

China Asia Valley Group Limited
中亞烯谷集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Stock Code 股份代號: 63)

OMO

商業
模式

63

中亞
烯谷

2025

Annual Report

年報

賦能·未來

THINK

壯麗中國夢 奮鬥烯谷年 中亞再出發

AHEAD



烯 谷

在烯谷，我們對新興科技充滿敬畏，
秉持公正、客觀的原則專注於科技推動美好生活的研究。

在烯谷，我們重視人才培養，不斷學習，
堅信只有更加專業的團隊才能更好的為您服務；

在烯谷，我們秉承彙聚智慧，成就價值理念為您賦能；
在烯谷，我們致敬匠心——始終堅信“工匠精神、持之以恆”，
致力於成為您專屬的商業決策智囊。

China Asia Valley Group Limited 中亞烯谷集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Stock Code 股份代號: 63)

OMO

商業
模式



立責於心，履責於行

中亞烯谷集團只為實現一個宏願：
以產報國、以民之益、以人為本為己任，
致力於實現讓創業開始無限可能的美好願景而不懈努力。

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事會報告	9
企業管治報告	19
董事履歷	30
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	41
綜合財務狀況表	42
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44
綜合財務報表附註	46
集團物業資料	117
財務概要	118
集團附屬公司資料	119

公司資料

董事會

執行董事

黃炳煌先生(主席及行政總裁)
夏萍女士
王麗姣女士

獨立非執行董事

段日煌先生
王榮芳先生
曹思維先生

公司秘書

譚鎮華先生

核數師

致寶信勤會計師事務所有限公司
執業會計師
香港北角
英皇道255號
國都廣場
15樓1501室

法律顧問

麥振興律師事務所
(關於香港法律)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要辦事處

香港
灣仔港灣道30號
新鴻基中心
12樓1237-1240室

股份過戶登記處

Conyers Corporate Services
(Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda
(於二零二五年一月一日獲委任)

股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

上市資料

股份代號：63，香港

網站

www.00063.cn

授權代表

譚鎮華先生
黃炳煌先生

主席報告

本人代表中亞烯谷團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然向閣下提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告。

截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團繼續從事物業投資、提供園藝服務及植物銷售、物業管理及其他相關服務以及提供建設服務。

展望未來，本集團將銳意鞏固物業管理及其他相關服務業務，藉此刺激本集團日後的收益及溢利。本集團將進一步提高各地區業務的競爭優勢及協同效應，並繼續秉承穩健經營的發展戰略，提升並鞏固本集團的長期競爭力。

本公司日期為二零二三年十月三十一日的通函所披露的租賃協議完成後，本公司全年享有穩定的租金收入並確保硅谷產業園的現金流。此外，誠如二零二六年一月二十七日的公告及二零二六年三月十七日的補充公告所述，待完成對廣東優威實業有限公司(「優威」)的增資後，本公司可轉變為開發商及長期資產持有人的角色，並在未來從獲取開發利潤、租金收入及長期資本增值中受益。

本人謹代表本集團，對各位董事同仁、高級管理層及員工在過去一年為本集團之竭誠效力，以及對各位大股東、業務夥伴和客戶的信任與一貫支持致衷心謝意。

代表董事會
主席兼行政總裁
黃炳煌

香港，二零二六年三月三十日

管理層討論及分析

業務及財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團繼續從事物業投資、提供園藝服務及銷售植物、物業管理及其他相關服務以及提供建設服務。

本集團收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的134,680,000港元增加21,909,000港元或16.3%至本年度的156,589,000港元，主要乃由於分租安排下租賃物業之租金收入、物業管理及其他相關服務增加，部分被建設服務收入的減少所抵銷。

物業投資

本集團在香港擁有30項投資物業。該等投資物業所得租金收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的7,096,000港元增加758,000港元或10.7%至本年度的7,854,000港元，主要乃由於每間公寓的平均租金收入增加。

本集團於中國擁有約260項分租安排下租賃物業的租賃。於本年度，該等物業產生的租金收入為110,942,000港元（二零二四年：81,887,000港元），主要由於確認分租安排下物業租賃活動的全年租金收入，而二零二四年確認9個月的租金收入。

物業管理及其他相關服務

自二零二零年以來，本集團繼續自其物業管理及其他相關業務以及與兩名中國物業開發商（(i)深圳市后亭雅苑投資有限公司，所管理物業位於深圳市寶安區沙井東至松沙路南至紐威廠西至中亭路北至中亭東路；(ii)深圳市紅星雅苑置業有限公司，所管理物業位於深圳市寶安區松崗街道松明大道與寶安大道交匯處）的其他業務獲得收入。本集團亦為粵港澳大灣區深圳市沙井中心管理中物業從事物業管理服務。本年度本集團於該業務分部錄得收益20,916,000港元（二零二四年：16,312,000港元）。增加4,604,000港元或28.2%主要是由於中國的分租安排下租賃物業的管理費已進行全年確認。

建設服務

本集團於中國提供樓宇建設服務及相關服務。建設服務收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的23,108,000港元減少13,173,000港元或57.0%至本年度的9,935,000港元，主要由於年內建築合約陸續完成。

園藝服務及銷售植物業務

本集團亦經營以「張記花園」作品牌之園藝服務及銷售植物業務，該品牌有將近50年歷史。本年度提供園藝服務及銷售植物收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的6,277,000港元增加665,000港元或10.6%至本年度的6,942,000港元。

員工成本

員工成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的16,562,000港元減少1,181,000港元或7.1%至本年度的15,381,000港元，主要是由於本年度員工人數減少。

物業投資相關開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業投資相關開支為14,418,000港元（二零二四年：13,024,000港元），反映出自二零二四年四月起在中國向業主支付分租安排下租賃物業的租賃服務的租金開支增加1,394,000港元或10.7%。

物業管理相關開支

物業管理相關開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的5,590,000港元增加1,100,000港元或19.7%至本年度的6,690,000港元，主要是由於年內對物業管理相關服務展開全年運營。

建設服務相關開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度的建設服務相關開支為6,603,000港元（二零二四年：18,674,000港元），減少12,071,000港元或64.6%，與中國的樓宇建設服務及相關服務所產生的收益減少一致。

其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的7,730,000港元增加3,949,000港元或51.1%至本年度的11,679,000港元，主要是由於為支持本年度業務營運，對經營及行政服務的需求不斷增加。

管理層討論及分析

融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的23,704,000港元增加1,729,000港元或7.3%至本年度的25,433,000港元，乃主要由於本年度在中國支付租賃負債之利息增加。

本年度溢利

於本年度，本集團錄得溢利10,191,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的溢利為2,565,000港元。

押記本集團資產

本集團已質押其投資物業作為抵押品以獲得銀行借貸。於二零二五年十二月三十一日，該等已質押投資物業公允值為371,000,000港元（二零二四年：355,000,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，銀行借貸128,000,000港元（二零二四年：144,000,000港元）已以以下各項抵押(i)香港投資物業371,000,000港元（二零二四年：355,000,000港元）；(ii)本金總額不少於4,000,000港元的抵押存款連同應計利息（二零二四年：4,000,000港元）；(iii)銀行存款（不包括抵押部分）不少於7,000,000港元（二零二四年：7,000,000港元）；(iv)香港物業的租金收入存款至抵押予銀行的指定銀行賬戶；及(v)香港投資物業保持入住率在60%或以上（如低於60%，須由借款人於三個月內提高至60%或以上）（二零二四年：60%）。

本年度年結後重大事項

茲提述本公司日期為二零二六年二月四日的公告及二零二六年三月十七日的補充公告。於二零二六年二月四日，本集團與獨立第三方就優威增資訂立增資協議。增資完成後，本公司透過本公司全資附屬公司間接持有優威66%股權。

除上文所披露者外，本集團於期後直至本公告日期止並無任何重大事項。

前景

展望未來，本集團將銳意鞏固物業管理及其他相關服務業務，藉此刺激本集團日後的收益及溢利。本集團將進一步提高各地區業務的競爭優勢及協同效應，並繼續秉承穩健經營的發展戰略，提升並鞏固本集團的長期競爭力。

完成租賃協議後，本公司享有穩定的租金收入並確保日後硅谷產業園的現金流。此外，誠如二零二六年一月二十七日的公告及二零二六年三月十七日的補充公告所述，待完成對優威的增資後，本公司可轉變為開發商及長期資產持有人的角色，並在未來從獲取開發利潤、租金收入及長期資本增值中受益。

流動資金及財務資源

本集團所有融資和財資活動均在集團層面集中管理及控制。本集團主要以港元及人民幣作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易，與去年相同。

於二零二五年十二月三十一日，有本金額為128,000,000 港元(二零二四年：144,000,000港元)之未償還銀行借貸。於二零二五年，本集團之營運資金需求以銀行借貸、關連方墊款以及本公司營運的內部資金撥付。

銀行借貸償還時間表如下：

期數	本金還款日	每期還款額
第一期	二零二三年三月後十二個月	原本金10%
第二期	二零二三年三月後二十四個月	原本金10%
第三期	二零二三年三月後三十六個月	原本金10%
第四期	二零二三年三月後四十八個月	全部未償還餘款

本集團已於二零二四年三月、二零二五年三月及二零二六年三月償還銀行借貸本金16,000,000港元，於本報告日期，尚未償還本金112,000,000港元。

本公司已接獲其控股股東的書面確認函，確認其將繼續向本公司提供財務支援，償付倘本公司本身無法支付的本公司所有債務，且應付控股股東的款項不會在至少十二個月內要求償還。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共有110名僱員(二零二四年：141名)(包括董事)。截至二零二五年十二月三十一日止年度的員工成本約為15,381,000港元(二零二四年：16,562,000港元)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，總價值為383,959,000港元(二零二四年：366,947,000港元)之投資物業及銀行存款已抵押予銀行，以取得授予本公司之銀行借貸。

管理層討論及分析

資產負債比率

資產負債比率乃按第三方、關連方借貸與租賃負債之和除以總權益並乘以100%計算。截至二零二五年十二月三十一日，本集團資產負債比率為97%（二零二四年十二月三十一日：106%）。

股息政策

本公司採納一項股息政策（「股息政策」），據此，本公司可透過現金或股份方式向本公司股東派發股息。任何股息分派均應符合本公司之公司細則的規定，分派應實現連續性，穩定性和可持續性。支付任何股息之建議視乎董事會之絕對酌情權而定，任何末期股息宣派須待股東批准後方可作實。在提出任何股息支付時，董事會還應考慮（其中包括）本集團之每股盈利、投資者和股東之合理投資回報，以鼓勵彼等繼續支持本集團之長遠發展、本集團之財務狀況和業務計劃，以及市場氣氛和情況。股息政策將不時進行檢討，並不保證在任何特定時期內會提出或宣派股息。

審核委員會

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事（即曹思維先生（主席）、段日煌先生及王榮芳先生）組成。成立審核委員會之目的為審閱及監察本集團之財務報告制度、風險管理及內部監控機制。審核委員會已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表且並無異議。

董事謹此提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務之詳情載於綜合財務報表附註39。

年結後事項

茲提述本公司日期為二零二六年二月四日的公告及二零二六年三月十七日的補充公告。本集團與獨立第三方訂立增資協議，據此，本公司將認購優威的新增註冊資本人民幣77,647,100元（約86,274,000港元），佔優威經擴大資本的66%。

除上文所披露者外，本集團於期後直至本報告日期止並無任何重大事項。

業務回顧

業務回顧及展望

截至二零二五年十二月三十一日止年度之本集團業務及財政表現回顧、財務狀況及本公司業務之可能未來發展陳述載於本年報第4頁至第8頁「管理層討論及分析」一節。

主要風險及不確定因素

以下概述本集團面對的主要風險。

本地及國際規例的影響

本集團的業務營運亦受政府政策、相關規例及監管機構發出的指引所限。未能遵守規則及規定者，可被當局判處罰款、修訂或暫停業務營運。本集團密切監察政府政策、規例及市場的變動，並進行研究，以評估該等變動帶來的影響。

第三方風險

本集團在部分業務方面依賴第三方服務供應商，以改進本集團表現及效率。從外聘服務供應商得到利益的同時，管理層意識到該等營運依賴或會易受不可預期的差劣或失效服務的威脅，包括商譽受損、業務中斷及金錢損失。針對該等不確定因素，本集團僅與信譽良好的第三方供應商合作，並密切監察彼等的表現或招聘合資格員工提供有關服務。

董事會報告

業務回顧(續)

環境政策及表現

本公司力求在經濟、社會及環境方面採用可持續發展的方式經營業務。年內，本集團在尋求業務增長的同時，透過在可持續發展方面不斷取得進展，積極承擔企業環境及社會責任。本集團已制定並改進其環境政策，優化能源及資源的使用效率，提倡並推動環境保護，以及減低業務發展對環境的影響。

有關本公司的環保政策及表現詳情另刊載於環境、社會及管治報告內，該報告將於本報告的刊發時間另外於本公司網站及聯交所網站刊發。

遵守法律及法規

本公司及其附屬公司的註冊成立地點包括百慕達、香港、英屬處女群島(「英屬處女群島」)及中華人民共和國。本集團的業務由本公司位於香港及中國內地的附屬公司營運，而本公司本身於香港聯合交易所有限公司上市。因此，本公司之成立及營運須遵守百慕達、香港、中國內地及英屬處女群島相關法律及法規。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，我們遵從法定及業務營運之所有相關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商之主要關係

本集團推廣以人為本的管理文化，重視僱員價值，僱員對增強本集團生產力和核心競爭力而言是重要財富。向僱員提供具有競爭優勢的薪酬及接受技能培訓的機會與實現僱員個人價值和本集團策略目標息息相關。

本集團與供應商保持良好合作和溝通，並確保雙方互惠互利。本集團亦密切關注客戶滿意度及持續提高服務質量，藉此保持本公司的良好聲譽。

綜合財務報表

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績及現金流量及本公司與本集團於該日之財務狀況載於綜合財務報表第41頁至第115頁。

股息

董事不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。

於本年報日期，董事並不知悉有任何本公司股東放棄股息或同意任何放棄股息的安排。

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績及資產及負債摘要載列於本年報第117頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註20。

股本

年內本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註31。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司必須按比例向現有股東優先發售新股之優先購股權條文。

儲備

年內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34及綜合權益變動表。

可分派儲備

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)之條文計算之本公司之可供分派儲備為零(二零二四年：零)。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五個最大客戶所佔之銷售額佔全年總銷售額36%(二零二四年：40%)，而最大客戶所佔之銷售額佔17%(二零二四年：17%)。

本集團向五個最大供應商之購貨額佔全年購貨總額92%(二零二四年：79%)，而向最大供應商之購貨額佔91%(二零二四年：60%)。

就董事所知，董事及其緊密聯繫人，或持有本公司已發行股份逾5%之股東概無於五個最大客戶及供應商中擁有權益。

董事會報告

董事

於本年度及截至本年報日期止任職之董事為：

執行董事：

黃炳煌先生(主席及行政總裁)

夏萍女士

王麗姣女士

獨立非執行董事：

段日煌先生

王榮芳先生

曹思維先生

根據本公司之公司細則第84(1)條，曹思維先生及王麗姣女士將輪值退任，且符合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任為董事。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為各獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之服務合約

建議於應屆股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司訂立不可由本公司於一年內無需支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

許可彌償條文

根據本公司之公司細則第164(1)條，本公司的董事、秘書及其他高級職員因執行彼等各自職務的職責或假定職責時因作出、同意作出或不作出任何行動而可能招致或蒙受的所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支獲得以本公司之資產及溢利作出之彌償保證及免受損害，惟彌償須不延伸至任何與上述人士之故意疏忽、故意違約、欺詐或不誠實有關的事宜。該條文於截至二零二五年十二月三十一日止年度生效，並按香港公司條例第470條的規定於本報告日期仍然生效。

於二零二二年前，本公司已就法律訴訟為董事安排適當的保險保障。然而，自二零二二年以來，董事認為未能於市場上物色到合適的董事責任險，以為董事提供充分而恰當的保障，故本公司尚未作出有關保險安排。

董事購買股份或債券之權利

除「股份計劃」一節所載股份計劃外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內任何時間均無參與任何安排，致使本公司之董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益，且概無任何董事或其配偶或其未滿18歲之子女擁有任何可認購本公司證券之權利，截至二零二五年十二月三十一日止年度內亦無行使任何該等權利。

股票掛鈎協議

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內並無訂立或於該年度結束時並無存續任何股票掛鈎協議將導致或可能導致本公司發行股份，或規定本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之任何協議。

董事之股份權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目及類別	百分比 ^(附註b)
黃炳煌先生 ^(附註a)	受控制法團權益	3,812,395,735 股普通股	60.01%

附註：

- (a) 黃炳煌先生（「黃先生」）被視為於中亞控股集團有限公司持有的3,812,395,735股股份中擁有權益，乃由於黃先生直接持有中亞控股集團有限公司（「中亞集團」）100%的股份。
- (b) 本公司權益百分比乃參考於二零二四年十二月三十一日的已發行普通股數目計算，即本公司6,352,702,084股普通股。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，概無本公司之董事及主要行政人員被當作或視作於本公司之股份、相關股份或債券中，擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊中記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

董事會報告

管理合約

除與執行董事或本公司全職僱員訂立的服務合約外，於本年度概無訂立或已訂有涉及本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政方面的合約。

股份計劃

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無任何股份計劃及尚未行使購股權。

為令本公司薪酬架構更為靈活並吸引人才，本公司或會採納新股份計劃，惟該計劃須於適時召開的股東大會上獲股東批准。

變動及購股權

於二零二五年一月一日，計劃項下並無尚未行使購股權。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無根據計劃授出購股權。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，計劃項下概無已歸屬、行使、註銷或失效的購股權。

董事於交易、安排及合約之權益

除綜合財務報表附註38及本報告「關連人士交易」分節所披露者外，概無於年終或年內任何時間有效訂立本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司為訂約方及對彼等而言屬重大，且本公司董事（或與其任何附屬公司的董事或控股股東有關連的實體）擁有重大權益之交易、安排或合約。

董事資料披露

於本年報日期，董事履歷中的董事資料概無出現須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的變動。

董事薪酬

董事袍金每年須於股東大會上獲股東批准。其他酬金乃由董事會經薪酬委員會推薦後釐定，釐定時須參考董事職務、責任及表現、現行市率及本集團業績。董事或其任何聯繫人不得參與決定其薪酬。

關連交易

租賃協議

於二零二三年六月六日，本公司之全資附屬公司深圳市中雅產業運營有限公司（「中國附屬公司」）（作為承租人）與深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司（「中亞電子」）（作為業主）就硅谷產業園內總面積350,855平方米的租賃訂立租賃協議，總租金約為人民幣1,413.4百萬元（相當於約1,526.5百萬港元），自完成起為期10年。租賃協議經訂約方於二零二三年十月十二日訂立的補充租賃協議補充。

黃炳煌先生為本公司控股股東，其透過中亞集團間接持有60.01%股份。因此，根據上市規則第14A章，黃先生及中亞電子為本公司關連人士。

租賃協議及據此擬進行的交易已於年內完成及構成本公司的非常重大收購事項及本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司於本年度已遵守上市規則第14A章的披露規定。

董事會報告

關連人士交易

本集團與適用會計原則下被視為「關連人士」各方之交易詳情載於綜合財務報表附註38。於本報告披露的交易概無構成本公司關連交易或持續關連交易而須遵守(其中包括)上市規則第14A章下有關申報、公佈或獨立股東批准的規定。

董事於競爭業務之權益

於二零二五年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

主要股東之股份權益

於二零二五年十二月三十一日，下列主要股東(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份，擁有本公司根據證券及期貨條例第336條之規定須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東名稱	權益性質	所持股份數目 及類別	百分比
中亞控股集團有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	3,812,395,735 股普通股	60.01%
李軍 ^(附註2)	受控制法團權益	951,500,000 股普通股	14.98%
中軍控股集團有限公司 ^(附註2)	實益擁有人	951,500,000 股普通股	14.98%
熊國強 ^(附註3)	受控制法團權益	597,600,000 股普通股	9.41%
旭宏國際有限公司 ^(附註3)	實益擁有人	597,600,000 股普通股	9.41%

附註：

1. 黃炳煌先生（「黃先生」）被視為持有本公司3,812,395,735股股份的權益，乃因黃先生持有中亞控股集團有限公司100%股權，而中亞控股集團有限公司持有本公司3,812,395,735股股份。
2. 由於李軍先生持有中軍控股集團有限公司（「中軍」）100%股權，根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於中軍持有的本公司951,500,000股股份中擁有權益。
3. 由於熊國強先生持有旭宏國際有限公司（「旭宏」）100%股權，根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於旭宏持有的本公司597,600,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司不知悉任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）按照本公司根據證券及期貨條例第336條之規定所存置之登記冊所記錄於本公司之股份及相關股份擁有權益或淡倉。

貸款協議

1. 於二零二二年八月二十五日，銀行批准本公司銀行貸款於延期半年後再延期半年。
2. 本公司已於二零二三年三月十四日提取經重續銀行貸款，有關貸款須按下表所述於提取日期起計48個月內償清：

銀行借貸償還時間表如下：

期數	本金還款日	每期還款額
第一期	二零二三年三月後十二個月	原本金10%
第二期	二零二三年三月後二十四個月	原本金10%
第三期	二零二三年三月後三十六個月	原本金10%
第四期	二零二三年三月後四十八個月	全部未償餘款

於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款的原本金有128,000,000 港元尚未償還（二零二四年：144,000,000港元）。

本集團已於二零二四年三月、二零二五年三月及二零二六年三月償還銀行借貸本金16,000,000港元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

發行可換股債券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司就3,533,600,000股股份發行本金總額為353,360,000港元及年利率為3.6%之可換股債券。於發行可換股債券後，認購人已轉換所有可換股債券及本公司3,533,600,000股股份當時已獲發行。所有普通股(包括換股股份)擁有人有權收取不時宣派的股息，並有權於本公司大會上以一股一票表決。所有普通股(包括換股股份)就本公司的剩餘資產而言享有同等地位。

公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，及據董事所知，於本年報日期本公司已維持上市規則規定之公眾持股量水平。

捐款

本集團未有於年內作出任何慈善捐款。

核數師

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由致寶信勤會計師事務所有限公司(「致寶信勤」)審核。致寶信勤將於應屆股東週年大會退任本公司核數師，並須經股東委任。於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案重新委聘致寶信勤為本公司核數師。

代表董事會

主席
黃炳煌

香港，二零二六年三月三十日

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治水平以保障股東及其他利益相關人士權益及提升股東價值。本公司企業管治原則為促進有效內部控制及風險管理措施，於所有方面擁護高標準的道德、透明度、責任及誠信，並確保其事務根據適用法律及法規進行。董事會相信，良好的企業管治標準對為本公司提供保障股東利益、提高企業價值及制定其業務策略及政策的框架而言至關重要。

遵守企業管治守則

本公司已參考上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之規定採納企業常規管治守則。本公司定期審閱其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則之規定。截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」），本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之職責須分開，不應由同一人士擔任。本年度，行政總裁之職責由本公司主席黃炳煌先生履行。董事會相信，由同一人士擔任主席兼行政總裁可推動落實本集團的業務策略及提高經營效率。因此，董事會認為，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條於該情況下屬恰當。此外，本公司認為，董事會恰當地以權力平衡之方式構建，為保障本公司及其股東之利益提供充份監察。

董事會將定期檢討該管理結構的優缺點，並在考慮本集團營運的性質及範圍後於日後在必要的情況下採取相關適當措施。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3標準守則所載有關董事進行證券交易之操守守則。本公司經作出具體查詢後，所有董事確認，彼等於全年內一直遵守標準守則所載規定準則。

企業管治報告

董事會

董事會成員

組成於本年度及直至本報告日期的董事會成員如下：

執行董事：

黃炳煌先生(主席)
夏萍女士
王麗姣女士

獨立非執行董事：

段日煌先生
王榮芳先生
曹思維先生

董事之間概無其他財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

於本年度，董事會共舉行八次會議。下表載列董事會各個別成員出席於本年度舉行的各次董事會及董事委員會會議和兩次股東大會的記錄。

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東大會
執行董事：					
黃炳煌先生	4/4	不適用	不適用	2/2	1/1
夏萍女士	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
王麗姣女士	4/4	不適用	不適用	2/2	1/1
獨立非執行董事：					
段日煌先生	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
王榮芳先生	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
曹思維先生	4/4	2/2	不適用	2/2	1/1

此外，於回顧年度內，董事會主席與獨立非執行董事舉行一次會議(並無執行董事出席)。

董事會(續)

董事會的職能

董事會監督本公司及其附屬公司(「本集團」)之業務及事務管理。除法定職責外，董事會亦負責審閱及批准本集團之策略規劃、主要營運措施、重大投資及融資決策、年度業務規劃、審閱本集團之財務表現，以及評估高級管理人員之表現及薪酬。

董事會領導本集團，批准本集團主要政策，檢討及監察本集團經營表現，批准本集團重大融資及投資計劃，以及批准本集團綜合財務報表。本公司日常管理、行政及運作授權予執行董事及高級管理人員負責。

已制定列明必須經董事會批准之若干重大交易(包括合併及收購、撤資及重大資本開支)之指引。

董事會可分開及獨立地接觸管理層及公司秘書。管理層向董事會提供本集團之表現、財務狀況及前景之報告，該等報告由董事會於董事會會議時審閱。董事可就履行其職責獲取獨立專業意見，費用由本集團承擔。

董事會獨立性

本集團已設立機制，確保董事會可獲得獨立意見及建議，該機制將由董事會每年檢討：

- 遵循上市規則的規定，董事會最少三分之一成員為獨立非執行董事，本公司將最少每年檢討獨立非執行董事的獨立性一次。
- 提名委員會將於委任前評估獲提名為新任獨立非執行董事的候選人是否獨立，並會每年檢討長期任職的現任獨立非執行董事是否依然獨立。全體獨立非執行董事須每年向本公司提交確認書，確認彼等各人及其直系親屬的獨立性，以及彼等是否符合上市規則第3.13條所載規定。
- 全體董事及董事會轄下委員會，均有權於有需要時聘任獨立專業顧問。
- 本公司鼓勵全體董事於董事會／董事會轄下委員會的會議上公開發表真誠意見。
- 董事會主席將最少每年與獨立非執行董事會面一次，期間執行董事將會避席。

企業管治報告

董事會(續)

董事會獨立性(續)

- 於合約、交易或安排中擁有重大權益的董事(包括獨立非執行董事)，須放棄就批准有關事宜的董事會決議案投票，且不會計入法定人數。
- 獨立非執行董事一般不會獲授與表現掛鈎的股權酬金。

董事會將每年檢討上述機制的執行情況及成效。

董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等的知識及技術。

於本年度，全體董事獲發有關本集團業務、營運、風險管理及企業管治事宜的簡介及最新資料，亦獲提供有關本公司適用規則及法規的新發展或變動的材料。本公司接獲各董事就接受持續專業培訓發出的確認及培訓記錄。

	閱讀監管更新 及教材	出席座談會/ 簡介會
執行董事：		
黃炳煌先生	✓	✓
夏萍女士	✓	✓
王麗姣女士	✓	✓
獨立非執行董事：		
段日煌先生	✓	✓
王榮芳先生	✓	✓
曹思維先生	✓	✓

主席

於本年度，黃炳煌先生擔任本公司主席。黃炳煌先生專注於制定本公司的企業方針及策略。主席負責在董事會會議進行時及會議外領導董事會及推動董事會之工作及個別董事之效率。主席在本集團之策略發展及確保管理層之持續性上扮演重要角色。黃炳煌先生亦為本公司行政總裁，彼於該職位負責領導本集團的行政管理，全面負責監督及執行本公司業務及日常營運。

非執行董事

全體非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，須遵守上市規則及本公司之公司細則的規定，包括至少每三年一次在本公司的股東週年大會上輪席退任並膺選連任或尋求重選連任的規定。

首席獨立非執行董事

根據經修訂的上市規則強制披露規定，董事會正在進行委任一名首席獨立非執行董事的程序。

擬任候選人為曹思維先生，擔任審核委員會主席。相關安排將在本集團中期報告中進一步確認及披露。

董事委員會

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。審核委員會負責審閱及監察本公司的財務申報程序及內部監控系統，與外聘核數師維持適當關係，並須在審核過程中協助董事會履行其責任。

於本年度，審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，包括：

曹思維先生（審核委員會主席）

段日煌先生

王榮芳先生

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

於本年度，審核委員會舉行兩次會議及一次委聘核數師會議，在外聘核數師在場的情況下舉行，並已履行其審閱中期及全年業績的責任。審核委員會就本年度所履行的工作包括審閱及討論以下各項：

- a. 本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告，並推薦董事會批准；
- b. 委任外聘核數師以及委聘外聘核數師之薪酬及條款，並推薦董事會批准；
- c. 本集團的風險管理及內部監控系統；
- d. 本年度外聘核數師的審核程序及其有效性、審核費及獨立性和客觀性，並推薦董事會批准；及
- e. 本集團就財務申報遵守上市規則及法律規定的情況。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。薪酬委員會的主要職責是審閱本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，並向董事會作出推薦建議。其亦須評估執行董事的表現，並就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議，以及檢討及／或批准有關本公司股份計劃的事宜。

於本年度，薪酬委員會由本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，包括：

王榮芳先生(薪酬委員會主席)

夏萍女士

段日煌先生

於本年度，薪酬委員會曾舉行一次會議並進行包括以下各項在內的工作：

- a. 審閱及討論本公司現任董事之薪酬待遇，參考相關董事的表現；及
- b. 就董事的新薪酬待遇向董事會作出推薦建議，並與董事會溝通。

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會之職權範圍要求薪酬委員會審視及／或批准有關上市規則第17章所指股份計劃之事宜。薪酬委員會會定期檢討本集團僱員之薪酬政策及待遇。薪酬委員會已經檢討本集團的薪酬政策及待遇，包括對個人表現、本公司所提供回報的吸引力、人才保留及激勵，以及本集團之財務狀況及表現作出評估。於本年度，薪酬委員會並無建議獎勵任何購股權。

董事的薪酬乃參考彼等的職務及責任、市況及本集團的表現釐定。本年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註14。

根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，高級管理人員於本年度的薪酬劃分如下：

所屬範圍	人數
零至1,000,000港元	3

提名委員會

本公司已成立提名委員會(「提名委員會」)，書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽，其職權範圍於二零二五年六月二十日修訂。提名委員會的主要職責是定期審閱董事會的架構、人數、組成及多元化，並在考慮提名人的獨立性及資格後，就適當的董事候選人向董事會作出推薦建議，藉此確保所有提名公平及透明。

於本年度，提名委員會由本公司兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成，包括：

黃炳煌先生(提名委員會主席)

段日煌先生

王榮芳先生

王麗姣女士(於二零二五年六月十九日獲委任)

曹思維先生(於二零二五年六月十九日獲委任)

企業管治報告

董事委員會(續)

提名委員會(續)

於本年度，提名委員會曾舉行2次會議並進行包括以下各項在內的工作：

- a. 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及服務年期)；
- b. 審閱新委任執行董事及獨立非執董事的委任事宜；
- c. 審閱參與重選的退任董事的重新委聘事宜；
- d. 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- e. 就委任董事向董事會作出推薦建議。

提名政策

本公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人，以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。提名委員會於評估建議董事候選人之適合性時，用作參考之因素包括(其中包括)誠信聲譽、專業資格、技術、與本公司業務及公司策略相關之知識及經驗、願意投入充足時間履行作為董事會成員職責、董事會成員多元性以及對本公司業務而言屬適當之其他因素。提名委員會須作出推薦建議供董事會考慮及批准。

董事會多元化政策

建立多元化董事會可改善本公司運作質素，有關益處獲本公司認可及歡迎。候選人之選舉將基於廣泛多元化角度，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。最終決定將取決於獲選候選人將給予董事會之價值及貢獻。

董事會為實行多元化政策而設下的可量度目標為有最少一名女性董事。由於三分之一董事為女性，本年度已達成此可量度目標。於本報告日期，董事會成員的男女比例為二比一，而員工(包括高級管理層)的男女比例為二點五比一，反映本集團整體持守性別平等的原則並與本集團經營所在行業的慣例一致。

董事會多元化政策(續)

董事會在評估董事會成員候選人的資格時，非常注重新多元化政策所載因素的目標，並將確保所有董事會接任人遵守多元化政策。在不時評估高級管理層團隊候選人的資格時，亦會加入類似考慮。本集團致力於全體員工當中維持性別多元及平等，並督促高級管理層團隊在性別比例上達致性別平等。提名委員會將定期及於有需要時展開討論，就實現董事會多元化(包括性別多元)協定進一步的可量度目標及計劃，並建議董事會採納有關目標或計劃。董事會現時尚未設立任何進一步可量度目標或計劃。

企業管治職能

本公司之企業管治職能由董事會根據企業管治守則之適用守則條文而履行，當中包括：

- a. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- b. 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- c. 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；
- d. 制定、檢討及監察適用於本公司僱員及董事之操守守則及合規手冊(如有)；及
- e. 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露。

董事會已檢討本公司本年度之企業管治事宜。除上文所披露之偏離者外，本公司已遵守企業管治守則之原則及適用守則條文，而並不知悉任何違反有關適用法律及法規要求之情況。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事確認其負責編製本年度之綜合財務報表，該等財務報表真實而公允地反映本公司及本集團於該日之財務狀況，及截至該日止年度本集團之業績及現金流量，並根據法定規例及會計準則編製。

本公司核數師就其有關本公司綜合財務報表之申報責任作出之聲明載於二零二五年年報第34頁至第40頁之獨立核數師報告。

企業管治報告

核數師

本集團於本年度的全年綜合財務報表已經致寶信勤審核。核數師對本集團財務報表的責任載於本公司二零二五年年報第34頁至第40頁的獨立核數師報告。致寶信勤將於應屆股東週年大會退任，並符合資格及願意膺選連任。

審核委員會負責評核本集團外聘核數師，包括但不限於其獨立性及中立性。

於本年度，本集團的外聘核數師審核費為630,000港元，但並無接受非審核服務。

公司秘書

公司秘書一職由香港會計師公會會員譚鎮華先生擔任，彼已於本年度接受不少於15個小時的相關專業培訓。

股東權利

應股東請求召開股東特別大會

根據本公司之公司細則第58條，倘持有不少於本公司已發行股本(附有於本公司任何股東大會上之投票權)及證券十分之一之股東提出請求，則董事會可召開股東特別大會。股東須將書面請求寄往本公司之香港主要營業地點，向本公司董事會或公司秘書提出請求。該書面請求須列明股東之持股資料、其聯絡詳情及有關任何具體交易／事宜之建議及其支持文件。

董事會須於接獲有關書面請求後兩(2)個月內舉行該股東大會。本公司須送達所需之股東大會通告，當中註明會議舉行時間、地點及將於會上考慮之決議案內容以及該事項之一般性質。倘董事會未能於接獲該書面請求後二十一(21)日內召開該股東特別大會，則根據百慕達公司法第74(3)條之條文，該股東可召開該大會。

向董事會提出查詢

股東可以書面方式將其向董事會提出的查詢及關注事項郵寄至香港主要營業地點，註明公司秘書收，公司秘書其後會將有關查詢及關注事項轉交本公司適當的執行人員或董事會成員進一步跟進。

股東權利(續)

於股東大會上提出建議

股東可將書面呈請遞交至香港主要營業地點予本公司董事會或公司秘書，列明股東的持股資料、其聯絡資料及其擬於股東大會上就任何具體交易／事宜提呈的建議和其支持文件。

投資者關係

本公司已採納股東溝通政策。根據股東溝通政策，董事會將一直與股東及有意投資者保持對話，設立股東大會及本公司網頁等不同溝通渠道，確保高效及時的資訊傳遞。

董事於本公司股東大會上與股東會面及溝通。主席就將予考慮之各項事宜提呈獨立決議案，並將每項提呈之決議案以投票方式進行表決。投票表決結果將於股東大會當日在本公司網站登載。

本公司之網址載有公司資料，企業管治常規、本公司所刊發的中期及年度報告、公告及通函，以便本公司股東及時得悉本公司的最新消息。

董事會每年檢討股東溝通政策的執行情況及成效。檢討後，董事會將根據年內設有的多個溝通渠道，判斷股東溝通政策是否依然有效、有否獲妥善執行。

風險管理及內部監控

董事會全權負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並維持本集團合適及有效的風險管理及內部監控系統。該等系統的設計為管理未能實現業務目標之風險；對重大錯誤陳述或損失，只能提供合理的，而不是絕對的保證。本公司已成立內部審核部門。

本公司已根據證券及期貨條例第XIVA部、上市規則以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，制定有關披露內幕消息的政策及程序(「該政策」)。該政策適用於本公司全體僱員。董事會將負責採納以及定期檢討及更新該政策。

本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統每年進行一次年終效能審閱。於本年度，根據董事會的檢討及審核委員會和外聘顧問的檢討，董事會認為風險管理及內部監控系統屬充分有效。

董事履歷

執行董事

黃炳煌先生(「黃先生」)，54歲，於二零一九年九月三十日獲委任為本公司執行董事、董事會主席、行政總裁及提名委員會主席，現任本公司附屬公司Super Homes Limited及China Graphene Holdings Limited董事。本公司與黃先生已於二零二四年四月二十日訂立補充服務合約，據此，其任期由二零二四年四月二十日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)，惟須根據本公司之公司細則及上市規則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。黃先生畢業於重慶大學，於二零零七年二月至二零零八年十月為鈞濠集團有限公司(一間於香港聯交所主板上市的公司：股份代號：115)的最大股東、執行董事、CEO、營運總監；時任北京大學院長顧問，江西省第十屆政治協商會議政協委員及第十一屆政協委員會特邀港澳委員，江西海外聯誼會理事、歷任香港江西社團聯誼總會常務副主席，中非投資俱樂部榮譽主席，國際經濟發展研究中心副理事長，中國林業與環境促進會名譽會長，中國現代服務業聯合會副會長，深圳市工商聯、光彩事業促進會理事，中亞獅子會會長以及多所高等院校和產業機構名譽主席。黃先生被視為於中亞控股集團有限公司持有的3,812,395,735股股份中擁有權益，原因為黃先生持有中亞控股集團有限公司100%股份且為該公司的董事，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露予上市發行人。

執行董事(續)

夏萍女士(「夏女士」)，53歲，於二零一九年九月三十日獲委任為本公司執行董事及薪酬委員會成員，現任本公司多間附屬公司董事。本公司與夏女士已於二零二四年四月二十日訂立補充服務合約，據此，其任期由二零二四年四月二十日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)，惟須根據上市規則及本公司之公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。夏女士於一九九二年畢業於東華理工大學撫州師範學院漢語言文學專業及二零零五年畢業於中國中央廣播電視大學，主修漢語言文學，並於二零零六年取得中國財政部頒發的中級會計師資格。彼夏女士現為深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司執行總裁。此外，夏女士亦為中亞大冶產業園管理有限公司執行董事、深圳市中亞影視產業有限公司董事及中亞視界科技(深圳)有限公司監事。

王麗姣女士(「王女士」)，44歲，於二零一九年九月三十日獲委任為非執行董事及審核委員會成員，於二零二二年十一月十八日由非執行董事調任執行董事，並不再為審核委員會成員。王女士亦於二零二五年七月一日獲委任為提名委員會成員。王女士已與本公司訂立服務合約，任期由二零二二年十一月十八日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)。王女士須根據上市規則及本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。王女士自二零零八年四月八日起擔任中亞置業集團有限公司之首席財務官。王女士於二零二一年自中國傳媒大學畢業，透過網上課程取得會計學士學位。

董事履歷

獨立非執行董事

段日煌先生(「段先生」)，68歲，於二零二零年六月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。段先生與本公司已於二零二四年四月二十日訂立補充服務合約，據此，其任期由二零二四年四月二十日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)，惟須根據上市規則及本公司之公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。段先生於管理方面擁有逾26年經驗。自一九八七年至一九九一年，段先生擔任江西聯城旅遊出租有限公司的總經理職務。於一九九二年至一九九八年期間，段先生為江西百龍實業有限公司的副主席兼總經理。自二零零五年至二零一零年，段先生擔任江西瑞吉通訊技術有限公司的總經理職務。段先生亦曾於二零一二年至二零二二年擔任江南閥門有限公司副主席。

王榮芳先生(「王先生」)，63歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員，自二零二二年二月十一日生效。王先生與本公司已訂立服務合約，任期由二零二二年二月十一日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)。王先生須根據上市規則及本公司之公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。王先生於一九八二年畢業於泉州師範學院，獲得哲學學士學位。王先生於建築及項目管理方面擁有逾20年的經驗。於二零零六年，王先生擔任福建惠東建築工程有限公司的項目經理(總管理)，負責廣東省東莞市鳳崗鎮水岸山城工程項目。於二零零八年至二零一一年，王先生擔任福建八建建築工程有限公司項目主管，負責深圳寶安沙井壘崗統建樓工程項目。於二零一二年至二零一四年，王先生擔任福建省五建建設集團有限公司項目總經理及副經理，負責中國二十冶珠海橫琴市政工程第九標段。於二零一四年至二零一七年，彼擔任福建名城建工有限公司項目經理(總管理)，負責恒大綠洲二期工程項目。於二零一七年至二零一八年，彼擔任中交四航局第三工程有限公司項目主管(總管理)，負責開春高速路TJ08標第一工區路基工程項目。於二零一九年，彼擔任中冶國際馬來西亞有限公司的一冶馬來西亞8cnlag勞務施工項目的項目主管。自二零二零年四月，彼一直為中安中慧(深圳)實業有限公司副總經理。

獨立非執行董事(續)

曹思維先生(「曹先生」)，55歲，於二零二一年七月二日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。曹先生亦於二零二五年六月十九日獲委任為提名委員會成員。曹先生與本公司已訂立補充服務合約，任期由二零二四年七月二日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)。曹先生須根據上市規則及本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

曹先生持有澳洲新南威爾士大學商學士學位及澳洲西悉尼大學電腦學研究生文憑。彼為香港會計師公會會員。

曹先生自二零一六年十月起至今擔任中國集成控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1027)的獨立非執行董事。曹先生亦自二零二年起擔任威雅利電子(集團)有限公司(股份代號：854)獨立非執行董事及自二零二三年起擔任合豐集團控股有限公司(股份代號：2320)獨立非執行董事，兩家公司的股份均於聯交所上市。曹先生亦自二零二零年七月起擔任股份於新加坡證券交易所上市公司的獨立非執行董事，即Net Pacific Financial Holdings Limited(股份代號：SGX:5QY)。曹先生曾於二零二一年十二月至二零二二年三月擔任C-Link Squared Limited(港交所股份代號：1463)獨立非執行董事，於二零二零年六月至二零二一年八月擔任KTL Global Limited(新交所股份代號：EB7)獨立非執行董事及於二零一四年八月至二零一九年十二月擔任綠色能源科技集團有限公司(港交所股份代號：979)財務總監及公司秘書。曹先生於會計、企業財務及企業秘書事宜方面積逾20年經驗。在此之前，彼曾於香港及新加坡多間上市公司出任高級管理層職位。

獨立核數師報告



致寶信勤會計師事務所有限公司
香港
北角英皇道255號
國都廣場15樓1501室

致中亞烯谷集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本行已審核第41頁至第115頁所載的中亞烯谷集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

本行認為，綜合財務報表已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實公允地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基準

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本行在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，本行在審核公眾利益實體財務報表適用的範圍內獨立於 貴集團。本行亦已履行守則中的其他專業道德責任。本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足及適當地為本行的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是本行根據專業判斷，認為對本期綜合財務報表審計最為重要的事項。該等事項的應對以對綜合財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，本行不對這些事項單獨發表意見。

審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易及其他應收賬項、合約資產及已向業主支付之按金減值評估
- 投資物業估值
- 分租安排下租賃物業減值評估

關鍵審計事項

貿易應收賬項、合約資產及已向業主支付之按金減值評估

請參閱綜合財務報表附註4、5、6(b)、19、22及24。

我們將貿易應收賬項、合約資產及已向業主支付之按金識別為一項關鍵審計事項，原因是該等資產於報告期末之重大結餘，以及貴集團管理層行使的重大判斷及估計。

管理層在外部估值專家的協助下，考慮到賬齡分析、債務人還款歷史，以及涉及管理層判斷之當前及前瞻性資料對宏觀經濟因素的影響，估計貿易應收賬項、合約資產及已向業主支付之按金之預期信貸虧損撥備。

本行的審計如何處理關鍵審計事項

我們就與貿易應收賬項、合約資產及已向業主支付之按金之減值評估相關的審計程序包括：

- 了解管理層就信貸評估程序實施的關鍵控制，包括對賬齡較長的貿易應收賬項的定期審查，以及管理層對該等金融資產之預期信貸虧損準備之估計；
- 參考現行會計準則之規定，評估貴集團估計預期信貸虧損之政策；
- 透過抽樣核對證明文件，測試應收賬項賬齡情況之準確性；
- 檢查通過抽樣的方式按就個別結餘之預期信貸虧損的估計以及各分類組別的預期虧損率以及評估用於估計識別信貸風險、違約及信貸減值應收賬款顯著增加是否適當的依據及因素；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註4、5、6(f)及18。

我們將投資物業識別為一項關鍵審計事項，原因是該等資產於報告期末之重大結餘，以及 貴集團管理層行使的重大判斷及估計。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業之公允值約為371,000,000港元，於截至該日止年度的投資物業公允值收益為16,000,000港元。投資物業佔 貴集團總資產的34.6%，及被視為重大結餘。

管理層於外部估值師的協助下，透過考慮及運用涉及行使重大管理判斷之估值方法、輸入及假設，來估計投資物業之公允值。

本行的審計如何處理關鍵審計事項

- 評估管理層委聘之估值師之獨立性、能力、客觀性及經驗；
- 了解對用以釐定預期信貸虧損之方法及關鍵數據輸入值及假設，並評估其合理性；及
- 測試預期信貸虧損率計算及預期信貸虧損撥備計算之數學準確性。

我們就投資物業的估值的審計程序包括：

- 了解對投資物業估值的關鍵控制；
- 評估管理層委聘之估值師之獨立性、能力、客觀性及經驗；
- 與估值師討論，以了解所應用的估值方法，以及用以釐定投資性不動產公允值之資料及假設；
- 評估用以釐定投資物業公允值之估值方法及關鍵輸入值及假設之合理性；
- 以抽樣方式將管理層提供之關鍵輸入值與證明文件進行比較，並將關鍵市場數據輸入值與可得市場數據進行比較；
- 對投資物業進行土地勘察；及
- 檢查投資物業估值之數學準確性。

關鍵審計事項

分租安排下租賃物業減值評估

本行將分租安排下租賃物業的減值評估列為關鍵審計事項，原因是 貴集團管理層在評估分租安排下租賃物業於報告期末是否出現任何減值跡象以及(如有)相關可收回金額(公允值減出售成本及使用價值之較高者)時進行重大判斷及估計。

管理層於外部估值師的協助下，透過編製折現現金流量預測，按使用價值基礎估計分租安排下租賃物業之可回收金額。

本行的審計如何處理關鍵審計事項

本行有關分租安排下租賃物業減值評估的審計程序主要包括：

- 了解資產減值評估流程中的關鍵控制措施；
- 評估管理層委聘之估值師之獨立性、能力、客觀性及經驗；
- 與管理層討論於評估分租安排下租賃物業是否存在任何減值跡象時所涉及之判斷及估計；
- 了解及評估用於釐定分租安排下租賃物業之可回收金額之方法、關鍵數據輸入值及假設之合理性；及
- 測試減值評估中相關計算之數學準確性，並將該等計算與財務預算及預測進行核對。

獨立核數師報告

綜合財務報表及本行就此發出的核數師報告以外的資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報中所包含的資料，綜合財務報表及本行的核數師報告除外。

本行對綜合財務報表的意見並未涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的核證結論。

結合本行對綜合財務報表的審核，本行的責任是閱讀其他資料，並在閱讀時考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行在審計中獲得的知識存在重大不一致，或是否似乎存在重大錯報。倘根據本行所作出的工作，本行得出結論認為其他資料存在重大誤報，本行必須報告這一事實。誠如上文保留意見之基準一節所述，本行未能取得有關於聯營公司及已終止綜合入賬附屬公司之投資之充足適當憑證。在此方面，本行無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露規定，編製真實及公允的綜合財務報表，以及進行董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

董事在履行監督 貴集團的財務報告流程的職責時獲審核委員會協助。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證並出具核數師報告。該報告按照百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體股東出具。除此以外，本行的報告不可用作其他用途。本行並不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在根據香港審計準則進行審核的過程中，本行運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本行亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則本行應當修訂本行的意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃並執行集團審計，以就本集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，作為出具綜合財務報表意見的基準。本行負責指導、監督和覆核就集團審計開展的審計工作。本行就審計意見承擔全部責任。

本行與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

本行還向審核委員會提交聲明，說明本行已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響本行獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，本行確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在本行報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，本行決定不應在報告中溝通該事項。

致實信勤會計師事務所有限公司

執業會計師

陳建明

執業證書編號P07802

香港，二零二六年三月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	7	156,589	134,680
其他收入及收益，淨額	8	7,811	5,877
員工成本		(15,381)	(16,562)
折舊及攤銷開支		(84,522)	(58,694)
物業投資相關開支		(14,418)	(13,024)
物業管理相關開支		(6,690)	(5,590)
建設服務相關開支		(6,603)	(18,674)
其他經營及行政開支		(11,679)	(7,730)
投資物業之公允值收益		16,000	7,000
預期信貸虧損模式項下減值虧損淨額	12	(5,489)	(794)
經營溢利		35,618	26,489
融資成本	10	(25,433)	(23,704)
除稅前溢利		10,185	2,785
所得稅抵免／(開支)	11	6	(220)
年內溢利	12	10,191	2,565
其他全面收益			
可能重新分類至損益之項目： 換算境外業務而產生的匯兌差額		1,242	205
年內其他全面收益(除稅後)		1,242	205
年內全面收益總額		11,433	2,770
本公司擁有人應佔年內溢利		10,191	2,565
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		11,433	2,770
每股盈利	16		
基本及攤薄(港仙／股)		0.16	0.05

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			
使用權資產	17	838	1,810
投資物業	18	717,924	748,905
已向業主支付之按金	19	256,065	254,037
物業、廠房及設備	20	861	812
商譽	21	200	200
		975,888	1,005,764
流動資產			
存貨	23	583	1,095
貿易及其他應收賬項	22	44,871	32,282
合約資產	24	14,922	3,715
已質押銀行存款	25	12,959	11,947
現金及現金等價物	25	23,452	20,461
		96,787	69,500
流動負債			
貿易及其他應付賬項	26	56,484	43,199
應付關連方款項	27	11,891	11,295
租賃負債	29	74,008	64,879
銀行借貸	28	128,000	144,000
即期稅項負債		31	22
		270,414	263,395
流動負債淨額		(173,627)	(193,895)
總資產減流動負債		802,261	811,869
非流動負債			
應付關連方款項	27	54,785	32,633
租賃負債	29	245,279	288,472
		300,064	321,105
資產淨值		502,197	490,764
股本及儲備			
股本	31	317,635	317,635
儲備	34	184,562	173,129
總權益		502,197	490,764

綜合財務報表已於二零二六年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃炳煌先生
董事

夏萍女士
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									
	可換股債券		股本		外幣		保留溢利／	小計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價*	股本儲備*	贖回儲備*	匯兌儲備*	(累計虧損)*				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年一月一日	140,955	26,770	-	121	-	(1,346)	(33,348)	133,152	(108)	133,044
年內溢利	-	-	-	-	-	-	2,565	2,565	-	2,565
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	205	-	205	-	205
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	205	2,565	2,770	-	2,770
發行可換股債券(附註32)	-	-	79,759	-	-	-	-	79,759	-	79,759
可換股債券轉換後發行股份(附註31)	176,680	176,680	(79,759)	-	-	-	-	273,601	-	273,601
主要股東出資	-	-	-	-	1,482	-	-	1,482	-	1,482
出售一間附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	108	108
於二零二四年十二月三十一日	317,635	203,450	-	121	1,482	(1,141)	(30,783)	490,764	-	490,764
於二零二五年一月一日	317,635	203,450	-	121	1,482	(1,141)	(30,783)	490,764	-	490,764
年內溢利	-	-	-	-	-	-	10,191	10,191	-	10,191
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	1,242	-	1,242	-	1,242
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	1,242	10,191	11,433	-	11,433
於二零二五年十二月三十一日	317,635	203,450	-	121	1,482	101	(20,592)	502,197	-	502,197

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備184,562,000港元(二零二四年：173,129,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所得現金流量		
除稅前溢利	10,185	2,785
經以下調整：		
物業、廠房及設備折舊	468	387
使用權資產折舊	972	1,060
投資物業折舊	83,082	57,247
利息收入	(356)	(599)
已向業主支付之按金的推算利息收入	(5,385)	(3,405)
融資成本	25,433	23,704
出售一間附屬公司的收益	-	(341)
投資物業公允值收益	(16,000)	(7,000)
已向業主支付之按金減值虧損	3,357	-
貿易應收賬項減值虧損淨額	1,664	794
其他應收賬項及租金以及其他按金減值虧損	44	-
合約資產減值虧損淨額	424	-
除營運資金變動前經營現金流量	103,888	74,632
存貨變動	514	6
貿易及其他應收賬項之變動	(25,553)	(25,760)
貿易及其他應付賬項之變動	13,006	(20,048)
營運所得現金	91,855	28,830
已付所得稅	15	(209)
經營活動所得之現金淨額	91,870	28,621
投資活動所得現金流量		
購入物業、廠房及設備	(514)	(342)
已向業主支付之按金	-	(305,200)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	-	240
已抵押銀行存款淨額(減少)/增加	(1,012)	3,385
已收利息	356	599
投資活動所用現金淨額	(1,170)	(301,318)

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
融資活動所得現金流量		
關連方墊款／(向關連方還款)	3,001	(4,256)
控股股東墊款／(向控股股東還款)	19,747	(20,131)
償還租賃負債(本金部分)	(70,474)	(47,113)
已付租賃利息	(19,528)	(13,807)
非控股權益出資	-	108
償還銀行借貸	(16,000)	(16,000)
已付銀行借貸利息	(5,725)	(8,257)
已付股東貸款利息	(180)	(158)
發行可換股債券	-	353,360
融資活動(所用)／所得現金淨額	(89,159)	243,746
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	1,541	(28,951)
匯率變動之影響	1,450	(1,719)
於年初之現金及現金等價物	20,461	51,131
於年末之現金及現金等價物	23,452	20,461
現金及現金等價物之分析		
銀行及現金結餘	23,452	20,461

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的有限公司。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灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237至1240室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註39。

本公司董事(「董事」)認為，於刊發此報告日期，中亞控股集團有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為直接控股公司及最終控股公司，並由黃炳煌先生(「控股股東」)控制。

2. 編製基準

該等綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及依照聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定編製。

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟若干投資物業按公允值列賬。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵假設及估計。董事亦須在應用會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷的事項以及假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的事項均於綜合財務報表附註5披露。

持續經營基準

本集團於二零二五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約173,627,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團附帶應要求償還條款的銀行借貸達128,000,000港元(「借貸」)。儘管如此，董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可預見未來持續經營。因此，彼等認為於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準屬恰當。

2. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

為改善本集團財務狀況、流動資金及現金流量，董事已採取下列措施：

- (a) 控股股東已同意為本集團提供足夠資金以支付其到期負債；及
- (b) 於報告期末後，本集團收到一封銀行函件，其中指明，銀行預期自函件日期起計未來十二個月內不會要求償還或取消借貸，除非發生銀行融資函件所訂明之違約事件。經計及本集團之財務狀況，董事認為於函件日期起計未來十二個月不大可能發生任何違約事件。

除上文所披露者外，董事已審閱本集團自批准綜合財務報表之日起計至少未來十二個月的估計現金流量預測，在本集團上述計劃及措施成功實施的基礎上，董事相信本集團將有充裕現金資源滿足其未來營運資金及自批准綜合財務報表之日起未來十二個月到期的其他融資需要。因此，董事相信本集團能夠持續經營，並認為按持續經營基準編製其綜合財務報表為合適。

3. 新訂會計準則及會計變動

3.1 本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，其於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 新訂會計準則及會計變動(續)

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本) — 第11冊	香港財務報告準則會計準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約的修訂 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的列報及披露 ²
香港財務報告準則第19號(包括相關修訂本)	不具公眾問責的附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採用

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則的進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，延續香港會計準則第1號的多項規定不變，並以新規定對其作出補充。香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合(合併及分類)和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股收益作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有小幅相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。須追溯應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

4. 重要會計政策資料

編製綜合財務報表時應用之重要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司是由本集團控制的實體。倘本集團因參與實體的業務而可獲得或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。當本集團之現有權力賦予其目前能掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及由其他各方持有的潛在投票權以決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予以考慮該權利。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

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

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益呈列。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

損益及其他全面開支各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策資料(續)

業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購代價乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公允值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公允值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公允淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公允淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價購買收益。

對於分階段進行之業務合併，先前已持有之附屬公司之權益乃按其收購日期之公允值重新計量，而由此產生之損益於綜合損益內確認。公允值會加入至收購成本以計算商譽。

倘先前已持有之附屬公司之股權之價值變動已於其他全面收益內確認(例如按公允值計入其他全面收益之股本投資)，則於其他全面收益確認之金額乃按在先前已持有之股權被出售的情況下所須之相同基準確認。

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位(「現金產生單位」)。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購當日之可識別資產及負債之公允值比例計算。

4. 重要會計政策資料(續)

外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運主要經濟環境所採用之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈列，即本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣呈列之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之盈虧於損益確認。

以公允值計量及外幣計值的非貨幣項目按釐定公允值當日之適用匯率換算。

倘非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認，則該收益或虧損之匯兌部分亦於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認，則該收益或虧損之匯兌部分亦於損益內確認。

(iii) 綜合賬目換算

所有功能貨幣有別於本公司呈列貨幣之本集團實體之業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各份財務狀況表內所列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理概約反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算；及
- 所有由此而產生之匯兌差額均於外幣匯兌儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體的投資淨額而產生之匯兌差額及借貸，於外幣匯兌儲備內確認。當出售海外經營業務時，該等匯兌差額將於綜合損益確認，作為出售盈虧之一部分。

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

4. 重要會計政策資料(續)

物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

僅在與項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團，以及能可靠計量項目成本之情況下，其後成本方會計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在綜合損益確認。

物業、廠房及設備以直線法根據估計可使用年期按足以撇銷其成本減剩餘價值以預計使用年期計算折舊。主要使用年期如下：

租賃土地	按租約年期
傢俬及設備	2至5年
汽車	5年

本集團會於各報告期末檢討及調整(如適用)可使用年期及折舊方法。

出售物業、廠房及設備之盈虧為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者間之差額，並於綜合損益確認。

投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業按其公允值列值。投資物業之公允值變動所產生之盈虧於其產生期間之綜合損益內確認。

出售投資物業之盈虧為出售所得款項淨額與該物業賬面值兩者間之差額，並於綜合損益確認。

4. 重要會計政策資料(續)

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。使用權資產乃按資產使用年期與租賃期兩者中較短者以直線法基準撇銷其成本的折舊率計算折舊。主要年度利率如下：

土地及樓宇	按租約年期
-------	-------

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內內含利率(倘有關利率可予確定，否則以本集團的增量借貸利率(「增量借貸利率」))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，以產生租賃負債餘額的固定利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租賃期內按直線基準在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期限為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人

本集團將融資租賃項下的設備及經營租賃項下的辦公場所、零售店及投資物業租賃予非關連方。

出租人 — 融資租賃

本集團向承租人轉讓租賃資產擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為融資租賃。

租賃資產終止確認及租賃應收賬款現值於資產負債表確認，並計入「貿易及其他應收賬項」。應收賬款總額與租賃應收賬款現值之間的差額確認為未賺取財務收入。

收到的每期租賃付款用於抵扣融資租賃應收賬款中的投資總額，以減少本金及未賺取財務收入。財務收入基於反映融資租賃應收賬款中投資淨額的定期回報率於損益確認。

本集團於磋商及安排融資租賃所產生的初始直接成本於租期內計入融資租賃應收賬款，並扣減已確認收入金額。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

出租人 — 經營租賃

本集團保留擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為經營租賃。經營租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線法於損益內確認。

本集團於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

源自本集團日常業務過程的利息及租金收入呈列為收益。

出租人 — 分租

對分租進行分類時，本集團(作為中間出租人)參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租投資淨額確認為「貿易及其他應收賬項」。終止確認的使用權資產與分租投資淨額之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。

當分租被評估為經營租賃時，本集團將來自分租的租賃收入於「收益」內損益確認。與總租賃有關的使用權資產不予終止確認。

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配代價。

4. 重要會計政策資料(續)

存貨

園藝植物

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃採用加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資及所有生產經常開支之適當比例以及(倘適用)分包開支。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價扣除估計完工成本及進行銷售所需之估計成本。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和存貨所有虧損之金額確認為撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

確認及終止確認金融工具

當本集團成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內予以確認。

倘自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團轉移資產之絕大部分所有權風險及回報時；或本集團並無轉移或保留資產之絕大部分所有權風險及回報，亦無保留該資產之控制權時，則終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時，該資產之賬面值與已收代價之總和兩者間之差額乃於綜合損益確認。

倘有關合約所訂明之責任獲解除、取消或屆滿時，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價兩者間之差額於綜合損益確認。

金融資產

倘金融資產乃根據合約買賣，且有關條款規定須於有關市場所制訂時限內交付資產時，則該資產以交易日期為基準確認及終止確認，並初步按公允值(惟根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益所界定的交易價格初步計量的客戶合約產生的貿易應收賬項除外)加直接應佔交易成本確認，惟透過損益按公允值列賬之投資則除外。收購透過損益按公允值列賬之投資之直接應佔交易成本即時於綜合損益確認。

本集團金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

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

4. 重要會計政策資料(續)

金融資產(續)

倘金融資產(包括貿易及其他應收賬項)符合以下條件則歸入此分類：

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

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團按攤銷成本確認金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備。預期信貸虧損乃加權平均信貸虧損，並以發生相關違約風險之金額作為加權數值。

於各報告期末，本集團計量金融工具的虧損撥備，金額等於該金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生貿易應收賬項、合約資產及租賃應收賬款的預期信貸虧損(「全期預期信貸虧損」)，或自初步確認後該金融工具的信貸風險大幅增加。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收賬項、合約資產及租賃應收賬款除外)的信貸風險自初步確認後並無大幅增加，本集團會按相等於反映該金融工具可能於報告期後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的金額，計量該金融工具之虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額的預期信貸虧損或撥回金額，於綜合損益中確認為減值收益或虧損。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物乃指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大。

4. 重要會計政策資料(續)

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為任何能證明本集團扣除所有負債後於資產剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

借貸

借貸初步按公允值扣除所產生交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團具有無條件權利將負債還款期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將被分類為流動負債。

其他金融負債

貿易及其他應付賬項初步按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本列賬。

可換股債券

以透過固定金額現金或其他金融資產兌換本集團自身股本工具之外方式結算的換股權，為換股權衍生工具。

於發行日期，債務及衍生工具部分(衍生金融工具)於公允值確認。於其後期間，可換股債券的債務部分採用實際利率法按攤銷成本入賬。衍生金融工具以公允值計量，而公允值變動於損益確認。

與發行可換股債券有關的交易成本按其相關公允值比例，分配至債務及衍生工具部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時自損益扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分賬面值，並採用實際利率法於可換股債券期間內攤銷。

股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策資料(續)

收益確認

收益乃根據與客戶訂立的合約所指明的代價計量，反映本集團預期就貨品或服務有權收取的代價。對於客戶付款及轉移協定產品或服務期間超過一年的合約，代價會就重大融資部分的影響進行調整。

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

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

倘更改訂單以修改合約範圍或價格造成的合約修訂加入按獨立售價出售的獨特貨品或服務，則本集團將該合約修訂入賬列為單獨合約。就加入並非按其獨立售價出售的獨特貨品或服務的合約修訂而言，本集團將原合約中的餘下代價與該修訂中承諾的代價進行合併，以設立其後分配至全部餘下履約責任的新交易價格。就並未加入獨特貨品或服務的合約修訂而言，本集團於修訂日期將該修訂入賬列為原合約的延續，並確認為收益的累計調整。

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉讓的貨品或服務而於交換中收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收賬款指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價之金額)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

與一項合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

4. 重要會計政策資料(續)

收益確認(續)

隨時間確認收益：計量全面履行履約責任之進度

輸出法

根據輸出法計量全面履行履約責任之進度指透過直接計量迄今已轉讓予客戶的貨品或服務的價值相對合約下承諾提供的餘下貨品或服務的價值確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

可變代價

對於包含可變代價的合約(如有)，本集團使用(a)預期價值法或(b)最可能的金額估算其有權獲得的代價金額，取決於哪項方法更好地預測本集團有權獲得的代價金額。

可變代價的估計金額僅在以下情況下，方會計入交易價格：於計入交易價格時很大可能不會導致其後關乎可變代價的不確定因素獲得解決時出現收入大幅撥回。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新評估有關可變代價的估計是否受到限制)，以真實反映於報告期末存在的情況以及於報告期內該等情況發生的變化。

履行合約之成本

本集團於其建築合約中產生履行合約之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與本集團可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策資料(續)

其他收益

租金收入採用直線法按租約年期確認。

利息收入以實際利率法確認。

僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期權利乃於僱員應享有時確認。本集團已就截至報告期末止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，惟受每月相關收入上限30,000港元的規限。該計劃之供款乃即時歸屬。

本集團亦參與中華人民共和國(「中國」)政府組織的界定供款退休計劃。本集團須向退休計劃以僱員薪資特定百分比供款。僱主不得將沒收供款撥作調減現行應付供款。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不能撤回提供該等福利時及本集團確認重組成本並涉及支付離職福利時(以較早者為準)確認。

4. 重要會計政策資料(續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部分，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。在特定借貸撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率計算。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸)之加權平均借貸成本。

所有借貸成本均在其產生期間於綜合損益確認。

所得稅

所得稅為即期稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣減之收支項目並且不包括毋須課稅或不可扣減之項目，與綜合損益中確認之溢利不同。本集團即期稅項乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策資料(續)

所得稅(續)

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認。倘很可能出現可動用予抵扣暫時差額的應課稅溢利，則遞延稅項資產一般就所有可抵扣暫時差額確認。倘交易中資產及負債之初步確認(業務合併除外)產生之暫時差額不影響應課稅溢利及會計溢利，且於交易時不會產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額，則不會確認該等遞延資產及負債。此外，倘暫時差額源於商譽的初始確認，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均會作出檢討，並在可能不再有足夠應課稅溢利作抵銷全部或部分將予收回之資產時扣減。

遞延稅項乃以預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率為基準。遞延稅項會於綜合損益確認，倘遞延稅項與已於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關則除外，在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中予以確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就採取公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值被假設可透過銷售予以收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊，並以商業目標為隨著時間流逝而非透過銷售消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有，則此假設即被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業之遞延稅項按物業可被收回之預計方式予以計量。

遞延稅項資產及負債於有合法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且兩者與同一稅務機構徵收之所得稅有關，而本集團有意按淨額基準結算即期稅項資產及負債之情況下，方予以抵銷。

4. 重要會計政策資料(續)

關連方

關連方乃與本集團有關連之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與本集團有關連：

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

(b) 倘符合下列任何條件，即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(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，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就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連；
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；或
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本公司或本公司之母公司提供主要管理層服務。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策資料(續)

分部報告

經營分部及綜合財務報表所報告的各分部項目金額乃根據向本集團最高行政管理人員定期提供以便其向本集團各業務線及地區分配資源以及評估該等業務及區域表現的財務資料予以確認。

個別重大經營分部不會為財務報告而綜合入賬，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可予綜合入賬。

非金融資產減值

於各報告期末，本集團審閱其非金融資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若出現任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公允值減出售成本與使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按反映當時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險的稅前折現率折算至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值乃增至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

4. 重要會計政策資料(續)

撥備及或然負債

本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任時有可能導致經濟利益流出並能可靠估計責任金額的情況下，則會對此等不確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣之時間價值重大，則撥備按預期履行責任之支出現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。僅透過日後出現或不出現一項或多項事件確定其存在與否之潛在責任，亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。

報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期後事項均屬於調整事項，並於綜合財務報表內反映。並非調整事項之重大報告期後事項則於綜合財務報表附註中披露。

5. 重大判斷及關鍵估計

(a) 應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於綜合財務報表中確認之數額具最大影響之判斷(於下文處理涉及估計者除外)。

(i) 持續經營基準

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於董事為改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量(如綜合財務報表附註2所闡述)而採取之若干措施。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

(a) 應用會計政策之重大判斷(續)

(ii) 投資物業之遞延稅項

就採用公允值模型計量之若干投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並得出結論認為本集團之投資物業以隨著時間流逝消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益而非銷售為目的之商業模式而持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已推翻按公允值模式計量之投資物業可透過銷售予以收回之假設。

(iii) 租賃 — 增量借貸利率的估計

本集團難以確定租賃內的隱含利率，因此，本集團使用增量借貸利率計量租賃負債。增量借貸利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金必須支付的利率。因此，增量借貸利率反映本集團「必須支付的」，無可觀察的利率時，尤其是本集團並無訂立融資交易時，需要進行估算。本集團使用可觀察輸入數據(例如類似債務融資工具)估算增量借貸利率，並且需要進行針對某些特定實體的估算(例如有關附屬公司的獨立信用評級)。

使用不準確的利率可能會導致在使用較低增量借貸款利率時少計租賃負債。

(iv) 經營租賃 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立住宅及商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，本集團已釐定其保留該等物業所有權的所有重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

(b) 估計不確定因素之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源，而該等假設及不確定因素來源具有導致資產及負債賬面值於下一財政年度內作出大幅調整之重大風險，有關討論如下：

(i) 投資物業之公允值

本集團已委聘獨立專業估值師評估投資物業之公允值。釐定公允值時，估值師採用涉及若干估計之估值方法。董事已行使其判斷，並信納所用估值方法及輸入數據可反映當前市況。

(ii) 貿易及其他應收賬項及合約資產減值

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提貿易及其他應收賬項及合約資產撥備。基於本集團的過往記錄、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷。

倘預期與原估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易應收賬項以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱綜合財務報表附註22。

(iii) 分租安排下租賃物業減值評估

本集團為於報告期末評估分租安排下租賃物業是否存在任何減值跡象。

資產則於有跡象顯示賬面金額可能無法收回時檢測減值。當資產或資產組的賬面金額超過其可收回金額(即其公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 重大判斷及關鍵估計(續)

(b) 估計不確定因素之主要來源(續)

(iv) 所得稅

釐定所得稅撥備涉及對某些交易未來稅務處理的判斷。管理層評估各項交易的稅務影響，並計提相應的稅項撥備。本集團定期重新考慮這些交易的稅務處理，以及稅務法規的所有修訂。遞延稅項資產是就未利用稅損和可抵扣暫時差額而確認。由於遞延稅項資產只限在很可能獲得能利用未動用稅項抵免來抵扣的未來應課稅溢利時才會確認，所以需要管理層判斷獲得未來應稅溢利的可能性。本集團不斷審閱管理層的評估，如果很可能有未來應稅溢利可用作收回遞延稅項資產，便會確認遞延稅項資產。

(v) 建築工程的收益確認

誠如綜合財務報表附註4「收益確認」一段所述，管理層以產出法計量已完成建築工程的價值，即基於直接衡量迄今為止轉讓至客戶的建築工程相對根據建築合約承諾將完成的剩餘建築工程的價值確認收入，以衡量完全履行履約責任的進度。由於建築合約中承建的活動性質，合約活動的訂立日期及活動完成日期通常屬於不同的會計期間，且工程範圍於施工期間可能會發生變化。管理層對收益的估計及建築工程的完成狀況需要作出重大判斷，並對已確認收益的金額及時間有重大影響。本集團擁有合資格工料測量師，以定期計量各建築項目已完成建築工程的價值，並發出中期付款申請。本集團進行的建築工程亦將由客戶根據建築進度定期核證。管理層審查及修訂為各建築合約制定的合約收益估計，原因為合約進度乃基於中期付款申請及客戶發出的付款憑證。

6. 財務風險管理

本集團業務使其面對多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並力求將其對本集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

(a) 外匯風險

由於本集團之大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣（包括港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」）計值，故本集團所承受之外匯風險甚微。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債設立外匯對沖政策。本集團密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零二五年十二月三十一日履行彼等有關各類已確認金融資產之責任，本集團面臨之最大信貸風險為綜合財務狀況表所列該等資產之賬面值。本集團之信貸風險主要來自其貿易及其他應收賬項、合約資產、已向業主支付之按金、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。為盡量降低信貸風險，董事已委派團隊負責釐定信貸限額、信用審批及其他監察程序。

本集團已落實政策確保向具有良好信用記錄之客戶進行銷售。

就貿易應收賬項及合約資產而言，本集團對所有客戶進行集體信貸評估。除本集團管理層認為未償還金額重大或收回可能性高度不確定的貿易應收賬項及合約資產（該等項目將進行個別評估）外，評估主要著重於客戶的財務狀況及過往付款記錄，並考慮客戶的特定資料以及交易對手經營所在經濟環境的相關資料。監控程序經已落實，確保採取後續行動收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模型對金融資產及合約資產進行減值評估。就此而言，管理層認為本集團的信貸風險已大幅降低。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團面臨信貸風險集中。二零二五年十二月三十一日，按個別基準計，三名客戶(二零二四年：一名客戶)佔本集團貿易應收賬項及合約資產總額10%以上。二零二五年十二月三十一日，來自該等客戶的貿易應收賬項及合約資產總額約佔本集團貿易應收賬項及合約資產總額的80.6%(二零二四年：74.6%)。

對於其他應收款項及按金，董事基於歷史結算記錄、過往經驗，以及屬合理支持性前瞻性資料的定量及定性資料，定期評估其他應收款項及按金的可收回性。由於交易對手是獲國際評級機構授予高信貸評級的銀行及金融機構，故已抵押銀行存款及銀行及現金結餘的信貸風險有限。就此而言，董事認為本集團之信貸風險大幅降低。

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

- 內部信貸評級；
- 預期導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大變動；及
- 債務人預期表現及行為之重大變動，包括客戶之付款狀況變動。

倘涉及合約付款之客戶逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對手無法於合約付款到期時90日內支付款項，則金融資產出現違約，除非本集團持有合理的證明資料，表明滯後性較強的違約標準更為合適。

當有證據表明債務人陷入嚴重財務困難且無實際收回可能(例如，交易對手方已被清盤或已進入破產程序)，金融資產即予撇銷。倘應收款項撇銷，則本集團(在實際可行及符合經濟效益之情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

6. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團的內部信貸風險等級評估包括以下非貿易應收賬項類別：

內部信貸 風險等級	描述	其他金融資產
低風險	交易對手違約風險低且概無任何逾期金額	12個月預期信貸虧損
呆賬	金額逾期超過30日或自初始確認出現信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 — 非信貸減值
違約	金額逾期超過90日或有證據表明資產為信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撇銷	經證實，交易對手方陷入嚴重財務困難，且本集團無實際收回可能	金額撇銷

本集團已進行歷史分析及識別影響信貸風險及預期信貸虧損的關鍵經濟變量，且已考慮可得的合理及支持性前瞻性資料。本集團亦根據客戶背景及聲譽、歷史結算記錄及過往經驗定期評估能否收回應收款項。

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

6. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

最大風險及年末評級

下表列示於二零二五年及二零二四年十二月三十一日基於本集團信貸政策(主要依據逾期資料,惟除非其他資料無需耗費過多成本或努力便可取得則另論)作出的信貸質量及最大信貸風險敞口以及年末評級分類。所呈列金額為金融資產賬面總值,以及金融資產的信貸風險敞口。

	附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	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	
					賬面總值 千港元	預期信貸 虧損 千港元	賬面總值 千港元	預期 信貸虧損 千港元
按攤銷成本計量的 金融資產								
貿易應收賬項	22	不適用	不適用	附註	40,501	(859)	29,260	(1,057)
合約資產	24	不適用	不適用	附註	15,346	(424)	3,715	-
按金及其他應收 賬項	19、22	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	262,537	(3,401)	256,026	-
已抵押銀行存款	25	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	12,959	-	11,947	-
現金及現金等價物	25	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	23,452	-	20,461	-

附註:本集團就減值、基於集體基準的撥備矩陣的資料及貿易應收賬項的個別評估,應用簡化法計量全期預期信貸虧損的貿易應收賬項及合約資產於下表披露。於二零二五年十二月三十一日,就撇銷前賬面總值約14,454,000港元(二零二四年:20,872,000港元)的貿易應收賬項而言,欠付結餘龐大或已信貸減值的客戶已個別評估,約1,862,000港元已悉數撇銷(二零二四年:零),而撇銷前的其餘賬面總值約27,909,000港元(二零二四年:8,388,000港元)已基於撥備矩陣作集體評估。

6. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

下表載列貿易應收賬項的信貸風險敞口資料，有關風險乃應用撥備矩陣按集體基準評估，而個別於全期預期信貸虧損內評估。

	即期	逾期最長 3個月	逾期3至 6個月	逾期6至 12個月	逾期超過 12個月	個別評估	撇銷	總計
於二零二五年								
十二月三十一日								
加權平均預期虧損率	0.9%	2.0%	28.4%	55.6%	-	15.3%	不適用	
應收賬項(千港元)	25,743	1,565	331	270	-	14,454	(1,862)	40,501
虧損撥備(千港元)	(235)	(32)	(94)	(150)	-	(2,210)	1,862	(859)
於二零二四年								
十二月三十一日								
加權平均預期虧損率	-	3.0%	9.8%	10.0%	29.7%	1.7%	不適用	
應收賬項(千港元)	3,366	1,392	285	1,842	1,503	20,872	-	29,260
虧損撥備(千港元)	-	(41)	(28)	(184)	(447)	(357)	-	(1,057)

估計虧損率乃基於債務人預計年期的過往觀察所得違約率估計，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。管理層會定期審查有關分類，以確保特定債務人的相關資料已經更新。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察目前及預期之流動資金需求以確保其維持充足現金儲備，以滿足本集團短期及長期之流動資金需求。

本集團金融負債之到期日分析如下：

	實際利率	按要求或少於一年 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二五年十二月三十一日							
貿易及其他應付賬項	不適用	56,484	-	-	-	56,484	56,484
應付關連方款項	0%-3%	11,891	54,785	-	-	66,676	66,676
銀行借貸(附註)	5.08%	22,502	117,690	-	-	140,192	128,000
租賃負債	4.01%-6.45%	89,494	72,103	168,321	38,906	368,824	319,287
		180,371	244,578	168,321	38,906	632,176	570,447
於二零二四年十二月三十一日							
貿易及其他應付賬項	不適用	43,199	-	-	-	43,199	43,199
應付關連方款項	0%-3%	11,295	32,633	-	-	43,928	43,928
銀行借貸(附註)	5.337%	23,710	134,636	-	-	158,346	144,000
租賃負債	5.02%-6.45%	89,234	81,482	177,112	91,423	439,251	353,351
		167,438	248,751	177,112	91,423	684,724	584,478

附註：於報告期末後，本集團收到一封銀行函件，銀行預期自函件日期起計未來十二個月內不會要求償還或取消銀行借貸，除非發生銀行融資函件所訂明之違約事件。經計及本集團之財務狀況，本公司董事認為本集團於函件日期起計未來十二個月不大可能發生任何違約事件。因此，銀行借貸的非即期部分將於本表格內分類為一年以上但少於兩年。

6. 財務風險管理(續)

(d) 利率風險

本集團面臨的現金流量利率風險源自其銀行存款及銀行借貸。該等存款及借款以可變利率計息，視當時現行市況而異。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團以港元計值借貸所產生之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及最優惠利率的波動。

於二零二五年十二月三十一日，倘利率下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則年內除所得稅前綜合溢利將上漲約916,000港元(二零二四年：1,116,000港元)，主要是由於銀行借貸利息開支減少。倘利率上升100個基點而所有其他可變因素維持不變，則年內綜合溢利將下跌約916,000港元(二零二四年：1,116,000港元)，主要是由於銀行借貸利息開支增加。

本集團面臨的公允值利率風險主要源自本集團以固定利率計息的租賃負債、以固定利率計息或免息的應付關連方款項或以固定推算利率計息的已向業主支付之按金。

(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：		
按攤銷成本計量金融資產(包括現金及現金等價物)	350,111	320,352
金融負債：		
按攤銷成本列賬之金融負債	570,447	584,478

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(f) 公允值計量

於綜合財務狀況表反映的本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自公允值相若。

公允值乃指市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格。以下為使用公允值層級之公允值計量披露，有關層級將用以計量公允值之估值方法之輸入數據分為三個層級：

第一級估值：僅使用第一級輸入數據計量之公允值，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價

第二級估值：使用第二級輸入數據計量之公允值，即不符合第1級別之可觀察輸入數據且未有使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指無法取得市場資料之輸入數據

第三級評估：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允值

本集團之政策為於導致轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中的任何一個層級之轉入及轉出。

(a) 公允值層級披露：

項目	公允值計量採用之層級：			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
投資物業				
– 住宅單位 – 香港	–	–	371,000	371,000
於二零二四年十二月三十一日				
投資物業				
– 住宅單位 – 香港	–	–	355,000	355,000

6. 財務風險管理(續)

(f) 公允值計量(續)

(b) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團使用之估值程序以及公允值計量所採用估值方法及輸入數據之披露：

董事負責為財務報告進行所需的資產之公允值計量。

第三級公允值計量

項目	估值方法	不可觀察輸入數據	輸入數據 增加對公允 值的影響	公允值	
				二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
位於香港之 住宅單位	收入法	租金收益率3.7%(二零二四年：4.0%)	減少	371,000	355,000
		租金增長率1.7% (二零二四年：1.8%)	增加		
		與承租人按樓面淨面積基準訂立的每月 平均實際租金每平方米50.94港元 (二零二四年：51.00港元)	增加		
		佔用率89.3%(二零二四年：93.3%)	增加		

於兩年內，本集團就其投資物業採納的估值方法並無變動。於年末帶有租賃協議之住宅單位則採用收入法，因為該估值技術已計及租賃協議之現時應收租金及物業權益之復歸潛力。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 收益

年內本集團收益之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自投資物業的租金收入	7,854	7,096
分租安排下租賃物業租金收入	110,942	81,887
提供物業管理及其他相關服務	20,916	16,312
建設服務	9,935	23,108
提供園藝服務及銷售植物	6,942	6,277
	156,589	134,680

8. 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
銀行存款利息收入	356	599
已向業主支付之按金的推算利息收入	5,385	3,405
出售一間附屬公司的收益	-	341
其他	2,070	1,532
	7,811	5,877

9. 分部資料

本集團乃按主要營運決策者為分配資源至各分部及評估表現而定期接收及審閱本集團各部門的內部報告識別經營分部。主要營運決策者為董事。

本集團有四個經營分部如下：

物業投資 – 於香港從事住宅物業出租及在中國從事分租安排下租賃物業租務

園藝服務及銷售植物 – 提供園藝服務及銷售植物

物業管理及其他相關服務 – 提供樓宇管理及其他相關服務

建設服務 – 在中國提供樓宇建設服務及相關服務(截至二零二四年十二月三十一日止年度設立的新業務)

就財務報告屬性而言，本集團之報告分部指上述四個(二零二四年：四個)經營分部，其為提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務所需之技術及營銷策略有別，故有關業務會分開管理。

經營分部的會計政策與綜合財務報表附註4所述者相同。分部溢利或虧損並不包括未分配行政開支、未分配其他收入、未分配折舊、融資成本以及所得稅開支。分部資產並不包括已抵押銀行存款及未分配公司資產。分部負債並不包括銀行借貸、即期稅項負債及未分配公司負債。

本集團將分部間銷售及轉讓列賬，猶如有關銷售或轉讓乃向第三方(即按現時市價)作出。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

(a) 收益明細

按主要產品或服務劃分的來自客戶合約之收益分拆，以及來自客戶合約之收益與分部資料所披露金額的對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按主要產品或服務分拆		
– 提供建設服務	9,935	23,108
– 提供物業管理及其他相關服務	20,916	16,312
– 提供園藝服務及銷售植物	6,942	6,277
來自客戶合約之收益	37,793	45,697
分租安排下租賃物業租金收入	110,942	81,887
來自投資物業的租金收入	7,854	7,096
收益總額	156,589	134,680

	收益確認時間					
	二零二五年			二零二四年		
	於某個 時間點確認 千港元	隨着時間 推移而確認 千港元	總計 千港元	於某個 時間點確認 千港元	隨着時間 推移而確認 千港元	總計 千港元
提供建設服務	–	9,935	9,935	–	23,108	23,108
提供物業管理及其他相關服務	–	20,916	20,916	–	16,312	16,312
提供園藝服務及銷售植物	1,118	5,824	6,942	943	5,334	6,277
總計	1,118	36,675	37,793	943	44,754	45,697

9. 分部資料(續)

(a) 收益明細(續)

提供物業管理及其他相關服務

物業管理及其他相關服務產生的收益隨着時間推移而確認。

提供園藝服務及銷售植物

本集團向客戶銷售植物。銷售於植物的控制權轉移，即植物交付予客戶時確認。概無可能影響客戶接收植物之未履行責任，且客戶已取得植物的合法擁有權。

園藝服務產生的收益隨着時間推移而確認。

向客戶提供園藝服務及銷售植物一般按30日的信貸期作出。應收賬項於植物交付予或提供服務予客戶時確認，因從那一刻開始或隨時間推移，付款之到期僅須時間的流逝，故收取代價成為無條件。

提供建設服務

本集團於中國提供樓宇建設服務及相關服務。有關服務在本集團創建或改進一項於創建或改進當時即由客戶控制的資產時，確認為隨時間履行的履約責任。因此，該等工程收益基於本集團目前完成的相關服務的調查，並參考客戶發出的證書或經內部測量師確認的付款申請，採用輸出法隨時間確認。本公司董事認為，輸出法可如實反映本集團在根據香港財務報告準則第15號全面履行該等合約的履約責任方面的表現。

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預計確認收益時間如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建設服務		
一年內	16,902	19,094

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

(b) 分部收益及業績

以下為本集團按報告分部及經營分部劃分的收益及業績分析。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	園藝服務及 銷售植物 千港元	物業管理及 其他相關服務 千港元	建設服務 千港元	總計 千港元
來自客戶之收益	118,796	6,942	20,916	9,935	156,589
分部間收益	-	-	-	-	-
來自對外客戶之分部收益	118,796	6,942	20,916	9,935	156,589
分部溢利	2,414	2,007	14,056	506	18,983
其他收入及收益·淨額					6,512
未分配物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊					(1,204)
未分配行政開支					(8,181)
融資成本					(5,925)
除稅前溢利					10,185

9. 分部資料(續)

(b) 分部收益及業績(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	園藝服務及 銷售植物 千港元	物業管理及 其他相關服務 千港元	建設服務 千港元	總計 千港元
來自客戶之收益	88,983	6,287	16,312	23,108	134,690
分部間收益	-	(10)	-	-	(10)
來自對外客戶之分部收益	88,983	6,277	16,312	23,108	134,680
分部溢利	6,785	1,997	10,191	1,264	20,237
其他收入及收益·淨額					5,046
未分配物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊					(1,224)
未分配行政開支					(11,360)
融資成本					(9,914)
除稅前溢利					<u>2,785</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

(c) 分部資產及負債

以下為本集團按報告分部及經營分部劃分的資產及負債分析。

	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
分部資產		
物業投資	1,016,536	1,025,391
建設服務	28,047	27,553
園藝服務及銷售植物	3,344	2,659
物業管理及其他相關服務	7,869	4,163
分部資產總額	1,055,796	1,059,766
已抵押銀行存款	12,959	11,947
未分配資產：		
使用權資產	773	1,616
現金及現金等價物	1,055	700
其他資產	2,092	1,235
綜合資產總額	1,072,675	1,075,264
分部負債		
物業投資	346,354	384,929
建設服務	28,389	26,624
園藝服務及銷售植物	933	1,115
物業管理及其他相關服務	24,705	4,356
分部負債總額	400,381	417,024
銀行借貸	128,000	144,000
即期稅項負債	31	22
未分配負債：		
應付關連方款項	40,781	21,035
其他負債	788	807
租賃負債	497	1,612
綜合負債總額	570,478	584,500

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

(d) 其他分部資料

	物業投資 千港元	園藝服務及 銷售植物 千港元	物業管理及 其他相關 服務 千港元	建設服務 千港元	未分配 千港元	已綜合 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度						
包含在分部損益或 分部資產計算之內的金額：						
物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊	-	(180)	(19)	(37)	(1,204)	(1,440)
投資物業折舊	(83,082)	-	-	-	-	(83,082)
投資物業之公允值收益	16,000	-	-	-	-	16,000
其他收入	5,590	560	533	-	1,128	7,811
預期信貸虧損模式項下減值 虧損淨額：						
- 貿易應收賬項	(1,317)	-	-	(347)	-	(1,664)
- 合約資產	-	-	-	(424)	-	(424)
- 其他應收賬項及其他租賃按金	(44)	-	-	-	-	(44)
- 已向業主支付之按金	(3,357)	-	-	-	-	(3,357)
	(4,718)	-	-	(771)	-	(5,489)
新增非流動資產	360	153	-	-	1	514

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

(d) 其他分部資料(續)

	物業投資 千港元	園藝服務及 銷售植物 千港元	物業管理及 其他相關 服務 千港元	建設服務 千港元	未分配 千港元	已綜合 千港元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度						
包含在分部損益或 分部資產計算之內的金額：						
物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊	-	(207)	(16)	-	(1,224)	(1,447)
投資物業折舊	(57,247)	-	-	-	-	(57,247)
投資物業之公允值收益	7,000	-	-	-	-	7,000
其他收入	3,890	230	111	5	1,641	5,877
預期信貸虧損模式項下減值 虧損淨額：						
- 貿易應收賬項	-	-	(794)	-	-	(794)
新增非流動資產	201	-	-	141	-	342

9. 分部資料(續)

(d) 其他分部資料(續)

地區資料：

下文詳述按經營地點劃分的本集團來自對外客戶的收益及按資產地點劃分的非流動資產資料：

	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
香港	14,796	13,375	628,870	661,636
中國(香港除外)	141,793	121,305	347,018	344,128
綜合總額	156,589	134,680	975,888	1,005,764

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建設服務		
– 客戶A(附註)	不適用	23,108
物業投資		
– 客戶B	26,171	19,702

附註：相應收益未佔本集團收益總額的10%以上。

除上文所披露者外，並無其他客戶兩個年度佔本集團收益的10%以上。

10. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸利息	5,725	8,257
已付租賃負債利息	19,528	13,807
來自控股股東的貸款利息	180	158
可換股債券利息	–	1,482
	25,433	23,704

綜合財務報表附註

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期所得稅 – 中國企業所得稅		
– 過往年度超額撥備	(6)	–
– 本年度撥備	–	220
	(6)	220

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於本公司及其附屬公司有充足稅項虧損結轉可抵銷應課稅溢利或並無產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。如須就香港利得稅計提撥備，其按本年度估計應課稅溢利的16.5%(二零二四年：16.5%)計算，惟本集團一間附屬公司除外，其為兩級制利得稅率制度下的合資格法團。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司的中國附屬公司的企業所得稅已按估計應課稅溢利的適用稅率計提撥備。適用稅率(其可能低於企業稅項標準稅率25%)為中國中小企業享有的稅務優惠稅率，詳情如下：

溢利範圍(以人民幣計)	適用稅率
300萬以下	5%
超過300萬	25%

所得稅開支與除稅前溢利乘以香港利得稅稅率之積的對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前溢利	10,185	2,785
按本地所得稅稅率16.5%計算的稅項(二零二四年：16.5%)	1,681	459
不可扣稅開支的稅務影響	2,878	1,968
毋須課稅收入的稅務影響	(2,849)	(313)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	1,682	–
動用先前未予以確認稅務虧損的稅務影響	(1,346)	(938)
未確認暫時差額的稅務影響	–	11
附屬公司不同稅率的稅務影響	1,440	853
稅務優惠的稅務影響	(3,492)	(1,820)
	(6)	220

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 年內溢利

本集團之年內溢利經扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數師薪酬	630	590
已售或已消耗存貨成本	1,163	1,196
物業、廠房及設備折舊	468	387
使用權資產折舊	972	1,060
投資物業折舊	83,082	57,247
短期租賃相關開支	4	5
出售一間附屬公司的收益	–	(341)
綠化成本	65	76
樓宇管理、清潔及公用事業開支	106	832
維護成本	2,204	1,570
法律及專業服務費(包括上文披露的核數師薪酬)	1,976	2,781
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	1,591	1,684
並無產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	369	332
預期信貸虧損模式項下減值虧損淨額：		
– 貿易應收賬項	1,664	794
– 合約資產	424	–
– 其他應收賬項及租金以及其他按金	44	–
– 已向業主支付之按金	3,357	–
	5,489	794

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

13. 僱員福利開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	13,562	15,381
退休福利計劃供款	1,143	993
員工福利開支總額	14,705	16,374
其他員工福利	676	188
	15,381	16,562

五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零二四年：三名)董事，其酬金已於綜合財務報表附註14呈列之分析中反映。餘下兩名(二零二四年：兩名)人士之酬金載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
基本薪金及津貼	1,440	1,545
退休福利計劃供款	36	36
	1,476	1,581

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無該等個人收到本集團任何酬金作為加入本集團之獎勵或作為離職補償，亦無豁免或已同意豁免任何酬金。

酬金介乎以下範圍：

	二零二五年	二零二四年
零至1,000,000港元	2	2

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

截至二零二五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：				
黃炳煌	-	1,000	18	1,018
夏萍	-	500	-	500
王麗蛟	-	600	18	618
	-	2,100	36	2,136
獨立非執行董事：				
段日煌	200	-	-	200
王榮芳	240	-	-	240
曹思維	240	-	-	240
	680	-	-	680
	680	2,100	36	2,816

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：				
黃炳煌	-	1,000	18	1,018
夏萍	-	500	-	500
王麗姣	-	600	18	618
	-	2,100	36	2,136
獨立非執行董事：				
段日煌	200	-	-	200
王榮芳	240	-	-	240
曹思維	240	-	-	240
	680	-	-	680
	680	2,100	36	2,816

概無董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度放棄任何薪酬(二零二四年：無)。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無向董事支付任何作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵；或作為離任之補償的酬金。

上述執行董事的薪酬主要為其提供與管理本公司及本集團事務有關的服務。上述獨立非執行董事的薪酬主要為其作為本公司董事的服務。

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

15. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二四年：無)。

16. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
溢利：		
就計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利而言的溢利	10,191	2,565
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目：		
就計算每股基本及攤薄盈利而言的普通股加權平均數	6,352,702	5,469,302

由於本公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響之潛在已發行普通股，故該等年度之每股基本及攤薄盈利相同。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 使用權資產

	土地及樓宇 千港元	
成本		
於二零二四年一月一日	1,914	
添置	1,956	
租賃屆滿時終止確認	(1,914)	
	<hr/>	
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,956	
添置	-	
	<hr/>	
於二零二五年十二月三十一日	1,956	
累計折舊：		
於二零二四年一月一日	1,000	
本年度支出	1,060	
租賃屆滿時終止確認	(1,914)	
	<hr/>	
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	146	
本年度支出	972	
	<hr/>	
於二零二五年十二月三十一日	1,118	
賬面值		
於二零二五年十二月三十一日	838	
	<hr/>	
於二零二四年十二月三十一日	1,810	
	<hr/>	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有關短期租賃之開支	4	5
償還租賃負債之本金部分	1,028	1,109
支付租賃負債之利息	73	27
	<hr/>	<hr/>
年內租賃之現金流出總額	1,105	1,141

本集團租賃其辦公室及花園。租賃協議一般按一至三年的固定期限訂立。租賃條款均按個別基準磋商，並包含眾多不同的條款及條件。租賃協議不會施加任何契諾，並且租賃資產不得用作借貸抵押。

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

18. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公允值模型(附註a)	371,000	355,000
按成本模型(附註b)	346,924	393,905
	717,924	748,905

附註a：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	355,000	348,000
公允值收益	16,000	7,000
於十二月三十一日	371,000	355,000

投資物業於香港以長期租賃方式持有。

本集團投資物業於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的公允值乃根據友盈資產評估有限公司(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於各自日期進行的估值得出。本集團管理層與估值師緊密合作，建立適當的估值技術及模型輸入數據，並向董事會解釋投資物業公允值波動的原因。詳情請參閱綜合財務報表附註6(f)(b)。

於二零二五年十二月三十一日，已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品之投資物業的賬面值約為371,000,000港元(二零二四年：355,000,000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

18. 投資物業(續)

附註b:

	分租安排下 租賃物業 千港元
成本	
於二零二四年一月一日	-
添置	456,160
匯兌調整	(5,771)
	450,389
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	28,131
添置	10,418
匯兌調整	
	488,938
於二零二五年十二月三十一日	
累計折舊：	
於二零二四年一月一日	-
本年度支出	57,247
匯兌調整	(763)
	56,484
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	83,082
本年度支出	2,448
匯兌調整	
	142,014
於二零二五年十二月三十一日	
賬面值	
於二零二五年十二月三十一日	346,924
於二零二四年十二月三十一日	393,905

18. 投資物業(續)

附註b:(續)

深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司(「中亞電子」或「業主」)為一家於中國成立的物業投資公司，由黃炳煌先生(本公司執行董事、主席、行政總裁及主要股東)持有60%。中亞電子(作為業主)持有硅谷產業園內面積達350,855平方米的物業(「物業」)。二零二四年，本集團與中亞電子訂立租賃協議，據此，自截至二零二四年十二月三十一日止年度起，本集團(作為承租人)可將物業分租予本集團物業的分租人(「分租」)(「交易」)。有關此項於二零二四年完成的交易詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月三十一日的通函。自截至二零二四年十二月三十一日止年度起，本集團將物業分租予分租人以賺取租金收入。於二零二四年四月一日，本集團與業主就租賃協議訂立澄清協議，據此承諾，本集團需按其從分租中可予收取的實際租金以折讓形式向業主支付租金。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
償還租賃負債之本金部分	69,446	46,004
已付租賃負債利息	19,455	13,780
年內租賃之現金流出總額	88,901	59,784

19. 已向業主支付之按金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已向業主支付之按金	259,422	254,037
減：減值虧損撥備	(3,357)	-
	256,065	254,037

於二零二四年，本集團就分租安排下租賃物業向業主作出約305,200,000港元按金。於二零二五年十二月三十一日，按金的賬面值約為256,065,000港元(二零二四年：254,037,000港元)，乃按實際利率1.99%貼現的現值。

本公司董事已評估對手方的財務狀況，並認為信貸風險並無大幅增加，且預期信貸虧損僅限於12個月預期信貸虧損。根據12個月預期信貸虧損，已確認減值撥備約3,357,000港元(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. 物業、廠房及設備

	傢俬及設備 千港元	租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本：				
於二零二四年一月一日	2,613	1,766	845	5,224
添置	285	57	–	342
出售一間附屬公司(附註35)	(10)	–	–	(10)
匯兌調整	(3)	–	–	(3)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	2,885	1,823	845	5,553
添置	115	399	–	514
匯兌調整	6	–	–	6
於二零二五年十二月三十一日	3,006	2,222	845	6,073
累計折舊及減值虧損				
於二零二四年一月一日	2,330	1,419	608	4,357
本年度支出	162	112	113	387
出售一間附屬公司(附註35)	–	–	–	–
匯兌調整	(3)	–	–	(3)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	2,489	1,531	721	4,741
本年度支出	158	236	74	468
匯兌調整	3	–	–	3
於二零二五年十二月三十一日	2,650	1,767	795	5,212
賬面值				
於二零二五年十二月三十一日	356	455	50	861
於二零二四年十二月三十一日	396	292	124	812

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 商譽

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	200	200

商譽分配至提供物業管理及其他相關服務經營分部。

約200,000港元的商譽來自收購進加有限公司(「進加」)之100%股權，並於收購日期(即二零二三年十一月十六日)確認。進加主要從事提供物業管理及其他相關服務。

進加之現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算釐定，其根據董事批准之涵蓋五年期(第一個年度之3.1%(二零二四年：2.0%)年增長率、第二個年度至第五個年度之3.1%(二零二四年：0%)年增長率及五年期後增長率2.0%(二零二四年：0%)之財務預算並按稅前折現率11.9%(二零二四年：4.5%)使用現金流量預測。有關估計現金流入／流出之使用價值計算之其他關鍵假設包括預算收入，其乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期得出。基於減值評估，董事認為，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度概無基於進加之現金產生單位可收回金額確認商譽減值。

22. 貿易及其他應收賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收賬項	40,501	29,260
減：減值虧損撥備	(859)	(1,057)
	39,642	28,203
預付款項	2,158	2,090
租金及其他按金	562	576
其他應收賬項	2,553	1,413
減：減值虧損撥備	(44)	–
	5,229	4,079
	44,871	32,282

信貸期一般為30至60日。本集團致力對其未獲償還應收賬項維持嚴格監控。董事定期檢討逾期結餘。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收賬項(續)

按發票日期計算之貿易應收賬項(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90日	39,285	25,232
91至180日	237	256
181至365日	120	1,582
365日以上	-	1,133
	39,642	28,203

貿易應收賬項減值虧損撥備對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	1,057	263
年內減值	1,664	794
年內撇銷	(1,862)	-
於十二月三十一日	859	1,057

本集團根據香港財務報告準則第9號採用簡化方法，就貿易應收賬項使用全期預期虧損撥備以計提預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

貿易及其他應收賬項減值評估詳情載於綜合財務報表附註6(b)。

23. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
園藝植物	578	555
其他	5	540
	583	1,095

24. 合約資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建築工程的未開票收益(附註a)	10,676	-
建築工程的應收保留金(附註b)	4,670	3,715
減：減值虧損撥備	(424)	-
	14,922	3,715

於二零二四年一月一日，合約資產結餘為零。

合約資產主要與本集團就已完成但未開票工程收取代價的權利有關，原因為該等權利取決於隨時間流逝以外的因素。當有關權利轉變為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收賬項。

附註：

- (a) 計入合約資產的未開票收益指本集團有權就已竣工但未開票工程收取代價，未開票原因為有關權利須待客戶信納本集團完成的建築工程方告作實，而相關工程尚待客戶認證。合約資產於權利成為無條件時轉移至貿易應收賬項，通常為本集團自客戶取得完成建築工程的認證之時。
- (b) 應收保留金指根據有關合約訂明的條款，自建業合約完成日期起計一至兩年內可全數收回的合約工程客戶扣留款項。一般而言，在合約載明的合約工程順利完成後，該合約工程的部分保留金將發放予本集團，餘下部分則在缺陷責任期屆滿後發放予本集團。

合約資產減值評估詳情載於綜合財務報表附註6(b)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，在確認減值虧損前，所有合約資產均分類為流動，原因為其將於報告期末起計的正常營業週期內結清。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 已抵押銀行存款以及現金及現金等價物

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及手頭現金	36,411	32,408
減：已抵押銀行存款	(12,959)	(11,947)
現金及現金等價物	23,452	20,461

現金及銀行結餘的賬面值以港元及人民幣計值。本集團現金及銀行結餘中約20,884,000港元(二零二四年：19,429,000港元)以人民幣計值並存放於中國。該等以人民幣計值的結餘兌換為外幣以及該等資金匯出中國，須受中國政府頒佈的外匯管制規則及法規所規限。

銀行現金基於每日銀行存款利率以浮動利率計息。

本集團已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為授予本集團銀行借貸的抵押，詳情載於綜合財務報表附註28。

26. 貿易及其他應付賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付賬項	2,873	3,570
其他應付賬項及應計費用	26,087	24,340
其他應付稅項	1,903	555
合約負債(附註a及b)	25,621	14,734
	56,484	43,199

26. 貿易及其他應付賬項(續)

貿易應付賬項按收取貨品或服務日期劃分之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90日	2,873	1,305
91至180日	-	2,265
	2,873	3,570

其他應付賬項及應計費用分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應計經營開支	4,145	4,517
其他應付款	2,366	1,675
長期服務金撥備	829	829
已收租賃按金	18,747	17,319
	26,087	24,340

附註：

- (a) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，由於預期合約負債將於本集團正常營運週期內確認為收益，該等負債分類為流動負債。
- (b) 合約負債變動：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日的結餘	14,734	1,086
合約負債因年內確認計入期初合約負債的收益而減少	(14,734)	(1,086)
合約負債因收取租賃、物業管理及其他相關服務的墊款而增加	25,621	14,734
於十二月三十一日的結餘	25,621	14,734

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 應付關連方款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付一間關連公司款項(附註a)	25,895	22,893
應付控股股東款項(附註b)	40,781	21,035
	66,676	43,928
減：非流動部分	(54,785)	(32,633)
流動部分	11,891	11,295

附註：

- a. 於二零二五年十二月三十一日，應付一間關連公司款項與控股股東的一名近親有關，結餘乃免息、無抵押及按要求償還，惟須於報告期末十二個月後償還的約14,004,000港元(二零二四年：11,598,000港元)除外。
- b. 於二零二五年十二月三十一日，應付控股股東款項為約40,781,000港元(二零二四年：15,035,000港元)，該款項無抵押、免息及於報告期末十二個月後償還。除上述者外，於二零二四年十二月三十一日，應付控股股東款項亦包括無抵押、按年利率3%計息的6,000,000港元，預計於報告期末十二個月後償還。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與控股股東已共同協定並已提前悉數償還結餘6,000,000港元。

28. 銀行借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸	128,000	144,000

銀行借貸載有按要求償還條款，據此，銀行借貸應按以下方式償還：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按要求償還	128,000	144,000

28. 銀行借貸(續)

不考慮按要求償還條款的影響，並根據銀行借貸的到期期限，銀行借貸應根據以下還款時間表償還：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	16,000	16,000
第二年	112,000	16,000
第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	–	112,000
	128,000	144,000

本公司之銀行借貸以港元計值。

於二零二五年十二月三十一日，本公司銀行借貸按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率或港元最優惠利率減0.5%之年利率(二零二四年：一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率或港元最優惠利率減0.5%)(以較低者為準)計息。

銀行借貸按浮動利率作安排，因此本集團面臨現金流量利率風險。

銀行借貸128,000,000 港元(二零二四年：144,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)於綜合財務報表附註18所披露的投資物業賬面值371,000,000港元(二零二四年：355,000,000港元)，(ii)本金總額不少於4,000,000港元之存款連同其應計利息之押記(二零二四年：4,000,000港元)，(iii)銀行存款(不包括押記部分)不少於7,000,000港元(二零二四年：7,000,000港元)，(iv)自投資物業的租金收入的存款至抵押予銀行的指定銀行賬戶，及(v)投資物業保持入住率在60%或以上(如低於60%，須由借款人於三個月內提高至60%或以上)(二零二四年：60%或以上)。

於報告期末後，本集團收到一封銀行函件，銀行預期自函件日期起計未來十二個月內不會要求償還或取消借貸，除非發生銀行融資函件所訂明之違約事件。經計及本集團之財務狀況，本公司董事認為於函件日期起計未來十二個月不大可能發生任何違約事件。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款之現值	
	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	89,494	89,234	74,008	64,879
第二至五年(首尾兩年包括在內)	240,424	258,524	208,525	204,179
五年以上	38,906	91,423	36,754	84,293
	368,824	439,181	319,287	353,351
減：未來融資開支	(49,537)	(85,830)	不適用	不適用
租賃負債的現值	319,287	353,351	319,287	353,351
減：於12個月內到期結算之款項 (列於流動負債項下)			(74,008)	(64,879)
於12個月後到期結算之款項			245,279	288,472

於二零二五年十二月三十一日，平均實際增量借貸利率介乎4%至6.5%（二零二四年：5%至6.5%）。利率按合約日期釐定，因此令本集團面臨公允值利率風險。

30. 遞延稅項

於二零二五年十二月三十一日，本集團可供對銷未來溢利的未動用稅項虧損約為348,716,000港元（二零二四年：346,677,000港元）。由於難以預測未來溢利流，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。根據香港及中國現行稅務法規，該等可用作抵銷未來溢利的稅項虧損約348,716,000港元（二零二四年：346,677,000港元）並未到期。所有稅項虧損須取得稅務當局之同意。

31. 股本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.05港元的普通股	1,000,000	1,000,000

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

31. 股本(續)

	已發行股份數目		股本	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
每股面值0.05港元的普通股				
於一月一日	6,352,702,084	2,819,102,084	317,635	140,955
轉換可換股債券(附註)	-	3,533,600,000	-	176,680
於十二月三十一日	6,352,702,084	6,352,702,084	317,635	317,635

附註：於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司就3,533,600,000股股份發行本金總額為353,360,000港元及年利率為3.6%之可換股債券。於發行可換股債券後，認購人已轉換所有可換股債券及本公司3,533,600,000股股份當時已獲發行。所有普通股(包括換股股份)擁有人有權收取不時宣派的股息，並有權於本公司大會上以一股一票表決。所有普通股(包括換股股份)就本公司的剩餘資產而言享有同等地位。

本集團管理資本之目標旨在保障本集團持續經營之能力，透過優化債務與權益之平衡，為股東帶來最大回報。

本集團按債務對調整後資本比率之基準監察資本。該比率按債務淨額除以經調整後資本計算。債務總額包括銀行借貸。經調整後資本包括權益之所有組成部分(即股本、保留溢利及其他儲備)。

本集團之長期政策指債務淨額應低於經調整資本之70%。此政策旨在確保本集團成功以合理成本獲得融資，並降低其除稅後加權平均資本成本淨額。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日債務對經調整資本比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
債務總額	128,000	144,000
減：已抵押銀行存款	(12,959)	(11,947)
減：現金及現金等價物	(23,452)	(20,461)
債務淨額	91,589	111,592
本公司擁有人應佔權益	502,197	490,764
債務對調整後資本比率	18%	23%

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

31. 股本(續)

本集團受限於以下外來資本規定：

(i) 為了維持於聯交所之上市地位，其公眾持股量至少維持25%之股份；及(ii)履行計息借貸所附之財務契諾。

倘違反履行財務契諾，銀行可即時催還借貸。

32. 可換股債券

本公司於二零二四年三月二十八日發行本金額約為353,360,000港元的可換股債券。

截至二零二四年十二月三十一日止年度發行的可換股債券分為負債及股本部分，如下所示：

	千港元
於發行日期的可換股債券公允值	353,360
減：股本部分	(79,759)
於發行日期的負債部分	273,601
可換股債券利息	1,482
轉換可換股債券	(275,083)
於二零二四年十二月三十一日的負債部分	-

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

33. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	14	18
於附屬公司之投資	7,813	7,813
投資物業	44,498	49,918
已付業主按金	256,065	254,037
	308,390	311,786
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬項	1,457	1,459
已抵押銀行存款	5,959	4,908
現金及現金等價物	7,043	7,082
	14,459	13,449
流動負債		
其他應付賬項	4,080	3,772
應付附屬公司款項	55,287	49,374
應付關連方款項	71,236	45,780
租賃負債	497	547
銀行借貸	128,000	144,000
	259,100	243,473
流動負債淨額	(244,641)	(230,024)
資產淨值	63,749	81,762
股本及儲備		
股本	317,635	317,635
儲備	(253,886)	(235,873)
總權益	63,749	81,762

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動：

	股份溢價	可換股債券 權益部分儲備	股本贖回 儲備	股本儲備	繳入盈餘	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日	26,770	-	121	-	234,897	(655,202)	(393,414)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(20,621)	(20,621)
發行可換股債券	-	79,759	-	-	-	-	79,759
可換股債券轉換後發行股份	176,680	(79,759)	-	-	-	-	96,921
主要股東出資	-	-	-	1,482	-	-	1,482
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	203,450	-	121	1,482	234,897	(675,823)	(235,873)
年內全面開支總額	-	-	-	-	-	(18,013)	(18,013)
於二零二五年十二月三十一日	203,450	-	121	1,482	234,897	(693,836)	(253,886)

34. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表內呈列。

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價儲備

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。股份溢價賬之應用乃受百慕達一九八一年公司法所規管。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備之應用乃受百慕達一九八一年公司法所規管。

34. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的(續)

(iii) 繳入盈餘

本公司繳入盈餘指本公司已發行股份之面值與所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

(iv) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備乃根據綜合財務報表附註4所列會計政策處理。

(v) 股本儲備

主要股東已放棄截至二零二四年十二月三十一日止年度之可換股債券權益。

35. 出售一間附屬公司

於二零二四年十月九日，本集團出售附屬公司貴州中瀚建築工程有限責任公司(「貴州中瀚」)，該公司主要從事提供本集團建設服務。於出售日期，貴州中瀚的負債淨額如下：

已收代價：

	千港元
已收現金	240

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 出售一間附屬公司(續)

失去控制權之資產及負債於出售日期的分析：

物業、廠房及設備
存貨
其他應收賬項
貿易及其他應付賬項

千港元

10

481

711

(1,411)

(209)

出售一間附屬公司的收益：

已收代價
非控股權益
出售負債淨額

千港元

240

(108)

209

出售收益

341

出售產生的現金流入淨額：

現金代價

千港元

240

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團對分租安排下租賃物業作出非現金添置以及租賃負債增加約28,131,000港元(二零二四年：404,702,000港元)，詳情請參閱綜合財務報表附註29。

(b) 融資活動產生之負債對賬

	可換股債券 負債部分 千港元	應付關連方 款項 千港元	租賃負債 千港元	銀行借貸 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	-	76,774	873	160,000	237,647
現金流變動	353,360	(24,545)	(60,920)	(24,257)	243,638
非現金變動					
- 開始新租賃	-	-	404,702	-	404,702
- 利息開支	1,482	158	13,807	8,257	23,704
- 轉移至關連方	-	(8,459)	-	-	(8,459)
- 權益部分	(79,759)	-	-	-	(79,759)
- 轉換	(275,083)	-	-	-	(275,083)
匯兌調整	-	-	(5,111)	-	(5,111)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	-	43,928	353,351	144,000	541,279
現金流變動	-	22,568	(90,002)	(21,725)	(89,159)
非現金變動					
- 開始新租賃	-	-	28,131	-	28,131
- 利息開支	-	180	19,528	5,725	25,433
匯兌調整	-	-	8,279	-	8,279
於二零二五年十二月三十一日	-	66,676	319,287	128,000	513,963

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度所賺取之物業租金收入約為118,796,000港元(二零二四年: 88,983,000港港元)。本集團之所有投資物業均為持作租賃用途。

於報告期末,本集團根據不可撤銷經營租約項下日後應收之最低租約款項總額如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
第一年	111,265	101,982
第二年	84,445	92,031
第三年	69,271	76,592
第四年	68,183	66,442
第五年	65,034	65,788
第六年及以後	45,986	109,338
	444,184	512,173

38. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外,本集團於年內與關連人士進行以下交易:

(i) 關連人士交易

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
控股股東所持可換股債券的利息開支豁免	1,482	-
向控股股東支付之利息開支(附註a)	180	158
就分租安排下租賃物業向中亞電子支付之融資租賃付款 (附註b)		
- 本金部分	69,446	46,004
- 利息部分	19,455	13,780

附註:

- 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度,該等與關連人士的交易構成本集團獲全面豁免之持續關連交易。該等交易屬上市規則第20.74(1)條項下的最低豁免水平交易,因此,所有該等交易均獲全面豁免遵守上市規則第20章項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。
- 該等與中亞電子的交易於日期為二零二三年十月三十一日的通函中詳述。

(ii) 主要管理人員酬金

本集團董事(執行董事及非執行董事)於年內之酬金披露於綜合財務報表附註14。

39. 本公司主要附屬公司詳情

於二零二五年十二月三十一日，對本集團業績、資產及負債構成主要影響之本公司附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立及經營地點以及法人實體性質	擁有權益之百分比			主要業務
		間接	直接		
China Graphene Holdings Limited	英屬處女群島， 有限責任公司	100%	-	-	投資控股
張記花園有限公司	香港，有限責任公司	-	100%	-	提供園藝服務及銷售植物
Super Homes Limited	香港，有限責任公司	-	100%	-	投資物業控股
進加有限公司	香港，有限責任公司	-	100%	-	提供物業管理及其他相關服務
中亞烯谷物業管理(深圳)有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	-	提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅物業有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	-	分租安排下租賃物業及提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅管理有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	-	分租安排下租賃物業及提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅產業運營有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	-	分租安排下租賃物業及提供物業管理及其他相關服務
中焱建設工程(深圳)有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	-	提供建設服務

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

40. 報告期後非調整事項

於二零二六年一月二十七日，本公司的一間附屬公司以現金認購廣東優威實業有限公司（「優威」）的新增註冊資本人民幣77,647,100元（約86,274,000港元），佔優威經擴大股本總額的66%。進一步交易詳情請參閱日期為二零二六年一月二十七日及二零二六年三月十七日的公告。本集團管理層將該交易入賬為收購一組不構成一項業務的資產及負債，原因是該交易的主要目的為本集團收購由優威持有的一幅工業用地，而優威於交易時並未從事任何業務活動。

41. 比較數字

截至二零二五年十二月三十一日止年度，為提升綜合財務報表呈列的相關性，綜合財務報表所呈列過往年度的若干比較數字已重新分類，以確保與本年度呈列的可比性。

42. 批核綜合財務報表

此等綜合財務報表已於二零二六年三月三十日經董事會批准及授權刊發。

集團物業資料

本集團於二零二五年十二月三十一日持作投資之主要物業詳情如下：

地點	現在用途	總建築面積 平方米	本集團應佔 權益百分比
香港半山干德道38號THE ICON的30個單位	住宅	1,953	100%

上述物業根據政府租約持有，租期自一八六一年六月二十五日起為期999年，即位於香港的長期租約。其持作投資物業，以獲取租金收入。

財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績與資產及負債之概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
業績					
收益	156,589	134,680	38,267	39,875	37,810
除稅前溢利／(虧損)	10,185	2,785	2,417	(46,617)	273
所得稅開支	6	(220)	(235)	(390)	(603)
年內溢利／(虧損)	10,191	2,565	2,182	(47,007)	(330)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	10,191	2,565	2,509	(47,007)	(330)
非控股權益	-	-	(327)	-	-
	10,191	2,565	2,182	(47,007)	(330)
於十二月三十一日					
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產及負債					
非流動資產	975,888	1,005,764	349,981	347,255	394,432
流動資產	96,787	69,500	248,638	24,823	29,201
流動負債	(270,414)	(263,395)	(388,801)	(240,889)	(244,221)
非流動負債	(300,064)	(321,105)	(76,774)	-	(184)
資產淨值	502,197	490,764	133,044	131,189	179,228
本公司擁有人應佔權益	502,197	490,764	133,152	131,189	179,228
非控股權益	-	-	(108)	-	-
權益總額	502,197	490,764	133,044	131,189	179,228

集團附屬公司資料

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本公司附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／成立及經營地點 以及法人實體性質	擁有權權益之百分比		主要業務
		間接	直接	
China Graphene Holdings Limited	英屬處女群島，有限責任公司	100%	–	投資控股
張記花園有限公司	香港，有限責任公司	–	100%	提供園藝服務及銷售植物
中國烯谷酒店有限公司	香港，有限責任公司	–	100%	暫無業務
中國烯谷有限公司	香港，有限責任公司	–	100%	投資控股
Raglan Investments Limited	英屬處女群島，有限責任公司	–	100%	投資控股
瑞昌財務有限公司	香港，有限責任公司	–	100%	投資控股
瑞昌國際資源有限公司	香港，有限責任公司	–	100%	提供物業管理相關服務
Vision Securities Limited	香港，有限責任公司	–	100%	投資控股
Super Homes Limited	香港，有限責任公司	–	100%	投資物業控股
進加有限公司	香港，有限責任公司	–	100%	提供物業管理及其他相關服務
Ashwell Enterprises Limited	英屬處女群島，有限責任公司	–	100%	投資控股
Delight Colour Limited	英屬處女群島，有限責任公司	–	100%	投資控股
Luxurious Time Properties Limited	英屬處女群島，有限責任公司	–	100%	投資控股
君禪國際(香港)集團有限公司	香港，有限責任公司	–	100%	投資控股
深圳市中邦智能社區科技有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	投資控股

集團附屬公司資料

名稱	註冊成立／成立及經營地點 以及法人實體性質	擁有權權益之百分比		主要業務
		間接	直接	
中邦榮通融資租賃(深圳)有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	投資控股
中亞烯谷物業管理(深圳)有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅物業有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	分租安排下租賃物業及提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅管理有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	分租安排下租賃物業及提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅產業運營有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	分租安排下租賃物業及提供物業管理及其他相關服務
中焱建設工程(深圳)有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	提供建設服務
中亞智谷(中山)投資發展有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	投資發展
中雅烯谷物業管理(泉州)有限公司	中國，有限責任公司	-	100%	提供物業管理及其他相關服務

創新 | 務實 | 開拓 | 共贏

大 鵬 一 日 同 風 起
扶 搖 直 上 九 萬 里

中亞烯谷集團有限公司

China Asia Valley Group Limited

Mob:400-888-3333 +852 3899 0300 Web:www.00063.cn

Email:info@chn-graphene.com

Add:深圳市南山區南油大道西桃園路兩西海明珠花園F座2201室

香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-1240室

CHINA ASIA VALLEY