



美瑞健康國際產業集團
Meilleure Health International Industry Group

2025年報

Meilleure Health International Industry Group Limited
美瑞健康國際產業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司) (股份代號：2327)



目錄

2	公司資料
3	聯席主席報告書
9	管理層討論與分析
21	董事會報告
43	企業管治報告
63	董事及高級管理層履歷
67	獨立核數師報告
71	經審核綜合財務報表 綜合損益表
72	綜合全面收益表
73	綜合財務狀況表
75	綜合權益變動表
76	綜合現金流量表
78	綜合財務報表附註
171	五年財務摘要
172	物業詳情
173	詞彙

董事會

執行董事

周旭洲先生 (聯席主席)
曾文濤博士 (聯席主席)
周文川女士 (副主席兼行政總裁)

非執行董事

毛振華博士

獨立非執行董事

周志偉教授
陳實先生
吳鵬先生

授權代表

周旭洲先生
周文川女士

聯席公司秘書

李書滢先生 (於二零二五年十二月三十一日辭任)
朱美兒女士 (於二零二五年十二月三十一日獲委任)
蔡貴昆先生 (於二零二五年十二月三十一日獲委任)

審核委員會

周志偉教授 (主席)
毛振華博士
陳實先生

薪酬委員會

陳實先生 (主席)
周志偉教授
曾文濤博士

提名委員會

周旭洲先生 (主席)
周文川女士 (於二零二五年十二月三十一日獲委任)
周志偉教授
陳實先生 (於二零二五年十二月三十一日獲委任)
吳鵬先生

戰略委員會

毛振華博士 (主席)
周旭洲先生
曾文濤博士

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

根據公司條例第XIV部登記之 香港總辦事處及主要營業地點

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心第一座
2906室

核數師

執業會計師
中匯安達會計師事務所有限公司
於財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體核數師
(香港法例第588章)

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
南洋商業銀行有限公司

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司網址

www.meilleure.com.cn

股份代號

2327

聯席主席報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，向各位股東提呈本集團報告期之全年業績。

近期發展

隨著居民健康意識提升、人口老齡化加速、慢性病負擔加重、AI技術爆發式落地及政策持續加碼，我國健康產業正從“以治療為中心”向“以預防為中心”加速轉型，形成覆蓋健康管理、生物醫藥、醫療器械、養老康養等多領域的產業矩陣。“健康”早已不僅僅是“治病”，而是一個關於“活得更久、更美好”的宏大命題。國務院《“健康中國2030”規劃綱要》定調，二零二五年健康產業規模突破8萬億，二零三零年將達16萬億，成為推動經濟增長的重要支柱產業之一，一幅“全民健康”與“產業繁榮”同頻共振的畫卷正加速展開。二零二五年是大健康產業政策強賦能、產業深升級、監管精細化的關鍵年，國家層面出台多項新政，地方同步配套產業扶持措施，推動產業從規模擴張轉向高質量創新。二零二五年二月國家衛生健康委、市場監管總局等多部門聯合發佈《關於進一步加強醫療美容行業監管工作的指導意見》，旨在規範醫療美容機構資質與服務流程，強化從業人員資格管理，明確線上平臺的主體責任。二零二五年四月，由商務部、國家衛生健康委等12部門聯合印發《促進健康消費專項行動方案》，提出十大重點任務，包括提升健康飲食消費水平、優化特殊食品供給、豐富健身運動場景、增強銀髮市場服務能力、壯大健康體檢等新型業態。二零二五年五月，工業和信息化部、民政部、國家衛生健康委聯合印發《智慧健康養老產業發展行動計畫（2025-2030年）》，鼓勵AI健康助手在養老機構應用，支持慢性病管理、生活照護等智慧養老服務產品研發，推動“互聯網+”醫療服務與養老服務深度融合。二零二五年六月國家醫保局聯合銀保監會發佈《商業健康保險創新藥品目錄》，納入19種創新程度高、臨床價值大但價格昂貴的藥品，包括5種CAR-T療法和2種T細胞療法，破解高價創新藥落地難題。在藥品和醫療器械的經營環節，二零二五年九月向社會公開徵求意見的《處方藥網路零售合規指南（徵求意見稿）》、十月起施行的《醫療器械網路銷售質量管制規範》；十二月發佈的《互聯網藥品醫療器械信息服務備案管理規定》等文件共同構成了對醫療器械網路銷售、互聯網藥械信息服務以及處方藥網路零售等領域的監管框架和細化要求。

二零二六年，大健康產業將在政策、技術與社會需求的三重驅動下加速轉型。政策端，“健康中國2030”戰略深化釋放紅利；社會端，人口老齡化與慢性病高發催生剛性需求；技術端，AI、大數據深度賦能，推動智慧健康服務普及。在多重利好因素交織下，健康產業正從規模擴張轉向價值深耕，為行業高質量發展注入持久動能。當下中國經濟正處於深度轉型與結構優化的關鍵階段。儘管全球經濟復蘇乏力、貿易保護主義持續升溫、熱點地區地緣衝突易發頻發、大國博弈更趨複雜，這些錯綜複雜的外部環境讓國內經濟持續承壓，但政策托底力度不斷強化，中央通過超常規逆週期調節，將提振消費、擴大內需作為核心任務，推動投資與資本市場回暖，使我國經濟展現出了較強的韌性和彈性。隨著市場需求逐漸恢復，持續向好的總基調愈發穩固，新的挑戰和機遇也在逐步顯現，健康產業也將持續收益。在健康中國的宏觀戰略指引下，本集團將緊扣秉持皮膚健康管理的戰略支點，加速細胞治療與健康管理業務的協同創新，以技術研發與品牌價值積累為雙輪驅動，在健康消費市場擴容、老齡化趨勢深化、技術革命加速的背景下，把握產業升級與消費升級的歷史性機遇，實現從“健康產品提供者”向“健康理念輸出者”的跨越。

經營概覽

健康醫療相關業務分部－細胞治療和健康管理業務

二零二五年我國出台了一系列產業政策，構建起一個覆蓋研發、臨床、生產、監管到支付的多維度、系統性支撐體系，被業界認為是中國細胞治療產業邁向規範化、高質量發展的政策元年，標誌著中國細胞治療產業從早期探索階段，正式駛入了一個有章可循、有法可依、生態加速成熟的嶄新發展快車道。二零二五年年初，國務院辦公廳在《關於全面深化藥品醫療器械監管改革促進醫藥產業高質量發展的意見》中，明確將臨床急需的細胞與基因治療藥物納入優先審評審批範圍。二零二五年一月，國家藥監局核査中心發佈的《細胞治療產品生產檢查指南》，為生產環節的現場檢查提供了詳盡的技術依據，覆蓋從供者材料到成品放行的全過程。二零二五年四月，國家衛健委發佈《國家重點研發計畫“常見多發病防治研究”等重點專項申報指南》，將“幹細胞研究與器官修復”納入國家重點研發計畫重點專項，引導科研力量攻克重大疾病。二零二五年九月，國務院常務會議審議通過並正式簽署公佈《生物醫學新技術臨床研究和臨床轉化應用管理條例》，這是我國生物醫學新技術領域首部綜合性行政法規，改變了以往幹細胞等領域管理主要依靠部門規章的局面。二零二五年十月，“十五五”規劃建議前瞻性佈局生物製造等未來產業，為細胞治療等前沿領域描繪了宏偉的宏觀發展藍圖。二零二五年十二月，5款CAR-T細胞治療產品全部被納入首版商保創新藥目錄，探索“商保報銷+用藥保障”的創新支付模式。二零二五年出臺的這些具有系統性、前瞻性與实操性的政策，為我國細胞治療產業勾勒出一條清晰而堅定的發展軌道，一個規範有序、活力迸發、具有全球影響力的細胞治療產業生態正加速形成。據Precedence Research估計，二零二四年全球細胞和基因治療市場規模為212.8億美元，預計將從二零二五年的250.3億美元增加到二零三四年的約1,174.6億美元，複合年增長率為18.7%。

聯席主席報告書

本集團在細胞治療領域持續佈局，分別於二零一九年戰略入股國家級高新技術企業茵冠生物，於二零二零年成立美艾康，佈局細胞免疫療法領域。

作為深圳本土的細胞治療行業領先企業，茵冠生物依託雄厚的研發創新實力深耕細胞醫療產業領域，儲備有行業領先的專業技術，擁有「國家高新技術企業」、「全國「科技型中小企業」、「深圳市專精特新中小企業」等榮譽。在研發領域，茵冠生物幹細胞新藥IND申報，已有4款細胞藥物臨床試驗申請獲國家藥監局受理，其中兩款細胞藥物獲藥物臨床試驗默示許可，並被國家藥品監督管理局藥品審評檢查大灣區分中心納入重點品種，將顯著加快藥品審批上市進程。在技術領域，茵冠生物申報的血液保存液及其製備方法和用途、人臍帶間充質幹細胞的製備方法、間充質幹細胞的製備方法及應用、一種牙髓間充質幹細胞培養方法、一種人工智慧協同自動化設備的監控方法與系統等多項專利獲得國家智慧財產權局授權。此外，茵冠生物申報的「基於細胞外泌體的藥物偶聯載藥平臺建設項目」獲深圳市戰略性新興產業扶持。在參與涉企政策制定方面，茵冠生物作為主要起草單位，參與起草的《人臍帶間充質幹細胞治療膝骨性關節炎臨床應用指南》(T/ZGCIT 015-2024)、《軟瓊脂克隆形成試驗》團體標準均於二零二五年內發佈。另外，茵冠生物也與桂林醫學院附屬醫院、常州市第一人民醫院、東南大學附屬中大醫院、深圳大學總醫院等多家醫療機構開展臨床合作，加快科技成果臨床轉化過程。

二零二五年茵冠生物取得多項重要進展。二零二五年三月，茵冠生物申報的“一種電轉緩衝液及其在外泌體裝載多肽中的應用”及“一種人蛻膜間充質幹細胞培養方法及其應用”獲得國家知識產權局發明專利授權。三月，茵冠生物當選深圳市生物醫藥促進會副會長單位，助力推動供應鏈的規範化與高品質發展。七月，茵冠生物披露“人臍帶間充質幹細胞注射液（研發代號：WG103）”治療急性缺血性卒中(AIS)的臨床試驗取得階段性積極成果，同月啟動II期臨床試驗。八月八日，茵冠生物申報的“一種人工智能的細胞培養監測方法及系統”獲得國家知識產權局發明專利授權。八月，茵冠生物取得市場化融資的階段性進展，獲數千萬元市場化融資。十月，第九屆亞洲細胞與基因治療創新峰會在深圳召開，茵冠生物專題報告展示了前沿研究成果並斬獲三項大獎。十一月，茵冠生物申報的“一種基於多參數反饋的自適應細胞解凍方法及系統”獲得國家知識產權局發明專利授權。

美艾康自成立後亦取得多項進展，二零二二年美艾康與中國人民解放軍總醫院第五醫學中心、南寧市第四人民醫院、上海市公共衛生臨床中心、雲南傳染病醫院開展臨床研究合作，克服新冠肺炎疫情帶來的不利影響，完成十七例病例入組，並改進了臨床方案細化了臨床試驗流程。同時美艾康圍繞該項目核心技術正在申報相關專利集群，目前已有一項回輸注射器專利得到審批，同時細胞處理的相關專利已經在申報審核過程中。截止至二零二五年四月，累計完成132例臨床實驗，資料顯示顯著療效。

在下游產品服務和高端健康管理方面，本集團下的深圳診所和南京診所提供以功能醫學為理論基礎的國際化高端健康管理服務，擁有一支經驗豐富的專業團隊，收穫了一批忠實用戶。報告期內，診所運營穩健，同時不斷優化管理制度、提高服務品質、拓展新客戶群。

隨著我國細胞行業相關政策法規的不斷推出，以及國內開展的細胞和基因治療臨床研究逐年增加，對於相關產品產業化和臨床應用的呼聲也越來越高。儘管行業發展模式和監管路徑尚不完全明晰，但細胞行業在疾病治療領域的巨大潛力不容置疑，市場需求有較大的釋放空間。本集團將繼續深化在細胞治療研發及其應用領域的佈局，探索細胞治療產品的商業化路徑，實現健康管理業務與其他板塊業務的協同發展。

健康醫療相關業務分部－皮膚健康管理業務

近年來，人們對於美的更高追求推動了顏值時代的到來，各類相關的新興消費場景不斷出現。輕醫美憑藉價格低、效果明顯、恢復期短的特性，充分滿足了當代人變美訴求，在高速滲透的同時，為使用者帶來了優質的服務和體驗。在此背景下，本集團基於自身在皮膚健康管理方面積累的產品研發、醫護團隊、運營管理、品牌及管道優勢，於二零二一年下半年推出精選醫美+護膚組合品牌「肌小簡」。

肌小簡品牌開創性的跨界融合醫美和功效護膚兩大領域，秉承「極專業，超高效，零套路」的理念，以護膚科技創新為引領，開創極智護膚新理念。肌小簡將醫美項目及產品互補整合，融合醫美的「治」和護膚品的「防」，推出「60%輕醫美+40%精簡高效護膚」組合，為使用者提供一體化的高性價比的整體護膚解決方案。同時，本集團與國際知名原料公司帝斯曼、亞仕蘭建立了密切合作關係，並先後推出了光電整全修復系列、醫用械字號敷料系列、外泌體高端抗衰系列等多個肌小簡品牌產品線。線下肌小簡入駐知名連鎖醫美大型集團聯合麗格。線上肌小簡與淘寶、抖音、小紅書的一些頭部主播達成合作。

肌小簡輕醫美診所已運營多年，推出的「肌小簡×超光子」獨家項目以肌小簡光電修復系列產品為基礎，為超光子醫美項目術前、術中、術後全流程提供一體化護膚解決方案，獲得了客戶的廣泛認可和推薦。在醫療美容設備方面，本集團與全球知名鐳射美容領導者科醫人(Lumenis)達成戰略合作關係，成為其臨床示範基地；與醫療器械設備翹楚品牌半島攜手打造了「輕醫美黃金搭檔」半島舒敏治療儀特色項目。在研發方面，本集團與具有CNAS檢測標準實驗室的深圳杉海創新建立密切合作關係，組建超分子實驗室研發以超分子技術為核心的護膚產品線。本集團還成功攜手目前全球最大的重組膠原蛋白生產商聚源生物，達成重組膠原蛋白領域戰略合作關係。

聯席主席報告書

本集團將繼續在皮膚健康管理領域加大投入，秉持專業、高效的經營理念，以客戶為中心持續推動產品力和服務力的有效提升，致力於打造線上線下一體化、醫美和功效護膚相結合的科學護膚頭部品牌。力爭借助這場因為人群反覆運算、認知反覆運算、技術反覆運算所興起的護膚革命，顛覆一代人的護膚習慣，重塑護膚領域產業格局。

海外業務

本集團積極推進國際化戰略，建立本土化的經營管理團隊拓展海外業務。歐洲業務方面，早在二零一九年，本集團在瑞士成立附屬公司，組建本土專業團隊拓展歐洲市場。二零二一年，瑞士自主研發、生產的CBD 高端健康消費品牌AlpReleaf正式在歐洲上市發售。AlpReleaf的產品以高品質的CBD為科技核心，以為用戶提供更優越生活品質為宗旨，推出了舒緩、助眠、緩解肌肉酸痛等多個系列的產品，並獲得歐洲聯盟和英國正式認證，可銷售範圍涵蓋歐洲二十二個國家。倚仗歐洲本土化團隊和現有的成熟銷售網路，本集團相信這些戰略舉措能夠最大程度地發揮瑞士品牌的優勢，幫助品牌在不斷變化的市場環境下取得持續成功。

澳洲業務方面，位於澳洲Yarrabend的精品聯排別墅項目由本集團獨資開發，與澳洲知名的建築公司Level 10 Pty Ltd.，一流設計公司Rothelowman等合作打造，地處宜居聖地墨爾本亞拉河畔，周邊商業設施完善，交通便利。二零二二年首期開盤，銷售工作和後續施工穩步推進。

於報告期末，本集團海外業務穩步發展。本集團將持續加強國際化戰略佈局，加快拓展國際業務，強化品牌深度，發力管道拓張，將海外業務做大做優，為本集團發展帶來持續的內生活力。

展望

過去的一年是“十四五”規劃收官之年，是中國式現代化進程中具有重要意義的一年。面對國內外形勢深刻複雜變化，我國經濟頂壓前行、向新向優發展，為第二個百年奮鬥目標新征程實現良好開局。對本集團而言，資產方面，於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值約654.2百萬港元。在業務層面，本集團繼續專注於健康醫療領域，不斷優化皮膚健康管理產品及其商業模式，同時積極拓展銷售管道，加強合作，夯實業務基礎。此外，本集團將探索任何能提供穩健現金流或高增長的良好商機。同時，本集團海外業務規模也在穩步擴大，經銷管道不斷拓寬，品牌建設持續完善。面對未來，本集團充滿信心與期待，本集團將立足於在專業人才、品牌聲譽與管道矩陣等方面長期積累的優勢，強化內部治理，主動擁抱變革機遇，以穩健步伐開拓新局，推動業務持續增長，為社會創造更大的價值。

聯席主席

周旭洲

香港，二零二六年三月二十七日

管理層討論與分析

財務回顧

本集團的財務資料概要如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	36,518	50,676
毛利	22,631	28,905
毛利率	62.0%	57.0%
其他收入及收益淨額	25,419	53,339
經營開支總額(附註)	31,172	31,600
融資成本	9,290	10,294
除稅前溢利	30,537	45,401
除稅後溢利	37,998	32,045
本公司擁有人應佔溢利	37,983	32,480

附註： 經營開支總額包括(i)銷售及分銷開支；及(ii)行政開支。

收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度的收益約為36.5百萬港元(二零二四年：50.7百萬港元)，主要來自(i)健康醫療相關業務；(ii)貿易業務；及(iii)物業相關業務。

收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約50.7百萬港元減少約28.0%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約36.5百萬港元。收益減少約14.2百萬港元，主要歸因於市況欠佳導致(i)銷售建築材料減少約10.5百萬港元；(ii)健康醫療管理服務收入減少約3.2百萬港元；及(iii)提供醫療美容服務收入減少約2.2百萬港元。

毛利及毛利率

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利約為22.6百萬港元(二零二四年：約28.9百萬港元)，較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約21.8%。毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度約57.0%上升至截至二零二五年十二月三十一日止年度約62.0%。

毛利減少約6.3百萬港元乃主要由於(i)健康醫療相關業務毛利減少7.7百萬港元(主要源於提供醫療美容服務減少)；而該減幅部分被(ii)物業相關業務毛利增加2.0百萬港元(主要源於租金收入增加)所抵銷。

另一方面，毛利率上升乃主要由於相比截至二零二四年十二月三十一日止年度，截至二零二五年十二月三十一日止年度貿易業務所得收益佔本集團總收益的比例下降，而貿易業務的毛利率低於本集團其他業務分部的毛利率。

其他收入及收益淨額

截至二零二五年十二月三十一日止年度之其他收入及收益淨額約為25.4百萬港元（二零二四年：約53.3百萬港元），較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約27.9百萬港元或約52.3%。該減少主要由於：(i) 股權投資實體的收益及虧損減少，導致按公允價值計入損益之投資之公允價值虧損增加約12.8百萬港元；惟減幅部分被以下各項所抵銷：(ii) 匯兌收益產生之正面財務影響，匯兌收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約4.0百萬港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約8.3百萬港元；及(iii) 利息收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約22.0百萬港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約29.3百萬港元。

經營開支總額

截至二零二五年十二月三十一日止年度之經營開支總額約為31.2百萬港元（二零二四年：約31.6百萬港元），較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約0.4百萬港元或約1.3%。該減少主要由於澳洲住宅物業發展項目預售的佣金開支及租金開支減少約0.4百萬港元。

融資成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度之融資成本約為9.3百萬港元（二零二四年：約10.3百萬港元），較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約1.0百萬港元或約9.7%。該減少主要由於銀行貸款利息減少約1.0百萬港元，主要歸因於截至二零二五年十二月三十一日止年度中國的銀行貸款利率較截至二零二四年十二月三十一日止年度下降。

除稅後溢利

截至二零二五年十二月三十一日止年度之除稅後溢利約為38.0百萬港元（二零二四年：32.0百萬港元），較截至二零二四年十二月三十一日止年度增加約6.0百萬港元或約18.8%。該增加乃主要由於：

- (i) 本集團物業相關業務收入及利潤有所增長，原因為租金收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約17.2百萬港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約19.2百萬港元；
- (ii) 利息收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約22.0百萬港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約29.3百萬港元；
- (iii) 視為出售於一家合營企業之部分投資產生收益約8.3百萬港元；及
- (iv) 資產減值虧損減少約19.4百萬港元。

增幅部分因按公允價值計入損益之投資之公允價值變動（截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得約20.2百萬港元的按公允價值計入損益之投資之公允價值收益，而截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得約12.8百萬港元的按公允價值計入損益之投資之公允價值虧損）而產生的不利財務影響，以及投資物業之公允價值收益減少約2.1百萬港元而有所抵銷。

管理層討論與分析

業務回顧

健康醫療相關業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度內健康醫療相關業務所得收益約為16.1百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約19.6百萬港元減少約17.9%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本分部錄得虧損約為4.2百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約19.3百萬港元減少約78.2%。該減少主要由於(i)貿易及其他應收款項虧損撥備變動產生的有利財務影響，其由截至二零二四年十二月三十一日止年度的減值虧損約1.6百萬港元變為截至二零二五年十二月三十一日止年度的減值虧損撥回約2.5百萬港元；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止年度並未錄得商譽減值虧損，而截至二零二四年十二月三十一日止年度商譽減值虧損大幅減少約18.5百萬港元。有關變動部分被毛利減少約7.7百萬港元（主要原因為健康醫療管理服務收入及醫療美容服務收入減少）所抵銷。

貿易業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度貿易業務所得收益約為1.2百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約13.8百萬港元減少約91.3%。本分部業績由截至二零二四年十二月三十一日止年度溢利約7.2百萬港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度虧損約4.3百萬港元。此變動主要由於貿易及其他應收款項虧損撥備變動產生不利的財務影響，由截至二零二四年十二月三十一日止年度的減值虧損撥回約6.7百萬港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度的減值虧損約4.0百萬港元。

物業相關業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度內物業相關業務所得收益約為19.2百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約17.2百萬港元增加約11.6%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本分部所得溢利約為31.8百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約39.6百萬港元減少約19.7%，主要由於(i)其他收入及收益淨額減少約6.3百萬港元，此乃主要由於建築合約賠償減少所致；及(ii)投資物業的公允價值收益減少2.1百萬港元。

本集團擁有位於Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia的住宅發展項目的100%權益。該項目總佔地面積約11,488平方米。該地塊距離墨爾本中央商務區僅6.5公里，地理位置優越，總建築面積約18,752平方米，將開發109個聯排別墅住宅單位。

於二零二五年十二月三十一日，該項目仍在進行中。於本年報日期，該項目之土木工程已經完成。部分項目之預售於二零二二年十一月展開，預期將快速變現土地儲備價值，實現本集團業務增長，提升本集團品牌價值。

管理層討論與分析

股本投資業務

本分部業績由截至二零二四年十二月三十一日止年度收益約15.6百萬港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度虧損約9.7百萬港元。該變動主要由於按公允價值計入損益之投資之公允價值變動（由截至二零二四年十二月三十一日止年度按公允價值計入損益之投資之公允價值收益約20.2百萬港元轉為截至二零二五年十二月三十一日止年度按公允價值計入損益之投資之公允價值虧損約12.8百萬港元）而產生的不利財務影響。該變動部分被視為出售於一家合營企業之部分投資產生的收益約8.2百萬港元所抵銷。

財務狀況回顧

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
投資物業	663,388	610,292
按公允價值計入損益之投資	35,970	47,023
於一家合營企業之投資	46,407	49,889
於聯營公司之投資	4,011	4,907
預付款項、應收貸款及其他應收款項	6,785	226,571
按公允價值計入其他全面收益之股本投資	8,499	6,122
其他	34,759	35,552
非流動資產總值	799,819	980,356
流動資產		
銀行及現金結餘	13,079	29,944
發展中待售物業	373,072	255,086
預付款項、應收貸款及其他應收款項	605,198	367,612
貿易應收款項	16,099	27,241
受限制銀行存款	7,105	6,550
其他	1,214	1,862
流動資產總值	1,015,767	688,295
資產總值	1,815,586	1,668,651
負債		
銀行貸款	380,395	301,821
遞延稅項負債	96,484	89,494
應計費用及其他應付款項	41,217	36,555
合約負債	33,362	21,838
其他	15,885	17,579
負債總額	567,343	467,287
資產淨值	1,248,243	1,201,364

管理層討論與分析

於二零二五年十二月三十一日，本集團的非流動資產約為799.8百萬港元（二零二四年：約980.4百萬港元），減少約180.6百萬港元，主要由於(i)預付款項、應收貸款及其他應收款項減少約219.8百萬港元；(ii)於合營企業之投資減少約3.5百萬港元；及(iii)按公允價值計入損益之股本投資減少約11.0百萬港元。減幅部分被投資物業增加約53.1百萬港元所抵銷。

流動資產約為1,015.8百萬港元（二零二四年：約688.3百萬港元），增加約327.5百萬港元，主要由於(i)持作開發土地增加約118.0百萬港元；及(ii)預付款項、應收貸款及其他應收款項增加約237.6百萬港元。增幅部分被(i)銀行及現金結餘減少約16.8百萬港元；及(ii)貿易應收款項減少約11.1百萬港元所抵銷。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的負債總額約為567.3百萬港元（二零二四年：約467.3百萬港元），增加約100.0百萬港元，主要由於(i)合約負債增加約11.6百萬港元；(ii)遞延稅項負債增加約7百萬港元；(iii)其他應付款項及應計開支增加約4.6百萬港元；及(iv)與截至二零二四年十二月三十一日止年度相比，銀行貸款增加約78.6百萬港元。

資產淨值

於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產淨值總額約為1,248.3百萬港元（二零二四年：約1,201.4百萬港元），增加約46.8百萬港元，主要由於(i)換算海外業務產生之匯兌收益約45.5百萬港元；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得溢利約38.0百萬港元。增幅部分被(i)截至二零二五年十二月三十一日止年度支付股息約22.5百萬港元；(ii)按公允價值計入其他全面收益之股本投資之公允價值虧損淨額5.8百萬港元；及(iii)購回股份約8.9百萬港元所抵銷。

流動資金及財務資源

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動（所用）／所得之現金淨額	(50,019)	185,996
投資活動所得／（所用）之現金淨額	14,636	(253,977)
融資活動所得／（所用）之現金淨額	18,072	(6,390)
現金及現金等價物減少淨額	(17,311)	(74,371)
匯率變動之影響	446	(1,994)
於一月一日之現金及現金等價物	29,944	106,309
於十二月三十一日之現金及現金等價物	13,079	29,944

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物總額約為13.1百萬港元（二零二四年：約29.9百萬港元），當中約49.4%以港元列值、約39.1%以人民幣列值、約10.3%以澳元列值、約0.6%以瑞士法郎列值、約0.4%以歐元列值及約0.2%以美元列值（二零二四年：約85.2%以澳元列值、約7.9%以人民幣列值、約4.8%以港元列值、約1.4%以歐元列值、約0.6%以瑞士法郎列值及約0.1%以美元列值）。

管理層討論與分析

截至二零二五年十二月三十一日止年度，經營活動所用現金淨額約為50百萬港元，主要為截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團日常營運所用的現金淨額。

投資活動所得現金淨額約為14.6百萬港元，主要由於(i)收取發放予若干獨立第三方之短期計息貸款還款約65.2百萬港元；(ii)收取發放予關聯人士之計息循環貸款還款約13.8百萬港元；(iii)出售於一家合營企業之部分投資所得款項9.9百萬港元；(iv)出售投資物業所得款項約3.7百萬港元；及(v)出售投資物業之已收按金6.9百萬港元。該增加部分被發放予若干獨立第三方之短期計息貸款約84.7百萬港元所抵銷。

融資活動所得現金淨額約為18.1百萬港元，主要為以下項目之淨額：(i)新銀行貸款所得款項約137.0百萬港元；(ii)償還銀行貸款約77.9百萬港元；(iii)支付貸款利息約9.2百萬港元；(iv)購回股份約8.9百萬港元；及(v)支付股息約22.5百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額約為380.4百萬港元（二零二四年：約301.8百萬港元），主要用作本集團之營運資金。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資。

下表載列本集團銀行貸款的組成：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
浮息人民幣銀行貸款	57,663	74,834
浮息澳元銀行貸款	185,133	90,123
定息人民幣銀行貸款	137,599	136,864
	380,395	301,821

下表載列本集團銀行貸款的到期情況：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	271,317	83,176
第二年內	33,429	120,969
第三年至五年內，包括首尾兩年	51,281	66,983
五年以上	24,368	30,693
	380,395	301,821

基於本集團穩定的現金流，加上充足的銀行及現金結餘，本集團擁有足夠的流動資金及財務資源，可滿足下個財政年度的資本開支、日常營運及營運資金需求。

管理層討論與分析

本集團之資本架構

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益（即已發行股本及儲備）。

財政政策

本集團在制定財政政策方面採取審慎的財務管理方法，從而在截至二零二五年十二月三十一日止全年維持穩健的流動資金狀況。本集團持續對其客戶進行信貸評估及財務狀況評估，務求降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金需要。

資產負債比率

本集團之資產負債比率（即債務淨額（包括銀行貸款、貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項以及應付關聯人士款項，減銀行及現金結餘以及受限制銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益及債務淨額之總和的百分比）約為26.4%（二零二四年：約21.6%）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有債務淨額約447.1百萬港元（二零二四年：約331.1百萬港元），而本公司擁有人應佔權益約為1,248.5百萬港元（二零二四年：約1,201.6百萬港元）。

資本開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，購置物業、廠房及設備之開支約為583,000港元（二零二四年：約132,000港元）。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團有關應付聯營公司注資及對發展中待售物業的建築成本承擔的資本承擔約為22.9百萬港元（二零二四年：約96.2百萬港元）（已訂約但未於綜合財務報表撥備）。

集團資產之抵押

下表載列於所示日期就若干銀行融資而已質押資產的賬面淨值：

	十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業	500,743	452,969
發展中待售物業	197,266	181,850
受限制銀行存款	7,105	6,550
	705,114	641,369

或然負債

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團之投資策略概述

本集團仍堅信大健康產業有巨大潛力。本集團秉承「用科技和專業服務更多人的健康與美麗」為企業願景。因此，本集團管理其投資組合的目的是抓住大健康產業的市場機遇。

另一方面，本集團已分配若干資金用於多項投資，以盡量提高回報。

重大收購及出售

除本年報所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大借貸交易

商業模式及信貸風險評估政策

為提高本集團現金及現金等價物的回報率，提高本集團的投資收入及溢利，本集團向客戶及關聯人士提供短期計息貸款及長期計息循環融資。

通過本公司管理層的業務及社會網絡，本集團物色潛在客戶，包括企業客戶及個人客戶。本集團已建立嚴格的信貸風險管理和內部監控程序以管理其借貸交易，並只對信用水準和經營狀況良好、且需要短期融資的客戶提供貸款。該等信貸風險管理和內部監控程序主要包括以下階段，即(i)盡職審查及客戶信貸風險評估；(ii)評估及審批程序；及(iii)貸款後監督及貸款收回：

(i) 盡職審查及客戶信貸風險評估

企業財資部憑藉考慮新客戶的財務狀況、貸款目的、最終實益擁有人及股東背景及商業信譽等資料來評估任何新客戶的背景及信譽。企業財資部亦會對其進行盡職審查、信譽核查、還款能力評估；企業財資部會研究及分析客戶背景資料包括但不限於其經營歷史、股東、最終實益擁有人、財務資料、收入證明、銀行流水、納稅申報表、獨立專業信用報告、經營風險、法律風險、網路媒體調查報告、所在行業報告等。

管理層討論與分析

(ii) 評估及審批程序

企業財資部對貸款申請進行信貸評估及審查並釐定貸款條款（經考慮客戶的信貸風險、其可收回性、本集團的財務成本及現行市場利率等因素），相關的評估報告及貸款條款將交給本集團的財務總監審閱後，報告給周文川女士（我們的行政總裁及執行董事），周文川女士將負責批准金額較少的貸款。

倘潛在貸款金額較大（即根據上市規則第14章的規模測試評估可構成須予披露交易或以上），在此情況下，有關潛在貸款將由周文川女士報告，而彼將向董事會詳細說明該等潛在貸款及其就此提供的建議以供討論及批准，董事（包括獨立非執行董事）其後將考慮該等貸款是否符合正常商業條款、是否公平合理，以及是否符合本公司及其股東的整體利益。屆時將履行上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定的要求（如適用）。

此外，對於任何可能涉及上市規則第14A章所定義的關連人士的潛在貸款，該等貸款將立即向董事會報告，以供董事會進行上述的規模測試及評估。屆時將履行上市規則第14A章須遵守申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定的要求（如適用）。

(iii) 貸款後監督及貸款收回

企業財資部對逾期金額進行定期審查並採取跟進行動（按每月及持續基準），以盡量減少本集團面臨的信貸風險，並就支付貸款利息的最後期限與客戶密切跟進。債務人的賬齡分析按月編製，並受到密切監察以盡量減少與該等債務人相關的任何信貸風險。企業財資部繼而將每月向周文川女士匯報本集團的貸款組合狀況，以便周文川女士密切監察貸款組合以監控信貸風險，如有異常情況，周文川女士將報告給董事會，商討進一步的行動。

企業財資部在處理拖欠款項方面有規範的程序。如有任何輕微違約，企業財資部將向其客戶發送提醒及／或催款函。倘貸款拖欠持續，將啟動催收程序，企業財資部將聘請律師就追討貸款提供意見及就逾期貸款採取適當執法行動。

管理層討論與分析

應收貸款之主要條款

於二零二五年十二月三十一日，應收未償還貸款之詳情如下：

客戶	到期日	質押 抵押品或 獲得擔保	年利率	於二零二五年 十二月三十一日	
				賬面值 千港元	佔應收未償還 貸款總額之 概約百分比
光宇兆能	二零二六年十二月三十一日 或之前 (附註1)	周旭洲 先生的 個人擔保	一年期貸款 市場報價利率 加3.05%	221,780	45.1%
<i>其他借款人 (附註2)</i>					
借款人A	二零二六年六月三十日或之前	無	3.0%	11,089	2.3%
借款人B	二零二六年六月三十日或之前	無	6.0%	39,920	8.1%
借款人C	二零二六年十二月三十一日或之前	無	4.5%	37,703	7.7%
借款人D	二零二六年五月三十一日或之前	無	8.0%	11,089	2.3%
借款人E	二零二六年六月三十日或之前	無	8.0%	11,089	2.3%
借款人F	二零二六年六月三十日或之前	無	8.0%	16,634	3.3%
借款人G	二零二六年六月三十日或之前	無	6.0%	44,356	9.0%
借款人H	二零二六年六月三十日或之前	無	8.0%	11,089	2.3%
借款人I	二零二六年三月三十日或之前	無	5.0%	44,356	9.0%
借款人J	二零二六年十一月三日或之前	無	5.3%	42,138	8.6%
				269,463	54.9%
				491,243	100%

附註：

- 於二零二三年十一月二十七日，本公司與光宇兆能訂立融資協議，據此，本公司同意自行或透過其指定貸款附屬公司向光宇兆能授予最多人民幣200,000,000元的循環貸款融資，提取期間按一年期貸款市場報價利率加年利率3.05%計息。同日，周旭洲先生（作為擔保人）簽立一份擔保契約，為本公司提供個人擔保，以確保光宇兆能履行融資協議項下之還款義務。該項交易已於二零二四年一月三十一日舉行的二零二四年股東特別大會上獲本公司股東批准。進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十七日之公告及本公司日期為二零二四年一月十七日之通函。

管理層討論與分析

- 截至二零二五年十二月三十一日，十名借款人的應收未償還貸款總額為269,463,000港元。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述各借款人於訂立上述交易時相互獨立且並無聯繫。

應收貸款之減值及撇銷

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已確認虧損撥備約1,196,000港元（二零二四年：1,104,000港元），此乃根據獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司所進行的估值得出。虧損撥備乃通過使用香港財務報告準則所界定的預期信貸虧損—違約概率法釐定。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無就應收貸款作出撇銷（二零二四年：無）。

所持有之重大投資

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資組合約為95.2百萬港元（二零二四年：約108.1百萬港元），於綜合財務狀況表內記錄於不同類別，包括：

- 於聯營公司及一家合營企業的投資（採用權益法計量）；
- 按公允價值計入其他全面收益之股本投資；
- 按公允價值計入損益之投資；及
- 衍生金融資產。

於二零二五年十二月三十一日，由於本集團的投資組合中並無單一投資之賬面值佔本集團經審核資產總值超過5%，故概無投資被視為重大投資。

重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「資本承擔」一節所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事會概無批准其他重大投資或收購資本資產之未來計劃。

本集團將透過內部產生的資金及其他融資活動（包括但不限於銀行借款）為未來收購提供資金。

匯率波動之風險及相關對沖

本集團之收益、開支以及貨幣資產及負債主要以人民幣、港元、歐元、瑞士法郎及澳元列值。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何有關外匯遠期合約之未變現收益或虧損。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團約有42名僱員（二零二四年：46名僱員）。截至二零二五年十二月三十一日止年度，自損益扣除之員工成本（包括董事酬金）約為12.5百萬港元（二零二四年：約13.7百萬港元）。

本集團之薪酬政策與現行市場慣例一致，並按個別僱員（包括董事）工作表現及經驗釐定。除基本工資外，其他員工福利包括退休金及醫療計劃。薪酬政策以及董事及本集團高級管理層成員之薪酬待遇由薪酬委員會審核。

本公司已採納二零一九年購股權計劃，據此，合資格人士可獲授購股權以認購本公司股份。

本公司認為，能夠招募及挽留經驗豐富及嫻熟的勞工對本集團的增長及發展而言至關重要。本集團為新僱員提供培訓，以令彼等熟悉其工作環境及工作文化。本集團亦為僱員安排旨在培養彼等技能的在職培訓，以滿足戰略目標及客戶要求。除為本集團員工提供在職培訓的機會外，本集團致力於為員工營造和諧融洽的工作及生活環境。

董事會報告

董事會欣然提呈本年報連同本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註22。

業務回顧

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧及表現分析以及有關本集團未來業務發展的討論分別載於本年報第3頁至第8頁的「聯席主席報告書」一節及第9頁至第20頁的「管理層討論與分析」一節。

主要風險及不確定性

本集團的業績及營運取決於具有以下所概述主要風險的多個因素：

宏觀經濟變動

本集團的業務容易受整體經濟狀況及消費信貸等其他因素影響。

法律、監管和合規風險

政府政策以及監管部門制定的相關規例及指引如有任何變動，可能影響本集團的業務營運。未能遵守有關規則及規例可能導致被有關部門施加懲罰或被暫停業務營運。

聲譽及業績風險

本集團的業務有賴其聲譽以及其產品及服務質素，倘本集團的產品及服務質素受到質疑，本集團可能會失去潛在業務。

財務風險

主要財務風險載於本年報綜合財務報表附註5。

環境政策及表現

本集團意識到環境保護對追求長遠可持續發展的重要性。本集團致力於提高環境方面的可持續發展並密切監察其表現。根據上市規則第13.91條及附錄C2所載的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告指引，本公司的環境、社會及管治報告將於刊發本年報時同時在本公司網站及聯交所網站上公佈。

遵守法律及法規

本集團的業務主要由本公司位於中國、香港、澳洲及瑞士的附屬公司進行，而本公司為於百慕達註冊成立的控股公司，其股份於聯交所主板上市。因此，我們的成立及營運須遵守中國、香港、澳洲、瑞士及百慕達的相關法律及法規。於二零二五年，我們的業務在所有重大方面均遵守中國、香港、澳洲、瑞士及百慕達的所有相關法律及法規。

與主要持份者的關係

本集團深明僱員、客戶及合作夥伴是我們持續穩定發展的關鍵。我們致力與僱員建立緊密關係、加強與合作夥伴的合作及向客戶提供優質產品／服務，以確保本集團的可持續發展。

僱員

本集團視員工為最重要的資源。本集團努力為員工提供一系列有競爭力的薪酬待遇、具有吸引力的晉升機會、綜合培訓課程及專業的工作環境。為協助我們吸引、挽留及激勵主要僱員，本集團已採納二零一九年購股權計劃，據此合資格僱員將獲授購股權。本集團向僱員提供持續培訓。

客戶

我們於營運過程中秉承提供優質產品／服務的原則，我們相信這是滿足客戶及維護聲譽的關鍵。

供應商

我們堅信，在提供優質產品／服務方面，我們的供應商亦同樣重要。甄選供應商時，我們會考慮（其中包括）供應商的產品／服務種類、價格、聲譽、產品／服務質量及交貨時間。我們定期審核供應商資格，並淘汰無法滿足我們供應標準或規定供應商。我們所需的每種物資通常有一名以上供應商，確保我們維持充足存貨及議價能力，應對價格波動。於二零二五年我們已與供應商維持穩定的業務關係。

業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務表現及本集團於該日期之財務狀況載於第71頁至170頁的綜合財務報表。

董事會報告

末期股息

董事已議決建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.4港仙（二零二四年：0.4港仙）。

待股東於二零二六年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二六年八月二十八日（星期五）派付予於二零二六年八月五日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。

並無股東已放棄或同意放棄任何股息之安排。

股東週年大會

本公司之二零二六年股東週年大會將於二零二六年六月二十六日（星期五）上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行，股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發。

暫停過戶登記以確保股東有權出席股東週年大會並於會上投票

就二零二六年股東週年大會而言，本公司將於二零二六年六月二十二日（星期一）至二零二六年六月二十六日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席二零二六年股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二六年六月十八日（星期四）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以作登記。

待股東於二零二六年股東週年大會上批准後，建議末期股息將派付予於二零二六年八月五日（星期三）下午四時三十分營業時間結束後名列本公司股東名冊之股東，且本公司將於二零二六年八月四日（星期二）至二零二六年八月五日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為釐定獲派建議末期股息的權利，已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零二六年八月三日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要（摘錄自己刊發之經審核綜合財務報表並經適當重列／重新分類）載於本年報第171頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註40。

股本掛鈎協議

除了下文「購股權計劃」分節所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立，亦不存在任何股本掛鈎協議。

購股權計劃

為了向合資格員工及參與者提供激勵及獎勵，本公司於二零二零年股東特別大會上批准及採納購股權計劃。二零一九年購股權計劃於二零一九年六月二十八日生效，即聯交所批准二零一九年購股權計劃項下購股權獲行使時發行之股份之上市及買賣的日期。二零一九年購股權計劃須遵守上市規則第17章之規定。

條款概要

以下為二零一九年購股權計劃之主要條款概要。董事確認，購股權計劃條款符合上市規則第17章規定。

(a) 目的

二零一九年購股權計劃旨在激勵或獎勵為本集團作出貢獻或潛在貢獻之合資格人士（定義見下文(b)段）。

(b) 參與者

董事會可酌情釐定向合資格參與者授出購股權（「購股權」），以按二零一九年購股權計劃條款認購董事會可能釐定之相關數目新股份。合資格參與者（「合資格參與者」）包括本公司、任何附屬公司、被投資實體及主要股東之任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事（包括獨立非執行董事）以及董事會全權認為將會或已經對本公司及／或任何附屬公司作出貢獻之任何本公司以及任何附屬公司的顧問、諮詢人、代理、供應商、客戶、分銷商、承包商、業務合作夥伴及合營合作夥伴。

(c) 可供發行股份總數

於根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使時可能發行之股份數目上限，合共不得超過於採納二零一九年購股權計劃之決議案通過當日已發行股份總數之10%（即427,175,263股股份，佔於上述決議案獲通過當日及於本年報日期已發行股份總數分別為10%及約10.4%，在各情況下均不包括庫存股份）。在本公司發出通函並獲股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定後，董事會可：

- (i) 隨時將該上限增加至於股東在股東大會上批准當日已發行股份之10%；及／或
- (ii) 向獲董事會特別指定之合資格參與者授出超過10%上限之購股權。

於根據二零一九年購股權計劃及本公司其他計劃已授出及尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可能發行之股份數目上限在任何時間均不得超過不時已發行股份（不包括庫存股份）之30%。倘根據本公司任何計劃（包括二零一九年購股權計劃）授出購股權會導致超過上文所述30%上限，則不得授出購股權。

董事會報告

(d) 向任何一名個人授出之購股權數目上限

於截至授出日期止（包括該日）任何12個月期間，於根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括已行使及未行使之購股權）獲行使時發行及可能須發行予各合資格參與者之股份總數，不得超過於授出日期已發行股份總數之1%。倘董事會決定向合資格參與者提呈購股權要約，而會導致該合資格參與者於截至該授出日期止（包括該日）12個月期間已經及將會獲授之所有購股權（包括已行使、已註銷及未行使之購股權）獲行使後已經及將會發行之股份超過此1%上限，則授出有關購股權須(i)由本公司向其股東發出通函，須符合相關上市規則及／或上市規則不時訂明之其他規定；及(ii)經股東於股東大會上批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）（或如有關合資格參與者為關連人士（定義見上市規則），則為其聯繫人）須放棄投票。

(e) 行使價

有關提呈予合資格參與者各項購股權之行使價應為董事會全權酌情釐定之價格，惟該價格不得低於下列各項中之較高者：

- (i) 股份於授出日期（必須為聯交所開門進行證券買賣業務日子）在聯交所每日報價表所報之官方收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及
- (iii) 股份之面值。

(f) 行使購股權之時間

根據上市規則條文及其他適用法律法規，於提呈授出購股權時，董事會可全權酌情施加除二零一九年購股權計劃所載之外董事會認為恰當的有關購股權的任何條件、約束或限制（載於要約函件中），包括（於不影響上述一般原則的情況下）證明及／或維持有關本公司及／或承授人達致業績、經營或財務目標的合格標準、條件、約束或限制，承授人在履行若干條件或維持責任方面的滿意表現或行使全部或任何股份的購股權權利歸屬前的時間或期間，惟有關條款或條件不得與二零一九年購股權計劃的任何其他條款或條件抵觸。謹此說明，根據上述董事會可釐定的有關條款及條件（包括有關購股權的歸屬、行使或其他事項的條款及條件），於購股權可獲行使前並無須持有購股權的最短期限，而購股權可獲行使前承授人亦毋須達致任何業績目標。

董事會將全權酌情釐定購股權之可行使期間，惟購股權於由授出及接納起計10年後不得行使。於批准二零一九年購股權計劃當日起計10年後不得授出購股權。受限於本公司於股東大會上提早終止或董事會提早終止，二零一九年購股權計劃將一直有效及生效，自採納日期起計為期10年。

(g) 接納購股權

本公司於相關接納日期或之前接獲經承授人正式簽署之要約文件（構成購股權之接納書）複本及向本公司支付之股款1.00港元（或董事會可能釐定之其他貨幣款額）作為授出購股權之代價時，購股權即被視為已經授出並獲承授人接納，且已經生效。有關股款在任何情況下一概不予退還。

下表披露於截至二零二五年十二月三十一日止年度內各董事、本公司僱員及其他合資格參與者根據二零一九年購股權計劃持有之購股權之變動情況：

參與者類別	授出日期 (附註1)	行使期	行使價 港元	購股權數目				於 二零二五年 十二月 三十一日 尚未行使	緊接授出 日期前的 每股收市價 港元	
				於 二零二五年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效			年內註銷
(a) 董事										
曾文濤博士	12.5.2020(附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註4)	0.33	2,500,500	-	-	-	-	2,500,500	0.32
周文川女士	24.6.2020(附註3)	24.6.2021 – 23.6.2030(附註5)	0.33	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000	0.345
董事合計				7,000,500	-	-	-	-	7,000,500	
(b) 僱員										
合共	12.5.2020(附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註4)	0.33	501,000	-	-	-	-	501,000	0.32
	12.5.2020(附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註6)	0.33	501,000	-	-	(501,000)	-	-	0.32
	12.5.2020(附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註7)	0.33	5,418,000	-	-	(2,208,000)	-	3,210,000	0.32
	12.5.2020(附註2)	12.5.2020 – 11.5.2030(附註9)	0.33	996,000	-	-	(996,000)	-	-	0.32
僱員合計				7,416,000	-	-	(3,705,000)	-	3,711,000	
(c) 其他(附註10)										
合計	12.5.2020(附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註4)	0.33	750,000	-	-	-	-	750,000	0.32
	12.5.2020(附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註8)	0.33	504,000	-	-	-	-	504,000	0.32
	12.5.2020(附註2)	不適用(附註9)	0.33	5,004,000	-	-	-	-	5,004,000	0.32
其他合共				6,258,000	-	-	-	-	6,258,000	
二零一九年購股權 計劃合計				20,674,500	-	-	(3,705,000)	-	16,969,500	

附註：

- 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
- 於二零二零年五月十二日，本公司根據二零一九年購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據二零一九年購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。

董事會報告

- 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25% 將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25% 將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25% 將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25% 將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25% 將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25% 將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。
- 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25% 將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25% 將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25% 將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於接納日期起六十個月後歸屬。
- 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25% 將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25% 將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25% 將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25% 將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25% 將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25% 將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25% 將於接納日期起六十個月後歸屬。
- 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達至涉及若干藥品之若干研發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現（視乎董事會意見而定）。購股權可在購股權歸屬日期（即二零二零年五月十一日）行使。
- 截至二零二五年十二月三十一日，根據二零一九年購股權計劃向兩名承授人（非本集團僱員）授出之尚未行使購股權共計6,258,000份。兩名承授人能夠被分類為兩類。授予各類別承授人之購股權之數目詳情以及董事會向各類別承授人授予購股權之原因如下：

(ii) 投資實體之董事

截至二零二五年十二月三十一日，授予本集團一個投資實體（即茵冠生物）之一名董事（即姜舒女士）之尚未行使購股權共計5,754,000份。姜舒女士（為中國國民）監察茵冠生物經營。

據董事所深知、全悉及盡信，姜舒女士為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本集團自二零一九年二月開始投資茵冠生物。茵冠生物之投資規模乃由二零二五年十二月三十一日於茵冠生物之投資賬面值（46,407,000港元）除以二零二五年十二月三十一日本集團之總資產（1,815,586,000港元）計算得出，約為2.56%，而董事會認為對本集團而言屬重大。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團持有茵冠生物的27.51%股份，因此，茵冠生物之業務表現對本集團之業務表現有顯著影響。茵冠生物從事幹細胞產品之研發以及提供健康管理諮詢及醫療服務。本集團及茵冠生物或探索交叉銷售機遇，其將為雙方產生協同效應。據此，本公司認為茵冠生物為具有重大戰略價值之重要投資。

茵冠生物使用權益會計法於本公司之賬目中列賬。

鑑於茵冠生物對本集團之重要性以及該承授人於茵冠生物中履行之關鍵職務及責任，董事會認為，向該承授人授出購股權以激勵彼等提升表現效率並令彼等之利益與本集團之利益一致屬可取。

授予姜舒女士的全部購股權須待茵冠生物之若干業績目標達成後，方可作實。該等目標包括茵冠生物截至二零二零年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績目標並就茵冠生物開發之若干藥物產品取得若干研發成果。該等藥物產品為幹細胞產品，該等產品之成功研發及商業化標誌著幹細胞領域之顯著突破。姜舒女士能夠顯著提升茵冠生物之財務業績，藉此提升本集團之財務業績。該等業績目標將投資實體之業績與該董事將收取之好處相連，藉此，激勵彼等提升投資實體之業績。

(ii) 管理顧問

截至二零二五年十二月三十一日，授予本集團管理顧問金磊先生（由其向本集團董事會提供管理諮詢服務）的尚未行使購股權共計504,000份。金磊先生為中國國民，居住於中國。

彼獲委任為本集團管理顧問之前，曾為被投資實體僱員。期間，彼負責項目採購、業務發展、管理工作團隊及協助行政總裁完成本公司之戰略計劃。

據董事深知、全悉及盡信，金磊先生為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

金磊先生擁有涉及本集團業務經營之專業知識及技能，包括戰略規劃、金融管理及控制、融資、市場營銷、團隊管理、內部協調及政府關係。彼擔任重要角色以令本集團能夠順暢運作。董事會認為，向彼授出購股權作為激勵以挽留彼並刺激彼提升表現並令彼之利益與本集團之利益一致屬可取。

並無為金磊先生設置業績目標。由於金磊先生負責監察本集團業務經營之若干方面，董事會認為，較為本集團僱員設置業績目標而言，為彼設置業績目標之意義較小。儘管如此，董事會認為，鑑於金磊先生為本集團作出之貢獻及潛在貢獻，並已考慮就金磊先生於本集團之職位及職責而言授出之規模較小及購股權將於四年內分四期等額歸屬，向金磊先生授出購股權對本公司及其股東整體而言屬公平合理。此外，購股權將有助令金磊先生之利益與本公司及其股東之利益一致。

儘管並無設置業績目標，向管理顧問授出購股權亦能夠達致二零一九年購股權計劃之目的。購股權可獎勵管理顧問之過往貢獻。由於向彼授出之購股權將於未來四年分四期等額歸屬於彼，授出購股權亦將有助保留其服務。此可令彼之利益與本公司及其股東之利益一致；因此，此亦能夠激勵管理顧問提升為本集團服務之表現。

本公司根據二零一九年購股權計劃於採納日期可能發行的股份總數為427,175,263股股份，佔本公司於本年報日期已發行股本（不包括庫存股份）約10.4%。於報告期初及報告期末，根據二零一九年購股權計劃之計劃授權上限可授出的購股權數目分別為15,043,500份及11,965,500份。

董事會報告

除上文所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無其他購股權根據二零一九年購股權計劃獲授出、獲行使、失效、被沒收或註銷。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據二零一九年購股權計劃授出的購股權可發行的股份數目除以已發行股份（不包括庫存股份）加權平均數（即4,063,776,115股股份）為零。二零一九年購股權計劃的餘下年期約為三年半。

本公司二零一九年購股權計劃之進一步詳情載於本年報綜合財務報表附註44。

購股權估值

根據二零一九年購股權計劃授出之購股權之估值載於本年報綜合財報表附註44。

儲備

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註43(b)及本年報第75頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）計算，本公司可供分派予其擁有人之儲備之總額為238,247,000港元（二零二四年：233,366,000港元）。

優先購股權

細則或百慕達適用法例並無有關本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券或出售庫存股份

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所合共購回29,706,000股股份（「股份購回」），總代價（未計開支前）為8,847,264港元。於二零二五年十二月三十一日，該等已購回待註銷之29,706,000股股份尚未註銷。於報告期後及截至本年報日期，除擬動用庫存股份滿足擬於二零二六年股東特別大會上採納之二零二六年股份獎勵計劃項下將予授出之任何股份獎勵外，本公司無意動用或出售該等庫存股份。董事認為，股份購回將有助提升每股資產淨值及／或每股盈利。

除上文所披露者外，於報告期內及直至本年報日期，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司於聯交所上市之任何證券，亦無出售本公司任何庫存股份（如有）。

報告期內股份購回之詳情如下：

購回月份	所購回股份總數	每股購回價		總代價 (未計開支) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二五年一月	29,166,000	0.305	0.285	8,732,400
二零二五年四月	540,000	0.225	0.209	114,864
	29,706,000			8,847,264

物業、廠房及設備

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之物業、廠房及設備變動載於綜合財務報表附註18。

董事

年內及直至本年報日期之董事如下：

執行董事

周旭洲先生
曾文濤博士
周文川女士

非執行董事

毛振華博士

獨立非執行董事

周志偉教授
陳實先生
吳鵬先生

根據細則第87(1)條規定，每位董事須每三年輪值退任一次，並規定三分之一（或最接近三分之一但不少於三分之一）之董事須於本公司各股東週年大會上輪值退任。因此，周文川女士、曾文濤博士及吳鵬先生將於應屆股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

董事會報告

董事及主要行政人員資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事截至本年報日期的資料變更載列如下：

- 周旭洲先生獲委任為武漢大學終身董事。
- 周志偉教授不再擔任香港城市大學商業創新教育聯席主席以及深圳高等金融研究院之客席教授。

除上述披露者外，經本公司特定查詢及董事確認，截至本年報日期，概無任何董事資料之其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事之服務合約／委任函

周旭洲先生及周文川女士均已與本公司訂立服務合約，由二零二五年八月三十日起計任期為三年。有關合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知而終止。

曾文濤博士自二零一九年五月二十七日起調任為執行董事。曾文濤博士已與本公司訂立服務合約，由二零二五年五月二十七日起計任期為三年。有關合約可由任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知而終止。

毛振華博士已由二零一五年十月五日起獲委任為非執行董事。毛振華博士已與本公司訂立服務合約，由二零二五年十月五日起計任期為一年，而該協議可由任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知而終止。

周志偉教授已由二零一三年八月三十日起獲委任為獨立非執行董事。周志偉教授已與本公司訂立委任函，由二零二五年八月三十日起計任期為一年，而該函可由任何一方向另一方發出不少於兩個月之書面通知而終止。

吳鵬先生已由二零一九年五月二十七日起獲委任為獨立非執行董事。吳鵬先生已與本公司訂立委任函，由二零二五年六月二十日起計任期為一年，而該函可由任何一方向另一方發出不少於兩個月之書面通知而終止。

陳實先生已由二零二四年四月十日起獲委任為獨立非執行董事。陳實先生已與本公司訂立委任函，由二零二五年四月十日起計任期為一年，而該函可由任何一方向另一方發出不少於兩個月之書面通知而終止。

概無董事已與本公司訂立本集團不可以於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員擁有以下按照證券及期貨條例第352條規定由本公司存置之登記冊所載記錄之本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定）之股份、相關股份或債券之權益及短倉，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉）或根據上市規則須予披露之標準守則須知會本公司及聯交所之上述權益：

(a) 於已發行股份之權益

董事姓名	身份			佔已發行 股份總數 概約百分比
	實益擁有人 (附註1)	受控制法團 之權益 (附註1)	持有之 股份總數 (附註1)	
周旭洲先生(附註2、3)	139,856,470 (L)	2,384,798,291 (L)	2,524,654,761 (L)	61.67%
曾文濤博士(附註3)	75,000,000 (L)	—	75,000,000 (L)	1.83%
周文川女士(附註3)	40,239,000 (L)	—	40,239,000 (L)	0.98%
毛振華博士(附註4)	—	113,890,000 (L)	113,890,000 (L)	2.78%

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉。
- 該等股份由U-Home Group International Limited及Zhongjia U-Home Investment Limited持有。
- 周旭洲先生、曾文濤博士及周文川女士為執行董事。
- 113,890,000股由達安投資有限公司實益擁有。達安投資有限公司由於香港註冊成立之有限公司中誠信(香港)投資服務有限公司全資擁有。中誠信(香港)投資服務有限公司由於中國成立之有限責任公司中誠信投資集團有限公司全資擁有。中誠信投資集團有限公司由於中國成立之有限責任公司湖北東亞實業有限公司擁有80%。湖北東亞實業有限公司由於中國成立之有限責任公司武漢華兵置業有限公司擁有80%。武漢華兵置業有限公司由非執行董事毛振華博士擁有99%。根據證券及期貨條例，毛振華博士被視為擁有達安投資有限公司所持股份的權益。

董事會報告

(b) 於購股權之權益

董事姓名	直接實益擁有 之購股權數目 (附註1)
曾文濤博士 (附註2)	2,500,500 (L)
周文川女士 (附註2)	4,500,000 (L)

附註：

- 「L」字指該人士於根據二零一九年購股權計劃授出購股權的相關股份中之長倉。
- 曾文濤博士及周文川女士為執行董事，已根據二零一九年購股權計劃獲授購股權，詳情載於上文「購股權計劃」分節。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人擁有本公司按照證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊所載記錄之本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券之任何權益及短倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉）或根據標準守則須知會本公司及聯交所之上述權益及短倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

於二零二五年十二月三十一日，本公司接獲以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）知會，彼等於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本（不包括庫存股份）面值5%或以上權益，或被記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊，或已另行知會本公司：

於已發行股份之權益

主要股東名稱	身份	權益總額 (附註1)	佔已發行 股份總數 概約百分比
U-Home Group International Limited (附註2)	實益擁有人	964,172,530 (L)	23.55%
Zhongjia U-Home Investment Limited (附註3)	實益擁有人	1,420,625,761 (L)	34.70%
Shunda Investment Limited (附註2、3)	受控制法團之權益	2,384,798,291 (L)	58.25%
周旭洲先生 (附註2、3)	受控制法團之權益	2,384,798,291 (L)	58.25%
	實益擁有人	139,856,470 (L)	3.42%

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉。
- U-Home Group International Limited 由 Shunda Investment Limited 全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited 及周旭洲先生被視為擁有 U-Home Group International Limited 所持股份的權益。
- Zhongjia U-Home Investment Limited 由 Shunda Investment Limited 全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited 及周旭洲先生被視為擁有 Zhongjia U-Home Investment Limited 所持股份的權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）知會，彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本（不包括庫存股份）面值5%或以上之權益，亦無接獲記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊之人士之有關知會，亦無任何人士以其他方式另行知會本公司。

關連交易及持續關連交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司及本集團訂立以下協議，構成關連交易及持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定（如適用），其若干詳情須根據上市規則第14A章的規定作出披露：

持續關連交易

提供循環融資

為提高本集團現金及現金等價物的回報率，提高本集團的投資收入及溢利，本集團已向客戶提供短期計息貸款。有關進一步詳情，請參閱本年報管理層討論與分析中「重大借貸交易」一節。鑑於有關做法，於二零二三年十一月二十七日，本公司與光宇兆能訂立融資協議，據此，本公司同意自行或透過其指定貸款附屬公司向光宇兆能授予最多人民幣200,000,000元的循環貸款融資，提取期間按一年期貸款市場報價利率加年利率3.05%計息。同日，周旭洲先生（作為擔保人）簽立一份擔保契約，為本公司提供個人擔保，以確保光宇兆能履行融資協議項下之還款義務。該項交易已於二零二四年股東特別大會上獲本公司股東批准。除本年報另有界定外，本年報所用的詞彙與本公司日期為二零二四年一月十七日的通函所界定者具有相同涵義。

於本年報日期，光宇兆能由深圳市曉舟投資有限公司及其全資附屬公司蕪湖懿舟健康產業投資有限公司合共擁有36.7238%，而該公司則由周文川女士控制。周文川女士為本公司執行董事兼行政總裁。因此，根據上市規則第14A章，光宇兆能及深圳市曉舟投資有限公司各自為周文川女士的聯繫人，因而被視為本公司的關連人士。

融資協議的主要條款載列如下：

- 日期：** 二零二三年十一月二十七日
- 訂約方：** (a) 本公司（及／或其指定的貸款附屬公司），作為貸款人；及
(b) 光宇兆能，作為借款人。
- 融資限額：** 於提取期間任何時間，本金金額最多為人民幣200,000,000元（「融資限額」）之循環貸款融資
- 利率：** 該貸款適用之年利率為每年於提取日期前一日公佈之一年期貸款市場報價利率加年利率3.05%。
利息按一年365日實際過去日數計算，每六個月期末支付一次，或可能於本公司與光宇兆能雙方同意的其他利息付款日期支付。
- 違約利息：** 每年12%，按每日基準累計，並按一年365日實際過去日數計算
- 提取期間：** 自二零二四年一月一日（或在符合下述先決條件的較後日期）起至(i)二零二六年十二月三十一日；及(ii)循環融資於發生融資協議條文項下違約事件後終止當日（以較早者為準）止期間。
- 循環融資期限：** 二零二四年一月一日（或在符合下述先決條件的較後日期）至二零二六年十二月三十一日
- 還款：** 光宇兆能可於二零二六年十二月三十一日或之前償還根據循環融資提取的全部或任何部分款項。
- 預付款項：** 光宇兆能可於任何營業日透過向本公司發出不少於兩個營業日的事先書面通知，列明預付款項日期及預付金額，預付根據循環融資提取的全部或任何部分款項連同其應計利息。
- 抵押：** 根據日期為二零二三年十一月二十七日之擔保契據，周旭洲先生同意為本公司提供個人擔保，以確保光宇兆能履行融資協議項下所有還款義務。

董事會報告

提取條件：

光宇兆能可根據循環融資提取，惟：

- (a) 於各提取日期，概無發生違約事件或預期違約事件，而光宇兆能根據融資協議作出的所有聲明、保證及承諾均屬真實及正確；
- (b) 其按融資協議所載方式向本公司發出提取通知（「**提取通知**」）；
- (c) 其收到本公司批准提取通知並確認提供貸款的書面確認。本公司可依其不時內部財務資源的情況自行決定是否接納該等提取通知並同意提供貸款，本公司應在收到提款通知後五個營業日內回覆光宇兆能其決定；及
- (d) 有關提取金額與當時未償還本金金額合計不得超過融資限額。

先決條件：

- (a) 提供循環融資須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實；及
- (b) 周旭洲先生簽署擔保契據，為本公司擔保光宇兆能於融資協議項下之所有還款義務。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)交易條款為一般商業條款或更佳條款；及(iii)根據相關協議規定進行且協議條款屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

本公司之核數師中匯安達會計師事務所有限公司已獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港核證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的核證工作」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。中匯安達會計師事務所有限公司已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見的函件，當中載有其就本集團於上文披露的持續關連交易之發現及結論，彼等並未注意到任何使其相信(i)已披露的持續關連交易並未獲本公司董事會批准；(ii)該交易在所有重大方面並未根據規管該等交易的相關協議進行；及(iii)已披露的持續關連交易已超過本公司所設定的年度上限。持續關連交易之進一步詳情載於本年報綜合財務報表附註47。

關連交易

出售物業

於二零二五年一月十日，U-Home Oceania Pty Ltd.（一家於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司）（「賣方」）與本公司之執行董事兼行政總裁周文川女士（「買方」）訂立協議（「該協議」），據此，賣方同意出售及買方同意購買位於Lot 6, Yarra Park, 100 La Trobe Avenue, Alphington, VIC, 3078, Australia的物業（「該物業」），代價（「代價」）為1,360,000澳元（相等於約6.6百萬港元）（「出售事項」）。周文川女士認購其中一個聯排別墅單位，即該物業。

代價乃由本公司與賣方參考澳洲現行房地產市場及該物業附近類似物業的市場價格後公平磋商釐定。

董事會認為出售事項乃本集團變現其土地儲備及／或所持物業價值、產生額外營運資金以加強本集團的流動資金及財務狀況的良機。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於補充本集團的營運資金。

有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月十日的公告。

除上述所披露者外，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內並無訂立任何其他須根據上市規則第14A章作出披露之關連交易及持續關連交易。

關聯人士交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度的關連人士交易詳情載於本年報綜合財務報表附註47內，計入上述本公司持續關連交易。

除上文「關連交易及持續關連交易」一節披露的交易外，披露於本年報綜合財務報表附註47內的關連人士交易概不構成須遵守（其中包括）上市規則第14A章的申報、公告或獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，在本集團的關連人士交易構成上市規則所界定的關連交易或持續關連交易的情況下，本公司已遵守上市規則第14A章的相關規定。

董事會報告

主要客戶及供應商

於本年度，有關主要客戶及供應商分別應佔本集團之銷售及採購之資料如下：

	約佔本集團	
	總銷售百分比	總採購百分比
最大客戶	21%	-
五大客戶合計	42%	-
最大供應商	-	20%
五大供應商合計	-	70%

除綜合財務報表附註47(a)所披露本集團同系附屬公司支付之物業銷售及顧問諮詢服務收入及銷售予本集團同系附屬公司外，截至二零二五年十二月三十一日止年度任何時間，概無董事、彼等之聯繫人或據董事所知任何擁有本公司股本（不包括庫存股份）5%以上之本公司股東於該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

獲准許之彌償條文

本公司已就其董事及高級管理層可能會面對由企業活動產生之法律行動，為董事及行政人員之責任作適當投保安排。基於董事利益之獲准許彌償條文根據公司條例（香港法例第622章）第470條之規定於董事編製之董事會報告按照公司條例（香港法例第622章）第391(1)(a)條獲通過時生效。

退休福利計劃

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註15。

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團並無代表於悉數歸屬有關供款前離開計劃的僱員沒收任何供款，亦無利用該等被沒收的供款減少未來供款。於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，本集團並無被沒收供款可用於減少上市規則附錄D2第26(2)段所述的現有供款水平。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑取得之資料以及據董事所知，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司一直符合上市規則項下的最低公眾持股量規定，將其公眾持股量維持在上市規則第13.32B條所規定的至少佔已發行股份總數（不包括庫存股份）25%的水平。於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行單一類別普通股共4,093,756,636股，每股股份享有一票投票權，而本公司的公眾持股量約為其已發行股份總數（不包括庫存股份）的31.98%。

董事於競爭業務的權益

於本年報日期，除了周旭洲先生於宇業集團有限公司（於中國從事物業投資及租賃業務）持有股權或其他權益及／或董事職務及周文川女士為周旭洲先生之聯繫人外，概無董事或彼等各自之聯繫人被視為於與本集團業務構成或可能直接或間接構成競爭之業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。宇業集團有限公司所持有之投資物業包括店舖、停車場、住宅樓宇、辦公樓宇及酒店，全部位於中國岳陽、長沙、昆山及南京。該等由宇業集團有限公司持有之投資物業之年度租金收入約為人民幣75百萬元、賬面值約為人民幣3,400百萬元。

本集團之重大商業決定乃委予董事會，無論何時，當董事會認為可能出現有董事與本集團有利益衝突時，該名董事及其聯繫人將會放棄投票。因此，董事會能夠獨立於周旭洲先生的業務，並按公平原則經營本集團之業務。

董事購買股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或未成年子女透過購買本公司的股份或債券的方式而獲益的權利，且彼等並無行使有關權利；亦無由本公司、其控股公司、或任何其附屬公司或同系附屬公司作出安排以令董事可於任何其他法人團體獲得該等權利。

董事於交易、安排或合約的權益

除上文「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無董事或董事之關連實體於本公司、本公司控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司作為一方訂立對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並未訂立或現存任何關於管理及經營本公司全部或部分重大業務的合約。

董事會報告

報告期後重大事項

於二零二六年一月八日，本公司（作為買方）與宇業集團有限公司（一間於中國成立的有限責任公司，由周旭洲先生最終控制）及一名獨立第三方（作為賣方）（統稱「**懿德賣方**」）訂立股權轉讓協議（「**股權轉讓協議**」），據此，本公司同意收購，而懿德賣方同意出售江蘇懿德投資有限公司（一間於中國成立之有限公司）之全部股權，總代價為人民幣124,766,500元（「**建議收購事項**」）。同日，周旭洲先生（作為擔保人）簽署了一份擔保契據，向本公司提供個人擔保，以保證懿德賣方履行股權轉讓協議項下之義務。

於本年報日期，建議收購事項尚未完成。建議收購事項之完成將於股權轉讓協議項下的先決條件（包括但不限於本公司將於二零二六年四月二十一日舉行的二零二六年股東特別大會上取得股東批准）獲達成後，於完成日期落實。

二零二六年股東特別大會將於二零二六年四月二十一日舉行，以考慮及批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，以及建議採納一項股份獎勵計劃（「**二零二六年股份獎勵計劃**」）。有關建議收購事項及建議採納二零二六年股份獎勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年三月二十七日的通函。

於二零二六年三月二十七日，本公司宣佈，本公司就截至二零一七年六月三十日止六個月派發的中期股息（每股本公司股份0.006港元，於二零一七年十月三十一日派付，且於二零二三年十月三十一日仍未領取）將予沒收及復歸本公司。

重大法律程序

於二零二五年十二月三十一日，就董事會所知，本集團不存在涉及任何重大法律訴訟或仲裁，也不存在任何待判或對本集團帶來威脅或針對本集團的重大法律訴訟或索賠。

稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可享有之任何稅務減免及豁免。

過去三年獨立核數師的變動

於過去三年本公司獨立核數師並無變動。

核數師

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司審核，中匯安達會計師事務所有限公司將於應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任。續聘中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
執行董事兼行政總裁
周文川

香港，二零二六年三月二十七日

企業管治報告

企業管治常規

董事會認為良好之企業管治常規對本集團之有效管理至為重要。本公司致力做到上市規則附錄C1所載《企業管治守則》（「**企管守則**」）之守則條文原則所著重之透明度、問責性及獨立性，以保障股東及持份者之權利、提升股東價值及確保妥善管理公司資產。

董事會認為於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司已採納上市規則附錄C1所載的企管守則第二部分的原則及遵守所有適用守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為其本身董事進行證券交易之行為守則。經本公司向各董事作出特定查詢後，所有董事已確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會之組成

於本年報日期，董事會包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

除本年報內「董事及高級管理層履歷」一節披露者外，董事與董事會之間概無其他財務、業務、家族或其他重大／相關關係，而董事會之組成如下：

執行董事

周旭洲先生（*聯席主席*）
曾文濤博士（*聯席主席*）
周文川女士（*副主席*）

非執行董事

毛振華博士

獨立非執行董事

周志偉教授
陳實先生
吳鵬先生

於截至二零二五年十二月三十一日止年度曾舉行四次董事會會議。下表詳列董事出席截至二零二五年十二月三十一日止年度內所舉行之股東大會及董事會會議之記錄：

董事會成員	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東週年大會 ¹
執行董事		
周旭洲先生 (聯席主席)	6/6	1/1
曾文濤博士 (聯席主席)	6/6	1/1
周文川女士 (副主席)	6/6	1/1
非執行董事		
毛振華博士	6/6	1/1
獨立非執行董事		
周志偉教授	6/6	1/1
陳實先生	6/6	1/1
吳鵬先生	6/6	1/1

附註：

- 二零二五年股東週年大會於二零二五年六月二十七日舉行。

除上述董事會會議外，董事會就若干事宜的同意及／或批准亦透過書面決議案方式取得。

本公司已根據上市規則委任足夠數目之獨立非執行董事，包括具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專業知識之人士。彼等已致力就本公司之穩定經營及發展向本公司提供專業意見。彼等亦進行監督及協調工作，以保障本公司及其股東之利益。

本公司已根據上市規則第3.13條，於截至二零二五年十二月三十一日止年度接獲各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度書面確認。根據上述確認及參考上市規則第3.13條所載之獨立性準則，根據上市規則所載之獨立性準則，本公司認為獨立非執行董事仍然具備獨立身份。

董事會之運作

董事會監察本集團之策略性發展，並釐定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監督及控制營運及財務表現，務求達到本集團之策略目標。所有董事會成員均能及時獲得有關本集團之適當業務文件及資料。所有董事及董事委員會成員可在彼等需要時，向外部法律顧問及其他專業人士尋求獨立意見，費用由本集團承擔。

企業管治報告

四個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及戰略委員會已告成立，以監察本集團有關方面之事務。董事會已授權本公司及其附屬公司之管理層負責本集團業務之日常管理及運作。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，董事會已舉行四次會議以討論及制定本集團之整體策略、審閱財務表現及其他需要董事會決策之重要事宜。

企業管治職能

由於本公司並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責執行下列企業管治職能：

- (i) 制定及檢討本公司企業管治之政策及常規並提出建議；
- (ii) 檢討及監督董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監督本公司的政策及措施，確保符合法律及監管規定；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本公司遵守企管守則之情況及審閱本公司的企業管治報告（「**企業管治報告**」）之披露。

董事會已執行之主要工作包括以下各項：

1. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
2. 檢討審核委員會、提名委員會、戰略委員會及薪酬委員會之職權範圍；
3. 檢討本公司遵守企管守則之情況及本企業管治報告的披露資料；

4. 檢討股息政策（「股息政策」）；
5. 為董事安排合適培訓，適切着重上市公司董事角色、職能及責任；
6. 檢討及批准本公司之財務業績及相關公告；及
7. 檢討董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。

聯席主席及行政總裁

周旭洲先生及曾文濤博士為聯席主席，主要負責董事會之管理。周文川女士為行政總裁，獲授權及負責本集團業務之日常管理，以及實施獲批准之策略以達致整體業務目標。

董事會取得獨立觀點的機制

本公司已採納一套取得獨立觀點之機制（「機制」），旨在確保董事會具備強烈的獨立性，以及提高董事會決策的工作效率及獨立性。董事會將每年檢討機制的實施情況及成效。機制訂明全體董事有權獲得本公司提供的充足資源以履行彼等的職責，董事有權向本公司請求獨立專業意見（倘彼等認為有關意見對履行彼等的職責而言為相關及必要），開支由本公司承擔。

董事會檢討截至二零二五年十二月三十一日止年度機制的實施情況及成效後認為該機制充分及有效。

非執行董事任期

非執行董事已與本公司訂立委任函，為期一年或直至根據公司細則輪值退任（以較早者為準）。

專業發展

為協助董事之持續專業發展，本公司鼓勵董事出席相關之座談會以發展及更新彼等之知識及技能。全體董事亦有出席持續專業發展計劃，如由合資格專業人士所舉辦之外部座談會，以發展及更新與彼等對董事會之貢獻有關之知識及技能。各董事所接受之培訓記錄由本公司之公司秘書或聯席公司秘書（視情況而定）保管及更新。

全體董事了解到持續專業發展之重要性並承諾參與任何合適之培訓，以發展及更新彼等之知識及技能。截至二零二五年十二月三十一日止年度內，董事已參與以下培訓，以確保彼等繼續對董事會作出貢獻，發展及更新彼等之知識：

企業管治報告

	閱覽法規最新資訊	參與有關業務或 董事職責之 專家簡介會/ 座談會/會議
執行董事		
周旭洲先生	✓	✓
曾文濤博士	✓	✓
周文川女士	✓	✓
非執行董事		
毛振華博士	✓	✓
獨立非執行董事		
周志偉教授	✓	✓
陳實先生	✓	✓
吳鵬先生	✓	✓

薪酬委員會

於二零二五年十二月三十一日，薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即曾文濤博士、陳實先生及周志偉教授組成。陳實先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍已參考企管守則作出檢討。薪酬委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向本公司之公司秘書或聯席公司秘書（視情況而定）索取。

薪酬委員會的主要職責為就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議。薪酬待遇包括實物福利、退休金權利及補償金，包括因失去或終止其職務或委任而應付的任何補償。

薪酬委員會的主要職能包括：

1. 就全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及設立制訂薪酬政策的正式及透明程序向董事會作出推薦建議；
2. 經參考董事會的企業目標及目的後，審核及批准管理層薪酬建議；
3. 向董事會建議個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及補償金（包括就喪失或終止其職務或委任的補償）；

4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
5. 不時檢討根據執行董事及高級管理層的表現及對本公司的貢獻而授予其購股權的建議；
6. 審閱及批准有關辭退或罷免行為不當的董事的賠償安排，以確保其與合約條款一致，且在其他方面屬合理及合適；
7. 考慮可比較公司支付的薪酬、須付出的時間及責任以及本集團內其他職位的僱用條件；
8. 檢討及批准有關執行董事及高級管理層就失去或終止其職務或委任而應付的補償以確保其與合約條款一致，且在其他方面屬公平而非過分；
9. 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬；
10. 根據上市規則第17章檢討及／或批准有關股份計劃的事宜；及
11. 就執行董事及若干高級管理層之長期獎勵計劃之結構向董事會提出建議。

應付董事之薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註13。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已舉行一次會議。各個別成員之出席率如下：

委員會成員	會議次數 出席／舉行
陳實先生	1/1
周志偉教授	1/1
曾文濤博士	1/1

薪酬委員會已執行之主要工作包括以下各項：

1. 檢討及建議執行董事及高級管理層之薪酬及花紅；
2. 根據執行董事、非執行董事及高級管理層之表現進行年度審核，檢討其薪酬待遇；及
3. 審閱薪酬委員會的職權範圍。

企業管治報告

提名委員會

於二零二五年十二月三十一日，提名委員會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事，即周旭洲先生、周文川女士、周志偉教授、陳實先生及吳鵬先生組成。周旭洲先生為提名委員會主席。提名委員會有一名不同性別的董事，且大多數為獨立非執行董事。

周文川女士及陳實先生均於二零二五年十二月三十一日獲委任為提名委員會成員。

提名委員會的職權範圍已參考企管守則作出檢討。提名委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向本公司之公司秘書或聯席公司秘書（視情況而定）索取。

提名委員會的主要職責為制訂及維持委任及重新委任董事會成員的正式及透明程序。提名委員會亦每年檢討及評估董事會組成及其成效。

提名委員會的主要職能包括：

1. 每年最少一次審閱董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會作出推薦建議，以配合本公司之企業策略；
2. 物色合適及具備資格可成為董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 制訂關於董事會成員多元化的政策；
4. 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提出建議；及
5. 評核獨立非執行董事的獨立性。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，提名委員會已舉行一次會議。各個別成員之出席率如下：

委員會成員	會議次數 出席／舉行
周旭洲先生	1/1
周文川女士（於二零二五年十二月三十一日獲委任）	不適用
周志偉教授	1/1
陳實先生（於二零二五年十二月三十一日獲委任）	不適用
吳鵬先生	1/1

提名委員會已執行的主要工作包括以下各項：

1. 審閱及更新董事會成員多元化政策；
2. 檢討及評估董事會的架構，規模及組成（包括技能、知識及經驗）及其成效；
3. 評估獨立非執行董事的獨立性，並確認所有獨立非執行董事均被視為獨立；
4. 審閱提名委員會的職權範圍；
5. 建議董事於二零二五年股東週年大會膺選連任；及
6. 檢討提名政策（「**提名政策**」）。

審核委員會

於二零二五年十二月三十一日，審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事，即毛振華博士、周志偉教授及陳實先生組成。周志偉教授為審核委員會主席。概無審核委員會成員擔任本公司前任或外聘核數師成員。

審核委員會的職權範圍已參考企管守則作出檢討。審核委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向本公司之公司秘書或聯席公司秘書（視情況而定）索取。

審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控程序。

審核委員會的主要職能包括：

1. 主要負責向董事會提出有關委任、續聘及罷免外聘核數師之推薦建議，並批准外聘核數師的酬金及其委聘條款、任何其辭任或罷免問題；
2. 就委任外聘核數師提供非核數服務制訂政策，並予以執行；
3. 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
4. 主動或應董事會委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；

企業管治報告

5. 檢討本集團的財務監控、以及（除非有另設的董事會轄下風險委員會或董事會本身明確處理）檢討本集團的風險管理及內部監控系統；
6. 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統；
7. 如公司設有內部審核功能，須確保內部及外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部審核功能在本集團內部有足夠資源運作，並且有適當的地位，以及檢討及監察其成效；
8. 監察本公司之財務報表、年度報告及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告之完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；
9. 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及審核程序的成效。審核委員會應當於展開核數工作前先與核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
10. 研究其他由董事會界定的課題；
11. 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的事宜；
12. 就企管守則之守則條文內所載事宜向董事會匯報；
13. 檢查外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
14. 檢討本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排；及
15. 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，審核委員會已舉行三次會議。各個別成員之出席率如下：

委員會成員	會議次數 出席／舉行
周志偉教授	3/3
毛振華博士	3/3
陳實先生	3/3

除上述會議外，審核委員會就若干事宜的同意及／或批准亦透過書面決議案方式取得。

審核委員會已執行之主要工作包括以下各項：

1. 審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表及截至二零二五年六月三十日止六個月的中期財務報表之草擬本，包括所採納的會計原則及會計準則，並向董事會提供意見以供考慮及批准；
2. 檢討二零二五年審核規劃程序之強化措施；
3. 批准中匯安達會計師事務所有限公司提供的審核及非審核服務；
4. 檢討中匯安達會計師事務所有限公司就二零二五年為本集團進行審核工作之費用建議；
5. 討論、查核及檢討截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度會計及財務報告事宜；
6. 審核及監察外聘核數師的獨立性、客觀性以及審核程序的有效性；
7. 審閱審核委員會的職權範圍；
8. 討論、評估及審閱於年內有關內部監控及風險管理系統以及其有效性及本集團所面對重大風險之報告；
9. 審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司核數師酬金及委聘條款，並向董事會提出有關續聘本公司核數師的建議；及
10. 檢討本公司企業管治以及董事培訓及持續專業發展的政策及常規。

戰略委員會

於二零二五年十二月三十一日，戰略委員會由兩名執行董事及一名非執行董事，即周旭洲先生、曾文濤博士及毛振華博士組成。毛振華博士為戰略委員會主席。

戰略委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站登載，亦可向本公司之公司秘書或聯席公司秘書（視情況而定）索取。

戰略委員會的主要職能為負責對本公司長期發展戰略及重大投資決策進行研究並向董事會提出建議。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，戰略委員會並無舉行任何會議。

企業管治報告

高級管理層薪酬

根據企管守則之守則條文第E.1.5條，高級管理層成員（董事除外）（其履歷載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節）截至二零二五年十二月三十一日止年度按組別分類之薪酬詳情載列如下：

薪酬組別	人數
1,500,001港元至2,000,000港元	1

核數師薪酬

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團委聘本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司提供核數服務。中匯安達會計師事務所有限公司所提供的服務及有關費用如下：

服務性質	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 千港元
核數服務	1,260
非核數服務（附註a）	100
	1,360

附註：

(a) 二零二五年的非核數服務費用包括就審閱本集團的年度業績公告及持續關連交易而向中匯安達會計師事務所有限公司支付的費用。

財務報告之責任

本集團管理層向董事會提供財務資料並作出解釋，以協助董事會評估本集團之財務狀況。

董事會確認其責任為每個財政年度編製能真實及公平地反映本集團業務狀況之財務報表，並在本公司之年報及中報、上市規則規定之其他股價敏感公告及其他財務披露、向監管機構發出之報告以及按法定要求須予披露之資料中作出平衡、清晰及易明之評審。董事會並不知悉有任何重大不確定因素可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

本集團表現之討論及分析、本公司產生或保留較長期價值之基礎說明以及達致本公司目標之策略已經編製，並載於本年報第3頁至8頁的「聯席主席報告」一節及第9頁至20頁的「管理層討論及分析」一節。

本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司之申報責任載於本年報第67頁至70頁之獨立核數師報告。

提名政策

1. 目的

提名政策載列識別適合擔任本公司董事的人選的過程及準則。提名委員會應確保董事會成員具備切合本集團業務所需的技巧、經驗及多元化觀點。

2. 甄選準則

在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會應考慮下列甄選準則：

- 品格與誠實；
- 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及企業策略相關的經驗；
- 是否願意投放足夠時間履行身為董事會成員及擔任其他董事職位和重大承擔的職責；
- 根據上市規則，有關董事會需包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則內列明有關該等候選人是否被視為獨立的準則；
- 繼任規劃或策略，使整體董事會保持理想績效；
- 董事會成員多元化政策及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；及
- 其他適用於本集團業務的其他各項因素。

這些因素僅供參考，並非具有詳盡性和決定性。提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

3. 提名過程

3.1 新董事的委任

- 3.1.1 提名委員會應在收到委任新董事的建議及候選人的履歷資料（或相關詳情）後，依據第二部份所列明的甄選準則評估及評定該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事。

企業管治報告

3.1.2 如有一個或多個合意的候選人，提名委員會應根據本公司的需求及每位候選人的證明審查（如適用）排列他們的優先次序。

3.1.3 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事一事提出建議。

3.1.4 任何經由股東提名就於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會應依據第二部份所列明的甄選準則評估該候選人，以決定該候選人是否合資格擔任董事，並且，提名委員會及／或董事會應就於股東大會上委任董事向股東提出建議（如適用）。

4. 於股東大會上重選董事

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

4.2 提名委員會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合第二部份所列明的甄選準則。

4.3 根據提名委員會的建議，董事會應就於股東大會上重選董事向股東提出建議。

5. 甄選及委任的最終責任

董事的提名亦受百慕達法律及公司細則所限制。董事會應就其有關候選人在任何股東大會上參選建議的所有事項擁有最終決定。

6. 監察及匯報

提名委員會將在年報的企業管治報告中披露提名政策以及其達成提名政策目標的進度。

董事會成員多元化政策

1. 願景

本公司視董事會層面之多元化為維持高標準之企業管治的關鍵元素。本公司致力於多元化的董事會，因此擁有多元化背景的董事可將本公司有效地呈現予不同界別，並將不同及具啟發性的觀點帶入董事會。

2. 政策聲明

- 2.1 本公司致力使董事會維持恰當範圍和均衡的技能、經驗和背景。決定董事會最佳構成時，不同技能、地區和行業經驗、背景、種族、性別與董事其他質素將被納入考慮。董事會所有委任均以用人唯才為原則，顧及有效的董事會整體所需的技能和經驗，以及董事會成員多元化的裨益。
- 2.2 提名委員會將每年檢討和考察董事會組成和其有效性。當董事會有空缺時，提名委員會將根據其職權範圍，以用人唯才為原則，並顧及本公司自身情況，向董事會推薦合適候選人以供委任。

3. 可計量目標

候選人將會按一系列多元範疇為基準進行遴選，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按選定候選人的能力及可為董事會提供的貢獻而作決定。

4. 監察及匯報

- 4.1 提名委員會將每年於年報內之企業管治報告中匯報董事會的組成（包括性別、年齡、服務任期、教育背景和工作經驗），並監察董事會成員多元化政策的執行。
- 4.2 提名委員會將透過每年至少審閱一次董事會的組成以監察董事會成員多元化政策的執行，當中考慮所有多元化方面的相關利益，並於作出任何董事會委任的推薦意見時遵循董事會成員多元化政策。

提名委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度檢討了董事會的組成並考慮了董事會成員多元化政策。董事會現由會計、財務及管理等各個專業領域的專家組成，並且在性別、年齡及服務任期等方面具有多元化，以有效提高董事會的決策及戰略管理能力。董事會每年檢討董事會成員多元化政策的執行，並認為董事會成員多元化政策於截至二零二五年十二月三十一日止年度屬有效。

為確保董事會（包括本公司高級管理層）的性別多元化，提名委員會不時檢討董事會的組成（包括本公司高級管理層），並在適當情況下物色合適的男女董事候選人（包括本公司高級管理層），以供考慮。

基於董事會目前的組成，本公司認為董事會已實現性別多元化。員工隊伍的性別比例為每20名男性僱員（包括高級管理人員）對應22名女性僱員（包括高級管理人員）。因此，本公司認為其員工隊伍亦已大體實現性別多元化。

企業管治報告

股息政策

1. 股息政策制定支付予本公司之股東股息的結構。
2. 根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，倘出現下列情況，則本公司不得宣派或派付股息，或自繳入盈餘作出分派：
 - (a) 本公司無法或於分派後無法償還到期負債；或
 - (b) 本公司資產之可變現價值於分派後減少至低於負債與已發行股本及股份溢價賬之總和。
3. 本公司可通過(1)現金；及(2)股份方式分派股息。
4. 董事會可不時向股東支付董事會認為對本公司合理的中期股息。
5. 根據公司細則，本公司於股東大會上可以任何貨幣宣派股息，但股息不得超過董事會建議的金額。
6. 本公司支付股息的能力亦須遵守上市規則以及百慕達、香港及公司細則的所有相關適用法律，規則及規例的規定。
7. 在提出股息政策時，董事會還考慮到下列事項，特別是指：
 - (a) 本公司的實際和預期財務業績；
 - (b) 本公司及本集團下屬每個成員的保留盈利；
 - (c) 本集團之負債權益比率、股本回報率以及相關金融契約水平；
 - (d) 可由本集團貸款人施加有關股息支付的限制(如有)；
 - (e) 本集團預期營運資本要求及未來擴張計劃；
 - (f) 總體經濟狀況，以及對本公司業務或財務業績和狀況可能具有影響的其他內部或外部因素；及
 - (g) 董事會認為適當的其他因素。
8. 財政年度的任何末期股息須經股東批准。

聯席公司秘書

李書湃先生於二零二五年十二月三十一日辭任公司秘書。朱美兒女士及蔡貴昆先生獲委任為聯席公司秘書，自二零二五年十二月三十一日起生效。

聯席公司秘書負責就管治事宜向董事會提供意見，亦協助進行董事之入職培訓及專業發展。聯席公司秘書向聯席主席匯報。全體董事均可獲得聯席公司秘書之意見及服務，以確保遵從董事會程序、所有適用法律、規則及規例。聯席公司秘書之履歷載於本年報之「董事及高級管理層履歷」一節內。執行董事周文川女士是朱女士在本公司的主要聯絡人。

李書湃先生於截至二零二五年十二月三十一日止年度已接受不少於十五小時的相關專業培訓，以遵守上市規則第3.29條。

反貪污及賄賂政策以及舉報政策

本集團已制訂(i)有關提倡及支持反貪污及賄賂法例及規例的政策及措施；及(ii)為僱員、供應商及業務夥伴而設的舉報政策及措施，讓彼等可以保密及匿名方式，向審核委員會提出有關本集團任何事務可能存在不當行為的疑慮。有關本集團反貪污及賄賂政策，及舉報政策及／或措施的進一步詳情，請參閱本集團刊登於本公司及聯交所網站的《環境、社會及管治報告2025》。

風險管理及內部監控

董事會負責維持健全及有效之內部監控系統，以保障本集團資產及股東利益，並定期審核本公司之內部監控及風險管理系統之有效性，以確保已設有有效及充足之內部監控及風險管理制度。

本集團之內部監控系統包括一套完善之組織架構，明確界定責任及權力。日常部門營運由須對其行為及表現負責之個別部門進行，並須在授權範圍內經營其部門業務以及實施及嚴格遵守董事會不時制訂之戰略及政策。各部門亦須向董事會定期通報部門業務之重大發展情況及董事會定期制訂之政策及戰略之執行情況。

本集團的風險管理活動由管理層持續進行。本集團最少每年評估一次其風險管理框架是否有效，並定期舉行管理會議，以更新風險監察工作的進展情況。本集團管理層致力於確保風險管理構成日常業務運作流程的一部分，以使風險管理有效地配合企業目標。

根據企管守則第D.2.1條守則條文，本集團委聘獨立專業顧問對本集團風險管理及內部監控制度的各重大方面（包括財務、經營及合規監控）的成效進行年度審核。審核委員會至少每年提交及審閱一次風險管理報告及內部監控報告。於審核委員會會議上討論結果概要及推薦意見，從而改善本集團的營運。

企業管治報告

本集團內現時並無內部審核職能。董事會已檢討對內部審核職能之需要，並認為鑑於本集團之公司及業務架構相對簡單，毋須即時於本集團內設立內部審核職能，委任獨立外部專業人士為本集團履行內部審核職能以應付其目前需要已足夠。儘管如此，董事會將至少每年一次檢討對內部審核職能之需要。董事會已檢討截至二零二五年十二月三十一日止年度風險管理及內部控制系統的成效。此項檢討每年進行一次。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會認為我們的風險管理及內部監控系統為有效及充足。

風險管理及內部控制系統的主要特點

本集團內部控制措施的要點包括以下方面：

本集團通過採用一套內部控制手冊及政策（涵蓋企業管治、風險管理、營運及法律事宜）改善現有的內部控制框架：

- 董事已接受由本公司香港法例方面的法律顧問就公眾上市公司董事根據香港適用法例的持續義務、職責及責任提供的培訓；
- 各董事均知悉董事的受信責任，要求（其中包括）彼必須為本公司的利益及符合本公司最佳利益行事，且不允許其作為董事的職責與其個人利益出現任何衝突。倘本公司與董事或彼等各自的聯繫人在任何將訂立的交易中出現潛在利益衝突，則有利害關係的董事將於相關董事會會議上放棄就有關交易投票，且不得計入法定人數之內；
- 本集團已採納各項政策以確保遵守上市規則，包括與風險管理及信息披露有關的規定；
- 本集團已委任外部法律顧問，以在必要時就遵守上市規則的規定提供意見及確保遵守相關監管規定及適用法律；
- 本集團將透過定期審核及視察，評估及監督本集團旗下有關部門及各公司對內部控制手冊及政策的實施情況；
- 本集團將適時為僱員提供內部培訓，令其遵循內部控制及企業管治程序；
- 本集團將於手冊中提供反貪腐及反賄賂合規政策，並實施舉報程序，鼓勵僱員直接向財務部門舉報賄賂事件；及
- 本集團將在必要的情況下持續實施最新政策，以確保日後遵守適用的法律法規。

用於識別、評估及管理重大風險的程序

本公司已建立風險管理系統，包括本公司認為適合我們業務營運的相關政策及程序。根據本公司風險管理政策，主要風險管理目標包括：(i) 識別不同類別的風險；(ii) 評估及優先處理已識別風險；(iii) 就不同類別的風險制定合適的風險管理策略；(iv) 識別、監察及管理風險及風險承受程度；及(v) 執行風險應對措施。

內部審核職能

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會委聘一名獨立外部專業人士履行本集團內部審核職能。該內部審核師已檢討本集團風險管理及內部控制系統之有效性。內部審核師根據風險基礎法持續檢討本集團重要業務單位之風險控制措施是否充足有效，並評核相關措施是否已被執行。內部審核師已出席審核委員會會議，解釋內部審核結果，並回答審核委員會成員的問題。本公司認為其風險管理及內部控制系統有效且充分。

處理及發佈內幕消息

本集團根據本公司內幕消息政策及證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月刊發之「披露內幕消息指引」對內幕消息的處理及發佈進行監管，以確保於適當批准披露該等消息之前保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。本公司定期提醒董事及僱員審慎遵守有關內幕消息的所有政策。此外，本公司令董事、高級管理層及僱員始終了解最新監管更新資料。本公司將編製或更新合適的指引或政策以確保遵守監管規定。

股東權利

於提交要求書日期持有本公司附帶股東大會投票權之本公司繳足股本不少於十分之一的股東在任何時間有權向聯席公司秘書發出要求書，要求董事會召開股東特別大會，處理該要求書處指明之任何事宜；而該會議須於提交該要求書後兩個月內舉行。

倘(i) 本公司有股東持有於股東大會上有權投票的所有股東之總投票權不少於二十分之一；或(ii) 不少於一百名股東，則可提交要求書予聯席公司秘書，列明擬於股東大會上動議之決議案，或就任何建議之決議案所提述之事宜，或將於特定股東大會上處理之事宜，提交一份不超過一千字之聲明。

上述程序受公司細則、百慕達一九八一年公司法及適用法律及法規（經不時修訂）所限。股東倘對上述程序有查詢，或擬向董事會提出查詢，可致函至本公司之主要營業地點（地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座2906室）予聯席公司秘書，或發送電子郵件至info@meilleure.com.cn予聯席公司秘書。

企業管治報告

與股東之溝通

為提高透明度及有效地與投資大眾溝通，本公司之執行董事及高級管理層積極與各機構投資者、財經分析師及財經媒體保持密切溝通。歡迎投資者將疑問發送到info@meilleure.com.cn，以向董事會提出其意見。

本公司設有股東通訊政策，旨在促進與股東及其他持份者之有效溝通、鼓勵股東積極關注本公司及讓股東有效行使彼等作為股東之權利。本公司已建立以下多個渠道與股東持續溝通：

(a) 公司通訊

公司通訊將以中、英文版本（或在允許的情況下，以單一語言）按照上市規則的規定以電子方式適時向股東及非登記的本公司證券持有人提供。本公司證券的股東及非登記持有人有權選擇接收公司通訊的語言（英文或中文）或接收方式（印刷形式或電子方式）。

(b) 根據上市規則規定的公告及其他文件

本公司須根據上市規則的規定於聯交所網站適時登載公告（就內幕消息、企業行動及交易等事宜）及其他文件（例如章程大綱及細則）。

(c) 公司網站

任何登載於披露易網站(www.hkexnews.hk)的本公司資料或文件亦將登載於本公司網站(www.meilleure.com.cn)內。有關本公司業務發展、目標及策略、企業管治及風險管理的其他公司資料亦將登載於本公司網站。

(d) 股東大會

本公司的股東週年大會及其他股東大會是本公司與股東溝通的首要平台。本公司須按照上市規則的規定適時向股東提供在股東大會上建議的決議案的相關資料，所提供資料應是合理所需資料，以便股東能夠就建議的決議案作出知情決定。本公司鼓勵股東參與股東大會或在彼等未能出席大會時委任代表出席及於會上代其投票。在合適或需要的情況下，董事會主席，其他董事會成員、董事會轄下委員會的主席或其委任的代表，以及外聘核數師應出席本公司股東大會並在會上回答股東提問（如有）。

(e) 股東查詢

關於持股事項的查詢，股東可向本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司查詢其持股份額，或致電其熱線電話(852) 2980-1333或親身前往其公眾櫃檯（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）進行查詢。

對於提交董事會及本公司關於企業管治或其他事項的查詢，本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。股東可發電郵至info@meilleure.com.cn，或郵寄至香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室，向聯席公司秘書朱美兒女士及蔡貴昆先生查詢。

經考慮及檢討各現有溝通渠道，本公司認為，截至二零二五年十二月三十一日止年度，股東溝通政策已妥善執行並行之有效。

憲制文件變更

截至二零二五年十二月三十一止年度，本公司的憲制文件並無變更。

董事及高級管理層履歷

執行董事

周旭洲先生，70歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事、於二零一三年九月二十三日獲委任為董事會主席，並於二零一九年六月二十日調任為聯席主席。彼為提名委員會主席及戰略委員會成員。

周先生於一九八五年在武漢大學取得碩士學位。周先生自二零二五年十一月起獲委任為武漢大學終身董事。周先生主要負責領導本集團之戰略規劃及財務規劃。周先生為周文川女士之父親。

曾文濤博士，62歲，於二零一七年十月十八日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一九年五月二十七日調任為執行董事及於二零一九年六月二十日獲委任為聯席主席。彼為薪酬委員會及戰略委員會成員。

曾博士畢業於武漢大學及持有經濟學博士學位。曾博士於一九九零年在海南創立海南三友房地產有限公司，並擔任總經理。於一九九五年，彼創立武漢銀海置業有限公司，該公司主要從事房地產開發及技術投資，並擔任其行政總裁。彼自二零一七年三月起一直擔任中珈資本（武漢）投資管理有限公司之行政總裁。彼現時為中南財經政法大學之兼職教授、中南財經政法大學教育發展基金會會員以及董輔弼基金會之常任理事會會員。彼曾擔任第十二及第十三屆武漢市工商聯副主席以及第十一及第十二屆武漢市人民政治協商會議委員。曾博士自二零一七年七月起已為武漢大學校友企業家聯誼會健康產業聯盟（一間致力在為武漢大學校友之企業家中推廣於健康產業合作之組織）之理事。透過擔任該職位，曾博士已獲得對健康業務之了解及已於健康產業與若干企業家及市場參與者建立良好關係。於二零一八年，曾博士獲委任為武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院健康經濟學研究員，該委任展示上述機構對曾博士於健康經濟學之知識之認可，並使曾博士能夠使用其管理經驗對於健康經濟學範疇之研究工作作出貢獻。

周文川女士，42歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事及於二零一三年九月二十三日獲委任為行政總裁。彼為提名委員會成員。

周女士於二零一一年在香港中文大學取得工商管理碩士學位，並於二零零八年及二零零七年分別取得英屬哥倫比亞大學之理學碩士學位及食品營養學與健康學雙學士學位。周女士現時為在讀博士研究生。周女士為周旭洲先生之女兒。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

毛振華博士，62歲，於二零一五年十月五日獲委任為非執行董事。彼為戰略委員會主席及審核委員會成員。

毛博士現任中國誠信信用管理有限公司（「中誠信」）董事長、中國人民大學教授、中國人民大學經濟研究所所長、武漢大學教授、武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院院長及香港大學經濟及工商管理學院教授。毛博士在武漢大學取得經濟學博士學位。毛博士曾先後在湖北省、海南省政府和國務院研究室從事經濟分析及政策研究工作。

毛博士於一九九二年創辦中誠信，此後彼先後任其總經理、董事長兼總經理、首席執行官及董事長。彼為中誠信國際信用評級有限責任公司之主要股東及控制人。在毛博士的領導下，中誠信已發展成為一家以信用服務為特色，主要從事於金融、房地產和實業投資業務的綜合型企業集團。

目前，毛博士還擔任中國通商集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1719）、中駿集團控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1966）、天星銀行有限公司及引力金融科技有限公司的獨立非執行董事。毛博士於二零二三年五月三十日獲委任為香港特別行政區特首政策組研究策略專家組成員。

獨立非執行董事

周志偉教授，64歲，於二零一三年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

周教授已取得工商管理博士學位、工商管理碩士學位、法律學士學位及理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。周教授現任泛亞創業投資平台之主席及香港生物科技協會副主席。彼亦兼任香港中文大學、香港城市大學及新加坡國立大學之客席教授。周教授現為中國三峽國際股份有限公司及游萊互動集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2022）的獨立非執行董事。周教授於直接投資及企業資本方面具有逾三十年經驗。

董事及高級管理層履歷

陳實先生，64歲，於二零二四年四月十日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。

陳先生於一九八二年八月及一九八五年七月分別在武漢大學取得經濟學學士學位及碩士學位。彼於一九八九年七月中國社會科學院研究生院取得經濟學博士學位。陳先生擁有逾三十年的工作經驗。陳先生於一九八九年七月至一九九四年十一月擔任海南省人民政府社會經濟發展研究中心政策處副處長，其後晉升為處長。彼於一九九四年十二月至一九九八年二月擔任一洲集團有限公司副總經理。彼期後於一九九八年三月至二零零一年十二月擔任榮澤印染實業有限公司副總經理。於二零零二年一月至二零一三年二月，陳先生擔任香港康瑞投資有限公司總裁。彼此前於二零一二年十一月至二零一三年七月為博大金融控股有限公司董事，以及於二零一四年三月至二零一六年五月為賽維太陽能有限公司（一間於紐約證券交易所所有有限公司上市的公司）非執行董事。彼自二零一二年二月起至今為亞布力陽光度假村（控股）有限公司（一間於加拿大多倫多創業交易所上市的前公司，並已於二零二三年一月十九日退市）董事，以及自二零一九年七月起至今出任天成國際集團控股有限公司（一間於聯交所主板上市的前公司，股份代號：109，並已於二零二二年五月四日退市）的執行董事兼行政總裁。陳先生先於二零一三年三月至二零一三年九月出任順風國際清潔能源有限公司（股份代號：1165）（一間於聯交所上市的公司）非執行董事，並其後於二零一七年八月一日至二零二四年十二月三十一日獲委任為執行董事。

吳鵬先生，44歲，於二零一九年五月二十七日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會成員。

吳先生於二零零四年七月畢業於清華大學獲信息系統專業學士學位，並於二零一零年一月獲博士學位（主要研究範疇為供應鏈管理）。自二零零五年九月至二零一零年一月，吳先生任職中國教育部人文社科重點研究基地及清華大學現代管理研究中心之研究助理，彼在當中參與醫藥產品供應鏈管理策略研究。在此職位，吳先生對中國一眾大型醫藥公司之生產及操作程序進行調查及研究，並在其供應鏈管理獲得深入瞭解。自二零一零年三月至二零一二年十一月，吳先生為華南理工大學工商管理學院講師，主力參與綠色供應鏈管理之教學及研究。在此期間，自二零一零年十一月至二零一二年四月，吳先生亦為劍橋大學The Martin Centre for Architectural and Urban Studies之博士後，彼在當中參與低碳供應鏈及低碳城市規劃及設計研究工作。自二零一二年十二月起，吳先生已任教綠色供應鏈管理，並在四川大學商學院從事此範疇的研究工作，自二零一二年十二月至二零一七年九月先任副教授，後自二零一七年九月起任教授。於二零一二年至二零一七年五年期間，吳先生曾參與產業鏈協調優化諮詢項目，藉此，彼進一步獲得供應鏈管理研究範疇之經驗。吳先生自二零一八年十月起已為中國管理科學與工程學會理事。吳先生現為LightInTheBox Holding Co., Ltd.（一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：LITB）的獨立董事。

董事及高級管理層履歷

高級管理人員

李書澗先生，49歲，於二零一九年七月三十日獲委任為首席財務官及公司秘書並自二零二五年十二月三十一日起辭任上述兩個職務。

聯席公司秘書

朱美兒女士，33歲，於二零二五年十二月三十一日獲委任為聯席公司秘書。朱女士為鴻鵠律師事務所之公司秘書事務經理。彼具備為不同行業上市公司提供全面公司秘書服務的豐富經驗，涵蓋地產發展、物業管理、金融服務及電子商務等領域。彼曾任職於國際律師事務所及知名企業服務供應商。

朱女士持有倫敦大學法律學士學位及香港都會大學會計學工商管理學士學位。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。

蔡貴昆先生，34歲，於二零二五年十二月三十一日獲委任為聯席公司秘書。蔡先生擁有超過10年審計、會計及公司秘書相關的經驗，現任本公司全資附屬公司美瑞實業發展有限公司的高級財務經理，並主要負責集團財務及其他公司秘書相關工作。此外，蔡先生亦曾於審計師事務所工作。

蔡先生持有香港都會大學專業會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員。

獨立核數師報告



致美瑞健康國際產業集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計載列於第71頁至170頁美瑞健康國際產業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截止該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵守香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則項下之責任於我們的報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會所頒佈的「專業會計師道德守則」(「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的規則，我們獨立於 貴集團。我們亦已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註20。

貴集團以公允價值計量其投資物業，有關公允價值變動於綜合損益表內確認。公允價值計量對我們的審計而言屬重大，因為於二零二五年十二月三十一日投資物業之結餘為663,388,000港元及截至該日止年度公允價值收益為21,727,000港元，對綜合財務報表而言屬重大。此外， 貴集團之公允價值計量涉及判斷之應用並根據多個假設及估計。

我們的審計程序包括（其中包括）：

- 評估 貴公司委聘之外部估值師之能力、獨立性及誠信；
- 取得外部估值報告及與外部估值師會面，討論及就估值程序、所採用方法及市場憑證提出質疑，以支持於估值模式中採用之重大判斷及假設；
- 檢查估值模式中所用的關鍵假設及輸入數據以支持憑證；
- 檢查估值模式之算術準確性；及
- 評估綜合財務報表內公允價值計量之披露。

我們認為 貴集團對投資物業的公允價值計量乃受已可獲得的憑證支持。

發展中待售物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註28。

發展中待售物業之可變現淨值對我們的審計而言屬重大，因為於二零二五年十二月三十一日發展中待售物業之結餘為373,072,000港元，對綜合財務報表而言屬重大。此外，管理層之可變現淨值評估涉及運用判斷且基於估計。

我們的審計程序包括（其中包括）：

- 了解及評估本集團對發展中待售物業可變現淨值的評估；
- 通過將管理層的估計售價與最近的合約價格或可資比較物業的現行市價進行比較，評估估計售價的合理性；及
- 通過將最新估算的完成成本與管理層批准的預算進行比較，並檢查支持憑證，以評估估算成本完成的合理性及適當性。

我們認為 貴集團對發展中待售物業之可變現淨值評估乃受已獲得的憑證支持。

獨立核數師報告

應收貸款及利息之減值評估

請參閱綜合財務報表附註30。

貴集團根據預期信貸虧損模型對應收貸款及利息金額進行減值評估。由於二零二五年十二月三十一日之應收貸款及利息結餘約為522,011,000港元對綜合財務報表而言屬重大，因此減值評估對我們之審計屬重大。此外，貴集團之減值評估涉及應用判斷，並基於估計。

我們之審計程序包括（其中包括）：

- 了解並評估 貴集團的信貸政策及與應用預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模型相關的減值評估方法；
- 評估用於計算預期信貸虧損的輸入數據及假設的合理性及適當性；
- 根據公開可得資料，評估為反映當前及預測整體經濟狀況而作出的前瞻性調整的合理性；及
- 評估 貴集團於綜合財務報表中有關信貸風險敞口之披露。

我們認為，貴集團之應收貸款及利息減值評估獲可得憑證支持。

其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括載入 貴公司年報的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們不會對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，並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瞭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。基於我們已執行之工作，倘我們認為該等其他資料存有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們無任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》之披露規定，編製真實及公平地反映情況之綜合財務報表，及落實 貴公司董事釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下整體報告，除此以外，本報告不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

有關我們就審計綜合財務報表須承擔的責任之進一步概述，請瀏覽香港會計師公會網頁：

<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/auditre>

該描述構成我們核數師報告之一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

審核項目董事

執業牌照號碼 P03614

香港，二零二六年三月二十七日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	8	36,518	50,676
銷售貨品及提供服務的成本		(13,887)	(21,771)
毛利		22,631	28,905
投資物業之公允價值收益	20	21,727	23,813
出售投資物業的收益	20	270	–
出售於一家合營企業的部分投資產生的收益		1,207	–
視作出售於一家合營企業的部分投資產生的收益		7,081	–
其他收入及收益淨額	9	25,419	53,339
銷售及分銷開支		(3,622)	(6,985)
行政開支		(27,550)	(24,615)
資產減值虧損	12	(854)	(20,224)
應收款項(減值虧損)／減值虧損撥回淨額	12	(2,366)	4,478
融資成本	10	(9,290)	(10,294)
應佔聯營公司虧損		(225)	(205)
應佔合營企業虧損		(3,891)	(2,811)
除稅前溢利		30,537	45,401
所得稅抵免／(開支)	11	7,461	(13,356)
年度溢利	12	37,998	32,045
下列人士應佔：			
本公司擁有人		37,983	32,480
非控股權益		15	(435)
		37,998	32,045
每股盈利	17		
基本及攤薄		0.93港仙	0.79港仙

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度溢利	12	37,998	32,045
年度除稅後其他全面收益／（虧損）：			
不會重新分類至損益之項目：			
按公允價值計入其他全面收益之股本投資之 公允價值變動，扣除稅項		(5,782)	(15,082)
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生的匯兌差額：			
— 附屬公司		43,817	(52,810)
— 聯營公司及合營企業		1,715	(1,900)
		45,532	(54,710)
年度其他全面收益／（虧損），扣除稅項		39,750	(69,792)
年度全面收益／（虧損）總額		77,748	(37,747)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		77,768	(37,341)
非控股權益		(20)	(406)
		77,748	(37,747)

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	2,635	2,678
使用權資產	19	643	1,245
投資物業	20	663,388	610,292
其他無形資產	21	-	-
於聯營公司之投資	23	4,011	4,907
於一家合營企業之投資	24	46,407	49,889
按公允價值計入損益之投資	31	35,970	47,023
按公允價值計入其他全面收益之股本投資	25	8,499	6,122
衍生金融資產	26	266	165
預付款項、應收貸款及其他應收款項	30	6,785	226,571
遞延稅項資產	39	31,215	31,464
		799,819	980,356
流動資產			
存貨	27	1,214	1,862
發展中待售物業	28	373,072	255,086
貿易應收款項	29	16,099	27,241
預付款項、應收貸款及其他應收款項	30	605,198	367,612
受限制銀行存款	32	7,105	6,550
銀行及現金結餘	32	13,079	29,944
		1,015,767	688,295
流動負債			
貿易應付款項	33	251	10
合約負債	34	33,362	21,838
應計費用及其他應付款項	35	41,217	36,555
應付關聯人士款項	36	11,953	7,353
銀行貸款	37	271,317	83,176
租賃負債	38	302	437
即期稅項負債		3,118	8,973
		361,520	158,342
流動資產淨值		654,247	529,953
資產總額減流動負債		1,454,066	1,510,309

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
非流動負債			
銀行貸款	37	109,078	218,645
租賃負債	38	261	806
遞延稅項負債	39	96,484	89,494
		205,823	308,945
資產淨值		1,248,243	1,201,364
資本及儲備			
股本	40	40,938	40,938
庫存股份	41	(9,199)	(335)
儲備	43(a)	1,216,764	1,161,001
本公司擁有人應佔權益		1,248,503	1,201,604
非控股權益		(260)	(240)
權益總額		1,248,243	1,201,364

載於第71頁至第170頁之綜合財務報表已獲董事會於二零二六年三月二十七日批准及授權刊發，並由以下人士代為簽署：

周旭洲
董事

周文川
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	庫存股份 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘賬 千港元	股份 付款儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	股本投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	外幣換算 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二四年一月一日	40,938	(335)	572,574	409,712	3,953	25,016	(10,237)	4,305	(76,728)	284,957	1,254,155	166	1,254,321
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(15,082)	-	(54,739)	32,480	(37,341)	(406)	(37,747)
以股本結算之股份付款撥備	-	-	-	-	190	-	-	-	-	-	190	-	190
釋放股份付款儲備	-	-	-	-	(34)	-	-	-	-	34	-	-	-
應佔一家合營企業儲備	-	-	-	-	-	-	-	975	-	-	975	-	975
已確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,375)	(16,375)	-	(16,375)
年內權益變動	-	-	-	-	156	-	(15,082)	975	(54,739)	16,139	(52,551)	(406)	(52,957)
於二零二四年十二月三十一日	40,938	(335)	572,574	409,712	4,109	25,016	(25,319)	5,280	(131,467)	301,096	1,201,604	(240)	1,201,364
於二零二五年一月一日	40,938	(335)	572,574	409,712	4,109	25,016	(25,319)	5,280	(131,467)	301,096	1,201,604	(240)	1,201,364
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(5,782)	-	45,567	37,983	77,768	(20)	77,748
以股本結算之股份付款撥備	-	-	-	-	54	-	-	-	-	-	54	-	54
釋放股份付款儲備	-	-	-	-	(1,252)	-	-	-	-	1,252	-	-	-
應佔一家合營企業儲備	-	-	-	-	-	-	-	457	-	-	457	-	457
購回股份(附註41)	-	(8,864)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,864)	-	(8,864)
釋放已投資權益重估儲備	-	-	-	-	-	-	31,156	-	-	(31,156)	-	-	-
已確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,516)	(22,516)	-	(22,516)
年內權益變動	-	(8,864)	-	-	(1,198)	-	25,374	457	45,567	(14,437)	46,899	(20)	46,879
於二零二五年十二月三十一日	40,938	(9,199)	572,574	409,712	2,911	25,016	55	5,737	(85,900)	286,659	1,248,503	(260)	1,248,243

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		30,537	45,401
調整項目：			
融資成本	10	9,290	10,294
應佔聯營公司虧損		225	205
應佔合營企業虧損		3,891	2,811
利息收入	9	(29,303)	(22,045)
按公允價值計入損益之投資股息收入	9	-	(456)
出售投資物業的收益	20	(270)	-
出售於一家合營企業的部分投資產生的收益		(1,207)	-
視作出售於一家合營企業的部分投資產生的收益		(7,081)	-
物業、廠房及設備折舊	18	737	1,189
使用權資產折舊	19	360	442
以股本結算之購股權開支撥備，淨額		54	190
投資物業之公允價值收益	20	(21,727)	(23,813)
衍生金融工具之公允價值（收益）／虧損	9	(92)	711
按公允價值計入損益之投資之公允價值虧損／（收益）	9	12,752	(20,170)
資產減值虧損	12	854	20,224
貿易應收款項減值虧損淨額	29	1,170	204
其他應收款項減值虧損／（減值虧損撥回）	30	1,196	(4,682)
租賃終止收益	9	(30)	-
出售物業、廠房及設備的收益	9	(1)	(57)
撇銷存貨的虧損	9	-	26
外幣匯兌收益淨額		(12,024)	(3,393)
營運資金變動前之經營溢利		(10,669)	7,081
存貨減少		774	1,316
發展中待售物業增加		(92,443)	(27,427)
貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項減少		44,146	199,499
貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項增加		5,525	19,983
應付關聯人士款項增加／（減少）		4,150	(4,375)
營運（所用）／所得現金		(48,517)	196,077
已付所得稅		(1,502)	(10,081)
經營活動（所用）／所得之現金淨額		(50,019)	185,996

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動之現金流量			
向一家聯營公司注資		-	(379)
收取有關於過往年度出售於一家聯營公司的部分投資之代價		-	433
出售於一家合營企業的部分投資之所得款項		9,867	-
向第三方發放貸款		(84,715)	(308,356)
向關連人士發放貸款		-	(228,940)
來自第三方償還貸款		65,165	265,077
來自關連人士償還貸款		-	12,550
已收利息		13,792	12,558
自按公允價值計入損益之投資收取之股息		-	456
購置物業、廠房及設備		(583)	(132)
出售投資物業之所得款項淨額		3,698	-
出售物業、廠房及設備之所得款項		1	173
收取有關於過往年度出售投資物業之代價		-	93
自出售投資物業收取之按金		6,868	3,554
出售按公允價值計入其他全面收益之股本投資之所得款項		543	-
收購投資物業		-	(15,659)
受限制存款減少		-	4,595
投資活動產生／(所用)之現金淨額		14,636	(253,977)
融資活動之現金流量			
銀行貸款所得款項	45(b)	137,008	126,510
償還銀行貸款	45(b)	(77,861)	(105,672)
已付利息	45(b)	(9,245)	(10,262)
償還租賃負債	45(b)	(450)	(591)
購回股份的付款		(8,864)	-
已付股息		(22,516)	(16,375)
融資活動產生／(所用)之現金淨額		18,072	(6,390)
現金及現金等價物減少淨額		(17,311)	(74,371)
匯率變動之影響		446	(1,994)
於一月一日之現金及現金等價物		29,944	106,309
於十二月三十一日之現金及現金等價物		13,079	29,944
現金及現金等價物分析			
銀行及現金結餘	32	13,079	29,944

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。其主要營業地點則為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室。本公司的股份在聯交所主板上市。

本集團之主要業務為從事經營健康醫療相關業務、建築材料及新能源產品貿易、提供房地產銷售代理服務、物業投資及租賃、住宅物業發展以及提供新能源產品採購服務。附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註22。

董事認為，於二零二五年十二月三十一日，Shunda Investment Limited（一家於英屬處女群島註冊成立的公司）為本公司之最終母公司，而聯席主席兼執行董事周旭洲先生為本公司之最終控制方。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈並與本集團之業務有關且於二零二五年一月一日開始之會計年度已生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈列及就本年度及過往年度所呈報之金額並無造成重大變動。

本集團並無提早應用任何於本會計年度尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

應用已頒佈但尚未生效且本集團尚未提早採納的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 重要會計政策

此等綜合財務報表已根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則會計準則、香港公認會計原則以及上市規則及香港公司條例所規定之適用披露編製。

此等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公允價值列值之投資物業、衍生工具及投資之重新估值修訂。

編製符合香港財務報告準則會計準則之綜合財務報表需要使用若干重要假設及估計。其亦要求董事在應用會計政策的過程中行使其判斷力。涉及對此等綜合財務報表為重要的假設及估計之關鍵判斷及範疇乃於綜合財務報表附註4披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

已於編製此等綜合財務報表時應用之重要會計政策列載如下：

(a) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製日期為截至十二月三十一日之財務報表。附屬公司為本集團對其擁有控制權之實體。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。當本集團之現有權利賦予其目前可指示相關活動（即對實體回報有重大影響之活動）時，則本集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權及由其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮有關權利。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。其由控制權終止當日起終止綜合入賬。

導致失去控制權之附屬公司出售事項之收益或虧損乃指(i)出售代價之公允價值加於該附屬公司之任何保留投資公允價值與(ii)本公司分佔該附屬公司資產淨值加與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計外幣換算儲備兩者間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利將予抵銷。未變現虧損亦予抵銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。附屬公司之會計政策已於需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

非控股權益指於本公司並非直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表內以權益呈列。非控股權益於綜合損益表及綜合全面收益表內按非控股股東與本公司擁有人間之年內損益及全面虧損總額分配呈列。

損益及其他全面虧損各項目乃於本公司擁有人及非控股股東之間分配，即使此舉導致非控股權益產生虧絀亦然。

3. 重要會計政策 (續)

(b) 業務合併及商譽

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

倘收購成本超出本公司應佔附屬公司之可識別資產及負債之淨公允價值，則差額將以商譽入賬。倘本公司應佔可識別資產及負債之淨公允價值高於收購成本，則有關差額將於綜合損益確認為本公司應佔之議價收購收益。

倘業務合併分階段完成，過往所持附屬公司的股權按收購日期的公允價值重新計量，而由此產生的盈虧則於綜合損益內確認。該公允價值會加進收購成本以計算商譽。

倘過往所持附屬公司股權的價值變動已於其他全面收益內確認（如按公允價值計入其他全面收益之股本投資），則於其他全面收益內確認的金額按過往所持股權被出售時所需的相同基準確認。

商譽於每年進行減值測試，或倘出現可能減值之事宜或情況變動，則會作更頻密測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計算方法與下文會計政策(ae)所載之其他資產所用者相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認且不會於其後撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位（「現金產生單位」）。

於附屬公司的非控股權益初步以非控股股東於收購日期按比例所佔附屬公司可識別資產及負債的淨公允價值計量。

(c) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力即參與實體財務及經營政策決定之權力，惟對該等政策並無控制或共同控制權。於評估本集團是否具有重大影響力時，將會考慮現時可予行使或兌換之潛在投票權（包括其他實體所持有之潛在投票權）之存在及影響。於評估潛在投票權是否構成重大影響力時，持有人之動機及有否財政能力行使或轉換該權利均不予考慮。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

(c) 聯營公司 (續)

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產及負債乃按其於收購當日之公允價值計量。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之淨公允價值，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值，並於各報告期末當有客觀證據顯示該項投資出現減值時與該項投資一併接受減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之淨公允價值超出收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合損益確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動於投資之賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或多於其於聯營公司之權益（包括任何其他無抵押應收款項），則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已產生責任或代聯營公司付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等溢利。

導致失去重大影響力的聯營公司出售事項之收益或虧損為(i) 出售代價之公允價值加上於該聯營公司之任何保留投資之公允價值與(ii) 本集團應佔該聯營公司淨資產加上與該聯營公司有關之任何剩餘商譽及任何相關累計外幣換算儲備兩者間差額。倘於聯營公司之投資變成於合營企業之投資，本集團會繼續應用權益法且不再重新計量保留權益。

本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利將予抵銷，惟僅以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦予抵銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。聯營公司之會計政策已於有需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

(d) 合營安排

合營安排是由兩名或以上訂約方擁有共同控制權的安排。共同控制權乃按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制權僅在相關活動要求享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。相關活動是指對安排之回報有重大影響之活動。在評估共同控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他方持有的潛在投票權。僅在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方被考慮其權利。

3. 重要會計政策 (續)

(d) 合營安排 (續)

合營安排分為合營業務或合營企業。合營業務為一項合營安排，據此擁有該安排共同控制權之各訂約方均對該安排有關之資產享有權利並須對該安排有關之負債承擔責任。合營企業為一項合營安排，據此擁有該安排共同控制權之各訂約方均對該安排之資產淨值擁有權利。

就本集團於合營業務之權益而言，本集團在綜合財務報表中，按照適用於特定資產、負債、收入及開支之香港財務報告準則，確認其資產（包括其應佔共同持有之任何資產）、其負債（包括其應佔共同產生之任何負債）、銷售其應佔合營業務之出產所得收入、其應佔銷售合營業務之出產所得收入以及其開支（包括其應佔共同產生之任何開支）。

於合營企業的投資按權益法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。所收購合營企業的可識別資產及負債乃按其於收購當日的公允價值計量。倘收購成本超出本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之淨公允價值，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資的賬面值，並於各報告期末當有客觀證據顯示該項投資出現減值時與該項投資一併接受減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債淨公允價值超出收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔合營企業的收購後溢利或虧損於綜合損益確認，而其應佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動於投資之賬面值作出調整。倘本集團應佔合營企業虧損相等於或多於其於合營企業之權益（包括任何其他無抵押應收款項），則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已產生責任或代合營企業付款。倘合營企業其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等溢利。

導致失去共同控制權的合營企業出售事項之收益或虧損指(i)出售代價的公允價值連同於該合營企業之任何保留投資的公允價值與(ii)本集團應佔該合營企業資產淨值連同與該合營企業有關之任何剩餘商譽以及任何相關累計外幣換算儲備兩者間差額。倘於合營企業的投資變成於聯營公司的投資，本集團會繼續應用權益法且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業間交易之未變現溢利將予抵銷，惟僅以本集團於合營企業之權益為限。未變現虧損亦予以抵銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。合營企業之會計政策已於有需要時作出調整，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

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. 重要會計政策 (續)

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司之功能貨幣及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期完結日之匯率折算。該折算政策所產生之盈虧於損益確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率折算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

(iii) 綜合入賬時換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按下列方式折算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況報表所呈列之資產及負債按該財務狀況報表日期之收市匯率折算；
- 收入及支出按平均匯率折算（除非該平均值並非交易日匯率之累計影響之合理近值，則在此情況下，收入及支出乃按交易日之匯率換算）；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於外幣換算儲備確認。

於綜合入賬時，換算境外實體投資淨值及借貸所產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。倘境外業務獲出售，則有關匯兌差額乃於綜合損益確認並列作出售收益或虧損的一部分。

3. 重要會計政策 (續)

(e) 外幣換算 (續)

(iii) 綜合入賬時換算 (續)

因收購境外實體而產生之商譽及公允價值調整乃列作境外實體之資產及負債，並按收市匯率折算。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，方列入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養於產生期間之損益確認。

物業、廠房及設備之折舊按足以撇銷其成本減剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算。主要年率如下：

傢俬、固定裝置及設備	10%至33%
租賃裝修	按租約年期內或20%折舊，以較短者為準

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各報告期末檢討，在適當時作出調整。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產的賬面值兩者之差額，並於損益內確認。

(g) 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本（包括與物業有關的所有直接成本）計量。

於初步確認後，投資物業按外聘獨立估值師估值的公允價值列值。投資物業的公允價值變動所產生的收益或虧損於其產生年度在損益內確認。

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

出售投資物業的盈虧為出售所得款項淨額與物業賬面值兩者間的差額，並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

(h) 租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產的折舊乃按撇銷其成本的比率，於資產使用年期內與租賃期內二者中較短者使用直線法計算。主要年率如下：

租賃物業 於租期內

使用權資產乃按成本（包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本）計量。租賃負債包括使用租賃隱含的利率（倘有關利率可予確定）或本集團的遞增貸款利率折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內在損益內扣除，以使租賃負債餘額的利率固定。

與短期租賃相關的付款及低價值資產租賃於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為十二個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

本集團作為出租人

經營租賃

並無實質上轉移資產擁有權之所有風險和回報給承租人的租賃作為經營租賃入賬。經營租賃之租金收入在相關租賃期內按直線法確認。

3. 重要會計政策 (續)

(i) 發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化之借款成本及與物業有關的其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市場狀況估計而釐定。於完成後，物業按當時賬面值重新分類至待售物業。

(j) 待售物業

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

(k) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有生產經常性開支之適當部分以及(如適用)分包費用。可變現淨值按日常業務之估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本釐定。

(l) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

(m) 金融資產

倘根據合約買賣資產，而合約條款規定資產須於有關市場所定時限內交付，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公允價值加與交易有關的直接成本作初步確認，惟按公允價值計入損益之金融資產則除外。與收購按公允價值計入損益之金融資產直接有關的交易成本即時於損益確認。

本集團將金融資產分類為以下類別：

- 按攤銷成本計量之金融資產；
- 按公允價值計入其他全面收益之股本投資；及
- 按公允價值計入損益之金融資產。

(i) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產（包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、受限制銀行存款以及銀行及現金結餘）符合以下條件則歸入此分類：

- 持有資產的業務模式是為收取合約現金流；及
- 資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金利息（「僅用於償還本金及利息」）。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

(ii) 按公允價值計入其他全面收益之股本投資

於初步確認時，本集團可以不可撤回地選擇（按個別工具基準）將並非持作買賣的股本工具投資指定為按公允價值計入其他全面收益計量。

按公允價值計入其他全面收益之股本投資其後按公允價值計量，公允價值變動所產生的收益及虧損於其他全面收益內確認並於股本投資重估儲備內累計。終止確認投資時，過往於股本投資重估儲備內累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益。

該等投資的股息於損益內確認，除非股息明顯屬於收回部分投資成本則作別論。

3. 重要會計政策 (續)

(m) 金融資產 (續)

(iii) 按公允價值計入損益之金融資產

倘金融資產不符合以攤銷成本計量之條件以及按公允價值計入其他全面收益之債務投資之條件，則金融資產分類為此類別，除非本集團於初步確認時指定並非持有作買賣用途的股本投資列作為按公允價值計入其他全面收益。

按公允價值計入損益之金融資產包括衍生金融資產及按公允價值計入損益之投資。

按公允價值計入損益之金融資產其後按公允價值計量，而公允價值變動產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認的公允價值收益或虧損扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益內確認。

(n) 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團就按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以各自發生違約風險作為加權數值。

於各報告期末，就貿易應收款項而言，或倘金融工具的信貸風險自初步確認後大幅增加，本集團按相等於該金融工具於預計存續期內所有可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損（「**存續期預期信貸虧損**」）的金額，計量該金融工具的虧損撥備。

倘於報告期末某項金融工具（貿易應收款項除外）之信貸風險自初步確認後並無大幅增加，則本集團會按相等於該金融工具在報告期後十二個月內可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損（構成存續期預期信貸虧損的部分金額）計量該金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或為調整報告期末虧損撥備至所需金額而撥回之款項於損益確認為減值收益或虧損。

(o) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知金額現金之短期高流動性投資，其價值變動風險不大。應要求償還及構成本集團現金管理必要部分的銀行透支亦列入現金及現金等價物之組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

(p) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容，以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為任何可證明於本集團資產（經扣除其所有負債後）之餘額權益之合約。就特定金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文會計政策3(q)至(t)。

(q) 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認，而其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團擁有無條件權利將負債的償還日期延後至報告期後最少十二個月，否則借貸應分類為流動負債。

(r) 貿易應付款項以及計入應計費用及其他應付款項之金融負債

貿易應付款項以及計入應計費用及其他應付款項之金融負債初步按公允價值確認，而其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則以成本列賬。

(s) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收取的所得款項扣除直接發行成本入賬。

(t) 庫存股份

本集團旗下公司購回及持有的自有股本工具（庫存股份）按成本直接於權益確認。概無就購買、銷售發行或註銷本集團之自有股本工具於損益內確認收益或虧損。

3. 重要會計政策 (續)

(u) 來自客戶合約之收益

收益乃參考慣常業務慣例根據與客戶訂立的合約所訂明的代價計量，而不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款與轉移所承諾產品或服務需時超過一年的合約，代價會就重大融資成分的影響進行調整。

本集團於完成向客戶轉移產品或服務控制權的履約責任時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約的法例，履約責任可於一段時間內或在某個時點完成。倘符合以下情況，則履約責任於一段時間內完成：

- 客戶同時獲得及耗用本集團履約所帶來的利益；
- 本集團之履約行為創造或增強客戶於資產創建或增強時所控制的資產；或
- 本集團之履約行為並無創造可供本集團作其他用途的資產，且本集團擁有可強制執行權利就迄今已完成的履約部分收取款項。

倘履約責任乃於一段時間內完成，則收入會參照完滿完成該履約責任的進度確認。否則，收益會於客戶取得產品或服務控制權的時間點確認。

確定本集團收益是否應按毛額或淨額呈報，乃基於對各種因素的持續評估。確定本集團是否作為向客戶提供貨品或服務的委託人或代理人時，本集團需要首先確認指定貨品或服務轉移給客戶之前的控制人。倘本集團獲得以下任何一項的控制，則為委託人：(i) 來自另一方且隨後由本集團轉讓給客戶的一項貨品或另一項資產；(ii) 享受另一方提供服務的權利，使本集團能夠指示該方代表本集團向客戶提供服務；(iii) 來自另一方且由本集團將之與其他商品或服務合併以向客戶提供特定商品或服務的貨品或服務。倘控制不明確，則於本集團主要承擔交易責任、存在存貨風險、有確定價格的自由，或者有多個而非全部該等指標時，本集團以總額為基礎記錄收益。否則，本集團將所賺取淨收入記錄為所銷售產品或所提供服務的佣金。

(v) 其他收益

利息收入以實際利率法確認。

股息收入於收取款項之股東權利確立時確認。

租金收入以直線法按租期確認。

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. 重要會計政策 (續)

(w) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。已就截至報告期末止僱員因所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債計提撥備。僱員的病假及產假於僱員休假時方予確認。

(ii) 退休金承擔

本集團向定額供款退休金計劃作出供款，全體僱員均可參與該計劃。供款由本集團及僱員按僱員基本薪金之百分比作出。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應向該基金支付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不再能夠撤銷提供該等福利，或當本集團確認重組成本並參與支付離職福利時（以較早者為準）確認。

(x) 股份付款

本集團向若干董事、僱員及顧問發行以股本結算之股份付款。

給予董事及僱員的以股本結算之股份付款按股本工具於授出日期的公允價值（不包括非市場歸屬條件的影響）計量。以股本結算之股份付款於授出日期所釐定的公允價值，乃基於本集團對將最終歸屬股份的估計及就非市場歸屬條件的影響作出調整，於歸屬期間內按直線法支銷。

向顧問發行以股本結算之股份付款按所提供服務之公允價值計量，或如所提供服務之公允價值無法可靠地計量，則按所授出股本工具之公允價值計量。公允價值乃按本集團獲得服務當日計量及確認為開支。

3. 重要會計政策 (續)

(y) 借款成本

與收購、建造或生產合資格資產(即需要經過相當長時間方能投入其擬定用途或出售的資產)直接有關的借款成本資本化為該等資產成本的一部分,直至該等資產大致能投入作其擬定用途或出售為止。在特定借款撥作合資格資產的開支前暫時用作投資所賺取的投資收入,需自合資格資本化的借款成本扣除。

就於一般情況下用作取得合資格資產而借入的資金而言,合資格資本化的借款成本金額按用於該項資產開支的資本化比率計算得出。資本化比率為適用於本集團於該期間尚未償還借款(不包括為取得合資格資產而借入的特定借款)的加權平均借款成本。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益中確認。

(z) 政府補助

在有合理保證證明本集團將遵守政府補助的附帶條件並將會得到補助,政府補助方會予以確認。

與收入相關的政府補助將會遞延,並於其與擬補償之成本所需進行配對的期間內於損益中確認。

用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務資助(而無未來相關成本)的應收政府補助,乃於應收政府補助期間內在損益中確認。

有關購買資產之政府補助自資產賬面值扣除。補助於可折舊資產的使用年期內透過扣減折舊費用之方式於損益確認。

償還與收入相關之補助首先用於抵銷就補助而設立之任何未攤銷遞延收入。倘還款超逾任何有關遞延收入,或倘並無存在遞延收入,則還款即時於損益確認。償還與資產相關之補助按以應償還金額增加資產賬面值或削減遞延收入列賬。在未獲得補助時本應於損益確認之累積額外折舊,即時於損益確認。

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. 重要會計政策 (續)

(aa) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅的收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目，故與於損益確認的溢利不同。本集團的即期稅項負債按報告期末已頒佈或大致已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表內的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的差額確認。一般會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而倘可動用應課稅溢利扣除可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免，則確認遞延稅項資產。倘若暫時差額由商譽或概不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中其他資產及負債的初步確認（業務合併除外）產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅務負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益產生的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見將來不會撥回則除外。

遞延稅務資產的賬面值於各報告期末檢討。倘不再可能有足夠應課稅溢利，以收回全部或部分資產，則削減遞延稅務資產的賬面值。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算，有關稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率。遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，於該情況下，遞延稅項亦在其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅務資產及負債的計量，反映於報告期末，本集團預計收回或償付其資產及負債賬面值時產生的稅務後果。

3. 重要會計政策 (續)

(aa) 稅項 (續)

就計量利用公允價值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設透過銷售收回，除非該假設被推翻則另作別論。當投資物業為可予折舊及以本集團之業務模式（其業務目標為隨時間而非透過銷售耗用投資物業包含之絕大部分經濟利益）持有，則有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項按有關物業將被收回的預計方式計量。

當有可依法強制執行權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關徵收的所得稅有關且本集團擬按淨額基準結清其即期稅項資產及負債，遞延稅項資產及負債則予以抵銷。

(ab) 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。建議末期股息披露於綜合財務報表附註16。

(ac) 分部報告

經營分部及每一個呈列在財務報表中的分部金額乃從財務資料中識別，並定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各項業務分配資源並評估本集團各項業務之表現。

除非個別重大之經營分部擁有相近的經濟特徵，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或等級、用以分銷產品或提供服務之方式，以及監管環境性質方面均相似，否則該等分部在財務報告的用途下不會累積計算。倘個別非重大之經營分部共同具有上述大部分之特徵，則可能會累積計算。

(ad) 關聯方

關聯方是指與本集團相關的人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

(ad) 關聯方 (續)

(B) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司（即彼此的母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有所關連。
- (vi) 實體受(A)所指人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理人員。
- (viii) 實體（或其所屬集團之任何成員）向本公司或向本公司之母公司提供主要管理人員服務。

(ae) 資產減值

於各報告期末，本集團檢討其有形及無形資產（惟商譽、投資物業（僅限公允價值模式）、遞延稅項資產、投資、存貨及應收款項除外）賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則估計該資產的可收回金額，以釐定減值虧損的程度。倘未能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公允價值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，以反映當前市場對貨幣時間值及有關資產的特定風險的評估。

3. 重要會計政策 (續)

(ae) 資產減值 (續)

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會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，惟倘相關資產以重估金額列賬，則在此情況下減值虧損按重估減少處理。

倘其後撥回減值虧損，資產或現金產生單位的賬面值將增至其經修訂的估計可收回金額，使之增加後的賬面值不可高於假設過往年度並無就該資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定的賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損的撥回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估金額列賬，則在此情況下減值虧損撥回按重估增加處理。

(af) 撥備及或然負債

倘因過往事件而令本集團產生現時法定或推定責任，且將有可能需要流出經濟利益以解除責任，及該責任之金額能夠可靠估計，則須就不確定時間或金額之負債確認撥備。倘時間價值屬重大，則撥備按預期就解除責任所需開支之現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或倘無法可靠估計責任金額，則該責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。其存在與否將僅可透過一或多項未來事件發生或不發生而確定之可能責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

(ag) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末之狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於綜合財務報表內。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於綜合財務報表附註內披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策的重要判斷

於應用會計政策的過程中，董事已作出以下對綜合財務報表所確認數額具最大影響的判斷（惟該等涉及估計的判斷除外，其將於下文處理）。

(a) 物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團根據安排條款及條件之評估（如租賃期限不構成商用物業經濟壽命之主要部份，以及最低租賃付款額之現值實質上不等於商用物業之公允價值），確定其實質上保留按經營租約方式出租及入賬之該等物業之全部風險及回報。

(b) 投資物業之遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事經審查本集團投資物業組合，並認為本集團投資物業以目的為按時間而非透過出售消耗該等投資物業內嵌之絕大部分的經濟利益之商業模式持有。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已推翻按公允價值模式計量的投資物業已透過出售收回的假設。

估計不確定因素之主要來源

於報告期末所作出有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源（具有相當風險，可能導致須於下個財政年度就資產及負債的賬面值作出重大調整）如下：

4. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

(a) 發展中待售物業之可變現淨值

本集團發展中待售物業按成本及可變現淨值兩者之間的較低者列賬。可變現淨值為日常業務中的估計售價減估計完成成本及銷售開支。該等估計乃基於現行市場狀況，以及建設及銷售類似性質物業的過往經驗作出。客戶喜好的轉變及競爭對手採取的行動可導致存貨可變現淨值出現重大改變。本集團將於各報告期末重新評估該等估計。

(b) 投資物業之公允價值

本集團已委派一名獨立專業估值師對投資物業的公允價值進行評估。於釐定公允價值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。董事已行使其判斷，並相信該估值方法能反映當前的市況。

(c) 金融工具之公允價值

公允價值之最佳證據為交投活躍市場公開價格之報價。在缺乏該等資料之情況下，公允價值由獨立專業估值師釐定。有關估值受所採納之估價模型之限制及本集團管理層在假設中使用之估計之不確定性而規限。如估計及有關估價模型之參數有任何變動，在無報價情況下若干金融工具之公允價值將會有重大變動。進一步詳情載於綜合財務報表附註6。

(d) 按攤銷成本計量之金融資產的預期信貸虧損撥備

本集團根據應收款項賬齡、過往撇銷經驗及前瞻性資料等多項因素，就按攤銷成本計量之金融資產計提虧損撥備。確定按攤銷成本計量之金融資產減值需要運用判斷及估計。倘預期與原先估計有別，則有關差額將影響該金融資產賬面值，而該金融資產信貸虧損撥備於該等估計出現變動的年度確認。有關進一步討論，請參閱綜合財務報表附註5(b)。

(e) 所得稅

本集團在若干司法權區須繳納所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，需要作出重大估計。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不符，有關差異將影響作出釐定的年度內之所得稅及遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理

本集團的經營活動令其承受多種金融風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃主要針對金融市場的不可預測性，旨在將對本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 外幣風險

由於本集團的部分業務交易、資產及負債以澳元、人民幣、美元、歐元及瑞士法郎計值，該等貨幣並非集團實體的功能貨幣，故本集團需承受一定的外匯風險。本集團目前並無對外匯交易、資產及負債採取外匯對沖政策。本集團將緊密監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表載列本集團對港元兌相關外幣上升及下跌5%之敏感度詳情。5%代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告日期以匯率按5%變動作匯兌調整。下表之正數／負數顯示當港元兌相關外幣轉強5%時，稅後綜合溢利之增加／減少。倘港元兌相關外幣貶值，會對稅後綜合溢利產生相同但相反的影響。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
美元*	(372)	(361)
澳元	(6,157)	(221)
人民幣	(889)	(858)
瑞士法郎	(77)	(127)
歐元	54	74

* 港元與美元匯兌掛鈎介乎7.75至7.85(美元：港元)之間。以上有關港元兌美元變動5%之分析僅供說明用途。

5. 金融風險管理 (續)

(b) 信貸風險

計入綜合財務狀況表內的貿易應收款項以及非貿易應收款項(包括銀行及現金結餘、受限制銀行存款及計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產)之賬面值代表本集團就本集團的金融資產所面對的最高信貸風險。

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。

本集團嚴選對手方，以限制其信貸風險。由於本集團持續評估其債務人之財政狀況並嚴格監察應收款項結餘之賬齡，故應收款項之信貸風險可以減低。倘欠款逾期未還，則須採取跟進行動。此外，本集團管理層於各報告日將個別及共同檢討應收款項之可收回性，以確保未能收回款項已作出適當減值虧損。

(i) 貿易應收款項

為減低信貸風險，董事委派專責隊伍釐定信貸額、批核信貸及其他監管程序。此外，董事定期檢討個別貿易債務之可收回金額，確保就不可收回債務作出充足減值虧損。因此，董事認為，已大幅減低本集團信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險，而是廣泛分佈於眾多客戶。

就本集團應用減值簡化方式的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料以及本集團因貿易應收款項而承受的信貸風險的量化數據詳情於綜合財務報表附註29中披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 金融風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 非貿易應收款項

於各報告期末，倘非貿易應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量非貿易應收款項的虧損撥備。

本集團於各報告期比較於報告日期之違約風險與初始確認日期之違約風險，以持續考慮非貿易應收款項之信貸風險是否顯著增加。本集團會考慮合理及具有證據支持之可得前瞻性資料，尤其是使用以下資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級（如適用）；
- 預期導致借款人履行責任之能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 借款人之經營業績之實際或預期重大變動；
- 同一借款人之其他金融工具之信貸風險顯著增加；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升措施之質素出現重大變動；及
- 借款人之預期表現及行為之重大變動，包括借款人付款狀況之變動。

倘債務人之合約付款逾期超過三十天，即假設信貸風險顯著增加。倘對手方未能於合約付款到期後六十天內付款，金融資產即告違約。

倘無法合理預期收回款項，如債務人未能與本集團達成還款計劃，即撇銷非貿易應收款項。倘債務人於逾期後三百六十天未能履行合約付款，則本集團一般會將有關非貿易應收款項歸類為撇銷類別。倘非貿易應收款項已經撇銷，則本集團會於實際可行及符合經濟效益之情況下繼續進行強制執行活動，嘗試收回已到期應收款項。

5. 金融風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 非貿易應收款項 (續)

受限制銀行存款以及銀行及現金結餘

本集團之信貸風險集中於存放於兩間金融機構之存款7,248,000港元(二零二四年:32,275,000港元)(佔受限制銀行存款以及銀行及現金結餘總額約36%(二零二四年:81%))。董事認為,受限制銀行存款以及銀行及現金結餘的信貸風險有限,原因是對手方為獲國際評級機構授予較高信貸評級的銀行。

計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產

就計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產而言,董事根據過往償付記錄、過往經驗以及合理且有依據的前瞻性定量及定性資料,對該等金融資產的可收回性進行定期個別評估。董事認為自初次確認以來該等款項的信貸風險並無顯著增加且本集團根據十二個月預期信貸虧損撥備減值。於截至二零二五年十二月三十一日止年度,計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之減值虧損1,196,000港元(二零二四年:減值虧損撥回4,682,000港元)已於損益確認。

本集團擁有集中的信貸風險,原因為於二零二五年十二月三十一日計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產總額中39%(二零二四年:39%)為一名對手方所欠。

本集團將非貿易應收款項分為三類,以反映各類別之信貸風險及虧損撥備方式。計算預期信貸虧損率時,本集團考慮各類別之歷史虧損比率,再就前瞻性數據作出調整。

類別	定義	虧損撥備
低風險	違約風險低,付款能力強	十二個月預期虧損
呆賬	信貸風險顯著增加	全期預期虧損
虧損	信貸減值	全期預期虧損

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

5. 金融風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 非貿易應收款項 (續)

	計入 預付款項、 按金及其他 應收款項之 金融資產 千港元	受限制 銀行存款 千港元	銀行及 現金結餘 千港元	總計 千港元
於二零二五年 十二月三十一日				
賬面總值	568,943	7,105	13,079	589,127
虧損撥備	(2,671)	-	-	(2,671)
賬面淨值	566,272	7,105	13,079	586,456
於二零二四年 十二月三十一日				
賬面總值	560,204	6,550	29,944	596,698
虧損撥備	(8,864)	-	-	(8,864)
賬面淨值	551,340	6,550	29,944	587,834

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. 金融風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

(ii) 非貿易應收款項 (續)

所有該等非貿易應收款項被視為具有低風險並屬於「低風險」類別，因為其違約風險低，履行責任的能力強。

	計入 預付款項、 按金及其他 應收款項之 金融資產 千港元	受限制 銀行存款 千港元	銀行及 現金結餘 千港元	總計 千港元
加權平均預期信貸虧損率				
二零二五年	0.47%	0%	0%	0.45%
二零二四年	1.58%	0%	0%	1.49%
於二零二四年一月一日之 虧損撥備	13,917	-	-	13,917
於二零二四年撥備減少	(4,682)	-	-	(4,682)
匯兌差額	(371)	-	-	(371)
於二零二四年十二月 三十一日及二零二五年 一月一日之虧損撥備	8,864	-	-	8,864
撇銷	(7,615)	-	-	(7,615)
於二零二五年撥備增加	1,196	-	-	1,196
匯兌差額	226	-	-	226
於二零二五年十二月 三十一日之虧損撥備	2,671	-	-	2,671

計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之虧損撥備減少，原因為預期信貸虧損率減少。

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. 金融風險管理 (續)

(c) 流動資金風險

本集團的政策規定應定期監控目前及預期的流動資金需求，以確保在短期及長期內維持足夠的現金儲備以滿足流動資金需求。

基於未貼現現金流量，本集團金融負債之到期情況分析如下：

	一年內或 按要求 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
銀行貸款	278,027	108,740	30,058	416,825
租賃負債	340	255	–	595
貿易應付款項	251	–	–	251
計入應計費用及其他應付款項 之金融負債	30,210	–	–	30,210
應付關聯人士款項	11,953	–	–	11,953
	320,781	108,995	30,058	459,834
於二零二四年十二月三十一日				
銀行貸款	88,769	204,880	38,387	332,036
租賃負債	495	854	–	1,349
貿易應付款項	10	–	–	10
計入應計費用及其他應付款項 之金融負債	24,642	–	–	24,642
應付關聯人士款項	7,353	–	–	7,353
	121,269	205,734	38,387	365,390

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. 金融風險管理 (續)

(d) 利率風險

本集團面臨的利率風險來自其銀行存款、銀行貸款及租賃負債。

本集團按固定利率計息之銀行存款及銀行貸款以及租賃負債存在公允價值利率風險。

本集團按浮動利率計息之銀行存款及銀行貸款存在現金流量利率風險，其利率隨當時的市場狀況而變化。然而，由於該等銀行存款均為短期性質，故本集團承受之銀行存款的該風險甚微。

於二零二五年十二月三十一日，倘利率在該日期降低1%而所有其他變量保持不變，當年的稅後綜合溢利將增加2,428,000港元（二零二四年：1,650,000港元），主要是因為銀行貸款利息開支減少。倘利率提高1%而所有其他變量保持不變，當年的稅後綜合溢利將減少2,428,000港元（二零二四年：1,650,000港元），主要是因為銀行貸款利息開支增加。

(e) 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產：		
按公允價值計入損益之金融資產：		
— 強制計量	266	165
— 於初步確認時指定	35,970	47,023
按公允價值計入其他全面收益之股本投資：		
— 於初步確認時指定	8,499	6,122
按攤銷成本計量之金融資產（包括現金及現金等價物）	602,555	615,075
金融負債：		
按攤銷成本列賬之金融負債	423,372	335,069

(f) 公允價值

除綜合財務報表附註6所披露者外，綜合財務狀況表所呈列的本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自公允價值相若。

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

5. 金融風險管理 (續)

(g) 資本管理

本集團管理資本之目標，旨在確保本集團持續經營之能力，令股東及其他持份者獲得回報及利益，並維持最佳資本結構以減低資本成本，令本集團可以穩定地增長。

本集團監察其資本結構，並根據經濟環境變動及相關資產之風險特色作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派予股東之股息金額、發行新股、發行新債融資或出售資產以減低債務。於本財政年度及去年，本集團並無就目標、政策或過程作出任何變動。為達成資本管理目的，管理層將權益總額視為資本。

本集團使用資本負債比率（即負債淨額除以本公司擁有人應佔權益加上負債淨額之和）監察其資本。負債淨額包括銀行貸款、貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項以及應付關聯人士款項減現金及現金等價物及受限制銀行存款。報告期末之資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款	380,395	301,821
貿易應付款項	251	10
合約負債	33,362	21,838
應計費用及其他應付款項	41,217	36,555
應付關聯人士款項	11,953	7,353
減：銀行及現金結餘	(13,079)	(29,944)
減：受限制銀行存款	(7,105)	(6,550)
負債淨額	446,994	331,083
本公司擁有人應佔權益	1,248,503	1,201,604
股本及債務淨額	1,695,497	1,532,687
資本負債比率	26.4%	21.6%

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量

公允價值為於計量日期在市場參與者之間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下為使用公允價值層級計量公允價值之披露，有關層級將用以計量公允價值之估值技術之輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團可於計量日期取得之同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）

第二級輸入數據：資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據，第一級所包括之報價除外

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據

本集團之政策乃於事件或情況改變導致轉撥當日確認轉入及轉出三級中任何一級。

(a) 於二零二五年十二月三十一日的公允價值層級披露：

描述	利用下列項目進行的公允價值計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零二五年 千港元
經常性公允價值計量：				
按公允價值計入其他全面收益 之金融資產				
— 非上市股本投資	-	-	8,499	8,499
按公允價值計入損益之金融資產				
— 非上市股本投資	-	23,372	12,598	35,970
— 衍生金融資產				
— 認購期權	-	-	107	107
— 認沽期權	-	-	159	159
經常性公允價值計量總額	-	23,372	21,363	44,735

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量 (續)

(a) (續)

於二零二四年十二月三十一日的公允價值層級披露：

描述	利用下列項目進行的公允價值計量：			總計 二零二四年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公允價值計量：				
按公允價值計入其他全面收益 之金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	6,122	6,122
按公允價值計入損益之金融資產				
— 非上市股本投資	—	21,582	25,441	47,023
— 衍生金融資產				
— 認購期權	—	—	150	150
— 認沽期權	—	—	15	15
經常性公允價值計量總額	—	21,582	31,728	53,310

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量 (續)

(b) 根據第三級按公允價值計量的資產對賬：

描述	非上市 股本投資 (分類為 按公允價值 計入其他 全面收益之 股本投資) 千港元	非上市 股本投資 (分類為 按公允價值 計入損益之 金融資產) 千港元	衍生 金融資產 - 認購期權 (分類為 按公允價值 計入損益之 金融資產) 千港元	衍生金融 資產 - 認沽期權 (分類為按 公允價值 計入損益之 金融資產) 千港元	二零二五年 總計 千港元
於一月一日	6,122	25,441	150	15	31,728
於下表確認之收益或 虧損總額					
損益(#)	-	(13,625)	(48)	140	(13,533)
其他全面虧損	2,676	-	-	-	2,676
出售	(543)	-	-	-	(543)
匯兌差額	244	782	5	4	1,035
於十二月三十一日	8,499	12,598	107	159	21,363
(#) 包括於報告期末所持資產 之收益或虧損	-	(13,625)	(48)	140	(13,533)

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量 (續)

(b) (續)

描述	非上市	非上市	衍生	衍生	二零二四年 總計 千港元
	股本投資 (分類為 按公允價值 計入其他 全面收益之 股本投資) 千港元	股本投資 (分類為 按公允價值 計入損益之 金融資產) 千港元	金融資產 - 認購期權 (分類為 按公允價值 計入損益之 金融資產) 千港元	金融資產 - 認沽期權 (分類為 按公允價值 計入損益之 金融資產) 千港元	
於一月一日	24,470	27,911	877	-	53,258
於下表確認之收益或 虧損總額					
損益(#)	-	20,170	(711)	-	19,459
其他全面虧損	(20,109)	-	-	-	(20,109)
自第三級轉出	-	(21,751)	-	-	(21,751)
購買	2,272	-	-	16	2,288
匯兌差額	(511)	(889)	(16)	(1)	(1,417)
於十二月三十一日	6,122	25,441	150	15	31,728
(#) 包括於報告期末所持資產 之收益或虧損	-	20,170	(711)	-	19,459

於其他全面虧損確認之收益或虧損總額在綜合全面收益表中的「按公允價值計入其他全面收益之股本投資之公允價值變動，扣除稅項」列示。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於現有可觀察市場數據，金額為21,751,000港元之分類為按公允價值計入損益之金融資產之非上市股本投資由第三級計量轉撥至第二級。

除上文所披露之轉撥外，於兩個年度內，第一級與第二級之公允價值計量之間並無轉撥，亦無其他金融資產轉入或轉出第三級。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 公允價值計量 (續)

(c) 本集團所用估值過程以及公允價值計量所用估值技術及輸入數據之披露：

由本集團管理層負責就財務報告進行所需之資產及負債之公允價值計量（包括第三級公允價值計量）。本集團管理層直接向董事會報告該等公允價值計量。本集團管理層及董事會每年至少兩次就中期及年度財務報告討論估值程序及結果。

本集團一般會委聘具備認可專業資歷及近期估值經驗之外部估值專家進行第三級公允價值計量之估值。

第二級公允價值計量

描述	估值技術及主要輸入數據	公允價值	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分類為按公允價值計入損益之 金融資產之非上市股本投資	類似交易近期成交價	23,372	21,582

第三級公允價值計量

描述	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據 增加對 公允價值 之影響	公允價值	
					二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分類為按公允價值計入其他 全面收益之金融資產的 非上市股本投資	估值倍數	同業平均市銷率倍數	二零二五年：4.46至5.48 (二零二四年：0.04至6.88)	增加	8,499	6,122
		缺乏市場流通性之折讓	二零二五年：15.6% (二零二四年：15.6%)	減少		
分類為按公允價值計入損益之 金融資產之非上市股本投資	估值倍數	同業平均市銷率倍數	二零二五年：4.46至5.48 (二零二四年：0.73至6.88)	增加	12,598	25,441
		缺乏市場流通性之折讓	二零二五年：15.6% (二零二四年：15.6%)	減少		
衍生金融資產－認購期權 (分類為按公允價值 計入損益之金融資產)	柏力克－舒爾斯 期權定價模式	預期波幅	二零二五年：82.7% (二零二四年：89.9%)	增加	107	150
衍生金融資產－認沽期權 (分類為按公允價值計入 損益之金融資產)	柏力克－舒爾斯 期權定價模式	預期波幅	二零二五年：8.21% (二零二四年：11.57%)	增加	159	15

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. 分部資料

本集團有四個（二零二四年：四個）可呈報分部如下：

- (a) 健康醫療相關業務－健康管理服務、醫療美容服務以及健康醫療相關產品及CBD下游產品銷售；
- (b) 貿易業務－建築材料及新能源產品貿易、提供新能源產品採購服務以及健康醫療相關產品銷售代理服務；
- (c) 物業相關業務－房地產銷售代理、投資物業租賃以及住宅物業發展及銷售；及
- (d) 股本投資業務－投資組合管理。

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務需要不同技術及市場推廣策略，故各分部獨立管理。

分部溢利或虧損並不包括利息收入、以股本結算的購股權開支、以股本結算的購股權開支撥回淨額、融資成本以及其他未分配企業收入及開支。分部資產不包括遞延稅項資產以及其他未分配企業資產。分部負債不包括遞延稅項負債、即期稅項負債以及其他未分配企業負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業相關 業務 千港元	股本投資 業務 千港元	總計 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止年度					
來自外來客戶之收益	16,146	1,170	19,202	-	36,518
分部(虧損)/溢利	(4,150)	(4,367)	31,879	(9,717)	13,645
利息收入					29,303
以股本結算的購股權開支					(54)
融資成本					(9,290)
未分配收入					8,484
未分配開支					(11,551)
除稅前溢利					30,537
	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業相關 業務 千港元	股本投資 業務 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
來自外來客戶之收益	19,613	13,824	17,239	-	50,676
分部(虧損)/溢利	(19,314)	7,176	39,575	15,608	43,045
利息收入					22,045
以股本結算的購股權開支					(190)
融資成本					(10,294)
未分配收入					33
未分配開支					(9,238)
除稅前溢利					45,401

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. 分部資料 (續)

分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

分部資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
健康醫療相關業務	23,591	13,134
貿易業務	48,349	90,501
物業相關業務	1,085,910	929,544
股本投資業務	106,942	116,418
可呈報分部之資產總值	1,264,792	1,149,597
遞延稅項資產	31,215	31,464
未分配企業資產	519,579	487,590
綜合資產總值	1,815,586	1,668,651

分部負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
健康醫療相關業務	39,204	41,337
貿易業務	111,354	107,532
物業相關業務	308,003	217,585
股本投資業務	942	122
可呈報分部之負債總額	459,503	366,576
遞延稅項負債	96,484	89,494
即期稅項負債	3,118	8,973
未分配企業負債	8,238	2,244
綜合負債總額	567,343	467,287

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. 分部資料 (續)

其他分部資料

以下為其他分部資料之分析：

	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業相關 業務 千港元	股本投資 業務 千港元	可呈報分部 總額 千港元	未分配 千港元	綜合總額 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止年度							
折舊及攤銷	(1,093)	-	-	-	(1,093)	(4)	(1,097)
投資物業之公允價值收益	-	-	21,727	-	21,727	-	21,727
按公允價值計入損益之投資的 公允價值虧損	-	-	-	(12,752)	(12,752)	-	(12,752)
出售投資物業的收益	-	-	270	-	270	-	270
出售於一家合營企業的部分 投資產生的收益	-	-	-	1,207	1,207	-	1,207
視作出售於一家合營企業的部分 投資產生的收益	-	-	-	7,081	7,081	-	7,081
於一家聯營公司的投資減值 虧損	-	-	-	(854)	(854)	-	(854)
貿易應收款項減值虧損淨額	2,521	(3,691)	-	-	(1,170)	-	(1,170)
其他應收款項減值虧損撥回/ (減值虧損)淨額	(282)	(260)	(851)	197	(1,196)	-	(1,196)
分部非流動資產添置*	579	-	-	-	579	4	583
於二零二五年十二月三十一日							
於聯營公司之投資	-	-	-	4,011	4,011	-	4,011
於一家合營企業之投資	-	-	-	46,407	46,407	-	46,407

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. 分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業相關 業務 千港元	股本投資 業務 千港元	可呈報分部 總額 千港元	未分配 千港元	綜合總額 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
折舊及攤銷	(1,543)	-	(83)	-	(1,626)	(5)	(1,631)
投資物業之公允價值收益	-	-	23,813	-	23,813	-	23,813
出售物業、廠房及設備的收益	57	-	-	-	57	-	57
撇銷存貨的虧損	-	(26)	-	-	(26)	-	(26)
商譽減值虧損	(18,500)	-	-	-	(18,500)	-	(18,500)
於一家聯營公司的投資減值虧損	-	-	-	(795)	(795)	-	(795)
存貨減值虧損	-	(929)	-	-	(929)	-	(929)
貿易應收款項減值虧損淨額	(1,596)	1,392	-	-	(204)	-	(204)
其他應收款項減值虧損撥回/ (減值虧損)淨額	(43)	5,357	(202)	(430)	4,682	-	4,682
分部非流動資產添置*	132	-	-	-	132	-	132
於二零二四年十二月三十一日							
於聯營公司之投資	-	-	-	4,907	4,907	-	4,907
於一家合營企業之投資	-	-	-	49,889	49,889	-	49,889

分部資料已計入分部業績或資產的計量。

* 分部非流動資產添置包括物業、廠房及設備以及無形資產的添置。

地區資料

	收益		非流動資產	
	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
中國	35,103	46,516	717,065	668,983
香港	220	-	7	7
歐洲	1,195	2,868	12	21
其他	-	1,292	-	-
綜合總額	36,518	50,676	717,084	669,011

在呈列地區資料時，收益乃基於客戶所在地而定，非流動資產乃基於資產的位置而定。非流動資產不包括按公允價值計入損益之金融資產、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、衍生金融資產、預付款項、應收貸款及其他應收款項及遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料 (續)

來自主要客戶之收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易業務分部 客戶A	不適用 ¹	8,401
物業相關業務分部 客戶B	7,592	不適用 ¹

¹ 相應收益佔本集團總收益的比例並無超過10%。

8. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銷售健康醫療相關產品	9,418	7,516
健康醫療管理服務收入	1,299	4,511
醫療美容服務收入	5,429	7,577
銷售CBD下游產品	-	9
銷售建築材料	-	10,476
新能源產品採購服務收入	357	1,006
銷售新能源產品	-	1,050
健康醫療相關產品銷售代理服務收入	813	1,292
來自客戶合約之收益	17,316	33,437
租金收入	19,202	17,239
總收益	36,518	50,676

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 收益 (續)

分拆來自客戶合約之收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度

分部	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業相關 業務 千港元	總計 千港元
主要產品／服務				
銷售健康醫療相關產品	9,418	-	-	9,418
健康醫療管理服務	1,299	-	-	1,299
醫療美容服務	5,429	-	-	5,429
新能源產品採購服務	-	357	-	357
健康醫療相關產品銷售代理服務	-	813	-	813
總計	16,146	1,170	-	17,316
地區市場				
中國	15,544	357	-	15,901
歐洲	602	593	-	1,195
香港	-	220	-	220
總計	16,146	1,170	-	17,316
收益確認時間				
於某一時間點	14,847	1,170	-	16,017
於一段時間內	1,299	-	-	1,299
總計	16,146	1,170	-	17,316

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 收益 (續)

分拆來自客戶合約之收益 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分部	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業相關 業務 千港元	總計 千港元
主要產品／服務				
銷售健康醫療相關產品	7,516	–	–	7,516
健康醫療管理服務	4,511	–	–	4,511
醫療美容服務	7,577	–	–	7,577
銷售CBD下游產品	9	–	–	9
銷售建築材料	–	10,476	–	10,476
新能源產品採購服務	–	1,006	–	1,006
銷售新能源產品	–	1,050	–	1,050
健康醫療相關產品銷售代理服務	–	1,292	–	1,292
總計	19,613	13,824	–	33,437
地區市場				
中國	18,176	11,101	–	29,277
歐洲	1,437	1,431	–	2,868
香港	–	1,292	–	1,292
總計	19,613	13,824	–	33,437
收益確認時間				
於某一時間點	15,102	13,824	–	28,926
於一段時間內	4,511	–	–	4,511
總計	19,613	13,824	–	33,437

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 收益 (續)

提供健康醫療管理服務

本集團向客戶提供健康醫療管理服務。客戶一般將支付固定金額的套票費用，並且一般在整個合約服務期內享有特定的健康醫療管理服務。本集團通過在合約服務期間向客戶提供健康醫療管理服務履行履約責任，而該等客戶有權在整個合約期內享受健康醫療管理服務。由於董事認為本集團於一段時間內已履行其履約責任，因此收益按與時間消逝類似的模式按時間確認。本集團向客戶預先收取三個月至十二個月的健康醫療管理服務費，由此產生的合約負債將於服務期內確認為收益。

提供健康醫療相關產品銷售代理服務

本集團向客戶（即健康醫療相關產品供應商及買家）提供健康醫療相關產品（例如麻醉劑）銷售代理服務。倘本集團並非交易的主要義務人，毋須承擔存貨風險及在定價方面並無自主權，則就該交易確認服務收入。服務收入乃按銷售金額之固定百分比以淨額確認。服務收入乃於買家接受貨品及所有權之相關風險及回報時確認。服務收入於提供服務時收取。

銷售健康醫療相關產品

本集團向客戶銷售健康醫療相關產品。銷售於產品的控制權已轉移時（即產品交付予客戶），且無可能影響客戶接納產品的未履行責任及客戶取得產品的合法所有權時確認。交易價格在客戶購買產品時立即收取。銷售乃採用預付或貨到付款的方式進行。

提供醫療美容服務

本集團向客戶提供醫療美容服務，並於向顧客提供服務的會計年度確認醫療美容服務收入。尚未提供相關服務的已收療程套票款項會作遞延，並確認為合約負債。

銷售建築材料及新能源產品

本集團向客戶出售建築材料及新能源產品。銷售於產品的控制權已轉移時（即產品交付予客戶），且無可能影響客戶接納產品的未履行責任及客戶取得產品的合法所有權時確認。向客戶作出的銷售一般按零至一百八十天的信貸期進行。新客戶可能須支付按金或貨到付現。收取的按金確認為合約負債。應收款項於產品交付予客戶時確認，因該時間點為代價因付款到期僅須時間過去而成為無條件。

8. 收益 (續)

提供物業銷售及顧問諮詢服務

本集團在一手市場為其客戶(即房地產開發商)提供物業銷售及顧問諮詢服務。服務收入於已提供服務且物業買家已訂立買賣協議,並已根據不同代理合約所列條款及條件支付規定付款時確認,因僅於彼時,本集團方有權就所提供服務向物業開發商收取費用。服務收入按銷售金額的固定百分比以淨額基準確認。本集團一般給予其客戶不超過一個月的信貸期。

銷售住宅物業

本集團向客戶銷售住宅物業。當物業的控制權已轉移,即滿足下列條件時,即確認銷售:(i)物業已建成;(ii)已竣工物業所有權的重大風險及回報已轉移予客戶,或當客戶實際佔有或獲得已竣工物業的合法所有權時;及(iii)本集團擁有收取付款之現有權利及可能收回代價。於確認收益當日前就所出售物業收取的定金及分期付款於綜合財務狀況表內入賬列作合約負債。

提供新能源產品採購服務

本集團與客戶簽訂若干合約購置若干供應商生產的新能源產品。根據該等合約,本集團確定其在將新能源產品轉讓給客戶之前對新能源產品並無控制權,實質上是向客戶提供採購服務。本集團作為代理人按該等安排所得淨額確認收益。收益於某一時間點(即客戶收到新能源產品時)確認,因為此乃客戶從本集團採購服務受益之時。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 其他收入及收益淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入		
利息收入	29,303	22,045
按公允價值計入損益之投資之股息收入	-	456
政府補助(附註a)	-	904
建築合約的補償收入	-	6,030
其他	369	401
	29,672	29,836
收益淨額		
按公允價值計入損益之投資之公允價值(虧損)/收益 —於初步確認時指定	(12,752)	20,170
租賃終止收益	30	-
衍生金融工具之公允價值收益/(虧損)	92	(711)
出售物業、廠房及設備的收益	1	57
撇銷存貨的虧損	-	(26)
外幣匯兌收益淨額	8,376	4,013
	(4,253)	23,503
	25,419	53,339

附註：

- (a) 政府補助零港元(二零二四年：904,000港元)指來自地方政府支持企業運營之補貼。概無有關該等補貼的未達成條件或或然事項。

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

10. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款利息	9,168	10,263
應付關聯人士款項之利息	77	-
租賃負債利息	45	31
	9,290	10,294

11. 所得稅（抵免）／開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項－中國		
年內撥備	87	270
過往年度（超額撥備）／撥備不足	(5,339)	2
即期稅項－瑞士		
過往年度撥備不足	8	137
利息收入預扣稅－澳洲		
年內撥備	633	579
股息預扣稅－中國		
年內撥備	-	3,246
遞延稅項（附註39）	(2,850)	9,122
	(7,461)	13,356

香港利得稅乃就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（二零二四年：16.5%）之稅率計提撥備，惟一家在香港經營的集團實體為利得稅兩級制項下之合資格公司除外。就該合資格集團實體而言，首2百萬港元之應課稅溢利按8.25%（二零二四年：8.25%）之稅率繳納稅項，而餘下應課稅溢利則按16.5%（二零二四年：16.5%）之稅率繳納稅項。

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

11. 所得稅(抵免)／開支(續)

中國企業所得稅乃就年內於中國產生之估計應課稅溢利按25% (二零二四年: 25%) 之稅率計提撥備, 惟於中國經營之若干集團實體按優惠稅率繳納稅項除外。於中國經營符合小型微利企業資格之集團實體應課稅溢利為人民幣3百萬元或以下, 應課稅溢利按5% (二零二四年: 5%) 之實際稅率繳納稅項。此外, 於中國經營符合高新技術企業資格之集團實體按15% (二零二四年: 15%) 之優惠稅繳納所得稅。

澳洲企業所得稅乃就年內於澳洲產生之估計應課稅溢利按30% (二零二四年: 30%) 之稅率計提撥備。

一家集團實體(其為澳洲非課稅居民企業)須就向另一家集團實體(其為澳洲課稅居民企業)提供之貸款產生的利息收入總額按10% (二零二四年: 10%) 之稅率繳納澳洲預扣稅。

其他司法管轄區的企業所得稅乃就兩個年度內於集團實體經營所在的司法管轄區產生之估計應課稅溢利按該等司法管轄區現行稅率計提撥備。

所得稅開支與按綜合公司的加權平均稅率計算之除稅前溢利之對賬如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前溢利	30,537	45,401
按5%至30% (二零二四年: 5%至30%) 加權平均稅率計算之稅項	4,371	19,028
應佔合營企業及聯營公司虧損的稅項影響	1,029	754
不可扣稅開支的稅務影響	973	4,077
毋須納稅收入的稅務影響	(23,127)	(14,020)
未確認之稅項虧損	14,632	3,893
使用先前未確認稅項虧損的稅項影響	-	(218)
撥回過往確認之稅項虧損之稅務影響	-	43
撥回過往確認之可扣稅暫時差額的稅項影響	-	-
可扣稅暫時差額的稅項影響	-	(340)
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(5,339)	139
其他	-	-
所得稅開支	(7,461)	13,356

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. 年內溢利

本集團之年內溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業、廠房及設備折舊	737	1,189
使用權資產折舊	360	442
租賃終止收益	(30)	–
出售物業、廠房及設備的收益	(1)	(57)
撇銷存貨的虧損	–	26
出售投資物業的收益	270	–
出售於一家合營企業的部分投資產生的收益	1,207	–
視作出售於一家合營企業的部分投資產生的收益	7,081	–
投資物業之公允價值收益	(21,727)	(23,813)
核數師薪酬：		
核數服務	1,260	1,240
非核數服務	100	100
	1,360	1,340
已售存貨成本	7,761	15,058
資產減值虧損：		
商譽	–	18,500
於一家聯營公司之投資	854	795
存貨	–	929
	854	20,224
應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
貿易應收款項	1,170	204
其他應收款項	–	(5,786)
應收貸款及利息	1,196	1,104
	2,366	(4,478)
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	11,825	13,023
以股本結算的購股權開支淨額	54	190
退休福利計劃供款	583	499
	12,462	13,712

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金

各董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	以股本結算 之股份付款 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
周旭洲先生	-	800	-	-	800
曾文濤博士	-	-	-	-	-
周文川女士(附註b)	-	1,200	-	18	1,218
非執行董事					
毛振華博士	180	-	-	-	180
獨立非執行董事					
周志偉教授	180	-	-	-	180
陳實先生(附註a)	120	-	-	-	120
吳鵬先生	120	-	-	-	120
二零二五年總計	600	2,000	-	18	2,618
執行董事					
周旭洲先生	-	800	-	-	800
曾文濤博士	-	-	-	-	-
周文川女士(附註b)	-	1,200	-	18	1,218
非執行董事					
毛振華博士	180	-	-	-	180
獨立非執行董事					
周志偉教授	180	-	-	-	180
陳實先生(附註a)	87	-	-	-	87
吳鵬先生	120	-	-	-	120
二零二四年總計	567	2,000	-	18	2,585

附註：

(a) 於二零二四年四月十日獲委任。

(b) 執行董事兼行政總裁。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司執行董事曾文濤博士同意放棄酬金300,000港元（二零二四年：300,000港元）。除上述者外，年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之其他安排。

年內，本集團概無向任何董事支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。

於過往年度，若干董事根據二零一九年購股權計劃就其向本集團提供之服務獲授購股權，進一步詳情載於綜合財務報表附註44。於歸屬期間在綜合損益表確認之該等購股權公允價值於授出日期釐定，而計入本年度綜合財務報表之有關金額則載於上文董事酬金披露。

14. 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪人士中包括兩名（二零二四年：兩名）董事，彼等的酬金載於綜合財務報表附註13。餘下三名（二零二四年：三名）人士的酬金載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及津貼	2,658	3,187
以股本結算之購股權開支撥備淨額	-	9
退休福利計劃供款	54	109
	2,712	3,305

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二五年	二零二四年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

年內，本集團概無向任何最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。

於過往年度，上文非董事最高薪酬人士就其向本集團提供之服務獲授二零一九年購股權計劃項下之購股權，進一步詳情載於綜合財務報表附註44的披露。於歸屬期間在綜合損益表確認之該等購股權公允價值於授出日期釐定，而計入本年度綜合財務報表之有關金額則載於上文非董事最高薪酬人士酬金披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有合資格香港僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團按薪金及工資的5%向強積金計劃供款，惟每名僱員每月最高供款為1,500港元，且於向強積金計劃作出供款時全額歸屬僱員。

本集團中國附屬公司之僱員參與由當地市政府經營之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員基本薪金及工資之若干百分比就退休福利向中央退休金計劃供款。地方市政府承諾為該等附屬公司目前及日後所有退休僱員提供退休福利，而該等附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任乃根據計劃作出規定供款。

本集團亦為其海外附屬公司提供多項界定供款退休計劃，並按強制、合約或自願形式向公營或私營管理的退休計劃供款。本集團及員工就該等計劃的供款均按員工的基本薪酬固定百分比或協定金額計算。

16. 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年內已確認為分派之股息		
已派付二零二五中期股息每股0.15港仙（二零二四年：無）	6,141	-
已派付二零二四末期股息每股0.4港仙（二零二四年：已派付二零二三年末期股息每股0.4港仙）	16,375	16,375
	22,516	16,375

董事會建議派付二零二五末期股息每股0.4港仙（二零二四年：0.4港仙），合共約16,375,000港元（二零二四年：16,375,000港元）。該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可派發。綜合財務報表並無反映該應付股息。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期結束後建議派付之股息		
建議派付二零二五末期股息每股0.4港仙（二零二四年：0.4港仙）	16,375	16,375

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. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔溢利	37,983	32,480

	二零二五年	二零二四年
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,063,776,115	4,092,562,636
購股權產生的潛在攤薄普通股的影响 (附註a)	-	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,063,776,115	4,092,562,636

附註：

- (a) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於本公司股份的平均市價低於假設行使價（包括日後根據購股權安排將向本集團提供的任何服務的公允價值），因此，不會產生攤薄影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二四年一月一日	3,526	5,176	8,702
添置	–	132	132
出售	(115)	–	(115)
匯兌差額	(108)	(172)	(280)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	3,303	5,136	8,439
添置	583	–	583
出售	(12)	–	(12)
匯兌差額	154	216	370
於二零二五年十二月三十一日	4,028	5,352	9,380
累計折舊			
於二零二四年一月一日	1,185	3,623	4,808
年內支出	741	448	1,189
出售	(19)	–	(19)
匯兌差額	(91)	(126)	(217)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,816	3,945	5,761
年內支出	481	256	737
出售	(12)	–	(12)
匯兌差額	88	171	259
於二零二五年十二月三十一日	2,373	4,372	6,745
賬面值			
於二零二五年十二月三十一日	1,655	980	2,635
於二零二四年十二月三十一日	1,487	1,191	2,678

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. 租賃及使用權資產

租賃相關項目之披露：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於十二月三十一日：		
使用權資產		
— 物業	643	1,245
短期租賃之租賃承擔	720	720
根據本集團租賃負債之未貼現現金流量作出到期分析如下：		
— 少於一年	340	495
— 一年至五年	255	854
	595	1,349
截至十二月三十一日止年度：		
使用權資產折舊費用		
— 物業	360	442
租賃負債利息	45	31
與短期租賃有關之開支	1,368	1,243
租賃現金流出總額	1,818	1,834
添置使用權資產	—	1,381
租賃修訂	281	—

本集團租賃各種物業及其他設備項目。租賃協議通常按一至三年（二零二四年：一至三年）的固定期限訂立。租賃條款乃根據個別情況磋商，其中包含各種不同的條款和條件。租賃協議不施加任何契約，並且租賃資產不得用作借貸的抵押。

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

20. 投資物業

	投資物業 千港元
於二零二四年一月一日	598,509
添置(附註a)	8,131
公允價值收益	23,813
匯兌差額	(20,161)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	610,292
添置(附註b)	8,037
出售(附註c)	(2,867)
公允價值收益	21,727
匯兌差額	26,199
於二零二五年十二月三十一日	663,388

附註：

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣7,515,000元（相當於8,131,000港元）收購一項位於中國的投資物業。
- (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣7,400,000元（相當於8,037,000港元）收購一項位於中國的投資物業。
- (c) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣2,889,000元（相當於3,137,000港元）（扣除稅項）出售一項投資物業，錄得出售收益270,000港元。
- (d) 於二零二五年十二月三十一日，公允價值663,388,000港元（二零二四年：610,292,000港元）的投資物業位於中國，以中期租賃方式持有。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，位於中國之投資物業之公允價值乃根據獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司之估值得出。公允價值乃使用收入法（年期及復歸法）（該方法透過考慮物業現有協議之租金金額及租約之復歸潛力估計公允價值）以及市場法（直接比較法）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

20. 投資物業 (續)

附註：(續)

- (e) 本集團以經營租賃方式出租其若干投資物業。租賃期限介乎一至八年(二零二四年：一至八年)。所有租賃均為固定租金，不包括可變租賃付款。

不可撤銷經營租賃之最低應收租金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
不遲於一年	20,681	17,772
遲於一年但不遲於兩年	19,209	16,897
遲於兩年但不遲於三年	17,624	16,400
遲於三年但不遲於四年	17,299	16,094
遲於四年但不遲於五年	14,934	15,066
遲於五年	27,528	39,671
	117,275	121,900

- (f) 於二零二五年十二月三十一日，賬面值為500,743,000港元(二零二四年：452,969,000港元)之位於中國之投資物業已作為本集團所獲授銀行信貸之抵押(附註37)。

- (g) 於二零二五年十二月三十一日的公允價值層級披露：

描述	按以下層級進行的公允價值計量：			總計 二零二五年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公允價值計量： 投資物業				
—於中國之投資物業	-	-	663,388	663,388
經常性公允價值計量總額	-	-	663,388	663,388

- (h) 於二零二四年十二月三十一日的公允價值層級披露：

描述	按以下層級進行的公允價值計量：			總計 二零二四年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公允價值計量： 投資物業				
—於中國之投資物業	-	-	610,292	610,292
經常性公允價值計量總額	-	-	610,292	610,292

年內，第一級與第二級之公允價值計量之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 投資物業 (續)

附註：(續)

(i) 根據第三級按公允價值計量的資產對賬：

描述	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	610,292	598,509
於損益確認之收益總額(＃)	21,727	23,813
購買	8,037	8,131
出售	(2,867)	–
匯兌差額	26,199	(20,161)
於十二月三十一日	663,388	610,292
(＃) 包括於報告期末所持資產之收益或虧損	21,727	23,813

第三級公允價值計量

描述	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據增加 對公允價值之 影響	公允價值		
					二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	
於中國的投資物業	年期及復歸法	估計租金價值 (每平方米及每月)	二零二五年：人民幣102元至 人民幣209元(二零二四年： 人民幣108元至人民幣222元)	增加	332,592	531,525	
			租金增長(每年)	二零二五年：0%至3% (二零二四年：0%至3%)			增加
			折現率	二零二五年：5.25%至6.25% (二零二四年：4.75%至6%)			減少
於中國的投資物業	直接比較法	估計銷售價值 (每平方米)	二零二五年：人民幣26,569元至 人民幣28,717元(二零二四年： 人民幣17,752元至 人民幣18,312元)	增加	330,796	78,767	

於二零二五年十二月三十一日，中國境內總值約203,771,000港元的若干投資物業的估值方法已由年期及復歸法改為直接比較法(二零二四年：無變動)。

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. 其他無形資產

	電腦系統 千港元
成本	
於二零二四年一月一日	252
匯兌差額	(8)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	244
匯兌差額	10
於二零二五年十二月三十一日	254
累計攤銷	
於二零二四年一月一日	252
匯兌差額	(8)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	244
匯兌差額	10
於二零二五年十二月三十一日	254
賬面值	
於二零二五年十二月三十一日	-
於二零二四年十二月三十一日	-

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 附屬公司

於二零二五年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊以及 營運地點	已發行/ 註冊股本	佔所有權權益/ 投票權/溢利 分佔百分比		主要業務
			直接	間接	
瑞麻國際控股有限公司	英屬處女群島	50,000美元	100%	-	投資控股
瑞龍生物科技有限公司	香港	10,000,000港元	-	71%	投資控股
Meilleure Hemp Health Europe SA	瑞士	100,000 瑞士法郎	-	100%	工業大麻相關業務
Green Gold Health SA	瑞士	100,000 瑞士法郎	-	100%	工業大麻相關業務
瑞麻控股有限公司	香港	1,000,000港元	-	100%	投資控股
深圳瑞麻科技有限公司 ^{1,4}	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	投資控股
深圳市美瑞健康科技有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 30,000,000元	-	100%	健康醫療相關產品銷售
深圳肌小簡漢京醫療美容診所 ^{2,4}	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	醫療美容服務
深圳肌小簡美容科技服務有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 100,000元	-	100%	投資控股
深圳市瑞麻生物科技有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 1,000,000元	-	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊以及 營運地點	已發行/ 註冊股本	佔所有權權益/ 投票權/溢利 分佔百分比		主要業務
			直接	間接	
蕪湖瑞麻天宇投資有限公司(「蕪湖瑞麻」) ^{2,4}	中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	投資控股
美瑞集團發展有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
美瑞實業發展有限公司	香港	100港元	-	100%	投資控股
蕪湖美瑞健康管理有限公司 ^{1,4}	中國	人民幣 150,000,000元	-	100%	物業租賃、買賣建築 材料及銷售代理服務
美瑞置業管理諮詢有限公司	香港	100港元	-	100%	投資控股
南京拓宇置業管理有限公司 ^{1,4}	中國	人民幣 2,000,000元	-	100%	銷售代理服務
宇業國際實業有限公司	英屬處女群島	1,000美元	100%	-	投資控股
U-Home Oceania Pty Limited	澳洲	100澳元	-	100%	物業發展
Australia Hemp Health Pty Ltd	澳洲	100澳元	-	100%	工業大麻相關業務
美瑞集團健康服務有限公司	香港	10,000,000港元	-	100%	投資控股
柏瑞(深圳)健康管理有限公司 ^{1,4}	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	健康管理

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊以及 營運地點	已發行/ 註冊股本	佔所有權權益/ 投票權/溢利 分佔百分比		主要業務
			直接	間接	
南京柏瑞醫療健康管理有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	健康管理
深圳肌本分析醫療美容診所 ^{2,4}	中國	人民幣 10,000,000元	-	80%	健康管理及醫療美容服務
美瑞健康投資有限公司	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
蕪湖金萌健康管理有限公司 ^{1,4}	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	投資控股
南京美加瑞商務信息諮詢有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 8,000,000元	-	100%	物業租賃及銷售代理服務
蕪湖曉舟投資有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 1,000,000元	-	100%	投資控股
Meilleure Group Health Service Company Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
Meilleure Healthcare Company Limited	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
深圳市前海美瑞健康管理諮詢有限公司 ^{1,4}	中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	健康管理
U-Seraphim Company Limited	香港	29,000,000港元	-	100%	新能源產品貿易
U-home Solar SA	瑞士	100,000 瑞士法郎	-	100%	新能源產品貿易
蕪湖瑞美昆城產業有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業租賃服務

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊以及 營運地點	已發行/ 註冊股本	佔所有權權益/ 投票權/溢利 分佔百分比		主要業務
			直接	間接	
蕪湖瑞美昆和產業投資有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 6,000,000元	-	100%	物業租賃業務
昆山瑞美昆潤產業投資有限公司 ^{2,4}	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業租賃業務
昆山瑞曉昆逸商業管理有限公司 ^{2,3,4}	中國	人民幣 3,000,000元	-	100%	物業租賃業務
昆山瑞州昆郡商業管理有限公司 ^{2,3,4}	中國	人民幣 3,000,000元	-	100%	物業租賃業務

¹ 此等公司為根據中國法律註冊之外商獨資有限責任公司。

² 此等公司為根據中國法律註冊之有限責任公司。

³ 該等附屬公司由本集團於二零二四年創立。

⁴ 公司英文譯名僅供識別。

上表載列了董事認為主要影響本年度業績或佔本集團資產淨值絕大部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致內容過於冗長。

本集團的附屬公司概無於報告期末或年內任何時間擁有任何未償還債務證券。

董事認為，本集團擁有非控股權益之附屬公司概無對綜合財務報表整體而言屬重大影響，因此，並無呈列有關該等擁有非控股權益之附屬公司的財務資料。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於中國之非上市投資：		
分佔資產淨值	1,234	1,405
商譽	8,115	7,788
減值	(5,338)	(4,286)
	4,011	4,907

下表列示對本集團而言屬重大之聯營公司之資料，該等聯營公司乃使用權益法於綜合財務報表中入賬。財務資料概要乃根據聯營公司的香港財務報告準則財務報表呈列。

儘管本集團持有廣東光宇不足20%的投票權，但由於本集團有權在廣東光宇的三名董事中委任一名董事，故本集團對廣東光宇擁有重大影響力。

名稱	美艾康	
	二零二五年	二零二四年
主要營業地點／註冊成立國家	中國	
主要業務	免疫細胞研發	
本集團所持有擁有權權益／ 投票權百分比	20.83%/ 20.83%	20.83%/ 20.83%

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之投資 (續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於十二月三十一日：		
非流動資產	1,428	1,439
流動資產	2,152	3,079
流動負債	(72)	(94)
資產淨值	3,508	4,424
本集團分佔資產淨值	731	922
商譽	8,115	7,788
減值	(5,338)	(4,286)
本集團分佔之權益賬面值	3,508	4,424
截至十二月三十一日止年度：		
收益	-	-
年內虧損	(1,079)	(1,005)
其他全面收益／(虧損)	163	(167)
全面虧損總額	(916)	(1,172)
自聯營公司收取之股息	-	-

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

23. 於聯營公司之投資 (續)

名稱	廣東光宇	
	二零二五年	二零二四年
主要營業地點／註冊成立國家	中國	
主要業務	投資、建設及經營零碳公園	
本集團所持有擁有權權益／ 投票權百分比	10%/ 10%	10%/ 10%
	千港元	千港元
於十二月三十一日：		
非流動資產	6,728	5,022
流動資產	1,739	6,553
非流動負債	(3,405)	(3,738)
流動負債	(32)	(3,006)
資產淨值	5,030	4,831
本集團分佔資產淨值	503	483
商譽	-	-
本集團分佔之權益賬面值	503	483
截至十二月三十一日止年度：		
收益	1,223	676
年內(虧損)／溢利	(5)	43
其他全面收益／(虧損)	204	(99)
全面收益／(虧損)總額	199	(56)
自聯營公司收取之股息	-	-

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

23. 於聯營公司之投資 (續)

美艾康為本集團的戰略投資，使本集團能夠在免疫細胞研發及相關業務建立地位。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國之聯營公司以人民幣列值之銀行及現金結餘為1,082,000港元（二零二四年：95,000港元）。人民幣兌換為外幣須遵守中國的《外匯管理條例》。

24. 於一家合營企業之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於中國之非上市投資：		
分佔資產淨值	19,105	16,366
商譽	27,302	33,523
	46,407	49,889

下表列示對本集團而言屬重大之合營企業之資料。該合營企業乃使用權益法於綜合財務報表中入賬。財務資料概要乃根據合營企業的香港財務報告準則財務報表呈列。

名稱	茵冠生物	
	二零二五年	二零二四年
主要營業地點／註冊成立國家	中國	
主要業務	生物服務及儲存	
本集團所持有擁有權權益／ 投票權百分比	27.51%/ 27.51%	35.20%/ 35.20%

附註：

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向姜舒女士（為本集團一間投資實體的董事）出售3%的股份。該等股份的代價為人民幣3,685,200元（相當於4,002,000港元），導致出售虧損127,000港元。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向一名第三方出售3.375%的股份。該等股份的代價為人民幣5,400,000元（相當於5,865,000港元），錄得出售收益1,334,000港元。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，一名第三方對茵冠生物注資人民幣29,600,000元（相當於32,145,000港元）。本集團被視作出售1.314%股份，錄得視作出售收益7,081,000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

24. 於一家合營企業之投資 (續)

名稱	茵冠生物	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於十二月三十一日：		
非流動資產	33,651	27,968
流動資產	48,788	31,351
非流動負債	(3,447)	(4,890)
流動負債	(10,074)	(8,919)
資產淨值	68,918	45,510
非控股權益	524	981
	69,442	46,491
本集團分佔資產淨值	19,105	16,366
商譽	27,302	33,523
本集團分佔權益賬面值	46,407	49,889
計入流動資產之現金及現金等價物	37,288	7,365
計入流動負債之流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項及撥備)	1,672	1,785
計入非流動負債之非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項及撥備)	2,736	3,984

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. 於一家合營企業之投資 (續)

名稱	茵冠生物	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
截至十二月三十一日止年度：		
收益	26,775	24,439
折舊及攤銷	(3,254)	(4,354)
利息收入	6	40
利息開支	(302)	(395)
所得稅抵免	5,045	3,536
年內虧損	(12,563)	(8,004)
其他全面收益／(虧損)	2,354	(1,633)
全面虧損總額	(10,209)	(9,637)
自合營企業收取之股息	-	-

茵冠生物為本集團的戰略投資，使本集團鞏固在健康管理服務領域的現有競爭地位。

於二零二五年十二月三十一日，本集團所有於中國之合營企業以人民幣列值之銀行及現金結餘為37,288,000港元（二零二四年：7,365,000港元）。人民幣兌換為外幣須遵守中國的《外匯管理條例》。

25. 按公允價值計入其他全面收益之股本投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市股本投資	8,499	6,122

(a) 於二零二五年十二月三十一日，上述投資8,499,000港元（二零二四年：6,122,000港元）計劃中長期持有。指定該等投資為按公允價值計入其他全面收益之股本投資可避免該等投資於損益之公允價值變動出現波動。

(b) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無自其投資收取任何股息（二零二四年：無）。

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. 按公允價值計入其他全面收益之股本投資 (續)

- (c) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向一名第三方出售一項股本投資的全部剩餘股份。該等股份的代價為人民幣500,000元（相當於543,000港元），由此產生的出售虧損56,000港元已計入其他全面收益，而相關的股權投資重估儲備31,156,000港元已撥入保留溢利。

26. 衍生金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
認購期權（附註a）	107	150
認沽期權（附註b）	159	15
	266	165

附註：

- (a) 該結餘指認購美艾康若干股權（附註24）所產生之認購期權。根據增資協議（經本集團、美艾康及美艾康控股股東所訂立日期為二零二零年十二月二十八日之補充協議修訂），美艾康授予本集團以下權利：
- 待若干條件達成後，有權向美艾康增資不超過人民幣10,000,000元，導致本集團於美艾康的股權增加至30%；及
 - 有權根據經營需要及美艾康的資金需求向美艾康進一步增資人民幣10,000,000元，導致本集團於美艾康的股權進一步增加至37%。
- (b) 有關結餘指截至二零二五年十二月三十一日止年度售回所收購投資物業的權利所產生認沽期權（附註20）。根據本集團與蘇州宇潤所訂立日期為二零二四年十一月二十九日的協議，本集團有權於完成日起計三年內向蘇州宇潤售回投資物業。進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十一月二十九日的公告。
- (c) 預期於超過一年後收回之衍生金融資產金額為266,000港元（二零二四年：165,000港元）。

衍生金融資產並非指定用於對沖目的及按公允價值計入損益。衍生金融資產之公允價值收益92,000港元（二零二四年：衍生金融資產虧損711,000港元）已於年內在損益中扣除。

27. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
待售新能源產品	-	499
健康醫療相關業務的藥物、消耗品及其他物資	826	1,014
待售CBD下游產品及其他物資	388	349
	1,214	1,862

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. 發展中待售物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	255,086	262,485
資本化開支	92,596	18,755
匯兌差額	25,390	(26,154)
於十二月三十一日	373,072	255,086

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，位於澳洲的賬面值197,266,000港元（二零二四年：181,850,000港元）的發展中待售物業已用作本集團獲授銀行信貸的抵押品（附註37）。

根據本集團之會計政策，由於預計相關物業發展項目之建設期將於正常經營週期內結束，因此發展中待售物業被劃分為流動資產。

發展中待售物業於二零二五年十二月三十一日之賬面值約164,915,000港元（二零二四年：255,086,000港元）預期於自報告期末起未來十二個月內將不會變現，餘額預期於自報告期末起未來十二個月內變現。

29. 貿易應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	22,371	32,363
虧損撥備	(6,272)	(5,122)
	16,099	27,241

本集團一般向其貿易業務及銷售代理服務業務客戶授出零至一百八十天（二零二四年：零至一百八十天）之信貸期。本集團管理層定期檢討逾期結餘。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。貿易應收款項為免息。

本集團之貿易應收款項包括應收本集團同系附屬公司款項零港元（二零二四年：281,000港元），須根據與給予本集團主要客戶相若的信貸條款償還。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項按發票日期及扣減撥備後之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至三十天	4,331	4,480
三十一至九十天	10,407	14,886
九十天以上	1,361	7,875
	16,099	27,241

貿易應收款項虧損撥備之對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	5,122	5,056
年內虧損撥備增加	1,170	204
撇銷	(215)	-
匯兌差額	195	(138)
於十二月三十一日	6,272	5,122

本集團應用香港財務報告準則第9號項下之簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	逾期				總計
	即期	少於 三十天	三十至 九十天	超過 九十天	
於二零二五年十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	4.2%	不適用	0%	83.36%	28.04%
應收金額 (千港元)	15,384	-	238	6,749	22,371
虧損撥備 (千港元)	646	-	-	5,626	6,272
於二零二四年十二月三十一日					
加權平均預期虧損率	2.13%	4.17%	7.60%	54.26%	15.83%
應收金額 (千港元)	6,417	14,194	4,251	7,501	32,363
虧損撥備 (千港元)	137	592	323	4,070	5,122

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. 預付款項、應收貸款及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貸款(附註a)	491,243	452,285
應收貸款利息	33,178	15,927
	524,421	468,212
虧損撥備(附註b)	(2,410)	(1,086)
應收貸款及利息淨額	522,011	467,126
預付供應商款項(附註c)	44,277	32,412
收購投資物業預付款項	-	7,513
與以下項目相關之應收代價：		
— 出售於一家聯營公司的部分投資(附註d)	-	7,461
— 出售於一家合營企業的部分投資(附註e)	6,501	6,169
託管賬戶存款(附註f)	29,849	15,982
其他應收款項	2,443	3,671
應收履約保證金(附註g)	5,544	58,531
其他應收稅項	1,434	2,918
已付按金	185	178
	612,244	601,961
虧損撥備(附註h)	(261)	(7,778)
預付款項、應收貸款及其他應收款項總額	611,983	594,183
分析為：		
流動資產	605,198	367,612
非流動資產	6,785	226,571
	611,983	594,183

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，向光宇兆能提供一筆賬面值約為221,780,000港元(二零二四年：212,840,000港元)的應收貸款，以人民幣計值，按一年期貸款市場報價利率加年利率3.05%計息，並須於二零二六年或之前全數償還。應收貸款由周旭洲先生提供之個人擔保作抵押。

其餘應收貸款的賬面總值約為269,463,000港元(二零二四年：239,445,000港元)，該等貸款是向第三方發放，以人民幣計值，固定年利率介乎3%至8%(二零二四年：年利率3%至8%)，並須於各自貸款協議日期起計一年內全數償還。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 預付款項、應收貸款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(b) 年內應收貸款及利息虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	1,086	-
年內虧損撥備增加	1,196	1,104
匯兌差額	128	(18)
於十二月三十一日	2,410	1,086

(c) 該等金額主要指就新能源產品支付予供應商的預付款項(二零二四年：就新能源產品支付予供應商的預付款項)。

(d) 該金額指與於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售雲南漢素之部分投資有關的應收代價。根據相關買賣協議(經本集團與相關買方於二零二零年十二月三十一日簽訂的第一份補充協議及於二零二一年十一月三十日簽訂的第二份補充協議修訂)，於二零二一年十二月三十一日的非貼現應收代價約人民幣16,500,000元(相當於約20,244,000港元)應於二零二二年至二零二四年期間分十一期收取。於二零二五年十二月三十一日，餘額約人民幣7,100,000元(相等於約7,615,000元)已違約並於二零二五年撇銷(二零二四年：人民幣7,100,000元(相等於約7,461,000港元))。

管理層進行了預期信貸虧損評估，於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無作出額外虧損撥備(二零二四年：虧損撥備撥回約433,000港元)。

(e) 該金額指與於截至二零二一年十二月三十一日止年度出售於茵冠生物之部分投資有關的應收代價。根據相關買賣協議，現金代價應於二零二八年或之前收取。

(f) 該金額指從客戶收到的發展中待售物業預售的託管賬戶存款。

(g) 支付予新能源產品的供應商的應收履約保證金金額，以確保在未來二至三年內獲得更優惠的定價。本公司有權酌情要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 預付款項、應收貸款及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(h) 年內預付款項及其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	7,778	13,917
撇銷	(7,615)	-
年內虧損撥備減少	-	(5,786)
匯兌差額	98	(353)
於十二月三十一日	261	7,778

31. 按公允價值計入損益之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市股本投資	35,970	47,023

32. 受限制銀行存款以及銀行及現金結餘

本集團於二零二五年十二月三十一日的7,105,000港元(二零二四年：6,550,000港元)受限制銀行存款為存放於銀行的存款，以作為本集團於相關金融機構所獲銀行借款的擔保。該等存款以澳元列值，故須承受外幣風險。

於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣列值之受限制銀行存款以及銀行及現金結餘為5,109,000港元(二零二四年：2,392,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國的《外匯管理條例》。

33. 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至九十天	241	-
九十天以上	10	10
	251	10

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 合約負債

與收益相關項目披露：

	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二四年 一月一日 千港元
合約負債－健康醫療管理服務	548	903	387
合約負債－醫療美容服務	3,683	4,042	3,810
合約負債－銷售CBD下游產品	-	38	39
合約負債－銷售健康醫療相關產品	709	779	1,858
合約負債－銷售住宅物業	28,422	15,982	4,009
合約負債－銷售新能源產品	-	94	55
合約負債總額	33,362	21,838	10,158
於年末分配至未達成履約責任並預期 於以下年度確認為收益之交易價：			
－二零二五年	-	5,856	
－二零二六年	184,515	41,782	
－二零二七年	76,855	-	
－二零二八年	27,793	-	
	289,163	47,638	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
截至十二月三十一日止年度			
於年初計入合約負債之年內確認收益		5,855	5,894
合約負債於年內之重大變動：			
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
因年內業務而增加		18,850	30,196
由合約負債轉撥至收益		(9,370)	(17,293)

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. 合約負債 (續)

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已自客戶收取代價 (或應收代價金額) 之產品或服務之責任。

本集團之合約負債結餘包括向關聯人士收取之總額587,000港元 (二零二四年: 413,000港元)。該等關聯人士為 (i) 本集團其中三名主要管理人員; (ii) 其中一名董事的近親; 及 (iii) 本集團同系附屬公司 (二零二四年: (i) 本集團其中三名主要管理人員; (ii) 其中一名董事的近親; 及 (iii) 本集團同系附屬公司)。

35. 應計費用及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付建築成本	8,227	15,995
其他應付稅項	1,164	1,251
就出售投資物業收取之按金	10,423	3,555
預收租金收入	5,582	7,186
應計費用及其他應付款項	10,676	4,825
已收租金按金	4,685	3,247
應付薪金	460	496
	41,217	36,555
分析為:		
流動負債	41,217	36,555
非流動負債	-	-
	41,217	36,555

36. 應付關聯人士款項

550,000澳元 (相當於2,866,000港元) 的結餘為無抵押、按年利率8%計息, 並須於二零二六年九月十九日悉數償還。

其他結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

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. 銀行貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已抵押銀行貸款	380,395	301,821
銀行貸款之賬面值須於以下期間償還*：		
一年內	271,317	83,176
第二年	33,429	120,969
第三至五年內，包括首尾兩年	51,281	66,983
超過五年	24,368	30,693
	380,395	301,821
減：一年內到期之金額（列為流動負債）	(271,317)	(83,176)
列為非流動負債之金額	109,078	218,645

* 到期之款項乃根據貸款協議所載之預定還款日期計算。

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款由下列各項擔保：

- (a) 本集團位於中國的投資物業，賬面值為500,743,000港元（二零二四年：452,969,000港元）（附註20）；
- (b) 由周旭洲先生提供之個人擔保（二零二四年：由周旭洲先生提供之個人擔保）（附註47(b)(i)）；
- (c) 由周文川女士提供之個人擔保（二零二四年：由周文川女士提供之個人擔保）（附註47(b)(i)）；
- (d) 由其中一名董事的近親提供之個人擔保（二零二四年：由其中一名董事的近親提供之個人擔保）（附註47(b)(i)）；
- (e) 一間關聯公司（由其中一名董事控制）擁有之若干樓宇（二零二四年：一間關聯公司（由其中一名董事控制）擁有之若干樓宇）（附註47(b)(i)）；
- (f) 本集團受限制銀行存款7,105,000港元（二零二四年：6,550,000港元）（附註32）；及
- (g) 本集團賬面值197,266,000港元的發展中待售物業（二零二四年：181,850,000港元）（附註28）。

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. 銀行貸款 (續)

已抵押銀行貸款包括：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
固定利率貸款：		
按4.45%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ¹	62,098	68,109
按2.95%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ⁷	5,545	–
按3.1%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ⁷	1,663	–
按3.5%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ²	6,831	7,449
按3.95%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ⁷	11,089	10,642
按4%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ³	–	37,247
按3.3%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ¹²	33,267	–
按4%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ⁴	6,432	6,917
按4%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ⁹	4,159	–
按4.5%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ⁵	6,175	6,499
按5.62%的年利率計息的人民幣銀行貸款 ⁸	340	–
浮動利率貸款：		
按同期中國人民銀行公佈一年人民幣貸款基準 利率上浮0.65%計息的人民幣銀行貸款 ^{3,11}	–	3,001
按同期中國人民銀行公佈五年以上人民幣貸款基準 利率上浮22.449%計息的人民幣銀行貸款 ^{6,10}	57,663	71,834
按澳洲央行所公佈的基準利率計息的澳元銀行貸款 ^{7,10}	185,133	90,123
	380,395	301,821

¹ 須於二零二二年至二零三二年開始分期償還。銀行貸款須受若干契約規限，有關契約要求借款人（本集團的附屬公司）保持資本儲備及盈餘儲備，於貸款期間不得減少。每季度結束時對契約進行測試，直至借款到期為止。本集團並無跡象表明其將難以遵守有關契約。

² 須於二零二四年至二零二九年分期償還。

³ 須於二零二五年悉數償還。

⁴ 須於二零二四年至二零三二年分期償還。

⁵ 須於二零二四年至二零三四年分期償還。

⁶ 須於二零一九年至二零二九年分期償還。

⁷ 須於二零二六年悉數償還。

⁸ 須於二零二五年至二零三零年分期償還。

⁹ 須於二零二五年至二零三三年分期償還。

¹⁰ 利率將每個月重設一次。

¹¹ 利率將每季重設一次。

¹² 須於二零二六年悉數償還。銀行貸款須受若干契約規限，有關契約要求借款人（本集團的附屬公司）保持資本儲備及盈餘儲備，於貸款期間不得減少。每季度結束時對契約進行測試，直至借款到期為止。本集團並無跡象表明其將難以遵守有關契約。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	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
一年內	340	495	302	437
第二年	255	495	261	494
第三至五年內，包括首尾兩年	-	359	-	312
	595	1,349		
減：未來融資支出	(32)	(106)		
租賃負債現值	563	1,243	563	1,243
減：十二個月內須結清的款項 (於流動負債項下列示)			(302)	(437)
十二個月後須結清的款項			261	806

於二零二五年十二月三十一日，平均實際借貸利率介乎2%至6%（二零二四年：2%至6%）。利率於合約日期訂立，因此使本集團面臨公允價值利率風險。

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

39. 遞延稅項

下表為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產：

	金融工具之	投資物業之	預扣稅	資產減值	使用權資產		稅務虧損	總計
	公允價值	公允價值			折舊費用	稅務虧損		
	變動	變動	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年一月一日	(1,777)	78,032	704	(3,301)	(29)	(19,124)	54,505	
年內於損益扣除／(計入) (附註11)								
— 暫時差額的產生及撥回	4,865	7,705	-	(478)	29	(2,999)	9,122	
其他全面虧損扣除								
— 暫時差額的產生及撥回	(5,027)	-	-	-	-	-	(5,027)	
匯兌差額	61	(2,686)	(23)	116	-	1,962	(570)	
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	(1,878)	83,051	681	(3,663)	-	(20,161)	58,030	
年內於損益扣除／(計入) (附註11)								
— 暫時差額的產生及撥回	(3,806)	6,307	-	824	-	(6,175)	(2,850)	
其他全面虧損扣除								
— 暫時差額的產生及撥回	8,458	-	-	-	-	-	8,458	
匯兌差額	19	3,666	28	(138)	-	(1,944)	1,631	
於二零二五年十二月三十一日	2,793	93,024	709	(2,977)	-	(28,280)	65,269	

下文為就綜合財務狀況表所作的遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項負債	96,484	89,494
遞延稅項資產	(31,215)	(31,464)
	65,269	58,030

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損236,397,000港元（二零二四年：136,215,000港元）可用作抵銷未來溢利。已就該等虧損確認遞延稅項資產106,214,000港元（二零二四年：68,366,000港元）。由於未來溢利來源不可預測，故並未就餘下130,183,000港元（二零二四年：67,849,000港元）確認任何遞延稅項資產。未確認的稅項虧損包括將於五年內到期的於中國及瑞士產生的虧損82,845,000港元（二零二四年：28,400,000港元）。其他稅項虧損可無限期結轉。

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. 遞延稅項 (續)

根據中國企業所得稅法，在中國成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。本集團因此須就於中國成立之該等附屬公司分派有關自二零零八年一月一日起所產生盈利之股息繳納預扣稅。於二零二五年十二月三十一日，與該等並無確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利有關之暫時差額總額為46,135,000港元（二零二四年：45,553,000港元）。由於本集團控制其附屬公司之股息政策，並決定該等附屬公於可見將來不會派發股息，故概無就該等差額確認負債。

40. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	4,093,756,636	40,938

41. 庫存股份

	股份數目	金額 千港元
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,194,000	335
購回股份（附註a）	29,706,000	8,864
於二零二五年十二月三十一日	30,900,000	9,199

附註：

- (a) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團合共購回於聯交所上市的29,706,000股普通股。為購回該等普通股所支付的總金額約為8,864,000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

42. 本公司之財務狀況表

	附註	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		85,742	85,688
		85,742	85,688
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		250	539
應收附屬公司款項		964,507	1,002,619
銀行及現金結餘		6,402	22,253
		971,159	1,025,411
流動負債			
應計費用及其他應付款項		8,093	2,097
應付附屬公司款項		203,336	258,350
		211,429	260,447
流動資產淨值		759,730	764,964
資產淨值		845,472	850,652
權益			
股本	40	40,938	40,938
庫存股份	41	(9,199)	(335)
儲備	43(b)	813,733	810,049
權益總額		845,472	850,652

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

43. 儲備

(a) 本集團之儲備性質及目的

本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動呈列於綜合財務報表第75頁之綜合權益變動表。

(i) 股份溢價

此乃因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價減發行股份產生的開支。

(ii) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘包括：

- 根據本集團於二零零二年至二零零三年期間內之企業重組（「重組」），本公司於二零零三年九月二十四日成為本集團之控股公司。所收購股份代表的綜合資產淨值超出本公司根據重組發行以作交換之股份面值的差額，已轉撥至繳入盈餘。
- 於二零一七年五月二十四日舉行之股東週年大會，股東正式通過特別決議案以採納股份溢價削減。因此，股份溢價408,621,000港元已入賬至繳入盈餘。

根據百慕達法律，本公司可自繳入盈餘作出分派，惟本公司須於派付分派後能夠或將能夠於負債到期時支付有關負債或本公司資產之可實現價值須超出其負債與其已發行股本及股份溢價賬之總和。

(iii) 股份付款儲備

股份付款儲備指根據綜合財務報表附註3(y)就股本結算之股份付款所採納之會計政策所確認已向本集團僱員及顧問授出之實際或估計未行使購股權數目之公允價值。

(iv) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團若干附屬公司被視為國內企業，須按照相關中國會計準則所釐定分配其10%除稅後溢利至其各自法定盈餘儲備，直至有關儲備達到其各自註冊資本的50%。在遵守中國公司法載列的若干限制情況下，部分法定盈餘儲備可被轉換以增加股本，前提是資本化後的餘額不得少於註冊資本的25%。

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

43. 儲備 (續)

(a) 本集團之儲備性質及目的 (續)

(v) 股本投資重估儲備

股本投資重估儲備包括於報告期末持有按公允價值計入其他全面收益的股本投資公允價值累計變動淨額，並根據綜合財務報表附註3(n)(ii)所載之會計政策處理。

(vi) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括換算海外業務財務報表所產生之所有外幣匯兌差額。儲備根據綜合財務報表附註3(e)(iii)所載之會計政策處理。

(vii) 其他儲備

此為分佔本集團一家聯營公司及一家合營企業之儲備。該儲備乃根據綜合財務報表附註3(c)及3(d)所載會計政策處理。

(b) 本公司之儲備

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘賬 千港元	股份 付款儲備 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	572,574	490,801	3,953	(211,084)	856,244
年內全面虧損總額	-	-	-	(30,010)	(30,010)
以股本結算之股份付款撥備	-	-	190	-	190
釋放股份付款儲備	-	-	(34)	34	-
已確認為分派之股息	-	-	-	(16,375)	(16,375)
於二零二四年十二月三十一日	572,574	490,801	4,109	(257,435)	810,049
於二零二五年一月一日	572,574	490,801	4,109	(257,435)	810,049
年內全面虧損總額	-	-	-	26,146	26,146
以股本結算之股份付款撥備	-	-	54	-	54
釋放股份付款儲備	-	-	(1,252)	1,252	-
已確認為分派之股息	-	-	-	(22,516)	(22,516)
於二零二五年十二月三十一日	572,574	490,801	2,911	(252,553)	813,733

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 股份付款

以股本結算的購股權計劃

二零一九年購股權計劃乃根據二零一九年六月二十日通過的一項決議案採納，將於二零二九年六月十九日屆滿，其主要目的為激勵本集團、其投資實體及主要股東的僱員、行政人員、高級職員或董事；及本集團的顧問、諮詢人、代理商、供應商、客戶、分銷商、承包商、業務合作夥伴及合營合作夥伴（統稱「合資格參與者」）。因此，二零一九年購股權計劃的餘下年期約為三年半。

因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司其他計劃於任何時間授出而尚未行使的所有購股權而可能發行的股份數目，最高不得超過不時本公司已發行股份總數的30%。於截至授出日期（包括該日）止任何十二個月期間，因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而向各合資格參與者發行及可能發行之股份總數，不得超過授出日期本公司已發行股份之1%。授予任何超過此限額之購股權須獲得股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括為購股權受讓人的任何獨立非執行董事）批准。此外，於任何十二個月期間，向本公司主要股東或任何獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總面值（按本公司股份於授出當日之股價計算）超過5,000,000港元，須事先經股東於股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議當日起三十日內接受，惟承授人須支付合共1港元之象徵式代價。購股權可根據二零一九年購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出及接納購股權日期起計十年。

董事局全權酌情就提呈予合資格參與者之每份購股權釐定行使價，惟該價格不得低於以下之較高者：

- (i) 本公司股份於授出日期（必須為聯交所開市進行證券買賣業務日子）在聯交所每日報價表所報之官方收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及
- (iii) 本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人享有股息或在股東大會上投票的權利。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 股份付款 (續)

年內尚未行使購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期 (附註a)	行使期	行使價 港元	購股權數目		
				於二零二五年 一月一日 尚未行使	年內沒收	於二零二五年 十二月 三十一日 尚未行使
董事	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	2,500,500	-	2,500,500
	24.6.2020(附註c)	24.6.2021 – 23.6.2030(附註e)	0.33	4,500,000	-	4,500,000
僱員	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	501,000	-	501,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註f)	0.33	501,000	(501,000)	-
	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註g)	0.33	5,418,000	(2,208,000)	3,210,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2020 – 11.5.2030(附註i)	0.33	996,000	(996,000)	-
其他	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	750,000	-	750,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註h)	0.33	504,000	-	504,000
	12.5.2020(附註b)	不適用(附註i)	0.33	5,004,000	-	5,004,000
計劃合計				20,674,500	(3,705,000)	16,969,500
於年末可行使				15,043,500		11,965,500
加權平均行使價(港元)				0.33	0.33	0.33

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 股份付款 (續)

過往年度尚未行使購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期 (附註a)	行使期	行使價 港元	購股權數目		
				於二零二四年 一月一日 尚未行使	年內沒收	於二零二四年 十二月 三十一日 尚未行使
董事	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	5,001,000	(2,500,500)	2,500,500
	24.6.2020(附註c)	24.6.2021 – 23.6.2030(附註e)	0.33	9,000,000	(4,500,000)	4,500,000
僱員	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	1,002,000	(501,000)	501,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註f)	0.33	1,002,000	(501,000)	501,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註g)	0.33	5,622,000	(204,000)	5,418,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2020 – 11.5.2030(附註i)	0.33	996,000	-	996,000
其他	12.5.2020(附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030(附註d)	0.33	1,500,000	(750,000)	750,000
	12.5.2020(附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030(附註h)	0.33	504,000	-	504,000
	12.5.2020(附註b)	不適用(附註i)	0.33	5,004,000	-	5,004,000
計劃合計				29,631,000	(8,956,500)	20,674,500
於年末可行使				13,716,000		15,043,500
加權平均行使價(港元)				0.33	0.33	0.33

附註：

- 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
- 於二零二零年五月十二日，本公司根據二零一九年購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據二零一九年購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 股份付款 (續)

附註：(續)

- (d) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (e) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。
- (f) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
- (g) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (h) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
- (i) 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達致涉及若干藥品之若干研發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現（視乎董事會意見而定）。購股權可於購股權歸屬日期（即二零二零年五月十一日）行使。

於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使或屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 股份付款 (續)

公允價值乃使用二項式定價模式計算。該模式的輸入數據如下：

	二零二零年 五月十二日	二零二零年 六月二十四日
授出日期之股份價格	0.33港元	0.33港元
行使價	0.33港元	0.33港元
預期年期	十年	十年
預期波幅	58.66%	58.74%
預期派息率	零	零
年度無風險利率	0.66%	0.70%
次優係數	2.2至2.8	2.8
預期歸屬後沒收率	0%至8.57%	0%

預期波幅乃根據本公司股價於過往十年之歷史波幅的計算而釐定。該模式所用之預計年期已根據本集團之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成之影響予以調整。

估計購股權之公允價值時，乃使用二項式定價模式。用於計算購股權公允價值之變量及假設乃以董事之最佳估計為基礎。購股權之價值可因若干主觀假設之不同變數而變化。

授予顧問的購股權旨在獎勵彼等對本集團作出貢獻或潛在貢獻，從而激勵彼等改善績效，從而為本集團帶來利益。該等福利的公允價值無法可靠估計，因此參照所授予購股權的公允價值予以計量。

45. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團曾進行以下主要非現金交易：

- (i) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就使用租賃物業訂立補充租賃協議。於租賃修訂時，本集團分別終止確認使用權資產281,000港元及租賃負債311,000港元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就使用租賃物業訂立新租賃協議，為期三年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產1,381,000港元及租賃負債1,381,000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

45. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 因融資活動產生之負債變動

下表列示本集團於年內因融資活動產生之負債變動：

	銀行貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元
於二零二四年一月一日	296,613	-	450
現金流量變動	20,838	(10,262)	(591)
非現金變動			
- 添置	-	-	1,381
- 已收取利息	-	10,262	31
- 匯兌差額	(15,630)	-	(28)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	301,821	-	1,243
現金流量變動	59,147	(9,245)	(450)
非現金變動			
- 修訂	-	-	(311)
- 已收取利息	-	9,245	45
- 匯兌差額	19,427	-	36
於二零二五年十二月三十一日	380,395	-	563

46. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未撥備：		
注資聯營公司	10,465	10,163
對發展中待售物業的建築成本承擔	12,439	86,030
	22,904	96,193

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

47. 關聯人士交易

(a) 除綜合財務報表另有披露之關聯人士交易及結餘外，本集團於年內擁有下列關聯人士交易：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本集團之同系附屬公司：	(i)		
向本集團支付之貸款利息收入	(ii)	13,283	11,651
向本集團購買	(iii)	380	2,066
向本集團支付之健康醫療管理服務收入	(iii)	584	1,010
由本集團支付之租金費用	(iii)	1,368	720
向本集團支付之醫療美容服務收入	(iii)	237	300
由本集團支付之貸款利息費用	(iii)	77	-
董事：			
向本集團支付之醫療美容服務收入	(iii)	-	1
向本集團支付之健康醫療管理服務收入	(iii)	-	321
本集團主要管理人員（不包括董事）：			
向本集團支付之醫療美容服務收入		16	4
其他關聯人士：	(i)		
向本集團支付之醫療美容服務收入	(iii)	3	-
向本集團支付之健康醫療管理服務收入	(iii)	-	161

附註：

- (i) 該等關聯人士為(i)其中一名董事擁有及控制的公司；及(ii)其中一名董事為主要管理人員的實體；或(iii)其中一名董事的近親。
- (ii) 該等關聯人士交易構成上市規則第14A章定義之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露資料載於本年報董事會報告「關連交易及持續關連交易」分節。
- (iii) 該等關聯人士交易構成上市規則第14A章定義之關連交易。然而，由於該等交易屬於第14A.97條在正常及一般業務過程中按正常商業條款進行的商品或服務銷售或低於第14A.76(1)條的最低限額，故其獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

47. 關聯人士交易 (續)

(b) 與關聯人士之其他交易：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款乃由一間關聯公司（由其中一名董事控制）擁有之若干樓宇、周旭洲先生、周文川女士及其中一名董事的近親提供之個人擔保（二零二四年：一間關聯公司（由其中一名董事控制）擁有之若干樓宇、一間關聯公司（由其中一名董事控制）提供之企業擔保、由周旭洲先生、周文川女士及其中一名董事的近親提供之個人擔保）作抵押，進一步詳情載於綜合財務報表附註37。
- (ii) 於二零二四年十一月二十九日，本集團與本集團同系附屬公司訂立協議，按總代價人民幣13,400,000元（相當於15,659,000港元）購買投資物業。

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	6,243	6,686
離職福利	130	179
以股本結算的購股權開支撥備	535	40
已付主要管理人員薪酬總額	6,908	6,905

有關董事之酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註13。

48. 批准綜合財務報表

董事會於二零二六年三月二十七日批准及授權發佈綜合財務報表。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要（摘錄自己刊發之經審核綜合財務報表並經適當重列／重新分類）載列如下。

	截至十二月三十一日止年度				二零二五年 千港元
	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	
業績					
收益	253,031	119,894	129,304	50,676	36,518
除稅前溢利	85,704	25,385	52,983	45,401	30,537
所得稅（開支）／抵免	(25,248)	(7,605)	(14,493)	(13,356)	7,461
年內溢利	60,456	17,780	38,490	32,045	37,998
以下人士應佔：					
本公司擁有人	60,323	17,822	40,830	32,480	37,983
非控股權益	133	(42)	(2,340)	(435)	15
	60,456	17,780	38,490	32,045	37,998
	於十二月三十一日				二零二五年 千港元
	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	
資產、負債及非控股權益					
資產總值	1,736,994	1,711,261	1,697,209	1,668,651	1,815,586
負債總額	(306,349)	(384,176)	(442,888)	(467,287)	(567,343)
非控股權益	(2,603)	(2,509)	(166)	240	260
	1,428,042	1,324,576	1,254,155	1,201,604	1,248,503

物業詳情

於二零二五年十二月三十一日

投資物業

地點	用途	租期	本集團應佔權益
中國 安徽省 蕪湖市 城東新區 東方紅郡 商業步行街 之若干商舖	商舖	中期租約	100%
中國 江蘇省 南京市 江寧區 麒麟街道 悅民街128號 東方紅郡花園 (i)18幢10樓及11樓； 及(ii)19幢1樓的一部分、 2樓至11樓及地庫	酒店／商舖	中期租約	100%
中國 江蘇省 昆山市 周市鎮 宇業天逸商業廣場 (i)3號、6號及8號樓； 及(ii)13號樓7室及12室	商用	中期租約	100%

發展中物業

地點	用途	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	完成階段	估計完成日	本集團 應佔權益
Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia	住宅	11,488	18,752	已完成全部 土建工程	二零二六年至 二零二八年	100%

詞彙

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

術語	釋義
「十四五」	指 中國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標綱要
「十五五」	指 中國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃綱要
「二零一九年購股權計劃」	指 由本公司於二零一九年六月二十日採納並於二零一九年六月二十八日生效之購股權計劃
「二零二零年股東特別大會」	指 於二零二零年六月二十四日（星期三）舉行之股東特別大會
「二零二四年股東週年大會」	指 於二零二四年六月二十七日（星期四）上午十一時正舉行之股東週年大會
「二零二四年股東特別大會」	指 於二零二四年一月三十一日（星期三）上午十一時正舉行之股東特別大會
「二零二五年股東週年大會」	指 於二零二五年六月二十七日（星期五）上午十一時正舉行之股東週年大會
「二零二六年股東特別大會」	指 將於二零二六年四月二十一日（星期二）上午十一時正舉行之股東特別大會或其任何續會或延會
「股東週年大會」	指 本公司之股東週年大會
「AlpReleaf」	指 本集團品牌「AlpReleaf」，於歐洲二十二個國家推出多款高端CBD健康消費商品
「年報」	指 本公司之年度報告
「澳元」	指 澳元，澳洲法定貨幣
「審核委員會」	指 董事會之審核委員會
「董事會」	指 董事會
「細則」	指 本公司細則
「CBD」	指 大麻二酚
「瑞士法郎」	指 瑞士法郎，瑞士法定貨幣
「行政總裁」	指 本公司之行政總裁
「首席財務官」	指 本公司之首席財務官

「中國」或「我國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「聯席主席」	指	董事會聯席主席
「本公司」	指	美瑞健康國際產業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指	本公司之公司秘書
「控股股東」	指	本公司之控股股東
「公司通訊」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「企業財資部」	指	本集團之企業財資部
「新冠肺炎」	指	二零一九冠狀病毒病
「接納日期」	指	接納根據二零一九年購股權計劃授出之購股權之要約日期
「董事」	指	本公司之董事
「提取期間」	指	自二零二四年一月一日（或在符合融資協議所規定先決條件的較後日期）起至(i)二零二六年十二月三十一日；及(ii)循環融資於發生融資協議條文項下違約事件後終止當日（以較早者為準）（不包括該日）止期間
「歐元」	指	歐元，歐洲二十個國家法定貨幣
「違約事件」	指	融資協議所載違約事件
「執行董事」	指	本公司之執行董事
「融資協議」	指	本公司與光宇兆能於二零二三年十一月二十七日就提供最多人民幣200,000,000元的循環貸款融資而訂立的融資協議
「按公允價值計入其他全面收益」	指	按公允價值計入其他全面收益
「按公允價值計入損益」	指	按公允價值計入損益
「股東大會」	指	本公司之股東大會

詞彙

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「廣東光宇」	指	廣東光宇兆能新能源有限公司
「健康中國二零二零」	指	健康中國二零二零規劃綱要
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	本公司之獨立非執行董事
「肌小簡」	指	本集團品牌「肌小簡」，在中國針對年輕消費者市場而推出各種輕醫療美容服務，並為了完善療程而提供一系列護膚產品以達致最佳效果
「聯席公司秘書」	指	本公司之聯席公司秘書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款市場報價利率」	指	全國銀行間同業拆借中心不時發佈的貸款市場報價利率
「美艾康」	指	北京美艾康科技有限公司
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	董事會之提名委員會
「非執行董事」	指	本公司之非執行董事
「研發」	指	研究及開發
「薪酬委員會」	指	董事會之薪酬委員會
「報告期」	指	截至二零二五年十二月三十一日止年度
「循環融資」	指	本公司根據融資協議將向光宇兆能授出的無抵押循環貸款融資最多人民幣200,000,000元

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略委員會」	指	本公司戰略委員會
「蘇州宇潤」	指	蘇州宇潤置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，由U-Home Group International Limited全資擁有，U-Home Group International Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而Shunda Investment Limited則由周旭洲先生全資及實益擁有
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「光宇兆能」	指	光宇兆能新能源集團有限公司（前稱江蘇光宇兆能新能源科技有限公司），一家於中國成立之有限公司，由本公司間接全資附屬公司蕪湖瑞麻擁有3.636%權益
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「茵冠生物」	指	深圳市茵冠生物科技有限公司，一家於中國成立的有限公司
「蕪湖瑞麻」	指	蕪湖瑞麻天宇投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「副主席」	指	董事會副主席
「雲南漢素」	指	雲南漢素生物科技有限公司
「%」	指	百分比