



Wenye Group Holdings Limited 文業集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1802

2025

年報



目錄

公司資料	2
釋義	4
主席報告	6
管理層討論及分析	9
五年財務摘要	20
董事及高級管理層簡歷	21
董事會報告	25
企業管治報告	39
獨立核數師報告	57
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	62
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	64



公司資料

董事會

執行董事

孔國競先生(聯席主席)

范舒穎女士(於2025年4月7日獲委任為聯席主席
及行政總裁)

陳宙宇先生(於2025年5月30日獲委任為聯席主席)

彭及偉先生(於2025年4月7日獲委任)

范少周先生(於2025年4月7日辭任)

非執行董事

麥浩輝先生

賈園園女士(於2025年7月24日獲委任)

陳立先生(於2025年5月30日辭任)

譚鵬先生(於2025年4月7日辭任)

黎紅星先生(於2025年7月24日辭任)

獨立非執行董事

馬健凌先生

黃偉先生

葉金玉女士

董事委員會

審核委員會

馬健凌先生(主席)

黃偉先生

葉金玉女士

薪酬委員會

黃偉先生(主席)

范舒穎女士

馬健凌先生

提名委員會

范舒穎女士(主席)

馬健凌先生

黃偉先生

有關香港法律的法律顧問

鄭鄧律師事務所(有限法律責任合夥)

香港上環

德輔道中268號

岑氏商業大廈10樓及22樓

核數師

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司

執業會計師及

註冊公眾權益實體核數師

香港觀塘

駿業街46號

廣域創科中心1樓

註冊辦事處

VISTRA (CAYMAN) LIMITED

P.O. Box 31119,

Grand Pavilion,

Hibiscus Way,

802 West Bay Road,

Grand Cayman,

KY1-1205,

Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

深圳市

羅湖區桂園街道

寶安南路3083號

蔡屋圍發展大廈4樓

香港主要營業地點

香港上環

德輔道中268號

岑氏商業大廈10樓

公司秘書

羅文僖先生

授權代表

范舒穎女士

羅文僖先生

公司資料 (續)

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

恆豐銀行股份有限公司深圳分行

深圳市南山區

粵海街道

科技園

科發路3號

中電長城大廈

北塔(B座)25-28層及

北塔大堂部分

公司網站

www.szwyzs.com.cn

股份代號

1802

釋義

「組織章程細則」	指	本公司的經修訂及經重述組織章程細則(經不時修訂)
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「本公司」	指	文業集團控股有限公司
「董事」	指	本公司董事
「ESOP Holdings」	指	Wenye Innovator Holdings Limited，一間於2018年11月29日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司股東之一
「全球發售」	指	本公司提呈發售股份以供公眾人士認購，有關詳情載於招股章程
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市日期」	指	2020年1月14日，已發行股份首次於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋義 (續)

「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為2019年12月31日有關全球發售的招股章程
「研發」	指	研究與開發
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「受限制股份單位計劃」	指	受限制股份單位計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「Sosang」	指	Sosang (HK) Holdings Limited，為本公司一間在香港註冊成立的前附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「文業建築裝飾」	指	文業建築裝飾(深圳)有限責任公司
「文業裝飾」	指	深圳文業裝飾設計工程有限公司，為本公司一間在中國註冊成立的前附屬公司
「Wenye Elite Holdings」	指	Wenye Elite Holdings Limited，一間於2018年11月1日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司主要股東之一
「文業智能」	指	深圳文業智能建設科技有限公司，為本公司附屬公司
「Wenye Talent Holdings」	指	Wenye Talent Holdings Limited，一間於2018年11月1日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司股東之一
「外商獨資企業」	指	深圳市文業建築工程集團有限責任公司，為本公司一間在中國註冊成立的前附屬公司

主席報告

各位股東：

本人謹代表本集團董事會，向閣下提呈本集團截至2025年12月31日止年度（「本年度」）的經審核綜合財務報表。

本集團總部位於廣東省深圳市，為一間具約三十年運營歷史的建築裝飾服務供應商，持有中國建築裝飾行業專業資質與許可證，項目覆蓋公共基建、商業樓宇及住宅樓宇等多類型樓宇及物業。本集團股份已於2020年1月14日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

財務表現

本年度，本集團經營與財務表現實現改善。受益債務重組與資產剝離落地和主營業務逐漸恢復良性運作，本集團收益由2024年約人民幣13.5百萬元大幅增長至本年度約人民幣106.5百萬元，增幅近七倍；毛利率由9.5%提升至12.2%。

受益債務重組與資產剝離落地和主營業務逐漸恢復良性運作，本公司年內溢利約為人民幣846.1百萬元；每股基本盈利為人民幣1.11元。本公司的負債淨額狀況由2024年末約人民幣930.4百萬元大幅改善至本年度末約人民幣73.9百萬元。

業務回顧

本年度，本集團面對宏觀經濟復甦乏力、建築裝飾與設計行業需求波動、市場競爭加劇的多重挑戰，同時亦抓住行業結構優化、高附加值服務需求提升的機遇，堅持穩定經營、優化結構、化解風險、謀求發展核心目標，聚焦主業、精準施策：

1. 聚焦主營業務，經營逐步復甦

本集團全力保障室內外建築裝飾與設計核心業務正常運作，積極拓展優質項目資源。本年度，本集團訂立13份新合約，已開工總值約人民幣370百萬元（不含增值稅），業務範圍覆蓋辦公室、公共基建、酒店、住宅樓宇等多領域，客戶結構持續多元化，有效降低單一領域波動風險。

2. 推動資產重組，剝離高負債板塊

作為本集團債務重組的一環，本集團已於2025年6月完成出售附屬公司股權，剝離債務負擔的資產，實現一次性收益約人民幣859.8百萬元，大幅減輕本集團整體債務壓力，資源進一步集中於高質量主營業務。

3. 強化財務管控，改善現金與債務結構

本集團嚴控各項成本費用，優化應收賬款管理與現金流入；積極推進債務重組，與債權人保持密切溝通，穩定融資環境。年末現金及現金等價物約為人民幣36.60百萬元，流動資金狀況顯著改善。

4. 合規運營與復牌工作並進

本集團致力遵守上市規則與其他相關監管要求，全力推進復牌工作，切實維護全體股東合法權益。於2025年12月5日，本公司股份因未能符合上市規則第13.24條暫停買賣，管理團隊正全力推動整改與復牌相關工作。

市場形勢

中國建築裝飾與設計行業整體呈現復甦乏力、競爭加劇、結構優化特徵。受宏觀經濟與房地產行業調整影響，整體市場需求承壓；行業內價格競爭普遍，企業盈利能力受擠壓。與此同時，消費升級與行業規範化發展推動市場結構轉型，客戶對品質、環保、智能化及高附加值服務的需求持續提升，具備核心競爭力、資質齊全、財務健康的企業將迎來集中度提升的發展機遇。

主要措施

本年度，本集團聚焦風險化解與業務復甦，實施以下關鍵舉措：

1. 資產與債務重組：出售高負債附屬公司，剝離歷史包袱，優化資產負債結構，釋放財務壓力。
2. 聚焦核心業務：退出非核心、低效益業務，集中資源拓展高質量建築裝飾與設計項目，提升項目品質與盈利水平。
3. 強化現金流管理：嚴控成本支出，加快應收款項回收，優化供應商與客戶信貸條款，保障經營現金流穩定。
4. 優化內部管理：精簡組織架構、提升運營效率，完善風險管控與合規體系，穩定核心團隊與關鍵崗位人才。
5. 推動復牌與資本市場溝通：落實各項復牌要求，加強與股東、投資者的信息溝通與透明度建設。

主席報告 (續)

集團展望

2026年，隨著宏觀經濟逐步復甦、房地產行業調整趨於平穩，建築裝飾與設計行業需求有望穩步回升；行業規範化、專業化、智能化發展趨勢將進一步顯現，為本集團帶來穩定發展機遇。

本集團將堅持以下發展策略：

1. 全力推進復牌：嚴格按照監管要求完成各項整改，爭取早日復牌，維護資本市場地位與股東價值。
2. 穩步擴大核心業務：深耕建築裝飾與設計主業，重點拓展公共基建、商業樓宇與優質住宅樓宇項目，提升市場份額與項目品質。
3. 持續優化財務結構：鞏固債務重組成果，保持合理債務水平與充裕現金儲備，提升財務穩健性。
4. 強化服務能力：提升設計、施工與項目管理專業能力，利用專業領域深耕細作的沉澱經驗，提供更多服務升級工作。
5. 嚴守合規與風險底線：完善內部控制與風險管理體系，堅守合規經營，穩步推動業務高質量發展。

致謝

本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東長期以來的信任與支持；感謝管理團隊與全體員工在挑戰面前恪盡職守、共克時艱；感謝客戶、合作夥伴及債權人對本集團的理解與鼎力協助。

未來，本集團將繼續堅守主業、穩健經營，全力以赴推動業務復甦與高質量發展，努力實現股東價值最大化。

孔國競

主席

2026年3月31日

管理層討論及分析

董事會對不發表意見聲明的回應

核數師在2025年財務報表的獨立核數師報告(「獨立核數師報告」)發表不發表意見聲明。誠如獨立核數師報告中「不發表意見的基準」一節所述，核數師發表不發表意見聲明的基準為與持續經營相關的重大不確定性。董事會及董事會審核委員會已審閱並同意獨立核數師報告的不發表意見聲明。

審核意見詳情及其對本公司財務狀況的實際或潛在影響

於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣74,279,000元及人民幣73,873,000元。於2025年12月31日，本集團的其他借款總額約為人民幣35,000,000元，本集團因若干銀行及其他借款擔保而產生的財務擔保合約約為人民幣62,189,000元，而其現金及現金等價物則約為人民幣36,595,000元。

上述情況顯示存在多樣不確定性，對本集團持續經營的能力構成重大憂慮。鑑於上述情況，本公司董事已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團透過Sosang成員自願清盤的方式進行債務重組，終止將債務負擔的文業裝飾與本集團合併入賬，大幅減少本集團的負債；
- (ii) 本集團一直積極尋求新客戶並與其就室內外建築裝飾及設計項目進行溝通，並聚焦預期將為本集團帶來穩定收入的項目，以確保業務可持續性及收入質量；
- (iii) 本集團一直積極與本集團的現有貸款人商討，以重續、延期及／或清償逾期其他借款；及
- (iv) 本集團一直透過各種渠道積極尋求潛在新資金，包括但不限於發行本公司新股及潛在投資者的新融資。

考慮到上述計劃及措施(詳情載於下文「管理層對不發表意見的看法及立場及為解決不發表意見聲明擬採取的行動計劃」一節)，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金為其營運籌集資金，並於2025年12月31日起計的未來十二個月內履行到期的財務責任。因此，本公司董事確信按持續經營基準編製本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表屬恰當。

管理層討論及分析 (續)

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性，本集團能否持續經營將取決於本集團能否透過以下方式產生充足的融資及營運現金流：

- (i) 成功取得資金來源，以實現室內外建築裝飾及設計的新項目；
- (ii) 成功與本集團的現有貸款人商討，以重續、延期及／或清償逾期銀行及其他借款；
- (iii) 在需要時成功獲得潛在的新資金；及
- (iv) 成功與本集團債權人磋商，以及透過債務重組解決訴訟的應付款項。

倘若本集團無法繼續持續經營，則須對綜合財務報表作出調整，將本集團資產的價值調整至其可收回金額，為任何可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。上述調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

管理層對不發表意見的看法及立場及為解決不發表意見聲明擬採取的行動計劃

為解決不發表意見聲明，本集團已採取並將繼續實施以下措施以改善本集團的流動資金狀況：

- (i) 本集團一直就室內外建築裝飾及設計項目積極尋求並與新客戶溝通。於報告期，本集團主營業務逐漸恢復良性運作。建築裝飾核心業務已重獲增長勢頭，本集團已承接若干新項目。本集團收益由2024年約人民幣13.5百萬元大幅增加至2025年約人民幣106.5百萬元。

於2025年12月31日，本公司已開工總值約人民幣370百萬元(不包括增值稅)的13份新合約，為本公司2025年全年收益增長提供堅實支撐，並夯實本公司2026年業務營運基礎。於本報告日期，本公司獲得9份額外合約，總項目金額為人民幣220,000,000元(不包括增值稅)。

- (ii) 本集團一直積極與其他貸款人就其他借款的結算進行協商。截至2025年12月31日止財政年度，本集團不再擁有任何銀行借款，本集團其他借款金額由2024年約人民幣102,437,000元大幅減少至約人民幣35,000,000元。協商內容包括延長還款時間、降低應償還本金及利率；
- (iii) 本集團一直積極透過各種渠道尋求潛在的新資金，包括但不限於發行本公司新股以及向潛在投資者尋求新融資。發行新股所得的新資金將增強本集團的營運資金，擬用於償還本集團債務及負債以及本集團簽署的新項目；

管理層討論及分析 (續)

- (iv) 本集團將加強對應收賬款及合約資產之管理，包括加快項目結算進度、強化回款跟進及與客戶溝通，以提升相關應收款項之可回收性；及
- (v) 本集團將加強現金流管理及成本控制，並持續評估融資及債務重組方案，以改善本集團之流動資金狀況及財務穩定性。

考慮到該等措施的成功及持續實施，董事認為本集團將擁有充足的營運資金，因此按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表屬恰當。

審核委員會對不發表意見聲明的看法

本公司審核委員會已嚴格審閱不發表意見聲明的基準。審核委員會亦已與核數師討論本集團的財務狀況、本公司已採取及將採取的措施，並經考慮核數師的理由並理解其達成不發表意見聲明的考慮因素。審核委員會同意本集團管理層的看法，認為本集團能持續經營。

因此，截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已按持續經營基準編製。審核委員會要求管理層採取一切必要行動，解決不發表意見聲明，以確保在下一財政年度不會再發表有關不發表意見聲明。

業務回顧

2025年，本公司管理層聚焦本公司主業，全力保障核心業務正常運作，積極拓展優質項目資源，業務發展呈現「逐步復甦、良性運轉」的良好態勢。

中國宏觀經濟復甦乏力，建築裝飾與設計行業面臨市場需求波動、行業競爭加劇等多重挑戰。

於2025年12月5日因未能符合上市規則第13.24條，本公司股份暫停在聯交所買賣。面對複雜嚴峻的經營環境，本公司管理層在董事會的戰略引領下，緊緊圍繞「穩定經營、優化結構、化解風險、謀求發展」的核心目標，恪盡職守、主動作為，統籌推進業務拓展、資產優化、債務重組、融資保障及復牌推進等重點工作，有效緩解了債務壓力，實現核心業務正常運作，為本公司日後穩健發展奠定了基礎。

管理層討論及分析 (續)

建築裝飾與設計行業整體呈現「復甦乏力、競爭加劇、結構優化」的發展態勢。受宏觀經濟增速放緩影響，房地產行業持續調整，商業物業、住宅物業裝修需求有所收縮，行業整體需求端承壓；同時，行業內中小企業數量較多，市場競爭日趨激烈，價格競爭仍是主要競爭方式，企業溢利率受到一定擠壓。

另一方面，隨著消費升級及行業規範化發展，客戶對裝飾設計的品質、環保、智能化要求不斷提升，高附加值、專業化的裝飾設計與工程服務需求逐步增加，行業集中度有提升趨勢，為具備核心競爭力的企業提供了發展機遇。

於2025年全年，本公司核心工作聚焦三大方向：(1)剝離債務負擔較重的附屬公司，聚焦室內外建築裝飾與設計主業；(2)通過資產處置、融資拓展等方式緩解債務壓力，改善財務狀況；及(3)通過達成復牌指引全力推進復牌工作，切實維護股東合法權益。經過全體員工的共同努力，本公司經營態勢逐步改善，各項工作取得階段性成效。

業務拓展與合約儲備

2025年，本公司管理層積極拓展業務市場，憑藉多年行業經驗及專業服務能力，穩步推進項目拓展工作，取得了良好成效。於2025年12月31日，本公司已開工總值約人民幣370百萬元（不包括增值稅）的13份新合約，為本公司2025年全年業務收入增長及2026年業務基礎提供了保障。

從業務結構來看，本公司業務仍以室內外建築裝飾工程為主，設計服務同步推進，業務範圍覆蓋辦公室、公共設施、酒店、住宅物業等多個領域，客戶結構保持多元化，有效降低了單一領域需求波動帶來的經營風險。同時，本公司注重提升服務品質，優化項目管理流程，確保已承接項目順利推進，提升客戶滿意度，為後續業務拓展積累了良好口碑。

有所改善的財務表現

2025年度本公司主要財務指標顯著改善，樓宇裝飾及設計行業逐步復甦。

本公司收益約為人民幣106.5百萬元，較截至2024年12月31日止財政年度約人民幣13.5百萬元增長接近七倍或約人民幣93.0百萬元，而2025年的毛利率約為12.2%（2024年為9.5%），符合行業平均水平，顯示出本公司核心業務具備穩定的盈利能力。

管理層討論及分析 (續)

本公司於2025年錄得除稅後溢利約人民幣845.8百萬元，而2024年則為除稅後虧損約人民幣95.4百萬元，乃由於約人民幣859.9百萬元的一次性收益所致，乃產生自出售(i)於外商獨資企業的所有股權，及(ii)於文業建築裝飾(連同其附屬公司)的0.23%股權。於出售事項完成時剝離文業裝飾的負債後，本公司的負債淨額狀況由2024年約人民幣930.4百萬元顯著改善為2025年約人民幣73.9百萬元。

債務重組與資源整合

為改善公司財務狀況、剝離債務負擔、聚焦核心業務發展，持有外商獨資企業及文業建築裝飾(連同其附屬公司)股權的公司附屬公司Sosang之清盤人於2025年6月12日以1.3百萬港元將該等公司出售，並將相關業務轉移至文業智能，實現了業務資源的優化整合，有效降低了債務風險，提升了核心業務運營效率。本次重組後，公司核心業務聚焦度進一步提升，運營成本得到有效控制，為後續業務發展奠定了堅實基礎。

未來前景

2026年，隨著宏觀經濟逐步復甦，房地產行業調整趨於平穩，建築裝飾與設計行業需求有望逐步回升；同時，行業規範化發展持續推進，高附加值、專業化、智能化的裝飾設計與工程服務需求將進一步增加。本公司將抓住行業發展機遇，憑藉業務重組後的優勢，聚焦核心業務，強化核心競爭力，積極拓展優質項目資源，推動本公司業務持續復甦與高質量發展，努力實現股東價值最大化。

本公司於2026年的核心經營目標為：(1)實現股份順利復牌；(2)核心業務收入穩步增長，盈利能力持續提升；(3)資產負債結構進一步優化，財務穩健性顯著增強；及(4)業務規模逐步擴大，市場競爭力進一步提升。

2026年是本公司實現穩健發展、推動股份復牌的關鍵一年，宏觀經濟及行業環境有望逐步改善，為本公司業務復甦提供良好機遇。本公司管理層將在董事會的戰略引領下，立足本公司實際，聚焦核心目標，統籌推進各項工作，全力以赴實現本公司高質量發展。

管理層討論及分析 (續)

重點業務計劃

1. 全力以赴推進復牌工作

本公司將完善復牌方案，及時披露復牌進展，全力遵守復牌指引以推動股份盡快復牌，維護全體股東的合法權益。

2. 聚焦主責主業，提升經營質量

本公司將持續聚焦室內外建築裝飾與設計核心主業，全力推進已簽訂合約項目的落地實施，確保項目按期完工、順利回款，提升業務收入與盈利能力。本公司積極拓展優質項目資源，重點拓展高附加值、低風險的裝飾設計與工程項目，優化業務結構；加強項目管理，提升工程質量與服務品質，增強客戶滿意度，推動業務持續健康發展。

3. 強化風險預防和內部控制，規範經營運作

本公司將持續完善對上市規則合規、財務、債務及營運風險的風險預防和內部控制體系，建立健全風險預警與應對機制，及時化解各類風險隱患。本公司將嚴格遵循上市規則及相關監管要求，規範本公司經營運作，完善公司治理結構，提升治理效能；加強內部控制，強化對財務運作、項目管理、合約管理等關鍵環節的監督，確保本公司資產安全、運作規範。

4. 加強團隊建設，提升核心能力

本公司將加強核心管理團隊與業務團隊建設，完善人才培養與激勵機制，吸引並留住優秀人才，提升團隊專業素養與業務能力；加強員工培訓，重點提升員工的合規意識、業務能力與風險防控能力，打造一支專業、高效、務實的團隊，為本公司發展提供堅實的人才支撐。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

收益

我們的收益主要來自於在中國提供建築裝飾工程及設計服務。按服務類型產生的收益載列如下：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
建築服務收益	104.6	98.2	13.5	100.0
設計服務收入	1.9	1.8	—	—
總計	106.5	100.0	13.5	100.0

本集團的收益由截至2024年12月31日止年度約人民幣13.5百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣106.5百萬元，增幅約為人民幣93.0百萬元。增加主要由於行業情況復甦，導致年內的新項目數目及合約價值同時上升所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2024年12月31日止年度約人民幣12.2百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣93.4百萬元，增幅約為人民幣81.2百萬元，與本集團收益增加一致。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2024年12月31日止年度約人民幣1.3百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣13.0百萬元，增幅約為人民幣11.7百萬元。我們的毛利率由截至2024年12月31日止年度的9.5%增加至截至2025年12月31日止年度的12.2%。

管理層討論及分析 (續)

其他收益及(虧損)，淨額

本集團截至2025年12月31日止年度的其他收益及(虧損)，淨額約為人民幣859.9百萬元，主要包括出售附屬公司。

於2025年6月12日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於外商獨資企業及文業建築裝飾連同其附屬公司的所有股權，總現金代價為1.3百萬港元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括營銷及宣傳開支、僱員福利開支及差旅費用。

銷售及營銷開支由截至2024年12月31日止年度約人民幣93,000元減少至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,000元，跌幅為98.9%。

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支主要包括僱員福利開支、法律及專業費用以及物業、廠房及設備及使用權資產折舊。

一般及行政開支由截至2024年12月31日止年度約人民幣22.0百萬元減少至截至2025年12月31日止年度約人民幣16.0百萬元，跌幅約為27.3%。下跌主要由於行政僱員及租賃費用減少。

金融資產、合約資產及財務擔保合約減值虧損，淨額

金融資產、合約資產及財務擔保合約減值虧損，淨額由截至2024年12月31日止年度約人民幣44.1百萬元減少至截至2025年12月31日止年度約人民幣4.2百萬元，跌幅約為90.5%。

管理層討論及分析 (續)

年內溢利／(虧損)

本集團的年內溢利由截至2024年12月31日止年度的虧損約人民幣95.4百萬元大幅增加至截至2025年12月31日止年度的溢利約人民幣845.8百萬元，主要歸因於出售外商獨資企業、文業建築裝飾及其附屬公司產生的其他收益。

財務狀況、流動資金及財務資源

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項由2024年12月31日約人民幣114.3百萬元減少至2025年12月31日約人民幣48.0百萬元，跌幅約為58.0%。貿易及其他應收款項主要為應收客戶款項以及預付供應商及分包商的款項。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項由2024年12月31日約人民幣874.9百萬元減少93.0%至2025年12月31日約人民幣61.1百萬元。貿易及其他應付款項主要為應付供應商款項(2024年：應付供應商款項及訴訟罰款撥備)。

銀行及其他借款

於2025年12月31日，本集團並無銀行借款(2024年：約人民幣28.8百萬元)，而其他借款的賬面值為人民幣35.0百萬元(2024年：約人民幣102.4百萬元)。

營運資金管理

本集團致力維持穩健的財務政策。本集團擬主要透過來自經營活動的注資及計息銀行借款提高營運效率，以改善營運資金的流動性。

管理層討論及分析 (續)

流動資金比率

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣36.6百萬元（2024年：約人民幣0.5百萬元）。本集團的流動比率及資產負債比率如下：

	2025年 12月31日	2024年 12月31日
流動比率	55.8%	17.5%
資產負債比率	不適用*	不適用*

* 由於本集團於2025年12月31日錄得淨現金狀況及資本虧絀，故資產負債比率並不適用（2024年：相同）。

流動比率乃按各日期的流動資產除以流動負債計算。

資產負債比率乃按各日期的債務淨額（即銀行及其他借款以及租賃負債總額扣除現金及現金等價物）除以各日期的股東應佔權益計算。

重大投資／重大收購及出售

截至2025年12月31日止年度，作為Sosang成員自願清盤的一部分，清盤人須清算及結算Sosang的資產及負債，清盤人（作為Sosang的代理人）與大贏家有限公司（作為投標者）於2025年6月12日訂立買賣協議，經公開招標後，以現金代價1.3百萬港元出售Sosang於控股公司間接持有外商獨資企業及文業建築裝飾（連同其附屬公司）的權益。Sosang不再於其附屬公司中擁有任何權益。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何其他重大投資，亦無進行本集團附屬公司或聯營公司之任何重大收購或出售。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無資本承擔。

或然負債

於2025年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息。

外幣風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。

於2025年12月31日，以其他貨幣計值的金融資產及負債的外匯風險對本集團而言並不重大，因此，本集團於年內並無任何對沖活動。

管理層討論及分析 (續)

期後重大事項

本集團於2025年12月31日後及直至本報告日期，並無期後事項。

本集團資產抵押

於2025年12月31日，概無本集團資產(2024年：本集團的若干貿易應收款項)已質押作為本集團若干借款的抵押品。

大額投資或資本資產的未來計劃

於2025年12月31日，本集團概無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	106,452	13,524	81,343	378,119	1,031,361
除稅前溢利／(虧損)	848,627	(95,440)	(63,524)	(193,417)	(1,162,866)
所得稅開支	(2,847)	—	—	(172)	(43,310)
年內溢利／(虧損)	845,780	(95,440)	(63,524)	(193,589)	(1,206,176)

資產及負債

	於12月31日				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產總值	94,943	203,086	239,752	300,980	567,801
負債總額	(168,816)	(1,133,528)	(1,074,751)	(1,072,459)	(1,147,687)
	(73,873)	(930,442)	(834,999)	(771,479)	(579,886)

董事及高級管理層簡歷

於本年報日期的董事及高級管理層簡歷詳情載列如下：

執行董事

孔國競先生，61歲，本集團主席兼執行董事。彼於2023年6月加入本集團且已從事社會企業及企業管理運營逾20年。彼在公司投資規劃、政策部署、資產管理服務等內外部管理方面擁有豐富的經驗，並積極透過慈善公益工作為社會服務。彼在建築行業的項目管理方面亦擁有豐富的經驗及資源。

於1995年至1997年，彼擔任深圳市特藝達裝飾設計工程有限公司分公司總經理，且於1998年至2006年擔任任深圳市坪榮建築有限公司業務發展部總經理。

於2006年，彼擔任深圳市龍崗區智康特殊兒童康復中心董事長。該中心獲評為深圳市5A級社會組織及先進殘疾人社會組織。於2007年，彼擔任深圳市龍崗陸河企業協會副會長並於2009年至2020年擔任深圳市偉達物業管理有限公司董事長。於2013年，彼成為深圳市商務紅十字會名譽副會長並於2016年獲得深圳市龍崗區殘疾人聯合會授予的「助殘關愛榜樣」榮譽。於2022年，彼成為陸河縣乒乓球協會名譽主席。

范舒穎女士，30歲，自2025年4月7日起為本公司聯席主席、執行董事及行政總裁。

范舒穎女士持有澳洲昆士蘭大學(University of Queensland)應用金融及專業會計學雙碩士學位。范女士曾任職於中國領先創投公司之一深圳創新投資集團有限公司，彼曾參與該公司多項早期及成長期的投資項目，負責投資研究、盡職審查及投資後管理等事宜，讓彼得以深入洞悉新興行業，並累積項目分析及投資評估方面的實戰經驗。

自2022年起，范女士加入本公司擔任董事會辦公室的助理公司秘書，主要負責協助協調與落實執行企業管治、投資者關係及合規事宜。於任期內，范女士協助執行多項資本市場計劃，彰顯高水平的專業精神和協調技巧。范女士於企業管治及資本市場運作方面擁有豐富實戰經驗。

陳宙宇先生，38歲，自2025年5月30日起為本集團聯席主席及執行董事。

陳先生持有加拿大曼尼托巴大學經濟學學士學位，並擁有超過10年建築裝飾及房地產項目管理經驗。此前，陳先生曾擔任本公司中國附屬公司深圳文業裝飾設計工程有限公司(「**文業裝飾**」)的總經理，自2015年11月加入該公司以來，彼曾負責多項高端項目，包括星級酒店、商用物業及住宅房地產的設計與建設。在此之前，陳先生曾在天津高銀集團工作，負責Asia-Pacific Polo Club Hotel及精品住宅項目的設計與建設。彼亦曾擔任中國南方航空湖北分公司武漢機場三號航站樓室內裝飾項目的行銷經理以及咸寧香城泉都國際大酒店的行銷經理。

董事及高級管理層簡歷 (續)

陳先生具備優秀項目營運能力、戰略眼光及溝通技巧，擅長與客戶建立並維持良好關係。彼以積極進取的領導風格著稱，並在競爭激烈的市場中積累了豐富的實戰經驗。

彭及偉先生，62歲，自2025年4月7日起為本公司執行董事。

彭先生於1995年12月加入本集團，於工程管理方面擁有逾30年豐富經驗。

於1995年12月至2006年9月，彭先生曾擔任文業裝飾濟南分公司的項目經理，負責分公司的整體管理及項目執行。隨後，彼於2006年10月晉升為該分公司的總經理，負責監察管理及項目實施，並任職至2015年11月為止。

於2015年12月，彭先生獲委任為文業裝飾山東分公司的總經理，繼續負責分公司的整體營運及項目管理，直至2023年4月為止。自2023年5月起，彼擔任文業裝飾的副總裁，協助總裁制定公司戰略、管理、內部控制及項目管理。彼亦為本公司附屬公司深圳東遠智能建設科技有限公司的法定代表人。

於整個職業生涯中，彭先生曾參與多項獲中國建築裝飾協會頒授中國建築工程裝飾獎的著名項目。彼於2006年9月曾出席清華大學國際工程項目管理研究院的專業培訓，並於2021年4月獲深圳市人力資源和社會保障局正式認可為高級工程師。

非執行董事

麥浩輝先生，30歲，本集團非執行董事。麥先生擁有逾9年財務相關經驗。彼於2013年7月至2015年4月擔任深圳市馳悅科技有限公司的總經理助理，並於2015年5月至2017年12月在同一間公司擔任投資經理。彼於2018年1月至2020年4月擔任中德智慧高科技有限公司的投資總監。自2020年5月起，彼一直在管理自己家族的資產。

賈園園女士，40歲，本集團非執行董事。彼於2025年7月24日加入本集團。

賈女士，持有華南農業大學會計學學士學位，並在財務管理、跨境金融與稅務合規及職業教育方面擁有15年以上經驗。賈女士現擔任守仁集團的財務經理，自2021年8月加入該公司以來，彼負責財務管理的工作，包括預算、成本控制、財務規劃及財務分析。在此之前，賈女士曾在恒企上市教育集團任職，擔任會計學習部的團隊隊長，負責管理部門工作及設計多個財務管理課程。彼亦曾在廣州市南柒星無紡布有限公司任職，負責該公司的財務管理及申報。

董事及高級管理層簡歷 (續)

獨立非執行董事

葉金玉女士，51歲，本集團獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於業務管理領域積逾20年經驗。自2002年3月起直至2020年12月，葉女士曾任深圳市味奇實業有限公司的總裁兼首席執行官。在此之前，葉女士於1997年7月至2001年12月曾於深圳市東西方實業發展有限公司任職總裁助理，於1996年3月至1997年10月擔任於深圳市活力寶食品有限公司任職辦公室主任，以及於1994年7月至1995年12月擔任三星電子(惠州)有限公司的總裁秘書。葉女士於2015年3月修畢北京大學所教授的商業模式創新與資本運營課程，隨後於2016年1月透過遙距學習方式完成中國農業大學工商管理研修課。彼於2015年8月取得深圳證券交易所董事會秘書資格證書。葉女士的專業成就及對行業作出的貢獻深受認可。彼於2014年10月獲頒深圳市高層次專業人才證書，後於2015年10月獲頒深圳市龍華新區高層次人才證書。

馬健凌先生，43歲，本集團獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼於2023年7月加入本集團。

馬先生畢業於香港城市大學，獲會計學及法律工商管理(榮譽)學士學位。彼為香港會計師公會會員。馬先生於多間聯交所主板上市公司擔任多項職務。彼現任中細軟科技控股有限公司(股份代號：1020)的首席財務官及公司秘書，以及新確科技有限公司(股份代號：1063)的獨立非執行董事。

馬先生亦曾於2019年5月10日至2024年7月11日擔任智富資源投資控股集團有限公司(股份代號：7)的獨立非執行董事，並於2024年12月24日至2025年3月11日擔任易生活控股有限公司(股份代號：223)的獨立非執行董事，以及於2025年3月12日至2025年6月30日擔任維亮控股有限公司(股份代號：8612)的執行董事。

黃偉先生，41歲，本集團獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。彼於2023年10月加入本集團。黃先生自2011年11月起註冊為中國律師，彼在資本市場及公司管治領域為企業提供諮詢方面擁有超過10年的經驗。黃先生自2022年9月起成為北京浩天(深圳)律師事務所高級合夥人。2018年1月至2022年8月，黃先生為廣東廣和律師事務所的高級合夥人。2013年7月至2017年12月，黃先生為北京市盈科(深圳)律師事務所的合夥人。2010年3月至2013年6月，黃先生任職於廣東華商律師事務所。黃先生於2008年6月畢業於中國中央司法警官學院，獲得法律學士學位。隨後，彼於2013年7月在中國中山大學完成民商法研究生學業。

董事及高級管理層簡歷 (續)

高級管理層

羅文信先生，於2022年7月獲委任為公司秘書，是一名香港合資格執業律師。彼在公司財務、公司管治及訴訟事項方面經驗豐富。羅先生持有英國倫敦政治經濟學院的法學學士學位。

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（「綜合財務報表」）。

主要業務

本集團的主要業務是提供室內外建築裝飾與設計服務，我們的項目主要涵蓋廣泛的樓宇和物業，包括工業樓宇、公共基建、商業樓宇及住宅樓宇。

主要風險及不確定因素

本集團的表現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。本集團可能面臨其他目前未知或目前並不重大但日後可能變為重大的其他風險及不確定因素。

業務集中

本集團的營運及主要資產集中於中國，因此，本集團的業務表現、財務狀況及未來前景很大程度上視乎中國物業市場的表現，可能受政治、社會、經濟及法律環境的不利變動的負面影響。為減輕有關風險採取的控制措施如下：

- 持續監察中國的營運及政治環境，以即時應對可能影響本集團業務活動的任何預期事件；
- 繼續專注加強本集團的品牌價值，並在迅速轉變的中國營商環境中於有需要時迅速調整本集團的業務策略；及
- 維持舒適的資產負債水平。

有關建築裝飾與設計服務業務的風險

由於無法保證客戶將就已完成工程向我們及時及全額付款，我們的建築裝飾與設計服務業務承受信貸風險。此外，倘我們無法準確估計及控制項目成本，我們的項目可能錄得低於預期的溢利，甚至可能錄得虧損。有見及此，本集團正嘗試開發及維持多元化的客戶群，以降低任何客戶行業的任何下滑對業務產生重大不利影響的風險。

財務風險

本集團在日常業務過程中就外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險承受財務風險。有關風險及相關管理政策的更多詳情載於綜合財務報表附註5。

董事會報告 (續)

業務回顧

本年度內本集團業務的回顧(包括本集團面臨的主要風險及不確定性討論)、本集團財務重要表現之分析、本年度影響本集團的重大事件詳情,以及對本公司有重大影響的本集團業務未來可能發展之跡象、本公司與其僱員、客戶及供應商以及對本公司有重大影響且與本公司成功息息相關的其他人士的主要關係說明,載於本年度報告第9至19頁的「管理層討論及分析」一節。

業績及末期股息

本集團截至2025年12月31日止年度的業績,以及本集團於2025年12月31日的財務資料,載於本年度報告第59頁的綜合損益及其他全面收益表。

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派發任何末期股息。

股息政策

本公司已制定股息政策。當本公司錄得溢利,並考慮到其他相關因素後,我們將根據本公司組織章程細則及適用法律向本公司股東派付股息。然而,並不保證將會派付有關股息。我們對於股息分派的決定取決於本公司的財務狀況、未來市場前景、公司資金需要及本公司認為合適的任何其他相關因素。派付股息後的餘下純利(如有)將用於本公司的發展。

股東週年大會

本公司股東週年大會將接獲、審議並採納截止2025年12月31日止年度本公司及其附屬公司的經審核綜合財務報表和本公司董事及核數師的相關報告,([股東週年大會])謹定於本公司待公告日期舉行。召開股東週年大會的通告和通函將根據上市規則要求於適當時候公佈,並寄發予股東。股東應參閱由本公司寄發之有關本公司股東週年大會的通函、股東週年大會通告及代表委任表格的詳情。

董事會報告 (續)

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於待本公司公告的一段期間內暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間內本公司將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席將於本公司待公告日期舉行的股東週年大會並在會上投票，未登記之股東須將所有已填妥的過戶表格連同有關股票最遲於本公司待公告日期下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

本年度已發行股份

本年度已發行股份詳情載於綜合財務報表附註28。

可分派儲備

本集團儲備於本年度的變動詳情載於本年度報告第62頁的綜合權益變動表。

於2025年12月31日，本公司無可供分派予股東的儲備。

財務摘要

本集團於過往四個財政年度的業績及資產負債之摘要載於本年度報告第20頁。

本摘要並不構成綜合財務報表的一部份。

銀行及其他借款

本集團於2025年12月31日的銀行及其他借款之詳情載於綜合財務報表附註25及26。

購買、出售或贖回本公司之上市證券之股份

自上市日期至本報告日期期間，本公司概無贖回本公司的任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售此類股份。

捐款

本集團截至2025年12月31日止年度並未進行任何慈善捐款。

主要風險及不確定因素

與本集團金融工具相關的風險

本集團的金融風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註5。

估計不確定因素的主要來源

於2025年12月31日，估計不確定因素的主要來源之詳情載列於綜合財務報表附註4。

環境政策及表現

本集團深明保護環境的重要性，並已採納嚴格的環保措施以確保遵守現行的環保法律及法規。

於報告期及直至本報告日期，本集團並無就違反中國環保法律而遭受過任何罰款或處罰。

環境、社會及企業管治報告將以獨立報告刊載於本公司及聯交所的網站。

受限制股份單位計劃

於2019年3月13日，本公司當時的董事批准及採納受限制股份單位計劃（「**受限制股份單位計劃**」）。受限制股份單位計劃旨在透過向本集團董事、高級管理層及僱員提供擁有本公司股權的機會，激勵彼等為本集團作出貢獻，並吸引、鼓勵及挽留熟練及具備豐富經驗的人員竭力為本集團謀求未來發展及擴展。根據受限制股份單位計劃可獲得受限制股份單位的合資格人士包括本公司或本集團任何成員公司的現有僱員、董事（不論為執行或非執行，惟不包括獨立非執行董事）或高級人員，及董事會全權認為曾經或將會對本集團任何成員公司作出貢獻的任何人士（「**受限制股份單位合資格人士**」）。董事會可酌情挑選受限制股份單位合資格人士以根據受限制股份單位計劃獲得受限制股份單位。

受限制股份單位計劃將自2019年3月13日起生效及有效為期十(10)年（根據其條款提早終止者除外）。於2024年12月31日，受限制股份單位計劃的剩餘有效期約為六年零九個月。可根據受限制股份單位計劃合共授出的受限制股份單位最大數目（不包括已根據受限制股份單位計劃的規則失效或註銷的受限制股份單位），應為受限制股份單位計劃受託人就受限制股份單位計劃而不時持有或將持有的股份數目。受限制股份單位計劃主要條款的進一步詳情載於招股章程。

本公司已委任Wenye Elite Holdings Limited擔任受託人（「**受限制股份單位受託人**」），以協助管理受限制股份單位計劃。本公司可(i)向受限制股份單位受託人配發及發行將由其持有的股份，該等股份將於行使後用作償付受限制股份單位的相關股份；及／或(ii)指示並促使受限制股份單位受託人自任何股東接收現有股份或購買現有股份（不論是否於市場上購買）以於行使後償付受限制股份單位的相關股份。本公司將以董事會全權酌情釐定的任何方式促使受限制股份單位受託人獲提供足夠資金，以便受限制股份單位受託人履行其有關管理受限制股份單位計劃的責任。

董事會報告 (續)

於2025年12月31日，本公司並未根據受限制股份單位計劃授出任何受限制股份單位。

股權掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立或存在任何股權掛鈎協議，而有關協議於本年度將會或可能導致本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

董事

於本年度及直至本報告日期，本公司董事為：

執行董事

孔國競先生(聯席主席)

范舒穎女士(於2025年4月7日獲委任為聯席主席及行政總裁)

陳宙宇先生(於2025年5月30日獲委任為聯席主席)

彭及偉先生(於2025年4月7日獲委任)

范少周先生(於2025年4月7日辭任)

非執行董事

麥浩輝先生

賈園園女士(於2025年7月24日獲委任)

陳立先生(於2025年5月30日辭任)

湛鵬先生(於2025年4月7日辭任)

黎紅星先生(於2025年7月24日辭任)

獨立非執行董事

馬健凌先生

黃偉先生

葉金玉女士

根據組織章程細則第16.2條及16.18條的規定，獨立非執行董事黃偉先生、葉金玉女士和馬健凌先生須於股東週年大會上輪值告退並願意膺選連任。

於本報告日期的董事簡歷詳情與本年度報告第21至24頁「董事及高級管理層簡歷」章節披露。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲於截至2025年12月31日止年度任職的各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而發出的獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的服務合約

本公司與全體董事均訂立服務合約，最長任期為2至3年。本公司概無與本集團董事或監事和成員公司訂立或將予訂立本集團可於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於交易、安排及合約的權益

除下文「關聯方交易」一節所述合約外，於本年度末或本年度內任何時間，概不存在本公司或其任何控股公司或附屬公司或同系附屬公司為訂約方，且董事及他／她的關連方直接或間接在其中與本集團業務相關的重大交易、安排及合約享有重大權益。

控股股東在重大合約中的權益

於本年度末或本年度內任何時間，概不存在本公司或其任何附屬公司為訂約方，且本公司或其任何附屬公司的任何控股股東（定義見上市規則）直接或間接在其中享有重大權益的與本集團業務相關的重大交易、安排或合約（不論是否為向本集團提供服務）。

關連交易

於本年度內，本集團與若干本公司關連人士訂立關連交易。

於2025年3月10日，本公司的附屬公司龍新投資有限公司（「龍新」）與The Palette Inc.訂立建築合約（「塞班島合約」），據此，The Palette Inc.同意委聘龍新就位於塞班島的項目（「塞班島項目」）提供裝修及室內裝飾服務，總代價為20,250,000美元（相當於約157,950,000港元）。於關鍵時間，The Palette Inc.由本公司當時的非執行董事陳立先生最終擁有35%，並由其兒子陳宙宇先生（本公司執行董事）擁有30%。由於陳立先生因其董事職位而為本公司的關連人士，根據上市規則第14A.12(2)(b)條，The Palette Inc.為陳立先生的聯繫人，根據上市規則第14A章，訂立塞班島合約構成本公司的關連交易。

根據塞班島合約，龍新負責根據經The Palette Inc.確認的設計及建築圖則，進行室內外裝飾工程以及安裝輔助設施及設備。建築期為365個曆日以及品質保證期為項目完工後起計一年。合約價格應由The Palette Inc.分階段支付，包括龍新展開工程後7日內初步支付合約價格10%，每月支付進度款項，於完工及檢驗後支付總合約價格的最多95%，而餘下5%作為品質保證按金則將於品質保證期屆滿後解除。

於2025年5月28日，文業智能與深圳恆拓能建科技有限公司（「深圳恆拓能建」）訂立分包協議（「內蒙古合約」），據此，文業智能同意就位於內蒙古通遼市的酒店項目（「內蒙古項目」）提供室內裝飾及設計服務，代價約為人民幣6,619,058元（不含增值稅及相當於約7,611,917港元）。

於關鍵時間，陳宙宇先生為本公司當時的非執行董事陳立先生的兒子及直系親屬，並個別持有深圳恆拓能建的65%股權。因此，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，深圳恆拓能建作為30%受控公司因而為陳立先生的聯繫人及因此為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立內蒙古合約構成本公司的關連交易。

董事會報告 (續)

根據內蒙古合約，文業智能同意就內蒙古項目提供室內裝飾服務，包括採購所需材料及勞工、現場施工及安裝、室內設計及裝飾工程、竣工測試及檢驗、場地清理以及提供保修。建築期為120個曆日以及合約款項應由深圳恆拓能建於文業智能出示發票後支付。

本集團亦與在適用會計標準下被視為「關聯方」的各方訂立若干交易，以及本公司已遵守上市規則第14A章的規定。本集團於本年度訂立的關聯方交易之詳情，於綜合財務報表的相關附註內披露。本報告所披露的關聯方交易不被視為關連交易，或獲豁免遵守上市規則項下有關申報、公告及股東批准的規定。

非常重大出售事項

於本年度內，作為Sosang成員自願清盤的一部分，Sosang的清盤人(作為Sosang的代理人)與大贏家有限公司於2025年6月12日訂立買賣協議，以出售Sosang於外商獨資企業、文業建築裝飾及其附屬公司的權益，現金代價為1.3百萬港元(「出售事項」)。出售事項於Sosang的清盤過程中進行，構成上市規則項下的交易以及本公司的非常重大出售事項。

於出售事項完成後，Sosang不再於出售附屬公司中擁有任何權益，而出售附屬公司的財務業績、資產及負債將不再於本集團的綜合財務報表中合併入賬。因此，本集團於本年度確認出售附屬公司的收益約人民幣859.8百萬元。

出售事項構成本集團債務重組的一部分，旨在減輕債務壓力，並將資源集中於主要業務。

董事及最高行政人員在本公司及其相關法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司及其相關法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條，須記入該條例所指登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比 (附註2)
孔國競先生	實益擁有人	55,500,000	6.67%
麥浩輝先生	實益擁有人	64,344,727	7.74%

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 該百分比按於本年報日期擁有的股份總數及相關股份數目除以已發行股份數目831,600,000股計算。

董事會報告 (續)

主要股東及其他人士在股份及相關股份中的權益及淡倉

於2025年12月31日，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士或實體於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，以及根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉。

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比 (附註2)
Wenye Elite Holdings	實益擁有人	72,000,000	8.66%
	受控制法團的權益(附註3)	26,992,350	3.25%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 該百分比指於本年報日期，各股東所持股份總數除以本公司已發行股份數目831,600,000股。
3. ESOP Holdings的全部股本由Wenye Elite Holdings擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Wenye Elite Holdings被視作於ESOP Holdings持有的有關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，就董事所知或以其他方式獲知會，概無任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司或其任何同系附屬公司均非任何安排之訂約方，而有關安排使得董事或其各自聯繫人(定義見上市規則)透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證的方式獲取利益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在有關本集團業務之全部或任何實質部分的管理及行政的合約。

主要供應商及客戶

本集團主要供應商及客戶佔本年度採購及銷售的百分比如下：

採購 — 原材料

- 最大供應商32.3%
- 五大供應商合共64.2%

採購 — 分包商

- 最大分包商68.4%
- 五大分包商合共100%

銷售

- 最大客戶36.2%
- 五大客戶合共81.2%

概無董事、其緊密聯繫人或(就董事所知，持有本公司已發行股份5%以上的)任何股東在本集團五大供應商或客戶中有任何實益權益。

董事會報告 (續)

稅收減免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有的任何稅收減免。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

優先購股權

組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立所在司法管轄區)法律項下概無優先購股權條文。

公眾持股量足夠

於本報告日期，根據本公司可從公開渠道獲得的資料及就董事所知，董事會確認，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量(即本公司已發行股份至少有25%由公眾人士持有)。

競爭業務

於本年度內，除本集團業務外，概無董事或控股股東或其各自聯繫人(定義見上市規則)在與本集團業務直接或間接競爭或很可能如此競爭的任何業務中擁有權益。

期後重大事項

除於本報告其他部分所披露者外，本集團於2025年12月31日後及直至本報告日期並無期後事項。

獲准許的彌償條文

獲准許的彌償條文(定義見香港公司條例)於惠及董事的情況下現正生效，並於整個本年度期間一直生效。本公司已維持董事責任保險，為董事提供適當的保障。

根據組織章程細則及適用法律和法規，每位董事應就彼等或彼等任何人士因履行其職責而作出的任何行為、同意或不作為或與之相關，而可能產生或遭受的一切行動、訟費、費用、損失、損害賠償及開支，自本公司資產及溢利中獲得彌償及確保其免受損害。

董事進行的證券交易

本公司已採納標準守則作為有關董事進行證券交易的行為守則。經本公司向每位董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於本年度內已遵守標準守則及自身行為守則所載的規定標準。標準守則亦適用於本集團其他特定高級管理層。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有57名僱員(2024年12月31日：71名)。於本年度，本集團產生(包括董事薪酬在內)的員工成本約為人民幣5.2百萬元(2024年：約人民幣7.8百萬元)。

薪酬委員會基於僱員的功績、資歷及能力，為董事會制訂並建議本集團高級僱員的薪酬政策。

薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、董事的個別表現及可比市場統計數據，為董事會制訂並建議董事的薪酬。

本公司已實施員工認可計劃及獎勵，如受限制股份單位計劃，本集團亦同時為僱主作出社會保障基金及相關福利，並提供適當的培訓。

本年度董事薪酬及薪酬最高的五名個別人士之詳情，載於綜合財務報表附註12。

根據上市規則第13.51B條之董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定，須披露的本報告期及直至本年報日期的董事資料之變動載列如下：

范少周先生及譚鵬先生已辭任本公司執行董事及非執行董事，自2025年4月7日起生效。范舒穎女士及彭及偉先生於同日獲委任為本公司執行董事。詳情請參閱本公司日期為2025年4月8日的公告。

陳宙宇先生獲委任為本公司聯席主席兼執行董事，自2025年5月30日起生效。詳情請參閱本公司日期為2025年5月30日的公告。

陳立先生已辭任本公司非執行董事，自2025年5月30日起生效。詳情請參閱本公司日期為2025年5月30日的公告。

黎紅星先生已辭任本公司非執行董事，自2025年7月24日起生效。詳情請參閱本公司日期為2025年7月24日的公告。

賈園園女士獲委任為本公司非執行董事，自2025年7月24日起生效。詳情請參閱本公司日期為2025年7月24日的公告。

除上述披露者外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須披露的其他資料。

董事會報告 (續)

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治。有關本公司所採納的主要企業管治常規資料載於本年度報告第39至56頁所載的企業管治報告。

上市規則第13.20條項下的披露

董事並不知悉導致上市規則第13.20條項下有關於本公司向實體提供墊款之披露責任的任何情況。

審核委員會

本公司設有審核委員會，並遵照上市規則第3.21及3.22條以及上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）守則條文第D3條制定書面職權範圍，以檢視並監管本集團的財務報告程序及內部控制。審核委員會由黃偉先生、葉金玉女士及馬健凌先生三名獨立非執行董事組成。馬健凌先生為審核委員會主席。

審核委員會及管理層已檢視本集團採納的會計原則及常規，以及經審核綜合財務報表。審核委員會已審閱經審核綜合財務報表，認為有關報表已按照適用會計準則、上市規則及其他適用法律規定而編製，並已作出充分披露。審核委員會已建議董事會予以批准。

獨立核數師的變動

中匯安達會計師事務所有限公司於2024年8月26日辭任後，北京興華鼎豐會計師事務所有限公司(「北京興華」)於2024年9月11日獲委任為本公司核數師。北京興華於2025年6月30日舉行的股東週年大會上獲本公司股東重新委任為本公司核數師。

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由北京興華審核，其任期將在即將召開的股東週年大會結束時屆滿。重新委任北京興華為獨立核數師的決議案將於即將召開的股東週年大會上提呈股東審批。

承董事會命
文業集團控股有限公司

孔國競
主席兼執行董事

中國深圳，2026年3月31日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治，本公司的企業管治原則為促進有效的內部管理措施，在所有業務範疇維持高水平的道德標準、透明、責任心及誠信，確保業務及營運進行時均遵守適用的法律法規，以此加強董事會對所有股東的透明度與問責性。本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的原則及守則條文。

本公司自上市日期起於聯交所主板上市，於本年度已遵守企業管治守則所載之原則及守則條文，惟偏離企業管治守則規定主席及行政總裁的角色應予區分且應由不同人士擔任的守則條文第C.2.1條除外。於本年度，本公司主席及行政總裁未予區分，范少周先生於2025年4月7日辭任前負責兩個職位。自此，聯席主席及行政總裁的職位由范舒穎女士擔任。然而，董事會相信本屆董事會由經驗豐富及具才能之人士組成，且獨立非執行董事數目充足，因此目前的安排將無損權力及授權之均衡。

本公司將繼續檢討提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。董事會亦負責履行企業管治守則第二部分守則條文第A.2.1條所載職能。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易時的行為守則。在向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認於本年度已嚴格遵守標準守則所載的必守準則。

董事會亦已採納一套規範可能擁有本公司有關本公司證券的未公開內幕消息的相關僱員的所有交易（如企業管治守則的守則條文第C.1.3條所述）的標準守則。經作出合理查詢後，於本年度並無發現本公司的相關僱員未有遵守標準守則的情況。

董事會職責

董事會負責領導及控制本公司，並監督本集團業務、策略制定及表現，並通過指示及監督其事務而共同負責令本公司達致成功。

董事會直接及透過轄下委員會間接帶領及指導管理層（包括制訂策略及監察管理層執行策略）、監督本集團營運及財務表現，確保有效的內部控制及風險管理系統切實執行。董事會已授予董事委員會職責，載於其各自職權範圍。

企業管治報告 (續)

董事會的企業管治職能

於本年度，董事會負責履行企業管治守則第A.2.1條所載企業管治職能，該職能至少包括以下內容：

- (1) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (2) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (3) 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；
- (4) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (5) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本公司年報內的披露。

管理層職能授權

董事會的主要權力及職能包括(但不限於)召開股東大會、於股東大會報告工作、執行股東大會上通過的決議案、審議及批准本公司的運營計劃及投資計劃、制定本公司的戰略發展計劃、制定年度財務預算及決算計劃、制定利潤分配方案及虧損彌補方案，及行使組織章程細則授予的其他權力及職能。

全體董事可全面及適時取得本公司所有資料以及公司秘書及本公司高級管理層的意見，並可在適當情況下要求尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。

董事會負責就本公司策略計劃、重大投資決定及其他重大營運事務作出決策，而有關實施董事會決策、本公司日常管理、行政及營運的責任則授予高級管理層。已授權的職能及工作任務會定期檢討。訂立任何重大交易前必須獲得董事會批准。

董事會組成

於本報告日期，董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

孔國競先生(聯席主席)

范舒穎女士(聯席主席兼行政總裁)

陳宙宇先生(聯席主席)

彭及偉先生

非執行董事

麥浩輝先生

賈園園女士

獨立非執行董事

馬健凌先生

黃偉先生

葉金玉女士

企業管治報告 (續)

於本報告日期的董事簡歷載列於「董事及高級管理層簡歷」一節。

除本年報「董事及高級管理層簡歷」一節所載董事簡歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係(包括業務、財務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業技能，使其高效及有效地運作。全體董事一直本著真誠、遵守適用法律及法規履行職務，並按符合本公司及股東利益的方式行事。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的第二部分守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的角色應予區分，不應由一人同時兼任。范少周先生於2025年4月7日辭任前一直同時擔任本公司主席及行政總裁之職位。范先生在裝飾及工程行業擁有豐富經驗，負責本集團的整體管理、決策及策略規劃。彼對本集團的增長及業務擴展擔當關鍵角色。董事會相信，由范先生兼任主席及行政總裁之職位有利於確保本集團內部領導貫徹一致，並為本公司提供更有效及高效的整體戰略規劃。由於范先生於2025年4月7日辭任，范舒穎女士擔任本公司聯席主席兼行政總裁。董事會相信本屆董事會由經驗豐富及具才幹之人組成，且獨立非執行董事數目充足，因此目前的安排將無損權力及授權之均衡。

獨立非執行董事

於本報告日期，本公司遵守上市規則第3.10及3.10A條規定。本公司擁有三名獨立非執行董事，其中至少一人具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。獨立非執行董事數目佔董事會成員人數的三分之一。

本公司全體獨立非執行董事就根據上市規則第3.13條彼等於本年度的獨立性向本公司作出書面確認。根據獨立非執行董事的確認，本公司已評估彼等的獨立性，並認為彼等各自於本年度屬獨立人士。

委任及重選董事

根據企業管治守則的守則條文第B.2.2條規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉，且有指定任期的董事應輪值退任，至少每三年一次。

根據組織章程細則，全體董事須至少每三年輪值退任一次，而獲委任填補臨時空缺的任何新董事須於獲委任後的首個股東週年大會上供股東重選連任。獲委任作為現行董事會增補董事的任何董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時合資格重選連任。

有關董事的委任、重選及罷免程序及過程載於組織章程細則。

企業管治報告 (續)

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事的委任、重新委任及接任計劃向董事會提供推薦及建議。

本公司執行董事范舒穎女士與本公司訂立服務協議，初始任期自2025年4月7日起為期一年，任期屆滿後自動續任一年，直至其中一方向另一方發出不少於一個月的書面通知方告終止。

本公司執行董事孔國競先生與本公司訂立服務協議，初始任期自2023年6月6日起為期一年，任期屆滿後自動續任一年，直至其中一方向另一方發出不少於一個月的書面通知方告終止。

本公司執行董事彭及偉先生與本公司訂立服務協議，初始任期自2025年4月7日起為期一年，任期屆滿後自動續任一年，直至其中一方向另一方發出不少於一個月的書面通知方告終止。

本公司執行董事陳宙宇先生與本公司訂立服務協議，初始任期自2025年5月30日起為期一年，任期屆滿後自動續任一年，直至其中一方向另一方發出不少於一個月的書面通知方告終止。

本公司非執行董事麥浩輝先生及賈園園女士與本公司訂立服務協議，初始任期分別自2023年2月13日及2025年7月24日起為期一年，任期屆滿後自動續任一年，直至其中一方向另一方發出不少於一個月的書面通知方告終止。

本公司獨立非執行董事黃偉先生、葉金玉女士及馬健凌先生各自與本公司訂立委任函，各相關委任函的條款及條件在所有重大方面均相若，惟倘出現相關委任函所規定的若干情況則可予終止。

概無董事與本公司訂立惟於一年內屆滿或可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約。

董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年至少舉行四次會議，每季平均至少一次。全體董事就所有定期董事會會議獲發不少於十四天的通知，令彼等均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，一般會發出合理時間的通知。會議議程及相關會議文件在會議日期前至少三天寄發予董事或董事會委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事會委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議記錄由董事會秘書保存，並提供該等會議記錄副本予全體董事作其參閱及記錄之用。

企業管治報告 (續)

董事會會議及董事會委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議記錄草擬本會於會議舉行日期後的合理時間內發送各董事，以供彼等提出意見。董事會會議記錄可供董事查閱。

下表概述個別董事與委員會成員於本年度各會議出席情況：

	已出席／應出席 董事會會議次數	已出席／應出席 審核委員會會議次數	已出席／應出席 薪酬委員會會議次數	已出席／應出席 提名委員會會議次數	已出席／應出席 股東週年大會次數
執行董事					
范少周先生(附註1)	1/1	0/0	1/1	1/1	1/1
孔國競先生	5/5	0/0	0/0	0/0	1/1
范舒穎女士(附註2)	3/3	0/0	3/3	3/3	1/1
陳宙宇先生(附註3)	3/3	0/0	0/0	0/0	1/1
彭及偉先生(附註4)	3/3	0/0	0/0	0/0	1/1
非執行董事					
麥浩輝先生	5/5	0/0	0/0	0/0	1/1
陳立先生(附註5)	2/2	0/0	0/0	0/0	0/0
黎紅星先生(附註6)	3/3	0/0	0/0	0/0	1/1
賈園園女士(附註7)	2/2	0/0	0/0	0/0	0/0
獨立非執行董事					
葉金玉女士	5/5	4/4	0/0	0/0	0/1
黃偉先生	5/5	4/4	4/4	4/4	1/1
馬健凌先生	5/5	4/4	4/4	4/4	0/1

附註：

1. 范少周先生於2025年4月7日辭任執行董事。
2. 范舒穎女士於2025年4月7日獲委任為執行董事。
3. 陳宙宇先生於2025年5月30日獲委任為執行董事。
4. 彭及偉先生於2025年4月7日獲委任為執行董事。
5. 陳立先生於2025年5月30日辭任非執行董事。
6. 黎紅星先生於2025年7月24日辭任非執行董事。
7. 賈園園女士於2025年7月24日獲委任為非執行董事。

董事培訓及持續專業發展

根據企業管治守則守則條文第C.1.4條，全體董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

每名新委任董事均已獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司營運及業務以及其於相關條例、法律、規則及法規的責任具有適當程度的了解。范舒穎女士、彭及偉先生、陳宙宇先生及賈園園女士已分別於2025年4月7日、2025年5月30日及2025年7月30日獲一間合資格就香港法律提供意見的律師事務所提供法律意見，內容有關彼就上市規則項下適用於其作為本公司董事的要求，及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料的可能後果。彼等各自己確認彼等明白作為本公司董事的責任。全體董事確認，彼等於截至2025年12月31日止年度遵守企業管治守則守則條文第C.1.4條，全體董事已參與有關最新監管資料、董事職務及職責及本集團業務的持續專業發展，包括閱讀有關最新監管資料的刊物及／或出席研討會，以發展專業技能。

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，各董事截至2025年12月31日止年度所參與及接受培訓的記錄如下：

	參與董事培訓	閱讀相關適用 監管規定及上市規則的 最新發展的材料
執行董事		
范少周先生(附註1)	✓	✓
孔國競先生	✓	✓
范舒穎女士(附註2)	✓	✓
陳宙宇先生(附註3)	✓	✓
彭及偉先生(附註4)	✓	✓
非執行董事		
麥浩輝先生	✓	✓
陳立先生(附註5)	✓	✓
黎紅星先生(附註6)	✓	✓
賈園園女士(附註7)	✓	✓
獨立非執行董事		
葉金玉女士	✓	✓
黃偉先生	✓	✓
馬健凌先生	✓	✓

企業管治報告 (續)

附註：

1. 范少周先生於2025年4月7日辭任執行董事。
2. 范舒穎女士於2025年4月7日獲委任為執行董事。
3. 陳宙宇先生於2025年5月30日獲委任為執行董事。
4. 彭及偉先生於2025年4月7日獲委任為執行董事。
5. 陳立先生於2025年5月30日辭任非執行董事。
6. 黎紅星先生於2025年7月24日辭任非執行董事。
7. 賈圓園女士於2025年7月24日獲委任為非執行董事。

企業管治報告 (續)

董事及高級管理層的責任保險

本公司已為全體董事及高級管理層成員投購責任保險，以將彼等於正常履行職責過程中可能產生的風險降至最低。

董事對財務報表的責任

董事確認其對本公司截至2025年12月31日止財政年度財務報表的編製具有責任。

董事負責監督本公司財務報表的編製，以確保該等財務報表能夠真實公平地反映本集團的事務狀況，以及確保符合相關法定及監管規定以及適用會計準則。

董事會已從高級管理層獲得的管理賬目及所需的隨附解釋及資料，以便董事會就批准財務報表時作出知情審核。

公司秘書

公司秘書為羅文僖先生。公司秘書的簡歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層簡歷」一節。公司秘書已根據上市規則第3.29條之規定於本年度參加不少於15個小時的相關專業培訓。

董事會委員會

審核委員會

截至本報告日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃偉先生、葉金玉女士及馬健凌先生。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。

馬健凌先生為審核委員會主席，彼符合上市規則第3.10(2)條及3.21條所規定的適當專業資格。

審核委員會的主要職務包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告制度、風險管理制度及內部控制制度、審核過程及內部管理建議、與內部審計的核數師及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。審核委員會亦負責檢討財務報告制度、合規程序、內部控制（包括本公司於會計及財務報告職能方面的資源、員工資格及經驗是否足夠，以及培訓課程及預算是否充足）、風險管理制度及程序以及外聘核數師的續聘及履行上述規定的職務。董事會並無偏離審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議。彼等亦審閱本公司及其附屬公司於財政年度的全年業績以及由外聘核數師所編製有關審核過程中的會計事項及重大發現的審核報告。審核委員會為僱員作出適當安排，讓彼等可透過保密方式就財務報告、內部控制及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

企業管治報告 (續)

審核委員會已審閱2025年度年終審計計劃，並已連同管理層及獨立核數師審閱本集團截至2025年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表。審核委員會亦已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合中期財務資料。審核委員會認為相關財務報表的編製遵守適用會計準則及要求且已作出充分披露。此外，審核委員會亦已審閱重大內部審核事宜、重新委任外聘核數師以及相關工作範疇及持續關連交易。審核委員會已檢討本集團採納的會計原則及慣例及外聘核數師的甄選及委任，並檢討本集團於本年度風險管理及內部監控系統的有效性。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度經審核綜合財務報表。

薪酬委員會

截至本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，即黃偉先生(主席)、范舒穎女士及馬健凌先生，大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職務為就本集團董事及高級管理層薪酬的薪酬政策及架構向董事會提供建議，並就制定薪酬政策設立正式及透明的程序，且參照董事會的企業目標及宗旨檢討及批准管理層薪酬建議並批准本公司與執行董事之間的服務合約條款，以及就執行董事及高級管理層的薪酬待遇檢討及／或批准股份計劃(若有)的相關事項並向董事會提供建議。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

於本年度，薪酬委員會舉行了2次會議，以考慮及向董事會建議本公司向董事支付的薪酬方案以及其他相關事宜。

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，下表載列截至2025年12月31日止年度按薪酬組別劃分的董事及高級管理層成員薪酬組別(不包括以權益結算的股份開支)：

薪酬組別	薪酬	董事人數
1	零港元 – 1,000,000港元	4

根據上市規則附錄十六須予披露有關董事酬金及五名最高薪酬僱員之進一步詳情載於綜合財務報表附註12。

提名委員會

截至本報告日期，提名委員會由三名成員組成，即范舒穎女士(主席)、黃偉先生及馬健凌先生。范少周先生於2025年4月7日辭任提名委員會主席，而范舒穎女士於同日獲委任為主席。

提名委員會的主要職務為至少每年檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會為配合本公司的企業戰略所作出的任何建議變動提供建議、就填補董事會及／或管理層空缺的人選向董事會提供建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。提名委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

本公司已採納提名政策(「**提名政策**」)。根據提名政策，提名委員會審慎考慮包括但不限於以下各項準則評估、挑選並向董事會建議董事候選人：

1. 各方面多元化，包括但不限於性別、年齡、經驗、文化及教育背景、專業水平、技能以及知識；
2. 具備足夠時間有效履行其職責；彼等為其他上市及非上市公司服務應限於合理數量；
3. 資歷，包括在本公司業務所涉及相關行業取得的技能、成就及經驗；
4. 獨立性；
5. 誠信可靠；
6. 該人士可為董事會帶來的潛在貢獻；及
7. 承諾提升及盡力提高股東價值。

提名委員會將按標準評估候選人或現任董事，如誠信、經驗、技能以及投入時間及精力以履行職務及職責的能力。提名委員會的推薦建議隨後將提呈予董事會作出決定。

於本年度，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會的架構、規模及組成、評估獨立非執行董事的獨立性以及就重選退任董事向董事會提供建議。

董事成員多元化政策

本公司已於2019年12月21日採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，其中載有董事會能夠達致及維持高水平多元化的目標及方式。本公司意識到擁有多元化董事會的益處，原因是這將確保董事會成員在支持本集團業務策略及可持續發展所需的技能、經驗及多元化方面保持適當的平衡。本公司透過考慮多項因素甄選董事會人選，包括但不限於技能、知識、專業經驗及資質、文化及教育背景、年齡、性別、種族以及服務年限等，藉此尋求達致董事會多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會成員的提名及委任將根據其不時的業務需求以及經選定候選人將為董事會帶來的貢獻，繼續以用人唯才為原則，並考慮董事會成員多元化的裨益。

本公司的提名委員會主要負責物色候選人、制定遴選標準及程序、審查本公司董事及高級管理層的候選人以及就有關遴選提供推薦建議。提名委員會將於物色及遴選具有適當資格的候選人擔任本公司董事時充分考慮該項政策。

提名委員會獲授權負責遵守企業管治守則項下管治董事會多元化的相關守則。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續行之有效並在有必要時做出所需修訂，以及向董事會推薦任何有關修訂供考慮及批准。

截至2025年12月31日止年度，本公司的職員總數(包括高級管理層)共有57名僱員，其中70%為男性，30%為女性。本公司旨在透過實施人力資源管理政策，避免在工作場所出現任何形式的有關年齡、性別、種族、國籍、宗教、婚姻狀況或殘疾的騷擾及歧視，並確保所有員工得到平等和公平的對待。本公司亦將確保在招聘中高層僱員時促進性別多元化，並為彼等提供更合適的在職培訓及發展、職位晉升及薪酬福利，以更大程度地實現性別多元化。

股息政策

本公司已於2019年12月21日採納股息政策，旨在根據下文所載標準，從任何財政年度股東應佔本集團溢利中向本公司股東撥付股息。

股息的宣派及派付應由董事會酌情釐定，並遵守香港法例第622章公司條例、公司法(2023年修訂版)、開曼群島法例第22章(「**公司法**」)以及組織章程細則的所有適用要求(包括但不限於對股息宣派及派付的限制)。

在建議任何派息比率時，董事會應考慮(其中包括)：(i)本集團的實際及預期財務表現；(ii)股東權益；(iii)本公司及本集團其他各成員公司的保留盈利及可分派儲備；(iv)本集團負債權益比率、股權回報率及本集團須遵守的財務契諾的水平；(v)對本集團信譽的可能影響；(vi)本集團貸款人可能對派息施加的任何限制；(vii)本集團的預期營運資本需求及未來擴充計劃；(viii)於宣派股息時的流動資金狀況及未來承諾；(ix)稅務考慮因素；(x)法定及監管限制；(xi)一般業務狀況及策略；(xii)整體經濟狀況、本集團業務的業務週期及或會影響本公司業務或財務表現及狀況的其他內部或外部因素；及(xiii)董事會認為適當的其他因素。

在公司法及組織章程大綱及組織章程細則的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會建議的金額。

在從中支付管理費用、借款利息及董事會認為屬於收益性質的其他費用後，股息、利息及紅利以及就本公司投資應收取的任何其他屬收入性質的利益及得益，以及本公司任何佣金、託管權、代理、轉讓及其他費用以及經常性收入，均構成本公司的可供分派溢利。

董事會可不時向股東派付其認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息，尤其是，在不損害上述一般性原則的前提下，倘於任何時候本公司股本分為不同類別，董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權的股份以及賦予其持有人有關股息優先權的股份分派有關中期股息，而倘董事會真誠行事，則董事會不會對獲賦予任何優先權的股份持有人承擔任何責任。

企業管治報告 (續)

倘董事會認為可供分派溢利可合理派付，董事會亦可每半年或以其選擇的其他時間間隔按固定比率派付股息。

董事會可額外不時就任何類別股份按其認為適當的金額並於其認為適當的日期宣派及派付特別股息，而有關董事會宣派及派付中期股息的權力及豁免承擔法律責任的條文經作出必要修訂後，適用於宣派及派付任何該等特別股息的情況。

本公司將持續檢討該政策，並保留其可全權酌情隨時更新、修訂及／或修改股息政策的權利，且股息政策概不會以任何方式構成本公司有關股息將以任何特定金額派付的具法律約束力的承諾，及／或概不會於任何時間或不時以任何方式使本公司負有宣派股息的責任。

公司秘書

羅文僖先生自2022年7月15日獲委任為公司秘書及本公司授權代表。羅先生為香港合資格執業律師。彼持有倫敦大學倫敦經濟及政治學院法學學士學位。彼於公司財務、公司管治及訴訟事項方面擁有經驗。彼確認其遵守上市規則所述的所有資格及經驗要求。

核數師

本年報所載財務報表已由北京興華鼎豐會計師事務所有限公司審核。本集團截至2025年12月31日止年度就北京興華鼎豐會計師事務所有限公司提供審計服務應付其款項如下：

人民幣元(百萬)

審計服務

— 就本公司截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表進行年度審計	1.39
— 其他服務	0.17

總計	1.56
----	------

外聘核數師進行的審計服務主要包括對本集團及其若干附屬公司的法定審核及審查。本公司外聘核數師對綜合財務報表編製報告的責任聲明載於第57至58頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部控制

本公司致力建立高水準的風險管理及內部控制系統，以保障股東投資及公司權益，並在審核委員會的支持下，每年檢討有關制度的效能。本公司已指定專門部門負責內部審計職能，建立完善制度體系。

本集團利用風險集中管理制度以最大程度減低並防範在戰略、業務、財務及法律方面的一系列風險。通過風險管理系統，我們力求管理並減低風險，促進高效且可靠的溝通，堅持依法合規，從而提升我們的業務及管理效率。

為制定並有效實施政策，我們的風險管理制度重視持續收集資料。風險管理制度收集有關各類業務、財務及法律風險的資料，如市場需求、技術發展趨勢及創新、與競爭對手的數據比較、我們的財務表現及經營業績、服務成本、知識產權法及公司法的變更以及潛在法律糾紛等。

用於識別、評估及管理重大風險的程序

本集團用於識別、評估及管理重大風險的程序概述如下：

風險識別

- 識別可能對本集團業務及營運構成潛在影響的風險。

風險評估

- 使用管理層建立的評估標準，評估已識別的風險；及
- 考慮風險對業務的影響及後果以及發生的可能性。

風險應對

- 透過比較風險評估的結果，排列風險優先次序；及
- 釐定風險管理策略及內部監控程序，以防止、避免或降低風險。

風險監察及匯報

- 持續並定期監察風險，確保設有適當的內部監控程序；
- 於出現任何重大變動時，修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- 定期向管理層及董事會匯報風險監察的結果。

企業管治報告 (續)

所收集資料用於風險評估。我們的風險評估程序會考慮本公司的整體風險理念，力求對潛在風險可能對我們在戰略、業務、合規及財務報告等方面的目標造成哪些影響進行準確評估。我們力求同時識別內部風險(如僱員道德操守、我們的財務狀況或產品質量)及外部風險(如經濟及法律發展、技術進步以及環境因素)。已識別風險乃基於其發生概率及可能對我們業務造成影響的程度進行評估。發生概率高的風險將受到更嚴格的審查，以確保取得準確結果。我們隨後將確定須實施哪些對策，以規避、消化或減低有關風險及任何負面後果。於報告期發現的若干重大風險及相關減緩風險計劃如下：

1. 全球宏觀經濟風險

全球經濟趨勢的不確定性導致全球市場發生變化。面對全球經濟變化，本公司相應調整其業務發展策略，積極尋求並拓展業務發展機會，為股東創造價值。本公司亦不斷提高營運效率，應對外部環境的不確定性。

2. 監管及合規風險

隨著本公司業務的不斷拓展，本公司必須遵守不同司法管轄區的相關適用法律法規，包括但不限於有關隱私及資料保護以及勞動保護的法律法規，並持續關注行業法律法規變化。此外，國際形勢的變化可能影響全球政策法規的制定，影響不同地區各行各業的發展。本公司已採取切實措施，在各個領域投入大量資源，以確保本公司遵守監管規定。本公司亦已聘請外部專業顧問，隨時了解相關法律法規的變化、相應調整策略、採取適當的行動或措施、加強內部培訓及對法律法規的理解、強化相應的管理制度及政策以確保本公司遵守該等適用法律法規。

於本年度，本公司已批准及審閱本集團的內部控制系統，董事會亦已檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。

由於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發、中國政府實施嚴格的防控封鎖措施以及近年來與本集團業務密切相關的中國房地產行業的表現及情緒低迷，本集團的業務受到嚴重阻礙。因此，本集團採取較保守的業務方針，並縮減人員規模，其中包括負責協助及聯絡核數師審核本集團財務業績的財務人員。

企業管治報告 (續)

本公司已遵守有關風險管理及內部控制的企業管治守則第D.2.1至D.2.7條項下的規定，而董事會已確認內部控制系統足夠且有效。

內幕消息

本公司已根據證券及期貨條例及上市規則採納內幕消息政策，以確保處理內幕消息的保密性，並在切實可行情況下盡快向公眾刊發相關披露。對於難以保密的信息，本公司及時進行相應的信息披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各項議題(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後適時於本公司及聯交所網站刊登。

股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第12.3條，股東大會須於任何兩名或以上於存放請求書於本公司香港主要辦事處當日持有不少於有權於股東大會上投票的本公司繳足股本十分之一的股東要求時召開。倘董事會並無於提交要求當日起計21日內，正式召開將於額外21日內舉行的會議，要求者本身或當中代表彼等所享有全部投票權過半數的任何人士，可按相同方式(盡可能接近董事會可召開會議的方式)召開股東大會，前提為如此召開的任何會議不得在提交要求當日起計三個月屆滿後舉行，而所有因董事會未能履行要求而令要求者產生的合理費用須由本公司向要求者作出補償。

股東提名人選參選董事的程序

根據組織章程細則第16.4條，未經董事會推薦，概無任何人士合資格於任何股東大會上參選為董事，除非在至少七日期限內(在不早於就有關選舉而舉行大會的通告寄發翌日開始，並在不遲於有關大會舉行日期前七日結束)，有權出席大會並於會上投票的本公司股東(擬被提名的人士除外)向公司秘書發出書面通知，表示有意提名該名人士參選，而被提名人士亦發出經簽名的書面通知表示願意參選，則作別論。

企業管治報告 (續)

董事向董事會問詢之流程

本公司於公司網站提供郵件地址、寄件地址、傳真號碼及電話號碼，董事可通過該等渠道不時向本公司董事會諮詢關注事項或提交問題。

因此，如一名股東有意提名他人在股東大會上參選為本公司董事，則必須於本公司的註冊辦事處妥為送達下列文件，即(1)其於股東大會上提呈決議案的意向通知書；(2)由獲提名候選人簽署表明其願意參選的通知書；(3)根據上市規則第13.51(2)條規定須予披露的獲提名候選人資料；及(4)獲提名候選人有關刊登其個人資料的同意書。

與股東溝通及投資者關係

本公司認為與股東之有效溝通，對推進投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至關重要。本公司亦明白透明及適時披露企業資料之重要性，其將有助股東及投資者作出最佳投資決定。

為推動有效溝通，本公司於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.szwyzs.com.cn 刊載有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資訊及消息，以供公眾人士查閱。

本公司股東大會為董事會及股東的溝通提供平台及重要渠道。董事會主席及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席或倘主席缺席，則通常由各委員會的其他成員及(倘適用)獨立董事委員會主席出席股東週年大會及其他相關股東會議回答提問。我們亦鼓勵股東出席本公司舉行的股東大會，並在會上發表意見及提問。

有關股份問題的諮詢，股東應直接向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司查詢。如有任何疑問，投資者亦可透過以下聯繫方式致函本公司，以促進股東與本公司之間的溝通：

郵寄地址： 深圳市羅湖區桂園街道寶安南路3083號蔡屋圍發展大廈4樓
電話： 86-0755-83288118
電郵： ir@szwyzs.com.cn

本公司已審核股東溝通政策的實施及有效性，並認為該政策截至2025年12月31日止年度為有效。

企業管治報告 (續)

董事有關財務報表的責任

董事知悉彼等有責任按照法定規定及適用會計準則編製本集團的綜合財務報表。

誠如綜合財務報表附註2及本年度報告「管理層討論及分析」內「審核意見詳情及其對本公司財務狀況的實際或潛在影響」一節所披露，若干狀況顯示出現重大不確定因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問，倘本集團未能持續經營，則須對本集團的財務報表作出若干調整。該等調整的影響並未於本年度報告的綜合財務報表中反映。經考慮本年度報告「管理層討論與分析」部分「管理層對不發表意見的看法及立場及為解決不發表意見聲明擬採取的行動計劃」一節所載的措施的成功及持續實施，董事認為，本集團將擁有充足的營運資金。因此，按持續經營基準編製本集團綜合財務報表屬恰當。

本公司審核委員會已嚴格審閱不發表意見聲明的基準。審核委員會亦已與核數師討論本集團的財務狀況、本公司已採取及將採取的措施，並經考慮核數師的理由並理解其達成不發表意見聲明的考慮因素。審核委員會同意本集團管理層的意見，認為本集團能持續經營。因此，截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已按持續經營基準編製。

憲章文件的變動

本公司的組織章程大綱及組織章程細則（「**大綱及細則**」）已予修訂及重列，自2024年10月10日起生效，以遵守核心股東保障標準及上市規則中有關以電子方式發送公司通訊的條文。除上述披露外，在本年度內，大綱及細則並無任何變動。

獨立核數師報告



致文業集團控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們已獲委聘以審核載於第59至116頁的文業集團控股有限公司及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)及其他解釋資料。

我們並無就 貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基準」一節所述事宜的重要性，我們未能取得充足合適的審核憑證就該等綜合財務報表提供審核意見基準。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基準

有關持續經營的多種不確定因素

我們垂注綜合財務報表附註2，當中呈示，貴集團於2025年12月31日的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣74,279,000元及人民幣73,873,000元。於2025年12月31日，貴集團的其他借款總額約為人民幣35,000,000元，貴集團因若干銀行及其他借款擔保而產生的財務擔保合約約為人民幣62,189,000元，而其現金及現金等價物則約為人民幣36,595,000元。此等情況連同綜合財務報表附註2所披露的其他事項，表明存在多樣不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。

貴公司董事一直採取措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況，其載於綜合財務報表附註2。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受制於多種不確定因素，包括(i)成功取得資金來源以實現室內外建築裝飾與設計的新項目；(ii)成功與 貴集團的現有貸款人磋商，以重續、延期及／或清償 貴集團的其他借款及財務擔保合約；(iii)在需要時成功獲得潛在新資金；及(iv)成功與 貴集團的債權人磋商，並透過債務重組解決訴訟的應付款項。

獨立核數師報告 (續)

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，故須作出調整，將 貴集團資產的賬面值調整至其可收回金額，為任何可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。上述調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及香港公司條例披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用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，除非董事有意將 貴集團清盤或者停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並出具核數師報告。我們僅向全體股東報告，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。然而，由於本報告「不發表意見的基準」一節所述事宜，我們未能取得充分且適當的審核憑證，以就該等綜合財務報表提供審核意見基準。

根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》（「守則」），我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司

執業會計師

溫浩源

執業證書編號P04309

香港，2026年3月31日

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	7	106,452	13,524
銷售成本		(93,422)	(12,235)
毛利		13,030	1,289
其他收益及(虧損)，淨額	8	859,853	(9,578)
銷售及營銷開支		(1)	(93)
一般及行政開支		(15,979)	(21,993)
金融資產、合約資產及財務擔保合約減值虧損撥備，淨額	11	(4,174)	(44,086)
非流動資產減值虧損	11	—	(13)
經營性溢利／(虧損)		852,729	(74,474)
融資收入		45	32
融資成本		(4,147)	(20,998)
融資成本，淨額	9	(4,102)	(20,966)
除稅前溢利／(虧損)		848,627	(95,440)
所得稅開支	10	(2,847)	—
年內溢利／(虧損)		845,780	(95,440)
其他全面收益／(虧損)：			
可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		15	(3)
年內其他全面收益／(虧損)，除稅後		15	(3)
年內全面收益／(虧損)總額		845,795	(95,443)
下列人士應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		846,078	(95,379)
非控股權益		(298)	(61)
		845,780	(95,440)
下列人士應佔年內全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		846,093	(95,382)
非控股權益		(298)	(61)
		845,795	(95,443)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)	14		
— 基本及攤薄(人民幣)		1.11	(0.16)

上述綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	—	7,434
使用權資產	16	1,215	—
無形資產	17	—	—
		1,215	7,434
流動資產			
合約資產	21	9,093	63,268
貿易及其他應收款項	20	47,981	114,290
應收關聯方款項	34	—	679
受限制現金	22	59	16,908
現金及現金等價物	23	36,595	507
		93,728	195,652
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	61,130	874,929
合約負債	22	118	62,999
銀行借款	25	—	28,774
其他借款	26	35,000	84,049
租賃負債	27	411	—
應付關聯方款項	33	2,412	25,642
財務擔保合約	31	62,189	—
即期所得稅負債		6,747	38,747
		168,007	1,115,140
流動負債淨額		(74,279)	(919,488)
總資產減流動負債		(73,064)	(912,054)
非流動負債			
其他借款	26	—	18,388
租賃負債	27	809	—
		809	18,388
負債淨額		(73,873)	(930,442)

綜合財務狀況表 (續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	28	73	51
儲備	29	(73,938)	(932,148)
本公司擁有人應佔權益		(73,865)	(932,097)
非控股權益		(8)	1,655
總權益		(73,873)	(930,442)

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第59至116頁的綜合財務報表已於2026年3月31日經董事會批准及授權刊發並由以下董事代為簽署：

董事
孔國競先生

董事
范舒穎女士

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2024年1月1日	51	130,425	142,570	36,552	(2)	(1,146,311)	(836,715)	1,716	(834,999)
年內虧損	—	—	—	—	—	(95,379)	(95,379)	(61)	(95,440)
年內其他全面虧損	—	—	—	—	(3)	—	(3)	—	(3)
年內全面虧損總額	—	—	—	—	(3)	(95,379)	(95,382)	(61)	(95,443)
於2024年12月31日	51	130,425	142,570	36,552	(5)	(1,241,690)	(932,097)	1,655	(930,442)
於2025年1月1日	51	130,425	142,570	36,552	(5)	(1,241,690)	(932,097)	1,655	(930,442)
年內溢利	—	—	—	—	—	846,078	846,078	(298)	845,780
年內其他全面收益	—	—	—	—	15	—	15	—	15
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	15	846,078	846,093	(298)	845,795
配售時發行股份(附註28(iii))	22	12,117	—	—	—	—	12,139	—	12,139
出售附屬公司後調整(附註30(iii))	—	—	—	—	—	—	—	(1,365)	(1,365)
轉撥至保留溢利	—	—	—	(36,257)	—	36,257	—	—	—
於2025年12月31日	73	142,542	142,570	295	10	(359,355)	(73,865)	(8)	(73,873)

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		848,627	(95,440)
以下項目調整：			
物業、廠房及設備折舊		216	184
使用權資產折舊		343	—
融資收入		(45)	(32)
融資成本		4,147	20,998
提早終止租賃合約收益		(28)	(5,327)
物業、廠房及設備減值		—	13
金融資產、合約資產及財務擔保合約減值虧損淨額		4,174	44,086
出售附屬公司的收益	8、30(ii)	(859,829)	—
訴訟罰款		—	14,428
營運資金變動前經營現金流量		(2,395)	(21,090)
合約資產變動		(9,336)	12,333
貿易及其他應收款項變動		(219,716)	(24,580)
受限制現金變動		3,881	5,378
貿易及其他應付款項變動		238,002	24,385
合約負債變動		118	(603)
營運所得／(所用)現金		10,554	(4,177)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		10,554	(4,177)
投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		—	16
出售附屬公司的現金流入淨額	30(ii)	1,196	—
已收融資收入		45	32
投資活動所得現金流量淨額		1,241	48
融資活動的現金流量			
銀行及其他借款所得款項		35,000	476
透過配售發行股份的所得款項		12,139	—
租賃負債本金付款		(259)	(2,065)
租賃負債利息付款		(51)	(435)
(償還關聯方款項)／關聯方墊款		(22,551)	6,473
融資活動所得現金流量淨額		24,278	4,449
現金及現金等價物增加淨額		36,073	320
年初的現金及現金等價物		507	177
外匯匯率變動影響		15	10
年終的現金及現金等價物		36,595	507
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		36,595	507

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

文業集團控股有限公司(「**本公司**」)於2018年11月13日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要從事於中華人民共和國(「**中國**」)提供室內外建築裝飾與設計服務(「**業務**」)。

最終控股股東為范少周先生,彼自集團公司註冊成立或成立起一直對其進行控制。

於2020年1月14日,本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)。

除另有所指外,綜合財務報表均以人民幣千元(「**人民幣千元**」)呈列。

2. 編製基準及會計政策變動

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港法例第622章香港公司條例的披露規定編製。該等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

香港財務報告準則會計準則包括下列權威性文件:

- 香港財務報告準則;
- 香港會計準則;及
- 香港會計師公會制定的詮釋。

該等綜合財務報表已按歷史成本基準編製及按公平值計量。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設,其影響政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及在有關情況下相信屬合理的各種其他因素而作出,其結果構成判斷資產及負債賬面值的基礎,而該等判斷並非可從其他來源輕易獲得。實際結果可能與該等估計不同。

估計及相關假設均會持續進行審閱。對會計估計的修訂,如果僅影響該期間,則在修訂估計的期間確認;如果影響當期和未來期間,則在修訂期間和未來期間確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策變動 (續)

管理層於應用香港財務報告準則會計準則所作出對綜合財務報表有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註4討論。

持續經營基礎

於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣74,279,000元及人民幣73,873,000元。於2025年12月31日，本集團的其他借款約為人民幣35,000,000元，而本集團因若干銀行及其他借款擔保而產生的財務擔保合約約為人民幣62,189,000元，而其現金及現金等價物則約為人民幣36,595,000元。

上述情況顯示存在多樣不確定性，對本集團持續經營的能力構成重大憂慮。鑑於上述情況，本公司董事已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團已積極尋求新客戶並與其就室內外建築裝飾及設計項目進行溝通；
- (ii) 本集團一直積極與本集團的現有貸款人商討重續、延期及／或清償本集團的逾期其他借款及財務擔保合約；
- (iii) 本集團一直透過各種渠道積極尋求潛在新資金，包括但不限於發行本公司新股及潛在投資者的新融資；及
- (iv) 本集團一直與債權人積極溝通，以透過債務重組解決應付債權人的未償款項及訴訟的應付款項。

考慮到上述計劃及措施，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金為其營運籌集資金，並於2025年12月31日起計的未來十二個月內履行到期的財務責任。因此，本公司董事確信按持續經營基準編製本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表屬恰當。

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性，本集團能否持續經營將取決於本集團能否透過以下方式產生充足的融資及營運現金流：

- (i) 成功取得資金來源，以實現室內外建築裝飾及設計的新項目；
- (ii) 成功與本集團的現有貸款人商討，以重續、延期及／或清償本集團的逾期其他借款及財務擔保合約；
- (iii) 在需要時成功獲得潛在新的新資金；及

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策變動 (續)

持續經營基礎 (續)

(iv) 成功與本集團債權人磋商，以及透過債務重組解決訴訟的應付款項。

倘若本集團無法繼續持續經營，則須對綜合財務報表作出調整，將本集團資產的價值調整至其可收回金額，為任何可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。上述調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則及其他會計政策的變動

本集團已就本會計期間將下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則修訂本應用於該等綜合財務報表：

- 香港會計準則第21號(修訂本)，匯率變動的影響及香港財務報告準則第1號 — 缺乏可兌換性

採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團業績、財務狀況及會計政策並無重大影響。

直至該等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂準則，其尚未於截至2025年12月31日止年度生效，亦未於該等綜合財務報表採納。該等發展包括以下可能與本集團有關的準則。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及香港財務報告準則第7號(修訂本)， 金融工具：披露 — 金融工具的分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及香港財務報告準則第7號(修訂本)， 金融工具：披露 — 依賴自然能源生產電力的合約	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號，財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號，無須對公眾負責之附屬公司：披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號(修訂本)，財務報表的呈列 — 借款人對包含按要求償還條款的 定期貸款的分類	2027年1月1日
香港會計準則第21號(修訂本)，換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂本)及香港會計準則第28號(修訂本)， 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資	待定

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策變動 (續)

採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則及其他會計政策的變動 (續)

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，引入新規定以助實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管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或計量，但預計其將普遍影響呈列及披露，尤其是與綜合損益表有關的影響及在財務報表範圍內提供管理層界定的表現計量。

管理層目前正評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團預期自2027年1月1日強制生效日期起應用新訂準則。由於須追溯應用，因此截至2026年12月31日止財政年度的比較資料將根據香港財務報告準則第18號重列。

除上述呈列及披露變動外，該等聲明預期不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

3. 重大會計政策概要

本附註列出了編製該等綜合財務報表時所採用的會計政策。除非另有說明，該等政策在所有列報年度均保持一致。

附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並有能力通過其對該實體活動的主導權影響該等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起終止合併入賬。

集團公司之間的公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已在必要時改變，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。本公司將附屬公司業績按已收及應收股息基準入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，倘若股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘若於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值時，須對有關投資進行減值測試。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨列示。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

分部報告

經營分部與呈報予主要經營決策者的內部報告方式一致。主要經營決策者負責資源分配及對經營分部的表現作出評估，其已被認定為作出策略性決定的本公司執行董事。

外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的綜合財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期或項目重新計量的估值日期的當前匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯收益及虧損以及以年／期終匯率換算以外幣計值的貨幣性資產及負債產生的外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表中確認。

外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表的「其他收益及(虧損)，淨額」中呈列。

(iii) 合併入賬時換算

功能貨幣與本公司的呈列貨幣不同的所有本集團實體的業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司的呈列貨幣：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表當日的收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非於交易日期現行匯率的累積影響的合理約數，在此情況下，收入及開支則按交易日期的匯率換算)；及
- 產生的所有匯兌差額於匯兌儲備中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

非金融資產減值

具有無限可使用年期的無形資產毋須攤銷，並須每年進行減值測試，或倘有事件或情況變動顯示可能出現減值，則進行更頻繁的測試。其他資產於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除出售成本及使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流入（基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入）的最低層次（「現金產生單位」）分組。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產於各報告日期就減值能否撥回進行審閱。

金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量合約條款。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式發生變動時，本集團方對債務工具進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日（即集團承諾購買或出售資產的日期）確認。當收取金融資產現金流量的權利屆滿或已轉移，且本集團已轉移所有權的絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

(iii) 計量

本集團於首次確認時按公平值計量金融資產，倘金融資產並非透過損益按公平值計算，則需加上收購該金融資產直接產生的交易成本。透過損益按公平值列賬的金融資產交易成本於綜合損益及其他全面收益表中支銷。

按攤銷成本持有的債務工具

持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合損益及其他全面收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

金融資產 (續)

(iv) 減值

預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)為對金融資產預計年內信貸虧損的可能性加權估計(即所有現金差額現值)。本集團擁有以下受限於預期信貸虧損模式的資產類型：

- 貿易應收款項及應收質保金
- 合約資產
- 按金及其他應收款項
- 受限制現金
- 現金及現金等價物

就並無重大融資成分的貿易應收款項及應收質保金以及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求確認自資產初步確認以來的預期信貸虧損。貿易應收款項及應收質保金以及合約資產按客戶的不同信貸風險特徵分拆，有關風險特徵代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。撥備矩陣乃根據過往觀察所得的具類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收質保金以及合約資產預計年期違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，過往觀察所得的違約率將會更新，並分析前瞻性估計的變動。

按金及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物及銀行存款減值乃按12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)或全期預期信貸虧損(「**全期預期信貸虧損**」)(視乎自首次確認以來信貸風險有否大幅增加)計量。倘應收款項自首次確認以來曾出現信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

資產於合理預期不可收回時部分或全額撇銷。

倘於其後期間減值虧損金額減少且減少可能與減值確認後發生的事件客觀有關，則於綜合損益及其他全面收益表確認撥回先前確認的減值虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

非金融資產減值 (續)

(v) 終止確認

倘考慮終止確認的部分滿足下列條件之一，本集團會終止確認金融資產：(i)收取該金融資產現金流量的合約權利屆滿；或(ii)收取該金融資產現金流量的合約權利已轉移，且本集團已轉移該金融資產所有權的絕大部分風險及回報；或(iii)本集團保留收取該金融資產現金流量的合約權利，並承擔協議中將現金流量支付予最終收款方的合約義務，滿足終止確認現金流量轉移的所有條件（「轉移」要求），並轉移該金融資產所有權的絕大部分風險及回報。

倘金融資產整體轉移滿足終止確認條件，則於綜合損益及其他全面收益表確認下列兩項金額的差額：

- 所轉移金融資產的賬面值；及
- 因轉移而收取的代價與已直接於權益確認的任何累計損益之和。

倘本集團既無轉移亦無保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制所轉移資產，本集團會繼續按持續參與程度確認該資產，並確認相關負債。

金融負債

(a) 確認及計量

金融負債分類為按攤銷成本計量的金融負債。按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值（扣除已產生的交易成本）確認，其後則按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於金融負債的年期內採用實際利率法於綜合損益及其他全面收益表內確認。

倘有關款項於一年或更短期限內到期，金融負債則分類為流動負債，否則列為非流動負債。借款乃分類為流動負債，除非本集團擁有無條件權利將負債結算日期押後至報告期結束後至少12個月。

(b) 終止確認

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿時，則終止確認金融負債。當現有金融負債由同一貸款人根據實質不同條款提供的新負債取代，或現有負債的條款作重大修改，則上述取代或修改被視作終止確認原有負債，同時確認新負債，而相關賬面值的差額在綜合損益及其他全面收益表中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

財務擔保合約

財務擔保合約於發出有關擔保時確認為金融負債。該項負債初步按公平值計量，其後則按下列之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 經扣除根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」原則確認的累計收入金額（倘適用）的初步確認金額。

財務擔保的公平值乃根據債務工具項下規定的合約付款與並無擔保時所需付款之間的現金流量差額的現值或就承擔相關責任應付第三方的估計金額釐定。

已發出財務擔保之信貸虧損

本集團監察特定債務人違約的風險，並於財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的賬面值時以較高的金額重新計量上述負債。

除非特定債務人違約的風險自擔保發出以來顯著增加（在此情況下，將計量全期預期信貸虧損），否則計量12個月預期信貸虧損。於釐定金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時及於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。

由於根據擔保工具條款，本集團僅須在特定債務人違約時作出付款，預期信貸虧損乃基於為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項減本集團預計自擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額估計。該金額其後採用就現金流量特定風險作出調整的當前零風險利率貼現。

抵銷金融工具

當本集團現時有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按其淨額基準結清或同時變現資產和結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務報表報告其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在若干情況下（例如破產或終止合約）抵銷相關款項。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就向客戶提供服務而收取的款項。倘預期於一年或以內（或若在業務的正常經營週期內，以較長者為準）可收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項會分類為流動資產；否則會呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認並隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

合約資產及合約負債

於與客戶訂立合約後，本集團獲得向客戶收取代價的權利及履行向客戶提供服務的義務。視乎餘下權利及履約責任的關係，該等權利及履約責任的合併產生資產淨值或負債淨值。倘餘下權利的計量超出餘下履約責任的計量，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超出餘下權利的計量，則合約為負債並確認為合約負債。

合約資產按以攤銷成本列賬的金融資產採取的相同減值評估方式評估減值。

現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及其他原到期日為三個月或以內的短期高流動性投資。用途受限的銀行存款計入「受限制現金」。受限制現金不包括在綜合現金流量表的現金及現金等價物內。

股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的遞增成本於權益中顯示為所得款項扣減(扣除稅項)。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就於一般業務過程中自供應商取得商品或服務付款的責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或倘在業務的正常經營週期內，以較長者為準)到期，則分類為流動負債；否則，貿易應付款項以非流動負債呈列。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認並其後以實際利率法按攤銷成本計量。

借款

借款初步按公平值扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額按實際利率法於借款期間內於綜合損益及其他全面收益表確認。

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至期結算日後12個月以上，否則借款分類為流動負債。

即期及遞延所得稅

年內所得稅開支或抵免為按本年度的應課稅收入與按各司法管轄區的適用所得稅稅率計算的應繳稅項，並就由於暫時差額及未動用稅項虧損而導致的遞延稅項資產及負債作出調整。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

即期及遞延所得稅 (續)

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法計算。管理層就適用稅務規例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關會否接納不確定的稅務處理方法。本集團根據最可能之金額或預期價值計量其稅項結餘，視乎何種方法能為解決不確定性提供更好的預測。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法按資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務報表的賬面值之間產生的暫時差額悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初步確認，則不會確認遞延稅項負債。倘遞延所得稅來自交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅溢利或虧損，且並無產生等額應課稅及可扣稅暫時差額，則亦不會將遞延所得稅列賬。遞延所得稅採用於報告期末已頒佈或實質已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會採用的稅率（及法例）而釐定。

遞延稅項資產僅於可能有未來應課稅款項用作抵銷暫時差額及虧損時確認。

倘本公司有能力控制撥回暫時差額的時間及該等差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資的賬面值及稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有法定可執行權力將即期稅項資產與負債相互抵銷而遞延稅項結餘涉及同一稅務機關，則遞延稅項資產及負債可予相互抵銷。倘有關實體有法定可執行權利可抵銷及有意按額基準結算，或有意同時變現資產及結算負債，則即期稅項資產及稅項負債可相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關於其他全面收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

僱員福利

退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金計劃的僱員推行定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某一百分比計算，並於根據強積金計劃規則應付時於損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。根據強積金計劃的規定，本集團之僱主供款將於向強積金計劃作出時全數撥歸僱員所有。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

僱員福利 (續)

退休金責任 (續)

根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國相關市及省級政府組織的界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員需按僱員工資的計算比例(不超過一定上限)按月向該等計劃供款。

市及省級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利付款的進一步責任。本集團於該等計劃的供款於產生時列作開支。

辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用僱員，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。

住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團中國公司僱員有權加入政府規定的住房公積金、醫療保險和其他僱員社會保險計劃。本集團根據僱員工資的一定百分比(不超過一定上限)按月向該等基金供款。本集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。該等基金的供款於產生時支銷。

獎金權利

當本集團因僱員提供服務而現時具有合約或推定責任，且有關責任可予可靠估計時，獎金付款的預期成本確認為負債。

撥備

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能導致資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出之現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

收益確認

收益乃於商品或服務之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，商品及服務之控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。

收益在履約責任達成時確認，即相關承諾的產品或服務的控制權轉移給客戶，且其交易價格反映了換取該等產品或服務預期應當取得的代價。本集團的收益按照如下五個步驟確認：

- (i) 識別與客戶所訂立之合約；
- (ii) 識別合約內之履約責任；
- (iii) 釐定交易價格；
- (iv) 分配交易價格至合約內之履約責任；
- (v) 於(或隨著)實體達成履約責任時確認收益。

於合約開始時，本集團評估並識別有關向客戶轉移一項產品或一項服務(或產品及服務組合)的每項不同承諾的履約責任。為了識別履約責任，本集團根據本集團的通常商業慣例、公開政策或具體聲明，考慮合約中向客戶承諾的所有產品及服務。

本集團在確定一項產品或服務的控制權是否在一段時間內或某個時間點轉移給客戶，取決於對如下三個條件的分析。當本集團滿足任意一項條件時，收益在一段時間內確認：

- 提供客戶所取得並同時消耗的所有利益；或
- 在本集團履約的同時創造及增強了客戶控制的資產；或
- 並未創造出可被本集團作其他用途的資產，且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分而獲得強制客戶付款權。

若上述履行履約責任的條件在一段時間內沒有達成，則履約責任在某一時間點履行。

本集團將獲取客戶合約所引致的與合約直接相關的成本確認為合約成本(倘預期可收回該等成本)。合約成本按與轉讓與資產有關的貨品或服務模式一致的基準攤銷。有關本集團收益確認政策的詳情載於綜合財務報表附註7。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

租賃

本集團為了營運租賃辦公室物業。物業租賃通常為三年的固定租期。租賃條款按個別基準進行磋商，包括多項不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，但租賃資產不可用作抵押作借貸用途。

租賃確認為使用權資產及投資物業及有關租賃資產可供本集團所用之日之相應負債。每期租賃付款均分攤為負債及融資成本。融資成本將在有關租賃期間於損益中扣除，以藉此制定每個期間對負債餘額的穩定期間利息率。使用權資產按直線法於資產的可使用年期與租賃期二者間的較短者折舊。

產生自租賃的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團作為承租人行使選擇權終止租賃)。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

租賃 (續)

租賃付款使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或本集團增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 任何修復成本。

與短期租賃相關的支付以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人

出租人須將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。凡轉讓與相關資產所有權相關的絕大部分風險及回報的租賃，均列為融資租賃。並無轉讓與相關資產所有權相關的絕大部分風險及回報的租賃，則列為經營租賃。

經營租賃的租金收入在有關租賃的租賃期內按直線法於損益確認。對金額較大的初始直接成本於發生時予以資本化，在整個租賃期間內按照與租金收入相同的基礎於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於發生期間於損益扣除。

根據租賃安排的租賃應收款項於綜合財務狀況表內確認為「貿易及其他應收款項」。

利息收入

按攤銷成本計量的金融資產利息收入乃採用實際利息法予以計算，並於綜合損益及其他全面收益表確認為融資收入的一部分。

利息收入乃對金融資產總賬面值採用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就信貸減值金融資產而言，實際利率應用於金融資產賬面淨值(扣除虧損撥備後)。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

4. 主要估計

應用會計政策的關鍵判斷

於應用會計政策的過程中，董事作出以下對於綜合財務報表內確認的金額具最重大影響的判斷，惟涉及估計的判斷除外，討論如下。

(a) 持續經營基準

該等綜合財務報表按持續經營基準編製，其是否有效取決於改善本集團的流動資金及財務狀況的若干措施。詳情於綜合財務報表附註2說明。

估計不確定性的主要來源

下文討論於報告期末關於未來的主要假設以及估計不確定性的其他主要來源，具有導致在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險。

(a) 收益確認

本集團根據個別建築合約中已完工的百分比確認收益。完工百分比乃根據個別合約於各報告期結束時產生的總成本與估計預算成本之比例釐定。由於建築合約內所進行的活動性質，訂立合約活動的日期與工程活動完成的日期通常處於不同的會計期間。於合約進行時，本集團對為各建築合約編製的合約收益、合約成本、修訂令及合約申索作出的估計進行檢查及修訂及定期檢討合約的進度。

此外，於釐定交易價格時，本集團會考慮是否存在任何融資成分等因素。本集團考慮付款時間表是否與本集團表現相符，以及延遲付款是否出於財務原因。本集團認為與客戶的安排並無重大融資成分。因此，本集團根據進展確認書在向客戶提供及轉讓服務期間內確認收益。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

4. 主要估計 (續)

估計不確定性的主要來源 (續)

(b) 貿易應收款項及應收質保金以及合約資產減值

本集團管理層按前瞻性基準釐定貿易應收款項及應收質保金以及合約資產減值撥備，及預期年期虧損自資產初始確認時確認。撥備乃基於本集團於具類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收質保金以及合約資產的預期年期過往觀察可得違約率釐定，並就前瞻性估計進行調整。於作出判斷時，管理層會考慮諸如客戶經營業績的實際或預期重大變動、業務及客戶財務狀況的實際或預期重大不利變動等可得合理及具支持性的前瞻性資料。過往觀察可得違約率會於各報告日期更新，且本集團管理層會分析前瞻性估計的變動。

5. 財務風險管理

本集團的業務活動令其面臨多重財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不確定性並力圖盡量降低對本集團財務表現的潛在負面影響。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體的功能貨幣計值，其承受的外匯風險極低。本集團目前並未就外匯交易、資產及負債設有外匯對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 利率風險

本集團就其銀行存款及借款承受利率風險。該等存款及借款按浮動利率計息，息率隨現行市場狀況變動。

於2025年12月31日，本集團概無持有浮動利率借款，倘銀行存款及借款的利率增加／減少50個基點，而所有其他變量維持不變，則年內除稅前溢利將減少／增加(2024年：增加／減少)人民幣8,000元(2024年：虧損人民幣57,000元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(c) 信貸風險

本集團面臨與其銀行現金、受限制現金、貿易應收款項及應收質保金、合約資產、按金及其他應收款項有關的信貸風險。本集團最大信貸風險承擔為該等金融資產的賬面值。

本集團預期不會存在與銀行現金及受限制現金有關的重大信貸風險，原因是其均存放於信譽良好的金融機構內。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

本集團考慮於首次確認資產時的違約可能性及於各報告期的信貸風險會否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團將資產於報告日期的違約風險與於首次確認日期的違約風險進行比較。本集團亦考慮可獲得的合理有據前瞻性資料。

本集團透過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

(i) 貿易應收款項、應收質保金及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有貿易應收款項及應收質保金以及合約資產採用全期預期信貸虧損撥備。

未開票在建工程相關合約資產與同類合約的貿易應收款項大致上具有相同風險特徵，故本集團總結得出貿易應收款項的預期虧損率為合約資產虧損率的合理概約值。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(c) 信貸風險 (續)

(i) 貿易應收款項、應收質保金及合約資產 (續)

個別已減值貿易應收款項乃與面對意料之外經濟困難的客戶有關。本集團預期全部應收款項將難以收回，並已確認減值虧損。

為計量貿易應收款項、應收質保金及合約資產的預期信貸虧損，彼等已根據共同信貸風險特徵進行分類。已開票貿易應收款項及未開單收益結餘的預期信貸虧損乃根據賬齡分別按到期日及經估計開票程序時間調整的項目完成日期釐定。

預期虧損率乃基於2025年及2024年12月31日之前3至5年期間的銷售付款情況及本期間內所經歷的相應歷史信貸虧損釐定。虧損撥備亦包含前瞻性資料。

於2025年及2024年12月31日的貿易應收款項、應收質保金及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損資料概述如下：

貿易應收款項

於2025年12月31日	預期虧損	賬面總額 人民幣千元	計提虧損撥備 人民幣千元
6個月內	2%	44,861	(725)
6個月至1年	2.93%	2,560	(75)
		47,421	(800)

於2024年12月31日		人民幣千元	人民幣千元
即期	0%	—	—
6個月內	100%	6,211	(6,211)
6個月至1年	95.94%	9,709	(9,315)
1至2年	34.68%	28,780	(9,982)
2至3年	84.70%	123,377	(104,497)
3年以上	97.59%	520,645	(508,086)
		688,722	(638,091)

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(c) 信貸風險 (續)

(i) 貿易應收款項、應收質保金及合約資產 (續)

應收質保金

	預期虧損	賬面總額	計提虧損撥備
於12月31日		人民幣千元	人民幣千元
2024年	97.32%	222,585	(216,620)

合約資產

	預期虧損	賬面總額	計提虧損撥備
於12月31日		人民幣千元	人民幣千元
2025	2.59%	9,335	(242)
2024	91.79%	770,271	(707,003)

於2025年及2024年12月31日，貿易應收款項、應收質保金及合約資產的虧損撥備的對賬如下：

	2025年			2024年		
	貿易應收款項 人民幣千元 (附註20)	應收質保金 人民幣千元 (附註20)	合約資產 人民幣千元 (附註21)	貿易應收款項 人民幣千元 (附註20)	應收質保金 人民幣千元 (附註20)	合約資產 人民幣千元 (附註21)
於1月1日	638,091	216,620	707,003	619,220	212,877	700,231
減值虧損	800	—	242	18,871	3,743	6,772
出售附屬公司	(637,291)	(216,620)	(706,761)	—	—	—
於12月31日	800	—	242	638,091	216,620	707,003

貿易應收款項、應收質保金及合約資產於合理預期不可收回時撇銷。隨後收回的先前已撇銷金額記入損益。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(c) 信貸風險 (續)

(ii) 按金及其他應收款項

按金及其他應收款項減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損(視乎自首次確認以來信貸風險有否顯著增加)計量。

按金虧損撥備對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	9,881	9,221
減值虧損	—	660
出售附屬公司	(9,881)	—
於12月31日	—	9,881

其他應收款項虧損撥備對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	14,040	—
減值虧損	34	14,040
出售附屬公司	(14,040)	—
於12月31日	34	14,040

於2025年及2024年12月31日，該等金融資產的最大信貸風險如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按金及其他應收款項	1,023	20,124

(iii) 財務擔保合約

就財務擔保合約而言，於2025年12月31日，本集團提供的合約擔保的最高金額為約人民幣62,189,000元，相當於授予已出售附屬公司銀行融資總額的100%。

財務擔保合約的信貸風險為已出售附屬公司的違約風險。本集團已評估違約風險及計量該等財務擔保合約產生的預期信貸虧損。財務擔保合約的詳情載於綜合財務報表附註31。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(d) 流動資金風險

本集團的政策為定期監察現時及預期流動資金需求，確保其維持充足的現金儲備，以應對短期及長期流動資金需求。

本集團的金融負債基於未貼現現金流量的到期分析如下：

	按要求或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
2025年12月31日						
貿易及其他應付款項	61,130	—	—	—	61,130	61,130
應付關聯方款項	2,412	—	—	—	2,412	2,412
租賃負債	463	463	386	—	1,312	1,220
其他借款	37,641	—	—	—	37,641	35,000
	101,646	463	386	—	102,495	99,762
已發出財務擔保： 最高擔保金額	63,189	—	—	—	62,189	62,189
2024年12月31日						
貿易及其他應付款項	874,929	—	—	—	874,929	874,929
應付關聯方款項	25,642	—	—	—	25,642	25,642
銀行借款	34,089	—	—	—	34,089	28,774
其他借款	114,580	18,388	—	—	132,968	102,437
	1,049,240	18,388	—	—	1,067,628	1,031,782

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(e) 金融工具類別

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易及其他應收款項	47,644	76,720
— 應收關聯方款項	—	679
— 受限制現金	59	16,908
— 現金及現金等價物	36,595	507
	84,298	94,814
金融負債：		
租賃負債	1,220	—
財務擔保合約	62,189	—
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	61,130	874,929
— 應付關聯方款項	2,412	25,642
— 銀行借款	—	28,774
— 其他借款	35,000	102,437
	161,951	1,031,782

(f) 資本風險管理

本集團的資本管理目標為保障本集團能持續經營，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時維持最佳資本結構以長期提升股東價值。

為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團以資本負債比率監控其資本。資本負債比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額以銀行及其他借款以及租賃負債總額（包括於綜合財務狀況表列示的「即期及非即期銀行及其他借款以及租賃負債」）減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合財務狀況表所列示的「權益」計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理 (續)

(f) 資本風險管理 (續)

由於持續經營基準存在重大不確定性(附註2)，本集團無法維持合理水平的資本負債比率。於2025年及2024年12月31日的資本負債比率如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款總額(附註25)	—	28,774
其他借款總額(附註26)	35,000	102,437
租賃負債總額(附註27)	1,220	—
	36,220	131,211
減：現金及現金等價物(附註23)	(36,595)	(507)
債務淨額	(375)	130,704
總權益	(73,873)	(930,442)
資產負債比率	不適用*	不適用*

* 由於本集團於2025年12月31日錄得淨現金狀況及資本虧絀，故資產負債比率並不適用(2024年：相同)。

(g) 公平值

於綜合財務狀況表內反映的本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

6. 分部資料

管理層已基於主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被認定為本公司執行董事。

本集團主要於中國從事提供室內外建築裝飾及設計服務。主要經營決策者將業務的經營業績統一為一個分部以作審閱，並作出資源分配的決定。因此，主要經營決策者認為，僅有一個用以作出策略性決定的分部。收益及除所得稅前溢利乃就資源分配及表現評估而呈報予主要經營決策者的計量。

本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度的所有收益均於中國產生。

於2025年及2024年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

外部收益乃由大量外部客戶產生，而呈報予主要經營決策者的收益乃按與綜合財務報表所用者一致的方式計量。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

6. 分部資料 (續)

來自主要客戶的收益：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶A	不適用*	4,854
客戶B	不適用*	1,468
客戶C	不適用*	2,585
客戶D	21,256	不適用*
客戶E	11,823	不適用*
客戶F	38,557	不適用*

* 相應收益貢獻本集團於特定年度的總收益不超過10%。

7. 收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建築服務收益	104,506	13,524
設計服務收入	1,946	—
	106,452	13,524

客戶合約收益分拆：

商品或服務類型	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建築服務	104,506	13,524
設計服務	1,946	—
總計	106,452	13,524
收益確認時間		
隨時間確認	106,452	13,524
總計	106,452	13,524

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

7. 收益 (續)

建築服務收益

本集團為辦公大樓、公共設施、高端星級酒店、交通樞紐、商業大樓、住宅物業及幕牆提供室內外裝修及裝飾工程。本集團的履約創造或提升客戶於資產創造或提升時控制的資產或在建工程，本集團因此履行履約責任並隨時間確認收益，並參考截至報告期末產生的實際成本佔每份合約的估計成本總額的百分比評估的特定交易的完成情況進行確認(投入法計量進度)。在釐定履約責任的完成進度時，年內產生與未來合約活動有關的成本不計入合約成本。

因應不同項目，不同客戶的支付條款有所不同。大部分款項須根據施工階段支付，信貸期最多為60天，而10%至20%款項須於竣工後支付，該部分款項於項目完成前確認為合約資產，並於本集團有權向客戶收費之時(通常於竣工後)轉撥至貿易應收款項；5%至10%合約價格確認為應收質保金，須於保修期屆滿後支付。本集團不擬向客戶提供融資，且將盡力收回應收款項和及時監督信貸風險。

倘合約客戶批准變更合約範圍及/或價格，則本集團會進行修改。當修改創造或改變客戶對合約的可執行權利及義務時，合約修改獲批准。倘客戶已批准範圍變動，但尚未釐定相應價格變動，本集團將合約價格變動作為可變代價估計。

可變代價估計金額將僅在確認的累計收益金額很有可能因可變代價相關的不確定性隨後得到解決而不會發生重大逆轉的情況下，方會納入合約價格中。

本集團將於提供服務前向客戶收取的不可退回預付款入賬列作合約負債，因為仍有履約責任待完成。合約負債於向客戶提供有關服務的期間確認為收益。

設計服務收入

本集團提供定製室內設計及幕牆設計服務。設計服務收入於本集團的履約行為並未創造一項可被本集團用於替代用途的資產，並且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利的一段時間內確認。進度的計量根據迄今為止的具體成本佔估計各項服務成本總額的比例釐定(投入法計量進度)。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

8. 其他收入及(虧損)，淨額

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
終止租賃負債	(i)、16	28	5,327
訴訟罰款	(ii)	—	(14,848)
其他		(4)	(57)
出售附屬公司的收益	30(ii)	859,829	—
		859,853	(9,578)

附註：

- (i) 於2022年4月，本集團訂立一份租賃協議，租賃期由2022年4月起至2027年4月止，確認使用權資產人民幣9,648,000元。於2022年12月，本集團全面減值此項使用權資產人民幣8,361,000元。於2024年12月，本集團終止租賃協議，並確認終止收益人民幣5,327,000元。
- (ii) 由於本公司董事認為可能需要流出具有經濟利益的資源以解決訴訟問題，截至2024年12月31日止年度，本集團已計提訴訟罰款利息約人民幣14,848,000元。

9. 融資成本，淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資收入：		
利息收入	45	32
	45	32
融資成本：		
銀行及其他借款利息開支	(4,096)	(17,251)
租賃負債利息開支	(51)	(435)
其他借款之估算利息開支	—	(3,312)
	(4,147)	(20,998)
融資成本，淨額	(4,102)	(20,966)

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

10. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	247	—
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,600	—
遞延所得稅	—	—
所得稅開支	2,847	—

即期稅項主要指在中國經營的公司的企業所得稅撥備。該等公司須就其各自法定財務報表(根據中國相關稅務法律及法規作出調整)所呈報的應課稅收入繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率為25%(2024年：25%)。

香港利得稅乃就於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算，惟合資格實體的首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%的稅率計算除外，此乃根據自2018/2019課稅年度起生效的新兩級利得稅制度而定(2024年：由於本集團的收入來自海外，無需繳納香港利得稅，因此無需作出香港利得稅撥備)。

對本集團除所得稅前溢利／(虧損)所徵稅款與按適用於實體虧損的加權平均稅率產生的理論稅款的差額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	848,627	(95,440)
按加權平均稅率計算的稅項	211,666	(15,662)
毋須繳稅收入的稅務影響	(229,559)	—
不可扣稅開支的稅務影響	20,740	2,993
未確認暫時差異的稅務影響	—	12,669
	2,847	—

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

11. 年內溢利／(虧損)

本集團的年內溢利／(虧損)乃經扣除下列各項計算：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
核數師酬金			
— 審計服務		1,390	1,380
— 其他服務		171	20
銷售成本		93,422	12,235
物業、廠房及設備折舊	15	216	—
使用權資產折舊	16	343	—
貿易應收款項減值	5(c)(i)	800	18,871
合約資產減值	5(c)(i)	242	6,772
應收質保金減值	5(c)(i)	—	3,743
其他應收款項減值	5(c)(ii)	34	14,040
按金減值	5(c)(ii)	—	660
財務擔保合約減值	5(c)(iii)	3,098	—
		4,174	44,086
非流動資產減值虧損			
物業、廠房及設備減值	15	—	13
員工成本(包括董事酬金)：			
薪金、工資及花紅		4,664	6,497
住房公積金、醫療保險及其他社會保險		500	1,119
其他福利及津貼		6	210
		5,170	7,826

12. 董事及五名最高薪人士酬金

年內已付或應付予各董事及最高行政人員酬金載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
袍金	1,464	354
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	632	784
退休福利計劃供款	11	10
	643	794
	2,107	1,148

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

12. 董事及五名最高薪人士酬金 (續)

(a) 董事酬金

		截至2025年12月31日止年度				
		袍金	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休福利計劃 僱主供款	總計
附註		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
執行董事：						
		141	136	—	—	277
	(iv)	120	125	—	8	253
	(iv)	479	159	—	—	638
	(vi)	117	5	—	3	125
	(v)	43	207	—	—	250
		900	632	—	11	1,543
非執行董事：						
	(i)	80	—	—	—	80
	(viii)	35	—	—	—	35
	(vii)	34	—	—	—	34
	(v)	21	—	—	—	21
	(ix)	45	—	—	—	45
		215	—	—	—	215
獨立非執行董事：						
		165	—	—	—	165
		92	—	—	—	92
	(iii)	92	—	—	—	92
		349	—	—	—	349
		1,464	632	—	11	2,107

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

12. 董事及五名最高薪人士酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

		截至2024年12月31日止年度				
	附註	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利計劃 僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：						
孔國競先生		—	160	—	—	160
范少周先生	(v)	—	256	—	5	261
		—	416	—	5	421
非執行董事：						
麥浩輝先生	(i)	—	47	—	—	47
陳立先生	(vii)	—	82	—	—	82
譚鵬先生	(v)	—	80	—	—	80
黎紅星先生	(ix)	—	159	—	5	164
		—	368	—	5	373
獨立非執行董事：						
馬健凌先生		165	—	—	—	165
黃偉先生		92	—	—	—	92
葉金玉女士	(iii)	33	—	—	—	33
柳翠萍女士	(ii)	64	—	—	—	64
		354	—	—	—	354
		354	784	—	10	1,148

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

12. 董事及五名最高薪人士酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 於2024年5月29日獲委任。
- (ii) 於2024年7月31日辭任。
- (iii) 於2024年8月19日獲委任。
- (iv) 於2025年4月7日獲委任。
- (v) 於2025年4月7日辭任。
- (vi) 於2025年5月30日獲委任。
- (vii) 於2025年5月30日辭任。
- (viii) 於2025年7月24日獲委任。
- (ix) 於2025年7月24日辭任。

上述薪酬指該等董事以本集團僱員的身份自本集團收取的薪酬。截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

(b) 董事退休及離職福利

截至2025年12月31日止年度，概無董事收取任何其他退休福利或離職福利(2024年：無)。

(c) 就獲得董事服務而向第三方作出的代價

截至2025年12月31日止年度，概無就獲得董事服務向第三方支付或應付任何代價(2024年：無)。

(d) 有關向董事、該董事之受控制法團及其關連實體作出的貸款、準貸款及其他交易的資料

年內，概無有關向董事、該董事之受控制法團及其關連實體作出的貸款、準貸款及其他交易(2024年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大利益

於年末或年內任何時間概無存續任何本集團為訂約方的與本集團業務有關且本集團董事於其中擁有重大權益(不論直接或間接)的重大交易、安排及合約(2024年：無)。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

12. 董事及五名最高薪人士酬金 (續)

(f) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士包括四名(2024年: 一名)董事, 其酬金詳情於上文披露。支付予餘下一名最高薪酬人士(2024年: 四名)的酬金如下:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	198	955
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	16	29
	214	984

上述人士的酬金劃分為下列界別:

	僱員數目	2025年	2024年
酬金界別:			
零港元至1,000,000港元		1	4

年內, 概無已付或應付任何五名最高薪酬人士款項作為加入本集團的獎勵或離職補償(2024年: 無)。

13. 股息

董事不建議派付截至2025年及2024年12月31日止年度各年的任何股息。

14. 每股盈利 / (虧損)

每股基本盈利 / (虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利 / (虧損) 乃根據本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣846,078,000元(2024年: 虧損人民幣95,379,000元)及普通股加權平均數762,598,356股(2024年: 593,940,017股)計算得出, 不包括截至2025年12月31日止年度已發行的受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)下持有的股份(2024年: 相同)。

每股攤薄盈利 / (虧損)

本公司於截至2025年及2024年12月31日止兩個年度並無任何潛在攤薄普通股, 因此概無呈列每股攤薄盈利 / (虧損)。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俱、固定裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2024年1月1日	9,032	3,783	1,072	1,774	15,661
添置	—	—	16	—	16
於2024年12月31日及2025年1月1日	9,032	3,783	1,088	1,774	15,677
撇銷	—	—	(16)	—	(16)
出售附屬公司(附註30(iii))	(9,032)	(3,783)	(1,072)	(1,774)	(15,661)
於2025年12月31日	—	—	—	—	—
累計折舊及減值					
於2024年1月1日	1,417	3,783	1,072	1,774	8,046
年內費用(附註11)	181	—	3	—	184
減值虧損	—	—	13	—	13
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,598	3,783	1,088	1,774	8,243
年內費用(附註11)	216	—	—	—	216
撇銷	—	—	(16)	—	(16)
出售附屬公司(附註30(iii))	(1,814)	(3,783)	(1,072)	(1,774)	(8,443)
於2025年12月31日	—	—	—	—	—
賬面值					
於2025年12月31日	—	—	—	—	—
於2024年12月31日	7,434	—	—	—	7,434

於2024年12月31日，未取得房屋所有權證的土地及樓宇的賬面淨值為人民幣2,967,000元。

年內物業、廠房及設備的折舊開支已自行政開支扣除。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

16. 租賃及使用權資產

租賃相關項目的披露：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於12月31日：		
使用權資產		
— 物業	1,215	—
本集團的租賃負債基於未貼現現金流量的到期分析如下：		
— 1年內	463	—
— 1至2年	463	—
— 2至5年	386	—
	1,312	—
截至12月31日止年度：		
使用權資產折舊支出		
— 物業	343	—
租賃權益	51	435
短期租賃相關開支	76	2
租賃的現金流出總額	386	2,500
添置使用權資產	2,961	—

附註：於2022年4月20日，本集團與個別第三方（「業主」）訂立租賃協議，以租賃中國的辦公室物業，租賃期為5年，且本集團已分租若干辦公室物業（「租賃協議」）。根據租賃協議，業主同意豁免2022年4月20日至2022年6月19日期間及2023年4月20日至2023年5月19日之租金付款。

由於本集團產品的市場惡化及本集團的表現，本集團審閱於2023年的租賃及使用權資產的可收回金額，全數減值虧損已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

於2024年12月23日，本集團終止租賃協議，產生收益人民幣5,327,000元（附註8）。

於2025年4月9日，本集團一間附屬公司（「附屬公司」）與個別第三方訂立租賃協議，以租賃中國的辦公室物業，租賃期為3年。於2025年11月4日，附屬公司終止租賃協議，產生收益約人民幣28,000元（附註8）。

於2025年11月4日，本集團一間附屬公司與個別第三方訂立租賃協議，以租賃中國的辦公室物業，租賃期為3年。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

17. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	專利 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日 出售附屬公司	2,479 (2,479)	385 (385)	2,864 (2,864)
於2025年12月31日	—	—	—
累計攤銷及減值			
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日 出售附屬公司	2,479 (2,479)	385 (385)	2,864 (2,864)
於2025年12月31日	—	—	—
賬面值			
於2025年12月31日	—	—	—
於2024年12月31日	—	—	—

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

18. 附屬公司

有關主要附屬公司的資料如下：

公司名稱	註冊成立或 註冊地點	註冊／繳足股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			2025年	2024年	
深圳市文業建築工程集團有限責任公司 (「外商獨資企業」)	中國	人民幣132,800,000元／ 人民幣98,854,400元	不適用 (附註(ii))	100%	投資控股
深圳文業實業有限公司(「文業實業」)	中國	人民幣129,800,000元／ 人民幣99,374,400元	不適用 (附註(ii))	100%	投資控股
深圳文業裝飾設計工程有限公司 (「文業裝飾」)	中國	人民幣263,800,000元／ 人民幣233,374,400元	不適用 (附註(ii))	100%	提供室內外建築裝飾與設計 服務
深圳市文業裝飾設計院有限責任公司 (「文業設計院」)	中國	人民幣12,000,000元／ 人民幣2,000,000元	不適用 (附註(ii))	83%	提供室內外建築裝飾與設計 服務
龍新投資有限公司	香港	100港元	100%	100%	建築裝飾、翻新、及 其他建築行業
深圳文業智能建設科技有限公司 (「文業智能」)	中國	人民幣30,800,000元／ 人民幣21,560,000元 (附註(i))	100%	100%	建築裝飾、翻新、及 其他建築行業

附註：

- (i) 文業智能於2022年2月15日根據中國法律註冊為內資企業。於2025年12月31日，文業智能的註冊資本為人民幣30,800,000元，其中人民幣21,560,000元(2024年：人民幣30,800,000元，其中人民幣21,560,000元)由本公司支付。
- (ii) 本集團已於2025年6月12日出售該等公司。出售附屬公司詳情載於綜合財務報表附註30(ii)。

董事認為，本公司附屬公司的完整名單過於冗長，因此上述名單僅載有主要影響本集團業績或資產的附屬公司的詳情。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無持有重大非控股權益的附屬公司，因此，綜合財務報表中未呈列非控股權益的財務資料。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

19. 遞延稅項

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉的稅項虧損作確認。截至2025年12月31日，本集團並無就可結轉以抵銷未來5年應課稅收入的稅項虧損及其他暫時差額確認任何遞延所得稅資產(2024年：就於2024年12月31日可結轉以抵銷未來5年應課稅收入的稅項虧損及其他暫時差額人民幣234,503,000元確認遞延所得稅資產人民幣39,198,000元)。

20. 貿易及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	(i)	47,421	688,722
計提虧損撥備	5(c)(i)	(800)	(638,091)
貿易應收款項，淨額		46,621	50,631
應收質保金	(ii)	—	222,585
計提虧損撥備	5(c)(i)	—	(216,620)
應收質保金，淨額		—	5,965
按金	(iii)	—	9,922
計提虧損撥備	5(c)(ii)	—	(9,881)
按金，淨額		—	41
其他應收款項		1,057	33,345
計提虧損撥備	5(c)(ii)	(34)	(14,040)
其他應收款項，淨額		1,023	19,305
預付款項		337	37,570
預付員工款項		—	778
貿易及其他應收款項總額		47,981	114,290
分析為：			
流動資產		47,981	114,290
非流動資產		—	—
		47,981	114,290

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

20. 貿易及其他應收款項 (續)

報告日期的最高信貸風險為上述各類別應收款項的賬面值。

附註：

- (i) 貿易應收款項的信貸期一般註明為自發票日期起最多60日。貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未開單收益 (附註(a))	45,864	473,236
31日至6個月	842	6,211
6個月至1年	715	9,709
1至2年	—	18,047
2至3年	—	54,747
3年以上	—	126,772
	47,421	688,722

附註(a)：上述結餘包括本集團已竣工但尚未開單的項目的未開單收益(已扣除應收質保金部分)。本集團擁有無條件收取該等未開單收益款項的權利，因此分類為貿易應收款項。

貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

於2024年12月31日，若干貿易應收款項已抵押作為本集團若干銀行借款的抵押品(附註25)。

- (ii) 應收質保金指待建築工程的免費保修期屆滿後的應收客戶款項，免費保修期通常持續1至2年。於2025年及2024年12月31日，應收質保金根據質保到期日的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	—	4,329
1至2年	—	—
2年以上	—	218,256
	—	222,585

應收質保金的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

- (iii) 按金主要指應收客戶的投標按金及履約保函。

按金的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

21 合約資產及負債 (續)

(i) 有關合約負債的已確認收益

下表顯示於各年度就結轉合約負債相關的已確認收益金額。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初計入合約負債結餘的已確認收益		
— 建築服務 (附註)	—	602
— 設計服務	—	—
	—	602

(ii) 有關建築及設計服務的未履行合約

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分配至部分或全部未履行建築及設計服務的交易價格總額		
— 建築服務 (附註)	238,092	78,225
— 設計服務	—	6,164
	238,092	84,389

附註：有關金額不包括於年結日已授予但本集團尚未開始施工的合約的交易價格。

管理層預期，於2025年12月31日分配至未履約義務的全部交易價格將於超過一年後確認為收益。上述披露的金額並不包括受限制的可變代價。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

22. 受限制現金

於2025年及2024年12月31日，受限制現金包括(i)作為抵押品於銀行持有以獲發行應付票據的存款及(ii)於訴訟索償項下於銀行持有的存款。

於2025年及2024年12月31日，受限制現金的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	—	16,908
港元	59	—
	59	16,908

本集團以人民幣計值的受限制現金結餘存置於中國的銀行。將該等人民幣計值結餘轉換為外幣以及將資金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規定。

23. 現金及現金等價物

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行現金	36,595	507

本集團的現金及現金等價物以人民幣計值。

本集團以人民幣計值的若干銀行結餘及存款乃存放於中國的銀行內。將該等人民幣計值的結餘換算為外幣及向中國境外匯款須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

24. 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	43,157	690,887
應計費用及其他應付款項		
應計員工福利	2,612	20,091
其他應付款項及應計費用	15,361	97,024
訴訟罰款撥備	—	66,927
	17,973	184,042
	61,130	874,929

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
30日內	33,699	—
31日至6個月	9,458	—
6個月至1年	—	9,019
1至2年	—	14,659
2至3年	—	138,944
3年以上	—	528,265
	43,157	690,887

本集團的貿易及其他應付款項以人民幣計值。

25. 銀行借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款	—	28,774

於12月31日的平均利率如下：

	2025年	2024年
銀行借款	不適用	5.5%

本集團銀行借款的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

25. 銀行借款 (續)

附註：

- (i) 於2020年12月18日，本集團與中國建設銀行訂立貸款協議，該貸款為有抵押，並須於12個月內(即2021年12月)償還，貸款期限已於到期時延長12個月(即2022年12月)。於2024年12月31日，貸款賬面值約為人民幣8,774,000元。
- (ii) 於2021年1月8日，本集團與中國建設銀行訂立貸款協議，該貸款為有抵押，並須於12個月內(即2022年1月)償還，貸款期限已於到期時延長12個月(即2023年1月)。於2024年12月31日，貸款賬面值約為人民幣20,000,000元。

於2024年12月31日，本集團擁有的銀行貸款本金總額為人民幣28,774,000元。本集團的銀行貸款須接受年度審閱並應由下列各項作抵押及擔保：

- (a) 本集團的若干貿易應收款項(附註20)；
- (b) 本集團股東(范少周先生、陳立先生、鄧光輝先生、萬能先生及彭偉周先生)以及關聯方(葉錦花女士)簽立的有限個人擔保(附註33(iv))；及
- (c) 由下列附屬公司簽訂公司擔保：外商獨資企業、文業實業、Wenye International (HK) Holdings Limited、文業設計院、文業裝飾及Wenye Building Decoration (Shenzhen) Co., Ltd.。

26. 其他借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他借款	35,000	102,437
於以下期間須償還的借款：		
應要求或1年內	35,000	84,049
第2年	—	18,388
減：於12個月內到期償還的金額(於流動負債下呈列)	35,000 (35,000)	102,437 (84,049)
於12個月後到期償還的金額	—	18,388

附註：

- (i) 於2018年11月，本集團與一間供應鏈金融公司訂有融資安排，該公司為中國的一名獨立第三方，擔任代理人為若干原材料及消耗品採購提供資金。根據該安排，本集團按每月1.5%的利率承擔該其他借款的未償還借款金額的利息，該其他借款乃無抵押，還款期限為結算相關採購後60日(即2019年1月)。於2024年12月31日，該借款已逾期，而該等其他借款的賬面值約為人民幣554,000元。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

26. 其他借款 (續)

附註：(續)

(ii) 於2020年5月27日及2020年9月16日，本集團與一間融資公司訂立兩份貸款協議，分別授出貸款本金額人民幣15,000,000元及人民幣10,000,000元。所有貸款按年利率15.4%計息。該等貸款由股東范少周先生擔保。於2024年12月31日，有關貸款的賬面值分別約為人民幣12,910,000元及人民幣10,000,000元，而該等貸款因本集團資金短缺而逾期。

(iii) 於2021年11月19日、2021年12月30日及2021年12月31日，本集團與中國四名獨立第三方訂立四份貸款協議，分別授出貸款本金額人民幣2,500,000元、人民幣2,000,000元、人民幣35,000,000元及人民幣2,800,000元。該等貸款按年利率7.92%計息。該等貸款屬無抵押，須於提取日期後18個月內(即2023年5月、2023年6月及2023年6月)償還。於2024年12月31日，該等貸款因本集團資金短缺而逾期，有關貸款的賬面值分別為人民幣1,500,000元、人民幣2,000,000元、人民幣34,500,000元及人民幣368,000元。

(iv) 於2021年8月12日，本集團與一名獨立第三方訂立貸款協議，向其授予貸款融資人民幣1,247,000元。無抵押貸款為免息，須於48個月內(即2025年8月)償還。於2024年12月31日，有關長期貸款的賬面值約為人民幣1,178,000元。

估算利息開支約人民幣112,000元於截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認為「融資成本，淨額」(附註9)。

(v) 於2022年3月11日、2022年4月1日、2022年9月22日、2022年10月11日及2022年12月9日，本集團與中國五名獨立第三方訂立五份貸款協議，分別授予貸款本金額人民幣8,800,000元、人民幣5,000,000元、人民幣4,590,000元、人民幣15,000,000元及人民幣500,000元。該等貸款為免息、無抵押及分別須於36個月內(即2025年3月)、36個月內(即2025年4月)、34個月內(即2025年7月)、6個月內(即2023年4月)及31個月內(即2025年6月)償還。於2024年12月31日，該等長期貸款的賬面值分別為人民幣4,216,000元、人民幣1,484,000元、人民幣4,385,000元、人民幣零元及人民幣478,000元。

估算利息開支約人民幣983,000元於截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認為「融資成本，淨額」(附註9)。

(vi) 於2022年5月19日及2022年5月31日，本集團與中國兩名獨立第三方訂立兩份貸款協議，分別授予貸款本金額人民幣8,000,000元及人民幣2,000,000元。該等貸款分別按年利率10%及7%計息。該等貸款為無抵押，分別須於6個月內(即2022年11月)及10天內(即2022年6月)償還。於2024年12月31日，該等貸款因本集團資金短缺而逾期，有關貸款的賬面值分別為人民幣8,000,000元及人民幣2,000,000元。

(vii) 於2023年2月17日、2023年2月20日及2023年3月28日，本集團與中國三名獨立第三方訂立三份貸款協議，分別授予貸款本金額人民幣8,000,000元、人民幣9,500,000元及人民幣3,430,000元。該等貸款為免息、無抵押並須於2026年年初償還。於2024年12月31日，該等長期貸款的賬面值分別約為人民幣7,047,000元、人民幣8,359,000元及人民幣2,982,000元。

估算利息收入約人民幣零元及估算利息開支約人民幣2,217,000元於截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認為「融資成本，淨額」(附註9)。

(viii) 於2024年3月23日，本公司與一間財務信貸公司訂立新貸款協議，該協議授予本公司貸款本金額525,000港元(約折合人民幣476,000元)，期限為一個月，於2024年4月到期。該貸款按年利率34.28%計息。於2024年12月31日，該貸款的賬面值為人民幣476,000元。該等貸款已於2025年償還。

(ix) 於2025年10月30日及2025年12月29日，本集團與中國一名獨立第三方訂立新貸款協議，分別授予貸款本金額人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元。該等貸款按年利率8.4%計息。該等貸款均為無抵押，分別須於1年後(即2026年10月29日及2026年12月28日)償還。截至2025年12月31日，有關貸款的賬面值分別為人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元。

本集團其他借款的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

27. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	463	—	411	—
1至2年	463	—	432	—
2至5年	386	—	377	—
	1,312	—		
減：未來融資支出	(92)	—		
租賃負債的現值	1,220	—	1,220	—
減：於12個月內到期償還的金額(於流動負債下呈列)			(411)	—
於12個月後到期償還的金額			809	—

本集團為了營運租賃辦公室物業。物業租賃通常為3年的固定租期。租賃條款按個別基準進行磋商，包括多項不同的條款及條件。

與短期租賃相關的支付以直線法於綜合損益及其他全面收益表內確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

28. 股本

	附註	股份數目	股份面值等值 人民幣千元
法定：			
3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份	(i)	3,800,000,000	327
已發行及繳足：			
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日	(ii)	594,000,000	51
配售時發行股份	(iii)	237,600,000	22
於2025年12月31日		831,600,000	73

附註：

- (i) 本公司於2018年11月13日註冊成立，初始法定股本為380,000港元，分為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。於註冊成立日期，本公司配發及發行1股面值0.0001港元的普通股。
- (ii) Wenye Innovator Holdings Limited根據受限制股份單位計劃持有本公司的59,983股股份。董事認為，有關股份於直至其無條件歸屬於參與者前仍受本公司控制，因此實質上被視為庫存股份。於2025年12月31日及直至本報告日期，本公司概無根據受限制股份單位計劃授出受限制股份單位(2024年：相同)。
- (iii) 於2024年6月7日，本公司與Amasse Capital Limited就向獨立投資者配售237,600,000股每股面值0.0001港元的普通股，價格為每股0.0055港元，訂立配售協議。配售已於2025年4月17日完成，發行股份所產生的溢價約12,117,000港元已計入本公司的股份溢價賬。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

29. 儲備

(i) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表呈列。

(ii) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	130,425	15,727	(182,595)	(36,443)
年內虧損	—	—	(68,369)	(68,369)
於2024年12月31日及2025年1月1日	130,425	15,727	(250,964)	(104,812)
年內溢利	—	—	12,171	12,171
配售時發行股份(附註28(iii))	12,117	—	—	12,117
於2025年12月31日	142,542	15,727	(238,793)	(80,524)

(iii) 儲備性質及目的

(a) 股份溢價賬

股份溢價指以超過其每股面值的價格發行股份所產生的溢價，且可用作分派，但可用作支付將發行予本公司股東以作為繳足紅股的本公司未發行股份，或提供購回股份而須支付的溢價。

(b) 資本儲備

本公司的資本儲備指所收購附屬公司的資產淨值與本公司為換取有關資產淨值而發行的股本面值的差額。

(c) 法定儲備

不可分派的法定儲備根據中國適用法律及法規從本集團在中國的附屬公司的除稅後溢利中撥出。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表而產生的所有匯兌差額。儲備根據綜合財務報表附註3所載的會計政策處理。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

30. 綜合現金流量表附註

(i) 融資活動產生的負債變動

下表呈列年內本集團融資活動產生的負債變動：

	應付關 聯方款項 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	19,169	127,423	7,392	153,984
現金流量變動	6,473	476	(2,500)	4,449
非現金變動：				
— 已付租賃租金之利息開支	—	—	435	435
— 其他借款之估算利息開支	—	3,312	—	3,312
— 提早終止租賃合約	—	—	(5,327)	(5,327)
於2024年12月31日及2025年1月1日	25,642	131,211	—	156,853
現金流量變動	(23,230)	35,000	(259)	11,511
— 利息開支	—	—	(51)	(51)
— 出售附屬公司	—	(131,211)	—	(131,211)
— 添置	—	—	2,961	2,961
— 提早終止租賃合約	—	—	(1,431)	(1,431)
於2025年12月31日	2,412	35,000	1,220	38,632

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

30. 綜合現金流量表附註

(ii) 出售附屬公司

於2025年6月12日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售(i)其於外商獨資企業的所有股權，及(ii)其於文業建築裝飾(深圳)有限責任公司(連同其附屬公司)的0.23%股權，總現金代價為1.3百萬港元(相當於約人民幣1,207,000元)(「出售事項」)。

出售事項日期的負債淨額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註16)	7,218
貿易及其他應收款項	285,191
合約資產	63,269
受限制現金	12,968
現金及現金等價物	11
貿易及其他應付款項	(1,035,619)
合約負債	(62,999)
銀行及其他借款	(131,211)
即期所得稅負債	(55,176)
小計	(916,348)
財務擔保合約	59,091
非控股權益	(1,365)
出售附屬公司的收益(附註8)	859,829
總代價	1,207
出售事項產生的現金流入淨額：	
已收取的現金代價	1,207
已出售的現金及現金等價物	(11)
	1,196

31. 財務擔保合約

於2025年12月31日，本集團就授予出售附屬公司的銀行融資總額100%提供公司財務擔保約人民幣62,189,000元。

於2025年12月31日，根據香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式，本集團確認約人民幣3,098,000元的虧損撥備。

32. 或然負債

於2025年12月31日，本集團及本公司概無任何重大或然負債(2024年：零)。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

33. 關聯方交易

倘一方在作出財政及營運決策方面有能力和間接對本集團施加重大影響時，則被視為與本集團有關聯。關聯方可為個別人士（即主要管理人員成員、重大股東及／或彼等家庭近親成員）或其他實體，並包括受本集團關聯方（為個別人士）重大影響的實體。倘各方受共同控制，亦會被視為有關聯。

董事認為以下公司為於截至2025年12月31日止年度與本集團有重大交易或結餘的關聯方：

(i) 本公司董事認為下列人士／公司為於年內與本集團有交易或結餘的關聯方：

關聯方名稱	與本集團的關係
范少周先生	主要股東
彭偉周先生	股東
萬能先生	股東
孔國競先生	執行董事
陳立先生（於2025年5月30日辭任）	非執行董事
黎紅星先生（於2025年7月24日辭任）	非執行董事
葉錦花女士	主要股東范少周先生的配偶
孔年舜先生	執行董事孔國競先生的兒子
麥浩輝先生	非執行董事

(ii) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括本集團董事。已付或應付主要管理人員僱員服務的酬金於綜合財務報表附註12披露。

(iii) 應收關聯方款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
黎紅星先生	—	679

於2024年12月31日，應付關聯方的非貿易應收款項結餘為建築項目的儲備金。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

33. 關聯方交易 (續)

(iv) 應付關聯方款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付以下人士的非貿易款項		
孔國競先生 (附註a)	1,716	21,710
范少周先生 (附註a)	466	1,673
陳立先生 (附註a)	—	585
彭偉周先生 (附註b)	—	268
葉錦花女士 (附註a)	—	10
萬能先生 (附註a)	—	1
麥浩輝先生 (附註a)	230	1,395
	2,412	25,642

於2025年及2024年12月31日，應付關聯方之非貿易應付款項結餘為無抵押、免息及按要求償還，且與其公平值相若。

與關聯方的結餘以人民幣計值。

附註：

- (a) 截至2024年12月31日止年度，本集團向范少周先生、孔國競先生、陳立先生、孔年舜先生、麥浩輝先生、葉錦花女士及萬能先生借入資金約人民幣25,374,000元以增加本公司的流動資金。
- (b) 於2021年9月18日，彭偉周先生及獨立第三方A與獨立第三方B訂立貸款協議，其授予貸款融資人民幣8,100,000元。貸款按年利率14.6%計息，須於6個月內償還。貸款融資乃以彭偉周先生及獨立第三方A分別擁有的若干物業作抵押，並由范少周先生及本集團一間附屬公司擔保。

於2021年9月18日，彭偉周先生及獨立第三方A向本集團轉撥人民幣4,100,000元及人民幣4,000,000元，以支持其日常營運。該等款項為免息，還款期與上述貸款協議一致。於2024年12月31日，應付獨立第三方A的款項已悉數償還。約人民幣268,000元尚未償還予彭偉周先生。

(v) 由股東及關聯方作出的擔保

誠如綜合財務報表附註25所披露，於2024年12月31日，提供予本集團的若干銀行融資乃以股東（范少周先生、萬能先生、陳立先生、鄧光輝先生及彭偉周先生）及關聯方（葉錦花女士）提供的有限擔保作抵押。

綜合財務報表附註 (續)

截至2025年12月31日止年度

34. 本公司財務狀況表

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	—	—
流動資產		
預付款項及其他應收款項	—	3,253
受限制現金	59	59
現金及現金等價物	75	7
	134	3,319
流動負債		
其他應付款項	15,022	15,095
其他借款	—	476
應付附屬公司款項	3,374	35,630
財務擔保合約	62,189	56,879
	80,585	108,080
流動負債淨額	(80,451)	(104,761)
負債淨額	(80,451)	(104,761)
權益		
股本	73	51
儲備	(80,524)	(104,812)
總權益	(80,451)	(104,761)

本公司財務狀況表已於2026年3月31日獲董事會核准，並由以下董事代表簽署：

孔國競先生

范舒穎女士

35. 批准綜合財務報表

董事會於2026年3月31日批准及授權刊發此等綜合財務報表。