



WEIYE HOLDINGS LIMITED

偉業控股有限公司*

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

香港股份代號：1570

2025

年度報告



*僅供識別

目錄



- | | | | |
|----|--------|-----|--------------|
| 2 | 公司簡介 | 46 | 獨立核數師報告 |
| 3 | 運營方式 | 49 | 綜合財務狀況表 |
| 5 | 主席致辭 | 51 | 綜合損益及其他全面收益表 |
| 7 | 運營回顧 | 52 | 綜合權益變動表 |
| 17 | 財務亮點 | 54 | 綜合現金流量表 |
| 18 | 財務回顧 | 56 | 綜合財務報表附註 |
| 21 | 董事會 | 145 | 附加信息 |
| 22 | 高級管理層 | | |
| 23 | 公司資料 | | |
| 24 | 企業管治報告 | | |
| 40 | 董事會報告 | | |



公司簡介



長風破浪會有時， 直掛雲帆濟滄海。

偉業控股集團創立於1999年，總部位於河南，是一家多元化、國際化的產業集團。

偉業控股於2011年8月16日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市，並於2016年4月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)雙重主板上市。本公司於2018年8月24日宣佈從新交所自願退市。

偉業控股秉承「正德端行、積厚築新」的企業理念，二十六年的經營發展，始終堅持以綠色人居產業投資與開發為主體，以產業運營、智能科技為兩翼，佈局綠色人居、智能環保、智慧科技等領域，業務聚焦於全國最具活力的河南區域、海南區域、粵港澳大灣區、長三角區域等。

偉業控股專注於開發綠色人居地產項目，在鄭州、開封、新鄉、海口、儋州、屯昌、萬寧、惠州、福州、杭州、揚州等幾十個大中城市擁有多個已竣工或處於不同開發階段的房地產開發項目，為業主家庭提供高品質的生活居所及服務。得益於良好的口碑和堅毅的品質，偉業控股榮獲河南房地產開發企業綜合實力50強單位、鄭州市房地產開發先進單位、鄭州市房地產開發優秀企業、開封市最佳人居景觀設計獎、紅旗區經濟發展突出貢獻企業獎、鄭州年度綠色人居樓盤大獎、中國精銳科學技術獎—綠色社區等諸多殊榮。

截至2025年12月31日，我們有27個已竣工房地產項目，竣備建築面積約3,145,569平方米；1個處於開發中房地產項目，總建築面積約為30,130平方米；以及1個持作用於未來開發房地產的項目，其規劃總建築面積約為62,916平方米。

一路乘風趕潮，一路揚帆奮進。未來，偉業控股集團將繼續秉承「綠色生活創造家」企業定位，在創新與探索中不斷前行，積極踐行社會責任，努力與時代發展同頻，為股東創造更大的回報，讓更多業主實現嚮往的高品生活。

運營方式



運營方式

創新發展 加強合作

多年來，本集團為了應對瞬息萬變的市場環境，積極尋找戰略合作夥伴推進合作共贏的開發模式，並且深入研究中國政府的政策發展，精準研討中國市場前景，準確把握行業脈搏，不斷與時俱進，穩中求進，扎實推動本集團各區域業務進展與管理創新，不斷增強企業活力和凝聚力，在市場上不僅大幅提升偉業品牌美譽度，而且在風起雲湧的市場環境中獨佔一隅。



主席致辭



陳志勇
執行主席

各位尊敬的股東：

2025年是中國經濟的關鍵一年，既面臨重大挑戰，也進一步推動了業務轉型。面對複雜嚴峻的全球環境以及持續的國內結構調整，中央經濟工作會議明確要求堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，平衡高質量發展與高水平安全。在政策措施和市場自我修復的共同支撐下，房地產市場逐漸顯現止跌回穩跡象，其發展模式正加速向「提升存量、優化增量」轉變。在此背景下，本集團始終致力於核心業務，主動適應變化，在挑戰中把握機遇，在調整中積蓄動能。

展望2026年，在協調政策措施和持續培育新增長動能的支撐下，預計中國經濟將實現溫和復甦。宏觀政策將繼續強調穩健、精準、有效。房地產行業將進一步聚焦「三大工程」、城市更新及存量資產活化，其底層邏輯從規模擴張轉向精益運營和可持續發展。同時，全球對綠色健康生活環境日益增長的需求，為空氣淨化和潔淨技術領域帶來了長期增長機遇。

房地產業務：穩中提質，深化模式

2025年，我們堅定執行「保生存、謀發展」的核心策略，確保現金流及財務穩健。我們積極響應國家「保交樓、穩民生」的號召，借助與地方國資平台公司的合作，通過委託代建、小股操盤模式及技術輸出等輕資產模式，在長三角等重點區域穩步擴張。年內，我們成功交付一個項目，並簽署涵蓋100,000平方米的委託代建合同，在行業重壓下保持了業務連續性及品牌聲譽。

主席致辭

2026年，我們將進一步契合國家「加快構建房地產發展新模式」的導向，持續聚焦城市更新、保障性住房建設、存量資產盤活三大重點領域。通過強化「產業+」協同能力，推動項目從開發向運營服務延伸，實現從「規模擴張」向「質效並重」的戰略升級。

戰略合作與資源整合

本集團始終秉持開放共生的合作理念。2025年，我們與多家國有平台、行業龍頭及金融機構建立了戰略合作夥伴關係，在項目聯合開發、資金協同、技術交流等方面取得了實質性進展。2026年，我們將繼續擴大合作生態圈，特別是在綠色建築、智慧園區、冷鏈物流及康養產業等領域，推動「資本+產業+運營」的深度融合。

發展策略與組織保障措施

面對依然複雜的環境，本集團在2026年將堅持以下原則：

1. 財務穩健：拓寬融資渠道，優化債務結構，加強全過程現金流管理；
2. 成本卓越：全面推行目標成本管理，實現「預算—核算—決算」的閉環管控；
3. 人才賦能：完善激勵與培訓體系，打造一支「專業、擔當、協作」的高績效團隊；及
4. 風控強化：提升合規與內控體系，堅決防範重大經營風險。

致謝與展望

夢想雖遠，行則將至；事雖難，做則必成。回首偉業二十餘載的發展歷程，每一份成績都離不開全體員工的奉獻、股東的信任及合作夥伴的支持。本人謹代表董事會，向為公司發展貢獻智慧與汗水的每一位同事表示最誠摯的謝意，並感謝新老股東的一貫支持。

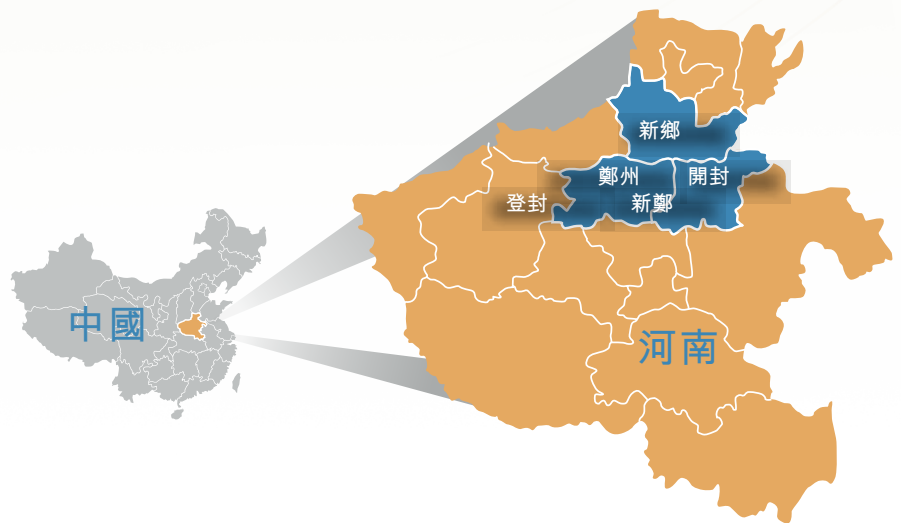
2026年，我們將繼續以責任為基，以創新為箭，以共贏為道。與所有志同道合的夥伴一起，擁抱變化，深耕價值，共繪藍圖。共同努力在高品質發展的道路，為偉業鍛造更加堅實的新篇章！

陳志勇
執行主席

2026年3月27日

運營回顧

河南區域



河南—地處中國腹部核心位置

河南位於中國中東部，是全國「兩橫三縱」城市化戰略格局的路橋信道與京廣信道交通匯區域，古人云「得中原者得天下」，河南是中原的代稱，是中華民族和華夏文明的重要發祥地，資源豐富，是全國農產品主產區和重要的礦產資源大省；人口眾多，是全國第一人口大省，勞動力資源豐富，消費市場巨大；區位優越，是全國重要的交通通信樞紐和物資集散地；農業領先，是全國第一農業大省、第一糧食生產大省、第一糧食轉化加工大省；發展較快，經濟總量穩居全國第五位；潛力很大，正處於工業化、城鎮化加快發展階段，發展的活力和後勁不斷增強。

河南—是中國重要經濟大省

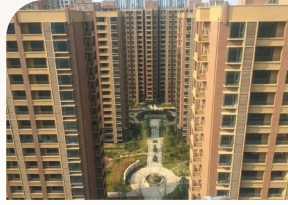
鄭州，地處中華腹地、黃河之濱，居天地之中。作為中國八大古都之一、國家歷史文化名城、全國六個大遺址片區之一，以其悠久的歷史、燦爛的文化，在黃河文明中居於中心地位。根據《鄭州建設國家中心城市行動綱要（2017-2035年）》，到2035年，鄭州城鎮人口比例要達到85%，GDP總量達到人民幣3萬億元、人均GDP達到人民幣22萬元，人口規模達到1,350萬人左右，使鄭州成為具有全球影響力的城市。

運營回顧

已竣工項目



偉業如果愛



偉業天道天河水岸



偉業天道國際



偉業巴黎印象



偉業上城一及二號院



新鄉中央公園



虹景嘉園



疊翠花園



財富中心



財智廣場



青青美廬



偉業樓岸



偉業芝華室



興偉安置房一期



偉業香堤灣一、二及三期



偉業上城三號院

運營回顧

市場回顧

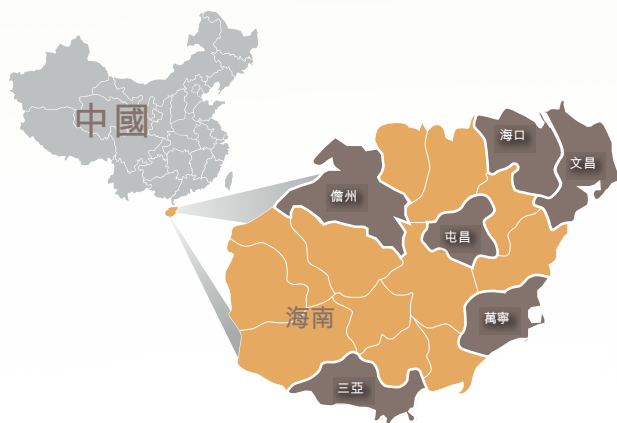
2025年，中央及地方政府繼續實施「因城施策」、「租售並舉」及保交樓政策，以促進房地產市場平穩健康發展。作為指定的國家中心城市，鄭州提升了城市能級，強化了交通樞紐地位，並深化了產業集群。在政策支持下，當地物業市場逐漸穩定。河南仍為本集團的戰略核心。我們繼續深耕當地市場，鞏固既有優勢，為本集團整體發展貢獻穩定業績。

發展項目與戰略

2026年，本集團繼續專注發展現有項目，立足鄭州及其周邊一小時城市圈，並以輕資產代建為抓手，優質項目土地併購為輔助進行資源整合，提升業務發展。我們也積極探索新的運營模式，在各領域展開全方位創新戰略合作，實現集團業績增長。截至2025年12月31日為止，我們共有16個位於河南省已竣工的房地產項目。

運營回顧

海南區域



海南—持續推進自貿港建設，驅動經濟高品質增長

自《海南自貿港建設總體方案》發佈以來，海南在產業升級、制度創新及優化營商環境方面取得了顯著進展。《海南自由貿易港

優化營商環境條例》已得到全面貫徹落實，營造了法治化、國際化、便利化的營商環境。這種不斷演進的環境正為各類市場參與者的成長和成功創造有利條件。

運營回顧

已竣工項目



偉業萊茵半島



偉業萊茵海岸



偉業氧立方A



偉業氧立方B



偉業西城國際廣場



偉業椰海尚城

仍在開發項目



樾泉灣一期

待開發項目



樾泉灣二期

運營回顧

市場回顧

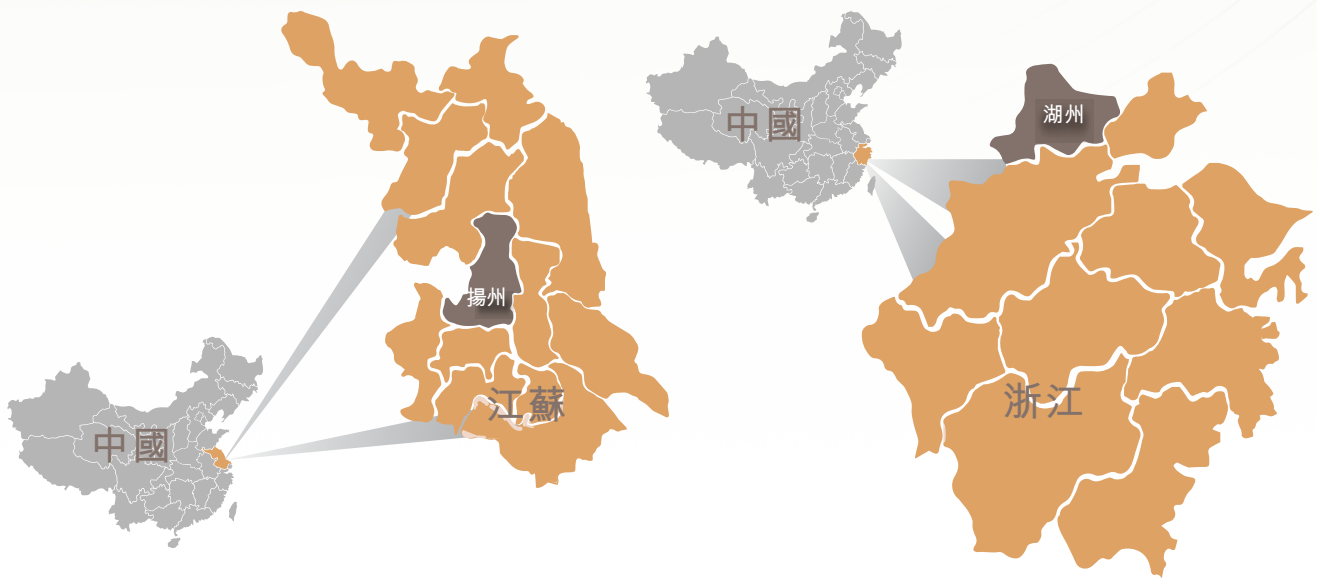
2025年，海南在「三區一中心」的戰略定位下，繼續推進經濟社會全面發展。房地產市場堅定堅持「房住不炒」原則，聚焦保障性住房以滿足剛性及改善性需求。隨著自貿港政策紅利釋放及2025年底封關運作臨近，海南物業價值的長期預期增強，市場呈現穩步上升趨勢。

發展項目與戰略

隨著海南自貿港政策的逐漸落地，產業結構不斷優化升級，對房地產的依賴度在逐漸降低。2026年海南區域公司將重點關注各政府的產業發展規劃及要求，拓展以海口、三亞為圓心，輻射周邊市縣，重點關注產業地產，佈局自改、舊改等週期較長項目，並同步積極探索粵西、廣西、西南等區域的優質項目。截至2025年12月31日為止，我們共有8個位於海南省房地產項目，其中6個項目已竣工，1個項目仍在開發中及1個項目有待開發。

運營回顧

長三角區域



長三角—具備強勁經濟活力的國家戰略重鎮

長江三角洲(長三角)是中國經濟發展的關鍵引擎，以其高度的開放水平和強大的創新能力著稱。在國家一體化戰略的推動下，該區域正加速構建新發展格局，並向更高質量的增長邁進。

運營回顧

市場回顧

2025年，長三角區域經濟保持穩步增長，而房地產監管繼續強調「穩地價、穩房價、穩預期」原則。在穩健財務政策和土地集中供應機制的影響下，市場逐漸回歸理性。銷售量和土地活躍度均趨於穩定，為行業轉型升級創造了有利條件。

已竣工項目



太湖天萃



悅江灣



悅堤灣



熙境府

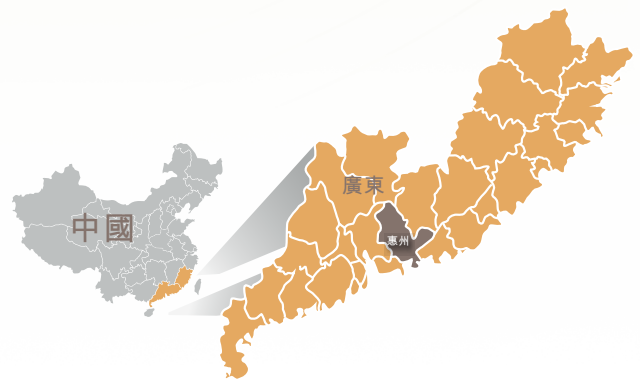
發展項目與戰略

2025年，長三角區域公司繼續以區域內「五大都市圈」內城市為核心，優先拓展「上海一小時經濟圈」內城市，積極尋求「總價適中、流速較快、預售寬鬆」的優質常規項目。通過融資代建、合作開發多項措施並舉，加速推進新項目落地。在項目運營管控中，通過多種形式實現「穩發展、控風險」的運營目標。截至2025年12月31日為止，我們共有4個位於長三角已竣工的房地產項目。

展望2026年，在「穩地價、穩房價、穩預期」的調控下，長三角區域公司繼續充分利用該區域經濟基礎好、市場空間大、產業鏈供應鏈完備、對外開放程度高的優勢，優先拓展「上海一小時經濟圈」內臨滬城市，通過產業優勢和經驗，積極應對房地產外部形勢的變化，進行房地產轉型升級，尋求「成本低、佔用資金少、收益豐厚」的產業項目。通過「代建」、「合作開發」多項措施並舉，加速推進傳統新項目落地。

運營回顧

粵港澳大灣區



粵港澳大灣區－金融創新與區域一體化並行發展

在國家強有力的政策支持下，粵港澳大灣區(大灣區)持續完善其金融體系並深化產業協作。該區域正穩步邁向成為世界級灣區的目標，為企業發展提供廣闊機遇。

運營回顧

市場回顧

2025年，大灣區堅持「房住不炒」原則，市場監管聚焦於「穩房價、穩秩序」。隨著區域一體化加速以及交通和配套基礎設施完善，部分被低估的市場更具吸引力。整體而言，房地產板塊呈現結構性復甦趨勢。

發展項目與戰略

經過持續多年有序發展，本集團項目開發運營水平已有顯著提升，將計劃以「深圳為中心的一小時經濟圈(深莞惠)」為重點投資發展範圍，逐步形成穩健經營風格、高質量產品力，通過悉心經營、精細管理等保障體系，實現多個項目預期收益可控。截至2025年12月31日為止，我們有1項位於粵港澳大灣區已竣工的房地產項目。

已竣工項目



偉業蘭廷灣

財務亮點

	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)
收入					
房地產開發－持續經營業務	938.6	1,201.2	1,528.2	43.1	59.1
設備製造－已終止經營業務	80.7	125.3	84.0	60.5	–
總計	1,019.3	1,326.5	1,612.2	103.6	59.1
毛利					
房地產開發－持續經營業務	153.6	176.2	97.3	11.7	11.8
設備製造－已終止經營業務	18.7	30.0	23.7	17.2	–
總計	172.3	206.2	121.0	28.9	11.8
毛利率					
房地產開發－持續經營業務	16%	15%	6%	27%	20%
設備製造－已終止經營業務	23%	24%	28%	28%	不適用
總計	17%	16%	8%	28%	20%

	2021年 (人民幣百萬元)	2022年 (人民幣百萬元)	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)
已終止經營業務包括：					
淨利潤／(虧損)	(77.4)	46.7	(95.6)	(405.7)	(480.6)
利息、稅項、折舊及攤銷前盈利／(虧損)	(5.9)	93.7	(19.3)	(355.1)	(427.3)
本公司股東應佔權益	1,348.5	1,347.0	1,289.3	987.6	535.5
總資產	8,006.6	5,640.8	3,859.0	3,698.1	3,272.6
總負債	6,062.1	3,808.1	2,131.1	2,378.1	2,432.6
債務淨額*	612.3	430.3	748.6	957.4	982.1
* 計息債務(-)現金及現金等價物					
利息覆蓋比率(倍)	–	2.7	0.8	(6.4)	(6.9)
每股盈利／(虧損)(人民幣分)	(65.3)	3.9	(26.8)	(158.7)	(230.6)
每股資產淨值(人民幣元)	6.9	6.9	6.6	5.0	2.7
淨債務與權益總額之比率(%)	31%	23%	43%	73%	117%

財務回顧

於2025年，全球經濟格局持續面臨逆風，而地緣政治緊張局勢則逐步緩和。中國房地產行業的監管進一步完善，政策日益聚焦於市場穩定及可持續發展。行業由危機管理向結構優化過渡，以應對需求模式趨於平穩及開發商持續重新調整流動性等根本性挑戰。

汲取2024年的經驗，隨著企業加速去槓桿並提升營運效率，市場展現出更強的韌性。儘管消費者信心仍然審慎，但已明顯出現轉向注重質量的購買決策及價值驅動型投資的趨勢。

展望未來，本集團將維持優化資產負債結構的戰略重點，同時確保穩健的現金流穩定性。我們繼續秉持「穩中求進、精準突破」的核心理念。藉助支持住房供應與社會穩定的政策舉措，我們正加強聚焦主要都市圈市場的核心需求板塊及優質產品供應。

我們對「長期主義」的承諾堅定不移，在市場週期中不斷提升競爭力，引領組織邁向可持續、高質量的發展軌跡，為所有持份者創造持久價值。



截至2025年12月31日止年度的總收益約為人民幣59,100,000元，較2024年同期增加約37%。相應地，本集團亦於截至2025年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣452,300,000元。

物業開發業務

截至2025年12月31日止年度，移交予客戶的總淨可售樓面面積（「淨可售樓面面積」）增加約5,023平方米（2024年：3,340平方米）。

截至2025年12月31日止年度，物業開發業務的收益約為人民幣59,100,000元，較2024年同期增加約37%，主要來自以下項目：樾泉灣一期、偉業上城三號院及熙境府，該等項目分別貢獻約人民幣30,800,000元、人民幣17,200,000元及人民幣7,300,000元。

截至2025年12月31日止年度，物業開發業務的毛利（「毛利」）約為人民幣11,800,000元，較2024年同期增加約1%。毛利率由27%減少至20%，主要由於截至2025年12月31日止年度毛利率較低的住宅單位銷售。因此，整體毛利率較2024年同期有所減少。

其他收入及收益

截至2025年12月31日止年度，其他收入及收益較2024年同期減少約人民幣2,500,000元或26%，主要由於截至2025年12月31日止年度租金收入減少約人民幣2,000,000元。

銷售及分銷費用

截至2025年12月31日止年度的銷售及分銷費用約為人民幣2,500,000元，較2024年同期減少約55%。此乃主要由於截至2025年12月31日止年度所推出房地產項目的促銷及市場活動減少所致。

財務回顧

行政費用

截至2025年12月31日止年度的行政費用約為人民幣22,400,000元，較2024年同期減少約42%。此乃主要由於本集團內持續實施有效成本管控措施導致薪金、辦公室、差旅及招待開支較2024年同期有所減少。

其他經營開支

截至2025年12月31日止年度的其他經營開支約為人民幣36,600,000元，較2024年同期減少約人民幣36,400,000元。此乃主要由於截至2025年12月31日止年度投資附屬公司減值虧損減少約人民幣21,900,000元。

淨財務費用

截至2025年12月31日止年度淨財務費用約為人民幣57,500,000元，較2024年同期增加約29%，主要由於貸款及借款於截至2025年12月31日止年度增加所致。

稅項

截至2025年12月31日止年度所得稅抵免增加約人民幣3,800,000元，主要由於遞延稅項開支減少約人民幣23,800,000元，惟被截至2025年12月31日止年度已竣工房地產項目的土地增值稅退稅導致土地增值稅撥備減少約人民幣20,900,000元抵銷。

財務狀況回顧

截至2025年12月31日止年度，於合營企業的投資減少約人民幣110,000,000元。於本年度，本集團根據法院命令（如綜合財務報表附註9所披露）將於一間合營企業「漢方藥業」的51%股權轉讓予漢方藥業的股權所有人馮朝嶺。由於轉讓漢方藥業的股權，本集團不再持有漢方藥業任何股權，因此漢方藥業截至2025年12月31日止年度不再作為本集團的合營企業入賬。另一方面，根據法院命令，本集團確認應收馮朝嶺款項人民幣97,000,000元（經扣除任何預期信貸虧損），並計入其他應收款項（「漢方藥業重新分類」）。

開發物業及預付成本減少約人民幣1,010,500,000元，而合約資產減少約人民幣214,200,000元。於2025年9月，本集團向鄭州市中級人民法院向管理委員會提起訴訟，以尋求賠償（如綜合財務報表附註18所披露）。因此，與新莊項目有關的開發中物業約人民幣1,009,500,000元及其相關合約資產約人民幣214,200,000元（扣除虧損撥備）被重新分類至其他應收款項（「新莊項目重新分類」）。

貿易及其他應收款項增加約人民幣980,100,000元，主要是由於上述漢方藥業重新分類及新莊項目重新分類所致。該等增幅被貿易及其他應收款項以及合約資產的虧損撥備增加約人民幣220,800,000元所抵銷。

貿易及其他應付款項增加約人民幣100,600,000元，主要是由於應付利息增加約人民幣51,300,000元及應付聯營公司款項增加約人民幣21,300,000元所致。

合約負債減少約人民幣36,300,000元，主要由於截至2025年12月31日止年度確認若干項目（具體而言，指樾泉灣一期及偉業上城三號院）銷售令合約負債撥回所致。

貸款及借款增加約人民幣4,400,000元，主要由於截至2025年12月31日止年度貸款及借款增加所致。

財務資源及流動資金

於2025年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣559,300,000元，較2024年同期減少約46%，主要原因是確認撤減開發物業及預付成本約人民幣133,400,000元以及貿易及其他應收款項及合約資產的虧損撥備約人民幣220,800,000元。

我們的銀行及其他借款以人民幣計值。於2025年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額約為人民幣993,000,000元。有關本集團截至2025年12月31日之貸款及借款詳情，請參考截至2025年12月31日止年度綜合財務報表附註23。

財務回顧

財務及投資管理

按照本集團內部規章制度，我們編製月度、季度及年度現金流預算，規範預測和管理本集團及其附屬公司業務拓展及其他投資的營運資金需求，確保在正常及緊張的情況下，本集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，或有效做好可能損害本集團信譽的風險控制。

為保證本集團投資資金的適當運用，本集團已制定投資管理的政策及程序。一般而言，投資經理負責每日管理及監測集團的投資組合。

任何用於交易目的資金轉移、投資收購及出售都將由本集團的管理層審核，並由本集團的執行主席審批後方可執行。投資經理負責編製月度交易概要報告，當中包括本集團截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至管理層及執行主席。

僱員及薪酬

於2025年12月31日，本集團有28名(2024年：42名)僱員。

截至2025年12月31日止年度本集團僱員福利費用總額(包括董事袍金)約為人民幣10,100,000元(2024年：人民幣27,900,000元)。僱員的薪酬待遇乃按每名僱員的資質、經驗、職位及年資決定。

本集團亦提供其他員工福利，包括醫療保險及壽險，並按合資格員工的表現及本集團的經營業績，授出酌情獎勵花紅。

資產抵押

本集團的貸款及借款包括租賃負債、銀行貸款、信託金融公司提供的貸款及其他貸款。借款以投資物業、物業開發單位的合法抵押及本公司及集團公司的公司擔保以及第三方公司的擔保作抵押。有關本集團於2025年12月31日之抵押資產詳情，請參考截至2025年12月31日止年度綜合財務報表附註4、7、19及23。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

淨資本負債比率

淨資本負債比率乃根據總債務減現金及現金等價物除以權益總額計算得出。總債務包括計息貸款及借款。於2025年12月31日，本集團淨資本負債比率為約117%(2024年12月31日：73%)。有關資產負債比率的詳情，請參考截至2025年12月31日止年度綜合財務報表附註37。

外匯風險

本集團的物業開發業務主要以人民幣計值，均為本集團各附屬公司的功能貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣計值。

因此，本集團認為本集團的外匯風險並不重大，故本集團未使用任何金融工具進行對沖。

或有負債

有關本集團或有負債的詳情，請參考截至2025年12月31日止年度綜合財務報表附註34，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

重大收購及出售附屬公司

除本報告所披露者外，本集團截至2025年12月31日止年度概無任何重大收購及出售附屬公司。

董事會

陳志勇 執行主席

陳志勇先生(「陳先生」)，55歲，本公司董事會主席及執行董事。

陳先生於房地產行業擁有逾30年的經驗。其於2000年7月加入河南偉業，負責房地產開發管理，後於2010年晉升為河南偉業的首席執行官。自2011年8月進行反向收購後，其擔任本公司執行董事兼首席執行官，並於2014年2月27日，其被委任為本公司首席運營官。目前，陳先生擔任本集團成員公司的董事兼法人代表。

自1993年至1998年，陳先生擔任中建七局第四建築工程公司(一間主要從事建築工程的公司)第二工程處的項目管理部門經理，負責房地產建設管理工作。

於2006年6月，陳先生畢業於中國人民解放軍海軍工程大學(位於中國湖北省武漢市)，獲項目管理學學位。陳先生為控股股東張先生的姻親。

劉寧 首席獨立非執行董事

劉寧先生(「劉先生」)，61歲，於2018年12月19日被委任為首席獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。

劉先生於房地產及酒店投資及營運管理擁有豐富經驗，及彼擅長於企業綜合經營管理及投融資業務。劉先生於同濟大學獲得工學學士學位及於澳門科技大學獲得工商管理碩士學位。劉先生現時為工程師及資深經濟師。

於2000年6月至2003年6月期間，劉先生為上海錦江國際酒店發展股份有限公司(前稱上海新亞(集團)股份有限公司)擔任總經理，該公司於上海證券交易所上市(股份代號：600745)。於2003年7月至2005年4月期間，劉先生為上海錦江國際集團有限公司擔任總裁助理兼地產事業部常務副總裁及總經理。於2009年10月至2014年2月期間，劉先生為恒盛地產控股有限公司擔任執行董事、總裁、副總裁、首席運營官及首席執行官，該公司於聯交所上市(股份代號：845)。於2014年3月至2014年12月期間，劉先生為寶能集團擔任執行總裁及中國區總裁。劉先生現為上海城創投資管理股份有限公司董事總經理。

董心誠 獨立非執行董事

董心誠先生(「董先生」)，59歲，於2018年12月19日被調任為獨立非執行董事及被委任為提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

董先生於法律實務方面擁有約23年經驗。董先生自鄭州大學(位於中華人民共和國(「中國」)河南省鄭州市)獲工程專業學士學位。於2002年9月，董先生獲得了法律職業資質證書。

於1990年至1995年期間，董先生為河南省交通廳公路管理局的高級人員。於1996年至2001年期間，董先生擔任石家莊鑫麟房地產開發有限公司的副總經理，負責業務管理。於2002年至2004年期間，董先生於河南光磊律師事務所擔任律師。自2004年以後，董先生一直於河南正方圓律師事務所擔任律師。

董先生自2024年9月起為中礦國際有限公司(一間於新加坡交易所主板上市的公司，股份代號：BHD)的非執行董事。

董事會

陳詩敏 獨立非執行董事

陳詩敏女士(「陳女士」)，45歲，2024年9月30日被委任為獨立非執行董事及審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

陳女士於香港會計及核數行業擁有逾22年經驗。陳女士於2003年11月在香港科技大學獲得會計學工商管理學士學位。彼自2016年3月起成為香港會計師公會資深會員。

自2003年9月至2010年4月，陳女士曾任職於國際會計事務所德勤·關黃陳方會計師行，離職前擔任經理。於2010年6月，彼加入從事電子產品業務的通達集團控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：698)擔任會計經理，並於2011年1月獲擢升為首席財務總監兼公司秘書，負責公司融資、會計及公司秘書職能，直至2018年8月，當時彼獲委任為該公司非執行董事。

陳女士自2018年8月起為通達集團控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：698)的非執行董事，自2020年7月起為智勤控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：9913)的獨立非執行董事，自2016年9月起為未來發展控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1259)的獨立非執行董事，自2025年11月起為中國萬天控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1854)的獨立非執行董事，自2025年12月起為上海小南國控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：3666)的獨立非執行董事，及自2026年1月起為Green Circle Decarbonize Technology Limited(一間於紐約證券交易所上市的公司，代號：GCDT)的獨立董事。

高級管理層

洪軍利 首席執行官

洪軍利先生(「洪先生」)，52歲，本公司首席執行官。

洪先生在房地產行業擁有逾30年的經驗。彼於2003年11月加入本集團，曾在本集團擔任各種職務。於2022年11月15日，副總裁被調任為本公司首席執行官。截至2025年3月19日，洪先生已不再擔任本公司全資附屬公司金偉(河南)商貿有限公司之董事兼法人代表。

於2019年12月，洪先生畢業於中國浙江省杭州市的浙江大學，獲得工商管理碩士學位。洪先生還獲中國財政部頒發會計專業資格證書。

公司資料

董事會

陳志勇先生
(執行主席)
劉寧先生
(首席獨立非執行董事)
董心誠先生
(獨立非執行董事)
陳詩敏女士
(獨立非執行董事)

審核委員會

陳詩敏女士(主席)
董心誠先生
劉寧先生

提名委員會

董心誠先生(主席)
陳詩敏女士
劉寧先生

薪酬委員會

劉寧先生(主席)
董心誠先生
陳詩敏女士

公司秘書

陳雪莉女士
文潤華先生

註冊辦事處

10 Bukit Batok Crescent
#06-05 The Spire
Singapore 658079

位於中國的總部及主要營業地點

中國河南省
鄭州市鄭東新區
鄭開大道
楊橋路交叉口
偉業國際廣場
A座19樓

位於香港的主要營業地點

香港干諾道中111號
永安中心16樓1601室

核數師

德博會計師事務所有限公司
香港
上環
德輔道中322號
西區電訊大廈
22樓2201室

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏愨道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國建設銀行(河南分行)
中國
河南省
鄭州市花園路80號
郵編：450003

中國建設銀行(海南分行)
中國
海南省海口市
國貿大道建行大廈
郵編：570125

大華銀行有限公司
80 Raffles Place
UOB Plaza
Singapore 048624

企業管治報告

偉業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)致力於維持高標準的企業管治以促進其為本集團客戶及股東創造價值的使命。

本企業管治報告聲明呈報本集團應用該等原則的方式及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)守則條文所載指引的程度，從而提供一個可實現保護股東權益及加強股東長遠價值目標的結構。於截至2025年12月31日止財政年度內，本集團一直遵守香港企業管治守則。

董事會事宜

董事會職責

本公司的董事(「董事」)會(「董事會」)監督本集團的整個方針，制定本公司的價值與標準、戰略及目標、審核管理層表現、識別主要利益相關者組別、重大運營計劃、表現及措施、內部控制及風險管理、主要資金及投資建議、財務表現審核及企業管治慣例與可持續發展事宜。企業重組、合併及收購、重大投資及撤資、資產的重大收購及處置、關於運營、股份發行、股息及股東其他回報的重要方面的主要公司政策、銀行融通額度的承兌、年度預算、本集團中期及年度財務業績以及重大有利益關係人交易的發佈等事宜均須經董事會批准。

全體董事在處理本集團的商業事宜需行使盡職審查及獨立判斷，並且始終有義務以誠信行事，客觀地履行其職務與責任，作出符合本公司利益的決策。

為協助董事會履行其職責，董事會將其決策權賦予三個下轄委員會，即審核委員會(「審核委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)(統稱「董事委員會」)。該等董事委員會根據明確界定之職權範圍運作並於確保於本公司及本集團良好企業管治中發揮重要作用。此等職權範圍將定期檢討以確保其之持續相關性，且分別於聯交所及本公司網站可供查閱。

董事會每年須舉行至少四次常規董事會會議以(其中包括)批准中期及全年業績公告及審閱本集團的營運和表現。歷年內所有常規董事會及董事委員會會議日程一般會遵照職權範圍及上市規則提前妥為告知全體董事，亦可於視為必要時於計劃會議間召開董事會會議以處理任何特定重大事項。有關本集團的重要事項亦會提呈董事會以書面決議案的方式作出決定。

常規董事會會議召開前會給予全體董事至少14天的通知。至於其他董事會及董事委員會會議，一般都會給予合理的通知。董事會文件與全部適當、完整及可靠信息將於各別董事會或董事委員會會議前之至少3天遞送給董事，以確保董事獲知本公司最新的發展與財務狀況，並可促使其作出明智的決策。

根據本公司章程，董事會可透過電話會議、視頻會議、音頻或其他類似通訊設備的方式召開會議。若無法召開現場會議，則可透過電子方式及由董事會成員傳閱書面決議案及時溝通以供董事會或董事委員會相關成員批准。

企業管治報告

董事會獨立性評估

本公司深明董事會獨立性對企業管治的重要性。尤其是，為確保董事會的強大獨立性並確保董事會能夠獲得獨立的觀點及意見，需要建立以下機制：1) 在評估潛在候選人是否合資格成為獨立董事時，提名委員會及董事會將考慮(其中包括)候選人能否投入足夠的時間履行其作為獨立董事的職責，以及候選人的背景及資歷，以評估該等候選人能否為董事會帶來獨立的觀點；及2) 提名委員會獲授權參考上市規則所載的獨立性標準，每年評估所有獨立非執行董事的獨立性，以確保彼等能繼續作出獨立判斷。

所有董事均可全面且及時查詢本公司所有資料，並可取得本公司之公司秘書及高級管理層提供的意見及服務。董事一般有權於作出要求後，在適當情況下就其向本公司履行職責尋求獨立專業意見，相關費用由本公司支付。同時，本公司已制定內部政策(包括但不限於本公司章程、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會的職權範圍)，以確保董事會能獲得獨立的觀點及意見。截至2025年12月31日止年度，本公司已檢討上述機制的實施及有效性，並認為上述機制能確保董事會獲得獨立的觀點及意見。

於截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期的董事如下：

執行董事

陳志勇先生(執行主席)

獨立非執行董事

劉寧先生
董心誠先生
陳詩敏女士

董事於截至2025年12月31日止年度內舉行的股東大會、董事會會議及董事委員會會議出席情況如下：

	出席／會議次數					
	股東週年大會	股東特別大會	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議
陳志勇先生	1/1	1/1	4/4	2/2*	1/1*	1/1*
董心誠先生	1/1	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1
劉寧先生	1/1	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1
陳詩敏女士	1/1	1/1	4/4	2/2	1/1	1/1

* 被邀請

企業管治報告

董事會已採納載列須獲董事會批准事項的內部指引。董事會已確定(包括但不限於)董事於以下方面具有於本集團內作出決策的直接責任：

- 批准本集團的重大投資／撤資及集資決策；
- 批准本集團的中期及全年財務業績公告以於聯交所刊發；
- 批准並非於一般業務過程中訂立的協議；
- 批准任何重大借款或有關借款的公司擔保；
- 訂立任何利潤分配安排；
- 進行任何外匯對沖交易；
- 委任或罷免任何主要行政人員及法人代表；
- 註冊成立或解散任何重要附屬公司；
- 發行股份或宣派股息；
- 批准年度報告及經審核財務報表；
- 召開股東大會；
- 批准公司策略；
- 批准重大收購及出售資產；及
- 批准有關本集團的公告或新聞稿以於聯交所刊發。

董事亦根據上市規則的變化、風險管理、企業管治、內幕交易以及相關監管規定及財務報告準則中的重要變化以及相關法律法規獲得更新資訊，以促使董事會或董事委員會成員有效地履行職責。

於聯交所新刊發的有關董事的文件已寄發董事會。本公司的公司秘書(「公司秘書」)已通知董事與其作為董事有關即將召開的會議及研討會。外部核數師會每年向審核委員會及董事會更新適用於本公司或本集團的新訂及經修訂財務報告準則。

本公司將對新委任的董事作出適當的簡介及情況介紹，使其熟悉本集團的業務營運、策略方向、董事的職責及責任以及企業管治慣例。有關董事亦將有機會參觀本集團的經營設施及會見管理層以更好了解本集團業務。

本公司鼓勵董事參與研討會及接受培訓以提升其履行董事職責及責任的能力。管理層緊密關注有關規定及會計準則的變化。為適應該等監管變化，本公司提供有關董事會工作流程及最佳慣例的持續教育及培訓機會，以及影響本公司及／或董事履行職責的有關立法及財務報告準則的變化、上市規則之規定及指引的更新情況。

企業管治報告

本公司股份已自2016年4月6日起於聯交所主板上市。為遵守上市規則附錄C1第C.1.4條，本公司已不時向董事提供有關上市規則變動之資料及／或任何其他必要資料，以更新董事對上市規則最新發展之知識。本公司將持續向董事提供上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料，確保遵守有關規定及加強董事對良好企業管治常規之意識。本公司可不時為董事安排培訓，成本由本公司承擔。

新委任的董事會接受適當的培訓，如會計、法律及行業特定知識(如需要)及於委任時獲得全面、正式及特為其而設的就任須知。本集團向其董事提供關於其歷史、宗旨及價值觀的背景資料。此外，管理層定期更新並通過召開董事會會議使董事熟悉本公司業務。每名新委任的董事一經委任將接獲一份服務合約或委任函，當中說明(其中包括)其作為董事會成員的角色、義務、職責及責任。

董事會組成及指引

董事會目前由穩固的獨立非執行人員組成。三位獨立非執行董事佔董事會成員的超過一半，各獨立非執行董事的獨立性已經提名委員會審核。提名委員會認為全體獨立非執行董事獨立於本公司。

獨立性的標準乃根據《上市規則》內的釋義確定，各獨立非執行董事的獨立性由提名委員會每年審核。董事會認為，獨立非執行董事為與本公司、其關聯公司或其高級職員並無關係(該關係可能會干涉或有理由認為會干涉董事對本集團事務作出獨立判斷)的人士。

董事會持續檢驗董事會規模，以就有效決策確定最佳規模。董事會把本公司的運營範圍與性質、業務要求及與該董事會及董事委員會改變所需避免的中斷納入考量。董事會認為其目前規模適當，可促成有效決策。

董事會及董事委員會提供適當的平衡與多元化的技能。各董事具備豐富的專業知識及經驗，如會計、財務、法律、業務或管理經驗及行業知識以及熟知本公司及本集團。其組成結構可令管理層在提呈董事會的任何問題上受惠於多元化及客觀的視角。

獨立非執行董事在本集團內並無管理職能。獨立非執行董事的角色在確保管理層提出的策略經充分討論及嚴格檢驗以及審核管理層達成議定目標及目的表現並監控表現報告上尤其重要。

本公司在需要時於執行主席及獨立非執行董事之間協調無管理層及其他董事在場的非正式會見，以討論本集團的財務表現、企業管治措施、董事會工作流程、繼任計劃以及領導力發展及執行董事薪酬等事宜。

企業管治報告

提名委員會

受一套書面職權範圍規限的提名委員會由以下三名獨立非執行董事組成。

董心誠先生(主席)
陳詩敏女士
劉寧先生

提名委員會的主要職能為(其中包括)：

- 審核董事會的架構、人數及組成；
- 審核董事會有關董事(尤其是主席及首席執行官)的繼任計劃；
- 制定評估董事會、其委員會及董事表現的程序；
- 審核董事會的培訓及專業發展計劃；
- 對提名進入本公司及其附屬公司董事會及董事委員會的所有候選人的背景、學歷及專業資格進行審核並向董事會提出推薦意見；
- 每年審核獨立非執行董事的獨立性；
- 就輪值告退的董事的連選提出建議；
- 審核在多間公司擔任董事的董事充分履行其作為董事的職責的能力；及
- 整體評估董事會的有效性。

提名委員會就所有董事會委任提出推薦意見及對定期重新提名董事負責，並應考慮董事的貢獻及在董事會議上的表現，包括出席及參與情況。

提名委員會負責酌情審核董事會成員多元化政策；及審核董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在企業管治報告內披露其審核結果。

提名委員會將納入其個別董事於董事會議上的貢獻及出席率為考量，評估在多間公司擔任董事的董事是否能夠及已充分履行其作為董事應盡的職責。董事會對其多間公司擔任董事的董事對本集團事宜所付出的足夠時間與精力表示滿意。他們擔任各公司董事並沒有影響其履行本公司董事職責的能力。因此，董事會與提名委員會一致同意，不應對董事施加在多間上市公司擔任董事的最大數，因為董事會認為，設置固定數無法充分考慮各董事的不同情況，提名委員會將主要考慮董事是否具有充足的時間充分履行其對本公司的職責。提名委員會將每年逐一監控及確認董事是否就本公司事務給予充足的時間及關注以及是否充分履行其作為董事的職責。

企業管治報告

董事會已根據提名委員會的推薦意見，將進行尋找及挑選過程，確保獲委任董事具備對本集團業務至關重要的背景、經驗及專業知識，各董事透過作出不同貢獻為董事會提供獨立及客觀的觀點，促使董事會作出適當及成熟的決策。

各執行董事均已與本公司訂立任期為三年之服務合約，而各獨立非執行董事也已與本公司訂立任期為三年之委任函。

根據本公司章程，各董事每三年至少輪值告退一次，及所有獲董事會新委任的董事必須在其獲委任後的下屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，惟有資格參選連任。

提名委員會各成員應就有關其被重新提名為董事的任何決議案於相關提名委員會及董事會會議上放棄投票。

提名委員會推薦董心誠先生及劉寧先生（統稱為「退任董事」）在即將召開的股東週年大會上參選連任。董事會已接受提名委員會的推薦意見，退任董事將於應屆股東週年大會參選連任。

截至2025年12月31日止年度，提名委員會認為獨立非執行董事獨立（定義見《上市規則》）且能夠對本集團的公司事務作出獨立於管理層的判斷。

儘管部分董事同時在其他公司擔任董事，提名委員會信納該等董事能夠且已經充分履行其作為董事應盡的職責，並已就本公司事務給予充足的時間及關注。

有關董事的諸如學歷及專業資格、現在及過往三年在其他上市公司所任職的董事委員會、董事或主席職位以及其他重要委任情況（無論是執行或非執行）的重要資料載於年度報告第21頁至第22頁。

董事會多元化政策

本公司設有董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），制定了實現可持續及平衡發展的方法，本公司認為董事會層面多元化程度增加為支持達到策略目標及可持續發展之必要元素。於設計董事會成員多元化時，董事會成員多元化一直從多個方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及年資。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。在努力實現性別多樣性的過程中，提名委員會授權通過不同的手段及渠道確定潛在候選人，包括利用外部招聘機構及其認為適當的任何其他手段。

目前，董事會由四名成員組成，該等成員具備會計、財務專長，或與本公司經營所在行業相關的經驗。於2025年12月31日，董事會共有三名男性董事（佔75%）及一名女性董事（佔25%）。提名委員會已檢討有關董事會成員多元化的政策，並認為董事會已具備性別、技能、知識及經驗的多元化組合。本公司將透過提名委員會根據董事會成員多元化政策實施的以下措施，努力實現董事會的性別平衡。本公司將積極物色具備合適資格可擔任董事會成員的女性人士。為進一步確保董事會的長期性別多元化，本集團將把握機會增加董事會女性成員的比例，並不時物色及挑選具備多元技能、經驗及不同領域知識的女性人士，維持一份具備成為董事會成員質素的女性名單，該名單將由提名委員會定期審查，以培養潛在的董事會成員繼任者儲備，促進董事會的性別多元化。

企業管治報告

提名政策

董事會已採納提名政策，當中載列甄選、委任及重新委任董事的程序和準則。於評估及甄選董事候選人時，提名委員會將考慮有關候選人的特點和誠信、專業資格、技能、知識和經驗、獨立性、董事會的多元性、投放足夠時間履行董事會成員職務的意願及適用於本公司業務的該等其他準則。

提名委員會應定期或按需要評估董事會是否已出現或預期會出現任何空缺。提名委員會採用多種方法物色董事候選人，包括來自董事會成員、管理層及專業獵頭公司的推薦。所有董事候選人，包括現任董事及由股東提名的候選人，均由提名委員會根據董事資格進行評估。而董事候選人將通過審查履歷、個人面試及背景調查的表現，以相同的標準進行評估。提名委員會保留酌情權以確定此等標準的相對權重，該權重可能會根據整體董事會的組成、技能組合、年齡、性別及經驗而有所不同，而非基於個別候選人，以使其具備適合本公司業務需求的多元化觀點。

取閱資料

董事會獲提供有關須由董事會作出決定的董事會事宜及事情的充足以及及時的資料。全體董事均可隨時單獨及獨立向本集團高級管理層及公司秘書取閱資料。管理層會立即處理董事會的資料請求。董事會於所有重大事件及交易發生時獲悉有關情況。管理層亦會於必要及適當時諮詢董事會成員。

全體董事於董事會議前持續獲提供完整及充足資料(包括董事會會議文件及有關預算、預測及財務報表的財務資料、業務及有關本集團事宜的背景或解釋資料)以令董事監管本集團的運營及財務表現。董事亦獲告知與本集團有關的任何預測及實際業績間重大的差異或重大發展或事件。

公司秘書或其代表管理人出席所有董事會及董事委員會會議並負責編寫會議記錄，以及協助主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會確保該等會議遵守適當程序並進行審閱，從而令董事會及董事委員會有效履行其職能。公司秘書或其代表的職責為就所有管治事宜向董事提供意見，以確保遵守法律及監管規定以及董事會政策及程序。

各董事、董事會或董事委員會可在執行主席的批准下就履行其職務及責任尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。委任及罷免公司秘書須獲董事會全體審議及批准。

薪酬委員會

受一套書面職權範圍規限的薪酬委員會由以下三名獨立非執行董事組成。

劉寧先生(主席)
董心誠先生
陳詩敏女士

薪酬委員會的主要職能包括(其中包括)：

- 審核及批准釐定本集團行政人員(包括執行董事、首席執行官及其他主要管理人員)薪酬的政策；
- 審核執行人員薪酬政策及其他福利計劃的持續適當性及相關性；
- 鑒於本集團內各公司的行政人員薪酬政策，考慮、審閱和批准各執行董事及主要管理人員的薪酬待遇及服務合約條款，並參考董事會的企業宗旨及目標；

企業管治報告

- 向董事會提出建議，並批准本集團內相關董事會的非執行董事薪酬框架；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；
- 確保任何董事及其任何聯繫人不得自行釐定其本身薪酬；
- 考慮同類公司支付的薪資、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
- 審核及批准董事及主要管理執行人員的薪酬框架；
- 審核可能不時設立的購股權計劃、股權計劃及／或其他以權益為基礎的計劃及將其建議提交董事會以供批准；及
- 根據上市規則第17章審核及／或批准有關股份計劃的事宜。

薪酬委員會向董事會建議董事及主要管理執行人員的薪酬框架及確定各執行董事及主要管理執行人員的特定薪酬待遇。薪酬委員會的推薦意見於諮詢執行主席後作出，並呈交全體董事會成員批准。

各董事不得就有關其本身薪酬的決議案投票及作出任何建議及／或參與任何審議。董事袍金須獲本公司股東於股東週年大會批准後方可予以支付。

於審核本公司執行董事及主要管理人員的服務協議時，薪酬委員會將審核本公司因終止此等服務協議而產生的責任，以確保該等服務合約所載的終止條款屬公平合理，不會過於優厚。薪酬委員會旨在公平及避免獎勵表現不佳者。

在確定薪酬待遇時，本公司會考慮業內的薪酬待遇、就業情況及本集團的相關業績及各董事的表現。

執行董事並不收取董事袍金。執行董事及主要管理層成員的薪酬待遇是由企業與個人表現結構性掛鉤，及根據其個別工作範圍及責任水平，並在考量本公司的風險政策後，獲得相應報酬。它主要由基本薪金部分及浮動部分(即花紅及其他福利)組成。

本公司並未推行任何僱員購股權計劃或任何長期激勵計劃。於支付獨立非執行董事袍金時，會考慮該等獨立非執行董事所付出的努力、花費的時間及其職責範圍。各董事會委員會主席會因為其承擔更多職責而得到補償。董事會建議於股東週年大會上批准該董事袍金。董事會確保獨立非執行董事不會獲得超過其範圍的袍金，以致失去其獨立性。

本公司目前並無任何計劃鼓勵獨立非執行董事持有本公司股份，可使獨立非執行董事之利益與股東一致。但是，本公司在適當的時候，將考慮及審核該類計劃的可行性。

企業管治報告

於財務業績失實陳述或行為失當導致本公司蒙受財務損失的特殊情況下，本公司並無利用合約條文以使本公司向執行董事及主要管理層成員索回酬金中的激勵部分。各董事應以審慎態度及技能向本公司行事，並向本公司承擔受信職責。於發生該等違犯受信責任的情況下，本公司應獲得可能向董事提出訴訟之機會。

董事薪酬政策

本公司已採納董事薪酬政策，該政策制定指引本集團處理薪酬事宜的一般原則。該薪酬政策旨在提供公平的市場薪酬水準，以留住及激勵本集團的高素質董事及高級管理層，並吸引有經驗的高素質人才來監督本集團的業務及發展。

問責及審核

董事會了解其於本集團狀況、表現及進度方面對股東的責任。呈報年度財務報表及財務業績公告旨在就本公司及本集團的表現、狀況及前景向股東提供平衡及易於理解的評估。董事會了解其編製真實及公平地反映本集團財務狀況之賬目之責任。外部核數師就其對財務報告之申報責任所作之陳述，載於本年報第47頁至第50頁之獨立核數師報告。

管理層定期及於認為適當之特殊情況下向董事會提供有關本集團表現、狀況及前景的適宜管理賬目明細。

管理層透過多種方式(包括編製及向所有董事會成員寄發本集團管理層之財務資料及狀況)保持與董事會定期聯繫與溝通。藉此董事會得以監管本集團表現及狀況以及管理層不時達成董事會所釐定及設定的目的及目標的狀況。

董事已獲悉，有關內幕資料的處理及傳播之可應用的條例及《上市規則》。所有由董事識別的內幕資料應通過本公司的刊物及通訊刊登並且及時向公眾披露，除非該資料在《證券與期貨條例(香港法第571章)》規定下屬處安全地帶。

風險管理及內部控制

本集團為其旗下所有公司保持內部控制系統，但確認具成本效益的內部控制系統並不會排除所有錯誤及不合常規事宜。該系統在考量本公司之風險容忍度及風險政策後，旨在管理而非消除無法達成業務目標的風險及就重大失實陳述及損失提供合理而非絕對之保證。董事會每年審核其風險管理及內部控制的充足性，以解決財務、經營、合規及資訊技術風險。該等監控的目標乃為提供合理而非絕對之保證(並無重大財務失實陳述或重大損失，保存適當之會計記錄、保護財務資料、股東投資及本集團資產)。

由於本公司並無設立風險管理委員會，董事會及管理層承擔監管本公司之風險管理架構與職能。管理層定期審閱本集團業務及經營活動，以識別存在重大風險之領域，並採取適當措施控制及減少該等風險。管理層審閱重大政策及程序，重視與董事會及審核委員會有關之重大事宜。

企業管治報告

依憑內部審核師報告，審核委員會檢討本集團內部控制系統之有效性。凡內部控制或內部審核師就進一步提升內部控制作出之推薦意見存在重大不合規之處或不足，均會直接向審核委員會報告。審核委員會亦將跟進管理層針對內部控制存在之重大不合規之處或不足採取之行動，以及內部審核師就此提出之推薦意見。

外部核數師及內部審核師概未向審核委員會報告，於審核本集團截至2025年12月31日止年度綜合財務報表之過程中確認之任何重大內部控制不足。

基於與管理層之討論及內部審核師及外部核數師報告、管理層之定期審閱，據董事會所知及所信，董事會與審核委員會認為，本集團風險管理及內部控制系統於截至2025年12月31日止年度解決本集團重大財務、營運、合規及資訊科技風險，滿足本集團業務營運目前需求方面乃屬有效充分，但並非絕對系統，且無法確保並無重大財務失實陳述或重大虧損且可保障本集團資產。

審核委員會

受一套書面職權範圍規限的審核委員會由以下三名獨立非執行董事組成。

陳詩敏女士(主席)

董心誠先生

劉寧先生

審核委員會的主要職能為(其中包括)：

1. 與外部核數師一起審閱審核計劃、工作範疇、對內部會計控制系統的評估、管理層函件及管理層答覆以及本集團內部與外部核數師的審核結果；
2. 於提交董事會批准前，監控並審閱年度及中期財務報表以及業績公告，尤其專注於會計政策及慣例變動、主要風險範疇、因審核而產生的重大調整、持續經營聲明、財務報告準則、《上市規則》及有關其他法律或監管規定的遵守情況；
3. 審閱本集團之風險情況及其內部控制及風險管理程序之有效性及充分性，包括財務、營運、合規及資訊科技控制及程序，並已採取適當措施按董事會釐定之可接受風險水平減少及管理風險；
4. 確保外部核數師及內部審核師與管理層之間的工作得到協調，審閱管理層向外部核數師及內部審核師提供之協助，並(如需要，在管理層不在場時)討論審核發現的問題及關注的問題(若有)；以及外部及內部審核師可能希望討論的任何事宜；
5. 與外部核數師一起對任何疑為欺詐或違規或疑為違反任何有關法律、規則或法規，而已經或可能對本集團經營業績或財務狀況及管理層答覆有重大影響的事宜進行審查及討論；
6. 考慮外部核數師及內部審核師的委任、薪酬、委聘期限或重新委任，以及有關核數師辭任或被解僱的任何事宜；
7. 審查身居管理層職位且與本集團董事、首席執行官或控股股東有關聯的人士的委任(於委任時及重續各自的服務合約時)及其薪酬；

企業管治報告

8. 評估外部核數師之獨立性；
9. 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
10. 主動或應董事會的委派，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；
11. 審查內部審核職能的充足性，並確保審核委員會及內部審核師之間有關報告結構已落實；
12. 審查任何潛在的利益衝突；
13. 審查潛在的業務風險管理流程的充足性；
14. 審查及批准本集團將實施的所有對沖政策及工具(如有)；
15. 承擔董事會可能指派的有關其他審查任務及項目，並不時向董事會匯報其對任何事宜的調查發現，以提請審核委員會垂注；
16. 審查及查閱已事先簽署的本集團中華人民共和國(「中國」)附屬公司法人代表的全部辭任函，該等函件須由本公司的公司秘書保管；
17. 審查及建立接收、保留及處理針對本集團的投訴的程序，其中包括對本集團造成負面影響的涉及本集團或其僱員的犯罪、可疑的會計、審核、業務、安全或其他事宜；及
18. 一般而言承擔法律、《上市規則》以及不時作出的有關修訂可能規定的其他職能和職責。

審核委員會須與管理層有良好的聯繫及合作，並有絕對酌情權邀請任何董事或行政人員出席會議。其亦擁有合理資源履行其職責。審核委員會將對任何嫌疑欺詐或違規，或內部控制失誤或任何觸犯新加坡法律(及其他牽制本集團管轄權，如有)之事宜，展開及審核其內部調查結果，其中已經或可能對本集團之經營業績及／或財務狀況造成重大影響。各審核委員會成員應放棄審核自己可能有利益關係的任何特定交易或放棄對該類決議案的投票權。

審核委員會就委任、再次委任及撤換外部核數師、批准外部核數師的薪酬向董事會提出建議。審核委員會已向董事會建議於應屆股東週年大會上提名德博會計師事務所有限公司(「德博」)為本公司外部核數師。本公司確認其已遵守《上市規則》第13.88條。

審核委員會在執行董事及管理層缺席的情況下與內部審核師及外部核數師會面(若屬必要)，以審查審核安排是否屬充分，並強調外部核數師及內部審核師審核的範圍及質量、獨立性、客觀性及結果。審核委員會已審閱外部核數師提供之非審核服務，信納該等服務性質及範圍並未損害外部核數師之獨立性及客觀性。截至2025年12月31日止年度本公司就獲提供審核服務而向德博已付或應付之審核費用為約人民幣1.1百萬元。截至2025年12月31日止年度，德博概無向本公司提供非審核服務。

企業管治報告

本公司已制定舉報政策，該政策允許所有員工及獨立第三方(包括客戶、供應商及承包商)以匿名方式向董事會或審核委員會匯報在財務報告、內部控制或其他事項方面可能存在的任何不當行為、不端行為、瀆職或違規行為。該項政策乃為僱員提供一個負責高效的渠道，僱員藉此可在沒有壓力及限制的情況下，通過郵件或電郵至審核委員會主席或公司秘書，對本集團內部之不當行為提出關注。經對舉報作出初步評估後，將成立包含專業人士在內的調查小組展開調查，並向本集團管理層提交報告作進一步處理。我們將竭力保護舉報者的身份，並將履行調查覈實程式。管理層將定期檢討該等程序以確保其效用。截至本報告日期，在該舉報機制下並無接獲任何通報。

本集團一貫對各種形式的貪污、賄賂、欺詐及洗錢行為採取零容忍政策，嚴格遵守中國法律法規和香港《防止賄賂條例》等。本集團已制定《行為守則》、《利益衝突政策》、《舉報政策》、《業務紀律條例的規定》、《廉政公署反貪污政策》等規章制度，詳述員工應如何防範各種違法及不正當行為，如何避免與相關方發生利益衝突，以及在招投標及採購等環節的監督及核查等內容。與客戶、供應商等合作夥伴簽訂業務合同時，我們亦會列明有關廉潔承諾的條款，杜絕任何違反誠信經營的行為。本集團亦至少每年為董事會及員工提供反貪污培訓，並要求所有新招聘的員工接受《行為準則》培訓。有關詳情請參閱本公司之「可持續發展報告2025」。

審核委員會按年更新或不時就外部核數師之會計及財務申報準則作出變動，以獲知可直接影響財務報表之會計準則及事宜的更新信息。概無本公司現有審核公司之前任合夥人或董事於終止其審核公司之合夥人或董事職責後的兩年內擔任審核委員會之成員。

內部審核

董事會確認內部審核職能之重要性，該職能獨立於管理層，乃為審核委員會有效開展其職責之主要方式之一。本公司已向一家外部顧問外包其內部審核職能。內部審核師可有不受約束地審閱所有本公司之文件、記錄資料及接觸任何人員(包括審核委員會)。

內部審核師已開展其部分審核計劃，並向審核委員會提交其發現及推薦意見以供審閱。內部審核師向審核委員會承擔直接及主要申報職責，協助審核委員會監管及監督所確認內部控制不足所需之改善計劃之施行。審核委員會已審閱截至2025年12月31日止年度之年度內部審核計劃，信納內部審核職能已獲充分資源支持及於本公司內獲得適當地位。

審核委員會信納，履行內部審核職能之職員乃為擁有相關經驗之合資格且經驗豐富之專業人員。審核委員會每年審查本公司內部審核職能之充分性及有效性。

企業管治報告

與股東溝通

股東權利

本公司並未施行選擇性披露。為符合本公司於《上市規則》及新加坡法律第50章公司法項下之持續義務，董事會政策乃協調全體股東之所有權的行使，以確保全體股東被平等對待，並及時獲告知影響本集團之所有重大發展。

全體股東有權出席，並獲提供參與本公司股東大會之機會。於股東大會上，股東有機會表達其觀點、提出有關董事之問題或詢問管理層有關本集團業務及其營運之事宜。本公司亦獲知規則(包括股東大會上之投票程序)。若任何股東無法出席，彼獲許按本公司規定，根據《上市規則》之規定，透過事先寄發代表委任表格之方式不時委任最多兩名代表代其於股東大會上投票。

董事只要認為恰當，可以隨時召集股東特別大會(「股東特別大會」)。股東特別大會應經董事提請召開，如果無董事提請，可由包括持有公司不超過10%少數權益的成員提請召開。有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務或決議案而召開股東特別大會或於股東大會的會議議程(如有)中添加有關聯絡資料詳情的決議案。有關會議須在提呈該要求後兩(2)個月內召開。如董事會在提呈日期起計二十一(21)日內未有進行安排召開有關會議，則請求人(或多名請求人)可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

本公司致力按時透過「披露易」網站以公平透明之方式向其股東披露有關資料。若已不慎洩露予某一特定群體，本公司將保證盡快向所有其他人士公開披露此等消息。溝通乃透過以下方式進行：

- 編製並向全體股東寄發年報。董事會確保年報包括與本公司及本集團之所有相關資料，包括《上市規則》、國際財務申報準則及／或本公司及本集團須不時遵守的任何其他要求規定之未來發展及其他披露；
- 中期及年度財務業績公告，包括本集團該期間之財務資料及事宜概要；及
- 股東週年大會及股東特別大會法律草案通告。股東週年大會及股東特別大會通告亦於本公司網站及聯交所網站登載，並寄發予有關參加股東週年大會或股東特別大會並於會上投票之股東。

本公司網站為<http://www.weiyeholdings.com>，我們的股東可於該網站查閱本集團之財務資料、公司公告、新聞稿、年報及集團概況。聯絡詳情及與股東及公眾人士之溝通渠道仍保持公開，而相關資料會通過本公司網站及電郵的方式時刻更新和傳送。截至2025年12月31日止年度，本公司已檢討股東通訊政策的執行情況及成效，並認為該政策有效，因為若若干少數股東已透過出席股東週年大會或向本公司發送電郵的方式親身聯絡本公司並查詢相關消息。

本公司不會實行選擇性披露。價格敏感資料會於本公司與任何投資者或分析師會面之前首先透過「披露易」網站公開刊發。本公司全體股東均會於規定期間以郵遞方式收到年報及附奉之股東週年大會通告，有關股東週年大會通常於財務年度結束後六個月內召開。

企業管治報告

本公司採納股息政策，以令股東可享有分享本公司利潤的權利，同時保留足夠的儲備及營運資金，以應付未來的增長與發展。各年度所宣派股息之形式、頻度及金額將計及本集團溢利增長、現金狀況、營運活動所得的現金流、業務增長之預計資金要求以及董事會可能視作適當之其他因素。

本公司股東若有意諮詢有關本公司之資料，可聯繫公司秘書陳雪莉女士或文潤華先生，其聯繫方式如下：

陳雪莉女士

郵件地址：shirley.tan@stcorporate.com

文潤華先生

郵件地址：cxm@weiyeholdings.com

或以書面形式將查詢寄送至本公司新加坡註冊辦事處，地址為10 Bukit Batok Crescent, #06-05 The Spire, Singapore 658079；本公司位於中國的主要營業地點，地址為中國河南省鄭州市鄭東新區鄭開大道楊橋路交叉口偉業國際廣場A座19樓；或本公司位於香港的主要營業地點，地址為香港干諾道中111號永安中心16樓1601室。

截至2025年12月31日止年度，本公司章程並無變動，可分別於聯交所及本公司的網站查閱。

開展股東會議

本公司鼓勵本公司股東參與股東大會，確保高水平的問責性，並隨時告知股東本集團戰略及發展計劃。本公司章程已就股東於股東大會上缺席投票給予許可至適當規定。股東大會通告會聯同解釋性附註或有關特殊事宜事項之通函(若必要)至少於i)本公司接獲提議通過特別決議或發出特別通知的決議的股東週年大會及股東特別大會的通知前21個完整營業日；及ii)所有其他股東特別大會前14個完整營業日寄發予本公司股東。

董事會與本公司股東建立及保持定期對話會，以收集意見或反饋，並歡迎擬於股東大會之前或過程中提問之本公司股東正式或非正式地提出問題或疑問。載於股東大會通告之各特殊事項將隨附建議決議案影響之解釋。股東大會上將提呈各重大單獨事宜之特殊決議案。

全體董事(包括主席)通常會出席股東大會。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席通常會出席股東大會，並於會上解決有關各自委員會工作之問題。此外，外部核數師會出席股東大會，協助董事會解決股東提出之任何相關問題。本公司將向本公司股東提供股東大會之會議記錄，包括與會議議程相關之本公司股東重大及相關評論或問題、董事會及管理層應股東要求作出之回覆。

本公司遵守《上市規則》之規定，於本公司所召開股東大會上提呈之全部決議，均以投票方式予以表決。為達到成本效益，股東大會上對決議案的投票以人工計票進行。有關各決議案結果之詳情將於股東大會後透過「披露易」網站公佈。

企業管治報告

公司證券交易

根據《上市規則》附錄C3所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，本公司已根據標準守則進行證券交易的最佳規例採納本身內部合規守則，該等守則適用於涉及本公司證券交易的所有高級職員。此外，本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認彼等已於截至2025年12月31日止年度遵守標準守則。

本公司及其高級職員不得於緊接本公司中期業績公告前30日及緊接本公司全年業績公告前60日開始至相關業績公告日期結束之期間買賣本公司股份。

本集團董事、管理層及行政人員亦須隨時遵守相關內幕交易法，即使於允許交易期間買賣證券或管有尚未刊發之本公司價格敏感資料時，其亦於短期內不得買賣本公司證券。

關連交易

本集團已建立程序，以確保與關連人士(定義見《上市規則》)進行的所有交易及時向審核委員會報告，及確保交易按正常商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東的利益。

董事會及審核委員會將審閱待進行之所有關連交易，確保已遵守《上市規則》第14A章之相關規則。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何關連交易(定義見《上市規則》第14A章)須符合上市規則項下股東批准、報告及年度審閱要求。

持續關連交易

截至2025年12月31日止年度，概無與關連人士進行構成《上市規則》所定義的持續關連交易。

關聯方交易

截至2025年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易。重大關聯方交易的詳情載於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註35。

重大合約

除本年報披露者外，截至2025年12月31日止年度概無控股股東於任何對本集團業務屬重大(無論是否就向本公司提供服務)之合約(本公司或其任何附屬公司為訂約一方)內直接或間接擁有重大權益。

除本年報披露者外，截至2025年12月31日止年度概無董事或高級管理層於任何對本集團業務屬重大之合約(本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約一方)內直接或間接擁有重大權益。

企業管治報告

企業管治職能

董事會履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條所載之(其中包括)以下企業管治職能：

- i. 制定及審閱本公司企業管治之政策及常規並向董事會提出推薦意見；
- ii. 審閱及監控本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- iii. 審閱及監控本公司符合法律及監管規定之政策及常規；
- iv. 制定、審閱及監控行為及合規守則；及
- v. 審閱本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告之披露。

公司秘書

陳雪莉女士自2024年8月30日起獲委任為公司秘書之一。彼等直接向主席呈報。

文潤華先生為公司秘書之一，且已遵守《上市規則》規定。彼等一直就公司秘書事務直接與本公司董事會及首席財務官進行溝通。

不發表意見

本公司核數師德博會計師事務所有限公司就本公司截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表發出不發表意見。然而，董事已審慎考慮本集團未來的流動資金及現金流量，以評估本集團是否有足夠的資源繼續持續經營，並對本集團商業上可行之經營維持及堅持其樂觀看法。就此目的，經計及以下各項後，本公司管理層已編製一份自報告期末起計為期15個月的現金流量預測：

- (a) 本集團正積極與現有貸款人(包括銀行、信託金融公司、金融機構及其他貸款人)就重續或延期本集團償還貸款及借款進行磋商。截至本報告日期，本集團已於中國針對一名貸款人提起法律訴訟，董事認為本集團擁有向該貸款人收取賠償退款的合約權利，預期可收回金額約為人民幣1,170百萬元，且本集團一直積極與一名貸款人磋商以延長本金還款期；
- (b) 實施計劃及措施，調整銷售及預售活動政策，以支持物業開發部門實現物業項目的預算銷售額及預售額；及
- (c) 本集團正與承建商及供應商磋商結算未償還款項的方式。本集團已於報告期後與承建商及供應商進行討論，並向彼等建議透過轉讓物業代替現金付款以結付未償還負債。截至本報告日期，本集團已成功與承建商及供應商簽立至少三份結算協議。因此，現金流量預測假設採用非現金結算方式，而就結欠承建商及供應商的未償還金額而言，並無重大現金流出。

董事(包括獨立非執行董事)及審核委員會已審閱現金流量並認為，隨著上述計劃及措施成功且及時實施，本集團將有足夠營運資金履行其於預測期間到期的財務義務。

透過制定及採取多項計劃及措施，董事認為按持續經營基準編製本公司截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表乃屬適當。

董事會報告

截至2025年12月31日止年度

董事欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

董事會認為：

- (a) 載於本年報第49至144頁之綜合財務報表是按照國際財務報告會計準則的規定及香港公司條例的披露規定妥為編製，以真實而公平地反映本集團及本公司於2025年12月31日的財務狀況以及本集團截至該日止年度之財務表現、權益變動及現金流量；及
- (b) 於本年報日期，有合理理由相信本公司在其債務到期時有能力支付。

主要業務

本公司的主要活動是投資控股。截至2025年12月31日止年度本集團主要經營活動性質並無重大變化。

運營回顧

本集團運營回顧及財務回顧分別載於本年報第7頁至第16頁之「運營回顧」及第18頁至第20頁之「財務回顧」章節。

業績及股息

截至2025年12月31日止年度，本集團業績及本集團於該日之事務狀況載於綜合財務報表第49頁至第144頁。

董事不建議派付截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：無)。

投資物業

本集團於截至2025年12月31日止年度的投資物業變動詳情載於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註7。

物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註4。

貸款及借款

於2025年12月31日，本集團貸款及借款詳情載於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註23。

董事會報告

截至2025年12月31日止年度

股本

本公司於截至2025年12月31日止年度已發行股本詳情載於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註20。截至2025年12月31日止年度，本公司之已發行股本概無變動。

優先購買權

本公司之章程及本公司註冊成立所在地新加坡法律概無優先購買權條文。

稅項減免

本公司並未獲悉本公司股東因持有本公司股份而獲得稅項減免。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

儲備

於截至2025年12月31日止年度，本集團及本公司之儲備變動詳情載於截至2025年12月31日止年度的綜合權益變動表及綜合財務報表附註22。

可供分配儲備

於2025年12月31日，由於處於累計虧損之狀態，本公司無可供分配儲備。

主要客戶及供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團分別向主要客戶及供應商所進行的銷售及採購資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	銷售 %	採購 %
最大客戶	11.97%	–
五大客戶總額	33.13%	–
最大供應商	–	15.09%
五大供應商總額	–	33.94%

就董事所知，董事、其各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股份5%以上的任何股東，概無於該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

董事會報告

截至2025年12月31日止年度

董事

截至2025年12月31日止年度及截至本年報日期董事如下：

執行董事

陳志勇先生(執行主席)

獨立非執行董事

劉寧先生
董心誠先生
陳詩敏女士

董事名單(按類別劃分)亦披露於本公司根據《上市規則》不時發佈之所有企業通訊內。

本公司符合《上市規則》有關委任至少三(3)名獨立非執行董事之規定，並其中至少有一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事佔董事會三分之一以上席位。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》之規定就其獨立性發出之書面年度確認書。根據《上市規則》載列之獨立指引，本公司認為，全部獨立非執行董事均為獨立。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷詳情及彼等之間的關係分別載於本年報第21頁至第22頁之「董事會」及第22頁之「高級管理層」章節。

董事之服務合約

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三(3)年之服務合約或委任函。

董事薪酬

董事會具備釐定董事薪酬之一般權力，惟須於每年的股東週年大會上取得本公司股東之授權。

董事會經參考各董事之職務、責任及表現以及本集團之業績根據薪酬委員會之建議釐定薪酬及其他酬金。

董事薪酬詳情載於截至2025年12月31日止年度綜合財務報表附註29。

董事會報告

截至2025年12月31日止年度

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團合共僱用28名(2024年：42名)全職僱員。本集團員工隊伍(包括高級管理層)的性別比例約為64%男性對36%女性。除高級管理層外，本集團共有9名男性僱員(佔47%)及10名女性僱員(佔53%)。本集團共有9名高級管理層人員，其中9名為男性(佔100%)，零名為女性(佔0%)。本集團將繼續不時在僱用僱員時考慮多元化因素(包括性別多元化)。

本集團根據其員工之表現、貢獻及經驗確定其酬金。本集團會在需要時為其員工提供內部及外部培訓課程，以使其達致較高的履職標準及自身發展。

獲許可彌償條文

本公司各董事或高級人員均有權在以下情況下就其所產生的全部費用、收費、損失、開支及負債獲得補償；

- (i) 以本公司高級人員或核數師身份執行及履行其職務時(除非該等費用因其個人疏忽、蓄意失職、違反職責或違反誠信的行為所引致)；或
- (ii) 就其獲判勝訴或獲判無罪或與《公司法》的任何適用情況有關或法院向其給予寬免的民事或刑事訴訟中進行辯護(除非該等訴訟因其個人疏忽、蓄意失職、違反職責或違反誠信的行為所引致)。

在無損上述條文的一般原則下，本公司董事或高級人員概不就以下任何事件負責：任何其他董事或高級人員的行為、收款、疏忽或失職；參與任何收款或其他為求行動一致的行為；任何本公司因受董事命令或代表本公司而收購的任何物業業權不足或瑕疵所引起的損失或開支；本公司須投資於任何安全漏洞或瑕疵的任何資金；任何須投放任何資金、證券或影響或將之取去的任何人士因破產、無力償債或侵權行為所致的任何損失或損害；或在執行其職位的職務時因任何原因引起或與之相關的任何其他損失、損害或不幸事件(除非該等事件因其個人疏忽、蓄意失職、違反職責或違反誠信的行為所引致)。

管理合約

截至2025年12月31日止年度概無訂立或存在與經營管理本集團之全部或任何主要部分業務有關之合約。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份及相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司董事及最高行政人員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》」)第XV部)的本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據《上市規則》所載《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	證券數目及類別	概約權益百分比
陳志勇先生	實益權益	40,240,256 (L)	20.52%

(L)： 表示好倉

董事會報告

截至2025年12月31日止年度

除上文所披露者外，於2025年12月31日，董事或首席執行官概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之條文而被視為或當作擁有之權益或淡倉)；或(b)載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2025年12月31日，於本公司之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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益或淡倉之人士或實體(董事或首席執行官除外)如下：

名稱	身份／權益性質	持有普通股數目	概約權益百分比
張偉先生	實益權益	91,029,648 (L)	46.41%
	受控制法團(附註)	15,792,290 (L)	8.05%
美藝控股有限公司	實益權益	15,792,290 (L)	8.05%

(L)： 表示好倉

附註： 張偉先生被視為於美藝控股有限公司(一間由張偉先生全資擁有的公司)持有的本公司15,792,290股普通股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，董事並不知悉任何其他並非本公司之董事或最高行政人員之人士或實體於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除上文及截至2025年12月31日止年度綜合財務報表附註35所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立本公司董事於當中直接及間接擁有重大權益且於年末或截至2025年12月31日止年度任何時間存在之重大交易、安排或合約。

環境政策及表現

本集團不斷努力促進僱員的環境與社會責任，並對社會做出貢獻。本集團一直遵守所有相關法律法規。作為一家社會責任企業，本集團應持續推動及促進區域與社會的相關環境及社會的可持續發展。

捐款

截至2025年12月31日止年度，本集團並無作出慈善捐款(2024年：零)。

董事會報告

截至2025年12月31日止年度

不競爭承諾的遵守

於本公司在2016年3月29日之招股書(「招股書」)所披露，根據2016年3月10日之不競爭契約中所載的不競爭承諾，本公司的每位控股股東，即張偉先生及陳志勇先生(統稱「控股股東」)已承諾本公司(為其本身及其附屬公司)承諾，於其他事項外，根據本公司上市，其中每人均不會或將不會促使其各自緊密聯繫人，直接或間接地，繼續、參與、加入、直接或間接促使任何與本集團擁有競爭業務或類似或可能將成為競爭業務的任何業務，無論是為自己的賬戶或合夥或代表任何業務的其他人士，有關詳情載於招股書《與控股股東的關係－獨立於控股股東－不競爭承諾》一節。

獨立非執行董事已評估不競爭契約的實施並認為截至2025年12月31日止年度，控股股東已遵守其根據不競爭契約作出的承諾。

報告日期後事項

繼日期為2026年3月13日的公告後，董事建議將本公司之英文名稱由「WEIYE HOLDINGS LIMITED」更改為「DJSH International Holdings Limited」，並將本公司僅供識別之中文名稱由「偉業控股有限公司」更改為「鼎吉盛國際控股有限公司」(統稱「建議更改公司名稱」)。建議更改公司名稱須待本公司股東於本公司股東大會上通過特別決議案批准建議更改名稱，及新加坡共和國會計與企業管制局透過發出更改名稱註冊證書批准建議更改公司名稱後，方可作實。詳情請參閱本公司日期為2026年3月13日的公告。

除本報告所披露者外，於報告期後直至本年報日期概無任何重大事項。

充足公眾持股量

根據本公司可公開之資料，就董事所知，於本年報日期，本公司已根據上市規則規定保持所規定的最低公眾持股量。

促使董事獲得股份及債權證之安排

於本財政年度結算日期或截至2025年12月31日止財政年度內任何時間內，本公司並無訂立任何安排，其目的或目的之一為致使董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

購股權

於本年報日期，本集團概無購股權計劃。

核數師

自2025年11月7日起，香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)辭任本公司核數師，而德博會計師事務所有限公司(「德博」)自2025年12月8日起獲委任為本公司核數師，以填補因立信德豪辭任而產生之臨時空缺。除上述者外，於本年報日期前三年內，本公司核數師並無變動。本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表由德博審核，德博將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意連任。

德博已表示願意接受續聘擔任本公司核數師。續聘德博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

陳志勇
執行主席

2026年3月27日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

致偉業控股有限公司股東

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

不發表意見

我們獲聘審核載於第49至144頁之偉業控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(統稱「該集團」)之綜合財務報表，當中包括於2025年12月31日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之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包括重大會計政策資料概要之綜合財務報表附註。

我們並不就該集團之綜合財務報表發表意見。由於如我們的報告中不發表意見之基礎一節所述事項的重要性，我們未能取得充足且適當之審計憑證為審計該等綜合財務報表提供意見基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

不發表意見之基礎

關於持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.3所載，該集團於截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣480,593,000元及經營現金淨流出人民幣14,290,000元。於2025年12月31日，該集團的貸款及借款總額為人民幣992,981,000元，將於未來十二個月內到期償還，而其現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣10,870,000元。於2025年12月31日，該集團未根據預定還款日期分別償還(i)來自信託金融公司及金融機構的有抵押貸款人民幣360,810,000元及人民幣200,000,000元。此外，該集團因各種原因涉及多宗訴訟及仲裁案件，詳情載於綜合財務報表附註34(b)。上述事件或情況顯示存在重大不確定因素，可能對該集團持續經營的能力構成重大疑慮，因此，該集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

該公司董事已採取計劃及措施以改善該集團的流動資金及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.3。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設是否有效，取決於該等計劃及措施的結果，而該等結果存在多項不確定因素，包括：

- (i) 與該集團現有貸款人(包括銀行、信託金融公司、金融機構及其他貸款人)就重續或延期該集團償還貸款及借款成功進行磋商；

獨立核數師報告

不發表意見之基礎(續)

關於持續經營的多項不確定因素(續)

- (ii) 成功實施調整銷售及預售活動政策的計劃及措施，以支持物業開發部門實現物業項目的預算銷售額及預售額；及
- (iii) 與承建商及供應商就結算未償還款項成功進行磋商。

然而，就該公司管理層採取的計劃及措施的成功及有利結果以及事件發展的假設而言，我們無法獲得有關持續經營基準所用假設的充足且適當的審計憑證。我們無法採取其他令人滿意的審計程序來斷定使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否恰當。

倘該集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，以將該集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映在該等綜合財務報表中。

其他事項

該集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表由前任核數師審核，該核數師於2025年4月30日就該等綜合財務報表的持續經營編製基準(如上文所述)發表無保留意見，並就該等綜合財務報表載有強調事項及與持續經營有關的重大不確定性段落。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

該公司董事負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告會計準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，並落實董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，該公司董事負責評估該集團持續經營的能力，並在適用時披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基準，除非該公司董事擬將該集團清盤或停止營運，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助該公司董事履行其監督該集團財務報告流程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是根據國際會計準則理事會頒佈的國際審計準則對該集團的綜合財務報表進行審計，並出具核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此以外不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

然而，由於本報告不發表意見之基礎一節所述的事項，我們無法獲取充足及適當的審計憑證，以為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於該集團，並已根據守則履行其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是否偉強(執業證書編號：P06700)。

德博會計師事務所有限公司
執業會計師

香港上環
德輔道中322號
西區電訊大廈
22樓2201室

香港，2026年3月27日

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	9,377	11,236
無形資產	5	81	121
投資物業	7	431,000	466,000
合營企業及聯營公司	9	-	110,000
貿易及其他應收款項	10	99,160	99,160
應收關聯方款項	15	11,574	12,542
遞延稅項資產	16	-	3,666
		551,192	702,725
流動資產			
存貨	17	6,220	6,024
開發物業及預付成本	18	822,556	1,833,008
合約成本	26	268	268
貿易及其他應收款項	10	1,827,179	847,062
合約資產	26	-	214,246
預付稅金		54,335	63,596
現金及銀行結餘	19	10,870	31,220
		2,721,428	2,995,424
總資產		3,272,620	3,698,149
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	359,700	359,700
儲備	22	175,794	627,853
		535,494	987,553
非控股權益	25	304,511	332,465
權益總額		840,005	1,320,018

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貸款及借款	23	-	134,598
遞延稅項負債	16	270,490	277,668
		270,490	412,266
流動負債			
貸款及借款	23	992,981	853,996
貿易及其他應付款項	24	889,674	789,059
合約負債	26	50,325	86,598
應付所得稅		229,145	236,212
		2,162,125	1,965,865
總負債		2,432,615	2,378,131
權益及負債總額		3,272,620	3,698,149

載於第49至144頁的綜合財務報表已於2026年3月27日經董事會批准，並由下列人士代為簽署：

陳志勇
董事

陳詩敏
董事

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	26	59,108	43,131
銷售成本		(47,315)	(31,408)
毛利		11,793	11,723
其他收入及收益			
銷售及分銷費用	27	7,320	9,834
行政費用		(2,472)	(5,527)
其他經營開支		(22,356)	(38,680)
撇減開發物業及預付成本淨額		(36,616)	(73,041)
物業、廠房及設備減值虧損		(133,397)	(146,154)
貿易及其他應收款項及合約資產的虧損撥備淨額		-	(110,164)
撇銷其他應收款項	29	(220,788)	(18,336)
經營活動業績		(31,997)	-
淨財務費用	28	(428,513)	(370,345)
稅前虧損	29	(57,543)	(44,716)
所得稅抵免	30	(486,056)	(415,061)
來自持續經營業務的年內虧損		5,463	1,676
來自已終止經營業務的年內溢利，扣除稅項	33	-	7,686
年內虧損		(480,593)	(405,699)
下列人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(452,251)	(311,294)
非控股權益	25	(28,342)	(94,405)
		(480,593)	(405,699)
其他全面收益／(虧損)			
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
海外業務產生的外匯換算差額		1,770	(7,358)
出售一間附屬公司時解除匯兌儲備		-	22,983
因失去控制權而終止確認一間附屬公司時解除匯兌儲備		(1,190)	-
年內其他全面收益總額，扣除所得稅		580	15,625
年內全面虧損總額，扣除所得稅		(480,013)	(390,074)
下列人士應佔年內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(452,059)	(296,514)
非控股權益	25	(27,954)	(93,560)
		(480,013)	(390,074)
本公司擁有人應佔每股虧損：			
基本虧損(人民幣分)	31	(230.58)	(158.72)
攤薄虧損(人民幣分)		(230.58)	(158.72)
持續經營業務			
基本虧損(人民幣分)		(230.58)	(162.72)
攤薄虧損(人民幣分)		(230.58)	(162.72)

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 人民幣千元 (附註25)	非控股 權益 人民幣千元 (附註25)	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註20)	合併儲備 人民幣千元 (附註22)	資本儲備 人民幣千元 (附註22)	其他儲備 人民幣千元 (附註22)	外匯 換算儲備 人民幣千元 (附註22)	法定儲備 人民幣千元 (附註22)	保留盈利 人民幣千元 (附註22)			
於2025年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(4,391)	(20,560)	135,915	577,108	987,553	332,465	1,320,018
年內全面虧損										
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(452,251)	(452,251)	(28,342)	(480,593)
其他全面收益/(虧損)										
海外業務產生的外匯換 算差額	-	-	-	-	1,382	-	-	1,382	388	1,770
因失去控制權而終止確 認一間附屬公司時解 除匯兌儲備	-	-	-	-	(1,190)	-	-	(1,190)	-	(1,190)
其他全面收益總額	-	-	-	-	192	-	-	192	388	580
年內全面收益/(虧損) 總額	-	-	-	-	192	-	(452,251)	(452,059)	(27,954)	(480,013)
於2025年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(4,391)	(20,368)	135,915	124,857	535,494	304,511	840,005

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元 (附註20)	合併儲備 人民幣千元 (附註22)	資本儲備 人民幣千元 (附註22)	其他儲備 人民幣千元 (附註22)	外匯換算儲 備 人民幣千元 (附註22)	法定儲備 人民幣千元 (附註22)	保留盈利 人民幣千元 (附註22)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元 (附註25)	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	-	(35,340)	136,788	888,402	1,289,331	438,609	1,727,940
年內全面虧損										
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(311,294)	(311,294)	(94,405)	(405,699)
其他全面收益/(虧損)										
海外業務產生的外匯換 算差額	-	-	-	-	(8,203)	-	-	(8,203)	845	(7,358)
出售一間附屬公司時解 除匯兌儲備	-	-	-	-	22,983	-	-	22,983	-	22,983
其他全面收益總額	-	-	-	-	14,780	-	-	14,780	845	15,625
年內全面收益/(虧損) 總額	-	-	-	-	14,780	-	(311,294)	(296,514)	(93,560)	(390,074)
與擁有人的交易，直接 計入權益										
出售一間附屬公司 與擁有人的交易總額	-	-	-	(4,391)	-	-	-	(4,391)	(12,584)	(16,975)
解除法定儲備	-	-	-	-	-	(873)	-	(873)	-	(873)
於2024年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(4,391)	(20,560)	135,915	577,108	987,553	332,465	1,320,018

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動現金流量			
來自持續經營業務的稅前虧損		(486,056)	(415,061)
來自已終止經營業務的稅前溢利	33	-	7,681
就下列各項作出調整：			
無形資產攤銷	5	40	216
物業、廠房及設備折舊	4	1,161	6,096
終止確認使用權資產	6	-	(2)
出售已終止經營業務的收益	33	-	(8,929)
出售其他投資收益		-	(144)
出售合營企業的收益	27	-	(916)
因失去控制權而終止確認一間附屬公司的收益	9(b)	(259)	-
出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)	4	203	535
投資物業的公允價值變動虧損	7	35,000	12,000
財務費用		57,687	46,855
利息收入	28	(189)	(913)
撤減開發物業及預付成本淨額	29	133,397	146,154
撤銷其他應收款項	29	31,997	-
物業、廠房及設備減值虧損撥備	29	-	110,164
貿易及其他應收款項及合約資產的減值虧損撥備淨額	29	220,788	18,336
物業、廠房及設備報廢	29	495	51
		(5,736)	(77,877)
以下各項變動：			
應收關聯方款項		-	(12,542)
存貨		(196)	(1,097)
開發物業及預付成本		(136,895)	(111,510)
貿易及其他應收款項		98,703	(101,333)
合約資產		-	(28,948)
貿易及其他應付款項		57,826	150,602
合約負債		(27,992)	-
經營活動所用現金		(14,290)	(182,705)
已付所得稅		-	(68)
經營活動所用現金淨額		(14,290)	(182,773)

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資活動現金流量			
已收利息		19	913
已終止經營業務淨現金流出	33	-	(379)
出售合營企業淨現金流入		-	3,169
應收非控股權益款項(非貿易)		-	1,021
出售其他投資所得款項		-	6,356
購買物業、廠房及設備		-	(3,876)
購買其他投資		-	(4,600)
投資活動所得現金淨額		19	2,604
融資活動現金流量			
受限制現金減少/(增加)		18,833	(5,978)
已付利息		(10,822)	(46,855)
償還租賃負債本金部分		-	(1,039)
償還貸款及借款		(126,838)	(113,927)
貸款及借款所得款項		131,225	313,521
融資活動所得現金淨額		12,398	145,722
現金及現金等價物減少淨值		(1,873)	(34,447)
於1月1日的現金及現金等價物		7,656	41,423
匯率波動對所持現金的影響		356	680
於12月31日的現金及現金等價物	19	6,139	7,656

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

此等附註為綜合財務報表不可分割之一部分。

此等綜合財務報表已於2026年3月27日經由董事會授權刊發。

1. 註冊地點及業務

偉業控股有限公司(「本公司」)是一家於新加坡共和國註冊成立的公司。本公司註冊辦事處的地址為10 Bukit Batok Crescent, #06-05 The Spire, Singapore, 658079。本公司自2016年4月6日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團於2025年12月31日及截至該日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」並個別為「集團實體」)以及本集團於合營企業及聯營公司的權益。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務並無重大變動，惟於截至2024年12月31日止年度出售英德集團有限公司及其附屬公司(統稱「英德集團」)除外，該出售事項已於截至2024年12月31日止年度之該等綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。

本集團的持續經營業務為中華人民共和國(「中國」)住宅與商業物業開發商，而本集團之已終止經營業務為製造及買賣採暖、通風、空調、空氣淨化器及潔淨室設備。

2. 編製基準

2.1 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則所規定的適用披露。

2.2 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業已按下文所載會計政策所述之公允價值計量除外。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

2.3 持續經營基準

於截至2025年12月31日止年度，本集團產生虧損約人民幣481,000,000元及錄得經營現金淨流出約人民幣14,300,000元。於2025年12月31日，本集團的貸款及借款總額為約人民幣993,000,000元，劃分為即期借款，其中約人民幣361,000,000元為來自信託金融公司(「貸款人1」)的有抵押貸款，連同計入貿易及其他應付款項(附註24)的應付利息約人民幣242,000,000元，按還款計劃於2021年12月28日到期時仍未清償，並自此成為須按要求償還的貸款(「違約借款1」)。此外，於2025年12月31日，來自一家金融機構(「貸款人2」)的人民幣200,000,000元有抵押貸款，連同計入貿易及其他應付款項(附註24)的應付利息及罰息約人民幣49,700,000元，按還款計劃於2025年8月1日到期時仍未清償，並自此成為須按要求償還的貸款(「違約借款2」)。此外，於2025年12月31日，本集團的總承擔約為人民幣106,000,000元，而本集團於2025年12月31日的現金及現金等價物僅約為人民幣6,100,000元，不包括受限制現金約人民幣4,700,000元。

於2025年12月31日及截至綜合財務報表批准日期，各方已就結算違約借款2、未償還建築及日常經營應付款項及其他事項對本集團提起訴訟，本集團已根據法律意見就或有負債(附註34(b))作出撥備及相關披露。

所有上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮，且本集團可能未能於正常業務過程中變現資產及償還其負債。

鑑於該等情況，董事於評估本集團是否有足夠的資源繼續持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及現金流量。就此目的，經計及以下各項後，管理層已編製一份自報告期末起計為期15個月的現金流量預測：

- (a) 本集團正積極與現有貸款人(包括銀行、信託金融公司、金融機構及其他貸款人)就重續或延期本集團償還貸款及借款進行磋商；
- (b) 實施計劃及措施，調整銷售及預售活動政策，以支持物業開發部門實現物業項目的預算銷售額及預售額；及
- (c) 本集團正與承建商及供應商磋商結算未償還款項的方式。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

2.3 持續經營基準(續)

董事已審閱現金流量預測並認為，假設上述計劃及措施成功且及時實施，本集團將有足夠營運資金履行其於預測期間到期的財務義務。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

儘管出現上文所述，本集團管理層能否實現上述計劃及措施仍存在固有不確定因素。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團能否透過實現以下各項產生充足融資及經營現金流量：

(a) 成功與相關貸款人磋商貸款及借款展期並成功解決持續進行的訴訟。

管理層已制定多項計劃並採取多項措施，但本集團持續經營的能力仍取決於其是否能夠實現上文所述的計劃及措施。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法繼續按持續經營基準營運，並可能須作出調整以將本集團資產的賬面價值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何更多負債做出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未反映於該等綜合財務報表內。

2.4 功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為新元。由於本集團的業務主要在中國進行，綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。所有以人民幣呈列的財務資料均已作四捨五入處理至最接近的千位數(「人民幣千元」)，另有說明者除外。

2.5 估計及判斷的使用

編製符合國際財務報告會計準則的綜合財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會被持續審閱。對會計估計的修訂會於估計被修訂的期間及受此影響的任何未來期間確認。

應用會計政策時會構成重大判斷及伴有重大風險導致下個財政年度出現重大調整的假設及估計不確定因素的資料載於附註38。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

2.5 估計及判斷的使用(續)

公允價值的計量

本集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

本集團專門為公允價值計量設立了控制框架。其中包括金融團隊全年負責監督所有包括第3層級公允價值在內的重重大公允價值計量，並直接向首席財務官匯報(如適用)。

金融團隊定期審閱重大的不可觀察輸入與估值調整。如使用經紀報價或定價服務等第三方資料計量公允價值，金融團隊應評估並證明從第三方取得的證據，以確保該類估值滿足國際財務報告會計準則的要求，包括評估估值屬於公允價值層級中的哪一層。

重大的估值事項須向本集團的審核委員會報告。

計量資產或負債的公允價值時，本集團盡量使用可觀察市場數據。公允價值按估值方法所用輸入數據分為下列不同的公允價值層級：

第1層級：同一資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。

第2層級：資產或負債的直接(即價格)或間接(即價格衍生數據)可觀察輸入數據(不包括歸入第一層級的報價)。

第3層級：資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

倘用於計量資產或負債公允價值的輸入數據可能歸入不同的公允價值層級，則公允價值計量全部歸入整個計量的主要輸入數據所屬的最低公允價值層級(第3層級為最低層級)。

本集團於截至發生變動的報告期末確認公允價值層級之間的轉撥。截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，層級之間沒有轉撥。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註7 — 投資物業；及
- 附註37 — 金融工具的公允價值。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料

以下會計政策已於該等綜合財務報表呈列的所有期間貫徹應用，另有指示除外。

集團實體已貫徹應用該會計政策。

3.1 合併基準

業務合併

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。當本公司屬下列情況時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制要素中有一項或多項出現變動，則本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司於本集團取得該附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去該附屬公司的控制權時終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司之日為止。

非控股權益初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例或收購日期的公允價值計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。於收購後，損益及其他全面收益的每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司的非控股權益與本集團於其中的權益分開呈列，相當於清盤後按比例分佔相關附屬公司資產淨值份額。

於必要時，附屬公司的財務報表將予調整，以令其會計政策與本集團的會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

本集團於股權投資對象的權益包括於合營企業及聯營公司的權益。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.1 合併基準(續)

於合營企業的權益(以權益法入賬的投資對象)

合營企業指本集團擁有共同控制權的安排，當中本集團擁有對該安排的淨資產的權利，而非對其資產的權利及債務的義務。

於合營企業的投資以權益法入賬。初始按成本確認，成本包括交易成本。初始確認後，綜合財務報表包括自共同控制開始當日至共同控制終止之日本集團應佔合營企業的損益及其他全面收益(經調整以使會計政策與本集團所採用者一致)。

倘本集團應佔的虧損超過其於合營企業的權益，則投資的賬面值(連同構成賬面值的任何長期權益)減計為零，且不再確認進一步虧損，惟本集團有義務為投資對象的營運提供資金或已代表投資對象付款除外。

於聯營公司的權益(以權益法入賬的投資對象)

聯營公司是指本集團或本公司對其管理(包括參與財務和經營政策決策)有重大影響，但沒有控制權或共同控制權的實體。

於聯營公司的投資按權益法在綜合財務報表中入賬，除非其被歸類為持作銷售(或包含在被歸類為持作銷售的出售組中)。根據權益法，投資最初按成本記錄，並就本集團應佔被投資方可識別資產淨值於收購日期的公允價值超過投資成本的任何部分(如有)進行調整。此後，投資將根據本集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動以及與投資相關的任何減值虧損進行調整。收購日期超過成本的任何部分、本集團應佔被投資方收購後、稅後業績以及年度任何減值虧損均在損益中確認，而本集團應佔被投資方其他全面收益的收購後稅後項目則在其他全面收益中確認。

當本集團應佔虧損超過其在聯營公司的權益時，本集團的權益將減至零，且不再確認進一步虧損，除非本集團已承擔法律或推定責任或代表被投資方付款。就此而言，本集團的權益是根據權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團對聯營公司投資淨額一部分的本集團長期權益。

本集團與其聯營公司之間交易產生的未變現利潤和虧損將以本集團在被投資方中的權益為限予以抵銷，除非未變現虧損提供了所轉讓資產減值的證據，在此情況下，該等虧損將即時於損益中確認。

如果於聯營公司的投資變為於合營企業的投資，反之亦然，則保留權益不重新計量。相反，該投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司有重大影響時，其將被視為出售在該被投資方的全部權益，產生的收益或虧損在損益中確認。在失去重大影響或共同控制權之日保留在該前被投資方的任何權益均按公允價值確認，且該金額被視為金融資產初始確認時的公允價值。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.1 合併基準(續)

綜合入賬時抵銷的交易

編製綜合財務報表的過程中，集團內部結餘及交易與集團內部交易產生的任何未變現收入及開支抵銷。與合營企業交易產生的未變現收益與投資抵銷，並以本集團於投資對象中的權益為限。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益的相同，惟僅以無減值跡象為限。

獨立財務報表中的附屬公司

於附屬公司的投資按成本減累計減值虧損於本公司的財務狀況表中列賬。

3.2 外幣

外幣交易

使用外幣進行的交易按交易當日的匯率換算為本集團各實體各自的功能貨幣。於報告日期以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算為功能貨幣。貨幣性項目的外幣收益或虧損指年初功能貨幣的攤銷成本(按年內實際利率及付款進行調整)與年末按匯率換算的外幣攤銷成本之差額。

以公允價值計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以過往成本計量以外幣計值的非貨幣性項目採用交易當日的匯率進行換算。換算產生的外幣差額於損益中確認。

海外業務

海外業務的資產及負債(包括商譽及收購產生的公允價值調整)按報告日期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的近似匯率換算為人民幣。

外匯差額於其他全面收益中確認，並於權益內呈列於外匯換算儲備(「換算儲備」)。然而，倘若海外業務屬非全資附屬公司，則應佔換算差額的相關比例分配至非控股權益。倘出售海外業務而喪失控制權或共同控制權，與海外業務相關的換算儲備累計金額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。倘本集團僅出售涉及海外業務的附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分應重新歸屬於非控股權益。倘本集團僅出售涉及海外業務的合營企業部分投資並保留共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

倘於可見未來並無計劃亦不大可能結清應收或應付海外業務的貨幣項目，有關貨幣項目產生的外匯損益被視為海外業務投資淨額的一部分，於其他全面收益中確認並於權益內呈列於外匯換算儲備。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.3 金融工具

(i) 確認及初始計量

非衍生金融資產和金融負債

貿易應收款項及已發行債務投資於產生時初始確認。所有其他金融資產及金融負債均於本集團成為金融工具合約條文的訂約方當日初始確認。

金融資產(無重大金融部分的貿易應收款項除外)或金融負債以公允價值初始計量而非以公允價值計量並計入損益的金融資產，直接以與其收購或發行之交易成本初始計量。無重大金融部分的貿易應收款項以交易價格初始計量。

(ii) 分類及後續計量

非衍生金融資產

初始確認時，金融資產被歸類為以攤銷成本或以公允價值計量並計入損益計量。

金融資產後續不會於其被初始確認後再被重新歸類，除非本集團改變其管理金融資產的業務模式，而其所有受影響金融資產會以業務模式變動後首個報告期的首日被重新歸類。

按攤銷成本列賬的金融資產

金融資產以攤銷成本計量，如果其符合以下兩個條件，並且非指定為公允價值計量並計入損益：

- 以目的為持有資產以收取合約現金流的商業模式持有；及
- 其合約條款於指定日期產生現金流量，該現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

所有非歸類為以上以攤銷成本計量的金融資產，均以公允價值計量並計入損益。於初始確認時，本集團可以不可撤銷的指定一項符合以攤銷成本計量要求的金融資產，為以公允價值計量並計入損益，如果此舉可消除或顯著減少會計錯配的產生。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.3 金融工具(續)

(ii) 分類及後續計量(續)

金融資產：業務模式評估

本集團對業務模式的目的進行評估，其中以投資組合方式持有金融資產是因為其可最好的反映業務的管理方式，並為管理層提供信息。該信息包括：

- 投資組合所指的政策及目的和實踐運用的政策。此包括管理層戰略是否專注於賺取合約利息收入，保持特定利率狀況，並與金融資產和任何相關負債或預期現金外流或通過銷售資產變現現金流量的時期配對；
- 投資組合的表現如何被評估及向本集團管理層匯報；
- 影響業務模式(及其業務模式中持有的金融資產)表現的風險以及如何管理該等風險；
- 業務經理如何獲得補償，例如補償乃根據管理資產的公允價值或已收合約現金流量；及
- 早期金融資產銷售的頻率、數量及時機，該類銷售的原因和未來預期的銷售活動。

於不合資格終止確認交易向第三方轉讓金融資產不被視為以此用途之銷售，與本集團的持續確認資產一致。

持為貿易或管理及其表現根據公允價值評估的金融資產以公允價值計量並計入損益。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.3 金融工具(續)

(ii) 分類及後續計量(續)

非衍生金融資產：評估是否合約現金流量僅為本金及利息的支付

作為該評估之用途，「本金」被定義為金融資產初始確認的公允價值。「利息」被定義為以金錢的時間價值及在特定時期因未償還本金的關聯信貸風險及其他基本借款風險和成本(例如流動性風險和行政成本)，以及收益率為考量。

在評估合約現金流是否僅為本金及利息支付時，本集團考慮工具的合約條款。此包括評估金融資產是否含有可變動時機或變動合約現金流數量的合約條款，以避免迎合該條件。於進行評估時，本集團考慮：

- 可能會變動現金流數量或時機的或有事項；
- 可能調整合約票面利率的條款，包括可變動利率特點；
- 預付款及延長特點；及
- 給予本集團對特定資產所作出的現金流量索賠之限制條款(例如無追索權特點)。

預付特徵與僅為支付本金及利息的要求一致，如果預付款項顯著代表未付本金及未償還本金所產生的利息，其中可能包括提前終止合約的合理額外賠償。此外，以合約面值顯著折扣或溢價收購金融資產時，允許或要求顯著代表合約面值的預付款項，加上應計(但未付)合約利息(其中亦可能包括提早終止的合理額外賠償)視作與該要求一致，如果預付特徵的公允價值於初始確認時並不顯著。

非衍生金融資產：後續計量以及收益及虧損

以公允價值計量並計入損益的金融資產

該等資產後續以公允價值計量。淨收益及虧損(包括任何利息或股息收入)於損益確認。

以攤銷成本計量的金融資產

該等資產後續使用實際利息法以攤銷成本計量。攤銷成本乃通過減值虧損而減少。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。任何終止確認的收益或虧損於損益確認。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.3 金融工具(續)

(ii) 分類及後續計量(續)

非衍生金融負債：分類、後續計量以及收益及虧損

金融負債被分類為以攤銷成本計量。其他金融負債以公允價值減去直接應佔交易成本被初始計量。其後續使用實際利息法，以攤銷成本計量。利息開支及外匯收益及虧損於損益確認。

(iii) 終止確認

金融資產

當金融資產的現金流量的合約權利到期時，或者在交易中轉移收取合約現金流量的權利時，本集團終止確認金融資產，而該交易中金融資產所有權的絕大部分風險和報酬均為轉讓或本集團不轉讓或保留所有權的絕大部分風險和報酬，且不保留對該金融資產的控制權。

本集團進行交易，轉讓其綜合財務狀況表確認的資產，但保留轉讓資產的全部或絕大部分風險及回報。在該等情況下，轉讓的資產不會被終止確認。

金融負債

當合約責任解除或取消或到期時，本集團終止確認金融負債。本集團在其條款被修改且經修改的負債的現金流量大幅不同時終止確認金融負債，在此情況下，基於修訂條款的新金融負債按公允價值確認。

於終止確認金融負債時，已終止的賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

(iv) 抵銷

當且僅當本集團現時有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

(v) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間內分配利息收入或利息開支之方法。實際利率為於金融資產或負債之預計年期或(如適用)較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.3 金融工具(續)

(vi) 獨立財務報表中的集團內部財務擔保(續)

財務擔保為本公司發行的金融工具，要求發行人根據債務工具原條款或經修訂條款作出特定付款以就特定債務人未能償還到期款項產生的虧損而償付持有人。

財務擔保入賬為保險合約。本公司根據於報告日期已結算但未支付的所有已產生申索的最終成本的估計確認撥備。通過審查個人申索評估撥備，並通過比較已確認的金額及結算擔保合約所需的金額測試撥備是否充足。

3.4 物業、廠房及設備

確認及計量

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。永久地契土地按成本減累計減值虧損計量。

成本包括購入資產直接應佔開支。自建資產成本包括：

- 物料成本及直接勞工成本；
- 使資產作其擬定用途的運作狀況直接應佔的任何其他成本；
- 倘本集團有責任移除資產或重建場地，則估算拆遷成本及恢復項目所在地原貌成本；及
- 資本化之借款成本。

倘各物業、廠房及設備各部分的使用年限不同，則有關部分須作為物業、廠房及設備的獨立項目(主要部分)入賬。

出售物業、廠房及設備的損益(按出售所得款項淨額與各項目的賬面值之間的差額計算)於損益中確認。

當物業用途由自住改為投資性物業時，該物業亦須在重新分類前重新計量至公允價值。

後續成本

倘置換部分物業、廠房及設備可能於日後為本集團帶來經濟利益，而其成本亦能可靠計量，則其成本按有關項目的賬面值確認。終止確認被置換部分的賬面值。物業、廠房及設備的日常服務成本於其產生時在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.4 物業、廠房及設備(續)

折舊

折舊乃按資產的成本減其剩餘價值計算。評估個別資產的重要部分，倘部分使用年限與該資產其餘部分不同，則該部分單獨計算折舊。

折舊乃按物業、廠房及設備項目各部分的估計使用年限按直線法於損益中確認為開支，惟有關項目被納入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定本集團將於租期末獲得所有權，否則租賃資產按租期及其使用年限兩者之較短者予以折舊。永久業權土地並不計提折舊。

折舊乃於物業、廠房及設備已安裝且可供使用日期開始確認，內部建設資產的折舊則於有關資產已竣工且可供使用日期開始確認。

本年度及比較年度估計使用年限如下：

永久業權建築	50年
租賃業權建築	20到34年(或租賃期，若較短)
物業	50年
工廠設備	5至20年
建築及工廠裝修	5年
工廠及設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱、裝修及辦公設備	3至10年

折舊方法、使用年限及剩餘價值於各報告期末進行審核，且可予以調整(如適用)。

3.5 無形資產

研發

進行預計將獲得新科學或技術知識及見解的研究活動產生的開支於產生時於損益中確認。

研發活動涉及生產新產品或大幅改良後的產品及流程的規劃或設計。研發支出僅可於確定以下事項後方可撥充資本：研發成本能可靠地計量、產品或流程在技術上及商業上可行、未來可獲經濟效益及本集團有意及擁有充足的資源完成研發工作並加以利用或出售該資產。資本化的支出包括材料、直接人工成本、籌備該資產作其預期用途直接應佔的間接成本。其他研發支出於產生時在損益中確認。

資本化的研發支出按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.5 無形資產(續)

其他無形資產

本集團收購具有有限使用年期的其他無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

後續支出

後續支出僅可於其令相關特定資產呈現的未來經濟效益增加時方可撥充資本。所有其他支出(包括用於內生商譽及品牌的支出)均於產生時在損益中確認。

終止確認無形資產

無形資產於出售時或預期不能再透過使用或出售取得未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額計量，並於終止確認該資產之期間於損益表中確認。

無形資產減值

當有跡象表明資產可能出現減值時，對具有有限年期的無形資產進行減值測試。無限使用年期的無形資產及尚未可供使用的無形資產每年進行減值測試，不論是否有跡象表明其可能已減值。無形資產通過比較其賬面值與可收回金額進行減值測試。

倘估計資產的可收回金額低於其賬面價值，則資產的賬面價值減記至可收回金額。

減值虧損會即時確認為開支，除非相關資產以經重估金額列值，此時減值虧損撥回為一項重估增加金額。

攤銷

攤銷按資產成本減其剩餘價值計算而得。

攤銷按直線法自無形資產(商譽除外)可供使用日期起按估計使用年限於損益中確認。目前及比較年度的估計使用年限如下所示：

軟件	—	3年
開發成本	—	3年

將於各報告期末審核攤銷法、使用年限及剩餘價值並予以調整(如適用)。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.6 投資物業

投資物業指持作以賺取租金收入或資本增值或兩者的物業，而非於日常業務中出售、用作生產或提供商品或服務或作行政用途。投資物業按初始確認的成本計量，且隨後以公允價值計量，其中任何變動於損益中確認。

成本包括收購投資物業直接應佔支出。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本、將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

出售投資物業的任何收益或虧損(按出售所得款項與該項目的賬面值之間的差額計)於損益中確認。倘出售先前被劃分為物業、廠房及設備的投資物業，重估儲備列入的任何相關金額會被轉介為保留收益。

倘物業用途變更，使之被重新歸類為投資物業，其於轉介之日的公允價值在後續會計報告中計為成本。

倘物業用途變更，被重新歸類為物業、廠房及設備，其於重新分類之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

建作未來投資物業之用的物業按公允價值入賬。

3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本

(i) 存貨－建築材料

存貨是指在日常業務過程中，在此類銷售的生產過程中或在生產過程中或在提供服務時消耗的材料或供應品中持有待售的資產。

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本(續)

(ii) 開發物業及預付成本

待售開發物業

待售開發物業的成本涵蓋具體確定成本，包括土地收購成本、開發總成本、材料及供應、工資及其他直接開支、間接費用的適當比例及資本化的借款成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本。

根據國際會計準則第23號《借款成本》，當資產開支的產生，借款成本的產生及為資產的擬定用途或銷售的所需活動準備發生時，借款成本會被開始被納入資產成本的一部分。當幾乎所有為資產的擬定用途或銷售的所需活動準備中斷或完成時，借款成本的資本化會暫停或終止。

已竣工的持作銷售物業

持作銷售的已竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本及使存貨達到目前地點及狀況所產生的其他成本。

對於本公司開發的已竣工物業，成本按未售出物業應佔分攤該開發項目的總開發成本釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值於確認相關收入的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損於撇減或虧損發生期間確認為開支。任何撇減存貨的任何撥回金額確認為在發生撥回期間確認為開支的存貨金額減少。

(iii) 合約成本

合約成本是與客戶簽訂合約的增量成本，或是履行與客戶簽訂合約的成本，而這些成本未被資本化為存貨、物業及廠房和設備或無形資產。

獲得合約的增量成本是本集團獲得與客戶簽訂合約的成本，如果沒有獲得合約，則不會產生，例如增量銷售佣金。獲得合約的增量成本在發生時會資本化，如果成本與未來報告期間確認的收入相關且預計成本將被收回。獲得合約的其他成本在發生時會計入為開支。

履行合約的成本會資本化，如果成本直接與現有合約或特定可識別的預期合約相關，產生或增強將來用於提供產品或服務的資源，並且預計將被收回。與現有合約或特定可識別預期合約直接相關的成本可能包括直接人工、直接材料、成本分配、明確向客戶收取的成本以及僅因本集團簽訂合約而產生的其他成本(例如，向分包商付款)。履行合約的其他成本(未作為存貨、物業、廠房及設備或無形資產資本化)在發生時計入開支。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本(續)

(iii) 合約成本(續)

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。減值虧損於合約成本資產的賬面值超過(i)本公司預期就資產所關乎的產品或服務而預期收取的代價餘額，減去(ii)任何與提供尚未確認為開支的產品或服務直接相關的任何成本。

資本化合約成本的攤銷在確認資產所涉及的收入時計入損益。收入確認的會計政策載於附註3.11。

3.8 合約資產及合約負債

合約資產於本集團根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入時確認。合約資產根據附註3.9所載政策評估預期信用損失(「預期信用損失」)，並於代價權利成為無條件時重新分類至應收款項。當收取款項的權利成為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。

當客戶在本集團確認相關收入前支付不可退還的代價時，將確認為合約負債。如果本集團在集團確認相關收入前有無條件接收不可退還代價的權利，則也將確認為合約負債。在這種情況下，也將確認為相應的應收款。

合約資產和合約負債按合約基礎分類在綜合財務狀況表中。

3.9 減值

(i) 非衍生金融資產及合約資產

本集團對下列確認預期信用損失的損失撥備：

- 金融資產以攤銷成本計量；及
- 合約資產(根據國際財務報告準則第15號定義)。

本集團的虧損撥備按以下任何一個基準計量：

- 12個月的預期信用損失：該類為在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信用損失(倘工具的預期壽命少於12個月，則為較短期)；或
- 終身預期信用損失：該類預期信用損失是由金融工具或合約資產的預期壽命內的所有可能違約事件產生的。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.9 減值(續)

(i) 非衍生金融資產及合約資產(續)

簡化方法

本集團採用簡化方法為所有貿易應收款項及合約資產計提預期信用損失撥備。簡化方法要求損失撥備以等於終身預期信用損失的金額來計量。

一般方法

本集團採用一般方法為所有其他金融工具計提預期信用損失撥備。根據一般方法，損失撥備金的計算金額等於初始確認時的12個月預期信用損失金額。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否大幅增加。自初始確認後，信貸風險顯著增加時，損失撥備金額將以等於終身預期信用損失的金額計量。

在確定自初始確認以及估計預期信用損失後金融資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮無需過多成本或努力便可獲得的相關及可獲得的合理且可支持的資料。這包括定量和定性信息和分析，基於本集團的歷史經驗和知情信貸評估，以及包括前瞻性信息。

如果自初始確認後信貸風險沒有顯著增加，或者金融工具的信貸質量有所提高，以致自初始確認後信貸風險不再顯著增加，則損失撥備金額將以等於12個月的預期信用損失計量。

在下列情況下，本集團將認為金融資產違約：

- 借款人不可能全額支付其對本集團的信貸義務，本集團無需追索實現擔保的行為(如有)；或
- 考慮到過去의支付趨勢、宏觀經濟和行業狀況，該金融資產在管理層過去到期日的預期範圍內仍然未被償還。

在估計預期信用損失時所考慮的最長期限，是本集團在最長合約期後所面臨信貸風險。

預期信用損失的計量

預期信用損失是信貸損失的概率加權估計。信貸虧損按所有現金短缺的現值(即根據合約應付實體的現金流量與本集團預期收到的現金流量)之間的差額計量。

預期信用損失以金融資產的實際利率貼現。

信用減值金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否按攤銷成本列賬。當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產為「信用減值」。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.9 減值(續)

(i) 非衍生金融資產及合約資產(續)

信用減值金融資產(續)

金融資產存在信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約)(定義見上文)；
- 本集團根據本集團不會另行考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- 由於經濟困難，一個活躍的證券市場的消失。

在綜合財務狀況表中列示預期信用損失的撥備

按攤銷成本計量的金融資產及合約資產虧損撥備將從該等資產的賬面總值中扣除。

報廢

在沒有實際收回前景的情況下，金融資產的賬面總額將被(部分或全部)報廢。一般而言，本集團確定債務人沒有可產生足夠現金流量以償還註銷金額的資產或收入來源。但是，註銷的金融資產仍可能受到執法活動的約束，以符合本集團收回應付金額的程序。

(ii) 合營企業及聯營公司

合營企業及聯營公司的減值虧損是根據非金融資產的要求，將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。減值虧損於損益確認。倘釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值虧損可被撤回。

(iii) 非金融資產

本集團非金融資產(投資物業、存貨、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值於各報告日期進行檢討，以釐定是否存在減值跡象。如果存在任何此類跡象，則會估計資產的可收回金額。倘資產或其相關現金產生單位(「現金產生單位」)的賬面值超過其估計可收回金額，則確認為減值虧損。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.9 減值(續)

(iii) 非金融資產(續)

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公允價值減銷售成本的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估以及資產或現金產生單位特有的風險。就減值測試而言，無法單獨測試的資產會組成最小的資產組合，產生持續使用的現金流入，而這些資產大部分獨立於其他資產或現金產生單位的現金流入。

本集團的企業資產不產生單獨的現金流入，並由多個現金產生單位使用。企業資產在合理一致的基礎上分配給現金產生單位，並作為公司資產所分配的現金產生單位測試的一部分。

減值虧損於損益中確認。就現金產生單位確認的減值虧損按比例分配，以減少現金產生單位(現金產生單位組合)內資產的賬面值。

早期確認的減值虧損會在每個報告日期都會進行評估，以確定任何跡象表明損失已減少或不再存在。如果用於確定可收回金額的估計發生變化，則減值虧損予以轉回。如果未確認減值虧損，減值虧損僅在資產的賬面值未超過本應確定的賬面值(扣除折舊)的範圍內予以轉回。

3.10 僱員福利

定額供款計劃

定額供款計劃乃為離職福利計劃，據此，一實體向另一獨立實體支付固定供款，但無法律或推定責任須進行其他付款。定額退休金供款計劃供款的義務於僱員提供有關服務期間在損益中確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

短期僱員福利義務以未折現的方式計量，並在提供相關服務時計入開支。如果本集團目前有法律或推定義務因僱員提供的過往服務而支付此金額，則確認在短期現金紅利或利潤分享計劃下預期支付的金額負債，且義務可以可靠估計。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.11 收入

當收入來自銷售產品和提供服務時，本集團將其分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移給客戶，或承租人有權使用該資產時，以本集團預期有權獲得的承諾代價金額確認收入，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

如果合約中包含的融資成分為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入按實際利率法單獨計提。倘合約包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。在向客戶轉讓商品或服務的控制權與付款日期為12個月或以內，本集團採用實際的權宜之計不調整重大融資成分存在的交易價格。

本集團收入確認政策的進一步詳情如下：

待售開發物業

於日常業務過程中銷售待售開發物業所得收益於完成合法出讓時，即客戶可直接使用物業及獲得該物業的絕大部分餘下利益的時間點確認。於收益確認日期前已售物業的已收按金及分期付款項計入綜合財務狀況表內合約負債。

當預付款被視為向本集團提供重大融資利益時，本集團將在支付日至合法轉讓完成日期間累計因調整貨幣時間價值而產生的利息開支。該應計費用在建設期間增加了合約負債的餘額，因此增加了已完成物業的控制權轉移給客戶時確認的收入金額。除非根據國際會計準則第23號(參見附註3.7(ii))有資格資本化，否則利息按應計費用計入開支。

3.12 其他收入

經營租賃產生的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵於損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

佣金收入

提供的服務完成後確認佣金收入。

3.13 政府補助金

補助金收入乃自中國地方政府收取的由政府酌情釐定金額的款項。倘合理保證將收取補助金，而本集團將遵守補助金的相關條件，則補助金收入將確認為遞延收入，並以公允價值作為初始確認成本。該等補助金隨之於資產可使用年期內有系統地於損益確認為「其他收入」。補償本集團所產生的開支的補助金於開支獲確認的同一期間內有系統地於損益確認為其他收入。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.14 租賃

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策選擇可使實體選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債之金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃獎勵；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件規定之狀況將產生之估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

應用國際財務報告準則第16號後，與中國土地使用權的經營租賃及預付租賃款項有關的使用權資產目前確認為使用權資產及計入相應資產屬於的同一項目內，列作物業、廠房及設備。

若土地權益持作發展中物業及持作出售物業，則與租賃土地權益相關的使用權資產計入相應資產所屬同一項目內，列作發展中物業及持作出售物業。

租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。倘該利率可輕易釐定，則租賃付款採用租賃隱含之利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，則本集團使用本集團之增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付之租期內就相關使用權資產支付之款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量之浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及(v)倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，本集團按以下項目計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

作為出租人之會計處理

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值並於租賃期內按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.14 租賃(續)

租賃付款

經營租賃項下作出的付款在租期內按直線法於損益中確認。已收租賃獎勵在租期內確認為租賃開支總額的組成部分。

融資租賃項下的最低租賃付款乃於融資開支及扣減尚未償還負債中分攤。融資開支分配至租賃期各期間以得出負債餘下結餘的定期固定利率。

或有租賃款項乃於確認租約調整時透過修訂租約尚餘年期內的最低租賃付款入賬。

租賃資產

凡本集團承擔所有權的絕大部分風險及回報的租約均為融資租賃。初始確認後，租賃資產按相當於其公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低金額計量。初始確認後，該資產根據適用會計政策計值。

其他租約為經營租賃，且概不會於本集團財務狀況表中確認。

3.15 財務收入及融資成本

包括利息收入的財務收入於其產生時以實際利率法於損益中確認。

融資成本包括貸款及借款的利息開支及租賃負債的利息開支。

並非直接屬於收購、建造或生產一項合資格資產的借款成本採用實際利率法於損益中確認。

3.16 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。除與業務合併相關或直接於權益或其他綜合收入確認的項目外，即期稅項及遞延稅項於損益中確認。

本集團已確定與所得稅相關的利息和罰金，包括不確定的稅務處理，不符合所得稅的定義，因此根據國際會計準則第37號撥備、或有負債和或有資產，進行核算。

即期稅項是指本年度應課稅收入或虧損的應付或應收稅項，使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率，以及就過往年度應付稅項的任何調整。應付或應收的當期稅額是預期支付或收到的稅額的最佳估計，反映了與所得稅相關的不確定性(如有)。即期稅項還包括股息產生的任何稅項。只有滿足某些標準，才能抵銷當期的稅務資產和負債。

遞延稅項就財務報告目的資產及負債賬面值與稅務用途之間的暫時差異被確認。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.16 稅項(續)

概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初始確認，其並不影響會計或應課稅盈利或虧損的暫時差額；
- 有關於附屬公司及合營企業的投資的暫時差額，惟以本集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；及
- 商譽初始確認引起的應課稅暫時差額。

遞延稅項的計量反映本集團預期於報告日期收回或結算其資產及負債的賬面值的稅務影響。投資物業按公允價值計量，其投資物業賬面值可通過銷售收回的假設並沒有被反駁。遞延稅項按暫時差額撥回時預期應用的稅率計算，該稅率按報告日期施行或實質施行的法律確定。

倘有抵銷即期稅項負債及資產的法定可強制執行的權利，以及其關於相同稅務機關對同一應課稅實體所徵收的稅項，則抵銷遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產就未使用稅項虧損、未使用稅項抵免及可扣稅暫時差額被確認，惟可能有未來應課稅溢利可用以抵銷該等應課稅溢利。未來應課稅溢利乃根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。如果應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據本集團的業務計劃，考慮對現有暫時差額的撥回進行調整的未來應課稅溢利。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並於不再可能實現相關稅項利益時減少；當未來應課稅溢利的可能性提高時，這種減少就會轉回。

未確認遞延稅項資產於各報告日期重新評估，並於可能有未來應課稅溢利可供使用時確認。

在確定即期及遞延稅項的金額時，本集團考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。本集團經評估眾多因素後(包括稅法解釋及過往經驗)，認為所預提所有未評定稅務年度的稅項負債已足夠。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。本集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，有關更改稅項負債將影響當期所得稅費用。

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關達成該等土地增值稅計算及付款事宜。最終結果可能有別於最初所錄得的金額，任何差額可能會影響土地增值稅開支及差額所產生期間內的相關撥備。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

3.17 分部報告

營運分部是本集團獲得收入及產生開支(包括與本集團任何其他部分交易有關的收入及開支)的商業活動的組成部分。所有營運分部的經營業績由本集團首席執行官(首席運營決策者)定期審閱以決定分部資源分配及評估其表現，並可取得其個別財務資料。

呈報予本集團首席執行官的分部業績包括分部直接應佔及可按合理基準分配予分部的項目。未分配項目主要包括企業資產(主要為本公司總部)、總部辦事處開銷，及稅項資產及負債。

分部資本開支為年內收購物業、廠房及設備以及無形資產(商譽除外)產生的總成本。

3.18 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而產生法定或推定責任，從而可能導致可靠估計之經濟效益流出，則就未確定時間或金額之負債確認撥備。

倘不大可能需要經濟效益流出或金額未能可靠估計，則該責任乃披露為或然負債；除非經濟效益流出之可能性極微則當別論。可能出現之責任(其存在性僅視乎日後會否出現一項或多項事件而確認)亦披露為或然負債；除非經濟效益流出之可能性極微則當別論。

3.19 現金及銀行結餘以及受限制現金

現金及銀行結餘包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及短期存款以及自購買日起三個月或以下到期的高流動性投資，其公允價值變動風險很小，並由本集團用於管理其短期承擔。使用受限制的銀行存款計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表中的現金及現金等價物。就現金流量表而言，現金及現金等價物不包括受限制銀行結餘及銀行透支。

3.20 股本

普通股

普通股被分類為權益。發行普通股直接應佔增量成本確認為權益扣除款項(扣除稅務影響)。

3.21 尚未採用的新準則和解釋

許多新準則、準則和解釋的修訂尚未生效，並且在編製該等綜合財務報表時尚未應用。附註40提供了對採用該等新規定的影響(如有)的解釋。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 人民幣千元	永久 業權建築 人民幣千元	租賃 業權建築 人民幣千元	物業 人民幣千元	工廠設備 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	傢俱、配件 及辦公設備 人民幣千元	建築及 工廠裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本										
於2024年1月1日	5,565	149,684	13,305	5,252	2,509	15,870	17,713	4,299	6,934	221,131
添置	-	-	-	2,124	27	197	1,204	128	196	3,876
出售附屬公司	(5,823)	(34,093)	-	(3,699)	(2,587)	(13,389)	(4,247)	(1,843)	(3,614)	(69,295)
終止確認一間附屬公司	-	(727)	-	-	-	-	(141)	(271)	(409)	(1,548)
報廢	-	-	-	-	(18)	(155)	(864)	(257)	-	(1,294)
匯率變動的影響	258	592	-	(15)	69	609	105	51	-	1,669
於2024年12月31日	-	115,456	13,305	3,662	-	3,132	13,770	2,107	3,107	154,539
於2025年1月1日	-	115,456	13,305	3,662	-	3,132	13,770	2,107	3,107	154,539
報廢	-	(495)	-	-	-	-	-	-	-	(495)
出售	-	-	-	-	-	(1,127)	-	-	-	(1,127)
於2025年12月31日	-	114,961	13,305	3,662	-	2,005	13,770	2,107	3,107	152,917
累計折舊及減值										
於2024年1月1日	-	8,048	4,424	3,791	2,313	9,335	16,230	3,491	4,968	52,600
折舊開支	-	3,160	632	568	32	724	573	210	197	6,096
出售附屬公司	-	(6,428)	-	(692)	(2,386)	(9,149)	(2,575)	(1,279)	(1,616)	(24,125)
終止確認一間附屬公司	-	(224)	-	-	-	-	(141)	(204)	(444)	(1,013)
報廢	-	-	-	-	(18)	(145)	(852)	(228)	-	(1,243)
已確認減值虧損	-	110,164	-	-	-	-	-	-	-	110,164
匯率變動的影響	-	241	-	(5)	59	415	78	34	2	824
於2024年12月31日	-	114,961	5,056	3,662	-	1,180	13,313	2,024	3,107	143,303
於2025年1月1日	-	114,961	5,056	3,662	-	1,180	13,313	2,024	3,107	143,303
折舊開支	-	-	632	-	-	292	154	83	-	1,161
出售	-	-	-	-	-	(924)	-	-	-	(924)
於2025年12月31日	-	114,961	5,688	3,662	-	548	13,467	2,107	3,107	143,540
賬面值										
於2024年12月31日	-	495	8,249	-	-	1,952	457	83	-	11,236
於2025年12月31日	-	-	7,617	-	-	1,457	303	-	-	9,377

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 物業、廠房及設備(續)

本公司非全資附屬公司儀征弘麟置業有限公司(「儀征弘麟」)主要於中國揚州從事住宅及商業項目開發。部分不少於10,000平方米的竣工建築面積並無合法所有權，且根據國有建設用地使用權出讓合同不得轉讓予他人。因此，儀征弘麟佔用該區域作為營運單位，及其被分類為永久業權建築(「該物業」)，賬面值人民幣110,000,000元。

第一個項目於2020年竣工後，儀征弘麟開始產生收入。於2023年，所有住宅單位已售罄，而商業物業(包括該物業)仍在賬目上。該物業曾被本集團用作揚州營運單位，連同辦公室營運被視為一個現金產生單位(「現金產生單位」)。由於本公司一直尋求於揚州進一步投資潛在房地產開發項目，故本公司於截至2023年12月31日止年度並無確認任何減值虧損。

截至2024年12月31日止年度，現金產生單位並無錄得銷售額，而儀征弘麟產生淨虧損人民幣10,000,000元。本公司認為揚州房地產開發市場的整體經濟環境面臨不利挑戰，導致本集團難以於揚州擴展業務。鑑於缺乏積極的政府政策及營商環境充滿挑戰，本公司認為該虧損狀況難以在短期內扭轉，故決定作出大額減值。因此，鑑於儀征弘麟的財務表現不盡人意，本公司決定不再進一步投資及投入更多資源於儀征弘麟。由於上述因素，董事認為對該現金產生單位作出減值跡象屬適當，因此本公司委聘獨立專業估值師評估現金產生單位於2024年12月31日之使用價值(「估值」)，以支持董事會的減值評估。

減值評估

本公司委聘具備相關資格及經驗之獨立專業估值師(「估值師」，即匯辰評估諮詢有限公司)於2024年12月31日(「估值日期」)進行估值。估值乃根據使用價值進行，誠如國際會計準則第36號—資產減值所界定。使用價值指預期資產或現金產生單位所得未來現金流量的現值；而現金產生單位指所產生現金流入很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入之最小可識別資產組別。

估值方法

估值師採用的估值方法為收益法，而收益法項下的貼現現金流量分析乃用於釐定現金產生單位的使用價值。

主要估值假設及輸入數據

使用價值乃基於本公司管理層批准的儀征弘麟或現金產生單位的財務預算(「預測」)釐定，其中包含與儀征弘麟銷售業務相關的銷售所得款項、物業成本及經營開支，並以收入增長率、毛利率、預測期間、預測期末的預期現金流量及所應用的貼現率為主要假設。本公司管理層預期儀征弘麟餘下的商業物業最終將於估值日期後三年內出售，收入增長率為零。經參考現行市價，採用估值日期餘下商業物業賬面成本20.0%以上的毛利率。就估值而言，預測期設定為三年，因為三年期末的潛在用途或租戶可得性不明朗。現金產生單位於預測期內產生的淨現金流量估計為人民幣601,000元，於估值日期的現值為人民幣531,000元。就終值而言，鑑於轉讓限制，該物業亦預期於預測期末不會產生出售所得款項。所應用的貼現率(即9.49%)乃參考同行業公司的比例及中國的無風險利率等公開數據，根據股權及債務成本計算得出的。採用的稅前貼現率11.00%反映了與住宅及商業物業開發商市場相關的特定風險。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 物業、廠房及設備(續)

主要估值假設及輸入數據(續)

因此，本集團於截至2024年12月31日止年度就物業、廠房及設備確認減值虧損人民幣110,164,000元。

截至2025年12月31日止年度，由於其可收回金額超過其賬面值，故並無對物業、廠房及設備計提減值虧損。

使用權資產

於2025年12月31日，使用權資產人民幣7,617,000元(2024年：人民幣8,249,000元)(見附註6)計入物業、廠房及設備賬面值。

如綜合財務報表附註6所披露，2024年添置包括租賃安排項下添置，金額為人民幣3,521,000元。

抵押

於2025年及2024年12月31日，本集團人民幣7,617,000元(2024年：人民幣8,249,000元)的物業、廠房及設備受限於合法抵押，以就附屬公司銀行借款向銀行提供擔保(見附註23)。

5. 無形資產

	軟件 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本			
於2024年1月1日	2,093	1,521	3,614
出售附屬公司	(1,064)	(1,538)	(2,602)
匯率變動的影響	12	17	29
於2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	1,041	-	1,041
累計攤銷			
於2024年1月1日	1,657	1,521	3,178
攤銷開支	216	-	216
出售附屬公司	(964)	(1,538)	(2,502)
匯率變動的影響	11	17	28
於2024年12月31日及2025年1月1日	920	-	920
攤銷開支	40	-	40
於2025年12月31日	960	-	960
賬面值			
於2024年12月31日	121	-	121
於2025年12月31日	81	-	81

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5. 無形資產(續)

無形資產包括向賣方購買的軟件及開發成本。開發成本與一間附屬公司開發新產品的資本化支出有關。無形資產的攤銷被列入損益中的行政費用。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無確認減值虧損(2024年：無)。

6. 租賃

租賃活動的性質(以承租人的身份)

本集團就辦公物業及僱員的宿舍以及廠房、機械及汽車融資租賃訂立多項租賃協議。於2025年，該等租賃餘下的不可撤銷租賃期為12年(2024年：1至9年)。於租賃期內，本集團持有的所有租賃均包括固定付款。

使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產的賬面淨值的分析如下：

			2025年	2024年
			12月31日	12月31日
			人民幣千元	人民幣千元
租賃業權建築，按折舊成本列賬			7,617	8,249
	物業	租賃業權建築	廠房及機械	機動車輛
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2024年1月1日	1,461	8,881	2,363	238
添置	2,130	-	184	1,207
出售一間附屬公司	(2,505)	-	(2,439)	(1,280)
因出售一間附屬公司而終止確認	(503)	-	-	-
折舊	(568)	(632)	(214)	(182)
匯率變動影響	(15)	-	106	17
於 2024年12月31日 及 2025年1月1日	-	8,249	-	-
折舊	-	(632)	-	-
於 2025年12月31日	-	7,617	-	-

本集團選擇將使用權資產計入呈列對應相關資產的相同項目(如擁有)內。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

6. 租賃(續)

租賃負債

	物業 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元
於2024年1月1日	1,444	1,817	240
添置	2,130	67	1,222
出售一間附屬公司	(2,540)	(1,568)	(1,345)
因出售一間附屬公司而終止確認	(505)	-	-
利息開支	104	95	43
租賃付款	(618)	(484)	(179)
匯率變動影響	(15)	73	19
於2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	-	-	-

經營租賃－出租人

本集團出租其投資物業(請參閱附註7)。應收不可撤銷租賃下的未來最低租賃付款如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	7,570	7,570
一年後但不超過五年	27,757	18,477
五年後	13,411	16,289
	48,738	42,336

於本年度，投資物業租金收入人民幣6,617,000元(2024年：人民幣8,586,000元)已計入「其他收入及收益」(請參閱附註27)。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

7. 投資物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	466,000	478,000
公允價值變動	(35,000)	(12,000)
於12月31日	431,000	466,000

釐定公允價值

投資物業乃根據一家名為戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司的獨立專業評估師於2025年及2024年12月31日的估值按公允價值列賬，該評估師於被評估物業所在地及類別擁有適當的公認專業資格和經驗。所有投資物業每年均獲得獨立估值。

為釐定公允價值，估值師所使用的估值方法涉及若干估計。管理層已行使其判斷力並信納估值方法及估計足以反映現時市況。

管理層評估不同期間公允價值計量的重大變動的合理性。根據獨立資料來源或內部資料來源(如有必要及適合)的相關資料，確定變動的關鍵驅動因素並評估其合理性。就外部估值專家進行的估值而言，管理層審查所採用的估值方法及假設的適當性，並評估估值所使用輸入值的適當性及可靠性。

於達致報告日期的公開市場估值時，獨立專業估值師已考慮直接比較法及／或資本化法等估值方法。用於釐定投資物業的公允價值的主要假設包括市場公認的資本化率、預估單位售價及預期租金率。

直接比較法涉及到可比較類似物業的銷售額分析和調整能反映投資物業的銷售價格。資本化法使用資本化比率，將收入流資本化為現值。

公允價值變動人民幣35,000,000元(2024年：人民幣12,000,000元)於損益中確認為淨虧損，並計入「其他經營開支」。全部淨虧損均未變現。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

7. 投資物業(續)

釐定公允價值(續)

估值技術及重大不可觀察輸入數據

公允價值層級

投資物業的公允價值人民幣431,000,000元(2024年：人民幣466,000,000元)乃基於最高及最佳用途且符合當前用途，已根據所使用估值技術的輸入值被分類為第三級公允價值。

下表列示本集團在計量投資物業的公允價值所用的估值技術以及所用的重大不可觀察輸入數據。

估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量的相互關係
資本化法	<ul style="list-style-type: none"> 預計租金為每平方米(「每平方米」)人民幣34元至每平方米人民幣147元(2024年：每平方米人民幣36元至每平方米人民幣148元) 截至2025年12月31日止年度的資本化比率為4%至5.5%(2024年：3.5%至5.0%) 	預計租金率的顯著上升/(下降)及資本化比率的顯著下降/(上升)將會導致公允價值計量的顯著升高/(降低)。
直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> 預計單位售價為每平方米人民幣9,500元至每平方米人民幣35,600元(2024年：每平方米人民幣10,000元至每平方米人民幣37,500元) 	預計單價的顯著上升/(下降)將會導致公允價值計量的顯著升高/(降低)。

抵押

於2025年12月31日，賬面值為人民幣145,000,000元的投資物業(2024年：人民幣150,000,000元)已被抵押作為融資機構向本集團授予的貸款融資的擔保(參考附註23)。

8. 附屬公司

	本公司	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非上市權益股份，按成本	1,682,458	1,682,458
減：減值虧損撥備	(868,537)	(558,537)
	813,921	1,123,921

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

8. 附屬公司(續)

有關財政年末重大附屬公司的詳情如下：

	名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營國家	註冊股本/ 已發行及繳足股本	主要業務	股本權益	
						2025年 %	2024年 %
	直接持有						
+	精誠管理有限公司	2009年4月24日	英屬維爾京群島/ 有限責任公司	美元27,950,000	投資控股	100	100
+	偉業(新加坡)投資管理私人有限公司	2019年4月5日	新加坡/ 有限責任公司	新元2,000,000	投資控股	100	100
	通過精誠管理有限公司持有						
+	偉業控股(香港)有限公司	2009年9月17日	香港/ 有限責任公司	港幣197,658,000元	投資控股	100	100
+	棹煒投資(香港)有限公司	2020年5月19日	香港/ 有限責任公司	港幣10,000元	投資控股	100	100
	通過棹煒投資(香港)有限公司持有						
+	棹煒投資(海南)有限公司	2025年5月14日	中國/ 台港澳法人獨資有限責任公司	人民幣1,000,000元 (2024年：零)	投資控股	100	-
	通過棹煒投資(海南)有限公司持有						
+	杭州雋偉商貿有限公司	2021年1月4日	中國/ 有限責任公司	人民幣10,000,000元	建築材料貿易商	80	80
+	河南天道資產管理有限公司(「河南天道」)	2010年3月19日	中國/ 有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	51	51
+	萬寧英德置業有限公司	2009年11月17日	中國/ 有限責任公司	人民幣20,000,000元	房地產開發	100	100
+	河南興偉置業有限公司	2012年11月15日	中國/ 有限責任公司	人民幣390,000,000元	房地產開發	100	100

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

8. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營國家	註冊股本/ 已發行及繳足股本	主要業務	股本權益		
					2025年 %	2024年 %	
通過偉業控股(香港)有限公司持有							
+&2	金偉(河南)商貿有限公司	2012年1月6日	中國/台港澳法人獨 資有限責任公司	人民幣120,000,000元	建築材料貿易商	100	100
+&2	宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司	2014年10月15日	中國/台港澳法人獨 資有限責任公司	人民幣 300,000,000元/ 人民幣50,000,000元	建築材料貿易及物流管理	100	100
+&2	海南宏基偉業房地產開發有限公司	2004年2月12日	中國/台港澳法人獨 資有限責任公司	人民幣10,000,000元	投資控股	100	100
透過宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司持有							
+&1	中冷聯實業有限公司	2020年6月22日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	投資控股	51	51
透過海南宏基偉業房地產開發有限公司持有							
+&1	宏基偉業(海南)不動產管理集團有限 公司	2010年4月28日	中國/有限責任公司	人民幣 500,000,000元/ 人民幣30,000,000元	投資控股	100	100
透過宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司持有							
+&1	河南偉業建設開發集團有限公司	1999年10月30日	中國/有限責任公司	人民幣200,000,000元	房地產開發及管理以及輔助 服務	100	100
+&1	偉業控股集團(海南)有限公司	2008年12月16日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	投資控股	100	100
+&1	湖州港宏置業有限公司(「湖州港宏」)	2017年10月19日	中國/有限責任公司	人民幣20,000,000元	房地產開發	40 (附註9(b))	40 [^]

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

8. 附屬公司(續)

	名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營國家	註冊股本/ 已發行及繳足股本	主要業務	股本權益	
						2025年 %	2024年 %
+&1	廣東偉業地產發展有限公司	2021年4月25日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發諮詢	100	100
+&1	上海悅博實業集團有限公司	2018年4月20日	中國/有限責任公司	人民幣100,000,000元	房地產開發	100	100
	通過上海悅博實業集團有限公司持有						
+&1	儀征鴻瑞房地產開發有限公司 (「儀征鴻瑞」)	2018年9月13日	中國/有限責任公司	人民幣40,000,000元	房地產開發	30 [^]	30 [^]
+&1	儀征弘麟置業有限公司	2018年9月13日	中國/有限責任公司	人民幣40,000,000元	房地產開發	30 [^]	30 [^]
	通過河南偉業建設開發集團有限公司持有						
+&1	河南偉業實業有限公司	2020年7月10日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	房地產開發	70	70
	通過河南興偉置業有限公司持有						
+&1	河南興偉卓聯置業有限公司	2019年1月2日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
	通過偉業控股集團(海南)有限公司持有						
+&1	海南中方投資有限公司	2009年6月22日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
+&1	文昌市茂源旅業有限公司	1995年6月5日	中國/有限責任公司	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
	通過廣東偉業地產發展有限公司持有						
+&1	惠州大亞灣鵬潤實業發展有限公司	2005年4月15日	中國/有限責任公司	人民幣50,000,000元	房地產開發	100	100
+&1, 6	杭州雋偉置業有限公司(「雋偉置業」)	2019年12月26日	中國/有限責任公司	人民幣20,000,000元	房地產開發	20	20

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

8. 附屬公司(續)

- + 表示經德博會計師事務所有限公司為集團合併之目的而審核。
- & 由其他註冊會計師事務所審計以作為法定用途。
- 1 根據中國法律註冊成立為地方企業。
- 2 根據中國法律註冊成立為外商獨資企業。
- 3 於截至2025年12月31日止年度，控股公司由宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司變更為棹煒投資(海南)有限公司。
- 4 於截至2025年12月31日止年度，控股公司由河南偉業建設開發集團有限公司變更為棹煒投資(海南)有限公司。
- 5 於截至2025年12月31日止年度，控股公司由上海悅博實業集團有限公司變更為棹煒投資(海南)有限公司。
- 6 廣東煒業地產發展有限公司及棹煒投資(海南)有限公司分別持有雋偉置業20%及80%股權。
- ^ 儘管本集團在儀征鴻瑞及儀征弘麟均擁有不到50%的有效權益，但可有權從其與儀征鴻瑞及儀征弘麟的合作中獲得可變回報，並有能力通過其對儀征鴻瑞及儀征弘麟的權力來影響這些回報。因此，儀征鴻瑞及儀征弘麟已經被合併為本集團附屬公司。於2024年12月31日，儘管本集團在湖州港宏擁有不到50%的有效權益，但可有權從其與湖州港宏的合作中獲得可變回報，並有能力通過其對湖州港宏的權力來影響這些回報。因此，湖州港宏於2024年12月31日已合併為本集團附屬公司。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

9. 合營企業及聯營公司

(a) 於合營企業的投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於合營企業的投資	-	110,000

有關合營企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立/ 業務經營國家	本集團持有的 有效股本權益	
			2025年 %	2024年 %
河南漢方藥業有限責任公司 (「漢方藥業」)	物業開發	中國	-	51

根據國際財務報告會計準則編製的財務報表，合營企業的未經審核財務資料根據本集團會計政策的差異作出修改：

	2025年		2024年	
	漢方藥業 人民幣千元	漢方藥業 人民幣千元	農谷中冷聯 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內收入	-	-	-	-
本集團於受投資公司的淨資產權益				
於1月1日	110,000	110,000	2,253	112,253
應佔合營企業虧損	-	-	-	-
終止確認合營企業 處置	(110,000)	-	-	-
	-	-	(2,253)	(2,253)
於12月31日	-	110,000	-	110,000

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

9. 合營企業及聯營公司(續)

(a) 於合營企業的投資(續)

漢方藥業

於往年，河南偉業建設開發集團有限公司(「河南偉業」)就漢方藥業所持有位於河南省鄭州市的地塊的開發土地使用權與漢方藥業的股權所有人馮朝嶺(為一名獨立第三方)訂立合作協議(「合作協議」)。

根據合作協議，河南偉業將收購漢方藥業的51%股權。該股權的所有權作為土地使用權轉讓予另一間公司的抵押，以用於各方聯合開發土地。

訂立合作協議後，本集團起訴馮朝嶺違反合作協議。本集團勝訴，而馮朝嶺在河南中級人民法院終審判決中提出上訴。本案的終審判決為向馮朝嶺提出人民幣160,000,000元的金錢索賠(「該款項」)，並向本集團回購漢方藥業的51%股權(「該法院命令」)。

截至2025年12月31日止年度，本集團根據上述法院命令將於漢方藥業的51%股權轉讓予馮朝嶺。自此，本集團不再持有漢方藥業任何股權。然而，本集團仍未收到馮朝嶺的該款項。本集團繼續尋求法律意見及採取適當行動以執行該法院命令，包括成功取得該法院命令凍結馮朝嶺的資產(包括但不限於其於漢方藥業的股權)。

由於上述轉讓漢方藥業的股權，本集團不再持有漢方藥業任何股權，因此漢方藥業於截至2025年12月31日止年度不再作為本集團的合營企業入賬。另一方面，根據該法院命令，本集團確認應收馮朝嶺款項人民幣97,200,000元(扣除任何虧損撥備)，並計入於2025年12月31日的綜合財務狀況表「其他應收款項」(附註13)內。

農谷中冷聯

於2021年，本集團以代價人民幣2,890,000元成立湖北農谷中冷聯投資有限公司(「農谷中冷聯」)並持有其50%股權。本集團於農谷中冷聯的經濟利益乃按持股比例計算。當農谷中冷聯實現可分配溢利時，本集團可獲得與持股比例相對應的溢利。

於2024年1月31日，本集團以現金代價人民幣3,170,000元出售其於農谷中冷聯的全部權益。農谷中冷聯於中國從事食品貿易、儲存服務、投資控股、技術諮詢、研發技術。農谷中冷聯於出售日期的股權淨值約為人民幣2,253,000元。截至2024年12月31日止年度，出售農谷中冷聯產生收益人民幣917,000元。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

9. 合營企業及聯營公司(續)

(b) 於聯營公司的投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於聯營公司的投資	-	-

有關聯營公司的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立/ 業務經營國家	本集團持有的 有效股本權益	
			2025年 %	2024年 %
湖州港宏置業有限公司(「湖州港宏」)	房地產開發	中國	40 (附註)	40

根據國際財務報告會計準則編製的財務報表，聯營公司的未經審核財務資料根據本集團會計政策的差異作出修改：

	2025年 湖州港宏 人民幣千元
年內收入	-
本集團於淨資產的權益	
於終止確認時	-
應佔聯營公司虧損	-
於12月31日	-

附註：

截至2025年12月31日止年度，本集團持有40%間接股權的湖州港宏的董事會組成發生變動。此前，本集團已委任三名董事，因此透過多數投票權對董事會行使控制權。根據經修訂組織章程細則，湖州港宏的董事會組成發生變動，本集團僅留下一名董事代表。董事認為，本集團不再能夠對湖州港宏的重大財務及經營決策行使控制權。因此，由於失去控制權，湖州港宏於2025年12月31日的綜合財務狀況表中終止確認為本集團附屬公司(「該終止確認」)，並重新分類為於聯營公司的投資。有關該終止確認的收益人民幣259,000元(2024年：零)已計入本年度綜合損益及其他全面收益表「其他收入及收益」(附註27)。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

10. 貿易及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動			
應收非控股權益款項(非貿易)	11	99,160	99,160
流動			
貿易應收款項	12	7,966	7,676
減：預期信用損失撥備		(5,576)	(4,976)
		2,390	2,700
應收非控股權益款項(非貿易)		178,216	210,213
減：預期信用損失撥備		(13,560)	(1,247)
	11	164,656	208,966
其他應收款項及保證金		1,829,708	585,484
減：預期信用損失撥備		(247,821)	(36,607)
	13	1,581,887	548,877
貿易及其他應收款項，流動		1,748,933	760,543
預繳增值稅		15,312	13,437
預付款項	14	62,934	73,082
		1,827,179	847,062
貿易及其他應收款項總額，非流動及流動		1,926,339	946,222

本集團於貿易及其他應收款項以及應收非控股權益款項所面對的信貨風險及外幣風險已披露於附註37。

11. 應收非控股權益款項(非貿易)

應收非控股權益非流動款項人民幣99,160,000元(2024年：人民幣99,160,000元)(附註10)，指本集團代表附屬公司河南天道的非控股股東就收購附屬公司49%股權支付的購買代價以及向一間附屬公司的非控股股東作出的墊款人民幣99,000,000元。該等款項無擔保且免息。

應收非控股權益款項的剩餘結餘人民幣164,656,000元(2024年：人民幣176,969,000元)為無抵押、不計息及按要求償還。

於2024年12月31日，應收非控股權益流動款項人民幣31,997,000元(附註10)指向非控股權益的貸款，該貸款有抵押，按年利率6%計息及須於90日內償還。非控股權益持有的股份已抵押予本集團作為貸款抵押品。截至2025年12月31日止年度，由於本集團管理層評估收回該等款項的可能性極微，故本集團於該終止確認前撤銷該應收非控股權益流動款項。

本集團應收非控股權益款項包括應收非控股權益款項的預期信用損失撥備人民幣13,560,000元(2024年：人民幣1,247,000元)。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

12. 貿易應收款項

本集團貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日的期限內結算。

以下為按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
181至365天	295	2,730
超過365天	7,671	4,946
	7,966	7,676

13. 其他應收款項及保證金

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向承包商作出的墊款	-	2,761
應收管理委員會款項(附註18)	1,170,386	-
應收馮朝嶺款項(附註9(a))	97,200	-
其他保證金	7,937	56,646
其他應收款項	295,519	449,858
其他	10,845	39,612
	1,581,887	548,877

本集團其他應收款項及保證金包括其他應收款項的預期信用損失撥備人民幣247,821,000元(2024年：人民幣36,607,000元)。

向承包商墊款

向承包商墊款屬無擔保、免息，及預期用於未來採購。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

13. 其他應收款項及保證金(續)

其他保證金

於2025年及2024年12月31日，其他保證金包括：

- (i) 人民幣20,000,000元已支付予管理委員會(定義見附註18)，作為施工總額的5%履約保證金，已由管理委員會保管，可在安置房項目竣工後可退款予本集團。截至2025年12月31日止年度，該結餘計入應收管理委員會款項。

其他應收款項

於2025年及2024年12月31日，其他應收款項包括：

- (i) 於頒發本集團所持多個項目的項目竣工證書後，約人民幣2,383,000元(2024年：人民幣2,383,000元)的維修資金由相關地方政府機構支付及保管。維修基金乃根據實際可銷售面積的百分比計算，並由政府當局保留，以作出售物業的任何進一步維修。該款項將由物業擁有人於物業移交期間償還。
- (ii) 於2025年12月31日，應收一名第三方款項人民幣162,318,000元(2024年：人民幣176,821,000元)為不計息、非貿易性質及按要求償還。本集團持有該第三方95%股權作為抵押品。
- (iii) 於2025年12月31日，其他應收款項的剩餘結餘人民幣130,818,000元(2024年：人民幣270,654,000元)與多名獨立方有關，彼等近期並無違約記錄。

14. 預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建築成本及建築材料成本	36,120	46,820
安置房項目預付款項	4,458	4,458
其他	22,356	21,804
	62,934	73,082

建築成本及建築材料成本

於2025年12月31日，建築成本及建築材料成本包括用於採購建築材料的款項人民幣36,120,000元(2024年：人民幣46,820,000元)，而本集團未收獲該建築材料。

安置房項目預付款項

於2025年12月31日，安置房項目預付款項包括由當地政府機構代持的與安置房項目有關的款項人民幣4,458,000元(2024年：人民幣4,458,000元)(見附註23)。當本集團從當地政府機構獲得支付予村民的清單時，該款項將逐步計入開發的物業及預付成本中。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 應收關聯方款項

結餘指應收英德集團有限公司款項2,331,848新元。根據日期為2024年10月16日之契據修訂「修訂函」，偉業控股有限公司無權隨時要求償還未償還款項；而英德集團有限公司將致力於10年內償還。該修訂函乃針對雙方於2015年9月22日簽署之現有契據作出，並須取代日期為2023年5月1日之較早副本。

應收關聯方款項之詳情如下：

	年內未償還 最高金額 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯公司			
英德集團有限公司(附註)	12,542	11,574	12,542

附註：與關聯公司之結餘屬非貿易性質、無抵押、利率相當於三個月新加坡平均隔夜利率(SORA)且毋須按要求償還。

16. 遞延稅項

未確認遞延稅項資產

遞延稅項資產未就以下暫時差額予以確認：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
稅項虧損	465,990	456,373

結轉稅項虧損

本集團結轉的稅項虧損主要包括其於新加坡及中國營運所產生的稅項虧損。根據適用的中國稅法，於2025年及2024年12月31日的稅項虧損與到期日期如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
到期日期： — 於1至5年期間	383,669	378,061

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

16. 遞延稅項(續)

主要與因本集團新加坡業務產生的稅務虧損相關的人民幣83,100,000元(2024年：人民幣78,312,000元)剩餘稅項虧損預計不會根據現行適用的稅法立法受股東的連續性影響而到期。

由於附屬公司可利用稅收優惠的未來應課稅溢利的可用性存在不確定性，因此未就這些項目確認遞延稅項資產。

年內暫時差額變動如下：

	於2024年 1月1日之結餘 人民幣千元	於損益中 確認 (附註30) 人民幣千元	於2024年 12月31日及 2025年 1月1日之結餘 人民幣千元	於損益中 確認 (附註30) 人民幣千元	於2025年 12月31日 之結餘 人民幣千元
遞延稅項負債					
物業、廠房及設備	1,004	(1,004)	-	-	-
投資物業	66,701	-	66,701	(7,178)	59,523
開發物業及合約資產	39,112	1,239	40,351	-	40,351
合約成本	2,494	(2,494)	-	-	-
本集團的中國附屬公司利潤預扣稅	170,616	-	170,616	-	170,616
	279,927	(2,259)	277,668	(7,178)	270,490
遞延稅項資產					
已確認遞延稅項資產(稅項虧損)	20,082	(20,082)	-	-	-
土地增值稅	3,802	(136)	3,666	(3,666)	-
	23,884	(20,218)	3,666	(3,666)	-

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

17. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
產成品	3,535	3,556
原材料	2,685	2,468
	6,220	6,024

於2025年12月31日，本集團並未就庫存過時計提撥備(2024年：零)。

18. 開發物業及預付成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<i>開發中物業：</i>		
土地成本	167,254	179,220
迄今為止產生的開發成本(附註)	133,927	1,159,859
	301,181	1,339,079
<i>已落成持作出售的物業</i>	521,375	493,929
	822,556	1,833,008

本集團開發中物業均位於中國。有關土地的租期為30至68年。

於本年度，已出售並確認為銷售成本的開發物業為人民幣47,315,000元(2024年：人民幣31,408,000元)。由於中國物業市場低迷，已確認撇減人民幣133,397,000元(2024年：人民幣146,154,000元)，並於綜合損益表中呈列。

於本年度，專為開發物業獲得的貸款及借款發生的借款成本中資本化金額為人民幣4,450,000元(2024年：人民幣9,301,000元)。借款成本的資本化利率為每年8.5%(2024年：介乎7.5%至8.5%)。

賬面值為人民幣388,596,000元(2024年：人民幣453,624,000元)的若干開發物業已被抵押予銀行及信託金融公司，作為本集團獲授借款的擔保，詳情載列於附註23。

附註：

於2016年、2017年及2020年，本集團間接全資附屬公司河南興偉置業有限公司(「河南興偉」)與包括鄭州金水科教園區管理委員會(「管理委員會」)及其下屬當地政府機構在內的多個獨立第三方訂立安排，以對位於中國河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村的一幅地塊進行一級開發。

根據本集團與管理委員會的協議，本集團應由管理委員會透過償還該地塊的現有建築拆遷及現有居民安置所產生的費用撥付償還貸款(附註23)，而安置房及附屬公共設施建設成本將於相關開發區的地價悉數結清後退還予河南興偉(「新莊項目」)。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

18. 開發物業及預付成本(續)

附註：(續)

於開發階段，政府主導的規劃及重組調整導致管理委員會實際上違反了相關協議，並造成新莊項目延期。因此，本集團就產生的成本尋求賠償。作為談判及解決過程的一部分，管理委員會建議本集團就新莊項目產生的成本由獨立合資格專業人士在進行工程審計、盡職調查及估值後釐定。

於截至2025年12月31日止年度，新莊項目已完全終止，本集團一直與管理委員會進行談判，以期達成和解。然而，儘管談判及溝通持續進行，管理委員會並未履行償還本集團在開發新莊項目中產生的成本賠償。

因此，於2025年9月，本集團向鄭州市中級人民法院提起法律訴訟，尋求就以下各項獲得賠償：(i)本集團產生的安置房及配套公共設施建設成本；(ii)根據本集團產生該等成本之日起經過的時間計算的融資成本；及(iii)產生的相關土地轉讓費(統稱「賠償」)。於該等綜合財務報表獲授權發佈之日，訴訟仍在進行中。本集團繼續與管理委員會溝通，並在諮詢法律意見後積極探索各種途徑解決爭議。

由於上述原因，於2025年12月31日，與新莊項目有關的開發中物業人民幣1,009,513,000元及其相關合約資產人民幣217,585,000元被重新分類至其他應收款項。連同原先計入其他應收款項的新莊項目相關餘額人民幣46,117,000元，於2025年12月31日應收管理委員會的總餘額合共為人民幣1,273,215,000元。

董事認為，本集團擁有向管理委員會收取賠償退款的合約權利。該評估乃基於管理層對訴訟可能結果的最佳估計，並考慮了與管理委員會的談判進展以及自獨立法律顧問及內部法律顧問獲得的意見。

儘管本集團努力收回賠償，但在考慮當前情況後，上述應收管理委員會款項的預期可收回金額為人民幣1,170,386,000元。因此，於2025年12月31日確認虧損撥備人民幣102,829,000元。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

19. 現金及銀行結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	10,870	31,220
現金及銀行結餘	10,870	31,220
減：受限制現金	(4,731)	(23,564)
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額	6,139	7,656

現金及現金等價物包括本集團實體以人民幣、新元、港元及美元計值的現金及銀行結餘。人民幣非可自由轉換的貨幣，把人民幣匯至國外須通過中國政府所實施的外匯限制。

若干附屬公司須留置出約5%客戶銀行貸款，作為受限制現金。本集團指定銀行賬戶持有的受限制現金抵押予銀行，直至客戶取得各物業的房屋所有權證並轉讓予銀行。受限制現金按基於每月銀行存款利率之浮動利率賺取利息。

20. 股本

	本集團			
	2025年		2024年	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值： 於1月1日及12月31日	196,133	359,700	196,133	359,700

	本公司			
	2025年		2024年	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值： 於1月1日及12月31日	196,133	1,737,554	196,133	1,737,554

本公司宣派股息時，普通股持有人有權收取所宣派股息。每股普通股均可在無限制的情況下投一票。對於本公司的剩餘資產而言，所有股份均享有同等權益。

於2025年12月31日，本公司並無已發行的購股權(2024年：零)。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

21. 本公司之財務狀況表

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
應收關聯方款項		11,574	12,542
於附屬公司之投資	8	813,921	1,123,921
		825,495	1,136,463
流動資產			
貿易及其他應收款項		12,265	11,953
現金及銀行結餘		503	3,111
		12,768	15,064
總資產		838,263	1,151,527
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	1,737,554	1,737,554
儲備	22	(1,000,500)	(686,144)
權益總額		737,054	1,051,410
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		101,209	100,117
總負債		101,209	100,117
權益及負債總額		838,263	1,151,527

陳志勇
董事陳詩敏
董事

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

22. 儲備

	本公司	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
外匯換算儲備	46,545	54,222
僱員購股權儲備	582	582
累計虧損	(1,047,627)	(740,948)
	(1,000,500)	(686,144)

以下為對擁有人權益內各儲備之性質及目的之描述。

法定儲備

根據適用於中國各實體的《外資企業法》，本公司的中國附屬公司須提取法定儲備基金，根據適用的中國會計準則及法規，法定儲備基金的提取比例不得低於稅後利潤的10%，當累計提取金額達到中國實體註冊資本的50%時，可以不再提取。經相關中國機構批准，法定儲備基金可用於抵銷累計虧損或增加中國實體的註冊資本。法定儲備基金不可用作股息，分派予股東。

外匯換算儲備

外匯換算儲備指功能貨幣與本集團的呈列貨幣不同的海外業務的財務報表換算產生的匯兌差額。

合併儲備

合併儲備指採用權益集合法將受共同控制的實體入賬時附屬公司已付代價與實繳資本之間的差額。

資本儲備

資本儲備指非控股權益調整的金額與已付代價公允價值之間的差額，有關差額直接於權益中確認，且因本公司於一間附屬公司的所有權權益發生變動而歸屬於母公司。倘本公司於一間附屬公司的所有權權益的變動不會導致控制權喪失，按權益交易入賬。

僱員購股權儲備

僱員購股權儲備指授予僱員的以權益結算購股權。該儲備包括記錄過往年度獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。該購股權計劃已屆滿。

其他儲備

於2024年10月15日，本公司同意向控股股東張偉出售23,700,000股普通股，佔英德集團有限公司22%股權。出售收益人民幣4,391,000元已確認為截至2024年12月31日止年度的其他儲備。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

23. 貸款及借款

本附註提供本集團計息貸款及借款的合約條款相關資料，該等貸款及借款以攤銷成本計量。有關本集團的利率及流動資金風險的更多資料，請參閱附註37。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債		
有抵押銀行貸款	342,571	208,586
信託金融公司的抵押貸款	360,810	360,810
金融機構的抵押貸款	200,000	200,000
其他貸款	89,600	84,600
	992,981	853,996
非流動負債		
有抵押銀行貸款	-	134,598
	-	134,598
貸款及借款總額	992,981	988,594
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元

就貸款及借款賬面值於下列期間作出分析：

— 一年內	992,981	853,996
— 超過一年但不超過兩年	-	54,502
— 超過兩年但不超過五年	-	80,096
	992,981	988,594

本集團貸款及借款的利息介乎3.1%至12.3%(2024年：5.0%至12.3%)。

本集團貸款及借款的貨幣以人民幣計值。

本集團的有抵押貸款以若干集團實體的物業、廠房及設備、投資物業及開發物業質押(見附註4、7及18)、控股股東及第三方與若干集團公司提供的擔保(見附註37)為擔保。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

23. 貸款及借款(續)

誠如附註18中有關新莊項目進一步討論，河南興偉從一家由當地政府代理持有的信託金融公司獲得本金總額為人民幣802,120,000元的貸款，用於為當地政府進行的安置房項目提供資金(見附註14)。根據本集團與管理委員會的協議，償還貸款應由管理委員會透過償還河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村地塊的現有建築拆遷及現有居民安置所產生的費用撥付，而安置房及附屬公共設施建設成本將於相關開發區的地價悉數結清後退還予河南興偉。

於截至2022年12月31日止年度，管理委員會代表本集團直接向信託金融公司結算合計人民幣441,310,000元。

於2025年12月31日，信託金融公司提供的有抵押貸款人民幣360,810,000元(2024年：人民幣360,810,000元)仍未償還，本集團未能根據貸款協議的還款時間表還款。本集團繼續與貸款人磋商延長還款日期。於2025年12月31日及截至批准刊發綜合財務報表日期，有關磋商仍在進行中且尚未結束。

於2025年7月，本集團違約一項來自貸款人2的本金為人民幣200,000,000元的有抵押貸款。同月，貸款人2向蘇州仲裁委員會提起仲裁，要求立即償還違約借款2。截至綜合財務報表獲授權發佈之日，仲裁仍在進行中，本集團目前正在與貸款人2就續期或展期違約借款2進行談判。本金人民幣200,000,000元以及利息及罰息總計人民幣49,655,000元已分別於2025年12月31日的綜合財務狀況表中確認為貸款及借款以及計入「貿易及其他應付款項」的應付利息(附註24)。

於2025年6月，本集團違約償還若干本金額為人民幣64,500,000元的銀行借款(「違約銀行借款」)。同月，一家銀行向河南省鄭州市金水區中級人民法院提起訴訟，要求本集團立即償還違約銀行借款。在法院審理過程中，各方達成調解，根據調解書，該銀行同意將貸款還款日期延長兩年至2027年6月，並將利率由每年6.45%下調至每年3.1%。

於2025年12月31日，由於發生交叉違約事件，若干銀行借款變為須立即償還，不論貸款或展期協議中約定的還款時間表如何，所有銀行借款均被重新分類為流動負債。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

23. 貸款及借款(續)

負債變動與融資活動產生的現金流對賬

	資產		負債		權益	
	受限制現金 人民幣千元 (附註19)	有抵押貸款 人民幣千元 (附註23)	其他貸款 人民幣千元 (附註23)	應付利息 人民幣千元 (附註24)	非控股權益 人民幣千元 (附註25)	總計 人民幣千元
於2025年1月1日之結餘	(23,564)	903,994	84,600	154,501	332,465	1,451,996
來自融資現金流的變動						
受限制現金的減少	18,833	-	-	-	-	18,833
償還貸款及借款	-	(121,838)	(5,000)	-	-	(126,838)
貸款及借款所得款項	-	121,225	10,000	-	-	131,225
已付利息	-	-	-	(10,822)	-	(10,822)
融資現金流的總變動	18,833	(613)	5,000	(10,822)	-	12,398
負債相關的其他變動						
開發物業資本化的融資成本	-	-	-	4,450	-	4,450
財務費用	-	-	-	57,687	-	57,687
總負債相關的其他變動	-	-	-	62,137	-	62,137
總權益相關的其他變動	-	-	-	-	(27,954)	(27,954)
於2025年12月31日之結餘	(4,731)	903,381	89,600	205,816	304,511	1,498,577

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

23. 貸款及借款(續)

負債變動與融資活動產生的現金流對賬(續)

	資產		負債				權益	
	受限制現金 人民幣千元 (附註19)	有抵押貸款 人民幣千元 (附註23)	銀行透支 人民幣千元 (附註19)	其他貸款 人民幣千元 (附註23)	租賃負債 人民幣千元 (附註6)	應付利息 人民幣千元 (附註24)	非控股權益 人民幣千元 (附註25)	總計 人民幣千元
於2024年1月1日之結餘	(17,586)	739,142	2,544	65,000	3,501	154,501	438,609	1,385,711
來自融資現金流的變動								
受限制現金的增加	(5,978)	-	-	-	-	-	-	(5,978)
償還貸款及借款	-	(113,927)	-	-	-	-	-	(113,927)
貸款及借款所得款項	-	293,921	-	19,600	-	-	-	313,521
償還租賃負債本金部分	-	-	-	-	(1,281)	-	-	(1,281)
已付利息	-	-	-	-	(242)	(46,613)	-	(46,855)
融資現金流的總變動	(5,978)	179,994	-	19,600	(1,523)	(46,613)	-	145,480
匯率變動的影響	-	196	-	-	(69)	-	-	127
負債相關的其他變動								
出售一間附屬公司	-	(15,338)	(1,788)	-	(5,453)	-	-	(22,579)
銀行透支的減少	-	-	(756)	-	-	-	-	(756)
開發物業資本化的融資成本	-	-	-	-	-	(9,301)	-	(9,301)
財務費用	-	-	-	-	242	55,914	-	56,156
營運活動變動	-	-	-	-	3,302	-	-	3,302
總負債相關的其他變動	-	(15,338)	(2,544)	-	(1,909)	46,613	-	26,822
總權益相關的其他變動	-	-	-	-	-	-	(106,144)	(106,144)
於2024年12月31日之結餘	(23,564)	903,994	-	84,600	-	154,501	332,465	1,451,996

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

24. 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	286,798	278,758
應計經營開支	2,260	2,370
應付利息	295,279	243,964
應付承包商的質保金	20,704	21,634
其他應付款項(附註)	284,633	242,333
	889,674	789,059

附註：於其他應付款項結餘內，人民幣21,300,000元(2024年：零)為應付聯營公司款項。該結餘屬於非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

本集團貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註37。

賬齡

於報告日期，本集團根據發票日期計算的貿易應付款項賬齡如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動	230,953	263,385
1至30日	-	-
31至60日	-	-
61至90日	3,537	-
90日以上	52,308	15,373
	286,798	278,758

應付承包商的質保金

應付承包商的質保金指由本集團保留的介乎施工總額3%至6%的款項，應於開發項目竣工後一年內支付予承包商。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

25. 非控股權益

根據按照國際財務報告會計準則編製的附屬公司財務報表，以下概述本集團附屬公司重要非控股權益(「非控股權益」)的財務資料。

	河南天道	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	281	1,938
年內虧損	(4,237)	(1,817)
其他全面收益	-	-
全面(虧損)/收益總額	(4,237)	(1,817)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(2,076)	(890)
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(2,076)	(890)
非流動資產	7,635	11,939
流動資產	428,020	451,925
非流動負債	-	(1,055)
流動負債	(109,016)	(108,901)
淨資產	326,639	353,908
非控股權益應佔淨資產	160,053	173,415
經營活動所得現金流量	(67)	2,440
投資活動所用現金流量	-	-
融資活動所用現金流量(向非控股權益派付之股息：2025年：零；2024年：零)	-	-
現金及銀行結餘(減少)/增加淨值	(67)	2,440

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

25. 非控股權益(續)

	儀征鴻瑞	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	70%	70%
收入	-	5,278
年內虧損	(9,023)	(365)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(9,023)	(365)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(6,316)	(256)
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(6,316)	(256)
非流動資產	4	4
流動資產	206,235	264,765
非流動負債	-	-
流動負債	(104,847)	(122,869)
淨資產	101,392	141,900
非控股權益應佔淨資產	70,974	99,330
經營活動(所用)／所得現金流量	(18,019)	27,751
投資活動所用現金流量	-	-
融資活動所用現金流量(向非控股權益派付之股息：2025年：零；2024年：零)	-	-
現金及銀行結餘(減少)／增加淨值	(18,019)	27,751

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

25. 非控股權益(續)

	儀征弘麟	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	70%	70%
收入	-	-
年內虧損	(898)	(120,121)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(898)	(120,121)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(629)	(84,085)
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(629)	(84,085)
非流動資產	2	499
流動資產	162,050	161,463
非流動負債	-	-
流動負債	(110,065)	(109,077)
淨資產	51,987	52,885
非控股權益應佔淨資產	36,391	37,020
經營活動所得現金流量	34	9,684
投資活動所用現金流量	-	-
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2025年：零；2024年：零)	-	-
現金及銀行結餘增加淨值	34	9,684

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

25. 非控股權益(續)

	中冷聯	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	-	-
年內(虧損)/利潤	(252)	1,105
其他全面收益	-	-
全面(虧損)/收益總額	(252)	1,105
以下非控股權益應佔：		
一年內(虧損)/利潤	(123)	541
—其他全面收益	-	-
—全面(虧損)/收益總額	(123)	541
非流動資產	-	-
流動資產	8,016	8,269
非流動負債	-	-
流動負債	(900)	(901)
淨資產	7,116	7,368
非控股權益應佔淨資產	3,487	3,610
經營活動所得現金流量	(579)	357
投資活動所用現金流量	-	(20)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2025年：零；2024年：零)	-	-
現金及銀行結餘(減少)/增加淨值	(579)	337

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

25. 非控股權益(續)

	河南偉業	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	30%	30%
收入	-	-
年內虧損	(1)	-*
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(1)	-*
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	-*	-*
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	-*	-*
非流動資產	-	-
流動資產	934	934
非流動負債	-	-
流動負債	-	-
淨資產	934	934
非控股權益應佔淨資產	280	280
經營活動所用現金流量	(301)	-*
投資活動所得現金流量	-	-
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2025年：零；2024年：零)	-	-*
現金及銀行結餘減少淨值	(301)	-*

* 指金額低於人民幣1,000元

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

26. 收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售開發物業	59,108	43,131

下表載列圓滿完成履約責任的性質和時間，包括重大付款條款及相關收入確認政策：

銷售開發物業

開發物業性質	本集團在中國開發住宅及商業房地產，銷售給終端客戶。
確認收入之時間	<p>在客戶能直接使用房地產並且實質取得該房地產的所有剩餘利益(即該房產的控制權已轉讓予客戶)時確認收入。</p> <p>控制權的轉移通常在以下情況(以較早發生者為準)發生時方才完成：(i)轉讓合法所有權或(ii)簽署房地產移交通知時向買方轉讓房地產公平權益。就收入確認日期前已售出房地產所收取的按金、分期付款或墊款均納入綜合財務狀況表中之「合約負債」項下。</p>
重大付款條款	通常須提前付款。在某些情況下，銷售時會協定分期付款。
保修責任	本集團並無向終端客戶提供任何形式的保修。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

26. 收入(續)

分拆客戶合約收入

於下表中，客戶合約收入由主要地區市場、主要產品及服務線以及收入確認時間而分拆。該表亦包括分拆收入與本集團呈報分部之間之對賬(見附註36)。

	呈報分部					
	持續經營業務 物業開發		已終止經營業務 設備製造		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
主要地區市場						
中國	59,108	43,131	-	13,890	59,108	57,021
新加坡	-	-	-	40,581	-	40,581
其他	-	-	-	5,979	-	5,979
	59,108	43,131	-	60,450	59,108	103,581
主要產品/服務線						
開發物業銷售	59,108	43,131	-	-	59,108	43,131
商品及安裝服務銷售	-	-	-	60,450	-	60,450
	59,108	43,131	-	60,450	59,108	103,581
收入確認時間						
於某個時間點	59,108	43,131	-	60,450	59,108	103,581

合約結餘

下表提供有關貿易應收款項、合約成本、合約資產及來自客戶合約的合約負債之資料。

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	12	2,390	2,700
合約成本		268	268
合約資產		-	214,246
合約負債		(50,325)	(86,598)

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

26. 收入(續)

合約結餘(續)

倘本集團以其他方式確認之該等資產的攤銷期間為一年或更短，則本集團應用實際權宜之計並於產生時將取得合約之附加成本確認為開支。

合約資產與本集團於報告日期已竣工工程或已交付商品但未開具賬單的收取代價之權利有關。

合約負債主要與客戶就於符合收入確認標準前開發物業銷售之預付款項有關。

成功為基礎之銷售代理佣金

本集團於物業銷售代理成功為本集團獲得物業銷售合約時向其支付銷售代理佣金。於採納國際財務報告準則第15號後，本集團將該等附加成本資本化為合約成本。

於年內，合約資產及合約負債結餘之重大變動如下：

	合約資產		合約負債	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初的合約負債結餘的已確認收入	-	-	16,451	25,180
已收現金導致的增加 (不包括年內確認為收入的金額)	-	-	-	(21,729)
因出售附屬公司而減少	-	-	-	489
因喪失控制權而終止確認附屬公司導致的減少	-	-	8,280	-
因轉讓開發中物業而減少(附註18)	214,246	-	-	-
因工程開單而減少	-	-	11,542	26,354

預估該等待完成合約成本總額時會使用判斷。於作出該等預估時，管理層依賴於工程部的專家意見釐定收入性合約進程，同時亦依賴已竣工項目之過往經驗。預估合約成本總額於各報告期審閱，並於需要時根據自其變動日期起已確認潛在變動的相應影響作出調整。

如履約責任為原始預期合約期限為一年或更短合約的一部分，則本集團應用國際財務報告準則第15號中第121段之實際權宜之計且概無就其剩餘履約責任的資料作出披露。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

27. 其他收入及收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	168	4
出售合營企業的收益	-	916
因失去控制權而終止確認一間附屬公司的收益	259	-
政府撥款	8	3
賠償收入	127	11
租金收入	6,617	8,586
其他	141	314
	7,320	9,834

28. 淨財務費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	189	812
貸款及借款利息開支	(62,137)	(54,754)
其他	(45)	(75)
財務費用淨額	(61,993)	(54,017)
開發物業資本化的融資成本	4,450	9,301
確認為損益的財務費用淨值	(57,543)	(44,716)

29. 稅前虧損

稅前虧損扣除以下各項後達致：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已付／應付審計費用	1,050	1,820
無形資產攤銷	40	41
貿易及其他應收款項及合約資產的減值虧損撥備淨額	220,788	18,336
撇銷其他應收款項	31,997	-
撇減開發物業及預付成本淨額	133,397	146,154
物業、廠房及設備減值虧損撥備	-	110,164
物業、廠房及設備折舊	1,161	4,098
物業、廠房及設備報廢	495	51

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

29. 稅前虧損(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利費用		
董事袍金	660	660
薪金、花紅及其他成本	7,963	24,930
中國法定福利基金	25	28
界定供款計劃的供款	1,429	2,253
	10,077	27,871

董事及首席執行官薪酬

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 非現金利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2025年					
主席兼執行董事					
陳志勇	-	628	-	117	745
獨立非執行董事					
董心誠	200	-	-	-	200
陳詩敏 [#]	200	-	-	-	200
劉寧	260	-	-	-	260
	660	628	-	117	1,405
首席執行官					
洪軍利	-	700	-	65	765
	660	1,328	-	182	2,170

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

29. 稅前虧損(續)

董事及首席執行官薪酬(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 非現金利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2024年					
主席兼執行董事					
陳志勇	-	785	-	120	905
獨立非執行董事					
董心誠	200	-	-	-	200
林英鴻*	150	-	-	-	150
陳詩敏#	50	-	-	-	50
劉寧	260	-	-	-	260
	660	785	-	120	1,565
首席執行官					
洪軍利	-	762	-	64	826
	660	1,547	-	184	2,391

* 林英鴻已辭任獨立非執行董事，自2024年9月30日起生效。

陳詩敏已獲委任為獨立非執行董事，自2024年9月30日起生效。

於本財政年度及上財政年度，本公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。於本財政年度及上財政年度，本集團亦無向下文所載的董事或任何五名最高酬金人士支付或應付任何款項，作為加入本集團或加入後的報酬或離職補償。

最高酬金人士

截至2025年12月31日止年度，五名(2024年：五名)最高酬金人士中有一名(2024年：一名)擔任本集團董事，其薪酬如前文呈報所分析。剩餘四名(2024年：四名)人士的已付及／或應付酬金總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,758	2,748
退休計劃供款	321	208
	3,079	2,956

剩餘最高酬金人士的屬於下列級別酬金分析如下：

	2025年	2024年
少於港幣1,000,000元	4	4

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

30. 所得稅抵免

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務 當期稅項		
本年度所得稅	255	1,076
遞延稅項		
暫時差額產生及撥回	(3,512)	20,304
	(3,512)	20,304
土地增值稅抵免		
土地增值稅	(2,206)	(23,056)
稅項抵免總額	(5,463)	(1,676)
實際稅率的對賬		
稅前虧損	(486,056)	(415,061)
按中國稅率25%繳納的稅項(2024年：25%)	(121,514)	(103,765)
稅務影響：		
– 不同司法管轄區稅率的差異	272	3,034
– 不可用於減稅目的費用	106,922	85,142
– 未確認遞延稅項資產	10,511	31,725
– 土地增值稅	(2,206)	(23,056)
– 土地增值稅稅項扣減的影響	552	5,244
	(5,463)	(1,676)

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

30. 所得稅抵免(續)

新加坡及中國所得稅負債乃根據新加坡及中國相關法律及法規以適用比率計算。

根據於2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率將統一為25%，自2008年1月1日起生效。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司的中國附屬公司須就其在2008年1月1日以後所賺取利潤向外資控股公司宣派的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，對於已宣派的股息確認預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延稅項負債。

本集團的若干附屬公司正按當地稅務機構同意的視作稅基繳納企業所得稅。納稅責任乃按照適用視作產生溢利的企業所得稅率釐定。視作產生溢利乃基於該等附屬公司所產生收入的視作利潤率計算。

土地增值稅是對本集團位於中國所開發持作銷售的物業按土地價值增值階梯稅率介於30%至60%徵收，而根據適用法規該稅率乃根據物業銷售的所得款項減去可扣除開支計算。該可扣除開支包括土地使用權租賃開支、借款成本及所有物業開發開支。土地增值稅的撥備乃根據管理層對中國稅務法律及法規的相關要求的了解進行的最佳預估進行。實際的土地增值稅負債須在物業開發項目竣工後由稅務機構確定。本集團並未對其若干物業開發項目與稅務機構完成其土地增值稅的計算及支付。最後結果可能有別於初始記錄的金額，而任何差異將影響差異變現期的土地增值稅開支及其相應撥備。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 每股(虧損)/盈利

來自持續及已終止經營業務	2025年	2024年
每股虧損基於		
本公司擁有人應佔的本年度虧損(人民幣千元)	(452,251)	(311,294)
普通股的加權平均數(千股)	196,133	196,133
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	(230.58)	(158.72)
來自持續經營業務		
每股虧損基於		
本公司擁有人應佔的本年度虧損(人民幣千元)	(452,251)	(319,149)
普通股的加權平均數(千股)	196,133	196,133
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	(230.58)	(162.72)
來自已終止經營業務		
每股盈利基於		
本公司擁有人應佔的本年度利潤(人民幣千元)	不適用	7,855
普通股的加權平均數(千股)	不適用	196,133
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	不適用	4.00

每股基本虧損按本公司擁有人應佔的財政年度的本集團虧損除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

因本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

32. 資本承擔

於報告期末已訂約但未於綜合財務報表確認之資本承擔呈列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已授權及已訂約的開發支出	106,291	107,188

33. 已終止經營業務

於2024年10月15日，本公司與買方訂立買賣協議，以向買方出售其於附屬公司英德集團有限公司的全部股權，總代價約為2,876,000新元(相當於約人民幣15,609,000元)。該出售已於2024年10月完成。

英德集團有限公司及其附屬公司的業務指本集團的「設備製造分部」。根據國際財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」，英德集團有限公司於出售前的經營業績已於截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中呈列為已終止經營業務。

英德集團有限公司於期間的業績呈列如下：

	2024年* 人民幣千元
收入	60,450
銷售成本	(43,267)
	17,183
其他收入	11,107
行政費用	(18,946)
其他經營開支	(437)
經營活動業績	8,907
淨財務費用	(1,226)
稅前利潤	7,681
所得稅費用	5
來自已終止經營業務的期內溢利	7,686

* 該等數字指出售完成日期前的期內經營業績。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

33. 已終止經營業務(續)

出售已終止經營業務的收益釐定如下：

	2024年 人民幣千元
已收現金代價	15,609
已出售資產淨值：	(37,856)
非控股權益	12,584
出售時解除匯兌儲備	22,983
出售已終止經營業務的收益	<u>13,320</u>
	2024年 人民幣千元
於權益確認	4,391
於利潤／虧損確認	8,929
	<u>13,320</u>

有關出售英德集團有限公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	2024年 人民幣千元
現金代價	15,609
出售現金及現金等價物	(15,988)
出售一間附屬公司的現金流出淨額	<u>(379)</u>

由英德集團有限公司所產生之現金流量淨額如下：

	2024年* 人民幣千元
經營活動	2,864
投資活動	(2,552)
融資活動	(1,635)
現金流出淨額	<u>(1,323)</u>

* 該等數字指出售完成日期前的期內經營業績。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34. 或有負債及訴訟

(a) 或有負債

於各報告期末，本集團的或有負債如下所示：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
代表物業單元購買方向金融機構提供的擔保	74,280	107,543

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其物業購買方安排多家中國國內銀行為其提供貸款及按揭融通。依照中國消費者銀行慣例，該等銀行要求本集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他附帶費用。本集團須在其指定銀行賬戶中維持若干數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保（見附註19）。若購買方出現貸款違約，則相關承押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除應付款項。

在銀行收到客戶由相關部門頒發的相關物業房屋所有權證時，由本集團向銀行提供的該等擔保會予以解除。

(b) 訴訟

除綜合財務報表其他部分所披露者外，於2025年12月31日及截至綜合財務報表日期，本集團與其業務夥伴就逾期或未償還貿易及其他應付款項、貸款及借款的結算存在若干訴訟。

董事已評估上述訴訟事項對截至2025年12月31日止年度綜合財務報表的影響。由於本集團正積極與相關債權人談判並尋求各種途徑解決該等訴訟，董事認為，該等訴訟單獨或共同在現階段不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

35. 關聯方

主要管理人員薪酬包括：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
支付予本公司董事的董事袍金	660	660
支付予主要管理人員的薪酬	1,809	2,285
中國法定福利基金	129	129
對界定供款計劃的供款	64	72
	2,662	3,146
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
包括已向／應向以下各方支付的款項：		
— 本公司董事	1,405	1,565
— 其他主要管理人員	1,257	1,581
	2,662	3,146

除綜合財務報表其他章節披露的關聯方資料外，於年內，本集團與關聯方按雙方議定的條款進行了以下重大交易：

銷售及採購產品和服務

若干主要管理人員或其關聯方於其他實體持有職務及／或權益，因此其對該等實體的財務或經營決策實施控制或重大影響。

本集團與該等實體於較早年進行交易。與主要管理人員及其關聯方的交易條款與條件並無優於現有條款與條件，或可能合理取得或類似於第三方實體且按公平基準達成之條款與條件。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36. 業務和地域分部

為了便於管理，本集團按提供的產品和服務將分為若干業務單元，以下是兩個呈報的經營分部：

I. 物業開發

物業開發包括商業和住宅物業單位的開發和銷售，中國境內的安置房建設，及投資物業的租賃以獲取租金收入並自投資物業於長期內所產生的資本收益。

II. 設備製造

潔淨室提供一個精密控制濕度、溫度及顆粒的環境。潔淨室設備包括風機過濾單元、風淋室、潔淨棚、傳遞箱、無塵洗手烘乾機及潔淨工作台。暖通空調產品安裝在商業及工業樓宇的關鍵偏轉格柵及出風口，用於引導及調節樓宇內的氣流環境，確保均勻配風。空氣淨化器(亦稱為空氣過濾器)是可從空氣中過濾例如甲醛及PM2.5粒子等可造成健康風險(包括呼吸困難、氣喘及過敏)的固態和氣態污染物的電子設備。透過空氣過濾器或空氣淨化器的各消毒系統的作用，空氣中的粉塵濃度、污染物、微粒及揮發性有機物減少，給附近居民創造健康環境。透過與空氣淨化系統整合，具有綜合保安系統實施服務的智能家居設備、裝修材料，以及供應及安裝智能門窗系統等其他解決方案已被納入該分部。於截至2024年12月31日止年度，本集團出售其設備製造業務。

本集團的執行主席(「主要經營決策者」)監督不同的業務單元的經營業績，以便在資源配置和績效考核上更好地作出決策。分部表現乃按經營溢利或虧損評估，誠如下表所闡述，當中若干方面之計量方法有別於綜合財務表之經營溢利或虧損。

所得稅是面向整個集團基礎上管理的，並不分配至經營分部。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36. 業務和地域分部(續)

須呈報收入、損益、資產及負債對賬

	持續經營業務 物業開發		已終止經營業務 設備製造		合計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入：						
外部客戶	59,108	43,131	-	60,450	59,108	103,581
來自經營活動的分部業績	(428,513)	(370,345)	-	8,907	(428,513)	(361,438)
利息收入	189	812	-	101	189	913
財務費用	(57,732)	(45,528)	-	(1,327)	(57,732)	(46,855)
未計所得稅前呈報分部虧損					(486,056)	(407,380)
所得稅抵免					5,463	1,681
非控股權益					28,342	94,405
本公司擁有人應佔虧損					(452,251)	(311,294)
呈報分部資產	3,272,620	3,698,149	-	-	3,272,620	3,698,149
呈報分部負債	(1,439,634)	(1,389,537)	-	-	(1,439,634)	(1,389,537)
貸款及借款	(992,981)	(988,594)	-	-	(992,981)	(988,594)
負債總額					(2,432,615)	(2,378,131)
其他分部資料						
資本開支	-	-	-	3,876	-	3,876
貿易及其他應收款項(不包括 預付款項)及合約資產的減值						
虧損撥備淨額	220,788	18,336	-	-	220,788	18,336
撇銷其他應收款項	31,997	-	-	-	31,997	-
撇減開發物業及預付成本淨額	133,397	146,154	-	-	133,397	146,154
物業、廠房及設備折舊	1,161	4,098	-	1,998	1,161	6,096
無形資產攤銷	40	41	-	175	40	216

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

36. 業務和地域分部(續)

有關主要客戶的資料

截至2025年12月31日止年度，本集團來自一名客戶的收益為人民幣7,076,000元，佔本集團收益的12.0%。截至2024年12月31日止年度，本集團有若干客戶，並無任何客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

地域分部

本集團的地域分部是根據本集團資產的位置而設立的。在地域分部上公開的外部客戶的收入是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2025年及2024年12月31日以及截至該等日期止年度的本集團地域分部的收入及若干非流動資產資料。

	中國 人民幣千元	新加坡 人民幣千元	其他國家 人民幣千元	合計 人民幣千元
2025年12月31日				
收入				
來自持續經營業務	59,108	-	-	59,108
非流動資產*	440,458	-	-	440,458
2024年12月31日				
收入				
來自持續經營業務	43,131	-	-	43,131
來自已終止經營業務	13,890	40,581	5,979	60,450
	57,021	40,581	5,979	103,581
非流動資產*	587,357	-	-	587,357

* 不包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項和遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理

概覽

本集團因使用金融工具產生以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

該附註呈列有關本集團面臨的上述各風險，本集團計量與管理風險的目標、政策及程序以及本集團的資本管理的資料。

風險管理架構

董事會全權負責建立並監管本集團的風險管理架構。董事會已成立風險管理委員會，負責制定並監控本集團的風險管理政策。委員會定期向董事會報告其活動。

制定本集團的風險管理政策，以識別並分析本集團面臨的風險，設定適用風險上限，控制及監控風險並維持風險在上限以內。定期審核風險管理政策及制度，以反映市況及本集團活動之變動。本集團旨在透過培訓及管理準則與措施，制定有紀律且積極的監控環境，從而使所有僱員了解其職能及責任。

本集團的審核委員會監督管理層如何監察遵守本集團的風險管理政策及程序，並檢討本集團面臨風險涉及的風險管理框架是否足夠。本集團審核委員會由內部審計師協助進行監督。內部審計師對風險管理控制及程序採納定期與不定期評估，其結果已於審核委員會的報告中呈現。

信貸風險

信貸風險指客戶或金融工具交易方無法履行其合約責任導致本集團承擔財務損失的風險，有關風險主要來自本集團應收客戶的貿易及其他應收款項以及合約資產。

金融資產及合約資產的賬面值指本集團不考慮所持任何抵押品面臨的最高信貸風險。就其金融資產，本集團並無持有任何抵押品。

在損益中確認／(撥回)的金融資產和合約資產的預期信用損失如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預期信用損失撥備及撥備(撥回)：		
貿易應收款項	600	3,091
其他應收款項	211,214	11,669
應收非控股權益款項	12,313	1,088
來自與客戶簽訂合約所產生的合約資產	(3,339)	2,488

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

貿易應收款項及其他應收款項和合約資產

本集團的目標是在信貸風險增加時使虧損最小化，同時獲得持續收入增長。本集團僅與知名且信譽良好的第三方進行交易。此外，應收結餘受持續監控，且本集團面臨的壞賬維持最小化。

本集團面臨的信貸風險受每名客戶個人特徵的影響。然而，管理層亦會考慮本集團客戶群的人口統計特徵，包括與客戶經營所在行業及國家相關的違約風險，因為這些因素可能會對信貸風險產生影響。

於2025年12月31日，本集團持有應收非控股權益款項人民幣263,816,000元(2024年：人民幣308,126,000元)，佔貿易及其他應收款項的14%(2024年：33%)。

除該等款項外，本集團層面並無其他集中信貸風險。

此外，本集團面臨其已發出的財務擔保相關的信貸風險。信貸風險指因獲代表附屬公司發行財務擔保的一方違約而確認的虧損。於報告日期，本集團認為不大可能會向本集團實體提出申索要求。

本集團貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的信貸風險概要如下：

	2025年		2024年	
	無信用減值 人民幣千元	信用減值 人民幣千元	無信用減值 人民幣千元	信用減值 人民幣千元
貿易應收款項及合約資產在於：				
與本集團存在兩年或兩年以上的交易歷史*	7,671	-	222,451	-
與本集團存在少於兩年的交易歷史*	295	-	2,810	-
其他應收款項及按金	2,107,084	-	894,857	-
賬面值總額	2,115,050	-	1,120,118	-
預期信用損失撥備	(266,957)	-	(46,169)	-
	1,848,093	-	1,073,949	-

* 不包括「其他應收款項」

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

預期信用損失評估

損失率按應收款項連續拖欠階段撇銷概率使用「滾動率」方法計算。滾動率針對於不同地理區域所面對的風險個別計算。

下表提供截至2025年12月31日及2024年12月31日有關客戶貿易應收款項的信貸風險及預期信用損失的資料：

	本集團			
	加權 平均損失率 %	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元	信用減值
2025年				
物業開發分部				
當前(未逾期)	0.00	-	-	不適用
逾期1至30日	0.00	-	-	不適用
逾期31至60日	0.00	-	-	不適用
逾期61至90日	0.00	-	-	不適用
逾期91日以上	70.00	7,966	(5,576)	否
		<u>7,966</u>	<u>(5,576)</u>	
	本集團			
	加權 平均損失率 %	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元	信用減值
2024年				
物業開發分部				
當前(未逾期)	0.00	-	-	不適用
逾期1至30日	0.00	-	-	不適用
逾期31至60日	0.00	-	-	不適用
逾期61至90日	0.00	-	-	不適用
逾期91日以上	64.82	7,676	(4,976)	否
		<u>7,676</u>	<u>(4,976)</u>	

損失率基於過去兩年的實際信用損失記錄計算。在計算預期信用損失率時，本集團考慮客戶的歷史損失並進行調整，以反映影響客戶在應收款項預期年限內結清應收款項能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

合約資產及其他應收款項的損失率根據彭博的可比較中國公司的違約概率和回收率計算。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

逾期的貿易應收款項

於2025年及2024年12月31日，本集團所有貿易應收款項均已逾期。

貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的預期信用損失撥備變動

貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的年內預期信用損失撥備變動如下：

	12個月 預期信用損失 人民幣千元	終身預期 信用損失 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	25,097	3,968	29,065
預期信用損失撥備	12,757	5,579	18,336
減：已終止經營業務	-	(1,232)	(1,232)
於2024年12月31日及2025年1月1日	37,854	8,315	46,169
預期信用損失撥備	-	220,788	220,788
轉撥	(37,152)	37,152	-
於2025年12月31日	702	266,255	266,957

應收非控股權益的非貿易金額

假設應收非控股權益的金額具有較低的信用風險。本集團已考慮指示違約風險的定性及定量因素。這包括相關附屬公司開發項目的進展和預期表現以及相關附屬公司的財務能力等因素。

現金及銀行結餘

於2025年12月31日，本集團持有現金及銀行結餘人民幣10,870,000元(2024年：人民幣31,220,000元)。現金及銀行結餘由信用評級良好的銀行和金融機構對手持有。

減值按12個月預期虧損基準計算，並反映風險敞口的短期。基於交易對手的外部信貸評級，本集團認為其現金及銀行結餘的信用風險較低。

本集團採用類似債務投資評估方法以評估現金及銀行結餘的預期信用損失。現金及銀行結餘的撥備金額可以忽略不計。

擔保

本集團的政策旨在僅為因其全資附屬公司產生的負債提供財務擔保。

於報告日期，倘若附屬公司取出總額為人民幣251,231,000元(2024年：人民幣225,784,000元)的銀行融通，則此為本集團在集團內部財務擔保面臨最大風險。於報告日期，本集團認為本集團實體不大可能會對集團內部財務擔保提出申索要求。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理(續)

流動資金風險

流動資金風險為本集團履行金融負債相關責任的過程中透過交付現金或另一項金融資產進行結算而面臨困難的風險。

本集團管理流動資金的方法為在正常及緊迫的情況下，盡可能確保將一直有充足流動資金償還到期債務，而不會發生無法承擔損失的情況或有損本集團聲譽的風險。

本集團旨在透過動用銀行貸款，維持資金的持續性與靈活性的平衡。根據貸款或展期協議中約定的還款時間表，本集團約78%(2024年：84%)的貸款及借款將於一年內到期。

下表為金融負債的合約期限，包括根據約定還款時間表估計的利息付款，但不包括淨額安排的影響：

	賬面值 人民幣千元	現金流量		
		合約 現金流量 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元
2025年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	(841,617)	(841,617)	(841,617)	-
貸款及借款	(992,981)	(969,968)	(781,040)	(188,928)
	(1,834,598)	(1,811,585)	(1,622,657)	(188,928)
2024年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	(740,275)	(740,275)	(740,275)	-
貸款及借款	(988,594)	(1,049,856)	(881,278)	(168,578)
	(1,728,869)	(1,790,131)	(1,621,553)	(168,578)

市場風險

市場風險為市場價格變動(如外匯匯率及利率)將影響本集團收入或其持有金融工具價值的風險。市場風險管理旨在優化回報的同時管理及控制面臨的市場風險在可接受參數範圍內。

外匯風險

人民幣不可自由轉換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易必須通過中國人民銀行或其他獲授權買賣外匯的機構進行。外匯交易所採用的匯率為中國人民銀行所報匯率，該匯率主要由供求關係決定。本集團主要因採購產生以美元計值的現金結餘而面臨外匯風險，而本集團的所有其他業務主要以人民幣交易。匯率變動會影響以外幣計值的商品採購成本的人民幣價值。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理(續)

外匯風險(續)

面臨貨幣風險

本集團基於其風險管理政策向管理層提供的有關本集團面臨外幣風險的數據資料概要如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
美元		
現金及銀行結餘	29	-

由於董事認為與本集團金融資產及負債相關的外匯風險並不重大，故並無呈列敏感性分析。

利率風險

利率風險指因市場利率變動，本集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。本集團面臨的利率風險主要來源於計息貸款及應收款項、以及貸款及借款。本集團的政策乃取得可用的最佳利率。

面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的本集團的計息金融工具的利率概況如下：

	賬面值	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
固定利率工具		
應收關聯方款項	11,574	12,542
應收非控股權益款項	-	31,997
其他貸款	(89,600)	(84,600)
	(78,026)	(40,061)
浮動利率工具		
有抵押貸款	(992,981)	(903,994)

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理(續)

利率風險(續)

固定利率工具公允價值敏感度分析

本集團並無以公允價值計量並計入損益的固定利率金融資產。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期利率變動100個基點，損益將(減少)/增加以下所示金額。有關分析假設所有其他變量(尤其是外匯匯率)保持不變。分析與2024年的基準一致。

	損益	
	增加 100個基點 人民幣千元	減少 100個基點 人民幣千元
2025年12月31日		
浮動利率工具	(9,930)	9,930
2024年12月31日		
浮動利率工具	(9,040)	9,040

資本管理

本集團資本管理的首要任務乃確保維持強勁的信貸評級及穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

本集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。截至2025年及2024年12月31日止年度，目標、政策或程序並無變動。

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國機關批准。於截至2025年及2024年12月31日止財政年度附屬公司已遵守此外部施加的資本規定。

本集團使用經調整後的淨負債權益比率監控資本，即調整後的淨負債(貸款及借款減現金及現金等價物)除以權益總額。

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貸款及借款	23	992,981	988,594
減：現金及銀行結餘	19	(10,870)	(31,220)
淨負債		982,111	957,374
權益總額		840,005	1,320,018
資本負債比率		117%	73%

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

37. 財務風險管理(續)

會計分類及公允價值

下表列示金融資產及金融負債之賬面值及公允價值(包括於公允價值等級中的層級)。並不包括賬面值與公允價值合理相若的情況下並非按公允價值計量之金融資產及金融負債的公允價值資料。

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項*	10	1,848,093	869,485
現金及銀行結餘	19	10,870	31,220
		1,858,963	900,705
按攤銷成本計量的金融負債			
貸款及借款	23	(992,981)	(988,594)
貿易及其他應付款項^	24	(831,617)	(740,275)
		(1,834,598)	(1,728,869)

* 不包括預付款項

^ 不包括其他稅項

公允價值的計量

(i) 估值方法及重大不可觀察輸入數據

以公允價值計量的金融工具

有關按公允價值計量的投資物業的披露，請參閱附註7。

於2025年和2024年，第一層及第二層之間並無進行轉撥。

並非按公允價值計量的金融工具

類型	估值方法
其他金融負債*	貼現現金流量：估值模型考慮預期付款的現值，使用風險調整後貼現率貼現。

* 其他金融負債與貸款及借款以及若干其他應付款項有關。

其他金融資產及負債

到期日不到一年的金融資產及負債(包括貿易及其他應收款項、現金及銀行結餘以及若干貿易及其他應付款項)的賬面金額與其公允價值相近，因為到期日較短。所有其他金融資產及負債均予以貼現以確定其公允價值。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 會計估計及判斷

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。

本集團相信下列主要會計政策涉及編製綜合財務報表所用的重大判斷及估計。

估計不確定性的關鍵來源

撇減開發物業

本集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。本集團根據未來預期銷售價格，參考自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及完成各項目的估計總項目成本來估計可變現淨值。

可變現淨值可能因市場條件或政府物業管控政策變動而發生重大變化。該等開發物業之賬面值於附註18披露。

投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師估值進行估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資質證書，並擁有對被估物業的地點及類別的近期經驗。於確定公允價值時，估值師使用直接比較收入及資本法，其全部涉及使用預估。管理層檢視其判斷的估值方法及所採用預估數據，包括其對經考慮當時市況所採用預估數據合理性進行評估。用於預估投資物業的公允價值所使用的主要假設包括市場公認資本化率、估計單位售價及預期租金率。投資物業之賬面值於附註7披露。

所得稅

於估計稅項及遞延稅項撥備期間，釐定稅項撥備、若干收入扣稅及若干開支扣除時須作出重大判斷。

本集團行使重大判斷，以確定很可能有未來應課稅溢利供抵銷暫時差額的範圍。本集團也行使重大判斷，以確定應用於不同已售出物業的土地增值稅率，以及由於個別省級政府所實施的不同法律而產生的開支扣稅情況。應付所得稅之賬面值於財務狀況表披露。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 會計估計及判斷(續)

估計不確定性的關鍵來源(續)

貿易應收款項及其他應收款項(包括應收非控股權益及關聯方款項)的虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信用損失。撥備率乃根據具有相似損失模式的各個客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備率最初乃根據本集團歷史觀察到的違約率釐定。本集團將校準該等比率，以利用前瞻性資料調整歷史信用損失經驗。於各報告日期，歷史違約率均會更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

在釐定其他應收款項(包括應收非控股權益及關聯方款項)的預期信用損失時，管理層在估計該等各項金融資產在各自虧損評估時間範圍內發生違約的概率以及各情況下的違約損失時，已考慮歷史違約經驗及債務人的財務狀況，並根據債務人特有的因素以及相關公司及非控股權益經營所在行業的一般經濟狀況進行調整。

持續經營基準

如附註2.3所述，董事已根據持續經營基準編製截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。持續經營假設的評估涉及董事對不確定事件或條件的未來結果做出判斷。本集團管理層制定了改善本集團財務狀況的計劃及措施，並得出結論，考慮到該等計劃及措施，將有足夠的資金為其未來運營提供資金，以維持本集團的持續經營。因此，董事認為本集團有能力繼續持續經營。

應用會計政策的重大判斷

附屬公司及合營企業的投資分類

本集團會對就投資於附屬公司及合營企業而訂立的相關股東協議、合作協議或其他協作協議的條款與條件進行評估。本集團對其投資對象的控制或聯合控制的能力作出重大判斷。本集團的判斷包括考慮在其投資對象董事會行使的控制或聯合控制，及其因與其他股東協定的董事會議決事項而產生的權利及義務。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

38. 會計估計及判斷(續)

應用會計政策的重大判斷(續)

附屬公司及合營企業的投資分類(續)

於本集團評估對其投資公司的控制能力時，管理層考慮：

- (a) 對其投資對象行使權力的能力；
- (b) 其於投資對象作出投資的可變回報率的風險或權利；及
- (c) 對影響其回報率行使權力的能力。

本集團的判斷包括其在有關投資對象董事會中行使的權力，以及與其他股東同意的董事會保留事項所產生的權利和義務。

39. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團已採納下列經修訂國際財務報告準則會計準則，該等準則於本集團自2025年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2025年12月31日止年度有效。

國際會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

國際會計準則第21號修訂本－缺乏可兌換性

國際會計準則第21號修訂本規定實體應如何評估一種貨幣是否可兌換成另一種貨幣，以及當缺乏可兌換性時，其應如何估計計量日期的即期匯率。修訂本要求披露相關資料，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團交易涉及的貨幣以及集團實體換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均為可兌換，故修訂本對該等綜合財務報表並無任何影響。

40. 已頒佈但未生效準則

以下可能與本集團綜合財務報表相關的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且並無獲本集團提早採納。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動：

國際財務報告準則第18號	財務報表內的呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號及其修訂本	並無公眾問責性之附屬公司：披露 ²
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
國際財務報告準則會計準則年度 改進－第11卷	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號修訂本 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

40. 已頒佈但未生效準則(續)

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則會計準則的進一步資料載於下文。

國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號財務報表列報。雖然若干章節從國際會計準則第1號轉載且變動有限，但國際財務報告準則第18號引入了損益表內呈列的新要求，包括指定的合計及小計。實體須將損益表內的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，並呈列兩個新界定的小計。其亦要求在單一附註中披露有關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歸類(匯總及分類)及位置引入了更高的要求。先前包含在國際會計準則第1號中的某些要求已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤，該準則更名為國際會計準則第8號財務報表編製基準。由於頒佈了國際財務報告準則第18號，對國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第33號每股盈利及國際會計準則第34號中期財務報告進行了有限但廣泛適用的修訂。此外，其他國際財務報告準則會計準則亦有輕微相應修訂。國際財務報告準則第18號及對其他國際財務報告準則會計準則的相應修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。本集團須追溯應用。本集團目前正在分析新要求，並評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表呈列及披露的影響。

國際財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用簡化的披露要求，同時仍應用其他國際財務報告準則會計準則中的確認、計量及呈列要求。為符合資格，在報告期末，實體必須是國際財務報告準則第10號綜合財務報表所定義的附屬公司，不能具有公眾問責性，且必須擁有編製可供公眾使用且符合國際財務報告準則會計準則的綜合財務報表的母公司(最終或中間母公司)。國際財務報告準則第19號於2025年4月修訂，將國際財務報告準則會計準則納入應用該準則的資格標準。該準則於2025年10月進一步修訂，以(i)從國際財務報告準則第19號中刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露要求；及(iii)對於使用管理層界定績效指標的實體，將與該等指標相關的披露要求替換為對國際財務報告準則第18號的交叉引用。允許提早應用。由於本公司為一家上市公司，故不符合選擇應用國際財務報告準則第19號及其修訂本的資格。本公司的若干附屬公司正考慮在其指定財務報表中應用國際財務報告準則第19號及其修訂本。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本釐清了終止確認金融資產或金融負債的日期，並引入了一項會計政策選擇，即如果滿足指定標準，則在結算日之前終止確認透過電子支付系統結算的金融負債。修訂本釐清了如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，修訂本釐清了對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的要求。修訂本還包括對指定為按公允價值計入其他全面收益的權益工具投資及具有或有特徵的金融工具的額外披露要求。修訂本應追溯應用，並在首次應用之日對期初保留溢利(或其他權益組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且只能在不使用後見之明的情況下進行重列。允許同時提早應用所有修訂本，或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本涉及依賴自然能源生產電力的合約，釐清了「自用」要求對範圍內合約的應用，並修訂了範圍內合約在現金流量對沖關係中對被對沖項目的指定要求。修訂本還包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。與自用例外情況相關的修訂本應追溯應用。過往期間毋須重列，且只能在不使用後見之明的情況下進行重列。與對沖會計處理相關的修訂本應對在首次應用之日或之後指定的新對沖關係前瞻性地應用。允許提早應用。國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本應同時應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

40. 已頒佈但未生效準則(續)

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本解決了國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資要求之間的不一致。修訂本要求，當資產出售或注資構成業務時，應悉數確認下游交易產生的收益或虧損。對於涉及不構成業務的資產的交易，該交易產生的收益或虧損僅在不相關投資者在該聯營公司或合營企業中的權益範圍內於投資者的損益中確認。修訂本將前瞻性地應用。國際會計準則理事會已刪除先前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本的強制生效日期。然而，該等修訂本目前可供採納。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第21號修訂本換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣，要求按收盤匯率將非惡性通貨膨脹功能貨幣換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。修訂本還要求功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟體貨幣的實體，根據國際會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中的財務報告第34段，通過就海外業務比較數字應用一般價格指數，對功能貨幣為非惡性通貨膨脹經濟體貨幣的海外業務比較金額進行重列。修訂本引入了若干額外披露。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷載列對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號(及隨附國際財務報告準則第7號實施指引)、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂。

預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第7號金融工具：披露：修訂本更新了國際財務報告準則第7號第B38段及國際財務報告準則第7號實施指引第IG1、IG14及IG20B段中的若干措辭，目的是簡化或與準則中的其他段落及／或其他準則中使用的概念及術語保持一致。此外，修訂本釐清了國際財務報告準則第7號實施指引不一定說明國際財務報告準則第7號引用段落中的所有要求，亦未必增設額外要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第9號金融工具：修訂本釐清了當承租人根據國際財務報告準則第9號確定租賃負債已終止時，承租人須應用國際財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何產生的收益或虧損。然而，修訂本並未解決承租人如何區分國際財務報告準則第16號定義的租賃修改與根據國際財務報告準則第9號終止租賃負債。此外，修訂本更新了國際財務報告準則第9號第5.1.3段及國際財務報告準則第9號附錄A中的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第10號綜合財務報表：修訂本釐清了國際財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，消除了與國際財務報告準則第10號第B73段要求的不一致性。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- 國際會計準則第7號現金流量表：於先前刪除「成本法」的定義後，修訂本於國際會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

41. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度綜合財務報表的呈列方式。請參閱附註10，該附註已重列流動資產項下應收非控股權益款項(非貿易)總額及淨額及其各自預期信用損失撥備的披露。

42. 報告期後事項

繼日期為2026年3月13日的公告後，董事建議將本公司之英文名稱由「WEIYE HOLDINGS LIMITED」更改為「DJSH International Holdings Limited」，並將本公司僅供識別之中文名稱由「偉業控股有限公司」更改為「鼎吉盛國際控股有限公司」(統稱「建議更改公司名稱」)。建議更改公司名稱須待本公司股東於本公司股東大會上通過特別決議案批准建議更改名稱，以及新加坡共和國會計與企業管制局透過發出更改名稱註冊證書批准建議更改公司名稱後，方可作實。進一步資料請參閱本公司日期為2026年3月13日的公告。除上文披露者外，報告期後並無發現其他重大期後事項。

附加信息

截至2025年12月31日止年度

房地產開發項目名單

已竣工項目

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
鄭州	偉業如果愛	中國河南省鄭州市 商城東路北， 商貿路西	河南偉業建設開發 集團有限公司	100	高層住宅及 商業中心	57,908	17,922	100%	2008年12月
鄭州	偉業天道天河水岸	中國河南省鄭州市 中牟縣楊橋路西側， 瑞風路北側	河南天道資產管理 有限公司	51	高層住宅及 小型商業中心	69,248	21,671	100%	2014年12月
鄭州	偉業天道國際	中國河南省鄭州市 中牟縣楊橋路西側， 瑞風路北側	河南天道資產管理 有限公司	51	辦公室及零售店	110,353	20,996	100%	2015年12月
萬寧	偉業萊茵半島	中國海南省萬寧市 興隆太陽河 溫泉旅遊度假區	萬寧英德置業 有限公司	100	產權式酒店及 零售店	32,054	49,454	100%	2011年12月
儋州	偉業西城國際廣場	中國海南省儋州市 那大北部區 蘭洋北路東側	海南中方投資 有限公司	100	高層住宅及 小型商業中心	58,586	20,003	100%	2011年12月
海口	偉業椰海尚城	中國海南省海口市 城西片區	偉業控股集團 (海南)有限公司	100	高層住宅及 商業中心	73,531	23,711	100%	2018年12月
鄭州	偉業上城一號院	中國河南省鄭州市 新莊路東和景怡路南 交匯處	河南興偉置業 有限公司	100	高層住宅	195,119	55,353	100%	2017年6月

附加信息

截至2025年12月31日止年度

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
鄭州	偉業上城二號院	中國河南省鄭州市 新莊路東和景怡路南 交匯處	河南興偉置業 有限公司	100	高層住宅	80,363	23,060	100%	2018年11月
湖州	太湖天萃	中國浙江省湖州市 太湖度假區 濱湖南單元	湖州港宏置業 有限公司	40	高層住宅及別墅	137,995	57,734	100%	2020年11月
揚州	悅堤灣1-18號樓	中國江蘇省揚州 儀征市濱江新城	儀征鴻瑞房地產 開發有限公司	30	高層住宅及洋房	183,328	69,788	100%	2021年12月
揚州	悅堤灣1-13號樓	中國江蘇省揚州 儀征市濱江新城	儀征弘麟置業 有限公司	30	高層住宅及洋房	170,562	66,358	100%	2021年12月
鄭州	偉業上城三號院	中國河南省鄭州市 新莊路東和景怡路北 交匯處	河南興偉卓聯置業 有限公司	100	高層住宅	67,887	20,107	100%	2022年4月
惠州	偉業蘭廷灣	中國廣東省惠州市 澳頭衙前	惠州大亞灣鵬潤 實業發展有限公司	100	高層住宅及 商業中心	56,644	11,000	100%	2023年1月
杭州	熙境府	中國浙江省臨平市余杭塘 栖智造中心與大運河 文化帶上	杭州雋偉置業 有限公司	100	高層住宅洋房	108,128	34,868	100%	2023年6月

附加信息

截至2025年12月31日止年度

開發中物業

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
萬寧	樾泉灣一期	中國海南省萬寧市 海榆東線公路長豐鎮 邊肚管區鋪仔坡段西側	萬寧英德置業 有限公司	100	高檔住宅	30,130	21,588	87%	2027年6月

持作未來開發物業

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	計劃 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
萬寧	樾泉灣二期	中國海南省萬寧市 海榆東線公路長豐鎮 邊肚管區鋪仔坡段西側	萬寧英德置業 有限公司	100	高檔住宅	62,916	45,079	不適用	2030年6月

附加信息

截至2025年12月31日止年度

投資物業名單

項目名稱	地點(地址)	物業類型	持作投資 總建築面積 (平方米)	擁有%	土地使用權的 截止日期
偉業國際廣場	中國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商都路北, 心怡路東	商鋪及辦公室	12,591	100	2050年10月9日
偉業如果·愛	中國 河南省 鄭州市 金水區 英協路50號	商鋪	2,384	100	2074年8月27日
偉業萊茵半島	中國 海南省 萬寧市 興隆 太陽河溫泉旅遊度假區	旅遊公寓及商鋪	8,345	100	2063年12月31日
偉業萊茵海岸	中國 海南省 文昌市 會文鎮 馮家灣	產權式酒店	15,824	100	2064年9月8日



WEIYE HOLDINGS LIMITED
偉業控股有限公司*