古兜控股有限公司
Gudou Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：8308

溫泉・文旅
健康・養生

2025
年度報告

香港聯交所GEM之特色

GEM之定位，乃為相比起其他在香港聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣之證券可能會較於香港聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

香港交易及結算所有限公司及香港聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本報告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本報告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本報告或其所載任何陳述產生誤導。

目錄

公司簡介	2
公司資料	3
財務摘要	5
主席報告書	8
管理層討論及分析	9
董事及高級管理層之履歷詳情	15
董事會報告	19
企業管治報告	37
環境、社會及管治報告	50
獨立核數師報告	91
綜合損益及其他全面收益表	98
綜合財務狀況表	99
綜合權益變動表	101
綜合現金流量表	102
綜合財務報表附註	103
物業詳情	197
本集團財務概要	199
釋義	200

公司簡介

本集團是一間專注溫泉旅遊、休閒康養的營運集團，古兜建基於我們相信健康養生對人體及身心安康之重要，及提升大眾生活品質的願景。透過管理溫泉度假村及城市地區之酒店、向第三方溫泉度假村及酒店營運商提供諮詢服務，以及發展及出售旅遊物業，藉由二十五年之知名品牌「古兜」發展保健及養生業務。本公司為於二零一四年一月十日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於二零一六年十二月九日在GEM上市。

秉承讓賓客活化身心及重振精神之理念，本集團據此經營及管理溫泉度假村。古兜溫泉綜合度假村為本集團度假村業務之旗艦項目，更是中國廣東省江門市內之國家AAAA級旅遊景區。該綜合式度假村設有溫泉設施、六間主題酒店、餐飲店、康樂水世界及休閒娛樂配套設施。

除溫泉度假村及酒店營運外，本集團亦開發及銷售旅遊物業，包括別墅、公寓、一室公寓、商用單位及停車位。該等物業位於古兜溫泉綜合度假村附近，發展目的為讓物業擁有人獲得身心安康之生活體驗。於本報告日期，本集團已完成八項旅遊物業項目，即南亞風情別墅、巴登小鎮別墅、山海度假公寓、樂活城公寓、山海度假公館、泉心養生公寓、古兜依水茗亭及觀山悅。

古兜溫泉綜合度假村於二零零五年獲全國旅遊景區質量等級評定委員會頒授國家AAAA級旅遊景區。皇家SPA酒店於二零二零年獲全國溫泉旅遊企業星級評定委員會評為五星級溫泉。

公司資料

董事會

執行董事

韓兆平先生*(主席)*

蔣國偉先生*(行政總裁)*

(於二零二五年六月二十三日獲委任)

韓志明先生*(聯席主席)*

吳衛斌先生

王俊先生

非執行董事

黃儀女士

獨立非執行董事

陳卓豪先生

張少敏女士

余耀來先生(於二零二五年四月一日獲委任)

公司秘書

鄭啟培先生

合規主任

李燕安先生,中國合資格律師

授權代表

蔣國偉先生

鄭啟培先生

審核委員會

陳卓豪先生*(主席)*

張少敏女士

余耀來先生

薪酬委員會

張少敏女士*(主席)*

陳卓豪先生

余耀來先生

合規委員會

李燕安先生*(主席)*

黃展雄先生

王俊先生

核數師

容誠(香港)會計師事務所有限公司

(前稱「先機會計師行有限公司」)

香港

中環

皇后大道中183號

中遠大廈

43樓4301-07室

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

新會農村商業銀行股份有限公司

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108, Cayman Islands

中國主要營業地點

中國

廣東省

江門市

新會區

崖門鎮

古兜溫泉綜合度假村

股份代號

8308

本公司網站

www.gudouholdings.com

公司資料

提名委員會

張少敏女士*(主席)*

陳卓豪先生

韓志明先生

余耀來先生(於二零二五年四月一日獲委任)

香港主要營業地點

香港九龍尖沙咀

柯士甸路22-26號好兆年行

16樓1612室

香港法律顧問

CLKW Lawyers LLP

香港中環

皇后大道中16-18號

新世界大廈一期19樓1901A、1902及1902A室

股份過戶登記處

股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Windward 3, Regatta Office Park,

P.O. Box 1350, Grand Cayman

KY1-1108, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司

香港

北角英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-04室

財務摘要

經選定財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二四年	增加／
	人民幣千元	*人民幣千元*	（減少）
收入	**53,150**	53,380	-0.4%
－溫泉度假村及酒店營運以及諮詢及／或管理服務	**25,558**	45,062	-43.3%
－旅遊物業開發	**27,592**	8,319	231.7%
毛利／（損）	**514**	(6,208)	N/A
經營虧損	**(50,829)**	(31,546)	61.1%
除所得稅前虧損	**(66,017)**	(51,165)	29.0%
本期間虧損及本公司擁有人應佔虧損	**(61,932)**	(50,808)	21.9%
每股虧損－基本（以人民幣分計）	**(4.85)**	(4.45)	9.0%
每股虧損－攤薄（以人民幣分計）	**(4.85)**	(4.45)	9.0%

非香港財務報告準則計量

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年	二零二四年	增加／
	人民幣千元	*人民幣千元*	（減少）
扣除利息、税項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）	**(26,156)**	(1,506)	1636.8%
扣除利息、税項、折舊、攤銷以及公平值調整前盈利（EBITDAF）	**(7,256)**	6,394	-213.5%
經調整EBITDAF	**(4,101)**	4,454	-192.1%
經調整淨虧損	**(60,881)**	(49,337)	23.4%

財務摘要

非香港財務報告準則計量

我們使用若干非香港財務報告準則會計計量(包括(i) EBITDA、(ii) EBITDAF、(iii)經調整EBITDAF及(iv)經調整淨溢利╱(虧損))，以補充過往財務資料之呈列及評估。

我們使用**扣除利息收入、利息開支、所得稅開支以及折舊及攤銷前盈利(EBITDA)**評估我們於投融資交易及所得稅影響前之經營業績。鑑於我們在古兜溫泉綜合度假村之租賃裝修方面進行投資，折舊及攤銷開支構成我們成本結構之大部分。我們相信，EBITDA獲酒店業之其他公司廣泛使用，並可能獲投資者用於衡量我們之財務表現。

扣除利息收入、利息開支、所得稅開支、折舊及攤銷以及公平值調整前盈利(EBITDAF)指扣除公平值調整(即投資物業之公平值收益或虧損)前EBITDA。儘管該等收益及虧損與我們之旅遊物業業務營運相關，但其經已並將會持續導致我們之定期盈利出現大幅波動，且預測價值較低。

經調整EBITDAF指扣除若干非現金項目及一次性事件(包括以股份為基礎之付款、及因建議將上市地位由GEM轉往聯交所主板而產生的專業費用)前EBITDAF，而我們認為上述各項並未反映我們於報告年度內之核心經營業績。

經調整淨溢利╱(虧損)指扣除若干非現金項目及事件(包括以股份為基礎之付款以及建議申請由聯交所GEM轉至主板上市所產生之專業費用)前本年度溢利╱(虧損)，而我們認為上述各項並未反映我們於報告年度內之核心經營業績。

非香港財務報告準則會計計量之具體定義及計算可能有別於其他公司，故本文所呈列之有關計量未必可與其他公司呈列之名稱類似之計量作比較。本公司日後可能會不時於審閱其財務業績時撇除其他項目。

財務摘要

下表載列所示期間經營虧損與EBITDA、EBITDAF及經調整EBITDAF之對賬：

經調整EBITDA	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
經營(虧損)／溢利	**(50,829)**	(31,546)
就下列各項調整：		
物業、廠房及設備之折舊	**23,532**	28,916
使用權資產之折舊	**1,141**	1,124
EBITDA	**(26,156)**	(1,506)
加：投資物業之公平值虧損	**18,900**	7,900
EBITDAF	**(7,256)**	6,394
加：以股份為基礎之付款	**1,051**	1,471
減：可變現淨值之虧損撥備	**(5,609)**	(1,379)
減：財務資產減值虧損淨額	**7,713**	**(2,032)**
經調整EBITDAF	**(4,101)**	4,454

下表載列所示期間淨虧損與經調整淨虧損之對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
淨虧損	**(61,932)**	(50,808)
加：以股份為基礎之付款	**1,051**	1,471
經調整淨虧損	**(60,881)**	(49,337)

主席報告書

本人謹代表董事會，欣然呈報本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審計綜合財務報表。

業務回顧

於我們而言，二零二五年是充滿挑戰的一年。在中國旅遊業競爭激烈的背景下，我們成功運用獨特的溫泉資源及品牌優勢，把握市場機遇，進一步鞏固古兜溫泉綜合度假村在粵港澳大灣區的市場定位。本集團業務表現維持穩定，客戶基礎持續擴闊，品牌影響力亦日趨強勁。

過去一年，我們不僅專注提升度假村的服務質素及客戶體驗，更積極推動數字化轉型及拓展銷售渠道。我們深明旅遊不僅是消費模式，更是生活態度的體現。古兜控股致力為客戶提供健康養生與休閒度假的全方位體驗，讓每一位賓客都能在古兜找到身心平衡與愉悅。

展望未來，我們對中國旅遊市場的長遠增長充滿信心。隨著大灣區融合發展提速，古兜控股將持續發揮地域優勢，深化與珠海、澳門等周邊城市的聯動合作，吸引更廣泛的客戶群。我們將秉持「以客為本」的宗旨，推動服務創新與品牌升級，確保本集團在行業轉型中保持領先地位。

本人深信，憑藉全體員工的齊心協力及股東們的鼎力支持，古兜控股必將迎來更輝煌的篇章。我們將繼續秉持審慎的財務管理與前瞻性的戰略規劃，為股東創造可持續價值的同時，亦為中國旅遊事業的發展貢獻一份力量。

致謝

本人謹代表董事會，對本集團員工作出之努力以及所有股東及持份者對本集團之持續及寶貴支持致以衷心感謝。

韓兆平

主席

香港，二零二六年三月二十七日

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

於本年度，本集團錄得營業額約人民幣53,200,000元（二零二四年：約人民幣53,400,000元），較上一年度減少約0.4%。營業額減少主要由於本集團之溫泉度假村及酒店營運所產生之收入減少所致。本集團溫泉度假村及酒店營運之營業額由上一年度約人民幣45,100,000元減少約43.3%至本年度約人民幣25,600,000元。該減幅主要由於遊客人數下降，令客房收益、入場券收入及餐飲收入持續減少所致。本集團來自旅遊物業開發業務之收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣8,300,000元增加約231.7%至本年度約人民幣27,600,000元。該增幅主要由於本年度已交付及出售之觀山悅公館的總建築面積增加所致。

銷售成本

本集團於本年度之銷售成本約為人民幣52,600,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣59,600,000元減少約11.7%。該減幅主要由於本期間本集團溫泉度假村及酒店營運之銷售成本下降，而此主要是員工成本及折舊開支減少所致。該減少部分被本集團旅遊物業發展業務之銷售成本增加所抵銷。而該增加主要由於本年度觀山悅公館的已交付及出售建築面積增加所致。

毛虧及毛虧率

本集團於本年度之毛利約為人民幣500,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之毛虧約人民幣6,200,000元有所增加。本集團毛虧率由截至二零二四年十二月三十一日止年度約11.6%增加至本年度毛利率約0.97%，反映毛利率較溫泉度假村及酒店營運為高的旅遊物業發展業務所產生收益佔較大比例。

於本年度，溫泉度假村及酒店營運之毛虧率約為31.3%（二零二四年：毛虧率約19.4%）。該變動主要由於來自溫泉度假村及酒店營運之收入減少所致。本年度旅遊物業開發之毛利率約為30.8%（二零二四年：約30.4%）。

投資物業之公平值虧損

本集團之投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。本集團之投資物業為於中國之中期租賃，分為兩個類別：持作未確定用途土地及持作開發投資物業土地。於本年度，本集團投資物業之公平值虧損約為人民幣18,900,000元，而上一年度之公平值虧損為人民幣7,900,000元。

管理層討論及分析

銷售開支

本集團於本期間之銷售開支約為人民幣3,700,000元，較上一年度之銷售開支約人民幣4,000,000元減少約8.2%。該減幅主要由於本集團就溫泉度假村及酒店營運銷售而產生的推廣開支減少所致。

行政開支

本集團於本年度之行政開支約為人民幣21,500,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之行政開支約人民幣26,000,000元減少約17.5%。該減幅主要由於本年度員工成本及專業費用減少所致。

稅項

本集團於本年度之稅項抵免約為人民幣4,100,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度稅項抵免約人民幣400,000元增加約1,044.3%，主要由於遞延稅項抵免有所增加所致，其反映本年度內本集團投資物業之公平值虧損。

淨虧損及淨虧損率

本集團於本年度之淨虧損約為人民幣62,000,000元，虧損較本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之淨虧損約人民幣50,800,000元有所增加。該淨虧損增加主要由於投資物業公平值虧損增加及向合營運作之其他夥伴收取之罰金減少所致。

本集團之淨虧損率（以相關期間淨虧損除以相同期間之營業額計算）約為116.5%，虧損較本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之淨虧損率約95.2%有所增加。該增幅主要由於(i)投資物業公平值虧損增加；及(ii)向合營運作之其他夥伴收取之罰金減少所致。

流動資金及財務資源以及資本架構

於本年度，本集團之營運由內部產生現金流量及借貸撥支。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘約為人民幣12,500,000元，其以人民幣及港元計值。

本集團於二零二五年十二月三十一日概無尚未償還資本承擔（二零二四年：無）。

管理層討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為人民幣214,200,000元，以人民幣計值，其中約人民幣24,940,000元為定息借貸。年度貸款償還為約人民幣1,600,000元，與本集團之還款時間表相符。借貸之所得款項主要用作本集團資本開支、營運資金及經營開支。於二零二五年十二月三十一日，本集團有一筆尚未償還關連方貸款人民幣7,500,000元。

本集團於二零二四年及二零二五年十二月三十一日的資本負債比率(以該等日期之總借貸除以其總權益計算)分別約為1.38及1.44。本集團於二零二五年十二月三十一日的資本負債比率增加乃由於資本總額有所減少所致。

本集團繼續致力於高水平財務控制、審慎風險管理及善用財務資源。為實現更佳成本控制及令資金成本最小化，本集團集中庫務活動，現金一般存放於銀行，先以人民幣計值，其次為港元。

集團資產押記

於二零二五年十二月三十一日，約人民幣496,200,000元(二零二四年：約人民幣478,100,000元)已抵押予若干銀行以取得授予本集團之銀行融資。

重大投資／重大收購及出售

除上文所披露者外，本集團於本年度內尚未進行任何重大投資或重大收購及出售附屬公司。

訴訟及或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

匯率波動風險

本集團之收入及成本主要以人民幣計值。部分成本可能以港元計值。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，董事持續監察相關外匯風險，並將於有需要時對沖重大外匯風險。

管理層討論及分析

人力資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有143名全職僱員，其中約95.6%於中國受聘及約4.4%於香港受聘。本集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之員工成本分別約為人民幣23,600,000元及人民幣16,100,000元。本集團不時聘請兼職僱員，在旺季時應付溫泉度假村及酒店營運之額外員工需要。本集團於香港之所有合資格僱員須參與香港強制性公積金計劃，據此，本集團須向計劃作出僱員薪金成本之固定百分比之供款（上限為每月1,500港元）。就本集團中國附屬公司之僱員而言，本集團根據適用中國法律及法規向各項政府資助僱員福利基金供款，包括住房公積金、基本退休保險基金、基本醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險基金。

為維持「古兜」品牌形象，確保服務質素，所有新酒店員工須出席為期三天之接待職前培訓。本集團亦每月為酒店員工提供接待培訓。本集團為其僱員提供工作安全培訓，提高彼等之安全意識。

本集團一般在公開市場招聘僱員。本集團根據市況、本集團之業務需要及擴展計劃制訂招聘政策。本集團根據員工職位向彼等提供不同薪酬方案。一般而言，本集團根據服務年期向全體僱員支付基本薪金及獎勵。本集團之銷售人員及服務人員亦將根據個別技能及表現收取額外酬金。

環保事宜

本公司須遵守監管（其中包括）空氣污染、噪音污染以及廢水及固廢排放之中國環保法律及法規。由於中國適用法律及法規有所規定，物業開發項目施工前須提交環境影響評估報告予有關政府機關批准。物業開發商亦須在物業開發項目各個階段取得各項批文及許可證。

本公司外判建設工程予獨立第三方建設承辦商。根據建設承辦商與本集團訂立之各份協議，建設承辦商及任何分包商須遵守環境影響評估規定及中國之適用環保法律及法規。

於本年度內，就董事所深知，本集團並無自客戶或任何其他人士接獲有關任何環保問題之任何投訴，本集團亦並無發生由製造活動引起之任何重大環境事故。於本年度內，本集團並無因違反環境法律及法規而遭致任何會對其業務造成不利影響之重大行政制裁或處罰。

管理層討論及分析

有關保留意見的補充資料

誠如綜合財務報表附註22所載，本集團之間接全資附屬公司廣東古兜旅遊集團有限公司(「廣東古兜」)與奧園集團(廣東)有限公司(「廣東奧園」或「合營運作之其他夥伴」)訂立合營安排，透過簽立日期為二零一九年七月十六日及二零二零年六月三十日之兩份合作協議(「合營協議」)，以於中華人民共和國(「中國」)古兜江門開發8幅土地(「合營業務」)。根據合營協議，廣東古兜負責向合營業務提供該土地，而廣東奧園負責(i)為該土地的開發、建設及管理提供資金；(ii)保存合營業務的賬簿及記錄；及(iii)以廣東古兜名義經營指定銀行賬戶(「指定銀行賬戶」)。根據法院裁定，合營業務隨後獲解除，生效日期為二零二三年五月十九日。於二零二五年十二月三十一日，本集團確認來自合營業務的應收合營運作之其他夥伴款項人民幣64,137,000元(二零二四年：人民幣70,333,000元)，扣除減值虧損人民幣51,182,000元(二零二四年：人民幣44,975,000元)、解除合營業務的結算應付款項人民幣64,137,000元(二零二四年：人民幣64,137,000元)，以及自合營業務的應收合營運作之其他夥伴貸款人民幣15,000,000元(二零二四年：人民幣15,000,000元)及合營業務產生的相關應付利息人民幣8,625,000元(二零二四年：人民幣6,825,000元)。

由於缺乏合營業務的財務資料而導致範圍受限，核數師於日期為二零二五年三月三十一日就截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表所出具的審計報告中發表保留意見。誠如綜合財務報表附註22所披露及前文所述，繼二零二六年一月法院裁決後，本集團已能從中國銀行取得合營業務指定銀行賬戶的所有銀行結單，並得以核對本集團就二零二二年之前與廣東奧園的往來賬戶所作的會計記錄，與指定銀行賬戶的交易活動進行核對，並對本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日之綜合財務報表中應收合營運作之其他夥伴款項的結餘進行對賬。因此，核數師已就於二零二五年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項取得充分且適當的憑證，並已執行額外的審計程序，以核實二零二四年與此事項相關的比較資料是否準確。誠如綜合財務報表附註22所載，經考慮先前的法院裁決及本公司中國律師就各訂約方有關合營業務的權利及義務的法律意見後，本集團已根據合營協議所載本集團於合營業務的權益，就應收合營運作之其他夥伴款項確認減值撥備。

於二零二四年十二月三十一日，應收合營運作之其他夥伴款項的減值準備根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下的簡化預期信貸虧損法釐定，計量於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項的存續期預期信貸虧損。預期信貸虧損計算採用概率加權公式，當中納入：(i)根據合營運作之其他夥伴的財務狀況、持續存在的糾紛以及缺乏還款記錄而得知的違約概率；(ii)反映可收回程度的違約損失率；(iii)基於逾期未償還結餘的違約風險敞口；及(iv)前瞻性因素。於二零二四年十二月三十一日，董事會在考慮先前中國法院就合營業務作出的裁決，並根據其對合營協議所述本集團應佔合營業務權益的評估後，對應收合營運作之其他夥伴款項計提撥備。

管理層討論及分析

有關合營協議所述本集團應佔合營業務權益的本公司中國法律顧問意見(「中國法律意見」)僅於二零二六年方可獲得。然而，於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項的撥備已於二零二五年三月三十一日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表中計提，而核數師未能取得充分適當的審核證據或執行替代審核程序，以信納於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項的減值評估。

核數師已要求提供於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項的預期信貸虧損計算。本公司已向核數師提供，然而，中國法律意見僅於二零二六年方可獲得，而於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項的撥備已於二零二五年三月三十一日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表中計提。核數師未能取得充分適當的審核證據或執行替代審核程序，以信納於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項的減值評估。

因缺乏合營業務會計記錄而影響核數師過往年度意見的審核範圍限制已完全解決。然而，核數師未能就於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項的減值評估取得充分的審核證據。對上述數字的任何調整可能對本集團當期及過往年度的業績及現金流量，以及綜合財務報表中的相關披露及作為該等綜合財務報表比較數字列報的本集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況產生相應影響，從而影響本年度數字與相應數字的可比性。

經與核數師討論，本公司理解該審核問題已獲解決，且不會對下一個財政年度產生結轉影響。

董事及高級管理層之履歷詳情

執行董事

韓兆平先生

韓兆平先生，62歲，為本集團主席兼執行董事。彼主要負責本集團的整體管理、策略規劃及發展。韓先生於國際貿易、企業融資以及重組及收購方面擁有經驗。彼曾於利豐集團紐約分公司任職，參與該集團於美國的收購及重組。韓先生於二零零六年加入美國私人企業Axis Na LLC擔任財務總監，並自二零一四年起一直擔任首席財務官，主要負責公司財務以及資本運營及管理。Axis Na LLC主要從事為國際品牌採購及買賣牛仔褲。韓先生於一九九一年畢業於美國楊百翰大學，獲得經濟學碩士學位。

韓先生為本公司主要股東JYH Hong Kong Limited的最終實益擁有人及唯一董事。

蔣國偉先生

蔣先生，61歲，為本集團之行政總裁。彼主要負責本集團之整體管理、策略規劃及發展。彼於一九八五年畢業於上海財經大學。於過去20年，蔣先生曾擔任多間公司的董事，包括中華人民共和國(「中國」)中國上市公司。自二零一七年九月起，蔣先生擔任上海捷林工業科技股份有限公司(「上海捷林工業科技股份有限公司」)董事。上海捷林科技工業股份有限公司主要於中國從事地下基礎施工機械的設計、製造及銷售業務，其股份目前在中國全國中小企業股份轉讓系統上市(股票代號：835526)，其中，蔣先生主要負責其整體管理、策略規劃及發展。自二零零二年十月起，蔣先生一直擔任上海嘉源海企業發展有限公司(「上海嘉源海企業發展有限公司」)執行董事。

根據上市規則，蔣先生已於二零二五年六月二十二日就上市規則中適用於其作為上市發行人董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊可能導致的後果，取得合資格就香港法律提供意見的律師行的法律意見。彼已確認其了解作為上市公司董事的義務。

韓志明先生

韓志明先生(前稱韓明)，64歲，為本集團之創辦人、聯席主席兼執行董事。彼亦為廣東古兜之總裁。彼主要負責本集團之整體管理、策略規劃及發展。彼於二零零零年創辦本集團。韓先生於一九八三年七月畢業於華南師範大學，取得物理學學士學位。

韓先生於二零一四年十一月擔任廣東溫泉協會執行會長。韓先生亦於一九九零年二月獲江門市科學技術委員會授予助理經濟師專業資格。

董事及高級管理層之履歷詳情

吳衛斌先生

吳衛斌先生，59歲，為本公司執行董事。吳先生主要負責本集團度假村及酒店營運的整體管理、策劃規劃及發展。吳先生於企業管理及財務管理方面擁有逾35年經驗。自一九八九年十月至一九九三年五月，吳衛斌先生於中國上海一家商務酒店擔任財務職員。自一九九三年六月至二零零二年九月，吳先生於中國上海一家物業管理公司擔任財務經理。自二零零二年十月至二零二零年三月，吳先生擔任上海嘉源海企業發展有限公司副總經理。吳先生自二零一七年九月起擔任上海捷林工業科技股份有限公司董事，並自二零二零年四月起獲委任為董事長。上海捷林工業科技股份有限公司主要從事中國地基建設機械的設計、製造及銷售，其股份目前於中國的全國中小企業股份轉讓系統市場上市(股票代號：835526)。自二零二二年三月起，吳先生一直擔任本公司主要股東JYH Hong Kong Limited的總經理。吳先生於一九八五年九月至一九八七年五月於上海商業學校接受中等職業教育。

王俊先生

王俊先生，48歲，為本公司首席財務官兼合規委員會成員。彼亦為廣東古兜之副總裁兼財務總監。王先生於二零一零年七月加入本集團出任財務總監。王先生於過去數年逐步晉升，於二零一四年十一月晉升為廣東古兜之副總裁兼財務總監，主要負責本集團之財務、税務及財務規劃安排。於加入本集團前，自二零零一年至二零零四年，王先生出任一間中國公司之財務經理，該公司主要從事旅遊及康樂活動，以及租賃及管理酒店物業，彼主要負責該中國公司之內部財務會計及管理。自二零零四年至二零一零年，王先生出任一間中國公司之財務總監，該公司主要從事物業開發及管理，以及銷售建築材料，彼主要參與建立其財務架構、系統及程序。王先生於二零一八年一月畢業於華東理工大學，取得會計學學位。王先生於一九九九年七月畢業於南京理工大學，取得財會電算化專業專科學位。彼於二零零四年五月通過中級會計全國性考試。其後，彼於二零零四年六月完成五邑大學計算機培訓中心提供之中級會計培訓課程。

非執行董事

黃儀女士

黃儀女士，38歲，為我們之非執行董事。黃女士於二零二四年十二月二十三日加入本集團。彼目前為惠州宏圖物業管理有限公司(「惠州宏圖」)之總經理。彼於二零二零年加入惠州宏圖，負責惠州宏圖的日常營運管理。黃女士於二零二三年十月取得曼谷吞武里大學哲學博士學位。

黃女士乃陳霞女士的女兒，陳霞女士間接全資持有Sky Success Ventures Limited及New Ray Developments Limited，彼等各自持有本公司133,496,000股股份及133,228,000股股份(各自佔本公司已發行股本約9.61%及9.59%)，並均為本公司的主要股東。

董事及高級管理層之履歷詳情

獨立非執行董事

陳卓豪先生

陳卓豪先生，59歲，為我們的獨立非執行董事。陳先生於二零二三年十二月十一日加入本集團。陳先生於一九八九年取得香港中文大學工商管理學士學位並於二零零三年取得曼徹斯特大學工商管理碩士學位。

陳先生為香港會計師公會資深會員。陳先生於會計及財務方面擁有逾20年經驗。彼自二零二一年七月及二零零二年十一月起分別擔任於聯交所主板上市公司EPS創健科技集團有限公司(股份代號：03860)及鷹美(國際)控股有限公司(股份代號：02368)的獨立非執行董事。陳先生自二零二四年十月及二零二二年六月起擔任於聯交所上市公司綠領控股集團有限公司(股份代號：0061)及超人智能控股有限公司(股份代號：08176)的公司秘書。

彼自二零一七年六月至二零二二年五月擔任聯交所主板上市公司松景科技控股有限公司(股份代號：01079)的執行董事。彼分別自二零二零年十一月至二零二二年七月及二零二二年七月至二零二三年三月擔任聯交所主板上市公司瑋俊生物科技有限公司(股份代號：00660)的獨立非執行董事及執行董事。彼亦分別自二零二二年三月至二零二二年七月及自二零二三年六月至二零二五年二月擔任聯交所主板上市公司瑋俊集團控股有限公司(股份代號：01013)及晟科學有限公司(股份代號：209)的獨立非執行董事。彼亦自二零二四年四月至二零二五年六月擔任於納斯達克上市公司mF International Limited(股份代號：MFI)的獨立非執行董事。

張少敏女士

張少敏女士，60歲，於二零零五年取得華中科技大學行政學士學位。張女士於二零二四年三月十一日加入本集團。

張女士於金融行業擁有35年經驗，熟悉金融機構的管理架構、公司治理、品牌管理、企業戰略管理及內部控制系統。加入本集團前，張女士於二零一八年至二零二二年擔任兩家中資銀行的董事。自二零一一年至二零一七年，張女士擔任江門新會農村商業銀行股份有限公司的董事兼副總裁。自一九八七年起，張女士曾在不同中資銀行擔任多個職位。

余耀來先生

余先生，60歲，於一九八八年獲得瑞士酒店及餐飲學院酒店管理行政文憑。

余先生於中國擁有32年跨產業管理經驗，涉及星級酒店、高端房地產、國際會展、資產管理及大健康產業等多個領域。自二零一七年起，余先生擔任國投智新(上海)實業發展有限公司經理，領導印尼雅加達一帶一路計劃的規劃、

董事及高級管理層之履歷詳情

設計及後續開發。余先生亦擔任該公司高端養老產業發展負責人。自二零一五年至二零一七年，余先生擔任上海孝道信息技術有限公司執行董事，主要負責網絡平台及推動其市場推廣。自二零一三年至二零一五年，余先生擔任親和源股份有限公司總裁，負責管理上海總部並監督七個獨立營運的項目。

根據上市規則，余先生已於二零二五年三月三十一日就上市規則中適用於其作為上市發行人董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊可能導致的後果，取得合資格就香港法律提供意見的律師行的法律意見。彼已確認其了解作為上市公司董事的義務。

公司秘書及其他高級管理層

鄭啟培先生

鄭啟培先生，42歲，為本公司之公司秘書兼授權代表。彼於會計及相關財務管理方面擁有約19年經驗。鄭先生於二零零六年九月至二零一一年五月期間任職於陳與陳會計師事務所有限公司審計部，離職前最後擔任助理審計監督。於二零一一年五月至二零一二年八月期間，彼於冰雪製作有限公司先後擔任高級會計師及財務經理。於二零一二年十月至二零一三年三月期間，彼於歷寶會計師事務所有限公司擔任審計經理。於二零一三年五月至二零一四年七月期間，鄭先生擔任瀚洋物流控股有限公司(現稱為北京體育文化產業集團有限公司)(股份代號：1803，一間於聯交所主板上市之公司)之助理會計經理。自二零一五年九月起，鄭先生擔任國微控股有限公司(股份代號：2239，一間於聯交所主板上市之公司)之公司秘書。鄭先生於二零零六年七月取得香港樹仁學院(現稱為香港樹仁大學)會計學商學士學位。鄭先生於二零一二年十月取得香港理工大學專業會計學碩士學位。彼自二零一零年五月起註冊為香港會計師公會之執業會計師。

麥翠蘭女士

麥翠蘭女士，45歲，為江門古兜管理之副總經理。麥女士於二零零一年十月加入本集團出任銷售人員。麥女士於過去數年逐步晉升，於二零一四年十月晉升為江門古兜管理之副總經理，主要主管銷售部，並負責古兜溫泉綜合度假村之市場推廣發展及宣傳事宜。麥女士於一九九八年十二月完成北京現代經濟管理幹部學校提供之酒店管理專業課程。彼於二零零零年六月畢業於江門市高級技工學校提供之旅遊及酒店管理之中級課程。於二零零零年五月，麥女士完成江門市職業技能核鑒定中心提供之餐廳服務人員中級培訓課程。其後，彼於二零零零年七月畢業於新會社阮華僑中學提供之旅遊及酒店招待專業課程。

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本期間的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)經營及管理古兜溫泉綜合度假村以及提供諮詢及／或管理服務；及(ii)發展及銷售廣東省內的旅遊物業。

本集團業績

本集團的本期間業績以及本公司及本集團於二零二五年十二月三十一日的事務狀況載於本報告的綜合全面收益表。

業務回顧

本集團主要從事(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村以及向第三方度假村及酒店營運商提供諮詢及／或管理服務；及(ii)發展及銷售廣東省內的旅遊物業。

於本年度，本集團錄得營業額約人民幣53,200,000元，較去年下降約0.4%。該變動主要歸因於：

(i) 因國內消費及房地產市場需求持續疲弱，本集團溫泉度假村及酒店營運業務所產生的收益減少，而本集團溫泉度假村及酒店業務的復甦亦受阻；及

(ii) 由於本年度觀山悅公館的已售及已交付單位數目增加，本集團旅遊物業發展業務所產生的收益增加。

董事會報告

溫泉度假村及酒店營運

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團來自溫泉度假村及酒店營運以及諮詢及／或管理服務業務的收益較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約43.3%至約人民幣25,600,000元。該減少主要歸因於客房收益、入場券收入、餐飲收益、會議費用收益及租金收益減少。

本集團七間主題酒店之入住率由截至二零二四年十二月三十一日止年度約26%下降至本年度的約18%。本集團七間主題酒店之平均房價由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣233.5元下降至本年度約人民幣226.2元，主要由於市場競爭激烈及遊客人數下降所致。

旅遊物業開發

來自旅遊物業發展業務的收益約為人民幣27,600,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣8,300,000元增加約231.7%。旅遊物業發展業務的收益包括觀山悅公館的銷售及交付，合共人民幣27,600,000元。

於本年度，我們售出及交付83個觀山悅公館單位（約佔總可售建築面積的19.3%）。我們預期古兜依水茗亭及觀山悅公館的銷售及交付將於二零二六年持續進行。

前景

展望二零二六年，本公司將透過專注於核心業務策略，落實發展溫泉度假村及酒店營運以及諮詢及／或管理服務業務，以實現增長並為股東創造長遠價值。本公司堅信養生對人類及身心健康至關重要，將繼續經營古兜溫泉綜合度假村，為本集團客戶提供優質服務。此外，本公司將憑藉「古兜」品牌，探索機遇以提供新服務及接觸新客戶。

旅遊物業發展將繼續為本公司於二零二六年的重點業務。本公司預期古兜依水茗亭及觀山悅公館的銷售將於二零二六年持續進行，並將繼續於古兜溫泉綜合度假村內外探索及開發新的旅遊物業發展項目。

董事會報告

業務目標與實際業務進度之比較

下表載列董事透過比較招股章程所載本集團業務目標與直至二零二五年十二月三十一日本集團就該等目標之成就所作出之分析。該等業務目標旨在為本公司及股東產生長期價值。

業務目標	直至二零二五年十二月三十一日之實際業務進度
1. 繼續提升本集團在溫泉及酒店業之地位	本集團仍然繼續致力提升其在溫泉及酒店業之地位。
(i) 複製本集團之業務模式以營運新溫泉度假村及酒店	(i) 本集團將繼續根據多項因素(包括(其中包括)當地之有利政府政策、當地旅遊業發展、基建、地點或可用地盤位置、地區經濟、地區性可支配收入水平、交通成本及能源供應成本)挑選潛在目標城市。
(ii) 向其他溫泉度假村擁有人提供管理服務	(ii) 本集團將繼續開拓新商機,以向第三方擁有人擁有之溫泉度假村提供管理服務。投資及開發團隊將繼續物色及評估潛在商機。
2. 計劃擴展本集團之旅遊物業開發業務	為準備本集團擴展旅遊物業開發業務,董事已採納標準化開發程序,以達致更高效利用資金及其他資源,並及時完成新旅遊物業項目,同時保持有效控制成本。 於本年度,本集團已出售及交付83個觀山悅公館單位。董事預期,古兜依水茗亭及觀山悅公館兩個聯合開發物業項目之銷售將延續至二零二六年,而有關物業將自二零二六年起交付予其客戶。

業務目標	直至二零二五年十二月三十一日之實際業務進度
3. 透過向客戶提供優質產品及服務而繼續於中國提升本集團之「古兜」品牌	本集團在有關其旅遊物業開發業務之整個物業開發過程中實行嚴格之質控標準及密切監視產品或服務質素，以及承包商之工藝。於本年度，本集團亦籌辦多個推廣活動，以推廣本集團「古兜」品牌，例如： • 於二零二五年一月之第二屆崖門古兜功夫溫泉節 • 於二零二五年三月之古兜第一陳皮窯雞節 • 於二零二五年五月之古兜端午龍舟節慶 • 於二零二五年六月之古兜溫泉618狂歡節

與持份者之關係

本集團認為，僱員、客戶及供應商為其可持續發展之關鍵。本集團力求與其僱員建立密切及充滿關懷之關係、向客戶提供優質服務及出售高質素物業，並加強與供應商合作。本集團致力為僱員提供安全之工作場所，亦提供具競爭力之薪酬及福利以及培訓計劃，讓員工可與市場發展並駕齊驅。

董事會報告

本集團相信，服務及物業質素為維持良好客戶關係之關鍵。本集團致力盡心盡力服務客戶，並持續提升優質服務水平。為了達成此目標，本集團之質量控制團隊負責監察溫泉度假村及酒店營運之質量控制。就本集團之物業開發項目而言，本集團委聘建設公司進行監理及監控，以確保該等項目之質量狀況。本集團之技術團隊及物業開發團隊亦將定期進行現場視察。本集團對主要客戶按合約付款條款進行結算，結合對可收回金額之判斷，採用按類似的風險特別劃分之應收賬款壞賬計提撥備。本集團持續且及時對主要客戶資訊情況進行監控評估，促進與主要客戶之溝通與關係。

本集團亦致力維持與作為長期業務夥伴之供應商之良好關係，確保本集團業務穩定。本集團一直以來致力按高質素、高誠信的標準選用供應商，並已建立有關程序，確保採購流程公開、公平及公正。為提升採購質量，本集團使用關鍵性評估及指引，以衡量及考慮供貨商在勞工、健康和安全以及環境影響方面之可持續性。為有效地管理我們的供應商及減少潛在的供應商風險，本集團相關部門定期進行供應商表現評估，促進與供應商之溝通與關係。

主要風險及不確定性

實施本集團的業務策略的主要風險及不確定性包括以下各項：

(i) 本集團對現有溫泉水水源之依賴，表示倘由於附近地質環境變化對該等水源之溫泉水礦物成份及質量構成不利影響，本集團之業務將承受重大風險；

(ii) 本集團未必能取得、延長或重續旅遊物業開發或其他業務活動的資格證書及相關中國政府批文；

(iii) 本集團或許未能物色具吸引力之收購機會，或按具吸引力之條款作出收購，或取得充足融資以完成該等收購；

(iv) 本集團經營溫泉度假村涉及意外、疾病、環保事宜風險，或會使客人對古兜溫泉綜合度假村之安全及衛生之印象構成負面影響，從而對「古兜」品牌或本集團聲譽構成負面影響；

(v) 倘本集團未能及時及以合理成本為旅遊物業開發取得必要資本資源或適合地盤，其物業組合及未來盈利能力可能受到不利影響；及

(vi) 取決於建設期間包括技術工人供應及未知環境問題等實際情況，本集團或未能準時或在預算內完成現有或未來項目之開發或建設。

在應對該等風險方面，本集團已定期監察其溫泉水水源的狀況，並委聘溫泉專家每年檢查溫泉水水源的質量及數量。本集團亦已維持內部監控制度，以檢查資格證書及相關中國政府批文的到期日。此使本集團可確保其擁有合法進行業務之所有必要同意及許可。此外，本集團將考慮潛在收購機會時採取審慎方針，並僅在本集團擁有充足財務資源及其進行有關收購符合本集團利益時，方會進行收購。

本集團業務營運附帶之其他風險及不確定性於招股章程內進一步詳述。

股本及於本期間發行之證券

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

本集團之成員公司於本期間概無發行任何股份、債券證、可換股證券、購股權、認購權證或類似權利。

環保政策及表現

本集團致力肩負社會責任，謹守環境保護法律及法規，同時亦會加強員工、業務合作夥伴及客戶之可持續發展意識，並盡力減少本集團業務對環境之影響。有關詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」。

董事會報告

遵守相關法例及規例

誠如招股章程「業務 – 不合規情況」一節所述，儘管本集團(i)已取得海域使用權證書、取水許可證及《關於古兜溫泉度假邨開發「荔泉灣」溫泉度假高尚商品住宅區問題的批覆》(新府辦覆[2004]232號)；及(ii)在收到由該機關發出之發票後已就不時使用溫泉資源悉數支付礦產資源補償費時，本集團在並無相關適用採礦許可證之情況下抽取海水溫泉。誠如本集團之中國法律顧問所告知，在目前之適用中國規例及法規下，本集團可透過取得有關採礦權(將由主管之國土資源局透過招標、拍賣或掛牌程序授出)而矯正不合規事項。據本集團所深知及了解，二零二五年並無就本集團海水溫泉資源之有關採礦權進行招標、拍賣或掛牌程序，預期有關程序將於二零二六年進行。本集團之中國法律顧問亦告知，倘我們成功中標、競得拍賣或掛牌，取得採礦許可證並無法律障礙。

就董事會所知及除上文及招股章程所披露者外，本公司在重大方面已遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法例及規例，更多詳情載於本報告「環境、社會及管治報告」。

股息

董事會並不建議就本年度派付任何末期股息。於本年度，概無派付任何末期股息(二零二四年：無)。

儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之總儲備為約人民幣299,800,000元(二零二四年：人民幣292,300,000元)。本集團及本公司於本期間之儲備變動載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註36及附註42(a)內。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團於本期間物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18。

持作出售物業

誠如綜合財務報表附註24所披露，本集團按成本或可變現淨值之較低者列賬之持作出售物業於二零二五年十二月三十一日之估值為約人民幣101,500,000元（二零二四年：人民幣120,600,000元）。

投資物業

本集團於本期間投資物業變動載於綜合財務報表附註20。本集團所有投資物業由獨立專業物業估值師於二零二五年十二月三十一日採用銷售比較法重新估值。本集團投資物業於二零二五年十二月三十一日之詳情載於本報告第197頁至198頁之物業詳情。

優先購買權

細則項下概無優先購買權的條文，且開曼群島法例項下亦無對有關權利的限制而使本公司有責任按比例基準向其現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

購股權計劃

本公司於二零一六年十一月十八日有條件採納計劃，該計劃於上市後成為無條件，自二零一六年十二月九日起為期10年。

計劃自二零一六年十二月九日起有效及生效，為期10年，旨在對曾為或將為本集團作出貢獻之參與者提供獎勵，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司及其股份之價值，惠及本公司及其股東之整體利益，及與對本集團有貢獻或可能有利本集團發展之參與者維持或建立業務關係。

董事會報告

計劃之合資格參與者包括(i)任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及本集團任何成員公司之僱員;及(ii)本集團任何成員公司之任何諮詢人、顧問、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務提供商,董事會全權酌情認為該等人士對本集團已作出或將作出貢獻。

本公司根據計劃可供發行之股份總數為35,817,400股股份,相當於本報告日期已發行股份總數2.6%。於任何12個月期間內行使根據計劃授予各合資格參與者之購股權後將予發行之股份總數,均不得超逾當時已發行股份總數之1%,除非經股東按GEM上市規則指定方式在股東大會上批准。倘就可能向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)授出購股權而將予發行的股份數目合共超過於授出日期本公司已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元,則須經股東於股東大會批准。

根據計劃作出授出購股權之要約可於作出要約當日起計五個營業日內向本公司支付現金代價1.00港元獲接納。購股權之行使期由董事會全權酌情釐定,惟有關期間不得超過自購股權授出日期起計10年。

根據計劃,行使任何已授出購股權後應付認購價由董事會釐定,惟無論如何至少為以下最高者:(i)於向參與者作出購股權要約當日聯交所每日報價表所列之本公司股份收市價;(ii)緊接購股權要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所列之本公司股份平均收市價;及(iii)本公司股份之面值。

董事會報告

於二零一七年四月五日及二零二二年六月二十日及二零二四年六月二十七日，本公司已根據其購股權計劃授出購股權(「購股權」)。本期間所授出之購股權變動詳情如下：

承授人	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權數目				
董事				於 二零二五年 一月一日 之結餘	本期間授出	本期間行使	本期間 註銷／失效	於 二零二五年 十二月 三十一日 之結餘
韓先生	二零一七年四月五日	0.62*(附註1)*	受下列歸屬時間表限制	4,900,000	–	–	(4,900,000)	
	二零二二年六月二十日	0.1742*(附註2)*	二零二二年六月二十日至二零二六年十一月十七日	–	–	–	–	
	二零二四年六月二十七日	0.1*(附註3)*	二零二五年六月二十七日至二零三二年六月二十六日	11,000,000	–	(11,000,000)	–	–
王俊先生	二零一七年四月五日	0.62*(附註1)*	受下列歸屬時間表限制	4,900,000	–	–	(4,900,000)	
	二零二二年六月二十日	0.1742*(附註2)*	二零二二年六月二十日至二零二六年十一月十七日	–	–	–	–	
	二零二四年六月二十七日	0.1*(附註3)*	二零二五年六月二十七日至二零三二年六月二十六日	11,000,000	–	(5,500,000)	–	5,500,000
陳卓豪先生	二零二四年六月二十七日	0.1*(附註3)*	二零二五年六月二十七日至二零三二年六月二十六日	2,000,000	–	–	–	2,000,000
張少敏女士	二零二四年六月二十七日	0.1*(附註3)*	二零二五年六月二十七日至二零三二年六月二十六日	2,000,000	–	–	–	2,000,000
				35,800,000	–	(16,500,000)	(9,800,000)	9,500,000
顧問								
許展堂先生	二零一七年四月五日	0.62*(附註1)*	受下列歸屬時間表限制	7,840,000	–	–	(7,840,000)	–
僱員合計	二零一七年四月五日	0.62*(附註1)*	受下列歸屬時間表限制	16,170,000	–	–	(16,170,000)	
	二零二二年六月二十日	0.1742*(附註2)*	二零二二年六月二十日至二零二六年十一月十七日	9,717,400	–	–	–	
	二零二四年六月二十七日	0.1*(附註3)*	二零二五年六月二十七日至二零三二年六月二十六日	23,100,000	–	(6,500,000)	–	26,317,400
				92,627,400	–	(23,000,000)	(33,810,000)	35,817,400

購股權受下列歸屬時間表限制，並於下列訂明的各行使期內可予行使：

行使期	購股權之相關股份數目：
二零一八年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之25%
二零一九年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之25%
二零二零年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之25%
二零二一年四月五日至二零二五年四月四日	於購股權獲行使時將予發行之股份總數之25%

附註：

1. 緊接授出日期(即截至二零一七年四月三日)前當日聯交所所報之收市價為每股0.60港元。

2. 於授出日期(即截至二零二二年六月二十日)聯交所所報之收市價為每股0.17港元。

3. 於授出日期(即截至二零二四年六月二十七日)聯交所所報之收市價為每股0.103港元。

4. 除上表所披露者外，於上表所涵蓋期間，概無購股權獲授出、行使、沒收及屆滿。

5. 在授予日期以二項購股權定價模式估計的購股權公平值約為2,700,000港元(每份相當於約0.06港元)。

6. 模型的重要輸入數據為授予日期的股份收市價0.1港元、上文所示的行使價，波幅69.3%，股息收益率0%，預期購股權年期7.98年，年度無風險利率3.75%及行使倍數2.8倍或2.2倍。按照連續複利股份回報率的標準差計算的波幅乃基於本公司每日股價的統計分析。截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合全面收益表中確認的總開支約為人民幣1,000,000元。

7. 估計購股權公平值時使用之可變因素及假設乃基於董事之最佳估計。可變因素及假設之變化可能造成購股權公平值的變動。

8. 計劃授權項下可供授出的購股權於期初及期末分別為5,372,600份及62,182,600份購股權，且並無設置服務供應商分項限額。

9. 根據購股權計劃於本期間授出的購股權可發行的股份數目除以本期間已發行相關類別股份(不包括庫存股份)的加權平均數為2.8%。

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及本公司高級管理層之履歷詳情概要載於本報告「董事及高級管理層之履歷詳情」一節。

董事履歷詳情之變動

概無根據GEM上市規則第17.50A條須披露之董事履歷詳情之變動。

董事會報告

董事名單

於本期間及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

韓兆平先生*(主席)*

蔣國偉先生*(行政總裁)(於二零二五年六月二十三日獲委任)*

韓志明先生*(聯席主席)*

吳衛斌先生

王俊先生

非執行董事

黃儀女士

獨立非執行董事

陳卓豪先生

余耀來先生*(於二零二五年四月一日獲委任)*

張少敏女士

董事之服務合約

概無與將於二零二六年舉行之本公司應屆股東週年大會獲提名重選連任之任何董事訂立可由本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

在細則及其他適用法例規限下，本集團董事就履行彼等職責時所產生之訴訟、成本、費用、虧損、損失及開支獲彌償。本公司已於本期間就有關目的投購董事及高級職員之責任保險。

董事酬金及五名最高薪酬人士

董事酬金及本集團五名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註14及15。

董事會報告

薪酬政策

董事及高級管理層以薪金、實物利益及與本公司表現有關的酌情花紅等形式收取薪酬。本集團亦向彼等償付為向本集團提供服務或執行與本集團營運有關之職能而必要及合理產生的開支。本集團參考(其中包括)可資比較公司支付之薪金市場水平、董事及高級管理層之相關職責及本公司表現,檢討及釐定董事及高級管理層之酬金及薪酬方案。董事及本集團僱員亦可收取本公司股東於二零一六年十一月十八日採納之購股權計劃項下可能授出的購股權。於二零一七年四月五日及二零二二年六月二十日及二零二四年六月二十七日,本公司向董事及若干僱員授出購股權,其詳情載於本報告之「購股權計劃」一節。

董事及最高行政人員於證券之權益

於二零二五年十二月三十一日,董事及本公司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)之股份、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內或根據GEM上市規則第5.46條所述董事進行交易之最低標準須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下:

於股份之好倉

姓名	身份／權益性質	於普通股之權益	股本衍生工具內持有相關股份數目	總數	佔於二零二五年十二月三十一日本公司已發行股本之百分比
韓兆平先生	受控制法團權益*(附註3)*	228,000,000	–	228,000,000	16.42%
韓先生	受控制法團權益*(附註3)*	129,000,000	–	129,000,000	9.29%
王俊先生	實益擁有人*(附註4)*	15,000,000	5,500,000	20,500,000	1.48%
吳衛斌先生	實益擁有人*(附註4)*	10,500,000	–	10,500,000	0.76%
陳卓豪先生	實益擁有人*(附註4)*	–	2,000,000	2,000,000	0.14%
張少敏女士	實益擁有人*(附註4)*	–	2,000,000	2,000,000	0.14%

附註：

1. 「好」指該人士於股份之好倉。

2. 本公司已發行股本之百分比乃基於二零二五年十二月三十一日之1,388,800,767股已發行股份計算。

3. 韓先生於Harvest Talent擁有一股股份(並無面值)，佔Harvest Talent已發行股本之100%。Harvest Talent為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)，並為108,500,000股股份之註冊擁有人。根據證券及期貨條例，韓先生被視為於Harvest Talent持有之所有股份中擁有權益。

4. 此等股本衍生工具內持有的本公司相關股份為本公司根據計劃授出之購股權(現被視為以實物交收非上市證券衍生工具)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，此等購股權的詳情及其變動載於本報告「購股權計劃」一節內。

董事會報告

主要股東於證券之權益

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於二零二五年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

名稱／姓名	身份／權益性質	於普通股之權益 *(附註1)*	股本衍生工具內持有相關股份數目	總數	佔於二零二五年十二月三十一日本公司已發行股本之百分比 *(附註2)*
JYH Hong Kong Limited	實益擁有人	228,000,000	–	228,000,000	16.42%
韓兆平先生	受控制法團權益	228,000,000	–	228,000,000	16.42%
Sky Success Ventures Limited	實益擁有人	133,496,000	–	133,496,000	9.61%
New Ray Developments Limited	實益擁有人	133,228,000	–	133,228,000	9.59%
陳霞女士	受控制法團權益	266,724,000	–	266,724,000	19.21%
李•宋基金會有限公司	實益擁有人	126,500,000	–	126,500,000	9.11%
李朝旺先生	受控制法團權益	159,000,000	–	159,000,000	11.45%
Yuen Kong Chuk先生	實益擁有人	209,500,000	–	209,500,000	15.08%
Harvest Talent	實益擁有人	108,500,000	–	108,500,000	7.81%
韓先生	受控制法團權益	129,000,000	–	129,000,000	9.29%

附註：

1. 「好」指該人士於股份之好倉。

2. 本公司已發行股本之百分比乃基於二零二五年十二月三十一日之1,388,800,767股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並未獲任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）知會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條本公司須存置之登記冊中所記錄之權益或淡倉。

競爭權益

於本期間內，概無董事或本公司控股股東及彼等各自之緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）於與本集團業務競爭或可能競爭或與本集團有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。誠如招股章程所披露，本公司及當時的控股股東（即韓先生及Harvest Talent）已訂立不競爭契據，據此，彼等已向本集團作出若干不競爭承諾，包括作出遵守不競爭契據條款之年度聲明。本公司已接獲其各控股股東之年度確認，確認彼等及彼等各自之緊密聯繫人於本期間已遵守該等不競爭承諾之條款，而獨立非執行董事已檢討本公司之控股股東於該期間就不競爭契據之合規情況。

於二零二四年十二月十九日，Harvest Talent與JYH簽訂了一份買賣協議，根據該協議，Harvest Talent同意出售且JYH同意購買228,000,000股股份。第一批140,000,000股已於二零二四年十二月十九日轉讓給JYH，第二批88,000,000股已於二零二五年一月十四日轉讓給JYH。因此，韓先生及Harvest Talent自二零二四年十二月十九日起不再是本公司的控股股東。

管理層合約

於本期間，概無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政之合約（並非與本公司董事或與本公司有全職僱傭關係之任何人士訂立之服務合約）。

對本集團業務而言屬重大之合約

本公司或其附屬公司概無訂立對本集團業務而言屬重大及董事（不論直接或間接）於其中擁有重大權益之交易、安排或合約，且有關交易、安排或合約於本期間結束時或於本期間任何時間存續。

本集團成員公司與本公司控股股東或其任何附屬公司之間概無訂立重大合約（包括與提供服務有關之合約），且有關合約於本期間結束時或於本期間任何時間存續。

董事會報告

收購股份及債權證之安排

於本期間任何時間，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排以使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債權證之方式獲取利益。

主要客戶及供應商

本集團的五大客戶合共佔我們於本期間總營業額約18.0%（二零二四年：約34.5%），而其最大客戶佔本集團於本期間總營業額約10.8%（二零二四年：約16.7%）。

本集團的五大供應商合共佔我們於本期間總採購額約25.2%（二零二四年：約24.3%），而其最大供應商佔本集團於本期間總採購額約11.1%（二零二四年：約9.2%）。

據董事所知，概無擁有超過本公司已發行股份5%之董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）或任何股份持有人於本期間任何五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

關連方交易

本集團於本期間訂立之重大關連方交易載於本集團之綜合財務報表附註41。該等交易並不屬於GEM上市規則項下界定之「關連交易」或「持續關連交易」（視情況而定）。

董事會報告

獨立性之年度確認

本公司自各獨立非執行董事接獲其獨立性之年度確認，而根據GEM上市規則第5.09條所載指引，本公司認為彼等為獨立。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及董事所知，於本報告日期，本公司已維持GEM上市規則規定不少於本公司已發行股份25%之足夠公眾持股量。

慈善捐獻

於本期間，本集團並無作出慈善捐獻(二零二四年：無)。

報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日後及截至本報告日期，本公司或本集團並無發生任何重大事件。

核數師

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由容誠(香港)會計師事務所有限公司審核及已由本公司審核委員會審閱。

重新委任容誠(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會獲建議。

代表董事會
古兜控股有限公司

執行董事
蔣國偉
香港，二零二六年三月二十七日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力達致高標準之企業管治。董事相信，良好及合理之企業管治常規對本集團之持續增長，以及保障股東利益及為其帶來最大利益而言屬必要。

於本期間，本公司已遵守企業管治守則所載的適用守則條文。為維持良好企業管治並全面遵守相關守則條文，董事會將定期檢討是否需要委任不同人士分別擔任本公司主席及行政總裁的職務。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則，其條款不比GEM上市規則第5.48至5.67條所載規定交易標準寬鬆。

於向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本期間內有任何董事進行證券交易之任何與標準守則有關之不合規情況。

董事會

董事會組成及責任

我們的董事會由九名董事組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

韓兆平先生*(主席)*

蔣國偉先生*(行政總裁)*(於二零二五年六月二十三日獲委任)

韓志明先生*(聯席主席)*

吳衛斌先生

王俊先生

非執行董事

黃儀女士

獨立非執行董事

陳卓豪先生

張少敏女士

余耀來先生(於二零二五年四月一日獲委任)

全體董事之背景及資格詳情載於本報告「董事及高級管理層之履歷詳情」一節。董事會成員之間概無關係，包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

企業管治報告

本公司業務之整體管理歸屬於董事會，而董事會承擔領導及監控本公司之責任，並透過指示及監察本公司事務共同負責推進本公司邁向成功。董事會轉授實施本集團業務之日常營運、商業策略及管理之權力及責任予執行董事及高級管理層。

董事會已制定內部框架，以確保須獲得董事會批准之重大交易類別於本集團整體均獲一致應用。本集團須獲董事會批准之重大事宜包括：

(i) 制定企業發展計劃及重組；

(ii) 制定本公司營運及管理策略；

(iii) 批准資本開支、投資或停止超過若干重大限額之投資；

(iv) 批准財務報表；

(v) 批准本集團任何成員公司進行GEM上市規則項下可能規定之須予公佈交易及關連交易；

(vi) 批准本集團之內部監控及風險管理系統；及

(vii) 分派任何股息。

董事會將舉行定期會議，以商議本公司包括重大收購及出售事項之策略政策、審閱及批准年度預算、檢討業務表現及批准公開發佈定期財務業績。董事於履行彼等作為董事之責任時，在有需要的情況下亦獲提供獨立專業意見，費用由本公司承擔。

委任及重選董事

每名執行董事已與本公司訂立為期三年之服務合約，而每名非執行董事(包括獨立非執行董事)已訂立為期三年之委任函。每名董事根據細則須於股東週年大會輪值退任，但合資格膺選連任。概無於應屆股東週年大會建議重選之董事與本公司訂立可由本公司於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約或委任函。我們已於本期間內就有關目的投購董事及高級職員之責任保險。

細則已訂明任何年內獲委任以填補臨時空缺的董事須於委任後第一個股東週年大會上獲股東重選，而任何獲董事會委任為現有董事會之額外成員之董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，其後合資格重選連任。根據細則，每名董事須每三年至少一次輪值退任。

董事培訓

於本期間，董事已透過出席有關於GEM上市公司之董事之職務及責任之培訓以及閱覽相關資料參與持續專業發展。彼等亦不時自本公司接獲有關法例、規則及規例之最新資料，有關資料可能與彼等作為上市公司董事之職務、職責及職能有關。董事參與詳情載列如下：

	閱覽與董事職務、董事會運作及委員會角色相關的資料	**出席與董事職務、董事會運作及委員會角色相關之培訓**
執行董事		
韓兆平先生	✓	✓
蔣國偉先生*(附註1)*	✓	✓
韓志明先生	✓	✓
吳衛斌先生	✓	✓
王俊先生	✓	✓
非執行董事		
黃儀女士	✓	✓
獨立非執行董事		
陳卓豪先生	✓	✓
余耀來先生*(附註2)*	✓	✓
張少敏女士	✓	✓

附註：

1. 蔣國偉先生已於二零二五年六月二十三日獲委任為執行董事。
2. 余耀來先生已於二零二五年四月一日獲委任為獨立非執行董事。

企業管治報告

董事委員會

為協助董事會更有效履行其職責，董事會已成立四個董事委員會，即審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及合規委員會，並已制定相關書面職權範圍，以監察本公司特定方面之事務。董事委員會獲提供充足資源以履行彼等的職責。各董事委員會之書面職權範均遵守GEM上市規則，並刊登於聯交所及本公司網站(毋須刊登之合規委員會書面職權範圍除外)。

審核委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立審核委員會，符合GEM上市規則第5.28條。符合GEM上市規則第5.29條及企業管治守則之守則條文第C.3.3條之書面職權範圍已獲採納。審核委員會之主要職責主要為就委任、重新委任及罷免外部核數師、監察財務報表、年報及中期報告之完整性向董事會提供推薦建議、審閱上述文件所載之重大財務報告判斷、監督財務報告制度、審閱本公司之風險管理及內部監控制度。本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳卓豪先生、張少敏女士及余耀來先生。陳卓豪先生為審核委員會主席。

於本期間，審核委員會已舉行兩次會議，全體委員會成員均出席該等會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱本集團之年度及中期業績，及建議董事會予以批准；及
- 審閱及評估風險管理及內部監控制度之充足性及有效性。

董事會與審核委員會就委任外部核數師之間並無分歧。

提名委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立提名委員會。符合企業管治守則之守則條文第A.5.2條之書面職權範圍已獲採納。提名委員會之主要職責為檢討董事會之架構、規模、組成及多元性，並就甄選提名參選董事之個人、委任或重新委任董事及董事之繼任規劃向董事會作出推薦建議。本公司之提名委員會由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成，即韓志明先生、陳卓豪先生、余耀來先生及張少敏女士。張少敏女士為提名委員會主席。

企業管治報告

董事會深明其多元性對其業務之重要，並於二零一六年十一月十八日採納董事會成員多元化政策(「成員多元化政策」)。誠如成員多元化政策之概要，甄選候選人乃自多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及任期。所有董事會委任將以用人唯才為原則及將根據客觀條件作出考慮，並已充分顧及董事會成員多元化之裨益。董事會委任之最終決定將基於獲選候選人可為董事會帶來之利益及貢獻而作出。

董事會已於二零二五年三月三十一日批准及採納提名政策(「提名政策」)，其概要載列如下：

目標

提名政策旨在:

- 載列提名及委任董事之準則及程序；
- 確保董事會成員具備切合本公司業務所需之技巧、知識、經驗及多元觀點；及
- 確保董事會之持續性及維持其領導角色。

甄選準則

提名委員會依據相關法律法規及細則之規定，結合本公司實際情況，研究董事之當選條件、挑選程序及任職期限。

在評估及甄選任何候選人擔任董事時，提名委員會應當考慮下列準則:

- 品格及誠信。
- 資格，包括專業資格、技能、知識及與本公司業務及公司策略相關之經驗以及成員多元化政策所提述之多元化因素。
- 為達致及實施董事會成員多元化政策而採納之任何可計量目標。
- 上市規則有關董事會需包括獨立董事之規定，以及參考上市規則內列明候選人是否被視為獨立之指引。
- 候選人之專業資格、技能、知識、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來之任何潛在貢獻。

- 是否願意及是否能夠投放足夠時間履行其身為董事會成員及／或擔任本公司董事委員會委員之職責。

- 適用於本公司業務及其繼任計劃之其他各項因素，以及(如適用)董事會及／或提名委員會可不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂有關因素。

提名過程

董事之選任程序載列如下:

- 提名委員會應積極與本公司有關部門進行交流，研究本公司對董事之需求情況，並預備書面材料；

- 委員會可在本公司、其附屬公司以及就業市場等廣泛搜尋董事；

- 委員會應搜集初選人的資料，包括職業、學歷、職稱、詳細工作履歷、全部兼職等情況，並預備書面材料；

- 委員會應徵求被提名人對提名之同意，否則不能將其作為董事人選；

- 委員會應召開會議，根據董事之任職條件，對初選人進行資格審查；

- 委員會應在選舉新任董事十五天前，向董事會提出董事候選人之建議及相關材料；

- 委員會應根據董事會決定及反饋意見進行其他後續工作。

定期審閱提名政策

提名委員會將會定期審閱董事會之架構、規模及組成及提名政策。

於本期間，提名委員會已舉行兩次會議，全體委員會成員均出席該會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱及評估風險管理及內部監控制度之充分性及有效性。
- 審閱董事會之架構及組成部分，以及就(其中包括)本公司董事會成員多元化政策所載之多元化標準而言之董事提名政策。
- 制定提名及委任董事之準則及程序。

薪酬委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立薪酬委員會，符合GEM上市規則第5.34條。符合GEM上市規則第5.35條及企業管治守則之守則條文第B.1.2條之書面職權範圍已獲採納。薪酬委員會之主要職責為主要就全體董事及本集團高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會作出推薦建議；經參考董事會企業目的及目標審閱管理層之薪酬建議；及確保概無董事或彼等之任何聯繫人參與決定彼等自身之薪酬。本公司之薪酬委員會由兩名獨立非執行董事組成，即陳卓豪先生、張少敏女士及余耀來先生。張少敏女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會獲董事會授權以釐定(須獲董事會批准)應付執行董事及高級管理層成員之薪酬、釐定有關薪酬之薪酬政策及基準。概無董事或其任何聯繫人參與決定其自身之薪酬。

於本期間，薪酬委員會已舉行兩次會議，全體委員會成員均出席該會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱執行董事之薪酬政策及評估彼等表現；及
- 審閱應付董事及高級管理層之薪酬。

企業管治報告

合規委員會

本公司於二零一六年十一月十八日成立合規委員會，包括李燕安先生(中國法律顧問)作為主席及王俊先生(財務總監)。書面職權範圍已獲採納。合規委員會之主要職責主要為監察及監督有關本集團事宜之合規性。李先生為中國法律事務所廣東貫虹律師事務所之合夥人。李先生於一九九五年九月取得律師資格證書，在法律及合規事宜擁有逾20年經驗。王先生過往從事會計工作，亦擔任本公司財務總監，於合規及內部監控方面具有知識及經驗。

合規委員會將對新法律及監管規定、合規及內部控制程序之更新進行持續評估，並不時監督其執行情況。合規委員會將就合規事宜向本集團不同部門主管收取每月報告，包括任何不合規事宜狀況、根據該等報告識別及評估本集團之風險承擔，並建議改善及糾正措施並監督其執行。其將就本公司的整體合規表現及企業管治常規為董事會編製及提交匯報。合規委員會將跟進由外聘內部監控顧問編製之年度內部監控檢討報告內提出之相關事宜。合規委員會成員將出席與其職務有關之培訓，從而就每年之合規事宜增進其知識。合規主任將為負責與各員工及外部顧問合作之主要人員，並監察本集團之過往不合規事件有否再次出現及就合規情況向董事會作出每月報告。

於本期間，合規委員會已舉行12次會議，全體委員會成員均出席該等會議。委員會於本期間主要工作之概述載列如下：

- 審閱合規事項及內部監控程序及實施情況；及
- 審閱本集團不同部門之每月報告及建議改善及補救措施。

企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能，即：

(i) 制定及審閱本公司之企業管治政策及慣例，並向董事會作出推薦建議；

(ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；

(iii) 審閱及監察本公司就遵守法律及監管規定之合規政策及慣例；

(iv) 制定、審閱及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(包括有關證券交易者);及

(v) 檢討本公司就企業管治守則之合規情況及本公司年報之企業管治報告內之披露。

董事會已審閱本公司之企業管治政策及常規與法律及監管合規事宜、董事之培訓及持續專業發展參與情況及本公司就企業管治守則之合規情況。

董事會會議及董事出席記錄

企業管治守則之守則條文第A.1.1條述明董事會應每年召開至少四次定期會議,大約每季一次,會議皆有大部分董事親身出席,或透過其他電子通訊方法積極參與。

於本期間,董事會已舉行五次會議,並已舉行兩次股東大會(即本公司股東週年大會及一次股東特別大會)。於本期間,有關董事出席所舉行會議之記錄呈列如下:

	於本期間出席所召開會議之記錄							
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	合規委員會	企業管治職能會議	股東特別大會	股東週年大會
會議總數	5	2	2	2	12	2	1	1
韓兆平先生	5/5	–	–	–	–	2/2	1/1	1/1
蔣國偉先生	1/1	–	–	–	–	1/1	不適用	1/1
韓志明先生	5/5	–	2/2	–	–	2/2	1/1	1/1
吳衛斌先生	5/5	–	–	–	–	2/2	1/1	1/1
王俊先生	5/5	–	–	–	12/12	2/2	1/1	1/1
黃儀女士	5/5	–	–	–	–	2/2	1/1	1/1
余耀來先生	3/3	1/1	1/1	1/1	–	1/1	不適用	1/1
陳卓豪先生	5/5	2/2	2/2	2/2	–	2/2	1/1	1/1
張少敏女士	5/5	2/2	2/2	2/2	–	2/2	1/1	1/1

附註:

1. 蔣國偉先生已於二零二五年六月二十三日獲委任為執行董事。
2. 余耀來先生已於二零二五年四月一日獲委任為獨立非執行董事。

企業管治報告

核數師薪酬

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，就本公司核數師向本集團提供審計服務而已付或應付予該核數師的酬金為人民幣1,000,000元。

公司秘書

於本期間，本公司之公司秘書鄭啟培先生已進行不少於20小時之相關專業培訓，以更新其技術及知識。

董事及核數師對賬目之責任

董事確認彼等對編製本公司本期間之綜合財務報表之責任，該等報表按持續經營基準真實及公平反映本集團財務狀況。

董事對編製本公司綜合財務報表之責任及外聘核數師之申報責任之聲明載於本報告「獨立核數師報告」之內。

風險管理及內部監控

本集團之內部監控制度在識別及管理對達致其業務目標而言屬重大之風險方面，發揮著關鍵作用。業務風險管理程序已完全融入本集團之業務計劃及監控程序。本集團管理層持續評估及監控重大風險，而董事會檢討整體風險管理制度，確保該等過程有足夠監控及對所發現之重大風險有足夠管理。

董事會對維持有效內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益負有責任，並最少每年檢討及監察本集團風險管理及內部監控制度之有效性一次，範疇涵蓋重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能，確保現有系統足夠。本集團已採納風險管理系統以管理有關其業務及營運之風險。該系統包括以下特點：

- 識別：識別風險所有權、業務目標及可能影響目標達成之風險。
- 評估：分析風險可能性及影響並據此對風險組合作出評估。
- 管理：考慮風險應對，確保已與董事會進行有效溝通及持續監察剩餘風險。

然而，本集團採納之風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除不能達成業務目標的風險，並僅可對重大錯誤陳述或損失提供合理但並非絕對之保證。

本集團已就是否需要內部審核部門進行年度檢討。鑒於本集團之公司及營運架構相對簡單，並不適合分散資源成立一個獨立內部審計部門，董事會在審核委員會協助下直接負責本集團風險管理及內部監控制度並檢討其有效性。本公司聘請外部獨立顧問Maple Corporate Advisory Limited，對本集團之內部監控制度進行檢討，以在本期間內維持高水平企業管治。

就處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施而言，本公司知悉證券及期貨條例以及GEM上市規則項下之相關責任。為保障內幕消息免遭未經授權披露，本集團亦採納並實施一套內幕消息政策及程序。本集團已不時採取若干合理措施確保存在適當保障以防止違反有關本集團之披露規定，其中包括：

- 僅少數僱員可按需要查閱相關資料。掌握內幕消息之僱員充分知悉彼等須承擔保密責任。
- 本集團進行重大磋商時將會訂立保密契據。

股東權利

本公司股東大會為股東提供平台與董事會直接交流意見。受限於開曼群島適用法例以及聯交所規則及法規之條文，本公司須每年舉行股東週年大會，地點由董事會決定。除股東週年大會外，各個股東大會均為股東特別大會(「股東特別大會」)。

召開股東特別大會之權利及程序

根據細則第64條，董事會可酌情召開股東特別大會。任何一名或以上於提出要求日期持有不少於本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票之繳足股本十分之一之股份持有人，隨時有權透過向董事會或本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訂明之任何事宜。有關大會應於提出有關要求後兩個月內舉行。該要求必須於本公司之註冊辦事處提出。

倘董事會於提出要求起計21日內未能正式召開有關股東特別大會，提出要求人士可自行以相同方式召開大會，而提出要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支應由本公司向提出要求人士償付。

企業管治報告

向董事會作出查詢之權利

股東可向本公司之股份過戶登記處提出與自身股權有關之疑問。倘屬本公司公開可供查閱之必要資料，股東及投資界可透過本公司網站www.gudouholdings.com提供之號碼及電郵地址，以郵寄、傳真或電郵方式隨時向香港辦事處作出有關本公司之書面查詢。

於股東大會上提出議案之權利

開曼群島公司法(經修訂)並無准許股東於股東大會上提呈新決議案之條文。在細則條文規限下，有意動議決議案之合資格股東可透過遵照上文所載程序要求召開股東特別大會。

股息政策

董事會已於二零二五年三月三十一日批准及採納股息政策(「股息政策」)，其概述載列如下:

董事會採納之政策為，在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股權價值。

董事會在考慮宣派及支付股息時，應同時考慮下列有關本集團之因素：

- 財務業績；
- 現金流狀況；
- 業務狀況及策略；
- 未來營運及盈利；
- 資本需求及開支計劃；
- 股東利益；
- 本公司向其股東或其附屬公司向本公司支付股息之任何限制；
- 税務考量；及
- 董事會可能認為相關之任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須遵守適用法例、法規及細則。董事會將繼續不時檢討股息政策，並不保證會在任何指定期間派付任何特定金額之股息。

投資者關係

本公司已成立不同與投資者通訊之渠道，以向彼等提供業務發展及財務表現之最新資料，包括刊發中期及年度報告、於GEM網站及本公司網站刊發及刊登通告、公佈及通函，以維持高透明度。

憲章文件

根據GEM上市規則第17.102條，本公司已於聯交所及本公司之相關網站刊發其組織章程大綱及細則。於本期間，本公司概無對憲章文件作出修訂。

環境、社會及管治報告

董事會聲明

親愛的持份者，

本集團欣然提呈二零二五年財政年度的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。

本公司致力於解決環境、社會及管治議題，概因我們明白我們所有人和我們的下一代均可能受到環境、社會及管治問題影響。因此，作為一家具影響力的上市公司，董事會有責任評估和識別本集團的環境、社會及管治相關風險，並確保建立適當有效的環境、社會及管治風險管理和內部控制制度。穩健的環境、社會及管治確實能夠為本集團的發展創造價值。本集團把其業務的可持續發展放在長期發展目標的首位，將氣候相關議題和環境、社會及管治的元素納入其業務策略的長期規劃當中。本集團已訂立清晰明確的短期及長期可持續發展願景目標，按照本集團於實施減排及減少資源使用的措施後的表現朝著本集團的願景不斷邁進。

在環境、社會及管治之下，環境方面，我們涵蓋本公司的能源效益和廢棄物排放、所需的資源，並包括碳排放和氣候變化。社會方面，我們涵蓋公司相關元素包括：性別多元化、僱傭關係、歧視、健康和安全。管治方面則涵蓋我們控制、實施和審查相關內部系統、政策、行動計劃和相關措施。我們深信如何應用自我管治方式並作出有效決策，以遵守相關法律法規並滿足外部持份者的需求至關重要。我們相信透過參與環境、社會及管治的相關管理將對其可持續發展政策的戰略發展大有裨益，並有助於創建更美好的未來。

董事會將持續檢討及監察本集團於環境、社會及管治方面的表現，並每年提供一致、可作比較和可靠的環境、社會及管治資料。

謹啟

代表董事會

韓兆平
董事會主席

香港，二零二六年三月二十七日

環境、社會及管治報告

關於本報告

古兜控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」、「古兜」或我們)欣然刊發環境、社會及管治報告(「本報告」)，以概述本集團有關主要環境、社會及管治議題的政策、措施及表現。

報告期間

本報告闡述本集團於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日(「本期間」、「二零二五財年」)於環境及社會層面的整體表現。

報告範圍及邊界

本報告披露於中華人民共和國(「中國」)廣東省江門市內溫泉及酒店服務的核心及重要業務的相關政策及舉措。

本報告已披露佔本集團年總收入90%以上的公司辦公室(「辦公室」)及代表性項目(「項目」)的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)。儘管本報告並未涵蓋本集團的全部業務和合營業務夥伴(「合營業務夥伴」)，但本集團矢志改善其內部數據收集機制並逐步擴大披露範圍。

匯報基礎及原則

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「創業板(「GEM」)上市規則」)附錄C2所載之環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)編製，並以四項匯報原則 – 重要性、量化、平衡及一致性為基準：

- 「重要性」原則：

  本集團透過持份者參與及重要性評估確定重大環境、社會及管治議題。詳情於「重要性評估」一節闡釋。

- 「量化」原則：

  本集團於可行情況下以量化計量單位呈報資料，包括有關所用標準、方法、假設及提供比較數據。

環境、社會及管治報告

- 「平衡」原則：

  本報告識別出本集團取得之成就及面臨之挑戰。

- 「一致性」原則：

  本環境、社會及管治報告未來數年將使用一致的方法作有意義的比較，惟識別到方法改進除外。

本報告已按環境、社會及管治指引所述遵守所有「不遵守就解釋」條文。

本報告所載資料來自本集團的內部文件及統計數據，以及由附屬公司依據本集團內部管理制度提供的控制、管理及營運資料匯總。本報告最後一節附有完整的內容索引，以便快速查閱。本報告以中英雙語編製及刊發，可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.gudouholdings.com)查閱。倘中英文版本有任何抵觸或不符之處，概以英文版本為準。

審閱及批准

董事會明白其有責任確保環境、社會及管治報告的完整性，且據彼等所深知，本報告涵蓋所有相關的重大議題，並公平呈列本公司的環境、社會及管治表現。董事會確認已審閱及批准本報告。本報告已由本公司董事(「董事」)會(「董事會」)於二零二六年三月二十七日審閱及批准。

意見反饋

本集團尊重　閣下對本報告之意見。倘　閣下有任何意見或建議，歡迎透過以下方式聯絡本集團：

地址：　香港九龍尖沙咀柯士甸路22-26號好兆年行16樓1612室

電話：　(852) 3628 2675

電子郵件：　ir@gudouintl.com.hk

環境、社會及管治報告

關於本集團

本公司已發行股份於GEM上市(股份代號：8308)。本集團的業務建基於我們相信健康養生對人體及身心康健之重要性，及提升大眾生活品質的願景。

本集團透過管理溫泉度假村及城市地區之酒店、向第三方溫泉度假村及酒店營運商提供諮詢服務，以及發展及出售旅遊物業，藉由二十年之知名品牌「古兜」發展保健及養生業務。秉承讓賓客活化身心及重振精神之理念，本集團據此經營及管理溫泉度假村。古兜溫泉綜合度假村為本集團度假村業務之旗艦項目，更是中國廣東省江門市內之國家AAAA級旅遊景區。該綜合式度假村設有溫泉設施、六間主題酒店、餐飲店、康樂水世界及休閒娛樂配套設施。本集團亦管理新會龍翔谷養生溫礦泉之溫泉設施。

除溫泉度假村及酒店營運外，本集團亦開發及銷售旅遊物業，包括別墅、公寓、一室公寓、商用單位及停車位。該等物業位於古兜溫泉綜合度假村附近，發展目的為讓物業擁有人獲得身心安康之生活體驗。

管治架構

董事會支持本集團致力履行其環境及社會責任，並全面負責本集團的環境、社會及管治策略及在環境、社會及管治工作小組的協助下匯報。

董事會和環境、社會及管治工作組	• 監察環境、社會及管治策略、政策、宗旨及目標 • 透過檢討及評估內部營運識別重大環境、社會及管治事項
高級管理層	• 就環境、社會及管治問題、策略及政策向董事會提供意見及支援 • 透過檢討及評估內部營運識別重大環境、社會及管治事項
部門主管及僱員	• 記錄及監察環境、社會及管治關鍵績效指標 • 實施環境、社會及管治政策及相關舉措

董事會定期檢討本集團的環境、社會及管治表現，並檢查及批准本集團的年度環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治報告

持份者參與

持份者的意見是本集團可持續發展及成功的堅實基礎。持份者參與有助本集團制定符合持份者需求及期望的業務策略，提升風險識別能力及強化重要關係。本集團通過下列所示的各種渠道與持份者溝通。

持份者	溝通渠道
政府及監管機構	• 年報、中期報告、環境、社會及管治報告及其他公開資料
	• 監督及審查
股東及投資者	• 股東週年大會及其他股東大會
	• 公司網站
	• 新聞稿／公告
	• 年報、中期報告、環境、社會及管治報告及其他公開資料
僱員	• 培訓
	• 會議
	• 表現評估
	• 意見調查
客戶	• 傳真、電郵及電話
	• 會議
供應商／分包商／業務合作夥伴	• 會議
	• 實地視察
	• 意見調查
	• 培訓

環境、社會及管治報告

持份者	溝通渠道
社區或非政府組織	• 贊助及捐贈
	• 環境、社會及管治報告
傳媒	• 查詢電郵

重要性評估

於編製環境、社會及管治報告時，作為重要性評估流程的一環，我們直接與以下持份者群體溝通，以確定本報告中涉及對業務及持份者有重大影響的議題並加以排序。

流程

階段 1－識別

從各種來源（包括上市規則規定、行業趨勢及內部政策）選出本集團及其持份者可能合理認為屬重要的環境、社會及管治議題。我們已識別出28個議題並將之劃分為四類：環境、僱傭及勞工常規、營運常規及社區。

階段 2－排序

進行線上意見調查，從持份者及本集團的角度對每個議題的重要性進行評分，評分範圍為1至5分。根據意見調查的分數建立重要性矩陣，設定重要性的閾值（例如：平均值），並對可持續發展議題排序。

階段 3－驗證

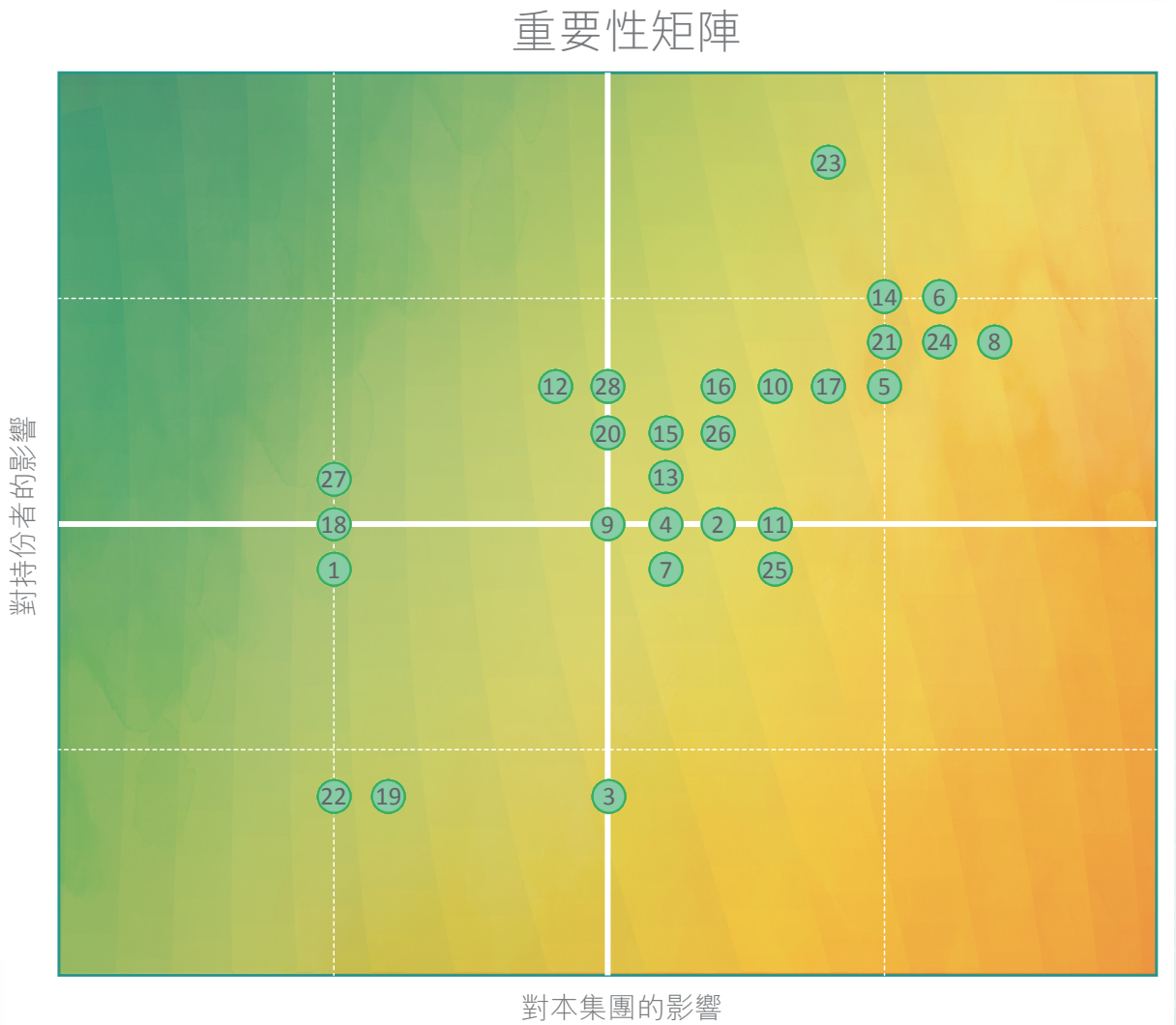
管理層檢討重要性矩陣及重要性閾值。從持份者及本集團的角度出發，分數為平均值或以上的環境、社會及管治議題被列為本集團需要處理及就此作出匯報的最重要可持續發展議題。

環境、社會及管治報告

重要性矩陣

基於重要性評估，我們認為對本集團和持份者而言屬重大的十大可持續發展議題包括以下各項：

能源效益	用水效益	遵守環境法規	氣候變化	員工的職業健康與安全
防止僱用童工和強制勞工	負責任的供應鏈管理	顧客滿意度	服務／產品安全	服務／產品質素



環境、社會及管治報告

1	氣體排放	11	僱傭措施	21	顧客滿意度
2	溫室氣體排放	12	員工多元化及平等機會	22	知識產權
3	污水管理	13	反歧視	23	服務／產品安全
4	廢棄物管理	14	員工的職業健康與安全	24	服務／產品質素
5	能源效益	15	員工發展與培訓	25	商業道德
6	用水效益	16	防止僱用童工和強制勞工	26	管理層及僱員的反貪污培訓
7	原材料及包裝物料使用	17	負責任的供應鏈管理	27	社會貢獻
8	遵守環境法規	18	採購產品或服務的環境友好性	28	與當地社區的交流和聯繫
9	土地的使用、污染和恢復	19	遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規		
10	氣候變化	20	顧客私隱及資料保密		

我們的環境

可持續發展概覽及管理目標

本集團相信，其成功乃建基於可持續發展原則，透過向古兜溫泉綜合度假村之客人持續提供優質服務，同時致力保護周邊環境，並通過其社會責任實踐支援社區。

本集團已制定一套管理政策，並採納各種環保及天然資源保護措施，有助確保業務之可持續發展及經營。本集團按照所採納之政策，通過對環境及社會負責之方式積極管理業務，以下各章節概述於本期間內之該等政策及其實施情況。廣東古兜就其採用措施控制周邊環境干擾，保持礦產資源之可持續發展，於二零一八年獲廣東省自然資源部認證為「綠色礦山」。

環境、社會及管治報告

有關環保之集團政策

由於古兜溫泉綜合度假村及本集團之營運以中國為基地，其業務經營主要受中國環境法例及法規所規管。為遵守相關環境法例及法規，盡量減少影響環境及天然資源，以及匯報本集團業務經營在環境及社會方面之事宜，本集團已制定環境管理規劃(「環境管理規劃」)，以便根據適用法例及其他規定，識別本集團可能對環境產生重大影響之經營範疇(「範疇」)。

根據環境管理規劃，本集團內各營運部門之代表將每年與本集團之環境管理代表(「環境管理代表」)會面，檢討其主要程序，並識別該部門營運可能對環境構成影響的範疇。其後，本集團之高級管理層團隊將與環境管理代表就所識別之任何重要範疇進行討論，並制定措施，旨在減低該等範疇產生之環境影響。該等措施將記錄在環境保護政策，相關員工將獲提供適當培訓，加上環境管理代表監督及不時向高級管理層報告，從而確保有效執行該等措施。

排放及廢料產生

氣體排放

本集團業務經營(即(i)營運及管理古兜溫泉綜合度假村之溫泉度假村及酒店設施；及(ii)於古兜溫泉綜合度假村開發及銷售旅遊物業)產生的主要排放和廢棄物種類列示如下，本集團認為該等排放物和廢棄物對環境並無重大不利影響：

氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)和顆粒物(PM)的排放數據如下，

空氣污染物[1]	單位	二零二五年	二零二四年
氮氧化物(「NO_x」)	千克	66.54	17.26
硫氧化物(「SO_x」)	千克	0.55	0.23
顆粒物(「PM」)	千克	6.93	1.45

我們將持續改善其內部數據收集機制並在未來作全面披露。

[1] 僅涵蓋汽油及柴油移動消耗產生的排放。其根據香港聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告？附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》進行估計。

- **家居廢棄物：本集團溫泉度假村及酒店營運業務產生之紙張、家居廢料、廚餘以及其他相關廢料**
  作為本集團溫泉度假村及酒店營運業務一部分，其產生由客房用品包裝之無害家居廢棄物，如紙張、膠袋及膠樽，亦有來自顧客之家居廢料及古兜溫泉綜合度假村餐飲及餐廳業務之廚餘。

我們業務所產生的廢棄物如下：

廢棄物	處理手法	單位	二零二五年	二零二四年
無害廢棄物		噸	475.2	699.7
家居廢棄物	堆填	噸	475.2	699.7
總計		噸	475.2	699.7
密度	**約噸每百萬人民幣收入[2]**		8.94	13.10

由於我們的業務性質主要為管理及營運旗下的酒店度假村及辦公室；工廠可被視為有害廢棄物的主要排放源頭，然而本集團業務並不涉及任何工廠營運。至於溫泉水方面，我們的溫泉水採用天然熱水水源而我們亦不會另行添加任何人工物質進入泉水，故該水源並不涉及有害廢棄物的產生。與截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)所披露的數據相比，本期間無害廢棄物的產生有所減少，乃由於注重環保宣傳及意識。據董事所深知，本集團的酒店綜合度假村及辦公室並無產生任何大量廢水和有害廢棄物。未來，本集團將繼續完善其減廢措施，並在適當時披露相關結果。如有需要，相關的政府當局將定期進行抽樣檢測，以確保符合廢水排放牌照的指標。我們將於未來跟從政府當局的指示或改善建議，以尋求持續改進廢棄物和廢水管理的表現。

古兜溫泉綜合度假村以普通方式棄置之若干家居廢棄物符合《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

[2] 二零二四財年及本期間本集團的年度收入分別約為人民幣53,400,000元及人民幣53,200,000元。

環境、社會及管治報告

本集團之廢料管理策略著重合法處置、減少、回收及重用廢料。所有廢料處置及處理必須根據中國法律及法規，由政府認可之服務供應商進行。可回收廢料根據類別作分類收集，在適當情況下送到新會區之回收供應商。

- **溫室氣體排放，包括二氧化碳(CO_2)、甲烷(CH_4)及一氧化二氮(N_2O)**
  溫室氣體主要來自古兜溫泉綜合度假村內使用電力及源自化石燃料所產生的排放。古兜溫泉綜合度假村之餐飲及餐廳業務亦會產生煙霧及油煙。溫室氣體亦源自古兜溫泉綜合度假村賓客之汽車。本集團擁有58輛用作運送工作人員及作其他商業用途之汽車。本集團已採用電動車接載古兜溫泉綜合度假村之賓客，以減少直接排放溫室氣體。因此，古兜溫泉綜合度假村產生自汽車的溫室氣體排放量並不重大。

下表載列有關溫室氣體排放量之關鍵統計數據[3]。

溫室氣體排放

溫室氣體排放、氣候變化及相關議題日益受到社會關注，本集團致力於實施和維持高標準的溫室氣體管理。溫室氣體排放量[3]如下：

	單位	二零二五年	二零二四年
範圍1[4]	噸二氧化碳當量	134.1	193.6
範圍2[5]	噸二氧化碳當量	2,805.3	3,958.0
總計	**噸二氧化碳當量**	**2,939.4**	**4,151.6**
密度	**噸二氧化碳當量每百萬人民幣收入[2]**	**55.3**	**77.7**

3 溫室氣體排放數據以二氧化碳等值呈列，而計算本期間內溫室氣體排放量乃根據電力及燃料消耗量以及相關排放因素而估計。

4 範圍1：本集團擁有或控制的業務營運產生的直接排放，如燃燒柴油及石油所產生的排放。

5 範圍2：本集團內部購買電力消耗產生的「間接能源」排放。

由我們營運所產生的化石燃料消耗的範圍1排放佔我們排放總量約4.6%，包括我們的發電機和汽車的液化石油氣、柴油和汽油消耗。然而範圍2乃由我們業務過程中的電力消耗所產生的溫室氣體排放佔本集團本期間內溫室氣體總量約95.4%，並成為本集團溫室氣體排放的主要來源。於本期間，溫室氣體排放總量較二零二四財年下降約29.2%。本集團將繼續每年評估、記錄和披露其溫室氣體排放量。本集團將根據未來數年的數據預測，繼續完善數據收集系統並製定適當的減排策略。

除燃燒燃料的直接排放外，本集團用電亦間接導致產生溫室氣體，其為來自產電過程。經參考中國省政府分別發佈的千瓦時產電量與二氧化碳排放量的比率，本期間內，約2,805.3噸(二零二四年：約3,958噸)的二氧化碳來自本集團營運古兜溫泉綜合度假村的用電量。

旅遊物業開發業務方面，廢料於發展期間產生，包括拆遷廢棄物、碎磚、廢沙、廢棄混凝土、廢棄舊包裝材料以及家居垃圾。本集團外包其建設工程予獨立建築承包商。根據建築承包商與本集團訂立的相關建設協議，建築商及任何分包商須遵守環境影響評估規定及適用環保法例及規例，包括管理於建設期間產生的廢料。因此，本集團並無有關本期間旅遊物業開發業務產生的廢料數據。

- **已採取措施減少排放及廢棄物**

  為將有關排放及廢棄物造成的環境影響減至最低，本集團於本期間已採納以下措施以配合其環境管理規劃：

  - 於古兜溫泉綜合度假村內使用電動汽車而非以化石燃料驅動的汽車，從源頭減少排放。
  - 於招聘過程中更瞭解本集團供應商及分包商，並考慮彼等的環境及社會責任慣例。進一步詳情請參閱本報告下文「社會責任營運常規 – 供應鏈管理」分節。
  - 安排定期進行環境合規審查，確保本集團就適用於與其營運有關的中國環境法例的合規性。

另一方面，本集團環保政策之重要一環為減少運送至堆填區之廢棄物數量。本集團推動「3R」計劃，旨在於盡力可行情況下減少本集團業務營運過程中產生之廢棄物數量。「3R」為：

a) 減少 – 古兜溫泉綜合度假村已實行減廢措施，包括浴室用品、肥皂、紙張及玻璃瓶。客房設施僅於賓客要求時補充。

b) 重用 – 重用所產生之廢棄物及收回未使用材料，例如塑膠容器及節日裝飾品。

c) 回收 – 將廢料轉化為可用材料或從中提取有用物質，例如再造紙及塑膠。

有關本集團已採取減少用電之政策及措施，請參閱下文「資源消耗 – 電力」一段。

環境合規

《中華人民共和國環境保護税法》於二零一八年一月一日生效後，本集團須就於環境直接處置之污染物（如空氣污染物及水污染物）支付環境污染税。於本期間，本集團遵守以下法律及法規：

- 《中華人民共和國環境保護法》；
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》；
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》；
- 《中華人民共和國水污染防治法》；
- 《中華人民共和國噪聲污染防治法》；
- 《城鎮污水處理廠污染物排放標準》；
- 《中華人民共和國水法》；
- 《中華人民共和國礦產資源法》及
- 其他相關環境法律及法規。

環境、社會及管治報告

於本期間，據董事所深知，本集團並無接獲任何通知有關排放、噪音、廢棄物處置及污水排放的違規事宜。本集團認為其與當地家居排放、處置廢棄物或排放污水有別，排放、處置廢棄物及排放污水並不對周邊環境造成重大影響。為避免日後出現任何違規行為，我們將繼續秉持環保意識。

營運產生的環境影響及緩解措施

溫泉水於使用後會排放至黃茅海，我們為確保此舉符合有關中國法律及法規，已接受由有關環境保護部門定期安排的水質樣本檢驗。此外，古兜溫泉綜合度假村內經營酒店及其他配套設施亦有產生污水(例如訪客使用水作個人護理及酒店員工用水作清潔及家居用途)。為將本集團排水對周邊環境的影響減至最低，本集團設有兩個獨立排水系統，產能為每日可處理2,700噸水。於旺季期間兩個系統同時使用，而於淡季期間兩個系統隔日使用。一個大型淨水系統已於古兜溫泉綜合度假村設立，當中涉及多個程序，包括厭氧氧化及消毒以淨化所產生的污水及確保所排放的污水於排放前已過濾殘餘物。於本期間，已淨化約1,683千噸污水。

於本期間，就董事所深知，本集團並無從其客戶或其他人士接獲任何與環保問題有關之任何投訴，及並無經歷任何由其營運引起之重大環境事故。於本期間，本集團概無因違反環境法律或法規而受到對其營運造成不利影響之重大行政處罰或懲處。

資源消耗

本集團深明有效資源消耗的重要性，並繼續以精簡其營運為目標，旨在發展能源效益文化。於本期間，本集團於古兜溫泉綜合度假村營運及管理所使用的主要資源類別，以及本集團為推動有效使用已採取的措施於下文陳述：

耗水量及用水效益

淡水是地球上的重要資源。古兜溫泉綜合度假村的營運涉及高水消耗量，此乃由於其需要於主題酒店提供89個公共溫泉及65個私人溫泉的服務。根據江門市新會區水務局發出之取水許可證，本集團每年可分別抽取最多662,500立方米的淡水(供淡水溫泉用)。淡水溫泉資源可由地下流動的雨水及其他地下水自然補充。

環境、社會及管治報告

與古兜溫泉綜合度假村的家居用水量相比，本集團辦公室及旅遊物業開發業務使用極少水資源。於本期間內，古兜溫泉綜合度假村消耗的溫泉水及家居用水總量約1,683千噸。

	單位	二零二五年	二零二四年
家居用水	千噸	1,283.9	1,296.6
溫泉水	千噸	398.9	335.0
總計	**千噸**	**1,682.8**	**1,631.6**
密度	**約千噸每百萬人民幣收入[2]**	**31.6**	**30.6**

由於年內業務營運增長，致使到訪我們酒店度假村的賓客和顧客數量增加，導致本集團的耗水量及家居用水資源消耗量有所增加。展望未來，本集團將繼續檢討及評估現有用途，以進一步規劃節水措施。

為確保有效及可持續使用水資源，本集團已密切監察水資源的使用，以確保古兜溫泉綜合度假村實際抽取的水量低於最高抽取量。本集團亦已採納內部指引及向員工提供教育以推廣節水，並定期檢查及保養水供應設施。為進一步確保供應予古兜溫泉綜合度假村使用的供水水質，本集團亦已採納有關供水及儲存設施消毒及過濾的清晰指引。管理層亦已定期監察我們的溫泉水源的狀況，並委聘溫泉專家每年檢查我們溫泉水源的質量及數量。

能源效益

電力對古兜溫泉綜合度假村內酒店及其他配套設施之營運以及旅遊物業開發而言攸關重要，亦為能源使用之主要來源。於本期間，本集團採用內部政策以推廣節約使用能源。根據該政策，本集團持續監察古兜溫泉綜合度假村之用電量，並就電器例如辦公室設備、於古兜溫泉綜合度假村公眾區域之照明及冷氣設施之運作時數／節能措施設有清晰指引。例如，

- 夏季時僅於晚上七時至午夜開啟辦公室之電燈，而冬季時則可提前一小時開啟辦公室之電燈。
- 此外，當購買電器時亦會考慮電器之能源消耗效益。

為有效監控用電量，我們會收集用電量數據並於每月會議就用電量數據的性質及用量作出分析。自二零一五年起，古兜溫泉綜合度假村以一般使用1,500千瓦時之熒光燈或其他高能源效益之電燈照明，而非一般使用2,600千瓦時之傳統電燈。

於本期間，本集團的能源消耗數據如下：

能源類別[6]	單位	二零二五年	二零二四年[7]
柴油	兆瓦時	296.7	325.2
汽油	兆瓦時	80.7	153.0
液化石油氣	兆瓦時	–	605.6
電力	兆瓦時	6,484.8	6,487.5
總計	**兆瓦時**	**6,862.2**	**7,571.3**
密度	**兆瓦時每百萬人民幣收入[2]**	**129.0**	**141.8**

於本期間，能源消耗減少約14.3%，乃由於業務營運減少，致使用於業務的化石燃料消耗有所減少。

紙張及包裝物料

本集團之營運並不涉及大量使用紙張及包裝物料，因此並不認為包裝物料的消耗為重大事宜之一。本集團主要於古兜溫泉綜合度假村酒店設施內之客房設施採用紙張及包裝物料。廢紙為我們香港辦公室無害廢棄物之主要來源。於本期間，由於本集團繼續以更為謹慎之態度估算將會派發之印刷品數目，故在向股東派發印刷品方面，本集團香港辦公室之用紙量持續減少。

6 柴油及汽油數據以兆瓦時為單位，基於國際能源署《能源統計手冊》及香港聯交所《如何編製環境、社會及管治報告？ - 附錄二：環境關鍵績效指標報告指引》中的換算因子。

7 二零二三財年的能源消耗計算及密度之修訂。

另一方面，我們在酒店綜合度假村辦公室的文書工作亦須消耗紙張。為促進紙張的有效使用，本集團已制定以下措施，

- 於古兜溫泉綜合度假村引進「環保酒店」概念。除非賓客另有要求，否則客房設施不會每日補充。
- 實施無紙客房入住及退房系統，以電腦屏幕查閱訂房資料而毋須用紙。
- 本集團亦制定有關節省用紙之內部指引。根據該等指引，本集團不同部門用紙情況將會核算及監察，並採用如雙面打印、使用較少紙張作其他雜項用途及無紙內部通信等節約用紙措施。

氣候變化

氣候變化是當今社會所面臨的最大全球挑戰之一，為了我們的氣候和社區，我們現在必須採取行動。近年來，極端天氣如強風和高降雨量以及潮汐和洪災均成為新聞的焦點。物流和供應鏈特別容易受到影響。暴雨、潮位上升和洪水災害可能對度假村、建築物、倉庫和儲存貨物等資產造成嚴重破壞，從而造成經濟損失。儘管此類事件超出了大家的控制範圍，但本集團認為，各持份者應共同努力應對氣候變化，這也被視為未來五年世界面臨的最重大風險之一。

年內全球經濟波動，帶來許多新挑戰，但並未改變我們對氣候行動的承諾。世界各地的變革步伐加快，並更使我們明白加快轉型至低碳經濟的重要性。

本集團本質上計劃響應各地政府倡議，並計劃跟隨各地政府的減排要求。我們的目標是於二零五零年在香港地區和於二零六零年在中國實現碳中和。我們致力於不斷提高能源效率，利用專業知識進一步改進現場效率，維持高效管理支持，並保障本集團的聲譽。

多年來，我們一直在把握不同的機遇來拓展業務，加速轉型和使本集團變得更智能更環保，員工和產品使用者更安全（如自動化、使用更多網上會議電子平台以減低交通運輸所產生的碳排放）。該等措施有利於我們設施的可持續性，並履行了我們對資源管理和環境保護的承諾。

環境、社會及管治報告

氣候變化行動

應對氣候變化的行動已納入本集團的業務策略，並體現於本集團的管治及管理流程中。以下索引表概述本集團就香港聯交所有關環境、社會及管治(包括氣候相關事宜)之建議所作回應的各項核心要素。

環境、社會及管治報告

本集團已識別出一系列與我們的資產及服務有關的氣候相關風險和機遇，以了解該等風險和機遇在哪些情境中可能有較大影響。這些過渡和實體風險將在以下部分中討論。

	風險	機遇
短期 （0 – 1年）	• 極端天氣事件引起的實質風險 • 獲取落實氣候策略所需的技能及能力	• 幫助社區減碳的新服務 • 技術可提升營運表現和能源效益
中期 （5年）	• 過渡風險 – 為營運落實低碳政策 • 過渡風險 – 隨著越來越多地考慮與氣候相關的風險和機遇，若干商品、產品和服務的供需可能會發生變化	• 過渡至低碳經濟市場，以滿足政府的減碳目標 • 促進轉型因素所產生的機遇
中長期 （5年以上）	• 過渡風險 – 潛在的新法規和政策 • 過渡風險 – 新興技術的開發和使用可能會增加營運成本，並降低本集團的競爭力 • 過渡風險 – 由於客戶或社區對本集團就低碳經濟轉型的貢獻或減損的看法發生變化，本集團聲譽可能會受到影響	• 過渡至低碳經濟市場，以滿足政府減碳目標 • 促進轉型因素所產生的機遇 • 成為行業的先驅並建立相關聲譽

環境、社會及管治報告

實體氣候風險可能會損害本集團資產的完整性或直接影響到我們的服務和客戶。本集團已制定一系列措施以加強其業務誠信，包括極端天氣或緊急情況的應變計劃。

由於政策變化、技術發展、數碼化、影響供應及需求的相關風險以及公眾對其看法的聲譽等的過渡風險都有可能令營運成本和法律風險增加。本集團已識別相關風險，並持續監察市場及政策的變更。本集團亦計劃根據市場需求進行投資，並以此為契機，跟從中央政府的相關政策及指示進行長遠發展。

多年來，本集團已於供應鏈採取一系列措施，增強本公司應對氣候事件的能力。考慮到資產類型、地點及相關性，採取因地制宜的針對性措施。下表概述了該等措施：

供應鏈的相關部分	**相關措施**
供應鏈	分散材料和食品供應商的來源
營運	定期監控和檢查資產：
	– 為所有設施制定應急計劃
	應對極端高溫及氣溫上升：
	– 維持冷卻設備處於良好狀態
	應對水資源短缺及乾旱風險：
	– 如情況許可，為設施設立水箱
	– 購買足夠儲存的飲用水
	應對洪災風險：
	– 如有需要，為設施和徑流蓄水修建防護牆
	– 如有需要，為資產制定適合的防洪措施，包括採用地面排水系統、安裝防水閘及防洪壩
	– 如有需要，加蓋防水布、種植草皮和進行排水工程，以避免水土流失

供應鏈的相關部分	相關措施
零售	通過一系列客戶參與活動，以便告知客戶已採取提高系統防禦能力的舉措
服務	– 制定颱風應對程序及協調機制，進行颱風後檢討，以確保應急計劃能順利執行
	– 利用應急恢復系統，可快速建造臨時桅杆，縮短供電恢復時間
	– 提升客戶服務的通訊能力，尤其是事故後與客戶通訊的能力

投資能源轉型推動因素

為將企業轉形至低碳經濟模式，對廣泛的轉型推動因素進行投資是有需要的。本集團未來將投入更多資源購入電動汽車(EV)，以取代舊有的化石燃料汽車，以及探索未來善用太陽能之可能性。

我們走向二零五零年的道路

本集團已準備好應對氣候變化對我們的業務和該社區構成的威脅。為實現我們的使命，我們決心為客戶提供安全、可靠和價格合理的服務，並且我們充分意識到我們對環境責任重大。本集團已作好準備，奮力面對這項挑戰。我們全體均須發揮自己所能，至少每五年一次提高我們的目標，同步加快低碳轉型的步伐，讓低碳世界成為我們的新未來。

我們的員工

有關企業社會責任常規的集團政策

僱員為本集團成功與發展之基礎。我們視人力資源為最重要的資產而本集團致力確保其僱員於工作時之健康、安全及一般福利。此外，本集團為僱員之持續專業發展提供不同與工作有關之講座、工作坊及培訓課程。再者，本集團亦採納多項社會責任措施，以支持社區及維持本集團之業務誠信。

政策

本集團設立人力資源部，以負責管理就業政策。我們的僱員手冊已列明有關薪酬及補償、解僱、招聘、晉升、工作時間、休息時間、多元化、平等機會、反歧視和其他福利的條款、指引和安排。

環境、社會及管治報告

僱傭管理

招聘與解僱

當有人員更換、確定新職位或部門內工作量或職責增加時，便需要進行招聘。

招聘乃針對不同類別的職位進行，並將針對合適的申請人來源進行招聘，以吸引充足的應徵者。公開招聘將通過合適的媒體進行，並提供足夠時間，以確保公開申請和考慮的機會。

解僱或自願終止僱員合同應根據香港和中國的僱傭法律和法規執行。任何一方均可根據當地勞動法的要求，按照僱傭合約，以書面通知或支付代通知金終止僱傭關係。為挽留人才，所有即將離職的月薪員工均需簽署離職約見書，並在正式離職日前進行離職面談，聽取意見、對其勸説並提出挽留。

晉升

本集團認為晉升為僱員從一個職位轉到另一個需要更高程度知識，技能或責任的職位，並賦予更高的薪酬範圍。本集團採取開放溝通政策，並對僱員於本期間之表現進行年度審查。透過此結構化過程，本集團賦予每名僱員平等之晉升機會。本集團之僱員均擁有明確之事業前景，並有獲得其他職責及晉升之機會。

平等機會、多元化及反歧視

本集團致力為所有僱員營造平等的工作環境，確保僱員在各方面的工作均能得到平等待遇，並在無歧視的氛圍下工作。本集團禁止於招聘過程中以種族、膚色、宗教、性別及性別認同／性取向、年齡、婚姻及父母狀況及／或懷孕或醫療狀況歧視應徵者。我們鼓勵所有僱員向人力資源部舉報任何違規事件，所有案件均將在高度保密的情況下進行徹底調查和處理。

本集團深明董事會及僱員多元化對提升其表現質素之裨益。我們制定董事會成員多元化政策，相信不同背景和能力的董事可以增強董事會多元化，並在業務決策過程中以多角度的想法達致有效領導。甄選候選人乃自多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及任期。

我們對平等的憧憬適用於僱傭的各方面，包括但不限於招聘、晉升、調動、工作分配、獎勵和福利、培訓和發展、停職等。

禁止童工及強制勞工

本集團為成為負責任之僱主一直不遺餘力，而我們致力實行良好僱傭慣例，於工作場所提倡道德及人權。本集團只聘請合法員工而不會聘用任何不符合適用法例及法規規定之最低工作年齡人士。於招聘過程中，應徵者必須提交身份證副本及出示正本以作核實。

本集團有妥善的內部政策及僱員手冊，禁止任何形式的童工，並清晰列明僱員辭任及離職之過程，以保障本公司及僱員之權利，消除強迫勞動的可能性。人力資源部將定期檢討僱傭慣例，以防止錄用童工和強迫勞動的可能性。

如果發現任何童工或強迫勞動情況，將立即停止未成年勞工的工作。本集團將遵循當地勞動法律和法規處理此類情況。

本集團於所有重大方面嚴格遵守(i)《中華人民共和國勞動法》、(ii)《中華人民共和國勞動合同法》、(iii)《香港僱用兒童規例》及(iv)《香港僱傭條例》。於本期間，據董事所深知，本集團並不知悉任何與童工及強制勞工有關的重大違規個案。

於本期間末，僱員人數概況如下：

僱傭概況

勞工 截至財政年度結束	二零二五年 員工人數	二零二四年 員工人數
按性別		
男性	68 (44.4%)	89 (41.6%)
女性	85 (55.6%)	125 (58.4%)
按年齡		
20歲以下	0 (0.0%)	0 (0.0%)
20 – 39歲	34 (22.2%)	66 (30.8%)
40 – 59歲	96 (62.7%)	130 (60.8%)
60歲或以上	23 (15.1%)	18 (8.4%)
按僱傭類型		
全職	153 (100.0%)	214 (100.0%)
兼職	0 (0%)	0 (0%)
按地域		
中國	150 (98.0%)	213 (99.5%)
香港	3 (2.0%)	1 (0.5%)
總計	**153**	**214**

環境、社會及管治報告

本集團嚴格遵守相關法律及法規，包括但不限於：

- 《香港僱傭條例》(第57章)
- 《香港僱員補償條例》(第282章)
- 《香港強制性公積金計劃條例》(第485章)
- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》
- 《香港最低工資條例》(第608章)
- 《香港性別歧視條例》(第480章)
- 《香港種族歧視條例》(第602章)

本集團相信，就董事所深知及確信，其於本期間已大致遵守當地有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視、假期、最低工資規定之勞工法。此外，其並無接獲政府部門就違反上述任何僱傭慣例之任何投訴或通知。

人才留任

薪酬及補償

本集團提供具競爭力薪酬以吸引人才。每名僱員之薪酬將參考多項因素而釐定，包括教育背景、工作職責、專業技能、技術能力及經驗，以及行業同類職位薪酬水平。本公司亦採納認購股權計劃，據此，根據管理層對本集團僱員之個別表現進行評估，合資格僱員將獲授予認購股權作為獎勵。

為吸引及挽留人才，本集團提供各項福利，包括酌情花紅、根據香港及中國之相關法律規定為僱員作出法定退休金計劃供款，包括香港強制性公積金供款及中國社會保險付款、工傷賠償及保險、加班補償等。

休息時段及工時

本集團為僱員提供合理的工作時間和休息時間。本集團僱員之休息時間備受尊重，僱員亦享有根據法例規定或彼等各自之僱傭合約所規定之有薪假期，例如年假、產假、病假、婚假、喪假等。

僱員流失比率

於本期間，本集團整體流失比率為45.8%（二零二四財年：12.1%）。詳細僱員流失數目和比率如下：

僱員流失比率[8]	二零二五年 員工人數	二零二五年 流失比率(%)	二零二四年 員工人數	二零二四年 流失比率(%)
按性別				
男性	24	15.7%	13	14.6%
女性	46	30.1%	13	10.4%
按年齡				
20歲以下	0	–	0	–
20 – 39歲	21	14.4%	11	16.7%
40 – 59歲	44	28.8%	12	9.2%
60歲或以上	4	2.6%	3	16.7%
按地域				
中國	70	45.8%	26	12.2%
香港	0	–	0	–
總計	**70**	**45.8%**	**26**	**12.1%**

於本期間，本集團為達致有效營運成本控制而進一步調整其業務規模，致使員工人數進一步減少及僱員流失率增加。

[8] 流失比率＝於本期間離開本集團的僱員人數／於本期末的僱員人數。

環境、社會及管治報告

僱員活動

於本期間，本集團組織了各種活動來激勵和提高員工的整體士氣，本集團亦舉辦職業技能大賽、消防安全技能大賽、救生大賽及員工頒獎典禮等公司活動，讓員工於工作時間以外聚會，以聯繫感情及建立團隊精神。

中式宴會餐桌佈置競賽

創意水果拼盤競賽

消防安全技能競賽

救生比賽

環境、社會及管治報告

健康與安全

僱員的健康對本集團至關重要。我們承諾為我們的僱員提供安全工作環境。為維持安全工作環境並減少工傷事故，本集團已設立安全管理內部政策，致令不同團隊均獲分配不同安全合規責任。我們對僱員在工作場所進行人身攻擊、威脅行為、不受歡迎的拍照和騷擾行為採零容忍態度。

政策

職業安全及健康政策

- 安全管理政策

  我們的安全管理政策對我們不同職級的僱員在安全管理和遵守相關要求方面有明確的責任界定。我們要求僱員嚴格遵守工作場所安全注意事項的政策。

- 零暴力政策

  嚴禁在工作場所進行性騷擾，保護其僱員免受不受歡迎的性試探行為影響。

- 安全管理團隊

  該團隊由十三名人員組成，及

  該團隊會負責監察整個項目開發過程中之僱員安全。

職業措施

下文載列本集團已採納常規之若干例子，以遵守有關工作安全並適用的本地法律及法規：

我們的措施

- 確保本集團之建設承包商為工人購買意外保險
- 委聘獨立建設監督公司監察整個施工期間之安全措施，並定期向本集團提交視察報告
- 聘請獲認證承包商定期檢測古兜溫泉綜合度假村及辦公室物業之消防安全設備
- 開始僱用前，為員工提供健康檢查(如適用)

- 於工作地點提供安全設備如滅火器
- 於古兜溫泉綜合度假村不同區域主要入口、接待大廳及前台，以及於古兜溫泉綜合度假村公共區域若干地點安裝監控攝像機
- 聘用保安員，負責於不同入口看守及進行24小時巡邏
- 嚴禁於工作地點吸煙
- 向員工提供安全培訓及不時進行火警及其他危險之緊急應變演習
- 定期清潔供水過濾器及每天清理垃圾

安全表現

本集團承諾提供一切必要資源以有效地實施及持續改善，避免事故頻繁發生。根據香港及中國法律，我們的項目須遵守相關安全和健康要求，包括但不限於，

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》，及
- 《香港職業安全及健康條例》(第509章)

據董事所深知，本集團於本期間內及前兩年均未發生因重大工傷造成的事故、死亡和損失工時的情況。本集團將繼續秉持安全意識，檢視我們的安全措施，並向我們的僱員提供指導，以確保持續改善及避免事故發生。此外，本集團相信，就董事所深知及確信，於本期間已大致遵守本地有關職業健康與安全之勞工法。

環境、社會及管治報告

員工培訓及發展

僱員是我們寶貴的資產。本集團亦同時追求業務發展及人力資本投資。考慮到僱員對本集團業務成就而言屬不可或缺，除上述與安全有關之培訓外，本集團亦向其僱員定期提供內部及外部培訓計劃，以保持「古兜」品牌形象並提升僱員之工作質素及個人發展。

所有新聘酒店員工須出席酒店招待職前培訓，使其獲得有關「古兜」品牌之必要知識及招待住客之必備技能。內部培訓計劃則定期舉行，讓員工可溫故知新並熟習技能。本集團亦推行一項師友計劃，由資深員工督導新僱員並為其提供在職培訓及指導，使其順利融入本集團營運流程。

- 僱員手冊中的培訓和進修津貼政策

- 根據學習性質和持續時間，提供金錢津貼以鼓勵持續發展

職業發展

我們根據適用的勞動法與每位僱員訂立僱傭合約。我們向僱員提供的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他津貼。

我們每年審閱僱員的表現以評估晉升、檢視薪金及釐定年度花紅。我們相信，現行的評估和花紅制度為我們的僱員和管理人員提供有效的溝通渠道，有利於實現集團的期望，通過評估個人表現，選拔人才及保留現有員工。

環境、社會及管治報告

學習與發展

為了讓我們的僱員掌握新的知識和技能，我們為僱員提供培訓計劃，例如有關工作場所健康和安全的工作坊及研討會。我們相信，提供持續教育和高級培訓的機會既可以提高僱員的能力和工作效率，亦能提高安全性和忠誠度。

為了讓新聘僱員熟悉公司文化和工作常規，我們的新僱員須遵守特定職位的文件中所確認的試用期。試用期屆滿後，相關主管將根據新僱員的表現決定是否授予永久僱傭身份。

總體而言，本集團共有153名僱員接受了培訓，共提供了1.5個培訓小時。詳細情況如下：

受訓僱員百分比[9]	**二零二五年**	**二零二四年**
按性別		
男性	100%	100%
女性	100%	100%
按僱傭類型		
管理層員工	100%	100%
普通員工	100%	100%
兼職員工	–	–
整體	**100%**	**100%**

9 受訓僱員百分比 = 本期間接受培訓的僱員總數／僱員總數

平均培訓時數[10]	二零二五年 時數／僱員	二零二四年 時數／僱員
按性別		
男性	0.7	0.5
女性	2.2	3.2
按僱傭類型		
管理層員工	1.3	0.5
普通員工	1.5	2.2
兼職員工	–	–
整體	**1.5**	**2**

我們的供應鏈

供應鏈管理

本集團致力與供應鏈的合作夥伴建立持久及有建設性的關係。為維持和確保本集團的服務質量，我們的供應鏈管理政策明確指出我們致力於公平、透明和具競爭力的採購流程，並要求所有僱員遵守最高標準的商業誠信並遵守相關法律和法規。

供應商參與

本集團之主要貨物及服務供應商主要包括(i)建設公司；(ii)餐飲服務及(iii)其他日常用具之供應商。就我們之旅遊物業開發項目而言，本集團委聘建設公司作為承包商，以進行建設工程及採購所需之建設材料。我們按「需要」基準為餐飲店購入食材。

為維持及確保本集團之服務質素，其供應鏈管理政策均採取嚴格審查標準挑選供應商。供應商必須持有所有必要牌照及資格。我們會對新供應商進行供應商評估。

本集團僅會從認可供應商名冊中，挑選符合本集團質量要求並擁有良好質量及準時交付紀錄之供應商。此外，本集團奉行採購操守，目標為向履行社會責任之供應商採購原材料。我們確保負責管理供應鏈之所有人員均已接受培訓，以在切實可行之情況下確保獲挑選供應商向本集團提供之服務及產品為合法，尤其遵守有關打擊奴役和人口販賣之法例以及其他有關僱傭及環境之法例。

10 平均受訓時數 = 本期間受訓總時數／僱員總數

環境、社會及管治報告

本集團挑選供應商時會考慮的其中一項條件，為供應商須確保其向本集團供應之服務及產品符合相關行業標準及業務操守規範。於挑選供應商的過程中，供應商能否達到本集團對環境(例如推廣環保服務和產品)、健康及安全規定亦為本集團考慮的相關因素。

供應商概況

截至二零二五年十二月三十一日，本期間內，我們共有54家供應商，其中並無新獲批供應商。我們所有供應商均位於中國。

供應商監控

為達致更好的項目表現，我們每年會根據以下因素對供應商的質量進行評級：(i)廠房是否充足；(ii)勞動力是否充足；(iii)發展；(iv)工藝；(vi)對指示的回應；(vii)財務狀況；及(viii)規劃和管理。如發現任何不當做法及表現未如理想，將給予評論和備注，以作進一步改進。

此外，我們每年都會透過實地巡查及訪問，對已認可名單上供應商的表現進行監察，並識別其環境、社會風險及相關慣例。本集團管理層將審查採購程序，一旦確定供應商缺乏環境、社會責任及並未有按要求作出任何改善時，我們可能會向其他供應商採購材料或產品。於本期間，我們所有供應商均根據本節所述的供應鏈管理常規進行管理。

我們的客戶

服務品質

品質政策

本集團已制定酒店管理手冊及物業開發手冊，其中載列嚴謹業務營運政策、程序及制度。例如，酒店管理手冊涵蓋顧客登記及客戶管理、預付貴賓服務等，而物業管理手冊則涵蓋物業開發及銷售程序。本集團規定僱員及承包商於提供服務或建設旅遊物業時均須嚴格遵循該等手冊的相關內容，以維持本集團之服務及產品質量一致。

品質管理、客戶健康與安全

本集團首要任務為向古兜溫泉綜合度假村之住客提供優質服務及優質旅遊物業。本集團已設立質量控制團隊，由11名人員組成，並由溫泉度假村及酒店營運副總經理領導。本集團遵守一套嚴格質量控制措施及程序，以防止古兜溫泉綜合度假村之設施內有關衛生及服務之風險。

就物業開發項目而言，本集團委聘建設公司進行監理及監控，以確保該等項目之品質狀況。本集團之技術團隊及物業開發團隊亦將定期進行現場視察。

環境、社會及管治報告

於本期間，本集團嚴格遵守《中華人民共和國食品安全法》、《中華人民共和國旅遊法》、《公共場所衛生管理條例》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國產品質量法》。

投訴處理

我們在酒店管理手冊中已規範投訴處理程序，為僱員提供處理投訴的指引。倘本集團接獲客戶投訴，將由酒店員工適時處理。酒店管理人員之週會中將討論重大投訴事宜。據董事所深知，於本期間，我們並沒有接獲任何投訴。

知識產權、營銷及標籤

本集團尊重知識產權，而我們之品牌「古兜」亦廣為大眾認識。鑒於該品牌對業務甚為重要，本集團已於中國及香港註冊我們之主要品牌名稱「古兜」之商標。此外，本集團擁有62個中國註冊商標、1個香港註冊商標及2個對業務攸關重要之域名，即以本集團為登記持有人之gudouhotspring.com及gudouholdings.com。

本集團認為，銷售及市場推廣乃我們業務營運之重要部分。其市場推廣工作包括透過網站、手機應用程式、傳媒、印刷材料及戶外招牌刊登廣告。該等市場推廣活動部分為與旅遊代理合辦。為提升吸引力，本集團亦已在古兜溫泉綜合度假村推行各項市場推廣活動，並參與中國及中國澳門特別行政區之不同展覽。

於本期間，本集團嚴格遵守《中華人民共和國侵權責任法》。據董事所深知，本集團並無發現任何有關知識產權、廣告及標籤對營運的重大影響。我們將密切監察業務環境，以識別該方面的任何重大風險。

環境、社會及管治報告

客戶私隱及企業資料保護

本集團在收集、處理和使用其業務或個人數據時致力保護客戶和員工的私隱，防止不當使用或信息洩露。為確保有效地保護個人資料，本集團已制定政策，規定僱員須遵守保密條文、確保僱員僅會按「需要」基準處理客戶之個人資料，並謹慎處理保障客戶個人資料避免遭遇未經授權或意外獲取資料的情況。

不論工作地點和時間，所有僱員必須遵守與私隱相關的指引和規則。任何僱員未能遵守保密義務可能導致紀律處分，情況嚴重的將被視為嚴重不當行為。於本期間，據董事所深知，本集團已大致遵守對我們有重大影響的有關客戶健康和安全、廣告、標籤及所提供產品和服務的私隱問題的相關法律和法規，並未就此發現任何重大違規事件。

商業道德

本集團承諾以誠實的態度開展業務，並以最高標準建立透明和開放的公司治理框架。我們對任何不道德行為採零容忍態度。

政策及預防措施

為確保我們之營運具備誠信並能公平競爭，以及秉承反貪污之核心價值，本集團已採用及分發內部指引，嚴禁任何貪污行為。該等內部指引及程序將於僱員加入本集團時提供，而提供予新入職僱員之培訓亦有涵蓋該等指引及程序。我們定期審查和更新以確保適當的道德商業實踐和行為，包括但不限於：

- *僱員手冊*

  我們的僱員手冊列明在日常營運中負責任的行事原則，包括與商業道德、賄賂、敲詐、勒索、欺詐、洗黑錢相關的問題、其他行為例如賭博、與本集團有業務關係之人士之私人貸款、挪用本集團資產，不當慈善捐贈或贊助、非法游說業務或優惠待遇、提供或接受「回佣」或不合理饋贈、娛樂或其他不正當利益等。

  本集團僱員亦須表明其各自與本集團業務夥伴、供應商、承包商及顧問之間擁有可能與本集團之業務利益構成衝突之權益。

- *舉報政策*

  本集團已設立內部申報制度及舉報渠道，據此鼓勵員工及時舉報任何涉嫌商業舞弊和不道德行為，例如內部不當行為、貪污、潛在詐騙、欺詐行為以及任何違法、不適當或可疑事宜。我們希望藉此遏制不當行為，並維護良好的職業形象和職業道德。

環境、社會及管治報告

本集團嚴格遵守香港有關於商業誠信、賄賂和洗黑錢的法律和法規，包括香港之《防止賄賂條例》、《中華人民共和國反不正當競爭法》和《中華人民共和國刑法》。本集團的僱員亦須嚴格遵守上述法律和法規，該規定乃本集團標準僱傭合約項下設有之條款，其訂明違法行為將構成解僱理由。本集團亦期望其供應商及業務夥伴同樣遵守相關本地反貪污法例。於本期間，據董事所深知，本集團並無接獲政府部門就本集團或其僱員違反上述反貪污法例之任何警告投訴、或通知，例如圍標和貪污。此外，本集團亦已邀請廉政公署人員於本期間安排反貪污培訓，全部董事均須參與該培訓。另外，我們已透過內部溝通平台提醒員工有關反貪污方面的事宜，此外，我們已於員工手冊列明觸犯貪污相關事宜的後果，以提醒員工並提升他們於反貪污方面的意識。

我們的社會

社區投資

作為負責任的企業公民，本集團深信社區支援對本集團之長遠成就至關重要，故一直致力融入社區，以了解古兜溫泉綜合度假村周邊社區所需。本集團致力於為社會作出貢獻，並支持有利於社區的項目，以追求更美好的明天。本集團近年不斷壯大，仍堅持履行社會責任，回饋社會。

我們的貢獻

旅遊物業開發業務方面，本集團於營運業務時會顧及周邊文物及植被。在開始任何建設工程前，本集團均會進行審查及訂定計劃，確保於獲授土地使用權時達到相關政府部門規定之植樹造林比率。本集團已採取各項措施，防止水土流失及恢復當地生態系統，包括種植樹木及以金屬網鞏固斜坡。

本集團致力將古兜溫泉綜合度假村與社區緊密連繫。透過完善及全面的回饋制度，古兜溫泉綜合度假村之住客可利用多種途徑與本集團溝通，包括熱線、社交媒體網頁或意見表格。本集團特別委派人員跟進各個案，並已按政策及程序採取適當行動。

本集團透過與學校合作，為學生提供就業機會以讓其能獲取相關工作經驗，藉此幫助學生成長並為其將來貢獻社會作提前準備。

另外，本集團亦鼓勵僱員進行義務工作，協助社區內弱勢及需要幫助之社群。

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標*(附註1)*		章節／聲明
A. 環境		
層面A1　排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： 政策；及 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的環境 – 有關環保之集團政策、環境合規
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	我們的環境 – 排放及廢料產生 – 空氣排放
關鍵績效指標A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	我們的環境 – 氣候變化和溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	沒有產生重大有害廢棄物。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	我們的環境 – 排放及廢料產生
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的環境 – 可持續發展概覽及管理目標和氣候變化
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的環境 – 排放及廢料產生

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標*(附註1)*		章節／聲明
層面A2　資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	我們的環境 – 有關環保之集團政策
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	我們的環境 – 營運產生的環境影響及緩解措施 – 能源效益
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	我們的環境 – 營運產生的環境影響及緩解措施 – 用水消耗及效益
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的環境 – 可持續發展概覽及管理目標、營運產生的環境影響及緩解措施 – 能源效益
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們的環境 – 營運產生的環境影響及緩解措施 – 用水消耗及效益
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	我們的環境 – 紙張及包裝物料
層面A3　環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	我們的環境 – 有關環保之集團政策
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	我們的環境 – 營運產生的環境影響及緩解措施

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標*(附註1)*		章節／聲明
層面A4　氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	我們的環境 – 氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	我們的環境 – 氣候變化
B.社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1　僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： 政策；及 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工 – 政策、僱傭管理、人才留任
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	我們的員工 – 僱傭管理
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	我們的員工 – 人才留任

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標*(附註1)*		章節／聲明
層面B2　健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： 政策；及 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工 – 健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	我們的員工 – 健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	我們的員工 – 健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	我們的員工 – 健康與安全
層面B3　發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	我們的員工 – 員工培訓及發展
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	我們的員工 – 員工培訓及發展
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	我們的員工 – 員工培訓及發展
層面B4　勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： 政策；及 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工 – 禁止童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	我們的員工 – 禁止童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	無相關個案

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標*(附註1)*		章節／聲明
營運慣例		
層面B5　供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	我們的供應鏈 – 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	我們的供應鏈 – 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關慣例的執行及監察方法。	我們的供應鏈 – 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	我們的供應鏈 – 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	我們的供應鏈 – 供應鏈管理
層面B6　產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： 政策；及 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的客戶 – 服務品質
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用於本集團業務
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	我們的客戶 – 服務品質
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	我們的客戶 – 知識產權、營銷及標籤

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標*(附註1)*		章節／聲明
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	我們的客戶 – 服務品質
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	我們的客戶 – 客戶私隱及企業資料保護
層面B7　反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策；及 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	商業道德
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	沒有相關個案。
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	商業道德
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	商業道德
社區		
層面B8　社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	我們的社會 – 社區投資
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	我們的社會 – 社區投資
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用的資源(如金錢或時間)。	我們的社會 – 社區投資

*附註1：*所有一般披露及「主要範疇A.環境」及「主要範疇B.社會」範疇內的關鍵績效指標乃環境、社會及管治報告指引所載之「不遵守就解釋」條文。

獨立核數師報告

容诚 | RCHK

致古兜控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

保留意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已獲委聘審核古都控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載於第98至196頁的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重要會計政策資料。

我們認為,除本報告中「保留意見的基準」一節所述事項的可能影響外,該綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 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截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照了香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

獨立核數師報告

保留意見基準

有關與奧園集團(廣東)有限公司合營業務的範圍限制

誠如綜合財務報表附註22所載， 貴集團之間接全資附屬公司廣東古兜旅遊集團有限公司(「廣東古兜」)與奧園集團(廣東)有限公司(「廣東奧園」或「合營運作之其他夥伴」)訂立合營安排，透過簽立日期為二零一九年七月十六日及二零二零年六月三十日之兩份合作協議(「合營協議」)，以於中華人民共和國(「中國」)古兜江門開發8幅土地(「合營業務」)。根據合營協議，廣東古兜負責向合營業務提供該土地，而廣東奧園負責(i)為該土地的開發、建設及管理提供資金；(ii)保存合營業務的賬簿及記錄；及(iii)以廣東古兜名義經營指定銀行賬戶(「指定銀行賬戶」)。根據法院裁定，合營業務隨後獲解除，生效日期為二零二三年五月十九日。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團確認來自合營業務的應收合營運作之其他夥伴款項人民幣64,137,000元(二零二四年：人民幣70,333,000元)，扣除減值虧損人民幣51,182,000元(二零二四年：人民幣44,975,000元)、解除合營業務的結算應付款項人民幣64,137,000元(二零二四年：人民幣64,137,000元)，以及自合營業務的應收合營運作之其他夥伴貸款人民幣15,000,000元(二零二四年：人民幣15,000,000元)及合營業務產生的相關應付利息人民幣8,625,000元(二零二四年：人民幣6,825,000元)。

由於缺乏合營業務的財務資料而導致範圍受限，我們於日期為二零二五年三月三十一日就截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表所出具的審計報告中發表保留意見。誠如綜合財務報表附註22所披露及前文所述，繼二零二六年一月法院裁決後， 貴集團已能從中國銀行取得合營業務指定銀行賬戶的所有銀行結單，並得以核對 貴集團就二零二二年之前與廣東奧園的往來賬戶所作的會計記錄，與指定銀行賬戶的交易活動進行核對，並對 貴集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日之綜合財務報表中應收合營運作之其他夥伴款項的結餘進行對賬。因此，我們已就於二零二五年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項取得充分且適當的憑證，並已執行額外的審計程序，以核實二零二四年與此事項相關的比較資料是否準確。誠如綜合財務報表附註22所載，經考慮先前的法院裁決及 貴公司中國律師就各訂約方有關合營業務的權利及義務的法律意見後， 貴集團已根據合營協議所載 貴集團於合營業務的權益，就應收合營運作之其他夥伴款項確認減值撥備。

影響我們上一年度意見的缺乏合營業務會計記錄所導致的範圍受限問題已完全解決。然而，我們無法就於二零二四年十二月三十一日應收合營運作之其他夥伴款項取得充分的審計憑證。如上所述，對該數字作出的任何調整，可能會對 貴集團於本年度及上一年度的業績及現金流量以及 貴集團於二零二四年十二月三十一日呈列作為該等綜合財務報表比較數字的綜合財務報表及財務狀況相關披露產生連帶影響，因而影響本年度數字與相應數字的可比性。

獨立核數師報告

保留意見基準*(續)*

有關與奧園集團(廣東)有限公司合營業務的範圍限制*(續)*

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在我們的報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。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》(以下簡稱「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。我們相信,我們獲得的審計憑證能充足及適當地為我們於二零二五年十二月三十一日的保留意見提供基準。

持續經營相關之重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註3(b)(ii),當中指出 貴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61,932,000元,而截至該日, 貴集團之流動負債較其流動資產超出約人民幣241,481,000元。其流動負債包括已逾期的借款約人民幣24,940,000元,而銀行及現金結餘於截至二零二五年十二月三十一日為約人民幣12,536,000元。就與廣東奧園的合營業務而言, 貴集團於二零二三年五月解除附註22所載的合營業務,並須主要負責物業開發項目的持續營運,及清償任何因解除責任而產生的責任。該等狀況連同綜合財務報表附註3(b)(ii)所載之其他事宜,顯示存在重大的未知因素,從而可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們之意見並無就此事項作出修訂。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷,認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該事項乃於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理,我們不會對該事項提供單獨意見。除「保留意見的基準」一節及「持續經營相關之重大不確定性」一節所述之事項外,我們已釐定下文所述事項將屬於我們報告中提出之關鍵審計事項。

獨立核數師報告

關鍵審計事項*(續)*

關鍵審計事項	我們之審核如何處理關鍵審計事項
投資物業之估值	
請參閱綜合財務報表附註3、4(d)及20。	於評估投資物業之估值時，我們已進行以下審核步驟：
貴集團於中國擁有投資物業。投資物業於二零二五年十二月三十一日之賬面值為約人民幣591,400,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值虧損約人民幣18,900,000元已於綜合損益及其他全面收益表確認。	• 我們已了解管理層就估算投資物業公平值之內部監控及評估程序，並透過考慮估計不確定性之程度和其他固有風險因素之水平(如複雜性、主觀性、變化和對管理層偏見之敏感性)評估重大錯誤陳述之固有風險；
管理層委聘獨立專業合資格估值師(「估值師」)為投資物業進行估值。估值師採納之估值方法為餘值法及收入法。餘值法以總開發價值及重置成本淨額為基礎，並參考可資比較銷售交易，假設該等物業已於估值日根據現行開發計劃竣工，扣除完成開發將產生的成本。收入法則以租金收入及回報收入潛力為基礎，並採用適當的資本化率及市場租金。	• 我們已取得由估值師編製之估值報告，並透過核證估值師的資格及討論其工作範圍評估估值師之實力、能力和客觀性；
我們專注於此方面，原因為投資物業之賬面值對綜合財務報表而言屬重大，而估值方法須使用重大判斷及估計。	• 基於我們對物業行業的了解、資本化率的研究憑證、市場租金、類似物業的可比市場交易、每平方米之估計價格及開發成本(如適用)，評估估值師所採納估值方法之恰當性，以及在投資物業估值中所用主要假設的合理性；
	• 透過對可資比較市場交易進行抽樣市場研究，質疑管理層於估值中所用主要假設及輸入數據之合理性；及
	• 透過抽樣方式，對用於投資物業估值的數據進行測試，包括將現有租約的租金與租戶的基本協議進行核對。
	鑒於可得憑證，我們認為估值所用方法及假設有據可依。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們將不會對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任在閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況；基於我們所執行的工作，如果我們得出其他資訊存在重大錯誤陳述的結論，我們需要報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

董事及管治層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所頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其釐定為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所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估　貴集團持續經營的能力，並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　貴集團清盤或終止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層負責監督　貴集團之財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據我們協定的委聘條款，出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向　閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們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。合理保證為高水平的保證，惟不能保證按照香港審計準則進行的審計，總能發現某一重大錯誤陳述的存在。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者因依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，惟目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所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，並根據所得的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則我們須修訂該意見。我們的結論乃基於核數師報告日期止所得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評估綜合財務報表的整體呈列方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。

- 規劃並執行集團審計，以取得　貴集團內實體或業務單位活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，作為對　貴集團綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責　貴集團審計的方向、監督和執行為　貴集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任*(續)*

除其他事項外，我們與管治層就計劃的審計範圍、時間及重大審計發現(包括我們在審計中所識別出內部控制的任何重大缺陷)等進行溝通。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們就有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施進行溝通。

從與管治層溝通的事項中，我們釐定該等對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過所產生的公眾利益，我們則決定不應在報告中溝通該事項。

容誠(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

李偉志

執業證書編號：P07830

香港，二零二六年三月二十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	**二零二五年** **人民幣千元**	二零二四年 人民幣千元
收入	*7*	**53,150**	53,380
銷售成本	*13*	**(52,636)**	(59,588)
毛利(損)		**514**	(6,208)
其他收入	*8*	**394**	609
其他收益淨額	*9*	**69**	9,994
投資物業之公平值虧損	*20*	**(18,900)**	(7,900)
銷售開支	*13*	**(3,706)**	(4,038)
行政開支	*13*	**(21,487)**	(26,035)
預期信貸虧損模式下的(減值虧損)減值虧損撥回淨額	*5(b)*	**(7,713)**	2,032
經營虧損		**(50,829)**	(31,546)
融資成本	*11*	**(15,188)**	(19,619)
除所得稅前虧損		**(66,017)**	(51,165)
稅項	*12*	**4,085**	357
本年度本公司擁有人應佔虧損		**(61,932)**	(50,808)
本年度其他全面收益(開支),扣除稅項後			
可能重新分類至損益之項目:			
外幣匯兑差額		**6,147**	(7,448)
將不會重新分類至損益之項目:			
外幣匯兑差額		**(3,926)**	4,753
物業重估收益,扣除稅項後		**28,790**	40,185
本年度本公司擁有人應佔全面開支總額		**(30,921)**	(13,318)

每股虧損

		二零二五年 **人民幣分**	二零二四年 人民幣分
每股基本及攤薄虧損	*17*	**(4.85)**	(4.45)

第103至196頁之附註為該等綜合財務報表之組成部分。

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	*18*	**131,372**	156,499
使用權資產	*19*	**10,455**	10,696
投資物業	*20*	**591,400**	570,200
按公平值計入其他全面收益之財務資產	*23*	**55**	55
遞延稅項資產	*33*	**7,148**	7,067
		740,430	744,517
流動資產			
持作出售之物業	*24*	**101,506**	120,595
存貨	*25*	**1,942**	2,318
應收賬款	*26*	**2,501**	3,806
預付款項、按金及其他應收賬款	*27*	**17,807**	14,062
應收合營運作之其他夥伴款項	*22*	**64,137**	70,333
受限銀行結餘	*28*	**60**	1,447
銀行及現金結餘	*29*	**12,536**	1,450
		200,489	214,011
總資產		**940,919**	958,528
流動負債			
應付賬款	*30*	**57,222**	54,434
撥備、應計費用及其他應付賬款	*31*	**122,482**	116,863
解除合營業務之應付結算款項	*22*	**64,137**	64,137
來自合營運作之其他夥伴貸款	*22*	**15,000**	15,000
應付一名董事款項	*41*	**9,681**	1,498
借貸	*32*	**65,500**	134,946
租賃負債	*19*	**1,047**	665
即期稅項負債		**66,109**	64,324
合約負債	*31*	**40,792**	67,279
		441,970	519,146

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			
借貸	*32*	**148,673**	80,830
租賃負債	*19*	**5,533**	5,728
來自一名關連方之貸款	*41*	**7,504**	7,849
遞延稅項負債	*33*	**163,235**	159,428
遞延收入	*34*	**10,150**	11,050
		335,095	264,885
總負債		**777,065**	784,031
資本及儲備			
股本	*35*	**12,374**	10,131
儲備	*36*	**151,480**	164,366
總權益		**163,854**	174,497
總負債及權益		**940,919**	958,528

第103至196頁之附註為該等綜合財務報表之組成部分。

第98至196頁之綜合財務報表乃由本公司董事會於二零二六年三月二十七日批准，並由以下董事代表簽署。

.....

吳衛斌

董事

.....

蔣國偉

董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	股本 *人民幣千元*	儲備 *(附註36)* *人民幣千元*	總權益 *人民幣千元*
於二零二四年一月一日	10,051	174,737	184,788
全面開支			
本年度虧損	–	(50,808)	(50,808)
其他全面(開支)／收益，扣除税項後			
外幣匯兑差額	–	(2,695)	(2,695)
物業重估收益，扣除税項後	–	40,185	40,185
本年度全面開支總額	–	(13,318)	(13,318)
以其擁有人身份與擁有人之交易			
行使購股權*(附註16)*	80	1,476	1,556
以股份為基礎之付款*(附註16)*	–	1,471	1,471
以其擁有人身份與擁有人之交易總額	80	2,947	3,027
於二零二四年十二月三十一日	10,131	164,366	174,497
於二零二五年一月一日	**10,131**	**164,366**	**174,497**
全面開支			
本年度虧損	**–**	**(61,932)**	**(61,932)**
其他全面收益，扣除税項後			
外幣匯兑差額	**–**	**2,221**	**2,221**
物業重估收益，扣除税項後	**–**	**28,790**	**28,790**
本年度全面開支總額	**–**	**(30,921)**	**(30,921)**
以其擁有人身份與擁有人之交易			
根據股份認購發行股份*(附註35)*	**2,033**	**15,029**	**17,062**
行使購股權*(附註16)*	**210**	**1,955**	**2,165**
以股份為基礎之付款*(附註16)*	**–**	**1,051**	**1,051**
以其擁有人身份與擁有人之交易總額	**2,243**	**18,035**	**20,278**
於二零二五年十二月三十一日	**12,374**	**151,480**	**163,854**

第103至196頁之附註為該等綜合財務報表之組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	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			
經營所產生之現金	*38(a)*	**6,302**	16,666
已付所得税		**–**	(70)
經營活動所產生之現金淨額		**6,302**	16,596
投資活動之現金流量			
已收利息		**2**	5
收購一間附屬公司	*37*	**(6,927)**	–
購買物業、廠房及設備		**–**	(5,278)
投資活動所用之現金淨額		**(6,925)**	(5,273)
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項		**17,062**	–
來自一名董事之墊款	*38(b)*	**8,512**	1,498
行使購股權後所得款項		**2,165**	1,556
已付利息		**(13,388)**	(12,794)
償還銀行借貸	*38(b)*	**(1,603)**	(61,411)
租賃付款本金部分	*38(b)*	**(713)**	(685)
償還一名董事款項	*38(b)*	**(329)**	–
來自銀行借貸之所得款項	*38(b)*	**–**	57,620
來自一名關連方貸款之所得款項	*38(b)*	**–**	771
融資活動所得(所用)之現金淨額		**11,706**	(13,445)
銀行及現金結餘增加(減少)淨額		**11,083**	(2,122)
外匯匯率變動之影響		**3**	(3)
年初之銀行及現金結餘		**1,450**	3,575
年末之銀行及現金結餘	*29*	**12,536**	1,450

第103至196頁之附註為該等綜合財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

本公司於二零一四年一月十日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regetta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，其主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)廣東省江門市新會區崖門鎮古兜溫泉綜合度假村。本公司之股份於二零一六年十二月九日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為經營及管理古兜溫泉綜合度假村、向第三方度假村及酒店營運商提供諮詢及／或管理服務以及發展及銷售廣東省內的旅遊物業。

除另有指明者外，該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)列值，與本公司以港元(「港元」)為功能貨幣有所不同。

2 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂，該等修訂於本集團自二零二五年一月一日起的年度期間強制生效，以編制綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兑換性

本年度應用的香港財務報告準則會計準則修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或本綜合財務報表所載披露並無重大影響。

2 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則*(續)*

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂[2]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力之合約[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產[1]
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷[2]
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露[3]
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露[3]

1 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

2 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂的香港財務報告準則會計準則將不會在可預見的將來對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

香港財務報告準則第18號*財務報表之呈列及披露*列明財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*。此項新的香港財務報告準則會計準則繼承了香港會計準則第1號的多項規定，並引入了在損益表中呈列指定類別及界定小計的新規定；在財務報表附註中就管理層界定的表現指標提供披露，以及改善財務報表所披露資料的總計及分類。此外，部分香港會計準則第1號段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*(該準則的名稱將於香港財務報告準則第18號生效時改為*財務報表的編製基準*)及香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號須追溯應用，並附有具體過渡性條款。新準則的應用預計就確認及計量方面不會對本集團財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期將影響綜合損益表的結構及呈列。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準

(a) 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料可合理預期會影響主要使用者的決策，則有關資料被視為重大資料。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

(b) 計量基準及持續經營假設

(i) 計量基準

除按公平值計量的投資物業外，綜合財務報表均按歷史成本基準編製，惟以公平值計量的投資物業及以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產除外。計量基準在下文會計政策中詳述。歷史成本一般以交換商品及服務時所付出代價的公平值為基礎。

(ii) 持續經營假設

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣61,932,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債較其流動資產超出約人民幣241,481,000元。其流動負債包括已逾期的借款約人民幣24,940,000元，而其銀行及現金結餘於截至二零二五年十二月三十一日僅為約人民幣12,536,000元。

本集團與廣東奧園股份有限公司(「廣東奧園」)合營業務(「合營業務」)相關的物業開發業務受到廣東奧園股東中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」)流動資金狀況的負面影響。根據合作協議，廣東奧園全權負責為合營業務的項目建設提供資金。然而，廣東奧園未能墊付足夠資金以償付建築及其他成本。此外，本集團牽涉與廣東奧園(作為原告)的若干法律糾紛。於江門市新會區人民法院(「法院」)作出民事裁定後，法院於二零二三年五月十九日頒令解除合營業務。因此，本集團需要全權負責物業發展項目的持續營運，並履行因解除而產生的任何責任，這可能進一步影響本集團的流動資金。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

(b) 計量基準及持續經營假設*(續)*

(ii) 持續經營假設(續)

上述所有情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑慮。

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營時，已仔細考慮本集團的未來流動資金及經營表現以及其可用融資來源。董事已審閱管理層所編製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，當中已考慮以下計劃及措施：

(i) 就分期貸款而言，於二零二五年十二月三十一日，原到期日為二零二四年內的貸款金額為人民幣24,940,000元。本集團一直積極與銀行磋商修訂還款時間表以延長到期日。經考慮本集團過往成功續期借款的記錄、與銀行長期維持的合作關係以及已抵押予該等銀行的資產，董事認為本集團將能夠就該等逾期分期貸款及於二零二六年到期的剩餘銀行貸款的還款日期進行重新磋商。

(ii) 本集團已於二零二四年三月與一間銀行簽訂融資人民幣230,000,000元，並能夠提取該等銀行融資，惟須符合若干條件，包括將提取的金額及可用作抵押的資產。截至二零二五年十二月三十一日，尚未使用的銀行貸款額為人民幣205,060,000元。

(iii) 本集團已於二零二四年十二月與一名獨立第三方簽訂一項貸款融資，金額為人民幣50,000,000元，於二零二七年到期。於報告日期，本集團尚未提取該融資項下的任何金額。

(iv) 本集團一直積極與相關稅務機關就延遲支付本集團即期稅項(包括中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)及中國土地增值稅(「土地增值稅」))進行磋商。董事認為，基於本集團對稅務機關支持受新冠肺炎疫情嚴重影響的行業的慣例的理解，即期稅項負債(包括中國企業所得稅及土地增值稅)將不會於二零二六年及二零二七年悉數支付。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

(b) 計量基準及持續經營假設*(續)*

(ii) 持續經營假設(續)

(v) 隨著本集團的物業銷售於二零二五年逐步復甦，本集團對房地產市場將於二零二六年繼續復甦持審慎樂觀態度。本集團繼續透過開發物業產生現金，延遲向主要供應商或承包商付款及實施措施以進一步控制本集團的資本及營運開支。

(vi) 於解除合營業務後，本集團負責物業發展項目的營運。本集團將積極調整銷售策略以應對不斷變化的市場，以取得更好銷量及金額，並加強收款。此外，根據該項目的開發計劃及董事對建設進度的最佳了解，董事認為本集團需要承擔的額外責任並不重大。此外，本集團認為其有權代表廣東奧園就合營業務的任何可能和解向廣東奧園提出申索，因此預期未來不會有任何重大現金流出。

(vii) 於解除合營業務後，本集團已就收購原與合營運作之其他夥伴共同擁有的剩餘未售物業及根據民事裁決來自合營運作之其他夥伴之貸款確認應付的結算款項。該等應付款項已計入流動負債。本集團認為，彼等將安排向廣東奧園清償有關應付款項，連同本集團代表廣東奧園就合營業務作出的任何可能和解、任何廣東奧園自指定銀行賬戶提款及就廣東奧園違反合營業務獲法院授出損害賠償(誠如附註22所披露)。根據管理層的評估，董事認為本集團需要向廣東奧園償付的責任並不重大。

(viii) 本集團正積極尋找其他融資來源，以改善本集團的財務狀況及支持其營運。

董事經審慎考慮管理層計劃及措施的基礎以及現金流量預測的合理可能下行變動後，有信心本集團將有足夠營運資金履行其於二零二五年十二月三十一日起計不少於十二個月期間到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

(b) 計量基準及持續經營假設*(續)*

***(ii) 持續經營假設*(續)**

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，其中包括對受固有不確定性影響的未來事件及狀況的假設。本集團能否持續經營取決於以下因素：

(a) 本集團與銀行磋商修訂還款時間表以延長分期貸款到期日的能力；

(b) 本集團於需要時提取未動用之銀行融資金額人民幣205,060,000元及一項獨立第三方貸款融資人民幣50,000,000元的能力；

(c) 本集團進一步延遲支付本集團中國企業所得稅及土地增值稅的能力；

(d) 本集團加快收回其物業銷售並產生經營現金流入、延遲向主要供應商或承包商結算及實施措施以進一步控制本集團的資本及經營開支的能力；

(e) 本集團成功調整銷售策略以實現更好的銷量及金額以及及時收取銷售所得款項的能力；

(f) 本集團清償解除合營業務及解決與合營運作之其他夥伴的糾紛(對本集團造成不必要的財務影響)的能力；及

(g) 本集團有能力於需要時成功籌集額外融資來源，以改善本集團的財務狀況及支持其營運。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

本附註提供編製該等綜合財務報表所採納的其他潛在重大會計政策清單。除另有說明外，此等政策在所呈列的所有年度貫徹採用。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

(c) 重要會計政策資料

合併基準

綜合財務報表包括本公司、本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司滿足以下條件時即實現控制：

- 對被投資單位擁有權力；
- 因參與被投資方的業務而面臨可變回報，或有權獲得可變回報；及
- 有能力利用其權力影響其回報。

如果事實和情況表明上述三個控制要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否控制被投資方。

附屬公司的綜合入賬於本集團取得對附屬公司的控制權時開始，並於本集團失去對附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內收購或出售附屬公司的收入及開支，自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

必要時，本公司會對附屬公司的財務報表進行調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內部資產及負債、權益、收入、開支及與集團成員間交易有關的現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準(續)

(c) 重要會計政策資料*(續)*

合營安排

於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業。合營安排的分類視乎各投資者之合約權利及義務而定，而非合營安排之法律結構。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定其為合營業務。

合營業務為一項合營安排，據此各方對安排擁有共同控制權，包括對與合營安排有關之資產的權利及負債的義務。共同控制權為按合約協定分享之安排控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。當集團實體根據合營業務進行其活動，本集團作為合營業務者就其於合營業務之權益確認：

- 其銷售合營業務產出之應佔收入；及
- 其開支，包括其應佔共同產生之任何開支。

本集團確認與其於合營業務之權益確認之資產、負債、收入及開支，以及其應佔任何共同持有之資產或共同產生之負債、收入及開支。此等項目已按適當標題納入綜合財務報表內。

本集團採用成本累積法確認向其他合營運作之其他夥伴收購共同控制資產。本集團先前確認的資產成本按其賬面值列賬，而額外收購的部分則按成本確認，該成本為向其他合營運作之其他夥伴收購相關資產的估計代價的公平值。

有關合營業務之詳情載於附註22。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準(續)

(c) 重要會計政策資料*(續)*

業務合併或資產收購

選擇集中性測試

本集團可按個別交易基準選擇採用選擇集中性測試，該測試容許簡化評估被收購的活動及資產組別是否屬於業務。倘被收購總資產的公平值大部分集中在單個可識別資產或一組類似的可識別資產，則符合集中性測試。待評估總資產不包括現金及現金等值物、遞延稅項資產及因遞延稅項負債影響而產生的商譽。倘符合集中性測試，則確定該組活動及資產並非業務，毋須再作評估。

業務合併

業務為一組綜合活動及資產，其包括共同對創造產出能力有重大貢獻的投入及實質性流程。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，包括具備執行相關過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻且被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代，則該收購過程被視為實質性流程。

收購業務乃以收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公平值計量，公平值乃按本集團所轉撥之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和計算。與收購事項有關之成本一般於產生時在損益中確認。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準(續)

(c) 重要會計政策資料(*續*)

業務合併或資產收購(*續*)

業務合併(*續*)

已收購的可識別資產及已承擔的負債須符合財務報告概念框架(「概念框架」)中資產及負債的定義,惟香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號徵收範圍內的交易和事項除外,對此本集團應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號而非概念框架,以識別其在業務合併中所承擔的負債。

於收購日期,所收購之可識別資產及所承擔之負債按其公平值確認,惟以下情況除外:

- 遞延税項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債,分別根據香港會計準則第12號所得税及香港會計準則第19號僱員福利確認並計量;

- 與被收購方之以股份為基礎的付款安排或本集團為取代被收購方之以股份為基礎的付款安排而訂立之以股份為基礎的付款安排相關之負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量(參見下文會計政策);

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準(續)

(c) 重要會計政策資料(*續*)

業務合併或資產收購(*續*)

業務合併(*續*)

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其公平值確認，惟以下情況除外：(*續*)

- 根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及

- 租賃負債乃按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號租賃)之現值確認及計量，猶如已收購租賃於收購日期為新租賃，惟租期於收購日期起計12個月內結束。使用權資產乃按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並為反映較市場條款有利或不利之租賃條款作出調整。

商譽乃按轉讓代價、任何被收購方非控股權益金額及收購方以往持有之被收購方股權公平值(如有)之總和超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值之部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超過所轉讓代價、被收購方任何非控股權益金額及收購方先前持有的被收購方權益(如有)的公平值之總和，則該超出部分即時於損益中確認為議價購買收益。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易當日的匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日通行匯率重新換算。以外幣計值並以公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生之匯兑差額於產生期間在損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債按各報告期末的匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及支出項目按該期間的平均匯率換算，除非匯率在該期間大幅波動，則採用交易當日的匯率。所產生的匯兑差額(如有)在其他全面收益中確認，並在權益中的換算外幣儲備項下累計。

出售海外業務時(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對包括海外業務的附屬公司的控制權的出售)，本公司擁有人應佔與該業務有關而在權益中累計的所有匯兑差額重新分類至損益。

將本集團的港元資產重新換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)所產生的匯兑差額直接於其他全面收益中確認，並累計入換算外幣儲備。該等累計於換算外幣儲備的匯兑差額其後不會重新分類至損益。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備是指持作生產或供應貨物或服務，或作行政用途的有形資產。物業、廠房及設備按成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表呈列。

倘一項物業因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項物業(包括分類為使用權資產的相關租賃土地)的賬面值與其於轉變用途當日的公平值的任何差額於其他全面收益中確認，並於資產重估儲備中累計。於隨後出售或報廢物業時，相關資產重估儲備將直接轉撥至累計虧損。

為於估計可使用年期內撇銷資產成本減其剩餘價值，折舊按直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法均於各報告期末檢討，任何估計變動的影響均按未來適用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生的任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額於損益確認。

投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之物業。投資物業包括現時未確定用途之土地，此類土地被視為以資本增值為目的而持有。

投資物業最初按成本計量，包括任何直接應佔開支。初步確認後，投資物業按公平值列值，並經調整以撇除任何預付或應付經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的損益計入產生期間的損益。

在建投資物業所產生的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

租賃

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號*租賃*之定義評估合約是否租賃或包含租賃。除非合約條款及條件其後有變，否則不會重新評估該合約。

本集團作為承租人

租賃在租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠(如有)；
- 基於指數或利率之可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 終止租賃的罰款付款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)。

根據合理確定續租選擇權將予支付之租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款於本金與融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內於損益扣除，藉以令各期間之負債餘額之期間利率一致。

使用權資產按成本減去累計折舊及累計減值虧損(如有)計量。成本包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 在開始日期或之前支付之任何租賃付款減任何已收租賃優惠(如有)；
- 任何初步直接成本。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為出租人

本集團作為出租人自經營租賃獲取之租賃收入於租期內以直線法於收入確認。獲取經營租賃產生之初始直接成本會加至相關資產之賬面值，並於租期內以租賃收入之相同基礎確認為開支。個別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。

有關本集團租賃政策的實體特定詳情載於附註19。

投資及其他財務資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別對財務資產進行分類：

- 其後按公平值計量之財務資產(計入其他全面收益或損益)；及
- 按攤銷成本計量之財務資產。

該分類取決於該實體管理財務資產之業務模式以及現金流量之合約條款。

對於按公平值計量的財務資產，收益及虧損會計入損益或其他全面收益。對於非持作買賣股本工具之投資，收益及虧損則取決於本集團在初步確認時是否不可撤銷地選擇將股本投資按公平值計入其他全面收益。

(ii) 確認及終止確認

常規方式購買及出售之財務資產於交易日確認。交易日指本集團承諾購買或出售資產之日期。當收取財務資產現金流量之權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移財務資產所有權上幾乎所有風險及回報，財務資產即終止確認。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

投資及其他財務資產*(續)*

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按公平值(倘並非按公平值計入損益之財務資產，則另加收購財務資產直接應佔之交易成本)計量財務資產。按公平值計入損益之財務資產之交易成本於損益內支銷。

按攤銷成本列賬之財務資產

對於持有以收取合約現金流量的財務資產，倘該等資產之合約現金流量僅指對本金及利息之支付，則按攤銷成本計量。該等財務資產之利息收入以實際利率法按時間比例基準計量。終止確認時產生之任何收益或虧損直接計入損益，並連同外匯收益及虧損呈列於其他收益淨額。減值虧損呈列於綜合損益及其他全面收益表中之另一項目。

按公平值計入其他全面收益

持作收回合約現金流量及出售財務資產之財務資產，倘該等資產之現金流量僅指本金及利息之付款，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值之變動計入其他全面收益，惟於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損之確認除外。終止確認財務資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於其他收益淨額中確認。該等財務資產之利息收入以實際利率法計量。外匯收益及虧損於其他收益淨額中呈列，而減值虧損則於綜合損益及其他全面收益表內作為單獨項目呈列。

股本工具

本集團以公平值對所有股本投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將股本投資之公平值收益及虧損計入其他全面收益，則終止確認該項投資後，不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當本集團已確立收取股息之權利時，該等投資之股息繼續於損益內確認為其他收益。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

投資及其他財務資產*(續)*

(iv) 減值

本集團有五類財務資產受香港財務報告準則第9號*金融工具*之預期信貸虧損模式所規限：

- 應收賬款；
- 其他應收款項及按金；
- 應收合營運作之其他夥伴款項；
- 受限制銀行結餘；及
- 銀行結餘

儘管受限制銀行結餘以及銀行結餘亦受香港財務報告準則第9號之減值規定所規限，惟由於董事認為該等款項乃從香港及中國信譽良好的銀行收取或存放，因此發生違約的可能性微乎其微，故所識別之減值虧損並不重大。

就應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，該準則規定在初步確認應收款項時確認12個月預期信貸虧損。更多詳情請參閱附註5(b)。

就其他應收款項及按金以及應收合營運作之其他夥伴款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之一般方法，該準則規定在應收款項之預期年期中所有可能發生之違約事件中確認預期全期虧損。更多詳情請參閱附註5(b)。

物業、廠房及設備和使用權資產之減值

於報告期末，本集團均會審閱其物業、廠房及設備、使用權資產的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何減值跡象，則會估相關計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、使用權資產的可收回金額個別地進行估計。當倘無法估計個別資產之可收回金額時，本集團則會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位減值時，倘可得出合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至相關現金產生單位，或分配至可按合理及一致分配基準得出之最小組別現金產生單位。可收回金額為企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別所確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

物業、廠房及設備和使用權資產之減值*(續)*

可回收金額為公平值減處置費用與使用價值中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前折現率折現為現值，該折現率能反映當前市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)特定風險的評估，而對未來現金流量的估計尚未進行調整。

若資產(或現金產出單位)的可收回金額估計低於其帳面價值，則該資產(或現金產出單位)的帳面價值減記至其可收回金額。對於無法依照合理一致的基礎分配至現金產出單元的企業資產或部分企業資產，本集團將現金產出單元組的帳面價值(包括已分配至該現金產出單元組的企業資產或部分企業資產的帳面價值)與該現金產出單元組的可收回金額進行比較。在分配減損損失時，減損損失首先用於減少商譽的帳面價值(如適用)，然後根據現金產生單位或現金產生單位組中每項資產的帳面價值按比例分配至其他資產。資產的帳面價值不得低於其公平值減去處置費用(如可計量)或使用價值(如可確定)和零中的較高者。原本應分配給該資產的減損損失金額按比例分配至該單位或現金產生單位組內的其他資產。減損損失立即計入損益。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值增加至經修訂可收回金額估計數，惟增加後的賬面值不得超過倘過往年度並無就資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損的撥回會立即在損益中確認。

持作出售之物業

持作出售物業分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括已產生的相關開發開支分配及(如適用)借貸成本資本化。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及銷售所需開支。進行銷售所需成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團為進行銷售而必須承擔的非增量成本。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減去所有估計完工成本及銷售所需成本。進行銷售所需的成本包括與銷售直接相關的增量成本及本集團為進行銷售而必須承擔的非增量成本。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

應收賬款及其他應收款項

應收賬款為日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶之款項。應收賬款及其他應收款項乃並無於活躍市場報價且已訂價或可釐定付款之非衍生財務資產。倘應收賬款及其他應收款項預期於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收取，則分類為流動資產。否則，其呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項按可無條件獲得之代價金額進行初步確認，惟當其包含重大融資成分時，則按公平值進行初步確認。本集團持有應收賬款及其他應收款項之目的為收取合約現金流量，因此後續使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。有關本集團入賬為應收賬款之更多詳情請參閱附註26，而有關本集團之減值政策請參閱附註4(f)。

銀行及現金結餘

就綜合現金流量表之呈列而言，銀行及現金結餘包括手頭現金、銀行活期存款、可隨時轉換為已知現金金額而無重大價值變動風險之其他原到期日為三個月或以內之短期高流通投資。

股本

普通股分類為權益。

與發行新股份或期權直接有關之增量成本，均列入權益作為所得款項減少(扣除税項)。

應付賬款及其他應付款項以及應計費用

該等金額指於本財政年度終止前向本集團提供貨品或服務之負債或本集團承擔之其他尚未支付負債。倘款項乃於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付賬款及其他應付款項以及應計費用初步以公平值確認，其後按實際利息法以攤銷成本計量。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

借貸

借貸初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利息法按攤銷成本計量。

在融資很有可能部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付之費用乃確認為貸款之交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資很有可能部分或全部提取之情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務之預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸乃分類為流動負債，惟本集團有權延遲清償負債至報告期後至少12個月則除外。

借貸成本

與收購、建築或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售的資產)直接相關的借款成本將計入該等資產的成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

如果在相關資產達到擬定用途或出售狀態後，仍未償還的任何特定借款將計入一般借款總額以計算一般借款的資本化率。從符合資本化條件的借款成本中扣除待支付合格資產前的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

政府補貼

政府補助於可合理確保本集團將符合補助所附帶之條件並將於收到該等補助時方可確認。

政府補助按系統基準於本集團將該補助擬補償的相關成本確認為開支的期間在損益中確認。

與作為已產生支出或虧損之補償而應收取或為給予本集團即時財務支持而無日後相關成本之收入有關之政府補貼於其應收取期間在損益中確認。

以低於市場利率獲得的政府貸款利益作為政府補貼處理，以收到的所得款項與根據當時市場利率計算的貸款公平值之間的差額計量。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

稅項

所得稅開支為即期及遞延所得稅開支的總額。

即期應付稅項是根據年內度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損有別，原因是其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支，及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的臨時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利抵銷該等可扣稅臨時差額時就所有可扣除臨時差額確認。倘若臨時差額來自首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，且交易發生時不會產生相等的應稅及可扣減臨時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資相關的應課稅臨時差額予以確認，除非本集團有能力控制臨時差額之撥回，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。可扣減臨時差額產生的遞延稅項資產(與該等投資有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可用來抵銷動用臨時差額的利益而且該等利益於可見將來可撥回的情況下方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額的方式的稅務後果。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

中國土地增值税

土地增值税乃就土地價值之增值(即銷售物業所得款項減去包括土地成本、借貸成本、商業税及所有物業開發開支之可扣減開支)按遞增税率徵收。土地增值税乃確認為所得税開支。已付土地增值税為可作中國企業所得税用途之可扣税開支。

僱員福利

本集團設有多項離職計劃,包括界定福利及界定供款退休金計劃。

(i) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。截至報告期末,已就僱員因提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債計提撥備。

僱員病假及產假於僱員休假時方獲確認。

(ii) 退休金承擔

界定供款計劃是一項退休金計劃,本集團根據該計劃向一個獨立實體支付定額供款。倘基金並無足夠資產為所有僱員支付有關在當前或過往期間之僱員服務福利,本集團並無法定或推定責任支付進一步供款。

本集團就界定供款計劃按強制性、合約性或自願性基準向公眾或私人管理退休金保險計劃作出供款。供款一經支付,本集團並無進一步付款責任。該等供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(iii) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利:(a)本集團無法撤回提供該等福利之日;及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號*撥備、或然負債及或然資產*範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職之情況下,離職福利乃根據預期接納要約之僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付之福利將折現至現值。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

以股份為基礎之付款

以股份為基礎之補償福利透過古兜控股有限公司購股權計劃(「該計劃」)提供予僱員。有關該等計劃的資料載於附註16。

僱員購股權

該計劃項下授出之購股權公平值確認為僱員福利開支並對權益作出相應增加。將予支銷之總額乃經參考所授出之購股權公平值而釐定:

- 包括任何市場表現條件(例如實體之股價);
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及員工於某特定時期內留任實體)之影響;
- 包括任何非歸屬條件(例如僱員於某特定時期保留或持有股份之規定)之影響;及
- 開支總額於歸屬期內確認,歸屬期指將達成所有特定歸屬條件之期間。在各報告期末,實體會依據非市場歸屬和服務條件,修訂其對預期歸屬購股權數目之估計。其會在損益表確認對原有估計作出修訂之影響(如有),並對權益作出相應調整。

當購股權獲行使時,先前已在以股份為基礎支付儲備中確認的金額將轉撥至股份溢價。當購股權在歸屬期後被沒收或於到期日仍未行使,先前已在以股份為基礎支付儲備中確認的金額將轉撥至累計虧損。

合約負債之會計處理

合約負債(即自客戶收取之按金)於交付已承諾物業及/或向客戶交付服務以達成履約責任時確認為收益。

3 綜合財務報表及重要會計政策資料編製基準*(續)*

撥備及或然負債

倘本集團須就過往事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生方能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，除非經濟效益流出之可能性極低。

財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而向持有人支付指定款項以補償其損失之合約。該等財務擔保乃代表附屬公司提供予銀行、金融機構及其他團體，作為貸款、透支及其他銀行融資之抵押。

財務擔保合約於發出擔保時確認為財務負債。有關負債初步按公平值計量，且其後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損模型釐定之金額；及
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入確認之累計收入金額。

財務擔保之公平值乃按債務工具項下所規定之合約付款與在並無擔保之情況下須作出之付款之間現金流量差額之現值或就承擔責任而須向第三方支付之估計金額釐定。

倘就附屬公司之貸款或其他應付款項提供無償擔保，則公平值列為注資，並於本集團綜合財務報表確認為投資成本之一部分。

綜合財務報表附註

4 關鍵會計估計及判斷

本集團持續為估計及判斷進行評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後在有關情況下相信屬合理之事件。

本集團會對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生之會計估計甚少與有關之實際結果相同。有重大風險會對下個財政年度的資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設載列如下。

(a) 物業、廠房及設備之使用年期

年度折舊開支容易受到本集團估計各類物業、廠房及設備之經濟使用年期所影響。管理層會每年進行檢討，以評估其有關經濟使用年期之估計是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產之實際狀況。使用年期乃於購買資產時經考慮未來情況、業務發展及本集團之策略後作出估計。倘情況或事件發生任何不可預見之逆轉，則本集團會評估是否需縮短使用年期及／或計提減值撥備。不可預見逆轉之憑據包括預測經營業績下降、行業或經濟趨勢逆轉及技術發展迅速。

(b) 物業、廠房及設備及使用權資產之減值

物業、廠房及設備及使用權資產乃於有任何事件或事態變動顯示賬面值不可收回時進行減值審查。可收回之金額乃根據使用值計算或按公平值減出售成本而釐定。該等計算須使用判斷及估計。

資產減值範疇需要管理層作出判斷，尤其在評估下列各項：(i)是否發生有關事件(包括政府政策變動)顯示相關資產價值可能不可收回；(ii)資產賬面值能否以可收回金額(即公平值減出售成本或未來現金流預測(乃按在業務中持續使用資產為基準估計)之淨現值(以較高者為準))作支持；及(iii)編製現金流預測時所用到之適當主要假設(包括有關現金流預測是否以適當比率貼現)。管理層評估減值時所選用之假設(包括現金流預測之預算收益、增長率、毛利率、資本開支及折現率假設)如有更改，可對減值測試所用淨現值產生影響，從而影響到本集團之綜合財務狀況及經營業績。

4 關鍵會計估計及判斷*(續)*

(c) 即期及遞延所得稅(包括土地增值稅)

本集團主要須支付中國之所得稅。計提所得稅撥備時須作出重大估計。於日常業務過程中，有多項交易及計算方式均會導致無法釐定最終稅項。倘該等事項之最終稅款有別於最初錄得之金額，則有關差額將影響釐定該等稅項期間內之所得稅及遞延所得稅撥備。

當管理層認為很可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時性差額或稅項虧損時，則會確認有關若干暫時性差額及稅項虧損之遞延稅項資產。倘有關預期金額與原先估計不同，則有關差額將影響有關估計變動期間之遞延稅項資產及稅項之確認。

於中國從事物業開發業務之本集團附屬公司須繳納土地增值稅，其已包括在稅項內。然而，本集團尚未就若干項目與稅務機關落實其土地增值稅報稅表。因此，釐定土地增值及其有關應付稅項金額時須作出判斷。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終稅款有別於最初錄得之金額，則有關差額將影響釐定該等稅項期間之稅項及土地增值稅撥備。

(d) 投資物業公平值

本集團已委任獨立專業估值師評估投資物業之公平值。釐定公平值時，估值師已運用涉及若干估計之估值方法(包括餘值法及收益法)。董事已就所應用的主要假設作出判斷，包括參考可資比較銷售交易估計總開發價值及淨重置成本，假設該等物業已按照評估日期的開發計劃竣工，減去餘值法的完成開發估計所需成本、市場租金、適當的資本化率及收入法的復歸收入潛力；並認為該估值方法可反映現時市況。倘實際結果有別於原先估計，則有關差異將會影響有關估計變動之年度內投資物業之賬面值及投資物業之公平值虧損。

(e) 存貨及持作出售之物業的可變現淨值

存貨及持作出售之物業的可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減估計銷售開支。該等估計乃根據當前市況以及對於銷售相似性質產品的過往經驗作出。管理層於各報告期末重新評估有關估計。

4 關鍵會計估計及判斷*(續)*

(f) 財務資產減值

財務資產虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率之假設作出。於各報告期末，本集團根據債務人的過往還款記錄、現時市況及前瞻性估計，透過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。有關所使用之主要假設及輸入數據於附註5(b)中披露。

(g) 確認解除合營業務之應付清償款項

誠如附註22所披露，本集團於合營業務獲解除及本集團可對合營業務協議之終止行使控制權當日確認解除合營業務的應付結算款項，並將此視為收購先前由合營業務方共同控制之資產(「收購物業」)。解除合營業務之結算應付款項之賬面值乃根據所收購資產相關部分之成本估計，與其估計市值相若。

該計量要求(其中包括)對物業相關部分於本集團取得該等資產控制權當日的公平值作出重大估計。董事亦已作出判斷，並信納估值方法可反映當前市況。倘實際結果有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動年度持作出售物業的賬面值或物業的銷售成本。

5 財務風險管理

本集團之業務面對多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性及尋求減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 外匯風險

本集團主要於中國營運，而大部分交易均以人民幣結算。外匯風險於未來商業交易或已確認資產及負債以並非實體於主要經濟環境經營的實體貨幣(「功能貨幣」)之貨幣計值時產生。本集團的資產及負債以及其營運所產生之交易初步並無面臨重大外匯風險，此乃由於彼等主要以人民幣計值。本集團產生以人民幣計值之銷售額，以償還其以人民幣計值之負債。

(b) 信貸風險

本集團面臨有關其應收賬款及其他應收款項、按金、應收合營運作之其他夥伴款項、受限制銀行結餘以及銀行結餘之信貸風險。

5 財務風險管理*(續)*

(b) 信貸風險*(續)*

應收賬款、按金及其他應收款項、應收合營運作之其他夥伴款項、受限制銀行結餘以及銀行結餘之賬面值為本集團面對有關財務資產之最大信貸風險，載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收賬款*(附註26)*	**2,501**	3,806
按金及其他應收款項*(附註27)*	**17,527**	13,986
應收合營運作之其他夥伴款項*(附註22)*	**64,137**	70,333
受限制銀行結餘*(附註28)*	**60**	1,447
銀行結餘*(附註29)*	**12,536**	786
最大信貸風險	**96,761**	90,358

本集團有須遵守預期信貸虧損模式之多項財務資產。

就應收賬款而言，本集團實施政策確保向具有合適信貸記錄之代理作出銷售。為減低信貸風險，董事及銷售部管理人員負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序。就物業買家而言，本集團實施政策確保向具有合適財政實力及合適付款百分比之買家／客戶作出銷售。於二零二五年十二月三十一日，五大應收賬款佔應收賬款總額約70%(二零二四年：68%)。

管理層已定期評估個別客戶之應收賬款可收回性，並建立全面的預期信貸虧損模式，以確保根據香港財務報告準則第9號計提足夠撥備。

預期虧損率乃基於二零二五年十二月三十一日之前12個月期間內之銷售付款情況及該期間內所錄得之相應過往信貸虧損。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力之宏觀經濟因素之現時及前瞻性資料。

5 財務風險管理*(續)*

(b) 信貸風險*(續)*

有鑑於此，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之應收賬款虧損撥備乃釐定如下：

	二零二五年十二月三十一日			二零二四年十二月三十一日		
		賬面總額 —			賬面總額 —	
	預期虧損率	應收賬款	虧損撥備	預期虧損率	應收賬款	虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
即期至30日	4%	358	15	18%	778	138
31至60日	18%	228	40	46%	199	91
61至90日	52%	163	84	52%	29	15
超過90日	72%	6,865	4,974	52%	6,342	3,298
		7,614	5,113		7,348	3,542

就按金及其他應收款項而言，管理層認為該風險屬重大，乃因該等應收款項之違約風險低，且對手方有良好能力於短期內達到其合約現金流量責任，故已確認虧損撥備已限於十二個月預期虧損。

就應收合營運作之其他夥伴款項而言，鑒於中國奧園的流動資金狀況，由於合營運作之其他夥伴的信貸風險不斷增加，本集團將與合營運作之其他夥伴的結餘分類為信貸減值，並評估應收款項的全期預期虧損。本集團評估應收款項的全期預期虧損，並於二零二五年確認撥備人民幣51,182,000元（二零二四年：44,975,000元）。

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，所有受限制銀行結餘及銀行結餘均存置於香港及中國之信譽良好銀行。銀行及現金結餘之信貸質素乃參考外部信貸評級或對方過往拖欠狀況的資料評估。現有對方於過往並無重大拖欠情況。

5 財務風險管理*(續)*

(b) 信貸風險*(續)*

本集團一般就本集團物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以為彼等購買物業提供資金。該等擔保的詳細披露載於附註40。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠的貸款金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的任何款額。就此，董事認為，本集團的信貸風險得到大幅降低。

於損益確認的本集團財務資產減值虧損包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收賬款在信貸虧損模式下之減值虧損(減值虧損撥回)淨值*(附註26)*	**1,571**	(5,424)
其他應收款項在預期信貸虧損模式下之(減值虧損撥回)減值虧損淨值*(附註27)*	**(65)**	393
應收合營運作之其他夥伴款項在信貸虧損模式下之減值虧損*(附註22)*	**6,207**	2,999
在信貸虧損模式下之減值虧損(減值虧損撥回)淨值	**7,713**	(2,032)

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備應付其短期及長期流動資金需求。

5 財務風險管理*(續)*

(c) 流動資金風險*(續)*

根據本集團財務負債之合約未貼現現金流量計算之到期分析如下：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	未貼現現金流出總額	賬面值
	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*
於二零二五年十二月三十一日						
應付賬款	**57,222**	**–**	**–**	**–**	**57,222**	**57,222**
其他應付款項	**77,057**	**–**	**–**	**–**	**77,057**	**77,057**
解除合營業務之應付結算款項	**64,137**	**–**	**–**	**–**	**64,137**	**64,137**
借貸及利息付款	**71,632**	**73,225**	**84,878**	**–**	**229,735**	**214,173**
租賃負債及利息付款	**1,832**	**1,707**	**3,522**	**3,459**	**10,520**	**6,580**
應付一名董事款項	**9,681**	**–**	**–**	**–**	**9,681**	**9,681**
來自合營運作之其他夥伴之貸款	**15,000**	**–**	**–**	**–**	**15,000**	**15,000**
來自一名關連方之貸款	**–**	**–**	**8,029**	**–**	**8,029**	**7,504**
	296,561	**74,932**	**96,429**	**3,459**	**471,381**	**451,354**
於二零二四年十二月三十一日						
應付賬款	54,434	–	–	–	54,434	54,434
其他應付款項	74,911	–	–	–	74,911	74,911
解除合營業務之應付結算款項	64,137	–	–	–	64,137	64,137
借貸及利息付款	134,946	85,681	–	–	220,627	215,776
租賃負債及利息付款	1,066	956	2,852	3,736	8,610	6,393
應付一名董事款項	1,498	–	–	–	1,498	1,498
來自合營運作之其他夥伴之貸款	15,000	–	–	–	15,000	15,000
來自一名關連方之貸款	–	–	8,406	–	8,406	7,849
	345,992	86,637	11,258	3,736	447,623	439,998

(d) 利率風險

本集團面對之利率風險自其銀行結餘及借貸所產生。按浮動利率計息的銀行結餘及若干借貸令本集團面臨現金流量利率風險。

於二零二五年十二月三十一日，倘該日之利率上升／下跌10個基點(二零二四年：10個基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團本年度之除税後虧損將增加／減少人民幣1,419,000元(二零二四年：人民幣101,000元)，乃主要由於按浮動利率計息之借貸之利息開支增加／減少以及來自一名關連方之貸款所致。

本集團有按固定利率計息的銀行借貸、來自聯營公司之貸款及租賃負債，使本集團面對公平值利率風險。

5 財務風險管理*(續)*

(e) 股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券價值的變動而導致股本證券的公平值下降的風險。本集團於二零二五年及二零二四年十二月三十一日面臨按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註23)所產生的股價風險。

下表顯示於報告期末的賬面值基礎上，所有其他變數保持不變且未考慮稅務影響的情況下，上市股本證券的公平值每變動5%時的敏感性。就本分析而言，對於按公平值計入其他全面收益的金融資產，其影響被視為對其他全面收益的影響。

	二零二五年權益投資的賬面值 *人民幣千元*	二零二四年權益投資的賬面值 *人民幣千元*
上市股本證券	**15**	15

	二零二五年其他全面(開支)／收益增加／(減少) *人民幣千元*	二零二四年其他全面(開支)／收益增加／(減少) *人民幣千元*
上市股本證券		
－增加5%	**1**	1
－下降5%	**(1)**	(1)

(f) 資本風險管理

本集團管理資本之目標為保障本集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他利益相關方帶來利益，同時維持最佳資本架構以減少資金成本。

本集團主動及定期檢討及管理其資本架構，以確保最佳資本架構及股東回報，經慮及本集團未來資金需求及資金效率、現行及預期盈利能力、預期經營現金流量、預期資本開支及預期戰略投資機會。

為維持或調整資本架構，本集團可能會發行新股份或出售資產以減低債務。

本集團基於資本負債比率監控資本。此比率按照債務總額除以資本總額計算得出。債務總額(包括綜合財務狀況表所示之「流動及非流動借貸」)計算為借貸總額。資本總額指綜合財務狀況表所列之「權益總額」。

5 財務風險管理(續)

(f) 資本風險管理(續)

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
計息銀行借貸	**214,173**	215,776
來自合營運作之其他夥伴的計息貸款	**15,000**	15,000
計息關連方借貸	**7,504**	7,849
債務總額	**236,677**	238,625
資本總額	**163,854**	174,497
資本負債比率	**1.44**	1.37

(g) 金融工具分類

本集團持有下列金融工具：

	二零二五年	二零二四年
按攤銷成本計量之財務資產	***人民幣千元***	*人民幣千元*
應收賬款	**2,501**	3,806
按金及其他應收款項	**17,527**	13,986
應收合營運作之其他夥伴款項	**64,137**	70,333
受限制銀行結餘	**60**	1,447
銀行及現金結餘	**12,536**	1,450
	96,761	90,358

	二零二五年	二零二四年
按攤銷成本計量之財務負債	***人民幣千元***	*人民幣千元*
應付賬款	**57,222**	54,434
其他應付款項	**77,057**	74,911
解除合營業務之應付結算款項	**64,137**	64,137
借貸	**214,173**	215,776
來自一名關連方之貸款	**7,504**	7,849
應付一名董事款項	**9,681**	1,498
來自合營運作之其他夥伴貸款	**15,000**	15,000
	444,774	433,605

(h) 公平值

誠如綜合財務狀況表所反映，本集團財務資產及財務負債之賬面值與其各自之公平值相若。

6 公平值計量

金融工具

下表根據在評估公平值之估值技術中所運用到之輸入數據之層級，分析按公平值計入之金融工具。有關輸入數據按照公平值層級歸類為如下三層：

- 相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層包括之報價外，就資產或負債而言直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察之輸入數據(第二層)。
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三層)。

下表載列於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團按公平值計量之財務資產。

	第一層	第二層	第三層	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二五年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	**15**	**–**	**40**	**55**
於二零二四年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	15	–	40	55

本集團之政策為當有事件出現或情況改變導致轉撥時，於有關事件或情況改變之日起確認有關公平值層級轉入及轉出。

第一層、第二層及第三層之公平值層級分類概無轉移，且估值方法於本年度概無重大變動。

本年度第三層工具並無變動。

有關按公平值計量的投資物業的披露，請參閱附註20。

綜合財務報表附註

7 收入

年內，本集團自其主要產品及服務產生之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
酒店及度假村營運		
入場券收入	**7,369**	12,815
餐飲收入	**1,397**	9,196
會議費收入	**242**	552
經營租賃收入	**2,987**	3,696
其他服務收入	**3,694**	3,273
商品銷售收入	**39**	173
房間收益	**9,830**	15,356
	25,558	45,061
旅遊物業		
物業銷售	**27,592**	8,319
	53,150	53,380
與客戶簽訂之合約之收益確認時點：		
於某一時點	**36,397**	30,503
隨時間	**13,766**	19,181
	50,163	49,684
經營租賃收入	**2,987**	3,696
	53,150	53,380

7 收入(續)

收入確認之會計政策

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，並經扣除銷售相關稅項、退貨及折扣後列示。收入按以下各項確認：

(i) 物業銷售

收入於客戶取得物業的實質控制權或法律所有權時確認。收入確認日期前已售物業所收取之按金及分期付款已計入綜合財務狀況表中「合約負債」項下。

就取得物業預售合約直接產生之成本(例如印花稅及銷售佣金)如可予收回，則撥充資本。

(ii) 房間收益

從房間租賃及其他配套服務收取的房間收益分別於相關房間預訂不可撤銷或提供服務時隨時間確認。

(iii) 入場券收入

度假村入場券收入於入場券出售並獲客戶使用時於某一時點確認。

(iv) 餐飲收入

銷售食品及飲料之餐飲收入於提供服務時於某一時點確認。

(v) 會議費收入

自會議室租賃及其他配套服務收取的會議費收入於提供服務時隨時間確認。

(vi) 按摩服務收入

按摩服務收入乃於提供按摩服務時隨時間確認。

(vii) 其他服務收入

其他服務收入主要包括租賃管理費、停車費及其他與物業租賃相關的附帶收入。該等收入於提供服務時隨時間確認。

(viii) 商品銷售收入

商品銷售收入於商品控制權轉移之時點(即商品寄發予客戶且並無可影響客戶驗收商品之未履行責任時)確認。

8 其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
利息收入	**2**	5
補貼收入*(附註)*	**–**	30
雜項收入	**392**	574
	394	609

附註： 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認補貼收入30,000元人民幣(二零二五年：無)，該補貼與中國政府提供的服務業企業主體利息補貼有關，並無未達成的條件或或然事項。

9 其他收益淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
收購一間附屬公司的議價購買*(附註37)*	**69**	–
於合營運作之其他夥伴扣除罰款*(附註22)*	**–**	10,000
其他	**–**	(6)
	69	9,994

10 分部資料

經營分部之呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)作出內部呈報之方式貫徹一致。主要經營決策者指定由作出策略決定之本公司執行董事擔任，其負責審閱本集團之內部呈報以評估經營分部之表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

本公司之執行董事從服務角度考慮業務並評估本集團之表現，分為兩項主要業務：

物業開發	–	於中國開發及銷售物業
酒店及度假村營運	–	於中國經營酒店及度假村以及於中國向休閒酒店及度假村以及其他溫泉度假村經營者提供諮詢服務及／或管理服務

本公司之執行董事根據經營分部之除所得稅開支／抵免前分部溢利／虧損評估其表現。分部損益並不包括尚未釐定用途之投資物業之公平值收益／虧損、融資成本、公司開支。

根據業務性質，本公司之執行董事考慮透過自用或租賃方式開發酒店及健康養生設施，並計入酒店及度假村營運分部。

分部資產包括若干物業、廠房及設備、使用權資產、若干投資物業、存貨、持作出售物業、應收合營運作之其他夥伴款項、應收賬款、若干預付款項、按金及其他應收款項以及受限制銀行結餘。

分部負債包括應付賬款、撥備、應計費用及其他應付款項、租賃負債、合約負債、來自一名關連方之貸款、應付一名董事款項、來自合營運作之其他夥伴貸款、解除合營業務之應付結算款項及遞延收入。

10 分部資料*(續)*

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料

	酒店及度假村營運 *人民幣千元*	物業開發 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
收入			
來自外部客戶之收入	**22,571**	**27,592**	**50,163**
營運租賃收入	**2,987**	**–**	**2,987**
業績			
分部(虧損)收益	**(36,330)**	**7,397**	**(28,933)**
尚未釐定用途之投資物業之公平值虧損			**(14,800)**
融資成本			**(15,188)**
未分配公司開支			**(7,096)**
除税前虧損			**(66,017)**
税項			**4,085**
本年度虧損			**(61,932)**

	酒店及度假村營運 *人民幣千元*	物業開發 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零二五年十二月三十一日			
資產			
分部資產	**361,009**	**174,154**	**535,163**
作一般行政用途之物業、廠房及設備			**4,198**
尚未釐定用途之投資物業			**381,500**
按公平值計入其他全面收益之財務資產			**55**
作一般行政用途之預付款項、按金及其他應收款項			**319**
遞延所得税資產			**7,148**
銀行及現金結餘			**12,536**
綜合資產總值			**940,919**

10 分部資料*(續)*

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料*(續)*

	酒店及度假村營運	物業開發	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二五年十二月三十一日			
負債			
分部負債	**93,280**	**240,268**	**333,548**
借貸			**214,173**
即期税項負債			**66,109**
遞延税項負債			**163,235**
綜合負債總額			**777,065**
其他資料			
利息收入	**1**	**1**	**2**
折舊及攤銷	**23,531**	**414**	**23,945**
添置分部非流動資產	**900**	**–**	**900**

10 分部資料*(續)*

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料*(續)*

	酒店及度假村營運 *人民幣千元*	物業開發 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
收入			
來自外部客戶之收入	41,365	8,319	49,684
經營租賃收入	3,696	–	3,696
業績			
分部(虧損)收益	(42,285)	1,654	(40,631)
尚未釐定用途之投資物業之公平值收益			19,100
融資成本			(19,619)
未分配公司開支			(10,015)
除税前虧損			(51,165)
税項			357
本年度虧損			(50,808)

10 分部資料*(續)*

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料*(續)*

	酒店及度假村營運 *人民幣千元*	物業開發 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零二四年十二月三十一日			
資產			
分部資產	343,943	204,865	548,808
作一般行政用途之物業、廠房及設備			4,808
尚未釐定用途之投資物業			396,300
按公平值計入其他全面收益之財務資產			55
作一般行政用途之預付款項、按金及其他應收款項			40
遞延所得稅資產			7,067
銀行及現金結餘			1,450
綜合資產總值			958,528

10 分部資料*(續)*

(i) 有關可呈報分部損益、資產及負債的資料*(續)*

	酒店及度假村營運	物業開發	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二四年十二月三十一日			
負債			
分部負債	127,347	217,156	344,503
借貸			215,776
即期稅項負債			64,324
遞延稅項負債			159,428
綜合負債總額			784,031
其他資料			
利息收入	3	2	5
折舊及攤銷	28,885	414	29,299
添置分部非流動資產	5,278	–	5,278

(ii) 地區資料：

本集團所有收入及非流動資產(遞延稅項資產除外)均來自或位於中國。

11 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
融資成本：		
– 銀行借貸之利息開支	**12,809**	11,850
– 來自一名關連方之貸款之利息開支*(附註41)*	**177**	509
– 來自合營運作之其他夥伴之貸款之利息開支*(附註22)*	**1,800**	6,825
– 解除租賃負債之利息	**402**	435
總融資成本	**15,188**	19,619

12 稅項

截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零二四年：無)。本集團於中國之附屬公司須就其估計應課稅溢利按稅率25%(二零二四年：25%)繳納中國企業所得稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
即期稅項		
中國企業所得稅	**406**	–
土地增值稅	**1,379**	416
	1,785	416
遞延稅項*(附註33)*	**(5,870)**	(773)
稅項	**(4,085)**	(357)

12 稅項(續)

附註7所述之旅遊物業收入包括公寓銷售。根據適用稅務規例，土地增值稅乃就土地價值之增值部分按30%至60%(二零二四年：30%至60%)之遞進稅率徵收，有關增值部分乃按銷售物業之所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權之租賃費用、借貸成本及所有物業開發開支)計算。地方稅務機關尚未釐定銷售公寓之土地增值稅之計算基準。管理層根據彼等之最佳估計採用30%至60%(二零二四年：30%至60%)之遞進稅率。本集團除所得稅前虧損之稅項與採用中國稅率計算之理論數額之差異如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
除所得稅前虧損	**(66,017)**	(51,165)
按本地所得稅率25%計算之稅項	**(16,504)**	(12,791)
毋須課稅收益之稅務影響	**(1,475)**	(3,496)
不可扣稅開支之稅務影響	**2,196**	9,099
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	**10,788**	7,437
動用先前未確認之稅項虧損	**(124)**	(918)
土地增值稅	**1,379**	416
可就計算所得稅扣除之土地增值稅之稅務影響	**(345)**	(104)
年度所得稅抵免	**(4,085)**	(357)

13 銷售成本、銷售開支及行政開支

本集團銷售成本、銷售開支及行政開支如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
核數師酬金		
– 審計服務	**1,000**	886
已售物業成本*(附註24)*	**24,698**	7,170
已售貨品成本*(附註25)*	**426**	4,020
持作出售物業的可變現淨值虧損撥備撥回*(附註24)*	**(5,609)**	(1,379)
物業、廠房及設備之折舊*(附註18)*	**23,532**	28,916
使用權資產之折舊*(附註19)*	**1,141**	1,124
僱員福利開支(包括董事酬金)*(附註14)*		
– 銷售成本	**6,233**	11,710
– 銷售開支	**206**	134
– 行政開支	**10,228**	11,616
法律及專業費用	**2,501**	3,327
短期及低價值租賃之經營租賃租金	**2,515**	3,138
公用事業設施開支	**596**	2,299
廣告及市場推廣開支	**2,594**	2,951
雜項稅務	**906**	2,322
娛樂及旅遊開支	**602**	648
其他*(附註)*	**6,260**	10,779
總銷售成本、銷售開支及行政開支	**77,829**	89,661

附註：

該金額指日常營運中的維修及維護開支、清潔開支以及雜項開支。

14 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪金、花紅及津貼	**14,255**	20,060
退休金成本 – 界定供款計劃*(附註a)*	**1,361**	1,929
以股份為基礎之付款*(附註16)*	**1,051**	1,471
	16,667	23,460

(a) 退休金成本 – 界定供款計劃

本集團已為其香港僱員安排參與若干強制性公積金計劃(「強積金計劃」),強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款計劃。根據強積金計劃,本集團(僱主)及其僱員各自須根據強制性公積金計劃條例所界定之僱員收入之5%按月向計劃作出供款。由二零一四年六月一日起,各僱主及僱員之每月供款上限為1,500港元,而超出該金額之供款則為自願性。

本集團於中國成立之附屬公司僱員為地方市政府營辦之中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金及工資若干百分比向中央退休金計劃作出供款,以撥付有關退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任為根據該計劃作出所須供款。

除上述計劃之供款外,本集團概無繳付退休後福利之重大責任。

於二零二五年十二月三十一日,並無沒收供款可用於抵銷本集團的未來退休福利責任(二零二四年:無)。

14 僱員福利開支(包括董事酬金)*(續)*

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之五名最高薪酬人士包括兩名(二零二四年：三名)董事，其酬金已於附註15呈列之分析中反映。截至二零二五年十二月三十一日止年度，應付其餘三名(二零二四年：兩名)最高薪酬人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪金、花紅及津貼	**2,327**	1,400
退休金成本 – 界定供款計劃	**48**	31
以股份為基礎之付款	**308**	66
	2,683	1,497

其餘最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
酬金範圍(以港元列值)		
零至1,000,000港元(相等於零至人民幣919,341元)	**1**	1
1,000,001港元至2,000,000港元(相等於人民幣919,341元至人民幣1,838,682元)	**2**	1
	3	2

15 董事之福利及權益

(a) 董事及最高行政人員之酬金

各董事及最高行政人員之薪酬如下：

姓名	薪金及花紅 *人民幣千元*	僱主對退休金計劃之供款 *人民幣千元*	以股份為基礎之付款 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
截至二零二五年十二月三十一日止年度				
執行董事				
韓兆平先生*(附註i)*	**55**	**–**	**–**	**55**
蔣國偉先生*(附註vi)*	**55**	**–**	**–**	**55**
吳衛斌先生*(附註i)*	**55**	**–**	**–**	**55**
韓志明先生	**513**	**8**	**242**	**763**
王俊先生	**922**	**17**	**242**	**1,181**
非執行董事				
黃儀女士*(附註i)*	**55**	**–**	**–**	**55**
獨立非執行董事				
余耀來先生*(附註v)*	**41**	**–**	**–**	**41**
陳卓豪先生	**110**	**–**	**44**	**154**
張少敏女士*(附註iv)*	**55**	**–**	**44**	**99**
	1,861	**25**	**572**	**2,458**

15 董事之福利及權益*(續)*

(a) 董事及最高行政人員之酬金*(續)*

姓名	薪金及花紅 *人民幣千元*	僱主對退休金計劃之供款 *人民幣千元*	以股份為基礎之付款 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
執行董事				
韓兆平先生*(附註i)*	1	–	–	1
吳衛斌先生*(附註i)*	1	–	–	1
韓志明先生	1,259	17	339	1,615
黃展雄先生*(附註ii)*	149	–	62	211
梁鉅泉先生*(附註ii)*	748	13	339	1,100
王俊先生	959	13	339	1,311
非執行董事				
黃儀女士*(附註i)*	1	–	–	1
譚文超先生*(附註ii)*	28	–	–	28
獨立非執行董事				
胡世謙先生*(附註ii)*	159	–	–	159
王大悟教授*(附註iii)*	23	–	–	23
陳卓豪先生	111	–	62	173
張少敏女士*(附註iv)*	45	–	62	107
	3,484	43	1,203	4,730

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或附屬公司並無向董事支付酬金作為加入本公司之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，概無董事已放棄任何酬金(二零二四年：無)。

附註：
(i) 於二零二四年十二月二十三日獲委任
(ii) 於二零二四年十二月二十三日辭任
(iii) 於二零二四年三月十一日辭任
(iv) 於二零二四年三月十一日獲委任
(v) 於二零二五年四月一日獲委任
(vi) 於二零二五年六月二十三日獲委任

15 董事之福利及權益*(續)*

(a) 董事及最高行政人員之酬金*(續)*

韓兆平先生已獲委任為董事會主席及執行董事，自二零二四年十二月二十三日起生效。

吳衛斌先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二四年十二月二十三日起生效。

黃儀女士已獲委任為本公司非執行董事，自二零二四年十二月二十三日起生效。

黃展雄先生已辭任本公司執行董事，自二零二四年十二月二十三日起生效。

梁鉅泉先生已辭任本公司執行董事，自二零二四年十二月二十三日起生效。

譚文超先生已辭任本公司非執行董事，自二零二四年十二月二十三日起生效。

胡世謙先生已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二四年十二月二十三日起生效。

張少敏女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二四年三月十一日起生效。

王大悟教授已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二四年三月十一日起生效。

余耀來先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二五年四月一日起生效。

蔣國偉先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二五年六月二十三日起生效。

(b) 董事之退休福利及離職福利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事概無收取任何退休福利及離職福利(二零二四年：無)。

(c) 就獲提供董事服務向第三方提供之代價

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並未就獲提供之董事服務而向任何第三方支付代價(二零二四年：無)。

15 董事之福利及權益*(續)*

(d) 有關以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易的資料

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無以董事、董事控制之法團及其控制實體為受益人而訂立任何貸款、類似貸款及其他交易安排(二零二四年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於本年度末或於財政年度之任何時間，並無任何與本公司參與及本公司董事於其中有重大權益(無論直接或間接)之本集團業務相關之任何重大交易、安排及合約(二零二四年：無)。

16 以股份為基礎之付款

本公司已採納該計劃，旨在吸引、留聘及激勵承授人致力為本集團未來發展及擴充而努力。

購股權計劃

一項購股權計劃於二零一六年十一月十八日獲得批准及採納，據此，經選定參與者可獲授予購股權以認購股份，作為其對本集團提供服務之契約或回報。購股權授予本公司董事及經選定僱員。

該計劃由其採納日期起計至十年期間為有效及生效。

就於二零一七年四月五日授出之購股權而言，購股權之歸屬期介乎一年至四年。所有購股權均有條件，其中只有四分之一獲歸屬，並可於自授出日期起每一個週年行使。

本集團並無以現金購回或結算購股權之法定或推定義務。

16 以股份為基礎之付款*(續)*

購股權計劃*(續)*

以授出購股權作為回報而收取服務之公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權按二項模式釐定的公平值範圍及輸入模式之重大輸入數據如下：

	按授出日期劃分之購股權 **二零一七年四月五日**
所授出購股權之公平值範圍	0.29港元至0.30港元 （相當於人民幣0.25元至0.26元）
於授出日期加權平均股份價格	0.62港元（相當於人民幣0.54元）
預期波幅*(附註)*	45.00%
預期購股權年期	八年
年度無風險利率	1.43%

附註： 預期波幅之假設乃基於可資比較公司之歷史波幅。

估計購股權公平值時使用之可變因素及假設乃基於董事之最佳估計。主觀輸入數據假設之變動可能對公平值構成重大影響。

截至二零二五年十二月三十一日，尚未行使的購股權數目為零份，且所有購股權已於二零二五年十二月三十一日失效。

截至二零二四年十二月三十一日，尚未行使的購股權數目為33,810,000份，加權平均股價為0.62港元（相當於人民幣0.54元），且所有購股權於二零二四年十二月三十一日處於可行使狀態。

就於二零二二年六月二十日授出之購股權而言，購股權須於授出日期即時行使。

16 以股份為基礎之付款*(續)*

購股權計劃*(續)*

本集團並無以現金購回或結算購股權之法定或推定義務。

	按授出日期劃分之購股權 二零二二年六月二十日
所授出購股權之公平值範圍	0.084港元至0.095港元 (相當於人民幣0.072元至人民幣0.081元)
於授出日期加權平均股份價格	0.1742港元 (相當於人民幣0.1483元)
預期波幅*(附註)*	93.00%
預期購股權年期	四年
年度無風險利率	2.92%

附註： 預期波幅之假設乃基於可資比較公司之歷史波幅。

估計購股權公平值時使用之可變因素及假設乃基於董事之最佳估計。主觀輸入數據假設之變動可能對公平值構成重大影響。

截至二零二五年十二月三十一日尚未行使購股權數目為9,717,000份(二零二四年：9,717,700份)，加權平均股價為0.17港元(相等於人民幣0.15元)(二零二四年：0.17港元(相等於人民幣0.15元))，且彼等全部於二零二五年十二月三十一日均可行使(二零二四年：相同)。

就於二零二四年六月二十七日授出之購股權而言，購股權之歸屬期介乎一年至七年。所有購股權均有條件，其中只有七分之一獲歸屬，並可於自授出日期起12個月屆滿後行使。

本集團並無以現金購回或結算購股權之法定或推定義務。

	按授出日期劃分之購股權 二零二四年六月二十七日
所授出購股權之公平值範圍	0.0494港元至0.0573港元 (相當於人民幣0.046元至 人民幣0.053元)
於授出日期加權平均股份價格	0.1030港元(相當於人民幣0.0958元)
預期波幅*(附註)*	69.30%
預期購股權年期	七年
年度無風險利率	3.75%

附註： 預期波幅之假設乃基於可資比較公司之歷史波幅。

16 以股份為基礎之付款(續)

購股權計劃(續)

估計購股權公平值時使用之可變因素及假設乃基於董事之最佳估計。主觀輸入數據假設之變動可能對公平值構成重大影響。

截至二零二五年十二月三十一日尚未行使購股權數目為26,100,000份(二零二四年:49,100,000份),加權平均股價為0.1030港元(相當於人民幣0.0958元)(二零二四年:0.1030港元(相當於人民幣0.0958元)),其中七分之一於二零二五年十二月三十一日可行使(二零二四年:全部均不可行使)。

尚未行使之購股權數目及其有關之加權平均行使價之變動如下:

	二零二五年		二零二四年	
	每股購股權以港元計之平均行使價	**購股權之數目(千股)**	每股購股權以港元計之平均行使價	購股權之數目(千股)
於一月一日	**0.30**	**92,627**	0.48	57,281
添置	**–**	**–**	0.10	49,100
已失效或已沒收	**0.62**	**(33,810)**	0.57	(5,139)
行使	**0.10**	**(23,000)**	0.19	(8,615)
於十二月三十一日		**35,817**		92,627

截至二零二五年十二月三十一日止年度,於損益內確認以股份為基礎之付款開支為約人民幣1,051,000元(二零二四年:人民幣1,471,000元)(附註14)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度,先前授出的購股權約人民幣6,258,000元(二零二四年:人民幣951,000元)已於承授人辭任本集團後由以股份為基礎之付款儲備轉撥至累計虧損。

17 每股虧損

基本

每股基本虧損乃以年內本公司擁有人應佔虧損除以已發行普通股之加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔虧損(*人民幣千元*)	**(61,932)**	(50,808)
已發行普通股之加權平均數(*千股*)	**1,275,730**	1,141,356
每股基本虧損(*人民幣分*)	**(4.85)**	(4.45)

攤薄

每股攤薄虧損乃經調整已發行普通股之加權平均數至假設所有攤薄潛在普通股獲兑換計算。本公司之攤薄潛在普通股為購股權。購股權之計算須根據未行使購股權所附認購權之幣值，以可按公平值(按本公司股份之每年平均市場股價釐定)收購之股份數目釐定。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，由於購股權對本公司擁有人應佔年內虧損具有反攤薄效應，已假設購股權將不會獲行使／轉換。

18 物業、廠房及設備

	樓宇	傢俱、裝置及設備	租賃裝修	汽車	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*
成本					
於二零二四年一月一日	201,896	41,573	262,403	6,943	512,815
添置	–	3	5,275	–	5,278
轉入投資物業	(60,526)	–	–	–	(60,526)
出售	–	(16)	–	–	(16)
匯兑差額	–	5	5	56	66
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	141,370	41,565	267,683	6,999	457,617
轉入投資物業	(9,076)	–	–	–	(9,076)
轉撥自收購一間附屬公司 *(附註37)*	245	–	–	–	245
出售	–	–	–	(508)	(508)
匯兑差額	–	(5)	(132)	(67)	(204)
於二零二五年十二月三十一日	**132,539**	**41,560**	**267,551**	**6,424**	**448,074**
累計折舊					
於二零二四年一月一日	145,943	37,852	136,819	6,756	327,370
年內扣除	9,711	732	18,379	94	28,916
轉入投資物業	(55,207)	–	–	–	(55,207)
匯兑差額	–	2	1	36	39
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	100,447	38,586	155,199	6,886	301,118
年內扣除	6,456	788	16,229	59	23,532
出售	–	–	–	(508)	(508)
轉入投資物業	(7,362)	–	–	–	(7,362)
匯兑差額	–	(2)	(9)	(67)	(78)
於二零二五年十二月三十一日	**99,541**	**39,372**	**171,419**	**6,370**	**316,702**
賬面淨額					
於二零二五年十二月三十一日	**32,998**	**2,188**	**96,132**	**54**	**131,372**
於二零二四年十二月三十一日	40,923	2,979	112,484	113	156,499

18 物業、廠房及設備*(續)*

折舊方法及可使用年期：

物業、廠房及設備之折舊按其估計可使用年期以直線法，按撇銷其成本之折舊率減去其剩餘價值計算折舊。所採用之主要年率如下：

樓宇	5%
傢俱、裝置及設備	20%
租賃裝修	5%－20%
汽車	20%

資產之剩餘價值、估值可使用年期及折舊方法乃於各報告期末審閱及調整(倘適用)。

就有關物業、廠房及設備之其他會計政策，見附註3。

於二零二五年十二月三十一日，本集團樓宇之賬面值約為人民幣14,939,000元(二零二四年：人民幣20,363,000元)，已質押作為本集團銀行借貸之抵押品(附註32)。

折舊開支約人民幣20,484,000元(二零二四年：人民幣24,396,000元)及約人民幣3,048,000元(二零二四年：人民幣4,520,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。

由於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生之分部虧損，董事已就物業、廠房及設備以及酒店及度假村營運分部項下之使用權資產進行減值評估。可收回金額乃根據獨立合資格專業估值師博浩企業顧問有限公司根據使用價值計算進行之估值計算。使用價值計算之關鍵假設包括預算收益、增長率、毛利率、資本開支及折現率。

根據評估結果，董事認為，於二零二五年十二月三十一日，概無物業、廠房及設備以及使用權資產之減值(二零二四年：相同)。

19 使用權資產及租賃負債

(a) 於綜合財務狀況表中確認之結餘

使用權資產

	租賃樓宇 *人民幣千元*	預付土地租賃款項 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零二四年一月一日			
成本	22,762	6,721	29,483
累計折舊	(16,359)	(1,304)	(17,663)
賬面淨額	6,403	5,417	11,820
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨額	6,403	5,417	11,820
折舊	(798)	(326)	(1,124)
年末賬面淨額	5,605	5,091	10,696
於二零二四年十二月三十一日			
成本	13,976	6,721	20,697
累計折舊	(8,371)	(1,630)	(10,001)
賬面淨額	5,605	5,091	10,696

	租賃樓宇 *人民幣千元*	**預付土地租賃款項** *人民幣千元*	**總計** *人民幣千元*
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨額	**5,605**	**5,091**	**10,696**
添置	**900**	**–**	**900**
折舊	**(815)**	**(326)**	**(1,141)**
年末賬面淨額	**5,690**	**4,765**	**10,455**
於二零二五年十二月三十一日			
成本	**14,876**	**6,721**	**21,597**
累計折舊	**(9,186)**	**(1,956)**	**(11,142)**
賬面淨額	**5,690**	**4,765**	**10,455**

19 使用權資產及租賃負債*(續)*

(a) 於綜合財務狀況表中確認之結餘*(續)*

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已終止成本金額為人民幣8,786,000元(二零二五年：無)之已全數折舊租賃樓宇的租約。

租賃負債

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
即期部分	**1,047**	665
非即期部分	**5,533**	5,728
	6,580	6,393

(b) 於綜合損益及其他全面收益表中確認之金額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
使用權資產之折舊開支*(附註13)*	**1,141**	1,124
解除租賃負債之利息*(附註11)*	**402**	435
短期及低價值租賃之經營租賃租金*(附註13)*	**2,515**	3,138

截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃之總現金流出約為人民幣3,630,000元(二零二四年：人民幣4,258,000元)。

19 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 於綜合損益及其他全面收益表中確認之金額(續)

本集團之預付土地租賃款項分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於中國：		
長期租賃	**76**	402
中期租賃	**4,689**	4,689
	4,765	5,091

於二零二五年十二月三十一日，使用權資產之賬面值約人民幣4,765,000元(二零二四年：人民幣5,091,000元)已質押作為本集團銀行借貸之抵押品(附註32)。

本集團的租賃活動及其入賬方法

預付土地租賃款項指本集團位於中國的土地使用權權益的預付經營租賃款項，按50年(二零二四年：50年)內的租約持有。

本集團的租賃樓宇主要指辦公室以及酒店物業及度假村物業。本集團透過租賃安排獲得在一段時間內使用該等租賃樓宇的控制權。租賃安排按個別基準磋商，並包含廣泛的不同條款及條件，包括租賃付款及介乎2至65年(二零二四年：2至65年)的租期。

租賃付款使用租賃中隱含之利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人之增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得類似價值的資產所需資金而必須支付之利率。

19 使用權資產及租賃負債*(續)*

(b) 於綜合損益及其他全面收益表中確認之金額*(續)*

***本集團的租賃活動及其入賬方法*(續)**

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，以使用個別承租人最近獲得之第三方融資為出發點，並作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件之變動；
- 採用累加法，以使用無風險利率作為出發點，並就本集團所持有租賃之信貸風險(最近並無第三方融資)作出調整；及
- 就租賃作出特定調整，例如年期、國家、貨幣及抵押。

使用權資產一般按資產可用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產之可用年期內折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下之租賃。低價值資產包括小型辦公室設備。

就有關租賃之其他會計政策，見附註3。

20 投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於年初	**570,200**	519,200
從物業、廠房及設備轉入*(附註b)*	**40,100**	58,900
公平值虧損	**(18,900)**	(7,900)
於年末	**591,400**	570,200

20 投資物業*(續)*

按公平值列賬之本集團投資物業分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於中國：		
中期租賃	**591,400**	570,200

(a) 本集團之投資物業透過使用消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。本集團按與收回該等投資物業之預期方式一致之稅率及稅基計量該等投資物業之暫時差額之遞延稅項(附註33)。

(b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，於轉讓日期賬面值總額為約人民幣1,714,000元(二零二四年：人民幣5,319,000元)的物業於業主佔用期屆滿當日由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。該等物業於轉讓日的公平值與賬面值的差額於資產重估儲備確認為約人民幣28,790,000元(扣除稅項約人民幣9,596,000元後)(二零二四年：人民幣40,185,000元(扣除稅項約人民幣13,396,000元後))。本集團投資物業於二零二五年十二月三十一日(二零二四年：二零二四年十二月三十一日)及轉讓日之公平值乃根據獨立合資格專業估值師博浩企業顧問有限公司(二零二四年：相同)進行之估值計算，詳見下文。

(c) 就有關投資物業之其他會計政策，見附註3。

(d) 約人民幣475,300,000元(二零二四年：人民幣449,400,000元)之本集團投資物業已獲質押作為本集團於二零二五年十二月三十一日之借貸之銀行抵押品(附註32)。

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第三層)：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
經常性公平值計量		
– 尚未釐定用途之土地	**381,500**	396,300
– 持作開發投資物業之土地	**109,500**	113,700
– 已竣工酒店及商業綜合大樓	**100,400**	60,200
	591,400	570,200

20 投資物業*(續)*

於年內，第一層、第二層及第三層之間概無轉撥。

	尚未釐定用途之土地	持作開發投資物業之土地	已竣工酒店及商業綜合大樓	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二五年一月一日	**396,300**	**113,700**	**60,200**	**570,200**
於損益確認的公平值(減少)／增加淨額	**(14,800)**	**(4,200)**	**100**	**(18,900)**
從物業、廠房及設備轉入	**–**	**–**	**40,100**	**40,100**
於二零二五年十二月三十一日	**381,500**	**109,500**	**100,400**	**591,400**
「投資物業公平值虧損」項下，於年末計入損益所持有資產於本年度之(虧損)／收益總額	**(14,800)**	**(4,200)**	**100**	**(18,900)**
於二零二四年一月一日	377,200	142,000	–	519,200
於損益確認的公平值增加／(減少)淨額	19,100	(28,300)	1,300	(7,900)
從物業、廠房及設備轉入	–	–	58,900	58,900
於二零二四年十二月三十一日	396,300	113,700	60,200	570,200
「投資物業公平值虧損」項下，於年末計入損益所持有資產於本年度之收益／(虧損)總額	19,100	(28,300)	1,300	(7,900)

本集團之估值程序

本集團之投資物業乃由一名獨立專業合資格估值師博浩企業顧問有限公司(其持有獲認可之有關專業資格，且最近就所評估投資物業之地點及分部具備估值經驗)(二零二四年：相同)於二零二五年十二月三十一日及轉移日進行估值。就所有投資物業而言，其目前用途等同於其最高及最佳用途。

本集團之財務部門審閱由獨立專業合資格估值師進行之估值以作財務呈報用途。該等估值結果其後向本集團管理層呈報，以進行有關估值程序及估值結果之合理程度之討論及檢討。

20 投資物業*(續)*

估值技術

就尚未釐定用途之土地及持作開發投資物業之土地而言，估值乃採用市場法與成本法相結合的餘值法(二零二四年：相同)釐定。總開發價值及淨重置成本的計算參考可資比銷售交易，假設該等物業已根據當前開發計劃竣工，減去完成開發將產生的成本。該估值方法最重要之輸入數據為總開發價值及重置成本淨額。

就已竣工酒店及商業綜合大樓而言，估值乃採用收益法釐定。該等物業的市場租金乃根據投資者預期的市場收益及該類物業的回報潛力作出的撥備而進行評估及折現，金額範圍為每平方尺人民幣5,000元至人民幣6,000元(按可售面積計算)。該估值方法最重要之輸入數據為市場租金、資本化率及復歸收入潛力。

採用重大不可觀察輸入數據(第三層)之公平值計量的資料

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日

描述	公平值 *人民幣千元*	估值技術	重要輸入數據	重要輸入數據範圍 *人民幣*	重要輸入數據與公平值之關係
尚未釐定用途之土地	二零二五年：381,500 (二零二四年：396,300)	餘值法	總開發價值及重置成本淨額	二零二五年：每平方米5,700 – 10,500及每平方米2,841 (二零二四年：每平方米6,000 – 11,400及每平方米3,040)	每平方米的總開發價值減去重置成本淨額愈高，公平值愈高，相反亦然。
			剩餘土地使用權年期	二零二五年：16至26年 (二零二四年：17至27年)	剩餘土地使用權年期愈短，價值愈低，相反亦然。
持作開發投資物業之土地	二零二五年：109,500 (二零二四年：113,700)	餘值法	總開發價值及重置成本淨額	二零二五年：每平方米5,700 – 10,500及每平方米2,841 (二零二四年：每平方米6,000 – 11,400及每平方米3,040)	每平方米的總開發價值減去重置成本淨額愈高，公平值愈高，相反亦然。
			剩餘土地使用權年期	二零二五年：16至26年 (二零二四年：17至27年)	剩餘土地使用權年期愈短，價值愈低，相反亦然。
已竣工酒店及商業綜合大樓	二零二五年：100,400 (二零二四年：60,200)	收入法	市場租金	二零二五年：每月租金人民幣41,667元至202,308元 (二零二四年：每月租金人民幣41,667元至70,000元)	市場租金愈高，公平值愈高，相反亦然。

綜合財務報表附註

21 附屬公司

以下為於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司列表：

附屬公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	已發行股本詳情	本公司持有之普通股比例 (%)	本公司持有之普通股比例 (%)	主要業務及營運地點
間接持有			二零二五年	二零二四年	
景騰集團有限公司	香港	10,000港元	**100%**	100%	於香港進行投資控股
廣東古兜康旅集團有限公司（前稱「廣東古兜旅遊集團有限公司」）	中國，有限責任公司	12,437,431美元（「美元」）	**100%**	100%	發展及營運度假村，以及發展及銷售位於中國之度假村物業
廣東古兜酒店管理有限公司（前稱「江門市古兜旅遊酒店管理有限公司」）	中國，有限責任公司	人民幣15,000,000元	**100%**	100%	發展中國之旅遊項目
江門市古兜旅遊開發有限公司	中國，有限責任公司	人民幣10,000,000元	**100%**	100%	發展中國之旅遊項目
江門市偉盛商務服務有限公司（前稱「江門市偉盛投資有限公司」）	中國，有限責任公司	人民幣15,000,000元	**100%**	100%	於中國進行物業管理

綜合財務報表附註

21 附屬公司*(續)*

附屬公司名稱	註冊成立地點及法律實體類別	已發行股本詳情	本公司持有之普通股比例 (%)	本公司持有之普通股比例 (%)	主要業務及營運地點
間接持有			二零二五年	二零二四年	
江門市月光曲文化旅遊發展有限公司（前稱「江門市新會區月光曲娛樂有限公司」）	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	**100%**	100%	於中國經營度假村內之娛樂業務
江門泉心公寓管理有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	**100%**	100%	於中國進行物業管理
上海誠瑞健康服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣7,000,000元	**100%**	–	於中國提供管理服務

22 於合營運作中之權益及應收合營運作之其他夥伴款項

廣東古兜旅遊集團有限公司(「廣東古兜」，本集團之間接全資附屬公司)與奧園集團(廣東)有限公司(「廣東奧園」或「合營運作之其他夥伴」，中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司)訂立合營安排，透過簽立日期為二零一九年七月十六日及二零二零年六月三十日之兩份合作協議(「合營協議」)，以於中國古兜江門之8幅土地(「該土地」)上開發旅遊物業附帶之旅遊物業、設施及其他基礎設施(「合營業務」)。作為該合營業務之回報，廣東古兜及廣東奧園分別有權享有來自合營業務之淨收入之30%及70%。

22 於合營運作中之權益及應收合營運作之其他夥伴款項*(續)*

根據合營協議，廣東古兜負責向合營業務提供該土地，而廣東奧園負責(i)為該土地的開發、建設及管理提供資金；(ii)保存合營業務的賬簿及記錄；及(iii)以廣東古兜名義經營指定銀行賬戶(「指定銀行賬戶」)。此外，指定銀行賬戶的目的為存放自廣東奧園收取的資金，以結算合營業務的建設及其他成本，並收取銷售合營業務項下開發的物業單位的所得款項。資金亦可自指定銀行賬戶提取，以結清合營業務產生的任何建設及其他成本。

於合營業務成立後，根據合營協議及管理層對合營業務營運的了解，管理層已將該土地確認為持作銷售物業、於指定銀行賬戶的銀行結餘確認為受限制銀行結餘、自與合營業務有關的預售活動收取的所有所得款項並存入指定銀行賬戶作為綜合財務狀況表的合約負債，並於綜合損益及其他全面收益表確認合營業務已確認收入及已產生開支的30%(由廣東古兜根據合營協議享有)。此外，就本集團或合營運作之其他夥伴代表合營業務結算並預期分別自合營運作之其他夥伴或本集團收回的任何款項而言，該等交易將確認為應收／應付合營運作之其他夥伴款項。

自合營業務開始以來，該土地的3幅土地才開始建築工程，而該3幅土地上的兩項已開發物業已於二零一九年及二零二二年開始預售活動。目前，該土地的其餘5幅土地並無進一步開發。該土地的開發自二零二二年下半年起進一步延遲。於二零二二年，廣東古兜(作為被告之一)接數名物業買家就聲稱由廣東奧園介紹的一名承包商違反其物業單位改造合約提出的多項申索。儘管該等申索已結束，但其導致本集團管理層更深入地探討合營業務的活動，包括指定銀行賬戶的交易活動。此外，由於廣東奧園於二零二二年十一月搬離廣東古兜之辦公樓，本集團無法進行查冊，廣東奧園同時取走合營業務之所有會計記錄及相關證明文件。廣東奧園已提供過往期間合營業務的會計記錄(包括分類賬、資產負債表及損益賬)，惟本集團並無保留全套會計憑證及支持文件，因為彼等過往可查閱。自此，廣東奧園並無合作，且儘管本集團持續努力，本集團無法取得廣東奧園所接管合營業務的會計記錄。

22 於合營運作中之權益及應收合營運作之其他夥伴款項*(續)*

於二零二三年三月，董事(彼等先前並不知悉)獲悉涉及廣東古兜(作為借款人)及廣東奧園(作為貸款人)合共不超過人民幣50,000,000元之兩份貸款協議(於二零一九年按年利率12%計息)(「貸款協議」)及於二零二一年以廣東奧園為受益人就人民幣15,000,000元按年利率12%計息之承諾函(「承諾函」)。自匿名來源收到該等貸款協議及承諾函，舉報人聲稱該等貸款協議及承諾函與本集團於二零一九年至二零二一年期間自指定銀行賬戶作出的若干提款有關。然而，本集團管理層了解到，該等提款本質上並非貸款，事實上是資金轉賬。於二零一九年作出之提款為支付本集團產生的若干建設及其他成本，並根據與廣東奧園之協定代表廣東奧園由指定銀行賬戶支付，以完成廣東古兜之現有物業發展項目，從而加快合營業務項下物業的整體預售活動。根據管理層的理解，本集團已結清該等提款。於二零二一年作出之提款旨在解除廣東古兜出資該土地其中一幅的抵押，以便申請合營業務的預售批准。

於二零二三年三月及四月，廣東奧園就(i)該承諾函及(ii)合營業務之營運向本集團提出兩項申索，並聲稱廣東奧園擬繼續合營業務，惟除非該等糾紛能夠解決，否則不得繼續合營業務。於法院案件的聆訊過程中，廣東奧園進一步向法院提交董事先前並不知悉的若干補充協議。於二零二三年十月，本集團收到法院的民事裁定書，裁定解除合營業務，生效日期為二零二三年五月十九日，並得出結論，合營協議的若干指稱補充協議(本集團仍無法取得)屬無效且不可強制執行。然而，根據民事裁定書，貸款協議已獲確定為真實。

於法院裁定解除生效日期為二零二三年五月十九日的合營協議後，根據本公司中國律師的意見(「中國法律意見」)，本集團成為原本與合營運作之其他夥伴共同擁有的剩餘未售物業(「該等物業」)的唯一合法擁有人，因此可單方面控制先前由合營業務開發及管理的所有持作物業銷售。因此，管理層將解除合營協議入賬為向合營運作之其他夥伴收購先前共同控制的資產(「收購物業」)。本集團按本公司委任的獨立估值師釐定的估計市值約人民幣64,137,000元確認收購物業，並相應於二零二三年五月十九日本集團取得收購物業的控制權後，就解除合營協議確認相同金額的結算應付款項。此後，本集團開始於綜合損益及其他全面收益表中確認任何後續物業銷售產生的全部收入以及任何後續物業開發活動產生的所有開支。

22 於合營運作中之權益及應收合營運作之其他夥伴款項*(續)*

於二零二四年四月，法院裁決駁回廣東奧園就解除上述合營協議之裁決所提出的上訴，並裁定廣東奧園須向廣東古兜支付人民幣10,000,000元作為違約罰款。根據該裁決，該筆款項已於綜合損益及其他全面收益表中確認為其他收益。

於二零二四年五月，法院就承諾函的有效性作出裁決，裁定廣東古兜須償還貸款本金額人民幣15,000,000元，並附自二零二一年三月十八日起至貸款償還之日止按年利率12%計算的利息。本集團已將來自合營運作之其他夥伴的該筆貸款本金及應計利息於綜合財務狀況表中確認為流動負債。

合營業務會計記錄

於廣東奧園於二零二二年十一月搬離廣東古兜之辦公樓並帶走合營業務之所有會計記錄及有關證明文件後，本集團僅可依賴可得之有限資料及文件以入賬合營業務有關交易，並根據其對合營業務營運之最佳理解及判斷編製其財務資料以供本集團於二零二二年十二月三十一日及截至該日止年度之綜合財務報表。由於廣東奧園不合作，本集團繼續無法取得合營業務於二零二二年十二月三十一日前期間的賬簿及記錄。截至二零二五年、二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度起，本集團已保存完整的交易記錄，並控制與合營業務有關的印章及印章的使用。

於二零二五年七月，本集團就廣東奧園非法扣留合營業務賬簿及記錄一事向其提出申索。於二零二六年一月，法院作出判決，裁定廣東奧園須向本集團歸還有關合營業務的土地、員工、建築及會計記錄等賬簿及記錄。

此外，於二零二五年，本集團成功自中國的銀行取得合營業務指定銀行賬戶之所有銀行結單，並得以透過指定銀行賬戶之交易活動，核實本集團有關截至二零二二年止與廣東奧園之間往來賬戶之會計記錄，且對賬本集團綜合財務報表中截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止應收合營方款項之結餘。

由於當廣東奧園負責保存賬簿及記錄時無法自廣東奧園取得合營業務的會計記錄，本集團無法確保是否存在任何未知的未支付建設及其他成本以及與合營業務有關的其他債權人的任何潛在糾紛。於二零二二年，本集團收到來自合營業務承包商的數宗申索，要求償付未償還建築及其他成本人民幣31,000,000元，並將有關款項計入其他應付款項，並相應計入應收合營運作之其他夥伴款項作為代表廣東奧園的償付。自此之后，並無收到額外申索。然而，根據中國法律意見，本集團認為其有權代表廣東奧園就合營業務的任何可能和解向廣東奧園提出申索，因此，倘廣東奧園於二零二三年五月十九日前進一步接獲有關合營業務活動的任何申索，本集團將確認代表廣東奧園作出的和解。

22 於合營運作中之權益及應收合營運作之其他夥伴款項(續)

合營業務會計記錄(續)

然而，根據本公司中國法律顧問的意見(「中國法律意見」)，本集團認為其有權代表廣東奧園就有關合營業務的任何可能償付向廣東奧園提出申索，因此，本集團繼續將代表廣東奧園作出的償付連同自指定銀行賬戶作出的任何廣東奧園提取確認為應收合營運作之其他夥伴款項。考慮到廣東奧園的流動資金狀況，本集團已確認減值撥備，金額以本集團根據合營協議所享有的合營業務權益為上限，並已連同就解除合營業務而應付的結算款項(列作流動負債)一併進行評估。由於該等來自合營業務的結餘將透過與廣東奧園就合營業務進行最終結算時的淨額基準予以清償，因此，應收合營運作之其他夥伴款項已減值至相同金額人民幣64,137,000元，並相應確認就解除合營業務而應付的結算款項。鑒於此關聯性及預期將以抵銷方式結算，所確認的減值撥備反映了管理層在計及與就解除合營業務而應付的結算款項進行抵銷的影響，並參照法院裁決條款及中國法律意見，對應收合營運作之其他夥伴款項可收回性作出的評估。

應收合營運作之其他夥伴款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收合營運作之其他夥伴款項	**115,319**	115,308
減：減值撥備	**(51,182)**	(44,975)
	64,137	70,333

應收合營運作之其他夥伴款項減值虧損的變動如下：

	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於年初	**44,975**	41,976
減值虧損	**6,207**	2,999
於年末	**51,182**	44,975

22 於合營運作中之權益及應收合營運作之其他夥伴款項*(續)*

合營業務會計記錄*(續)*

***綜合損益及其他全面收益表*(續)**

*附註：*應收合營運作之其他夥伴款項*(續)*

有關款項為無抵押、免息及該等結餘並無固定的還款期限。

所有應收合營運作之其他夥伴款項均以人民幣計值，並與其公平值相若。

上述減值虧損已計入綜合損益及其他全面收益表內「預期貸款虧損模式下的(減值虧損)／減值虧損撥回淨額」。

23 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
上市證券，按市值		
股本證券 – 中國	**15**	15
非上市證券		
股本投資 – 中國	**40**	40
	55	55

股本投資公平值之變動如下:

	截至二零二五年十二月三十一日止年度	截至二零二四年十二月三十一日止年度
	人民幣千元	*人民幣千元*
於年初及於年末	**55**	55

24 持作出售之物業

持作出售之物業的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
賬面總值	**132,978**	157,676
減：可變現淨值之虧損撥備	**(31,472)**	(37,081)
可變現淨值	**101,506**	120,595

持作出售物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。計入「銷售成本」的已售物業成本為人民幣24,698,000元（二零二四年：人民幣7,170,000元）。

本集團管理層參考獨立合資格專業估值師博浩企業顧問有限公司進行的估值（二零二四年：同上），評估了截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日持作出售物業的可變現淨值。該等物業的可變現淨值乃參考位於類似或相同地點的可資比較物業的成交價格，並根據各物業的性質及其具體位置及狀況作出調整而得出。

本集團管理層經考慮獨立合資格專業估值師博浩企業顧問有限公司進行之估值結果後，已決定於損益中確認撥回虧損撥備約人民幣5,609,000元（二零二四年：約人民幣1,379,000元）。

於解除合營業務後，本集團按本公司委任的獨立專業合資格估值師釐定的估計市值約人民幣64,137,000元確認收購物業（附註22）。

25 存貨

於二零二五年十二月三十一日，存貨包括商品貨物（二零二四年：相同），並按成本或可變現淨值之較低者列賬。計入「銷售成本」之已出售貨品成本為人民幣426,000元（二零二四年：人民幣4,020,000元）（附註13）。

將成本分攤至存貨

個別存貨項目的成本使用加權平均基準釐定。有關集團存貨的其他會計政策，見附註3。

26 應收賬款

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收賬款總額	**7,614**	7,348
減：減值撥備	**(5,113)**	(3,542)
應收賬款，淨額	**2,501**	3,806

本集團向酒店及度假村營運分部之旅遊代理及公司客戶提供介乎30日至90日（二零二四年：30日至90日）之平均信貸期。新增旅遊代理及公司客戶一般須墊付款項。董事定期審閱逾期結餘。

應收賬款總額基於旅遊代理及公司客戶之發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
最多30日	**358**	778
31至60日	**228**	199
61至90日	**163**	29
超過90日	**6,865**	6,342
	7,614	7,348
減值撥備	**(5,113)**	(3,542)
應收賬款淨額	**2,501**	3,806

本集團之信貸風險監控及信貸風險集中度分析於附註5(b)披露。

26 應收賬款*(續)*

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零二五年 *人民幣千元*	二零二四年 *人民幣千元*
於年初	**3,542**	8,966
減值虧損(減值虧損撥回)	**1,571**	(5,424)
於年末	**5,113**	3,542

上述減值虧損(減值虧損撥回)已計入綜合損益及其他全面收益表內「貸款虧損模式下的(減值虧損)減值虧損撥回淨額」。

所有應收款項均以人民幣計值，並與其公平值相若。

27 預付款項、按金及其他應收款項

	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*
預付款項	**280**	76
其他應收款項(附註i)	**11,044**	7,885
按金(附註ii)	**6,811**	6,494
	17,855	14,379
減：減值撥備	**(328)**	(393)
	17,807	14,062

所有其他應收款項及存款均以人民幣計值，並與其公平值相若。

附註：

(i) 該餘額主要指公用事業費用、停車費及其他雜項結餘的應收款項。

(ii) 該餘額主要指酒店及度假村營運分部的裝修按金。

28 受限制銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
受限制銀行結餘	**60**	1,447

本集團之受限制銀行結餘之賬面值與彼等之公平值相若並以人民幣計值。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的受限制銀行結餘指法院就廣東奧園向本集團提出的法律申索而凍結的若干銀行賬戶(附註22)。

29 銀行及現金結餘

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行現金	**12,290**	786
手頭現金	**246**	664
銀行及現金結餘	**12,536**	1,450

本集團銀行及現金結餘之賬面值相等於其公平值且以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
人民幣	**9,204**	1,419
港元	**3,332**	31
	12,536	1,450

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結餘包括存放於中國之銀行的結餘人民幣9,022,000元(二零二四年：人民幣763,000元)。將該等結餘匯出中國須遵守相關政府頒佈之外匯管制規則及規例。

30 應付賬款

本集團應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
最多90日	**1,278**	6,182
91至180日	**1,104**	1,503
181至365日	**2,222**	4,559
1年以上	**52,618**	42,190
	57,222	54,434

本集團應付賬款之賬面值以人民幣計值，並與其公平值相若。

31 撥備、應計費用及其他應付款項以及合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
合約負債		
合約負債*(附註(a))*	**40,792**	67,279
撥備、應計費用及其他應付款項		
應付員工成本	**24,748**	24,133
應付供應商及合營運作之其他夥伴之承包商*(附註(b))*	**30,999**	30,999
應付合營運作之其他夥伴利息	**8,625**	6,825
其他應付税項	**20,677**	17,819
其他*(附註(c))*	**37,433**	37,087
	122,482	116,863

31 撥備、應計費用及其他應付款項以及合約負債*(續)*

本集團之撥備、應計費用及其他應付款項之賬面值按以下貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
人民幣	**115,633**	103,972
港元	**6,849**	12,891
	122,482	116,863

附註：

(a) 合約負債主要預售物業收取之所得款項及有關酒店營運客戶收取之墊款分別約為人民幣33,582,000元及人民幣7,210,000元(二零二四年：人民幣61,205,000元及人民幣6,074,000元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，已確認收入已計入合約負債之年初結餘，金額為人民幣29,331,000元(二零二四年：人民幣12,097,000元)。有關合營安排之詳情，請參閱附註22。

(b) 結餘主要指於二零二五年十二月三十一日應付若干供應商及合營安排之承包商的結餘。於本集團收到若干供應商及承包商提出的法律申索，就合營業務項目項下於二零二二年的未付款項、税款及附加費提出申索，該等款項本應由合營運作之其他夥伴根據合營安排結算。自此之後，本集團並無接獲其他申索。

(c) 結餘主要指應付若干服務提供者的裝修應付款項及公用事業應付款項。

32 借貸

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
償還銀行借貸：		
一年內	**65,500**	134,946
一年以上但不超過兩年	**69,493**	80,830
兩年以上但不超過五年	**79,180**	–
	214,173	215,776
*減：*即期部分	**(65,500)**	(134,946)
非即期部分	**148,673**	80,830

附註：

(a) 本集團之銀行借貸乃以其中一間附屬公司所作出之擔保作抵押，而本集團的資產質押於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之賬面值如下：

		於十二月三十一日	
		二零二五年	二零二四年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
物業、廠房及設備	*18*	**14,939**	20,363
使用權資產	*19*	**4,765**	5,091
投資物業	*20*	**475,300**	449,400
應收賬款	*26*	**1,230**	3,208

本集團已於二零二四年三月與一間銀行訂立人民幣230,000,000元的融資額度，並可提取該等銀行融資，惟須遵守若干條件，包括提取金額及可用作質押的資產。於二零二五年十二月三十一日，未動用的銀行融資額度為人民幣205,060,000元。

(b) 本集團已於二零二四年十二月與一名獨立第三方訂立人民幣50,000,000元的貸款融資，到期日為二零二七年。於報告日期，本集團尚未提取該融資項下的任何金額。

32 借貸*(續)*

附註：(續)

(c) 本集團借貸之賬面值以人民幣列賬。

年利率詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
短期銀行借貸(固定利率)	**3.44%**	3.90%
長期銀行借貸(浮動利率)	**無**	無
長期銀行借貸(固定利率)	**5.97%**	5.97%

(d) 本集團借貸之賬面值與其公平值相若。

(e) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團借貸之實際年利率為5.98%(二零二四年：5.48%)。

33 遞延税項

以下為本集團確認之主要遞延税項負債及資產。

遞延税項負債

	物業產生之暫時差額	**加速税項折舊**	**遞延税項負債總額**
	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	142,494	4,229	146,723
計入本年度損益*(附註12)*	(1,201)	510	(691)
在其他全面收益中扣除	13,396	–	13,396
於二零二四年十二月三十一日	154,689	4,739	159,428
於二零二五年一月一日	154,689	4,739	159,428
計入本年度損益*(附註12)*	(7,023)	1,234	(5,789)
在其他全面收益中扣除	9,596	–	9,596
於二零二五年十二月三十一日	157,262	5,973	163,235

33 遞延税項*(續)*

遞延税項資產

	預付土地租賃攤銷超過免税額之金額	税項虧損	遞延税項資產總值
	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	(1,637)	(5,348)	(6,985)
計入本年度損益*(附註12)*	(82)	–	(82)
於二零二四年十二月三十一日	(1,719)	(5,348)	(7,067)
於二零二五年一月一日	(1,719)	(5,348)	(7,067)
計入本年度損益*(附註12)*	(81)	–	(81)
於二零二五年十二月三十一日	(1,800)	(5,348)	(7,148)

遞延税項資產乃就結轉税項虧損作出確認，惟僅在可透過未來應課税溢利變現相關税項利益之情況下方予以確認。於報告期末，本集團尚有約人民幣89,175,000元(二零二四年：人民幣51,411,000元)的未動用税項虧損可供抵銷未來溢利。其中約人民幣21,392,000元(二零二四年：人民幣21,392,000元)已確認遞延税務資產。由於未來溢利來源難以預測，故未就餘下約人民幣67,783,000元(二零二四年：人民幣30,019,000元)確認遞延税務資產。約人民幣89,175,000元(二零二四年：人民幣51,411,000元)的税項虧損將於二零二六年至二零三零年(二零二四年：二零二五年至二零二九年)屆滿。

34 遞延收入

遞延收入指來自中國政府提供予本集團之補助，以改善及提升酒店及度假村設施。有關數額乃就本集團確認改善及提升設施有關成本之折舊開支期間按系統化基準於損益中確認。

35 股本

	股份數目 *（千股）*	股本 *人民幣千元*
於二零二四年一月一日	1,137,186	10,051
行使購股權*（附註16）*	8,615	80
於二零二四年十二月三十一日	1,145,801	10,131
行使購股權*（附註16）*	23,000	210
認購新股份*（附註）*	100,000	932
認購新股份*（附註）*	120,000	1,101
於二零二五年十二月三十一日	1,388,801	12,374

附註：

於二零二五年一月二十二日，本公司與一名獨立第三方訂立股份認購協議，按認購價每股0.12港元認購本公司100,000,000股股份。股份認購事項已於二零二五年三月七日完成。股份認購事項所得款項淨額（已扣除發行股份的交易成本）約為人民幣11,712,000元（相當於約人民幣10,767,000元）。

於二零二五年六月十六日，本公司與一名獨立第三方訂立股份認購協議，按認購價每股0.058港元認購本公司120,000,000股股份。股份認購事項已於二零二五年八月十八日完成。股份認購事項所得款項淨額（已扣除發行股份的交易成本）約為人民幣6,848,000元（相當於約人民幣6,295,000元）。

36 儲備

	資產重估儲備	股份溢價	公平值儲備	外幣匯兑儲備(i)	以股份為基礎之付款儲備	資本儲備(ii)	其他儲備(iii)	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*	*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	–	132,627	(3,386)	(7,298)	10,603	(277)	69,528	(27,060)	174,737
全面開支									
本年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	(50,808)	(50,808)
其他全面收益／(開支)，扣除税項									
外幣匯兑差額	–	–	–	(2,695)	–	–	–	–	(2,695)
物業重估收益，扣除税項	40,185	–	–	–	–	–	–	–	40,185
本年度全面收益／(開支)總額	40,185	–	–	(2,695)	–	–	–	(50,808)	(13,318)
以其擁有人身份與擁有人之交易									
行使購股權*(附註16)*	–	3,071	–	–	(1,595)	–	–	–	1,476
於購股權失效後轉撥*(附註16)*	–	–	–	–	(951)	–	–	951	–
以股份為基礎之付款	–	–	–	–	1,471	–	–	–	1,471
以其擁有人身份與擁有人之交易總額	–	3,071	–	–	(1,075)	–	–	951	2,947
於二零二四年十二月三十一日	40,185	135,698	(3,386)	(9,993)	9,528	(277)	69,528	(76,917)	164,366

36 儲備(續)

	資產重估儲備	股份溢價	公平值儲備	外幣匯兑儲備(i)	以股份為基礎之付款儲備	資本儲備(ii)	其他儲備(iii)	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二五年一月一日	40,185	135,698	(3,386)	(9,993)	9,528	(277)	69,528	(76,917)	164,366
全面開支									
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(61,932)	(61,932)
其他全面收益，扣除税項									
外幣匯兑差額	-	-	-	2,221	-	-	-	-	2,221
物業重估收益，扣除税項	28,790	-	-	-	-	-	-	-	28,790
本年度全面收益(開支)總額	28,790	-	-	2,221	-	-	-	(61,932)	(30,921)
以其擁有人身份與擁有人之交易									
根據股份認購發行股份	-	15,029	-	-	-	-	-	-	15,029
行使購股權*(附註16)*	-	3,136	-	-	(1,181)	-	-	-	1,955
於購股權失效後轉撥*(附註16)*	-	-	-	-	(6,258)	-	-	6,258	-
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	1,051	-	-	-	1,051
以其擁有人身份與擁有人之交易總額	-	18,165	-	-	(6,388)	-	-	6,258	18,035
於二零二五年十二月三十一日	68,975	153,863	(3,386)	(7,772)	3,140	(277)	69,528	(132,591)	151,480

附註：

(i) 匯兑外幣儲備

貨幣換算差額指將本公司及若干附屬公司之功能貨幣為港元之財務報表換算為以人民幣呈列之本公司財務報表所產生之差額。

(ii) 資本儲備

資本儲備指本公司股份面值與二零一四年九月十一日所收購之本公司資本間之差額。

(iii) 其他儲備

其他儲備由可認沽期權之發行及失效而產生。

37 收購一間附屬公司

於二零二五年四月三十日，本集團收購上海誠瑞健康服務有限公司的100%權益。上海誠瑞健康服務有限公司主要從事提供產後護理服務及諮詢服務，以拓展本集團的相關業務。該收購事項已採用收購法，作為業務收購進行會計處理。

已轉讓代價

	人民幣千元
現金	7,040

與收購事項相關的成本約人民幣114,000元已從已轉讓代價中剔除，並已於綜合損益及其他全面收益表中的「行政及其他開支」項目內確認為開支。

於收購日期所收購資產及已確認負債

	人民幣千元
物業、廠房及設備	245
銀行及現金結餘	113
應收賬款	505
預付款項、按金及其他應收款項	8,618
存貨	7
應計費用及其他應付款項	(2,379)
所收購資產淨額	7,109

於收購日期所收購之公平值約為人民幣9,123,000元的應收賬款以及預付款項、按金及其他應收款項，其合約總額約為人民幣9,628,000元。於收購日期，預計無法收回的合約現金流量最佳估計約為人民幣505,000元。

業務收購產生議價購買

經重新評估後，收購上海誠瑞健康服務有限公司產生的議價購買收益為人民幣69,000元，該收益已於綜合損益及其他全面收益表「其他收益淨額」項目中計入損益。

37 收購一間附屬公司*(續)*

收購上海誠瑞健康服務有限公司的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	7,040
減：已收購現金及現金等價物結餘	(113)
	6,927

收購事項對本集團業績的影響

年內溢利包括上海誠瑞健康服務有限公司所產生額外業務帶來的利潤人民幣476,000元。年內收益包括上海誠瑞健康服務有限公司所產生的收益人民幣1,110,000元。

倘收購上海誠瑞健康服務有限公司已於二零二五年一月一日完成，本集團來自持續經營業務的年內收益將為人民幣4,126,000元，而來自持續經營業務的年內溢利將為人民幣543,000元。該備考資料僅作說明用途，並不必然表示倘收購事項於二零二五年一月一日完成時本集團實際達致的收益及經營業績，亦非旨在預測未來業績。

於釐定倘上海誠瑞健康服務有限公司於本年初被收購的本集團「備考」收益及溢利時，本公司董事根據於收購日期物業、廠房及設備的已確認金額計算該等物業、廠房及設備的折舊。

38 綜合現金流量表附註

(a) 本年度虧損與經營所產生之現金之對賬

	二零二五年 *人民幣千元*	二零二四年 *人民幣千元*
除税前虧損	**(66,017)**	(51,165)
就下列各項調整：		
利息收入	**(2)**	(5)
收購附屬公司產生的議價購買收益	**(69)**	–
投資物業之公平值虧損	**18,900**	7,900
持作出售之物業之可變現淨值之虧損撥回撥備	**(5,609)**	(1,379)
物業、廠房及設備之折舊	**23,532**	28,916
使用權資產之折舊	**1,141**	1,124
以股份為基礎之付款	**1,051**	1,471
預期貸款虧損模式下的減值虧損撥備(撥回)淨額	**7,713**	(2,032)
融資成本	**15,188**	19,619
營運資金變動前之經營(虧損)溢利	**(4,172)**	4,449
營運資金變動：		
– 持作出售之物業	**24,698**	7,170
– 存貨	**383**	327
– 應收賬款	**239**	6,470
– 預付款項、按金及其他應收款項	**4,938**	(956)
– 應收合營運作之其他夥伴款項	**(11)**	(12,700)
– 受限制銀行結餘	**1,387**	(477)
– 應付賬項	**2,788**	2,919
– 合約負債	**(26,487)**	(10,383)
– 撥備、應計費用及其他應付款項	**3,439**	20,747
– 遞延收入	**(900)**	(900)
經營所產生之現金	**6,302**	16,666

38 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動之負債對賬

本節載列融資活動之負債之分析及變動：

	附註	於二零二四年十二月三十一日 人民幣千元	現金流入／(流出) 人民幣千元	非現金變動 人民幣千元	於二零二五年十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債	19	6,393	(1,115)	1,302	6,580
來自合營運作之其他夥伴之貸款	22	15,000	–	–	15,000
銀行借貸	32	215,776	(1,603)	–	214,173
應付利息		6,825	(12,986)	14,786	8,625
應付一名董事款項	41	1,498	8,183	–	9,681
來自一名關連方之貸款	41	7,849	–	(345)	7,504
		253,341	5,465	2,757	261,503

	附註	於二零二三年十二月三十一日 人民幣千元	現金流入／(流出) 人民幣千元	非現金變動 人民幣千元	於二零二四年十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債	19	7,078	(1,120)	435	6,393
來自合營運作之其他夥伴之貸款	22	–	–	15,000	15,000
銀行借貸	32	219,567	(3,791)	–	215,776
應付利息		–	(12,359)	19,184	6,825
應付一名董事款項	41	–	1,498	–	1,498
來自一名關連方之貸款	41	7,078	771	–	7,849
		233,723	(15,001)	34,619	253,341

(c) 非現金經營、投資及融資活動

於其他附註披露的非現金經營、投資及融資活動為：

- 於截至二零二五年十二月三十一日止年度添置使用權資產人民幣900,000元(二零二四年：無)。

39 租賃承擔

經營租賃承擔 – 出租人

本集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低應收租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	**4,406**	3,389
一至兩年	**4,307**	2,803
兩至三年	**4,300**	2,707
三至四年	**4,395**	2,673
四至五年	**4,399**	2,731
超過五年	**17,954**	12,142
	39,761	26,445

應收經營租賃款項指應收之攤位租金。租期協定為平均2至15年，而租金於租期內為固定，且不包括或然租金。

40 財務擔保

按揭融資的擔保

本集團於以下各報告期末就按揭融資提供財務擔保：

	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
向本集團若干物業買家之按揭融資提供之擔保	**1,291**	3,173

本集團為本集團若干物業買家作出銀行融資，並就買家履行還款責任提供擔保。該等擔保將於以下較早時間終止：(i)房地產所有權證轉讓予買家時，有關轉讓一般將於擔保登記完成後平均六個月至一年期間內進行；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

40 財務擔保*(續)*

按揭融資的擔保*(續)*

根據擔保條款，如該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權保留相關物業之法定業權及接收相關物業之所有權。本集團之擔保期由授出按揭當日開始。董事認為按公平值計量之財務擔保並不重大，且並無確認任何負債。

41 重大關連方交易

關連方指有能力控制另一方或可對另一方之財務及經營決策行使重大影響力之人士。受共同控制之人士亦被視為有關連。

於二零二五年十二月三十一日，本公司之主要股東為JYH Hong Kong Limited及Sky Success Ventures Limited及New Ray Developments Limited，彼等分別擁有本公司已發行股份16.42%(二零二四年：19.90%)、9.61%(二零二四年：12.48%)及9.59%(二零二四年：12.48%)。

本集團之最終控股公司為於香港註冊成立之JYH Hong Kong Limited，其由韓兆平先生全權控制(二零二四年：相同)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，韓夫人全權控制之First-Profit Time Limited向本集團提供人民幣7,504,000元(相當於8,350,000港元)(二零二四年：人民幣7,849,000元，相當於8,350,000港元)的貸款，年利率為香港銀行同業拆息加2.5%。

以下為本集團及其關連方截至二零二五年十二月三十一日止年度於一般業務過程中進行之重大交易概要。

(a) 於報告期內，除綜合財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，本公司與關連方訂立的重大交易如下：

	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
向一名關聯方之利息開支*(附註a)*	**177**	509

41 重大關連方交易*(續)*

(b) 與關連方之結餘

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
來自一名關連方之貸款*(附註a)*	**7,504**	7,849
應付一名董事款項*(附註b)*	**9,681**	1,498

附註：

(a) 該金額為無抵押、按香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息。人民幣7,504,000元的本金及相關利息於二零二七年到期(二零二四年：人民幣7,849,000元於二零二七年到期)。貸款由First-Profit Time Limited提供，該公司由執行董事韓先生的配偶全資擁有。

(b) 該金額為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 與關連方之交易

以下交易乃根據雙方共同協定之條款與關連方進行：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
韓夫人(一名執行董事之配偶)之薪金	**–**	5

(d) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪金、花紅及津貼	**2,798**	3,470
退休金成本		
– 界定供款計劃	**75**	69
以股份為基礎之付款	**779**	1,174
	3,652	4,713

42 本公司之財務狀況表及儲備變動

	附註	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*
非流動資產			
於附屬公司之投資		**177,233**	177,233
流動資產			
預付款項		**281**	–
銀行及現金結餘		**1**	1
應收一間附屬公司款項		**139,966**	135,963
		140,248	135,964
總資產		**317,481**	313,197
流動負債			
應計費用		**5,265**	10,717
總負債		**5,265**	10,717
資本及儲備			
股本		**12,374**	10,131
儲備	*(a)*	**299,842**	292,349
總權益		**312,216**	302,480
總負債及權益		**317,481**	313,197

本公司之財務狀況表乃由本公司董事會於二零二六年三月二十七日批准，並由以下董事代表簽署：

.....	.....
吳衛斌	**蔣國偉**
董事	*董事*

42 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司之儲備變動

	股份溢價	外幣匯兑儲備(i)	以股份為基礎之付款儲備	資本儲備(ii)	其他儲備(iii)	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零二四年一月一日	132,627	12,013	10,603	208,587	69,528	(140,842)	292,516
全面開支							
本年度虧損	–	–	–	–	–	(7,867)	(7,867)
其他全面收益							
外幣匯兑差額	–	4,753	–	–	–	–	4,753
本年度全面收益／(開支)總額	–	4,753	–	–	–	(7,867)	(3,114)
與擁有人以其擁有人身份進行之交易							
行使購股權(附註16)	3,071	–	(1,595)	–	–	–	1,476
於購股權失效後轉撥(附註16)	–	–	(951)	–	–	951	–
以股份為基礎之付款(附註16)	–	–	1,471	–	–	–	1,471
於二零二四年十二月三十一日	135,698	16,766	9,528	208,587	69,528	(147,758)	292,349
於二零二五年一月一日	**135,698**	**16,766**	**9,528**	**208,587**	**69,528**	**(147,758)**	**292,349**
全面開支							
本年度虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(4,518)**	**(4,518)**
其他全面開支							
外幣匯兑差額	**–**	**(6,024)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(6,024)**
本年度全面開支總額	**–**	**(6,024)**	**–**	**–**	**–**	**(4,518)**	**(10,542)**
與擁有人以其擁有人身份進行之交易							
根據股份認購發行股份*(附註35)*	**15,029**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**15,029**
行使購股權*(附註16)*	**3,136**	**–**	**(1,181)**	**–**	**–**	**–**	**1,955**
於購股權失效後轉撥*(附註16)*	**–**	**–**	**(6,258)**	**–**	**–**	**6,258**	**–**
以股份為基礎之付款*(附註16)*	**–**	**–**	**1,051**	**–**	**–**	**–**	**1,051**
於二零二五年十二月三十一日	**153,863**	**10,742**	**3,140**	**208,587**	**69,528**	**(146,018)**	**299,842**

42 本公司之財務狀況表及儲備變動*(續)*

(a) 本公司之儲備變動*(續)*

附註：

(i) 外幣匯兑儲備

貨幣換算差額指將本公司功能貨幣為港元之財務報表換算為以人民幣呈列之本公司財務報表所產生之差額。

(ii) 資本儲備

資本儲備指本公司股份面值與二零一四年九月十一日所收購景騰集團有限公司的資本間之差額。

(iii) 其他儲備

其他儲備由可認沽期權之發行及失效而產生。

物業詳情

持作開發及／或出售之物業：

(A) 持作出售之已竣工物業

物業名稱	地點	用途	估計概約總建築面積	本集團應佔權益
泉心養生公寓	位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之泉心養生公寓合共4個不同公寓單位 郵政編碼：529149	住宅、商業及停車位	314.0	100%
古兜依水茗亭	位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之古兜依水茗亭合共65個不同單位 郵政編碼：529149	住宅及商業	3,898.95	100%
觀山悅公館	位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之觀山悅公館合共312個不同單位 郵政編碼：529149	住宅	16,011.24	100%

(B) 開發中物業

物業名稱	地點	類型	完成階段	預期竣工日期	概約佔地面積	估計概約總建築面積	本集團應佔權益
雲山境公館	古兜溫泉綜合度假村	住宅	已取得施工許可證	二零二七年	11,526.0	22,627.0	100%

物業詳情

持作投資物業：

地點	用途	租期	本集團應佔權益
位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村之四塊土地（地段號0928000496、440705008005GB00275、0928000290、440705008005GB00044）	將予開發	直至二零四二年七月十二日至二零五二年一月六日	100%
位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村古兜溫泉綜合度假村的十四塊土地（地段號0928000316、0928000314、0928000299、0928000291、0928000497、440705008005GX00001、0928000494、0928000492、440705008005GB00111、0928000309、440705008005GB00110、0928000301、440705008005GB00232、440705008005GB00288）	將予開發	直至二零四二年七月十二日至二零四三年六月十九日	100%
位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村地段號0928000355的溫泉酒店綜合大樓，作為溫泉客房	酒店住宿及餐飲消費	直至二零七四年九月二十日	100%
位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村地段號0928000344，名為古兜國際會議中心的商業綜合大樓	商業	直至二零四二年七月十二日	100%
位於中國廣東省江門市新會區崖門鎮古兜村地段號0928000329，名為假日湖景酒店的酒店項目	酒店住宿及餐飲消費	直至二零四二年十二月六日	100%

本集團財務概要

	二零二一年 *人民幣千元*	二零二二年 *人民幣千元*	二零二三年 *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***
業績					
營業額	63,694	41,900	52,684	53,380	**53,150**
除税前虧損	(71,046)	(148,399)	(110,566)	(51,165)	**(66,017)**
本公司擁有人應佔本年度全面虧損總額	(69,219)	(136,781)	(98,229)	(13,318)	**(30,921)**
資產及負債					
總資產	1,070,570	937,933	921,064	958,528	**940,919**
總負債	687,221	684,932	736,276	784,031	**777,065**
資產淨值／總權益	383,349	253,001	184,788	174,497	**163,854**

釋義

於本報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「細則」	指	本公司組織章程細則
「巴登小鎮別墅」	指	巴登小鎮別墅，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「董事會」	指	董事會
「企業管治守則」	指	GEM上市規則附錄15所載之企業管治守則
「中國奧園」	指	中國奧園集團股份有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3883）
「本公司」	指	古兜控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「餐飲」	指	餐飲
「富安」	指	富安國際投資有限公司，於香港註冊成立之公司，由李朝旺先生實益擁有74.21%、余毅昉女士實益擁有15.79%及董義平先生實益擁有10.00%，彼等全部均為獨立第三方
「廣東奧園」	指	奧園集團（廣東）有限公司，根據中國法例成立之公司，並為中國奧園集團股份有限公司之間接全資附屬公司
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改（視乎文義所指）
「總建築面積」	指	總建築面積
「泰瑞」	指	泰瑞創投有限公司，於英屬維京群島註冊成立之公司，由獨立第三方李朝旺先生實益全資擁有

釋義

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「廣東古兜」	指	廣東古兜旅遊集團有限公司，於中國成立之外商獨資企業，為景騰之全資附屬公司
「廣東古兜酒店管理」	指	廣東古兜酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限公司及廣東古兜之全資附屬公司
「觀山悅公館」	指	觀山悅公館，亦稱為古兜二期公寓，廣東古兜與廣東奧園於古兜溫泉綜合度假村內共同發展之旅遊物業項目
「古兜溫泉綜合度假村」	指	古兜溫泉綜合度假村，位於中國廣東省江門市由本集團營運之溫泉度假村
「古兜溫泉谷」	指	古兜溫泉谷，即由位於古兜溫泉綜合度假村之62個公眾溫泉池組成之溫泉設施
「喜泰酒店」	指	喜泰酒店(前稱溫泉別墅酒店)，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「古兜湖景金熙酒店」	指	古兜湖景金熙酒店，前稱為假日湖景酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「喜樂酒店」	指	喜樂酒店(前稱樂活城酒店)，古兜溫泉綜合度假村內於二零一七年開始營運之主題酒店
「古兜依水茗亭」	指	古兜依水茗亭，亦稱為雲峰公寓，廣東古兜與廣東奧園於古兜溫泉綜合度假村內共同發展之旅遊物業項目
「泉心養生公寓」	指	泉心養生公寓，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則

釋義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「樂活城公寓」	指	樂活城公寓，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「JYH」	指	JYH Hong Kong Limited，於香港註冊成立之公司，由韓先生全資擁有且為本公司控股股東之一
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「上市」	指	股份於二零一六年十二月九日在GEM上市
「標準守則」	指	由本公司就董事進行證券交易採納之一套不比GEM上市規則第5.48至5.67條所載規定交易準則寬鬆之行為守則
「山海度假公寓」	指	山海度假公寓，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「山海度假公館」	指	山海度假公館，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「韓先生」	指	韓志明先生，本集團之創辦人、本公司董事會聯席主席、行政總裁及執行董事
「韓夫人」	指	李惠玲女士，韓先生之配偶及執行董事韓家峰先生之母親
「入住率」	指	某期間之酒店總已出租房間晚數除以總可出租房間晚數
「已出租房間晚數」	指	已出售房間晚數及包括免費為住客及業主提供之晚數
「本期間」或「本年度」	指	截至二零二五年十二月三十一日止年度
「配售」	指	本公司就上市配售股份，其詳情載於招股章程內

釋義

「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，除就本報告而言及除文義另有所指外，本報告所提述者不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司刊發日期為二零一六年十一月三十日有關上市之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「每間可用客房收益」	指	酒店於某期間之房間收益(包括相關服務費)除以該酒店於相同期間之總可出租房間晚數
「房間收益」	指	古兜溫泉綜合度假村內主題酒店之房租(包括相關服務費)產生之收益
「皇家Spa酒店」	指	皇家Spa酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「計劃」	指	股東於二零一六年十一月十八日採納之本公司購股權計劃
「山海溫泉酒店」	指	山海溫泉酒店，古兜溫泉綜合度假村內其中一間主題酒店
「平方米」	指	平方米
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「南亞風情別墅」	指	南亞風情別墅，古兜溫泉綜合度假村內已竣工之旅遊物業項目
「目標土地A」	指	位於古兜溫泉綜合度假村合共約67,860.7平方米之五幅土地，由廣東古兜合法實益擁有
「目標土地B」	指	位於古兜溫泉綜合度假村合共約63,797平方米之三幅土地，由廣東古兜合法實益擁有

釋義

「總可出租房間晚數」	指	可供出租之所有房間晚數(正在裝修或維修之房間及不出租之房間除外)
「總已出租房間晚數」	指	已出租之所有房間晚數,包括免費為住客及業主提供之房間晚數
「景騰」	指	景騰集團有限公司,於香港註冊成立之公司,為本公司之間接全資附屬公司
「富諾」	指	富諾控股有限公司,於英屬維京群島註冊成立之公司,由富安全資擁有
「偉盛商務服務」	指	江門市偉盛商務服務有限公司,於中國成立之有限公司,為廣東古兜之全資附屬公司
「月光曲文化旅遊發展」	指	江門市月光曲文化旅遊發展有限公司,於中國成立之有限責任公司,為廣東古兜之全資附屬公司
「月泉湖居酒店」	指	月泉湖居酒店,古兜溫泉綜合度假村內於二零一九年七月開始營運之新主題酒店
「雲山境公館」	指	雲山境公館,亦稱為古兜三期,廣東古兜與廣東奧園於古兜溫泉綜合度假村內共同發展之開發中旅遊物業項目
「%」	指	百分比

於本報告內,除文義另有所指外,「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連」、「關連人士」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有GEM上市規則賦予該等詞彙之涵義。