



2025

年報

股份代號：1198
皇朝家居控股有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

*僅供識別



頁數

公司資料	02
主席報告	03
管理層討論及分析	05
企業管治報告書	11
管理層履歷	28
董事會報告	32
獨立核數師報告	49
綜合損益表	55
綜合全面收益表	56
綜合財務狀況表	57
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	60
綜合財務報表附註	62
五年財務摘要	148



公司資料

董事

執行董事

林如海先生(主席兼首席執行官)
謝錦鵬先生(聯席主席，於二零二五年八月四日辭任)

非執行董事

吳中明先生
陶穎先生
楊瑩女士
顏偉壕先生(於二零二五年二月十九日獲委任)
姚景銘先生(於二零二五年二月十九日辭任)

獨立非執行董事

劉智傑先生
余文耀先生
陳永德先生

審核委員會

余文耀先生(主席)
劉智傑先生
陳永德先生

薪酬委員會

劉智傑先生(主席)
余文耀先生
陳永德先生

提名委員會

劉智傑先生(主席)
余文耀先生
陳永德先生(於二零二五年十二月五日不再擔任)
楊瑩女士(於二零二五年十二月五日獲委任)

聯席公司秘書

徐思禮先生(於二零二五年四月十五日辭任)
鄭程傑先生(於二零二五年四月十五日獲委任)
鍾裕華女士(於二零二五年四月二十五日獲委任)

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

有關香港法例的法律顧問

鄭關律師事務所
與北京錦路安生(香港)律師事務所聯營

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
中國銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3 Building D
P.O. Box 1586, Gardenia Court
Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍
尖沙咀東
麼地道66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室

股份代號

1198

投資者關係

電話：(852) 2636 6648或(86) 3299 6689
電子郵件：info@royale.com.hk



致各位股東：

本人謹此提呈皇朝家居控股有限公司(「皇朝家居」或「本公司」，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。

回顧二零二五年

二零二五年，中國經濟在內外壓力交織下頂壓前行，受居民收入增速放緩及消費信心偏弱影響，消費市場復蘇動能較為溫和，消費降級趨勢有所延續。房地產市場調整持續深化，新房銷售疲弱對家具等家居品類的需求造成一定制約。與此同時，中國政府持續深化「以舊換新」等促消費政策，有效釋放了部分消費潛力，為行業發展提供了重要支撐。展望未來，隨著宏觀政策持續發力及樓市逐步企穩，家居消費市場有望迎來進一步修復。

年內，本集團持續深入推進品牌高質量發展戰略，連續第四年入選「中國500最具價值品牌」。全年圍繞品牌多維賦能開展系列工作，助力粵港澳大灣區女子半程馬拉松，亮相東莞名家具展、廣州定製展等專業展會，策劃推出618冠軍直播、百萬達人探潮家等大型行銷活動，實現品牌聲量與銷售業績雙提升。聯動國有企業推出惠民活動，助力保障性住房居住體驗升級。

皇朝工程業務品牌裕發工裝聚焦政府公共服務、優質企業總部、商業配套、酒店、公寓、醫院等重點領域，高質量完成一批具有行業影響力的標竿專案，並穩步推進舊改、公寓及公共服務類專案。年內，裕發工裝以「智創生活美學」為主題亮相二零二五年廣州國際家居博覽會，展示裝配式裝修、智能家居等創新成果。

大家居零售業務板塊持續推進經營發展與管道建設，在穩定原有經銷商管道的同時，重組搭建電商業務體系，形成傳統電商、直播電商、電商運營三大核心板塊。積極把握政府「以舊換新」政策機遇，全面推進產品惠民活動，線下促銷活動與抖音、小紅書等線上平台協同聯動，助力零售業務穩步開展。

在海外業務方面，海外事業部於年內正式成立，新拓展了頭部電商管道，海外本地化品牌銷售策略訂單，依託獨立站，通過在YouTube、Facebook、Instagram投流廣告，建立多地區皇朝海外官方帳號，積極開拓海外市場。

本集團將「資產結構優化」與「債務化解」作為年度核心專項任務，聚力推進重點資產處置工作，各項任務取得階段性進展，有助於本集團有效壓降財務成本與資產折舊攤銷費用，切實改善財務狀況，優化債務結構。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售額下跌27.5%至約人民幣381.1百萬元，毛利率則由二零二四年6.7%下跌至二零二五年5.0%。本集團錄得母公司擁有人應佔虧損人民幣602.8百萬元，較去年同期增加80.3%。



主席報告

展望

展望二零二六年，預期中國政府將繼續實施積極有為的宏觀政策，推進穩定房地產市場及科技創新等舉措，為家居消費市場的進一步修復提供政策支撐。與此同時，存量房市場的持續活躍、舊改及適老化改造需求的加速釋放，亦將為行業帶來新的結構性機遇。雖然中國經濟預計將延續穩中有進的發展態勢，但消費市場信心的全面恢復仍需時日，行業整體仍面臨一定的經營壓力。

於二零二六年，本集團將穩步做強「大家居」板塊，大力拓展工程業務，著力培育業績增量。一方面，通過深度佈局電商及精準行銷矩陣，加快核心新品與暢銷品的上市轉化週期，精準賦能經銷商網路，打造具備強勁競爭力的敏捷型組織團隊；另一方面，持續推進市場化轉型，圍繞智能家裝、工裝場景及產品研發深化應用實踐，深化與核心戰略大客戶（包括業內頭部科技企業及知名房產開發商）的合作，並積極跟進重點區域的城市更新專案。

本集團將堅定推進數位化與智能化升級，將AI技術深度應用於產品研發設計、3D方案一鍵生成及消費者全鏈路服務體系，以科技賦能構築差異化競爭壁壘。此外，本集團將顯著加大海外市場拓展力度，依託已建立的海外事業部及跨境電商管道、海外官方矩陣，重點深耕歐美、東南亞、中亞等極具潛力的國際市場，積極搶佔海外訂單，尋求第二增長曲線，為集團長遠發展奠定堅實基礎。

面對市場挑戰，本集團將持續優化資源配置，提升各業務線運營效率。內部管控方面，將進一步優化成本結構與人員架構，夯實精細化管理；財務規劃方面，本集團將穩步推進資產與債務結構的雙向優化，有效壓降融資成本，切實改善整體流動性與財務狀況，以穩健的財務基本面鞏固行業領先地位。

致謝

本人謹代表董事會對管理團隊、業務夥伴及客戶、加盟商及所有員工致謝。同樣地，本人亦誠摯感謝我們的股東對本集團的支持。未來一年，本集團將勇往前進，繼續為各股東爭取長遠而可持續的回報。

林如海

主席

香港，二零二六年三月三十一日



管理層討論及分析

股息

董事會已議決不會宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：零)。

財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約人民幣381.1百萬元(二零二四年：人民幣525.6百萬元)，較去年減少約27.5%。本集團的整體毛利率由二零二四年的約6.7%下降至二零二五年的約5.0%，毛利亦由二零二四年的人民幣35.4百萬元下跌至二零二五年的人民幣19.0百萬元。收入及毛利下降主要受宏觀經營環境及市場整體需求走弱影響導致家具產品的經營利潤下滑，以及受房地產行業週期性調整的傳導導致家裝業務的結算毛利出現較大幅度下降所致。

本年度虧損為人民幣616.7百萬元(二零二四年：年度虧損人民幣348.3百萬元)，虧損擴大約77.1%。本年度本公司擁有人應佔虧損為人民幣602.8百萬元(二零二四年：本公司擁有人應佔虧損人民幣334.4百萬元)，虧損增加約80.3%。本年度虧損進一步擴大主要歸因於以下因素的綜合影響：(1)受宏觀經營環境及市場整體需求走弱影響，家具產品的經營利潤有所下滑；(2)受房地產行業週期性調整的傳導，家裝業務的結算毛利出現較大幅度下降；(3)存貨減值撥備增加，以及年內計提了商譽減值撥備；(4)投資物業錄得重估虧損；(5)應佔聯營公司虧損大幅增加；及(6)融資成本大幅增加。上述虧損因素部分被年內出售附屬公司及聯營公司所錄得之收益抵銷。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支減少約29.4%至約人民幣70.7百萬元(二零二四年：人民幣100.2百萬元)，主要為銷售推廣費減少及優化部分職員所致。行政開支增加約5.0%至人民幣135.4百萬元(二零二四年：人民幣128.9百萬元)，為閒置的生產設備折舊增加影響。

年內融資成本增加約24.4%至人民幣213.6百萬元(二零二四年：人民幣171.7百萬元)，主要由於關聯方貸款利息增加。此外，年內錄得出售附屬公司及聯營公司之收益約人民幣60.7百萬元(二零二四年：無)，以及投資物業公允價值變動虧損約人民幣51.1百萬元(二零二四年：收益人民幣2.0百萬元)。年內亦計提了資產減值撥備約人民幣66.9百萬元(二零二四年：人民幣31.0百萬元)。

本年度應佔聯營公司虧損由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣16.3百萬元大幅增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣144.3百萬元，主要是由於本年度應佔廣州港科置業有限公司(「港科」)的虧損增加所致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣2.3百萬元(二零二四年：所得稅抵免人民幣83.3百萬元)，本年度虧損增加及所得稅回撥減少所致。



管理層討論及分析

業務回顧

二零二五年，居民收入及消費增速依然偏弱，消費者整體趨於審慎，消費結構呈現一定程度的調整。其中，房地產市場延續調整態勢，居民置業需求持續疲弱，對家具等家居品類的市場需求造成一定壓力。儘管如此，中國政府採取了一系列刺激消費措施，例如家具「以舊換新」政策，這在一定程度上緩解消費者對家具的疲弱需求。就宏觀經濟環境而言，儘管二零二五年全球經濟面對急劇增加的關稅壁壘和政策不確定性，仍維持溫和增長，但貿易增長動力不足，國際貿易環境深刻變化對家居行業構成外部挑戰。在國內，政府以「促消費、穩投資、強產業」為核心持續發力，消費品以舊換新超長期特別國債直接啟動內需，有效帶動家具類零售額。與此同時，隨著房地產市場進入存量時代，舊房翻新及局部改造需求加速釋放，智能化亦由可選配置逐步轉變為消費者的剛性需求，行業正加速向整家定製與系統能力競爭躍遷。

年內，本集團持續深入推進品牌高質量發展戰略，連續第四年入選「中國500最具價值品牌」，全面展示品牌實力，拉近與年輕消費者之間的距離，傳遞出皇朝品牌年輕、時尚及活力的形象。全年圍繞品牌多維賦能開展系列工作，助力粵港澳大灣區女子半程馬拉松，亮相東莞名家家具展、廣州定製展等專業展會，與源鴻物聯、建鉞諮詢等企業達成戰略合作，策劃推出618冠軍直播、百萬達人探潮家等大型行銷活動，實現品牌聲量與銷售業績雙提升。聯動國有企業推出惠民活動，助力保障性住房居住體驗升級。加快全球化佈局，正式設立海外事業部，開啟品牌國際化發展新征程。本集團亦通過構建數字行銷體系、與AI設計及行銷科技公司合作以提升運營效率、精簡業務團隊、優化及整合生產工廠，並實施成本控制措施以削減運營開支，從而增強市場競爭力。

皇朝工程業務品牌裕發工裝聚焦政府公共服務、優質企業總部、商業配套、酒店、公寓、醫院等重點領域，高質量完成一批具有行業影響力的標竿專案，並穩步推進舊改、公寓及公共服務類專案。年內，裕發工裝以「智創生活美學」為主題亮相二零二五年廣州國際家居博覽會，集中展示裝配式裝修、智能家居等創新成果，提升「皇朝裕發工裝」品牌在行業內的知名度與美譽度。



管理層討論及分析

大家居零售業務板塊持續推進經營發展與管道建設，在穩定原有經銷商管道的同時，重組搭建電商業務體系，形成傳統電商、直播電商、電商運營三大核心板塊。積極把握政府「以舊換新」政策機遇，全面推進產品惠民活動，線下促銷活動與抖音、小紅書等線上平台協同聯動，助力零售業務穩步開展。同時，持續推進降本增效，通過合理排班、倉儲精細化管理等方式，壓減倉庫面積、降低倉儲費用，積極與材料供應商洽談原材料降價。市場層面，二零二五年行業整體呈消費升級與管道變革並行格局：「質價比」取代「性價比」成為主流消費邏輯，線上管道持續高速增長，二零二五年雙11天貓家裝家居行業迎來近三年最高增速，本集團積極順應上述趨勢，持續優化產品結構，重點推進智能家居產品研發，加快將AI技術嵌入售前體驗及售後服務流程，以提升整體市場競爭力。

在海外業務方面，海外事業部於年內正式成立，新拓展了頭部電商管道，海外本地化品牌銷售策略訂單，依託獨立站，通過在YouTube、Facebook、Instagram投流廣告，建立多地區皇朝海外官方帳號，積極開拓海外市場。

本集團以資產重組為抓手，全力推動非主業資產化債工作，聚力推進重點資產處置。年內完成科學城(廣州)融資租賃有限公司(「科學城融資租賃」)18.06%股權出售及廣東恒誠傢俬有限公司(「恒誠」)全部股權出售等重大資產處置事項，有助於本集團有效壓降財務成本與資產折舊攤銷費用，切實改善財務狀況，優化債務結構。

存貨及預付款項、訂金及其他應收款項

於二零二五年十二月三十一日，本集團存貨減少約17.6%至約人民幣223.5百萬元(二零二四年：人民幣271.4百萬元)，主要由於就滯銷存貨計提撥備。預付款項、訂金及其他應收款項(包括流動及非流動部分)增加約87.6%至人民幣830.2百萬元(二零二四年：人民幣442.6百萬元)，主要由於應收最終控股公司之科學城融資租賃股權及恒誠股權出售款項大幅增加所致。

營運資金

本集團於年末的流動資產淨額為人民幣10.2百萬元(二零二四年：流動負債淨額人民幣699.2百萬元)。本集團將繼續採取措施增加營運資金淨流入及處置部分股權資產等有效管理其現金流及資本承擔。



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團於二零二五年十二月三十一日的現金及現金等價物為人民幣78.3百萬元(二零二四年：人民幣20.5百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)增加至1.01(二零二四年：0.76)及流動負債淨額轉為流動資產淨額人民幣10.2百萬元(二零二四年：流動負債淨額為人民幣699.2百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，計息銀行及其他借款金額為人民幣858.8百萬元(二零二四年：人民幣1,690.6百萬元)，全部以人民幣計值，直接控股公司貸款、最終控股公司貸款、同系附屬公司貸款、非控股權益貸款及中期債券共人民幣2,443.0百萬元(二零二四年：直接控股公司貸款、最終控股公司貸款、同系附屬公司貸款、聯營公司貸款、非控股權益貸款及中期債券共人民幣1,209.1百萬元)。本集團約92.9%的現金及銀行結餘以及定期存款以人民幣計值，餘額則以港元計值。由於我們的經營現金流入及流出均主要以人民幣計值，故年內匯率波動風險極微。目前，本集團並無就該等外幣風險維持任何對沖政策。

資本結構

於回顧年度，本集團的資本結構包括現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔股本(包括已發行股本及儲備)。

資產負債比率

於二零二五年十二月三十一日，資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)為86%(二零二四年：72%)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團抵押(i)其樓宇及一項使用權資產總賬面值約為人民幣375,039,000元(二零二四年：人民幣564,464,000元)；(ii)定期存款人民幣零元(二零二四年：人民幣5,031,000元)；(iii)若干機器人民幣14,055,000元(二零二四年：人民幣19,986,000元)；(iv)其他應收款項訂金人民幣28,075,000元(二零二四年：人民幣46,075,000元)，以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(v)聯營公司的40%股權約人民幣536,295,000元(二零二四年：人民幣672,858,000元)，以作為授予該聯營公司一般銀行信貸的擔保。

重大投資、收購及出售

於二零二五年四月二十一日，廣州御園地產發展有限公司(「御園地產」，為本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與呂尚科技(廣州)有限公司(「呂尚科技」)(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，御園地產同意出售而呂尚科技同意購買東馬(廣州保稅區)油脂化工有限公司25%股權(「東馬股權」)，代價為人民幣60.0百萬元。

於二零二五年九月二十二日，皇朝融資租賃有限公司(「皇朝融資租賃」，為本公司之附屬公司)(作為賣方)與科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，皇朝融資租賃同意出售而科學城同意購買科學城(廣州)融資租賃有限公司18.06%股權(「科學城融資租賃股權」)，代價為人民幣416.75百萬元。



管理層討論及分析

於二零二五年九月二十二日，洋思有限公司(「洋思」，為本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與科學城(廣州)發展集團有限公司(「科學城發展」)(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，洋思同意出售而科學城發展同意購買廣東恒誠傢俬有限公司100%股權(「恒誠股權」)，代價為人民幣11.34百萬元。

本集團於二零二五年十二月三十一日持有的聯營公司重大投資詳情載列如下：

名稱	主要活動	所持股權百分比	於十二月三十一日賬面值		佔本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核總資產百分比
			二零二五年人民幣千元	二零二四年人民幣千元	
廣州富悅設計有限公司 (「富悅設計」)	設計服務	50%	65,460	67,879	1.46%
天行有限公司(「天行」)	投資	42.42%	107,247	107,264	2.38%
港科	房地產	40%	536,295	672,858	11.92%

本集團前聯營公司科學城(廣州)融資租賃有限公司(「科學城融資租賃」)於二零二四年十二月三十一日賬面值為人民幣362,271,000元(佔本集團於二零二四年十二月三十一日經審核總資產7.20%)。本集團已於二零二五年九月二十二日訂立股權轉讓協議，向科學城出售所持科學城融資租賃之18.06%股權，該交易已於年內完成。有關詳情請參閱本年報管理層討論及分析「重大投資、收購及出售」。

重大投資及資本資產的未來計劃

除本年報所披露者外，於本年報日期，董事會並無授權進行其他重大投資或添置資本資產的計劃。

或然負債

年內，本集團已提供人民幣333,000,000元的擔保，並抵押一家聯營公司的40%股權，以獲得授予該聯營公司的一般銀行信貸。



管理層討論及分析

前景

展望二零二六年，預期中國政府將繼續實施積極有為的宏觀政策，為家居消費市場的進一步修復提供政策支撐。雖然中國經濟預計將延續穩中有進的發展態勢，但消費市場信心的全面恢復仍需時日，行業整體仍面臨一定的經營壓力。

於二零二六年，本集團將穩步做強「大家居」板塊，大力拓展工程業務，著力培育業績增量。一方面，通過深度佈局電商及精準行銷矩陣，加快核心新品與暢銷品的上市轉化週期，精準賦能經銷商網路，打造具備強勁競爭力的敏捷型組織團隊；另一方面，持續推進市場化轉型，圍繞智能家裝、工裝場景及產品研發深化應用實踐，深化與核心戰略大客戶（包括業內頭部科技企業及知名房產開發商）的合作，並積極跟進重點區域的城市更新專案。

本集團將堅定推進數位化與智能化升級，將AI技術深度應用於產品研發設計、3D方案一鍵生成及消費者全鏈路服務體系，以科技賦能構築差異化競爭壁壘。此外，本集團將顯著加大海外市場拓展力度，依託已建立的海外事業部及跨境電商管道、海外官方矩陣，重點深耕歐美、東南亞、中亞等極具潛力的國際市場，積極搶佔海外訂單，尋求第二增長曲線，為集團長遠發展奠定堅實基礎。

面對市場挑戰，本集團將持續優化資源配置，提升各業務線運營效率。內部管控方面，將進一步優化成本結構與人員架構，夯實精細化管理；財務規劃方面，本集團將穩步推進資產與債務結構的雙向優化，有效壓降融資成本，切實改善整體流動性與財務狀況，以穩健的財務基本面鞏固行業領先地位。



企業管治報告書

A. 企業管治常規

本企業管治報告(「企業管治報告」)概述本公司企業管治的主要原則。倘本公司股東(「股東」)對本公司企業管治事項有任何問題，可以踴躍向本集團提出觀點，亦可以直接向董事會主席(「主席」或「董事會主席」)提出任何受關注的事項。

本集團致力維持高標準的企業管治水平，以保障股東及其他持份者權益及提升股東價值。本公司企業管治原則為促進有效內部監控及風險管理措施，於所有方面秉持高標準的道德、透明度、責任及誠信，並確保其事務乃根據適用法律及法規進行。本公司相信，倘本集團以公開負責任的方式開展業務並實行強有力的企業管治，投資者將實現重大長遠價值。

企業管治守則(「企業管治守則」)載於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。本公司已應用企業管治守則內的原則。截至二零二五年十二月三十一日止本公司回顧財政年度(「本年度」)，除本企業管治報告披露者外，本公司已遵守聯交所上市規則附錄C1所載企業管治守則的適用守則條文(「守則條文」)及原則。

於本年度董事會就企業管治職能所進行的工作概述如下：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

B. 董事之證券交易

根據上市規則附錄C3所轉載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準，本公司已採納不低於標準守則內關於董事證券交易的規定標準的行為守則。經向董事進行具體查詢後確認，全體董事於本年度已遵守標準守則內的規定標準及關於董事證券交易的行為守則。



企業管治報告書

C. 董事會

角色及責任

董事會負責領導及監控本公司，透過指導及監督本公司事務，共同負責引領本公司邁向成功。董事應就本公司利益作出客觀決定。

本公司日常管理、行政及運作授權予執行董事、首席執行官及高級管理人員負責，而獨立非執行董事負責：

- (a) 出席本公司董事會會議，就策略、政策、表現、問責性、資源、委任要員及操守準則等事宜作出獨立判斷；
- (b) 在可能出現利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會及其他管治委員會成員；及
- (d) 監察本公司表現，督促達到既定的企業目標和目的，並監察業績申報情況。

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

董事會組成

於本年度，本公司董事(「董事」)由下列人士擔任：

執行董事(「執行董事」)：

林如海先生(主席兼首席執行官)

謝錦鵬先生(聯席主席，於二零二五年八月四日辭任)

非執行董事(「非執行董事」)：

吳中明先生

陶穎先生

楊瑩女士

顏偉壕先生(於二零二五年二月十九日獲委任)

姚景銘先生(於二零二五年二月十九日辭任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)：

劉智傑先生

余文耀先生

陳永德先生

於二零二五年十二月三十一日，董事會合共由八名成員組成，包括一名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。各董事及其他高級管理人員之姓名及履歷詳情載於本年報第28頁至第31頁。



企業管治報告書

董事之間的關係

年內及直至本報告日期，就本公司所知，董事會各成員之間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關性質利益關係。

主席及首席執行官

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，董事會主席與首席執行官之角色應有區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定主席與首席執行官之間職責之分工。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，林如海先生同時擔任主席及首席執行官的職位，負責本集團的企業策略規劃及整體業務發展。林如海先生擁有豐富經驗，其監督本集團營運的職責被認為對本集團有利。本公司認為，由林如海先生同時擔任主席及首席執行官將為本集團提供強大而穩定的領導力，並有利於在本集團內有效實行業務策略。由於董事定期舉行會議，以考慮影響本公司營運的主要事項，董事及本公司管理層相信，此架構將讓本公司可迅速及有效率地作出及實施決策。因此，本公司現時並不建議區分主席及首席執行官的職能。董事會將會繼續檢討，並經考慮本集團整體情況後在適當及合適時機將主席與首席執行官的角色區分。

董事會主席負責在董事會會議進行時及會議外領導董事會及推動董事會之工作及個別董事之效率。主席在本集團之策略發展及確保管理層之持續性上扮演重要角色。彼亦須確保維持良好之企業管治原則及董事會會議程序。

首席執行官負責領導本集團之行政管理層。董事會設定首席執行官可行使之權力範圍及首席執行官於其所授予之權力範圍內對董事會負責。首席執行官根據本集團制定之政策、策略及目標致力全面負責監督及管理本公司業務及其正常營運。董事會負責監管首席執行官之表現及確保董事會之目標得以實現。



企業管治報告書

董事會會議及程序

本公司每年召開最少四次定期董事會會議，各董事須於有需要時更頻密地會面。所有董事在召開所有董事會常規會議至少14天前接獲會議通知，並且有機會提出商討事項列入會議議程。本公司應就所有其他董事會會議發出合理通知。

於本年度，除特別會議以取得全體董事會成員同意外，董事於本年度舉行的董事會及委員會會議之出席情況載於下表：

	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					
林如海先生	2/2	8/8	不適用	不適用	不適用
謝錦鵬先生(於二零二五年八月四日辭任)	1/2	8/8	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
吳中明先生	2/2	8/8	不適用	不適用	不適用
陶穎先生	2/2	8/8	不適用	不適用	不適用
楊瑩女士	2/2	8/8	不適用	不適用	不適用
顏偉壕先生(於二零二五年二月十九日獲委任)	2/2	8/8	不適用	不適用	不適用
姚景銘先生(於二零二五年二月十九日辭任)	0/2	0/8	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
劉智傑先生	2/2	8/8	4/4	1/1	1/1
余文耀先生	2/2	8/8	4/4	1/1	1/1
陳永德先生	1/2	8/8	4/4	1/1	1/1

所有董事可獲得相關及適時的資料。彼等亦可獲得本公司的公司秘書(「公司秘書」)提供的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料。倘董事提出問題，本公司會儘快作出詳盡回應(如可)。

倘本公司主要股東或董事出現潛在的利益衝突，有關事宜將於董事會會議上討論，而不會透過提呈書面決議案處理。無涉及利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議，處理有關衝突事宜。

所有載有董事姓名的公司溝通概況均列示獨立非執行董事的身份。列示獨立非執行董事的身份及董事角色及職能的最新董事名單留存於本公司網站及聯交所網站。

於本年度，主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。



企業管治報告書

非執行董事的任期

獨立非執行董事劉智傑先生及余文耀先生於二零二四年六月十四日獲重新委任，為期三年固定任期。獨立非執行董事陳永德先生於二零二三年六月九日獲重新委任，為期三年固定任期。考慮到上市規則第3.13條規定的獨立性要求，本公司仍認為獨立非執行董事均屬獨立。

非執行董事楊瑩女士於二零二四年六月十四日獲重新委任，為期三年固定任期。非執行董事吳中明先生及陶穎先生於二零二三年六月九日獲重新委任，為期三年固定任期。非執行董事顏偉壕先生於二零二五年二月二十九日獲委任，為期三年固定任期。

企業管治守則之守則條文第B.2.2條規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。根據本公司之組織章程細則第87條，所有董事須最少每三年輪值退任一次。

董事技能、知識、經驗及特性

所有董事於本年度均服務本集團。各董事承諾運用足夠時間及注意力在本公司的事務上。董事亦表明彼等理解及承諾維持高水準的企業管治。執行董事透過對本集團業務的深入了解將其觀點帶入董事會。非執行董事及獨立非執行董事則因應其技能及經驗、對本地及全球經濟的了解、以及對資本市場的認識，為本集團業務作出貢獻。

董事會及管理層的責任分工

雖然董事會負責指導及批准本集團的整體策略，本集團亦已在其商業範疇上組成管理隊伍，當中包括本集團執行董事及高級管理人員，並擁有發展及行使營運及非營運職務的權力及責任。管理隊伍成員具備所需的廣泛技能、知識及經驗以管理本集團的營運。所有管理隊伍成員必須定期直接向董事會彙報本集團的業務表現、營運及職務上的事項，因此可令本集團管理層更有效地分配資源以制定決策及促進日常營運。

董事會及本集團管理層充份認知彼等各自的角色，並忠於良好企業管治。董事會負責監督管理層識別商機及風險的過程。董事會的角色並非管理本集團日常業務，此責任仍然歸屬於管理層。

董事會已為董事會的決策訂立正式程序。董事會認為適合向其委員會授權的事項已載於其委員會的特定職權範圍內。職權範圍明確界定董事會委員會的權力及責任。此外，董事會不時從董事會委員會收到有關對本集團而言屬重大的任何事項的報告及／或建議。



企業管治報告書

就職與培訓

各新任執行、非執行或獨立非執行董事須參與就職課程計劃，以確保對其職務及責任有正確認識。就職課程計劃包括概述本集團業務營運及管治政策、董事會會議的程序、保留予董事會決策的事項、董事會委員會的簡介、董事的責任及職務、有關法規的要求、本集團高級管理人員的簡報和實地考察(如需要)。

根據企業管治守則的守則條文C.1.4，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面資料及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。於本年度內，所有董事已透過參加培訓及／或閱讀有關本公司業務或董事職責及責任的材料參與適當的持續專業發展活動。

於本年度，參與持續專業發展計劃的概要如下：

	閱讀監管規定 更新資料及有關董事 職務的指引材料	閱讀有關業務及 行業的資料	出席有關董事職務、 監管規定更新及業務的 專業簡報會／ 研討會／會議
執行董事			
林如海先生	✓	✓	✓
謝錦鵬先生(於二零二五年八月四日辭任)	✓	✓	✓
非執行董事			
吳中明先生	✓	✓	✓
陶穎先生	✓	✓	✓
楊瑩女士	✓	✓	✓
姚景銘先生(於二零二五年二月十九日辭任)	✓	✓	✓
顏偉壕先生(於二零二五年二月十九日 獲委任)	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
劉智傑先生	✓	✓	✓
余文耀先生	✓	✓	✓
陳永德先生	✓	✓	✓



企業管治報告書

董事及管理人員的責任保險及彌償保證

本公司已安排適當責任保險以就針對董事及／或管理人員的法律訴訟向董事及管理人員作出彌償保證。於整個本年度，本公司董事及管理人員並無遭遇任何索償。

獨立意見

當認為有需要時，董事會及其委員會可尋求獨立專業意見。各董事亦可於得到董事會主席及／或審核委員會主席的同意後，就本公司關連事項尋求獨立專業意見以履行其責任，費用由本集團支付。於本年度並無董事行使尋求獨立專業意見的權利。

獨立非執行董事的獨立性

三名獨立非執行董事，即劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生根據上市規則第3.13條所載指引均被視為獨立。

同時，三位獨立非執行董事已代表超過三分之一的董事會人數，就維持全面及有效控制本集團及其行政管理，已構成合適的權限平衡。

董事會獨立性

本集團已設立機制，以確保向董事會提供獨立意見及建議，而董事會將於每年檢討有關機制：

- 根據上市規則的規定，董事會至少三分之一的董事為獨立非執行董事，且本公司將至少每年評估獨立非執行董事的獨立性。
- 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。
- 所有董事及董事會委員會均有權於需要時聘請獨立專業顧問。
- 所有董事均獲鼓勵在董事會／董事委員會會議上以公開坦誠之方式表達彼等之意見。
- 董事會主席將在執行董事缺席之情況下至少每年與獨立非執行董事進行一次會面。
- 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)應於批准有關合約、交易或安排之任何董事會決議時放棄投票，且不應計入法定人數。
- 一般並無向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以股權為基礎之薪酬。



企業管治報告書

公司秘書

所有董事均可獲得公司秘書提供的建議及服務，以確保遵守董事會會議程序及一切適用法律。此外，公司秘書負責協助董事及管理人員之間的溝通。

於本年度，前任公司秘書徐思禮先生(於二零二五年四月十五日辭任)、現任聯席公司秘書鄭程傑先生(於二零二五年四月十五日獲委任)及鍾裕華女士(於二零二五年四月二十五日獲委任)均已確認，彼等已參加不少於15個小時之相關專業培訓。

鄭程傑先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司之助理副總監，彼於本公司的主要聯絡人為鍾裕華女士。

D. 董事委員會

作為良好企業管治的一部分，董事會已成立以下董事委員會以監察本公司特定經營活動。所有委員會均獲提供充分資源，以履行其職責。

審核委員會

於二零二五年十二月三十一日，董事會轄下審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，即余文耀先生(審核委員會主席)、劉智傑先生及陳永德先生。審核委員會成員定期與高級財務管理人員會面，一般每年兩次；另與外聘核數師舉行會議，以審閱末期業績。

本公司已向審核委員會提供足夠資源以供其履行職責。審核委員會的最新職權範圍可在本公司網站及聯交所網站查閱。審核委員會主要職責包括下列各項：

1. 監察年報及中期報告的完整性及檢討重大財務申報判斷，然後向董事會提交資料，並向董事會報告；
2. 檢討與外聘核數師的關係；及
3. 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及有關程序是否充分有效。

於二零二五年，審核委員會舉行了四次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載於本年報第14頁。於本年度內，審核委員會履行以下工作(概要)：

- (a) 審核委員會協助董事會確保本公司財務報表的真確性，包括審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務業績及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會就會計政策及實務的適當性、判斷範圍、香港財務報告準則及其他法律要求的遵守及外聘審計的結果，評估及向董事會提出建議。審核委員會審閱本公司的中期及年度財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事會彙報工作及研究結果，並對特別行動或決定向董事會提出建議，供董事會考慮。審核委員會會議的會議記錄可供全體董事查閱。



企業管治報告書

- (b) 審核委員會亦代表董事會管理與外聘核數師的關係。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款(包括薪酬)向董事會作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的真確性、獨立性及客觀性。同時，亦須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事會信納外聘核數師的獨立性。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會與審核委員會在外聘核數師之選擇、委任、辭任或辭退方面概無意見分歧。
- (c) 審核委員會須確保本集團的內部監控系統就識別及管理風險已準備就緒。審核委員會已審閱本年度內部監控的成效。該審閱涵蓋本集團的財務監控、營運監控及合規監控及風險評估。董事會信納本集團內部監控的成效已由審核委員會妥善審閱。

薪酬委員會

本公司已遵照企業管治守則相關規定成立薪酬委員會。薪酬委員會由劉智傑先生出任主席，並包括兩名其他成員，分別為余文耀先生及陳永德先生。薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會主要職責包括制定指引高級管理人員招聘事宜的薪酬政策、向董事會推薦身為獨立非執行董事的董事會成員的薪酬、釐定身為執行董事的董事會成員的薪酬福利，以及參考本公司的目標、宗旨及市場慣例檢討及批准表現掛鈎薪酬，檢討及／或批准與本公司股份計劃的有關事宜(不論是否根據上市規則第十七章)並確保概無董事參與釐定其自身薪酬。

於二零二五年，薪酬委員會舉行了一次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載列於本年報第14頁。各董事於二零二五年的薪酬詳情載列於本年報附註9。

根據薪酬委員會的書面職權範圍，薪酬委員會已採納就個別執行董事及高級管理人員的薪酬配套(包括實物利益、退休金權利及包括因失去或終止職務或委任應付的任何補償的補償付款)向董事會提出建議的模式。薪酬委員會亦就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。其主要角色是協助董事會監督本公司執行董事及本集團的高級管理人員的薪酬政策及結構。

薪酬委員會獲提供足夠資源以供其履行職責。薪酬委員會的當前職務及責任已具體地詳列於最新職權範圍上，該職權範圍的詳情可在本公司網站及聯交所網站查閱。

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 制定及向董事會建議本集團董事及高級管理人員的薪酬政策及結構；
- (b) 評估本集團董事及高級管理人員的個別表現；



企業管治報告書

- (c) 參考董事會的企業目標及目的以及個別表現及董事服務合約的條款，從而審閱本集團董事及高級管理人員的特定薪酬配套；及
- (d) 檢討與薪酬有關的事宜並向董事會提出建議。

薪酬委員會之職權範圍要求薪酬委員會審閱及／或批准有關上市規則第十七章所指股份計劃之事宜。薪酬委員會定期檢討本集團僱員之薪酬政策及待遇。薪酬委員會已檢討本集團的薪酬政策及待遇，包括對個人表現、本公司所提供回報的吸引力、人才挽留及激勵，以及本集團之財務狀況及表現作出評估。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會並無建議獎勵任何股份獎勵。

薪酬政策原則

本集團薪酬政策的原則：

1. 於本年度對本集團所有董事及高級管理人員予以實施，及在可行情況下將於隨後年度對彼等予以實施；
2. 有足夠靈活度以考慮本公司業務環境及薪酬常規的未來改變；
3. 容許在支持本集團的業務策略並配合本集團股東利益下制定薪酬安排；及
4. 旨在設定合適獎勵水準，以反映於本年度可比較公司及本集團在所營運的市場中之競爭力，以便能挽留表現出色的員工。

薪酬結構

根據以上薪酬政策，於本年度內，本集團的各執行董事及高級管理人員的薪酬待遇結構包括：

- (a) 就本集團各執行董事及高級管理人員工作等級而言屬合適之基本報酬；
- (b) 具競爭力的福利計劃；及
- (c) 根據適當的獨立意見及／或對本公司股東利益的評估，以及衡量董事及其他參與者之風險及獎勵是否平衡後所制定的表現量度指標，及與表現有關的全年及長期獎勵計劃之目標。

薪酬委員會會議結束後，薪酬委員會的工作、研究結果及建議均會向董事會彙報。薪酬委員會的會議記錄可供全體董事查閱。概無董事或其任何聯繫人士可參與釐定其個人薪酬。



企業管治報告書

提名委員會

董事會之提名委員會於二零一二年三月二十九日設立，由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。提名委員會由劉智傑先生出任主席，並包括兩名其他成員，分別為余文耀先生及楊瑩女士(自二零二五年十二月五日獲委任)；陳永德先生於二零二五年十二月五日不再擔任提名委員會成員。提名委員會成員每年至少舉行一次正式會議。

根據提名委員會的書面職權範圍，提名委員會的主要職責包括：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)一次，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的任何變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格的人士擔任董事會成員，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及首席執行官)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會的職權範圍詳情可於本公司網站及聯交所網站查閱。

於二零二五年，提名委員會舉行了一次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載列於本年報第14頁。於本年度，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 參考若干準則檢討及評估董事會的組成。該等準則包括上市規則或任何其他相關法律規定就董事的特長及技能、專業操守及誠信、適合的專業知識及行業經驗以及能對董事會及其委員會的工作付出足夠的時間以及參與所有董事會會議及股東會議需具備的技能；
- (b) 審閱及建議重選膺選連任的退任董事；及
- (c) 評估獨立非執行董事的獨立性。



企業管治報告書

提名程序及標準

董事會已採納提名政策(「提名政策」)，當中載列本公司選擇可能加入董事會之候選人之提名標準及程序。於評估候選人之適當性時，將整體考慮諸如經驗、資格、技能、誠信及董事會成員多元化等因素。就獨立非執行董事而言，彼等須進一步符合上市規則第3.13條所載之獨立標準。提名委員會將首先物色潛在候選人，包括本公司董事會成員及股東的推薦。於釐定候選人是否合適時，提名委員會將考慮一系列因素，包括但不限於以下甄選標準：(a)本公司的董事會多元化政策及上市規則的規定；(b)獨立非執行董事的獨立性(經參考上市規則第3.13條所載的獨立性標準)；(c)候選人或重選董事的潛在或實際利益衝突；(d)候選人的技能、經驗及資歷；(e)候選人的誠信度；(f)候選人能否承諾及投入足夠時間和關注本公司的事務；及(g)提名委員會按個別情況所考慮的其他相關因素。在根據甄選標準審查及評估潛在候選人的背景及資料後，提名委員會將向董事會提供關於獲選候選人的建議。

董事會多元化政策

本公司根據企業管治守則條文所載規定採納董事會多元化政策(「政策」)。本公司認可並欣然接受多元化董事會的好處，認為多元化為董事會實現可持續平衡發展的關鍵。本公司旨在建立及維持一個董事會，其董事們之技能、經驗、性別、知識、專長、文化、獨立性及年齡均多樣化。董事會全體成員日後均將擇優而錄，以客觀標準兼顧及董事會多元化的利益去考慮候選人。提名委員會將審閱政策(如適用)以確保該政策的有效性。

於本年度，董事會並無為實施多元化政策設定任何可衡量的目標。於二零二五年十二月三十一日，董事會中有7名男性董事及1名女性董事，本集團員工(包括高級管理人員)的男女比例為約3:2。董事會認為，作為一間主要從事家具製造業務的公司，董事會及員工隊伍的組成具備充分多元化。董事會並無就在董事會及員工隊伍中實現性別多元化設定任何數字目標、計劃及時間表。

董事會注意到多元化政策中所述有關評估董事會成員候選人的因素，並將確保董事會的任何繼任者應遵循多元化政策。在評估高級管理團隊的候選資格時，也會有類似考慮。本集團決心在整個員工隊伍中保持性別多樣性和平等，並促使高級管理團隊實現性別比例上的平等。提名委員會將定期進行討論，並在必要時商定實現董事會多元化(包括性別多元化)的進一步可衡量的目標和計劃，並推薦董事會予以採納。



企業管治報告書

E. 問責性及稽核

董事對賬目的責任

董事確認知悉其負責編製本集團賬目，並確保賬目符合法定規定及適用會計準則。賬目乃按持續經營基準編製。董事會成員已選擇適當會計政策，且除截至二零二五年十二月三十一日止年度賬目附註內披露的新訂及經修訂會計政策外，亦已就過去財政期間貫徹應用該等政策。核數師就其對賬目責任而作出的聲明已列入獨立核數師報告。本公司財務部負責與外聘核數師以及其後與審核委員會完成編製年報及賬目。此外，本集團採納的所有新會計準則及規定均由審核委員會討論並批准。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣617百萬元，及截至該日，本集團有即期借款約人民幣710百萬元，而其現金及現金等價物為約人民幣78百萬元。董事認為，考慮到以下因素，本集團能夠在未來十二個月內持續經營：

- (i) 本集團的銀行及其他貸款人民幣631百萬元由科學城提供擔保。科學城已同意在未來十二個月內繼續為本集團所有現有及新增銀行及其他貸款提供擔保，惟總額不超過人民幣2,000百萬元。根據歷史經驗，董事預計，憑藉科學城提供的擔保，本集團有能力於所有銀行及其他貸款到期時重續該等貸款。截至二零二五年十二月三十一日，本集團亦擁有帳面值約為人民幣550百萬元之無抵押投資物業，可用作獲授新增銀行及其他貸款的抵押品。於年結日後，本集團已成功重續或取得新增銀行及其他貸款人民幣280百萬元；
- (ii) 本集團將繼續尋求合適機會，以出售聯營公司及附屬公司的若干股權及其他資產，提高流動資金水準；及
- (iii) 本集團將繼續採取措施改善其經營業績，加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項；以及本集團將繼續採取積極措施控制成本及開支。

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、盡悉及確信，彼等並不知悉有任何其他重大不明朗事件或情況可能會對本公司持續經營的能力構成重大疑問。

本公司外聘核數師對財務報表的申報責任聲明載列於本年報第49頁至第54頁獨立核數師報告內。

外聘核數師酬金

本集團之獨立外聘核數師為執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司，除二零二四年十一月八日安永會計師事務所辭任並由致同(香港)會計師事務所有限公司接任外，本公司於過往三年並無其他外聘核數師變更。於開始審核本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的二零二五年財務報表之前，審核委員會已接獲外聘核數師就其獨立性及客觀性的書面確認。除有限度的稅項服務或特別批准的專案外，外聘核數師不得提供非核證服務。審核委員會審查外聘核數師的法定審核範圍及非審核服務，並批准其收費。截至二零二五年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付外部核數師薪酬分別為人民幣2,200,000元(二零二四年：人民幣2,200,000元)及人民幣1,460,000元(二零二四年：人民幣360,000元)。非核數服務包括對本公司中期財務報表的商定程序人民幣360,000元(二零二四年：人民幣360,000元)及非常重大出售事項及關連交易服務人民幣1,100,000元(二零二四年：無)。



企業管治報告書

F. 風險管理及內部監控

董事會負責風險管理及內部監控系統以及檢討其成效。該等系統旨在管理而非消除無法達成業務目標的風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

獨立於本公司日常經營及會計職能的內部稽核部負責建立本集團內部監控架構，涵蓋所有重大監控事宜，包括財務、經營及合規監控。審核委員會或內部稽核部每年至少一次對本集團內部監控系統的有效性進行檢討。

內部監控架構亦規定識別及管理風險。

在處理及發佈內幕消息的內部監控方面，本公司不時評估可能出現內幕消息的情況，並根據證券及期貨條例及上市規則的規定，在合理切實可行的情況下儘快披露內幕消息。本公司在處理業務事務的過程中嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會發出的《內幕消息披露指引》，嚴禁董事、僱員及其他相關人士（如外部服務供應商及專案工作團隊成員）在未經許可的情況下使用機密資料或內幕消息。

內部稽核部亦制定內部稽核計劃及程序，對個別部門營運進行定期獨立檢查以識別有否任何違規及風險，制定行動計劃及提出建議以處理所識別的風險，並向管理層報告任何主要發現及內部稽核程序的進展。

本公司已建立全面的風險管理體系，明確管理層及董事會在風險管理工作中的角色與職責。在該系統基礎上，持續監控風險管理和內部監控系統。基於以往年度風險管理工作，本公司管理層持續對本集團的風險進行識別及評估。通過關注市場與行業的變化，以及與主要行政人員及各相關高級管理人員交流，管理層分析核心風險的變化情況。此外，通過風險管理報告對核心風險的控制進行持續監測，該報告則根據對各自核心風險的自查和評估匯總而成。

董事會透過內部稽核部及審核委員會，就本集團的風險管理及內部監控系統於截至二零二五年十二月三十一日止年度的效能進行檢討，當中涵蓋所有重大財務、營運及合規監控及風險管理功能，並信納該等系統有效並足夠。

茲提述管理層討論及分析「重大投資、收購及出售」分節。本公司本應於有關責任產生時就出售事項（構成須予披露交易）遵守上市規則第14章項下的相關申報及公告規定。本公司已對該事件及本集團的內部監控系統進行審查。此不合規事件乃由於本公司當時正進行公司秘書變動及相關交接安排，導致公告刊發有所延誤。該違規情況屬無心之失且非故意為之。本公司已採取補救措施及行動，以防止日後發生類似不合規行為，包括安排法律顧問就合規規定向管理層提供意見、在本集團內部再次傳閱並強化內部溝通政策及報告程序、合規部門加強對附屬公司／業務單位層面交易的監控及監督、提供額外監管合規培訓以及確保得到及時的專業支持。



G. 與股東的溝通

本公司已採納股東溝通政策。根據該政策，本公司應保持各種管道，包括股東大會及本公司網站，以與股東進行有效溝通。

股東週年大會乃與股東溝通的主要管道之一，使股東有機會向董事詢問本公司的表現。每次股東大會上均會詳細闡釋以投票方式表決的程序。登記股東獲郵遞送達股東週年大會通告。任何登記股東有權出席股東週年大會並在會上投票，惟所持股份必須已繳足並記錄於本公司股東名冊上。

在適用法律規定規限下，本集團致力將其運作的有關資料，以公開及迅速的方法向股東披露。本公司與其股東的溝通經以下途徑達致：

- (a) 本公司就本集團的現況及前景作出持平、清晰及全面評估的年報及中期報告；
- (b) 股東週年大會及其他股東大會的平台及通知以及隨附之說明性資料；
- (c) 就本集團的主要發展刊出的新聞公佈；
- (d) 向聯交所及相關規管機構作出的披露；
- (e) 回應股東或媒體的查詢；及
- (f) 在本公司網站可供公眾索取(其中包括)公司公告、新聞稿、年報及本集團的一般公司資料。

上述本公司與其股東之間的溝通管道將由董事會定期檢討，以確保其在保持與股東持續對話方面的有效性。於本年度，本公司亦透過新聞稿與投資者溝通。董事會已檢討本公司股東溝通政策的實施情況及成效，包括在股東大會所採取的步驟、對收到詢問的處理(如有)及現有的多種溝通及參與管道，並認為本公司的股東溝通政策已於本年度得到妥善執行且富有成效。

股東週年大會的建設性用途

董事會及管理層致力以具建設性的方式使用股東週年大會作為與股東會面的平台，聽取股東意見並回答股東有關本集團及其業務的問題。

主席及大部分其他董事連同主要行政人員及外聘核數師均出席二零二五年股東週年大會，並回應多名股東有關建議決議案及本公司業務的關注事項。列席董事包括大會舉行當日擔任審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席的人士。



企業管治報告書

股東權利

本公司股東的若干權利摘要如下。

(a) 應股東的請求召開股東特別大會

任何一位或以上於提請要求當日持有不少於本公司繳足股本並賦予權利在本公司股東大會投票十分之一的股東，可隨時向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求所指明的事項，且須於提請該要求後兩(2)個月內舉行。倘提請後二十一(21)日內董事會未有召開大會，則提請要求的人士可自行以相同方式召開大會，而本公司須向提請要求的人士補償因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支。

(b) 於股東大會上提呈建議的程序

開曼群島公司法(經不時修訂)或本公司組織章程細則概無規定允許股東可於股東大會上提呈新決議案。然而，倘股東擬提呈決議案，可按上文所述程序要求本公司召開股東特別大會。

股東建議選舉一名人士為董事的詳細程序可於本公司網站取閱。

(c) 向董事會查詢

股東可以書面形式向董事會進行查詢，有關查詢須提交至本公司於香港之主要營業地點或倘本公司不再設有該主要營業地點，則提交至註冊辦事處，須注明查詢事項。

H. 股息政策

經計及本集團的經營、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、於宣派股息時本公司以累計及未來盈利派付股息的能力、未來承擔以及其當時可能認為相關的其他因素後，董事會可能於日後宣派股息。任何股息的宣派及派付及金額均須符合本公司章程文件及開曼群島公司法，包括股東批准。日後的股息宣派未必能反映本公司過往的股息宣派，且將由董事會全權決定。



企業管治報告書

I. 投資者關係

本公司視與機構投資者溝通為增加本公司透明度及收集機構投資者意見及回饋的重要途徑。本集團採取具透明度及適時之公司資料披露政策，向股東彙報業績、營運情況及重大業務發展。該政策符合上市規則之規定，並讓所有股東均有同等機會取得有關資料。本公司致力於向所有投資者公正披露資料，並審慎行事以確保本公司作出的分析員簡報會及其他資料披露均符合上市規則禁止選擇性披露股價敏感消息之規定。股東根據本公司章程細則有特定權利召開股東特別大會。股東、投資者及有興趣人士可透過以下途徑向本公司查詢：

電子郵件：info@royale.com.hk

電話號碼：(852) 2636 6648或(86) 3299 6689

郵寄：香港

九龍尖沙咀東

麼地道66號

尖沙咀中心西翼6樓607室

聯絡人：證券事務部

J. 章程文件

於本年度內，本公司組織章程大綱及組織章程細則並無變動。



管理層履歷

董事

執行董事

林如海先生(「林先生」)，43歲，於二零一八年畢業於浙江師範大學，主修工商管理。彼於二零一八年五月至二零二六年二月任廣州科學城創業投資管理有限公司(科學城的附屬公司)董事長。彼亦於二零一八年至二零二四年擔任該公司總經理。二零一六年至二零一八年，彼為廣州高新區投資集團有限公司金融部副總經理及廣州國聚風險投資有限公司總經理。二零零六年至二零一六年，彼任職中國建設銀行廣州開發區支行客戶經理。林先生擁有十多年企業管理及股權投資經驗。彼持有中國持牌基金從業人員資格。林先生於二零二三年十二月一日獲委任為本公司執行董事兼首席執行官。彼已獲委任為本公司中國境內及香港多家附屬公司的董事。林先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。

非執行董事

吳中明先生(「吳先生」)，44歲，於二零零五年獲得中山大學歷史系歷史學學士學位，於二零一零年獲中山大學頒發中國古代史博士學位。吳先生自二零一九年八月二十九日起獲委任為本公司非執行董事。彼於二零二零年八月起擔任科學城集團總經理助理。彼亦於二零二一年一月起擔任科學城集團黨委委員。彼已獲委任為本公司香港多家附屬公司的董事。吳先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。

陶穎先生(「陶先生」)，55歲，於一九九四年取得福州大學工學學士學位(電氣系電力專業)並於二零零三年四月完成中國人民大學勞動人事學院勞動經濟學專業(人力資源管理研究方向)在職研究生課程。彼自二零一九年四月至二零二二年十二月任職於科學城(廣州)資訊科技集團有限公司(前稱廣州開發區資訊工程有限公司)，並先後擔任董事及總經理。自二零一三年十月至二零一九年四月，陶先生任職於廣州東進新區開發有限公司，擔任副總經理。自二零零三年四月至二零一三年十月，彼擔任廣州開發區建設發展集團有限公司組織人事部、宣傳部及行政部的高級職位。陶先生自二零二三年一月十八日起獲委任為本公司非執行董事。陶先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。



管理層履歷

楊瑩女士(「楊女士」)，44歲，於二零零三年畢業於中國中南財經政法大學，獲法學學士學位，其後於二零一一年獲中山大學授予法學碩士學位(主修民商法)。彼曾任職於科學城，於二零二一年至二零二三年及二零一八年至二零二一年分別擔任法務風控部(合規管理部)副總經理以及資產經營管理部高級經理。彼於二零一七年至二零一八年擔任聖原健康產業有限公司法務經理。二零零六年至二零一七年，彼於廣東立信企業有限公司擔任法務主管(兼知識產權管理)。二零零四年至二零零六年，彼於香江集團有限公司擔任法務助理。楊女士於公司法律領域積累逾20年的工作經驗。彼持有中國司法部授予的法律職業資格。楊女士於二零二三年十二月一日獲委任為本公司非執行董事。彼已獲委任為本公司中國附屬公司天津皇朝傢俬有限公司的董事。楊女士於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。

顏偉壕先生(「顏先生」)，31歲，於二零一七年自中華人民共和國暨南大學獲得經濟學學士學位(主修國際經濟與貿易)及於二零一八年自英國華威大學(University of Warwick)獲得理學碩士學位(主修國際貿易、策略及運營)。彼現時擔任科學城的資產經營管理部副總經理。於二零二三年至二零二四年期間，彼於科學城(廣州)資訊科技集團有限公司先後擔任總監及副總經理；而於二零一八年至二零二三年期間，彼在科學城融資租賃先後擔任管理培訓生、融資經理、市場部副經理、金融市場部經理及市場副總監。顏先生自二零二五年二月十九日起獲委任為本公司非執行董事。顏先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。



管理層履歷

獨立非執行董事

劉智傑先生(「劉先生」)，81歲，彼服務香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)逾35年後，於二零零零年十二月退任。彼曾於滙豐任職副總經理兼香港個人銀行業務主管及亞太區副總經理兼策略執行業務主管。彼為香港銀行學會(「學會」)資深會士。彼曾於學會之理事會擔任主席(一九九九年一月至二零零零年十二月)，目前擔任學會理事會之榮譽顧問。彼先後獲香港特別行政區政府委任服務多個委員會，包括環境諮詢委員會(自一九九八年十月至二零零一年十二月)、財經界人力資源諮詢委員會(二零零零年六月至二零零一年五月)、廉政公署防止貪污諮詢委員會(二零零零年一月至二零零三年十二月)、環境及自然保育基金委員會(二零零零年八月至二零零六年十月)、創新及科技基金環境專案評審委員會(二零零零年一月至二零零四年十二月)及香港法律改革委員會私隱問題小組委員會(一九九零年二月至二零零六年三月)。彼亦曾於商界環保協會有限公司出任主席(一九九八年九月至二零零一年十二月)。彼現任理士國際技術有限公司(股份代號：842)及衍生集團(國際)控股有限公司(股份代號：6893)之獨立非執行董事。劉先生自二零二三年五月十九日起辭任普匯中金國際控股有限公司(股份代號：997)的執行董事，該公司為香港上市公眾公司。劉先生自二零一一年九月六日獲委任為本公司獨立非執行董事。

余文耀先生(「余先生」)，64歲，自二零零九年九月起擔任高士威控股有限公司的首席財務官。彼自二零零九年九月起任泰然資本管理有限公司的董事，彼於二零一八年十月至二零二五年九月任財務總監。彼於二零一八年十月至二零二五年九月任香港上市公司Classified Group (Holdings) Limited(股份代號：8232)的獨立非執行董事。彼於一九八四年畢業於香港中文大學，獲工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及香港證券學會會員。彼在財務控制、專案分析及管理職能方面擁有豐富經驗、並具有相關財務專業知識。余先生自二零一一年十一月十七日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

陳永德先生(「陳先生」)，60歲，於一九九一年在倫敦大學倫敦政治經濟學院畢業，主修經濟學。彼於投資研究擁有超過20年經驗。彼為澳大利亞會計師公會資深會員。於二零零八年至二零一三年，彼於里昂證券有限公司擔任中國及香港金融研究部主管。於二零一三年至二零一七年，彼為香港聯合交易所有限公司主板及GEM上市委員會成員。於二零一三年至二零一四年，彼亦擔任畢馬威會計師事務所資深顧問(銀行)。彼自二零一六年九月起擔任香港中資銀行業協會副總裁。於二零一三年至二零一八年，彼為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區委員會委員。自二零一九年三月起，彼為深圳市福田區委員會委員。於二零二零年二月一日至二零二二年一月三十一日，彼為香港會計師公會調查小組A的成員。於二零二零年六月起，彼為香港金融發展局數字人民幣工作小組成員。彼獲委任為香港特別行政區(「香港特區」)第六屆選舉委員會金融界別分組委員，任期自二零二一年十月二十二日至二零二六年十月二十一日。自二零二三年一月起，陳先生現為中國人民政治協商會議廣東省委員會委員。彼獲委任為香港特區特首政策組專家組成員，任期自二零二三年五月三十日至二零二四年五月二十九日，並再次獲委任，任期自二零二四年五月三十日至二零二五年五月二十九日，為期一年。自二零二三年起，彼為香港特區九龍城區撲滅罪行委員會委員。彼已獲委任為獨立監察警方處理投訴委員會委員，自二零二四年六月一日起至二零二六年五月三十一日為期兩年。自二零二四年七月五日起，彼獲委任為香港聯合交易所有限公司主板及GEM上市覆核委員會成員。陳先生自二零二二年二月二十五日起獲委任為中國交通建設股份有限公司(股份代號：1800)的獨立非執行董事及自二零二二年九月一日起獲委任為中國民航資訊網絡股份有限公司(股份代號：696)的獨立非執行董事，上述公司均為香港上市公眾公司。陳先生自二零一九年十一月五日起獲委任為本公司獨立非執行董事。



管理層履歷

高級管理層

鍾裕華女士(「鍾女士」)，36歲，於二零二五年四月二十五日獲委任為本公司之聯席公司秘書。鍾女士於二零一一年獲得華南師範大學法學學士學位，並持有深圳證券交易所頒發之董事會秘書資格證。彼於二零二四年四月加入本集團，於法律事務、合規公司治理及投資者關係方面擁有逾十四年經驗。在加入本集團前，彼曾於科學城集團擔任包括風險管理部經理等職務，負責合規、風險管理、內部控制及資訊披露等工作。

除上文及本報告所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，上文所述各董事及高級管理層成員與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無任何關係。

聯席公司秘書

鍾女士，本公司之聯席公司秘書。請參閱「高級管理層」部分所載其履歷。

鄭程傑先生(「鄭先生」)，於二零二五年四月十五日獲委任為本公司聯席公司秘書。鄭先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(一家專門從事企業服務的專業服務提供商)之副總監，於企業秘書服務領域擁有逾十三年經驗。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之會士。此外，彼持有澳洲昆士蘭大學商學士(金融)學位及香港大學法學碩士(中國法)學位。



董事會報告

董事謹此向本公司股東提呈其報告以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務之詳情載於財務報表附註1。年內，本集團主要業務之性質並無任何重大變動。

業務回顧

業務回顧(包括對本集團業務的公平審閱、本集團主要風險以及不確定因素的描述、年末後的主要事項、本集團未來可能的業務發展以及本集團使用財務關鍵表現指標對有關盈利能力、收入及資產負債比率變動的分析)已列載於本年報標題為「管理層討論及分析」一節。當中的討論及資料構成本董事會報告的一部分。

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虧損以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第55頁至第147頁之財務報表。

董事會並不建議就財政年度派付任何股息(二零二四年：無)。

財務資料摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要(乃摘錄自己刊發之經審核財務報表)載於第148頁。此摘要並不構成經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動之詳情載於財務報表附註14。

股本

年內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註33。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島之法例中並無任何有關優先購股權之條文，規定本公司按比例向現有股東發售新股。



股份認購所得款項淨額的用途及更改所得款項用途

於二零一九年五月二十四日，本公司與科學城(香港)投資有限公司(「科學城香港」)訂立認購協議(「認購事項」)，據此，根據特別授權本公司已有條件同意發行，而科學城香港已有條件同意以現金認購本公司433,093,554股新股份(「股份」)，價格為每股1.02港元。於二零一九年五月二十四日在聯交所所報的收市價為每股0.96港元。認購股份的總面值約43,309,355.4港元。於二零一九年八月二日，本公司完成配發及發行433,093,554股新普通股。本公司自認購收取的所得款項淨額約440.2百萬港元，相當於每股淨認購價約1.02港元。

年內所得款項淨額之建議用途、所得款項用途變動及所得款項實際用途詳情如下：

所得款項建議用途	通函所披露的 所得款項淨額 的原始分配 (百萬港元)	二零二零年 年報所披露的 經修訂所得 款項用途 (百萬港元)	於截至		截至二零二五年 十二月三十一日 的已動用金額 (百萬港元)	於二零二五年 十二月三十一日 的未動用 所得款項 (百萬港元)	預期時間表
			於二零二五年 一月一日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	二零二五年 十二月三十一日 止年度已動用 的所得款項淨額 (百萬港元)			
償還本公司的若干貸款	100.0	100.0	-	-	100.0	-	-
收購土地	30.0	30.0	-	-	30.0	-	-
興建新生產設施	130.0	130.0	0.9	-	129.1	0.9	二零二六年十二月 三十一日前(附註)
就新生產設施進口機器	80.0	80.0	40.4	-	39.6	40.4	二零二六年十二月 三十一日前(附註)
於本集團位於華北的地塊興建 倉庫/新分銷點的開支	60.0	-	-	-	-	-	-
一般營運資金	40.2	100.2	-	-	100.2	-	-
總計	440.2	440.2	41.3	-	398.9	41.3	

附註：過往由於新冠疫情，本集團推遲其有關建設新生產設施及新生產設施進口機械的擴張計劃。由於中國消費需求復甦緩慢，房地產市場疲軟，本公司認為應將重心投放於有效的資源分配及管理。本公司採取更為審慎的擴張戰略，著重維持穩定的營運，符合宏觀經濟形勢及本公司的定位。考慮本集團的財務狀況及當時的整體市況以確定資金使用的優先順序亦十分重要。各項用途的預期時間表乃基於本集團結合業務規劃及市況對未來市況的最佳估計，而該等因素或會因當前及未來市況的發展而有所變動。本公司於考慮一系列因素(已在本報告中進行分析及披露)，包括但不限於本集團的實際業務計劃及資金需求、本集團資金使用及業務發展的優先順序、本集團的整體財務狀況及市況後，根據目前的估計對預期時間表進行了一定調整。董事會考慮將應用此等未動用所得款項的預期時間延長至二零二六年十二月三十一日誠屬適當。



董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券(包括出售庫存股份)。

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

儲備

於本年度，本公司及本集團儲備之變動詳情分別載於財務報表附註42及附註34及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，按開曼群島公司法之條文所計算之本公司可供分派儲備為人民幣845,299,000元。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款人民幣零元(二零二四年：人民幣零元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶之銷售額佔年內總銷售額約34.50%，本集團之最大客戶佔其中18.26%。本集團五大供應商之採購額佔年內總採購額約21.68%，本集團最大供應商佔其中15.38%。

除作為五大客戶之一的科學城集團成員公司外，董事或其任何緊密聯繫人士或據董事所深知擁有本公司5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

環境保護與遵守法律及法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國的一間傢俬製造商，本集團須遵守中國全國、省及市政府所訂立的多項環境法律及法規，包括空氣及噪音污染以及排放廢物及污水的法規。合規程序已適當進行，以確保符合適用法律、規例及法規。年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。此外，相關僱員及相關營運單位不時留意適用法律、規例及法規的任何變動。請參閱截至二零二五年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告，該報告將與本報告同時發佈。



董事會報告

股本掛鈎協議

除本報告所披露的本公司購股權計劃外，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度概無訂立股本掛鈎協議將或可能導致本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將或可能導致本公司發行股份的協議或有任何該等協議於年末存續。

與投資者的關係

本集團確認僱員、客戶及業務夥伴對我們的可持續發展至關重要。本集團致力於與僱員建立緊密關切的關係，向客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴合作。

本公司提供公平且安全的工作環境、提倡員工多元化、根據彼等的長處及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及個人發展機會。本集團亦不斷致力向僱員提供足夠培訓及發展資源，以使彼等可緊貼市場及行業的最新發展，與此同時改善其於各自職位的表現及實現自我價值。

本集團了解到與客戶保持良好關係及提供能滿足客戶需要及要求的產品至關重要。本集團已設立程序處理客戶投訴，以確保客戶投訴可妥為及時處理。

本集團致力與供應商及承包商發展為長期業務夥伴的良好關係，以確保本集團業務的穩定性。我們持續透過積極有效的方式溝通，加強與供應商及承包商的業務夥伴關係，以確保品質及按時交付。

本公司面臨的潛在風險及不確定因素

本集團財務狀況、營運業績、業務及前景可能受若干風險及不確定因素影響。以下為本集團識別的主要風險及不確定因素。本集團未知或目前未必屬於重大但日後可能轉變為重大的其他風險及不確定因素亦可能存在。

業務風險

本集團業務高度依賴於中國傢俬市場的業績。中國傢俬市場低迷會對本集團業務、營運業績及財務狀況產生不利影響。

財務風險

本集團之財務風險管理載於財務報表附註41。



董事會報告

董事

年內及本年報日期的公司之董事如下：

執行董事：

林如海先生(主席兼首席執行官)

謝錦鵬先生¹(聯席主席，已於二零二五年八月四日辭任)

非執行董事：

吳中明先生

陶穎先生

楊瑩女士

顏偉壕先生(於二零二五年二月十九日獲委任)

姚景銘先生²(於二零二五年二月十九日辭任)

獨立非執行董事：

劉智傑先生

余文耀先生

陳永德先生

附註：

1. 謝錦鵬先生因健康原因已辭任執行董事。
2. 姚景銘先生因彼之其他業務承擔已辭任非執行董事。

根據本公司組織章程細則第87條，三分之一董事須輪值告退，並有資格及願意於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上重選。

將於股東週年大會上退任並予以重選之董事之履歷乃載於將寄發予本公司股東之通函內。

經考慮上市規則第3.13條規定的獨立性要求，本公司認為獨立非執行董事劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生於本報告日期具有獨立性。

董事及高級管理人員之履歷

本集團董事及高級管理人員之詳細履歷載於年報第28頁至第31頁。

董事之服務合約

董事概無與本公司訂立現仍有效且不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務協議。除財務報表附註9所披露者外，現任及歷任董事並無香港公司條例(第622章)附表11第78條所指之其他酬金、養老金及任何薪酬安排。

建議於本公司應屆股東週年大會重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有本公司不能於一年內毋須支付賠償(法定責任除外)而終止之服務合約。



董事會報告

董事薪酬

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由董事會根據董事職責、責任及表現及本集團業績，並參考董事會薪酬委員會的建議釐定。董事薪酬詳情載於財務報表附註9。

獲准許的彌償條文

有關本公司董事利益的獲准許彌償條文(定義見香港法例第622章香港《公司條例》)於本年度現已生效。

於截至二零二五年十二月三十一日止整個財政年度內，本公司已投購及維持董事責任保險，為董事提供適當保障。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無對董事作出申索。

董事於交易、安排或合約的權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一節及本年報財務報表附註39「關聯方交易」所披露者外，本公司任何董事或其關連實體概無於本公司或其任何附屬公司所訂立於年結日或截至二零二五年十二月三十一日止年度任何時間仍然有效且對本集團業務屬重大的交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內之權益及短倉，或須根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

於本公司股份及相關股份之長倉

董事姓名	附註	所持有股份及相關股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司 已發行股本之 百分比 (附註a)
		直接實益擁有	透過控股公司/ 家族權益	透過其他人士 共同持有			
余文耀先生		3,000,000	-	-	3,000,000	0.12	



董事會報告

附註：

(a) 百分比按於二零二五年十二月三十一日已發行2,598,561,326股股份計算。

概無董事純為符合公司股東數目之最低規定而代本公司持有附屬公司之任何非實益個人股權。

除以上披露外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

於競爭業務之權益

概無任何董事、本公司控股股東或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團有任何其他利益衝突。

董事購入股份之權利

年內概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女獲授或行使可藉購買本公司股份或債券而獲益之權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排使董事可於任何其他法人團體中獲取此等權利。

與董事會有關的其他事宜

於財務報告方面，全體董事確認彼等於編製本集團賬目的責任。本集團已就董事及最高行政人員的責任作出適當投保。

主要股東及其他人士之股份權益

於二零二五年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所示，以下人士(除董事及最高行政人員外)於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：



長倉

所持股份及相關股份數目、身份及權益性質

名稱	附註	直接實益擁有	透過受控制 法團持有的 權益	與其他人士 共同持有的 權益 (附註e)	總計	佔本公司 已發行股本之 百分比 (附註f)
科學城	(a)	-	1,945,391,280	-	1,945,391,280	74.86
科學城香港	(a)	1,234,862,964	-	710,528,316	1,945,391,280	74.86
Crisana	(b)	165,840,120	-	1,779,551,160	1,945,391,280	74.86
Charming Future	(c)	209,768,922	-	1,735,622,358	1,945,391,280	74.86
Leading Star	(d)	51,971,227	-	1,893,420,053	1,945,391,280	74.86
謝錦鵬(「謝先生」)	(b), (c), (d)	282,948,047	427,580,269	1,234,862,964	1,945,391,280	74.86

附註：

- (a) 科學城香港由一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司科學城全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城被視為於1,945,391,280股股份中擁有權益。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。
- (b) Crisana乃由謝先生全資擁有。
- (c) Charming Future乃由謝先生全資擁有。
- (d) Leading Star乃由謝先生全資擁有。
- (e) 於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動安排，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)。因此，科學城香港、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司74.86%的已發行股本中擁有權益。
- (f) 百分比按於二零二五年十二月三十一日已發行股份2,598,561,326股計算。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無人士(不包括本公司董事及最高行政人員(彼等之權益已列於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉」一節))於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄之權益或短倉。

公眾持股量

根據本公司公開可得之資訊及就本公司董事所知，本公司於本年度內及截至本年報日期一直維持上市規則規定的足夠之公眾持股量。



董事會報告

業績股票獎勵計劃

本公司已於二零二一年五月十四日(「採納日期」)採納業績股票獎勵計劃(「業績股票獎勵計劃」)。在聯交所於二零二二年七月刊發《有關上市發行人股份計劃的上市規則條文修訂建議以及上市規則的輕微修訂的諮詢總結》對上市規則第十七章作出修訂後，業績股票獎勵計劃屬於上市規則第十七章項下的股份計劃。

業績股票獎勵計劃的主要條款概述如下：

業績股票獎勵計劃的目的

業績股票獎勵計劃的目的是透過獎勵股份表彰及獎勵經選定人士(「經選定人士」)對本集團成長及發展作出的貢獻，而經選定人士為本集團的任何全職僱員，包括本集團董事、主要行政人員、高級職員或高級管理人員但不包括本公司董事或首席執行官，乃由行政委員會決定。

管理

業績股票獎勵計劃應根據業績股票獎勵計劃的規則及信託契約(「信託契約」)由獲本公司委任的行政委員會(「行政委員會」)管理。行政委員會獲董事會授予權力及許可權以管理業績股票獎勵計劃，由本集團高級管理人員組成。獲董事會委任管理業績股票獎勵計劃的受託人(「受託人」)應根據信託契約的條款持有信託基金。

參與者

行政委員會可全權酌情決定向經選定人士作出獎勵，接受獎勵的經選定人士須為個別僱員，但不包括本公司董事及首席執行官。

股份獎勵

於遵守業績股票獎勵計劃條文的前提下，行政委員會有權(但不受約束)於繼續執行業績股票獎勵計劃期間任何時間向任何經選定人士授予由行政委員會根據業績股票獎勵計劃確定已繳足或入賬列作繳足的已發行股份數目的獎勵。

計劃上限及各參與者可獲授獎勵上限

根據業績股票獎勵計劃持有的股份總數將不超過採納日期之已發行股份總數(不包括庫存股份)的5%(即129,928,066股股份，約佔本報告日期已發行股份總數(不包括庫存股份)的5%)。根據業績股票獎勵計劃可授予經選定人士的累計股份數目不得超過不時已發行股份數目的1%。

業績股票獎勵計劃的期限

根據業績股票獎勵計劃的條款，在任何提前終止的情況下，業績股票獎勵計劃將自採納日期起5年有效期內仍然有效及具有效力。



董事會報告

獎勵股份歸屬

受託人將於以下最遲發生者十個營業日內向任何經選定人士轉讓並歸屬獎勵股份之法定及實益擁有權：(a)獎勵通知所訂明受託人可向相關經選定人士歸屬獎勵股份之法定及實益擁有權之最早日期；(b)相關獎勵通知所列明經選定人士須達致之條件或表現目標(如有)已獲達成及行政委員會以書面方式通知受託人日期；及(c)(於適用情況下)受託人為作出相關獎勵而完成購買股份及/或認購本公司將予發行及配發新股份的日期。

獎勵失效

倘相關經選定人士於有關獎勵通告內指明的期限前並未達成有關條件或表現目標或於任何不合法、違反法律法規、終止僱傭或董事會或薪酬委員會可能認為適當的有關其他情況時，則對有關經選定人士作出的獎勵將即時失效及被註銷。

行使期或行使權

由於業績股票獎勵計劃是本公司的股份獎勵計劃而非購股權計劃，故業績股票獎勵計劃下授予的獎勵不受任何行使期的限制，且經選定參與者亦不享有任何行使權。

根據業績股票獎勵計劃購買股份

行政委員會已考慮本公司的進一步發展、市場狀況及其交易股價，並指示受託人購買股份以用作獎勵股份池。於本年報日期，受託人已根據業績股票獎勵計劃規則及信託契約在市場上以信託方式為經選定人士的利益購買並持有合共120,690,000股股份(二零二四年十二月三十一日：120,690,000股股份)。受託人持有的股份獎勵餘額佔本年報日期已發行股份總數(不包括庫存股份)約4.64%(二零二四年十二月三十一日：4.64%)。

於本年度，根據業績股票獎勵計劃，概無股份(二零二四年：無)已獲購買，概無授出股份獎勵(二零二四年：無)，亦無股份獎勵(二零二四年：無)獲歸屬、註銷或失效。於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日並無尚未行使的股份獎勵。董事會將不斷檢討及全權酌情決定根據業績股票獎勵計劃授予經選定人士的獎勵股份數目，並附有董事會認為適當的歸屬條件。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據計劃上限可供授出129,928,066股股份的股票獎勵數目均為129,928,066股(二零二四年十二月三十一日：129,928,066股)，相當於已發行股份(不包括庫存股份)5%。

接納價格

經選定人士毋需就接納業績股票獎勵計劃項下的獎勵股份支付任何價格。



董事會報告

相關經選定人士就獎勵股份支付的購買價格

相關經選定人士就相關獎勵股份支付的認購價格(如有)應由行政委員會參考適用規則及規例、股份市價以及相關經選定人士的薪酬水準確定。

業績股票獎勵計劃的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十四日的公告。

除業績股票獎勵計劃外，本公司並無其他股份計劃(定義見上市規則第十七章)。

薪酬委員會進行檢討

董事會轄下薪酬委員會之職權範圍要求薪酬委員會審閱及／或批准有關上市規則第十七章所指股份計劃之事宜。薪酬委員會會定期檢討本集團僱員之薪酬政策及待遇。薪酬委員會已檢討本集團的薪酬政策及待遇，包括對個人表現、本公司所提供回報的吸引力、人才保留及激勵，以及本集團之財務狀況及表現作出評估。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會並無建議獎勵任何股份獎勵及購股權。

僱員及薪酬政策

本集團於二零二五年十二月三十一日共僱用748人(二零二四年：1,358人)。本集團之薪酬政策與其經營所在地之市場慣例一致，一般每年評估一次。除支付薪金外，尚有其他僱員福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鉤之花紅。

本集團合資格之僱員及人士亦可根據本公司於二零二一年五月十四日採納的業績股票獎勵計劃獲授股份獎勵。於二零二五年十二月三十一日，概無根據業績股票獎勵計劃向任何經選定人士授予任何股份。

有關董事薪酬之詳情載於財務報表附註9。截至二零二五年十二月三十一日止年度，已付高級管理人員(董事除外)之薪酬介乎以下範疇：

範疇	高級管理人員數目
零至1,000,000港元	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—
總計	5



董事會報告

第13.20及13.22條項下的持續披露規定以及根據上市規則第13.16條的授出貸款披露詳情

根據上市規則第13.20及13.22條的規定，以下為向實體的墊款及向本集團一家聯屬公司提供的財務資助詳情，該等款項合計超過本集團於二零二五年十二月三十一日總資產的8%。

交易對手方/ 聯屬公司名稱	金額	性質	利率	償還期限/ 償還方式及到期日	擔保/抵押品	資金來源	已使用或將使用的 由本集團擔保的 銀行融資
1. 港科 ⁽¹⁾	本金額不超過 人民幣732百萬元	股東貸款	年利率 8%至12.5%	按要求償還	無擔保	本集團的內部資源	不適用
2. 港科 ⁽²⁾	本金額不超過 人民幣30百萬元	貸款	年利率12.5%	按要求償還	無擔保	本集團的內部資源	不適用
3. 港科 ⁽³⁾	最高 人民幣320百萬元	萬利寶以中國工商銀行股份有限 公司廣州新塘支行為受益人就 萬利寶所持港科40%股權所提 供的股份質押，以保證償還港 科的銀行貸款	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣196.8百萬元
4. 港科 ⁽⁴⁾	最高 人民幣13百萬元	萬利寶以廣州越秀實業投資有限 公司為受益人所提供的擔保， 以擔保償還港科的銀行貸款	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣8.7百萬元
總計	人民幣1,095百萬元						人民幣205.5百萬元



董事會報告

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年十月二十七日的合營協議(「合營協議」)，訂約各方已同意成立港科，以收購一塊位於廣州市增城區石灘鎮橫嶺村總土地面積約196,435.11平方米的住宅(及商用)土地(「目標地塊」)。港科已在二零二零年十一月十一日舉行的公開拍賣會上成功購得目標地塊。根據合營協議，廣州萬利寶投資有限公司(「萬利寶」)向港科的最高承擔乃根據萬利寶於港科的持股比例(即40%)釐定，達人民幣1,532,000,000元(「承擔總額」)。港科為對本公司聯營公司的投資。其由本公司全資附屬公司萬利寶及港龍中國地產集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：6968))之間接全資附屬公司江蘇港龍華揚置業有限公司(「江蘇港龍」)，分別擁有40%及60%股權。

萬利寶向港科提供的股東貸款為承擔總額的一部分，代表本集團在合營協議項下的承諾及義務，對本集團具有約束力。根據萬利寶與港科於二零二二年一月五日簽訂的確認函，訂約各方同意並確認提供本金額不超過人民幣732,000,000元的股東貸款(「股東貸款」)，且之前的若干出資應被視為並詮釋為萬利寶根據股東貸款向港科提供的墊款(且該等墊款日期應被視為並詮釋為根據股東貸款提取的日期)。

本公司認為，成立港科對本集團而言為一次良好的投資機會，本集團將可藉此持有港科的投資權益，並享有與目標地塊有關的發展專案(「發展專案」)的估計收益。憑藉本集團熟諳增城區及其於區內長久業務，加上江蘇港龍於物業開發專案方面的專業知識及經驗；預期訂約方將發揮各自的優勢，促成港科及發展專案的成功開發。
- (2) 本公司間接全資附屬公司廣州皇朝家具有限公司(「廣州皇朝」)向港科提供本金額最多為人民幣30,000,000元的貸款(「貸款」)。貸款乃作為對發展專案提供的進一步財務援助，表明本集團持續致力於鞏固其投資並鎖定未來回報。作為本集團的一項主要投資，本集團將繼續致力於挖掘及變現其潛力，並將根據本集團的資金需求、現金流狀況及業務計劃和策略，將其資源用於此用途。
- (3) 萬利寶根據萬利寶(作為質押人)與貸款人(作為承押人)所簽訂日期為二零二一年九月二十九日的質押協議條款，以中國工商銀行股份有限公司廣州新塘支行為受益人，將萬利寶所持港科40%股權進行質押，以保證償還最高貸款額人民幣320,000,000元。本集團作出質押以支持發展專案，令港科得以獲得外部融資，同時不會對本集團造成即時資金流出。
- (4) 萬利寶根據萬利寶(作為擔保人)與貸款人(作為獲擔保人)所簽訂日期為二零二三年三月二十三日的擔保協議條款，以廣州越秀實業投資有限公司為受益人提供的擔保，以擔保償還最高貸款額人民幣13,000,000元。本集團提供擔保以支持發展專案，令港科得以獲得外部融資，同時不會對本集團造成即時資金流出。



根據上市規則第13.22條須予披露的聯屬公司於二零二五年十二月三十一日的財務狀況表載列如下：

財務狀況表
人民幣千元

流動資產	4,566,373
非流動資產	1
流動負債	214,376
非流動負債	2,786,267
資產淨值	1,565,731

於二零二五年十二月三十一日，本集團應佔該聯屬公司之權益載於綜合財務報表附註19內。

關連交易及持續關連交易

關連交易

科學城融資租賃股權轉讓協議及恒誠股權轉讓協議

於二零二五年九月二十二日(交易時段後)，皇朝融資租賃(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、科學城(作為買方)與科學城融資租賃訂立科學城融資租賃股權轉讓協議，據此，皇朝融資租賃已有條件同意出售，而科學城已有條件同意購買科學城融資租賃18.06%的股權，科學城融資租賃代價為人民幣416,752,500元(「科學城融資租賃出售事項」)。於最後實際可行日期，科學城融資租賃為本公司的聯營公司，主要從事融資租賃，本集團持有其18.06%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年九月二十二日及二零二五年十二月二十九日的公告，以及日期為二零二五年十一月十一日的通函。

於二零二五年九月二十二日(交易時段後)，洋思(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、科學城發展(作為買方)、恒誠與本公司訂立恒誠股權轉讓協議，據此，洋思已有條件同意出售，而科學城發展已有條件同意購買恒誠的全部股權，恒誠代價為人民幣11,338,566.62元(「恒誠出售事項」)。作為恒誠完成的先決條件，恒誠將進行恒誠重組，該過程將恒誠除外資產及負債(即與恒誠製造及銷售傢俬業務有關的資產及負債)從恒誠轉讓予餘下集團，以致恒誠內餘下資產及負債將為恒誠目標資產及負債(即恒誠土地及建築權益以及相關及不可分割資產及負債)，作為恒誠出售事項的標的。據估計，恒誠重組將引致恒誠須向餘下集團支付淨重組義務，該等債務將由恒誠(由科學城發展將對恒誠作出的股本注資或股東貸款撥付資金)於過渡期審計完成後的五(5)個工作日內全數結清。於二零二五年六月三十日，負債淨額(即淨重組義務)為在恒誠除外資產及負債之間進行資產與負債對銷後的淨額，約為人民幣122.14百萬元。

科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項互為條件，且完成須同時進行。除非完成同時進行，否則本公司將不會進行科學城融資租賃出售事項或恒誠出售事項。該等出售事項一直以來已由各方根據一項合併建議經磋商及協定，主要旨在(其中包括)改善本集團之債務淨額狀況及減少利息開支。經計及(1)與科學城集團預先審批程序相關的時間及範圍；(2)已產生或將產生之成本；及(3)科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項乃具共同目的之緊密關連交易，並為單一建議之一部分及構成；各方同意科學城融資租賃出售事項及恒誠出售事項應互為條件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年九月二十二日及二零二五年十二月二十九日的公告，以及日期為二零二五年十一月十一日的通函。



董事會報告

持續關連交易

總產品銷售協議

於二零二三年六月十五日，本公司已與科學城訂立總產品銷售協議（「總產品銷售協議」），據此待訂立本集團成員公司與科學城集團協定之個別合約後，本集團成員公司將按非排他性基準向科學城集團成員公司銷售傢俬及相關產品（連同輔助服務）。總產品銷售協議的有效期限自二零二三年六月十五日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩天）。

由於科學城集團為本公司的控股股東，故其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，總產品銷售協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月十五日的公告。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，總產品銷售協議項下交易的年度上限為人民幣74,000,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣5,162,000元。

總裝修服務協議

於二零二三年六月十五日，本公司已與科學城訂立總裝修服務協議（「總裝修服務協議」），據此待訂立本集團有關成員公司與科學城集團協定之個別合約後，本集團成員公司將按非排他性基準向科學城集團成員公司提供裝修服務，包括作為承包商於科學城集團的物業開發專案中承擔室內設計、裝修、翻新、安裝及配件工程。總裝修服務協議的有效期限自二零二三年六月十五日起至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩天）。

由於科學城集團為本公司的控股股東，故其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，總裝修服務協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月十五日的公告。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，總裝修服務協議項下交易的年度上限為人民幣74,000,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，實際交易金額為人民幣4,639,000元。

上述總產品銷售協議及總裝修服務協議均於二零二五年十二月三十一日屆滿。本公司尚未就二零二六年度及以後期間與科學城集團之間訂立新的持續關連交易框架協議。

獨立非執行董事已審閱並確認本集團於年內所進行之該等持續關連交易乃(i)於本集團日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款進行；及(iii)根據監管該等交易之有關協議條款，按公平合理且對本公司股東整體有利之條款進行。

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作及參照實務說明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件就本集團的持續關連交易作出報告。致同已發出一份無保留意見函件，當中載有核數師對須按照上市規則第14A.56條進行年檢之持續關連交易的發現及結論。



董事會報告

年內的關聯方交易載於綜合財務報表附註39。除上文所披露的已遵守上市規則第14A章的披露規定外，綜合財務報表附註39所披露的其他關聯方交易並不構成須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及／或獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。年內，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

企業管治

本公司致力於保持高標準之企業管治常規。有關本公司採納企業管治常規之資料載於第11頁至第27頁企業管治報告書。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以審核及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。本集團及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以及隨附之附註已獲審核委員會審閱，審核委員會認為該等報表乃符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出充分的披露。

稅項寬免

就本公司所知，概無股東因其持股或本公司上市證券而獲得稅項寬減。

報告期後事項

除綜合財務報表附註43所披露本公司於二零二六年贖回及購回截至二零二五年十二月三十一日所有尚未行使中期債券外，於截至二零二五年十二月三十一日後概無發生影響本集團的重大事項。

管理合約

年內概無訂立或存續有關控制及管理本公司全部或大部分業務的合約，僱傭合約除外。



董事會報告

核數師

於二零二四年十一月八日，安永會計師事務所辭任本公司核數師，而致同(香港)會計師事務所有限公司獲董事委任為本公司核數師，以填補由此產生的臨時空缺。於二零二五年六月十六日舉行的股東週年大會上，致同(香港)會計師事務所有限公司獲股東批准續聘為本公司核數師。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。有關應屆股東週年大會之核數師委任事宜，本公司將另行刊發公告及通函予以披露。

董事及董事資料變更

自二零二五年二月十九日起獲委任為非執行董事的顏偉壕先生已於二零二五年二月十九日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認彼明白作為上市發行人董事的責任。

除所披露者外，本年度概無須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的資料。

代表董事會

主席

林如海

香港

二零二六年三月三十一日



獨立核數師報告



致：皇朝家居控股有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

審計意見

吾等已審核皇朝家居控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第55至第147頁的綜合財務報表，其中包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

吾等認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則的規定，真實而公允地反映了貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況以及貴集團於截至該日止年度的綜合財務表現和其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥善編製。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)的規定執行了審計工作。吾等報告的「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分進一步闡述了吾等在這些準則下的責任。按照香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)適用於公眾利益實體財務報表審計的規定，吾等獨立於貴集團。吾等亦已根據守則履行其他專業道德責任。吾等相信，吾等獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

與持續經營有關的重大不確定性

吾等提請垂注綜合財務報表附註2.1，該附註載述對貴集團持續經營能力造成疑慮之主要狀況。該等事件或狀況反映存在重大不確定因素，使貴集團持續經營能力產生重大疑慮。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

關鍵審計事項

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



獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

按公允價值列賬的物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.5、2.6、4、14及15

關鍵審計事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團採用重估模型的投資物業以及物業、廠房及設備分別約為人民幣550,116,000元及人民幣361,200,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值變動產生的虧損以及採用重估模型重估物業、廠房及設備的虧損分別約為人民幣51,062,000元及人民幣106,432,000元，已分別於綜合損益表及綜合全面收益表確認。

貴集團採用重估模型對投資物業以及物業、廠房及設備進行估值時，需要管理層作出重大估計和判斷，並考慮物業的狀況及位置以及最新的市場交易情況。貴集團已委聘獨立外部估值師（「估值師」）於報告期末對採用重估模型的投資物業以及物業、廠房及設備進行估值。

吾等將採用重估模型對投資物業以及物業、廠房及設備進行估值識別為關鍵審計事項，乃由於結餘對綜合財務報表整體具有重大影響，加上在釐定公允價值時涉及管理層的重大估計和判斷。

吾等之審計如何處理有關事項

吾等對採用重估模型的投資物業以及物業、廠房及設備進行估值的審計程序包括：

- 評估估值師的專業能力、勝任能力及客觀性；
- 向估值師了解估值方法、重大不可觀察輸入值以及估值中所使用的關鍵輸入值和數據的重要判斷；
- 評估估值師所採用的估值方法的合理性；
- 通過將估值師使用的重大不可觀察輸入值與類似可比物業的公開信息進行比較，評估其合理性；
- 通過將估值師對物業狀況和位置所作的調整因素與類似物業所應用的歷史調整因素、可比性及其他市場因素進行比較，評估其合理性；及
- 與估值師討論估值結果，並對估值中採用的關鍵估計提出質疑。



獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

物業、廠房及設備以及使用權資產的減值

請參閱綜合財務報表附註2.5、2.15、4、14及17

關鍵審計事項

於二零二五年十二月三十一日，貴集團採用成本模型的物業、廠房及設備以及使用權資產分別約為人民幣129,481,000元及人民幣215,480,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，綜合損益表中並無確認任何減值虧損。

對採用成本模型的物業、廠房及設備以及使用權資產進行減值估計，需要管理層運用判斷並作出估計，特別是在評估以下方面時：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產的賬面值是否可通過可收回金額(在使用價值的情況下，為基於資產持續使用而估計的未來現金流量的淨現值)支持；及(3)在估計可收回金額時應採用的適當關鍵假設，包括現金流量預測及適當的貼現率。

吾等將採用成本模型的物業、廠房及設備以及使用權資產的減值計量識別為關鍵審計事項，乃由於減值估計涉及管理層的重大估計和判斷。

吾等之審計如何處理有關事項

吾等對採用成本模型的物業、廠房及設備以及使用權資產進行減值評估的審計程序包括：

- 獲取管理層識別具有減值跡象的物業、廠房及設備以及使用權資產的程序；
- 與管理層討論物業、廠房及設備以及使用權資產的減值跡象，並對已識別此類跡象的現金產生單位進行評估；
- 評估估值師用於估計公允價值減出售成本的方法；及
- 評估重大不可觀察輸入值以及估值中所使用的關鍵輸入值和數據的重要判斷的合理性。



獨立核數師報告

其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司二零二五年年度報告中的所有信息，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的審計意見並不涵蓋其他信息，吾等也不對其他信息發表任何形式的鑑證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計，吾等的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於吾等已經執行的工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯報，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並落實董事認為屬必要的內部控制，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，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並在適用的情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清算或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事在審核委員會的協助下負責監管 貴集團財務申報流程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括吾等審計意見的核數師報告。吾等僅根據協定的委聘條款向全體股東彙報，本報告不作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照香港審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由舞弊或錯誤引起，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依據綜合財務報表作出的經濟決策，則有關的錯報可被視作重大。



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(續)

在按照香港審計準則執行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等同時：

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分和適當的審計證據，作為吾等審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計證據，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在吾等的核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。如果有關的披露不充分，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於截至吾等的核數師報告日止所取得的審計證據。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務單位的財務信息計劃及執行集團審計以獲取充分、適當的審計證據，作為對集團財務報表發表意見的基礎。吾等負責就集團審計進行的審計工作的方向、監督和執行。吾等對審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或採用的防範措施。



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(續)

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

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港特別行政區

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二六年三月三十一日

林金峰

執業證書編號：P07822



綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	6	381,091	525,607
銷售成本		(362,064)	(490,196)
毛利		19,027	35,411
其他收入及收益	6	64,387	68,010
銷售及分銷開支		(70,706)	(100,166)
行政開支		(135,441)	(128,942)
出售一間附屬公司及一間聯營公司的收益	40	60,703	–
投資物業公允價值變動產生的(虧損)/收益	15	(51,062)	1,978
計提貿易應收款項、其他應收款項及合約資產的預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	8	(52,147)	(70,115)
資產減值撥備	8	(66,895)	(31,049)
其他開支		(24,284)	(18,747)
融資成本	7	(213,583)	(171,656)
應佔聯營公司業績	19	(144,339)	(16,297)
除所得稅前虧損	8	(614,340)	(431,573)
所得稅(開支)/抵免	11	(2,329)	83,267
本年度虧損		(616,669)	(348,306)
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(602,796)	(334,391)
非控股權益		(13,873)	(13,915)
		(616,669)	(348,306)
本公司擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄(人民幣分)	13	(24.327)	(13.495)

第62至147頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。



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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本年度虧損		(616,669)	(348,306)
其他全面(虧損)/收益			
其後將重新分類至損益的項目			
換算境外業務財務報表之匯兌差額		(29,012)	2,665
其後將不會重新分類至損益的項目			
換算功能貨幣至呈報貨幣		(11,574)	1,170
持作自用物業重估(虧損)/盈餘	14	(106,432)	5,461
與不會重新分類的項目有關的所得稅		26,608	(1,365)
		(91,398)	5,266
本年度其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(120,410)	7,931
本年度全面虧損總額		(737,079)	(340,375)
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(723,288)	(326,460)
非控股權益		(13,791)	(13,915)
		(737,079)	(340,375)

第62至147頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。



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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	490,681	715,672
投資物業	15	550,116	601,178
無形資產	16	2,309	2,056
使用權資產	17(a)	215,480	259,851
商譽	18	3,952	25,052
於聯營公司之投資	19	749,942	1,248,638
應收聯營公司款項	19	1,097,412	–
遞延稅項資產	20	37,245	46,000
預付款項、訂金及其他應收款項	23	83,575	98,697
受限制銀行存款	25	500	5,318
		3,231,212	3,002,462
流動資產			
存貨	21	223,547	271,352
貿易應收款項	22	204,658	232,020
預付款項、訂金及其他應收款項	23	746,589	343,898
合約資產	24	1,088	2,173
應收聯營公司款項	30	–	1,090,685
受限制銀行存款	25	12,482	5,031
現金及現金等價物	25	78,299	20,452
		1,266,663	1,965,611
分類為持作出售之資產	26	–	60,000
		1,266,663	2,025,611
流動負債			
貿易應付款項	27	146,837	205,795
其他應付款項及應計費用	28	152,948	207,802
租賃負債	17(b)	8,980	9,656
借款	29	710,237	1,105,953
來自最終控股公司之貸款	30	19,691	924,769
來自同系附屬公司之貸款	30	100,318	54,169
來自聯營公司之貸款	30	–	27,200
來自非控股權益之貸款	30	51,073	47,342
應付稅項		66,411	82,075
		1,256,495	2,664,761
流動資產／(負債)淨額		10,168	(699,150)
總資產減流動負債		3,241,380	2,363,312



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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債			
中期債券	31	42,390	40,729
借款	29	148,527	584,616
來自最終控股公司之貸款	30	1,956,293	–
來自直接控股公司之貸款	30	198,155	114,888
來自同系附屬公司之貸款	30	75,090	–
租賃負債	17(b)	11,580	19,466
遞延稅項負債	20	69,931	122,096
遞延政府補助	32	30,344	35,368
		2,532,310	917,163
資產淨值			
		709,070	1,446,149
權益			
股本	33	221,592	221,592
儲備	34	349,860	1,073,148
本公司擁有人應佔權益		571,452	1,294,740
非控股權益		137,618	151,409
總權益		709,070	1,446,149

第62至147頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

林如海
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

母公司擁有人應佔

	股本	根據股份 獎勵計劃 持有的股份*	股份 溢價賬*	資本 儲備*	物業重估 儲備*	法定 儲備*	匯兌波動 儲備*	保留 溢利*	總值	非控股 權益	總權益
	人民幣千元 (附註33)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註36)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	221,592	(199,655)	934,514	(7,953)	190,118	111,488	(31,050)	402,146	1,621,200	165,324	1,786,524
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(334,391)	(334,391)	(13,915)	(348,306)
本年度其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	4,096	-	3,835	-	7,931	-	7,931
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	4,096	-	3,835	(334,391)	(326,460)	(13,915)	(340,375)
分配至法定儲備	-	-	-	-	-	1,422	-	(1,422)	-	-	-
轉撥自物業重估儲備	-	-	-	-	(239)	-	-	239	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	221,592	(199,655)	934,514	(7,953)	193,975	112,910	(27,215)	66,572	1,294,740	151,409	1,446,149
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(602,796)	(602,796)	(13,873)	(616,669)
本年度其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	(79,824)	-	(40,668)	-	(120,492)	82	(120,410)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(79,824)	-	(40,668)	(602,796)	(723,288)	(13,791)	(737,079)
轉撥自物業重估儲備	-	-	-	-	(485)	-	-	485	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	221,592	(199,655)	934,514	(7,953)	113,666	112,910	(67,883)	(535,739)	571,452	137,618	709,070

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣349,860,000元(二零二四年：人民幣1,073,148,000元)。

第62至147頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。



綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營業務之現金流量		
除所得稅前虧損	(614,340)	(431,573)
經就下列各項作出調整：		
銀行利息收入	(103)	(5,023)
來自一間聯營公司之利息收入	(50,042)	(42,503)
來自一間聯營公司控股股東之補償收入	-	(9,467)
政府補助	(3,325)	(2,189)
法律案件賠償	(480)	(4,000)
融資成本	213,583	171,656
物業、廠房及設備折舊	43,525	45,162
物業、廠房及設備撤銷	173	45,021
投資物業公允價值變動產生的虧損／(收益)	51,062	(1,978)
使用權資產折舊	19,451	21,672
無形資產攤銷	511	463
提前終止租賃時終止確認之收益	(364)	(2,790)
商譽減值	21,100	-
應佔聯營公司業績	144,339	16,297
撇減至分類為持作出售資產的可變現淨值	-	4,647
視作出售聯營公司權益之虧損	-	9,861
撇減存貨至可變現淨值	45,795	31,049
計提貿易應收款項預期信貸虧損撥備	44,023	59,627
計提其他應收款項預期信貸虧損撥備	7,750	10,203
計提合約資產預期信貸虧損撥備	374	285
出售一間附屬公司及一間聯營公司的收益	(60,703)	-
營運資金變動前的經營現金流量	(137,671)	(83,580)
存貨變動	2,010	(2)
貿易應收款項變動	(16,661)	(55,269)
預付款項、訂金及其他應收款項變動	1,335	(61,041)
合約資產變動	711	2,134
貿易應付款項變動	(58,958)	(14,863)
其他應付款項及應計費用變動	(14,793)	(25,119)
經營業務所用之現金	(224,027)	(237,740)
已付所得稅	(42,270)	(2,544)
經營業務所用之現金流量淨額	(266,297)	(240,284)



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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資活動之現金流量			
已收利息		103	5,023
已收聯營公司股息		24,335	22,940
購買物業、廠房及設備		(10,747)	(329)
購買無形資產		(764)	(1,819)
(還款來自)/墊款予一間聯營公司		13,693	(23,936)
出售分類為持作出售資產之所得款項		40,000	-
投資活動產生現金流量淨額		66,620	1,879
融資活動之現金流量			
借款所得款項		212,562	1,012,562
償還借款		(965,986)	(1,711,886)
租賃負債的支付	17(b)	(13,238)	(13,182)
來自最終控股公司之貸款之所得款項		1,051,046	845,769
來自同系附屬公司之貸款之所得款項		121,239	54,000
償還一間聯營公司之貸款		(27,200)	(25,800)
來自非控股權益之貸款之所得款項		3,731	-
償還一名董事之貸款		-	(18,969)
來自直接控股公司的貸款之所得款項		80,813	11,866
所收政府補貼		372	4,362
已付利息		(202,976)	(158,578)
受限制銀行存款變動		(2,633)	222,909
融資活動產生之現金流量淨額		257,730	223,053
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		58,053	(15,352)
年初現金及現金等價物		20,452	29,270
匯率變動之影響，淨額		(206)	6,534
年終現金及現金等價物	25	78,299	20,452

第62至147頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

皇朝家居控股有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。註冊辦事處地址位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事製造及銷售傢俬、持作出售及物業投資的開發物業及酒店業務。

本公司之直接及最終控股公司為科學城(香港)投資有限公司及科學城(廣州)投資集團有限公司(分別於香港及中國註冊成立之有限責任公司)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二六年三月三十一日獲董事會批准刊發。

有關附屬公司的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點/ 國家	營業及業務地點/ 國家	法律 實體類型	已發行及繳足普通/ 註冊資本	本公司持有的所有 權權益百分比		主要業務
					二零二五年	二零二四年	
Chitaly (BVI) Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	香港	有限責任公司	50,000美元普通股	100 ³	100 ³	投資控股
香港皇朝傢俬集團有限公司	香港	香港	有限責任公司	10,000港元普通股	99.99	99.99	投資控股
中意傢俬有限公司	香港	香港	有限責任公司	10,000港元普通股	99.99	99.99	投資控股
萬利寶(廣州)供應鏈 有限公司 ^{1,2}	中國	中國	有限責任公司	5,700,000美元普通股	100	100	買賣商品
廣州裕發家具有限公司 ^{1,2}	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 500,000,000元	100	100	製造及銷售家具
Hong Kong Wong Chiu Furniture Holding Limited	英屬處女群島	香港	有限責任公司	50,000美元普通股	100	100	暫無業務



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

1. 一般資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點/ 國家	營業及業務地點/ 國家	法律 實體類型	已發行及繳足普通/ 註冊資本	本公司持有的所有 權權益百分比		主要業務
					二零二五年	二零二四年	
廣州富利家具有限公司 ^{1、2}	中國	中國	有限責任公司	72,000,000港元普通股	100	100	製造及銷售家具
Realink Investment Group Limited	英屬處女群島	香港	有限責任公司	50,000美元普通股	100	100	投資控股
Beauty City Holdings Limited	英屬處女群島	香港	有限責任公司	50,000美元普通股	100	100	投資控股
江西富潤家具有限公司 ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本 26,964,145.47美元	63.38	63.38	出租物業
天津皇朝傢俬有限公司 ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 150,000,000元	55	55	出租物業
廣州皇朝家具有限公司 ^{1、2}	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 100,000,000元	100	100	製造及銷售家具
廣州市紅棉紅泡沫塑料有限公司 ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 500,000元	80	80	製造及銷售泡沫
廣州尊益貿易有限公司 ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 500,000元	100	100	暫無業務
廣州市潤鬱園藝有限公司 ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 300,000元	75	75	暫無業務
廣州萬利寶實業控股有限公司 ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 1,400,000,000元	100	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

1. 一般資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點/ 國家	營業及業務地點/ 國家	法律 實體類型	已發行及繳足普通/ 註冊資本	本公司持有的所有 權益百分比		主要業務
					二零二五年	二零二四年	
廣州皇朝智家家具有限公司 (前稱廣州科米智家家具 有限公司) ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 8,000,000元	100	100	軟裝家具銷售
廣州科米裝飾工程有限公司 ²	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 28,000,000元	100	100	裝飾服務
江蘇皇居科技有限公司 ^{1, 2}	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 200,000,000元	100	100	製造及銷售家具
廣州皇朝御苑酒店有限公司 ^{1, 2}	中國	中國	有限責任公司	25,000,000美元 普通股	100	100	酒店業務
清遠禦園家居有限公司 (原名為廣州禦園地產發展 有限公司) ^{1, 2}	中國	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣 1,000,000元	100	100	製造及銷售家具

附註：

- 1 該等附屬公司乃根據中國法律成立之外商獨資企業。
- 2 由於該等公司並無註冊任何正式英文名稱，故該等公司的英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而來。
- 3 本公司直接持有的已發行股本。

上表載列董事認為主要影響本集團本年度業績或構成淨資產主要部分之本公司主要附屬公司。董事認為，呈列其他附屬公司之資料將導致內容過於冗長。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

本集團包括兩間擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司，於集團內部公司間對銷前的詳情及財務資料概述如下：

	天津皇朝傢俬有限公司		江西富潤家具有限公司	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非控股權益持有的所有權權益及投票權比例	45.00%	45.00%	36.62%	36.62%
流動資產	112	173	6,496	5,509
非流動資產	372,210	394,618	179,020	207,824
流動負債	(111,529)	(106,318)	(17,609)	(19,007)
非流動負債	(76,524)	(112,435)	(9,506)	(21,939)
資產淨值	184,269	176,038	158,401	172,387
非控股權益賬面值	82,921	79,217	58,006	63,128
收入	19,432	29	-	-
開支	(11,201)	(27,726)	(22,817)	(1,958)
年內溢利/(虧損)及全面收入/(開支)總額	8,231	(27,697)	(22,817)	(1,958)
非控股權益應佔溢利/(虧損)及全面收入/(開支)總額	3,704	(12,464)	(8,356)	(717)
經營業務所用現金淨額	(1,258)	(1,137)	(1,103)	(917)
融資活動所得現金淨額	1,200	-	1,252	-
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(58)	(1,137)	149	(917)



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. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

此等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(當中包括所有適用個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋的統稱)(「香港財務報告準則會計準則」)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定及包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所有呈列年度。採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則及其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

該等綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及分類為物業、廠房及設備之若干樓宇按公允價值計量。持作出售的非流動資產按賬面值與公允價值減出售成本兩者中的較低者列賬。計量基準於下文會計政策詳述。

務請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳了解及判斷，但實際結果最終可能與該等估計存在差異。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對綜合財務報表屬重大的範疇於附註4披露。

持續經營基準

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣617百萬元，及截至該日本集團有即期借款約人民幣710百萬元，而其現金及現金等價物為約人民幣78百萬元。上述情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

鑒於該等情況，董事已於評估本集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源。為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已實施以下計劃及措施：

- (i) 本集團的銀行及其他貸款人民幣631百萬元(二零二四年：人民幣1,334百萬元)由科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)提供擔保。科學城已同意在未來十二個月內繼續為本集團所有現有及新增銀行及其他貸款提供擔保，惟總額不超過人民幣2,000百萬元(二零二四年：人民幣2,000百萬元)。根據歷史經驗，董事預計，憑藉科學城提供的擔保，本集團有能力於所有銀行及其他貸款到期時重續該等貸款。截至二零二五年十二月三十一日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣550百萬元(二零二四年：人民幣601百萬元)的無抵押投資物業，可用作獲授新增銀行及其他貸款的抵押品。於年結日後，本集團已成功重續或取得新增銀行及其他貸款人民幣280百萬元(二零二四年：人民幣424百萬元)；



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. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (ii) 本集團將繼續尋求合適機會，以出售聯營公司及附屬公司的若干股權及其他資產，提高流動資金水平；及
- (iii) 本集團將繼續採取措施改善經營業績，加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項；以及本集團將繼續採取積極措施控制成本及開支。

董事會已審閱管理層編製的涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並在自二零二五年十二月三十一日起的十二個月內履行其到期的財務義務。因此，董事信納，以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否繼續持續經營將取決於以下各項：

- (i) 成功獲得銀行及本集團債權人的持續融資；
- (ii) 科學城提供的持續擔保；
- (iii) 適時成功出售本集團於聯營公司及附屬公司之若干股權和其他資產；及
- (iv) 成功並及時地實施改善經營業績的計劃，加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項，控制成本及開支，以產生足夠的現金淨流入。

倘本集團未能實現上述計劃及措施及無法繼續以持續經營基準經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何其他負債計提撥備，以及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。該等調整的影響並無反映於該等綜合財務報表中。



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. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司指由本集團控制的實體。當本集團就自參與實體而產生的可變回報承擔風險或有權獲取有關回報且有能透其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否對該實體擁有權力時，僅考慮與該實體(由本集團及其他人士持有)有關的實質性權利。

本集團自取得附屬公司控制權當日起至本集團不再控制附屬公司當日止，將附屬公司的收入及開支計入綜合財務報表。

集團內部公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘出售集團內部公司間資產之未變現虧損於綜合入賬時撥回，則本集團亦會就相關資產進行減值測試。附屬公司財務報表所呈報之金額已於必要時作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策一致。

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而本集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與本公司擁有人應佔權益分開呈列。本集團業績中的非控股權益於綜合損益及其他全面收益表呈列為非控股權益與本公司擁有人之間年度損益總額及全面收益總額的分配。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，出售損益乃按下列兩者之差額計算：(i)所收取代價之公允價值與任何保留權益之公允價值的總額，與(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債與任何非控股股東權益過往之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認及於權益中累計，則過往於其他全面收益確認及於權益中累計之金額會以猶如本公司已直接出售相關資產的方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。

於本公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬。成本亦包括直接應佔投資成本。

附屬公司的業績由本公司按報告期末已收及應收股息入賬。所有股息(不論自被投資方收購前或收購後溢利收取)均於本公司損益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，即有權參與被投資方的財務及經營政策決策，但並非控制或共同控制該等政策。

於綜合財務報表內，於聯營公司之投資初步按成本確認，其後以權益法入賬。收購成本超過本集團應佔聯營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債淨公允價值之任何差額確認為商譽。商譽計入投資的賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本按本集團於交換日期所給予之資產、所產生或承擔之負債及所發行股本工具之公允價值總額，另加投資直接應佔之任何成本計量。

根據權益法，本集團於聯營公司之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司資產淨值之收購後變動減任何已識別減值虧損作出調整，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)。本年度損益包括本集團應佔聯營公司於本年度之收購後除稅後業績，包括於本年度確認之於聯營公司投資之任何減值虧損。本集團於本年度的其他全面收益包括其應佔聯營公司於本年度的其他全面收益。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益以本集團於聯營公司的權益為限對銷。倘本集團與其聯營公司之間資產銷售的未變現虧損按權益會計法撥回，則本集團亦會就相關資產進行減值測試。倘聯營公司就類似情況下的類似交易及事件採用本集團會計政策以外的會計政策，則於本集團在應用權益法時採用聯營公司的財務報表時作出必要調整，以令聯營公司的會計政策與本集團者一致。

倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款。

應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於聯營公司的投資確認額外減值虧損。於各報告期末，本集團釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。倘識別出該等跡象，本集團將減值金額計算為聯營公司的可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值之間的差額。於釐定投資的使用價值時，本集團估計其應佔聯營公司預期產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司經營產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。



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. 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣換算

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易日之適用匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告期末，以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算。結算該等交易及於報告期末重新換算貨幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值按公允價值列賬的非貨幣項目按釐定公允價值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算(即僅使用交易日的匯率換算)。當非貨幣項目的公允價值收益或虧損於損益中確認時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於損益中確認。

於綜合財務報表內，所有原本以本集團呈列貨幣以外的貨幣呈列的海外業務的個別財務報表已換算為人民幣。資產及負債已按報告期末的收市匯率換算為人民幣。收入及開支已按交易日的匯率或報告期間的平均匯率換算為人民幣，惟匯率並無重大波動。此程序產生的任何差額已於其他全面收益確認，並於權益的匯兌波動儲備中單獨累計。



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. 重大會計政策概要(續)

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述的在建工程除外)初步按收購成本及/或製造成本(包括將資產運至使其能夠按本集團管理層擬定的方式營運所需的地點及條件直接應佔的任何成本)確認。除下文所述持作酒店業務之樓宇及在建生產物業外,彼等其後按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

持作酒店業務之樓宇按公允價值減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。任何重估盈餘於其他全面收益確認,並計入權益內的「物業重估儲備」。倘任何重估減少或減值虧損先前已於損益確認,則重估增加計入損益,而增加的餘下部分則於其他全面收益確認。向下重估於評估或減值測試後確認,有關減幅於其他全面收益扣除,惟以權益中與該資產有關的任何重估盈餘為限,而任何餘下減幅則於損益中確認。按資產重估賬面值計算的折舊與按資產原始成本計算的折舊之間的差額,每年由物業重估儲備轉撥至保留溢利。

在建生產物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用。該等物業於竣工及可作擬定用途時分類為物業、廠房及設備的適當類別。該等資產(按與其他物業資產相同的基準)於資產可作擬定用途時開始折舊。

折舊採用直線法並按下列年率於其估計可使用年期內確認,以撇銷資產(在建工程除外)成本或估值減其剩餘價值:

樓宇	2.5%–5%
租賃物業裝修	於租期內
廠房及機器	20%–50%
家具、裝置及辦公設備	10%–50%
汽車及其他	20%

估計剩餘價值、折舊方法及可使用年期於各報告期末檢討,並於適當時作出調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定,並於損益中確認。於出售按重估金額列賬之土地及樓宇時,於權益內剩餘之任何重估盈餘轉撥至保留溢利。

僅當與該項目相關的未來經濟利益很可能流入本集團且該項目的成本能夠可靠地計量時,其後成本才會計入該資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值終止確認。所有其他成本(如維修及保養)於其產生的財政期間自損益扣除。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 投資物業

投資物業為為賺取租金收入及／或資本增值而擁有之土地及／或樓宇。該等物業包括持有作現時未確定未來用途的土地及正在興建或發展作未來投資物業的物業。

投資物業於初步確認時按成本計量，其後按公允價值計量，除非公允價值於當時不能可靠地釐定。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。

公允價值由外聘專業估值師釐定，該等估值師對投資物業的位置及性質均有足夠經驗。於報告期末確認的賬面值反映報告期末的現行市況。

公允價值變動或出售投資物業所產生之盈虧，計入所產生期間之損益。

2.7 商譽

下文載列有關收購附屬公司所產生商譽的會計政策。收購一間聯營公司權之權益所產生商譽之會計處理載於附註2.3。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配至現金產生單位，並每年進行減值測試(見附註2.21)。

於其後出售一間附屬公司時，應佔已資本化商譽金額會計入釐定出售收益或虧損金額。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產(不包括商譽)及研究與開發活動

所收購無形資產初步按成本確認。於初步確認後，具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

可使用年期有限的無形資產按其估計可使用年期以直線法攤銷。攤銷於無形資產可供使用時開始。所應用的可使用年期如下：

專利權、特許權及軟件	2至5年
客戶關係	5年

資產的攤銷方法及可使用年期於各報告期末進行檢討，並在適當情況下作出調整。

可使用年期有限的無形資產按下文附註2.21所述進行減值測試。

研究與開發成本

與研究活動有關的成本於產生時於損益支銷。倘開發活動直接應佔成本符合以下所有確認規定，則確認為無形資產：

- (i) 展現到預期產品在技術上可行，以供內部使用或出售；
- (ii) 有意完成及使用或出售無形資產；
- (iii) 展示到本集團使用或出售無形資產的能力；
- (iv) 無形資產日後將透過內部使用或出售產生可能經濟利益；
- (v) 有充足的技術、財務及其他資源完成開發；及
- (vi) 能可靠地計量無形資產應佔的開支。

直接成本包括開發活動產生的員工成本以及相關間接費用的適當部分。開發符合上述確認標準的內部產生的軟件、產品或專有技術的成本確認為無形資產。其採用與所收購無形資產相同的後續計量方法。

所有其他開發成本於產生時支銷。



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. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文的訂約方時確認。

金融資產於對其現金流的合約權利屆滿時，或於金融資產以及其絕大部分風險及回報轉移時終止確認。金融負債於終絕、解除、註銷或屆滿時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初始計量

除不包含重大融資成分且按照香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」按交易價計量的貿易應收款項外，所有金融資產初始按公允價值計量；如屬並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產，則加上收購該金融資產的直接應佔交易成本。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

金融資產(指定及有效作為對沖工具者除外)分類為以下類別：

- 攤銷成本；或
- 按公允價值計入損益。

分類按以下兩者釐定：

- 實體管理金融資產的業務模型；及
- 金融資產的合約現金流特徵。

有關金融資產於損益入賬的所有收入及開支乃於其他收入及收益以及財務成本呈列，惟於綜合損益表呈列為獨立項目的金融資產之預期信貸虧損撥備除外。



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. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的其後計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

金融資產如符合以下條件(且並無指定為按公允價值計入損益)，則按攤銷成本計量：

- 資產於一個旨在持有金融資產並收取其合約現金流的業務模型內持有；及
- 金融資產的合約條款產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

於初始確認後，該等資產乃使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入計入綜合損益表內的「其他收入及收益」。折現如影響不大，則會省略。本集團的貿易應收款項、訂金及其他應收款項、應收聯營公司款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物屬於此類金融工具。

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、借款、來自關聯方之貸款、中期債券及租賃負債。

金融負債(租賃負債除外)初始按公允價值計量，並在適當情況下就交易成本調整。

其後，金融負債(租賃負債除外)使用實際利率法按攤銷成本計量。

所有於損益呈報的利息相關支出及(如適用)工具的公允價值變動乃計入其他收入及收益以及財務成本。

租賃負債的會計政策載於附註2.15。



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

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債的分類及計量(續)

借款

借款初始按公允價值確認，當中會扣除產生的交易成本。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(經扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借款期內使用實際利率法於損益確認。

除非本集團於報告期末有權利將負債之結算遞延至報告期末後最少12個月，否則，借款分類為流動負債。

貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、中期債券及來自關聯方之貸款

貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、中期債券及來自關聯方之貸款初始按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.10 金融資產及合約資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定使用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損—「預期信貸虧損模型」。此範圍內的工具包括貸款及按攤銷成本計量的其他債務類型金融資產、貿易應收款項及根據香港財務報告準則第15號確認及計量的合約資產。

本集團於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮範圍更廣的資料，包括過往事件、現行情況、影響工具未來現金流量預期可收回性的合理及有根據的預測。

於應用此前瞻性方法時會區分：

- 自初始確認以來信貸質素並未顯著惡化，或信貸風險低的金融工具(「階段1」)；及
- 自初始確認以來信貸質素顯著惡化，且信貸風險不低的金融工具(「階段2」)。

「階段3」涵蓋於報告期末有客觀減值證據的金融資產。

就階段2確認「全期預期信貸虧損」之時，本集團亦就階段1確認「12個月預期信貸虧損」。

預期信貸虧損的計量按金融工具於預期年期的信貸虧損的概率加權估計釐定。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產及合約資產減值(續)

貿易應收款項及合約資產

就貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方式，並基於於各報告期末的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。此乃合約現金流量的預期不足之數，當中考慮到金融資產年期內任何時間的違約可能性。計算預期信貸虧損時，本集團已基於過往信貸虧損經驗及外部指標制定撥備矩陣，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。合約資產與未開票在建工程有關，與同類合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團得出結論，貿易應收款項的預期信貸虧損率與合約資產的虧損率合理相若。

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計量相等於12個月預期信貸虧損的其他應收款項的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損時乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團比較金融資產於報告期末發生違約的風險與金融資產於初始確認日期發生違約的風險。於作出此評估時，本集團考慮合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及無須付出不必要的成本或努力即可取得的前瞻性資料。

尤其是，在評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如可獲得)或內部信貸評級實際上或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信貸違約掉期價格大幅增加；
- 監管、業務、財務、經濟狀況或技術環境出現或預期出現不利變動，預期導致債務人應付債務責任的能力大幅下降；及
- 債務人的經營業績實際上或預期顯著惡化。

不論上述評估的結果，本集團預設當合約付款逾期超過一年時，信貸風險已自初始確認以來顯著增加，惟本集團有合理及具理據支持的資料另有所指時，則作別論。



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. 重大會計政策概要(續)

2.10 金融資產及合約資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

儘管有上述考慮，但如債務工具於各報告期末釐定為具有低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著惡化。如債務工具的違約風險低、借貸人可穩健地於短期內應付合約現金流量責任，而經濟及商業環境的較長期的不利變動可能(但未必)削弱借貸人應付合約現金流量責任的能力，則債務工具釐定為具有低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，當(i)內部制定或從外部來源取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團持有的任何抵押品)；或(ii)金融資產已逾期超過三年，則本集團認為發生違約事件。

有關貿易應收款項、合約資產及按攤銷成本計量的其他金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註22及23。

2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及適用銷售開支。成本乃以加權平均基準釐定，若為在製品及製成品，則包括直接物料、直接人工及適當比例之間接費用。其不包括借貸成本。

2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下且可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流通性投資。受限制的銀行存款計入綜合財務狀況表的「受限制銀行存款」。

本集團使用受第三方合約限制的銀行結餘計入現金的一部分，除非有關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘使用的合約限制於附註26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

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 合約資產及合約負債

當本集團於根據合約所載付款條款無條件有權收取代價前確認收入時，確認合約資產。合約資產根據附註2.10所載政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項。

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合約而言，本集團會呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

2.14 已發出財務擔保

財務擔保合約為要求發行人(或擔保人)作出指定付款以補償持有人因特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而產生的損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，擔保的公允價值初步於「其他應付款項及應計費用」內確認為遞延收入。財務擔保的公允價值乃根據債務工具項下所需合約付款與無擔保情況下所需付款之間的現金流量差額的現值或為評估責任而應付第三方的估計金額釐定。倘並無已收或應該等代價，則於初步確認任何遞延收入時於損益中確認即時開支。

其後，財務擔保按附註2.10所載根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損釐定的金額與初步確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入金額兩者中的較高者計量。



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. 重大會計政策概要(續)

2.15 租賃

(a) 租賃定義及本集團作為承租人

於合約開始時，本集團會考慮合約是否租賃或包含租賃。租賃的定義為「以代價換取已識別資產(相關資產)於一段時間內之使用權的一份合約或合約的一部分」。為符合此定義，本集團評估合約是否符合以下三項關鍵評估因素：

- 合約是否包含已識別資產，即該資產在合約中可明確識別，或在資產可供本集團使用時以隱含指定方式識別；
- 本集團是否有權在整段使用期內取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，當中會考慮其於合約界定範圍內的權利；及
- 本集團是否有權在整段使用期內指示已識別資產的用途。本集團評估其是否有權指示該資產在整段使用期內的使用「方式及目的」。

計量及確認作為承租人的租賃

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，而成本乃包括租賃負債的初始計量、本集團產生的任何初始直接成本、租賃結束時拆除及移除相關資產的任何估計成本以及於租賃開始日期前作出的任何租賃付款(經扣除任何已收租賃獎勵)。

本集團的使用權資產於租賃開始日期至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)期間按直線法計算折舊，除非本集團合理地確定於租期結束時可獲得擁有權則作別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產的減值。

於開始日期，本集團按該日未支付租賃付款的現值計量租賃負債，並使用租賃中的隱含利率或(倘該利率不可釐定)本集團的增量借貸利率進行折現。

計量租賃負債時計入的租賃付款金額包括固定付款額。租賃付款金額還包括本集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及如果租賃條款反映本集團行使終止選擇權時用於終止租賃而支付的罰款金額。



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. 重大會計政策概要(續)

2.15 租賃(續)

(a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

計量及確認作為承租人的租賃(續)

於初始計量後，負債將按已付租賃付款減少，並按租賃負債的利息成本增加。為反映任何重新評估或租賃修改，或倘實質固定付款出現變動，負債需要重新計量。

對於未作為單獨租賃入賬的租賃修改，本集團基於已修改租賃的租期，在修改生效日期使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，從而重新計量租賃負債。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產反映，或於使用權資產已減至零時在損益反映。

本集團已選擇利用實際權宜方法將短期租賃入賬。相對於確認使用權資產及租賃負債，有關該等租賃的付款於租期內按直線法在損益入賬列為開支。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，且初始按公允價值計量。於初始確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類別經營租賃。

本集團亦自其投資物業的經營租賃賺取租金收入。租金收入於租賃期內按直線法確認。

(c) 本集團作為賣方—承租人

就不符合香港財務報告準則第15號作為銷售的要求的轉讓而言，售後回租交易實質上為香港財務報告準則第9號項下的融資安排。因此，本集團作為賣方—承租人將已收所得款項入賬列作香港財務報告準則第9號範圍內的「借款」。



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. 重大會計政策概要(續)

2.16 撥備及或然負債

當本集團因過去事件而承擔目前責任(法定或推定)，而履行該責任可能須經濟利益流出，且責任金額能可靠地估計時，本集團則會確認撥備。倘貨幣時間值屬重大，則撥備會以履行責任預期所需支出的現值列賬。

本集團於各報告期末審閱所有撥備，並作出調整以反映當前的最佳估計。

倘若導致經濟利益流出的可能性不大，或未能可靠地估計責任的金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低。可能責任(須僅視乎日後是否發生本集團未能完全控制的一宗或多宗不確定事件而確定其是否存在)亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低。

2.17 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的代價金額確認，並扣除與發行股份有關的任何交易成本(扣除任何相關所得稅利益)，惟該等交易成本為股權交易直接應佔的增量成本。

2.18 持作出售的非流動資產或出售組別

極有可能主要透過出售而非透過持續使用收回的非流動資產或由資產及負債組成的出售組別分類為持作出售。緊接分類為持作出售前，出售組別的資產或組成部分會根據本集團的會計政策重新計量。其後，資產或出售組別一般按其賬面值與公允價值減銷售成本兩者中的較低者計量。出售組別的任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至餘下資產及負債，惟概無虧損分配至存貨、金融資產、遞延稅項資產、僱員福利資產、投資物業，其繼續根據本集團的會計政策計量。初步分類為持作出售的減值虧損及其後重新計量的收益及虧損於損益確認。超過任何累計減值虧損的收益不予確認。

以權益入賬的被投資公司一旦分類為持作出售，其權益會計法即告終止。



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

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 收入確認

(a) 來自客戶合約的收入

收入主要來自銷售貨品及提供服務。

為釐定是否確認收入，本集團遵從五個流程：

1. 識別與客戶訂立的合約；
2. 識別履約責任；
3. 釐定交易價格；
4. 將交易價格分配至履約責任；及
5. 於／隨著履行履約責任時確認收入。

在所有情況下，合約的交易價格總額按履約責任的相對獨立售價分配至各履約責任。合約的交易價格不包括代表第三方收取的任何金額。

當(或隨著)本集團藉向客戶轉讓已承諾商品或服務履行履約責任時，收入在某一時間點或隨時間確認。

倘合約載有向客戶提供重大融資利益超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，採用將與客戶單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合約載有向本集團提供重大融資利益的融資部分，合約項下確認的收入包括按實際利率法在合約負債上加算的利息開支。

本集團利用香港財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，並不調整融資期間12個月或以下重大融資部分任何影響的代價。



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. 重大會計政策概要(續)

2.19 收入確認(續)

(a) 來自客戶合約的收入(續)

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

銷售貨品

銷售貨品之收入於本集團將資產控制權轉讓予客戶時確認。控制權於貨品交付予客戶時轉移。一旦於指定期間內購買的產品數量超過合約指定的閾值，部分合約向客戶提供於該期間內退貨的權利。回扣與客戶應付的金額抵銷。

安裝及其他輔助服務

安裝及其他輔助服務的收入於客戶接納或完成履約進度後確認。收益乃根據本集團向客戶所轉讓服務的價值之直接計量，並經參考迄今為止已完成工作的經核定價值。

酒店業務收入

酒店業務收入於酒店賓客入住期間按經過時間予以確認。餐飲銷售的收益一般會於服務提供的某一時點予以確認。

租金收入

租金收入的會計政策載於附註2.15。

特許經營收入

特許經營收入於特許經營期內按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的總賬面值。



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

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 收入確認(續)

(b) 其他合約成本

履行合約的成本

倘履行與客戶之間的合約產生成本(其未資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產)，本集團將為履行與客戶之間的合約而產生之成本在符合以下所有條件時資本化為資產(其計入綜合財務狀況表的存貨)：

- (a) 有關成本與實體可特定地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- (b) 有關成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

一項資產按系統基準(即於安裝及其他輔助服務合約期間)攤銷至損益及自損益中扣除，與向客戶轉讓與資產有關的貨品或服務一致。該資產須進行減值審查。其他未資本化之履行合約的成本於產生時支銷。

2.20 政府補貼

倘有合理保證將收取政府補貼且本集團將遵守所有附帶條件，則政府補貼按公允價值確認。與成本有關的政府補貼於與其擬補償的成本相匹配所需期間遞延並於損益中確認。與購買資產有關的政府補貼於綜合財務狀況表內列為負債中的「遞延政府補貼」，並於相關資產的預期年內以直線法於損益中確認/自資產賬面值扣除，因此於資產的可使用年內以減少折舊開支的方式於損益中有效確認。

與收入有關的政府補貼於綜合損益表的「其他收入及收益」項下呈列總額。



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. 重大會計政策概要(續)

2.21 非金融資產減值(合約資產除外)

以下資產須進行減值測試：

- 收購附屬公司產生之商譽；
- 無形資產；
- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；及
- 本公司於附屬公司及聯營公司之權益。

商譽至少每年進行一次減值測試，不論是否有任何減值跡象。所有其他資產於有跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

減值虧損乃資產賬面金額超過可收回金額的差額，乃即時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況的公允價值減出售成本及使用價值的較高者計算。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映當時市場對貨幣時間值以及與資產相關的特定風險評估的除稅前貼現率貼現至彼等之現值。

為評估減值，倘資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生者，可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別測試減值，部分則按現金產生單位級別進行測試。當可識別合理而貫徹的基準時，公司資產會分配至個別現金產生單位，否則分配至可識別合理而貫徹的基準的最小現金產生單位組別。商譽尤其分配至預期從相關業務合併的協同效應中受益的現金產生單位，並為本集團內為內部管理目的監控商譽的最低級別，且不大於經營分部。

就已分配商譽的現金產生單位確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產扣除，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損不會於往後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損予以撥回，且僅以資產賬面值不超過倘並無確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)為限。



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. 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利

退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。此外，根據香港僱傭條例受僱的僱員倘符合資格標準，亦可領取長期服務金(「長期服務金」)。長期服務金為界定福利計劃。

(a) 定額供款計劃

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例為所有合資格參與的僱員施行一項定額供款退休福利計劃。供款乃基於僱員基本薪金的百分比作出。

本集團於中國營業的附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理的中央退休金計劃。該附屬公司須向中央退休金計劃作出薪資若干比例的供款。

供款於年內僱員提供服務時於損益確認為開支。本集團於該等計劃項下之責任僅限於應付之固定百分比供款。

(b) 界定福利計劃

僱員於若干情況下終止僱傭時將收取的長期服務權益金額乃參考僱員的服務年期及相應薪金釐定。任何福利的法律責任仍由本集團承擔。

於綜合財務狀況表確認的長期服務金責任為長期服務金責任於各報告期末的現值。

管理層基於貼現率、薪金增長率、離職率及可對沖強積金累算權益的預期投資回報，每年估計長期服務金責任。貼現率乃於接近各年度報告期末時參考政府債券(以權益將予支付的貨幣計值，且到期條款與相關長期服務金責任條款相若)釐定。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利(續)

退休福利(續)

(b) 界定福利計劃(續)

界定福利成本按下列各項分類：

- 服務成本(包括當期及過往服務成本，以及削減及結算的收益及虧損)；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量。

本集團界定福利計劃的服務成本計入僱員福利開支。僱員供款(全部獨立於服務年期)被視為服務成本減少。

界定福利責任淨額的利息開支淨額計入僱員福利開支。

重新計量界定福利責任淨額產生的收益及虧損(包括精算收益及虧損)計入其他全面收益，且並未於隨後期間重新分類至損益。

短期僱員福利

僱員享有年假的權利於僱員有權享用年假時確認。本集團就僱員直至報告期末為止提供的服務所產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有補償缺勤(如病假及產假)於僱員支取假期時方會確認。

以股份為基礎的僱員補償

本集團根據其股份獎勵計劃向僱員授予本公司股份。本集團根據股份獎勵計劃透過股份獎勵計劃的管理委員會於股份將予歸屬的公開市場購入本身的股份。本集團為該股份獎勵計劃購入但尚未歸屬的股份已記入「根據股份獎勵計劃持有的股份」，作為權益項下的扣減。獲獎勵股份歸屬後，購入股份的相關成本自「根據股份獎勵計劃持有的股份」中扣減，而獲獎勵股份的相關公允價值則自股份獎勵儲備中扣除，差額則自保留溢利中扣除／計入。

2.23 借貸成本

借貸成本於產生時支銷。



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. 重大會計政策概要(續)

2.24 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括對財政機關負有關於目前或以往報告期於報告期末尚未繳付的責任或其提出的相關申索，乃基於該年度應課稅溢利，按照相關財政期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益入賬列為稅項開支的組成部分。

遞延稅項按財務報表內資產負債賬面金額與其相應稅基兩者於報告期末的暫時差額使用負債法計算。本集團通常就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。本集團就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損及其他未使用稅項抵免確認遞延稅項資產，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可用於抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅項抵免為限。

倘來自商譽或初始確認交易(於業務合併除外)資產及負債產生暫時差額，而其並不影響應課稅或會計溢利或虧損且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

本集團就於附屬公司及聯營公司的投資產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時差額的撥回及有可能不會於可預見將來撥回暫時差額除外。

就根據上述會計政策使用公允價值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映透過出售全數收回投資物業賬面值的稅務後果，除非投資物業可予折舊及持有的業務模式旨在隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號的規定分別應用於租賃負債及相關資產。本集團確認與租賃負債有關的遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額為限)，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 所得稅會計處理(續)

遞延稅項按預期適用於清償債務或變現資產的期間的稅率計算(不作折現)，惟有關稅率必須為於報告期末已實施或基本上已實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益入賬，或倘變動與扣除自或計入其他全面收益的項目或直接計入權益的項目有關，則變動會於其他全面收益或直接於權益確認。

當對不同應課稅收入水平應用不同稅率時，遞延稅項資產及負債乃採用預期適用於預期撥回暫時差額的期間的應課稅收入的平均稅率計量。

釐定平均稅率時須估計(i)將撥回現有暫時差額的時間及(ii)該等年度的未來應課稅溢利金額。未來應課稅溢利估計包括：

- 不包括暫時差額撥回的收入或虧損；及
- 撥回現有暫時差額。

即期稅項資產及即期稅項負債只會在以下情況以淨額基準呈列：

- (a) 本集團有在法律上可強制執行的權利對銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準清償或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會在以下情況以淨額基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有在法律上可強制執行的權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債乃關於由同一稅務機關就以下任何一項徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 擬於各未來期間(該期內預期將清償或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準清償即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。



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. 重大會計政策概要(續)

2.25 分部報告

本集團根據定期向執行董事呈報的內部財務資料識別經營分部及編製分部資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作出決策及審閱該等組成部分的表現。向執行董事呈報的內部財務資料中的業務部分乃根據本集團的主要產品及服務線釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

- 製造及銷售家具
- 持作出售及物業投資的開發物業
- 酒店業務
- 買賣鋁錠及棒材

由於各產品及服務線需要不同的資源及營銷方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓均按公平價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」就報告分部業績所採用的計量政策與其根據香港財務報告準則會計準則編製的財務報表所採用者相同。

分部資產包括並非直接歸屬於任何經營分部業務活動的所有資產，主要適用於本集團總部。

並非直接歸屬於任何經營分部的業務活動且不分配至分部的分部負債。該等貸款包括並非直接歸屬於任何經營分部業務活動的銀行貸款。

2.26 關聯方

就本綜合財務報表而言，某方如符合下列情況，則被視為與本集團有關聯：

- (a) 該方為一名人士或該人的近親，而倘該人：
- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司主要管理人員的成員。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 關聯方(續)

- (b) 該方為一實體，且若下列任何一項條件適用：
- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為某一集團成員公司的聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。
 - (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)識別的人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的成員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某人的近親為預期於與實體進行交易時可影響該人士或受該人士影響的家族成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

3.1 於二零二五年一月一日開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第21號之修訂本「缺乏可兌換性」，該準則於本集團於二零二五年一月一日開始之年度期間的綜合財務報表生效。

該等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於該等綜合財務報表授權日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納。

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	非公共受託責任附屬公司：披露及相關修訂 ²
香港會計準則第21號之修訂本	換算為惡性通脹經濟下的列報貨幣 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類與計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	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
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊 ¹
香港詮釋第5號之修訂本	財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預期，所有該等公告將於該等公告生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納。有關預期對本集團會計政策有影響的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則預期不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」及香港詮釋第5號之相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。其沿用香港會計準則第1號之多項現有規定（作出有限變動），而香港會計準則第1號之若干規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號將不會影響財務報表項目的確認及計量，惟會影響其呈列。其引入了三大新要求，包括：

- 呈報新界定的小計（即「經營溢利」及「融資及所得稅前溢利」），並視乎呈報實體的主要業務活動，於損益表中將項目分類為五個新界定的類別（即「經營類」、「投資類」、「融資類」、「所得稅類」及「已終止經營類」）；
- 在財務報表的單一附註中披露管理層界定之業績指標（「管理層界定之業績指標」）；及
- 加強對財務報表中信息匯總及分解的指引。



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. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則 (續)

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」及香港詮釋第5號之相關修訂 (續)

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出限定範圍修訂，包括：

- 就呈列經營現金流量而言，使用「經營溢利或虧損」作為間接法的起點；及
- 將利息及股息現金流量分類為經營活動的選擇權已取消。

此外，若干其他準則亦有相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則之修訂本於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並須連同特定過渡條文追溯應用。董事正在識明香港財務報告準則第18號的所有影響，特別是有關本集團綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合現金流量表的架構及管理層界定之業績指標規定的額外披露。本集團亦正在評估綜合財務報表內資料分組方式的影響，包括目前標為「其他」的項目。

4. 主要會計判斷及估計

估計及判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行評價，包括在有關情況下相對未來事件的合理預期。

判斷

於應用本集團會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下對該等財務報表內已確認金額構成最大影響的判斷：

稅項

釐定所得稅撥備需要本集團就若干交易的未來稅務處理方法作判斷。本集團根據當時的稅務規定仔細評估交易的稅務影響，並作出相應稅項撥備。

在有虧損可供用於抵銷應課稅溢利的情況下，遞延稅項資產乃就可扣稅的暫時差額及未動用稅項虧損確認。管理層須作出重大判斷，根據未來應課稅溢利可能發生的時間及金額，結合未來稅務規劃策略，釐定可確認的遞延稅項資產金額。

有關未來之主要假設及於報告期末導致估計不明朗因素之其他主要來源(存在導致下個財政年度內之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險)載述如下。



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

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

物業、廠房及設備以及使用權資產之減值估計

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值)支持，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。倘無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。更改假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)可對減值測試中所用未來現金流量預測之淨現值產生重大影響。物業、廠房及設備以及使用權資產於報告日期的賬面值分別載於綜合財務報表附註14及17。

撇減存貨

存貨乃根據存貨之估計可變現淨值撇減至其可變現淨值。釐定存貨之可變現淨值要求管理層作出重大判斷及估計。若日後之實際結果或預期有別於先前之估計，則有關差額將影響到有關估計改變期間之存貨賬面值及存貨撇減/撥回金額。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，損益表內存貨撥備撇減金額為人民幣45,795,000元(二零二四年：人民幣31,049,000元)。於二零二五年十二月三十一日，撇減存貨之賬面值為人民幣223,547,000元(二零二四年：人民幣271,352,000元)。

計提貿易應收款項、按金及其他應收款項、合約資產以及應收聯營公司款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項、按金及其他應收款項、合約資產以及應收聯營公司款項之預期信貸虧損撥備。撥備率乃根據具有類似虧損模式的不同客戶分部組別(即按客戶類別及評級)的逾期天數計算。根據客戶類型，將有不同的撥備率。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將以前瞻性資料調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗。例如，如果預測經濟狀況(即國內生產總值)將在未來一年內惡化，這可能導致製造分部的違約數量增加，歷史違約率將得到調整。在各報告日期，歷史觀察到的違約率都會被更新，並分析前瞻性估計的變化。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

計提貿易應收款項、按金及其他應收款項、合約資產以及應收聯營公司款項的預期信貸虧損撥備(續)

對歷史觀察到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估屬一項重要估計。預期信貸虧損的金額易受環境的變化和預測的經濟狀況影響。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測亦未必反映未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收款項、按金及其他應收款項、合約資產以及應收聯營公司款項之預期信貸虧損之資料分別披露於財務報表附註22、23、24及31內。

於二零二五年十二月三十一日，貿易應收款項、按金及其他應收款項、合約資產以及應收聯營公司款項的賬面總值分別為人民幣204,658,000元(二零二四年：人民幣232,020,000元)(扣除預期信貸虧損撥備人民幣125,592,000元(二零二四年：人民幣81,569,000元))、人民幣737,220,000元(二零二四年：人民幣300,669,000元)(扣除預期信貸虧損撥備人民幣61,662,000元(二零二四年：人民幣53,912,000元))、人民幣1,088,000元(二零二四年：人民幣2,173,000元)(扣除預期信貸虧損撥備人民幣692,000元(二零二四年：人民幣318,000元))及人民幣1,097,412,000元(二零二四年：人民幣1,090,685,000元)(扣除預期信貸虧損撥備零(二零二四年：零))。

估計物業之公允價值

物業之公允價值乃參考獨立專業合資格估值師以物業估值技術對該等物業所進行之估值釐定。物業估值技術涉及若干對現行市況的假設。該等假設之有利或不利變動或會引致本集團投資物業之公允價值產生變動，而採用重估模式的物業、廠房及設備分別於綜合損益表及綜合全面收益表確認。

於二零二五年十二月三十一日，採用重估模式的投資物業以及物業、廠房及設備之賬面值分別為人民幣550,116,000元(二零二四年：人民幣601,178,000元)及人民幣361,200,000元(二零二四年：人民幣489,900,000元)。進一步詳情(包括公允價值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註14。

投資物業的遞延稅項

就位於中國的投資物業而言，就投資物業的公允價值變動確認遞延稅項，因為本集團於出售有關投資物業時須繳納資本利得稅。

就計量採用公允價值模式計量之投資物業所產生的遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非以目的為隨時間消耗投資物業所含絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於釐定投資物業的遞延稅項時，本公司董事已確定，採用公允價值模式計量之投資物業賬面值可透過銷售全數收回的假設並未被推翻。

商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽是否減值。這要求估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位之預期未來現金流量，亦須選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於二零二五年十二月三十一日，商譽於二零二五年十二月三十一日的賬面值為人民幣3,952,000元(二零二四年：人民幣25,052,000元)(扣除減值人民幣23,856,000元(二零二四年：人民幣2,756,000元))。進一步詳情載於附註18。



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. 經營分部資料

主要營運決策者主要包括本公司的執行董事。彼等藉審閱本集團的內部報告評估業績、分配資源以及依據該等報告釐定各經營分部。分部業績根據可呈報毛利率進行評估。

本集團擁有下列四個可報告分部：

- (a) 製造及銷售家具
- (b) 持作出售及物業投資的開發物業
- (c) 酒店業務
- (d) 買賣鋁錠及棒材

管理層會單獨監察本集團經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。

本集團買賣鋁錠及棒材分部業務已於本期間終止。買賣鋁錠及棒材分部的資產及負債賬面值於終止日期已轉撥至持作出售及物業投資的開發物業分部。

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之收益及業績分析：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	製造及 銷售家具 人民幣千元	持作出售及 物業投資的 開發物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	買賣鋁錠及 棒材 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益					
向外部客戶銷售	365,408	183	15,500	-	381,091
分部業績	39,525	(85)	(20,413)	-	19,027
分部資產	1,095,180	3,025,015	377,680	-	4,497,875
分部負債	431,433	2,789,940	567,432	-	3,788,805



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. 經營分部資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	製造及 銷售家具 人民幣千元	持作出售及 物業投資的 開發物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	買賣鋁錠 及棒材 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益					
向外部客戶銷售	505,306	–	15,206	5,095	525,607
分部業績	43,807	–	(8,170)	(226)	35,411
分部資產	2,970,555	1,688,565	184,229	184,724	5,028,073
分部負債	2,594,500	240,266	146,041	601,117	3,581,924

有關一名主要客戶的資料

個別貢獻本集團收益超過10%的客戶之收益如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
客戶A ¹	69,585	不適用
客戶B ¹	不適用	91,620

不適用： 相關年度來自該客戶的收益並無超過本集團收益的10%。

¹ 上述客戶貢獻之收益來自家具製造及銷售。

地理資料

由於本集團的大部分收益及非流動資產位於中國，故並無呈列收益及非流動資產的相關地理資料。



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

6. 收入、其他收入及收益

本集團之主要業務於綜合財務報表附註1披露。

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
銷售貨品	312,599	407,825
安裝及其他輔助服務	52,992	102,576
酒店業務收入	15,500	15,206
	381,091	525,607

來自客戶合約的收入

(i) 分拆收入資料

本集團於一段時間內及某一時間點就所提供的下列主要產品及服務轉讓產生收入：

二零二五年十二月三十一日

	製造及 銷售家具 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	買賣 鋁錠及棒材 人民幣千元	總計 人民幣千元
於某一時間點確認收入	312,599	8,186	-	320,785
隨時間推移確認收入	52,992	7,314	-	60,306
來自客戶合約的總收入	365,591	15,500	-	381,091

二零二四年十二月三十一日

	製造及 銷售家具 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	買賣 鋁錠及棒材 人民幣千元	總計 人民幣千元
於某一時間點確認收入	402,730	8,415	5,095	416,240
隨時間推移確認收入	102,576	6,791	-	109,367
來自客戶合約的總收入	505,306	15,206	5,095	525,607



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收入、其他收入及收益 (續)

來自客戶合約的收入 (續)

(ii) 履約責任

下表列示於本年度確認的收入金額，而有關金額於年初計入合約負債：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收入	45,447	65,398
<i>其他收入及收益</i>		
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行利息收入	103	5,023
來自一間聯營公司的利息收入	50,042	42,503
政府補助(附註)	3,325	2,189
來自一間聯營公司控股股東的補償收入	-	9,467
法律案件賠償	480	4,000
匯兌差額，淨額	6,621	-
提前終止租約時終止確認的收益	364	2,790
其他	3,452	2,038
	64,387	68,010

附註：省政府授予本集團一筆款項，用於投資廠房及機器以進行製造活動。該金額確認為遞延政府補助，並於5至30年(即系統的估計可使用年期)內攤銷至損益。

7. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
借款利息(包括中期債券)	66,001	130,461
關聯方貸款利息	146,283	39,055
租賃負債利息	1,299	2,140
	213,583	171,656



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. 除所得稅前虧損

本集團之除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項得出：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已售存貨成本	341,813	467,880
提供的服務成本	20,251	22,316
物業、廠房及設備折舊	43,525	45,162
使用權資產折舊	19,451	21,672
無形資產攤銷	511	463
短期租賃相關開支	1,043	1,122
核數師酬金		
— 核數服務	2,200	2,200
— 非核數服務	1,100	—
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	111,075	126,574
— 退休金計劃供款(附註)	20,137	21,754
	131,212	148,328
資產減值撥備		
— 商譽減值(附註18)	21,100	—
— 撇減至存貨可變現淨值	45,795	31,049
	66,895	31,049
預期信貸虧損撥備		
— 貿易應收款項(附註22)	44,023	59,627
— 其他應收款項(附註23)	7,750	10,203
— 合約資產(附註24)	374	285
	52,147	70,115
撇銷物業、廠房及設備	173	45,021
撇減至分類為持作出售資產的可變現淨值	—	4,647
投資物業公允價值變動產生的虧損／(收益)	51,062	(1,978)
匯兌差額，淨額	(6,621)	1,967
賠償金、違約金及罰款	2,969	2,019
銀行利息收入	(103)	(5,023)
來自一間聯營公司的利息收入	(50,042)	(42,503)
應佔聯營公司的業績	144,339	16,297
提前終止租約時終止確認的收益	(364)	(2,790)
出售一間附屬公司及一間聯營公司的收益(附註40)	(60,703)	—
視作出售一間聯營公司權益的虧損	—	9,861

附註：於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無沒收退休金計劃供款。



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. 董事及最高行政人員酬金

根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部，董事及最高行政人員於本年度的酬金披露如下：

二零二五年

	其他酬金				酬金總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	績效花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	
執行董事：					
林如海先生*(首席執行官)	-	-	-	-	-
謝錦鵬先生(附註i)	160	-	-	-	160
	160	-	-	-	160
非執行董事：					
吳中明先生*	-	-	-	-	-
陶穎先生	-	339	-	138	477
姚景銘先生*(附註ii)	-	-	-	-	-
楊瑩女士	-	348	-	138	486
顏偉壕先生*(附註iii)	-	-	-	-	-
	-	687	-	276	963
獨立非執行董事：					
劉智傑先生	220	-	-	-	220
余文耀先生	220	-	-	-	220
陳永德先生	220	-	-	-	220
	660	-	-	-	660
	820	687	-	276	1,783



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. 董事及最高行政人員酬金 (續)

二零二四年

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	績效花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
執行董事：					
林如海先生*(首席執行官)	-	-	-	-	-
謝錦鵬先生(附註i)	274	2,013	-	-	2,287
	274	2,013	-	-	2,287
非執行董事：					
吳中明先生*	-	-	-	-	-
陶穎先生	-	282	-	97	379
姚景銘先生*(附註ii)	-	-	-	-	-
楊瑩女士	-	266	-	96	362
	-	548	-	193	741
獨立非執行董事：					
劉智傑先生	219	-	-	-	219
余文耀先生	219	-	-	-	219
陳永德先生	219	-	-	-	219
	657	-	-	-	657
	931	2,561	-	193	3,685

* 年內，三名董事已同意不收取任何董事酬金(二零二四年：三名)。

附註：

- (i) 謝錦鵬先生自二零二五年八月四日起辭任執行董事。
- (ii) 姚景銘先生自二零二五年二月十九日起辭任非執行董事。
- (iii) 顏偉壕先生自二零二五年二月十九日起獲委任為非執行董事。



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

9. 董事及最高行政人員酬金 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事支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(二零二四年：無)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二四年：無)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無向董事、董事的受控法團及董事的關連實體提供貸款、類似貸款及其他交易，亦無向董事、董事的受控法團及董事的關連實體提供擔保或抵押(二零二四年：無)。

10. 五名最高薪人士之酬金

年內五名最高薪人士並無包括(二零二四年：包括一名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。餘下五名(二零二四年：四名)並非本公司董事或最高行政人員的最高薪僱員年內之酬金詳情如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,617	4,839
退休金計劃供款	259	228
	3,876	5,067

按如下酬金範圍劃分之非董事最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
500,000港元至1,000,000港元	4	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
	5	4



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支／(抵免)

由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利(二零二四年：無)，故此並無為香港利得稅作出撥備。中國企業所得稅率一般為25%(二零二四年：25%)。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國企業所得稅		
— 即期稅項	9,148	8,639
— 過往期間即期稅項調整	9,983	(40,653)
遞延稅項開支	(16,802)	(51,253)
年內所得稅開支／(抵免)總額	2,329	(83,267)

稅項開支／(抵免)與按適用稅率計算之會計虧損對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	(614,340)	(431,573)
以25%適用稅率計算之稅項(二零二四年：25%)	(153,585)	(107,893)
稅率差異	(666)	6,455
應佔聯營公司業績之稅務影響	36,085	4,074
過往期間即期稅項調整	9,983	(40,653)
不可扣稅之開支	674	448
未確認之稅項虧損／可扣減暫時性差額之稅務影響	107,394	87,388
動用先前未確認之稅項虧損／可扣減暫時性差額	—	(33,086)
聯營公司派息的預扣稅	2,444	—
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	2,329	(83,267)

本集團於香港合共產生稅項虧損人民幣148,429,000元(二零二四年：人民幣119,109,000元)，可用作抵銷出現虧損公司之日後應課稅溢利。本集團於中國產生的稅務虧損總額人民幣224,708,000元(二零二四年：人民幣531,982,000元)將於一至五年內到期，可供抵銷未來應課稅溢利。由於有關虧損來自已有一段時間錄得虧損之附屬公司，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。除上列者外，於二零二五年十二月三十一日並無任何重大未確認遞延稅項資產。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無宣派及派付股息(二零二四年：無)。

13. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損及本年度已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃持有的股份2,477,871,326股(二零二四年：2,477,871,326股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無具潛在攤薄影響的已發行普通股。每股基本及攤薄虧損之計算乃基於：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	(602,796)	(334,391)
	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
股份		
年內用於計算每股基本及攤薄虧損之已發行普通股 加權平均數減根據股份獎勵計劃持有的股份	2,477,871,326	2,477,871,326



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. 物業、廠房及設備

二零二五年十二月三十一日

	樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	家具、裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年一月一日：							
成本或估值	654,171	108,489	209,109	15,722	9,074	21,185	1,017,750
累計折舊	(72,602)	(69,201)	(138,491)	(13,891)	(7,893)	-	(302,078)
賬面淨值	581,569	39,288	70,618	1,831	1,181	21,185	715,672
於二零二四年一月一日，							
扣除累計折舊	581,569	39,288	70,618	1,831	1,181	21,185	715,672
添置	-	-	1,038	165	-	9,544	10,747
重估虧絀	(106,432)	-	-	-	-	-	(106,432)
撇銷	-	-	(168)	(5)	-	-	(173)
出售一間附屬公司	(54,873)	-	-	-	-	(30,729)	(85,602)
年內折舊撥備	(17,061)	(8,870)	(16,846)	(337)	(411)	-	(43,525)
匯兌調整	-	-	-	-	(6)	-	(6)
於二零二五年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	403,203	30,418	54,642	1,654	764	-	490,681
於二零二五年十二月三十一日：							
成本或估值	487,143	108,489	207,299	15,355	8,364	-	826,650
累計折舊	(83,940)	(78,071)	(152,657)	(13,701)	(7,600)	-	(335,969)
賬面淨值	403,203	30,418	54,642	1,654	764	-	490,681



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. 物業、廠房及設備(續)

二零二四年十二月三十一日

	樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	家具、裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日：							
成本或估值	648,710	216,530	208,756	15,592	10,244	18,425	1,118,257
累計折舊	(53,664)	(123,466)	(122,072)	(13,355)	(8,557)	-	(321,114)
賬面淨值	595,046	93,064	86,684	2,237	1,687	18,425	797,143
於二零二四年一月一日，							
扣除累計折舊	595,046	93,064	86,684	2,237	1,687	18,425	797,143
添置	-	-	353	130	3	2,760	3,246
重估盈餘	5,461	-	-	-	-	-	5,461
撇銷	-	(44,968)	-	-	(53)	-	(45,021)
年內折舊撥備	(18,938)	(8,808)	(16,419)	(536)	(461)	-	(45,162)
匯兌調整	-	-	-	-	5	-	5
於二零二四年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	581,569	39,288	70,618	1,831	1,181	21,185	715,672
於二零二四年十二月三十一日：							
成本或估值	654,171	108,489	209,109	15,722	9,074	21,185	1,017,750
累計折舊	(72,602)	(69,201)	(138,491)	(13,891)	(7,893)	-	(302,078)
賬面淨值	581,569	39,288	70,618	1,831	1,181	21,185	715,672

本集團已抵押賬面值分別為人民幣361,200,000元(二零二四年：人民幣546,794,000元)及人民幣14,055,000元(二零二四年：人民幣19,986,000元)的中國若干樓宇及若干機器，以取得借款(附註29)。



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. 物業、廠房及設備 (續)

公允價值計量

下表顯示本集團在綜合財務狀況表中按經常性基準以公允價值計量的持作自用樓宇及投資物業，並分為公允價值等級架構的三個層級。該等層級乃根據計量輸入數據的可觀察性及重要性劃分，詳情如下：

- 第一級： 相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級： 資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入數據(第一級內包含的報價除外)，及並無使用重大不可觀察輸入數據。
- 第三級： 資產或負債的重大不可觀察輸入數據。

	二零二五年 第三級 人民幣千元	二零二四年 第三級 人民幣千元
經常性公允價值		
持作自用的樓宇		
—位於香港境外的酒店	361,200	489,900
投資物業		
—位於香港境外的工業物業	550,116	601,178

年內，公允價值計量並無在第一級與第二級之間轉移，亦無轉入或轉出第三級(二零二四年：無)。

本集團位於中國的酒店由獨立估值師德安華(香港)有限公司(二零二四年：瑞恒評估有限公司)重估。酒店重估盈餘於綜合其他全面收益表的「物業重估儲備」確認。

本集團的投資物業包括兩處位於中國的工業物業，該等物業由獨立估值師廣東南粵房地產土地資產評估與規劃測繪有限公司(二零二四年：廣東國政土地房地產評估測繪有限公司)進行重估。投資物業的公允價值調整計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

每年本集團之物業經理及財務總監決定委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團之物業經理及財務總監每年於估值時與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列年度財務報告。



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. 物業、廠房及設備(續)

公允價值計量(續)

以下為歸入第三級公允價值層級的酒店及投資物業估值所採用的估值方法及主要輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	範圍
			二零二五年	二零二四年
酒店	市場比較法(附註a)	物業特徵貼現	-15.3%至-22.7%	-10.0%至15.0%
工業物業	收入法(附註b)	估計租金價值 (每平方米每月)	人民幣13元至 人民幣18元	人民幣11元至 人民幣13元
		租金增長率(每年)	3.0%	3.5%
		長期空置率	5.0%	3.0%
		貼現率	5.5%	3.0%至4.0%
	市場比較法(附註c)	物業特徵貼現	不適用	2.5%至6%

附註：

- (a) 投資物業的公允價值採用市場比較法進行，該方法反映類似物業近期市場交易的觀察價格，並結合物業的地塊面積、位置、產權負擔及當前用途等具體因素進行調整。

重大不可觀察輸入數據為樓宇質量的溢價／折讓。溢價／折讓的程度及方向取決於用作估值起點的類似物業的可觀察市場交易的數量及特徵。儘管這是一項主觀判斷，但管理層認為整體估值不會因合理可能的替代假設而受到重大影響。一般而言，樓宇質素的溢價／折讓增加會導致公允價值計量增加／減少。

- (b) 投資物業的公允價值採用收入法估計，該方法將扣除預計經營成本後的估計租金收入流資本化，並採用類似物業近期交易隱含的市場收益率得出的貼現率。當實際租金與估計租金有重大差異時，會對估計租金價值作出調整。估計租金流考慮了目前的出租率、未來空置率的估計、現有租約的條款及未來租約在樓宇剩餘經濟年限內的預期租金。

最重要的輸入數據(均為不可觀察數據)為估計租金價值、空置水平假設及貼現率。倘估計租金增加、空置率下降或倘貼現率(市場收益率)下降，則估計公允價值會增加。整體估值易受該等所有三項假設影響。管理層認為租金價值及空置水平的合理可能替代假設範圍最大，且該等輸入數據之間亦存在相互關係。

- (c) 由於本公司管理層認為適合評估截至二零二五年十二月三十一日止年度物業公允價值的類似物業市場可比資料有限，故估值方法已由市場比較法改為收入法。



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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	601,178	599,200
投資物業公允價值變動產生的(虧損)/收益	(51,062)	1,978
於十二月三十一日	550,116	601,178

投資物業根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註17。

投資物業的公允價值計量詳情載於附註14。

16. 無形資產

二零二五年十二月三十一日

	專利權、 特許權及軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年一月一日			
成本	10,141	12,194	22,335
累計攤銷	(8,085)	(12,194)	(20,279)
賬面淨值	2,056	-	2,056
於二零二五年一月一日之成本，扣除累計攤銷	2,056	-	2,056
添置	764	-	764
年內攤銷撥備	(511)	-	(511)
於二零二五年十二月三十一日之成本，扣除累計攤銷	2,309	-	2,309
於二零二五年十二月三十一日			
成本	9,086	12,194	21,280
累計攤銷	(6,777)	(12,194)	(18,971)
賬面淨值	2,309	-	2,309



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. 無形資產(續)

二零二四年十二月三十一日

	專利權、 特許權及軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日			
成本	8,322	12,194	20,516
累計攤銷	(7,622)	(12,194)	(19,816)
賬面淨值	700	–	700
於二零二四年一月一日之成本，扣除累計攤銷	700	–	700
添置	1,819	–	1,819
年內攤銷撥備	(463)	–	(463)
於二零二四年十二月三十一日之成本，扣除累計攤銷	2,056	–	2,056
於二零二四年十二月三十一日			
成本	10,141	12,194	22,335
累計攤銷	(8,085)	(12,194)	(20,279)
賬面淨值	2,056	–	2,056

本年度攤銷費用已計入綜合損益表的「行政開支」內。



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. 租賃

本集團作為承租人

已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為38至50年(二零二四年：38至50年)，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

本集團有用於其業務營運不同用途的樓宇及汽車的租賃合約。樓宇及汽車的租期通常為2.0至14.5年(二零二四年：1.5至14.5年)。

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	243,201	42,288	751	286,240
添置	-	18,174	-	18,174
終止	-	(24,475)	-	(24,475)
修改	-	1,585	-	1,585
折舊費用	(8,890)	(12,148)	(634)	(21,672)
匯兌調整	-	(5)	4	(1)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	234,311	25,419	121	259,851
添置	-	8,262	-	8,262
終止	-	(3,620)	-	(3,620)
修改	-	(880)	-	(880)
出售一間附屬公司(附註40)	(28,661)	-	-	(28,661)
折舊費用	(8,808)	(10,523)	(120)	(19,451)
匯兌調整	-	(20)	(1)	(21)
於二零二五年十二月三十一日	196,842	18,638	-	215,480

本集團已抵押賬面值為人民幣13,839,000元(二零二四年：人民幣17,852,000元)的使用權資產以取得借款(附註29)。



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. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

下表顯示本集團租賃負債的餘下合約到期情況：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
最低租賃付款總額：		
一年內到期	9,844	11,029
第二年至第五年到期	9,695	17,091
第五年後到期	3,369	4,727
	22,908	32,847
租賃負債的未來融資費用	(2,348)	(3,725)
租賃負債現值	20,560	29,122
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
最低租賃付款現值：		
一年內到期	8,980	9,656
第二年至第五年到期	8,460	15,238
第五年後到期	3,120	4,228
	20,560	29,122
減：		
計入流動負債的一年內到期部分	(8,980)	(9,656)
計入非流動負債的一年後到期部分	11,580	19,466

於二零二五年十二月三十一日，人民幣20,560,000元(二零二四年：人民幣29,122,000元)的租賃負債由相關標的資產有效抵押，因為倘本集團拖欠還款，租賃資產的權利將轉歸出租人。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃的現金流出總額為人民幣13,238,000元(二零二四年：人民幣13,182,000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

17. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債 (續)

租賃活動詳情

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團就倉庫、廠房及辦公室物業訂立租賃。

使用權資產類型	財務報表項目包含 在其中的使用權 資產	租賃數目	餘下租期範圍	詳情
倉庫	使用權資產	2(二零二四年：7)	1.5年 (二零二四年： 0.17至2.4年)	若干合約載列在合約結束 前可選擇透過向業主發 出通知於合約結束後續 租數年 租金按月／季度／年度 支付
廠房	使用權資產	3(二零二四年：2)	1.2至7.7年 (二零二四年： 2.4至8.7年)	若干合約載列在合約結束 前可選擇透過向業主發 出通知於合約結束後續 租數年 租金按月／季度／年度 支付
辦公室物業	使用權資產	4(二零二四年：1)	0.5至2.7年 (二零二四年： 1.5年)	若干合約載列在合約結束 前可選擇透過向業主發 出通知於合約結束後續 租數年 租金按月／季度／年度 支付

本集團認為於租賃開始日期不會行使任何延期或終止選擇權。



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. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租賃負債利息	1,299	2,140
使用權資產折舊開支	19,451	21,672
與短期租賃有關的開支	1,043	1,122
損益中確認款項總額	21,793	24,934

(d) 租賃的現金流出總額於財務報表附註36披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，磋商租期為一年內。租約條款一般亦要求租戶支付抵押按金及根據當時現行市況進行定期租金調整。



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. 商譽

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於年初 成本	27,808	27,808
累計減值	(2,756)	(2,756)
	25,052	25,052
於一月一日的賬面淨值	25,052	25,052
年內減值	(21,100)	-
於十二月三十一日的賬面淨值	3,952	25,052
於年末 成本	27,808	27,808
累計減值	(23,856)	(2,756)
	3,952	25,052

商譽減值測試

通過業務合併所得的商譽與其中一個海綿銷售現金產生單位有關，須進行減值測試。

海綿銷售現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准涵蓋五年期之現金產生單位財務預算之稅前現金流量預測。現金流量預測應用之折現率為13.0%(二零二四年：15.4%)，而五年期後之現金流量則以行業增長率8%(二零二四年：6%)推算。

管理層根據下列主要假設計算現金流量預測以進行商譽減值測試：

預算毛利率—釐定預算毛利率指定價值所用的基準是緊接預算年度前之年度所錄得的平均毛利率，並就預期效率改善及預期市場發展作出相應增加。

折現率—所用折現率為稅前折現率，反映相關單位的特定風險。

主要假設指定的價值與外部資料來源保持一致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，現金產生單位的可收回金額調減至人民幣4,649,000元，因此年內作出商譽減值人民幣21,100,000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

19. 投資聯營公司

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資聯營公司的成本	922,000	997,000
應佔收購後(虧損)/溢利及其他全面(虧損)/收益，扣除已收股息	(227,674)	221,960
收購產生之商譽	15,667	29,678
視作注資		
— 免息貸款(附註)	39,949	—
	749,942	1,248,638
應收聯營公司款項(附註)	1,097,412	1,090,685

附註：於二零二五年十二月三十一日，應收聯營公司款項人民幣1,097,412,000元為無抵押、須按要求償還及預期將於一年後結清(二零二四年：人民幣1,090,685,000元為無抵押及須按要求償還或預期將於一年內結清)。除免息本金額人民幣329,401,000元(二零二四年：人民幣331,428,000元)外，餘下結餘按年利率8%至12.5%(二零二四年：年利率8%至12.5%)計息。

於報告期末，免息部分賬面值人民幣284,748,000元(二零二四年：人民幣331,428,000元)乃按採用實際利率8%(二零二四年：不適用)折現之未來現金流量的現值釐定。預期該等款項將於兩年內償還。有關應收聯營公司免息款項之估算利息之相應調整，已於聯營公司權益中確認，屬於投資淨額的一部分。所有該等款項預期不會於一年內償還，故分類為非流動。

本集團與聯營公司的貿易應收款項於綜合財務報表附註39(b)披露。

有關重大聯營公司的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/註冊國家/ 地點及營業國家/地點	已發行及繳足股本	所持擁有權權益百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
廣州港科置業有限公司(「港科」)	中國	人民幣2,000,000,000元	40%	40%	房地產
科學城(廣州)融資租賃有限公司 (「融資租賃」)	中國	人民幣1,800,000,000元	不適用 ²	18.06% ²	融資租賃
天行有限公司(「天行」)	英屬處女群島/香港	10,000美元	42.42%	42.42%	投資
廣州富悅設計有限公司(「富悅設計」)	中國	人民幣300,000元	50% ¹	50% ¹	設計服務



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 投資聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊成立／註冊國家／ 地點及營業國家／地點	已發行及繳足股本	所持擁有權權益百分比		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
廣州科創瑞祥壹號創業投資基金合夥 企業(有限合夥)(「瑞祥」)	中國	人民幣240,000,000元	15.42%	15.42%	投資
知城(廣州)設計裝修工程有限公司 (「知城」)	中國	人民幣50,000,000元	30%	30%	樓宇裝飾
東馬(廣州保稅區)油脂化工有限公司 (「東馬」)	中國	人民幣128,293,704元	不適用 ³	25% ³	化工產品製造

附註：

- 本集團直接獲得富悅設計的50%股權。本集團認為，儘管本集團直接擁有富悅設計的50%股權，但由於本集團擁有的投票權少於50%且僅可對富悅設計施加重大影響力，故本集團於注資後僅可對富悅設計的策略性財務及經營政策決策施加重大影響力。
- 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於融資租賃的18.06%股權已出售予科學城(附註40)。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於融資租賃的股權因融資租賃現有股東注資而由25.00%攤薄至18.06%。因此，於融資租賃的投資被視作已出售，從而於截至二零二四年十二月三十一日止年度在綜合損益表確認視作出售一間聯營公司權益之虧損人民幣9,861,000元。本集團有權委任融資租賃合共三名董事會成員中的一名。管理層已評估本集團於融資租賃之參與情況，並認為其對融資租賃有重大影響力。
- 於二零二四年，廣州御園地產發展有限公司(「御園地產」，本公司之間接全資附屬公司)擬出售於東馬之投資，並正採取必要及適當措施以於未來十二個月內實現該出售事項。因此，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，東馬之投資已重新分類為分類為持作出售之資產(附註26)。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，東馬出售事項已完成。



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. 投資聯營公司 (續)

下文載列使用權益法入賬的各重大聯營公司的財務資料概要：

二零二五年

	港科 人民幣千元	融資租賃 人民幣千元	天行 人民幣千元	富悅設計 人民幣千元	總計 人民幣千元
流動資產	4,566,373	不適用	276,399	3	4,842,775
非流動資產	1	不適用	4,280	100,174	104,455
流動負債	214,376	不適用	25,328	591	240,295
非流動負債	2,786,267	不適用	-	-	2,786,267
資產淨值	1,565,731	不適用	255,351	99,586	1,920,668
與本集團於聯營公司之權益之對賬：					
本集團擁有權之比例	40%	不適用	42.42%	50%	
本集團應佔聯營公司之資產淨值 (不包括商譽)	626,292	不適用	107,247	49,793	783,332
消除下游交易的未變現溢利及虧損	(89,997)	不適用	-	-	(89,997)
收購產生之商譽	-	不適用	-	15,667	15,667
投資賬面值	536,295	不適用	107,247	65,460	709,002
收入	73,444	439,193	-	-	512,637
本年度(虧損)/溢利及全面(虧損)/ 收益總額	(403,701)	94,003	(39)	(4,837)	(314,574)
應佔聯營公司本年度(虧損)/溢利	(161,480)	16,977*	(17)	(2,418)	(146,938)
已收股息	-	(24,335)	-	-	(24,335)

* 於出售全部權益前，本集團應佔二零二五年一月至十二月期間溢利的18.06%，金額為人民幣16,977,000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

19. 投資聯營公司 (續)

二零二四年

	港科 人民幣千元	融資租賃 人民幣千元	天行 人民幣千元	富悅設計 人民幣千元	總計 人民幣千元
流動資產	4,827,300	5,478,847	276,438	4	10,582,589
非流動資產	1	2,500,967	4,280	104,883	2,610,131
流動負債	2,416,039	2,740,616	25,328	464	5,182,447
非流動負債	541,700	3,308,505	-	-	3,850,205
資產淨值	1,869,562	1,930,693	255,390	104,423	4,160,068
與本集團於聯營公司之權益之對賬：					
本集團擁有權之比例	40%	18.06%	42.42%	50%	
本集團應佔聯營公司之資產淨值 (不包括商譽)	747,825	348,683	107,264	52,212	1,255,984
消除下游交易的未變現溢利及虧損	(74,967)	-	-	-	(74,967)
收購產生之商譽	-	13,588	-	15,667	29,255
投資賬面值	672,858	362,271	107,264	67,879	1,210,272
收入	1,103	406,687	-	-	407,790
本年度(虧損)/溢利及全面(虧損)/ 溢利總額	(55,122)	55,703	(88)	(4,837)	(4,344)
應佔聯營公司本年度(虧損)/溢利	(22,049)	13,926*	(37)	(2,418)	(10,578)
已收股息	-	(22,877)	(63)	-	(22,940)

* 於視作出售權益前，本集團應佔二零二四年一月至十二月期間虧損的25%，金額為人民幣13,926,000元。

下表列示單獨計算並不重大之本集團聯營公司之財務資料：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應佔聯營公司本年度溢利/(虧損)	2,572	(78)
應佔聯營公司全面收益/(虧損)總額	2,572	(78)
本集團於聯營公司投資之賬面值	40,940	38,366



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 遞延稅項

年內之遞延稅項負債／(資產)變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	76,096	125,984
計入所得稅開支(附註11)	(16,802)	(51,253)
於其他全面收益(計入)/ 扣除	(26,608)	1,365
於十二月三十一日	32,686	76,096

遞延稅項負債／(資產)於年內與同一徵稅地區之結餘抵銷前之變動如下：

遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	收回土地使用權 人民幣千元	按公允價 值計入損益的 金融資產的 公允價值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日之遞延稅項負債總額	79,592	10,647	68,215	1,872	160,326
年內於損益表扣除／(計入)的遞延稅項	24,759	(4,644)	(53,135)	(667)	(33,687)
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	1,365	-	-	-	1,365
於二零二四年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	105,716	6,003	15,080	1,205	128,004
年內於損益表計入的遞延稅項	(26,114)	(1,458)	(1,012)	(1,205)	(29,789)
年內於其他全面收益計入之遞延稅項	(23,835)	-	-	-	(23,835)
於二零二五年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	55,767	4,545	14,068	-	74,380



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

20. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	未變現利潤 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	17,125	-	5,399	11,818	-	34,342
年內於損益表(扣除)/計入之遞延稅項	229	-	19,315	(4,913)	2,935	17,566
於二零二四年十二月三十一日之 遞延稅項資產總值	17,354	-	24,714	6,905	2,935	51,908
年內於損益表(扣除)/計入之遞延 稅項	(12,822)	-	1,699	(1,864)	-	(12,987)
年內於其他全面收益計入之 遞延稅項	-	2,773	-	-	-	2,773
於二零二五年十二月三十一日之遞延稅 項資產總值	4,532	2,773	26,413	5,041	2,935	41,694

於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延稅項資產	(37,245)	(46,000)
遞延稅項負債	69,931	122,096
	32,686	76,096

於二零二五年十二月三十一日，遞延稅項負債人民幣14,625,000元(二零二四年：人民幣19,829,000元)並未就本集團中國附屬公司須繳納預扣稅之未匯回盈利的應付預扣稅予以確認。董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於二零二五年十二月三十一日，與於中國附屬公司投資有關未予確認遞延稅項負債之臨時差額總額約為人民幣146,253,000元(二零二四年：人民幣198,290,000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

21. 存貨

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
原料	82,125	89,660
在製品	2,895	6,386
製成品	138,527	175,306
	223,547	271,352

本集團製造及銷售家具，並受消費者不斷變化的需求所影響。管理層根據結餘的賬齡、家具類別、預計存貨用途或銷售及任何其他可用資料評估撇減存貨至可變現淨值。

截至二零二五年十二月三十一日止年度確認為開支並計入損益的存貨的分析載於附註8。

22. 貿易應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	302,746	278,902
— 關聯方(附註39(b))	27,504	34,687
	330,250	313,589
減：預期信貸虧損撥備	(125,592)	(81,569)
貿易應收款項淨額	204,658	232,020

本集團董事認為，貿易應收款項的公允價值與其賬面值並無重大差異，原因為該等結餘自開始起於短期內到期。

貿易應收款項乃主要來自銷售家具以及酒店業務。就銷售家具而言，本集團與客戶之貿易條款以信貸為主，惟部分新客戶通常須提前付款。信貸期一般為30至180日(二零二四年：30日至180日)。每名客戶均設有信貸上限。本集團嚴格控制未結清之應收款項。就酒店業務而言，一般會提前收取付款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於以上所述及本集團貿易應收款項與為數眾多之不同客戶有關，因此並無重大集中之信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升物品。貿易應收款項不計利息。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 貿易應收款項 (續)

於報告期末，根據發票日期計算之減除預期信貸虧損撥備後貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	157,287	146,007
一至兩年內	15,206	44,320
超過兩年	32,165	41,693
	204,658	232,020

貿易應收款項之減值預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	81,569	21,942
年內確認的預期信貸虧損撥備	44,023	59,627
於十二月三十一日	125,592	81,569

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即客戶類別及評級）的逾期日數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

有關本集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料載列如下：

	賬齡			總計
	1年內	1至2年	超過2年	
於二零二五年十二月三十一日				
預期信貸虧損率	3.38%	16.68%	78.44%	38.03%
總賬面值(人民幣千元)	162,790	18,251	149,209	330,250
預期信貸虧損(人民幣千元)	5,503	3,045	117,044	125,592

於二零二四年十二月三十一日

預期信貸虧損率	4.61%	43.62%	49.10%	26.01%
總賬面值(人民幣千元)	153,067	78,606	81,916	313,589
預期信貸虧損(人民幣千元)	7,060	34,285	40,224	81,569



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 預付款項、訂金及其他應收款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
收購附屬公司的預付款項	i	56,000	56,000
收購非控股權益的預付款項	ii	14,500	14,500
訂金及其他應收款項	iii	13,075	28,075
物業、廠房及設備的預付款項		-	122
		83,575	98,697
流動資產			
預付供應商款項		22,444	71,304
應收政府土地收回補償款		122,859	122,859
訂金及其他應收款項			
— 第三方	iii	195,671	193,903
— 關聯方(附註39(b))		467,277	9,744
		808,251	397,810
減：預期信貸虧損撥備		(61,662)	(53,912)
		746,589	343,898

附註：

- (i) 該預付款項為就向一名獨立第三方人士收購本公司聯營公司富悅設計50%權益支付的款項。
- (ii) 該預付款項為就向非控股權益收購一家公司25%權益支付的款項。
- (iii) 於二零二五年十二月三十一日，其他應收款項按金人民幣28,075,000元(二零二四年：人民幣46,075,000元)已就其他借款作抵押(附註29)。

於二零二五年十二月三十一日，預期信貸虧損撥備透過採用虧損率法參考本集團過往虧損記錄估算。虧損率已作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測(如適用)。於二零二五年十二月三十一日採用之虧損率介乎1.71%至100%(二零二四年：0.2%至100%)。



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. 合約資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合約資產源自安裝及其他輔助服務	1,780	2,491
減：預期信貸虧損撥備	(692)	(318)
	1,088	2,173

本集團的安裝及其他輔助服務合約包含付款時間表，倘達到若干指定里程碑，則需在服務期內支付進度款。本集團同意就合約價值的5%設定一年保留期。由於本集團獲得此最終款項的權利於本集團的服務圓滿完成後方可作實，因此此金額計入合約資產，直至保留期結束為止。

預期可在一年內收回的合約資產金額均與保留金有關。

25. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產		
受限制銀行存款(附註i)	500	5,318
流動資產		
受限制銀行存款(附註i)	12,482	5,031
現金及銀行結餘(附註ii)	78,299	20,452
	91,281	30,801

附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，受限制銀行存款包括用於銀行借款的已抵押定期存款零(二零二四年：人民幣5,031,000元)(附註29)、用於與客戶訂立合約的保證金人民幣3,828,000元(二零二四年：人民幣3,833,000元)及被法院頒令凍結的銀行結餘人民幣9,154,000元(二零二四年：人民幣1,485,000元)。

銀行定期存款的年利率為2%(二零二四年：2%)。該等存款到期時限為1年(二零二四年：1年)，並可在不收取上一存款期利息的條件下即時撤銷。本集團董事認為，由於短期銀行存款自開始時起計於短時間內到期，故其公允價值與賬面值並無重大差異。

- (ii) 銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於報告期末，本集團之現金及銀行結餘以及定期存款乃以人民幣(「人民幣」)計值，金額為人民幣84,257,000元(二零二四年：人民幣26,890,000元)。人民幣不可以自由兌換為其他貨幣。然而，在中國之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定之限制下，本集團獲准透過獲授權進行外幣匯兌業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

該等銀行結餘及受限制銀行存款存入近期並無違約記錄的高信譽銀行。



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. 分類為持作出售之資產

如附註19所述，於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團完成出售其於東馬的權益(被分類為持作出售資產)。

	二零二四年 人民幣千元
於聯營公司之投資	20,965
其他應收款項	43,682
減：撇減至分類為持作出售資產的可變現淨值	(4,647)
	60,000

27. 貿易應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 第三方	143,389	151,114
— 關聯方(附註39(b))	3,448	54,681
	146,837	205,795

於報告期末，根據發票日期計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一個月內	41,689	28,360
一至三個月	43,697	75,677
三至六個月	6,274	16,015
六至十二個月	19,442	42,201
超過一年	35,735	43,542
	146,837	205,795

貿易應付款項不計息及一般在三個月內支付，且最多可延長至一年。

所有金額均為短期，因此本集團貿易應付款項的賬面值被視為公允價值的合理近似值。



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

28. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
合約負債	i	32,332	54,199
應計費用		4,793	7,053
其他應付款項		115,823	146,550
		152,948	207,802

附註：

- (i) 合約負債包括本集團於報告期末已收取代價的安裝及其他輔助服務合約產生的未履行履約責任。本集團要求客戶支付合約總金額3%的訂金，作為其信貸風險管理政策的一部分。合約負債於本集團履行相關合約項下的履約責任時確認為收入。

所有已收取訂金預期將於一至兩年內結付。

於二零二五年十二月三十一日的合約負債大幅減少乃主要由於報告期內收到的客戶訂單減少導致收取的訂金減少。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 借款

	二零二五年			二零二四年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期：						
銀行借款－有抵押	3.2-3.8	二零二六年	105,107	2.275-6.8	二零二五年	219,759
長期借款之即期部分：						
銀行借款－有抵押	2.7-4.6	二零二六年	210,469	4.6-5.98	二零二五年	216,080
其他借款－有抵押	3.1-6.36	二零二六年	394,661	5.04-13.84	二零二五年	670,114
			710,237			1,105,953
非即期：						
長期借款之非即期部分：						
銀行借款－有抵押	3	二零二七年至 二零二八年	4,250	2.275-6.8	二零二六年至 二零二七年	209,600
其他借款－有抵押	4.16-6.36	二零二七年至 二零二八年	144,277	5.04-13.84	二零二六年至 二零二七年	375,016
			148,527			584,616
			858,764			1,690,569



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 借款(續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
分析為：		
應償還借款：		
一年內	710,237	1,105,953
第二年	67,296	503,385
第三至第五年(包括首尾兩年)	81,231	81,231
	858,764	1,690,569

附註：

本集團的若干借款由以下各項抵押：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押樓宇及若干機器分別為人民幣361,200,000元(二零二四年：人民幣546,794,000元)及人民幣14,055,000元(二零二四年：人民幣19,986,000元)(附註14)；
- (ii) 於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押使用權資產為人民幣13,839,000元(二零二四年：人民幣17,852,000元)(附註17(a))；
- (iii) 於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押其他應收款項中的按金人民幣28,075,000元(二零二四年：人民幣46,075,000元)(附註23)；及
- (iv) 於二零二五年十二月三十一日，本集團並無已抵押定期存款(二零二四年：人民幣5,031,000元)(附註25)。

此外，本公司最終控股公司及同系附屬公司已提供分別高達人民幣630,703,000元(二零二四年：人民幣1,334,115,000元)及人民幣90,084,000元(二零二四年：人民幣85,000,000元)的擔保，為本集團於報告期末的若干借款作抵押。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 應收／(付)關聯方款項

於二零二五年十二月三十一日，來自最終控股公司之貸款人民幣1,975,984,000元(二零二四年：人民幣924,769,000元)為無抵押，按年利率8%(二零二四年：年利率8%)計息及須於二零二六年及二零二七年相關到期日償還(二零二四年：須於一年內償還)。

於二零二五年十二月三十一日，來自同系附屬公司之貸款為人民幣175,408,000元(二零二四年：人民幣54,169,000元)為無抵押，按年利率7.56%(二零二四年：6%至6.25%)計息及人民幣100,318,000元將須於二零二六年及二零二七年相關到期日償還(二零二四年：須於一年內償還)。

於二零二四年十二月三十一日，來自一間聯營公司之貸款人民幣27,200,000元為無抵押，按年利率5.8%計息及須於一年內償還。

於二零二五年十二月三十一日，來自非控股權益之貸款人民幣51,073,000元(二零二四年：人民幣47,342,000元)為無抵押，按年利率6.15%(二零二四年：年利率6.15%)計息及須於一年內償還。

於二零二五年十二月三十一日，來自直接控股公司之貸款人民幣198,155,000元(二零二四年：人民幣114,888,000元)為無抵押，按年利率5.5%至6.35%(二零二四年：年利率5.5%)計息及須於一年後償還。

31. 中期債券

於二零一六年二月五日，本公司設立每份面值為10,000,000港元之中期債券計劃。於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行本金總額為700,000,000港元(二零二四年：700,000,000港元)之中期債券(「債券」)。債券於二零二五年二月五日後方可贖回及於二零二零年二月五日後方可認沽。未贖回債券所產生利息將按年支付，票面年利率為0.1%，首次於二零一八年二月五日支付及最後一次於二零六三年二月五日支付，並將於二零六四年二月五日到期。債券包含提早贖回權，惟須發出不少於450日的書面通知。債券使用實際利率法按介乎每年8.01%至8.86%之實際利率攤銷。

中期債券之公允價值於發行日期透過按類似債券之相等市場利率折讓預期未來現金流估計，當中計及本集團本身之信貸及流動資金風險。



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

31. 中期債券(續)

於綜合財務狀況表確認之中期債券計算如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日之賬面值	40,729	37,494
應計利息開支	3,259	3,056
利息付款	(559)	(539)
匯兌調整	(1,039)	718
於十二月三十一日之賬面值	42,390	40,729

誠如附註43所述，截至二零二五年十二月三十一日尚未行使的所有中期債券其後由本公司於二零二六年贖回及購回，總代價為人民幣29,500,000元。

32. 遞延政府補助

遞延收入指附屬公司就報銷製造活動的資本支出而收取的政府補助。遞延收入於匹配相關成本的期間內轉回至損益。

33. 股本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
法定： 4,000,000,000股(二零二四年：4,000,000,000股)每股面值0.10港元之普通股	423,932	423,932
已發行及繳足： 2,598,561,326股(二零二四年：2,598,561,326股)每股面值0.10港元之普通股	221,592	221,592

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	2,598,561,326	221,592	934,514	1,156,106



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. 儲備

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團儲備金額及其變動於綜合財務報表之綜合權益變動表內呈列。

股份溢價

股份溢價指本公司的股份面值與發行本公司股份收取的所得款項淨額之間的差額。

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可供撥作分派或派發股息予股東，惟緊隨建議分派或派息當日，本公司能支付正常業務過程中到期之債務。

資本儲備

資本儲備主要指於收購附屬公司的額外非控股權益的情況下，收購成本與所收購非控股權益之間的差額。

物業重估儲備

物業重估儲備源自樓宇重估產生的重估盈餘。

法定儲備

根據中國公司法及本集團中國附屬公司組織章程細則，一間中國註冊為境內公司之附屬公司將其年度法定純利(經抵銷任何往年虧損後)之10%撥入法定盈餘公積金。當該公積金結餘達到實體資本之50%，則任何進一步撥款為非強制性。法定盈餘公積金可用於抵銷過往年度的虧損或增加資本。然而，抵銷虧損或增加資本後法定盈餘公積金的餘額須維持最少為資本之25%。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 股份獎勵計劃

本公司董事會於二零二一年五月十四日批准及採納一項股份獎勵計劃。除非另行註銷或修訂，否則股份獎勵計劃於採納日期起計5年內維持有效。

在整個有效期間根據股份獎勵計劃授出的股份數目不得超過本公司不時已發行股份總數的5%。獲選參與者根據計劃可獲授的最高股份數目不得超過本公司於任何12個月期間已發行股份總數的1%。

董事會按照由其批准的表現標準可全權酌情釐定於表現期末將歸屬予合資格僱員的股份獎勵金額。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無於聯交所購買股份獎勵。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無根據股份獎勵計劃配發、發行、歸屬及授出股份。

於二零二五年十二月三十一日，受託人持有120,690,000股(二零二四年十二月三十一日：120,690,000股)尚未獎勵授出的本公司股份，而就股份獎勵計劃持有之股份賬面值約為人民幣199,655,000元(二零二四年：人民幣199,655,000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

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就樓宇的租賃安排，分別錄得使用權資產及租賃負債添置及修改的非現金交易人民幣8,262,000元及人民幣880,000元（二零二四年：人民幣18,174,000元及人民幣1,585,000元）。

(b) 融資活動產生的負債變動如下：

	租賃負債	借款	中期債券	來自最終 控股公司 之貸款	來自同系 附屬公司 之貸款	來自一間 聯營公司 之貸款	來自非 控股權益 之貸款	來自一名 董事之貸款	來自直接 控股公司 之貸款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	47,671	2,389,893	37,494	79,000	-	53,000	45,013	18,969	95,113	2,766,153
現金流量：										
- 還款	(13,182)	(1,711,886)	-	-	-	(25,800)	-	(18,969)	-	(1,769,837)
- 所得款項	-	1,012,562	-	845,769	54,000	-	-	-	11,866	1,924,197
- 已付利息	-	(127,405)	(539)	(25,915)	(2,244)	(2,475)	-	-	-	(158,578)
非現金：										
- 融資成本(附註7)	2,140	127,405	3,056	25,915	2,413	2,475	2,329	-	5,923	171,656
- 訂立新租約	18,174	-	-	-	-	-	-	-	-	18,174
- 提前終止租約時終止確認	(27,265)	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,265)
- 租賃修改	1,585	-	-	-	-	-	-	-	-	1,585
- 匯兌差額	(1)	-	718	-	-	-	-	-	1,986	2,703
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	29,122	1,690,569	40,729	924,769	54,169	27,200	47,342	-	114,888	2,928,788
現金流量：										
- 還款	(13,238)	(965,986)	-	-	-	(27,200)	-	-	-	(1,006,424)
- 所得款項	-	212,562	-	1,051,046	121,239	-	3,731	-	80,813	1,469,391
- 已付利息	-	(62,742)	(559)	(122,107)	(7,919)	-	(5,054)	-	(4,595)	(202,976)
非現金：										
- 融資成本(附註7)	1,299	62,742	3,259	122,276	7,919	-	5,054	-	6,331	208,880
- 訂立新租約	8,262	-	-	-	-	-	-	-	-	8,262
- 提前終止租約時終止確認	(3,984)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,984)
- 租賃修改	(880)	-	-	-	-	-	-	-	-	(880)
- 出售一間附屬公司(附註40)	-	(78,381)	-	-	-	-	-	-	-	(78,381)
- 匯兌差額	(21)	-	(1,039)	-	-	-	-	-	718	(342)
於二零二五年十二月三十一日	20,560	858,764	42,390	1,975,984	175,408	-	51,073	-	198,155	3,322,334



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

37. 或然負債

於報告期末，未於財務報表計提撥備的或然負債如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就授予聯營公司的貸款融資向銀行提供擔保	333,000	333,000

於本年度內，本集團已質押聯營公司港科的40%股權，以作為授予港科一般銀行融資的抵押。

根據擔保，倘銀行未能收回貸款，本集團將有責任向銀行作出有關付款。原始貸款金額為人民幣832,500,000元。於報告期末，銀行貸款的未償還餘額為人民幣513,946,000元(二零二四年：人民幣566,700,000元)，本集團於財務擔保合約下的最大風險為人民幣205,578,000元(二零二四年：人民幣226,680,000元)。

董事認為，如附註19所披露，由於港科財務狀況穩健，適用違約率較低，該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大。

38. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已訂約但未計提撥備： 在建工程	-	32,083



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. 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

除財務報表其他部分所詳述的交易外，本集團於年內與關聯方(即科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)、其附屬公司及聯屬公司(統稱「科學城聯屬集團」))及其他關聯方進行下列交易：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
科學城聯屬集團		
銷售貨品(附註)	5,162	14,159
裝修服務(附註)	4,639	1,787
利息開支(附註)	136,526	34,251
擔保費(附註)	24,373	15,373
出售一間附屬公司及一間聯營公司(附註40)	428,092	–

附註：根據上市規則，該等交易構成關連交易或持續關連交易。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
聯營公司		
銷售貨品	183	4,075
利息收入	50,042	42,503
利息開支	5,054	4,804
估算利息開支	4,703	–



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. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的未償還結餘

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項：		
科學城聯屬集團	8,363	14,680
聯營公司	16,467	17,484
非控股權益	2,674	2,523
	27,504	34,687
其他應收款項：		
科學城聯屬集團	466,545*	3,482
非控股權益	732	6,262
	467,277	9,744
貿易應付款項：		
科學城聯屬集團	120	54,681
非控股權益	3,328	-
	3,448	54,681

* 該結餘包括有關出售一間附屬公司及一間聯營公司的應收代價，詳情請參閱附註40。

(c) 本集團主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員為董事會成員以及母公司「管理委員會」成員。主要管理人員薪酬包括以下開支：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
短期僱員福利	5,124	8,331
退休金計劃供款	536	421
付予主要管理人員之酬金總額	5,660	8,752

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 出售一間附屬公司及一間聯營公司

於二零二五年十二月二十九日，本集團出售其於直接全資附屬公司廣東恒誠傢俬有限公司(「恒誠」)之全部權益連同其於融資租賃的18.06%權益予科學城，代價分別為人民幣11,339,000元及人民幣416,753,000元，將於二零二六年結付。

於二零二五年十二月三十一日，尚未償還的應收代價人民幣428,092,000元記入「預付款項、按金及其他應收款項」項下(附註23)。

(a) 出售一間附屬公司

	人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備(附註14)	85,602
使用權資產(附註17a)	28,661
現金及現金等價物	165
應收本集團附屬公司款項	18,000
其他應付款項及應計費用	(12,254)
應付本集團附屬公司款項(附註19(b))	(34,722)
借款(附註36(b))	(78,381)
遞延政府補助	(2,071)
所出售資產淨值	5,000
出售一間附屬公司之收益：	
應收代價	11,339
所出售資產淨值	(5,000)
出售之收益	6,339



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 出售一間附屬公司及一間聯營公司 (續)

(b) 出售一間聯營公司

人民幣千元

出售一間聯營公司之收益：	
應收代價	416,753
於一間聯營公司的投資	(354,914)
出售收益之預扣稅	(7,475)
出售之收益	54,364

41. 財務風險管理之目的及政策

本集團因在日常營運過程及投資活動中使用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團並無明文規定之風險管理政策及指引，但管理層會定期碰面以分析及制定措施管理本集團所承擔之財務風險。整體上，本集團在風險管理方面採取保守策略。

本集團在金融工具方面所面臨的風險類型或其管理及計量風險的方式並無變動。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

41.1 金融資產及負債的類別

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
金融資產		
<i>按攤銷成本計量的金融資產</i>		
貿易應收款項	204,658	232,020
訂金及其他應收款項	737,220	300,669
應收聯營公司款項	1,097,412	1,090,685
受限制銀行存款	12,982	10,349
現金及現金等價物	78,299	20,452
	2,130,571	1,654,175
金融負債		
<i>按攤銷成本列賬之金融負債</i>		
貿易應付款項	146,837	205,795
其他應付款項及應計費用	82,974	104,076
租賃負債	20,560	29,122
借款	858,764	1,690,569
中期債券	42,390	40,729
來自最終控股公司之貸款	1,975,984	924,769
來自同系附屬公司之貸款	175,408	54,169
來自一間聯營公司之貸款	-	27,200
來自非控股權益之貸款	51,073	47,342
來自直接控股公司之貸款	198,155	114,888
	3,552,145	3,238,659

41.2 外匯風險

本集團在中國營運，大部分交易均以人民幣計值。本集團並未因以非本集團實體功能貨幣計值的商業交易、已確認資產及負債而面臨重大外匯風險。

41.3 利率風險

利率風險與金融工具之公允價值或現金流量因市場利率變動而波動之風險有關。本集團之利率風險主要源自按固定利率計息的借款、中期債券、租賃負債及來自關聯方之貸款，使本集團面對公允價值利率風險。本集團之短期銀行存款利率風險被視為極微。



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

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

41.4 信貸風險

本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬按信貸期進行交易之客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘之情況且本集團面臨的壞賬風險甚微。就以非有關營運單位功能貨幣計值進行之交易而言，未經信貸管理部主管特別批准，本集團不會給予信貸期。

本集團之現金及現金等價物、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產、應收聯營公司款項及受限制銀行存款等其他金融資產之信貸風險，乃因交易對手方違約而產生，而該等工具之最高風險與其賬面值相等。

由於本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易，故無需任何抵押。本集團按客戶管理信貸集中風險。由於本集團貿易應收款項之客戶基礎廣泛且分散在不同行業，故並無重大信貸集中風險。

由於交易對手方為獲國際信用評級機構給予高信用評級的銀行／金融機構，故已抵押定期存款以及現金及現金等價物的信貸風險被視為不重大。

本集團因貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項之其他金融資產承擔信貸風險之進一步量化數據詳情，已分別於財務報表附註22及23披露。

41.5 流動資金風險

本集團利用經常性流動策劃工具監察資金短缺風險。該項工具衡量金融工具及金融資產(如貿易應收款項等)之到期日及預期之經營現金流量。然而，如附註2.1所述，若干事件或狀況反映存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮。如附註2.1所述，多項計劃及措施已在進行中，以助緩解本集團的流動資金及財務狀況。



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

41.5 流動資金風險 (續)

於報告期末，本集團根據合約未折現付款之金融負債將於以下期間到期：

	一年內或 按要 求 人民幣千元	一年以上 但不超過兩年 人民幣千元	兩年以上 但不超過五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合約未折現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
二零二五年						
非衍生金融負債						
貿易應付款項	146,837	-	-	-	146,837	146,837
其他應付款項及應計費用	82,974	-	-	-	82,974	82,974
租賃負債	9,844	5,627	4,068	3,369	22,908	20,560
借款	728,281	128,119	22,455	-	878,855	858,764
中期債券	42,390	-	-	-	42,390	42,390
來自最終控股公司之貸款	21,266	2,112,796	-	-	2,134,062	1,975,984
來自同系附屬公司之貸款	107,902	80,767	-	-	188,669	175,408
來自非控股權益之貸款	54,214	-	-	-	54,214	51,073
來自直接控股公司之貸款	10,638	198,615	-	-	209,253	198,155
	1,204,346	2,525,924	26,523	3,369	3,760,162	3,552,145
衍生金融負債						
已出具財務擔保(附註)						
最高擔保金額	-	-	196,832	-	196,832	196,832
二零二四年						
非衍生金融負債						
貿易應付款項	205,795	-	-	-	205,795	205,795
其他應付款項及應計費用	104,076	-	-	-	104,076	104,076
租賃負債	11,029	10,095	6,996	4,727	32,847	29,122
借款	1,153,180	516,695	82,625	-	1,752,500	1,690,569
中期債券	648	648	1,944	645,616	648,856	40,729
來自最終控股公司之貸款	998,751	-	-	-	998,751	924,769
來自同系附屬公司之貸款	57,555	-	-	-	57,555	54,169
來自一間聯營公司之貸款	28,778	-	-	-	28,778	27,200
來自非控股權益之貸款	50,254	-	-	-	50,254	47,342
來自直接控股公司之貸款	6,190	118,743	-	-	124,933	114,888
	2,616,256	646,181	91,565	650,343	4,004,345	3,238,659
衍生金融負債						
已出具財務擔保(附註)						
最高擔保金額	10,000	-	216,680	-	226,680	226,680

附註：包括在上述財務擔保合約內的金額為交易對手向擔保人提出申索時本集團根據全額擔保安排必須支付之最高金額。根據報告期末之預期，董事認為貸款之借款方不大可能拖欠償還貸款，因此本集團並無就擔保責任計提撥備。



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

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

41.6 資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持經營業務及爭取股東價值最大化。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、返還股東資本或發行新股。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，並無改變資本管理之目的、政策或程序。

本集團利用資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監察資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、借款、中期債券、來自關聯方之貸款減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔股本。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	146,837	205,795
其他應付款項及應計費用	152,948	207,802
借款	858,764	1,690,569
中期債券	42,390	40,729
來自最終控股公司之貸款	1,975,984	924,769
來自同系附屬公司之貸款	175,408	54,169
來自一間聯營公司之貸款	-	27,200
來自非控股權益之貸款	51,073	47,342
來自直接控股公司之貸款	198,155	114,888
減：現金及現金等價物	(78,299)	(20,452)
債務淨額	3,523,260	3,292,811
母公司擁有人應佔股本	571,452	1,294,740
資本及債務淨額	4,094,712	4,587,551
資產負債率	86%	72%



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42. 本公司之財務狀況表

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司之權益	1,024,904	1,024,904
流動資產		
應收附屬公司款項	206,816	226,797
預付款項	-	179
現金及現金等價物	202	69
	207,018	227,045
流動負債		
其他應付款項及應計費用	4,584	2,012
流動資產淨值	202,434	225,033
總資產減流動負債	1,227,338	1,249,937
非流動負債		
來自直接控股公司之貸款	118,057	114,888
中期債券	42,390	40,729
	160,447	155,617
資產淨值	1,066,891	1,094,320
權益		
股本	221,592	221,592
儲備(附註)	845,299	872,728
總權益	1,066,891	1,094,320



綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之變動如下：

	股份溢價賬*	繳入盈餘*	匯兌波動儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	934,514	39,887	27,814	(117,197)	885,018
本年度虧損	-	-	-	(13,460)	(13,460)
換算功能貨幣至呈報貨幣	-	-	1,170	-	1,170
於二零二四年十二月三十一日	934,514	39,887	28,984	(130,657)	872,728
本年度虧損	-	-	-	(15,855)	(15,855)
換算功能貨幣至呈報貨幣	-	-	(11,574)	-	(11,574)
於二零二五年十二月三十一日	934,514	39,887	17,410	(146,512)	845,299

* 本公司繳入盈餘指根據本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市前進行的集團重組收購的附屬公司股份的公允價值超出本公司用作交換而發行之股份面值之差額。根據開曼群島公司法，公司可於若干情況下自繳入盈餘中向其股東作出分派，而倘緊隨建議派發股息當日後，本公司將能夠償付於日常業務過程中到期之債務，則本公司之股份溢價賬之資金可分派予權益股東。

43. 報告期後事項

本公司於二零二六年贖回及購回截至二零二五年十二月三十一日所有尚未行使的中期債券。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一六年三月二十九日、二零一六年四月二十日、二零一六年四月二十七日、二零一六年五月三日、二零一六年七月十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年八月十八日、二零一六年九月二十九日、二零一六年十月十四日、二零一六年十一月七日、二零一六年十一月二十九日、二零一六年十二月六日、二零一七年一月二十日、二零一七年一月二十四日以及二零二六年二月十三日的公告。

44. 批准財務報表

董事會已於二零二六年三月三十一日批准並授權刊發財務報表。



五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要(乃摘錄自己刊發之經審核財務報表)載於下文：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	381,091	525,607	827,916	1,461,037	1,267,094
毛利	19,027	35,411	26,117	210,812	264,147
除稅前(虧損)/溢利	(614,340)	(431,573)	(419,118)	(96,334)	97,844
所得稅抵免/(開支)	(2,329)	83,267	33,147	106,974	(24,550)
本年度(虧損)/溢利	(616,669)	(348,306)	(385,971)	10,640	73,294
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(602,796)	(334,391)	(381,536)	4,673	63,829
非控股權益	(13,873)	(13,915)	(4,435)	5,967	9,465
	(616,669)	(348,306)	(385,971)	10,640	73,294

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
總資產	4,497,875	5,028,073	5,305,799	5,416,952	5,140,692
總負債	3,788,805	(3,581,924)	(3,519,275)	(3,280,704)	(2,912,736)
非控股權益	(137,618)	(151,409)	(165,324)	(123,799)	(119,274)
	571,452	1,294,740	1,621,200	2,012,449	2,108,682