



Great China Holdings (Hong Kong) Limited
大中華控股(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號：00021

2025
年報



目錄

2	公司資料
3	董事及高級管理層履歷
5	主席報告
6	管理層討論及分析
12	企業管治報告
20	董事會報告
27	獨立核數師報告
33	綜合全面收益表
34	綜合財務狀況表
36	綜合權益變動表
37	綜合現金流量表
39	綜合財務報表附註
108	五年財務摘要
109	主要物業之詳情



公司資料

董事

執行董事

黃世再先生(主席)

黃文稀女士(行政總裁)

非執行董事

李知真先生

獨立非執行董事

鄭康棋先生

梁坤先生

王紅欣先生

審核委員會

鄭康棋先生(主席)

梁坤先生

王紅欣先生

薪酬委員會

鄭康棋先生(主席)

黃世再先生

梁坤先生

王紅欣先生

提名委員會

鄭康棋先生(主席)

黃文稀女士

梁坤先生

王紅欣先生

公司秘書

余安妮女士

核數師

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

香港

皇后大道中99號

中環中心

66樓6668室

網站

www.greatchinaproperties.com

董事及高級管理層履歷

執行董事

黃世再先生，74歲，自二零零七年六月二十九日起出任非執行董事，並於二零一三年四月五日調任為執行董事。彼為本集團主席，亦為本公司薪酬委員會成員。黃先生為大中華國際投資集團有限公司(「大中華集團」)創辦人兼董事會主席，而該集團目前涉足房地產開發、酒店管理、財務顧問、基金管理、貿易、百貨、港口及物流等行業，大中華集團之業務覆蓋全國主要城市。

黃先生在龍珠花園項目中首創「購房入戶」概念而被譽為農村城市化第一人；彼在滙展閣項目中創建「深港一體化」概念及發展口岸物業而被稱為「外銷概念」及酒店式公寓第一人；彼憑藉大中華國際交易廣場而被稱為進軍深圳中心商業區第一人。黃先生為深圳改革開放建設作出重大貢獻。

黃先生曾作為唯一華人企業傑出代表參加聯合國60周年慶典，出任世界華人協會常務副會長、中國企業家協會(深圳)常務副會長、廣東省文化學會副會長、深圳工業總會副會長、世界傑出華人基金會常務理事以及炎黃海峽兩岸三地企業家交流協會會長。

黃先生為本公司執行董事兼行政總裁黃文稀女士之父親。

黃文稀女士，41歲，自二零零七年六月二十九日起出任執行董事，並兼任本公司行政總裁。彼為本公司提名委員會成員。黃女士持有威斯康辛大學麥迪遜分校工商管理學士學位、紐約大學環球金融碩士學位及耶魯大學工商管理碩士學位。目前，黃女士亦為一間提供酒店管理服務之公司大中華國際集團酒店管理有限公司之行政總裁，而該公司擁有並設立兩間位於中國深圳之五星級國際酒店深圳大中華希爾頓酒店及深圳福田喜來登酒店。

黃女士為本集團執行董事兼主席黃世再先生之女兒。

非執行董事

李知真先生，45歲，於二零二四年一月一日獲委任為本公司非執行董事。李先生於二零一五年十月至二零二零年八月期間為正和國際(香港)集團有限公司的執行董事。於二零一二年十一月至二零一四年十月期間，彼為摩根史坦利華鑫證券有限責任公司(現稱為摩根史坦利證券(中國)有限公司)的副總裁，而於二零零九年八月至二零一一年九月期間彼為新華聯集團的資本運作顧問。李先生於二零零四年十一月獲華威大學頒發工程商業管理深造文憑。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

鄭康祺先生，71歲，自二零零六年六月八日起出任本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。鄭先生於香港理工學院(現稱香港理工大學)修讀會計學。彼為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼為鄭鄭會計師事務所有限公司之合夥創辦董事，並曾任香港稅務局評稅主任達十二年。彼於會計業界及稅務業界擁有逾三十五年經驗。目前，鄭先生亦為名科國際控股有限公司及進騰集團有限公司(該等公司均為香港上市公司)之獨立非執行董事。

梁坤先生，64歲，自二零零六年六月八日起出任本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。梁先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港特別行政區律師，並為張岱樞律師事務所合夥人。彼亦為中國委託公証人。梁先生於民事訴訟、商業訴訟、版權及業權轉讓方面之法律工作擁有將近三十年經驗。

王紅欣先生，57歲，於二零二三年六月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。王先生自二零一六年起擔任深圳道樸資本管理有限公司董事長，該公司為一間成立於深圳的在岸對沖基金公司，主營國內不同A股量化投資策略。

王先生於美國及中國擁有近30年國際投資經驗。於二零零零年至二零一零年期間，彼先後在美國Putnam Investments及Acadian Asset Management(「Acadian」)擔任重要崗位，其中包括曾任Acadian的資深投資經理及資深合夥人，其主管Acadian全球新興市場基金的業績於二零零零年至二零零九年期間在相關類別中位列第一。回到中國後，彼於二零一零年至二零一二年期間曾任易方達資產管理(香港)行政總裁，及於二零一二年至二零一五年期間擔任博時基金管理(深圳)投資部總經理。彼於二零一五年在國內成立其自家對沖基金公司。除此以外，王先生亦積極參與社會事務。彼於美國曾任全美華人金融協會會長，及於國內擔任深圳市人大代表。王先生現時為深圳市金融人才協會會長。

王先生曾獲頒授北京大學數學學士學位、美國麻省大學應用數學碩士學位及美國耶魯大學金融經濟學博士學位。

主席報告

各位股東：

本人欣然呈報大中華控股(香港)有限公司(「本公司」或「大中華控股」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

財務回顧摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約60,630,000港元，較去年營業額約132,580,000港元減少約54%。營業額減少主要由於物業銷售內交付之面積減少所致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損約為148,360,000港元，而去年本公司擁有人應佔虧損約為108,660,000港元(經重列)。此乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度(i)營業額減少；(ii)本集團金融負債換算所產生之匯兌虧損約41,530,000港元；(iii)投資物業的公允價值虧損約37,550,000港元；(iv)商譽減值虧損約44,720,000港元；及(v)持作出售已落成物業之減值虧損約13,320,000港元。由於本集團投資物業及發展項目所在地區的物業市場持續惡化，本集團錄得投資物業的公允價值虧損及持作出售已落成物業及因收購間接全資附屬公司產生的商譽之減值虧損。

業務回顧

於二零二五年，本集團旗下位於中國廣東省汕尾市的金寶城項目(別名：汕尾一號)住宅部分之一期、二期及三期已持續銷售。項目銷售所得款項已逐步根據相關會計政策確認為收益及於本年度財務報表反映。本公司已獲發金麗灣項目第一期物業的預售許可證。目前預期金麗灣項目將於二零二六年開始預售，視乎市況而定。

業務展望

中國物業發展行業近年面臨極大的困難和不確定性。本公司亦須隨之增強未來戰略規劃。本集團將根據市況及整體環境審視及調整其發展及銷售時間表。本集團之業務及未來策略將繼續專注於中高端商業以及旅遊物業發展及投資。有賴穩固基礎，本集團將繼續致力尋求高質素及符合成本效益之投資機會，以提高投資回報，並逐步分散其收入來源。

致謝

本人謹此向本集團全體董事以及員工致以衷心的謝意，感謝他們於過去一年為大中華控股的發展所付出的努力。本人亦藉此機會感謝各位股東及投資者對本集團的支持及信賴。大中華控股將堅守「建立大中華華人世界：框架亞洲，建設世界，建立美好的家園」的願景，致力把大中華地產發展成為國內領先的商住及旅遊項目地產發展商，以出色的業績為股東及投資者創造持續的投資回報。

主席

黃世再先生

香港，二零二六年三月三十一日

管理層討論及分析

業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約60,630,000港元，較去年營業額約132,580,000港元減少約54%。營業額減少主要由於物業銷售內交付之面積減少所致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損約為148,360,000港元，而去年本公司擁有人應佔虧損約為108,660,000港元(經重列)。此乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度(i)營業額減少；(ii)本集團金融負債換算所產生之匯兌虧損約41,530,000港元；(iii)投資物業的公允價值虧損約37,550,000港元；(iv)商譽減值虧損約44,720,000港元；及(v)持作出售已落成物業之減值虧損約13,320,000港元。由於本集團投資物業及發展項目所在地區的物業市場持續惡化，本集團錄得投資物業的公允價值虧損及持作出售已落成物業及因收購間接全資附屬公司產生的商譽之減值虧損。

業務回顧

物業發展及投資業務

金麗灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮑門鎮百安半島之度假村(「金麗灣度假村」)。金麗灣項目將分兩期開發，總建築面積約為430,000平方米。第一期項目包括提供停車場的高層住宅，而第二期項目包括高層住宅、別墅及酒店式公寓等。

於本報告日期，本公司已獲發第一期物業的預售許可證，並已就第一期物業設立銷售中心及展廳，並即將開幕。深汕特別合作區有關當局正審議第二期物業的建設計劃。計劃獲批後，第二期建設工程將隨即開始。

唐海縣項目

本集團已於二零一三年一月收購唐山市曹妃甸區中泰信和房地產開發有限公司(「唐山曹妃甸」)之99.99%股權(「唐海收購事項」)，其之主要資產包括唐海縣七農場通港水庫內側2號及3號島之土地使用權。

本集團已支付合共約人民幣92,490,000元作為唐海收購事項之代價。唐山曹妃甸之賣方須支付因轉讓唐山曹妃甸股權而產生之中國個人所得稅。於唐海收購事項完成日期，有關中國個人所得稅尚未繳納。賣方同意於彼等繳清有關尚未繳納之中國個人所得稅前，彼等將不會要求本公司支付代價餘額人民幣12,000,000元。

管理層討論及分析

本集團已委託多家外部公司進行勘查並且開始設計工作。於本報告日期，城鎮住宅的打樁及會所建設工程分期進行，而第二期別墅的基本建設工程均已竣工。值得注意的是，唐海縣項目所在地的地方政府已將唐海縣項目所在地的區域列為自然保護區，故本公司可能需要根據地方政府的指導方針修改項目的原規劃。本公司正積極與地方政府商討項目的整體規劃。

大亞灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有東方新天地大廈，其為一個綜合物業開發項目，總建築面積約為69,171.7平方米，位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮中興中路一號。截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自東方新天地大廈的商場及停車場的租金收入約1,260,000港元(二零二四年：約1,410,000港元)確認為收益。

汕尾項目

於二零一三年十月十六日，本集團透過本公司之全資附屬公司完成向本公司主席兼執行董事黃世再先生收購金寶城項目及紅海灣項目。有關金寶城項目及紅海灣項目之詳情載列如下：

(1) 金寶城項目

金寶城項目包括兩幅位於中國廣東省汕尾市區汕尾大道之土地(總土地面積約為50,656平方米)及土地內三幢接近落成之12層住宅樓宇，其中包括(a)一幅鄰近汕尾大道香洲頭地段西側與紅海大道交界口之土地，及(b)一幅位於鄰近汕尾大道荷包嶺段西側實力汽車修配廠後面與紅海大道交界口之土地。

金寶城項目是住宅及商業綜合項目。金寶城項目住宅部分第一期、第二期和第三期之銷售及預售已開始。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，金寶城項目物業銷售約49,910,000港元(二零二四年：約122,320,000港元)確認為收益，而於二零二五年十二月三十一日已收取金寶城項目預售約33,310,000港元(二零二四年十二月三十一日：約52,260,000港元)作為合約負債。

(2) 紅海灣項目

紅海灣項目包括四幅鄰近中國廣東省汕尾市S241省道及X141縣級公路交界口之土地，總土地面積約為273,534.2平方米，其中包括(a)一幅位於遮浪南澳旅遊區「湖仔山」東側之土地；(b)一幅位於遮浪街道宮前南澳路東之土地；及(c)兩幅位於遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑之土地。目前，紅海灣項目暫停開發。本公司正重新評估紅海灣項目之定位。本公司將視乎市場情況、本集團的資源分配及當地政府的發展指引，在適當時候開展項目發展。

管理層討論及分析

於二零二零年，紅海灣項目承建商中建二局第三建築工程有限公司（「承建商」）向汕尾市中級人民法院（「中級法院」）提出民事訴訟，向本集團提出終止與本集團訂立的施工協議，並申索總額約人民幣48,500,000元，包括聲稱已產生的建築成本及相關利息約人民幣15,800,000元、施工協議項下餘下工程的潛在溢利約人民幣12,700,000元及閒置時間成本約人民幣20,000,000元。紅海灣項目的其中一幅地塊被中級法院查封。經參照中國律師的法律意見，本集團可能須負責支付實際產生但尚未支付的建築成本，而該成本須由中級法院根據雙方提交的證據釐定，而非承建商所提出缺乏合理理據的申索金額。另外，汕尾大中華國際實業有限公司仍有權擁有被查封土地的擁有權。儘管如此，經管理層的最佳及保守估計後，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度在損益中就承建商申索的聲稱尚未支付建築成本計提撥備約人民幣14,000,000元（相當於約15,800,000港元）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中級法院就該民事案件作出最終判決，要求本集團向承建商支付合共約人民幣18,500,000元（相當於約20,300,000港元）。隨後，本集團已就判決向廣東省高級人民法院（「高級法院」）提出上訴，並獲高級法院接納。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，高級法院已作出判決，要求本集團向承建商支付合共約人民幣16,700,000元（相當於約18,100,000港元）。本集團其後已向中國最高人民法院提交書面重審呈請，現正等候聆訊。

合慶項目

於二零一三年十二月十六日，本公司及其全資附屬公司大中華地產(上海)有限公司與綠地香港控股有限公司（「綠地香港」）及其附屬公司訂立合作協議，據此，合作協議之訂約方有條件同意聯合發展兩幅位於中國上海之土地（「土地」），其中包括(a)一幅位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至13-02地塊，西至上海市慶利路，南至13-02地塊，北至上海市環慶南路之土地；及(b)一幅位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至14-03地塊，西至上海市凌楊路，南至14-03地塊，北至上海市環慶南路之土地。該土地作商業及辦公室用途。

於二零一四年一月十日，根據合作協議之所有先決條件已告達成且完成已於同日發生。完成後，本集團及綠地香港各自持有該項目50%權益。本集團之投資及向聯營公司提供的貸款已自完成之日起使用權益會計法分別入賬列作於聯營公司之權益以及應收一間聯營公司貸款。有關詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月十六日之公佈及本公司日期為二零一四年一月三十日之通函。合慶項目的發展項目已完成。

管理層討論及分析

於二零二五年一月，本公司已接獲上海市第一中級人民法院（「法院」）發出的民事訴狀（「訴狀」），獲悉法院已接受本公司作為原告人（「原告人」）向綠地香港及上海合茂房地產發展有限公司（本公司一間聯營公司）作為被告人（「被告人」）提起有關合作協議項下股東貸款的訴訟。

根據該訴狀，原告人根據訴狀提出索償（「索償」）要求被告支付原告人股東貸款約人民幣123,900,000元（相等於約134,200,000港元）、相關利息及由被告承擔的本案所有訴訟費用。其後，法院裁定該案件應由香港法律管轄，並建議本公司自法院撤銷該案件。因此，本公司撤銷該案件。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，於為潛在法律程序蒐集相關資料的過程中，本集團注意到，土地及其上建造的物業大部分已被承諾出讓予綠地香港的債權人，用於清償綠地香港的附屬公司結欠之未償還債務。有鑑於此，本集團已於二零二六年二月向法院提起另一項民事索償（「二零二六年索償」），法院於二零二六年三月受理二零二六年索償。根據二零二六年索償，本集團要求（其中包括）被告人償還股東貸款的本金及應計利息，所有被告人均須對還款承擔連帶責任。於本報告日期，聆訊日期尚未確定。本公司將適時知會股東該案件的進展。

關連交易－物業租賃協議

於二零二四年三月一日，(i)滙通天下控股（中國）有限公司（「滙通中國」）與大中華國際集團（中國）有限公司（「大中華國際」）訂立物業租賃協議一；(ii)大中華實業（惠州）有限公司（「大中華（惠州）」）與大中華國際訂立物業租賃協議二；及(iii)汕尾市大中華實業有限公司（「大中華（汕尾）」）與大中華國際訂立物業租賃協議三。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團已在其綜合財務狀況表內確認根據物業租賃協議項下租賃物業的使用權資產。該等物業租賃協議已於二零二五年三月三十一日屆滿。

於二零二五年四月一日，本公司分別與滙通中國、大中華（惠州）及大中華（汕尾）重續物業租賃協議一、物業租賃協議二及物業租賃協議三，自二零二五年四月一日起為期兩年。隨後，大中華國際與大中華（惠州）及大中華（汕尾）訂立補充協議，以降低月租。

滙通中國、大中華（惠州）及大中華（汕尾）各自為本公司的全資附屬公司。大中華國際由執行董事、控股股東兼本集團主席黃世再先生間接全資擁有。因此，大中華國際為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一次性關連交易。

根據物業租賃協議（經補充協議補充（如適用）），(i)滙通中國須支付月租人民幣28,000元；(ii)大中華（惠州）須支付月租人民幣26,712元；及(iii)大中華（汕尾）須支付月租人民幣45,401元。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二五年四月一日的公佈。

管理層討論及分析

業務展望

中國物業發展行業近年面臨極大的困難和不確定性。本公司亦須隨之增強未來戰略規劃。本集團將根據市況及整體環境審視及調整其發展及銷售時間表。本集團之業務及未來策略將繼續專注於中高端商業以及旅遊物業發展及投資。有賴穩固基礎，本集團將繼續致力尋求高質素及符合成本效益之投資機會，以提高投資回報，並逐步分散其收入來源。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為16,960,000港元(二零二四年十二月三十一日：約32,760,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為762,730,000港元，當中包括持作出售物業、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項，以及現金及銀行結餘。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為1,168,920,000港元，當中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、承兌票據、租賃負債、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付稅項。於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即計息負債除以權益總額)約為3.5%(二零二四年十二月三十一日：3.0%(經重列))。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團已簽約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔總額約為410,910,000港元(二零二四年十二月三十一日：約398,810,000港元)，其中包括(i)建設及開發物業約198,060,000港元(二零二四年十二月三十一日：約196,330,000港元)；及(ii)應付一間聯營公司之貸款注資約212,850,000港元(二零二四年十二月三十一日：約202,480,000港元)。

匯率風險

本集團錄得之營業額、進行之採購及產生之開支主要以人民幣及港元計值。大部分資產及負債均以人民幣及港元計值，且並無重大資產及負債以其他貨幣計值。本集團目前並無訂立協議或採購工具以對沖本集團之匯率風險。港元或人民幣匯率之任何重大波動或影響本集團之經營業績。人民幣兌港元之匯率受限於中國政府頒佈之外匯管制規則及規例。本集團透過密切監察外幣匯率之變動管理外幣風險。

重大投資及重大收購事項和出售事項

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無進行任何重大投資及重大收購事項和出售事項。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有或然負債約人民幣155,630,000元(相當於約173,440,000港元)(二零二四年：約人民幣155,630,000元(相當於約164,990,000港元))，當中本集團已就銀行向本集團物業買家提供之住房貸款向銀行提供擔保約人民幣155,630,000元(相當於約173,440,000港元)(二零二四年：約人民幣155,630,000元(相當於約164,990,000港元))，期限由向買家授出貸款之日起至向買家發出物業所有權證之日為止。

管理層討論及分析

擔保之公允價值並不重大，而本公司董事認為，倘買方拖欠付款，相關物業之可變現淨值亦足以償還拖欠之按揭本金及累計利息及罰款，因此該等擔保概無於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無抵押其任何資產(二零二四年十二月三十一日：無)。

報告期後事件

除本報告披露者外，報告期後並無發生重大期後事件。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議經薪酬委員會參考董事會之企業目標及宗旨檢討及批准。本公司董事及高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。

於二零二五年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用102名僱員(二零二四年十二月三十一日：81名僱員)，相關員工成本約為17,190,000港元(二零二四年：約18,520,000港元)。每年檢討之員工薪酬待遇包括薪金／工資，以及醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

企業管治報告

企業管治常規

大中華控股(香港)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)致力於本公司及其附屬公司(「本集團」)內維持高水平之企業管治，以提高披露重要資料之透明度。董事會認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益實屬必要，並相信維持高水平之企業管治對全體股東、投資者及整體業務有利。董事會主席因其他商務安排，未出席本公司於二零二五年六月六日舉行的股東週年大會，故除守則第F.1.3條外，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及遵守其規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零二五年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

董事會

董事會負責審閱、評估及落實本公司之策略及政策、年度預算案、業務計劃及表現，並可全面取得有關本集團之足夠而可靠之最新資料，以便彼等作出適時決策。董事會亦透過對本集團事務作出指示及監督，共同負責領導及監控本集團，並促進本集團之成功。

董事會其中一項角色為保障及提升股東價值。董事會秉承忠誠謹慎之態度，並以本公司及其股東最佳利益為依歸。董事會以盡責之態度和有效之方式領導本集團，採納正式職權範圍並細列其職能及責任。其職能及責任包括但不限於確保管理層有足夠能力進行管理以審批目標、策略及業務計劃，並監察本公司道德操守之事宜。管理層有責任及時向董事會提供足夠資料，以便成員作出知情決定以及履行其職務及職責。各董事可個別及獨立地與本集團之高級管理層人員接觸，以於有需要時取得更多資料及作出進一步查詢。

董事會亦負責履行本公司之企業管治職責。董事會之企業管治職責包括發展及檢討本集團之企業管治政策及慣例，檢討及監察董事及高級管理層成員之培訓及持續專業發展，審查本集團之企業管治守則合規情況及本企業管治報告內之披露事項。

董事會目前包括兩名執行董事，即黃世再先生及黃文稀女士；一名非執行董事，即李知真先生；以及三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生、梁坤先生及王紅欣先生。黃世再先生為黃文稀女士之父親。本公司將繼續物色合適人選出任董事會成員，以使董事會架構達致平衡及多元化，以便董事會能有效行使獨立判斷。

企業管治報告

各董事具備不同專業及行業經驗，可為本集團業務及發展帶來寶貴貢獻及提供不同意見與指引。本公司之董事背景及資歷詳情載於本年報第3至4頁。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

獲提名為董事之候選人為經驗豐富及能幹之人才。根據本公司組織章程細則，任何由董事會委任以填補臨時空缺之董事任期僅至其獲委任後之首次股東週年大會為止，並須獲股東重選方可連任。除此之外，所有董事(包括非執行董事)必須每三年至少輪席告退一次。

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，董事會曾舉行合共四次董事會會議，包括根據企業管治守則舉行之每季常規會議。各董事之出席率載於第15頁。

主席及行政總裁

於二零零七年八月二十三日，黃文稀女士調任本公司行政總裁，而黃世再先生於二零零七年六月二十九日獲委任為本公司主席。黃世再先生為黃文稀女士之父親。自二零零七年八月二十三日起，主席及行政總裁之職責有清晰劃分。主席之主要角色為肩負領導董事會之責任及確保其有效履行職責。行政總裁則負責本集團業務之日常管理。

董事會委員會

董事會已根據企業管治守則設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並可於適當時及按要求而尋求獨立專業意見。有關該等董事會委員會之詳情(包括其組成、主要職責及職能，以及其於截至二零二五年十二月三十一日止年度履行之職務)載列如下：

薪酬委員會

薪酬委員會目前由一名執行董事，即黃世再先生；以及三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生(薪酬委員會主席)、梁坤先生及王紅欣先生組成。薪酬委員會負責檢討並釐定本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

薪酬委員會主要負責：

- (i) 定期檢討本集團董事及高級管理層之薪酬政策；
- (ii) 就本公司所有董事及高級管理層薪酬之政策及架構，以及就發展有關薪酬政策制訂正規及透明程序向董事會提出建議；
- (iii) 就本公司董事之薪酬方案向董事會提出建議；

企業管治報告

- (iv) 釐定由本公司董事提呈可吸引、激勵及留聘能幹員工之高級管理層薪酬方案；
- (v) 參照董事會不時議決之公司目標及宗旨，檢討及批准與業績掛勾之薪酬；
- (vi) 檢討及批准有關執行董事及高級管理層免職或離職或獲委任時應付予彼等之酬金，或有關董事失責被罷免或撤職的任何賠償安排；及
- (vii) 就執行董事及若干高級管理層之長期激勵計劃之架構向董事會提出建議。

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以審閱及批准本公司董事之薪酬及本公司高級管理層之酌情獎金。各委員會成員之出席率載於第15頁。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生（審核委員會主席）、梁坤先生及王紅欣先生組成。審核委員會定期與本集團高級管理人員開會，檢討本集團內部監控制度之成效以及中期及年度報告。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、續聘及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘核數師之薪酬及委任條款，並處理任何有關該核數師辭任及辭退該核數師之事宜；
- (ii) 檢討及監督外聘核數師之獨立性及客觀性，並根據適用之準則檢討核數程序之成效；
- (iii) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，以監察財務報表、中期及年度報告之真確性，尤其其會計政策與慣例及遵守會計準則、上市規則與其他有關財務報告的法律規定之詳情；
- (iv) 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度，以確保本公司管理層履行其職務，建立有效之內部監控制度；及
- (v) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件，並考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事務之任何重要調查結果，以及管理層之回應。

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，審核委員會曾舉行三次會議，以討論年度審核之安排、審閱本集團本年度之財務業績及所採納之會計原則及慣例，並亦已審閱有關檢討本集團財務系統及內監控程序之報告。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會由一名執行董事，即黃文稀女士及三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生(提名委員會主席)、梁坤先生及王紅欣先生組成。提名委員會主要負責：

- (a) 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並按本公司之企業策略向董事會提出任何修改建議；
- (b) 物色及提名合資格成為董事會新增成員或填補董事會空缺之人選，以供董事會批准；
- (c) 就股東根據本公司組織章程細則重選任何董事之相關條文向董事會作出建議；
- (d) 如屬獨立非執行董事之委任及重新委任，參考上市規則不時生效之相關指引或規定評核候選人之獨立性；及
- (e) 經參考上市規則不時生效之相關指引或規定每年評核獨立非執行董事之獨立性。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，以就重新委任董事向董事會作出建議。

董事出席董事會及委員會會議之情況

下表列示截至二零二五年十二月三十一日止年度董事出席股東大會、董事會及委員會會議之情況：

	股東大會	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
執行董事					
黃世再	0/1	4/4	不適用	1/1	不適用
黃文稀	1/1	4/4	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
李知真	0/1	2/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
鄭康棋	1/1	4/4	3/3	1/1	1/1
梁坤	1/1	4/4	3/3	1/1	1/1
王紅欣	0/1	4/4	3/3	1/1	1/1

企業管治報告

董事會之授權

董事會負責釐定整體策略和企業發展方向，確保業務運作妥為受到監察。董事會保留關於本集團所有政策事宜及重要交易之決策權。董事會將日常營運事宜委以負責本集團不同方面之運作之高級職員。

董事及高級職員之責任

本公司已遵照企業管治守則就對董事提呈之法律行動投購適當保險，並每年檢討保險保障範圍。

對董事之培訓及支持

每名新董事最初獲委任時均獲發就職指引，以確保彼充分瞭解本公司業務及營運。本公司亦將安排培訓及提供培訓資助，適當地著重董事的角色、職能及責任。

本集團鼓勵全體董事參與持續專業發展以發展，及更新其知識及技能。本公司以研討會及提供培訓教材之形式為董事安排適當培訓。根據董事所提供之記錄，董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度所接受培訓概述如下：

董事名稱	企業管治、內幕消息及其他相關題目之培訓
執行董事	
黃世再先生	✓
黃文稀女士	✓
非執行董事	
李知真先生	✓
獨立非執行董事	
鄭康棋先生	✓
梁坤先生	✓
王紅欣先生	✓

企業管治報告

問責性及審核

董事會負責確保根據有關法定規定及適用會計準則編製本公司及本集團之財務報表，並確保適時刊發財務報表，且就本集團業務及財務資料提供真實公平之意見。編製財務報表時，董事會採納香港會計師公會頒佈與其業務有關之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港公認會計準則及公司條例披露規定。

董事會並不知悉有任何重大不確定因素，乃有關於對本集團按持續經營基準經營之能力上可能產生之重大疑問之事件或狀況。董事會已按持續經營基準編製財務報表。

外聘核數師對財務申報之責任載於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

董事會已遵照企業管治守則之條文，檢討本集團內部監控制度之成效，以保障股東之投資及本集團之資產。該項檢討旨在為重大錯誤陳述、錯誤、損失或欺詐提供合理但非絕對之保證，並管理而非消除本集團業務目標未能實現之風險。

核數師酬金

截至二零二五年十二月三十一日止年度，就核數師服務本公司已付及應付核數師酬金如下：

所提供服務	千港元
核數服務	880

核數師

過往三年內並無核數師變動。

內部監控及風險管理

董事會負責維持健全有效之內部監控及風險管理制度，以保障本集團資產及股東利益，並定期檢討及監控本集團內部監控及風險管理系統之成效，以確保足夠內部監控及風險管理系統，其為滿足本集團的特定需求，並為將本集團面臨的風險降至最低而設計。該項檢討旨在為對重大失實陳述、錯誤、損失或欺詐提供合理但並非絕對之保證，並管理而非消除本集團業務目標未能實現之風險。

企業管治報告

基於本集團之規模及本著成本效益，本集團並無設立內部審計職能。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會透過其審核委員會檢討內部監控及風險管理系統之成效。本公司委聘外部獨立內部監控顧問對本集團風險管理與內部監控制度之有效性進行檢討。本集團實施了獨立內部監控顧問之推薦意見，以改善及加強本集團之風險管理與內部監控制度。本公司認為，內部監控及風險管理系統於回顧年內屬有效。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無發現有關本集團內部監控及風險管理系統需要重大修正之重大事宜。

公司秘書

余安妮女士於二零二五年四月二十五日獲委任為本公司之公司秘書。余女士確認，彼於截至二零二五年十二月三十一日止年度已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議程序

任何一名或多名於提交要求當日持有不少於附帶權利於本公司股東大會上投票之本公司實繳股本二十分之一之股東，可隨時致函本公司董事會，地址為香港皇后大道中99號中環中心66樓6668室，提出書面要求就處理該要求內指明之任何事務由董事會召開股東特別大會。倘董事會未能於送達要求後二十一天內召開有關大會（大會日期為發出召開大會通知當日起計不超過二十八天），則提出要求之股東可以同樣方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議致使提出要求股東就此產生之所有合理費用將由本公司支付。

向董事會提問程序

股東可致函本公司之秘書，地址為香港皇后大道中99號中環中心66樓6668室，向董事會提問及表達意見。本公司之公司秘書負責將屬於董事會直接職責範圍內事宜之通訊轉交董事會，並將有關一般業務事宜之通訊（例如建議及查詢）轉交本公司之行政總裁。

企業管治報告

投資者關係

組織章程文件

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司的組織章程文件並無任何變化。

與股東之溝通

本公司相信，定期且及時與股東溝通有助股東更了解本公司業務及本公司之經營方式。為促進與公眾之有效溝通，本公司設立網站(www.greatchinaproperties.com)，提供有關本公司主要業務之全面資訊，並刊載財務資料及公佈、年度及中期報告，以及股東通函。

董事會致力維持與股東持續對話。董事會主席及董事會委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東提問。

根據上市規則，於本公司股東大會進行之表決須以投票表決方式進行。投票結果將於股東大會宣佈，並刊載於聯交所及本公司之網站。

董事會報告

董事會(「董事會」)欣然提呈其年度報告連同大中華控股(香港)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報表附註17。

業績及股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於綜合全面收益表第33頁。

董事會並不建議就本年度派發任何股息。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及本集團未來業務發展之討論載於本報告管理層討論及分析中「業務回顧」一節。本集團可能面對之潛在風險及不確定因素之描述載於綜合財務報表附註38。

五年財務摘要

本集團截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止五個年度之已公佈業績，以及資產及負債摘要(摘錄自己刊發的經審核綜合財務報表)載於第108頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註13及15。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第109頁。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註39(a)及綜合權益變動表。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無可供分派儲備(於二零二四年十二月三十一日：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事會報告

董事

本公司於年內或自年末起至本報告日期止期間之董事如下：

執行董事

黃世再
黃文稀

非執行董事

李知真

獨立非執行董事

鄭康祺
梁坤
王紅欣

於本年內或於年末起至本報告日期止期間，本公司於香港的附屬公司之董事為黃文稀女士及楊利女士。

根據章程細則第103(A)條，李知真先生及王紅欣先生均將於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）輪席退任。李知真先生合資格及願意於股東週年大會重選連任。王紅欣先生將退任本公司獨立非執行董事，自股東週年大會結束起生效，不願意重選連任。王紅欣先生確認，其與董事會並無分歧，亦無其他與其退任有關的事項須提請股東垂注。

李知真先生獲委任為本公司非執行董事，自二零二四年一月一日起生效。為符合上市規則第3.09D條的規定，李知真先生於二零二三年十二月二十九日已取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認其明白其作為董事的責任。

董事及高級管理層履歷

有關本公司董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報第3至4頁。

管理合約

於年內，本公司並無就本公司整體或任何重要業務之管理及行政工作簽訂或存有任何合約。

於交易、安排或合約之重大權益

董事經考慮後認為，於年末或年內任何時間，本公司董事或董事關連實體概無於其附屬公司已訂立與本公司業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

董事會報告

董事及主要行政人員於證券中之權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員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)之股份、相關股份或債券中擁有(i)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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	持有權益之身份	擁有權益之股份／相關股份數目		總計	佔本公司已發行股本概約百分比 (附註1)
		個人權益	法團權益		
黃世再先生(附註2)	實益擁有人	1,848,162,476	-	1,848,162,476	46.49
黃文稀女士(附註3)	實益擁有人	342,097,996	282,133,413	624,231,409	15.70
李知真先生(附註4)	實益用有人及 配偶權益	49,448,730	-	49,448,730	1.24

附註：

1. 本公司之持股百分比乃按於二零二五年十二月三十一日有3,975,233,406股已發行股份計算。
2. 所披露權益指黃先生於1,848,162,476股股份中之個人權益。
3. 所披露權益指(i)黃女士於342,097,996股股份中之個人權益；及(ii)黃女士擁有100%股權之智華集團有限公司(「智華」)所持有之282,133,413股股份。
4. 所披露權益指(i)李先生於29,095,000股股份中之直接權益；及(ii)透過其配偶權益被認為於20,353,730股股份擁有之權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員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、相關股份或債券中擁有(i)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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司發行人進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

收購股份或債券之安排

於二零二五年十二月三十一日，董事概無採取任何安排以收購本公司股份或債券。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，據本公司任何董事及主要行政人員所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

於本公司股份之好倉

股東名稱	權益類別	所持股份總數	所佔已發行股份總數概約百分比
智華	公司	282,133,413	7.10

智華為一間由黃文稀女士擁有100%股權之公司。根據證券及期貨條例，黃文稀女士被視為於智華所持有之282,133,413股股份中擁有權益。黃女士為智華之唯一董事。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並不知悉有任何其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

獲准許彌償保證條文

於本財政年度內及直至本報告日期為止，本公司按有關法規之允許，備有以本公司及其附屬公司董事為受益人之彌償條文。獲准許彌償條文之規定載於本公司組織章程細則，以及於本集團為董事及高級行政人員投購之責任保險內，有關保險就董事之責任及彼等可能面對法律訴訟而產生相關費用作出賠償。

董事會報告

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。提名委員會亦已評估獨立非執行董事之獨立性，並信納彼等具有足夠獨立性。因此，本公司認為，所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

董事於競爭業務之權益

於二零二五年十二月三十一日，董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭業務之權益載列如下：

董事姓名	被視為擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之業務之實體名稱	有關被視為與本集團業務構成競爭之實體之業務說明	董事於實體之權益性質
黃世再先生	大中華國際投資集團有限公司 [#]	物業發展及投資	最終實益擁有人及董事

[#] 有關業務可能透過其附屬公司或所涉及實體之聯營公司或以其他形式之投資進行。由於董事會乃獨立於上述公司之董事會且並無本公司董事對董事會有控制權，故本集團有能力經營獨立於有關公司業務且按公平磋商原則進行之業務。

於二零二五年十二月三十一日，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零二五年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

董事會報告

企業管治

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度已一直採納並全面遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文。本公司企業管治報告之詳情載於第12至19頁。

股票掛鈎協議

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無購股權計劃或任何尚未行使之購股權。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議經薪酬委員會參考董事會之企業目標及宗旨檢討及批准。

本公司董事及高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。截至二零二五年十二月三十一日止年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用102名僱員(不包括董事)(二零二四年十二月三十一日：81名僱員)，相關員工成本約為17,190,000港元(二零二四年：約18,520,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金／工資，以及醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

退休福利計劃

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度退休福利計劃之詳情載於第61頁之「其他僱員福利」分節。

主要客戶及供應商

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團最大及五大客戶應佔銷售總額分別佔本集團年內銷售總額1.66%及7.64%。

於年內任何時間，概無董事、董事之聯繫人或據董事所知擁有本公司股本5%以上之本公司股東於本集團任何主要客戶中擁有權益。

優先購股權

本公司組織章程細則並無關於優先購股權之規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

董事會報告

充足公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持足夠公眾持股量，符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之規定。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄C1所載之規定設立審核委員會，以審閱及監管本集團財務報告過程及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事，即鄭康祺先生(審核委員會主席)、梁坤先生及王紅欣先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由富睿瑪澤會計師事務所有限公司審核。過往三年並無核數師變動。

代表董事會

主席

黃世再

香港，二零二六年三月三十一日

獨立核數師報告



Forvis Mazars CPA Limited
富睿瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓
Tel 電話: (+852) 2909 5555
Fax 傳真: (+852) 2810 0032
E-mail 電郵: info.hk@forvismazars.com
Website 網站: forvismazars.com/hk

致大中華控股(香港)有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第33至107頁大中華控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已遵照公司條例妥為編製。

意見之基礎

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於審計公眾利益實體財務報表之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們專業判斷，認為對審計本年度綜合財務報表最為重要之事項。該等事項為我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而不會對該等事項提供單獨意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們進行審計時如何處理關鍵審計事項
<p>商譽減值之評估</p> <p>參閱綜合財務報表附註2、3及16。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團與收購從事物業發展及投資業務的附屬公司有關之商譽約154,655,000港元。</p> <p>就減值評估而言，管理層委聘獨立專業估值師(「估值師」)以評估物業發展及投資業務(包括紅海灣項目以及金寶城項目)的可回收金額。紅海灣項目以及金寶城項目的可回收金額分別以資產為基礎的方法根據公允價值減出售成本以及以使用價值釐訂。減值評估涉及管理層對若干範疇的估計，包括估計市價、預算毛利率、貼現率及相關現金流量。管理層估計的變動可能對貴集團造成重大財務影響。</p> <p>我們已將上述事項確定為關鍵審計事項，乃由於商譽賬面值之重要性，以及於釐定現金產生單位的可回收金額時所涉及的重大判斷及估計。</p> <p>如綜合財務報表附註16所載，管理層之結論為(i)紅海灣項目之可收回金額低於賬面值，故已於本年度確認紅海灣項目產生之商譽減值虧損約44,719,000港元及(ii)金寶城項目之可收回金額高於其賬面值，故於本年度並無作出減值撥備。</p>	<p>我們的主要程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估估值師及核數師之專業人士之客觀性、能力及資質；• 借助核數師之專業人士，協助我們評估估值師編制之估值；• 瞭解及評估管理層及估值師使用的估計方法及相關假設；• 評估估值師進行估值時運用使用價值及以資產為基礎的方法進行計算的主要假設、所採納的方法及主要輸入數據(包括預算毛利率及折現率)之合理性；• 評估主要假設可能出現下行變動之敏感度分析結果；及• 考慮貴集團在綜合綜務報表內之披露是否充足。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們進行審計時如何處理關鍵審計事項
<p>發展中物業及持作出售物業之估值</p> <p>參閱綜合財務報表附註2、3、20及21。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團擁有多項位於中華人民共和國之發展中物業及持作出售物業(「該等物業」)，其賬面值分別為約605,518,000港元及約727,711,000港元。</p> <p>該等物業按個別物業基準以成本與可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減估計竣工成本及作出銷售所需之估計成本計算。可變現淨值乃由管理層根據由管理層委聘之估值師進行估值後作出評估。</p> <p>我們已將上述事項確定為關鍵審計事項，乃由於物業賬面值之重要性，以及評估時所涉及的重大判斷及估計。</p> <p>如綜合財務報表附註21所載，管理層之結論為持作出售物業之可變現淨值低於其賬面值，並已於本年度確認撇減持作出售已落成物業約13,317,000港元。</p>	<p>我們的主要程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估估值師及核數師之專業人士之客觀性、能力及資質；• 借助核數師之專業人士，協助我們評估估值師編制之估值；• 瞭解及評估管理層及估值師使用的估計方法及相關假設；• 通過與貴集團開發之其他物業所產生之實際建設成本及所需之銷售成本比較，評估該等物業之建設預算及作出銷售所需之估計成本之合理性；• 抽樣獲取所使用之市場交易之相關數據(包括可比較個案)，並評估合適性；及• 考慮貴集團在綜合綜務報表內之披露是否充足。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們進行審計時如何處理關鍵審計事項
<p>已落成投資物業之估值</p> <p>參閱綜合財務報表附註2、3及15。</p> <p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團按公允價值計量之已落成投資物業為約186,083,000港元。公允價值乃由管理層根據由管理層委聘之估值師進行估值後釐定。</p> <p>我們已將上述事項確定為關鍵審計事項，乃由於物業賬面值之重要性，以及評估時所涉及的重大判斷及估計。</p>	<p>我們的主要程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none">• 評估估值師及核數師之專業人士之客觀性、能力及資質；• 借助核數師之專業人士，協助我們評估估值師編制之估值；• 瞭解及評估管理層及估值師使用的估計方法及相關假設；• 抽樣獲取估值師使用之市場交易之相關數據(包括可比較個案)，並評估合適性；及• 考慮貴集團在綜合綜務報表內之披露是否充足。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於貴公司二零二五年年報內所有資料，但不包括綜合財務報表及我們出具之核數師報告。

我們對綜合財務報表發表之意見並不涵蓋其他資料，亦不會就此發表任何形式之鑒證結論。

就我們審計綜合財務報表而言，我們負責閱讀其他資料，從而在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中獲悉之資料存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們已執行工作，倘我們認為該其他資料存在重大錯誤陳述，則須報告該事實。我們並無就此須作報告。

獨立核數師報告

董事及治理層就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及公司條例編製真實而公平之綜合財務報表，並對貴公司董事認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所必需之內部監控負責。

編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際替代方案。

被視為管治負責人之審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程之責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標為對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們根據公司條例第405條僅向閣下(作為整體)作出本報告，除此以外不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平保證，惟不能保證按照香港審計準則進行之審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘合理預期有關錯誤陳述單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者根據綜合財務報表作出經濟決定，則被視作重大。

作為根據香港審計準則進行審計一部分，我們會在審計過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦會：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，並獲取充足和適當審計憑證，作為我們意見基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現由於欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於未能發現由於錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 了解及審計相關內部監控，以設計在有關情況下屬適當之審計程序，但目的並非對貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評價貴公司董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計及相關披露是否合理。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定因素，則須於核數師報告中提請注意綜合財務報表中之相關披露，或倘有關披露不足，則須修訂意見。我們得出之結論乃基於核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體呈報、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映有關交易及事項。
- 策劃並進行集團審計，就 貴集團之實體或業務單位之財務資料取得足夠合理審計憑證，作為就綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及審視就集團審計所履行的審計工作。我們僅就出具之審計意見負責。

我們就(其中包括)審計之計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷)與審核委員會溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性之威脅所採取的行動或防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通之事項中，我們決定該等對審計本年綜合財務報表最為重要之事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律及規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見情況下，我們認為披露該等事項所造成之負面後果合理預期將可能超過公眾知悉事項產生之利益，則我們決定不應在報告中描述該等事項。

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年三月三十一日

出具本獨立核數師報告之審計項目執業董事為：

林國樂

執業證書編號：P08281

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
收益	5	60,629	132,584
銷售及服務成本		(48,124)	(92,367)
毛利		12,505	40,217
其他收入及收益	5	493	667
銷售及分銷開支		(3,040)	(2,631)
行政及經營開支		(25,416)	(30,267)
投資物業的公允價值虧損淨額	15	(37,554)	(11,602)
商譽減值虧損	16	(44,719)	–
應收一間聯營公司貸款之減值虧損	19	–	(125,767)
持作出售已落成物業之減值虧損	21	(13,317)	–
匯兌(虧損)收益淨額		(41,528)	26,710
財務費用	6	(1,086)	(1,166)
除稅前虧損	7	(153,662)	(103,839)
所得稅抵免(開支)	10	5,307	(4,823)
年內虧損		(148,355)	(108,662)
年內其他全面收入(虧損)			
可能於往後重新分類至損益之項目：			
因換算海外業務而產生之匯兌差額		75,189	(55,301)
年內全面虧損總額		(73,166)	(163,963)
以下人士應佔年內虧損：			
– 本公司擁有人		(148,355)	(108,662)
– 非控股權益		–	–
		(148,355)	(108,662)
以下人士應佔年內全面虧損總額：			
– 本公司擁有人		(73,166)	(163,963)
– 非控股權益		–	–
		(73,166)	(163,963)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	12	3.73港仙	2.73港仙

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	207,039	188,190
使用權資產	14	1,726	542
投資物業	15	186,083	205,447
商譽	16	154,655	190,783
於聯營公司之權益	18	–	–
應收一間聯營公司貸款淨額	19	–	–
發展中物業	20	605,518	573,263
非流動資產總額		1,155,021	1,158,225
流動資產			
持作出售物業	21	727,711	753,787
貿易應收款項	22	1,986	2,844
預付款項、按金及其他應收款項	23	16,067	12,476
現金及銀行結餘	24	16,962	32,760
流動資產總額		762,726	801,867
流動負債			
貿易應付款項	25	22,476	25,311
其他應付款項及應計費用	26	117,874	125,745
承兌票據	27	16,800	16,800
租賃負債	14	1,427	554
應付關連公司款項	28	241,937	232,255
應付主要股東款項	29	759,756	725,132
應付稅項		8,649	6,529
流動負債總額		1,168,919	1,132,326
流動負債淨額		(406,193)	(330,459)
資產總額減流動負債		748,828	827,766
非流動負債			
租賃負債	14	332	–
遞延稅項負債	30	143,655	149,759
		143,987	149,759
資產淨額		604,841	678,007

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
權益			
股本	31	983,266	983,266
其他儲備		(378,438)	(305,272)
本公司擁有人應佔權益		604,828	677,994
非控股權益		13	13
權益總額		604,841	678,007

第33至107頁所載之綜合財務報表於二零二六年三月三十一日獲董事會批准及授權發行，並由以下董事代表簽署

黃世再
董事

黃文稀
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	股本 (附註31) (附註i) 千港元	股本削減 儲備* (附註31) (附註i) 千港元	匯兌儲備* (附註ii) 千港元	累計虧損* 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	983,266	265,505	(198,134)	(208,680)	841,957	13	841,970
年內虧損(經重列)	-	-	-	(108,662)	(108,662)	-	(108,662)
年內其他全面虧損							
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	(55,301)	-	(55,301)	-	(55,301)
年內全面虧損總額(經重列)	-	-	(55,301)	(108,662)	(163,963)	-	(163,963)
於二零二四年十二月三十一日(經重列)	983,266	265,505	(253,435)	(317,342)	677,994	13	678,007
於二零二五年一月一日(先前報告)	983,266	265,505	(253,435)	(191,575)	803,761	13	803,774
更正往年調整	-	-	-	(125,767)	(125,767)	-	(125,767)
於二零二五年一月一日(經重列)	983,266	265,505	(253,435)	(317,342)	677,994	13	678,007
年內虧損	-	-	-	(148,355)	(148,355)	-	(148,355)
年內其他全面收益							
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	75,189	-	75,189	-	75,189
年內全面收益(虧損)總額	-	-	75,189	(148,355)	(73,166)	-	(73,166)
於二零二五年十二月三十一日	983,266	265,505	(178,246)	(465,697)	604,828	13	604,841

* 該等儲備賬指綜合財務狀況表之綜合虧絀合共約378,438,000港元(二零二四年：約305,272,000港元(經重列))。

附註：

- (i) 股本削減儲備指資本削減交易產生之盈餘，而該儲備為不可分派。
- (ii) 匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表而產生之匯兌差額。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
經營業務			
除稅前虧損		(153,662)	(103,839)
經以下調整：			
銀行利息收入		(24)	(254)
出售一間附屬公司之虧損		-	833
物業、廠房及設備折舊		21	47
使用權資產折舊		1,653	2,002
財務費用		1,086	1,166
投資物業的公允價值虧損淨額		37,554	11,602
匯兌差額淨額		42,525	(24,536)
應收一間聯營公司貸款之減值虧損		-	125,767
持作出售已落成物業之減值虧損		13,317	-
商譽減值虧損		44,719	-
營運資金變動前之經營現金流量		(12,811)	12,788
營運資金變動：			
發展中物業		(2,892)	(831)
持作出售物業		41,168	25,023
貿易應收款項		1,004	(1,829)
預付款項、按金及其他應收款項		(3,030)	24,259
貿易應付款項		(4,131)	(18,553)
其他應付款項及應計費用		(14,884)	(55,793)
經營所得(所用)現金		4,424	(14,936)
已付中國稅項		(6,062)	(4,631)
經營業務所用現金流量淨額		(1,638)	(19,567)
投資業務			
已收銀行利息		24	254
購買物業、廠房及設備		(9,004)	(9,289)
已抵押及受限制銀行結餘提款		33,821	88,043
存置已抵押及受限制銀行結餘		(21,791)	(83,721)
出售一間附屬公司的現金流出淨額	34	-	(4,078)
投資業務所得(所用)現金流量淨額		3,050	(8,791)

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
融資活動			
已付利息		(92)	(1,016)
向主要股東還款	37(b)	(2,674)	(24,109)
(向關連公司還款)來自關連公司之墊款	37(b)	(2,215)	53,116
償還承兌票據	37(b)	-	(5,500)
償還租賃負債	37(b)	(1,725)	(1,993)
融資活動(所用)所得現金流量淨額		(6,706)	20,498
現金及現金等價物減少淨額		(5,294)	(7,860)
年初之現金及現金等價物		6,695	15,051
匯率變動之影響淨額		191	(496)
年末之現金及現金等價物	24	1,592	6,695

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

大中華控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)為一間於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於香港皇后大道中99號中環中心66樓6668室。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主營業務如綜合財務報表附註17所載為從事物業發展及投資。

2.1 編製基準

本集團於二零二五年十二月三十一日之流動負債淨額約為406,193,000港元。儘管發生上述情況，本公司董事於考慮下列因素後，認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當：

- (a) 本集團可自未來物業銷售產生經營溢利及現金流入；及
- (b) 一名主要股東已確認，其將於本集團之財務責任到期時，向本集團提供財務支援以應付該等財務責任(如需要)，有關支援包括不就本集團應付彼及彼所控制公司之款項向本集團要求還款合共約973,972,000港元，直至本集團能償還該等款項為止。

倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將資產之價值撇減至其可收回款項，並就可能產生之任何額外負債計提撥備；以及分別重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。有關調整之影響並未反映於綜合財務報表。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及公司條例而編製。綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按下文所載會計政策所述以公允價值計量。

除另有指明外，綜合財務報表均以港元(「港元」)列示，而所有數值均已約整至最接近之千位數。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃採用貫徹一致之會計政策就與本公司相同之報告期間而編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起綜合計算，並繼續綜合計算至該控制權終止之日。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團附屬公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

如果事實和情況表明下文綜合財務報表附註2.5的附屬公司的會計政策中描述的那三個控制權的一個或多個出現變化，則本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的所有者權益的變更，在沒有失去控制權的情況下，作為權益交易入賬。

當本集團不再持有附屬公司之控制權，其終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)權益中記錄的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值；及(iii)損益內任何產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分按本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.2 過往年度調整

重新評估應收一間聯營公司貸款

本集團持有成耀集團有限公司(「成耀」)及其附屬公司(統稱「該等聯營公司」)的50%股本權益，該等聯營公司於中華人民共和國(「中國」)從事房地產項目的物業發展(「物業發展項目」)。本集團採用權益會計法列賬其於該等聯營公司之權益。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得應收一間聯營公司之貸款約125,767,000港元(經扣除減值虧損約5,603,000港元)。

於編製截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二四年綜合財務報表」)時，本集團已採取一切合理步驟及盡最大努力要求該等聯營公司提供最新財務資料及相關證明文件，包括但不限於該等聯營公司於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的賬簿及記錄。截至二零二四年綜合財務報表批准日期為止，尚未收到任何回覆。因此，管理層僅能夠採用過往年度取得之該等聯營公司之財務資料編製二零二四年綜合財務報表。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已採取一切必要行動要求該等聯營公司償還貸款，包括但不限於向中國法院提交民事起訴狀及展開適當的訴訟程序。於為潛在法律程序編製及提交證據材料的過程中，本集團發現，截至二零二四年十二月三十一日止年度，大部分物業發展項目已被承諾出讓予其他方，以清償該等聯營公司同系附屬公司結欠之未償還債務。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.2 過往年度調整(續)

管理層參考物業發展項目之可變現價值重新評估應收一間聯營公司貸款的可收回金額。鑒於物業發展項目為該等聯營公司的核心資產，而由於截至二零二四年十二月三十一日止年度期間該等聯營公司已承諾出讓予其他方以清償未償還債務，故大部分物業發展項目不再屬於該等聯營公司，管理層自此認為收回應收一間聯營公司貸款的可能性極微。因此，管理層釐定，應收一間聯營公司貸款之進一步減值虧損約125,767,000港元本應於截至二零二四年十二月三十一日止年度之損益中確認，惟已於綜合財務報表中入賬列作過往年度調整。

上述重列對截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表之影響概述如下：

	先前報告 千港元	過往年度調整 千港元	經重列 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
<i>綜合全面收益表</i>			
應收一間聯營公司貸款之減值虧損	-	(125,767)	(125,767)
除稅前溢利(虧損)	21,928	(125,767)	(103,839)
年內溢利(虧損)	17,105	(125,767)	(108,662)
年內全面虧損總額	(38,196)	(125,767)	(163,963)
本公司擁有人應佔每股盈利(虧損)			
基本及攤薄	0.43港仙	(3.16)港仙	(2.73)港仙
於二零二四年十二月三十一日			
<i>綜合財務狀況表</i>			
應收一間聯營公司貸款淨額	125,767	(125,767)	-
其他儲備	(179,505)	(125,767)	(305,272)

並無對於二零二四年一月一日之本集團期初綜合財務狀況表作出任何過往年度調整。

如上文所述重列應收一間聯營公司貸款後，如綜合財務報表附註39所載，管理層再次評估本公司財務狀況表所記錄於附屬公司之權益之可收回金額。因此，應於截至二零二四年十二月三十一日止年度之年內溢利或虧損確認減值虧損約125,767,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.3 會計政策變動

編製綜合財務報表之會計政策與二零二四年綜合財務報表所採納者相符，惟採納以下由香港會計師公會頒佈及於本年度生效之經修訂香港財務報告準則會計準則除外：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

香港會計準則第21號(修訂本)：缺乏可兌換性

該修訂要求實體採用一致之方法評估一種貨幣能否兌換為另一種貨幣，並在不可兌換時，確定所使用之匯率及須提供的披露。

採納該修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

2.4 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於授權刊發該等綜合財務報表日期，本集團並無提早採納香港會計師公會已頒佈但於本年度尚未生效之下列新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂本 ¹
香港財務報告準則會計準則的年度改進	第11冊 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力之合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹經濟下的列報貨幣 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ³

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用香港財務報告準則第18號或會影響綜合全面收益表之呈列以及未來綜合財務報表之披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

除上述者外，管理層預期於未來報告期間採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對本集團之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策

附屬公司

附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團擁有參與投資對象業務面對可變回報之風險或有權獲得之可變回報以及能夠對投資對象行使其權力以影響其回報(即現有權利賦予本集團目前指示投資對象相關活動之能力)時，即屬於擁有控制權。

當本公司並未直接或間接擁有投資對象大多數投票權或類似之權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況以評估其是否對投資對象具有權力，包括：

- (a) 與投資對象之其他投票權持有者之間之合約安排；
- (b) 從其他合約安排中獲取之權利；及
- (c) 本集團之投票權和潛在投票權。

於附屬公司之投資於本公司財務狀況表(於該等附註呈列)中按成本扣除減值虧損列賬。倘各項投資之賬面值高於可收回款項，則個別削減至其可收回款項。至於附屬公司之業績，本公司按已收及應收股息入賬。

聯營公司

聯營公司指本集團對其行使重大影響力之實體。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

本集團於聯營公司之投資乃採用權益會計法按本集團應佔資產淨額減任何減值虧損後，於綜合財務狀況表中列賬。

本集團已對任何可能存在之相異會計政策進行調整，以使其貫徹一致。本集團應佔聯營公司收購後之業績及其他全面收益分別計入綜合損益及綜合其他全面收益表。此外，倘直接於聯營公司之權益確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確認應佔任何變動(如適用)。本集團及其聯營公司之間交易所產生之未實現收益及虧損，均按本集團於聯營公司之投資數額抵銷，惟倘未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值除外。倘本集團應佔被投資公司之虧損相等於或超過其於該被投資公司之權益(其包括實質上構成本集團於被投資公司投資淨額一部分之任何長期權益)，除以本集團已產生法定性或推定責任或代表被投資公司作出付款為限外，本集團不再確認其應佔進一步虧損。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公允價值計量。該公允價值為於收購日期本集團轉讓之資產之公允價值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨額之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨額之現有所有權權益。非控股權益之所有其他組成部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估所收購之金融資產及將承接之負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日期之公允價值重新計量，所產生之任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日期按公允價值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，則按公允價值計量而公允價值變動於損益確認。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公允價值三者之總和，超逾所收購可識別資產淨額及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨額之公允價值，於重新評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽乃按成本減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於十二月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回款項而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回款項低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部分之相對價值基準計算。

公允價值計量

本集團於各報告期末以公允價值計量其投資物業。公允價值為於計量日期市場參與者之間進行之有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於該資產或負債之主要市場進行，或在無主要市場之情況下，則於對該資產或負債最有利之市場進行。本集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債之公允價值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

公允價值計量(續)

非金融資產之公允價值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

本集團採用在各情況下適當之估值技術，而其有足夠資料以計量公允價值，以盡量使用相關可觀察輸入值及盡量避免使用不可觀察輸入值。

所有於綜合財務報表中計量或披露公允價值之資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值分類至下述公允價值等級：

第一級：按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量

第二級：按對公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值直接或間接根據可觀察市場數據得出之估值方法計量

第三級：按對公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值並非根據可觀察市場數據得出之估值方法計量

就於綜合財務報表按經常基準確認之資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值重新評估分類，釐定各公允價值等級之間有否出現轉撥。

其他資產之減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括商譽)，則會估計資產可收回款項。資產可收回款項為資產或現金產生單位之使用價值與公允價值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入。在此情況下，可收回款項乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值或現金產生單位組別超逾可收回款項時入賬。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益中在與減值資產之功能一致之開支類別扣除。

資產乃於各報告期末進行評估，以決定之前已入賬之減值虧損是否有不再存在或可能已經減少之跡象。倘出現該等跡象，會對該可收回款項作出估計。過往已入賬之資產(商譽除外)減值虧損僅會於用以釐定資產可收回款項之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過去年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

關連人士

倘符合下列條件，則視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為一名人士或該人士之直系親屬，而該名人士：
 - (i) 對本集團擁有控制或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團之主要管理要員。
- (b) 該方為符合下列任何情況之實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之控股公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司而另一間實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為就本集團或與本集團有關連之實體僱員福利設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)定義之人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之控股公司)之主要管理要員；或
 - (viii) 向本集團提供主要管理人員服務之實體或其為一部分之集團之任何成員。

某一人士之近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響之有關家屬成員，並包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該名人士之配偶或家庭伴侶之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士之配偶或家庭伴侶之受養人。

界定關連人士時，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，而合營公司包括該合營公司之附屬公司。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建樓宇除外)乃按成本值減累計折舊及減值虧損列值。物業、廠房及設備項目之成本包括其購入價及任何令資產達至原定用途之營運狀況及地點之直接應佔成本。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之支出，如維修及保養費等，一般均會於支出該費用期間在損益扣除。倘符合入賬標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則本集團將該等部分入賬為具有特定可使用年期之個別資產並對其作出折舊。

物業、廠房及設備各項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用之主要折舊年率如下：

租賃裝修	20%
機器	10%至33.33%
傢具及裝置	20%至33.33%
電腦設備	33.33%
汽車	20%至30%

用作生產、供應或行政目的之在建樓宇乃按成本減減值虧損列賬。成本包括土地成本、建設費用、借貸成本、專業費用及有關物業於建設期間所產生之直接應佔其他成本。該等物業於竣工及可作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。當該等資產可作擬定用途時，開始進行折舊，其基準與其他物業資產相同。

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本乃合理地分配至各部分，而各部分須分開計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政期間結算日予以檢討一次，並在適當時作出調整。

一項物業、廠房及設備(包括已作首次入賬之任何重要部分)於出售或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時將終止確認。資產出售或報廢之損益於資產終止確認期間之損益中入賬，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而由業主持有的土地及樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。於首次確認後，投資物業乃按反映報告期末市場狀況的公允價值列賬。

由投資物業的公允價值變動產生的收益或虧損計入其產生之期內之損益。

報廢或處置投資物業所產生之任何收益或虧損於報廢或處置發生之期內之損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

在建投資物業

在建投資物業初步按成本計量，其後以公允價值模型按公允價值計量。倘無法可靠地釐定公允價值，將按成本減減值計量在建投資物業，直至可釐定公允價值或建築工程完成為止，屆時公允價值與之前賬面值之間之任何差額將於該期間之損益中確認。

就在建投資物業產生之建築成本乃資本化作在建投資物業賬面值之一部分。

發展中物業

發展中物業按成本值及可變現淨值(兩者較低者)入賬。有關成本包括土地成本、建設費用、資本化借貸成本及於建築期間直接因該等物業產生之其他成本。

發展中物業初步分類為非流動資產，並於相關物業動工時轉為流動資產中持作出售物業類別，預計有關物業開發項目之動工期將於正常營運期間內完成。

持作出售物業

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額之分配比例而釐定。可變現淨值由本公司董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

持作出售發展中物業

持作出售發展中物業乃於完成後擬持作出售物業。持作出售發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

建築完成後，該等物業撥歸持作出售已落成物業。持作出售發展中物業歸類為流動資產。

當持有物業之意向改變為賺取租金及／或資本增值而非在日常業務中出售，本集團將物業由持作出售物業轉撥為投資物業。於轉撥日期物業公允價值與其之前之賬面值之任何差額，在損益中確認。

租賃

於合約開始時，本集團會評估合約是否屬於租賃或包含租賃。如果合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用確認資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人

本集團應用確認豁免於短期租賃及低價值資產租賃中。與該等租賃相關的租賃付款在租期內以直線法確認為開支。

本集團已選擇不將非租賃部分從租賃部分分開，而將各租賃部分及任何相聯非租賃部分入賬為單一租賃部分。

本集團將租賃合約中各租賃部分分成一項租賃項目入賬。本集團將合約內的代價按相關租賃部分的單獨價格分配至各租賃部分。

本集團不會產生一項單獨部分的應付金額被視為分配至單獨可識別合約部分的總代價的一部分。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產和租賃負債。

使用權資產按成本進行初始計量，包括：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去收到的任何租賃激勵；
- (c) 本集團產生的任何初始直接成本；及
- (d) 本集團在拆除和搬遷相關資產、恢復相關資產所在地或將相關資產恢復至租賃條款和條件所要求的成本的估計，除非產生此等成本是用於生產庫存。

其後，使用權資產按成本減去累計折舊和累計減值虧損後的金額進行計量，並根據租賃負債的重新計量進行調整。折舊是在租賃期和下列使用權資產的估計使用年期之較短者按直線法計提(除非租賃在租賃期末或之前將相關資產的所有權轉移予本集團或倘若使用權資產的成本反映本集團將行使購買選擇權—在此情況，將在相關資產的估計使用年期内計提折舊)：

辦公場所	13個月至2年
汽車	3年

租賃負債初步按在合約開始日期尚未支付的租賃付款的現值計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

租賃負債的計量中包括的租賃付款包括以下在開始日期未支付的租賃期中相關資產使用權的付款：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)減去應收的任何租賃激勵；
- (b) 取決於指數或利率的可變租賃付款；
- (c) 預計在餘值擔保下應支付的金額；
- (d) 倘本集團合理確定會行使購買選擇權，則行使該選擇權的價格；及
- (e) 終止租賃的罰款(倘若租賃期反映本集團行使終止租賃的選擇權)。

租賃付款使用租賃中隱含的利率貼現，或在無法輕易確定的情況使用承租人的增量借貸利率進行貼現。

其後，通過增加賬面值以反映租賃負債的利息並通過減少賬面值以反映已支付的租賃費用以計量租賃負債。

當租賃期發生變化或重新評估本集團是否合理確定會行使購買選擇權而導致租賃付款發生變化時，將使用經修訂的貼現率重新計量租賃負債。

當指數或利率(浮動利率除外)變動令餘值擔保、實質固定租賃付款或未來租賃付款發生變化，通過使用原始貼現率重新計量租賃負債。倘浮動利率變動導致未來租賃付款發生變化，本集團會使用經修訂的貼現率重新計量租賃負債。

本集團將租賃負債的重新計量金額確認為對使用權資產的調整。倘使用權資產的賬面值減至零，而租賃負債的計量進一步減少，則本集團將於損益確認重新計量的任何剩餘金額。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

倘若發生以下情況，則租約修改作為單獨的租賃入賬：

- (a) 修改通過增加使用一項或以上的相關資產的權利以擴大租賃範圍；及
- (b) 租賃代價增加金額與涉及增加範圍的獨立價格以及對該獨立價格作出合適調整以反映該合約之情況相稱。

倘若租約修改並無作為單獨的租賃入賬，則在該租約修改生效之日期，

- (a) 本集團按上述相對獨立價格在經修改的合約中分配代價。
- (b) 本集團釐定經修改合約的租賃期。
- (c) 本集團通過在經修訂的租賃期內使用經修訂的貼現率對經修訂的租賃付款進行貼現以重新計量租賃負債。
- (d) 對於減少租賃範圍的租賃修改，本集團通過減少使用權資產的賬面值以反映租賃的部分或全部終止以及於損益中確認與租賃的部分或全部終止有關的任何收益或虧損而將租賃負債重新計量。
- (e) 對於所有其他租賃修改，本集團通過對使用權資產進行相應調整而對租賃負債進行重新計量。

作為出租人－經營租賃

本集團於租賃開始日期將其各項租賃分類為經營租賃。

本集團將租賃合約中的每個租賃部分作為租賃與合約的非租賃部分分開入賬。本集團以相對獨立價格為基礎將合約中的代價分配予每個租賃部分。

經營租賃的修改自修改生效之日起作為新租賃入賬，並將與原始租賃有關的任何預付款或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產乃當且僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團對該項金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)本集團轉讓該項金融資產及(a)本集團已轉移該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，但並無保留該項金融資產之控制權時終止確認。

分類及計量

金融資產(除並無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量外)初步按公允價值確認，而倘金融資產並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)，則另加收購金融資產直接應佔之交易成本。

初步確認時，金融資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公允價值計入其他全面收益的債務投資；(iii)按公允價值計入其他全面收益的股本投資(「指定按公允價值計入其他全面收益」)；或(iv)按公允價值計入損益計量。

初步確認時的金融資產分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。金融資產在初始確認後不會重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式，在此情形下，所有受影響的相關金融資產在業務模式發生變更後的首個中期報告期間的第一日進行重新分類。

嵌入混合合約(其主要資產為香港財務報告準則第9號範圍內的資產)中的衍生工具不得與主要資產分別計量。相反，混合合約整項作分類評估。

按攤銷成本計量的金融資產

於金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公允價值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- (i) 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- (ii) 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本列賬的金融資產隨後使用實際利息法計量並可能會出現減值。減值、終止確認或攤銷過程中產生的收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括應收聯營公司貸款、貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債

確認及終止確認

金融負債乃當且僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債乃當且僅負債清償(即當相關合約訂明之責任獲履行、註銷或屆滿時)終止確認。

分類及計量

金融負債初步按公允價值確認，而倘金融負債並非按公允價值計入損益，則另加發行金融負債直接應佔之交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用(不包括已收按金及合約負債)、租賃負債、承兌票據、應付關連公司及主要股東款項。所有金融負債初步按其公允價值確認，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初始按其公允價值初步確認為負債(就發出該擔保直接應佔之交易成本進行調整)。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載之政策釐定之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認的累計收入金額。

金融資產減值

本集團根據香港財務報告準則第9號確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損的虧損撥備及減值規定所適用的已發行財務擔保合約。除下文所詳述之特定處理外，於各報告日期，倘自初始確認以來金融資產的信貸風險顯著上升，則本集團計量金融資產虧損撥備，金額相等於全期預期信貸虧損。倘自初始確認以來金融資產的信貸風險未顯著上升，則本集團計量金融資產虧損撥備，金額相等於12個月預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為於金融工具的預計有效期內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

就金融資產而言，信貸風險為實體根據合約應收的合約現金流量與實體預計收取的現金流量之間的差異的現值。

就財務擔保合約而言，實體僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，現金短缺乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項，減任何實體預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。倘資產獲悉數擔保，財務擔保合約現金短缺之估計將與可擔保資產現金短缺之估計一致。

全期預期信貸虧損指於金融工具之預計年期內所有可能之違約事件而產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內因可能發生的金融工具違約事件而預期產生的部分全期預期信貸虧損。

倘預期信貸虧損在組合的基礎上計量，金融工具基於過往逾期資料或其他信貸風險特徵分組。

虧損撥備於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險及虧損變動。虧損撥備產生的變動於損益中確認為減值收益或虧損，並相應調整金融工具的賬面值。

違約之定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的金融資產一般無法全數收回未償還合約金額。

- (i) 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)；或
- (ii) 交易對手違反財務契諾。

不論上文分析，本集團認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

評估信貸風險顯著上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認後是否顯著上升時，本集團比較報告日期就金融工具產生的違約風險和於初步確認日期就金融工具產生的違約風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估時將考慮以下資料：

- 債務人於到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著轉差(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著較差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境之實際或預期變動，使債務人償還本集團債務的能力受到重大不利影響。

不論上述評估結果，本集團假定，當合約付款逾期超過30日，金融工具的信貸風險自初步確認以來已顯著上升。

就財務擔保合約而言，本集團成為該不可撤回承擔的相關方當日被視為評估金融工具減值的初步確認日期。就財務擔保合約而言，本集團會考慮特定債務人違約之風險變動。

儘管上文所述，本集團假設倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。

低信貸風險

金融工具於以下情況下將被釐定為具有低信貸風險：

- (i) 其違約風險較低；
- (ii) 借款人在短期內有強大能力履行其合約現金流量之義務；及
- (iii) 經濟和商業條件長遠之不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。

誠如綜合財務報表附註36所詳述，本集團之其他應收款項及銀行結餘乃釐定為具有低信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

預期信貸虧損之簡化方法

就無重大融資部分或本集團使用可權宜方法而不對重大融資部分入賬的貿易應收款項，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。本集團於各報告日期基於全期預期信貸虧損計量虧損撥備，並已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難。
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件。
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件。
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信貸虧損的事實。

撤銷

當本集團並無合理預期收回全部或部份金融資產的合約現金流時，則會撤銷金融資產。本集團預期將不會收回大量的已撤銷金額。然而，已撤銷金融資產仍可能根據本集團收回應收金額之程序(當中會考慮法律意見(如合適))而受到執行活動之影響。任何其後回收金額於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

金融工具之抵銷

倘目前在可行使合法權利將確認之金額互相抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時實現該資產和清償該負債，則金融資產及金融負債會互相抵銷，在綜合財務狀況表報告淨額。

現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須按要求償還並構成本集團之現金管理一部分之銀行透支。

撥備

撥備於本集團因過往事件而擁有當前的法定或推定義務，為履行該義務很可能將需要經濟利益流出，且義務的金額能夠可靠計量時確認。已確認撥備的支出自支出產生期間的相關撥備中扣除。撥備於各報告期末檢討並作出調整，以反映當前最佳估計。倘貨幣的時間價值影響屬重大，則撥備金額為履行義務預期將需要的支出的現值。倘本集團預期一項撥備將獲補償，則僅在補償實際確定時，將補償確認為獨立資產。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅在損益以外確認，即在其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期可獲稅務當局退回或付予稅務當局之金額計算，根據於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，並考慮及本集團經營所在國家當時之詮釋及慣例計算。

遞延稅項按於報告期末資產與負債之稅基與彼等出於財務報告目的之賬面值之所有暫時差額，利用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之首次確認所產生，而在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生不予確認之等額應課稅及可扣減臨時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時差額而言，可以控制撥回暫時差額之時間及可能不會在可見將來撥回暫時差額。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

所得稅(續)

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均會確認遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況，均確認為遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產是由資產或負債於非業務合併交易之首次確認所產生，而在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生不予確認之等額應課稅及可扣減臨時差額；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額時，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，如果不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產，應予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末前已實施或已大致實施之稅率(及稅法)，按實現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

當及僅當本集團具有可依法執行之權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

收益確認

經營租賃的租金收入在資產出租時於租賃期內以直線法確認。

金融資產的利息收入使用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，按資產的總賬面值採用實際利率，而就出現信貸減值的金融資產而言，資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)採用實際利率。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

收益確認(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

貨品或服務之性質

本集團提供的貨品或服務的性質為(i)物業出售；及(ii)物業管理服務。

確定履約責任

於合約開始時，本集團評估與一名客戶訂立的合約內承諾的貨品或服務，向客戶承諾轉讓以下商品或服務時，則確定為履約責任：

- (a) 個別貨品或服務(或一組貨品或服務)；或
- (b) 一系列大致相同及轉讓予客戶的模式相同的個別貨品或服務。

倘符合以下準則，則承諾予客戶的貨品或服務屬個別：

- (a) 客戶可自其本身的貨品或服務或連同客戶可獲得的其他資源(即貨品或服務能夠獨立識別)中獲益；及
- (b) 本集團向客戶轉讓貨品或服務的承諾可與合約內的其他承諾(即轉讓合約內容上有所區分可貨品或服務的承諾)單獨區分。

收益確認的時間

收益於本集團透過向客戶轉讓承諾貨品或服務(如資產)履行履約責任時(或就此)確認。資產於客戶獲得資產控制權時(或就此)轉讓。

如符合下列任何一項條件，本集團在一段時間內轉移對貨品或服務的控制權，並因此在一段時間內履行履約義務及確認收入：

- (a) 客戶在本集團履約的同時取得及消耗通過本集團履約提供的利益；
- (b) 本集團的履約行為創造或改良客戶在資產被創造或改良時便控制的資產；或
- (c) 本集團的履約行為並未創造一項可被本集團用於替代用途的資產，並且本集團有權就迄今為止已完成的履約部分收取款項。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

收益確認(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益(續)

收益確認的時間(續)

如在一段時間內未能履行履約責任，則本集團於客戶取得承諾資產的控制權的時間點履行履約責任。於釐定轉移控制權的時間時，本集團考慮控制權的概念以及法定所有權、實體佔有、付款權利、資產所有權的重大風險及回報以及客人認可等指標。

物業銷售於客戶取得承諾資產的控制權的時間點(一般與物業向客戶交付及所有權轉交的時間相符)確認。

物業管理收入於提供服務時確認。

就根據香港財務報告準則第15號隨時間確認的收益而言，倘履約責任結果可合理計量，本集團則應用輸入法(即按迄今的實際投入與估計總投入的比例)計量完全履行履約責任的進展情況，原因為本集團的投入與轉讓貨物或服務的控制權予客戶之間有直接關係及有可靠資料供本集團採用該方法。否則，本集團僅以所產生成本為限確認收益，直至其可合理計量履約責任的結果。

物業管理收入應用的輸入法乃基於提供服務的期間。

合約資產及合約負債

倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則合約呈列為合約資產，惟不包括呈列為應收款項的任何款項。相反，倘於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前客戶支付代價，或本集團擁有無條件收取代價的權利，本集團在付款或付款到期時(以較早者為準)，則合約呈列為合約負債。應收款項指本集團擁有無條件收取代價的權利，或代價到期付款前僅需時間推移。

就單一合約或多份相關合約而言，概不以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。不相關合約的合約資產與合約負債概不以淨額呈列。

就銷售物業而言，本集團於服務完成前或貨品交付時(即有關交易的收益確認時間)自客戶收取全部或部分合約款項屬常見。直至合約負債確認為收益，本集團方確認合約負債。期內，倘利息開支合資格資本化，任何重大融資成分(如適用)將計入合約負債並按應計開支支銷。

就物業管理收入而言，本集團自客戶收取的付款大致與收益確認時間一致且概無重大合約資產或合約負債獲確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團依據強制性公積金計劃條例為本集團於香港之全體僱員設有一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並在根據強積金計劃之規則到期應付供款時在損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款於投入強積金計劃時即全屬僱員所有。

本集團於中華人民共和國(「中國」)營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在損益表內扣除。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(須一段長時間後方可達致擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本，乃作為有關資產成本一部分撥充資本。該等借貸成本於資產大致達到其擬定用途或出售時不再撥充資本。特定借貸撥作合資格資產之支出前，其暫時性投資所賺取之投資收入乃自己資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金而產生之利息及其他費用。

外幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)，其大部分附屬公司之功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。綜合財務報表以港元呈報，亦即本公司之功能及呈列貨幣。本集團內各實體錄得之外幣交易初步按各自功能貨幣於交易日之現行各自匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算所產生之差額均於損益確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目使用首次交易日期之匯率換算。以外幣按公允價值計量之非貨幣項目按釐定公允價值當日之匯率計量。換算按公允價值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損按與確認項目公允價值變動之收益或虧損一致之方式處理(即項目公允價值收益或虧損在其他全面收益或損益確認之匯兌差額亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2.5 主要會計政策(續)

外幣(續)

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於報告期末，有關實體之資產與負債，按報告期末之現行匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益則按本年度之加權平均匯率換算為本公司之呈列貨幣。

所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備累計。當出售海外業務時，有關該項特定海外業務的其他全面收益各組成部分將於損益中確認入賬。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整個期間內經常產生之現金流量按該報告期間之加權平均匯率折算為港元。

分部報告

綜合財務報表內所呈報經營分部及各分部項目之金額，與定期就本集團各業務線及地域之資源分配及表現評估而向本集團主要運營決策者(為本公司執行董事)提供之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會匯集計算，惟擁有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或種類、分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類似之分部除外。個別不重大之經營分部倘具備大部分該等特質，亦可以彙集計算。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團之綜合財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債之金額及所作出之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團之會計政策之過程中，除涉及對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

在建投資物業

未來用作投資物業之發展中物業分類為在建投資物業。倘公允價值未能可靠地釐定，在建投資物業按成本計量，直至公允價值可釐定之時或建築已告完成為止。本公司董事推斷，在建投資物業之公允價值未能可靠地計量，因此，在建投資物業繼續按成本計量，直至建築已大致完成及餘下建築成本能可靠地估計為止。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性

於報告期末有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源(為具有可對下一個財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之顯著風險)乃說明如下：

商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽會否減值，因此需估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值，需要預測現金產生單位之預期未來現金流量，以及需要選出合適之貼現率，以計算現金流量之使用價值。進一步詳情載於綜合財務報表附註16。

估計發展中物業及持作出售物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之近期價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。本集團基於獨立專業估值師之估值釐定可變現淨值。有關本集團之發展中物業及持作出售物業之詳情分別載於綜合財務報表附註20及21。

估計在建樓宇、持作出售發展中物業及發展中物業之預算成本總額及完成成本

在建樓宇、持作出售發展中物業及發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最近出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

估計投資物業之公允價值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及／或
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

進一步詳情(包括用作公允價值計量以及敏感度分析之主要假設)載於綜合財務報表附註15。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

於中國從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國城市所實施之土地增值稅均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，該評估須估計土地增值金額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

4. 經營分部資料

本集團根據經營業務地點擁有一個可報告分部，即位於中國之物業發展及投資分部。由於本集團已經整合資源，亦概無獨立經營分部之財務資料可供呈報，故呈報予本集團主要運營決策者以分配資源及評估表現之資料旨在縱觀本集團整體之經營業績。因此，概無呈列經營分部資料。

主要客戶之資料

本集團的客群來源廣泛，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無任何個別客戶與本集團的交易佔超本集團收益的10%。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收益以及其他收入及收益

收益以及其他收入及收益之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益：		
銷售物業	49,914	122,322
物業管理收入	9,460	8,850
	59,374	131,172
其他來源之收益：		
租金收入總額	1,255	1,412
收益總額	60,629	132,584
其他收入及收益：		
銀行利息收入	24	254
其他	469	413
	493	667

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益分拆如下：

	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
收益確認之時間：			
於時間點	49,914	-	49,914
隨時間推移	-	9,460	9,460
	49,914	9,460	59,374

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 收益以及其他收入及收益(續)

	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
收益確認之時間：			
於時間點	122,322	–	122,322
隨時間推移	–	8,850	8,850
	122,322	8,850	131,172

6. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債之利息	92	69
一名主要股東貸款之利息	156	150
承兌票據之利息	838	947
	1,086	1,166

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列項目：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工成本(包括董事薪酬—附註8)		
工資、津貼及實物福利	16,890	18,462
退休金計劃供款	2,052	1,811
	18,942	20,273
已出售物業成本	42,434	88,004
物業、廠房及設備折舊	21	47
使用權資產折舊	1,653	2,002
核數師酬金	880	930
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	387	400
出售一間附屬公司之虧損	—	833
短期租賃付款	38	44

附註：截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無沒收供款可供本集團使用以降低現有對強積金計劃及中國退休金計劃的供款水平。

8. 有關董事福利之資料

以下披露乃根據上市規則及公司條例第383條作出。

(i) 董事酬金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	900	900
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	834	834
退休金計劃供款	18	18
	852	852
	1,752	1,752

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 有關董事福利之資料

(i) 董事酬金

(a) 獨立非執行董事

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，向獨立非執行董事之已付／應付薪酬如下：

	袍金 千港元	酬金總額 千港元
二零二五年		
鄭康棋先生	150	150
梁坤先生	150	150
王紅欣先生	150	150
	450	450

	袍金 千港元	酬金總額 千港元
二零二四年		
鄭康棋先生	150	150
梁坤先生	150	150
王紅欣先生	150	150
	450	450

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 有關董事福利之資料(續)

(i) 董事酬金(續)

(b) 非執行董事

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，已付／應付非執行董事之薪酬如下：

	袍金 千港元	酬金總額 千港元
二零二五年		
李知真先生	150	150

	袍金 千港元	酬金總額 千港元
二零二四年		
李知真先生	150	150

李知真先生於二零二四年一月一日獲委任為本公司非執行董事。

(c) 執行董事及行政總裁

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，已付／應付執行董事及行政總裁之薪酬如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二五年				
執行董事：				
黃世再先生(主席)	150	-	-	150
黃文稀女士(行政總裁)	150	834	18	1,002
	300	834	18	1,152

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 有關董事福利之資料(續)

(i) 董事酬金(續)

(c) 執行董事及行政總裁(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二四年				
執行董事：				
黃世再先生(主席)	150	—	—	150
黃文稀女士(行政總裁)	150	834	18	1,002
	300	834	18	1,152

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(二零二四年：無)。此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為加入或於加入本集團時之獎金或作為離職補償(二零二四年：無)。

(ii) 以董事利益訂立之貸款、類似貸款及其他交易

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無訂立或有任何以本公司董事或其關連實體之利益訂立之貸款、類似貸款及其他交易仍然生效。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 有關董事福利之資料(續)

(iii) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

經考慮後，本公司董事認為，本公司訂立並且本公司董事或與董事有關之關連實體不論直接或間接於當中擁有重大權益之下列交易、安排及合約，對本公司之業務而言屬重大，並於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之年末或截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年內任何時間仍然生效。

二零二五年

本公司以外之訂約方	董事姓名	交易性質
大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)	黃世再先生	辦公室租金 約1,303,000港元 (附註)
黃文稀女士	黃文稀女士	一名主要股東貸款 之利息開支 約156,000港元 (附註29)

二零二四年

本公司以外之訂約方	董事姓名	交易性質
大中華	黃世再先生	辦公室租金 約1,782,000港元 (附註)
黃文稀女士	黃文稀女士	一名主要股東貸款 之利息開支 約150,000港元 (附註29)

附註：於二零二五年四月一日，本集團與大中華訂立租賃協議，租期自二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日，每月租金合共約人民幣100,000元(相當於約109,000港元)。於二零二四年三月一日，本集團與大中華訂立租賃協議，租期自二零二四年三月一日起至二零二五年三月三十一日，每月租金合共約人民幣165,000元(相當於約175,000港元)。大中華由本公司主席兼主要股東黃世再先生間接全資擁有。黃世再先生亦為大中華的一名董事。租賃安排構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 五名最高薪僱員

截至二零二五年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員中，包括一名(二零二四年：一名)董事，彼等之薪酬詳情載於綜合財務報表附註8。其餘四名(二零二四年：四名)非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,697	2,292
退休金計劃供款	51	368
	1,748	2,660

薪酬介乎以下範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
零至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
	4	4

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高酬金人士支付或應付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無五名最高酬金人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 所得稅(抵免)開支

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，本集團毋須於該司法權區繳納任何稅項。

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。

本集團於中國成立的實體於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度按25%之法定稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃根據相關中國法律及規例之規定計提撥備。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍計提撥備，且有若干可扣減項目。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 所得稅(抵免)開支(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國企業所得稅	85	6,571
中國土地增值稅	8,013	4,494
於損益表計入之遞延稅項(附註30)	(13,405)	(6,242)
年內所得稅(抵免)／開支總額	(5,307)	4,823

所得稅(抵免)／開支與按本公司及其大部分附屬公司註冊國家／司法權區法定稅率計算之除稅前虧損之對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
除稅前虧損	(153,662)	(103,839)
適用於相關國家之虧損按法定稅率計算之稅項	(30,492)	(16,877)
毋須課稅收入	(676)	(4,824)
不可扣稅開支	13,204	23,498
未確認稅項虧損	4,679	2,439
土地增值稅	8,013	4,494
動用過往未確認之稅項虧損	-	(3,456)
其他	(35)	(451)
所得稅(抵免)開支	(5,307)	4,823

11. 股息

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，董事會並不建議派發任何股息。

12. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年	二零二四年 (經重列)
本公司擁有人應佔年內虧損(百萬港元)	148.36	108.66
普通股之加權平均數(百萬股)	3,975	3,975
每股基本及攤薄虧損(每股港仙)	3.73	2.73

由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無任何攤薄潛在普通股，故每股攤薄虧損的計算與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 千港元	機器 千港元	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	在建樓宇 千港元	總計 千港元
二零二五年							
於二零二五年一月一日，扣除累計折舊	471	45	215	20	109	187,330	188,190
添置	-	-	13	-	-	8,991	9,004
折舊	-	-	(16)	(5)	-	-	(21)
匯兌調整	25	3	(10)	1	6	9,841	9,866
於二零二五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	496	48	202	16	115	206,162	207,039
於二零二五年十二月三十一日 成本	7,389	615	2,395	5,001	1,273	206,162	222,835
累計折舊	(6,893)	(567)	(2,193)	(4,985)	(1,158)	-	(15,796)
賬面淨值	496	48	202	16	115	206,162	207,039
二零二四年							
於二零二四年一月一日，扣除累計折舊	487	47	280	31	113	184,304	185,262
添置	-	-	-	-	-	9,289	9,289
折舊	-	-	(37)	(10)	-	-	(47)
匯兌調整	(16)	(2)	(28)	(1)	(4)	(6,263)	(6,314)
於二零二四年一月一日，扣除累計折舊	471	45	215	20	109	187,330	188,190
於二零二四年一月一日 成本	7,028	584	2,267	4,760	1,211	187,330	203,180
累計折舊	(6,557)	(539)	(2,052)	(4,740)	(1,102)	-	(14,990)
賬面淨值	471	45	215	20	109	187,330	188,190

於二零二五年十二月三十一日，本集團位於中國之在建樓宇(包括在租賃土地的預付土地租賃付款)剩餘租期為22年(二零二四年：23年)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 使用權資產及租賃負債

使用權資產

	辦公場所 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零二五年			
於二零二五年一月一日，扣除累計折舊	542	–	542
添置	2,783	–	2,783
折舊	(1,653)	–	(1,653)
匯兌差額	54	–	54
於二零二五年十二月三十一日，扣除累計折舊	1,726	–	1,726
於二零二五年十二月三十一日			
成本	16,149	808	16,957
累計折舊	(14,423)	(808)	(15,231)
賬面淨值	1,726	–	1,726
二零二四年			
於二零二四年一月一日，扣除累計折舊	102	–	102
添置	2,453	–	2,453
折舊	(2,002)	–	(2,002)
匯兌差額	(11)	–	(11)
於二零二四年十二月三十一日，扣除累計折舊	542	–	542
於二零二四年十二月三十一日			
成本	12,917	808	13,725
累計折舊	(12,375)	(808)	(13,183)
賬面淨值	542	–	542

本集團租賃不同的辦公場所及汽車作日常營運。租期介乎13個月至兩年。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 使用權資產及租賃負債(續)

租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動	1,427	554
非流動	332	-
	1,759	554

本集團年內已確認以下金額：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃之現金流出總額	1,855	2,106

租賃負債之利息載於綜合財務報表附註6。

15. 投資物業

	按公允價值 列賬之 已落成 投資物業 千港元	按成本 列賬之 在建投資 物業 千港元	總計 千港元
二零二五年			
於一月一日之賬面值	191,226	14,221	205,447
轉撥自持作出售已落成物業	23,650	-	23,650
轉撥至持作出售發展中物業	-	(14,950)	(14,950)
公允價值變動	(37,554)	-	(37,554)
匯兌調整	8,761	729	9,490
於十二月三十一日之賬面值	186,083	-	186,083
二零二四年			
於一月一日之賬面值	209,483	14,706	224,189
公允價值變動	(11,602)	-	(11,602)
匯兌調整	(6,655)	(485)	(7,140)
於十二月三十一日之賬面值	191,226	14,221	205,447

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

本公司董事釐定已落成投資物業乃持作賺取租金收入及／或增值。

管理層於二零二五年十二月，決定將汕尾的停車場及一個教育處所的使用，由持作出售物業改變為出租用途。因此，其賬面值約23,650,000港元由持作出售物業轉撥至投資物業。汕尾的停車場及一個教育處於報告期末之公允價值由獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐」)估值分別為約16,047,000港元及11,813,000港元。本集團其餘已落成投資物業由瑞豐估值約158,223,000港元(二零二四年：約191,226,000港元)。

執行董事將會於每年甄選及委任外聘估值師對本集團物業進行外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性，以及是否維持專業水準。管理層每年於中期及年度財務報告進行估值時與估值師就估值假設及估值結果討論兩次。

在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠地釐定或建設完成。本集團已確定該等在建投資物業之公允價值不能可靠地釐定，故於綜合財務狀況表中按成本列賬。截至二零二五年十二月三十一日止年度，隨著工程進展，本集團將賬面值約14,950,000港元之在建中投資物業轉撥至持作出售物業。

本集團根據經營租賃將已落成投資物業租予第三方，平均租期介乎2至10年(二零二四年：2至10年)，租賃條款亦要求租戶支付保證金，且會定期按現行市況調整租金。

以下是從租賃投資物業將收取的未貼現租賃付款的到期日分析。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
第1年	1,965	1,365
第2年	1,783	1,264
第3年	1,492	983
第4年	1,271	753
第5年	1,160	642
5年後	2,232	1,399
	9,903	6,406

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第109頁。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公允價值層級架構

下表說明本集團已落成投資物業之公允價值計量架構：

	於二零二五年十二月三十一日 採用之公允價值計量			總計 千港元
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
商用物業	-	-	158,223	158,223
停車場	-	-	16,047	16,047
教育處所	-	-	11,813	11,813
	-	-	186,083	186,083

	於二零二四年十二月三十一日 採用之公允價值計量			總計 千港元
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
商用物業	-	-	191,226	191,226

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，第一級、第二級及第三級之間並無公允價值計量之轉撥。

公允價值乃使用直接比較法估計。根據直接比較法，公允價值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售，並經參考有關市場之可比較銷售交易而估計。

估值進行時會考慮投資物業之特性，包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出單位市場價格。公允價值計量乃按照上述物業與目前用途無異之最高及最佳用途得出。

下表提供如何釐定已落成投資物業之公允價值(尤其所採用之估值技術及輸入數據)之資料，以及根據公允價值計量之輸入數據之可觀察程度對公允價值計量進行分類之公允價值等級(第一級至第三級)。所用估值技術與上年度相同。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續) 公允價值層級架構(續)

	於十二月三十一日 之公允價值		公允價值 層級架構	估值技術及重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值之關係
	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元			
位於惠州之投資物業	116,293	90,801	第三級	直接比較法—根據每平方米之估計市場價格，採用類似物業之市場不可觀察可比較價格(介乎每平方米人民幣8,909元至每平方米人民幣10,800元(相當於每平方米9,928港元至每平方米12,036港元))(二零二四年：介乎每平方米人民幣11,991元至每平方米人民幣12,086元(相當於每平方米12,712港元至每平方米12,812港元))，並就地點及其他個別因素，如物業大小及物業狀況調整。	估計市場價格越高，公允價值越高。
位於海豐縣之投資物業	74,933	67,422	第三級	直接比較法—根據每平方米之估計市場價格，採用類似物業之市場不可觀察可比較價格(介乎每平方米人民幣11,240元至每平方米人民幣12,439元(相當於每平方米12,526元至每平方米13,862港元))(二零二四年：介乎每平方米人民幣16,386元至每平方米人民幣17,347元(相當於每平方米17,371港元至每平方米18,390港元))，並就地點及其他個別因素，如物業座向、物業大小及物業狀況調整。	估計市場價格越高，公允價值越高。
位於汕尾之停車場	不適用	16,047	第三級	直接比較法—根據類似停車場估計市場價格每個停車位人民幣20,000元(相當於22,288港元)。	估計市場價格越高，公允價值越高。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公允價值層級架構(續)

	於十二月三十一日		公允價值 層級架構	估值技術及重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值之關係
	之公允價值				
	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元			
位於汕尾之教育處所	不適用	11,813	第三級	直接比較法—根據每平方米之估計市場價格，採用類似物業之市場不可觀察可比較價格(介乎每平方米人民幣10,000元至每平方米人民幣10,800元(相當於每平方米11,144港元至每平方米12,036港元)，並就地點及其他個別因素，如物業大小及物業狀況調整。	估計市場價格越高，公允價值越高。

主要不可觀察輸入數據為估計市場價格。估計市場價格顯著上升/下跌將導致已落成投資物業之公允價值顯著上升/下跌。

16. 商譽

	金麗灣現金			總計 千港元
	產生單位 千港元 (附註16(a))	紅海灣項目 千港元 (附註16(b))	紅海灣項目 千港元 (附註16(b))	
二零二五年				
於二零二五年一月一日之成本，				
扣除累計減值	—	99,948	90,835	190,783
減值虧損	—	(44,719)	—	(44,719)
匯兌調整	—	3,925	4,666	8,591
於二零二五年十二月三十一日 之賬面淨值	—	59,154	95,501	154,655
於二零二五年十二月三十一日 成本	13,818	103,873	95,501	213,192
累計減值虧損	(13,818)	(44,719)	—	(58,537)
賬面淨值	—	59,154	95,501	154,655

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 商譽(續)

	金麗灣現金 產生單位 千港元 (附註16(a))	紅海灣項目 千港元 (附註16(b))	紅海灣項目 千港元 (附註16(b))	總計 千港元
二零二四年				
於二零二四年一月一日之成本，				
扣除累計減值	–	103,057	94,257	197,314
匯兌調整	–	(3,109)	(3,422)	(6,531)
<hr/>				
於二零二四年十二月三十一日之				
賬面淨值	–	99,948	90,835	190,783
<hr/>				
於二零二四年十二月三十一日				
成本	13,145	99,948	90,835	203,928
累計減值虧損	(13,145)	–	–	(13,145)
<hr/>				
賬面淨值	–	99,948	90,835	190,783

商譽減值測試

16(a) 因於二零零九年二月收購參與深圳市深汕特別合作區金麗灣度假村有限公司(「金麗灣現金產生單位」)之物業開發及投資業務之金麗灣旅遊發展有限公司及其全資附屬公司之100%股權而產生之商譽已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內悉數減值。

16(b) 因於二零一三年十月收購參與物業開發及投資業務的兩個物業開發項目(即紅海灣項目及金寶城項目)之兩間全資附屬公司(包括大中華國際實業有限公司及汕尾市大中華實業有限公司)之100%股權而產生之商譽須進行減值測試。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

16(b) (i) 紅海灣項目

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，管理層根據以資產為基礎的方法，以公允價值減出售成本評估紅海灣之可回收金額。獨立專業估值師瑞豐獲委聘協助本集團釐定可回收金額。

以資產為基礎的方法計算公允價值減出售成本時所採用的主要假設為每平方米的估計市價，該估計市價採用不可觀察的類似物業可比價格約人民幣588元/平方米(相當於約655港元/平方米)(二零二四年：約人民幣670元/平方米(相當於約710港元/平方米))，並經考慮地點及其他個別因素(如發展項目條件)後作出調整。公允價值計量根據所用輸入數據獲分類為第三級公允價值。

分配至主要假設之價值與外部資料來源相符。

於二零二五年十二月三十一日，鑑於汕尾物業市場轉差，管理層評估紅海灣項目之可收回金額為約人民幣282,500,000元(相當於約314,818,000港元)，低於其賬面值。因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度，分配至紅海灣項目之商譽已減值約人民幣41,235,000元(相當於約44,719,000港元)。

倘每平方米估計市場價格下降5%，可收回金額將減少約22,449,000港元，導致出現額外減值約22,449,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，管理層評估紅海灣項目之可收回金額高於其賬面值。本集團相信，可回收款項所依據之任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致紅海灣項目之賬面值總額高於其可回收款項總額。因此，概無於截至二零二四年十二月三十一日止年度內確認紅海灣項目商譽之減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

16(b) (ii) 金寶城項目

於二零二五年十二月三十一日，本集團參考利用根據涵蓋五年及經董事會批准的預期發展項目時期之財政預算以及預測的現金流量預測計算之使用價值評估金寶城項目之可回收款項。應用於現金流量預測的除稅後折現率為9.9%(二零二四年：10.1%)。現金流量預測之除稅前隱含貼現率為9.9%(二零二四年：18.4%)。獨立專業合資格估值師瑞豐獲委聘協助本集團釐定估計使用價值。

進行分配至金寶城項目之商譽之減值測試之現金流量預測所採用之主要假設如下：

預算毛利率－預算毛利率為13.5%(二零二四年：20.1%)乃根據金寶城項目之發展所預期實現之平均毛利率計算。

貼現率－所用之貼現率乃除稅前利率，並反映與金寶城項目有關之特定風險。

於二零二五年十二月三十一日，根據所進行之減值測試，根據使用價值計算之金寶城項目之可收回金額超出其賬面值約5,000,000港元(相當於約5,572,000港元)(「緩衝區」)，因此並無確認商譽減值虧損。

下表顯示倘預測所使用之若干假設出現變動而所有其他假設不變，可收回金額將如何減少：

	於二零二五年 十二月 三十一日 可收回 金額減少 千港元
倘預算毛利率下跌1%	6,686
倘貼現率上升1%	5,572

本集團相信，可回收款項所依據之任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致寶城項目之賬面值總額高於其截至二零二四年十二月三十一日之可回收款項。因此，概無於截至二零二四年十二月三十一日止年度內確認金寶城項目商譽之減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資

於各報告期末附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立及經營業務 之國家／地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本之詳情	本公司應佔 股權之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
大通資本有限公司	香港	1港元	100	–	物業投資
中國滙通集團有限公司	香港	1港元	100	–	投資控股
金麗灣旅遊發展有限公司	香港	10,000港元	–	100	投資控股
深圳市深汕特別合作區金麗灣度假村 有限公司*(附註(i))	中國	註冊資本 22,500,000美元 (「美元」) 繳足資本 9,549,929美元 (附註(iii))	–	100	經營度假村業務、 物業發展
滙通天下控股(中國)有限公司*(附註(i))	中國	註冊及繳足資本 人民幣50,000,000元	100	–	投資控股
Asiatic Talent Limited#	英屬處女群島	1美元	100	–	投資控股
國榮有限公司#	英屬處女群島	1美元	–	100	投資控股
大中華地產集團有限公司	香港	1港元	–	100	投資控股
大中華實業(惠州)有限公司*(附註(i))	中國	註冊及繳足資本 人民幣45,000,000元	–	100	物業發展
大中華地產(上海)有限公司	香港	1港元	100	–	投資控股
Stand Gold Limited#	英屬處女群島	1美元	100	–	投資控股
元茂有限公司#	英屬處女群島	1美元	–	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立及經營業務 之國家/地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本之詳情	本公司應佔 股權之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
大中華國際控股集團有限公司	香港	30,000,000港元	-	100	投資控股
汕尾大中華國際實業有限公司 (「汕尾大中華」) [#] (附註(i))	中國	註冊及繳足資本 人民幣50,000,000元	-	100	物業發展
汕尾市大中華實業有限公司 [#] (附註(ii))	中國	註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
唐山市曹妃甸區中泰信和房地產開發 有限公司 [#] (附註(iii))	中國	註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元	-	99.99	物業發展
惠州喜悅生活物業管理有限公司 [#] (附註(i))	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	-	100	提供管理服務及 物業運營

並非由富睿瑪澤會計師事務所有限公司或其全球網絡之另一成員公司出具之核數師報告。

附註：

(i) 根據中國法律登記為外商獨資企業

(ii) 根據中國法律登記為內資企業

(iii) 根據於二零二三年十二月二十九日採納並於二零二四年七月一日生效之中國公司法修訂本，對自註冊成立日期起計五年內繳足認購註冊資本之有限責任公司之股東施加法定規定，本集團須採取適當措施以確保合規。本集團承諾於二零二七年六月三十日前完成未完成之注資或修訂有關章程細則，以配合經修訂之法律規定。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨額	-	-

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立及 經營業務之國家／地點	已發行及繳足股本／ 繳足資本之詳情	本公司應佔股權之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成耀	英屬處女群島	200美元	50	-	投資控股
鑫茂控股有限公司(「鑫茂」) [#]	香港	1港元	-	50	投資控股
上海合茂房地產發展有限公司 (「上海合茂」) [^]	中國	註冊及繳足資本 人民幣630,000,000元	-	50	物業發展

[#] 並非由富睿瑪澤會計師事務所有限公司或其全球網絡之另一成員公司發出核數師報告。

[^] 為成耀之全資附屬公司。

所有上述聯營公司為私人公司，該等投資並無市場報價。

根據本集團與綠地香港控股有限公司(「綠地」)於二零一三年十二月十六日訂立之合作協議(「該協議」)，儘管本集團持有成耀50%股權，綠地有權力並有能力使用其權力影響成耀之回報。鑒於本集團對成耀並無共同控制權，故本集團將其入賬列為於聯營公司之投資。下表闡述該等聯營公司之財務資料概要，已就會計政策之任何差異作出調整以及對賬至綜合財務報表之賬面值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司之權益(續)

	二零二四年 千港元 (附註)
流動資產	2,442,650
非流動資產	171
流動負債	(2,591,997)
負債淨額	(149,176)

	二零二四年 千港元 (附註)
收益	21,565
期內虧損	(1,902)
其他全面收益	3,627
期內全面收益總額	1,725

附註：財務資料概述已根據管理層竭盡所能獲取的由該等聯營公司提供之直至二零二四年六月三十日之未經審核財務資料所編製。於該日後，並未獲得其他財務資料。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 應收一間聯營公司貸款淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
應收一間聯營公司貸款	138,099	131,370
減：減值虧損	(138,099)	(131,370)
	-	-

應收聯營公司貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。

根據該協議，本集團與綠地乃各自向成耀之全資附屬公司鑫茂提供股東貸款，以共同開發上海合茂(由鑫茂全資擁有)之房地產項目。本集團及綠地分別擁有成耀50%股權。

根據該協議所載之貸款注資安排，本集團應於二零一四年四月前向鑫茂提供股東貸款約人民幣314,922,000元(相當於約350,949,000港元)。然而，由於就房地產項目之執行及營運出現爭拗，本集團宣稱綠地已違反該協議，故於二零二五年十二月三十一日僅合共提供貸款約人民幣123,922,000元(相當於約138,099,000港元)(二零二四年：約人民幣123,922,000元(相當於約131,370,000港元))。鑒於本公司並無根據該協議所訂明之安排提供貸款，故綠地亦宣稱本集團已違反該協議。

於編製截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，本集團已採取一切合理步驟及盡最大努力要求該等聯營公司提供最新財務資料及相關證明文件，包括但不限於該等聯營公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的賬簿及記錄。截至批准綜合財務報表之日期為止，尚未收到對本集團要求的回覆。

如綜合財務報表附註2.2所述評估一間聯營公司貸款之可收回性後，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，一間聯營公司貸款已悉數減值。

於二零二五年十二月三十一日，綠地已單方面提供額外貸款約人民幣191,000,000元(相當於約212,850,000港元)(有關貸款原應由本集團支付予鑫茂)，並宣稱其有權根據該協議按照所支付之貸款結餘攤薄本集團於成耀之股權。然而，直至本報告日期，綠地並無就攤薄本集團於成耀之股權採取任何行動。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 應收一間聯營公司貸款淨額(續)

本公司董事認為，在解決先前所述之分歧前，現階段本集團無責任根據該協議向鑫茂提供進一步貸款。因此，尚未支付之貸款承擔約人民幣191,000,000元(相當於約212,850,000港元)(二零二四年：約人民幣191,000,000元(相當於約202,479,000港元))乃披露為本集團之承擔(附註32)。

於二零二五年一月，本公司已接獲上海市第一中級人民法院(「法院」)發出的民事訴狀(「訴狀」)，獲悉法院已接受本公司作為原告人(「原告人」)向綠地香港及上海合茂(為該公司之一間聯營公司)作為被告人(「被告人」)提起有關合作協議項下股東貸款的訴訟。

根據該訴狀，原告人根據訴狀提出索償(「索償」)要求被告支付原告人股東貸款約人民幣123,900,000元(相當於約138,100,000港元)、相關利息及由被告人承擔的本案所有訴訟費用。隨後，法院決定所有案件須受香港法例規管，並建議本公司從法院撤銷案件。本公司因而撤銷本案件。

二零二六年二月，本集團向法院對綠地、該等聯營公司及其他訂約方(統稱「被告人」)提出民事索償，尋求收回應收一間聯營公司之貸款連同相關利息。本集團亦要求其餘被告人共同及各別對還款負責。二零二六年三月，法院正式接納案件。有關事宜正待第一次法院聆訊。

本集團將繼續監察訴訟進展，並於掌握其他資料後評估任何財務影響。

20. 發展中物業

本集團發展中物業之詳情載於第110頁之「主要物業之詳情」。

21. 持作出售物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作出售已落成物業	444,004	262,808
持作出售發展中物業	283,707	490,979
	727,711	753,787
預期將收回之持作出售發展中物業：		
— 一年後	283,707	490,979

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 持作出售物業(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，賬面值約23,650,000港元(二零二四年：無)之持作出售已落成物業轉撥至投資物業，詳情載於綜合財務報表附註15。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，賬面值約14,950,000港元(二零二四年：無)之投資物業轉撥至持作出售發展中物業，詳情載於綜合財務報表附註15。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團參考獨立估值師編制之估值，評估其持作出售物業(「持作出售物業」)之可變現淨值。持作出售物業之估值利用直接比較法或剩餘價值法(如適用)計算。於二零二五年十二月三十一日，持作出售已落成物業之估計可變現淨值下跌，並於損益確認撇銷淨額約13,317,000港元(二零二四年：無)。

22. 貿易應收款項

貿易應收款項主要為出售物業之銷售所得款項及應收物業管理費。出售物業之銷售所得款項由買方根據買賣協議之條款支付。租賃物業之租金由租客根據租賃協議之條款預繳。在一般情況下，本集團不會向客戶授出信貸期。本集團致力就未收取之應收款項維持嚴格監控，同時降低信貸風險。管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述情況且由於本集團之貿易應收款項乃與多名不同類型之客戶相關，本集團概無重大集中信貸風險。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息及無抵押。貿易應收款項之賬面值與其公允價值相若。下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30天內	893	1,804
31至60天	23	22
61至90天	25	24
超過90天	1,045	994
	1,986	2,844

逾期但未被減值之貿易應收款項之金額與上述貿易應收款項賬齡分析相同。

逾期但未被減值之應收款項乃與多名不同客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等餘額計提減值撥備，原因是信貸質素一直並無重大變動，而該等餘額仍被視為可悉數收回。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 貿易應收款項(續)

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。整體貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無就其進行虧損備抵之撥備。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付款項	5,547	5,291
已付按金	125	122
其他應收款項	10,395	7,063
	16,067	12,476
減：其他應收款項虧損撥備	-	-
	16,067	12,476

預付款項、按金及其他應收款項為免息、無抵押並須於一年內償還，惟計入其他應收款項之結餘約人民幣2,400,000元(相當於約2,675,000港元)(二零二四年：約人民幣2,400,000元(相當於約2,544,000港元))為按中國人民銀行所發佈之同期利率計息。

下表為其他應收款項虧損撥備之變動：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初	-	1,395
註銷為不可收回之金額	-	(1,350)
匯兌調整	-	(45)
於報告期末	-	-

個別減值其他應收款項與預期無法收回之第三方未償還結餘有關，而管理層其後於二零二四年十二月三十一日考慮註銷該等餘額。

所有預付款項、按金及其他應收款項預期將於一年內獲確認為開支、獲動用或收回。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 現金及現金等價物

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘		16,962	32,760
減：已抵押銀行結餘	(i)	(1,397)	(4,619)
受限制銀行結餘	(ii)	(13,973)	(21,446)
現金及現金等價物總額(如綜合現金流量表中所列)		1,592	6,695

附註：

- (i) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，銀行向本集團物業買家提供之住房貸款乃以若干銀行結餘作抵押，期限由向買家授出貸款之日起至向買家發出物業所有權證之日為止。
- (ii) 受限制銀行結餘主要包括支付予建築項目及預售物業之保證金，以符合當地機關之規定。

於報告期末，本集團以人民幣定值之現金及銀行結餘為約16,627,000港元(二零二四年：約29,757,000港元)，乃存放於中國的銀行。人民幣不能自由兌換其他貨幣，惟根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。

現金及銀行結餘已存放於近期並無違約記錄之具信譽銀行。

25. 貿易應付款項

下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30天內	187	253
31至60天	187	347
61至90天	11	817
超過90天	22,091	23,894
	22,476	25,311

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收按金		368	835
合約負債	26(a)	35,829	54,044
其他應付稅項		24,399	22,485
其他應付款項及應計費用		36,688	28,795
法律申索撥備	26(b)	20,590	19,586
		117,874	125,745

所有其他應付款項及應計費用預期於一年內或於提出要求後即時清償。

26(a) 合約負債

由於本集團按物業銷售合約確定的付款安排自客戶收取款項，本集團確認香港財務報告準則第15號之收益相關合約負債。款項通常在合約的履約義務完成前收到，而該等合約主要來自物業銷售。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，確認與結轉合約負債有關並來自物業銷售的收益為約28,335,000港元(二零二四年：約79,501,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，分配至與銷售物業有關的未履行履約責任，並預期於一年內履行的交易價格為約50,015,000港元(二零二四年：約73,002,000港元)。

於香港財務報告準則第15號範圍內與客戶訂立之合約產生之年內合約負債變動(不包括相同年度內因增加及減少產生之變動)如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	54,044	114,552
確認為收益	(29,752)	(83,477)
收取墊款或確認應收款項	9,365	29,002
於年內退還/沒收	-	(3,476)
匯兌調整	2,172	(2,557)
於十二月三十一日	35,829	54,044

截至二零二五年十二月三十一日止年度，合約負債變動乃主要由於履行有關銷售物業之履約責任。

於二零二五年十二月三十一日，概無合約負債預期需於超過12個月後償還(二零二四年：無)。

26. 其他應付款項及應計費用(續)

26(b) 法律申索撥備

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司汕尾大中華的一間承建商向汕尾市中級人民法院(「中級法院」)提出民事訴訟申請，要求終止施工協議(「施工協議」)，並根據施工協議就尚未支付的建築成本及應計利息(「尚未支付建築成本」)、因停止施工造成的損失及餘下工程的潛在溢利申索約人民幣48,457,000元(相當於約59,336,000港元)。汕尾大中華持有的一幅地塊因該訴訟而被中級法院扣押。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，中級法院就民事訴訟發出日期為二零二三年十二月二十一日的最終判決(「最終判決」)，當中要求汕尾大中華向汕尾大中華的承建商支付合共約人民幣18,476,000元(相當於約20,253,000港元)，包括(i)尚未支付建築成本約人民幣5,242,000元(相當於約5,746,000港元)；(ii)停止施工賠償費用約人民幣11,296,000元(相當於約12,382,000港元)及(iii)其他雜費成本約人民幣1,938,000元(相當於約2,125,000港元)。

截至二零二四年十二月三十一日，汕尾大中華已就最終判決向廣東省高級人民法院(「高級法院」)提起上訴。於二零二四年四月二十九日，高級法院確認最終判決(「高級法院判決」)。高級法院判決要求汕尾大中華向汕尾大中華的承建商支付合共約人民幣16,684,000元(相當於約18,066,000港元)，包括(i)尚未支付建築成本約人民幣4,718,000元(相當於約5,109,000港元)；(ii)停止施工賠償費約人民幣9,036,000元(相當於約9,784,000港元)及(iii)其他雜費成本約人民幣2,930,000元(相當於約3,173,000港元)。

於高級法院判決後，汕尾大中華已向中國最高人民法院(「最高法院」)提起書面重審呈請，而直至本報告日期，案件仍待聆訊。

本公司董事認為，本集團面臨的法律索償風險將主要集中在於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日確認之撥備金額約人民幣18,476,000元(相當於約20,590,000港元)(二零二四年：約人民幣18,476,000元(相當於約19,586,000港元))。因此，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度毋須就法律申索作出進一步撥備或撥回撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 承兌票據

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司向一名獨立第三方發行本金約為16,800,000港元(二零二四年：16,800,000港元)的承兌票據。該承兌票據為無抵押，按年利率5%計息，並須按要求償還。

28. 應付關連公司款項

應付關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。關連公司指主要股東黃世再先生擁有股權及／或出任董事且黃世再先生能夠行使控制權之公司。款項是為應付本集團營運資金需求的墊款。

29. 應付主要股東款項

於報告期末，約4,000,000港元的餘額(二零二四年：3,000,000港元)為無抵押，按年利率5%計息，並須按要求償還。餘額為無抵押、免息及須按要求償還。款項是為應付本集團營運資金需求的墊款。

30. 遞延稅項負債

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

	投資物業 千港元	持作出售物業 千港元	發展中物業 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	36,734	59,575	64,869	161,178
年內計入損益之遞延稅項(附註10)	(2,901)	(3,341)	–	(6,242)
匯兌調整	(1,149)	(1,892)	(2,136)	(5,177)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	32,684	54,342	62,733	149,759
年內計入損益之遞延稅項(附註10)	(9,388)	(4,017)	–	(13,405)
匯兌調整	1,387	2,701	3,213	7,301
於二零二五年十二月三十一日	24,683	53,026	65,946	143,655

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項負債(續)

於報告期末，本集團未確認稅項虧損為約83,124,000港元(二零二四年：約65,388,000港元)，可用作抵銷產生虧損公司日後之應課稅溢利。在該等稅項虧損中，根據現行稅務法，於香港產生之稅項虧損約22,478,000港元(二零二四年：約22,478,000港元)並無到期日，而中國附屬公司之稅項虧損之使用期根據中國稅務法規及法律釐定為期五年(二零二四年：五年)。於報告期末，本集團有以下來自中國之稅項虧損，可用於抵銷相關附屬公司之未來應課稅溢利，由產生該等稅項虧損之年度起最多可於五年(二零二四年：五年)內動用：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
到期年份		
二零二五年	—	8,894
二零二六年	9,177	7,440
二零二七年	8,457	8,045
二零二八年	9,440	8,980
二零二九年	14,340	9,551
二零三零年	19,232	—
	60,646	42,910

由於該等虧損來自已頗長時間處於虧損之附屬公司，且考慮到不大可能會出現可用稅項虧損抵銷之應課稅溢利，因此未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，應對於中國成立之外商投資企業宣派至外國投資者之股息徵收10%預扣稅。該條款要求自二零零八年一月一日起生效，適用於自二零零七年十二月三十一日後獲得之盈利。如中國與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，則可適用較低預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就其於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息繳納預扣稅。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國成立之附屬公司概無任何未匯出盈利(二零二四年：無)。本公司向其股東派付股息並無附帶所得稅稅務後果。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

31. 股本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已發行及繳足： 3,975,233,406股(二零二四年：3,975,233,406股)普通股	983,266	983,266

本公司已發行股本之變動概述如下：

	已發行股份 千股	已發行股本 千港元	股本削減儲備 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日、二零二四年 十二月三十一日、二零二五年一月一日 及二零二五年十二月三十一日	3,975,233	983,266	265,505	1,248,771

32. 承擔

本集團於報告期末有下列資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約，但未撥備： 物業建設及發展	198,065	196,326
應付一間聯營公司之貸款注資(附註19)	212,850	202,479
	410,915	398,805

33. 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有或然負債約人民幣155,632,000元(相當於約173,436,000港元)(二零二四年：約人民幣155,632,000元(相當於約164,985,000港元))，當中就銀行向本集團物業買家提供之住房貸款向銀行提供擔保約人民幣155,632,000元(相當於約173,436,000港元)(二零二四年：約人民幣155,632,000元(相當於約164,985,000港元))，期限由向買家授出貸款之日起至向買家發出物業所有權證之日為止。

擔保之公允價值並不重大，而本公司董事認為，倘買方拖欠付款，相關物業之可變現淨值亦足以償還拖欠之按揭本金及累計利息及罰款，因此該等擔保概無於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 出售附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日，本集團與本公司一名主要股東就按代價1,080,000港元出售揚立資本有限公司（「揚立資本」）之所有已發行股本訂立一項買賣協議，而該代價以應付主要股東款項償付。該交易已於二零二四年十二月三十一日完成，出售事項導致虧損約833,000港元。

揚立資本於出售日期的淨資產如下：

	千港元
其他應收款項	12,141
證券經紀持有的按金	121
銀行結餘	4,078
累計費用	(7)
應付一名董事金額	(14,420)
揚立資本之淨資產	1,913
已收總代價	1,080
出售事項的虧損	(833)
出售事項所產生的現金流出淨額：	
已售銀行結餘及現金	(4,078)

35. 關連人士交易

除綜合財務報表中其他章節所披露者外，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團擁有以下關連人士交易：

本集團主要管理人員之酬金(包括已付／應付本公司董事款項)：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,734	1,734
退休金計劃供款	18	18
支付予主要管理人員之酬金總額	1,752	1,752

董事酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

	按攤銷成本列賬之金融資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
金融資產		
貿易應收款項	1,986	2,844
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產*(附註23)	10,520	7,185
現金及銀行結餘	16,962	32,760
	29,468	42,789

* 不包括預付款項

	按攤銷成本列賬之金融負債	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融負債		
貿易應付款項	22,476	25,311
計入其他應付款項及應計費用之金融負債*(附註26)	37,056	29,630
承兌票據	16,800	16,800
租賃負債	1,759	554
應付關連公司款項	241,937	232,255
應付主要股東款項	759,756	725,132
	1,079,784	1,029,682

* 不包括合約負債、其他應付稅項及法律申索撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 現金流量之其他資料

(a) 主要非現金交易

除綜合財務報表其他部分披露之額外資料外，本集團擁有下列主要非現金交易：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就辦公室物業簽訂新租賃協議及重續租賃安排，租賃初始資本價值總額約為2,783,000港元(二零二四年：2,453,000港元)。
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，出售揚立資本之代價1,080,000港元乃通過應付主要股東款項償付。

(b) 融資活動產生之負債對賬

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度因融資活動而產生之負債之變動如下：

	非現金變動						
	二零二五年 一月一日 千港元	現金流量 淨額 千港元	新租賃 千港元	利息開支 千港元	出售一間	外匯變動 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 千港元
					附屬公司 之代價 千港元		
截至二零二五年 十二月三十一日止年度							
應付主要股東款項	725,132	(2,674)	-	156	-	37,142	759,756
應付關連公司款項	232,255	(2,215)	-	-	-	11,897	241,937
承兌票據	16,800	-	-	-	-	-	16,800
租賃負債	554	(1,725)	2,783	-	-	147	1,759
	974,741	(6,614)	2,783	156	-	49,186	1,020,252

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

37. 現金流量之其他資料(續)

(b) 融資活動產生之負債對賬(續)

	二零二四年 一月一日 千港元	現金流量 淨額 千港元	非現金變動				二零二四年 十二月 三十一日 千港元
			新租賃 千港元	利息開支 千港元	出售一間 附屬公司 之代價	外匯變動 千港元	
					千港元		
截至二零二四年 十二月三十一日止年度							
應付主要股東款項	775,259	(24,109)	-	150	(1,080)	(25,088)	725,132
應付關連公司款項	185,239	53,116	-	-	-	(6,100)	232,255
承兌票據	22,300	(5,500)	-	-	-	-	16,800
租賃負債	105	(1,993)	2,453	-	-	(11)	554
	982,903	21,514	2,453	150	(1,080)	(31,199)	974,741

38. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括承兌票據、租賃負債、應付關連公司以及主要股東款項、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的為本集團之經營籌集資金。本集團有其他不同金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項，均直接來自其經營業務。本集團金融工具之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理各該等風險之政策，並概述如下。

外幣風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，其大部分交易以人民幣計值。人民幣兌港元之匯率受中國政府頒佈之外匯管理規則及條例規管。本集團所承受之外幣風險主要透過以集團實體／本公司功能貨幣以外之貨幣計值之應付關連公司款項及應付主要股東款項而來。本集團並無因附屬公司之日常業務活動而承擔重大外匯風險，因該等附屬公司之主要業務營運以其功能貨幣進行。

於報告期末，如人民幣兌港元之匯率升值／貶值5%(二零二四年：5%)，而所有其他變數維持不變，本集團年內虧損將增加／減少約39,663,000港元(二零二四年：年內虧損將增加／減少約37,863,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

敏感程度分析乃假設外匯匯率變動已於報告期終發生，並已應用至在該日存在之所有金融工具之貨幣風險，同時假設所有其他變數(特別是利率)維持不變。

上述外幣變動為管理層對直至下個年度報告期末止期間外匯匯率之合理可能變動之評估。

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易及提供服務，亦持續監察應收款項結餘，且本集團所面臨之壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括現金及銀行結餘、按金及其他應收款項以及應收聯營公司貸款)之信貸風險來自對手方違約，而最大之風險相等於該等工具之賬面值，相關信貸風險較低，乃由於本公司董事認為，由於對手方為信貸評級較高的獲授權金融機構，有關其現金及銀行結餘的信貸風險甚微。就按金及其他應收款項而言，本公司董事認為對手方有實力能於近期履行其合約現金流量責任，違約風險較低。

估計預期信貸虧損時，本集團在估計拖欠該等金融資產的可能性以及每當出現拖欠的虧損時，已計及過往三年的過往實際信貸虧損經歷以及可用報刊信息，並就債務方特定的前瞻性因素及對手方經營所處行業的整體經濟環境予以調整。經計及對手方的財務狀況及信貸質量後，本公司董事認為該等金融資產的預期信貸虧損甚微。

由於本集團貿易應收款項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。本集團概無就貿易應收款項持有任何抵押品。

有關本集團所承擔來自貿易應收款項之信貸風險之更多量化數據於綜合財務報表附註22披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團利用經常性流動規劃工具監控資金短缺風險。該工具衡量金融工具之到期日期及預測營運產生之現金流。

本集團之金融負債於報告期末之到期款項，根據未貼現合約款項組合呈列如下：

	賬面值總額 千港元	合約未貼現之 現金流量總額 千港元	少於一年 或應要求 千港元	一至兩年 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
貿易應付款項	22,476	22,476	22,476	-
其他應付款項及應計費用	37,056	37,056	37,056	-
承兌票據	16,800	16,800	16,800	-
應付關連公司款項(附註)	241,937	241,937	241,937	-
應付主要股東款項(附註)	759,756	759,756	759,756	-
租賃負債	1,759	1,815	1,481	334
就授予本集團物業之若干買家之 按揭融資向銀行作出之擔保	173,436	173,436	173,436	-
	1,253,220	1,253,276	1,252,942	334

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	賬面值總額 千港元	合約未貼現之 現金流量總額 千港元	少於一年 或應要求 千港元	一至兩年 千港元
於二零二四年一月一日				
貿易應付款項	25,311	25,311	25,311	–
其他應付款項及應計費用	29,630	29,630	29,630	–
承兌票據	16,800	16,800	16,800	–
應付關連公司款項(附註)	232,255	232,255	232,255	–
應付主要股東款項(附註)	725,132	725,132	725,132	–
租賃負債	554	555	555	–
就授予本集團物業之若干買家之 按揭融資向銀行作出之擔保	164,985	164,985	164,985	–
	1,194,667	1,194,668	1,194,668	–

附註：主要股東已確認，彼將不會要求償還應付其及應付其所控制公司之款項，相關款項分別為約732,035,000港元(二零二四年：約698,477,000港元)及約241,937,000港元(二零二四年：約232,255,000港元)，直至本集團能償還該等款項為止。

資本管理

本集團資本管理之首要目標為確保本集團具備持續經營之能力，且維持穩健之資本比率，以支持其業務運作，爭取最大股東價值。

本集團根據經濟情況變動及相關資產之風險特徵，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發股息、向股東退還資本或發行新股份。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無更改管理資本之目標、政策或程序。

本集團以計息銀行借貸除以權益總額之基準計算資產負債比率，以監察資本。本集團旨在維持資產負債比率於70%或以下。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表

根據公司條例，本公司財務狀況表及其儲備之變動呈列如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
非流動資產			
於附屬公司之利益	17	1,398,130	1,430,672
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		483	478
現金及銀行結餘		201	2,908
流動資產總額		684	3,386
流動負債			
其他應付款項及應計費用		7,321	4,679
承兌票據	27	16,800	16,800
應付附屬公司款項		10,096	9,440
應付主要股東款項		759,756	725,132
流動負債總額		793,973	756,051
流動負債淨額		(793,289)	(752,665)
資產總額減流動負債		604,841	678,007
資產淨額		604,841	678,007

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表(續)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
權益			
股本	31	983,266	983,266
儲備	39(a)	(378,425)	(305,259)
權益總額		604,841	678,007

董事會於二零二六年三月三十一日批准及授權發行本財務狀況表，並由以下董事代表簽署：

黃世再
董事

黃文稀
董事

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表(續)

(a) 儲備變動

	股本削減 儲備 (附註i) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	265,505	(406,801)	(141,296)
年內虧損及年內全面虧損總額(經重列)	–	(163,963)	(163,963)
於二零二四年十二月三十一日(經重列)	265,505	(570,764)	(305,259)
於二零二五年一月一日(先前報告)	265,505	(444,997)	(179,492)
更正往年調整	–	(125,767)	(125,767)
於二零二五年一月一日(經重列)	265,505	(570,764)	(305,259)
年內虧損及年內全面虧損總額	–	(73,166)	(73,166)
於二零二五年十二月三十一日	265,505	(643,930)	(378,425)

附註：

- (i) 股本削減儲備指資本削減交易產生之盈餘，及該儲備為不可分派。
- (ii) 按照公司條例第6部計算，本公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日概無可供分派儲備。

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
業績					
收益	60,629	132,584	23,843	12,546	10,018
年內(虧損)/溢利	(148,355)	(108,662)	(4,041)	53,021	(47,673)

	於十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產與負債					
資產總額	1,917,747	1,960,092	2,219,087	2,208,158	2,362,698
負債總額	(1,312,906)	(1,282,085)	(1,377,117)	(1,312,792)	(1,371,675)
資產淨額	604,841	678,007	841,970	895,366	991,023

根據公司條例(「公司條例」)第436條作出之披露

上述與截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度有關之財務資料並不構成公司條例第436條之定義指定之本公司該等年度之指明財務報表，惟其乃摘錄自該等財務報表。

本公司已向公司註冊處處長(第622章)遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度之指明財務報表，並將於適當時候遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度之指明財務報表。

核數師已就該兩個年度之指明財務報表編製核數師報告。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，核數師報告並無保留意見或以其他方式修訂；並無提述核數師在不發出保留意見報告下，強調有任何事宜須予注意；及並未載有公司條例(第622章)第406(2)或407(2)或(3)條所指之聲明。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，核數師報告屬保留意見，並載有根據公司條例(第622章)第407(2)及407(3)條作出之陳述。

主要物業之詳情

投資物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益(%)
中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮 百安半島金麗灣度假村	商業用途	中期	100%
中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮 中興中路1號東方新天地大廈	商業用途	中期	100%

持作出售物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益(%)
中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮 中興中路1號東方新天地大廈1棟及2棟住宅單位	住宅用途	中期	100%
於中國廣東省汕尾市紅海大道之 九幢已竣工之住宅樓及各類在建住宅樓	住宅用途	長期	100%
於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之 五幢在建住宅樓	住宅用途	長期	100%

主要物業之詳情

發展中物業

地點	建築面積 (平方米)	竣工階段	租賃期限	本集團權益	預計 完成日期
位於中國廣東省汕尾市海豐縣 鮎門鎮百安半島之金麗灣度假村外 之兩幅土地	87,444	發展階段	作商業用途 直至二零五二年 作住宅用途 直至二零八二年	100%	二零二六年
中國河北省唐山市唐海縣七農場 通港水庫內側2及3號島	189,661	待發展	作商業用途 直至二零四八年	99.99%	
中國廣東省汕尾市遮浪南澳旅遊區 湖仔山東側之一幅土地；遮浪街道 宮前南澳路東之一幅土地及 遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑之 兩幅土地	273,534	發展階段	直至二零五四年	100%	二零二七年