



# 世界（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

股份代號：713

## 2025 年報

# 目錄

頁次

公司資料.....	2
股東週年大會通告摘要 .....	3
主席報告.....	4
管理層討論及分析.....	5
董事及高級管理人員簡歷 .....	7
企業管治報告.....	9
環境、社會及管治報告.....	19
董事會報告書.....	56
獨立核數師報告書.....	64
綜合損益及其他全面收益表 .....	69
綜合財務狀況表 .....	70
綜合權益變動表 .....	72
綜合現金流量表 .....	73
綜合財務報表附註.....	75
財務摘要.....	150

## 董事會

### 執行董事

李達興先生 (主席)  
馮美寶女士 (行政總裁)  
李振聲先生  
李國聲先生  
梁祖威先生  
徐志遠先生  
李漢聲先生

### 非執行董事

張子文先生  
李家儀女士

### 獨立非執行董事

崔志謙先生  
何德基先生  
許志權先生  
曾詠儀女士  
項婷女士

### 合資格會計師

梁祖威先生，FCCA, CPA

### 公司秘書

徐志遠先生，CPA

### 主要辦事處

香港  
新界  
葵涌  
華星街16-18號  
保盈工業大廈  
18樓A座

### 註冊辦事處

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman KY1-1104  
Cayman Islands

### 主要往來銀行

渣打銀行  
滙豐銀行  
中國銀行  
恒生銀行  
星展香港

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 股份過戶登記處

#### 香港

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

#### 開曼群島

The R&H Trust Co. Ltd.  
P.O. Box 897  
Windward 1  
Regatta Office Park  
Grand Cayman KY1-1103  
Cayman Islands

### 股份代號

713

### 公司網址

<http://www.worldhse.com>

# 股東週年大會通告摘要

以下為股東週年大會通告摘要，通告全文載於二零二六年四月二十八日寄交予股東之通函內。

世界(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年六月二十三日(星期二)下午三時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店6樓翡翠廳舉行股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽及採納本公司及其附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告書及核數師報告書。
2. 重選退任董事及授權董事會釐定董事酬金。
3. 重新聘任核數師及授權董事會釐定其酬金。
4.
  - A. 向董事授出一般授權以配發股份。
  - B. 向董事授出一般授權以購回本公司自身之股份。
  - C. 將根據第4B項決議案購回之股份面值加入根據第4A項決議案授予董事之授權。

承董事會命

主席

**李達興**

香港

二零二六年三月二十六日

## 業務回顧

本年度受到全球經營局勢困難的影響，本集團的綜合營業額及毛利均有下降。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242,901,000港元，較去年之318,280,000港元下降23.7%，毛利及毛利率則為21,263,000港元及8.8%，本集團年度虧損207,560,000港元。

在家用產品方面，本年度之營業額為31,324,000港元，較去年之77,712,000港元下降59.7%，本分部業務錄得31,552,000港元虧損。

在PVC管材及管件方面，年度之營業額為210,478,000港元，較去年之239,110,000港元下降12.0%，本分部業務錄得44,943,000港元虧損。

物業投資及長期其他資產之公平值變動分別錄得105,966,000港元及38,535,000港元之虧損。

## 展望

展望未來，國際經營局勢仍未明朗，對全球市場產生影響，經濟面臨嚴峻挑戰。

關於深圳坪山廠房之「花樣年旭輝好時光家園」城市更新項目，發展商於2024年7月已完成住宅物業之交付並於2026年租出。商場物業之交付期望可於2026年內完成，如有進一步消息會適時公佈。

本集團正積極按中國政府現行政策與相關政府部門辦理平湖項目置換用地之接收手續，於接收後，本集團將會作土地發展，詳情有待政府批准。如有任何進展，會適時公佈。

有關集團位於中山市沙溪鎮之建廠項目仍處於建築設計及相關政府部門審批階段，如有進一步消息會適時公佈。

承董事會命

主席

李達興

香港

二零二六年三月二十六日

# 管理層討論及分析

## 業績

- 本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得營業額242,901,000港元，較去年同期減少23.7%。
- 本集團錄得毛利為21,263,000港元及毛利率為8.8%，較去年同期分別減少11,943,000港元及下降36.0%。
- 本年度虧損為207,560,000港元，去年同期虧損為322,155,000港元。
- 每股基本虧損為26.20港仙，去年同期每股虧損為40.67港仙。

## 流動資金、財政資源及資金

本集團之營運資金來自內部產生之現金流量、定期貸款及香港及中國之銀行提供之貿易融資信貸。於二零二五年十二月三十一日，本集團有長期銀行存款、短期銀行存款、銀行結餘及現金與已抵押銀行存款約609,874,000港元（二零二四年十二月三十一日：653,530,000港元），並無計息銀行借貸（二零二四年十二月三十一日：無）。本集團之計息有抵押銀行借貸主要以香港銀行同業拆息利率加息差計息。於二零二五年十二月三十一日，本集團可動用之銀行信貸總額為49,557,000港元，已動用其中之8,788,000港元（動用率為17.7%）。

本集團繼續主要以港元、美元及人民幣進行業務交易。本集團因貨幣匯兌波動而承受之外匯波動風險並無對經營業務或流動資金構成任何重大困難。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動資產約為770,328,000港元（二零二四年十二月三十一日：1,040,716,000港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動比率約為0.79，於二零二四年十二月三十一日則約為1.04。於二零二五年十二月三十一日，本集團之股東資金總額減少16.2%至932,786,000港元（二零二四年十二月三十一日：1,113,116,000港元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（即負債總額與股東資金總額之比率）為1.57（二零二四年十二月三十一日：1.36）。

# 管理層討論及分析

## 資產抵押

賬面淨值合共16,435,000港元之若干投資物業及銀行存款(二零二四年十二月三十一日：賬面淨值合共76,065,000港元之若干租賃土地及樓宇、投資物業、使用權資產及銀行存款)已抵押予銀行，以獲取授予本集團之一般銀行信貸。

此外，本集團已將人壽保險抵押予銀行，以獲取授予本集團之一般銀行信貸。

## 員工及僱傭

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用合共約466名(二零二四年十二月三十一日：492名)員工，其中440名(二零二四年十二月三十一日：467名)為中國廠房之員工。本年度產生之員工薪酬總額為41,808,000港元(二零二四年十二月三十一日：47,180,000港元)。本集團之政策為定期檢討僱員薪酬水平及表現花紅制度，以確保薪酬政策於相關行業具有競爭力。本集團鼓勵各附屬公司管理人員及員工參加與本集團業務相關之培訓課程或講座，並向中國廠房之員工提供特設之內部培訓計劃。

# 董事及高級管理人員簡歷

## 執行董事

**李達興**，現年87歲，為本集團之主席。李先生於經銷及製造家用產品方面擁有豐富經驗，負責本集團之策劃及業務發展事宜。

**馮美寶**，現年69歲，為李達興先生之夫人及本集團之行政總裁。彼於推廣、生產計劃及工廠管理方面擁有豐富的經驗。馮女士負責本集團於北美洲市場之銷售業務及本集團於香港之營運及管理工作。

**李振聲**，現年64歲，為李達興先生之兒子。彼負責本集團之中國業務之規劃及生產管理，自一九八五年起一直任職於本集團。

**李國聲**，現年63歲，為李達興先生之兒子。彼負責中國廠房之行政及管理事宜。彼於一九八九年加入本集團，擁有全面的工廠管理經驗。

**梁祖威**，現年59歲，為本集團之財務總監及合資格會計師。彼於二零零七年加入本集團。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼曾任職香港多間執業會計師事務所及上市公司，於審計、會計、稅務及財務管理方面擁有豐富經驗。彼負責本集團之整體財務管理及規劃。

**徐志遠**，現年61歲，為本公司之公司秘書及於二零零七年加入本集團。彼為香港會計師公會會員。徐先生在審計、會計及財務管理方面擁有相當豐富的經驗。

**李漢聲**，現年62歲，為李達興先生之兒子。彼負責中國生產廠房之行政、管理及生產事宜。彼於一九八九年加入本集團，於工廠管理方面擁有豐富經驗。

## 非執行董事

**張子文**，現年73歲，為香港執業律師。彼持有倫敦大學頒授之法律學士學位及香港大學頒授之法學碩士（中國法）學位，並為香港及英格蘭與威爾斯律師會之會員。彼亦為特許公司治理公會之會員。

**李家儀**，現年33歲，為李達興先生之女兒。彼為香港執業律師。李女士畢業於英國的華威大學，持有法律學士學位，亦持有香港城市大學法學專業證書及香港大學法學碩士（公司法及金融法）學位。李女士曾於銀行業、律師事務所及香港上市公司任職，於法律及合規方面擁有多元經驗。彼於二零二三年加入本集團。

# 董事及高級管理人員簡歷

## 獨立非執行董事

**崔志謙**，現年69歲，曾任職香港大型英資及華資銀行之主管級職位，有逾二十年信貸、信貸審計、信貸風險管理經驗，期間處理不少中型至大型之國內或香港上市公司。崔先生於二零零七年加入本集團。

**何德基**，現年69歲，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼曾任職於數間國際會計師事務所，並於審核、會計及財務方面擁有逾三十年經驗。何先生於二零零四年加入本集團。

**許志權**，現年68歲，為專業會計師。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲特許會計師公會及澳洲會計師公會會員。彼於香港及澳洲數間跨公司及上市公司之會計、稅務及財務管理方面具有逾二十年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

**曾詠儀**，現年54歲，現為蒼盛融資有限公司的董事總經理兼負責人員，蒼盛融資有限公司是一家根據證券及期貨條例（香港法例第571章）獲發牌的公司，可從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。彼負責公司的整體管理及向客戶提供財務顧問服務。彼為特許金融分析師特許持有人、香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員和香港商業價值評估公會註冊商業估值師。曾女士取得香港大學工商管理學士學位及倫敦大學財務管理理學碩士學位。彼自二零零三年八月起為根據證券及期貨條例獲准進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌人。曾女士於企業融資、投資及企業管理方面擁有豐富經驗。彼於二零二三年加入本集團。

**項婷**，現年39歲，現為一間香港會計師事務所之董事總經理。項女士於二零零八年於香港中文大學取得商學學士學位。彼為香港會計師公會資深會員及香港執業會計師。彼曾任職於國際審計公司，於會計、審計、稅務及財務諮詢方面擁有豐富的經驗。彼於二零二三年加入本集團。

## 高級管理人員

**李鳳媚**，現年59歲，為李達興先生之女兒，現為本集團高級銷售經理。李女士畢業於加拿大約克大學，持有經濟學士學位。李女士自一九八九年起加入本集團，輔助馮美寶女士處理本集團產品於美利堅合眾國及加拿大之市場推廣。

**王文筆**，現年59歲，畢業於台灣文化大學。彼為PVC管材及管件部之工程及技術經理。彼於一九九五年加入本集團，於技術管理、生產及行政方面擁有豐富的經驗。

**黎麗華**，現年67歲，為李振聲先生之夫人，負責中國生產廠房之行政、管理及生產事宜。黎女士擁有全面的工廠管理經驗。

# 企業管治報告

## 企業管治報告

世界(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)相信，企業管治為本公司取得成功之關鍵，故已採納多項措施，以確保維持高水準之企業管治。董事會定期檢討本公司之企業管治指引及發展情況。本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)之《企業管治常規守則》(「守則」)所載之原則並遵守守則之規定。

## 董事進行證券交易

本公司已採納一套條款不比上市規則附錄十所載之規定準則(「標準守則」)寬鬆之有關董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認其已遵守標準守則所載之規定準則及本公司所採納有關董事進行證券交易之操守守則。

## 董事會

本公司之董事會現時包括：

### 執行董事：

李達興	(主席)
馮美寶	(行政總裁)
李振聲	
李國聲	
梁祖威	
徐志遠	
李漢聲	

### 非執行董事：

張子文  
李家儀

### 獨立非執行董事：

崔志謙  
何德基  
許志權  
曾詠儀  
項婷

## 董事會一續

兩名非執行董事及五名獨立非執行董事分別為在法律、會計及業務管理方面具有才幹、學術及專業資格之人士。憑藉彼等在其他公司擔任高級職位所累積之經驗，彼等在有效地履行董事會之職責方面提供強大支援。各獨立非執行董事已就其獨立性向本公司提交年度確認函，故本公司認為根據上市規則第3.13條該等董事均屬獨立人士。

行政總裁馮美寶女士為主席李達興先生之夫人，而執行董事李振聲先生、李國聲先生及李漢聲先生為主席李達興先生之兒子，及非執行董事李家儀女士為主席李達興先生之女兒。

於本年度內，本集團已舉行四次全體董事會會議，各董事之出席率載列如下：

董事姓名	二零二五年 出席董事會 會議次數	出席率
李達興	4/4	100%
馮美寶	4/4	100%
李振聲	2/4	50%
李國聲	4/4	100%
梁祖威	4/4	100%
徐志遠	4/4	100%
李漢聲	4/4	100%
張子文	3/4	75%
李家儀	4/4	100%
崔志謙	4/4	100%
何德基	4/4	100%
許志權	4/4	100%
曾詠儀	4/4	100%
項婷	4/4	100%

董事會制訂本公司之整體策略、監察其財務表現及維持對管理層之有效監督。董事會成員全面投入其角色，並以誠懇態度為股東之長遠價值行事，並將本公司之目標及方向對準當前之經濟及市場狀況。管理層獲授權處理日常運作及行政事宜。

各年度之董事會常規會議時間表於前一年安排。至少會於14日前向全體董事發出董事會會議之通知，董事於有需要時可於會議議程加入討論事項。公司秘書會協助主席擬備會議議程，並確保遵照所有相關規則及規例。議程及隨附之董事會文件將於每次董事會會議舉行日期至少3日前向全體董事發出，讓董事有時間審閱該等文件。每次董事會會議之會議記錄將於下一次董事會會議上確認該會議記錄前向全體董事傳閱。

# 企業管治報告

## 董事會一續

各董事會成員均有權查閱董事會文件及相關資料，並可無限制取得公司秘書之意見及服務，且可在有需要時自行尋求外聘專業意見。公司秘書持續向全體董事更新上市規則及其他適用監管規定之最新消息，以確保遵守並維持良好之企業管治常規。

董事會備有一份專由董事會決定之主要範疇及事件之既定清單。

當董事會認為主要股東或董事於任何重大建議或交易有利益衝突時，則舉行董事會會議，而並無於該交易擁有重大權益之獨立非執行董事將出席該董事會會議。擁有權益之董事須於該會議上申報其權益，並須放棄投票。

本公司已為其董事及高級職員安排有關法律訴訟之合適保險。董事會每年均檢討該保險程度。

董事會之組成(按董事分類，包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之姓名)會於所有公司通訊內披露。

## 主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁分別為李達興先生及馮美寶女士。主席及行政總裁之角色有所區分，並由兩名人士分開擔任，以達到權責平衡，使職責不會集中在任何一名人士身上。董事會主席負責領導董事會並確保其有效運作，行政總裁則獲授權有效地處理本公司在各方面之業務。主席與行政總裁之間之職責已清晰地區分，並以書面訂明。

## 委任及重選董事

本公司所有董事之任期固定為三年，並須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上重選。

所有為填補臨時空缺而獲委任之董事須於其獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括以特定任期獲委任之董事)須至少每三年輪值告退一次。

## 董事培訓

根據企業管治守則守則條文第A6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

## 薪酬委員會

本公司薪酬委員會包括主席、一名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事。

薪酬委員會於二零零五年九月成立，每年至少召開一次會議。二零二五年內已舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

成員姓名	二零二五年 出席會議次數	出席率
崔志謙 (薪酬委員會主席)	1/1	100%
李達興	1/1	100%
李振聲	0/1	0%
張子文	1/1	100%
何德基	1/1	100%
許志權	1/1	100%
李家儀	1/1	100%
曾詠儀	1/1	100%
項婷	1/1	100%

應付予董事之酬金將根據其各自僱傭合約之合約條款 (如有) 及薪酬委員會之建議而定。董事酬金詳情載於綜合財務報表附註12(i)。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 每年檢討並向董事會建議董事、行政總裁及主要高級管理人員之整體薪酬政策。
2. 每年檢討執行董事、行政總裁及主要高級管理人員之表現及向董事會建議薪酬及／或報酬之特定調整。
3. 確保非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平與其履行之職責及為本公司董事會有效運作作出之貢獻之水平掛鈎。
4. 檢討及批准就執行董事、行政總裁及主要高級管理人員之離職或終止委任而應付予彼等之補償。
5. 檢討及批准有關罷免或辭退失職董事之補償安排。
6. 確保任何董事不得參與釐定其本身之薪酬。

公司秘書可應要求提供薪酬委員會之職權範圍。

# 企業管治報告

## 提名委員會

本公司提名委員會包括主席、兩名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事。提名委員會於二零零七年九月成立，每年至少召開一次會議。二零二五年內已舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

成員姓名	二零二五年 出席會議次數	出席率
李達興 (提名委員會主席)	1/1	100%
馮美寶	1/1	100%
李振聲	0/1	0%
崔志謙	1/1	100%
何德基	1/1	100%
許志權	1/1	100%
李家儀	1/1	100%
曾詠儀	1/1	100%
項婷	1/1	100%

提名委員會已制定書面職權範圍，負責就所有董事會委任及重新委任向董事會提出建議。提名委員會之職責如下：

- a. 定期檢討董事會之架構、人數及組成，並就任何擬作出的變動向董事會提出建議；
- b. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- c. 就董事會之成效設立正式評估機制及進行定期評估；
- d. 於委任獨立非執行董事或其獨立性受質疑時評核其獨立性；
- e. 就董事委任或重新委任以及董事續任計劃之相關事宜向董事會提出建議。

公司秘書可應要求提供提名委員會之職權範圍。

## 提名委員會—續

董事會明白董事會成員多元化之重要性及裨益。儘管所有董事會委任將繼續擇優錄取，惟本公司將確保董事會在多項因素上之平衡，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景以及專業經驗。

現有董事會成員具備多個行業及不同專業背景，九名董事會成員中有四名為女性，本公司認為董事會具備符合本公司業務需求之平衡的技能、經驗、專業知識及多元化觀點角度。

## 問責性及核數

董事負責監管各財政期間賬目之編製，以真實公平地反映本公司之財務狀況及於該期間之業績與現金流量。編製截至二零二五年十二月三十一日止年度賬目時，董事已選用合適會計政策，並已貫徹應用該等會計政策，且已採納適用於其業務並與財務報表相關之合適香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」），亦已作出審慎合理之判斷及估計，並以持續經營基準編製賬目。

## 審核委員會

本公司審核委員會包括兩名非執行董事及五名獨立非執行董事。

審核委員會每年至少召開兩次會議。年內已舉行兩次會議。審核委員會之會議記錄提交董事會作審閱及進一步行動之用（視適用情況而定）。各成員之出席率載列如下：

成員姓名	二零二五年 出席會議次數	出席率
崔志謙 (審核委員會主席)	2/2	100%
張子文	2/2	100%
許志權	2/2	100%
何德基	2/2	100%
李家儀	2/2	100%
曾詠儀	2/2	100%
項婷	2/2	100%

# 企業管治報告

## 審核委員會—續

於二零二五年舉行之會議上，審核委員會已進行以下工作：

- (i) 審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務報告；
- (ii) 檢討內部監控系統之成效；
- (iii) 與外聘核數師討論截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表之核數費用。

審核委員會之主要角色及職能如下：

- 1. 考慮外聘核數師之委任、核數費用及任何有關本公司外聘核數師之辭任或罷免問題。
- 2. 與外聘核數師討論審核之性質及範圍。
- 3. 於向董事會呈交前審閱中期及年度財務報表。
- 4. 討論中期審閱及末期審核中產生之問題及保留意見以及任何核數師可能希望討論之事宜。

公司秘書可應要求提供審核委員會之職權範圍。

## 核數師之薪酬

於回顧年度內，已付予本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行之薪酬載列如下：

所提供之服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	3,150
審閱中期財務報表	560
非核數服務—稅務及其他服務	185
	<hr/>
	3,895
	<hr/> <hr/>

## 風險委員會

本公司風險委員會包括主席、三名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事。風險委員會於二零一六年四月一日成立。二零二五年內已舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

成員姓名	二零二五年 出席會議次數	出席率
崔志謙 (風險委員會主席)	1/1	100%
李達興	1/1	100%
馮美寶	1/1	100%
李振聲	0/1	0%
張子文	1/1	100%
何德基	1/1	100%
許志權	1/1	100%
梁祖威	1/1	100%
李家儀	1/1	100%
曾詠儀	1/1	100%
項婷	1/1	100%

風險委員會負責監察本集團之業務，評估本集團應對其業務及外部環境變化之能力；決定本集團風險水平及風險偏好；以及考量解決方案並提供恰當指導。監管本集團之風險管理及內部監控系統，檢討包括財務監控系統、營運監控系統以及合規監控系統之有效性。

## 風險管理及內部監控系統

### 董事會之責任

董事會致力維持良好之企業管治常規及程序，並於本集團實施有效之風險管理及內部監控系統。然而，該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

### 我們的風險管理及內部監控框架

#### 風險管理及風險評估

董事會全權負責本集團的風險管理及內部監控系統。在風險委員會協助下，董事會持續監控本集團承擔之風險、監督管理層行為及監控風險管理系統之整體有效性。

管理層負責從頂層為監控定調、執行風險評估，並負責設計、實施及維持內部監控。對本集團風險管理及內部監控系統不可或缺的一環乃訂立書面政策和程序，並向員工傳達。

# 企業管治報告

## 我們的風險管理及內部監控框架—續

### 風險管理及風險評估—續

為實現健全、有效之風險管理，本集團已設立風險管理系統，其關鍵特徵如下：

- 設立組織架構，為不同責任方明確界定權限、職責及風險管理角色；
- 董事會為本集團設立適當之風險管理文化及風險偏好，並定期監察評估及釐定本集團應當承擔之風險水平；
- 已制定風險管理政策以提供一個框架，當中包括風險評估過程，以識別、分析、評估、處理、監控及匯報本集團之關鍵風險，協助組織實現整體戰略目標。

管理層實施風險評估以評估本集團為實現其戰略目標所能承受之風險的性質及程度。於風險評估過程中，本集團已識別可影響本集團戰略目標之若干關鍵風險，並因應業務及外部環境變動進行調整。該等風險根據其發生之可能性及對本集團業務影響之重大程度進行排序。本集團已制定補救措施以將該等風險控制在可接受水平。風險評估結果將匯報予董事會並與彼等討論。

### 內部監控

本公司設有全面而有效之內部監控系統。本公司之內部監控涵蓋多項涉及所有重大監控（包括財務、營運、合規監控及風險管理職能）之程序及政策。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司管理層已檢討本公司之內部監控系統，並將檢討結果、建議及意見提交審核委員會及董事會審議。

### 風險管理及內部監控系統之檢討

董事會已透過風險委員會，對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討，並認為有足夠而有效的風險管理及內部監控系統。檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統持續監察之範圍及質量已經評估。概無識別出可能影響本集團達成戰略目標之主要關注方面。

董事會亦已檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足，並對檢討結果滿意。

## 與股東及投資者之溝通

董事會認同與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東週年大會為董事會提供一個直接與股東溝通之寶貴平台。董事會主席及審核委員會、薪酬委員會與提名委員會之主席連同外聘核數師均出席大會，解答股東之提問。此外，股東週年大會上的本公司業務簡報及問答環節，可讓股東了解本公司的策略及目標。股東可隨時向董事會提出查詢。任何此類問題均應向公司秘書提出。股東週年大會通函將於股東週年大會舉行前至少二十一日向全體股東分派。該通函載有要求及進行以投票方式表決之程序以及其他有關提呈決議案之資料。主席於股東週年大會開始時解釋要求及進行以投票方式表決之程序，並披露已遞交之代表委任表格中分別贊成及反對各決議案之數目(要求以投票方式表決則除外)。以投票方式表決之結果(如有)將於本公司之投資者關係網站公佈。

與股東及投資者進行有效溝通之要點在於及時及適時發放有關本公司之資料。本公司已於二零二五年有關期間結束後按上市規則規定之時限適時公佈其年度及中期業績。

於董事會檢討股東溝通政策的實施情況及有效性後，包括在截至二零二五年十二月三十一日止年度內於股東週年大會上採取的步驟以及對收到的查詢(如有)的處理情況，認為股東溝通政策屬有效及充分。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

### 報告範圍

本環境、社會及管治（「ESG」）報告彰顯本集團在環境及社會層面致力於可持續發展的願景及二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日財政年度的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）常規及表現。本報告聚焦本集團於中華人民共和國（包括內地及香港特別行政區）的家用產品業務以及PVC管材及管件製造業務在環境及社會層面的可持續發展方針及表現。ESG報告乃基於可得資料及跟據本公司最佳認知而編製。

### 報告框架

本環境、社會及管治報告依據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄C2「環境、社會及管治報告守則」編製，並遵循附錄C2所訂明的全部原則：

- 重要性：本集團聚焦對本公司業務及持份者有重大影響的環境、社會及管治議題。基於持份者參與及重要性評估所載的重要性評估結果，確定本環境、社會及管治報告的內容，涵蓋持份者關注的關鍵環境、社會及管治議題。
- 量化：本集團在可行情況下記錄及計算量化數據，並與過往表現比較。
- 平衡：本集團以客觀及平衡的方式編製環境、社會及管治報告，確保本集團永續發展的表現可獲得真實反映。
- 一致性：編製ESG報告時，本集團嚴格遵循報告年度內相關措施及績效的重要性、量化及一致性原則。

### 報告審批

董事會（「董事會」）負責監督環境、社會及管治措施、政策及程序，並已審閱及批准刊發本報告。

### 董事會聲明

董事會致力於秉承以可持續的方式開展業務，以期保護環境及為社區與持份者創造價值。基於此項原則，董事會已將ESG議題融入本集團的業務策略。作為本集團最高管理層，董事會負責對本集團環境、社會及管治事宜的整體監控、指導及審閱。董事會負責規劃本集團總體可持續發展戰略方向，並審查環境、社會及管治相關目標的達成進度。內部政策及常規涵蓋多個範疇，包括但不限於環境、人力資源、服務質素、職業健康與安全以及反貪腐。這些政策旨在達致持份者和監管環境的期望。為應對市場發展和監管要求的動態變化，相關政策會被定期檢討及持續更新。

# 環境、社會及管治報告

董事會透過參與持份者溝通及認可重要性評估，監督環境、社會及管治相關議題的評估及優先排序。董事會致力採取積極行動，辨識、減輕及適應本集團環境、社會及管治相關風險。詳情請參閱本報告「持份者參與及重要性評估」一節。在營運層面，高階管理層負責確保環境、社會及管治相關目標及政策的相關性及有效實施。

## 持份者參與及重要性評估

為了解持份者對本集團環境、社會及管治事宜的觀點與期望，本集團與內部及外部持份者（包括僱員、客戶、股東及投資者、供應商及社區）保持緊密溝通，溝通渠道包括：

持份者	利益及關注事項	參與渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 投資回報及股息</li><li>• 公司策略及管治</li><li>• 風險緩減及管理</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東週年大會</li><li>• 中期及年度報告、公司網站</li><li>• 公告、會議通告、通函</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 合法及優質產品／服務</li><li>• 資訊透明</li><li>• 業道德及操守會議</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 集團網站、產品目錄、年度報告及公告</li><li>• 電郵及客戶服務熱線</li><li>• 會議</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 薪酬及福利</li><li>• 職業安全及健康</li><li>• 職業發展機會</li><li>• 企業文化及福利</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 內部培訓計劃</li><li>• 績效回顧及評核</li><li>• 促進公司各職級職業發展並提高競爭力</li></ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>• 長期夥伴關係</li><li>• 道德商業慣例</li><li>• 供應商評估標準</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 採購過程</li><li>• 審計及評估</li></ul>
政府	<ul style="list-style-type: none"><li>• 遵守法律及法規</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 留意最新法律發展及定期進行自我審查</li></ul>

# 環境、社會及管治報告

本集團的業務對不同持份者構成影響，而持份者對本集團也有不同期望。本集團將持續與持份者保持有效溝通，並透過不同形式更廣泛地收集持份者的意見，令實質性分析更完善。同時，本集團也會提升重要性、量化、平衡及一致性的匯報原則，並訂立環境、社會及管治報告內容及資訊的呈現方式，以更符合持份者的期望。

於本年度內，我們參考同業分析結果進行重要性評估，辨識出的重大環境、社會及管治議題如下：

層面	環境、社會及管治議題
環境	<ul style="list-style-type: none"><li>• 水及廢水</li><li>• 排放及廢棄物管理</li><li>• 氣候變遷</li><li>• 能源管理</li></ul>
社會	<ul style="list-style-type: none"><li>• 員工薪資及福利</li><li>• 職業健康與安全</li><li>• 產品品質及安全</li><li>• 供應鏈管理</li><li>• 包容與平等</li><li>• 私隱與資料安全</li></ul>
管治	<ul style="list-style-type: none"><li>• 商業道德</li></ul>

以下段落按香港交易所上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》C部份：「不遵守就解釋」的條文要求編制。

## A 環境保護

本集團致力於將其業務運作對環境的潛在影響降至最小，並定期更新已制定的環境保護政策以確保相關政策的有效性。本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《中華人民共和國節約能源法》等相關環境法律法規，將綠色低碳的可持續發展理念融入發展戰略。報告期內，本集團並無發生重大違反相關環保法令及法規的情況。

本集團已建立嚴謹的環境合規管理系統並取得ISO 14001環境管理系統認證，透過資源投入確保業務營運合規及週邊環境安全，履行永續發展環境承諾。本集團持續推動年度環境風險評估，成立相關部門透過潛在風險辨識、可能事件及其影響分析、風險緩解措施及緊急應變計畫缺口評估等措施全面管理環境風險因素，並透過環保理念宣導持續提升員工環境保護意識。

## A1 排放

### 廢氣排放

本集團營運產生的廢氣排放物主要為車輛使用汽油和柴油所產生的廢氣。我們不斷探索各種措施，以最大限度減少業務運作中的廢氣排放。本集團積極採取以下措施控制廢氣排放：

- 選用符合機動車排放標準的車輛，持續推動新能源車輛使用；
- 定期檢查及保養車輛，加強車輛監督檢查；
- 透過視訊或電話會議取代商旅以減少排放；
- 集中進行用車調度管理，優化行車路線規劃；
- 鼓勵僱員使用綠色交通工具出遊或避免不必要的出行；及
- 收集多份文件一併交付以節省燃料。

廢氣排放數據概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
<b>廢氣排放</b>		
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	14公斤	30公斤
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	312公斤	995公斤
顆粒物	24公斤	68公斤

### 溫室氣體排放

本集團範圍一溫室氣體排放的主要來源為車輛消耗的燃料和製冷劑的逸散性排放，而範圍二溫室氣體排放則來自外購電力。我們積極實行節能減碳工作，通過優化能源結構、提升設備能效、推廣節能技術、採用綠色辦公，減少能源使用產生的溫室氣體排放。有關溫室氣體減排措施的詳情，請參閱「能源管理」一節。

# 環境、社會及管治報告

溫室氣體排放數據概述如下：

溫室氣體排放	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
範圍一	256噸 二氧化碳當量	369噸 二氧化碳當量
範圍二 <sup>1</sup>	10,139噸 二氧化碳當量	12,820噸 二氧化碳當量
溫室氣體排放總量 (範圍一及範圍二)	10,395噸 二氧化碳當量	13,189噸 二氧化碳當量
溫室氣體排放密度 (範圍一及範圍二)	43噸 二氧化碳當量/ 百萬港元營業額	40噸 二氧化碳當量/ 百萬港元營業額

## 廢棄物管理

本集團產生的無害廢棄物主要包括運營過程中產生的商業廢棄物、辦公用紙、塑料、包裝廢棄物及生活垃圾。在性質上是無害的。本集團已實施多項廢棄物管理措施，包括設有收集設施，並對各種廢物進行分類，以便日後進行循環再造，推動減廢及回收利用。本集團致力設定減廢目標，並定期監控廢棄物處置的數量、處理方式及狀況。這種做法可支援減少向環境排放廢物。

為提高僱員減廢意識，本集團已發佈有關廢棄物管理常規的指引。積極採取以下措施管理無害廢棄物：

- 實施廢棄物分類棄置、可回收物品統一收集，以促進資源循環利用；
- 將辦公用品集中採購、統一分配，避免過度採購導致辦公用品積壓、廢棄；
- 倡導無紙化辦公，除必要文件外皆採用電子化傳送；
- 必須使用紙張時採用雙面列印，減少紙張浪費；及
- 提倡使用可重複利用的餐具、包裝等，減少使用一次性產品，實踐低碳環保概念。

<sup>1</sup> 就範圍一排放而言，排放因子參考香港聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標 報告指引》及《工業其他產業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》。就範圍二排放而言，數據乃根據中電 控股有限公司提供的排放因子及二零二二年中國內地國家電網平均排放因子計算。

# 環境、社會及管治報告

本集團產生的有害廢棄物主要包括廢機械輪子及廢機油。為規範有害廢棄物安全處理流程，本集團已訂定工廠管理規則。本集團積極採取以下措施管理有害廢棄物：

- 實施分類收集、專區暫存及台帳記錄制度；
- 定期檢查暫存區設施狀況，降低洩漏風險；
- 委任具備專業資格的處理廠商進行運輸及無害化處置；及
- 加強僱員操作培訓，確保有害廢棄物處理的合規性和安全性。

本集團產生的有害廢棄物及無害廢棄物資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
<b>廢棄物</b>		
無害廢棄物總量	26,620噸	25,288噸
無害廢棄物密度	110噸／百萬港元 營業額	77噸／百萬港元 營業額
有害廢棄物總量	2噸	2噸
有害廢棄物密度	0.008噸／百萬港元 營業額	0.007噸／百萬港元 營業額

## A2 資源使用

### 能源管理

集團的能源消耗主要來自車輛燃油消耗和辦公室用電。集團在業務運作中積極推動節能減排，並不斷改善能源管理體系。集團制定並實施了《節能減排管理程序》，明確了能源管理職責，規範了能源計量、節能改造和能源使用等方面的管理程序，並加強了能源使用管理和監控。集團積極採取以下措施落實能源管理：

- 整合生產工序、提升設備自動化程度，減少能源損耗；
- 選擇節能標籤的電器或節能電器；
- 更換或升級電器，改用節能LED燈管；
- 關閉無人使用區域的照明及部分空調設備；
- 變更電腦設置，啟用待機或休眠模式，以便顯示器自動關閉或進入省電模式；
- 將空調溫度設定在攝氏24-26度；
- 定期清潔除塵器及盤管風扇並制定維護計劃，確保空調系統高效運作；及
- 加強現場管理及僱員培訓，以提升整體能源使用效率。

# 環境、社會及管治報告

本集團的能源消耗概況如下：

能源 <sup>2</sup>	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
直接能源消耗－燃料	430兆瓦時	738兆瓦時
間接能源消耗－外購能源	19,109兆瓦時	22,504兆瓦時
能源消耗總量	19,539兆瓦時	23,242兆瓦時
能源消耗密度	67兆瓦時／ 百萬港元營業額	70兆瓦時／ 百萬港元營業額

## 水資源管理

本集團積極採取行動，盡可能降低耗水量。我們的水資源取用來自於市政供水網絡，因此在尋求適用水源上暫無問題。本集團積極採取以下措施實施水資源管理：

- 定期檢查水龍頭及管線是否有洩漏，並在必要時安排維修；
- 推行節水措施，設定節水標識，安裝節水裝置；及
- 倡導節約用水理念。

本集團的廢水主要來自辦公、生活污水及部分生產工序用水。我們持續維護及優化污水處理設施，加強管道巡查，確保所有廢水經處理後方可排放，及排放水質符合相關標準。同時透過優化製程用水減少排放量。

本集團的耗水量概述如下：

水	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
總耗水量	74,505立方米	69,334立方米
耗水密度	257立方米／ 百萬港元營業額	210立方米／ 百萬港元營業額

為應對火災的風險。集團廠房於本年度進行大形消防演練。所以導致總耗水量上升。

<sup>2</sup> 使用的能源轉換因子參考自《工業及其他產業企業溫室氣體排放核算方法及報告指南（試行）》。

# 環境、社會及管治報告

## 包裝材料

本集團使用的包裝材料主要為紙質及塑膠包裝物。本集團秉持從源頭減少資源消耗及污染物排放的理念，積極採取以下措施實施包裝材料管理：

- 在產品包裝設計上盡量減少過度包裝；
- 優先選用符合標準的可回收、可降解材料及其他綠色材料；及
- 與客戶及供貨商合作優化包裝規格，在保障產品品質及運輸安全的前提下，減少包裝材料使用及相關廢棄物產生。

本集團的包裝材料消耗概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
<b>包裝材料</b>		
紙板	20.12噸	28.16噸
紙箱	225.08噸	344.85噸
塑膠膠帶	2.86噸	5.08噸
塑膠膜	8.63噸	9.60噸
包裝捆帶	0.88噸	1.14噸
包裝材料總量	257.57噸	388.83噸
包裝材料密度	0.89噸／百萬港元 營業額	1.18噸／百萬港元 營業額

## A3 環境及天然資源

本集團堅守環保及永續發展理念，在營運全過程主動承擔環境責任。本集團正視生產環節中的能源消耗、廢棄物產生及資源耗用問題，積極透過製程優化、原料管控及節能減排措施，降低對生態環境及自然資源的負面影響。本集團已建立完善的環境管理政策與操作規範，持續推動清潔生產與資源高效利用，並透過環保訓練與宣傳提升全體員工的環保意識，推動綠色生產理念貫穿經營始終。

# 環境、社會及管治報告

## B 社會

### B1 僱傭及勞工常規

員工是我們企業最寶貴的資產。本集團致力為員工提供安全、積極和高效的工作環境。我們已建立全面的人力資源管理政策，規範薪資與解僱、招募與升遷、工作時間、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利。本集團嚴格遵守所有相關僱傭法及法規，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》及香港法例第57章《僱傭條例》。本年度內，並無發生違反勞動相關法例的重大不合規情況。

#### 僱傭

本集團致力在招募、升遷、培訓、薪資及福利方面為員工營造公平公正的工作環境。我們吸引、留聘和培養符合本集團業務發展及目標的合適人才。本集團絕不容忍任何基於性別、年齡、性取向、種族、膚色、宗教、殘疾及妊娠的歧視。為確保員工遵守我們的要求，本集團已發表有關平等機會、歧視及騷擾的明確政策聲明。此外，亦建立有溝通管道及投訴機制，讓員工可舉報任何涉嫌平等機會、人權及反歧視相關問題。

本集團為員工提供具競爭力的薪資，每年進行績效考核，以評估員工的表現並相應調整薪資待遇。

# 環境、社會及管治報告

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有466名僱員，具體分佈如下：

		於十二月三十一日	
		二零二五年	二零二四年
<b>僱員組成</b>			
按性別劃分	男性	<b>297</b>	314
	女性	<b>169</b>	178
按年齡組別劃分	25歲以下	<b>45</b>	50
	25-44歲	<b>148</b>	149
	45歲或以上	<b>273</b>	293
按地區劃分	中國內地	<b>445</b>	472
	香港、澳門及台灣	<b>21</b>	20
按僱用類型劃分	永久	<b>449</b>	471
	合約	<b>17</b>	21
按職級劃分	高級	<b>83</b>	92
	初級	<b>383</b>	400

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的僱員流失比率為29%，細分如下：

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年	二零二四年
<b>流失比率<sup>3</sup></b>			
按性別劃分	男性	<b>30%</b>	32%
	女性	<b>23%</b>	34%
按年齡組別劃分	25歲以下	<b>47%</b>	122%
	25-44歲	<b>34%</b>	19%
	45歲或以上	<b>20%</b>	25%
按地區劃分	中國內地	<b>27%</b>	33%
	香港、澳門及台灣	<b>43%</b>	25%

<sup>3</sup> 僱員流失比率乃以年內離職僱員人數除以二零二五年十二月三十一日的僱員人數計算。

# 環境、社會及管治報告

## B2 僱員健康與安全

本集團將僱員健康與安全置於業務營運首要位置。本集團嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國安全生產法》。於本年度內，並無發生違反相關健康與安全法規的重大不合規情況。

本集團僱員可依據適用的法律和法規享有最低工資、加班補償和其他強制性福利。此外，他們的資亦按照適用的條例及時支付。本集團向僱員提供的薪酬待遇，參考市場慣例和個別僱員的經驗、技能和表現。這些薪酬待遇每年審查一次，而本集團制定明確的薪酬標準表，確定每個職級僱員的薪金範圍。晉升機會和薪金調整以個別僱員表現為基準

若遇到任何不幸的工傷，本集團將提供公平和合理的補償給僱員和其家庭。本集團也採用了股票期權計劃和股份獎勵計劃，參與者包括本集團的董事、高級管理層和其他僱員。根據適用的僱傭法律和法規，位於中國的本集團僱員有權享受國家法定的社會保險，包括退休保險、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險。此外，僱員有權享受法定假日，如有薪年假和產假。除了法定福利外，於傳統節日和特別日子，本集團會組織社交福利活動，希望建立一個正面的工作氛圍，及一個有凝聚力的團隊。年內，本集團並無發現任何關於歧視或其他僱傭問題的違法個案或投訴。

為提供安全健康的工作環境，本集團鼓勵員工識別潛在的工作場所安全隱患並採取預防措施降低風險。此外，所有操作工廠設備的員工均須接受安全使用設備訓練。過去三年（包括報告期間）無工傷死亡紀錄。於本年度，共發生7宗工傷事故，導致558個工作天損失。

## B3 發展及培訓

本集團致力支持員工職涯發展。我們為員工提供各類培訓課程，並為中國內地工廠員工提供量身訂制的內部培訓課程。

於本年度，本集團為46.14%的員工提供培訓，平均受訓時數為2.99小時。員工培訓統計資料細分如下：

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年	二零二四年
<b>受訓僱員百分比<sup>4</sup></b>			
按性別劃分	男性	<b>49.49%</b>	53.50%
	女性	<b>40.24%</b>	51.69%
按職級劃分	高級	<b>53.01%</b>	80.43%
	初級	<b>44.65%</b>	46.50%
<b>平均受訓時數<sup>5</sup></b>			
按性別劃分	男性	<b>2.74小時</b>	1.45小時
	女性	<b>3.42小時</b>	2.49小時
按職級劃分	高級	<b>3.16小時</b>	3.03小時
	初級	<b>2.96小時</b>	1.55小時

## B4 勞工準則

本集團對使用童工或強迫勞工採取零容忍政策。招聘程序嚴格遵守本集團人力資源部指引。所有求職者須在招聘問卷調查中填寫數據，由人力資源部核查確保數據準確。若發現童工或強迫勞動的情況，本集團將立即採取行動終止僱傭關係並展開調查。此外，本集團制定加班政策以保障僱員權益。如需加班，將依據適用法律法規提供相應加班補償或補休。於本年度內，本集團營運中並無童工或強迫勞動的情況。

本集團承諾為僱員提供安全及健康的工作環境，包括建立一個舒適的工作場所，擁有充足的照明和良好的空氣質素，並且定期進行蟲害控制。本集團已實施政策以禁止任何危害活動，包括在工作場所吸煙和飲酒。必要時，我們可能會聘請第三方機構審查本集團營運中的職業健康和安全管理。

<sup>4</sup> 受訓僱員百分比是根據本年度內受訓僱員除以二零二五年十二月三十一日的僱員人數計算。

<sup>5</sup> 平均受訓時數是依照本年度提供的受訓時數除以二零二五年十二月三十一日的僱員人數計算。

# 環境、社會及管治報告

## B5 供應鏈管理

本集團與供應商保持緊密溝通，制定管理政策及程序，以盡量降低供應鏈潛在環境及社會風險。

於甄選供應商時，本集團考慮產品品質、價格、聲譽及信譽等多項標準。本集團備有合資格供應商名單，僅合資格供應商可參與招標流程。我們以供應商整體表現（包括品質及遵守環境、社會法規狀況）持續監督並定期審核所有供應商。倘供應商資質發生重大變更或出現嚴重品質問題，本集團將立即停止其供貨，並可考慮終止合約。

於二零二五年十二月三十一日，本集團與619名供應商合作。我們的供應商大多位於中國內地，有助於降低運輸產生的溫室氣體排放。供應商地區分佈詳情如下：

	二零二五年	於十二月三十一日 二零二四年
<b>供應商組成</b>		
中國內地	<b>613</b>	549
香港	<b>3</b>	18
亞洲（不包括香港及中國內地）	<b>1</b>	3
其他	<b>2</b>	2

## B6 產品責任

本集團高度重視產品品質，並已建立內部品質控制標準、要求及程序監控產品品質。若發現產品存在品質問題，本集團將評估相關風險並啟動適當的召回程序。憑藉嚴格的品質控管程序，本年度並無因安全及健康理由而需召回售出或付運的產品。

本集團重視客戶的回饋，實施提升顧客滿意度的設施。本年度，我們的客戶滿意度達100%，彰顯我們致力提供優質產品的承諾。此外，我們已建立客戶投訴處理及回應機制。一旦接獲投訴，收到投訴後72時內跟進，並根據回饋採取適當行動。於本年度，本集團接獲5宗產品及服務相關申訴，所有投訴均已解決。

本集團謹慎管理客戶個人資訊以保障私隱，設立存取權限控制，僅授權人員可存取數據，降低資料外洩風險；同時實施系統加密，嚴格管控系統設備的維護及處置，例如由授權人員依據供應商協議處理設備維修。

本集團亦嚴格保護智慧財產權及企業機密，制定處理智慧財產權及商業機密的明確內部指引，必要時要求本集團僱員及業務夥伴相關人員簽署保密協議，保障資訊資產的安全。

於本年度，並無違反與所提供產品及服務的健康安全、廣告、標籤及隱私相關法律法規的不合規情況。

## B7 反貪污

本集團致力維持最高商業道德標準。本集團嚴格遵守國家法律法規及其內部政策，要求僱員杜絕任何形式的不正當行為，例如行賄或受賄及貪污、防止勒索和欺詐、打擊洗黑錢等法規、內幕交易及反競爭行為。本集團定期向董事及員工通報有關反貪污實務的最新要求，並設立舉報政策及相關程序，讓員工可舉報涉嫌不正當行為而無需擔心遭受報復。

於本年度，並無涉及賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的舉報個案。

# 環境、社會及管治報告

## 商業道德政策

本集團重視維護商業誠信的原則，以保障本集團的利益及符合相關法規。除非得到董事會批准並符合相關的法律與法規，我們嚴格禁止僱員要求與本集團有業務往來的個人、公司或組織，或從他們收取佣金、回扣、酬金、貸款、禮品或其他好處。相關的商業道德政策已傳達給本集團的業務合作夥伴，以確保他們清晰了解。

## 利益衝突申報

我們禁止僱員直接或間接地牽涉於任何客戶、供應商或其他第三方機構與本集團工作承諾和利益有衝突的活動或交易，僱員必須事前申報有關的利益衝突。相關政策已制定，用於識別可能遇到利益衝突的情況，以及僱員可申報的渠道，並說明違反此政策須接受紀律處分。

## B8 社區投資

本集團積極參與各類慈善活動，包括捐贈及自願工作服務等，彰顯社會責任承諾。我們鼓勵員工參與公益活動，共同向全社會傳遞正能量。本集團支持安老、社會服務及環境保護等不同慈善主題。於本年度，我們的員工共貢獻18小時自願工作服務，本集團捐贈總額為524,000港元。

# 環境、社會及管治報告

「香港聯合交易所有限公司」《環境、社會管治報告守則》附件C2，C部份「不遵守就解釋」之索引

	環境、社會及管治報告守則	本報告章節
主要範疇A	環境	A
層面A1	排放物	A1
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據	A1
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	A1
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	A1
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	A1
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	A1
層面A2	資源使用	A2
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	A2
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度	A2
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	A2
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	A2
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估量	A2
層面A3	環境及天然資源	A3
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	A3
主要範疇B	社會	B
層面B1	僱傭	B1
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	B1
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	B1
層面B2	健康與安全	B2
關鍵績效指標B2.1	在過去3年因工作關係而死亡的人數及比率	B2
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數	B2
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	B2
層面B3	發展及培訓	B3
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	B3
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	B3

# 環境、社會及管治報告

	環境、社會及管治報告守則	本報告章節
主要範疇B	社會	B
層面B4	勞工準則	B4
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	B4
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	B4
層面B5	供應鏈管理	B5
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目	B5
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、以及有關慣例的執行及監察方法	B5
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	B5
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	B5
層面B6	產品責任	B6
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	B6
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	B6
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	B6
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	B6
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	B6
層面B7	反貪污	B7
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	B7
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	B7
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	B7
層面B8	社區投資	B8
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇	B8
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源	B8

# 環境、社會及管治報告

以下段落按香港交易所上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》D部份：氣候相關披露要求編制。

## 氣候相關披露

本集團始終高度關注氣候變化這一全球性重大挑戰，並深刻認識到氣候變化帶來的潛在影響，秉持「綠色發展、節能增效」的理念，積極推進可持續營運實踐，致力於在業務發展過程中降低能源消耗與碳排放。本集團嚴格遵循香港聯合交易所《環境、社會及管治報告守則》D部分「氣候相關披露」規定，並參照國際可持續準則理事會(ISSB)《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》相關要求，持續研判氣候變化帶來的影響。通過明晰治理職責、強化戰略規劃、完善風險管理流程、設定並監控相關指標與目標，本集團不斷提升應對氣候變化風險與把握發展機遇的韌性及抵御能力。

## 管治

本集團已將ESG及氣候相關事宜納入重大決策考量。董事會作為集團治理的最高決策及監督機構，對氣候變遷相關事宜承擔最終責任，並定期審查ESG及氣候相關風險、機遇、目標進展及相關改善措施。管理層負責確保ESG及氣候相關工作的執行與實施。此外，董事會委任ESG工作小組全面負責ESG及氣候相關事宜的監督與管理工作，並由一位董事會成員出任ESG工作小組成員，以監督相關工作的規劃及執行。ESG工作小組涵蓋集團主要職能部門、生產部門及各主要子公司相關負責人，以確保ESG及氣候相關事項在集團層級得以統籌及有效落實。本集團已就ESG工作小組制定相應之指導方針及職權範圍，以規範其職責分工及匯報機制，重點事項包括但不限於氣候變遷相關風險識別、評估及管理體系構建，持續監督、審閱氣候相關目標的製定與完成情況等核心內容，並每年至少一次向董事會匯報ESG及氣候相關事宜並提交報告。董事會會根據該等匯報，檢視本集團ESG政策、目標及執行情況，並在有需要時作出相應指示及調整。本集團將持續檢討有關治理架構，並因應監管要求、業務發展及最佳實務作出適當優化。

本集團確保ESG管治架構具備經驗與能力，透過內部學習及外部專家授課的形式，進行氣候變遷與碳管理專案培訓，內容涵蓋全球標準動態、揭露要求、氣候風險評估、碳排放運算方法與工具、減碳策略及實務應用，實現從意識提升至執行實務的全面賦能。

同時，本集團定期瀏覽香港交易所主辦的「ESG及氣候風險管理」線上研討會，針對監理要求、氣候變遷議題等提供專題培訓，以支持董事會有效履行永續發展事宜之決策與監督職責。

# 環境、社會及管治報告

## 策略

本集團持續監督外部環境變化，動態審視並更新氣候戰略，已識別一系列具有重大財務影響的氣候相關風險與機遇，並制定針對性應對措施以減少其負面效應。本集團從短期（1年以內）、中期（1-5年）及長期（5年以上）三個維度，深入評估其直接或間接影響。

鑒於聯交所寬免安排（包括合理數據寬免、能力寬免及財務影響寬免），本報告在財務影響及氣候相關情景分析方面暫不披露細節，而是以定性描述為主。此外，我們尚未落實氣候相關轉型計劃。本集團承諾持續提升相關能力，並在未來報告中逐步完善。

## 氣候風險和機遇

風險類別	對本集團的影響	時間範圍	財務影響	應對方法
<b>實體風險</b> 急性風險	颱風、洪水、冰雹、暴雨、山體滑坡、泥石流、乾旱等自然災害、或極端高溫天氣引發的火災或其他極端天氣事件造成的停電、停水、淹浸，導致企業日常運營中斷、僱員、工廠及倉庫安全受到威脅。	短期	營運成本增加	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持續關注氣象局發佈的相關天氣預警，針對極端天氣提前發出預警通知；</li><li>• 定期檢查工廠、倉庫及辦公場所環境安全，對設備、組件、水電使用等進行安全隱患排查，配置備用電源與災備資源，保障人員及生產安全；</li><li>• 建立風險監測、應急預案與定期演練機制，加固廠區屋頂、檢查排水系統、增設防洪設施設備等；</li><li>• 購買商業保險，降低氣象災害可能帶來的損失。</li></ul>

# 環境、社會及管治報告

風險類別	對本集團的影響	時間範圍	財務影響	應對方法
慢性風險	全球變暖導致冰川融化、海平面上升等導致生產設備破壞，產能下降、安全隱患增加。	長期	營運成本增加	<ul style="list-style-type: none"><li>• 定期檢查設備組件，維護電力及空調系統，避免超負荷運行；</li><li>• 改善工廠車間保溫及通風設計，優化工人輪班及休息安排，加強高溫作業安全培訓；</li><li>• 持續關注全球變暖狀況，推動節能減碳與綠色運營，減少溫室氣體排放，提升企業適應氣候變化的能力；</li><li>• 綜合考慮運營地點慢性風險影響，優化辦公場所選址。</li></ul>

# 環境、社會及管治報告

風險類別	對本集團的影響	時間範圍	財務影響	應對方法
<p><b>過渡風險</b></p> <p>政策和法規風險</p>	<p>法律法規、監管要求提升及環保要求、節能減排相關政策出臺，企業面對更嚴格的合規及信息披露要求。</p> <p>在全球氣候變化下，多國已開徵碳稅。長遠有可能對集團的現有及潛在客戶造成成本上升，影響訂單。假如集團經營地點立法開徵碳稅，長遠可能導致成本上升。</p> <p>就極端天氣造成破壞的風險上升。全球各國對相關環保法規的收緊及加大對環境社會及管治的要求力度增加。資本市場及銀行對沒能達標的企業往往要求更高的財務融資成本。長遠而言，集團存在財務成本增加的風險。</p> <p>受極端天氣的持續影響，有部分國家要求物業業主加強對物業環保節能的投入以減少做成極端天氣的因素。沒能達標者，有可能對出租做成影響。長遠而言，假設將來本集團持有物業的地方進行相關立法，資金投入必會上升。租造成影響。</p>	中至長期	合規成本、銷售／經營成本、財務成本增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 加強與監管部門、機構及各持份者的溝通交流，及時了解並嚴格遵守相關監管法律法規變動，確保經營合規；</li> <li>• 持續關注可持續發展及應對氣候變化相關法規、制度動態，並報告合規進展；</li> <li>• 適時升級生產、運營設備，提升能源效率及污染治理能力；</li> <li>• 持續監察排放及能效指標，推進節能降耗措施，降低溫室氣體排放。</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

風險類別	對本集團的影響	時間範圍	財務影響	應對方法
技術風險	在應對全球氣候變化的大環景下，節能及綠色低碳技術轉型成為主流，企業面臨低碳技術轉型、購買環保節能設備等壓力。	中期	營運成本增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持續鼓勵研發與創新，重視市場新動向，應用新技術、新設備、新材料等，升級產品生產加工流程及流程；</li> <li>• 專注於科技發展，適時更換符合能耗要求、提升效益的節能環保設備，減少非必要的能源消耗。</li> </ul>
市場風險	隨著綠色永續政策的普及，節能減排關注將拓展至價值鏈，使綠色供應鏈需求提升。	長期	採購成本增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持續探索綠色採購道路，使用綠色技術，以高技術水準與創新型解決方案保持核心競爭力；</li> <li>• 將ESG要求納入供貨商篩選、評鑑等環節，著重節能減排宣傳管理。</li> </ul>
名譽風險	環境保護與氣候變遷方面的不良表現和負面消息可能使企業聲譽收到影響。	長期	營運成本增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 關注永續發展及氣候變遷相關揭露要求，在確保合規的基礎上，優化企業社會責任對外傳播管道；</li> <li>• 持續採取措施減少碳排放，向社會揭露及宣傳集團於ESG方面的貢獻，呼籲減碳行動；</li> <li>• 積極履行企業社會責任，進一步提升品牌形象。</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

機會類別	對本集團的影響	時間範圍	財務影響	應對方法
科技機遇	應用新技術及新設備提升產品品質及營運效率，提升能源利用效率，降低營運過程中的能源成本。	長期	營運成本減少	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持續研發創新，探索新技術、新設備、新材料等對生產效率提升、能源及資源損耗降低、產品環保性能提升等方面的機會；</li> <li>• 更換節能環保設施設備，並於日常營運中持續推行節能減排措施，降低成本。</li> </ul>
聲譽機遇	積極投入社會公益事業，於產品及服務中有意識地納入ESG理念，有助於提升企業聲譽，增強市場競爭力。	長期	營業收入增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 關注社區需求，維持穩定運營，提供就業崗位，成為理想僱主；</li> <li>• 關注全球永續發展，進行公益行動，履行企業社會責任，建立正面形象。</li> </ul>

## 風險管理

本集團已建立完善的風險管理體系，並將ESG及氣候相關風險納入風險管理體系，並實施全面管理。董事會審查ESG風險管理流程的有效性以及在必要時提供指導，並保留監督本集團風險管理活動的最終責任。本集團積極採取應對措施以緩解識別出的氣候相關風險，並由相關業務部門負責執行和落實可行的應對方案。

### 風險識別與評估

- 採用風險登記冊管理氣候風險與機遇，每年透過工作坊及問卷結合影響程度與發生可能性進行綜合評分，識別優先關注風險並更新評估結果；
- 綜合歷史事件、保險理賠紀錄、保單、氣象資訊及內部資料等，評估各風險對營收、成本、資產及聲譽的潛在影響，並界定重要門坎。

### 風險因應與緩解

- 對風險進行綜合排序，列明主要風險，指定責任人制定及推進緩解計劃，包括風險解決的具體目標，所需的組織領導，所涉及的管理及業務流程，所需的條件、手段等資源，風險事件發生前、中、後所採取的具體應對措施以及風險管理工具。

### 風險監察與改進

- 建立監測機制，定期審閱風險登記冊及緩解進度；
- 監測工廠因極端天氣停工、設備故障等事件及能源與排放指標等的變化情況，實施最佳化措施；
- 將氣候風險管理流程融入整體風險管理及內部控制框架，並與投資決策、年度預算及設備更新流程連結。

# 環境、社會及管治報告

## 指標及目標

本集團積極支持國家「30·60」碳達峰及碳中和目標及《巴黎協議》等國際標準，參考歷史環境表現、預期業務經營規模以及預計未來將實施的措施設定明確的溫室氣體排放管理目標：

以2024年為基準年，至2026年將範圍一及二溫室氣體排放密度（按產量計）降低不少於5%；

以2024年為基準年，至2030年將範圍一及二溫室氣體排放密度（按產量計）降低不少於15%。

報告期內，我們暫未就節能減排投入任何資本開支。未來，我們將通過推行節能減排策略與綠色辦公行動進一步降低運營過程中的碳排放。

鑒於聯交所寬免安排（包括合理數據寬免、能力寬免及商業敏感寬免），本報告在溫室氣體範圍三排放、跨行業指標、行業指標等方面暫不披露。此外，我們就內部碳定價及薪酬方面發表否定聲明。本集團承諾持續提升相關能力，並在未來報告中逐步完善。

「香港聯合交易所有限公司」《環境、社會及管治報告守則》附件C2，D部份「氣候相關披露」之索引

## D部分：氣候相關披露

### 詳情

### 章節

#### (I) 管治

##### 1 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（可包括董事局、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：

(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；

管治

(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；及

(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19段至第22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17段）；

(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

管治

(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。

# 環境、社會及管治報告

## 詳情

## 章節

### (II) 策略

#### 氣候相關風險和機遇

2. 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：

- (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。

策略

#### 業務模式和價值鏈

3. 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：

- (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）。

策略

## 詳情

## 章節

### 策略和決策

4. 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：
- (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：
    - (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； 策略
    - (ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）； 管治至策略
    - (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；及本集團目前尚未制定正式的氣候相關轉型計劃。然而，我們致力於透過持續的減緩策略（包括努力減少碳足跡）應對氣候相關風險和機遇； 本集團目前尚未制定正式的氣候相關轉型計劃。然而，我們致力於透過持續的減緩策略（包括努力減少碳足跡）應對氣候相關風險和機遇。
    - (iv) 發行人計劃如何實現第19至22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））； 指標及目標
  - (b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第4(a)段披露的行動提供資源。 指標及目標

# 環境、社會及管治報告

## 詳情

5. 發行人須披露先前各匯報期內按照第4(a)段所披露計劃的進度。

財務狀況、財務表現及現金流量

當前財務影響

6. 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6(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。

## 章節

指標及目標

- (a) 管治至風險管理

- (b) 本集團目前就氣候相關指標和目標提供定性披露，並按豁免條款不提供定量披露。本集團正積極完善數據收集系統與流程，以期未來能提供更完善的定量報告。

## 詳情

## 章節

### 預期財務影響

#### 7. 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，預期其財務表現在短期、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；
- (b) 本集團目前就氣候相關指標和目標提供定性披露。本集團正積極完善數據收集系統與流程，以期未來能提供更完善的定量報告。

#### (a) 管治至風險管理

- (b) 本集團目前就氣候相關指標和目標提供定性披露，並按豁免條款不提供定量披露。本集團正積極改善資料收集系統和流程，以便未來能提供更全面的定量報告。

由於缺乏行業標準化的方法，按交易所豁免條款，本集團目前尚未披露其財務表現及現金流量。

# 環境、社會及管治報告

## 詳情

### 氣候韌性

8. 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：

- (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：
  - (1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；
  - (2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；
  - (3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；
  - (4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；
  - (5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；
  - (6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及
  - (7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍（例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位）；
- (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。

## 章節

管治至指標及目標

管治至指標及目標

## 詳情

## 章節

### (III) 風險管理

#### 9. 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：
  - (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）； 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；
  - (v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及
  - (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 管治至指標及目標
- (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。 管治至指標及目標

# 環境、社會及管治報告

## 詳情

## 章節

### (IV) 指標及目標溫室氣體排放

10. 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。

- (a) 排放
- (b) 排放
- (c) 按交易所豁免條款，由於收集數據機制尚未完全建立，本集團沒有制定範圍3溫室氣體排放指標

11 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10(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10)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。

排放

## 詳情

### 氣候相關轉型風險

12. 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

13. 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

14. 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

15. 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。

## 章節

按交易所豁免條款，本集團目前尚未披露氣候相關行動所涉及資產或業務活動的具體金額及百分比，原因為該等金額已完全融入日常營運，並未另行設立專項資金用於應對氣候相關風險和機遇

本集團並未就資本開支、融資或投資部署進行量化披露，因其並未將任何特定開支指定用於應對氣候相關風險與機遇。

# 環境、社會及管治報告

## 詳情

### 內部碳定價

16. 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。

### 薪酬

17. 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1(a)(iv)段作出的披露的一部分。

### 行業指標

18. 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。

## 章節

本集團並未於其決策過程中並未採納內部碳定價，原因為碳定價對本集團營運並無重大影響。然而，本集團將定期評估內部碳定價的採納是否對強化氣候風險管理產生重大影響或帶來益處。

管治至指標及目標

按交易所豁免條款，本集團並未採用行業指標，原因為相關營運數據分散於各業務單位，且行業公認的計量方法仍存在高度不確定性。

## 詳情

## 章節

### 氣候相關目標

19. 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；
  - (b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）；
  - (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））；
  - (d) 目標的適用期間；
  - (e) 衡量進度的基準期間；
  - (f) 階段性目標或中期目標（如有）；現階段尚未設定中期目標。
  - (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。
20. 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；
  - (b) 發行人審核目標的程序；
  - (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。
21. 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。

(a) 管治至指標及目標  
(b) 現階段尚未設定中期目標

目標本身及設定目標的方法沒有經第三方驗證及審核；

管治至指標及目標

# 環境、社會及管治報告

## 詳情

22. 就按第19至21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
  - (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）。

### 跨行業指標及行業指標的適用性

23. 在編製披露內容以符合第3至8及19至20段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標（見第10至17段）及(ii)行業指標（見第18段）並考慮其是否適用。

## 章節

- (a) 排放
- (b) 按交易所豁免條款，由於數據收集架構尚未成熟，本集團目前尚未納入範圍3排放目標。然而，本集團將定期檢視其表現，並在必要時進行調整。
- (c) 管治至指標及目標
- (d) 管治至指標及目標
- (e) (i)-(iv)本集團並未採用碳信用。然而，本集團將定期評估採用碳信用是否對本集團營運產生重大影響或帶來益處。

按交易所豁免條款，本集團並未採用跨行業指標，原因為相關營運數據分散於各業務單位，且行業對此類指標的公認衡量方法仍未成熟。

董事謹此提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註39。

## 業績及分派

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於第69頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之股息。

## 投資物業

本集團持有之投資物業已於二零二五年十二月三十一日進行重估，產生公平值減少淨額105,966,000港元，已直接於損益確認。

有關詳情及本集團之其他投資物業變動之詳情載於綜合財務報表附註15。

## 物業、機器及設備

於本年度內，本集團花費約6,840,000港元添置生產及其他設備。有關詳情及本集團之物業、機器及設備於本年度內其他變動載於綜合財務報表附註16。

## 股本

有關本年度內本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註29。

## 本公司可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備指股份溢價、特別儲備及累計虧損之總額，合共約148,223,000港元(二零二四年：165,028,000港元)。根據開曼群島公司法及本公司之組織章程大綱及細則規定，本公司所有儲備可以股息或發行紅股方式分派予股東，惟於緊隨建議進行上述分派當日之後，本公司必須仍有能力在日常業務過程中償還到期債務。

# 董事會報告書

## 董事

於本年度內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

### 執行董事：

李達興 (主席)  
馮美寶 (行政總裁)  
李振聲  
李國聲  
梁祖威  
徐志遠  
李漢聲

### 非執行董事：

張子文  
李家儀

### 獨立非執行董事：

崔志謙  
何德基  
許志權  
曾詠儀  
項婷

根據本公司之組織章程細則第116條，李漢聲先生、李家儀女士、何德基先生、曾詠儀女士及項婷女士將輪值告退，惟合資格並願意接受重選。

## 董事之服務協議

全體董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，詳情如下：

董事姓名	起始日期	屆滿日期
李達興先生	二零二四年六月十三日	二零二七年六月十二日
馮美寶女士	二零二四年六月十三日	二零二七年六月十二日
李振聲先生	二零二四年六月十三日	二零二七年六月十二日
李國聲先生	二零二五年六月十日	二零二八年六月九日
梁祖威先生	二零二五年六月十日	二零二八年六月九日
徐志遠先生	二零二三年七月一日	二零二六年六月三十日
李漢聲先生	二零二三年七月一日	二零二六年六月三十日
張子文先生	二零二五年六月十日	二零二八年六月九日
李家儀女士	二零二三年七月一日	二零二六年六月三十日
崔志謙先生	二零二五年六月十日	二零二八年六月九日
何德基先生	二零二四年六月十三日	二零二七年六月十二日
許志權先生	二零二四年六月十三日	二零二七年六月十二日
曾詠儀女士	二零二三年七月一日	二零二六年六月三十日
項婷女士	二零二三年七月一日	二零二六年六月三十日

除上文所披露者外，於即將舉行之股東週年大會上擬接受重選之董事概無訂立本集團於一年內在不予賠償(法定賠償除外)的情況下不可終止之服務合約。

## 董事及最高行政人員之股份權益

於二零二五年十二月三十一日，各董事、最高行政人員及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股份中持有登記於本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

董事姓名	所持已發行普通股數目					佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	
李達興	23,186,072	58,121,087 (a)	28,712,551 (c)	280,895,630 (d)	390,915,340	49.35%
馮美寶	58,121,087	51,898,623 (b)	-	280,895,630 (d)	390,915,340	49.35%
李振聲	34,315,830	2,526,000 (e)	-	280,895,630 (d)	317,737,460	40.11%
李國聲	5,623,280	-	-	280,895,630 (d)	286,518,910	36.17%
梁祖威	5,000,000	-	-	-	5,000,000	0.63%
徐志遠	1,401,000	-	-	-	1,401,000	0.18%
李漢聲	2,884,300	-	-	280,895,630 (d)	283,779,930	35.83%
張子文	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.25%
李家儀	-	-	-	280,895,630 (d)	280,895,630	35.46%
崔志謙	1,200,000	-	-	-	1,200,000	0.15%
許志權	1,300,000	-	-	-	1,300,000	0.16%

附註：

- (a) 李達興先生為馮美寶女士之丈夫，因此馮美寶女士之個人權益亦為李達興先生之家族權益。
- (b) 馮美寶女士為李達興先生之夫人，因此李達興先生之個人及公司權益亦為馮美寶女士之家族權益。
- (c) 此等股份由Lees International Investments Limited持有，而Lees International Investments Limited則由李達興先生全資擁有。李達興先生為Lees International Investments Limited的唯一董事。
- (d) 280,895,630股股份由一間全權信託公司Goldhill Profits Limited全資擁有，其中李達興先生、馮美寶女士、李振聲先生、李國聲先生、李漢聲先生及李家儀女士以及並非本公司董事及最高行政人員的其他人士為本公司受益人。李達興先生為Goldhill Profits Limited的唯一董事。
- (e) 此等股份由李振聲先生之夫人黎麗華女士持有，黎麗華女士之個人權益亦為李振聲先生之家族權益。

# 董事會報告書

## 董事及最高行政人員之股份權益—續

於二零二五年十二月三十一日，下列董事於本公司附屬公司之無投票權遞延股份中擁有個人權益：

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份之數目
馮美寶	環球製品廠有限公司	100

該等遞延股份並不賦予持有人於該等附屬公司之股東大會上投票之權利或獲任何溢利分派之權利（除非該等附屬公司可撥作股息之溢利超過10,000,000,000港元），亦無獲資本退回之權利（除非該等附屬公司已將總額10,000,000,000港元之款項派發予普通股股東）。

於二零二五年十二月三十一日，除上述者及「購股權及董事購入股份或債券之權利」內所披露之購股權持有情況及董事以信託形式代本集團持有附屬公司之若干代名人股份外，董事、最高行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司及其相聯法團之股份或任何證券中擁有任何權益或淡倉。

## 主要股東

於二零二五年十二月三十一日，除上文所披露本公司董事之股份權益外，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所顯示，本公司並無獲知會有任何其他權益佔本公司於二零二五年十二月三十一日之已發行股本5%或以上。

## 購股權及董事購入股份或債券之權利

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

## 購股權及董事購入股份或債券之權利—續

下表披露本公司購股權於年內之變動：

授出日期	行使價 港元	行使期	歸屬期	於二零二四年		於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於年內 沒收/失效	於二零二五年	
				十二月三十一日 尚未行使						十二月三十一日 尚未行使	
類別1：董事											
李達興	22.12.2020	0.357	22.12.2020至21.12.2030 (附註1)	22.12.2020	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	790,000	-	-	-	-	790,000	
馮美實	22.12.2020	0.357	22.12.2020至21.12.2030 (附註1)	22.12.2020	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	632,000	-	-	-	-	632,000	
李振聲	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	3,000,000	-	-	-	(3,000,000)	-	
	22.12.2020	0.357	22.12.2020至21.12.2030 (附註1)	22.12.2020	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	632,000	-	-	-	-	632,000	
李國聲	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	3,000,000	-	-	-	(3,000,000)	-	
	22.12.2020	0.357	22.12.2020至21.12.2030 (附註1)	22.12.2020	1,100,000	-	-	-	-	1,100,000	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	632,000	-	-	-	-	632,000	
梁祖威	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	100,000	-	-	-	(100,000)	-	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	237,000	-	-	-	-	237,000	
徐志遠	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	2,000,000	-	-	-	(2,000,000)	-	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	395,000	-	-	-	-	395,000	
李漢聲	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	3,000,000	-	-	-	(3,000,000)	-	
	22.12.2020	0.357	22.12.2020至21.12.2030 (附註1)	22.12.2020	1,100,000	-	-	-	-	1,100,000	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	632,000	-	-	-	-	632,000	
張子文	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	500,000	-	-	-	(500,000)	-	
崔志謙	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	300,000	-	-	-	(300,000)	-	
許志權	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	300,000	-	-	-	(300,000)	-	
何德基	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	300,000	-	-	-	(300,000)	-	
類別2：僱員											
	01.09.2015	0.580	01.09.2015至31.08.2025 (附註1)	01.09.2015	4,000,000	-	-	-	(4,000,000)	-	
	22.12.2020	0.357	22.12.2020至21.12.2030 (附註1)	22.12.2020	2,600,000	-	-	-	-	2,600,000	
	19.11.2024	0.465	19.11.2025至18.11.2034 (附註2)	19.11.2025	1,640,000	-	-	-	-	1,640,000	
所有類別總計					46,890,000	-	-	-	(16,500,000)	30,390,000	

附註 1：該等購股權由購股權授出日期起計十年內可予行使。

2：該等購股權自購股權授出日期起計滿十二(12)個月後開始可予行使，直至購股權授出日期起計滿十年為止。

截至二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據「購股權計劃」之授權限額可供授出的購股權數目分別為73,621,742股及73,621,742股。

「本公司」就「購股權計劃」項下可發行的股份，根據截至二零二五年十二月三十一日授出的購股權，數目為30,390,000股，約佔「本公司」已發行普通股加權平均數的3.84%。

# 董事會報告書

## 購股權及董事購入股份或債券之權利—續

於二零二四年十一月十九日，「本公司」薪酬委員會（「薪酬委員會」）已審閱及批准了一項根據「購股權計劃」授出之購股權的相關重大事宜：

### 1. 表現目標

獲授購股權不受表現目標所規限。經考慮(i)授出購股權已計及承授人未來潛在對「本集團」整體管理、營運、發展及長期增長作出貢獻的能力；及(ii)購股權之價值與「本集團」日後股價及表現有關，因此與「購股權計劃」的目的之一致。「薪酬委員會」認為，授予承授人的購股權無需設定表現目標。

### 2. 回補機制

購股權並無附帶任何回補機制。「薪酬委員會」認為，考慮到已根據「購股權計劃」對不同情況下購股權的失效及註銷作出規定，可充分保障「本公司」及其股東的利益，故無需設立回補機制。

根據「購股權計劃」可予發行的股份總數為79,211,742股，佔截至「年報」日期（二零二六年三月二十六日）「本公司」已發行股份總數（792,117,421股）約10%。

根據二零二四年六月十三日採納之「購股權計劃」授出的購股權，須受限於不少於12個月的歸屬期。

除上文所披露者外，於本年度內任何時間本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司之董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 董事於重要合約之權益

本公司或其任何附屬公司並無訂立任何於本年度結束時或本年度內任何時間存續而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

## 主要客戶及供應商

本集團最大客戶本身及加上隨後四大客戶分別佔本集團本年度營業額8.1%及26.7%。

本集團最大供應商本身及加上隨後四大供應商分別佔本集團本年度購貨額27.9%及68.3%。

董事、彼等之聯繫人或任何就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之股東概無於上述本集團任何主要客戶及供應商之股本中擁有任何實益權益。

## 購買、出售或贖回股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

## 可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利

除上文所披露之購股權外，本公司於本年度內或於二零二五年十二月三十一日並無已發行可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無優先購買權條文，規定本公司須按比例向現時之股東提呈發售新股。

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃按其表現、資歷及能力制訂。

本公司董事之薪酬乃經參考本公司經營業績、個人表現及可比市場統計數字釐定。

本公司已採納購股權計劃以激勵董事及合資格僱員，其詳情載於綜合財務報表附註30。

# 董事會報告書

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 足夠公眾持股量

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠公眾持股量。

## 捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款合共524,000港元。

## 核數師

本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

李達興

主席

香港

二零二六年三月二十六日



致世界(集團)有限公司列位股東  
(在開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第69至149頁的世界(集團)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

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

## 意見的基礎

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

## 關鍵審計事項

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

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項—續

### 關鍵審計事項

#### 計入長期其他資產的補償物業估值

我們認為，計入長期其他資產的補償物業之估值為關鍵審計事項，原因是管理層於評估其公平值時需作出重大估計。

誠如綜合財務報表附註19所披露，貴集團根據重新開發項目出售土地及樓宇，部分代價包含於重新開發項目完成後收取之若干住宅或商業物業（「補償物業」）。若干住宅物業已交付予貴集團並轉撥至投資物業。計入長期其他資產的補償物業的公平值乃根據由獨立合資格專業物業估值師行（「估值師」）進行的估值釐定。有關估值乃採用直接比較法（參考類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映相關物業之狀況及位置）釐定。涉及判斷的其他主要輸入數據及重大假設包括貼現率及完工時間。於二零二五年十二月三十一日，計入長期其他資產的補償物業賬面值為694,842,000港元。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就評估計入長期其他資產的補償物業估值所執行的程序包括：

- 了解管理層就計入長期其他資產的補償物業估值（包括公平值計算）所執程序相關的主要監控；
- 評價估值師的專業資格、能力及客觀性；
- 了解估值師的估值基準及方法、物業市場表現、估值所採用的重大假設及所用的關鍵輸入數據；及
- 在我們的估值專家協助下，透過1) 與鄰近地區其他類似物業的相關市場交易價格資料比較，2) 根據最新可得資料評估預計完工時間及3) 參照歷史數據、市場趨勢及適用市場收益率衡量貼現率，評價估值所用關鍵輸入數據及重大假設的合理性。

# 獨立核數師報告書

## 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照我們商定的委聘條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們不會就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受法律責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任—續

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

- 識別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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃並執行集團審計，就集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對集團財務報表形成意見提供基礎。我們負責為集團審計而執行的審計工作的方向、監督和覆核。我們為審計意見承擔總體責任。

我們與治理層溝通計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅採取的行動或防範措施。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任—續

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是區美賢 (執業證書編號：P04754)。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二六年三月二十六日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	5	<b>242,901</b>	318,280
銷售成本		<b>(221,638)</b>	(285,074)
毛利		<b>21,263</b>	33,206
其他收入	6	<b>13,183</b>	28,044
其他收益及虧損	7	<b>(127,799)</b>	(25,816)
長期其他資產公平值變動產生之虧損	19	<b>(38,535)</b>	(263,461)
銷售及分銷成本		<b>(23,608)</b>	(31,085)
行政費用		<b>(74,744)</b>	(67,149)
預期信貸虧損模式下撥回(確認)的減值虧損淨額	8	<b>2,158</b>	(8,163)
財務成本	9	<b>(6,664)</b>	(8,540)
除稅前虧損		<b>(234,746)</b>	(342,964)
稅項抵免	10	<b>27,186</b>	20,809
年度虧損	11	<b>(207,560)</b>	(322,155)
其他全面收入(開支)			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>23,735</b>	(18,440)
年度全面開支總額		<b>(183,825)</b>	(340,595)
		港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	14	<b>(26.20)</b>	(40.67)

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	296,882	388,713
物業、機器及設備	16	220,925	238,394
使用權資產	17	64,401	76,399
收購物業、機器及設備之已付按金		23,446	20,025
人壽保險保單之按金及預付款項	18	46,683	46,960
長期預付款項	19	10,750	10,750
長期其他資產	19	775,137	809,803
長期銀行存款	23	189,099	—
		<b>1,627,323</b>	1,591,044
<b>流動資產</b>			
存貨	20	81,855	108,487
貿易及其他應收款項	21	263,694	273,805
合約資產	22	3,214	4,116
可退回稅項		790	778
已抵押銀行存款	23	6,945	6,557
短期銀行存款	23	269,188	—
銀行結餘及現金	23	144,642	646,973
		<b>770,328</b>	1,040,716
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	953,232	975,635
合約負債	25	8,635	9,041
應付稅項		96	93
租賃負債	27	15,512	14,261
		<b>977,475</b>	999,030
流動(負債淨額) 資產淨值		<b>(207,147)</b>	41,686
資產總值減流動負債		<b>1,420,176</b>	1,632,730
<b>非流動負債</b>			
應付董事款項	26	161,270	162,729
已收按金	19	122,358	116,897
租賃負債	27	33,919	47,225
遞延稅項	28	169,843	192,763
		<b>487,390</b>	519,614
資產淨值		<b>932,786</b>	1,113,116

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資本及儲備			
股本	29	<b>79,212</b>	79,212
儲備		<b>853,574</b>	1,033,904
權益總額		<b>932,786</b>	1,113,116

董事會已於二零二六年三月二十六日批准及授權刊發載於第69至149頁之綜合財務報表並由下列董事代表簽署：

李達興  
主席

馮美寶  
行政總裁

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	不可分派 儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	購股權儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國法定 盈餘儲備 千港元 (附註c)	保留溢利 千港元	
於二零二四年一月一日	79,212	356,505	251,393	14,124	9,717	203,366	51,885	485,194	1,451,396
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(322,155)	(322,155)
年度其他全面開支	-	-	-	-	-	(18,440)	-	-	(18,440)
年度全面開支總額	-	-	-	-	-	(18,440)	-	(322,155)	(340,595)
應付一名董事款項之未來現金流量估計產生之視作出資 發行購股權	-	-	-	2,137	-	-	-	-	2,137
	-	-	-	-	178	-	-	-	178
於二零二四年十二月三十一日	<b>79,212</b>	<b>356,505</b>	<b>251,393</b>	<b>16,261</b>	<b>9,895</b>	<b>184,926</b>	<b>51,885</b>	<b>163,039</b>	<b>1,113,116</b>
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(207,560)	(207,560)
年度其他全面收入	-	-	-	-	-	23,735	-	-	23,735
年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	23,735	-	(207,560)	(183,825)
應付一名董事款項之未來現金流量估計產生之視作出資 發行購股權	-	-	-	2,137	-	-	-	-	2,137
	-	-	-	-	1,358	-	-	-	1,358
購股權失效時解除	-	-	-	-	(4,531)	-	-	4,531	-
於二零二五年十二月三十一日	<b>79,212</b>	<b>356,505</b>	<b>251,393</b>	<b>18,398</b>	<b>6,722</b>	<b>208,661</b>	<b>51,885</b>	<b>(39,990)</b>	<b>932,786</b>

附註：

- 本集團之不可分派儲備源自附屬公司將保留溢利撥充資本。
- 本集團之資本儲備源自本公司控股股東的視作出資。
- 根據中華人民共和國(「中國」)外商投資企業相關法律法規，中國附屬公司須計提法定盈餘儲備。法定盈餘儲備為不可分派儲備。該等儲備由中國附屬公司董事會酌情決定自中國附屬公司之除稅後純利中提取。法定盈餘儲備可用於彌補過往年度虧損(如有)及透過資本化發行轉增資本。

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	<b>(234,746)</b>	(342,964)
經以下調整：		
銀行利息收入	<b>(9,320)</b>	(24,650)
物業、機器及設備折舊	<b>20,490</b>	20,732
使用權資產折舊	<b>15,162</b>	23,931
公司間結餘之匯兌差額	<b>(14,408)</b>	(2,641)
長期其他資產公平值變動產生之虧損	<b>38,535</b>	263,461
投資物業公平值變動產生之虧損	<b>105,966</b>	34,529
出售／撤銷物業、機器及設備以及使用權資產虧損	<b>11,909</b>	211
租賃修訂收益	<b>-</b>	(307)
以股份為基礎之付款	<b>1,358</b>	178
就貿易應收款項(撥回) 確認之減值虧損淨額	<b>(2,158)</b>	8,163
人壽保險保單按金利息收入	<b>(902)</b>	(883)
重新開發項目應收補償收入之推算利息收入	<b>-</b>	(802)
財務成本	<b>6,664</b>	8,540
人壽保險保單保費支出	<b>1,186</b>	1,483
營運資金變動前之經營現金流量	<b>(60,264)</b>	(11,019)
存貨減少	<b>30,868</b>	20,974
貿易及其他應收款項減少(增加)	<b>32,335</b>	(19,967)
合約資產減少	<b>1,060</b>	3,346
貿易及其他應付款項減少	<b>(42,175)</b>	(21,954)
合約負債減少	<b>(807)</b>	(1,453)
經營活動所用現金淨額	<b>(38,983)</b>	(30,073)

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動		
(存入) 提取短期銀行存款	(262,189)	73,974
存入長期銀行存款	(184,182)	–
收購物業、機器及設備之已付按金	(5,641)	(7,200)
購入物業、機器及設備	(3,632)	(4,353)
期內新增已抵押銀行存款	(388)	(276)
已收利息	3,837	24,650
出售物業、機器及設備以及使用權資產所得款項	–	1,849
投資活動(所用)所得現金淨額	(452,195)	88,644
融資活動		
償還租賃負債	(14,539)	(24,693)
向董事還款	(4,871)	(8,374)
已付利息	(2,159)	(4,516)
融資活動所用現金淨額	(21,569)	(37,583)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(512,747)	20,988
於一月一日之現金及現金等價物	646,973	636,149
匯率變動之影響	10,416	(10,164)
於十二月三十一日之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	144,642	646,973

# 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

世界(集團)有限公司(「本公司」)為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的公眾有限公司,並註冊為受豁免公司,其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其最終控股方為李達興先生及其配偶馮美寶女士(兩人亦分別為本公司之主席及行政總裁)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節內披露。

本公司為投資控股公司,其主要附屬公司之主要業務載於附註39。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列,而港元亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用香港財務報告會計準則新訂準則及修訂本

### 本年度強制生效之香港財務報告會計準則修訂本

於本年度,本公司及其附屬公司(「本集團」)已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於本集團二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效之香港財務報告會計準則修訂本,以編製綜合財務報表:

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告會計準則修訂本並無對本集團當前及過往年度之財務狀況及表現及/或本綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

## 2. 應用香港財務報告會計準則新訂準則及修訂本一續

### 已發佈但尚未生效之香港財務報告會計準則新訂準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則新訂準則及修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹經濟中的列報貨幣 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然條件之電力合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司出售或注入資產 <sup>1</sup>
香港財務報告會計準則(修訂本)	香港財務報告會計準則的年度改進—第11冊 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之列報及披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂香港財務報告會計準則外，本公司董事預計，於可見未來應用所有香港財務報告會計準則修訂本將不會對綜合財務報表構成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號「財務報表之列報及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之列報及披露」載列財務報表之列報及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表之列報」。該新訂香港財務報告會計準則保留香港會計準則第1號多項規定，同時引入新規定：於損益表中呈列指定類別及界定的小計；於財務報表附註中披露管理層界定的表現衡量指標；並對財務報表中所披露資料的匯總及拆分提出細化要求。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯更正」以及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定過渡性條文。預期應用新準則於確認及計量方面對本集團財務表現及狀況並無重大影響。然而，預期將影響綜合損益表之結構及列報。

# 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

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料

### 3.1 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，則該資料屬重大。此外，綜合財務報表亦包括《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及長期其他資產於各報告期末按公平值計量（詳見下文會計政策闡釋）。

歷史成本一般按為換取貨品及服務而支付之代價之公平值計算。

經考慮現有未提取的銀行信貸及於需要時可提前變現非流動資產下的銀行存款，本公司董事認為，本集團將有足夠的流動資金來履行其將於二零二五年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

### 3.2 重大會計政策資料

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。倘本公司符合以下條件，即取得控制權：

- 對被投資公司擁有權力；
- 因參與被投資公司而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權利；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中之一項或多項出現變動，則本集團會重新評估對被投資公司有無控制權。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團成員公司之間交易產生之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 客戶合約收入

本集團於履約責任獲履行時(或就此)確認收入,即當特定履約責任相關貨品之「控制權」轉移至客戶時。

履約責任指一項或一系列可明確區分且實質上相同之貨品或服務。

收入於客戶取得可明確區分貨品或服務之控制權的某一時間點確認。

合約資產指本集團已向客戶轉讓貨品或服務而有權收取代價之權利,但該權利並非無條件。合約資產根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行減值評估。相反,應收款項指本集團擁有無條件收取代價之權利,即僅需經過時間流逝即可收取有關代價。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)而有義務向客戶轉讓貨品或服務。

與同一合約相關之合約資產及合約負債以淨額入賬及呈列。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金及/或資本增值而持有之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初始確認後,投資物業按其公平值計量,並經調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於其產生之期間計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備指為生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有之有形資產（在建工程除外）。物業、機器及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）列賬。

為生產、供應或行政用途而興建中之物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括任何直接應佔將資產運抵指定地點並使其能按管理層擬定方式運作所需之開支，包括測試相關資產是否正常運作之成本。該等資產之折舊與其他物業資產相同，於資產可供用於擬定用途時開始計提。

當本集團支付包括租賃土地及樓宇部分之物業擁有權款項時，全部代價於初始確認時按租賃土地及樓宇部分之相對公平值比例分配。倘有關款項之分配能可靠作出，租賃土地權益於綜合財務狀況表中列為「使用權資產」（惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外）。倘代價無法可靠分配於非租賃樓宇部分及相關租賃土地之不可分權益，則全部物業分類為物業、機器及設備。

折舊乃於資產（在建工程除外）之估計可使用年期內撇銷其成本減殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法於各報告期末進行檢討，估計變動之影響按未來適用法入賬。

物業、機器及設備項目於出售時或預期不再從其繼續使用中獲得未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備項目產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 租賃

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約條款及條件其後有所變動，否則不會對有關合約進行重新評估。

#### 本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

本集團採用實務權宜方法，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

#### 短期租賃

本集團對汽車及機器設備之租賃期由開始日期起計12個月或以下且不包含購買選擇權之租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款按直線法確認為開支，除非另一個有系統之基準更能代表租賃資產經濟利益消耗之時間模式。

#### 使用權資產

使用權資產成本包括租賃負債初步計量之金額。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產按其估計可使用年期及租賃期較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產列為單獨項目。

#### 可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認時對公平值之調整視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 租賃—續

##### 本集團作為承租人—續

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付租賃付款之現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，由於租賃隱含利率難以釐定，本集團採用租賃開始日期之增量借款利率。增量借款利率視乎租賃之年期、貨幣及開始日期而定，並根據中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率釐定。

租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按利息增加及租賃付款調整。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債列為單獨項目。

每當租賃合約經修訂且租賃修訂不被視為獨立租賃時，本集團重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）。

##### 本集團作為出租人

#### 租賃之分類及計量

所有租賃均分類為經營租賃。

經營租賃之租賃收入於相關租賃期內按直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生初始直接成本計入租賃資產賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

源自本集團日常業務之租賃收入呈列為收益。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 租賃—續

本集團作為出租人—續

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)計值之交易，按交易日期之通行匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之通行匯率重新換算。按公平值列賬之外幣非貨幣項目按釐定公平值當日之通行匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於產生期間之損益確認。

為呈列綜合財務報表，本集團業務之資產及負債按各報告期末之通行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按期間平均匯率換算，除非期間匯率大幅波動，在此情況下採用交易日期之匯率。產生之任何匯兌差額於其他全面收入內確認，並於權益項下換算儲備累計。於換算儲備累計的有關匯兌差額其後不會重新分類至損益。

#### 借貸成本

直接歸因於合資格資產(指必須經過一段長時間方可作擬定用途或銷售之資產)之收購、建造或生產之借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產大致上可作擬定用途或銷售為止。

於相關資產可作其擬定用途或銷售後仍未償還之任何特定借貸計入一般借貸項目，以計算一般借貸的資本化率。特定借貸運用於合資格資產開支前作短期投資所賺取之投資收入從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間之損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### *僱員福利*

##### *退休福利成本*

向香港強制性公積金計劃（「強積金計劃」）及中國退休福利計劃作出之供款於僱員提供服務而符合獲取供款資格時確認為開支。

##### *短期僱員福利*

短期僱員福利按僱員提供服務時預期支付之福利未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告會計準則規定或允許將有關福利計入資產成本。

就應累算予僱員之福利（如薪金、工資及年假）扣除任何已付金額後確認為負債。

#### *稅項*

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支的總和。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。因收入或開支於其他年度應課稅或可扣減以及永不課稅或扣減之項目，應課稅溢利與「除稅前溢利／虧損」不同。本集團即期稅項負債按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面金額與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額確認，惟以可能獲得應課稅溢利以動用該等可扣減暫時差額為限。倘暫時差額產生於初始確認資產及負債之交易，且該交易既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，且在交易時不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見未來撥回則除外。與該等投資相關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 稅項—續

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產被變現期間適用之稅率（以報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映於報告期末本集團預期收回或結算資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

就按公平值模式計量之投資物業計量遞延稅項而言，該等物業之賬面值推定全部透過出售收回，除非該推定被推翻。

倘有法定可強制執行權將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債由同一稅務機關就同一應課稅實體徵收所得稅，則遞延稅項資產及負債可抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

#### 計入長期其他資產的補償物業（定義見附註19）

計入長期其他資產的補償物業初步按公平值計量，其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

補償物業的公平值不時變動，本集團確認之賬面值須於其後各報告日期末按公平值重新計量。

補償物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間之損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### **物業、機器及設備及使用權資產減值**

本集團於報告期末審閱其具有有限使用年期之物業、機器及設備及使用權資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。

物業、機器及設備及使用權資產之可收回金額逐項估計。倘無法逐項估計可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用除稅前貼現率貼現至其現值，該折現率反映當前市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)特定風險之評估，而未來現金流量估計並未就該等風險作出調整。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值減至其可收回金額。按單位或一組現金產生單位內各資產賬面值比例分配減值虧損。資產賬面值不減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零三者間的最高者。原應分配予資產的減值虧損金額按比例分配至單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)之賬面值增至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不超過假設過往年度並無就資產(或現金產生單位)確認減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 現金及現金等價物

綜合財務狀況表呈列之現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括庫存現金及活期存款，不包括因受監管限制而不再符合現金定義之銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，指短期（一般原到期日為三個月或以下）、高流動性投資，可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險極小。現金等價物為應付短期現金承擔而持有，而非作投資或其他用途。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括銀行結餘及現金。

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值較低者列賬。存貨成本按加權平均法確定。可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。銷售所需成本包括直接歸因於銷售之增量成本及本集團進行銷售所需承擔之非增量成本，包括營銷、銷售及分銷成本。

#### 撥備

當本集團因過往事件而產生現有責任（法定或推定），可能需要履行該責任，且能可靠估計責任金額時，確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期末對履行現有責任所需代價之最佳估計，並考慮責任相關之風險及不確定性。倘撥備採用估計履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值（倘貨幣時間價值影響重大）。

倘履行撥備所需部分或全部經濟利益預期從第三方收回，倘幾乎確定可獲償且應收款項金額能可靠計量，則應收款項確認為資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步以公平值計量，惟來自客戶合約之貿易應收款項根據香港財務報告準則第15號初步計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時加入或扣減自金融資產或金融負債（按適用情況而定）之公平值。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為將估計未來現金收支（包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折價）於金融資產或金融負債之預計年期或（如適用）較短期間內準確貼現至初步確認之淨賬面值之利率。

#### 金融資產

所有金融資產之常規買賣均按交易日基準確認及終止確認。常規買賣指按有關市場一般監管或慣例既定時限內交付資產之金融資產買賣。

所有已確認金融資產其後全部按攤銷成本或公平值計量，視乎金融資產之分類而定。

#### 金融資產之分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產以收取合約現金流量為目標之業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付未償還本金及利息之現金流量。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 金融工具—續

#### 金融資產—續

#### 攤銷成本及利息收入

利息收入按實際利率法就其後按攤銷成本計量之金融資產確認。利息收入按實際利率應用於金融資產之總賬面值計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。對於其後出現信貸減值之金融資產，利息收入由下一個報告期間起按實際利率應用於金融資產之攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險改善以致金融資產不再出現信貸減值，則利息收入由確定資產不再出現信貸減值後之報告期間開始按實際利率應用於金融資產之總賬面值確認。

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損模式對金融資產（包括計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、長期銀行存款、已抵押銀行存款、短期銀行存款以及銀行結餘）及根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之合約資產進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險之變動。

全期預期信貸虧損指相關金融工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指報告日期後12個月內可能發生之違約事件產生之預期信貸虧損部分。評估基於本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及於報告日期對過往與當前狀況之評估以及對未來經濟狀況之預測作出調整。

本集團始終就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損就重大結餘或信貸減值債務人單獨評估及／或根據內部信貸評級集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認以來信貸風險大幅增加，於此情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損之評估基於自初步確認以來違約可能性或風險大幅增加。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 金融工具—續

#### 金融資產—續

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值—續

#### (i) 信貸風險大幅增加

評估自初步確認以來信貸風險是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期之違約風險與初步確認日期之違約風險。作出評估時，本集團考慮合理及可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及無需過度成本或努力即可獲得之前瞻性資料。所考慮之前瞻性資料包括本集團債務人所在行業之未來前景，取自經濟專家報告、財務分析師、政府機構、相關智庫及其他類似組織，以及與本集團核心業務相關之各種實際及預測經濟信息外部來源。

評估信貸風險是否大幅增加時，尤其考慮以下資料：

- 金融工具之外部（如有）或內部信貸評級實際或預期大幅下降；
- 信貸風險之外部市場指標大幅惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格大幅上升；
- 現有或預測業務、財務或經濟狀況不利變動，預期導致債務人償還債務能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際或預期大幅惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債務能力大幅下降。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 金融工具—續

#### 金融資產—續

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值—續

#### (i) 信貸風險大幅增加—續

不論上述評估之結果如何，倘合約付款逾期超過30日，本集團推定自初步確認以來信貸風險大幅增加，除非本集團有合理及可支持資料證明並非如此。

本集團定期監察用於識別信貸風險是否大幅增加之標準的有效性，並作出適當修訂，以確保該等標準能於款項逾期前識別信貸風險大幅增加。

#### (ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部產生或取自外部來源之資料顯示債務人不太可能向其債權人（包括本集團）全數償還債務時，即發生違約事件。

不論上述情況如何，本集團認為金融資產逾期超過90日即發生違約，除非本集團有合理及可支持資料證明較滯後之違約標準更為合適。

# 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

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 金融工具—續

#### 金融資產—續

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值—續

#### (iii) 信貸減值金融資產

當一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件發生時，金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人面臨重大財政困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人因借款人財政困難相關之經濟或合約原因，向借款人授予貸款人原本不會考慮之寬限；
- (d) 借款人可能進入破產或其他財務重組；
- (e) 因財政困難導致該金融資產之活躍市場消失；或
- (f) 以反映已產生信貸虧損之大幅折扣購買或產生金融資產。

#### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方面臨嚴重財政困難且無實際收回可能時，例如對手方已清盤或進入破產程序，或就貿易應收款項而言，款項逾期超過兩年（以較早發生者為準），本集團撇銷金融資產。撇銷之金融資產仍可根據本集團追收程序執行追收，並酌情考慮法律意見。撇銷構成終止確認事件。任何後續追收於損益確認。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 金融工具—續

#### 金融資產—續

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值—續

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時虧損之幅度)及違約風險值之函數。違約概率及違約損失率之評估基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損之估計反映無偏及概率加權金額,按發生違約之相關風險加權確定。本集團採用實務權宜方法,使用撥備矩陣估計貿易應收款項之預期信貸虧損,該矩陣考慮過往信貸虧損經驗,並就債務人特定因素、一般經濟狀況及無需過度成本或努力即可獲得的前瞻性資料(包括貨幣時間價值(如適用))作出調整。

一般而言,預期信貸虧損為根據合約本集團應收之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間之差額,按初步確認時釐定之實際利率貼現。

貿易應收款項及合約資產之全期預期信貸虧損集體考慮,制定分組時考慮以下特徵:

- 逾期狀況;
- 債務人之性質、規模及行業;及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組,確保各組合中之項目繼續具備相似信貸風險特徵。

利息收入按金融資產之總賬面值計算,除非金融資產出現信貸減值,在此情況下利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面值,於損益確認減值收益或虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### 金融工具—續

##### 金融資產—續

##### 金融資產之終止確認

本集團僅於金融資產之合約現金流量權利屆滿，或轉讓金融資產及擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，終止確認金融資產。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益確認。

##### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

債務及權益工具根據合約安排之實質及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具指證明於扣除所有負債後實體資產中擁有剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

##### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付董事款項及已收按金)其後按實際利率法以攤銷成本計量。

##### 金融負債之終止確認

本集團僅於責任解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益確認。

## 3. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料—續

### 3.2 重大會計政策資料—續

#### *以股份為基礎之付款安排*

*以權益結算以股份為基礎之付款交易*

授予僱員、董事及非執行董事之購股權

向僱員、董事及非執行董事作出以權益結算以股份為基礎之付款按權益工具於授出日期之公平值計量。

於授出日期釐定之權益結算以股份為基礎付款之公平值（不考慮所有非市場歸屬條件）於歸屬期內按本集團估計最終將歸屬之權益工具數目以直線法支銷，並相應增加權益（購股權儲備）。於各報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂預期歸屬權益工具數目之估計。修訂原先估計之影響（如有）於損益確認，使累計開支反映經修訂估計，並相應調整購股權儲備。對於於授出日期即時歸屬之購股權，所授購股權之公平值即時於損益支銷。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日期仍未行使，先前於購股權儲備確認之金額將轉至保留溢利。

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團會計政策的過程中，本公司董事需要對無法從其他資料直接確定的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及其相關假設乃基於過往經驗及其他被認為相關之因素。實際結果可能與該等估計有所不同。

有關估計及其相關假設會持續進行檢討。會計估計的修訂僅影響當期的，於修訂當期確認；若同時影響當期及未來期間，則於修訂當期及未來期間確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源—續

### 應用會計政策之重大判斷

除涉及估計之事項外，以下為本公司董事於應用本集團會計政策過程中作出、並對綜合財務報表所確認金額構成最重大影響之重大判斷。

#### **就土地收回項目(定義見附註24)釐定確認代價及補償之金額及時間之判斷**

誠如附註24所述，於二零二五年十二月三十一日，本集團已從辦事處、事務中心及管理局(定義見附註24)收取土地補償差價(定義見附註24)之預付款人民幣502,692,000元(相當於約559,168,000港元)(二零二四年：人民幣502,692,000元(相當於534,210,000港元))。土地補償差價之最終金額將由辦事處、事務中心及管理局經審批程序後釐定，並以置換土地(定義見附註24)之最終估值為準。此外，本集團已從辦事處、事務中心及管理局收取搬遷補償(定義見附註24)人民幣385,434,000元(相當於約428,736,000港元)(二零二四年：人民幣385,434,000元(相當於409,600,000港元))及地下隱蔽工程補償(定義見附註24)人民幣19,419,000元(相當於約21,601,000港元)(二零二四年：人民幣19,419,000元(相當於約20,637,000港元))。

本公司董事已評估確認土地收回項目代價及補償之時間及金額。作為提供現有土地(定義見附註24)的代價，辦事處、事務中心及管理局將向本集團提供置換土地及現金形式之土地補償差價。本公司董事認為，現有土地代價之結果範圍過寬，而置換土地及土地補償差價之最終釐定存在重大不確定性(須經深圳市政府批准並視乎本集團是否接受協定規格)，有關代價無法合理估計，因此於二零二五年十二月三十一日未予確認。此外，搬遷補償及地下隱蔽工程補償之金額尚待最終審核，且本集團需採取進一步行動。因此，本公司董事得出結論認為，所收取之補償並未全數確認，而應確認為預收土地收回項目補償款項，並計入貿易及其他應付款項。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已拆除現有土地(定義見附註24)上之建築物、構築物、青苗及相關附著物，並將現有土地之擁有權移交辦事處、事務中心及管理局。此外，本集團已產生搬遷所需開支。本集團以已拆除物業、機器及設備、已終止確認之使用權資產及已產生之搬遷開支為限確認根據土地收回協議(定義見附註24)收取的補償，因為本公司董事認為該等損失可通過土地收回項目(定義見附註24)所收取之補償收回。有關已收補償用於扣減相關已產生開支／虧損。

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源—續

### 估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設，以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源，該等因素具有可能於下一財政年度對資產及負債賬面值構成重大調整之重大風險。

### 貿易應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團對結餘重大或已發生信貸減值之貿易應收款項單獨進行預期信貸虧損評估。

此外，對單項並不重大之貿易應收款項，按本集團內部信貸評級對債務人分組進行集體評估。

預期信貸虧損撥備對估計變動較為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項之資料分別披露於附註8、21及35。

### 計入長期其他資產的補償物業(定義見附註19)估值

於二零二五年十二月三十一日，計入長期其他資產的補償物業694,842,000港元(二零二四年：733,092,000港元)按公平值計量。有關金額基於獨立合資格專業物業估值師行中誠達資產評估顧問有限公司(「估值師」)進行之估值。估值採用直接比較法(參考類似物業之市場可觀察交易並經調整以反映相關物業之狀況及位置)釐定。其他涉及判斷之主要輸入數據及重大假設包括貼現率及完工時間。

估值基準披露於附註19。該等假設及輸入數據之變動將導致計入長期其他資產的補償物業公平值變動，並相應影響損益內所列收益或虧損金額。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 4. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源—續

### 估計不確定性之主要來源—續

#### 遞延稅項資產

於二零二五年十二月三十一日，本集團綜合財務狀況表確認與未動用稅項虧損相關之遞延稅項資產 6,336,000 港元 (二零二四年：7,889,000 港元)。由於未來溢利走勢難以預測，606,415,000 港元 (二零二四年：497,716,000 港元) 之稅項虧損並未確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現性主要取決於未來是否有足夠應課稅溢利，或應課稅暫時差額是否預計於可扣稅暫時差額預計轉回之同一期間轉回，此為估計不確定性之主要來源。有關不確定性取決於當前不明朗之宏觀經濟及地緣政治環境如何發展演變，包括氣候變化之持續影響、高利率及高通脹、能源安全問題、網絡攻擊、主要經濟體選舉及國際衝突與緊張局勢。若未來實際產生之應課稅溢利低於或高於預期，或因事實及情況變動導致未來應課稅溢利估計修訂，可能出現遞延稅項資產之重大撥回或進一步確認，並於發生撥回或進一步確認之期間計入損益。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 營業額及分部資料

向本公司執行董事（即主要營運決策人）匯報以進行資源分配及評估分部表現之資料主要按所交付貨品類型劃分。此亦為本集團組織架構基準。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團之報告及經營分部如下：

家用產品	-	製造及分銷家用產品
PVC管材及管件	-	製造及分銷PVC管材及管件
物業投資	-	投資物業

本集團於釐定報告分部時並無合併任何經營分部。

### 分部營業額及業績

以下為本集團按經營及報告分部劃分之營業額及業績分析。

#### 截至二零二五年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
營業額				
於特定時間點確認之貨品銷售	31,227	210,248	-	241,475
客戶合約收入	31,227	210,248	-	241,475
租金收入	97	230	1,099	1,426
分部收入總計	31,324	210,478	1,099	242,901
分部虧損	(31,552)	(44,943)	(143,402)	(219,897)
銀行利息收入				9,320
人壽保險保單按金利息收入				902
財務成本				(6,664)
人壽保險保單保費支出				(1,186)
未分配企業開支				(17,221)
除稅前虧損				(234,746)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 營業額及分部資料—續

### 分部營業額及業績—續

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
營業額				
於特定時間點確認之貨品銷售	77,078	238,926	-	316,004
客戶合約收入	77,078	238,926	-	316,004
租金收入	634	184	1,458	2,276
分部收入總計	77,712	239,110	1,458	318,280
分部溢利(虧損)	2,958	(30,423)	(297,990)	(325,455)
銀行利息收入				24,650
人壽保險保單按金利息收入				883
財務成本				(8,540)
人壽保險保單保費支出				(1,483)
未分配企業開支				(33,019)
除稅前虧損				(342,964)

經營分部之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)指各分部產生之溢利(虧損)，不分配銀行利息收入、人壽保險保單按金利息收入、財務成本、人壽保險保單保費支出及未分配企業開支(包括本公司已付或應付若干董事之薪酬及若干企業行政開支)。此為呈報予主要營運決策人以作資源分配及評估表現之計量指標。

## 5. 營業額及分部資料—續

### 分部營業額及業績—續

#### 客戶合約之履約責任

##### (a) 製造及分銷家用產品

本集團向客戶銷售家用產品。於貨品控制權轉移(即貨品交付客戶)時確認收入。當客戶初次下達銷售訂單並預付貨款時,本集團收取之金額於貨品交付客戶前確認為合約負債。一般信貸期為交付後最多60日。

##### (b) 製造及分銷PVC管材及管件

本集團向客戶銷售PVC管材及管件。於貨品控制權轉移(即貨品交付客戶)時確認收入。當客戶初次下達銷售訂單並預付貨款時,本集團收取之金額於貨品交付客戶前確認為合約負債。一般信貸期為交付後最多180日。

缺陷責任期屆滿前之應收保留金分類為合約資產,缺陷責任期通常為交付日期起計一年。缺陷責任期屆滿後,相關合約資產金額重新分類至貿易應收款項。缺陷責任期為所供應產品符合約定規格之保證,該保證不可單獨購買。

所有合約年期為一年或以下。根據香港財務報告準則第15號之許可,未披露分配至該等未履約合約之交易價格。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 營業額及分部資料—續

### 分部資產及負債

本集團之資產及負債按經營及報告分部分析如下：

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	140,450	412,163	1,072,019	1,624,632
未分配資產				773,019
綜合資產總值				<u>2,397,651</u>
<b>負債</b>				
分部負債	16,026	106,222	291,595	413,843
未分配負債				1,051,022
綜合負債總額				<u>1,464,865</u>
	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	148,251	473,627	1,198,516	1,820,394
未分配資產				811,366
綜合資產總值				<u>2,631,760</u>
<b>負債</b>				
分部負債	15,395	126,493	309,041	450,929
未分配負債				1,067,715
綜合負債總額				<u>1,518,644</u>

## 5. 營業額及分部資料—續

### 分部資產及負債—續

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分部，惟人壽保險保單之按金及預付款項、可退回稅項、已抵押銀行存款、若干銀行結餘及現金以及若干租賃土地及樓宇（該等樓宇乃提供予集團董事作為宿舍）（見附註12(i)）除外。
- 所有負債均分配至經營分部，惟應付董事款項、若干遞延稅項負債、應付稅項、收回土地的預收補償款項及總辦事處應計行政費用除外。

### 其他分部資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及配件 千港元	物業投資 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計量分部損益或分部資產時計入之金額：						
添置物業、機器及設備	414	6,426	-	6,840	-	6,840
物業、機器及設備折舊	8,173	10,311	-	18,484	2,006	20,490
使用權資產折舊	638	14,524	-	15,162	-	15,162
貿易應收款項撥回減值虧損淨額	-	(2,158)	-	(2,158)	-	(2,158)
匯兌虧損淨額	3,093	6,465	366	9,924	-	9,924
出售／撤銷物業、機器及設備以及使用權資產虧損	3,222	8,687	-	11,909	-	11,909
投資物業公平值變動產生之虧損	-	-	105,966	105,966	-	105,966
長期其他資產公平值變動產生之虧損	-	-	38,535	38,535	-	38,535

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 營業額及分部資料—續

### 其他分部資料—續

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及配件 千港元	物業投資 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計量分部損益或分部資產時計入之金額：						
添置物業、機器及設備	611	6,743	-	7,354	317	7,671
物業、機器及設備折舊	8,096	10,626	-	18,722	2,010	20,732
使用權資產折舊	800	23,131	-	23,931	-	23,931
貿易應收款項確認減值虧損淨額	-	8,163	-	8,163	-	8,163
匯兌收益淨額	(3,323)	(4,937)	(357)	(8,617)	-	(8,617)
出售／撤銷物業、機器及設備以及使用權資產虧損	182	-	-	182	29	211
投資物業公平值變動產生之虧損	-	-	34,529	34,529	-	34,529
長期其他資產公平值變動產生之虧損	-	-	263,461	263,461	-	263,461
租賃修訂收益	-	(307)	-	(307)	-	(307)

### 地區資料

本集團家用產品銷售額逾90%售予美國客戶。

本集團PVC管材及管件銷售額逾90%售予中國客戶。

本集團非流動資產逾90%位於中國。因此，並無呈列非流動資產之地區分析。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 5. 營業額及分部資料—續

### 主要客戶資料

於相應年度佔本集團銷售總額超過10%之客戶收入如下：

	截至以下年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	33,950

<sup>1</sup> 家用產品收入。

<sup>2</sup> 有關收入並無佔本集團總收入10%以上。

## 6. 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	<b>9,320</b>	24,650
人壽保險保單按金利息收入	<b>902</b>	883
應收重新開發項目之補償收入所產生之利息收入(附註19)	-	802
其他	<b>2,961</b>	1,709
	<b>13,183</b>	28,044

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 7. 其他收益及虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(9,924)	8,617
投資物業公平值變動產生之虧損	(105,966)	(34,529)
出售／撤銷物業、機器及設備以及使用權資產虧損	(11,909)	(211)
租賃修訂收益	-	307
	<u>(127,799)</u>	<u>(25,816)</u>

## 8. 預期信貸虧損模式下撥回(確認)之減值虧損淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項撥回(確認)減值虧損淨額	<u>2,158</u>	<u>(8,163)</u>

減值評估詳情載於附註35。

## 9. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下各項之利息：		
—租賃負債	2,159	3,063
以下各項之利息／推算利息：		
—應付董事款項	4,505	4,509
—已收重新開發項目按金	-	968
	<u>6,664</u>	<u>8,540</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 10. 稅項抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項抵免 (附註28)		
— 年度抵免	20,216	619
— 非中國居民溢利之預扣稅	6,970	20,190
	<u>27,186</u>	<u>20,809</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

境外附屬公司於中國賺取之收入須徵收10%中國預扣所得稅。

年度稅項抵免與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前虧損之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	<u>234,746</u>	<u>342,964</u>
按國內所得稅稅率25%計算之稅項抵免	58,687	85,741
不可扣稅開支之稅務影響	(47,055)	(68,122)
無須課稅收入之稅務影響	2,843	3,301
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	(14,413)	(6,897)
動用先前未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	3,555	1,465
非中國居民溢利之預扣稅	6,970	20,190
土地增值稅	15,399	(15,432)
合資格研發成本額外扣除 (附註)	1,200	563
年度稅項抵免	<u>27,186</u>	<u>20,809</u>

附註：根據中國企業所得稅法及相關規例，合資格研發成本可享額外稅務扣除。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 11. 年度虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度虧損已扣除下列各項：		
董事薪酬(附註12)	18,477	17,668
其他員工薪金及工資	40,683	45,808
其他員工退休福利計劃供款	1,125	1,372
總員工成本	60,285	64,848
物業、機器及設備折舊	20,490	20,732
使用權資產折舊	15,162	23,931
折舊總額	35,652	44,663
核數師酬金	3,150	3,150
確認為開支之存貨成本	221,638	285,074
人壽保險保單保費支出	1,186	1,483
並已計入下列各項：		
投資物業租金總收入	1,099	1,458
減：產生租金收入之直接經營開支	(262)	(348)
	837	1,110

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 12. 董事、最高行政人員及僱員薪酬

(i) 根據適用上市規則及香港公司條例披露之董事及最高行政人員年度薪酬如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	以股份為 基礎之付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二五年					
<b>執行董事：</b>					
李達興	-	5,473	192	-	5,665
馮美寶	-	2,442	154	-	2,596
李振聲	-	2,442	154	18	2,614
李國聲	-	2,106	154	18	2,278
梁祖威	-	735	58	18	811
徐志遠	-	735	96	18	849
李漢聲	-	2,106	154	18	2,278
<b>非執行董事：</b>					
張子文	198	-	-	-	198
李家儀	198	-	-	-	198
<b>獨立非執行董事：</b>					
崔志謙	198	-	-	-	198
許志權	198	-	-	-	198
何德基	198	-	-	-	198
曾詠儀	198	-	-	-	198
項婷	198	-	-	-	198
	<b>1,386</b>	<b>16,039</b>	<b>962</b>	<b>90</b>	<b>18,477</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 12. 董事、最高行政人員及僱員薪酬—續

(i) 根據適用上市規則及香港公司條例披露之董事及最高行政人員年度薪酬如下：—續

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	以股份為 基礎之付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零二四年					
<b>執行董事：</b>					
李達興	-	5,150	25	-	5,175
馮美寶	-	2,544	20	-	2,564
李振聲	-	2,544	20	18	2,582
李國聲	-	2,160	20	18	2,198
梁祖威	-	754	8	18	780
徐志遠	-	754	13	18	785
李漢聲	-	2,160	20	18	2,198
<b>非執行董事：</b>					
張子文	198	-	-	-	198
李家儀	198	-	-	-	198
<b>獨立非執行董事：</b>					
崔志謙	198	-	-	-	198
許志權	198	-	-	-	198
何德基	198	-	-	-	198
曾詠儀	198	-	-	-	198
項婷	198	-	-	-	198
	<u>1,386</u>	<u>16,066</u>	<u>126</u>	<u>90</u>	<u>17,668</u>

## 12. 董事、最高行政人員及僱員薪酬—續

### (i) 根據適用上市規則及香港公司條例披露之董事及最高行政人員年度薪酬如下：—續

上文所列執行董事之薪酬為其就管理本公司及本集團事務提供服務之報酬。上文所列非執行董事之薪酬為其擔任本公司或其附屬公司董事職務之報酬。上文所列獨立非執行董事之薪酬為其擔任本公司董事職務之報酬。

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮其個人表現及市場趨勢而釐定。

馮美寶女士亦為本公司最高行政人員，上文所披露其薪酬包括其作為最高行政人員提供服務之報酬。

除上文所披露之金額外，年內本集團亦向李達興先生及馮美寶女士提供位於香港之一項租賃物業作為宿舍。該宿舍於本年度之估計貨幣價值（以應課差餉租值估算）為1,734,000港元（二零二四年：1,685,000港元）。

### (ii) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士中，五名（二零二五年：五名）為本公司董事（包括最高行政人員），彼等之薪酬已於上文(i)披露。

本集團並無向董事或五名最高薪人士支付任何薪酬作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。於兩個年度內，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬。

## 13. 股息

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，概無派付或擬派末期股息。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損基於下列數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<b>(207,560)</b>	(322,155)

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<b>792,117,421</b>	792,117,421

由於行使尚未行使購股權將導致每股虧損減少，故截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無計及尚未行使購股權之影響。

## 15. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>公平值</b>		
於一月一日	<b>388,713</b>	29,924
自長期其他資產轉入	-	396,899
於損益確認之公平值變動	<b>(105,966)</b>	(34,529)
匯兌調整	<b>14,135</b>	(3,581)
於十二月三十一日	<b>296,882</b>	388,713

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業—續

上述投資物業之賬面值包括：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
位於香港之物業	18,750	18,270
位於中國之物業	278,132	370,443
	<u>296,882</u>	<u>388,713</u>

本集團所有以經營租賃持有以賺取租金及／或資本增值之物業權益均採用公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

本集團位於香港及中國之投資物業於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之公平值乃由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評值顧問有限公司於相應日期進行估值釐定。估值參考類似物業近期交易價格的市場證據，或根據各物業所在地區及類型適用的市場收益率基於租金收入測算得出。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，位於中國之住宅物業已對外出租，本公司董事認為採用收益資本化法對二零二五年十二月三十一日的投資物業進行估值更為合適。本年度估值方法由直接比較法變更為收益資本化法。

於估計資產公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在未有第一級輸入數據之情況下，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。財務總監釐定適當之估值技術及模式輸入數據。財務總監定期向本公司董事會匯報結果，解釋資產公平值波動之原因。

於估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其當前用途。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業—續

下表載列該等投資物業公平值之釐定方法（特別是所採用之估值技術及輸入數據），以及按照公平值計量輸入數據之可觀察程度將公平值計量劃分至公平值等級（第一至三級）的情況。

投資物業	於 二零二五年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之 敏感度／關係
位於香港之住宅物業	18,750	18,270	第二級	直接比較法，參考類似物業之市場可觀察交易並作出調整以反映標的物業之狀況及位置。	不適用	不適用
位於中國之住宅物業（附註19提及之補償物業）	271,079	363,377	第三級	收益資本化法 主要輸入數據為：  1) 資本化比率；及  2) 月租金。  (二零二四年：直接比較法，參考類似物業之市場可觀察交易並作出調整以反映標的物業之狀況及位置。)	資本化比率，考慮資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，為0.96%。  月租金：採用直接市場比較法，考慮樓齡、位置及臨街狀況、物業面積及戶型／設計等個別因素，為每平方米人民幣42元。  (二零二四年：市場單價，主要考慮位置、臨街狀況及面積，為每平方米人民幣31,000元)。	月租金越高，公平值越高，反之亦然。  (二零二四年：採用之市場單價大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。)
位於中國之商業物業	7,053	7,066	第三級	收益資本化法 主要輸入數據為：  (1) 資本化比率；及  (2) 月租金。	資本化比率，考慮資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，為2.59%（二零二四年：2.90%）。  月租金：採用直接市場比較法，考慮樓齡、位置及臨街狀況、物業面積及戶型／設計等個別因素，為每平方米人民幣76元（二零二四年：每平方米人民幣80元）。	資本化比率越高，公平值越低，反之亦然。  月租金越高，公平值越高，反之亦然。

兩個年度內均無轉入或轉出第三級的情況。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	機器及設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>							
於二零二四年一月一日	234,784	21,062	37,746	20,276	321,667	3,933	639,468
貨幣調整	(4,474)	(424)	(1,582)	(318)	(6,977)	(1,054)	(14,829)
添置	730	3,001	1,651	964	1,325	-	7,671
出售/撇銷	(166)	(2,480)	-	(3,475)	(125,894)	-	(132,015)
	<b>230,874</b>	<b>21,159</b>	<b>37,815</b>	<b>17,447</b>	<b>190,121</b>	<b>2,879</b>	<b>500,295</b>
於二零二四年十二月三十一日	<b>230,874</b>	<b>21,159</b>	<b>37,815</b>	<b>17,447</b>	<b>190,121</b>	<b>2,879</b>	<b>500,295</b>
貨幣調整	5,908	585	2,524	397	5,845	55	15,314
添置	342	2,559	845	-	3,094	-	6,840
自在建工程轉入	947	-	1,987	-	-	(2,934)	-
出售/撇銷	(2,777)	(2,050)	(2,296)	(513)	(34,950)	-	(42,586)
	<b>235,294</b>	<b>22,253</b>	<b>40,875</b>	<b>17,331</b>	<b>164,110</b>	<b>-</b>	<b>479,863</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>235,294</b>	<b>22,253</b>	<b>40,875</b>	<b>17,331</b>	<b>164,110</b>	<b>-</b>	<b>479,863</b>
<b>折舊及減值</b>							
於二零二四年一月一日	115,662	16,458	16,541	15,760	214,539	-	378,960
貨幣調整	(2,808)	(415)	(803)	(192)	(3,618)	-	(7,836)
年度計提	6,698	407	4,863	690	8,074	-	20,732
出售/撇銷時剔除	(100)	(1,672)	-	(2,867)	(125,316)	-	(129,955)
	<b>119,452</b>	<b>14,778</b>	<b>20,601</b>	<b>13,391</b>	<b>93,679</b>	<b>-</b>	<b>261,901</b>
於二零二四年十二月三十一日	<b>119,452</b>	<b>14,778</b>	<b>20,601</b>	<b>13,391</b>	<b>93,679</b>	<b>-</b>	<b>261,901</b>
貨幣調整	3,245	252	1,523	246	1,958	-	7,224
年度計提	6,641	1,032	5,079	591	7,147	-	20,490
出售/撇銷時剔除	(638)	(1,808)	(1,412)	(421)	(26,398)	-	(30,677)
	<b>128,700</b>	<b>14,254</b>	<b>25,791</b>	<b>13,807</b>	<b>76,386</b>	<b>-</b>	<b>258,938</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>128,700</b>	<b>14,254</b>	<b>25,791</b>	<b>13,807</b>	<b>76,386</b>	<b>-</b>	<b>258,938</b>
<b>賬面值</b>							
於二零二五年十二月三十一日	<b>106,594</b>	<b>7,999</b>	<b>15,084</b>	<b>3,524</b>	<b>87,724</b>	<b>-</b>	<b>220,925</b>
於二零二四年十二月三十一日	111,422	6,381	17,214	4,056	96,442	2,879	238,394

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、機器及設備—續

租賃土地及樓宇之成本乃按租期或二十五年至五十年兩者中之較短者以直線法計提折舊。

除在建工程外，其他物業、機器及設備項目按餘額遞減法計提折舊，年折舊率如下：

傢俬、裝置及設備	18-20%
租賃物業裝修	按租期或20%之較短者計算
汽車	20%
機器及設備	9-20%

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事認為，與PVC管材及管件分部相關的物業、機器及設備以及使用權資產不存在減值，原因為搬遷產生的損失可通過土地收回項目收取的補償收回。有關土地收回項目的詳情，請參閱附註4及24。

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事認為，與家用產品分部相關的物業、機器及設備以及使用權資產不存在減值，原因是相關資產的賬面值不超過按公平值減出售成本計算的可收回金額，因此未確認減值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 17. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零二四年一月一日	35,268	102,247	137,515
添置	–	18,522	18,522
租賃修訂	–	(52,337)	(52,337)
貨幣調整	(1,199)	(2,605)	(3,804)
於二零二四年十二月三十一日	<b>34,069</b>	<b>65,827</b>	<b>99,896</b>
貨幣調整	<b>1,591</b>	<b>2,865</b>	<b>4,456</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>35,660</b>	<b>68,692</b>	<b>104,352</b>
<b>折舊</b>			
於二零二四年一月一日	14,075	47,387	61,462
貨幣調整	(497)	(658)	(1,155)
年度計提	857	23,074	23,931
租賃修訂	–	(60,741)	(60,741)
於二零二四年十二月三十一日	<b>14,435</b>	<b>9,062</b>	<b>23,497</b>
貨幣調整	<b>692</b>	<b>600</b>	<b>1,292</b>
年度計提	<b>694</b>	<b>14,468</b>	<b>15,162</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>15,821</b>	<b>24,130</b>	<b>39,951</b>
<b>賬面值</b>			
於二零二五年十二月三十一日	<b>19,839</b>	<b>44,562</b>	<b>64,401</b>
於二零二四年十二月三十一日	19,634	56,765	76,399
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期租賃相關開支		<b>205</b>	172
租賃現金流出總額		<b>16,903</b>	27,928

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 17. 使用權資產—續

於兩個年度內，本集團為經營租賃多處辦公室及一處工廠。租賃合約的固定期限為2至5年（二零二四年：2至5年）。租賃條款乃按個別基準磋商，條款及條件各不相同。於釐定租期及評估不可撤回期間長度時，本集團應用合約的定義，確定合約可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干租賃土地及樓宇。本集團為該等物業權益（包括相關租賃土地）的註冊擁有人，並以一次性預付款項方式取得該等物業權益。只有在相關款項能夠可靠分配的情況下，該等自有物業中的租賃土地部分才單獨列示。

本集團經常就汽車以及機器及設備訂立短期租賃。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，短期租賃的組合與上文披露之短期租賃開支對應之短期租賃組合大致相同。

## 18. 人壽保險保單之按金及預付款項

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一間附屬公司與一間銀行簽立一份人壽保險保單（「保單」），為本公司董事馮美寶女士提供保險。根據保單，受益人及保單持有人為本公司一間附屬公司，承保總額為20,000,000美元（相當於155,000,000港元）。於保單生效時，本集團已支付保費總額約6,785,000美元（相當於52,587,000港元）。銀行將於保單有效期內向本集團支付首年保證年利率4.2%，其後為浮動年回報（最低保證年利率2.0%）。本集團可隨時終止保單，並可於終止當日按保單賬戶價值（「賬戶價值」）取回現金。賬戶價值按已付保費總額加累計保證利息，再減去根據保單條款及條件扣除之任何費用計算。倘於保單首年至保單所述退保期結束期間終止，將從賬戶價值中扣除指定金額的退保費用。本公司董事認為，本公司附屬公司可能於保單第十年（即二零二四年）末終止保單，據此根據保單將產生指定退保費用749,000美元（相當於5,805,000港元）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於擬續貸現有銀行融資，本公司董事重新評估了保單的預期期限，並預計保單將於生效日期起20週年（即二零三四年）終止，屆時預計不會產生退保費用。

本公司董事認為，終止保單選擇權的財務影響並不重大。

該保單使保險人面臨重大保險風險。於保單生效時支付之保費總額包含按金部分及人壽保險預付款項部分。該兩部分於綜合財務狀況表中以已付保費總額加所賺利息，再扣除年度保險成本、其他適用費用以及原預計第十年末退保費用攤銷後的總額確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 18. 人壽保險保單之按金及預付款項—續

於二零二五年十二月三十一日，人壽保險保單之按金及預付款項合共為47,862,000港元（二零二四年：48,146,000港元），其中46,683,000港元（二零二四年：46,960,000港元）及1,179,000港元（二零二四年：1,186,000港元）分別分類為非流動資產及流動資產。

## 19. 重新開發項目

	補償物業 公平值 千港元	應收補償 收入現值 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,403,721	78,599	1,482,320
轉撥至投資物業	(396,899)	–	(396,899)
長期其他資產公平值變動產生之虧損	(263,461)	–	(263,461)
應收重新開發項目之補償收入所產生之 推算利息(附註6)	–	802	802
匯兌調整／差額	(10,269)	(2,690)	(12,959)
	<u>733,092</u>	<u>76,711</u>	<u>809,803</u>
於二零二四年十二月三十一日	<b>733,092</b>	<b>76,711</b>	<b>809,803</b>
長期其他資產公平值變動產生之虧損	<b>(38,535)</b>	–	<b>(38,535)</b>
匯兌調整／差額	<b>285</b>	<b>3,584</b>	<b>3,869</b>
	<u>694,842</u>	<u>80,295</u>	<u>775,137</u>
於二零二五年十二月三十一日	<b>694,842</b>	<b>80,295</b>	<b>775,137</b>

應收補償收入中包含以下以相關集團公司功能貨幣以外的貨幣計值的金額：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣	<u>43,305</u>	<u>41,372</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 19. 重新開發項目－續

於二零一一年八月十一日，本公司一間附屬公司佳多榮有限公司（「佳多榮」）與一名獨立第三方物業發展商（「發展商」）就本集團擁有一幅土地（「該土地」）之重新開發訂立有條件臨時拆遷補償協議（「臨時協議」），該土地為發展商計劃進行的重新開發項目（「重新開發項目」）的一部分。建於該土地上之工廠由本公司另一間附屬公司世界塑膠餐墊（寶安）有限公司（「世界（寶安）」）擁有。

根據臨時協議，本集團已同意日後將該土地交付發展商，以換取重新開發項目項下將建成的若干住宅或商業物業（「補償物業」）（「該交易」）。

於簽訂臨時協議後，本集團已收取可退還按金人民幣30,000,000元（相當於約33,370,000港元）（二零二四年：人民幣30,000,000元（相當於約31,881,000港元）），該筆按金將於收取所有補償物業當日（「補償物業收取日期」）或中國政府當局確認終止重新開發項目之日（以較早者為準）退還。本集團亦已就中國律師就重新開發項目將提供之法律及顧問服務預付21,500,000港元（二零二四年：21,500,000港元），該款項於綜合財務狀況表確認為長期預付款項（「預付款項」）。於二零二五年十二月三十一日，預付款項之賬面值為10,750,000港元（二零二四年：10,750,000港元）。

於二零一七年八月十六日，佳多榮及世界（寶安）與發展商一家同系附屬公司（「最終發展商」）就臨時協議進一步訂立補充協議（「補充協議」）。補充協議最終敲定該交易的代價，包括重新開發項目完成後將收取的補償物業詳情，以及本集團將於補償物業收取日期前向最終發展商收取的無條件及不可退還每月補償收入（「補償收入」）。於簽訂補充協議後，本集團進一步收取可退還按金人民幣80,000,000元（相當於約88,988,000港元）（二零二四年：人民幣80,000,000元（相當於約85,016,000港元）），連同上述於二零一一年收取之按金統稱為「已收按金」。

與最終發展商的該交易於二零一八年八月八日完成。

於二零二五年十二月三十一日，應收補償收入預計不會在報告期後十二個月內變現。

由於補償物業的公平值不時變動，本集團確認的賬面值須於取得補償物業控制權前的每個後續報告日期按公平值重新計量。補償物業於報告期末之公平值由與本集團並無關連之估值師根據香港測量師學會發佈之《香港測量師學會物業估值準則》進行估值後釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 19. 重新開發項目—續

已收按金中包含以下以相關集團公司功能貨幣以外的貨幣計值的金額：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣	<b>66,741</b>	63,762

截至二零二四年十二月三十一日止年度，若干住宅物業已交付予本集團，並按公平值396,899,000港元重新分類為投資物業（二零二五年：無）。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，計入長期其他資產的補償物業之公平值採用直接比較法釐定，參考類似物業的市場可觀察交易並作出調整以反映標的物業的狀況及位置。估值所用商業物業市場單價參照類似商業物業，介乎每平方米人民幣13,500元至人民幣30,000元（二零二四年：人民幣14,900元至人民幣33,000元）。

市場單價主要考慮位置、臨街狀況及面積，被視為重大不可觀察輸入數據。採用的市場單價大幅上升將導致商業物業的公平值大幅上升，反之亦然。其他涉及判斷的主要輸入數據及重大假設包括貼現率及完工時間。估值所用貼現率參考類似物業的適用市場收益率。

商業物業的公平值計量分類為公平值等級第三級。兩個年度內均無轉入或轉出第三級的情況。

## 20. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
原材料及消耗品	<b>23,926</b>	50,857
在製品	<b>19,469</b>	20,686
製成品	<b>38,460</b>	36,944
	<b>81,855</b>	108,487

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 21. 貿易及其他應收款項

以下為於報告期末本集團貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發票日期(與確認相關收益之日期相若)呈列之賬齡分析,以及其他應收款項及預付款項細分:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	38,245	58,645
31至60日	18,659	22,806
61至90日	16,935	15,865
91至180日	30,363	32,907
超過180日	90,611	84,498
貿易應收款項,扣除信貸虧損撥備	194,813	214,721
原材料預付款項、按金及其他應收款項	67,702	57,898
人壽保險保單之按金及預付款項(附註18)	1,179	1,186
貿易及其他應收款項總額	263,694	273,805

於二零二四年一月一日,貿易應收款項扣除信貸虧損撥備後之賬面值為237,413,000港元。

本集團根據所售產品給予貿易客戶30至180日不等之信貸期。貿易及其他應收款項為無抵押及免息。

本集團以相關集團公司功能貨幣以外貨幣計值之貿易應收款項載列如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
美元	3,784	12,646

於二零二五年十二月三十一日,本集團之貿易應收款項結餘中包含總賬面值為123,523,000港元(二零二四年:84,227,000港元)於報告日期已逾期之應收賬款。該等已逾期結餘中,88,132,000港元(二零二四年:73,481,000港元)已逾期90日或以上,但基於該等客戶還款記錄良好且與本集團有持續業務往來,並未視作違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押物。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註35。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 22. 合約資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
PVC管材及管件	<u>3,214</u>	<u>4,116</u>

於二零二四年一月一日，合約資產賬面值為7,648,000港元。

本集團通常就PVC管材及管件產品約定自交付日期起計為期一年的質保留置期，保留合約金額的10%。該筆款項計入合約資產，直至質保留置期結束。

截至二零二五年十二月三十一日止年度合約資產之減值評估詳情載於附註35。

## 23. 長期銀行存款、已抵押銀行存款、短期銀行存款以及銀行結餘及現金

期限超過一年的長期銀行存款按固定利率計息，利率介乎1.30%至1.70%（二零二四年：無）。

已抵押銀行存款指為應付票據及本集團獲授之銀行融資提供抵押擔保而存入銀行之存款，因此分類為流動資產。已抵押銀行存款按市場利率計息，年利率為3.12%（二零二四年：3.65%）。相關銀行融資清償後，該等已抵押存款將獲解除抵押。

期限超過三個月但不足一年之短期銀行存款按固定利率計息，利率介乎1.20%至2.80%（二零二四年：介乎3.65%至3.95%）。

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以內之短期銀行存款，按市場利率計息。銀行結餘按市場年利率計息，年利率介乎0.10%至3.23%（二零二四年：0.10%至0.65%）。

本集團以相關集團公司功能貨幣以外貨幣計值之長期銀行存款、已抵押銀行存款、短期銀行存款以及銀行結餘及現金載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
美元	9,445	25,886
人民幣	<u>19</u>	<u>18</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 24. 貿易及其他應付款項

以下為於報告期末本集團貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析以及其他應付款項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	12,173	11,795
31至60日	3,321	2,620
61至90日	729	208
超過90日	30,372	33,061
貿易應付款項總額	46,595	47,684
其他應付款項	906,637	927,951
貿易及其他應付款項總額	953,232	975,635

以下為於報告期末本集團其他應付款項之分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應計開支	23,967	35,559
已收按金	1,304	584
購置物業、機器及設備應付款項	2,472	2,808
收回土地的預收補償款項(附註)	864,531	874,164
其他	14,363	14,836
	906,637	927,951

採購貨品之平均信貸期為90日。

貿易及其他應付款項中包含以下以相關集團公司功能貨幣以外貨幣計值之款項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
美元	639	639

## 24. 貿易及其他應付款項—續

附註：

於二零二一年十一月五日，本公司兩間全資附屬公司世界家庭用具製品廠有限公司（「世界製品」）及南塑建材塑膠製品（深圳）有限公司（「南塑」）與深圳市龍崗區平湖街道辦事處、深圳市龍崗區土地整備事務中心及深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局（「辦事處、事務中心及管理局」）就土地收回（「土地收回項目」）訂立協議（「土地收回協議」）。

根據土地收回協議，世界製品及南塑負責交付本集團用作製造及銷售PVC管材及管件的生產廠房及辦公大樓的現有土地（「現有土地」）及清拆地上建築及構築物、青苗及相關附著物。辦事處、事務中心及管理局將向世界製品及南塑補償一幅用作住宅用途並附帶商業及社區配套用途的土地（「置換土地」）。倘置換土地的公平值低於現有土地公平值，深圳市政府將補償差價，作為就土地補償差價的貨幣補償（「土地補償差價」）。土地補償差價將根據置換土地之最終估價釐定，置換土地最終估價須經深圳市政府批准及視乎本集團是否接受協定規格。

除上述補償外，鑒於本集團因土地收回須將現有土地上的工廠及辦公樓搬遷至租賃工廠並於日後進一步搬遷至新地點（「搬遷」），辦事處、事務中心及管理局同意補償本集團的搬遷費用（「搬遷補償」）。補償金額有待最終審核及視乎本集團的進一步行動。

辦事處、事務中心及管理局亦同意補償本集團在現有土地上進行地下建設的修復費用（「地下隱蔽工程補償」）。補償金額有待最終審核及視乎本集團的進一步行動。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已從辦事處、事務中心及管理局收取土地補償差價之預付款人民幣502,692,000元（相當於約559,168,000港元）（二零二四年：人民幣502,692,000元（相當於534,210,000港元））。土地補償差價之最終金額將由辦事處、事務中心及管理局經審批程序後釐定，並以置換土地之最終估值為準。此外，本集團已從辦事處、事務中心及管理局收取搬遷補償人民幣385,434,000元（相當於約428,736,000港元）（二零二四年：人民幣385,434,000元（相當於約409,600,000港元））及地下隱蔽工程補償人民幣19,419,000元（相當於約21,601,000港元）（二零二四年：人民幣19,419,000元（相當於約20,637,000港元））。

於二零二五年十二月三十一日，根據土地收回協議拆除的物業、機器及設備、終止確認的使用權資產及搬遷產生的開支合共為人民幣130,331,000元（相當於約144,974,000港元）（二零二四年：人民幣84,956,000元（相當於約90,283,000港元））。本公司董事認為，該等金額可通過土地收回項目所得補償收回。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 25. 合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
PVC管材及管件	<u>8,635</u>	<u>9,041</u>

於二零二四年一月一日，合約負債賬面值為10,808,000港元。

合約負債預計於本集團正常經營週期內結清，因此分類為流動負債。

## 26. 應付董事款項

於二零二五年十二月三十一日，應付董事（亦為本集團控股股東）款項合共161,270,000港元（二零二四年：162,729,000港元），為無抵押款項。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
須於一年後償還：		
— 計息，年利率介乎2.9%至4.35%	80,071	76,658
— 免息（附註）	81,199	86,071
	<u>161,270</u>	<u>162,729</u>

附註：於二零二五年十二月三十一日的未償還本金額為85,534,000港元（二零二四年：90,406,000港元）。於報告期末，本集團按2.9%（二零二四年：2.9%）的實際利率計算估計未來現金流量。截至二零二五年十二月三十一日止年度，免息結餘的償還期經同意進一步延長，因此就未來現金流量估計作出的公平值調整2,137,000港元（二零二四年：2,137,000港元）已自賬面值扣除並計入資本儲備列作視作出資。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 27. 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>應付租賃負債：</b>		
一年內	<b>15,512</b>	14,261
超過一年但不超過兩年	<b>16,120</b>	14,821
超過兩年但不超過五年	<b>17,799</b>	32,404
	<b>49,431</b>	61,486
減：列為流動負債的12個月內到期結付金額	<b>(15,512)</b>	(14,261)
列為非流動負債的12個月後到期結付金額	<b>33,919</b>	47,225

於二零二五年十二月三十一日，應用於租賃負債的加權平均增量借貸利率為3.85%（二零二四年：3.85%）。

### 租賃限制或契約

於二零二五年十二月三十一日，已確認租賃負債49,431,000港元（二零二四年：61,486,000港元），相關使用權資產為44,562,000港元（二零二四年：56,765,000港元）。除出租人持有租賃資產之擔保權益外，租賃協議並無施加任何其他契約。相關租賃資產不得用作借貸抵押。於二零二五年十二月三十一日，租賃負債由賬面值為4,010,000港元（二零二四年：3,687,000港元）的租賃按金作抵押。

# 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

## 28. 遞延稅項

以下為已確認之主要遞延稅項資產(負債)及本年度和上年度之變動：

	加速 稅項折舊 千港元	投資物業 公平值變動 千港元	稅項虧損 千港元	非中國居民 溢利之預扣稅 千港元	重新開發項目 產生之企業 所得稅負債 千港元	重新開發 項目產生之 土地增值稅 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	(10,696)	(1,523)	10,063	(105,096)	(110,242)	-	(4)	(217,498)
貨幣調整	226	592	(209)	(429)	3,418	328	-	3,926
於損益計入(扣除)	2,015	390	(1,965)	20,190	15,611	(15,432)	-	20,809
於二零二四年十二月三十一日	<b>(8,455)</b>	<b>(541)</b>	<b>7,889</b>	<b>(85,335)</b>	<b>(91,213)</b>	<b>(15,104)</b>	<b>(4)</b>	<b>(192,763)</b>
貨幣調整	(166)	-	142	186	(4,133)	(295)	-	(4,266)
於損益計入(扣除)	1,711	(2)	(1,695)	6,970	4,803	15,399	-	27,186
於二零二五年十二月三十一日	<b>(6,910)</b>	<b>(543)</b>	<b>6,336</b>	<b>(78,179)</b>	<b>(90,543)</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>(169,843)</b>

就財務報告用途的遞延稅項結餘分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項資產	6,336	7,889
遞延稅項負債	(176,179)	(200,652)
	<b>(169,843)</b>	<b>(192,763)</b>

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約659,593,000港元(二零二四年：547,568,000港元)，可用作抵銷未來應課稅溢利。已就其中53,178,000港元(二零二四年：49,852,000港元)之虧損確認遞延稅項資產6,336,000港元(二零二四年：7,889,000港元)。由於未來溢利狀況不可預測，未有就餘下稅項虧損606,415,000港元(二零二四年：497,716,000港元)確認遞延稅項資產。截至二零二五年十二月三十一日止年度，約7,482,000港元(二零二四年：6,538,000港元)之稅項虧損已到期。未確認稅項虧損中包括將於五年(二零二四年：五年)內到期之虧損247,155,000港元(二零二四年：175,658,000港元)。其他虧損可無限期結轉。於報告期末，本集團並無其他重大未計提遞延稅項。

# 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

## 28. 遞延稅項—續

根據企業所得稅法，中國附屬公司自二零零八年一月一日起產生的溢利所宣派之股息須繳納預扣稅。由於本集團能控制該暫時差額的轉回時間，且預計在可預見未來不會轉回，故就中國附屬公司保留溢利產生之暫時差額590,889,000港元（二零二四年：312,754,000港元）未在綜合財務報表中計提遞延稅項。

## 29. 股本

	股份數目	千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日 及二零二五年十二月三十一日	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日 及二零二五年十二月三十一日	792,117,421	79,212

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 30. 以股份為基礎之付款交易

本公司購股權計劃（「購股權計劃」）乃於二零二四年六月十三日舉行之本公司股東特別大會上採納，主要目的為向董事及合資格僱員提供激勵，將於二零三四年六月十二日到期。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司股份。

於二零二五年十二月三十一日，根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權涉及之股份數目為30,390,000股（二零二四年：46,890,000股），佔當日本公司已發行股份之3.8%（二零二四年：5.9%）。未經本公司股東事先批准，根據購股權計劃可授出之購股權所涉及之股份總數在任何時間不得超過本公司已發行股份之10%。未經本公司股東事先批准，於任何一年內已授予及可能授予任何人士之購股權所涉及之已發行及將予發行股份數目在任何時間不得超過本公司已發行股份之1%。

獲授購股權須於授出日期起計一個月內接納，各承授人於接納要約時須支付1港元。購股權可由購股權授出日期當日起至授出日期第十週年日止期間行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份面值（以最高者為準）。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 30. 以股份為基礎之付款交易—續

下表披露本公司於兩個年度內之購股權變動：

參與者類別	授出日期	歸屬期	行使期	每股行使價 港元	於二零二四年	於二零二四年	於二零二五年	於二零二五年	
					一月一日 尚未行使	於年內授出	十二月三十一日 尚未行使	於年內失效	十二月三十一日 尚未行使
<b>二零一五年購股權</b>									
執行董事	01.09.2015	無	01.09.2015-31.08.2025	0.580	11,100,000	-	11,100,000	(11,100,000)	-
非執行董事	01.09.2015	無	01.09.2015-31.08.2025	0.580	500,000	-	500,000	(500,000)	-
獨立非執行董事	01.09.2015	無	01.09.2015-31.08.2025	0.580	900,000	-	900,000	(900,000)	-
僱員	01.09.2015	無	01.09.2015-31.08.2025	0.580	4,000,000	-	4,000,000	(4,000,000)	-
					<u>16,500,000</u>	<u>-</u>	<u>16,500,000</u>	<u>(16,500,000)</u>	<u>-</u>
<b>二零二零年購股權</b>									
執行董事	22.12.2020	無	22.12.2020-21.12.2030	0.357	20,200,000	-	20,200,000	-	20,200,000
僱員	22.12.2020	無	22.12.2020-21.12.2030	0.357	4,600,000	-	4,600,000	-	4,600,000
					<u>24,800,000</u>	<u>-</u>	<u>24,800,000</u>	<u>-</u>	<u>24,800,000</u>
<b>二零二四年購股權</b>									
執行董事	19.11.2024	19.11.2024-18.11.2025	19.11.2025-18.11.2034	0.465	-	3,950,000	3,950,000	-	3,950,000
僱員	19.11.2024	19.11.2024-18.11.2025	19.11.2025-18.11.2034	0.465	-	1,640,000	1,640,000	-	1,640,000
					<u>-</u>	<u>5,590,000</u>	<u>5,590,000</u>	<u>-</u>	<u>5,590,000</u>
					<u>41,300,000</u>	<u>5,590,000</u>	<u>46,890,000</u>	<u>(16,500,000)</u>	<u>30,390,000</u>
於年末可行使					<u>41,300,000</u>		<u>46,890,000</u>		<u>30,390,000</u>
加權平均行使價					<u>0.466</u>	<u>0.465</u>	<u>0.448</u>		<u>0.377</u>

於二零二五年十二月三十一日尚未行使的購股權加權平均剩餘合約期限為5.70年（二零二四年：4.58年）。

於二零二四年十一月十九日，根據購股權計劃之條款，向執行董事及僱員授出合共5,590,000份購股權，於授出日期之估計公平值約為1,536,000港元，行使價為每股0.465港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 30. 以股份為基礎之付款交易—續

本公司股份於緊接二零二四年十一月十九日(即授出日期)前之收市價為0.45港元。

該等公平值乃以二項式模型計算。模型中的輸入數據如下：

	二零二五年
加權平均股價	0.465港元
行使價	0.465港元
預期波動率	59.84%
預期年期	10年
無風險利率	3.36%
預期股息收益率	0.00%

預期波動率乃根據本公司過去10年股價的歷史波動率釐定。模型中使用的預期年期已根據估值師的最佳估計，就不可轉讓性、行使限制及行為因素的影響作出調整。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認開支總額1,358,000港元(二零二四年：178,000港元)。

採用二項式模型估計購股權的公平值。計算購股權公平值所使用的變量及假設乃基於估值師的最佳估計。購股權價值會隨若干主觀假設的不同變量而變動。

## 31. 退休福利計劃

本集團為所有合資格香港僱員實行強積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於由受託人控制之基金內。強積金計劃提供強制性福利。本集團為每位僱員按有關薪金成本的5%與1,500港元兩者中之較低者向強積金計劃供款。

中國附屬公司僱員參與由中國政府管理之國家管理退休福利計劃。附屬公司須按薪金成本的特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出規定供款。

於綜合損益及其他全面收益表扣除之退休福利計劃供款總額為1,215,000港元(二零二四年：1,462,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 32. 資本承擔

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就以下各項已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本開支：		
— 機器及設備	—	328
— 樓宇	15,988	2,057
	<u>15,988</u>	<u>2,385</u>

## 33. 經營租賃

### 本集團為出租人

租賃之未貼現應收租賃款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	3,329	1,475
第二年	3,179	763
第三年	3,239	—
第四年	3,433	—
第五年	3,147	—
五年後	9,820	—
	<u>26,147</u>	<u>2,238</u>

所持物業已獲租戶承諾之租期最長為八年（二零二四年：兩年）。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 34. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時通過優化債務與權益之間的平衡為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年維持不變。

本集團之資本結構包括債務淨額（包括應付董事款項、租賃負債及有抵押銀行借貸（已於各自附註披露），扣除已抵押銀行存款、短期銀行存款、現金及現金等價物），以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

本公司董事定期檢討資本結構。檢討時，董事考慮資本成本與各類資本相關風險。基於董事之推薦意見，本集團透過派付股息、發行新股及發行新債平衡其整體資本結構。

## 35. 金融工具

### 金融工具分類

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
攤銷成本	<u>938,227</u>	<u>989,635</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>343,305</u>	<u>341,385</u>

### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括：計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、長期銀行存款、已抵押銀行存款、短期銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付董事款項及已收按金。該等金融工具之詳情於相應附註披露。該等金融工具相關風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險以確保可適時及有效地實施適當之措施。

## 35. 金融工具—續

### 財務風險管理目標及政策—續

#### 市場風險

#### 貨幣風險

本公司多間附屬公司存在以外幣進行的銷售及採購，使本集團面臨外幣風險。本集團約9%（二零二四年：24%）之銷售額及2%（二零二四年：18%）之採購額以作出銷售及採購的集團實體功能貨幣以外貨幣計值。

本公司多間附屬公司持有以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值之外幣已抵押銀行存款、銀行結餘、計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及已收按金，均使本集團面臨外幣風險。本集團現時並無外幣對沖政策，惟管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
美元 (功能貨幣為港元)	<b>13,229</b>	38,532	<b>639</b>	639
人民幣	<b>43,324</b>	41,390	<b>66,741</b>	63,762
	<b>56,553</b>	79,922	<b>67,380</b>	64,401

此外，本集團亦就功能貨幣為人民幣之中國實體，在以港元計值之集團內公司間貸款／貿易交易中面臨外幣風險。該等集團內公司間結餘產生的外幣計值貨幣負債淨額（二零二四年：貨幣負債淨額）約為201,935,000港元（二零二四年：322,899,000港元）。本集團並無制定政策對沖外幣風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具—續

### 財務風險管理目標及政策—續

#### 市場風險—續

#### 貨幣風險—續

本集團主要面對人民幣兌港元及美元匯率波動之風險。由於港元與美元掛鈎，故功能貨幣為港元之集團公司以美元計值之結餘之風險被視為並不重大。下表詳列在所有其他變量維持不變的情況下，人民幣（相關集團公司之功能貨幣）兌港元及美元之匯率出現合理可能的5%變動時，本集團之敏感度。該敏感度分析包括以功能貨幣以外貨幣計值之集團內公司間結餘／貿易交易。下表正數表示人民幣兌港元及美元升值時，年度虧損增加（二零二四年：虧損增加）。若人民幣兌港元及美元貶值5%，則對年度業績產生等額相反影響，下表金額將為負數。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣兌港元	<u>8,451</u>	<u>12,948</u>

管理層認為，由於年末風險敞口不能反映年度內的實際敞口，敏感度分析不能代表固有外匯風險。

#### 利率風險

本集團之現金流利率風險主要來自應付董事款項（見附註26）。就該等應付董事款項而言，本集團現時並無就利率風險制定現金流對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 35. 金融工具—續

### 財務風險管理目標及政策—續

#### 市場風險—續

#### 利率風險—續

本集團對現金流利率風險之敏感度，基於報告期末應付董事款項之利率風險敞口釐定。於二零二五年十二月三十一日，於向主要管理人員內部匯報利率風險時，採用100個基點（二零二四年：100個基點）之利率升跌，為管理層對利率合理可能變動之評估。於二零二五年十二月三十一日，倘利率上升100個基點（二零二四年：100個基點）而所有其他變量維持不變，對年度虧損之潛在影響如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度虧損增加	<u>1,347</u>	<u>1,359</u>

若利率下跌100個基點，將對年度業績產生等額相反影響。

管理層認為，由於年末風險敞口不能反映年度內的實際敞口，敏感度分析不能代表固有利率風險。

#### 信貸風險及減值評估

本集團之信貸風險主要來自計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、合約資產、長期銀行存款、已抵押銀行存款、短期銀行存款及銀行結餘。本集團因交易對手未能履行責任而可能產生財務損失的最大信貸風險敞口，為各報告期末綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產的賬面值。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增信措施以覆蓋金融資產相關的信貸風險。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已成立專責團隊，負責制定信貸限額及信貸審批。在接納任何新客戶前，本集團採用內部信貸評分系統評估潛在客戶信貸質素，並按客戶設定信貸限額。客戶限額及評分每年進行覆核。本集團亦實施其他監控程序，確保就逾期賬款採取跟進追收行動。據此，本公司董事認為本集團信貸風險已大幅降低。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，對餘額重大或已出現信貸減值的債務人進行單獨減值評估，其餘餘額則按內部信貸評級評估。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具－續

### 財務風險管理目標及政策－續

#### 信貸風險及減值評估－續

於二零二五年十二月三十一日，本集團之信貸風險按地區劃分主要集中於中國，佔貿易應收款項及合約資產總額之91%（二零二四年：99%）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團貿易應收款項及合約資產存在信貸風險集中的情況，本集團PVC管材及管件分部最大債務人欠款佔貿易應收款項及合約資產總額之7.8%（二零二四年：3.5%）。

#### 來自客戶合約之貿易應收款項及合約資產

本集團對貿易應收款項及合約資產採用香港財務報告準則第9號規定的簡化法計提預期信貸虧損，即可採用全期預期虧損撥備。

對餘額重大或已出現信貸減值的債務人進行單獨評估，其賬面總值分別為45,575,000港元（二零二四年：118,905,000港元）及59,977,000港元（二零二四年：60,227,000港元），虧損撥備分別為7,216,000港元（二零二四年：10,232,000港元）及59,977,000港元（二零二四年：60,227,000港元）。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團對客戶採用內部信貸評級。本集團之內部信貸風險評級分為以下類別：

低風險：	客戶違約風險低，無任何逾期款項
中風險：	客戶通常按期還款，但偶有逾期後結清
高風險：	客戶經常逾期還款，但通常最終仍會償付

## 35. 金融工具—續

### 財務風險管理目標及政策—續

#### 信貸風險及減值評估—續

##### 來自客戶合約之貿易應收款項及合約資產—續

下表列示於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，按內部信用評級劃分，以全期預期信貸虧損（未發生信用減值）評估的貿易應收款項及合約資產的信貸風險敞口資料。

	賬面總額 千港元	平均虧損率 %	虧損撥備 千港元	賬面淨額 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
內部信貸評級				
低風險	32,612	0.15	50	32,562
中風險	23,194	3.92	909	22,285
高風險	115,371	9.14	10,550	104,821
	<u>171,177</u>		<u>11,509</u>	<u>159,668</u>
於二零二四年十二月三十一日				
內部信貸評級				
低風險	21,353	0.07	14	21,339
中風險	37,111	3.95	1,465	35,646
高風險	58,573	9.21	5,394	53,179
	<u>117,037</u>		<u>6,873</u>	<u>110,164</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具－續

### 財務風險管理目標及政策－續

#### 信貸風險及減值評估－續

##### 來自客戶合約之貿易應收款項及合約資產－續

估計虧損率乃基於對債務人預期年期內應用過往觀察所得違約率估計，並就無須花費過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料作出調整。本集團管理層使用該等前瞻性資料評估於報告日期之當前及預測狀況趨勢。本集團管理層會定期審閱分組，確保獲知有關特定債務人之最新相關資料。

##### 其他應收款項

本集團管理層考慮到其他應收款項的歷史違約率持續較低，認為本集團其他應收款項固有信貸風險並不重大。

## 35. 金融工具—續

### 財務風險管理目標及政策—續

#### 信貸風險及減值評估—續

#### 虧損撥備對賬

下表列示按簡化方法確認之貿易應收款項及合約資產之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (並無出現 信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (已出現 信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	12,816	58,949	71,765
於二零二四年一月一日確認金融工具 所導致的變動：			
— 轉撥至信貸減值	(11,496)	11,496	—
— 確認減值虧損	18,961	3,624	22,585
— 撥回減值虧損	(2,696)	(11,766)	(14,462)
新增金融資產	40	—	40
貨幣調整	(520)	(2,076)	(2,596)
	<b>17,105</b>	<b>60,227</b>	<b>77,332</b>
於二零二四年十二月三十一日			
於二零二五年一月一日確認金融工具 所導致的變動：			
— 轉撥至信貸減值	(3,862)	3,862	—
— 確認減值虧損	9,047	3,884	12,931
— 撥回減值虧損	(4,396)	(10,730)	(15,126)
新增金融資產	37	—	37
貨幣調整	794	2,734	3,528
	<b>18,725</b>	<b>59,977</b>	<b>78,702</b>
於二零二五年十二月三十一日			

當有資料顯示債務人出現重大財政困難且無實際可能收回款項時(例如當債務人進行清盤或進入破產程序時)，或當貿易應收款項已逾期超過兩年時(以較早出現者為準)，本集團會撇銷貿易應收款項及合約資產。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 35. 金融工具－續

### 財務風險管理目標及政策－續

#### 信貸風險及減值評估－續

##### 須評估預期信貸虧損的其他金融資產

就計入長期其他資產的應收補償收入而言，由於應收補償收入與已收按金有對銷協議，本公司董事認為違約虧損及違約風險已大幅降低，故並無作出減值撥備。

本集團管理層認為長期銀行存款、已抵押銀行存款、短期銀行存款及銀行結餘均存放於信譽評級良好之金融機構，屬低信貸風險金融資產。本集團管理層認為銀行結餘屬短期性質，發行人之信貸評級高，違約之可能性微不足道，故虧損撥備被視為並不重大。

#### 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監控並維持管理層視為足夠之現金及現金等價物水平，以為本集團之營運提供資金及減輕現金流波動之影響。

下表詳列本集團金融負債之剩餘合約到期情況。該表乃基於本集團可能被要求付款之最早日期計算金融負債未貼現現金流編製。具體而言，載有應要求還款條款之銀行貸款計入最早時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性如何。其他金融負債之到期日按協定的還款日期釐定。

該表所載金額同時包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之情況下，未貼現金額從報告期末之利率曲線演算得出。

## 35. 金融工具—續

### 財務風險管理目標及政策—續

#### 流動資金風險—續

#### 流動資金及利率風險表

	加權平均 實際年利率 %	應要求或 少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面總額 千港元
於二零二五年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	25,255	4,050	30,372	-	59,677	59,677
應付董事款項	3.11	-	-	-	165,605	165,605	161,270
已收按金	-	-	-	-	122,358	122,358	122,358
租賃負債	3.85	1,429	2,857	12,858	35,316	52,460	49,431
		<u>26,684</u>	<u>6,907</u>	<u>43,230</u>	<u>323,279</u>	<u>400,100</u>	<u>392,736</u>
於二零二四年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	25,870	2,828	33,061	-	61,759	61,759
應付董事款項	3.11	-	-	-	167,064	167,064	162,729
已收按金	-	-	-	-	116,897	116,897	116,897
租賃負債	3.85	1,365	2,730	12,285	50,118	66,498	61,486
		<u>27,235</u>	<u>5,558</u>	<u>45,346</u>	<u>334,079</u>	<u>412,218</u>	<u>402,871</u>

#### 金融工具之公平值

董事認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面金額與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 36. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債，指其現金流量或未來現金流量在本集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所用現金流量的項目。

	應付董事款項 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	171,079	61,386	232,465
融資現金流量	(9,827)	(27,756)	(37,583)
貨幣調整	(895)	(1,826)	(2,721)
已確認財務成本	4,509	3,063	7,572
視作董事出資	(2,137)	–	(2,137)
訂立新租賃／租賃修訂	–	26,619	26,619
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二四年十二月三十一日	<b>162,729</b>	<b>61,486</b>	<b>224,215</b>
融資現金流量	<b>(4,871)</b>	<b>(16,698)</b>	<b>(21,569)</b>
貨幣調整	<b>1,044</b>	<b>2,484</b>	<b>3,528</b>
已確認財務成本	<b>4,505</b>	<b>2,159</b>	<b>6,664</b>
視作董事出資	<b>(2,137)</b>	<b>–</b>	<b>(2,137)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二五年十二月三十一日	<b>161,270</b>	<b>49,431</b>	<b>210,701</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 37. 資產抵押

於報告期末，本集團之有抵押借貸以下列資產作抵押：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業	9,490	18,270
租賃土地及樓宇	-	51,238
已抵押銀行存款	6,945	6,557
	<u>16,435</u>	<u>76,065</u>

此外，本集團亦已將人壽保險保單抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行信貸之抵押（見附註18）。

## 38. 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方之交易及結餘如下：

### (a) 主要管理人員薪酬：

年內董事及其他主要管理層人員之薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期福利	17,189	17,227
離職後福利	108	108
	<u>17,297</u>	<u>17,335</u>

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 38. 關聯方交易—續

- (b) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之關聯方錦揚有限公司提供其住宅物業，作為本集團其中一項銀行融資信貸之擔保，涉及金額為27,310,000港元。於二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日，該筆銀行融資信貸並無動用。

本公司董事兼控股股東李達興先生及其配偶馮美寶女士為錦揚有限公司之董事兼控股股東。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 39. 主要附屬公司

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，各主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/註冊地點	已發行普通股之 面值/註冊資本	本公司持有股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
捷迅(中港)貨運有限公司	香港-有限公司	6,000,000港元	-	-	100%	100%	提供運輸服務
Greatflow Investments Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) -有限公司	1美元	-	-	100%	100%	持有物業
南塑建材塑膠製品(常熟)有限公司	中國-外商獨資企業	15,806,000美元	-	-	100%	100%	製造PVC管材及管件 與模具
南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司	中國-外商獨資企業	330,000,000港元	-	-	100%	100%	製造PVC管材及管件 與模具
南塑建材塑膠製品有限公司	香港-有限公司	2港元	-	-	100%	100%	買賣建築材料及用品
華南再生資源(中山)有限公司	中國-外商獨資企業	11,910,000美元	-	-	100%	100%	製造家用產品及經營 循環再造及再生資 源相關業務
佳多榮	香港-有限公司	10,000港元	-	-	100%	100%	持有物業
環球製品廠有限公司	香港-有限公司	200港元 無投票權遞延 股份10,000港元 (附註a)	-	-	100%	100%	持有物業
World Houseware (B.V.I.) Limited	英屬處女群島 -有限公司	50,000港元	100%	100%	-	-	投資控股
世界家庭用具製品廠有限公司	香港-有限公司	200港元 無投票權遞延 股份160,500港元 (附註b)	-	-	100%	100%	買賣家用產品
世界(實安)	中國-外商獨資企業	360,000,000港元	-	-	100%	100%	製造家用產品

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 39. 主要附屬公司一續

附屬公司名稱	註冊成立／註冊地點	已發行普通股之 面值／註冊資本	本公司持有股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
世界塑膠製品有限公司	香港－有限公司	32,500,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
華南再生資源(香港)有限公司	香港－有限公司	10,000美元	-	-	100%	100%	經營循環再造及再生 資源相關業務
廣東南塑建材製品有限公司	中國－外商獨資企業	人民幣150,000,000元	-	-	100%	100%	製造PVC管材及管件 與模具

附註：

- (a) 概無無投票權遞延股份由本集團持有。
- (b) 該等無投票權遞延股份由佳多榮持有。

上表列出董事認為對本集團業績或資產或負債有重大影響的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

除於中國持有物業之佳多榮、於香港持有物業之Greatflow Investments Limited及於香港營運之World Houseware (B.V.I.) Limited外，所有附屬公司均在其各自註冊成立／註冊地點經營。

各附屬公司於年末或年內任何時間概無任何未償還債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 40. 本公司之財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	57,188	57,188
應收附屬公司款項	200,000	200,000
	<u>257,188</u>	<u>257,188</u>
流動資產		
應收一間附屬公司款項	70,321	88,160
銀行結餘及現金	122	122
	<u>70,443</u>	<u>88,282</u>
流動負債		
應計開支	2,390	2,388
	<u>68,053</u>	<u>85,894</u>
流動資產淨值		
	<u>72,686</u>	<u>72,686</u>
非流動負債		
應付一名董事款項	72,686	72,686
	<u>252,555</u>	<u>270,396</u>
資產淨值		
資本及儲備		
股本	79,212	79,212
儲備(附註)	173,343	191,184
	<u>252,555</u>	<u>270,396</u>
權益總額		
	<u>252,555</u>	<u>270,396</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 40. 本公司之財務狀況表—續

附註：

	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	356,505	8,917	14,124	9,717	(180,422)	208,841
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(19,972)	(19,972)
發行購股權	-	-	-	178	-	178
應付一名董事款項之未來 現金流量估計產生之視作出資	-	-	2,137	-	-	2,137
於二零二四年十二月三十一日	<b>356,505</b>	<b>8,917</b>	<b>16,261</b>	<b>9,895</b>	<b>(200,394)</b>	<b>191,184</b>
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(21,336)	(21,336)
發行購股權	-	-	-	1,358	-	1,358
購股權失效時解除	-	-	-	(4,531)	4,531	-
應付一名董事款項之未來 現金流量估計產生之視作出資	-	-	2,137	-	-	2,137
於二零二五年十二月三十一日	<b>356,505</b>	<b>8,917</b>	<b>18,398</b>	<b>6,722</b>	<b>(217,199)</b>	<b>173,343</b>

# 財務摘要

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
營業額	878,030	628,672	380,630	318,280	<b>242,901</b>
除稅前溢利(虧損)	38,588	(219,453)	(168,520)	(342,964)	<b>(234,746)</b>
稅項抵免(支出)	5,434	6,001	(3,612)	20,809	<b>27,186</b>
本年度溢利(虧損)	44,022	(213,452)	(172,132)	(322,155)	<b>(207,560)</b>

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
資產總值	3,780,557	3,203,919	3,056,413	2,631,760	<b>2,397,651</b>
負債總額	(1,840,966)	(1,561,039)	(1,605,017)	(1,518,644)	<b>(1,464,865)</b>
權益總額	1,939,591	1,642,880	1,451,396	1,113,116	<b>932,786</b>