低碳轉型中的機遇。	綠色生產－排放管理& 綠色生產－氣候風險防備
防止童工及強制勞工	我們的童工政策及強迫勞動政策制定了明確的指導方針，以防止在招聘過程中的剝削行為。我們嚴格核驗身份證明文件，以確保符合最低年齡要求。若發現童工情況，我們將立即採取補救措施，包括將未成年人士安全送返其家庭，並提供必要的支援。我們亦保障員工的就業、辭職及遷徙自由，員工手冊更明確闡述工會在維護勞工權利方面的作用。透過這些措施，我們致力於提供符合道德且有尊嚴的工作機會。	負責任僱傭－僱傭條件

環境、社會及管治報告 (續)

可持續營運

卡森致力於為本集團及其持份者(包括客戶、供應商和當地社區)謀求最大利益。這項承諾體現於我們持續提升產品質素，並推動公平、透明與高效供應鏈的努力之中。

我們通過全面的品質管理系統展現交付高品質產品的能力，並以健全的供應商篩選與管理框架為支持，強化供應鏈韌性。在營運的每個環節(從原料採購、生產、物流、服務交付到社區參與)我們致力為持份者與營運所在社區創造共享價值。

本集團秉持環境責任、社會和諧及健全管治的原則，致力推動長期可持續發展。

提升客戶滿意度

卡森十分重視產品質素及客戶滿意度。本集團致力於提供符合高質量標準的軟體傢俱產品及優質的客戶服務。卡森每年進行客戶滿意度調查，以評估產品質素、交貨時效及客戶服務等關鍵績效指標。為獲得全面且具代表性的評估，本集團保持至少80%的調查回覆率。

於報告期內，本集團概不知悉有任何不遵守健康及產品安全、廣告及標示相關法律及法規的行為或任何與我們的產品與服務相關的修正行為。

為提升服務質素，本集團已建立完善的客戶反饋機制，系統性地收集及評估客戶意見。反饋意見透過多種渠道收集，包括面對面會談、線上調查、電郵及電話溝通。任何於日常互動中發現的投訴或建議，均會妥善記錄並存檔，隨後轉交相關部門跟進處理。品質控管部門負責針對所提出的問題制定並實施改善措施。於報告期內，我們並未收到任何與產品或服務相關的投訴。

本集團重視所有反饋意見並將其視為持續改進的機會。透過強調透明度、問責制及及時解決問題，我們致力維持高標準的客戶滿意度與品質保證。

品質管理系統

軟體傢俱產品方面，本集團已執行獲得ISO 9001:2015國際標準認證的品質管理系統。此認證表明本集團在產品安全、耐用性及客戶滿意度等方面達成可量化目標的承諾。

產品生命週期：



環境、社會及管治報告 (續)

可持續營運 (續)

提升客戶滿意度 (續)

品質管理系統 (續)

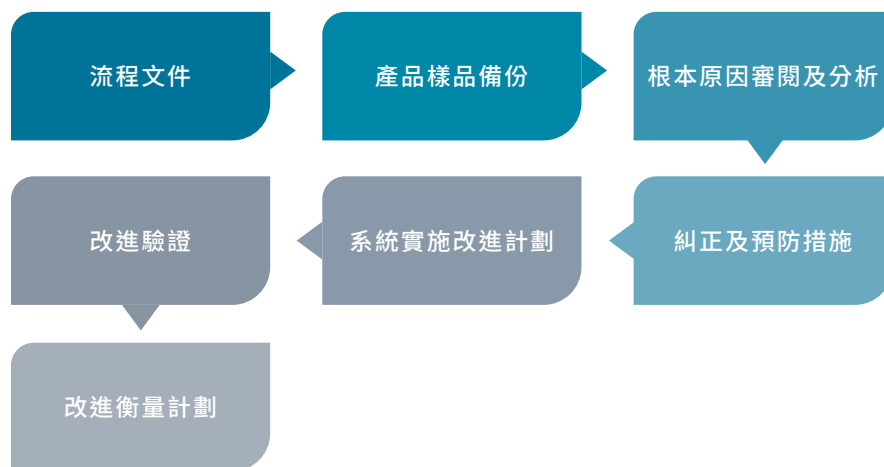
卡森以ISO 9001:2015作為指導框架確立了我們的品質目標，確保與本集團整體業務方向保持一致。我們定期審閱該等目標，以確認其持續的相關性與有效性。ISO 9001:2015認證證明本集團已建立系統化流程，能持續提供高質量產品。

從設計、原料採購到生產及裝運的整個產品生命週期中，本集團均維持嚴格的質量標準及控制。由部門經理領導的品質控管部門負責貫穿產品開發、設計、生產及裝運流程的端到端質量控制。該職能由15名專業質檢人員組成，其中3至4名人員負責進料檢驗，6名人員監控生產流程與半成品檢驗，2至3名人員執行成品檢驗，另有2至3名人員進行質量綜合評估。此外，技術開發、縫紉、成品生產、基層管理及督導團隊人員亦積極參與品質保證流程。

於產品設計階段，我們會識別潛在安全風險並實施預防措施，同時考量終端用戶需求。該等安全風險預防措施符合中華人民共和國輕工行業標準（軟體傢俱沙發）及ISO 9001質量管理框架。技術部及品質控管部負責人共同負責確保該等措施有效落實。

本集團經驗豐富的品質控管團隊依據既定品質規範定期對原料、半成品及成品進行檢驗。檢驗標準涵蓋強度、耐用性、美觀度及產品安全性等關鍵參數。

在生產階段，我們實施定期設備維護以確保運作可靠性與生產一致性。倘發現缺陷，本集團遵循其改善控管程序與不合格產品控管程序，以查明根本原因、制定糾正措施並及時處理問題。相關程序與指引如下：



環境、社會及管治報告 (續)

可持續營運 (續)

提升客戶滿意度 (續)

品質管理系統 (續)

此外，本集團為其產品提供一年的保修期，此舉不僅彰顯我們對產品性能的信心，更體現我們對客戶滿意度的堅定承諾。此項保修政策彰顯本集團以客戶為核心的經營理念及對品質的堅持。整個流程均受總經理監督並定期審查，以確保持續改進並恪守本集團的高標準規範。

於報告期內，概無售出或付運產品因安全及健康理由而須予回收。

知識產權及隱私保護

本集團深知尊重知識產權對維護持份者信任的重要性。為保障專有資料，本集團已全面實施有效的政策與管控措施。

我們的商標管理規範規定了正確使用公司商標的指引。於使用新商標之前，必須獲得本公司法律部門的批准。

我們的員工手冊亦強調保密規定。客戶或合作夥伴提供的樣品生產細節及財務數據需要事先徵得同意方可披露。此外，本集團遵守所有適用於我們營運的知識產權法律法規，包括中華人民共和國專利法及商標法。

於報告期內，本集團並無涉及任何與我們的產品／服務相關的知識產權侵權訴訟或違規行為。

本集團持續致力於透過嚴格的知識產權管理實踐道德經營，並保障持份者的利益。透過持續的培訓與宣傳項目，協助員工理解其遵循既定規範的職責，從而支持維持高標準的企業治理。

供應鏈管理

卡森致力於在整個供應鏈中採取負責任及可持續實踐。在與供應商維持長期合作關係時，我們積極鼓勵供應商提升品質標準、增強社會責任意識及管理標準。

強健的供應鏈管理對確保產品質素穩定、運營效率及創造可持續價值至關重要。於選擇合作夥伴時，我們十分重視供應商的誠信、研發能力、價格競爭力、產品可靠程度及質素。供應鏈管理由採購中心定期進行審閱。

於報告期內，我們與126家主要來自本地社區的供應商合作並進行採購。該本地化採購策略旨在支持地區經濟發展及創造就業機會。

環境、社會及管治報告 (續)

可持續營運 (續)

供應鏈管理 (續)

供應商篩選及評估

為建立負責任的供應鏈，我們實施了穩健的採購程序，並由採購中心負責執行及審閱。採購程序政策概述了我們在所有與供應商的互動中對公平交易及誠信的承諾。

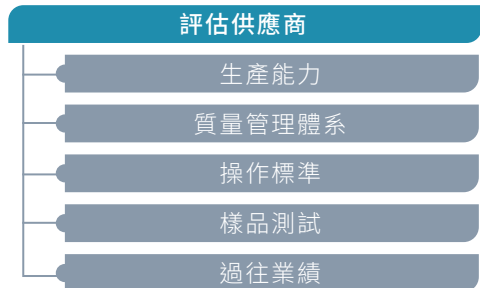
我們有一份認可供應商清單，該清單乃通過對供應商的全面評估制定。當至少兩個報價得到等價的標準，我們優先考慮獲認可質量管理標準認證的供應商。採購中心將定期審閱認可供應商清單，以確保其準確性和相關性。

我們建立適當的原料規格以確保穩定及高質量的生產。我們於整個採購過程中對供應商進行密切監控，使我們能夠迅速採取糾正及跟進行動，解決任何不合格問題。倘材料質量不符合規格，供應商可能會於認可供應商清單中被除名。

採購中心定期進行績效評估，以確保符合我們的政策並推動供應商績效的進步。所有供應商必須簽署誠信合作承諾書以申明彼等對商業道德的承諾。

社會責任標準：我們的評估流程包含對供應商勞工實踐的評估，包括薪酬公平性、安全生產條件以及人權標準的遵守情況。我們優先選擇於彼等之員工中推行多元化及包容性的供應商。

透過將該等ESG要素納入供應商篩選及評估過程中，我們致力於強化可持續發展的承諾，優化供應商關係，並積極為我們經營所在社區創造價值。



環境、社會及管治報告 (續)

可持續營運 (續)

秉持最高商業道德

我們認識到良好的治理及道德的商業行為對保持與持份者的信任至關重要。本集團嚴格遵守有關反貪污的適用法律及法規，包括但不限於香港《防止賄賂條例》。

於報告期內，我們概不知悉在賄賂、勒索、欺詐及洗錢方面有任何重大不遵守法律及法規事宜，且概無針對本集團或其僱員的已審結貪污訴訟案件。

卡森對反貪腐、反賄賂及反欺詐概述中所有形式的腐敗、賄賂或欺詐採取零容忍政策。我們制定員工手冊為僱員提供一系列指導方針，例如利益衝突、保護機密資料、接受或提供禮品、款待或疏通款。此外，所有僱員必須簽署誠信承諾書，申明彼等對堅持高標準廉潔並遵守所有適用法律法規的承諾。

我們進行定期培訓(包括研討會及講座)有助於提高僱員對廉潔相關主題的持續認識。該持續培訓加強我們的反貪污項目並有助於我們的長期廉潔營運。此外，我們還建立了監督機制以確保遵循商業道德，並由本公司的紀律檢查委員會進行監督。

舉報系統

為維持最高的道德標準，卡森制定了舉報政策及機制，促進對被認為不符合我們的反貪污條例的任何行為進行保密舉報。

僱員及外部持份者均可通過以下渠道舉報：信件或通過我們的舉報熱線。報告可通過特定的電子郵件地址提交，反貪污人員負責及時及詳盡地調查所有舉報案件。調查遵循正式規範，以保持公正性及正當程序，確保舉報人及被舉報人在調查過程中得到公平對待。

違規行為一旦得到證實，我們會根據問題的嚴重程度採取適當的紀律處分。可能的後果包括書面警告、喪失監管職責或解僱。於報告期內，並無事件呈報。

我們通過公開的投訴渠道促進僱員及合作夥伴提高透明度及責任感，從而加強我們的管治框架，並加強我們對誠信營運的承諾。我們的目標是培養誠信至上的文化。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任僱傭

在卡森，專業及經驗豐富的僱員團隊是我們最寶貴的資產及成功的推動力。我們致力打造一個充滿活力及吸引力的工作場所，為僱員提供優厚的工作發展機會，並確保僱員感受到彼等貢獻得到珍視。卡森堅定承諾培養人力資源政策中以人為本的文化。

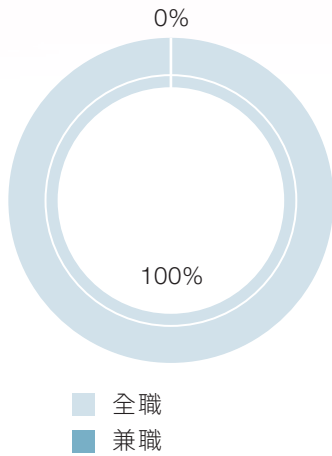
於報告期內，概無與中國及香港相關法律及法規（其中包括中國勞動法及勞動合同法以及香港法例第57章《僱傭條例》）有關的重大違規事件。主要合規領域包括公平薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇以及童工及強迫勞工。

截至二零二五年十二月三十一日，僱員總數為176名。我們按不同類型劃分的僱員總數及流失率的資料如下：

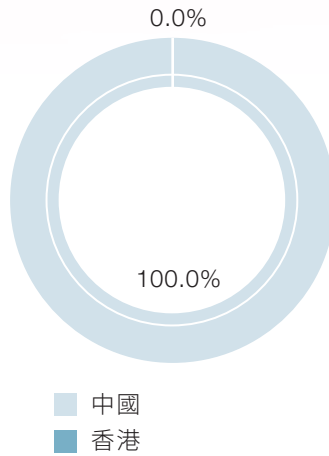
僱員資料	二零二五年	二零二四年
僱員總數	176	195
按僱傭類別劃分		
全職	176	189
兼職	0	6
按僱傭類型劃分		
一般員工	141	109
管理層／主管	19	60
高級管理層	16	26
按年齡組別劃分		
30歲以下	36	6
30歲至50歲	114	128
50歲以上	26	61
按性別劃分		
男性	112	117
女性	64	78
按地區劃分		
中國	169	189
香港	7	6

環境、社會及管治報告 (續) 負責任僱傭 (續)

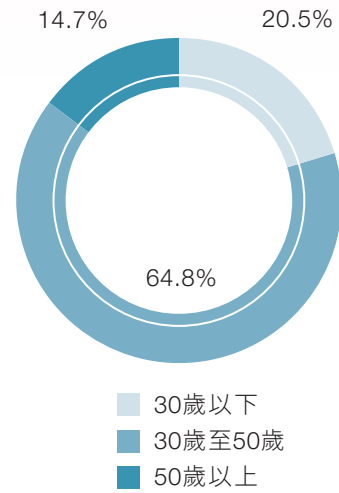
按僱傭類型劃分的
僱員總數



按地區劃分的
僱員總數



按年齡組別劃分的
僱員總數



於報告期內，僱員的整體流失率為18.18%。

流失率	二零二五年	二零二四年
僱員流失率¹	18.18%	50.26%
按年齡組別劃分		
30歲以下	19.44%	116.67%
30歲至50歲	21.93%	41.41%
50歲以上	0.00%	62.30%
按性別劃分		
男性	15.18%	46.15%
女性	23.44%	56.41%
按地區劃分		
中國	18.93%	51.85%
香港	0.00%	0.00%

¹ 流失率乃使用以下公式計算：

$$\text{流失率} = \frac{\text{於本財政年度離職的僱員總數}}{\text{截至本財政年度末的僱員總數}} \times 100\%$$

環境、社會及管治報告 (續)

負責任僱傭 (續)

僱傭條件

卡森深諳，員工是成功的基石。本集團致力打造一個公平、包容的工作環境，讓僱員感受到重視，與公司共同進步。我們的人力資源政策及員工手冊為僱傭管理提供了結構性框架，推動僱傭實踐不斷提升。

為吸引及挽留人才，本集團提供具有競爭力的薪酬及福利待遇，其中包括基本工資、酌情花紅、醫療保險及住房、餐飲及交通補貼。除法定假日外，僱員亦有權享有各種有薪假期，如婚假、生育假、恩恤假及探親假。

展望未來，本集團將繼續通過員工參與及反饋，並對標新興的全球最佳實踐，以完善我們的價值主張，從而進一步提升僱員體驗。

公平僱傭

本集團實施一套公平透明的僱傭系統，該系統基於僱員的表現、貢獻及能力給予認可及獎勵，確保所有用人決策都是擇優錄取、一視同仁。我們將每年進行績效考核，以評估僱員表現，表現優異者可享有酌情花紅或增薪獎勵。

我們制定了明確的招聘及晉升程序文件，確保有關決定乃基於與該職位相關的因素，包括資歷、能力及相關經驗。在資歷與外聘人員相當的情況下，我們優先考慮晉升內部候選者。此外，本集團還簽署了「經濟責任評估協議」，以進一步強化問責制及績效管理。

多元化、平等及包容性

作為提供平等機會的僱主，卡森致力營造一個包容的工作環境，讓所有僱員能夠得到重視、尊重及支持。正如員工手冊所列明，本集團對任何形式的歧視、不公待遇及騷擾採取零容忍態度。本集團尊重及包容來自不同背景的人士。

員工手冊特別強調婦女福利及權利，包括為懷孕僱員及哺乳期女士提供彈性工時及適切支持等特別安排。

為所有僱員營造一個互相尊重、平等及充實的環境是卡森長期成功和更廣泛社會責任目標不可或缺的一部分。

勞工準則

本集團認為，尊重所有僱員的權力至關重要。卡森參考國際玩具業總會、中國《禁止使用童工規定》及《未成年工特殊保護規定》設立的標準。此外，我們於整個營運及供應鏈中實施穩健的政策及控制措施，以防止剝削行為。我們定期與供應商保持聯繫以強調我們對童工及強制勞工零容忍的態度。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任僱傭 (續)

僱傭條件 (續)

勞工準則 (續)

我們的童工政策對在招聘過程中防止使用童工提供明確指導方針。我們全面篩選程序核實身份證明文件，確保全面遵守每個職位的最低僱傭年齡。所有求職者都應提交有效身份證件，以核實彼等的年齡及在當地工作的合法資格。本集團禁止16歲至18歲的青年職工從事健康及安全風險較高的工作，且彼等須接受額外的常規健康檢查。

為保護僱員的勞工權利，我們亦通過持續審閱保持警惕，並將根據政策及時應對任何問題。倘發現童工，我們將根據政策立即採取補救行動，包括護送彼等回家並給予彼等任何必要的教育及醫療支持。於報告期內，概無報告與童工及強制勞工有關的事件。

除童工外，卡森嚴禁任何形式的強制勞工（包括監獄勞工、契約勞工、抵債勞工及奴役勞工）。僱員有權向彼等的主管報告任何有關強制勞工的疑慮。如我們的強制勞工政策所訂明，我們保證員工的自由及權利，包括受僱、辭職、行動及不超時工作的自由。此外，員工手冊明確規定勞動權利受到保護，並強調工會在監督及促進權利方面的作用。

通過保障每個人的自由同意權利，我們致力於透過提供符合道德及尊重的工作機會建立信任，讓人能夠充分發揮潛能。

工作環境的安全及健康

職業健康及安全（「**職安健**」）是我們於卡森的首要任務。我們堅定地致力於在所有業務活動中提供安全及健康的工作環境。為此，我們推行了完善的職安健管理系統，該系統符合《中華人民共和國職業病防治法》以及香港法例第509章《職業安全及健康條例》等相關法規。此外，我們已制定應變計劃以有效管理工作場所的風險。

於報告期內，概無報告不遵守有關提供安全工作環境或保護免受危害的事件。於二零二二年至二零二五年，關鍵績效指標保持良好，因工傷損失工作日數為零，亦無因工亡事件。

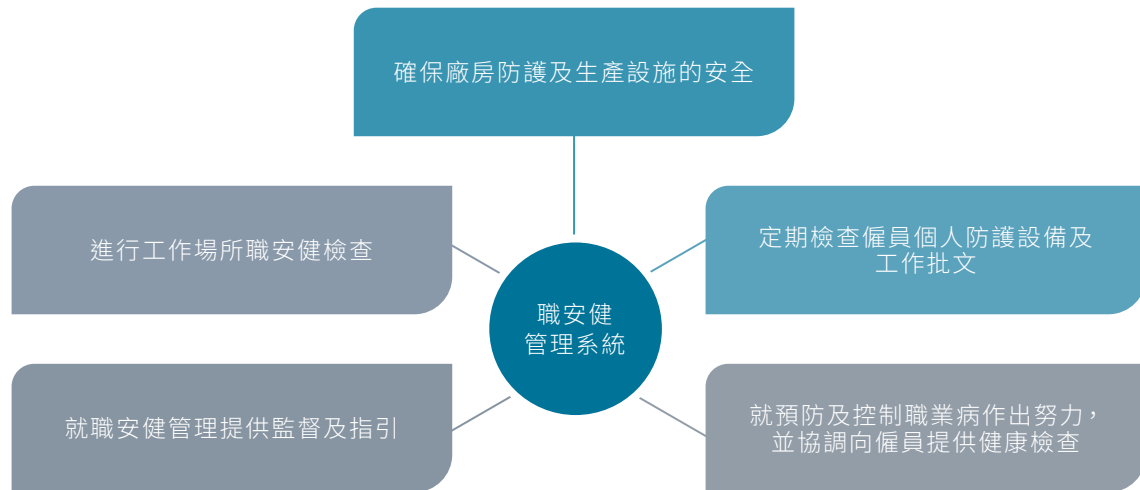
環境、社會及管治報告 (續)

負責任僱傭 (續)

工作環境的安全及健康 (續)

職安健管理系統

卡森堅持嚴格的職安健管理系統，旨在保護僱員的健康。該系統概括我們實現持續改進的目標、框架及管治原則，加強我們的職安健管理，旨在通過嚴格監督減少事故的數量。我們鼓勵僱員通過投訴及建議處理表格來表達彼等對職安健的關注或建議，我們將審閱及考慮彼等意見，並採取糾正措施 (如需要)。職安健管理系統包含一套措施，強調以下主要內容：



本集團致力於提升職安健表現，其中一項重要內容為通過職安健委員會定期進行職安健工作的自評，該委員會負責監督合規監察及評估。

我們採用各種績效指標追蹤環保、健康及安全標準的執行情況，其噪音水平、廢水排放及廢氣排放均符合國家對工業運營的相關規定，所有固體廢物均按照適用法規進行妥善處理，防止堆積。此外，安全事故發生率保持在較低水平，過去一年概無報告火災、重傷或重大傷亡事故，消防安全事故發生率及一般事故發生率亦保持在低於目標的水平。最重要的是，概無有關僱員職業病的報告。本集團通過在該等重要職安健指標方面保持穩健的合規，持續改善職工的環境及安全保護。

秉持「安全第一，預防第一」的原則，卡森確保所有僱員每年參與職安健培訓，增強彼等對安全職責及標準的意識。我們認為，每個人都應對保護自身及同事負責。於二零二五年，我們聚焦於預防職安健事故的實踐，實現零事故目標，兌現我們不斷改善職安健表現的承諾。此外，我們每年進行火災演習幫助僱員鍛煉火災逃生及應急技能，培養發生火災時的團隊合作意識。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任僱傭 (續)

工作環境的安全及健康 (續)

職安健管理系統 (續)

為維護安全可靠的工作環境，我們確保所有僱員均根據崗位要求配備適當的個人防護設備，如暴露於高噪音環境中的職工需要佩戴耳塞及耳罩，而焊工則配備面罩、防靜電鞋、防護衣及焊接手套。

卡森就正確使用個人防護設備進行定期檢查並提供培訓。此外，由於我們使用若干化學品，專門的預防處理措施以及急救程序必不可少，本集團時刻配有受過訓練的急救人員及急救藥物。本集團亦實施化學品安全應變計劃，該計劃概述發生潛在化學事故時應遵循的急救程序。

我們為暴露於化學品的僱員提供年度健康檢查，使我們能夠主動發現並解決任何潛在問題。倘若發現任何異常狀況，我們將採取臨時調崗等適當措施，及時認真地管理有關情況。

本集團設有一套全面目標，為其職安健表現提供指引。主要環保目標包括確保營運過程中的噪音水平、廢水排放及廢氣排放符合所有適用的監管標準。另一重要目標是遵照相關法規妥善處理所有固體廢物。安全方面，我們將防止發生火災事故及工傷事故視為首要任務。一般事故的目標為控制在每年兩起或以下。此外，通過在健康及安全方面的持續投入消除職業病這一基本戰略目標體現了本集團對職工健康的承諾。我們進行定期表現評估，以追蹤重要職安健目標，解決環保、事故預防及疾病控制等方面的問題。

環境、社會及管治報告 (續)

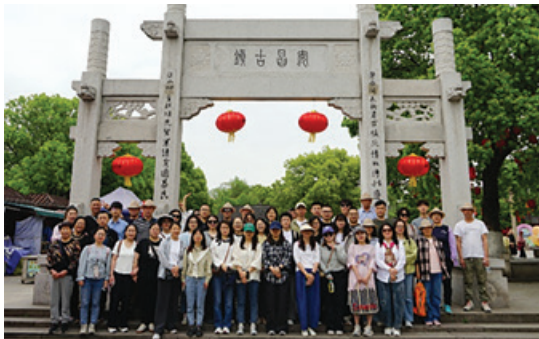
負責任僱傭 (續)

工作環境的安全及健康 (續)

工作與生活平衡

於卡森，我們將員工保持健康工作與生活平衡放在首位。我們的政策旨在盡量減少過度加班，確保任何超出標準時數的工作均須獲得管理層事先批准。

於報告期內，本集團組織了員工福利活動，旨在促進工作與生活平衡、個人身心健康及團隊凝聚力。於二零二五年六月十八日，員工參加了插花工作坊，該活動提供了一個在日常工作之餘進行創意表達、紓緩壓力及社交互動的機會。此類活動有助於培養積極、包容的職場文化，增強員工歸屬感。



於二零二五年四月二十三日，本集團組織了員工春遊活動，作為其員工福利計劃的一部分。此次活動為員工提供了一個放鬆身心、參與戶外及文化體驗，以及在職場以外的非正式環境內與同事互動的機會。透過此類活動，本集團旨在促進員工的身心健康，加強團隊凝聚力，並培養包容、積極的企業文化。

此外，作為員工關懷計劃的一部分，卡森舉辦了三八國際婦女節活動。活動包括組織團體互動及文化參觀，讓員工有機會獲得集體體驗，增進溝通，並強化團隊之間的互動。卡森重視培養共融的企業文化，並透過精心安排的員工計劃鼓勵員工積極參與。



本集團營造充滿活力的工作場所文化，重視社區參與及員工福祉。透過持續優先推動該等工作，本集團力求營造一個可持續且包容的工作環境，支持員工的長期發展、提升員工參與感與工作滿意度。

環境、社會及管治報告 (續)

負責任僱傭 (續)

培訓及發展

卡森意識到，僱員發展對本集團的長期成功至關重要，擁有一支技能精湛且能力出眾的員工隊伍，方使我們能夠順應變化。我們制定了年度培訓計劃，包括入職培訓、技術培訓及在職培訓。該計劃為滿足員工特定需求量身打造，並與僱員職位相匹配，以為公司目標及個人目標提供支持。培訓主題包括採購管理、質量管理、數字化舉措以及預防職安健事故。

本集團的晉升通道框架透過定期績效評核對僱員職業發展給予公平透明的獎勵。表現優異的員工可透過晉升、薪酬調整及額外福利獲得認可。

培訓及發展政策提供結構性框架以便本集團的培訓管理有效落地。除強制性培訓計劃外，本集團向僱員提供學習卡票，以供彼等自行選擇最適合自身發展需求的課程。本集團可為達到令人滿意出席率及完課率的僱員補償外部培訓課程的費用，作為對我們內部培訓課程的補充。為支持持續改進，我們於培訓後收集反饋，以評估培訓效果並識別改進空間。

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱員的培訓概況如下：

培訓概況	二零二五年		二零二四年	
	培訓員工人數 (百分比)	平均培訓時數 (小時)	培訓員工人數 (百分比)	平均培訓時數 (小時)
僱員培訓	7 (3.98%)	0.04	43 (22.05%)	0.19
按僱傭類型劃分				
一般員工	7 (4.96%)	0.05	20 (18.35%)	0.16
管理層／主管	0 (0.00%)	0.00	15 (25.00%)	0.20
高級管理層	0 (0.00%)	0.00	8 (30.77%)	0.31
按性別劃分				
男性	5 (4.46%)	0.04	32 (27.35%)	0.21
女性	2 (3.13%)	0.03	11 (14.10%)	0.15

環境、社會及管治報告 (續)

負責任僱傭 (續)

培訓及發展 (續)

於二零二五年，本集團的培訓計劃專注於提高不同管理及營運領域員工的技能和能力。該等計劃旨在為僱員提供所需的實用知識和工具，以便有效履行彼等各自的職責。通過促進持續學習與專業發展，本集團營造了成長與適應的文化氛圍，確保員工能夠為應對行業不斷變化的需求作好準備。年內進行的培訓課程詳情如下：

前線主管的日常管理技能提升

全面品質管理：生產前、生產中及生產後的品控

通過信息科技與智能強化倉儲管理

採購成本控制與實際案例談判的實務訓練

實務財務管理課程

卓越的PMC：靈活的生產計劃與精準的物料控制

精益的6S與可視化管理

環境、社會及管治報告（續）

社區參與

本集團致力於履行企業社會責任，通過負責任的商業實踐以及慈善活動為經營所在社區創造共享價值。以履行環境責任、實現社會和諧及穩健管治的企業目標為指引，本集團力求促進企業的長期可持續發展。

社區活動



於二零二五年九月九日，作為社區投入舉措的一部分，本集團組織了一項文明志願者服務活動。該活動共有16名員工以志願者身份參與，為社區成員提供現場指引及協助，助力促進公民價值及文化意識。此類活動有助於本集團落實社區參與工作，並構成其志願者服務表現指標的一部分，體現了本集團對負責任企業公民及積極社會影響的承諾。

此外，我們將華豐村一棟先前閒置的公共建築改造為智能閱讀室，並配備現代化閱讀設備，引起居民的濃厚興趣。此項目以促進「精神文明」建設為主題，旨在提升社區的閱讀體驗，推動讀書文化。二十多年來，本集團攜手華豐村，共同促進經濟、文化、教育、科技和生態發展，不僅助力鄉村振興，亦為本集團的高質量及可持續發展提供支持。



於二零二五年五月十七日，本集團與山東工程職業大學及亞歐大學（柬埔寨）合作，共同創立班•墨學院（柬埔寨），提供職業技能及中文語言培訓，以賦能當地社區，彰顯其對可持續社會影響及社區發展的承諾。

環境、社會及管治報告 (續)

社區參與 (續)

通過戰略投資支援一帶一路倡議

卡森已將其戰略定位為中國一帶一路倡議下經濟區的運營商，指引本集團的長期發展戰略。依循這一方向，本集團致力於開發柬埔寨等一帶一路沿線國家的市場，重點關注能源及基礎設施項目。

本集團旨在通過建設及運營海外經濟區促進創造就業機會、提高技能發展以及助力當地企業增長。該等舉措旨在促進盟國的穩定及包容性發展，從而作出有意義的社會經濟貢獻。

此外，該等經濟區的發展有望通過對運輸、物流及數字基礎設施的投資，加強跨境連通性，從而加強區域聯繫並促進更緊密的經濟合作。

綠色生產

卡森堅守「綠色製造、環保先鋒」的使命，知曉環保對長期發展的重要性。我們作為一家軟體傢俱製造商，致力於通過優化生產工序減少排放，提高生產效率。本集團實施多項綠色生產策略，以減輕對環境的影響。

一項重要舉措包括在噴膠車間安裝移動式集風罩。該系統可有效收集大氣污染物，有關大氣污染物將於排入大氣前透過離子淨化設備處理。此外，我們的油煙產生的廢氣將於排放前透過煙氣淨化設備處理。

該等舉措表明我們堅守對負責任環保實踐的承諾，突顯了我們為減少生態足跡所做的努力。

於報告期內，本集團概不知悉任何有關廢氣及溫室氣體排放、排放到水及土地的排污、廢棄物的產生以及資源使用的重大不合規(其中包括《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國大氣污染防治法》)。此外，本集團概不知悉有關尋找滿足我們營運需求水源方面的任何問題。

環境、社會及管治報告 (續)

綠色生產 (續)

排放管理

在我們生產傢俱的過程中，廢氣排放不可避免。本集團廢氣污染物的主要來源包括噴膠車間以及員工餐廳及車輛的油煙。為此，我們已制定廢氣排放控制政策並實施多項措施，將污染廢氣從生產設備引流至集中淨化系統以便處理。

我們已採取具體措施減輕廢氣排放的影響。我們的噴膠車間位於指定區域的戰略性位置，確保與住宅及農業區至少保持50米的距離。此外，我們安裝額外通風裝置以改善空氣流通，最大限度地降低車間內的廢氣濃度。

為維持我們的高標準，我們對生產設備及設施進行定期檢查及維護。這一主動舉措不僅有助於防止意外的廢氣排放，也加強了我們對負責任環保實踐的投入。

通過實施該等控制措施及全面的管理廢氣排放方法，我們旨在盡量減輕與生產工序相關的環境影響，為創造更清潔、更健康的環境做出貢獻。

溫室氣體排放

本集團意識到氣候變化是我們這一時代面臨的最大挑戰之一，並認識到自身作為傢俱製造及物業發展行業的領導者，承擔著保護環境的責任，並積極致力於減少溫室氣體排放。

於二零二五年，本集團產生252噸二氧化碳當量。

在我們的溫室氣體排放中，超過78%來自範圍二排放，即購電所產生的消耗。卡森致力於透過降低電力消耗，以減少碳足跡。有關節能措施的更多資料，請參閱「資源節約」。

廢氣排放合規

我們的生產過程遵守《環境空氣質量標準》(GB3095-2012)內二級標準。噴膠程式遵守《大氣污染物綜合排放標準》(GB16297-1996)內二級標準。員工餐廳的油煙排放遵守《飲食業油煙排放標準》(GB18483-2001)。

環境、社會及管治報告 (續)


綠色生產 (續)

排放管理 (續)

溫室氣體排放 (續)

溫室氣體排放 ²	單位	二零二五年	二零二四年
範圍一 ³	噸二氧化碳當量	0	255
範圍二 ⁴	噸二氧化碳當量	250	923
範圍三 ⁵	噸二氧化碳當量	2	3
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	252	1,181
密度	噸二氧化碳當量／全職僱員人數	1.43	6.05
	噸二氧化碳當量／收入 (人民幣百萬元)	0.65	5.17

我們有關溫室氣體排放的目標

	環境目標 (以二零二一財年為基準)	溫室氣體排放	
		二零二五年	二零二四年
	於二零二五年前，範圍一及二溫室氣體絕對排放量減少35%	252 ⁶	1,181
	於二零三零年前，範圍一及二溫室氣體絕對排放量減少50%		

截至報告期，範圍一及二溫室氣體排放量較二零二一基準年減少了89.83%，提前成功實現了這兩個目標。

² 有關計算乃根據溫室氣體議定書—跨界別排放系數工具及香港交易所發佈的「如何準備環境、社會及管治報告附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引」中所載之已發佈排放系數作出。

³ 範圍一指公司車輛使用無鉛汽油及柴油所產生的直接溫室氣體排放。

⁴ 範圍二指使用購電所產生的間接溫室氣體排放。

⁵ 範圍三指廢紙處理及僱員進行商務航空差旅所產生的其他間接溫室氣體排放。

⁶ 這主要歸功於燃料消耗和電力使用量的下降，而燃料消耗和電力使用量的下降又得益於能源效率的提高和營運方式的改變，這些改變與本公司的減排目標一致。

環境、社會及管治報告 (續)

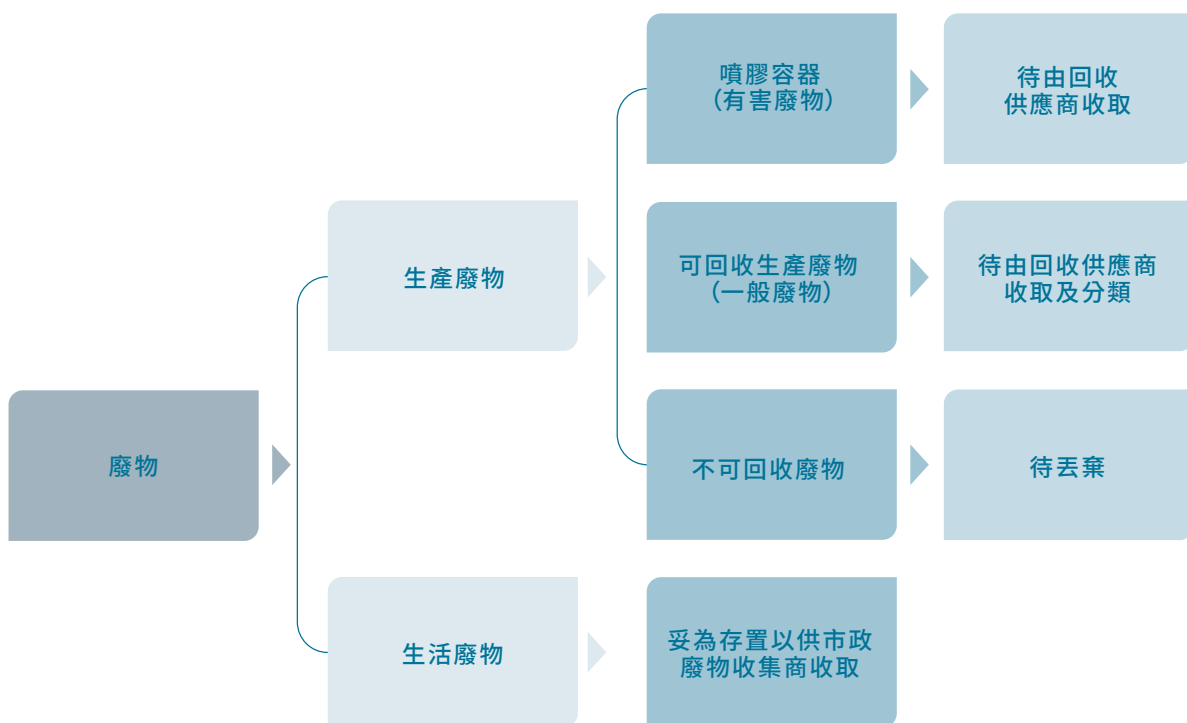
綠色生產 (續)

廢物管理

本集團透過實施健全的廢物管理系統以展示其減少廢物的承諾，為此，特制定廢物處理政策，明確各類廢物之處理與處置程序，以符合相關法律法規之要求，包括《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《浙江省固體廢物污染環境防治條例》。此舉體現本集團對負責任環境管理與長期環境可持續發展之更廣泛承諾。

本集團營運所產生的有害廢物主要為使用過的噴膠容器，而無害廢物則主要包括可回收的生產廢物及僱員產生的一般生活廢物。

卡森目標於二零二零年底，將廢物填埋強度降低15%。



傢俱生產過程中並未產生工業廢水。本集團的廢水排放主要源自廁所及餐廳產生的生活廢水。為確保符合相關法規要求，本集團已實施污水排放政策。廁所產生的廢水須經過化糞池處理，而餐廳廢水在排放前根據《污水綜合排放標準》(GB8978-1996)三級排放標準經隔油池處理方可排放。

環境、社會及管治報告 (續)

綠色生產 (續)

資源節約

在營運過程中提高員工環保意識及培養可持續發展文化是本集團的重中之重。我們的綠色辦公室政策制定了用於合理管理電力、水、紙張及車輛使用的指示及程序。

電力

- 將冷氣／暖氣維持在適中溫度
- 關閉閒置燈源及電器
- 在切實可行的情況下選用具有能源效益的燈泡
- 實踐合理使用照明
- 設計車間時，合理配置設備和照明的數量和位置，在滿足使用和照明需求的同時，降低裝機容量
- 避免設備過大和空轉
- 在車間內安裝電表
- 設計配電時，將設施靠近高負載設備，並使用低損耗、高效率的無功補償器，以降低線路損耗

紙張

- 以電子形式儲存文件
- 在切實可行的情況下使用電郵以減少使用紙張
- 盡可能地重複使用紙張或採用雙面印刷
- 推廣無紙辦公室以減少紙張使用量
- 鼓勵雙面印刷以減少資源浪費

水

- 使用後即時關閉水龍頭
- 安裝高效能的水龍頭
- 檢查水龍頭以避免滴漏

車輛

- 限制公司車隊規模
- 以更具燃料效益的車輛替代老舊車輛
- 僅於必要情況使用公司車輛

環境、社會及管治報告 (續)

綠色生產 (續)

資源節約 (續)

我們於報告期保持追蹤能源、水、包裝材料以及紙張的使用狀況，有關資料於下列表格中概述。

資源使用	單位	二零二五年	二零二四年
電力	兆瓦時	603	1,511
密度	兆瓦時／全職僱員人數	3.43	7.75
能源總量	吉焦耳	2,171	8,717
直接能源 ⁷	吉焦耳	0	3,276
間接能源 ⁸	吉焦耳	2,171	5,441
能源總量密度	吉焦耳／全職僱員人數	12.34	44.70
	吉焦耳／收入 (人民幣百萬元)	5.57	38.17
水	立方米	1,391	97,827
密度	立方米／全職僱員人數	7.90	501.68
	立方米／收入 (人民幣百萬元)	3.57	428.34
包裝材料 ⁹	噸	0	571
密度	噸／產品	0	0.04
紙張	噸	0.32	0.14
密度	噸／全職僱員人數	0.0018	0.0007
	噸／收入 (人民幣百萬元)	0.0008	0.0006

作為一家製造公司，我們於生產過程中消耗了大量包裝材料 (主要為紙箱)。我們計劃於二零二五年前轉為完全可再生、可重複使用、可回收或可堆肥包裝。

⁷ 直接能源使用包括公司車輛的燃料消耗 (汽油及柴油)。由於會計方法仍在持續優化中，故未列出二零二五年的直接能源數據，該數據將於下個報告年度完整披露。

⁸ 間接能源消耗包括電力使用。

⁹ 其包括軟體傢俱製造業務中使用的包裝材料。由於會計方法仍在持續優化中，故未列出二零二五年的包裝材料數據，該數據將於下個報告年度完整披露。

環境、社會及管治報告 (續)

綠色生產 (續)

資源節約 (續)

我們有關節能節水的目標

環境目標 (以二零二一財年為基準)		密度	
		二零二五年	二零二零年
節能 於二零二五年前，能源密度減少13%	吉焦耳／全職僱員人數	0	35.16
	吉焦耳／收入 (人民幣百萬元)	0	27.28
節水 於二零二五年前，用水密度減少10%	吉焦耳／全職僱員人數	7.90	527.21
	吉焦耳／收入 (人民幣百萬元)	3.57	409.04



此外，卡森已設立以下中長期資源節約目標：

於二零三零年前：

1. 較二零二零基準年，能源密度減少38%。
2. 較二零二零基準年，用水密度減少25%。

為達成上述能源與用水效益目標所採取的措施載於「綠色生產－資源節約」一節，內容包括節電措施、節水做法及營運管控。

環境、社會及管治報告 (續)

綠色生產 (續)

氣候風險防備

我們當前經歷的氣候變化的快速演變源於前所未有的溫室氣體排放水平。由於人為導致的氣候變化預計將造成極端天氣事件更加頻繁及嚴重，因此我們已採取積極措施以增強對氣候影響的抵禦能力。本集團若干運營地點可能面臨極端天氣造成的嚴重物理風險，洪水及颶風等事件可能會嚴重危及僱員安全，並擾亂我們的工作。有鑑於此，我們已制定一項業務應急計劃，以盡量減少不利影響。我們已指派專責人士密切留意當局發佈的天氣警告，並與僱員就安全安排保持密切溝通。該計劃亦概述惡劣天氣期間如何正確處理化學品，以遏制潛在洩漏所帶來的危害。

為配合中國政府的「雙碳目標」，即於二零三零年前二氧化碳排放達峰，並於二零六零年前實現碳中和，本集團了解減少碳排放對限制全球氣溫上升的重要性。我們已以二零二一年為基準年設定碳減量目標，旨在於二零二五年前及二零三零年前將範圍一及二溫室氣體絕對排放量較基準水平分別削減35%及50%。有效管理用電對減少碳足跡至關重要。為牽頭制定並實施節能措施，我們建立能源管理領導小組及能源節約部。

環境、社會及管治報告（續）

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引

香港交易所《環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標》		解釋／參考章節
層面A：環境		
A1 排放物	<p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p> <p>註：</p> <p>廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。</p> <p>溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。</p> <p>有害廢棄物指國家規例所界定者。</p>	綠色生產
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	綠色生產－排放管理
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綠色生產－廢物管理
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色生產－排放管理、廢物管理

環境、社會及管治報告（續）

香港交易所《環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標》		解釋／參考章節
層面A：環境		
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色生產－廢物管理
A2資源使用	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 註： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	綠色生產
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綠色生產－資源節約
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	
A3環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	綠色生產
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	

環境、社會及管治報告 (續)

香港交易所《環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標》		解釋／參考章節
層面B：社會		
B1僱傭	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	負責任僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	
B2健康與安全	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	負責任僱傭－工作環境的安全及健康
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	

環境、社會及管治報告 (續)

香港交易所《環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標》		解釋／參考章節
層面B：社會		
B3發展及培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	負責任僱傭－培訓及發展
	註： 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	
B4勞工準則	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	負責任僱傭－僱傭條件
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	

環境、社會及管治報告 (續)

香港交易所《環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標》		解釋／參考章節
層面B：社會		
B5供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	可持續營運－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	

環境、社會及管治報告（續）

香港交易所《環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標》

解釋／參考章節

層面B：社會

B6產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	可持續營運—提升客戶滿意度
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	

環境、社會及管治報告 (續)

香港交易所《環境、社會及管治報告指引一般披露及關鍵績效指標》		解釋／參考章節
層面B：社會		
B7反貪污	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	可持續營運—秉持最高商業道德
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	
B8社區投資	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區參與
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	

管治

19. 發行人須披露有關以下方面的資料：

- (a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言,發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊:
- 環境、社會及管治
- (i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略;
 - (ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率;
 - (iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中,如何考慮氣候相關風險和機遇,包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估;
 - (iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段),包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段);及
- (b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色,包括以下資訊:
- (i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督;及
 - (ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇;如有,這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。



披露要求

解釋／參考章節

策略

氣候相關風險和機遇

20. 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：
- 綠色生產—氣候風險防備
- (a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；
 - (b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；
 - (c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及
 - (d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。

業務模式和價值鏈

21. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：
- 關於本報告—本報告的範圍
- (a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及
 - (b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。

環境、社會及管治報告 (續)

披露要求	解釋／參考章節
策略和決策	
22. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：	綠色生產
(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：	綠色生產
(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；	綠色生產—氣候風險防備
(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；	綠色生產
(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；	綠色生產—排放管理
(iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及	綠色生產—資源節約
(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	綠色生產
23. 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	綠色生產—氣候風險防備

環境、社會及管治報告 (續)

披露要求	解釋／參考章節
財務狀況、財務表現及現金流量	綠色生產－氣候風險防備
當前財務影響	
24. 發行人須披露以下定性和量化資料：	
(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及	
(b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	
預期財務影響	綠色生產－氣候風險防備
25. 發行人須披露以下定性和量化資料：	
(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化：	
(i) 其投資及處置計劃；及	
(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及	
(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	

氣候韌性

26. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：
- 綠色生產－氣候風險防備
- (a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：
 - (i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響（如有），包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；
 - (ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及
 - (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；
 - (b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：
 - (i) 使用的輸入數據，包括：
 - (ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及
 - (iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。

環境、社會及管治報告 (續)

披露要求	解釋／參考章節
風險管理	
27. 發行人須披露以下資訊：	
(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：	環境、社會及管治
(i) 發行人使用的輸入資料及參數 (例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；	環境、社會及管治—環境、社會及管治風險管理
(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；	
(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度 (例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；	
(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；	重要性評估
(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及	環境、社會及管治—環境、社會及管治風險管理
(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；	
(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程 (包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及	
(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	

指標及目標

溫室氣體排放

28. 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示),並分為:
- (a) 範圍1溫室氣體排放;
 - (b) 範圍2溫室氣體排放;及
 - (c) 範圍3溫室氣體排放。
29. 發行人須:
- (a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求,否則發行人須根據《溫室氣體核算體系:企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放;
 - (b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法,包括:
 - (i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設;
 - (ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放;及
 - (iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因;
 - (c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放,披露其以地域為基準的範圍2 溫室氣體排放,並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊;及
 - (d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放,根據《溫室氣體核算體系:企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。

環境、社會及管治報告 (續)

披露要求	解釋／參考章節
氣候相關轉型風險	綠色生產－氣候風險防備
30. 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	
氣候相關物理風險	
31. 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	
氣候相關機遇	
32. 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	
資本運用	
33. 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	
內部碳定價	
34. 發行人須披露如下：	
(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及	
(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	
或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	
薪酬	
35. 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	環境、社會及管治管理

環境、社會及管治報告 (續)

披露要求

解釋／參考章節

行業指標

36. 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。
- 綠色生產－氣候風險防備

氣候相關目標

37. 發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：
- (a) 用以設定目標的指標； 綠色生產－排放管理
- (b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）； 綠色生產－資源節約
- (c) 目標的適用範圍（例如目標是適用於發行人整個集團還是部分（如僅適用於某個業務單位或地理區域））； 關於本報告－本報告的範圍
- (d) 目標的適用期間； 綠色生產－排放管理
- (e) 衡量進度的基準期間； 綠色生產－資源節約
- (f) 階段性目標或中期目標（如有）；
- (g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及
- (h) 最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的司法承諾）如何幫助發行人設定目標。

環境、社會及管治報告（續）

披露要求	解釋／參考章節
38. 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：	
(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	綠色生產－排放管理
(b) 發行人審核目標的程序；	綠色生產－資源節約
(c) 用於監察達標進度的指標；及	
(d) 任何修訂目標的內容及原因。	
39. 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	綠色生產－排放管理
40. 就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：	
(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；	
(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；	
(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；	
(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	綠色生產－氣候風險防備

環境、社會及管治報告（續）

披露要求

解釋／參考章節

- (e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：
 - (i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；
 - (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；
 - (iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及
 - (iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素（例如，對碳抵消效果的假設）。



致：卡森國際控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審核載於第99至200頁的卡森國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、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，包括重要會計政策資料。

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則會計準則真實及公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求妥善編製。

意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。本核數師於該等準則下的責任在本核數師的報告內「核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任」一節作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的適用於公眾利益實體財務報表之審計的「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證能充足及適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據本核數師的專業判斷，關鍵審核事項為本核數師審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。本核數師在整體審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告（續）

關鍵審核事項（續）

持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業減值

請參閱綜合財務報表附註2.12、4(b)及21。

關鍵審核事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業分別約為人民幣972,969,000元、人民幣1,773,689,000元及人民幣803,020,000元，佔貴集團總資產約52.5%。

就減值評估目的而言，管理層經參照基於中國及柬埔寨當時及預期市況、進行銷售所需估計成本（包括可變銷售開支及預計完工成本）對售價作出的估計釐定持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業的可變現淨值。

本核數師將持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業的減值確認為關鍵審核事項，原因是釐定可變現淨值涉及管理層作出高度判斷。

本核數師的審核如何處理該事項

本核數師有關持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業的減值評估的審核程序包括：

- 獲取並評估管理層對識別可變現淨值可能低於其賬面值的持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業的程序，包括於估計可變現淨值時所採用的方法及輸入數據；
- 通過參考貴集團於同一項目預售單位的售價或屬相似類型、面積及地點的可資比較物業的當前市價將估計售價與近期市場交易作比較，抽樣測試管理層按當前市況估計的售價的關鍵估計因素；
- 抽樣評估直至完工將產生的未來成本；
- 經估計完工金額後將發展中物業的賬面值與相關可變現淨值作比較；
- 評估獨立專業估值師的資質、能力及客觀性，並評價值模型所用的方法技術及關鍵假設的恰當性；及
- 測試由管理層進行的減值評估的計算。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審核事項 (續)

貿易、票據及其他應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備

請參閱綜合財務報表附註2.10、4(b)、23及45.5。

關鍵審核事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的貿易、票據及其他應收款項約為人民幣1,080,875,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣111,328,000元)。

預期信貸虧損的計量要求應用重大判斷和增加複雜性，包括識別信貸質素顯著惡化的風險，以及預期信貸虧損模型中使用的假設(就單獨或集體評估的風險而言)，例如預期未來現金流量和前瞻性宏觀經濟因素。

本核數師將貿易、票據及其他應收款項預期信貸虧損的計量確認為關鍵審核事項，原因是預期信貸虧損的估計涉及管理層的重大估計及判斷。

本核數師的審核如何處理該事項

本核數師有關預期信貸虧損撥備的審核程序包括：

- 了解管理層對貿易、票據及其他應收款項的預期信貸虧損模型的評估、通過考慮過往付款記錄及賬齡資料評估其合理性、根據當前市況及經參考本核數師的行業知識及市場資料的前瞻性資料評估對過往虧損率作出的調整；
- 抽樣評估管理層對未來還款的預測及就個別預期信貸虧損項下應收款項對債務人財務狀況的理解；
- 評估管理層對其他應收款項信貸風險大幅增加的判斷；
- 抽樣測試管理層所編製的貿易及票據應收款項賬齡分析對比佐證文件的準確性；及
- 檢查預期信貸虧損撥備計算的數學準確性。

獨立核數師報告（續）

關鍵審核事項（續）

物業、廠房及設備減值

請參閱綜合財務報表附註2.21、4(b)及14。

關鍵審核事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的物業、廠房及設備約為人民幣1,341,424,000元。

對物業、廠房及設備減值的估計要求管理層行使判斷及作出估計，尤其是在評估：(1)是否發生事件或有任何跡象可能影響資產價值；(2)資產的賬面值是否有可收回金額（若為使用價值，則為基於持續使用資產而得出的未來現金流量的淨現值）作支持；及(3)於估計可收回金額（包括現金流量預測及合適的貼現率）時應用的適當主要假設方面。

本核數師將物業、廠房及設備減值的計量確認為關鍵審核事項，原因是減值估計涉及管理層的重大估計及判斷。

本核數師的審核如何處理該事項

本核數師有關物業、廠房及設備減值的審核程序包括：

- 獲取管理層確認存在減值跡象的物業、廠房及設備的程序；
- 討論於現金產生單位的物業、廠房及設備的減值跡象；
- 評估外聘估值師估計重售價值以及管理層估計使用價值所使用的方法；及
- 參考本核數師對業務的了解、歷史趨勢以及可獲得的行業資訊及市場數據，評價於編製財務預測時所採納的主要假設（包括收入及開支的預計未來增長率及貼現率）。

獨立核數師報告（續）

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二五年年報的所有資料，惟不包括綜合財務報表及本核數師就此作出的報告。

本核數師對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，而本核數師亦不就此發表任何形式的核證結論。

就本核數師審核綜合財務報表而言，本核數師的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若本核數師基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，本核數師須報告有關事實。就此，本核數師並無報告事項。

董事對綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露要求編製真實及公平的綜合財務報表，以及董事釐定就編製綜合財務報表屬必要的有關內部控制，以使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團的財務申報程序。

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任

本核數師的目標為合理核證該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有本核數師意見的核數師報告。本核數師僅向 閣下（作為整體）報告本核數師的意見，而不作其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

合理確定屬高層次的核證，惟根據香港核數準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者按該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告（續）

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

在根據香港核數準則進行審核的整個過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在各種情況下均屬適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂本核數師意見。本核數師結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 計劃及執行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。本核數師負責為集團審核目的而進行的審核工作的方向、監督及審查。本核數師對審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告 (續)

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任 (續)

本核數師與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現進行溝通,該等發現包括本核數師在審核過程中識別的內部控制的任何重大缺失。

本核數師亦向審核委員會作出聲明,表明本核數師已符合有關獨立性的相關道德要求,並與彼等溝通可能被合理認為會影響本核數師獨立性的所有關係及其他事宜,以及採取消除威脅之行動或所應用之防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中,本核數師釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項,因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中描述該等事項,除非法律或法規不允許公開披露有關事項,或在極端罕見的情況下,倘合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益,則本核數師決定不應在報告中傳達該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港特區

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二六年三月三十一日

林金峰

執業證書編號:P07822

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	5	1,110,675	1,025,691
銷售成本		(699,412)	(624,918)
毛利		411,263	400,773
其他收入	6	4,367	6,225
其他收益及虧損淨額	7	16,960	14,238
應佔聯營公司業績	17	156	1,684
銷售及分銷成本		(66,687)	(62,224)
行政開支		(224,385)	(173,474)
金融資產減值虧損撥備淨額		(9,799)	(7,515)
融資成本	8	(36,978)	(54,268)
除所得稅前溢利	9	94,897	125,439
所得稅開支	11	(23,363)	(55,755)
年內溢利		71,534	69,684
其他全面收益(包括重新分類調整)			
其後將重新分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表的匯兌(虧損)/溢利		(15,702)	2,580
年內全面收益總額		55,832	72,264
應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		34,765	63,535
—非控股股東		36,769	6,149
		71,534	69,684
應佔溢利及全面收益總額：			
—本公司擁有人		20,423	65,389
—非控股股東		35,409	6,875
		55,832	72,264
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)			
基本	13	2.08分	4.40分
攤薄		1.74分	3.39分

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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,341,424	1,073,694
使用權資產	15	112,936	137,058
投資物業	16	8,534	9,190
於聯營公司的權益	17	25,234	25,078
無形資產	18	125	18
透過損益按公平值計量之金融資產	19	-	20,389
收購永久業權土地的預付款項	20	126,518	129,391
收購物業、廠房及設備的預付款項		41,446	10,780
持作發展或出售土地	21	102,948	674,585
遞延稅項資產	33	66,219	76,313
		1,825,384	2,156,496
流動資產			
存貨	22	88,073	68,654
待出售發展中物業	21	1,773,689	1,773,645
持作出售物業	21	803,020	850,485
持作發展或出售土地	21	870,021	-
貿易、票據及其他應收款項	23	1,080,875	1,070,378
預付所得稅	24	20,493	20,915
預付土地增值稅	25	6,689	6,672
已抵押銀行存款	26	-	40,000
物業發展業務的受限制銀行存款	26	1,347	3,684
現金及現金等值項目	26	291,829	301,685
		4,936,036	4,136,118
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	27	735,329	492,582
租賃負債	28	25,161	18,113
合約負債	29	551,442	539,076
銀行借貸	30	215,438	184,453
應付稅項		164,106	240,219
應付附屬公司非控股股東款項	31	32,635	83,162
可換股債券	32	-	131,881
衍生金融工具	32	-	19,693
		1,724,111	1,709,179
流動資產淨值		3,211,925	2,426,939
總資產減流動負債		5,037,309	4,583,435

綜合財務狀況表（續）

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	28	13,344	23,462
銀行借貸	30	775,052	508,987
遞延稅項負債	33	14,696	15,020
		803,092	547,469
資產淨值		4,234,217	4,035,966
股本及儲備			
股本	34	2,078	1,654
儲備	35	3,964,741	3,802,323
本公司擁有人應佔權益		3,966,819	3,803,977
非控股股東		267,398	231,989
權益總額		4,234,217	4,035,966

第99至200頁的綜合財務報表已於二零二六年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
朱張金

董事
周小紅

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔										非控股股東 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	特別儲備* 人民幣千元 (附註)	購股權 儲備* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元	小計 人民幣千元			
於二零二五年一月一日的結餘	1,654	1,452,456	171,276	153,950	4,618	(41,703)	6,080	2,055,646	3,803,977	231,989	4,035,966	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	34,765	34,765	36,769	71,534	
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(14,342)	-	(14,342)	(1,360)	(15,702)	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(14,342)	34,765	20,423	35,409	55,832	
購股權失效	-	-	-	-	(4,618)	-	-	4,618	-	-	-	
於轉換可換股價券時發行普通股(附註32)	424	141,995	-	-	-	-	-	-	142,419	-	142,419	
於二零二五年十二月三十一日的結餘	2,078	1,594,451	171,276	153,950	-	(41,703)	(8,262)	2,095,029	3,966,819	267,398	4,234,217	

	本公司權益持有人應佔										非控股股東 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	特別儲備* 人民幣千元	購股權 儲備* 人民幣千元	其他儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元	小計 人民幣千元			
於二零二四年一月一日的結餘	1,654	1,452,456	171,276	167,983	4,618	(41,703)	4,226	1,992,111	3,752,621	60,829	3,813,450	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	63,535	63,535	6,149	69,684	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	1,854	-	1,854	726	2,580	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,854	63,535	65,389	6,875	72,264	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164,285	164,285	
視作分派	-	-	-	(14,033)	-	-	-	-	(14,033)	-	(14,033)	
於二零二四年十二月三十一日的結餘	1,654	1,452,456	171,276	153,950	4,618	(41,703)	6,080	2,055,646	3,803,977	231,989	4,035,966	

* 於報告日期該等金額之和指綜合財務狀況表內的「儲備」。

附註：特別儲備包括重組及視作供款／分派所產生的儲備。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		94,897	125,439
就下列各項作出調整：			
存貨撥備淨額		339	90
無形資產攤銷		24	8
財務擔保撥備		4,119	-
財務擔保攤銷		(2,373)	(5,425)
物業、廠房及設備折舊		48,215	49,425
投資物業折舊		656	656
使用權資產折舊		26,080	28,812
融資成本		36,978	54,268
出售按公平值計入損益之金融資產虧損		15,831	-
金融資產減值虧損撥備淨額		9,799	7,515
透過損益按公平值計量之金融資產之公平值變動		311	1,273
可換股債券衍生部分之公平值變動		(4,246)	(5,799)
利息收入		(1,585)	(2,188)
提前終止使用權資產(收益)/虧損		(215)	2,038
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損		(42,890)	1,495
應佔聯營公司業績		(156)	(1,684)
撇銷應付款項		(1,615)	-
營運資金變動前經營現金流量		184,169	255,923
發展中物業及持作出售物業減少		47,421	56,333
持作發展或出售土地增加		(298,384)	(181,037)
限制銀行存款減少/(增加)		2,337	(413)
存貨增加		(19,758)	(4,781)
合約負債增加/(減少)		12,366	(7,295)
貿易、票據及其他應收款項增加		(23,102)	(125,800)
貿易、票據及其他應付款項減少		242,616	81,826
經營活動所得現金		147,665	74,756
已付土地增值稅(「土地增值稅」)		(33,165)	(19,545)
已付所得稅		(56,136)	(19,939)
經營活動所得現金淨額		58,364	35,272

綜合現金流量表（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購入物業、廠房及設備		(370,358)	(169,576)
購入無形資產		(131)	–
已抵押銀行存款減少		40,000	41,650
應付聯營公司款項增加		–	12,000
已收利息		1,585	2,188
出售物業、廠房及設備所得款項		56,069	–
出售透過損益按公平值計量之金融資產所得款項		4,247	–
投資活動所用現金淨額		(268,588)	(113,738)
融資活動所得現金流量			
新增銀行借貸所得款項	40	513,092	263,100
償還銀行借貸	40	(213,297)	(298,906)
已付利息	40	(35,262)	(49,631)
已付租賃租金之利息部分	40	(2,258)	(1,930)
已付租賃租金之資本部分	40	(5,549)	(21,425)
應付附屬公司非控股股東款項減少	40	(50,527)	(77,613)
融資活動所得／(所用) 現金淨額		206,199	(186,405)
現金及現金等值項目減少淨額			
年初現金及現金等值項目		301,685	567,542
外匯匯率變動的影響		(5,831)	(986)
年終現金及現金等值項目(指銀行結餘及現金)		291,829	301,685

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

卡森國際控股有限公司（「本公司」）於二零零二年十二月十九日根據開曼群島一九六一年第三號法例（經綜合及修訂）第二十二章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-111, Cayman Islands，其香港主要營業地點位於香港上環皇后大道中183號中遠大廈11樓1107室。本公司股份自二零零五年十月二十日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本公司為投資控股公司，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事(i)製造及買賣軟體傢俱；(ii)物業發展；(iii)經濟特區（「經濟特區」）的土地及物業發展；及(iv)經營旅遊業相關業務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表經董事會於二零二六年三月三十一日批准刊發。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃依照國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）所發佈的國際財務報告準則會計準則（包括所有適用的個別國際財務報告準則會計準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋（「國際財務報告準則會計準則」）及香港公認會計準則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例的披露規定及包含聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表使用的重大會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則之採納及對本集團綜合財務報表的影響（如有）於附註3披露。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干按公平值計量的金融工具除外。除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列。

務請注意，編製綜合財務報表時運用會計估計及假設。儘管該等估計基於管理層對目前事件及行動所深知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及較高程度之判斷或複雜性之範疇或假設及估計就綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註4披露。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.2 綜合基準

綜合財務報表納入本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日的財務報表。

附屬公司為本集團控制的實體。於本集團就其參與實體而對可變回報承擔風險或享有權利且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮有關該實體的實質權利（本集團及其他人士所持者）。

本集團自其取得控制權日期起直至本集團終止控制附屬公司日期止，將該附屬公司的收入及開支計入綜合財務報表。

集團公司之間的集團內交易、結餘和未變現交易收益及虧損在編製綜合財務報表時予以抵銷。如果綜合時沖銷了集團內資產銷售的未變現虧損，則從本集團的角度對相關資產也進行減值測試。附屬公司財務報表中報告的金額已在必要時進行了調整，以確保與本集團採用的會計政策一致。

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔一間附屬公司之權益，且本集團並未就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使本集團整體須就符合金融負債定義之權益承擔合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按彼等應佔附屬公司可識別資產淨值之比例計量非控股權益。

於附屬公司業績及權益之非控股權益於綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表內獨立呈列。

本集團於附屬公司之權益變動若無導致失去控制權，則按權益交易入賬，而於綜合權益內對控股權益金額作出調整以反映相關權益的變動，但不會對商譽進行調整，同時也不會確認收益或虧損。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.2 綜合基準（續）

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和及(ii)附屬公司先前之資產（包括商譽）及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬（即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利）。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資之公平值，將根據國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）就後續入賬而言被視為初次確認之公平值，或（如適用）於聯營公司或合營公司之投資之初步確認成本。

於本公司財務狀況表內，除非附屬公司為持作出售或包括在出售組別中，否則附屬公司按成本減任何減值虧損列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。

於報告期末，本公司按照已收及應收股息為基準將附屬公司之業績入賬。所有收取之股息（不論來自被投資方收購前或收購後溢利）均於本公司損益中確認。

2.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，而重大影響力為有權參與被投資方的財務及營運政策決定，惟非控制或共同控制該等政策。

在綜合財務報表中，於聯營公司的投資初始按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超出本集團應佔於收購日期所確認聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值的任何數額均會確認為商譽。商譽計入投資的賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本按交易當日所給予資產、所產生或承擔的負債以及本集團已發行權益工具的公平值總額，另加投資直接應佔的任何成本計量。重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值超出收購成本的任何數額，即時於損益確認，以釐定收購有關投資期間本集團應佔聯營公司的溢利或虧損。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.3 聯營公司（續）

按照權益法，本集團於聯營公司的權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司的資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後的變動作出調整，惟分類為持作出售者（或計入分類為持作出售的出售組別者）則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司的收購後及除稅後業績以及年內已確認於聯營公司的投資的任何減值虧損。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將予抵銷，以本集團於聯營公司的權益為限。

倘聯營公司所採用會計政策並非本集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司之財務報表時作出必要調整，以使聯營公司之會計政策與本集團所採用者一致。

當本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於聯營公司的權益時，除非其已產生法定或推定責任或代表聯營公司付款，否則本集團不會確認進一步虧損。就此而言，本集團於聯營公司的權益為根據權益法計算投資的賬面值，連同實質構成本集團於聯營公司的投資淨額的其他長期權益部分（於有關其他長期權益中應用預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型後（如適用））。

應用權益法後，本集團釐定是否有需要就本集團於聯營公司的投資確認額外減值虧損。本集團於報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。倘識別出有關跡象，本集團計算減值金額，即聯營公司可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

本集團自其不再對聯營公司有重大影響力當日起終止使用權益法。倘於該前聯營公司之保留權益為金融資產，該保留權益則根據國際財務報告準則第9號，按公平值計量，該公平值被視作其初始確認為金融資產之公平值。(i)任何保留權益及出售聯營公司該部分權益之任何所得款項之公平值與(ii)終止使用權益法當日投資賬面值之間之差額於損益內確認。此外，本集團會按聯營公司已直接處置相關資產或負債所規定的相同基準將過往於其他全面收益確認的有關該聯營公司的所有金額入賬。因此，倘過往由被投資方於其他全面收益中確認之收益或虧損將於處置相關資產或負債時重新分類至損益，則於終止使用權益法時，實體將該收益或虧損自權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.4 外幣換算

綜合財務報表乃以人民幣列賬，其亦為本公司的功能貨幣。

於合併入賬實體的獨立財務報表中，外幣交易乃按交易當日的現行匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債按該日的匯率換算。該等交易結算及於報告日期重新換算貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值按公平值入賬的非貨幣項目，均已按釐定公平值之日的現行匯率重新換算。按歷史成本計量及以外幣計值的非貨幣項目毋須重新換算（即僅按交易當日的匯率換算）。倘非貨幣項目公平值之收益或虧損於損益內確認，則該收益或虧損之匯兌部分亦於損益內確認。倘非貨幣項目公平值之收益或虧損於其他全面收益內確認，則該收益或虧損之匯兌部分亦於其他全面收益內確認。

於綜合財務報表中，所有原本按有別於本集團呈列貨幣呈列的海外業務的個別財務報表均已換算為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算為人民幣。收入及支出乃按交易當日的匯率換算為人民幣，或倘匯率並無大幅波動，則可按報告期間的平均匯率換算。就此程序產生的任何差額已確認為其他全面收益並於權益項下匯兌儲備中個別累計。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（下文所述在建工程及永久業權土地除外）按成本減累計折舊及減值虧損入賬。成本包括收購資產直接應佔的開支。

在建工程包括建造以供生產或本身運用的物業、廠房及設備。在建工程乃按成本減任何已確認減值虧損入賬。成本包括專業費用及就合資格資產而言，根據本集團會計政策撥作資本的借貸成本。在建工程於竣工並可作擬定用途時列入物業、廠房及設備項下的合適類別。該等資產的折舊（與其他物業資產的基準相同）於資產可作擬定用途時開始計提。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.5 物業、廠房及設備（續）

永久業權土地不計提折舊，及按成本減累計減值虧損（如有）入賬。

物業、廠房及設備項目折舊乃計提撥備，按估計可使用年期以直線法攤銷成本，使用之年率如下：

樓宇	20至40年或土地租賃租期中較短者
廠房及設備	10至15年
汽車	4至5年
固定裝置及設備	5至10年

使用權資產折舊的會計政策載於附註2.16。

資產的折舊方法及可使用年期於報告日期予以檢討，並（如適當）作出調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（若適用）。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他成本（如維修及保養）在其發生的財務期間內於損益扣除。

2.6 投資物業

投資物業主要由樓宇組成，為獲得長期租金收益持有，且並非由本集團佔用。

投資物業按成本值（包括相關交易費用）扣除累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

折舊以直線法計提，以在估計使用年期15年內撇銷投資物業成本。如果投資物業之賬面值高於其估計可收回金額，則立即撇減至其可收回金額。

後續開支僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會於資產賬面值中扣除。所有其他維修及保養成本在其發生的財務期間內於損益支銷。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.7 無形資產（商譽除外）

所收購無形資產根據購買及使用該特定無形資產所引起的成本予以資本化。初始確認後，可使用年期有限的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量（見附註2.21）。

可使用年期有限的無形資產按估計可使用年期以直線法作攤銷撥備。無形資產一旦可供使用即開始攤銷。應用的可使用年期如下：

電腦軟件	5年
------	----

資產攤銷方法及可使用年期須於各報告日期檢討及調整（如適用）。

無形資產按下文附註2.21所述方式進行減值測試。

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產於對其現金流的合約權利屆滿時，或於金融資產及其絕大部分風險及回報轉移時終止確認。金融負債於終絕、解除、註銷或屆滿時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初始計量

除不包含重大融資成分且按照國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「國際財務報告準則第15號」）按交易價計量的貿易及票據應收款項外，所有金融資產初始按公平值計量；如屬並非透過損益按公平值計量（「透過損益按公平值計量」）的金融資產，則加上收購該金融資產的直接應佔交易成本。透過損益按公平值計量的金融資產的交易成本乃於綜合損益及其他全面收益表內支銷。

金融資產（指定及有效作為對沖工具者除外）分類為以下類別：

- 攤銷成本；
- 透過損益按公平值計量；或
- 透過其他全面收益按公平值計量（「透過其他全面收益按公平值計量」）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.8 金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及初始計量 (續)

分類按以下兩者釐定：

- 實體管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流特徵。

於損益確認的與金融資產有關的所有收入及開支乃於「其他收入」及「財務成本」呈列，惟於綜合損益及其他全面收益表內單獨呈列的計提金融資產的預期信貸虧損撥備的撥回／撥備除外。

金融資產的其後計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘投資乃以旨在持有該投資及收取合約現金流量，並設有合約條款指定該投資須產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量的業務模式持有，則本集團所持有的非股本投資分類為按攤銷成本計量。投資的利息收入按實際利率法計算 (附註2.19)。

於初步確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入損益內的「其他收入」。折現如影響不重大，則會省略。本集團的現金及現金等值項目、已抵押銀行存款、物業發展業務的受限制銀行存款以及貿易、票據及其他應收款項 (不包括預付款項、購買存貨的預付款項、預付其他稅項) 以及本公司其他應收款項、應收附屬公司款項及現金及現金等值項目屬於此類金融資產。

透過損益按公平值計量的金融資產

由於金融資產的合約現金流量不僅僅是未償還本金的本金及利息付款，透過損益按公平值計量的金融資產包括持作買賣的金融資產，於首次確認時指定為透過損益按公平值計量的金融資產，或不滿足按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量標準及強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均透過損益按公平值分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值分類的標準，但於首次確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為透過損益按公平值計量。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.8 金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的其後計量 (續)

債務投資 (續)

股本投資

股本工具分類為透過損益按公平值計量，其中公平值、股息及利息收入的變動於損益內確認。

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項)、應付附屬公司非控股股東款項、銀行借貸、租賃負債、可換股債券及衍生金融工具。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債(除租賃負債外)初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非本集團指定金融負債透過損益按公平值計量則除外。

所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註2.23)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.16。

借貸

借貸初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)及贖回價值之間的任何差額均採用實際利率法於借貸期間於損益內確認。

除非本集團於報告期末有權將負債償還延遲至報告期末後至少12個月內，否則借貸分類為流動負債。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.8 金融工具 (續)

金融負債 (續)

可換股債券

倘可換股債券之換股權或任何其他嵌入特徵具有嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。

於初步確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生金融工具部分。倘所得款項超出初步確認為衍生工具部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本根據工具初始確認時可換股債券的負債及衍生工具部分的所得款項分配按比例於負債及衍生工具部分中分攤。與負債部分有關的交易成本初始確認為負債的一部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時在損益中確認。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟並非被指定及有效用作對沖工具的衍生工具以及指定為透過損益按公平值計量的金融負債則除外，該等項目其後按公平值計量，有關收益或虧損則於損益確認。

可換股債券的負債部分利用實際利率法按攤銷成本入賬。衍生工具部分以公平值計量，公平值的變動在損益中確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項及應付附屬公司非控股股東款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.9 抵銷金融工具

當有合法可強制執行權利可抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表列報其淨額。合法可強制執行權利不得依賴未來事件，且在一般業務過程中以及倘若本集團或對手方一旦出現違約、清算或破產時，可強制執行。

2.10 金融資產的減值

國際財務報告準則第9號的減值規定採用前瞻性資料確認預期信貸虧損－「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產以及貿易及票據應收款項。

本集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，包括影響工具未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.10 金融資產的減值（續）

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 自初步確認以來其信貸質量未有重大惡化或具較低信貸風險的金融工具（「第一階段」）；及
- 自初步確認以來其信貸質量出現重大惡化且其信貸風險不低的金融工具（「第二階段」）。

「第三階段」涵蓋於各報告日期出現客觀減值證據的金融資產。

「12個月預期信貸虧損」於第一階段類別下確認，而「年限內預期信貸虧損」於第二階段類別下確認。

預期信貸虧損的計量乃按對於金融資產預計存續期的預計信貸虧損的概率加權估計釐定。

貿易及票據應收款項

就貿易及票據應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時已應用簡化法，並已於報告日期根據年限內預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已根據其具類似信貸風險特徵的貿易及票據應收款項的歷史信貸虧損經驗及外部指標設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸虧損，貿易及票據應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期情況分類。

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計量的其他應收款項的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自首次確認後信貸風險顯著增加，本集團確認年限內預期信貸虧損。是否應確認年限內預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

當評估信貸風險自首次確認以來有否大幅增加時，本集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該金融資產於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有據支援的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.10 金融資產的減值 (續)

按攤銷成本計量的其他金融資產 (續)

尤其是，評估信貸風險有否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 外界市場的信貸風險指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價大幅上升；
- 監管、業務、財務、經濟狀況或技術環境的現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；及
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化。

不論上述評估結果，本集團假定，倘合約付款逾期未付天數超過30天，則信貸風險自首次確認以來大幅增加，惟本集團擁有合理並有理據支援的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被確定為具有較低信貸風險，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自首次確認起並無大幅增加。倘債務工具的違約風險較低，借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務，且經濟及業務條件的長期不利變動可能但未必會降低借款人履行其合約現金流量義務的能力，則該債務工具會釐定為信貸風險較低。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，(i)在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人 (包括本集團) 還款 (未計及本集團所持任何抵押品)；或(ii)金融資產逾期90天時，即表示已發生違約事件。

有關貿易及票據應收款項、按攤銷成本計量的其他金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註45.5。

財務擔保合約

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期信貸虧損乃持有人就所產生信貸虧損之預期款項之現值減本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.11 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃以加權平均成本法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完工成本及必要的銷售成本。

2.12 持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業

持作發展或出售土地乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，且包括在開發期間直接歸屬於有關土地的土地收購成本、物業轉讓稅及其他成本。當預期開發期間超過一年時，持作發展或出售土地分類為非流動資產。

待出售發展中物業指在日常業務過程中為未來銷售而發展的租賃及永久業權土地及樓宇。待出售發展中物業於發展完成後轉撥至持作出售物業。發展中物業及持作出售物業乃於開始由業主佔用時按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。發展中物業及持作出售物業以成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業成本包括土地使用權成本、開發費用、資本化借貸成本及其他直接應佔費用。

成本乃按未售出物業應佔之土地及開發成本總額攤分釐定。

2.13 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下且可即時轉換為已知金額現金及所承擔價值變動風險不重大的短期高流動性投資。現金及現金等值項目按附註45.5所載政策進行預期信貸虧損評估。

本集團動用須受第三方合約限制的銀行結餘計入現金部分，除有關限制導致不再符合現金定義的銀行結餘外。影響使用銀行結餘的合約限制披露於附註26。

2.14 合約負債

合約負債於本集團確認相關收益前，在客戶支付代價時確認。如本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，則亦會確認合約負債。在有關情況下，亦會確認相應應收款項。就客戶付款至轉讓所承諾的貨品或服務的期限為一年或以下的合約而言，交易價格並無就重大融資組成部分的影響採用國際財務報告準則第15號中的可行權宜方式作出調整。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.15 發出財務擔保

財務擔保合約為要求發出人（或擔保人）作出特定付款，以補償持有人因特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受之損失之合約。

當本集團發出一項財務擔保時，擔保之公平值於「貿易及其他應付款項」初始確認為遞延收入。財務擔保的公平值根據債務工具規定的合約付款與無擔保情況下所需支付的款項之間的現金流差額現值確定，或按就評估該等責任應付予第三方的估計金額確定。當就發出擔保已收或應收代價時，代價根據本集團適用於該資產類別之政策確認。倘並無已收或應收有關代價，則於初始確認任何遞延收入時即時於損益內確認開支。

其後，財務擔保按根據附註2.10所載國際財務報告準則第9號之預期信貸虧損釐定之金額與初始確認金額減（如適用）擔保期內所確認之累計收入金額兩者之較高者計量。

2.16 租賃

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人

於合約開始時，本集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「一份合約或合約一部分，賦予他人一段時間內使用一項已識別資產（相關資產）的權力，以換取代價」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合以下三個關鍵評估準則：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供本集團使用時識別而隱含指定；
- 本集團是否有權於整個使用期內取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，經計及其於合約界定範圍內的權利；及
- 本集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。本集團評估其是否有權於整個使用期內主導資產的「使用方式及目的」。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.16 租賃（續）

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人（續）

作為承租人的租賃計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額、本集團產生的任何初始直接成本、於租賃結束時拆除及移除相關資產的任何估計成本及於租賃開始日期前預付的任何租賃付款（扣除任何已收租賃優惠）。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束（以較早者為準）止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確定可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租賃付款的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用本集團的增量借貸利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變付款及預期根據剩餘價值擔保應付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價及（倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權）終止租賃所需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃付款而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。並非基於指數或利率的可變租賃付款於觸發有關付款的事件或情況發生期內確認為開支。

就未作為單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團會根據經修改租賃的租期使用有效修改日期的經修改貼現率對經修改租賃付款進行貼現，以重新計量租賃負債。

倘重新計量租賃，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則於損益反映。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.16 租賃（續）

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人（續）

作為承租人的租賃計量及確認（續）

本集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列使用權資產。

已付可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號入賬，初始按公平值計量。於初始確認時的公平值調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘租賃實質上轉移與相關資產所有權有關的所有風險及報酬，則分類為融資租賃；倘不轉移，則分類為經營租賃。

本集團從其備用生產倉庫及空置地塊的經營租賃獲取租金收入，其於租賃期內按直線法確認。

2.17 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時責任（法定或推定責任），且可能須撥付經濟利益以清償該責任，並能對該責任的金額作出可靠估計時，則確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則撥備按預計清償責任所需開支的現值列賬。

所有撥備均於報告日期予以檢討，並作出調整以反映現時的最佳估計。

倘撥付經濟利益的可能性不大，或無法可靠估計有關金額，該項責任披露為或然負債，惟撥付經濟利益的可能性極低則作別論。可能發生的責任（其存在與否僅視乎一項或多項本集團無法完全控制的未來不確定事件會否發生而定）亦披露為或然負債，惟撥付經濟利益的可能性極低則作別論。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.18 股本

普通股分類為權益。股本採用已發行股份之面值釐定。任何有關發行股份之交易成本自股份溢價（扣除任何相關所得稅利益）扣減，惟以該權益交易直接應佔的增量成本為限。

購回本公司本身股本工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具於損益確認收益或虧損。

2.19 收入確認

收入主要來自(i)製造及買賣軟體傢俱；(ii)物業發展；(iii)經濟特區；及(iv)提供其他服務（包括旅遊業相關服務、餐飲及娛樂服務以及提供物業管理服務）。

為釐定是否確認收入，本集團遵循五個步驟：

1. 界定與客戶的合約
2. 界定履約責任
3. 釐定交易價
4. 將交易價分攤至履約責任
5. 當／於履約責任獲達成時確認收入

於所有情況下，合約總交易價按各自相對獨立的售價分配至各項履約責任。合約交易價不包括代第三方收取的任何金額。

倘合約中包含為客戶提供超過12個月重大融資利益的融資部分，則收入按應收金額使用與客戶的個別融資交易所反映的貼現率貼現之現值計量，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合約包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.19 收入確認（續）

本集團採用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜處理方法，倘融資期為12個月或以下，則不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

當（或隨著）本集團將承諾貨品或服務轉讓予客戶而達成履約責任時，收入於某一時間點確認或隨時間確認。

製造及買賣軟體傢俱

銷售軟體傢俱的收入在資產的控制權轉移至客戶的時間點（通常在交付產品並獲客戶接納時）確認。根據合約條款或按商業慣例，客戶無權退貨。通常僅有一項履約義務，而代價包括不可變金額。發票的付款期限通常介乎30至120天。

土地及物業發展

於日常業務過程中銷售發展作出售土地及物業的收入於土地或物業發展完成及已竣工土地或物業的控制權轉移至客戶並獲客戶接納，而本集團擁有現時權利收取付款及可能收取代價之時間點確認。由於合約並未賦予本集團可強制執行權利就至今已完成履約部分收取付款，故概無隨時間確認收入。

於收入確認日期前就已售出土地及物業收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內列為合約負債（附註2.14）。通常僅有一項履約義務（即交付已竣工土地或物業），而代價包括不可變金額。

其他服務

本集團提供旅遊業相關服務（包括本集團營運的酒店及度假區）以及提供物業管理服務的收入於提供相關服務且客戶在實體履約時同時收到並消耗實體履約所提供的利益時確認。

餐飲營運及其他服務所得收入乃於資產控制權轉移至客戶的時間點（通常於服務已提供予客戶時）確認。上述服務的發票一般於所提供服務完成時出具。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.19 收入確認（續）

利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。就按攤銷成本計量且並未出現信貸減值的金融資產而言，對資產賬面總值採用實際利率。

租金收入

租金收入的會計政策載於附註2.16。

2.20 政府補貼

當本集團能合理確定將收取政府補貼且本集團將符合所有附帶條件時，本集團會按公平值確認政府補貼。

政府補貼會遞延入賬，並於將有關補貼與其擬補償之成本相配比所需的期間內於損益確認。

與收入有關之政府補貼於綜合損益及其他全面收益表按總額呈列為「其他收入」。

2.21 非金融資產減值

本公司財務狀況表內的物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、無形資產及於附屬公司的投資須接受減值測試。

減值虧損乃按資產之賬面值超出其可收回金額之差額即時確認為支出。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對貨幣時間價值的評估及資產的特有風險。

為進行評估減值，倘資產並無產生大致上獨立於其他資產的現金流入，可收回金額則按可獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，另有部分按現金產生單位測試。當可識別合理和一致的分配基準時，公司資產會分配至個別現金產生單位，否則會分配至可識別合理和一致分配基準的最小現金產生單位組別。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.22 僱員福利

退休福利

根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國相關市級及省級政府組織的各類界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須按僱員薪金的某一百分比計算，按月向該等計劃供款，惟受特定上限限制。

市級及省級政府承諾確保根據上述計劃應付的所有現時及未來已退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團並無向其僱員支付退休及其他退休後福利的其他責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金保管，與本集團的資產分開持有。

此外，本集團為其香港合資格僱員加入強制性公積金（「強積金」）計劃。由受信託人控制之基金持有的強積金計劃之資產與本集團資產分開持有。供款乃根據僱員基本薪金的某一百分比作出。

本集團界定供款退休福利計劃的供款於產生時支銷。

住房基金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房基金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員薪金的若干比例按月向該等基金供款，惟受特定上限限制。本集團有關該等基金的責任以於報告日期的應繳供款為限。

住房基金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

短期僱員福利

僱員的年假權益於累計至僱員名下時確認。截至報告日期，本集團已就因僱員提供服務而產生的年假估計責任計提撥備。

病假及產假等非累積性有薪缺勤於休假時方予確認。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.23 借貸成本

興建或生產任何合資格資產所產生之借貸成本，於完成及籌備資產作其擬定用途所需期間內資本化。合資格資產為需要相當長時間籌備作其擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入其擬定用途或銷售所需之籌備工作進行時，借貸成本資本化為合資格資產成本之一部分。於使合資格資產投入其擬定用途或銷售所需之絕大部分籌備工作完成時，借貸成本會停止資本化。

2.24 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括於報告日期尚未支付、與當前或過往報告期間相關且應向稅務機關繳付之責任，或應自稅務機關收回的索償款項。有關資產及／或負債乃基於本年度應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期綜合財務報表中資產及負債的賬面值與其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認，惟以可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）用以抵扣可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘暫時差額源自商譽或產生自既不影響應課稅溢利或虧損亦不影響會計溢利或虧損、且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額的交易中的資產及負債初始確認（業務合併除外），則不會確認遞延稅項資產及負債。

本集團就於附屬公司及聯營公司的投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時差額之撥回及於可預見將來可能不會撥回有關暫時差額則除外。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.24 所得稅會計處理 (續)

對於稅項扣除歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團應用國際會計準則第12號的要求分別對租賃負債及相關資產進行處理。本集團確認與租賃負債有關的遞延稅項資產，惟以可能有應課稅溢利用以抵扣可扣稅暫時差額為限，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項乃按清償債務或變現資產之期間預期將適用的稅率計算（不作出貼現），前提是有關稅率須為於各報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，或倘變動與扣除自或計入其他全面收益或直接計入權益之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債於且僅於以下情況下方會以淨額呈列：

- (a) 本集團有可合法強制執行權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及清償負債。

本集團於且僅於以下情況下方會以淨額基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有可合法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間（而預期於有關期間內將清償或收回大額遞延稅項負債或資產）以淨額基準結清即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

2.25 分部報告

經營分部乃按向負責分配資源及評估經營分部業績的主要經營決策者（「主要經營決策者」）（即執行董事）提供之內部報告一致之方式呈報。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.26 以股份為基準的僱員報酬

以權益結算以股份為基準的付款交易

接受服務的公平值乃經參考授出日期已授出的購股權公平值釐定，並於歸屬期間按直線法支銷，而權益（購股權儲備）則相應增加。

於報告期末，本集團修訂預期最終歸屬的購股權數目的估計值。於歸屬期修訂初始估計的影響（如有）在損益確認，以令累計開支反映經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於行使購股權時，先前已於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於到期日尚未獲行使，則先前已於購股權儲備確認的金額將轉撥至保留盈利。

2.27 關連人士

就綜合財務報表而言，倘符合以下條件，該名人士將被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為一名自然人，或該名自然人之近親屬，且倘該自然人：
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員之成員。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要（續）

2.27 關連人士（續）

(b) 該人士為一間實體，且符合以下任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或為另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營公司）。
- (iii) 該實體與本集團均為相同第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三實體之合營公司，而另一實體為該第三實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受於(a)項內識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項內識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員之成員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親屬為於該名人士與實體進行交易時，預期可能對該名人士產生影響或受其影響之該等親屬。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

於二零二五年一月一日開始的年度期間生效的經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用國際會計準則第21號（修訂本）「缺乏可兌換性」，其對本集團自二零二五年一月一日起開始的年度期間之綜合財務報表生效。

該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則（續）

已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列與披露 ²
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司：披露及相關修訂 ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量（修訂本） ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則會計準則（修訂本）	國際財務報告準則會計準則年度改良－第11卷 ¹
國際會計準則第21號（修訂本）	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預期，所有新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將於新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則生效日期或之後開始的首個期間在本集團會計政策內採用。預期會對本集團的會計政策構成影響的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則的資料載於下文。其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則（續）

國際財務報告準則第18號「財務報表之呈列與披露」（「國際財務報告準則第18號」）

國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號「財務報表的呈列」（「國際會計準則第1號」）。其延續國際會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而國際會計準則第1號的部分規定移至國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

國際財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響財務報表的呈列。其引入了三項主要的新規定，包括：

- 於綜合損益及其他全面收益表中呈報新界定的小計（即「經營溢利」及「除融資及所得稅前溢利」），以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別（即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」）；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標（「管理層業績指標」）；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，國際會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營溢利或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則的修訂本於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。本集團董事仍在評估國際財務報告準則第18號的影響，尤其是對本集團綜合損益表、綜合現金流量表之結構以及管理層業績指標所需之額外披露的影響。本集團亦正在評估對綜合財務報表內資料分類的影響，包括對目前分類為「其他」的項目的影響。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

(a) 關鍵會計判斷

即期及遞延所得稅

誠如附註11所詳述，本集團須在不同司法權區繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄之金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅溢利可用作抵銷暫時差額或稅務虧損時，有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。於二零二五年十二月三十一日，遞延稅項資產賬面值為人民幣66,219,000元（二零二四年：約人民幣76,313,000元）。有關遞延稅項資產的詳情載於附註33。

誠如附註33所詳述，於二零二五年十二月三十一日，概無就中國附屬公司於二零零七年後的未分派溢利的相關暫時差額確認遞延稅項負債，原因為本公司控制該等附屬公司的股息政策且認為可能不會於可見將來分派該等溢利。

中國土地增值稅

誠如附註25所詳述，本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償於中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就物業發展項目與任何中國地方稅務機關落實若干中國土地增值稅的計算及支付方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記賬的金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項的期間的所得稅開支及稅項撥備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計按定義將甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

持作發展或出售土地、發展中物業以及持作出售物業的減值估計

按附註21所解釋，本集團的持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

根據本集團近期經驗及目標物業的性質，本集團管理層按當前及預測市況估計售價、發展中物業的完工成本以及物業必要銷售成本。

倘完工成本增加或估計售價下降，則可變現淨值將會減少，從而導致發展中物業及持作出售物業出現減值虧損。釐定該等減值虧損時須運用判斷及估計。倘預期有別於管理層的初始估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面值及減值虧損。

此外，鑒於物業市場波動無常以及個別物業的特性，就成本及收入而言，實際結果或會高於或低於報告期末的估計結果。有關估計的任何增減將會影響未來年度的盈虧。

就持作發展或出售土地而言，本集團聘用獨立專業估值師進行公平值估值。於釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。本集團的董事判斷並信納所使用的估值方法及輸入數據能反映當前市況。

於二零二五年十二月三十一日，持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業的賬面值分別約為人民幣972,969,000元、人民幣1,773,689,000元及人民幣803,020,000元，扣除累計撥備人民幣零元、約人民幣31,636,000元及人民幣18,408,000元（二零二四年：分別為約人民幣674,585,000元、人民幣1,773,645,000元及人民幣850,485,000元，扣除累計撥備人民幣零元、人民幣31,636,000元及人民幣18,408,000元）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源 (續)

貿易、票據及其他應收款項的減值估計

本集團遵循國際財務報告準則第9號的指引根據違約風險假設及預期虧損率就包括貿易、票據及其他應收款項的預期信貸虧損項目計提撥備。本集團於作出該等假設及選取減值計算所用輸入數據時，會按照本集團過往經驗、現行市況及各報告日期的前瞻性估計數字(載於附註2.10)運用判斷。倘預期有別於原來的估計，有關差額將影響於該估計出現變動的期間的貿易、票據及其他應收款項的賬面值及減值撥備。

於二零二五年十二月三十一日，貿易、票據及其他應收款項的賬面值為人民幣約1,080,875,000元(二零二四年：約人民幣1,070,378,000元)，扣除累計減值虧損撥備約人民幣111,328,000元(二零二四年：約人民幣101,529,000元)。

物業、廠房及設備以及使用權資產、投資物業及無形資產的減值估計

物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產按成本減累計折舊或攤銷及減值虧損(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須行使判斷及作出估計，尤其是在評估：(1)是否發生事件或有任何跡象可能影響資產價值；(2)資產的賬面值是否有可收回金額作支持，若為使用價值，則為根據持續使用資產估計得出的未來現金流量的淨現值；及(3)於估計可收回金額(包括現金流量預測及合適的貼現率)時應用的適當主要假設方面。當無法估計一項獨立資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對減值測試所用的未來現金流量預測淨現值造成重大影響。物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業以及無形資產於報告日期的賬面值分別載於綜合財務報表附註14、15、16及18。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源 (續)

物業、廠房及設備以及投資物業的折舊費用

物業、廠房及設備乃計及估計剩餘價值 (如有) 後, 於資產的預計可使用年期按直線法折舊。本集團定期審閱資產的可使用年期, 以確定年內應予入賬的折舊開支金額。可使用年期乃以本集團就類似資產的過往經驗為基準, 並考慮到預期發生的技術變化。於各報告日期, 物業、廠房及設備以及投資物業的賬面值分別載於綜合財務報表附註14及16。

釐定租賃合約的租期

於釐定租期時, 管理層會考慮行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有事實及情況。延期選擇權 (或終止選擇權後的期間) 僅會在合理肯定租約將會延長時 (或不終止時) 計入租期, 從而影響租賃負債的賬面值。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度, 租賃物業的延期選擇權未計入租賃負債的計算當中。

5. 收入及分部資料

本公司執行董事 (即主要經營決策者, 負責分配資源及評估經營分部的表現) 已釐定本集團的經營及可報告分部如下, 並於附註2.25進一步闡述:

- (i) 製造及買賣軟體傢俱 (「製造」);
- (ii) 物業發展 (「物業發展」);
- (iii) 經濟特區; 及
- (iv) 其他 (主要包括提供旅遊業相關服務、餐飲及娛樂服務以及提供物業管理服務) (「其他」)。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料（續）

本集團按可報告分部劃分的收入分析如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度：

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
對外銷售	628,146	135,170	276,365	70,994	-	1,110,675
分部間銷售	-	-	-	10,095	(10,095)	-
	<u>628,146</u>	<u>135,170</u>	<u>276,365</u>	<u>81,089</u>	<u>(10,095)</u>	<u>1,110,675</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度：

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
對外銷售	551,891	327,164	59,802	86,834	-	1,025,691
分部間銷售	-	-	14,624	3,611	(18,235)	-
	<u>551,891</u>	<u>327,164</u>	<u>74,426</u>	<u>90,445</u>	<u>(18,235)</u>	<u>1,025,691</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料 (續)

客戶合約收入分類

截至二零二五年十二月三十一日止年度：

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
主要地區市場						
美國	395,136	-	-	-	-	395,136
中國, 包括香港	27,903	86,312	-	81,089	(10,095)	185,209
柬埔寨	94,220	48,858	276,365	-	-	419,443
歐洲	106,805	-	-	-	-	106,805
其他	4,082	-	-	-	-	4,082
	<u>628,146</u>	<u>135,170</u>	<u>276,365</u>	<u>81,089</u>	<u>(10,095)</u>	<u>1,110,675</u>
主要產品及服務						
銷售軟體傢俱	628,146	-	-	-	-	628,146
出售物業	-	135,170	259,166	-	-	394,336
旅遊業相關服務	-	-	-	1,523	-	1,523
餐飲及娛樂	-	-	-	59,562	(2,637)	56,925
物業管理服務	-	-	971	20,004	(7,458)	13,517
	<u>628,146</u>	<u>135,170</u>	<u>260,137</u>	<u>81,089</u>	<u>(10,095)</u>	<u>1,094,447</u>
租金收入 (附註)	-	-	16,228	-	-	16,228
	<u>628,146</u>	<u>135,170</u>	<u>276,365</u>	<u>81,089</u>	<u>(10,095)</u>	<u>1,110,675</u>
收入確認時間 (不包括租金收入)						
某一時間點	628,146	135,170	259,166	60,062	(2,637)	1,079,907
經過一段時間轉移	-	-	971	21,027	(7,458)	14,540
	<u>628,146</u>	<u>135,170</u>	<u>260,137</u>	<u>81,089</u>	<u>(10,095)</u>	<u>1,094,447</u>
租金收入	-	-	16,228	-	-	16,228
	<u>628,146</u>	<u>135,170</u>	<u>276,365</u>	<u>81,089</u>	<u>(10,095)</u>	<u>1,110,675</u>

附註： 租金收入因源自經濟特區的主營業務，故呈列為收入。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料（續）

客戶合約收入分類（續）

截至二零二四年十二月三十一日止年度：

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
主要地區市場						
美國	341,369	-	-	-	-	341,369
中國，包括香港	42,030	204,780	-	90,445	(3,611)	333,644
柬埔寨	59,628	122,384	74,426	-	(14,624)	241,814
歐洲	108,038	-	-	-	-	108,038
其他	826	-	-	-	-	826
	<u>551,891</u>	<u>327,164</u>	<u>74,426</u>	<u>90,445</u>	<u>(18,235)</u>	<u>1,025,691</u>
主要產品及服務						
銷售軟體傢俱	551,891	-	-	-	-	551,891
出售物業	-	327,164	74,426	-	(14,624)	386,966
旅遊業相關服務	-	-	-	40,345	-	40,345
餐飲及娛樂	-	-	-	35,656	(3,611)	32,045
物業管理服務	-	-	-	14,444	-	14,444
	<u>551,891</u>	<u>327,164</u>	<u>74,426</u>	<u>90,445</u>	<u>(18,235)</u>	<u>1,025,691</u>
收入確認時間						
某一時間點	551,891	327,164	74,426	76,001	(18,235)	1,011,247
經過一段時間轉移	-	-	-	14,444	-	14,444
	<u>551,891</u>	<u>327,164</u>	<u>74,426</u>	<u>90,445</u>	<u>(18,235)</u>	<u>1,025,691</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料 (續)

客戶合約收入分類 (續)

本集團按可報告分部劃分的業績分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分部溢利／(虧損)		
— 製造	39,982	44,108
— 物業發展	(42,044)	2,807
— 經濟特區	75,405	20,157
— 其他	(17,989)	8,910
	55,354	75,982
未分類企業收入	43,120	5,283
未分類其他收益及虧損	(26,940)	(11,581)
	71,534	69,684

本集團的其他分部資料分析如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分類 人民幣千元	合計 人民幣千元
應佔聯營公司業績	-	156	-	-	-	156
利息收入	751	35	763	35	1	1,585
非流動資產折舊及攤銷	(32,120)	(31,173)	(2,866)	(8,004)	(812)	(74,975)
融資成本	(6,033)	(28,731)	-	(768)	(1,446)	(36,978)
所得稅開支	(11,963)	(11,252)	-	(148)	-	(23,363)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分類 人民幣千元	合計 人民幣千元
應佔聯營公司業績	-	1,684	-	-	-	1,684
利息收入	1,973	61	-	134	20	2,188
非流動資產折舊及攤銷	(31,055)	(45,207)	(31)	(1,715)	(893)	(78,901)
融資成本	(12,354)	(36,749)	-	(529)	(4,636)	(54,268)
所得稅開支	(9,897)	(46,563)	-	705	-	(55,755)

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料（續）

客戶合約收入分類（續）

經營分部的會計政策與附註2.25中所述的本集團會計政策相同。分部溢利／（虧損）主要指各分部所賺取的溢利／（產生的虧損）（並未計入集中管理成本、董事薪金及匯兌收益／（虧損））。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者作出呈報的方法。

分部間銷售按現行市場費率計算。

未分類企業收入／（開支）主要包括財務擔保、透過損益按公平值計量的金融資產及可換股債券衍生部分的公平值變動、可換股債券利息開支及出售物業、廠房及設備收益約人民幣43,119,000元（二零二四年：人民幣零元）。

本集團按可報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
製造	534,418	608,018
物業發展	4,019,594	4,154,972
經濟特區	1,177,690	703,491
其他	938,265	704,353
分部總資產	6,669,967	6,170,834
未分類	91,453	121,780
綜合資產	6,761,420	6,292,614

分部負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
製造	279,800	273,176
物業發展	1,427,927	1,555,042
經濟特區	756,121	189,780
其他	48,659	72,056
分部總負債	2,512,507	2,090,054
未分類	14,696	166,594
綜合負債	2,527,203	2,256,648

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料（續）

客戶合約收入分類（續）

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 除於金融資產的投資、遞延稅項資產及總辦事處資產外所有資產乃分配至經營分部；
- 除遞延稅項負債及總辦事處負債外所有負債乃分配至經營分部（包括可換股債券及衍生金融工具）；及
- 所有集團內公司間結餘及投資成本在向主要經營決策者呈報分部資產及負債時於內部報告中撇銷。

地區資料

本集團的營運主要位於中國。

本集團的收入分析大體基於外部客戶的地理位置，除了物業銷售及提供物業管理服務之收入乃基於物業的地理位置。

本集團按資產所在地區呈列來自外部客戶的收入及非流動資產（不包括金融資產及遞延稅項資產）的資料之詳情如下：

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美國	395,136	341,369	-	-
中國，包括香港	185,209	333,644	923,236	1,036,688
柬埔寨	419,443	241,814	357,063	888,483
歐洲	106,805	108,038	-	-
其他	4,082	826	478,866	134,623
	1,110,675	1,025,691	1,759,165	2,059,794

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料 (續)

主要客戶的資料

貢獻本集團總銷售額10%以上的相應年度客戶收入如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶A (附註)	239,658	215,416

附註：來自製造分部的收入。

本集團年內收入之分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銷售貨品		
軟體傢俱	628,146	551,891
土地及物業	394,336	386,966
	1,022,482	938,857
租金收入	16,228	—
提供服務		
其他 (附註)	71,965	86,834
	1,110,675	1,025,691

附註：金額主要包括提供旅遊業相關服務、餐飲及娛樂服務以及提供物業管理服務的收入。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收入及分部資料（續）

分配至客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零二五年十二月三十一日，分配至餘下履約責任（包括未履行或部分未履行）的交易價及確認收益之預期時間如下：

	物業發展	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
逾期一年但不超過兩年	-	1,010,000

6. 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
政府補貼(附註(a))	299	763
利息收入	1,585	2,188
租金收入(附註(b))	848	1,432
其他	1,635	1,842
	4,367	6,225

附註：

- (a) 政府補貼指自政府獲得的各種業務發展獎勵。該等獎勵概無附帶特定條件。
- (b) 租金收入指向外方短期租賃本集團備用生產倉庫不重要部分（現時分類為物業、廠房及設備）以及投資物業的收入。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 其他收益及虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
提前終止租賃的收益／(虧損)	215	(2,038)
匯兌(虧損)／收益淨額	(15,129)	5,385
捐款	(49)	(185)
透過損益按公平值計量之金融資產之公平值變動	(311)	(1,273)
於首次確認時發出的財務擔保的公平值(附註)	(4,119)	-
可換股債券衍生部分之公平值變動(附註 32)	4,246	5,799
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	42,890	(1,495)
出售透過損益按公平值計量的金融資產的虧損	(15,831)	-
解除財務擔保(附註)	2,373	5,425
撇銷應付款項	1,615	-
罰款	48	3,607
其他	1,012	(987)
	16,960	14,238

附註：財務擔保撥備指於首次確認時確認的財務擔保公平值(附註44(b))。於損益確認的解除財務擔保指作為自首次確認起於擔保期內履行的履約義務(即提供擔保)所獲得之收入。

8. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借貸之利息開支(附註)	33,330	47,724
租賃負債之利息開支	2,258	1,930
可換股債券之利息開支	1,390	4,614
	36,978	54,268

附註：未計入截至二零二五年十二月三十一日止年度之持作發展或出售土地之資本化利息人民幣12,918,000元(二零二四年：人民幣2,031,000元)(附註21(c))。用於持作發展或出售土地之資金之一般借款所採用的年度資本化利率為7.58%(二零二四年：6.78%)。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
無形資產攤銷	24	8
物業、廠房及設備折舊	48,215	49,425
使用權資產折舊	26,080	28,812
投資物業折舊	656	656
折舊及攤銷總額	74,975	78,901
核數師酬金		
— 審計服務	2,460	2,400
— 非審計服務	400	900
金融資產減值虧損撥備淨額		
— 貿易應收款項	6,156	2,065
— 其他應收款項	3,643	5,450
	9,799	7,515
製造分部下確認為開支的存貨成本（包括存貨撥備淨額 人民幣339,000元（二零二四年：人民幣90,000元））	433,888	384,452
物業發展及經濟特區分部項下的發展成本確認為銷售成本	155,121	199,225
與短期租賃有關之開支	1,129	1,558
僱員成本（包括董事酬金）		
— 工資、薪金及其他福利	175,518	163,295
— 界定供款退休計劃供款	14,039	13,753
	189,557	177,048

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁的薪金及最高酬金人士

(a) 董事薪金

根據上市規則、公司條例第383(1)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露的董事及行政總裁的酬金如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
朱張金先生（「朱先生」）	-	330	26	356
周小紅女士	-	251	-	251
	<u>-</u>	<u>581</u>	<u>26</u>	<u>607</u>
獨立非執行董事：				
張玉川先生	164	-	-	164
周玲強先生	164	-	-	164
周曉東先生	219	-	-	219
	<u>547</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>547</u>
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
朱先生	-	545	17	562
周小紅女士	-	251	-	251
	<u>-</u>	<u>796</u>	<u>17</u>	<u>813</u>
獨立非執行董事：				
張玉川先生	219	-	-	219
周玲強先生	164	-	-	164
周曉東先生	109	-	-	109
	<u>492</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>492</u>

上文所示酬金指該等董事於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度作為本集團旗下公司的董事／僱員而獲得的酬金。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無本公司董事已放棄或同意放棄任何薪金的安排。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 董事及行政總裁的薪金及最高酬金人士（續）

(b) 五名最高酬金人士

年內，本集團五名最高酬金人士包括一名（二零二四年：一名）董事，其酬金於附註10(a)呈列的分析內顯示。年內，支付予餘下四名（二零二四年：四名）人士的酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
基本薪金及津貼	19,111	3,344
退休福利計劃供款	37	53
	19,148	3,397

酬金介乎以下範圍：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
酬金範圍		
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	-	2
超過1,500,000港元	2	-
	4	4

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期所得稅			
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）			
— 本年度		19,057	23,120
— 過往年度撥備不足／（超額撥備）		32	(3,085)
		19,089	20,035
— 柬埔寨企業稅			
— 本年度		465	4,004
土地增值稅（抵免）／開支		(5,961)	30,223
遞延稅項	33	9,770	1,493
所得稅開支總額		23,363	55,755

綜合損益及全面收益表所列實際所得稅開支與除所得稅前溢利採用已頒佈稅率計算所得的金額之間的差額對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前溢利	94,897	125,439
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的除所得稅前利得稅	17,446	26,363
稅務規則中與高新技術企業有關的稅務優惠的稅務影響	(1,217)	(3,460)
不可扣減開支的稅務影響	31,222	12,183
非課稅收入的稅務影響	(4,755)	(19,883)
土地增值稅的稅務影響	(5,961)	30,223
未確認的稅務虧損的稅務影響	20,697	22,147
柬埔寨稅務優惠的稅務影響	(26,626)	(8,783)
過往未確認的稅務虧損的利用	(4,986)	(110)
過往年度撥備不足／（超額撥備）	32	(3,085)
其他	(2,489)	160
所得稅開支	23,363	55,755

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支 (續)

附註：

(a) 中國企業所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法及企業所得稅法實施規例(「企業所得稅法」)，除下文所披露者外，所有中國附屬公司均須按25%繳納中國企業所得稅。中國企業所得稅法亦允許企業申請「高新技術」(「高新技術」)證書，合資格公司可享受15%的優惠所得稅率。於二零二五年，本集團的一家(二零二四年：兩家)中國附屬公司符合高新技術的條件。

(b) 中國土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、樓宇及其附屬設施的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介乎土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支)30%至60%的累進稅率計算。倘增值額不超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商業物業則無法享受有關豁免。

(c) 香港利得稅

二零二五年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利16.5%(二零二四年：16.5%)計算，惟本集團一家附屬公司為兩級制利得稅稅率制度下的合資格企業。根據兩級制利得稅稅率制度，合資格實體的首2,000,000港元(「港元」)溢利將按8.25%徵稅，而2,000,000港元以上的溢利將按16.5%徵稅。於二零二五年十二月三十一日，並無就於香港註冊成立之附屬公司之香港利得稅作出撥備(二零二四年：本集團其中一家附屬公司之香港利得稅乃根據兩級制利得稅稅率制度計算)。

(d) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，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毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(e) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)利得稅

根據英屬處女群島規則及規例，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毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(f) 柬埔寨企業所得稅

柬埔寨稅項乃根據柬埔寨的現行稅率20%計算。柬埔寨政府允許特定行業企業申請稅項優惠。於二零二五年，本集團兩家(二零二四年：兩家)柬埔寨附屬公司分別有權享受75%及87.5%減免。根據投資法及柬埔寨發展委員會制定的政策，合格投資項目可享有稅項優惠，包括稅收減免期。此外，於二零二五年，本集團四家(二零二四年：一家)附屬公司可分別享有三年及九年企業所得稅減免優惠。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息。

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本年度溢利		
潛在攤薄普通股的影响：		
—可換股債券衍生部分之公平值變動	34,765	63,535
—可換股債券利息	(4,246)	(5,799)
	1,390	4,614
用於計算每股攤薄盈利之本公司擁有人應佔本年度溢利	31,909	62,350
	二零二五年 數目千股	二零二四年 數目千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,672,715	1,443,142
潛在攤薄普通股的影响：		
—可換股債券	163,826	393,399
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,836,541	1,836,541

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利的計算並未假設本公司尚未行使購股權已獲行使，原因為截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的該等購股權行使價高於本公司股份的平均市價。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	永久業權土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	廠房及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	固定裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本							
於二零二四年一月一日	26,803	668,598	206,001	28,241	45,029	540,972	1,515,644
增加	-	26,302	5,216	3,815	1,533	122,262	159,128
轉撥自持作發展或出售土地	8,129	-	-	-	-	-	8,129
出售	-	-	(6,012)	(4,924)	(1,053)	-	(11,989)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	(9,846)	(9,846)
匯兌調整	-	496	145	33	18	-	692
於二零二四年十二月三十一日	<u>34,932</u>	<u>695,396</u>	<u>205,350</u>	<u>27,165</u>	<u>45,527</u>	<u>653,388</u>	<u>1,661,758</u>
增加	-	45,125	6,891	3,166	479	249,945	305,606
轉撥自持作發展或出售土地	274	-	22,596	-	-	-	22,870
出售	-	-	(2,306)	(2,012)	(178)	-	(4,496)
匯兌調整	-	(1,723)	(324)	(187)	(95)	(8,462)	(10,791)
於二零二五年十二月三十一日	<u>35,206</u>	<u>738,798</u>	<u>232,207</u>	<u>28,132</u>	<u>45,733</u>	<u>894,871</u>	<u>1,974,947</u>
折舊及減值							
於二零二四年一月一日	-	325,418	158,708	18,637	43,864	1,482	548,109
折舊開支	-	28,179	19,161	1,255	830	-	49,425
出售	-	-	(4,123)	(4,660)	(763)	-	(9,546)
匯兌調整	-	32	19	28	(3)	-	76
於二零二四年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>353,629</u>	<u>173,765</u>	<u>15,260</u>	<u>43,928</u>	<u>1,482</u>	<u>588,064</u>
折舊開支	-	28,596	16,568	2,103	948	-	48,215
出售	-	-	(947)	(1,466)	(124)	-	(2,537)
匯兌調整	-	(77)	(52)	(54)	(36)	-	(219)
於二零二五年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>382,148</u>	<u>189,334</u>	<u>15,843</u>	<u>44,716</u>	<u>1,482</u>	<u>633,523</u>
賬面值							
於二零二五年十二月三十一日	<u>35,206</u>	<u>356,650</u>	<u>42,873</u>	<u>12,289</u>	<u>1,017</u>	<u>893,389</u>	<u>1,341,424</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>34,932</u>	<u>341,767</u>	<u>31,585</u>	<u>11,905</u>	<u>1,599</u>	<u>651,906</u>	<u>1,073,694</u>

將樓宇抵押以為本集團及若干關連人士的銀行借貸及一般銀行融資作擔保的賬面淨值為人民幣8,462,000元（二零二四年：人民幣9,926,000元）（附註43）。

附註：於二零二五年十二月三十一日，賬面值為4,950,000美元（相當於約人民幣35,206,000元）（二零二四年：4,911,000美元（相當於約人民幣34,932,000元））的永久業權土地乃位於柬埔寨，而本集團已取得其相關業權契據。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元 附註(a)	樓宇 人民幣千元 附註(b)	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	86,853	47,852	134,705
增加	503	29,123	29,626
提前終止	–	(13,680)	(13,680)
折舊	(2,362)	(26,450)	(28,812)
租賃修改	–	15,103	15,103
匯兌調整	–	116	116
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	84,994	52,064	137,058
增加	–	292	292
提前終止	–	(4,319)	(4,319)
折舊	(3,060)	(23,020)	(26,080)
出售	(1,109)	–	(1,109)
租賃修改	–	7,322	7,322
匯兌調整	12	(240)	(228)
於二零二五年十二月三十一日	80,837	32,099	112,936

附註：

- (a) 本集團為其生產設施及水上樂園設施所在中國境內土地使用權的註冊擁有人。為收購此等租賃權益，本集團已向相關政府部門預付一筆過款項。所有此等土地使用權的剩餘租期均介乎10年至50年。

除相關政府部門根據應課差餉租值設定的付款外，本集團根據此等土地租賃的條款毋須作出任何持續付款。此等付款因時而異，並應支付予相關政府部門。

- (b) 本集團已透過租賃協議獲得使用部分物業作為其辦公室的權利。有關租賃通常訂有2至5年(二零二四年：2至5年)的初始租期。所有租賃均不包含浮動租賃付款。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

綜合財務狀況表所呈列的賬面值變動概述如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	9,190	-
轉撥自物業、廠房及設備 (附註14)	-	9,846
折舊	(656)	(656)
於十二月三十一日	8,534	9,190

17. 於聯營公司的權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非上市股份，按成本	17,805	17,805
應佔聯營公司業績	7,429	7,273
	25,234	25,078

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團聯營公司的詳情載列如下：

公司名稱	業務架構形式	成立及營運 國家/地點	已註冊資本詳情	所持 實際權益比例	主要業務
鹽城城投卡森置業有限公司 (「鹽城卡森」)	有限責任公司	中國	人民幣 40,000,000元	27.27% (二零二四年： 27.27%)	在江蘇省從事房地產 開發項目
嘉興廣森碳科技有限公司 (「嘉興廣森碳」) (附註)	有限責任公司	中國	人民幣 1,000,000元	50% (二零二四年： 50%)	提供技術及應用程序 服務

附註：本集團擁有嘉興廣森碳50%的實益權益。考慮到本集團並無足夠的可單方面指導嘉興廣森碳相關活動的主導投票權，本公司董事得出結論，本集團僅對嘉興廣森碳產生重大影響，因此，該公司被分類為本集團的聯營公司。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

使用權益法入賬的重大聯營公司的財務資料概要載列如下：

鹽城卡森

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產	246,178	253,815
非流動資產	1	62
流動負債	(183,638)	(191,910)
資產淨值	62,541	61,967

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	12,452	81,790
年內損益	573	6,178

以上財務資料概要與鹽城卡森各項權益賬面值的對賬載列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
鹽城卡森的資產淨值	62,541	61,967
本集團於鹽城卡森的所有權比例	27.27%	27.27%
本集團應佔鹽城卡森資產淨值	17,054	16,898
其他調整 (附註)	7,680	7,680
	24,734	24,578

附註： 其指初始確認時，向鹽城卡森提供的無息貸款被視為注資。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

個別非屬重要的聯營公司的匯總資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
綜合財務狀況表所列個別非屬重要的聯營公司的賬面值	500	500
本集團分佔溢利	-	-

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或然負債或其他承擔。

18. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
成本	
於二零二四年一月一日	5,194
出售	(13)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	5,181
添置	131
於二零二五年十二月三十一日	5,312
累計攤銷	
於二零二四年一月一日	5,155
年內撥備	8
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	5,163
年內撥備	24
於二零二五年十二月三十一日	5,187
賬面值	
於二零二五年十二月三十一日	125
於二零二四年十二月三十一日	18

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 透過損益按公平值計量之金融資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
透過損益按公平值計量之金融資產		
— 非上市投資基金 (附註)	-	20,389

附註：

於二零二零年二月二十八日，本公司全資附屬公司凱迪納國際有限公司（「凱迪納」）訂立有限合夥協議，據此承諾向Asia Greentech Fund I LP（「Greentech Fund」）分階段注資不超過10,000,000美元（相當於約人民幣70,750,000元）。成立Greentech Fund主要是通過對從事綠色能源領域並在亞洲專注於應用太陽能、水力、垃圾發電及其他綠色項目的公司的股權及／或股權為主證券進行投資，從而實現長期資本增值。

凱迪納乃為Greentech Fund的有限合夥人，Greentech Fund的營運及財務決策均由普通合夥人負責。於二零二四年十二月三十一日，本集團向Greentech Fund注資4,373,000美元（相當於約人民幣31,435,000元）。非上市投資基金已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內出售予獨立第三方。

20. 收購永久業權土地的預付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於柬埔寨的永久業權土地 (附註)	126,518	129,391

附註：除可退還的1,000,000美元（相當於約人民幣7,029,000元）（二零二四年：1,000,000美元（相當於約人民幣7,188,000元））外，其餘17,000,000美元（相當於約人民幣119,490,000元）（二零二四年：17,000,000美元（相當於約人民幣122,203,000元））不可退還，除非相關協議被賣方終止或取消。該永久業權土地計劃用於柬埔寨的工業項目。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業

	持作發展 或出售土地 人民幣千元 (附註(a))	發展中物業 及持作出售物業 人民幣千元 (附註(b))
成本		
於二零二四年一月一日	262,138	2,730,507
發展開支增加 (附註(c))	457,514	97,174
轉撥至物業、廠房及設備	(8,129)	–
出售物業	(40,269)	(158,956)
匯兌調整	3,331	5,449
於二零二四年十二月三十一日	674,585	2,674,174
發展開支增加 (附註(c))	481,673	2,660
轉撥至物業、廠房及設備	(22,870)	–
出售物業	(145,635)	(42,606)
匯兌調整	(14,784)	(7,475)
於二零二五年十二月三十一日	972,969	2,626,753
減值		
於二零二四年一月一日	–	50,044
年內確認的減值虧損	–	–
於二零二四年十二月三十一日	–	50,044
年內確認的減值虧損	–	–
於二零二五年十二月三十一日	–	50,044
賬面值		
於二零二五年十二月三十一日	972,969	2,576,709
於二零二四年十二月三十一日	674,585	2,624,130

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 持作發展或出售土地、發展中物業及持作出售物業 (續)

附註：

(a) 持作發展或出售土地

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，持作發展或出售土地主要指經濟特區分部下位於柬埔寨的永久業權土地。

於二零二五年十二月三十一日，持作發展或出售土地人民幣37,342,000元(二零二四年：無)已抵押作為本集團的借貸的抵押品(附註43)。

(b) 發展中物業及持作出售物業

發展中物業及持作出售物業之賬面值呈列為：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
發展中物業		
於一月一日	1,773,645	1,687,065
新增	2,660	85,403
匯兌	(2,616)	1,177
於十二月三十一日	1,773,689	1,773,645
持作出售物業		
於一月一日	850,485	993,398
新增	–	11,771
轉入成本	(42,606)	(158,956)
匯兌	(4,859)	4,272
於十二月三十一日	803,020	850,485
合計	2,576,709	2,624,130

於二零二五年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業人民幣1,348,176,000元(二零二四年：人民幣1,328,742,000元)已抵押作為本集團及若干關聯人士的借貸及一般銀行融資的抵押品(附註43)。

(c) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，發展開支增加包括資本化利息人民幣12,918,000元(附註8)(二零二四年：人民幣2,031,000元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 存貨

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
原材料	51,600	43,559
在製品	9,803	10,109
製成品	26,670	14,986
總額，扣除存貨撥備	88,073	68,654

23. 貿易、票據及其他應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易及票據應收款項	119,022	112,180
減：減值撥備	(25,282)	(19,126)
	93,740	93,054
收購待出售供發展土地的已付按金 (附註(a))	603,846	603,846
減：減值撥備	(627)	(627)
	603,219	603,219
就收購待出售供發展土地的已付按金應收 馬來西亞賣方款項 (附註(b))	32,129	32,129
減：減值撥備	(32,129)	(32,129)
	-	-
購買存貨的預付款項 (附註(c))	15,028	14,387
預付其他稅項 (附註(d))	100,897	95,092
	115,925	109,479
按金、預付款項及其他應收款項 (附註(e))	321,281	314,273
減：減值撥備	(53,290)	(49,647)
	267,991	264,626
	1,080,875	1,070,378

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 貿易、票據及其他應收款項 (續)

附註：

- (a) 於二零一三年，本集團取得海南三亞卡森置業有限公司(「三亞卡森」)的控制權，後者其後成為本公司擁有80.5%權益之附屬公司。於併入本集團之前，三亞卡森已與獨立第三方(「賣方」)訂立土地轉讓協議(「該協議」)，其中三亞卡森同意購買而賣方同意出售一幅位於中國面積為1,423,980平方米之土地(「三亞土地」)。該協議於二零一零年根據海南省當地規定獲當地政府部門批准。於取得三亞卡森控制權當日，本集團就土地收購支付予賣方的按金(「三亞按金」)確認人民幣636,856,000元及三亞卡森須向賣方支付餘額人民幣52,800,000元。截至二零二五年十二月三十一日，應支付予賣方之餘額為人民幣10,811,000元(二零二四年：人民幣10,811,000元)。

根據該協議，賣方將協助於土地所有權轉讓之前向當地政府申請將該等土地從農業用地轉為建設用地及獲取各種開發計劃及許可證。倘土地面積已成功轉為建設用地，則本集團須根據轉讓時的土地市價向當地政府支付額外40%的土地成本，連同相應的稅項及附加費。對於無法轉為建設用地之土地面積，將以農業用地的形式轉予本集團，而無需支付額外費用。

截至二零二五年十二月三十一日，當地政府宣佈其土地開發計劃，其中包括三亞土地約976,300平方米(二零二四年：976,300平方米)。為啟動其業務計劃，本集團於二零一八年至二零二零年期間已獲取面積155,857平方米之部分土地的業權契據。

本集團管理層認為該協議仍有強制執行力且本集團能夠完成剩餘面積1,268,123平方米之土地轉換，並將根據其業務計劃逐步執行土地業權契據之轉換程序。因此，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日，剩餘的三亞按金並無減值虧損。

- (b) 於過往年度，本集團就收購兩塊馬來西亞填海地塊向馬來西亞賣方支付按金21,000,000馬來西亞令吉(「令吉」)。就馬來西亞賣方對馬來西亞填海地塊所進行施工進度的違約糾紛，本集團與馬來西亞賣方通過馬來西亞法院達成協議，以終止二零一七年的法律程序，其中馬來西亞賣方同意從二零一七年開始每月分期將部分馬來西亞按金退還予本集團。然而，賣方未能償還自二零一八年以來的結餘6,887,400令吉(相當於人民幣11,405,000元)。管理層認為，餘款已拖欠且於過往年度已確認全額撥備。除於二零二零年通過本公司律師發出的付款提醒後從馬來西亞賣方收取的約1,000,000令吉(相當於人民幣1,650,000元)於二零二零年損益中確認為貿易及其他應收款項減值虧損撥回外，馬來西亞賣方並無進一步償還款項。
- (c) 本集團曾就購買存貨以保證存貨供應而支付預付款項。該等預付款項不可退還及預期於報告期末後十二個月內變現。
- (d) 該等款項為徵收的預付稅項及附加費。本集團代表物業買家按有關稅率向稅務機關預先繳付，且預期將於報告期末後十二個月內在物業竣工且控制權轉移至客戶及已確認收入時變現。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 貿易、票據及其他應收款項（續）

附註：(續)

- (e) 該等款項包括支付物業發展供應商的預付款項及就運營等目的向員工作出的短期墊款。管理層預期該等款項將於一年內變現或自對手方收回。

本集團授予其客戶介乎30至120天的信貸期。於報告期末，按發票日期呈列的貿易及票據應收款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	83,378	79,790
61至90天	3,632	1,462
91至180天	3,515	7,339
181至365天	8,433	6,591
1年以上	20,064	16,998
	119,022	112,180

本集團的貿易應收款項結餘包括應收關連人士賬款，有關詳情載於附註39(b)。

於接納製造分部的任何新客戶前，本集團會先審閱客戶的信貸質素及訂明其信貸限額。客戶限額每年審閱一次。本集團奉行明確之信貸政策以評估貿易客戶的信貸質素。本集團密切監察回收款項以盡量減低與該等貿易債務人有關的任何信貸風險。債務人之信貸質素並無重大變動。有關本集團信貸政策及來自於貿易、票據及其他應收款項之信貸風險的進一步詳情載於附註45.5。

貿易、票據及其他應收款項的預期信貸虧損撥備的變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初之結餘	101,529	94,014
年內確認之預期信貸虧損撥備	9,799	7,515
於年末之結餘	111,328	101,529

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 預付所得稅

結餘主要為根據相關法規與預售所得款項有關的預付中國企業所得稅。有關結餘預期將於報告期末後十二個月內在物業竣工且控制權轉移至客戶及已確認收入時在損益內變現。

25. 預付土地增值稅

結餘主要為根據中國稅務機關的規定基於預售所得款項徵收的預付土地增值稅。有關結餘預期將於報告期末後十二個月內在物業竣工且控制權轉移至客戶及已確認收入時在損益內變現。

26. 已抵押銀行存款／物業發展業務的受限制銀行存款／銀行結餘及現金

(a) 已抵押銀行存款

該款項主要指為擔保授予本集團的短期銀行融資而抵押予銀行的存款。

存款按固定年利率0.3%至2.75%（二零二四年：0.10%至1.25%）計息。已抵押銀行存款將於償還有關銀行借貸（到期日不超過1年）後獲解除。

於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值存放於中國境內銀行的銀行結餘人民幣零元（二零二四年：人民幣40,000,000元）乃計入已抵押銀行存款。人民幣並非自由兌換貨幣。

於二零二五年十二月三十一日，已抵押銀行存款人民幣零元（二零二四年：人民幣40,000,000元）已抵押作為本集團及若干關聯人士的銀行借貸及一般銀行融資的抵押品（附註43）。

(b) 物業發展業務的受限制銀行存款

該款項為於預售物業時從客戶收取之按金及僅限於償還建築成本。

存款按平均年利率0.3%至1.2%（二零二四年：0.2%至0.7%）計息。

於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值存放於中國境內銀行的銀行結餘人民幣1,347,000元（二零二四年：人民幣3,684,000元）乃計入物業發展業務的受限制銀行存款。人民幣並非自由兌換貨幣。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 已抵押銀行存款／物業發展業務的受限制銀行存款／銀行結餘及現金（續）

(c) 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括銀行存款（按現行存款年利率0.1%（二零二四年：0.2%）計息及短期內到期）及庫存現金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值存放於中國境內銀行的銀行結餘人民幣119,173,000元（二零二四年：人民幣286,274,000元）乃計入現金及銀行結餘。人民幣並非自由兌換貨幣。根據中國的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的中國境內銀行將人民幣兌換作外幣。

27. 貿易、票據及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	523,361	318,881
應付票據	-	1,801
其他應付款項 (附註(i))	129,183	97,125
本公司一名董事之墊款 (附註(ii))	2,089	4,240
其他應付稅項	14,528	5,999
應計款項	33,514	33,628
財務擔保 (附註44(b))	1,746	-
應付聯營公司款項 (附註(iii))	30,908	30,908
	735,329	492,582

附註：

- (i) 其他應付款項主要包括向合約商收取作為物業建設保證金的擔保存款，有關款項將於物業建設竣工時按照具體條款退還予合約商。
- (ii) 墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 貿易、票據及其他應付款項（續）

貿易及票據應付款項之信貸期因與不同供應商議定之期限而異。本集團獲其供應商授予60天的平均信貸期。按發票日期呈列之貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	244,775	232,293
61至90天	8,417	58,079
91至180天	2,506	6,556
181至365天	12,037	3,526
1至2年	215,988	6,869
2年以上	39,638	13,359
	523,361	320,682

28. 租賃負債

下表呈列本集團租賃負債的餘下合約期限：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
最低租賃款項總額：		
1年內	26,613	20,270
1年以上，但不超過2年	9,583	13,880
2年以上，但不超過5年	4,621	10,460
5年以上	-	1,275
	40,817	45,885
租賃負債的未來財務費用	(2,312)	(4,310)
租賃負債現值	38,505	41,575

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28. 租賃負債（續）

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
最低租賃款項的現值：		
1年內	25,161	18,113
1年以上，但不超過2年	8,913	12,562
2年以上，但不超過5年	4,431	10,900
	38,505	41,575
減：流動負債項下於一年內到期的部分	(25,161)	(18,113)
非流動負債項下於一年後到期的部分	13,344	23,462

截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為人民幣21,399,000元（二零二四年：人民幣24,913,000元）。

29. 合約負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合約負債產生自：		
製造及買賣軟體傢俱	2,108	1,052
物業發展	423,221	485,437
經濟特區	122,191	48,737
其他服務	3,922	3,850
	551,442	539,076

本集團根據合約中訂立之條款收取客戶付款。通常根據合約履行情況預先收取的付款款項如下：

製造及買賣軟體傢俱

本集團或會要求若干新客戶於接納訂單時支付按金，並於製成品交付時支付餘下代價。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 合約負債（續）

物業發展及經濟特區

於控制權轉移前，本集團就買賣協議中所訂明的土地或物業售價收取按金。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自物業發展的合約負債減少人民幣62,216,000元（二零二四年：人民幣53,330,000元），主要由於年內因物業銷售而收取的預付款項減少。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自經濟特區的合約負債增加人民幣73,454,000元（二零二四年：人民幣48,737,000元），主要由於年內因土地及物業銷售而收取的預付款項增加。

其他服務

本集團就酒店住宿及旅遊業服務的事先預定收取若干按金，並於所提供的服務完成時收取餘下代價。

就合約負債確認的收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入	387,475	461,189

30. 銀行借貸

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分析為：		
— 有抵押	921,990	638,440
— 無抵押	68,500	55,000
	990,490	693,440
— 以美元計值	461,410	123,640
— 以人民幣計值	529,080	569,800
	990,490	693,440

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 銀行借貸 (續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸須於以下期限內償還：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
須償還的賬面值 (附註)		
一年內	215,438	184,453
兩年內	150,338	117,044
三至五年內	524,514	247,543
五年後	100,200	144,400
	990,490	693,440
減：流動負債項下呈列之金額	(215,438)	(184,453)
非流動負債項下呈列之金額	775,052	508,987

附註：應付款項乃基於貸款協議所載的預定償還日期得出，概無任何一年後到期償還的銀行借貸含有向貸方提供無條件權利以隨時全權酌情要求還款的條款。

銀行借貸均為定息借貸，並按年利率3.0%至9.0% (二零二四年：3.0%至9.0%) 計息。

銀行借貸包括無抵押銀行借貸人民幣68,500,000元 (二零二四年：人民幣48,000,000元)，由本公司執行董事朱先生、朱先生對其具有重大影響力及於當中擁有實益權益的關連公司及若干獨立第三方擔保。

若干借貸亦以本集團所擁有的資產作抵押，有關資產的詳情載於附註43。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，並無違反有關提取信貸的契約。

31. 應付附屬公司非控股股東款項

應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 可換股債券及衍生金融工具

截至二零二五年十二月三十一日止年度，可換股債券及衍生金融工具的變動載列如下：

	可換股債券 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元
於二零二四年一月一日	-	-
期內發行	127,416	25,129
可換股債券的利息 (附註8)	4,614	-
已付利息	(1,907)	-
公平值變動	-	(5,799)
匯兌調整	1,758	363
於二零二四年十二月三十一日	131,881	19,693
可換股債券的利息 (附註8)	1,390	-
已付利息	(1,932)	-
公平值變動	-	(4,246)
轉換為股份	(129,982)	(15,243)
匯兌調整	(1,357)	(204)
於二零二五年十二月三十一日	-	-

於二零二三年九月二十九日，本公司全資附屬公司卡森國際有限公司與朱嘉允女士（「朱女士」）訂立買賣協議，據此，朱女士已同意出售，而卡森國際已同意購買附屬公司的49%股權，代價為338,000,000港元（相當於約人民幣306,296,000元），其將以現金152,000,000港元（相當於約人民幣137,743,000元）及發行可換股債券186,000,000港元（相當於約人民幣168,553,000元）方式支付。

於二零二四年一月三日、二零二四年三月十八日及二零二四年十二月十一日，本公司完成發行本金總額分別約為49,810,000港元（「第一批」）、33,800,000港元（「第二批」）及58,013,000港元（「第三批」）的1.5年可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券以港元（並非本公司的功能貨幣）計值、無抵押及票息率為5%。

可換股債券的持有人將有權於可換股債券發行日起直至到期日七天前隨時將可換股債券的全部或部分本金額轉換為本公司的普通股。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 可換股債券及衍生金融工具（續）

可換股債券由可換股債券（債務部分）及衍生金融工具（衍生工具部分包括換股權）組成。

第一批、第二批及第三批可換股債券的公平值約58,780,000港元（相當於約人民幣53,231,000元）、40,312,000港元（相當於約人民幣36,580,000元）及67,924,000港元（相當於約人民幣62,734,000元）乃由華坊諮詢評估有限公司評估得出。

第一批、第二批及第三批由以下各項組成：

- (a) 初始公平值分別為約48,712,000港元（相當於約人民幣44,113,000元）、33,212,000港元（相當於約人民幣30,137,000元）及57,564,000港元（相當於約人民幣53,166,000元）的債務部分（分類為按攤銷成本計量的金融負債）；及
- (b) 初始公平值分別為約10,068,000港元（相當於約人民幣9,118,000元）、7,100,000港元（相當於約人民幣6,443,000元）及10,360,000港元（相當於約人民幣9,568,000元）的換股權（分類為衍生金融負債）。

第一批、第二批及第三批可換股債券的債務部分其後使用實際年利率分別為6.66%、6.31%及5.55%按攤銷成本計量，而衍生金融工具則按公平值計量，公平值變動於「其他收益及虧損」項下之損益確認。

於發行日期及換股日期，獨立專業估值師釐定第一批、第二批及第三批的衍生工具部分公平值所採納的二項式期權定價模型所用輸入數據如下：

	於發行日期			於換股日期		
	第一批	第二批	第三批	第一批	第二批	第三批
股價	0.30港元	0.29港元	0.33港元	0.33港元	0.33港元	0.33港元
行使價	0.36港元	0.36港元	0.36港元	0.36港元	0.36港元	0.36港元
預期股息率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
波幅	64.10%	67.10%	45.11%	59.55%	68.26%	66.31%
貼現率	6.68%	6.31%	5.63%	3.68%	3.68%	3.68%
無風險利率	3.78%	4.01%	3.44%	1.72%	1.72%	1.72%

於二零二五年六月二日，全部可換股債券已轉換為本公司393,399,471股新股份，有關股份按合共158,472,000港元（相當於約人民幣145,225,000元）獲發行及配發。直接歸屬於轉換的股份發行開支人民幣2,806,000元視作股份溢價賬的扣減項。

綜合財務報表附註（續）

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的金額如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	66,219	76,313
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	<u>(14,696)</u>	<u>(15,020)</u>
遞延稅項資產淨值	<u>51,523</u>	<u>61,293</u>

遞延稅項資產淨值變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	61,293	62,786
扣除損益 (附註11)	(9,770)	(1,493)
計入其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
於年末	<u>51,523</u>	<u>61,293</u>

遞延稅項資產及負債變動(並不考慮相同稅務司法管轄權區內之結餘對銷)如下：

遞延稅項資產

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	26,523	49,406	75,929
(扣除) / 計入損益	<u>(4,125)</u>	<u>4,509</u>	<u>384</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	22,398	53,915	76,313
扣除損益	<u>(673)</u>	<u>(9,421)</u>	<u>(10,094)</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>21,725</u>	<u>44,494</u>	<u>66,219</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項（續）

遞延稅項負債

	集團內部 交易的 未變現溢利 人民幣千元
於二零二四年一月一日	13,145
計入損益	1,875
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	15,020
扣除損益	(324)
於二零二五年十二月三十一日	14,696

於報告期末尚未確認之其他可扣稅臨時差異主要包括物業、廠房及設備減值、發展中物業及持作出售物業減值、貿易、票據及其他應收款項撥備及存貨撥備。

由於應課稅溢利可用以抵銷可扣稅臨時差異的可能性不大，故並無就有關可扣稅臨時差異確認遞延稅項資產。

根據企業所得稅法及實施條例，中國預扣所得稅適用於應付予屬「非課稅居民企業」（於中國並無成立或設立營業地點，或於中國成立或設立營業地點但有關收入實際上與有關成立或營業地點無關）的投資者的利息及股息，惟以該等利息或股息源自中國為限。於此情況下，中國附屬公司派付予離岸集團實體的股息須按10%或更低協定稅率繳納預扣稅。本集團的適用稅率為5%。綜合財務報表內並無就中國附屬公司的累計溢利人民幣1,671,167,000元（二零二四年：人民幣1,576,986,000元）的應佔臨時差異作出遞延稅項撥備。

本公司董事認為，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日，中國附屬公司的未分派盈利將預留作業務拓展之用，因此，本集團並無就本集團中國實體的餘下未分派盈利的預扣稅產生的遞延稅項負債作出撥備，乃因本集團能掌控有關臨時差異撥回之時間，且有關臨時差異於可見將來可能不會撥回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團有人民幣337,437,000元(二零二四年：人民幣316,742,000元)未動用稅項虧損可供抵銷未來溢利。因日後溢利來源難以預測，並無就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。計入未確認稅項虧損的虧損人民幣20,631,000元(二零二四年：人民幣14,162,000元)可無限期結轉。餘額人民幣278,284,000元(二零二四年：人民幣302,580,000元)於以下年度屆滿：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零二五年	-	36,637
二零二六年	37,105	39,582
二零二七年	97,119	95,469
二零二八年	35,540	48,582
二零二九年	56,674	82,310
二零三零年	90,368	-
	316,806	302,580

34. 股本

	每股面值 0.00015美元 的普通股數目 (千股)	千美元
法定：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	266,666,667	40,000

	二零二五年			二零二四年		
	千股	美元	人民幣千元	千股	美元	人民幣千元
已發行及繳足：						
每股面值0.00015美元之普通股						
於一月一日	1,443,142	216,471	1,654	1,443,142	216,471	1,654
轉換為股份之可換股債券 (附註32)	393,399	59,010	424	-	-	-
於十二月三十一日	1,836,541	275,481	2,078	1,443,142	216,471	1,654

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 儲備

(a) 法定儲備

根據本集團旗下目前在中國註冊成立的各公司適用的相關法律及法規，各公司須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%（經抵銷任何過往年度虧損後）至法定儲備。當相關儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情決定是否進一步撥款。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損（如有）及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加彼等目前所持股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

(b) 特別儲備

特別儲備包括二零零四年完成的重組及視作供款／分派。

(c) 購股權儲備

購股權儲備指已確認本公司授予僱員的購股權之公平值，且根據附註2.26載列的會計政策進行處理。

(d) 其他儲備

其他儲備指收購儲備及在不改變控制權的情況下收購／出售附屬公司權益的儲備。

收購儲備指本公司所收購的附屬公司的額外權益所屬相關資產及負債的公平值與賬面值的差額。

在不改變控制權的情況下收購／出售附屬公司權益的儲備指已付／已收代價與分佔收購／出售資產淨值賬面值的差額。

(e) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣之海外經營業務之財務報表時所產生之全部匯兌差額。該賬戶的變動載列於綜合權益變動表。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況表

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的權益		864,187	864,187
使用權資產		788	1,603
其他應收款項		275	275
		<u>865,250</u>	<u>866,065</u>
流動資產			
其他應收款項		6,717	5,233
應收附屬公司款項		1,143,261	1,179,106
現金及現金等值項目		509	1,236
		<u>1,150,487</u>	<u>1,185,575</u>
流動負債			
其他應付款項		1,387	1,488
應付附屬公司款項		364,846	365,429
可換股債券		-	131,881
衍生金融工具		-	19,693
租賃負債		781	840
		<u>367,014</u>	<u>519,331</u>
非流動負債			
租賃負債		-	775
		<u>783,473</u>	<u>666,244</u>
流動資產淨值		783,473	666,244
資產淨值		1,648,723	1,531,534
權益			
股本	34	2,078	1,654
儲備(附註)		1,646,645	1,529,880
權益總額		1,648,723	1,531,534

於二零二六年三月三十一日經董事會批准並授權刊發。

朱張金
董事

周小紅
董事

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況表（續）

附註： 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	1,452,456	168,659	4,618	(72,969)	1,552,764
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(8,851)	(8,851)
視作分派	-	(14,033)	-	-	(14,033)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	1,452,456	154,626	4,618	(81,820)	1,529,880
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(25,230)	(25,230)
於轉換可換股債券時發行普通股	141,995	-	-	-	141,995
購股權失效	-	-	(4,618)	4,618	-
於二零二五年十二月三十一日	1,594,451	154,626	-	(102,432)	1,646,645

37. 附屬公司詳情

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，主要附屬公司（均為有限責任公司）詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立 及經營的國家／地點 及日期	法定實體種類	已發行及繳入股本／ 註冊資本詳情	本集團所持實際權益	主要業務
本公司直接持有					
卡森國際有限公司（「卡森國際」）	開曼群島	有限責任公司	10美元	100% (二零二四年：100%)	投資控股
智威國際有限公司	英屬處女群島	有限責任公司	1美元	100% (二零二四年：100%)	皮革、傢俱及沙發貿易
本公司間接持有					
凱迪納國際有限公司	開曼群島	有限責任公司	1美元	100% (二零二四年：100%)	投資控股
富華（香港）國際有限公司	香港	有限責任公司	100港元	100% (二零二四年：100%)	皮革、傢俱及沙發貿易
浙江卡森實業集團有限公司 (附註(b))	中國	有限責任公司	人民幣 896,240,000元	100% (二零二四年：100%)	投資控股及進／出口貿易

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 附屬公司詳情（續）

公司名稱	註冊成立／成立 及經營的國家／地點 及日期	法定實體種類	已發行及繳入股本／ 註冊資本詳情	本集團所持實際權益	主要業務
海寧卡雷諾家私有限公司 (附註(a))	中國	有限責任公司	7,280,000美元	100% (二零二四年: 100%)	生產及銷售軟體傢俱
海寧恒森家具有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 50,000,000元	100% (二零二四年: 100%)	生產傢俱及玻璃纖維強化塑膠產 品以及木材加工
浙江卡森置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000,000元	100% (二零二四年: 100%)	投資控股
海寧漢林沙發有限公司 (附註(a))	中國	有限責任公司	10,000,000美元	100% (二零二四年: 100%)	生產及銷售沙發、餐椅及其他傢俱 產品
海寧慧達傢俱有限公司 (附註(a))	中國	有限責任公司	8,000,000美元	100% (二零二四年: 100%)	生產及銷售沙發、餐椅及其他傢俱 產品
海南博鰲卡森置業有限公司 (「海南博鰲」)	中國	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	92% (二零二四年: 92%)	物業發展
長白山保護開發區卡森置業 有限公司 (「長白山置業」)	中國	有限責任公司	人民幣80,000,000元	89% (二零二四年: 89%)	物業發展
江蘇卡森置業有限公司 (「江蘇卡森」)	中國	有限責任公司	人民幣50,000,000元	55% (二零二四年: 55%)	物業發展

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立/成立 及經營的國家/地點 及日期	法定實體種類	已發行及繳入股本/ 註冊資本詳情	本集團所持實際權益	主要業務
海南三亞卡森置業有限公司 (「三亞卡森」)	中國	有限責任公司	人民幣20,000,000元	80.5% (二零二四年:80.5%)	物業發展
Cambodian Kasen Guoji Real Estate Co., Ltd. (「Cambodian Kasen」) (附註(c))	柬埔寨	有限責任公司	2,868,948美元	49% (二零二四年:49%)	物業發展
Kasen International Paper Co. Ltd (附註(c))	柬埔寨	有限責任公司	1,000,000美元	49% (二零二四年:49%)	投資控股
Kasen International Eco- Manufacture Co. Ltd	柬埔寨	有限責任公司	86,400,000,000里爾	100% (二零二四年:100%)	投資控股
Koh Kong Zhejiang Sez Co., Ltd (「Koh Kong」) (附註(c))	柬埔寨	有限責任公司	28,000,000,000里爾	49% (二零二四年:49%)	土地開發
Kasen Power Green Energy LLC	蒙古	有限責任公司	64,763,000,000蒙圖	100% (二零二四年:100%)	能源

附註:

- (a) 該等公司為中外合資企業。
- (b) 該等公司為外資企業。
- (c) 根據柬埔寨地方法規，外國實體對在柬埔寨擁有永久業權土地及若干類型的財產的本地公司的股權持有的最高限制為49%。惟本集團擁有對公司控制權的多數權利及權力(如選舉及罷免董事會並指導業務運營)。因此，管理層將其視為本集團的附屬公司。

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

擁有重大非控股權益的本集團各附屬公司的概述財務資料載列如下。以下所載概述財務資料為扣除集團內攤銷前的金額。

海南博鰲

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益所持擁有權比例	8%	8%
流動資產	1,785,153	1,782,432
非流動資產	112,372	112,269
流動負債	(1,313,609)	(1,279,164)
非流動負債	(381,500)	(386,600)
本公司擁有人應佔權益	186,223	210,623
非控股權益	16,193	18,314
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	77,716	199,836
開支以及其他收益及虧損	(120,472)	(178,902)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(39,336)	19,260
非控股權益應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(3,420)	1,674
年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(42,756)	20,934
經營活動(所用)/所得現金淨額	(29,441)	16,939
投資活動(所用)/所得現金淨額	(292)	4,760
融資活動所用現金淨額	(13,500)	(61,000)
現金流出淨額	(43,233)	(39,301)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情 (續)

Cambodia Kasen

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益所持擁有權比例	51%	51%
流動資產	431,504	454,590
非流動資產	4,537	5,650
流動負債	(501,886)	(505,624)
非流動負債	(42,353)	(51,756)
本公司擁有人應佔權益	(53,017)	(47,599)
非控股權益	(55,181)	(49,541)
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	48,857	122,383
開支及其他收益或虧損	(59,914)	(118,333)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(5,418)	1,984
非控股權益應佔(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(5,639)	2,066
年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(11,057)	4,050
經營活動所得現金淨額	9,321	41,385
投資活動所用現金淨額	(184)	(1,540)
融資活動所用現金淨額	(9,404)	(17,654)
現金(流出)/流入淨額	(267)	22,191

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情 (續)

江蘇卡森

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益所持擁有權比例	45%	45%
流動資產	127,932	129,216
非流動資產	11,116	11,311
流動負債	(40,651)	(56,924)
本公司擁有人應佔權益	54,118	45,982
非控股權益	44,279	37,621
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	-	2,818
開支以及其他收益及虧損	14,794	(11,266)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	8,137	(4,646)
非控股權益應佔溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	6,657	(3,802)
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	14,794	(8,448)
經營活動所得／(所用)現金淨額	4,805	(53,873)
融資活動所得現金淨額	-	85,000
現金流入淨額	4,805	31,127

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情（續）

Koh Kong

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益所持擁有權比例	51%	51%
流動資產	1,224,648	47,917
非流動資產	104,180	618,817
流動負債	(497,667)	(275,608)
非流動負債	(419,057)	(71,884)
本公司擁有人應佔權益	201,931	157,338
非控股權益	210,173	161,904
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	276,365	74,426
開支	(183,503)	(47,640)
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	45,503	13,125
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	47,359	13,661
年內溢利及全面收益總額	92,862	26,786
經營活動所用現金淨額	(243,600)	(357,646)
投資活動所用現金淨額	(1,554)	(92)
融資活動所得現金淨額	353,798	362,556
現金流入淨額	108,644	4,818

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情（續）

長白山置業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益所持擁有權比例	11%	11%
流動資產	361,100	364,340
非流動資產	131,537	136,047
流動負債	(670,696)	(673,434)
本公司擁有人應佔權益	(158,472)	(154,012)
非控股權益	(19,587)	(19,035)
	<u>二零二五年 人民幣千元</u>	<u>二零二四年 人民幣千元</u>
收入	3,635	2,127
開支	(8,649)	(7,673)
本公司擁有人應佔虧損及全面開支總額	(4,462)	(4,936)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(552)	(610)
年內虧損及全面開支總額	(5,014)	(5,546)
經營活動所得／(所用)現金淨額	5,378	(191)
投資活動所得現金淨額	153	-
現金流入／(流出)淨額	5,531	(191)

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 重大關連人士交易

本集團有關關連人士的會計政策於附註2.27披露。除此等綜合財務報表其他部分所披露交易／資料外，本集團有以下重大關連人士交易。

- (a) 於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於日常業務過程中與關連人士進行的交易如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本集團銷售生產廢料		
海寧宇潔物資回收有限公司（「海寧宇潔」）（附註）	416	824

附註： 本公司控股股東兼董事朱先生於浙江聖邦實業集團有限公司（「聖邦」）股東大會間接控制超過30%的投票權。朱先生於二零二五年及二零二四年透過聖邦於海寧宇潔擁有重大影響力及實益權益。本公司董事確認，該等交易乃根據上市規則第十四A章的規定進行。

- (b) 應收關連人士款項詳情如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
Starcorp Corporation Pty. Ltd.（附註）	1,113	1,138
海寧宇潔（附註）	893	765
	2,006	1,903

附註： 該款項為交易性質、無抵押、免息及須按協定的信貸條款償付。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 重大關連人士交易（續）

(c) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員為董事會及高級管理層成員。僱員福利開支包括主要管理人員的薪酬，當中包括以下開支：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金及津貼	20,180	3,391
退休福利計劃供款	67	47
	20,247	3,438

(d) 財務擔保

有關提供予關連人士的財務擔保詳情請參閱附註44(b)。

40. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債的對賬

下表載列融資活動產生的負債的對賬。

	銀行借貸	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	693,440	728,211
現金流量：		
— 增加	513,092	263,100
— 還款	(213,297)	(298,906)
— 已付利息	(33,330)	(47,724)
非現金：		
— 利息開支 (附註8)	33,330	47,724
— 匯兌調整	(2,745)	1,035
於年末	990,490	693,440

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 購股權

二零零五年購股權計劃

本公司根據於二零零五年九月二十六日通過的一項董事會決議案採納一項購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」），主要目的在於激勵本公司董事、合資格僱員及第三方服務供應商。二零零五年購股權計劃自二零零五年十月二十日起生效，而根據二零零五年購股權計劃發行的購股權最遲須於購股權授出當日起計十年內屆滿。根據二零零五年購股權計劃，本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司的任何僱員授出購股權以認購本公司股份。

未經本公司股東事先批准，根據二零零五年購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於二零零五年十月二十日股份的10%（即本公司101,404,536股股份）。未經本公司股東事先批准，於任何一年度向任何個別人士授出的及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間點已發行股份總數的1%。

二零一五年購股權計劃

二零零五年購股權計劃屆滿後，本公司根據於二零一五年五月二十九日通過的股東決議案採納了一項新的購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」），主要目的在於激勵董事及合資格僱員。因此，二零零五年購股權計劃於同日終止，惟根據二零零五年購股權計劃發行之購股權根據其發行條款將仍然有效。二零一五年購股權計劃自二零一五年五月二十九日起生效，而根據二零一五年購股權計劃發行的購股權最遲須於購股權授出當日起計十年內屆滿。

未經本公司股東事先批准，根據二零一五年購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於二零一五年五月二十九日股份的10%（即本公司116,232,298股股份）。未經本公司股東事先批准，於任何一年度向任何個別人士授出的及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間點已發行股份總數的1%。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 購股權（續）

二零二五年購股權計劃

二零一五年購股權計劃屆滿後，本公司根據於二零二五年五月三十日通過的股東決議案採納了一項新的購股權計劃（「二零二五年購股權計劃」），主要目的在於激勵董事及合資格僱員。因此，二零一五年購股權計劃於同日終止，惟根據二零零五年購股權計劃發行之購股權根據其發行條款將仍然有效。二零二五年購股權計劃自二零二五年五月三十日起生效，而根據二零二五年購股權計劃發行的購股權最遲須於購股權授出當日起計十年內屆滿。

未經本公司股東事先批准，根據二零二五年購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於二零二五年五月三十日股份的10%（即本公司144,314,188股股份）。未經本公司股東事先批准，於任何一年度向任何個別人士授出的及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間點已發行股份總數的1%。

根據二零零五年購股權計劃、二零一五年購股權計劃及二零二五年購股權計劃授出的購股權的行使價由本公司董事釐定，且不得低於以下三者中之最高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。行使期應無論如何不得遲於根據各計劃授出購股權當日起計十年屆滿。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本公司概無分別根據二零二五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃授出購股權。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 購股權（續）

下表披露本公司及其附屬公司董事及合資格僱員持有本公司根據二零零五年購股權計劃所授出的購股權的詳情。下表披露該等購股權於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的變動狀況：

董事	二零二五年		二零二四年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於年初	4,000,000	1.37	4,000,000	1.37
已失效	(4,000,000)	1.37	-	-
於年末尚未行使	-	-	4,000,000	1.37

合資格僱員	二零二五年		二零二四年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於年初	6,850,000	1.37	6,850,000	1.37
已失效	(6,850,000)	1.37	-	-
於年末尚未行使	-	-	6,850,000	1.37

附註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日所有尚未行使之購股權已於二零一五年五月二十六日至二零一五年十二月三十一日歸屬，行使期為二零一六年一月一日至二零二五年五月二十五日。
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為1.37港元及於報告日期尚未行使之購股權之剩餘合約年期為0.4年。
- (iii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，所有購股權均已失效，及於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使、失效或註銷。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42. 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下資本及其他承擔：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收購／添置承擔：		
—物業、廠房及設備	2,310,347	2,297,412
—發展中物業	140,829	465,863
—持作發展或出售土地	315,941	132,448
—向投資基金出資	-	40,453
	2,767,117	2,936,176

43. 抵押資產

於二零二五年十二月三十一日，該等融資由以下各項作抵押：

- (i) 本集團賬面淨值人民幣8,462,000元（二零二四年：人民幣9,926,000元）之已抵押樓宇（附註14）；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款人民幣零元（二零二四年：人民幣40,000,000元）（附註26）；及
- (iii) 本集團已抵押之若干發展中物業及持作出售物業以及持作發展或出售土地人民幣1,385,518,000元（二零二四年：人民幣1,328,742,000元）（附註21）。

44. 財務擔保合約

(a) 向若干物業客戶就按揭融資提供擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團就銀行為購買本集團物業的該等客戶作出的按揭貸款而以其客戶為受益人向銀行提供擔保人民幣38,622,000元（二零二四年：人民幣62,258,000元）。由本集團向銀行提供之該等擔保將於銀行收到客戶相關物業的房產證作為獲授按揭貸款擔保的抵押時於一年內解除。由於很大程度上不會因結算引起流出，故本公司董事認為上述擔保的公平值於首次確認時及於報告日期並不重大。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 財務擔保合約（續）

(b) 發出的財務擔保

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就授予海寧森德皮革有限公司（「持續關連交易公司」）（「持續關連交易總擔保」）及獨立第三方的銀行融資訂立向銀行發出的財務擔保（「財務擔保」），由二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日為期三年，最高擔保額分別為人民幣170,000,000元及人民幣325,000,000元。有關持續關連交易總擔保的詳情已於日期為二零二四年十二月十日的通函中披露。財務擔保於首次確認日期之公平值約為人民幣4,119,000元，已於綜合財務狀況表中確認為負債，而相應金額已計入損益。提供予持續關連交易公司及獨立第三方的財務擔保之公平值於首次確認時由獨立於本集團之專業估值師聯合中和土地房地產資產評估有限公司釐定。隨後，作為解除截至二零二五年十二月三十一日止年度於損益確認的財務擔保列賬約人民幣2,373,000元（二零二四年：人民幣5,425,000元）即為自首次確認以來於擔保期履行履約義務（即提供擔保）所賺取的收入。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本公司董事已進行減值評估，並認為信貸風險自首次確認財務擔保合約以來並無顯著增加。因此，本集團就發出的財務擔保合約計提的虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損的數額計量，概無虧損撥備於損益確認。因此，財務擔保合約乃按其首次確認的公平值減累計攤銷計量。

於年內，持續關連交易公司繼續與中國的相關銀行進行磋商並物色合適人士以取代本集團作為部分或全部持續關連交易總擔保的擔保人。於二零二五年十二月三十一日，對持續關連交易公司的擔保已獲解除，及就獨立第三方的最高擔保金額已減少至人民幣200,000,000元。

財務擔保負債的變動載列如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	-	5,425
首次確認財務擔保負債 (附註7)	4,119	-
財務擔保負債解除 (附註7)	(2,373)	(5,425)
於年末	1,746	-

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量

本集團於其日常業務過程及投資活動中使用金融工具而承擔財務風險。財務風險包括市場風險（包括外幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

本集團的整體風險管理策略旨在盡量減少對本集團財務表現造成的潛在不利影響。風險管理乃由本集團高級管理層執行並經董事會批准。

本集團就金融工具承擔之風險類型或其管理及計量風險之方式並無變動。

45.1 金融資產及負債類別

於綜合財務狀況表內所呈列之賬面值與下列金融資產及金融負債之類別有關：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金融資產		
透過損益按公平值計量之金融資產	-	20,389
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易、票據及其他應收款項	267,416	247,628
— 已抵押銀行存款	-	40,000
— 物業發展業務的受限制銀行存款	1,347	3,684
— 現金及現金等值項目	291,829	301,685
	<u>560,592</u>	<u>613,386</u>
金融負債		
透過損益按公平值計量之金融負債		
— 衍生金融工具	-	19,693
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	720,801	486,583
— 應付附屬公司非控股股東款項	32,635	83,162
— 銀行借貸	990,490	693,440
— 租賃負債	38,505	41,575
— 可換股債券	-	131,881
	<u>1,782,431</u>	<u>1,456,334</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.2 外幣風險

未來商業交易及已確認資產及負債以非實體功能貨幣計值時會產生外幣風險。

由於本公司及其多數附屬公司（位於柬埔寨的附屬公司除外）的大部分收入來自中國業務，該等公司的功能貨幣為人民幣。

本集團的外幣風險主要與以美元計值的買賣及不時產生的該等相關銀行結餘及現金、貿易、票據及其他應收款項以及貿易及其他應付款項有關。此外，本集團擁有以美元計值的短期銀行及其他借貸。

外幣計值的金融資產及負債以收市匯率換算為人民幣，數值如下：

	資產		負債	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
美元	35,744	129,760	4,987	4,071
港元	1,284	1,450	781	1,576
其他貨幣	1,133	1,575	7,425	10,783

下表列示本集團的年內溢利及權益對人民幣兌美元升值的敏感度。該等敏感率乃內部向主要管理人員呈報外幣風險時所用的比率，代表管理層對外匯匯率可能變動的最佳評估。

	敏感率	年內溢利增加 人民幣千元	權益增加 人民幣千元
二零二五年			
美元	5%	1,153	1,153
二零二四年			
美元	5%	4,713	4,713

人民幣兌相關外幣的相同百分比貶值對本集團的年內溢利及權益構成等同但相反的影響。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.3 利率風險

本集團承受的公平值利率風險與固定利率的已抵押銀行存款、租賃負債以及銀行借貸有關（分別載列於附註26、28及30）。本集團的政策是令其借貸維持固定利率，以便將現金流量利率風險降至最低。

因受限制銀行存款及銀行結餘以現行存款利率計息，且將於短期內到期，本集團亦承受有關該等結餘之現金流量利率風險。

為降低利率風險，本集團訂立具有不同合約條款的短期固定利率借貸。本集團定期監控風險狀況並參考市場利率的預期變動作出評估。

本集團金融負債的利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。

下表列示本集團的年內溢利及權益對自年初起生效的可能利率變動（所有其他變量維持不變）的敏感度。本敏感度分析乃內部向主要管理人員提供。

	二零二五年		二零二四年	
	年內溢利	權益	年內溢利	權益
	增加／(減少)	增加／(減少)	增加／(減少)	增加／(減少)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率：				
— 增加50(二零二四年：50) 個基點	(1,094)	(1,094)	(1,295)	(1,295)
— 減少50(二零二四年：50) 個基點	1,094	1,094	1,295	1,295

利率之假設變動乃經觀察現行市場狀況後被視為合理可能出現之變動，並為管理層對未來十二個月期間利率之合理可能變動之評估。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.4 其他價格風險

其他價格風險指金融工具的公平值或未來現金流量會隨著市場價格變動（利率及外匯匯率變動除外）而浮動的風險。本集團就被分類為透過損益按公平值計量的金融資產的非上市投資基金而面對市場價格變動風險。

就公平值計量分類屬於第3級的非上市投資基金作出的敏感度分析披露於附註45.7。

45.5 信貸風險

信貸風險指金融工具的对手方未能履行其於金融工具條款項下之責任並導致本集團遭受財務虧損的風險。本集團面臨有關現金及現金等值項目、物業發展業務的受限制銀行存款、已抵押銀行存款以及貿易、票據及其他應收款項的信貸風險。本集團有關金融資產的最高信貸風險受限於其賬面值，詳情披露於附註45.1。

(i) 貿易及票據應收款項

本集團的政策為僅與信用良好的對手方交易。授予新客戶的信貸期經信貸監控部門信用評估後授出。被認為信用不佳的客戶須預付款項或於交付貨品時付款。客戶的付款記錄獲密切監控。本集團會定期檢討應收款項的可收回金額，以確保為不可收回金額計提足夠減值虧損。此外，本集團已就主要海外客戶購買出口信貸保險，以保障本集團免受海外客戶可能拖欠賬款的風險。

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易及票據應收款項採用年限內預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易及票據應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期狀況進行分類。預期信貸虧損模型亦包括前瞻性資料。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量 (續)

45.5 信貸風險 (續)

(i) 貿易及票據應收款項 (續)

若日後實際上不可回收款項，本集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源以償還應撇銷的金額。然而，本集團對已撇銷的金融資產會繼續追收債務的工作，以遵守本集團收回應收金額的程序。

本集團的信貸風險主要受每名客戶的個別特徵影響，而非受來自客戶所經營的行業或所在國家的影響，因此，當本集團承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。於報告期末，貿易應收款項總額的49.1% (二零二四年:60.2%) 來自本集團五名 (二零二四年:五名) 客戶。

基於上文所述，貿易及票據應收款項於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的預期信貸虧損確定如下：

	預期虧損率	二零二五年		
		總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
即期	3.1%	72,510	(2,227)	70,283
逾期60天內	11.1%	13,384	(1,486)	11,898
逾期61至90天	11.8%	1,630	(192)	1,438
逾期91至180天	13.2%	3,451	(456)	2,995
逾期181至365天	14.0%	8,283	(1,157)	7,126
逾期365天以上	100%	19,764	(19,764)	-
		119,022	(25,282)	93,740

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.5 信貸風險（續）

(i) 貿易及票據應收款項（續）

	預期虧損率	二零二四年		
		總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面淨值 人民幣千元
即期	1.2%	75,976	(906)	75,070
逾期60天內	8.8%	2,466	(218)	2,248
逾期61至90天	9.5%	1,410	(134)	1,276
逾期91至180天	11.0%	12,239	(1,341)	10,898
逾期181至365天	11.3%	2,362	(268)	2,094
逾期365天以上	91.7%	17,727	(16,259)	1,468
		112,180	(19,126)	93,054

票據應收款項預期信貸虧損均為銀行承兌匯票，其接近於零。發行銀行承兌匯票的銀行乃為信譽良好且近期無違約記錄的銀行。

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、已抵押銀行存款、物業發展業務的受限制銀行存款以及現金及現金等值項目。

於二零二五年十二月三十一日，由於信貸風險並無顯著增加，故總賬面值為人民幣141,235,000元（二零二四年：人民幣127,369,000元）的其他應收款項減值乃基於12個月的預期信貸虧損評估，且已確認虧損撥備人民幣5,000元（二零二四年：人民幣1,000元）。由於信貸風險顯著增加，故總賬面值為人民幣10,383,000元（二零二四年：人民幣8,530,000元）的其他應收款項減值乃基於年限內預期信貸虧損評估，且已確認虧損撥備人民幣424,000元（二零二四年：人民幣362,000元）。就總賬面值為人民幣108,104,000元（二零二四年：人民幣101,078,000元）的其他應收款項減值而言，該等結餘已信貸減值，並根據年限內預期信貸虧損（信貸減值）評估，已於二零二五年十二月三十一日確認虧損撥備人民幣85,617,000元（二零二四年：人民幣82,040,000元）。

就現金及現金等值項目、物業發展業務的受限制銀行存款及已抵押銀行存款而言，本集團已進行評估，彼等存放於獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。根據市場資料，違約風險較低，故本集團認為信貸風險並不重大。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.6 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行其以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、銀行借貸、租賃負債及應付附屬公司非控股股東款項以及其現金流量管理方面面臨流動資金風險。本集團旨在將流動資產及承諾融資維持於適當水平，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

下表分析本集團非衍生金融負債於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之餘下合約到期情況。當債權人有權決定清償負債之時間時，則負債乃按本集團可能須還款的最早日期為基準計算。倘分期清償負債，每次分期付款乃分配至本集團承諾還款的最早期間。

	加權平均 實際利率 %	一年內或 按要求還款 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	未折現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二五年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易、票據及其他應付款項	不適用	720,801	-	-	720,801	720,801
銀行借貸	7.49%	285,392	207,170	727,751	1,220,313	990,490
租賃負債	5.0%	26,613	9,583	4,621	40,817	38,505
應付附屬公司非控股股東款項	不適用	32,635	-	-	32,635	32,635
合計		1,065,441	216,753	732,372	2,014,566	1,782,431
發出的財務擔保：						
最高擔保額		387,000	-	-	387,000	1,746

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.6 流動資金風險（續）

	加權平均 實際利率 %	一年內或 按要求還款 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	未折現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
二零二四年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易、票據及其他應付款項	不適用	486,583	-	-	486,583	486,583
銀行借貸	6.50%	220,922	148,302	461,688	830,912	693,440
租賃負債	5.00%	20,270	13,880	11,735	45,885	41,575
應付附屬公司非控股股東款項	不適用	83,162	-	-	83,162	83,162
可換股債券	5.99%	131,881	-	-	131,881	131,881
合計		942,818	162,182	473,423	1,578,423	1,436,641
發出的財務擔保：						
最高擔保額		825,258	-	-	825,258	-

45.7 金融工具之公平值計量

於綜合財務狀況表以公平值計量之金融資產及負債按公平值等級分為三級。該三級根據計量輸入值之可觀察程度及重要性定義如下：

- 第1級： 相同資產及負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- 第2級： 資產或負債的直接或間接可觀察的輸入值（不包括第1級內的報價），且不使用重大無法觀察輸入值。
- 第3級： 資產或負債的重大無法觀察輸入值。

金融資產整體所歸入的公平值架構內的層次，應基於對公平值計量具有重大意義的最低層次輸入值。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.7 金融工具之公平值計量（續）

於綜合財務狀況表中按經常性基準以公平值計量的金融資產及金融負債歸入以下公平值等級：

	於二零二五年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	公平值等級	估值技術及 主要輸入值
透過損益按公平值計量之金融資產				
— 非上市投資基金	-	20,389	第3級	經調整資產淨值方法： 資產淨值的公平值作 為估值的主要輸入值
透過損益按公平值計量之金融負債				
— 衍生金融工具	-	19,693	第3級	二項式期權定價模型： 預期波幅45.92%、 42.39%及44.33%

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無轉入或轉出第3級。

非上市投資基金的公平值乃使用經調整資產淨值釐定。

非上市投資基金的公平值與相關資產淨值呈正相關。於二零二四年十二月三十一日，管理層認為投資基金的相關資產淨值為重大無法觀察輸入值，及在其他變量維持不變的情況下，預期相關資產淨值增加／減少5%將使本公司的溢利增加／減少約人民幣1,019,000元。非上市投資基金已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內出售。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 財務風險管理及公平值計量（續）

45.7 金融工具之公平值計量（續）

衍生金融工具的公平值乃透過二項式期權定價模型釐定。於二零二四年十二月三十一日，管理層認為預期波幅為重大無法觀察輸入值，及在其他變量維持不變的情況下，預期波幅增加或減少5%將使本公司的溢利分別增加或減少約人民幣3,837,000元或人民幣689,000元。於二零二五年十二月三十一日，並無衍生金融工具。

分類為第3級公平值等級的非上市投資基金的賬面值對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初	20,389	21,355
出售	(20,700)	-
於損益確認的公平值收益／(虧損)	311	(1,273)
匯兌調整	-	307
於年末	-	20,389

衍生金融工具賬面值對賬載於附註32。

並非以公平值計量之金融工具包括現金及現金等值項目、貿易、票據及其他應收款項、貿易、票據及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項、發出的財務擔保、可換股債券及流動／非流動銀行借貸。

除銀行借貸的非流動部分外，由於其他金融工具於短期內到期，故彼等的賬面值與其公平值相若。

銀行借貸非流動部分的公平值(透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日之借貸的當前可用利率貼現預期未來現金流量計算得出) 與其於年結日的賬面值相若。

綜合財務報表附註（續）

截至二零二五年十二月三十一日止年度

46. 資本管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，以為股東帶來回報及為其他利益相關人士帶來利益，並維持最佳資本架構以減少資本成本。

本集團積極定期檢討其資本架構並視乎經濟狀況的改變進行調整。本集團基於負債淨額相對股本權益比率監控其資本架構。就此而言，負債淨額定義為按證券化安排的收款減現金及現金等值項目。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息金額、發行新股及募集新債務融資。

於報告期末的負債淨額相對股本權益比率如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借貸		
— 即期	215,438	184,453
— 非即期	775,052	508,987
現金及現金等值項目	<u>(291,829)</u>	<u>(301,685)</u>
負債淨額	<u>698,661</u>	<u>391,755</u>
權益總額	<u>4,234,217</u>	<u>4,035,966</u>
負債淨額相對股本權益比率	<u>16.5%</u>	<u>9.7%</u>

47. 報告日期後事項

於報告日期二零二五年十二月三十一日後本集團沒有發生重大事項。