



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2349



2025 年報



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理人員履歷詳情	10
董事會報告書	13
環境、社會及管治報告	22
企業管治報告書	55
獨立核數師報告	68
綜合損益表	73
綜合損益及其他全面收益表	74
綜合財務狀況報表	75
綜合權益變動表	77
綜合現金流量報表	78
綜合財務報表附註	80
財務概要	157
物業資料	158

董事會

執行董事

李朝波先生
(主席兼行政總裁)
季加銘先生

非執行董事

張貴卿先生

獨立非執行董事

吳志豪先生
郭堅華先生
鄺美雲女士

審核委員會

吳志豪先生 (委員會主席)
郭堅華先生
鄺美雲女士

薪酬委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄺美雲女士

提名委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄺美雲女士

公司秘書

陳愷賢先生

公司授權代表

李朝波先生
(主席兼行政總裁)
陳愷賢先生

核數師

天健國際會計師事務所有限公司
執業會計師

網址

www.city-infrastructure.com

註冊辦事處

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

主要往來銀行

集友銀行有限公司
香港
德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心16樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈10樓

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
62樓6208室

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然呈報中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績。

中國經濟及房地產行業持續經歷長期調整，營運環境依然充滿挑戰與不確定性。幸而，本集團近年在房地產業務方面採取審慎的投資策略，並積極推行成本控制、優化資本結構及業務組合。上述措施有效提升本集團的整體財務韌性及風險管理能力。

展望未來，隨著數字技術及人工智能等前沿科技的快速發展，以及市場對智能解決方案的強勁需求，本集團將積極順應行業轉型趨勢，持續探索具高增長潛力的新業務機會及投資領域，拓展至傳統房地產業務範疇以外。透過業務多元化及收入來源擴展，本集團致力於為股東創造更可持續及穩定的長期價值，從而實現可持續發展。

本集團將繼續審慎地把握投資機會，優化本集團之資本結構及業務組合，把股東利益最大化。最後，本人謹代表董事會衷心感謝各位股東及業務合作夥伴的支持，並感謝全體員工恪盡職守。

主席
李朝波

香港，二零二六年三月三十一日

管理層討論及分析

本集團從事房地產相關業務，並自二零一四年年底開始從事基礎設施業務。為了投放更多資源以符合本集團業務的策略方向，本集團可能會根據市況及物業組合的市場價值，出售本集團全部或部分物業組合。為支持本集團業務的進一步發展，管理層正積極尋找具潛力項目並以多元化的業務組合來拓寬其收入來源。

業績概要

本集團的綜合收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度之約48,400,000港元增加23.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之約59,700,000港元。物業投資及物業管理業務的收益分別為約35,000,000港元（二零二四年：33,400,000港元）及24,700,000港元（二零二四年：15,000,000港元）。

整體毛利由二零二四年的約31,800,000港元增加16.3%至二零二五年的約37,000,000港元，而毛利率則由二零二四年的65.7%減少至62.0%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團亦重估多處投資物業之公平值虧損淨額約90,100,000港元（二零二四年：約79,500,000港元）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約96,200,000港元（二零二四年：約65,800,000港元）。本公司擁有人應佔每股基本虧損為3.08港仙（二零二四年：2.10港仙）。董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何末期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司，以經營本集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口車站。未來城可出租總面積約55,029平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（包括武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校）高達1,000,000學生及住宅消費客戶群不斷增加的需求。於二零二五年十二月三十一日，未來城的出租率為90.8%（二零二四年十二月三十一日：93.2%）。

本集團持有未來公館停車場以及中水•龍陽廣場停車場總建築面積分別為7,723.06平方米及135,173.09平方米，而於二零二五年十二月三十一日，停車場的公平值分別約為15,300,000港元及88,400,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有未來城、未來公館停車場以及中水•龍陽廣場停車場的公平值總額約為991,600,000港元（二零二四年十二月三十一日：約1,036,600,000港元）。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，於投資物業產生之租金收入約為35,000,000港元（二零二四年：約33,400,000港元）。

物業管理業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司及武漢城基小商品城商業管理有限公司，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自物業管理的收益約為24,700,000港元（二零二四年：約15,000,000港元）。

於二零二四年八月，本集團成立一間分公司武漢未來城物業管理有限公司（河南分公司），並於二零二五年十二月與第三方訂立物業管理服務合約。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，分公司產生物業管理服務收入約7,200,000港元。

本集團項目

湖北省武漢市

未來城

未來城總佔地面積為19,191平方米，總建築面積為145,273平方米，包括五幢高層住宅大樓、一幢四層優質購物中心及泊車位。

未來公館

未來公館位於武漢市洪山區武珞路的優越地段，距離未來城項目僅600米。未來公館毗鄰地鐵二號及七號線交匯處。該項目總佔地面積為5,852平方米，並已開發成建築面積42,149平方米的商住綜合大樓。

中水•龍陽廣場

中水•龍陽廣場策略性位於王家灣商業區與國家級武漢經濟技術開發區之間的優越地段，背靠武漢西中環路，毗鄰漢陽汽車客運站及龍陽大道。該項目地塊面積為30,625平方米，位於地鐵三號線漢陽站上方。此綜合物業的規劃建築面積為135,173平方米，已開發成華麗購物商場及豪華辦公樓。

下表載列本集團於二零二五年十二月三十一日之物業項目概覽：

項目	城市	於項目之股權	地盤面積 平方米	總建築面積/ 規劃建築面積 平方米
已完成項目				
未來城	武漢	100%	19,191	145,273
未來公館	武漢	100%	5,852	42,149
中水•龍陽廣場	武漢	100%	30,625	135,173
合計			55,668	322,595

財務回顧

收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團的收益增加至約59,700,000港元，較去年約48,400,000港元增加約23.3%。

房地產投資及物業管理業務收益分別由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約33,400,000港元增加至本年度的約35,000,000港元，及由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約15,000,000港元增加至本年度的約24,700,000港元。

管理層討論及分析

銷售成本

銷售成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約16,600,000港元增加至本年度的約22,700,000港元。

本年度，本集團銷售成本包括物業管理業務約12,500,000港元（較截至二零二四年十二月三十一日止年度增加約4,300,000港元）及物業投資業務約10,200,000港元（較截至二零二四年十二月三十一日止年度增加約1,800,000港元）。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約31,800,000港元增加約5,200,000港元至本年度的約37,000,000港元。物業投資業務（二零二五年：24,800,000港元；二零二四年：24,900,000港元）的毛利錄得減少及物業管理業務（二零二五年：12,200,000港元；二零二四年：6,900,000港元）錄得增加。本集團於本年度之整體毛利率為62.0%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為65.7%。本集團毛利率減少乃主要由於物業投資及物業管理業務的維護及保養增加所致。

其他經營收入

其他經營收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約1,500,000港元增加至本年度的約3,000,000港元。該增加乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度臨時場地租賃收入及瓶裝飲用水銷售收入增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約50,400,000港元減少至本年度的約800,000港元。該減少乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度物業存貨、使用權資產及物業、廠房及設備之減值虧損合共約44,800,000港元所致。

投資物業的公平值變動

於本年度，本集團錄得所持中國投資物業組合的公平值變動產生虧損約90,100,000港元（二零二四年：79,500,000港元）。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約80,000港元增加至本年度的約390,000港元，乃主要由於物業投資業務的廣告及推廣以及佣金開支增加所致。

行政費用

行政費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約27,900,000港元減少約8.4%至本年度的約25,600,000港元，乃主要由於法律及專業費用以及員工成本減少所致。

財務費用

財務費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約42,400,000港元減少至本年度的約39,500,000港元。減少乃主要由於借款之利息開支減少約2,900,000港元所致。

所得稅抵免

本年度，本集團錄得所得稅抵免約22,500,000港元（二零二四年：所得稅抵免約19,900,000港元）。所得稅開支減少主要由於投資物業公平值虧損增加，令遞延稅項抵免增加。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約65,800,000港元增加至本年度的約96,200,000港元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值物總額約為22,300,000港元（二零二四年十二月三十一日：約9,700,000港元），較二零二四年十二月三十一日增加約12,600,000港元。

借款及本集團資產的抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團的借款總額包括銀行貸款及其他貸款約403,300,000港元（二零二四年十二月三十一日：約358,100,000港元）。於該等借款中，約13,300,000港元（二零二四年十二月三十一日：約8,500,000港元）於一年內償還及約390,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：約349,600,000港元）將於一年後償還。

於二零二五年十二月三十一日，總金額約420,400,000港元（二零二四年：約422,600,000港元）之若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

管理層討論及分析

資產負債比率及流動比率

資產負債比率於二零二五年十二月三十一日約為70.1%（二零二四年十二月三十一日：約57.9%）。資產負債比率以負債淨額（借款總額扣除現金及現金等值物）除以本公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率上升乃主要由於本年度產生虧損淨額所致。流動比率（流動資產除以流動負債）為0.84（二零二四年十二月三十一日：0.62）。

或然負債及承擔

- (a) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。
- (b) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團概無已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本承擔。

收購事項及出售事項

本集團概無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，僱員總人數約為131人。年內的員工總成本約為17,600,000港元。本集團向其員工提供全面的薪酬及僱員福利待遇。

前景及未來計劃

展望二零二六年，全球政治局勢持續高度動盪，地緣政治緊張升級、武裝衝突、內亂及政治不穩定等因素，正使國際環境更加多變且分裂。隨著武裝衝突加劇、貿易摩擦與保護主義抬頭，以及全球範圍內抗議及干擾風險上升，營商環境仍然複雜且嚴峻。

中國經濟在外部不穩定性與不確定性以及內部結構性挑戰下，正追求穩步復甦與高質量發展。中國政府已為二零二六年的經濟工作確立總體方針：堅持「穩中求進、以進促穩、質效提升」的原則，全面貫徹新發展理念，加快形成新發展格局，更好地統籌發展與安全，並聚焦高質量發展，以確保「十五五」規劃的良好開局。毋庸置疑，中國經濟將透過積極的財政措施、政策協調以及以創新為重點的深化改革，實現長期持續增長。

本集團將繼續密切留意國內外政治、經濟及市場發展，並以靈活且審慎的態度作出應對。在尖端技術迅速發展，特別是數位化及人工智能領域快速推進，以及對智能解決方案需求持續強勁的背景下，本集團將主動順應行業轉型趨勢。在繼續尋求與核心業務高度契合的機遇同時，管理層亦會積極探索能為股東創造長期價值的收入來源，旨在進一步多元化業務組合並強化整體收入韌性。

董事及高級管理人員履歷詳情

李朝波先生（「李先生」）

— 主席兼執行董事

李先生，51歲，自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事，及於二零二二年七月二十五日獲委任為行政總裁，目前為瓚匯投資控股有限公司之董事及唯一實益擁有人。瓚匯投資控股有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。李先生目前亦為數間註冊於中國從事投資及房地產投資開發公司的主席。李先生擁有香港浸會大學碩士學位及中南大學學士學位。李先生在品牌經營、房地產開發及金融投資方面享有經驗。

根據證券及期貨條例第336條備存的主要股東名冊顯示，於二零二三年十二月三十一日，瓚匯投資控股有限公司持有本公司728,912,000股已發行股份（各為一股「股份」），相當於本公司全部已發行股本約23.30%。

季加銘先生（「季先生」）

— 執行董事

季先生，64歲，持有首都經濟貿易大學企業管理碩士學位，並為高級經濟師。季先生長期從事建築、地產和基礎設施建設等行業，在企業管理、戰略規劃和工程管理方面有著豐富的經驗。季先生於二零一二年五月前曾擔任中建一局建設發展公司董事長，中國建築一局（集團）有限公司總經理，中建市政工程有限公司董事長等多個職務。季先生於二零一二年六月至二零一四年十二月期間曾任職佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638）執行董事及副主席，該公司已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。季先生於二零一五年六月任中經國際新技術有限公司董事長。自二零二四年十月二十八日起，季先生獲委任為中國新城鎮發展有限公司（股份代號：1278）之非執行董事，該公司的已發行股份於聯交所上市。季先生已獲委任為本公司執行董事，自二零一七年七月二十一日起生效。

董事及高級管理人員履歷詳情

張貴卿先生（「張先生」）

—非執行董事

張先生，63歲，持有中南礦冶學院（現稱中南大學）材料系工學學士學位。張先生長期從事房地產和建築等行業，在企業管理和工程管理方面有著豐富的經驗。張先生於一九九九年五月至二零零八年五月期間曾任職北京東方鴻銘房地產開發有限公司副總裁。張先生於二零零八年五月至二零一零年六月期間任職三亞鴻立東方控股有限公司執行董事。張先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零一七年八月十六日起生效。

吳志豪先生（「吳先生」）

—獨立非執行董事

吳先生，67歲，於二零一七年三月十六日獲委任為獨立非執行董事。吳先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位，並為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。彼亦為執業會計師，於審核、會計、財務管理及企業事務擁有豐富經驗。吳先生當前為麗新製衣國際有限公司（股份代號：191）之獨立非執行董事。彼於二零一一年十月至二零二三年四月為寰亞傳媒集團有限公司（股份代號：8075）之獨立非執行董事。彼於二零一八年十二月至二零一九年四月擔任心心芭迪貝伊集團有限公司（股份代號：8297）之非執行董事、於二零一四年六月至二零一五年五月擔任樹熊金融集團有限公司（前稱中昱科技集團有限公司，股份代號：8226）之獨立非執行董事、於二零一五年四月至二零二一年十二月擔任麒麟集團控股有限公司（股份代號：8109）之獨立非執行董事及於二零一九年六月至二零二二年十一月擔任創天傳承集團有限公司（股份代號：8195）之獨立非執行董事。吳先生亦於二零一四年七月至二零一八年二月擔任譽滿國際控股有限公司（股份代號：8212）之公司秘書及於二零一六年十二月至二零二三年三月擔任運鴻砂鑫集團控股有限公司（股份代號：8349）之公司秘書。

郭堅華先生（「郭先生」）

—獨立非執行董事

郭先生，62歲，持有澳大利亞南澳大學頒授之工商管理碩士學位。郭先生有著豐富的房地產開發和商業投資與營運等經驗。郭先生現為英萬集團有限公司、賽維萊科技集團發展有限公司和綠湖亞太控股有限公司之董事。此外，郭先生現為江西省政協委員、江西省政協港澳台僑和外事委員會副主任、香港珠海社團總會副會長、江西省工商聯（總商會）副會長、江西省民營企業投資商會會長、以及江西省工商聯直屬商會會長。郭先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年六月四日起生效。

董事及高級管理人員履歷詳情

鄺美雲女士（「鄺女士」）

— 獨立非執行董事

鄺女士，63歲，第十四屆港區全國人大代表。彼為香港理工大學大學院士及美國寶石學院研究寶石學家。鄺女士現為鄺美雲珠寶有限公司董事長，擁有豐富的商業投資與營運等經驗。鄺女士於二零一六年獲香港商報頒發「卓越商界女領袖大獎」，二零一八年獲香港珠寶製造業廠商會頒發「第三屆香港珠寶業傑出成就獎」。鄺女士積極參與社會事務，現為珠海市榮譽市民、香港廣東社團總會常務副主席以及香港珠海社團總會會長。鄺女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年七月二十二日起生效。

高級管理人員

上述本公司之董事為本集團高級管理人員之成員。

董事會報告書

本公司董事(各「董事」)謹此提呈中國城市基礎設施集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註35。

業務回顧

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧、使用財務關鍵表現指標之分析及本公司業務之未來發展載於本年報第4頁至第9頁之「管理層討論及分析」一節。

環境政策和績效、遵守相關法律及法規的情況以及與僱員的關係亦闡述於第22頁至第54頁之「環境、社會及管治報告」一節。

香港《公司條例》附表5所規定本集團的業務回顧及展望，載於本年報之主席報告書、綜合財務報表附註及本集團財務摘要，前述均為本報告之一部分。自財政年度結束以來沒有發生影響本集團之重大事項。

業績及分派

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績詳情載於本報告第73頁之綜合損益表。

董事不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之股息。

與供應商、客戶及其他持份者之關係

本集團深明與供應商及客戶保持良好關係對實現其短期及長期目標之重要性。本集團致力與僱員建立密切關係、為客戶提供優質服務，並加強與我們的業務合作夥伴合作。

環境政策及表現

本集團致力提升管治、促進僱員福利與發展、保護環境及回饋社會，從而履行社會責任並實現可持續增長。

由於本集團的主要業務為在中國從事房地產相關業務，本集團不時評估、管理及減輕其業務活動及目標中存在的環境問題以保護能源及其他自然資源，並在可行情況下制定本集團的環境政策及措施以符合適用法律、規則及條例規定的標準。本集團提倡在辦公室減少用紙及耗電等措施。

於回顧年度，本集團概無任何嚴重觸犯或違反適用環保法律、規則或法規的記錄。

遵守相關法律及法規

本集團力求維持業務各方面的高度誠信，並致力確保其事務按照適用法律及監管要求進行，並已制定及採納本集團所有業務部門內於所有層面的各種內部控制措施、審批程序及培訓。於回顧年度，並無觸犯或違反對本公司有重大影響的相關法律法規。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債摘要載於本報告第157頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。本集團主要物業之進一步詳情載於本報告第158頁。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註25。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於本報告第77頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。

董事會報告書

本公司可供分配之儲備

本公司於二零二五年十二月三十一日並無可供分配之儲備，符合開曼群島公司法之規定。

優先購買權

本公司之組織章程細則（「組織章程細則」，各「細則」）或開曼群島法律概無載列關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

末期股息

董事會議決本公司將不會宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之股息（二零二四年：無）。

報告期後事項

本集團重大期後事項詳情載於綜合財務報表附註37。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何普通股。

董事

年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

李朝波先生 (主席及行政總裁)

季加銘先生

非執行董事

張貴卿先生

獨立非執行董事

吳志豪先生

郭堅華先生

鄭美雲女士

根據組織章程細則第108條，季加銘先生、鄺美雲女士及吳志豪先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。季加銘先生符合資格並願意膺選連任執行董事。鄺美雲女士及吳志豪先生符合資格並願意於應屆股東週年大會膺選連任獨立非執行董事。

董事服務合約

李朝波先生（「李先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一六年三月三十一日起生效。李先生已於二零二二年六月三日與本公司訂立一份新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。李先生有權領取每月325,000港元之薪金，住房津貼不超過每月50,000港元，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。李先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

季加銘先生（「季先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一七年七月二十一日起生效。季先生已於二零二三年七月二十一日與本公司訂立一份新服務合約。服務合約之期限將自服務合約日期起計為期三年，惟須遵守上市規則之相關規定。季先生有權領取每月250,000港元之薪金，連同將由董事會釐定之本公司之酌情管理花紅。季先生之酬金乃由本公司薪酬委員會審閱。

吳志豪先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一七年三月十六日起生效，並已與本公司訂立一份新服務合約，自二零二五年三月十六日起計為期兩年。

郭堅華先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年六月四日起生效，並已與本公司訂立一份新服務合約，自二零二五年六月四日起計為期三年。

鄺美雲女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一九年七月二十二日起生效，並已與本公司訂立一份新服務合約，自二零二五年七月二十二日起計為期三年。

董事會報告書

獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已收到各獨立非執行董事(即吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就截至二零二五年十二月三十一日止年度發出之獨立性週年確認書。於本報告日期,本公司認為該等獨立非執行董事為獨立人士。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第10至第12頁。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日,各董事及本公司之主要行政人員於本公司及任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份中須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊,或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

(i) 於二零二五年十二月三十一日於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	728,912,000	23.30%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.20%

附註:

- (1) 李朝波先生是瓏滙投資控股有限公司的唯一實益擁有人,而瓏滙投資控股有限公司持有本公司728,912,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事,自二零二二年七月二十五日獲委任為本公司行政總裁。
- (2) 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事,該公司擁有本公司100,000,000股股份。

除上述披露者外,於二零二五年十二月三十一日,本公司並無任何董事或主要行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉,而須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊,或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所。

購股權

下表披露本公司購股權於年內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零二五年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	於二零二五年 十二月三十一日
顧問	二零一五年六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	(5,000,000)	-	-
顧問	二零一五年六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	(20,445,948)	-	-
				25,455,948	-	-	(25,445,948)	-	-

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無參與訂立任何安排，令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納購股權計劃（「二零一三年計劃」）。二零一三年計劃已於二零二三年六月十七日屆滿，且所有已授出購股權已於二零二五年六月二十四日屆滿。

於二零二五年六月五日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零二五年計劃」），據此，董事會可向任何合資格參與者（即本公司或其任何附屬公司的全職僱員、執行董事及非執行董事）授予認購本公司股份的購股權，以提供激勵並挽留彼等持續參與本集團的持續營運及發展。二零二五年計劃詳情載於本公司日期為二零二五年四月二十九日的通函。二零二五年計劃將自二零二五年計劃採納日期起生效，為期10年，即自二零二五年六月五日起至二零三五年六月四日止。

於本年報日期，二零二五年計劃項下可供發行的股份總數為312,827,854股，佔本公司於本年報日期已發行股本約10.00%。根據本集團二零二五年計劃（包括已行使及尚未行使的購股權）向各參與者授出的購股權，於任何12個月期間內因行使該等購股權而可供發行的股份數目上限，不得超過本公司當時已發行股本的1%。任何超出此限額的進一步授出購股權，須經股東於股東大會上批准。

自採納日期起至本報告日期止，本公司並未根據二零二五年計劃授出任何購股權。

董事於重要合約之權益

本集團與關連方或董事於其中擁有實益權益之其他公司於年內進行之交易詳情載於綜合財務報表附註34。

除上述披露者外，於年末或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立與本集團業務有關連，而董事直接或間接於當中擁有重大權益之重大合約。

董事會報告書

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東(除董事及主要行政人員外)登記冊顯示,於二零二五年十二月三十一日,本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉(即本公司已發行股本5%或以上)。

(i) 於二零二五年十二月三十一日於股份之好倉

主要股東名稱/姓名	附註	身份/權益性質	普通股數目	持股量之概約百分比
瓏匯投資控股有限公司(「LIHL」)	(1)	實益擁有人及受控法團權益	728,912,000	23.30%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人	215,683,681	6.89%
中國金融國際投資有限公司(「CFIIL」)	(3)	實益擁有人	698,079,429	22.32%
中國金融國際投資管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
Fu Lam Wu	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.39%

附註:

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生(「李先生」)為LIHL的唯一實益擁有人。因此,李先生實益持有上述股份之權益。
- (2) 該公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。
- (3) 該等股份由CFIIL(股份代號:721)持有。因此,CFIIL實益持有上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIIL持有。中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及CFIIL分別持有51%及29%。因此,根據證券及期貨條例,CFIIM及匯駿(作為CFIIL之投資經理)被視為於本公司擁有與CFIIL相同之權益。
- (5) 彼為獨立第三方。

除上述披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並無接獲任何人士或法團（本公司董事或主要行政人員除外）通知彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

本集團於年內日常業務過程中或按一般商業條款進行之重大關連方交易或持續關連交易詳情載於綜合財務報表附註34。有關若干詳情已根據上市規則第14A章之規定予以披露。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員至少三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部控制。截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會由獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績以及風險管理及內部監控系統。

審核委員會已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績，並認為該年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

主要客戶與供應商

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商合共及最大供應商之採購額分別佔本集團總採購額約6.4%及4.0%。

董事會報告書

年內，本集團五大客戶合共應佔銷售額不足本集團總銷售額之30%。

年內任何時間均無董事、董事之聯繫人士（定義見上市規則）或股東（據董事所悉擁有5%以上本公司股本）於本集團之五大供應商及五大客戶擁有任何權益。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可掌握之公開資料，及就董事所知，本公司已遵守上市規則之公眾持股量規定。

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部分業務管理與行政之合約。

董事於競爭業務中擁有的權益

於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

獲准許彌償條文

在財政年度內及直至本報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司董事或有聯繫公司。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日後及直至本年報日期，並無重大事項。

核數師

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天健國際會計師事務所有限公司（「天健」）審核。本公司將於股東週年大會上提呈續聘天健國際會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

李朝波

香港，二零二六年三月三十一日

概覽

本集團欣然提呈由中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」），連同其附屬公司（統稱「本集團」）編製的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「環境、社會及管治報告」），以總結有關本集團的關鍵環境、社會及管治議題及措施及自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止期間（「二零二五年」或「二零二五年報告期間」）主要業務的可持續發展表現。環境、社會及管治報告是為回應持份者對本集團可持續發展的期望及關注而編製。

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市規則及證券上市規則指引附錄C2所概述的環境、社會及管治報告守則（「環境、社會及管治報告守則」）編製並遵循其重要性、量化、平衡及一致性原則，涵蓋中華人民共和國（「中國」）及香港附屬公司的營運及活動。本環境、社會及管治報告根據環境、社會及管治報告守則的「強制披露規定」及「不遵守就解釋」條文編製。

本環境、社會及管治報告已經本公司董事會（「董事會」）審閱及批准，並已審閱及匯報本集團核心業務營運及活動。

環境、社會及管治目標及策略

本集團從事房地產相關業務。本集團之主要業務包括：(i)物業開發，涉及中華人民共和國（「中國」）物業項目開發；(ii)項目投資，涉及投資物業租賃；及(iii)物業管理業務，涉及在中國武漢市（「武漢」）及周口市（「周口」）提供物業管理及其他服務。

本集團繼續致力成為對環境友好及對社會負責的企業。我們嚴格遵守環境、社會及管治報告守則規定的原則，盡量減少與所列環境、社會及管治主要範疇及層面有關的風險，包括但不限於遵守法律及監管要求、堅持高道德標準，以及消除並盡量減少對環境的負面影響。

環境、社會及管治報告

本集團對作為業務重要組成部分的個人深表感謝。我們致力於進一步遵守環境、社會及管治報告守則中概述的各項環境、社會及管治原則。我們的重點不僅限於合規性，我們致力於幾項關鍵範疇以產生有意義的影響：

1. 提高員工福祉：我們優先考慮員工的健康及福祉，實施支持員工身心健康的計劃，提供若干工作安排，並促進專業成長。
2. 為持份者創造價值：我們堅信與持份者建立牢固的關係。透過進行公開對話與合作，確保我們的措施讓所有相關人士受益，並為我們的共同成功作出貢獻。
3. 支持社區發展與包容：我們致力於改善我們經營所在地的社區。透過外展舉措，我們旨在加強當地的教育、基礎設施及衛生服務，加強我們對社會責任及包容性的承諾。

透過遵循該等原則，我們不僅履行環境、社會及管治報告守則項下的責任，亦為所有相關人員創造了可持續及包容的未來。

管治架構

董事會負責本集團的可持續發展並指導本集團履行企業社會責任。董事會堅信，關注資源管理及職業安全與健康將助力本集團實現既有的願景及使命。董事會相信，著重環境、社會及管治管理可提升我們的企業形象，降低環境、社會及管治風險，提高本集團遵守相關法律法規的能力。該等舉措可進一步提高本集團的競爭力，促進本集團業務的可持續發展。

本集團的環境、社會及管治理念是根據其業務的戰略發展及可持續性，為其持份者創造長期價值。本集團致力於維持嚴格的企業管治框架，以促進及維護股東及其他持份者的利益，從而維護本集團的信譽及聲譽。本集團將繼續尋求以更高效及環保的方式發展我們的業務，並堅定不移地履行我們建立包容及可持續發展社會的使命。

董事會不斷加強對本公司環境、社會及管治治理的監督，加大參與力度。本公司制定與其業務相關的年度環境目標，董事會定期審查及討論該等目標的制定及進展。本公司採用了香港聯交所環境、社會及管治報告守則，根據該守則，本公司在環境保護、員工福利及營運安全方面執行可持續發展任務。

環境、社會及管治報告

在整個二零二五年報告期間，本集團維持與上一個報告期間（由二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日，「二零二四年」或「二零二四年報告期間」）相同的環境、社會及管治管理架構及程序。本集團完全理解環境、社會及管治政策及實踐可能會隨著時間的推移而發生變化，以反映業務營運、架構、技術、法律法規及環境的變化。因此，本集團繼續投入大量資源，以持續監控環境、社會及管治議題、政策及實踐以及表現。我們的環境、社會及管治策略、管理政策及方法，乃建基於遵守相關法律及監管要求、可持續發展原則以及來自我們主要持份者的意見。本集團的願景及目標，以及環境、社會及管治的管理政策及方法，可歸納於以下聲明：

1. 除專注於成功履行業務外，本集團亦致力為投資者及支持者提供穩健回報，減低與經營相關的風險，確保僱員享有健康及安全的工作環境，以及為本地社區及本集團的可持續發展作出貢獻。
2. 董事會定期批准及更新納入環境、社會及管治報告守則中概述的環境及社會問題的策略及政策。行政總裁（「行政總裁」）負責確保經董事會批准之目標及策略方向於本集團環境、社會及管治活動得以充份實行。為就此提供協助，總經理已指派一名環境、社會及管治經理，負責監察及審視環境、社會及管治事宜，以確保環境、社會及管治報告守則內的推薦建議獲定期遵守及採納。於必要時，獨立專業人士及顧問已經並將繼續參與進行分析及檢討，以改善或解決環境、社會及管治相關事宜。
3. 為促使本集團全面風險管理，本集團透過董事會對業務的深入了解及與不同持份者溝通，對相關環境、社會及管治風險作出基本評估，並將相關風險納入風險管理及內部監控系統。

匯報原則

本集團根據下列匯報原則編製環境、社會及管治報告：

- 重要性 ： 本集團透過持份者參與及重要性評估識別環境、社會及管治議題的重要性。詳情於「持份者溝通及重要性評估」一節中闡述。
- 量化 ： 在可行情況下，本集團已記錄、計算及披露量化資料，並於適當情況下與過往表現進行比較。有關報告排放量／能源消耗的計算標準／方法的詳情與相關章節中的數據表一併披露。
- 一致性 ： 披露關鍵環境及社會績效指標所採用的方法與過往報告期間的方法一致。
- 平衡 ： 本報告以客觀的方式編製，確保所披露的資料能全面且公正地反映本集團在環境、社會及管治方面的整體表現。

環境、社會及管治報告

聯絡資料

閣下如對本報告有任何疑問或反饋，請隨時通過以下方式與我們聯繫：

- 地址：香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室
- 電話：+852 2827 0088
- 傳真：+852 2827 0303
- 官方網站：<http://www.city-infrastructure.com>

董事會聲明

本集團之環境、社會及管治理念乃為其持份者創造長遠價值，以配合其業務的策略發展及可持續性。董事會（「董事會」）相信，優良的企業管治能夠增進並保障股東及其他持份者之利益。因此，本集團致力維持嚴謹的企業管治框架，以維護本集團之信譽及聲譽。

董事會不斷加強對本公司環境、社會及管治治理的監督，加大其參與力度。本公司制定了與業務相關的年度環境目標，董事會定期審查和討論目標的制定情況，並審查目標的實現進度。董事會始終認為通過建立可持續發展的業務，能夠創造更長遠的價值，因此本公司一直遵循香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》中的要求，並且將其作為履行可持續發展工作的指引，應用在環保、僱員、營運安全等方面。

執行董事
李朝波

二零二六年三月三十一日

匯報範圍

就本報告而言，本集團將從環境與社會目標、政策與實踐及其影響與表現等方面，回顧其核心業務活動及營運。

環境、社會及管治報告的匯報範圍專注於主要業務。本集團繼續履行常規及力求為股東、業務合作夥伴及投資者帶來最大回報，同時作為一間對社會及環境負責的公司，為僱員提供安全、健康及愉快的工作環境。於二零二五年報告期間，本集團致力改善產品質量管理、供應鏈管理和人員管理。

本環境、社會及管治報告主要包括武漢及周口管理物業及購物商場及香港辦公室營運（「香港辦公室」）的數據及活動。

持份者溝通及重要性評估

本集團一直重視其持份者的意見及反饋，有關意見及反饋被認為對本集團的整體利益及業務而言具有影響力及重要。就此而言，本集團繼續定期聯繫其內部及外部持份者以收集彼等就環境、社會及管治事宜以及本集團的營運及表現所發表的看法及意見，以回應彼等的關注事項。

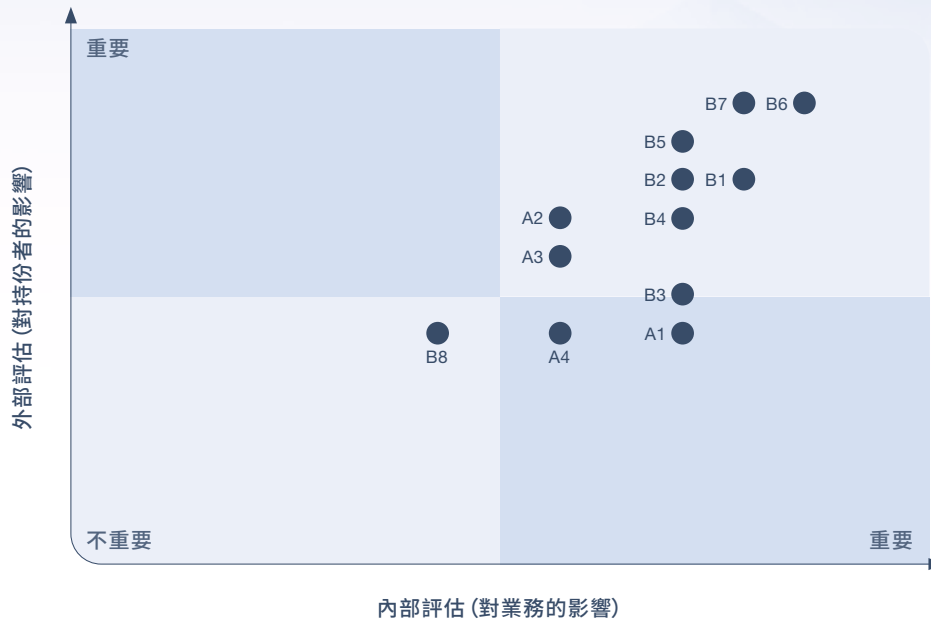
就持份者關注的議題而言，本集團透過各種溝通渠道進行預約及特設對話，徵求持份者的意見及建議。本集團舉行內部會議匯報及討論持份者的反饋意見，並將之作為本集團可持續發展策略的重要參考。於二零二五年報告期間，本集團繼續指派一名董事會成員及值任經理（「管理團隊」）透過以下已設立的渠道與其持份者持續溝通，以取得對環境、社會及管治重要層面的見解。

環境、社會及管治報告

持份者	溝通渠道
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none">• 股東大會• 本公司及香港聯合交易所有限公司網站刊登資料• 直接電子郵件或電話查詢• 發送文件
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 與管理層直接會面• 電子郵件• 年度和定期評估• 為員工舉辦聚會及活動
顧客	<ul style="list-style-type: none">• 特設溝通會議• 電郵及電話聯繫• 官方網站
供應商／服務供應商	<ul style="list-style-type: none">• 通過一線員工進行日常溝通• 管理層定期審查簽署的安排
監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 配合合規調查• 定期提交所需報表／文件 (每月／每季)

環境、社會及管治報告

透過與持份者定期溝通及審閱收集所得資料，本集團已識別下列環境、社會及管治重大範疇及層面，於下表中列示：



主要範疇		主要層面
環境		A1. 排放物
		A2. 使用資源
		A3. 環境與自然資源
		A4. 氣候變化
社會	僱傭及勞工常規	B1. 就業
		B2. 健康和 safety
		B3. 發展和培訓
		B4. 勞工準則
	營運慣例	B5. 供應鏈管理
		B6. 產品責任
		B7. 反貪污
	社區	B8. 社區投資

環境、社會及管治報告

上述環境、社會及管治重要性範疇及層面將繼續透過本環境、社會及管治報告所述本集團已建立的管理結構、流程、政策及指引進行嚴格管理及監控。

本集團的環境及社會範疇及層面以及其表現

(A) 環境

1.1 環境範疇概覽

作為一間對環境負責的企業，本集團致力在為股東帶來最大回報及盡量減少對環境的任何不利影響之間取得平衡。

根據環境、社會及管治報告守則內主要範疇的不同層面，我們已確定與本集團最相關的法律及法規：

- 《中華人民共和國環境保護法》；
- 《中華人民共和國環境影響評價法》；
- 《中華人民共和國水污染防治法》；
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》；
- 香港《空氣污染管制條例》；及
- 香港《環境影響評估條例》。

1.2 環境層面

本集團提倡可持續發展對我們持續業務營運及活動的重要性。我們已採取多項措施以確保全面遵守有關排放物、污水及固體廢棄物棄置的所有相關規則法規，並確保對環境的影響減至最低。

A1. 排放及廢棄物

(i) 直接與間接有害及無害氣體排放

本集團的營運及活動不會直接產生任何有害氣體排放及污染物，唯一的無害二氧化碳（「二氧化碳」）則間接產生自香港辦公室、中國辦公室及武漢及周口管理物業及購物商場的電力使用。武漢及周口管理物業及購物中心的住戶、租戶及訪客的電力消耗水平將決定用電量。

環境、社會及管治報告

硫氧化物、氮氧化物及顆粒物等有害氣體排放產生自柴油、汽油及其他化石燃料的直接使用。我們武漢及周口的管理物業及購物商場備有若干小型柴油發電機，僅供臨時停電使用。僅當本集團持續經常性使用柴油，才會披露消耗量及相關有害排放。所幸停電事故於過去三年只是臨時性的短期發生，在持續管理的基礎上微不足道，因此我們並無在此報告任何柴油的使用。本集團並無擁有及經營運輸車隊，其汽油及其他化石燃料的消耗量微乎其微，因此亦未在此作出報告。而且本集團一直鼓勵員工通過電話會議減少乘搭航班及使用公共交通工具作為減少能源消耗及二氧化碳排放的方式。

於二零二五年報告期間，與二零二四年相同，本集團並無違反任何法律、法規或規例，亦無因有關於中國及香港排放物而從任何政府機關收到任何罰款或警告通知，而可能對環境及本集團造成不利影響。

下表記錄並比較二零二五年報告期間與二零二四年報告期間的大氣污染物排放量：

截至十二月三十一日止年度				
排放項目 ^{附註1}	單位	二零二五年	二零二四年	變化幅度
二氧化碳間接排放				
—香港辦公室	噸	9.74	11.31	-13.88%
—武漢及周口 ^{附註2}	噸	3,166.95	2,517.10	+25.82%
總量(二氧化碳)	噸	3,176.69	2,528.41	+25.64%
密度				
—香港辦公室二氧化碳/員工	噸	0.65	0.87	-25.29%
—武漢及周口二氧化碳/員工	噸	27.30	31.86	-14.31%

附註1：除非另有說明，本環境、社會及管治報告中的排放因子乃參考香港聯合交易所有限公司的《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(二零二四年十二月三十一日更新版本)》計算。

附註2：所購買電力的排放因子乃根據來自中國產品全生命週期溫室氣體排放系數庫。

環境、社會及管治報告

於二零二五年報告期間，中國的間接二氧化碳排放量顯著增加，主要由於相較於二零二四年新增一家附屬公司所致。

來年，本集團的目標為通過實施第A1(vi)節所載的各種環保措施，將武漢及周口以及香港辦公室的間接二氧化碳排放量減少1至2%。

(ii) 噪聲污染排放

我們的辦公室及管理物業及購物商場的營運及活動並無產生及發出任何噪聲。此外，我們建議住戶、租戶及訪客閱讀噪聲政策，以避免產生噪聲。本集團已遵守所有國家及地方法律法規及條例，以確保嚴格控制噪聲排放。於二零二五年報告期間，本集團並無接獲任何有關噪聲排放的投訴，與二零二四年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。

(iii) 光排放

我們的辦公室及管理物業及購物商場的營運及活動產生及發出極少光污染。本集團嚴格按照地方要求及標準設計、裝修及安裝管理物業及購物商場的照明系統，造成極少光污染。於二零二五年報告期間，本集團並無接獲任何有關光排放的投訴，與二零二四年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。

(iv) 水污染及排放

本集團的營運及活動過程中，我們辦公室、管理物業及購物商場的僱員、住戶、租戶及訪客僅會產生生活及衛生用水，無害亦無毒，且不產生太多污水。水資源由城市供水網絡提供並通過中央污水系統排放。於二零二五年報告期間，本集團並無接獲任何有關污水排放的投訴或警告，與二零二四年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。由於水費已計入辦公室管理費中，因此我們並無香港辦公室的耗水數據。武漢及周口的用水量載於第A2(ii)節。

(v) 有害及無害廢棄物排放及處置

本集團的營運及活動僅由管理物業及購物商場的僱員、住戶、租戶及訪客產生如廢紙、包裝材料、辦公室雜物、一般垃圾以及衛生及生活廢棄物等無害一般廢棄物。所有該等廢棄物均棄置於垃圾箱、存放在垃圾場，並付費由環境衛生服務提供者每天收集。於二零二五年報告期間，本集團並無接獲任何有關廢棄物處置的投訴或警告，與二零二四年的表現一致，我們旨在於來年取得同樣表現。鑒於我們相關租賃物業、購物商場及管理服務辦公室的營運及活動的不同性質，僅產生自我們行政辦公室的無害廢棄物數量不多，不會對環境構成嚴重影響。有關紙張的使用，請參閱第A2(iii)節。來年，我們的目標是將整體紙張消耗量減少2%至3%。

(vi) 緩解措施

作為負責任的企業，為節約成本及保護環境，本集團將繼續遵守所有國家及地方的環境法律法規及條例以及行業標準。本集團亦已將以下環保措施納入日常營運活動中，以盡量減少對我們的環境產生不利影響。

- 我們已委任專責人員定期檢查我們的辦公室及管理物業及購物商場，以確保淡水未被浪費，在無進行工作時斷電，並情況允許的情況下使用自然通風代替空調；
- 降低不必要的出差及增加應用資訊科技，如視頻會議；
- 鼓勵僱員乘坐公共交通工具或拼車以減少私家車及出租車的使用；
- 投資於淡水及節能工具及設備，如安裝水錶、LED燈及太陽能系統；及
- 實施廢物分類系統及實行循環利用資源，尤其是在紙張打印方面。

因此，本集團於二零二五年及二零二四年並無任何有關有害或無害氣體排放及廢物排放的違規情況，亦無被香港及中國有關環保部門處以罰款或發出警告通知。本集團決心強化及採取所有必需措施，於未來年度繼續實現及改善我們的環境表現，亦將致力於通過減少二氧化碳排放及其他污染物並減少浪費，保護自然資源（尤其是淡水），助力抗擊全球變暖。

環境、社會及管治報告

A2. 使用資源

本集團的管理物業及購物商場、物業投資、開發及管理服務辦公室僅利用電力維持運營及活動、利用淡水作為一般衛生及清潔用途、利用打印紙及紙袋作一般常規辦公工作及供來訪客戶使用。本集團於其一般業務活動及經營過程中未大量使用其他天然資源。

儘管本集團的營運及活動不會產生大量環境危害，但我們仍致力於負責任地行事，旨在盡量減少我們對環境的影響同時降低營運成本。本集團通過引入上述披露的各種措施，促進電力、淡水、紙張及包裝材料等資源的有效利用。於二零二五年報告期間，本集團並未發現任何不合理使用資源（包括電力、淡水、紙張及包裝材料，均屬於我們的內部控制目標）的情況。

(i) 電力消耗

本集團的管理物業及購物商場、物業投資、開發及管理服務辦公室僅使用當地城市電網所供應的電力。為節約營運成本及通過減少二氧化碳及污染物排放抗擊氣候變化，本集團已實施第A1(vi)節所述措施以降低能源消耗。

下表記錄並比較二零二五年報告期間與二零二四年報告期間的耗電量：

截至十二月三十一日止年度				
耗電量	單位	二零二五年	二零二四年	變化幅度
—香港辦公室	千瓦時	16,232.00	17,131.00	-5.25%
—武漢及周口	千瓦時	5,964,117.16	4,687,339.27	+27.24%
總計	千瓦時	5,980,349.16	4,704,470.27	+27.12%
強度				
—香港辦公室千瓦時／員工		1,082.13	1,317.77	-17.88%
—武漢及周口千瓦時／員工		51,414.80	59,333.41	-13.35%

來年，本集團的目標是透過改進能效管理措施，在正常營運條件下減少1%至2%的耗電量。

如第A1(i)節所述，本集團僅將柴油用於我們的備用發電機，並且僅於電力短缺時使用。幸運的是，於過去三年中，此類事件僅屬短暫情況，因此對於一般及日常營運而言無關緊要，因此，我們在本報告中並無報告使用任何柴油。

(ii) 淡水消耗

本集團的辦公室、管理物業及購物商場在獲得淡水供應方面並無任何困難，該等淡水供應來自城市中央供水系統，供管理物業及購物商場僱員、住戶、租戶及訪客的生活、衛生及清潔使用。我們定期提醒僱員有效地使用淡水及避免過量使用淡水，因其為我們地球上最重要及稀缺的資源之一。我們已委任監督人員定期檢查廁所、廚房及浴室等場所，以確保所有水龍頭在不使用時已關閉，並檢查及即時修復任何漏水情況。我們在廁所、管理物業及購物商場房間張貼通知，提醒用戶減少淡水消耗。我們亦繼續在管理物業及購物商場將經處理用水作洗刷用途。

誠如前文「水污染及排放」一節所述，水費已計入辦公室管理費中，因此我們並無編製香港辦公室的耗水數據。下表記錄並比較二零二五年報告期間與二零二四年報告期間武漢及周口的耗水量：

截至十二月三十一日止年度				
武漢及周口耗水量	單位	二零二五年	二零二四年	變化幅度
— 武漢及周口	立方米	24,884.05	17,287.00	+43.95%
強度 (武漢及周口 立方米／員工)		214.52	218.82	-1.97%

由於新增附屬公司及員工，本集團於二零二五年報告期間內的耗水量顯著增加。儘管如此，強度略有下降，達到我們去年設定的目標。

來年，本集團將致力維持該下降趨勢，並實現正常營運狀況下淡水消耗整體減少1%至2%。

環境、社會及管治報告

(iii) 紙張及包裝材料以及其他原材料消耗

下表記錄並比較二零二五年報告期間與二零二四年報告期間香港辦公室的紙張使用量：

無害廢棄物 (A4紙)	單位	截至十二月三十一日止年度		
		二零二五年	二零二四年	變化幅度
—香港辦公室	張	7,760.00	12,000.00	-35.33%
	噸	0.04	0.06	-33.33%

二零二五年報告期間，本集團努力鼓勵員工有效率地使用紙張，包括透過發送電子檔案而非列印紙本副本來減少紙張使用量，從而使該期間的紙張浪費量非常低。

儘管本集團的活動及營運不會消耗大量紙張及包裝材料，但為節約營運成本及改善其環保足跡，本集團持續實施以下措施，要求管理物業及購物商場的僱員及住戶、租戶及訪客合作減少紙張及包裝材料的消耗：

就僱員而言：

- 應用計算機技術，如以電子文檔存儲文件、通過電郵及信息進行通訊以取代紙張消耗；
- 重複使用信封、文件夾等文具；及
- 使用雙面或再生紙進行打印。

就管理物業及購物商場的住戶、租戶及訪客而言：

- 鼓勵人們使用可回收及重複利用的袋子及容器；及
- 在便利場所張貼通知，要求合作減少塑料袋及紙張的使用。

於二零二五年報告期間，本集團並不知悉任何警示紙張及包裝材料過度消耗的指示。來年，本集團的目標是減少1%至2%的紙張及包裝材料的消耗。

A3. 環境與自然資源

本集團的活動及營運不會產生任何將造成重大環境影響及危害的有害排放和排卸。本集團亦不會消耗大量及過量的水、紙張和包裝材料。作為一家負責任的公司，我們已實施環保政策，並遵守所有國家及地方的環境法律、法規及規例以及行業標準。我們致力於節約資源，以減少對環境的影響及節約營運成本。我們與當地政府機構合作，並支持環保活動，以建設「清潔」的環保型社會。

於二零二五年報告期間，我們正常營運及活動使用的電力、淡水、紙張及紙質包裝材料是被認為對環境產生影響的唯一要素。本集團繼續支持所有可能及可行的減少、再用及循環再造的措施。本集團履行其環保義務，未收到任何政府環保機構、客戶或業務合作夥伴關於我們違反任何環境法規和規例、污染環境或造成任何環境問題的警告或投訴通知。我們亦採取措施指引及要求住戶、租戶及訪客合作節約能源和節約用水。來年，我們致力繼續達致零投訴、零污染的記錄，並探討新途徑和方法，以達致節約自然資源和保護環境的目標。

A4. 氣候相關披露

(i) 管治

本集團明白，持份者希望我們根據地方及全球的承諾及建議，管理並緩解氣候變化的風險。經與持份者溝通並檢討本集團的營運及活動後，鑒於當前全球的環境狀況，董事會將全球變暖、減少使用紙張及紙質包裝材料甄別為可能對本集團造成影響的最重要氣候問題。該兩項氣候問題不僅影響本集團的營運成本，亦會影響全球環境狀況。

此外，目前亦公認導致全球變暖的主要因為過度地將二氧化碳排入大氣層，這是使用化石燃料以供交通運輸及發電所直接及間接造成的後果。

環境、社會及管治報告

於二零二五年報告期間，儘管本集團的營運及活動並無直接排放任何二氧化碳，但我們仍透過用電間接產生二氧化碳。面對全球氣候變化風險與減少溫室氣體排放之國際趨勢與挑戰，加上僱員日常使用導致能源消耗可能明顯增加，本集團深知需仰賴整體行業及其上下游供應鏈協同合作，配合各地區的國家政策，探討節能減碳新契機。我們已實施政策及措施，有效利用電力以減少二氧化碳的間接排放，二氧化碳排放為全球變暖的主要原因。通過減少使用紙張，我們希望間接減少砍伐樹木，此亦將直接有助於遏制全球變暖。

隨著世界向低碳可持續經濟轉型，本集團亦可於特定領域作出貢獻。本集團與持份者討論後，已將能源及水識別為可即時採取行動、對抗氣候變化及減少未來潛在成本的範疇。

管理層角色：

1. 董事會直接管理氣候相關風險及機遇的監督。行政總裁肩負整體責任，確保董事會制定的策略及政策在整個組織上下有效實施。
2. 董事會亦負責透過培訓計劃、專業發展機會及當前能力評估培養適當的技能及能力。此舉確保董事會成員及相關人員具備能力監督及應對與氣候相關的風險及機遇。
3. 管理團隊在氣候相關風險及機遇的管治方面擔任關鍵角色。管理團隊負責審查及應對與氣候相關的風險及機遇，以及日常執行由董事會制定的政策。
4. 本集團採用各種控制及程序，例如內部審計、績效評估及可持續發展報告，以支持對氣候相關風險及機遇的監督。該等控制及程序與財務、營運及人力資源等其他內部職能相結合，以確保採取統一的可持續發展方法。

(ii) 策略

我們努力了解氣候變化對我們業務營運帶來的影響，從而不斷尋求推進相關研究以及我們的行動計劃及緩解措施。根據我們氣候相關風險評估及管理實踐的持續發展，我們將進一步研究將氣候相關風險及其他可持續發展議題的財務影響納入企業及項目層面財政規劃的可行性及實用性。

物理急性風險

本集團已識別颱風、暴雨、雷電及洪澇等可導致物理急性風險的極端天氣。此種天氣可能產生的後果包括文件、設備交付或運送延誤及損害甚至危及僱員的健康及生命。上述可能導致的後果將對本集團造成經濟損失並導致經營成本增加。

本集團已制定以下多項措施，以預防及盡量減少極端天氣的負面影響。

物理急性風險

極端天氣

預防及緩解措施

颱風	<ul style="list-style-type: none">— 窗戶用膠帶粘貼，避免損壞— 預先將設備運送至安全區域— 加固可能被大風吹走的設備及部件— 提前通知客戶及第三方供應商並協商潛在的延誤— 根據當地天文台的指引，安排工作人員居家辦公
暴雨洪澇	<ul style="list-style-type: none">— 檢查所有窗戶是否盡可能地安全關閉— 加固可能會被損壞或吹走的設備及資產— 根據當地天文台的指引，安排工作人員居家辦公
雷電	<ul style="list-style-type: none">— 保持接地裝置處於良好狀態— 提醒員工保存數據及關閉電腦

環境、社會及管治報告

物理長期風險

本集團已識別年內可能導致物理長期風險的極端天氣，例如酷熱天氣。潛在後果包括人員的中暑機率增加、流失率及工傷增加。工作環境對冷卻的需求將會增加，這可能導致本集團的電力需求及經營成本增加。

本集團已制定以下多項措施，以預防及盡可能減少極端天氣的負面影響。

物理長期風險

極端天氣

預防及緩解措施

持續高溫

- 確保急救箱方便取用
- 全天24小時供應冷水

氣候相關過渡風險

過渡風險

風險描述

風險描述潛在業務影響

緩解措施

法律及政策風險

地方政府可能推出更嚴格的碳減排政策，可能提高企業生產及營運的碳排放成本，包括政府政策、法律法規的變化，例如碳定價及可再生電力定價。

— 增加經營成本及訴訟的可能性。

- 定期檢討相關立法
- 已訂立近期目標，展示本集團的減碳工作。

環境、社會及管治報告

過渡風險	風險描述	風險描述潛在業務影響	緩解措施
技術風險	支持向低碳系統過渡的技術改進。	<ul style="list-style-type: none"> 倘不能升級至更高效、更可持續或更自動化的技術，可能會導致更高的經營成本以及競爭力下降。 	<ul style="list-style-type: none"> 探索新技術、可持續材料及技術。 應對原材料及可再生電力、水及天然氣等公用設施成本以及可用性的變化，包括確保並維持足夠供應的相關成本。
市場及聲譽風險	<p>客戶對供應商的碳排放管理要求日益嚴格，產品及服務的去碳化可能成為客戶選擇的重要標準，非低碳產品或服務可能導致需求下降。</p> <p>需要對碳排放信息進行更加透明的要求，企業需要增加相關表現的投資。披露氣候相關信息表現不佳可能導致聲譽受損、股票價格下跌或融資困難。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 如果終端用戶越來越偏好環境友善的產品或服務，我們不提供該等選項予客戶則存在銷售下降及聲譽受損的風險。 	<ul style="list-style-type: none"> 擴大產品或服務範圍以迎合更廣泛的受眾，並適應不斷變化的客戶偏好，包括環保及合乎道德的生產線，以吸引具有環保意識的消費者。 獲得與環境相關的認證，例如證明對可持續發展的承諾。

環境、社會及管治報告

氣候相關機遇

本集團深明氣候變化不僅帶來一系列物理及過渡風險，也為我們的業務提供新興機遇。提高能源效益、增加可再生能源使用率、過渡到可持續資源管理的實踐以及採用綠色低碳技術等措施，不僅直接節省成本，還減少能源支出。

展望未來，我們預計未來長期監管框架及碳交易將會帶來機遇。該等機制將使我們能夠探索利用可持續金融工具應對氣候變化的替代方法。隨著全球經濟向碳中和轉型，我們將繼續致力於評估及管理與我們的業務相關的氣候變化相關風險及機遇。

(iii) 風險管理

我們更新了根據《氣候相關財務披露工作小組》（「TCFD」）的建議而進行的氣候情景分析評估方法，在兩種綜合情景下，重新對本集團在中國的業務的氣候風險及機遇進行評估。該兩個綜合氣候情景乃根據政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）、國際能源署（「IEA」）及央行綠色金融網絡（「NGFS」）等公開發佈的情景構建而成。根據對氣候風險的重新評估結果，我們亦對各業務領域的緩解措施作出相應更新。下文概述我們在氣候風險評估過程中採用的情景及假設。

綜合情景	棕色情景	綠松色情景
時間範圍		短期至二零三零年 中長期至二一零零年
全球平均溫度	到二一零零年全球平均溫度上升超過3°C	到二一零零年全球平均溫度上升1.5至2°C
情景描述	此情景代表僅落實現有措施或國家自主貢獻的未來，並對脫碳進行有限度投資及氣候行動。這通常會導致高物理風險及低過渡風險。	此情景代表企業積極承諾氣候行動目標的同時，政府實施嚴格及即時政策的未來。這通常會導致高過渡風險及低物理風險。

通過深入了解影響我們價值鏈各業務環節的重大氣候風險，我們制定了有效的策略及措施來管理該等風險，減輕其對財務及非財務方面的影響。在我們的框架內，我們承認氣候變化是一個策略性的商業風險，並將與氣候相關風險及機遇整合至我們的整體業務策略當中。我們的目標是通過全面評估、管理及監控可能影響我們業務運作的氣候風險，提高長期韌性。

(iv) 指標及目標

本集團致力有效管理及評估氣候變化帶來的風險及機遇。於二零二五年報告期間，我們持續監測關鍵指標，特別是溫室氣體排放量，此乃評估氣候相關風險的關鍵指標。該等目標旨在降低整體溫室氣體排放量及電力消耗。

溫室氣體排放

溫室氣體包括二氧化碳及其無害當量，包括氧化亞氮及甲烷（與二氧化碳合稱「二氧化碳當量」）。溫室氣體排放包括範圍1的直接排放，即汽車燃料燃燒的直接排放，以及範圍2的能源間接排放，即使用外購電力產生的排放。

誠如上文所闡釋，本集團的營運及活動並無直接產生任何二氧化碳當量排放，亦無於本文匯報範圍1的直接排放。

下表記錄並比較二零二五年報告期間與二零二四年報告期間的溫室氣體排放：

溫室氣體排放 ^{附註3}	單位	截至十二月三十一日止年度		
		二零二五年	二零二四年	變化幅度
範圍1 (二氧化碳當量)	噸	不適用	不適用	不適用
範圍2 (二氧化碳當量)	噸	3,176.69	2,528.41	+25.64%
密度				
—二氧化碳當量／員工		24.25	27.48	-11.75%

附註3：除非另有說明，本環境、社會及管治報告中的排放因子乃參考香港聯合交易所有限公司的《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（二零二四年十二月三十一日更新版本）》計算。

環境、社會及管治報告

本集團致力減少溫室氣體排放。為實現這一目標，本集團已制定使用彈性的基本規則。

我們的目標為通過監督僱員的節能行為，在未來一年內將溫室氣體排放減少1至2%。

能源

於二零二五年報告期間，本集團因使用電力而產生間接溫室氣體（主要為二氧化碳）排放。誠如上文所闡釋，我們已經實行政策及程序，以於整個組織內減少耗電，並於不久將來持續投資於能源效益較佳的新生產設備及程序。

用水

生產過程及宿舍僱員均會用水。本集團已採取措施，鼓勵僱員更有效用水以減少消耗。

物流

根據氣候變化對策，供應商的碳足跡及可持續性為重要考慮因素，我們正積極物色利用電動車或類似方式，盡可能減少其碳足跡的物流合作夥伴。

於二零二五年報告期間，除上述三個層面外，本集團業務營運及活動未有造成任何可能影響氣候或導致重大氣候變化的事件或問題。本集團亦已採取措施，務求於來年減少二氧化碳的間接排放及淡水消耗。

(B) 社會範疇及層面

2.1 社會範疇概覽

緒言

本集團不遺餘力地為和諧社會的發展作出貢獻並與包括員工、客戶、供應商、專業服務提供商、當地社區以及監管當局在內的持份者建立互惠互利的關係。於制定及實施我們的環境、社會及管治戰略、政策、法規及規例的過程中，我們納入我們的長期及短期目標並對持份者及社會作出妥善考慮。我們以誠實及透明的方式行事，相互尊重，並相信我們的真誠行為最終將使持份者及整個社會受益。

2.2 就業和勞工措施層面

B1: 就業

本集團的業務發展及增長在很大程度上依賴於員工的投入、熱情及技能。因此，我們將員工視為我們最寶貴的資產。我們致力打造一個令每一位員工均感受到重視並激勵其竭盡全力的工作環境。我們承諾嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及中國其他適用法律法規以及《香港僱傭條例》中的所有相關法定要求。

自開始環境、社會及管治報告以來，本集團一直貫徹實施其就業政策及措施，其中包括以下主要特點：

- 總部辦公室的人力資源部負責審核和批准人力資源政策及僱傭條款和條件，而地方附屬公司的人力資源經理則按照當地僱傭法律、規則、法規及慣例執行已批准的政策及措施；
- 在招聘、晉升、報酬、福利、培訓、解僱和其他就業方面，採用人性化和公平的人力資源政策，給予所有人不受歧視的平等機會；
- 所有員工均須與本集團及／或其附屬公司簽訂僱傭合約，並將獲得一份員工手冊，當中詳細列明所有僱傭條款及條件、福利及責任，包括但不限於委任、終止、工時、休假、法定假期、薪酬、各種補償、解僱、健康、一般安全及福利等；
- 根據中國國家法律的規定（如《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》）及香港本地僱傭及勞工法律，本集團為所有合資格僱員提供並維持法定福利，包括但不限於強制性公積金、社會保險、醫療保險、工傷保險和補償以及法定假日；
- 僱員薪酬參考現行市況，以及其能力、資格、經驗及職位釐定。對於內部僱員，高級管理層酌情考慮績效後，將間隔一段時間發放一定金額的酌情花紅；
- 本集團的招聘及評估流程具透明度，確保所有員工在所有合格的工作申請、調動和晉升中獲得平等的地位和同等機會；申請人不會因年齡、種族、宗教、性別和殘疾而受歧視；及
- 為我們的員工提供安全舒適的工作環境。

環境、社會及管治報告

於二零二五年報告期間，與二零二四年報告期間一樣，本集團一直遵守中國及香港的所有僱傭法律、法規及規定，並履行所有責任，包括支付薪金及工資、假期及休假、賠償、保險及健康福利，且並沒有與僱員發生爭議。我們有信心於未來年度繼續出色履行僱傭政策及措施，並維持往績記錄。

於二零二五年，由於新增附屬公司，本集團員工人數顯著增加。

根據環境、社會及管治報告守則的要求，本集團於二零二五年報告期間及二零二四年報告期間的僱傭狀況如下圖所示：

表1：按僱傭類型劃分的僱員人數

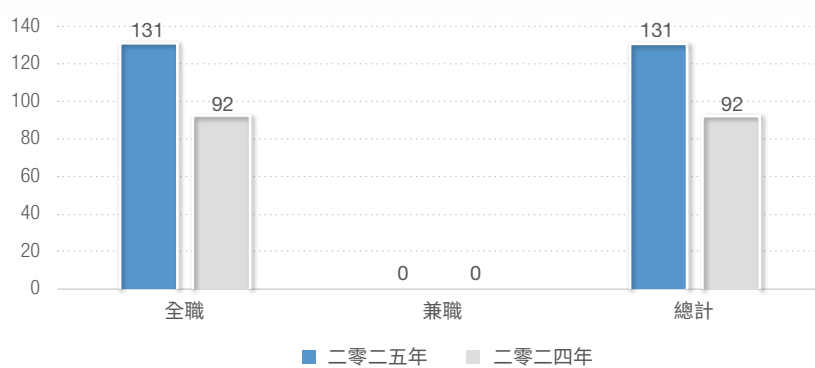


表2：按性別劃分的僱員人數

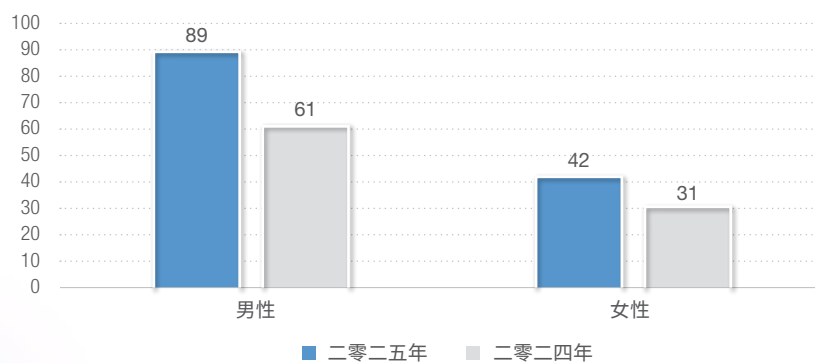


表3：按職位劃分的僱員人數

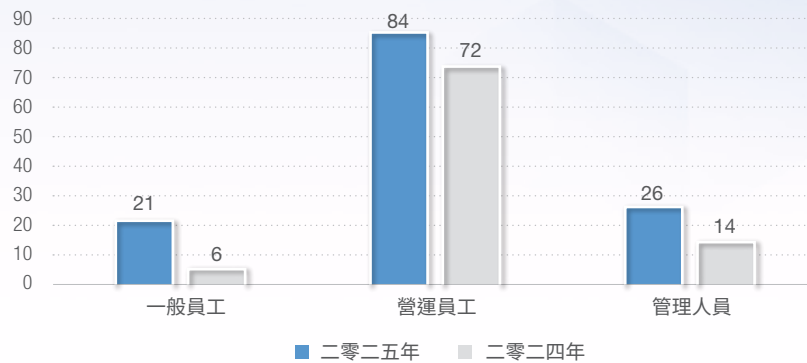


表4：按年齡劃分的僱員人數

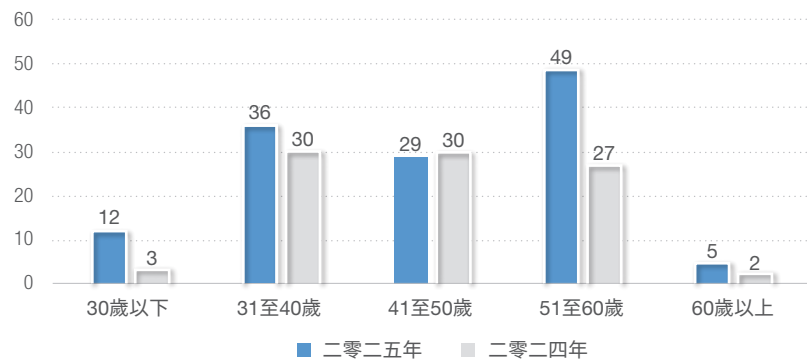
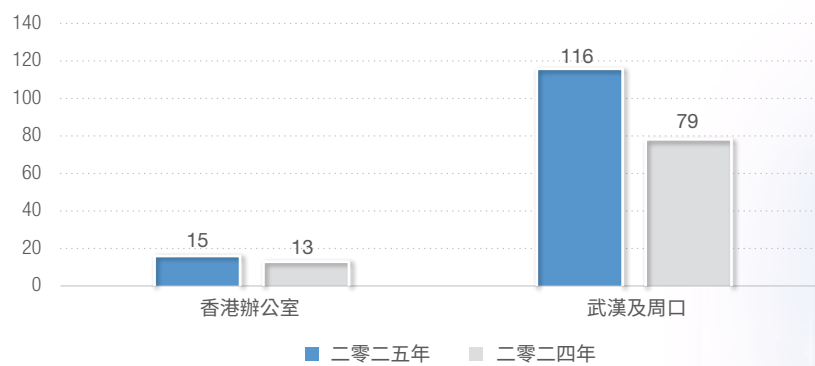


表5：按地理區域劃分的僱員人數



環境、社會及管治報告

根據環境、社會及管治報告守則的要求，本集團於二零二五年報告期間的僱員流失率如下圖所示：

表6：按性別劃分的僱員流失率

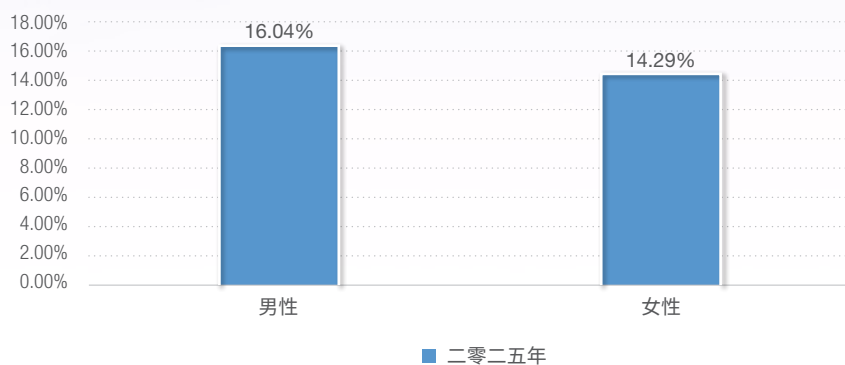


表7：按年齡劃分的僱員流失率

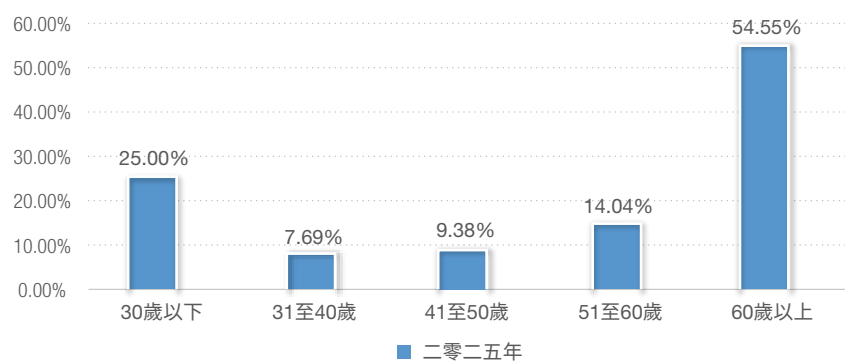
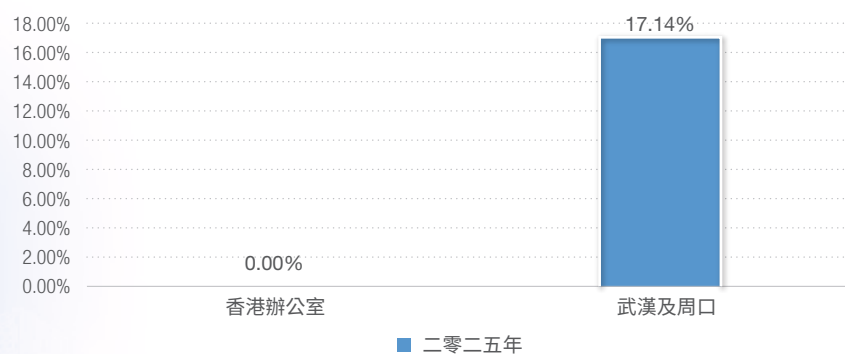


表8：按地理區域劃分的僱員流失率



B2. 健康和 safety

為全體員工提供安全、乾淨及舒適的工作環境，是本集團持續履行的一項基本政策，以及為業務規劃及資源分配的首要考慮因素，有關政策概述如下：

- 不斷提升職業安全及健康管理體系，從而降低風險及營造安全的工作環境；
- 確保所有安全、醫療及衛生設備充分到位並高效運作，且均已通過檢查並符合所有安全及衛生規章制度；
- 要求所有員工嚴格遵守健康安全政策及規章制度，並不斷提醒員工在安全條件下執行任務；
- 視職業健康及安全為首要責任，內部規則要求員工在發生緊急事故或意外時，無論是輕微的還是嚴重的，立即通知上級，然後採取適當措施確保安全不受影響，無論出現任何情況，內部規則亦規定所有傷害或事故均須得到及時妥善處理並根據當地或國家法律上報（如適合）；及
- 根據兩地的法定要求為中國及香港的所有合資格僱員提供醫療保險。

中國員工的員工手冊和勞動合同以及香港僱員的僱傭合約中列出了詳細的健康和安全指引和措施，該等指引和措施符合香港僱傭條例和中國勞動法律法規且本集團完全遵守。

本集團於過往三年（包括二零二五年報告期間）的任何營運中，與工作相關的死亡人數為零。此外，於二零二五年報告期間，與二零二四年報告期間一樣，工傷損失天數為零，亦無就員工薪酬或任何政府機構調查發生任何索償糾紛。來年，我們將持續密切監控及審核我們的安全績效，並有信心使我們的所有業務活動保持零事故。

環境、社會及管治報告

B3. 發展和培訓

本集團認可員工的價值和貢獻，並願意投資並提供培訓和發展，以提高員工的技能和能力。本集團過去幾年已於其當地的物業／商場及管理服務辦公室定期向新員工及現有員工提供內部和在職培訓計劃，包括但不限於職業安全、工作相關技能、服務質量等。本集團亦支持員工繼續學習及提升工作技能。個別僱員可申請進一步發展及培訓，而本集團將贊助或允許僱員帶薪休假以參加與工作有關的培訓課程。

於二零二五年報告期間及二零二四年報告期間，本集團之培訓參與率載列於下表：

培訓 (員工人數)	內部	外部
受訓員工百分比		
二零二五年	37.40%	—
二零二四年	25.00%	—
男性		
二零二五年	81.63%	—
二零二四年	78.26%	—
女性		
二零二五年	18.37%	—
二零二四年	21.74%	—
管理人員		
二零二五年	4.08%	—
二零二四年	0.00%	—
業務人員		
二零二五年	0.00%	—
二零二四年	0.00%	—
一般人員		
二零二五年	95.92%	—
二零二四年	100.00%	—

環境、社會及管治報告

於二零二五年報告期間及二零二四年報告期間，本集團的培訓時數載列於下表：

每位員工的平均培訓時數	內部	外部
每位員工的平均培訓總時數		
二零二五年	2.38	-
二零二四年	1.96	-
男性的平均培訓時數		
二零二五年	2.79	-
二零二四年	2.75	-
女性的平均培訓時數		
二零二五年	1.52	-
二零二四年	0.39	-
管理人員的平均培訓時數		
二零二五年	0.38	-
二零二四年	-	-
業務人員的平均培訓時數		
二零二五年	-	-
二零二四年	-	-
一般人員的平均培訓時數		
二零二五年	37.75	-
二零二四年	30.00	-

環境、社會及管治報告

B4. 勞工準則

本集團在其經營所在的相關司法管轄區繼續嚴格遵守中國及香港的勞動法和僱傭條例，並採納各地的國家標準作為勞工保護和福利的最低勞工標準。本集團亦嚴格遵守有關平等就業機會，防止童工或強制勞工的法例。人力資源經理負責確保上述所有相關法規得到嚴格遵守，否則將違反工作職責並被解僱。本集團已履行對已簽署僱傭合約的員工的所有義務以及員工手冊中的條款和條件，並在我們所有辦事處建立了安全、健康及和諧的工作環境。本集團沒有違反《中華人民共和國勞動法》和《香港僱傭條例》中的任何規定，二零二五年報告期間我們沒有面臨任何勞動訴訟和指控，與二零二四年的表現一致。

為了促進相互理解及改善工作環境，本集團定期邀請員工代表會面，討論有關工作條件、健康和安全的問題，並作為一項常規慣例。本集團相信，通過有效溝通，可以建立信任及雙贏局面。

2.3 營運實務及社會投資方面

B5. 供應鏈管理

環境、社會及管治報告守則規定，供應鏈管理主要是指與環境及社會風險特別相關的來源和採購的管理。與過去幾年相同，本集團已批准並執行政策和法規，以實現高質量產品和服務的高效穩定供應，消除不當行為，並管理供應商以符合本集團的核心價值，以維護環境和社會標準。

本集團物業、商場及管理服務辦公室營運及活動的資源及採購管理概述如下：

就物業、商場及管理服務業務而言，有許多類型的採購，包括原材料、餐具和耗材，如文具、清潔劑、毛巾、器具、食品和飲料產品、維修和保養工具、項目建築材料和合約服務。

為確保穩定、質量保證和成本效益的採購，本集團已實施明確的採購管理規則和指南，其中包含有關採購的政策和流程，包括質量控制、倉儲、付款和文件審批流程以及付款方式。我們根據一系列標準選擇供應商，包括(i)符合規範和標準的能力；(ii)產品和服務質量；(iii)產品和服務的定價；(iv)可靠的交貨時間；及(v)跟蹤供應商與我們及業內其他人的業務關係的歷史記錄，以及彼等遵守法律、法規和規章的情況。本集團亦根據供應商於環境維護及表現方面的往績記錄對其進行評估。如果行政總裁和部門經理認為採購訂單規模合理，本集團保留供應商名單，並將邀請2至3名供應商招標採購，以獲得最佳報價，並消除不當行為。

二零二五年報告期間，本集團委聘15個主要供應商。為支持當地社區發展，本集團於採購服務及設備時向當地供應商提供優惠地位。與二零二四年報告期間相同，二零二五年報告期間，其所有的服務、用品及設備的採購均來自當地的供應商或代理商。二零二五年報告期間，本集團並無與供應商發生任何糾紛及訴訟，與我們於二零二四年的表現一致。

B.6 產品責任

環境、社會及管治報告守則提述與產品責任政策和措施相關的四個主要方面：產品質量和安全、客戶服務和投訴處理、知識產權和隱私。

(i) 質量和安全

本集團之一項標準政策為採取一切合理步驟，確保為其管理的物業及商場的居民、租戶及訪客提供安全、準確及令人滿意的服務，並符合所有商定或法定要求及行業標準，遵守其簽訂的有關健康與安全、服務質量、時間安排和價格滿意度的買賣合約及／或租賃協議。除提供優質硬件及設施外，本集團定期訓練和確保我們的員工以禮貌、笑容及積極的態度提供服務，並以居民、租戶及訪客的同理心為他們提供服務。

環境、社會及管治報告

(ii) 客戶服務和投訴

根據我們持續執行的政策，當地管理服務辦公室經理是直接控制人員，負責監督和審查所提供服務的性能和質量是否符合內部和外部質量保證流程及規範。在管理物業及商場內的居民、租戶及訪客可以直接聯繫經理或通過信件、電子郵件和電話留言，表示彼等的要求、擔憂、不滿和投訴。收到上述信息後，現場值班人員或管理人員必須立即處理問題。如果事件超出現場值班人員或管理人員的處理能力，彼等必須立即向當地辦公室的總經理報告，以確保尋求解決方案來解決要求、擔憂、不滿和投訴。對於嚴重的問題和投訴，當地管理辦公室隨後將完成一份報告，以便對本集團管理層進行解釋並就未來改進提出建議。

二零二五年報告期間，與二零二四年報告期間相同，當地物業、商場及管理服務辦公室並無接獲來自居民、租戶及訪客的重大投訴，亦無來自消費者委員會或有關監管機構就服務質素發出的警告，服務辦公室為此感到自豪。

(iii) 知識產權

本集團業務的性質不涉及知識產權（「知識產權」）的問題。然而，本集團認可並遵守與知識產權相關的所有相關法律和規定，例如購買正版軟件作辦公應用程式和用途。二零二五年報告期間，與二零二四年一致，本集團並無任何第三方侵犯其知識產權或侵犯第三方的任何知識產權。

(iv) 隱私

由於本集團的物業、商場及管理服務的業務性質，會產生及積累大量關於在管理物業、商場內的居民、租戶及訪客及供應商的私人、保密和敏感資料，特別是關於個人及公司的詳細背景資料、財務文件及狀況資料、合約條款等。該等類型的資料乃極度敏感及重要。根據香港《個人資料（私隱）條例》（「私隱條例」）（香港法例第486章）及有關中國隱私權的相關法律規則及規例，本集團有責任保持及保障所有該等類型資料的機密性和安全性。如對有關個人資料作保護、收集、使用和披露等有違反保密規定或未能遵守私隱條例項下規定，並因導致個人資料洩露或被第三方獲取而違反保密原則，該名人士可能對因此產生或已發生的損失向本集團提出法律訴訟，以要求本集團作出損害賠償及／或賠償，並受到私隱條例項下規定的處罰。

本集團充分了解其義務，並已就保護資料作出盡職審查。本集團建立了一個加密和保護該等敏感和機密資料的系統，以防止未經授權而取得資料。本集團已授權資訊科技安全專家持續監控、維護和更新硬件軟件和安全系統，以隨時防止黑客攻擊。此外，所有員工已獲悉，且其受到僱傭合約的法律約束，彼等有義務遵守「保密承諾」及未經本集團高級管理人員許可，不得透露及／或洩露任何形式所獲取及／或取得的機密資料。如果違規發生，將採取法律行動。二零二五年報告期間，本集團沒有收到資料洩露的報告，與二零二四年報告期間相同。

B7. 反貪污

誠如引言部分所述，對於所有持份者而言，反貪污尤其重要。本集團負有社會責任，並有責任保障所有持份者的資產和利益。本集團亦深明忠誠、誠信及公平對我們業務營運的重要性，因此已制定反貪污措施。因此，我們對賄賂、勒索欺詐和洗錢犯罪行為採取零容忍態度。我們所有的員工和供應商都必須遵守我們嚴格的道德標準／商業誠信原則，禁止任何形式的賄賂和腐敗行為。員工手冊和僱傭合約包含了反腐敗、反賄賂和不當行為條款，嚴禁為了獲得或保持業務而向任何人士提供、給予、要求或收取任何不當利益（例如金錢、恩惠、禮物、折扣、服務、貸款、合約等）。所有僱員均須於履行其職責及責任時申報任何利益衝突。

通過銀行交易處理大額貨幣金額的交易，根據所涉金額，需要適當級別人士的授權簽字。明細表和餘額已經設置在本集團的貨幣交易活動中，並且被視為屬有效及足夠。二零二五年報告期間，並未報告任何有關針對本集團或其員工的賄賂或腐敗案件，與二零二四年報告期間一致。

B8. 社區投資

本集團致力履行企業社會責任，繼續為建設團結和諧社會貢獻力量。本集團期望樹立員工的社會責任意識，故鼓勵彼等參與公益活動及利用空閒時間為有需要幫助人群提供協助。此外，本集團優先向當地供應商採購以支持當地社區。本集團繼續鼓勵及教育全體員工參與環保活動。

於二零二五年報告期間，本集團的物業、商場及管理服務業務繼續為中國低技術城市及農村工作者提供116個工作崗位，且繼續鼓勵及支持僱員申請以帶薪休假向社區提供志願服務。

企業管治報告書

本公司致力維持良好企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提升股東價值。董事會（「董事會」）不時檢討其企業管治制度以符合股東不斷提高之預期及遵守日趨嚴格之監管規定。

企業文化

董事會領導建立、促進並不斷加強本公司所期望的企業文化，這種文化以我們的企業價值觀為基礎，致力於最高標準的商業道德及誠信。我們健全的企業文化深入到本集團的各個層面，並與本公司的使命、企業價值觀及戰略保持一致。

董事會

1. 董事會

本公司透過董事會管理。董事會現時由六位董事組成，包括執行董事李朝波先生（主席兼行政總裁）及季加銘先生、非執行董事張貴卿先生以及獨立非執行董事吳志豪先生、郭堅華先生及鄺美雲女士。當中獨立非執行董事佔董事會成員比例50%。本公司已遵守上市規則之規定，於截至二零二五年十二月三十一日止年度董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。本公司董事之姓名及履歷詳情以及彼等之間的關係（如有）載於本年報第10至12頁。

董事會負責制訂本集團之策略性方針及政策，以及監督管理層。董事會保留對某些職務的權利，當中包括：監察及審批重大交易、涉及本公司主要股東或董事利益衝突之事宜、批准中期及全年業績、對公眾或監管機構披露之其他資料以及內部監控體制；該等事宜必須由董事會決定。其他非特定保留之董事會職務以及有關本公司日常運作之事務，則在個別董事之監督及行政總裁領導下委派管理層處理。

董事會已有議定程序，讓董事按合理要求，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會定期舉行常規會議，必要時會召開臨時會議。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已舉行四次會議，以考慮、檢討及批准重大事宜，包括二零二四年全年業績、二零二五年中期業績及更新一般授權。

非執行董事及獨立非執行董事是根據所需之技能和經驗而挑選，以令董事會具備穩固獨立性，並作出獨立判斷。最少一名獨立非執行董事已具備上市規則第3.10條所載列之適當專業資格或會計或相關之財務管理專長。

為提高董事會效能及鼓勵董事會成員積極參與及作出貢獻，董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下文載列各委員會之詳細說明。所有該等委員會按實際可行情況採納董事會有關會議時間表及召開程序、會議通告及載入議程項目，保存及提供會議記錄等之原則、程序及安排。

2. 董事之委任、重選及罷免

於本公司每屆之股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一的董事須輪席告退。於二零二五年十二月三十一日，所有獨立非執行董事均獲委任不超過三年之固定任期，而所有非執行董事（主席除外）須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於股東週年大會上輪席告退及由股東重選。

將於應屆股東週年大會上膺選連任董事之姓名及履歷詳情載於致股東之通函內，以便於股東就重選董事作出知情決定。

本公司成立提名委員會參與委任新董事。在評估一名候選人是否適合出任董事時，提名委員會將考慮候選人的經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出處理本集團事務之時間。當一名候選人獲委任為獨立非執行董事時，董事會亦會考慮其獨立性。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會亦已就上屆股東週年大會上由股東批准重新委任退任董事之事宜作出檢討及建議。

新委任之董事將獲發就職手冊，以了解本集團之資料以及在上市規則及適用之法律規定下作為上市公司董事之職責。本公司已安排適當保險，使董事及重要職員面對法律訴訟時有所保障。

企業管治報告書

3. 主席及行政總裁

本集團致力於達致高水平之企業管治。於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度，本公司已採納及遵從上市規則附錄C1之企業管治守則所載原則及規定。

根據本守則條文A.2.1，主席及行政總裁之角色應予區分，並不應由同一人兼任。然而，李朝波先生兼任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色。董事會相信，主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行及促進其營運效率。因此，董事會認為在該情況下偏離企業管治守則之守則條文A.2.1屬恰當。此外，在董事會（由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成）監督下，董事會以適當之權力制衡架構提供足夠之制約以保障本公司及其股東之利益。

主席提供領導，並負責確保董事會依照良好企業管治常規有效運作。在高級管理人員之支持下，主席亦有責任確保董事均及時獲得有關董事會會議上所提事項之足夠、完備及可靠之資訊，並已獲適當簡報。

行政總裁專注執行董事會批准並下達之目標、政策及策略。行政總裁負責本公司業務的管理及營運。行政總裁負責擬訂策略方案及制訂公司常規及程序、業務目標及風險評估，以供董事會批准。

董事委員會

1. 審核委員會（「審核委員會」）

截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會由三位獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、郭堅華先生及鄺美雲女士組成。本公司之公司秘書（「公司秘書」）擔任審核委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達審核委員會各成員。審核委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

至少有一名審核委員會成員具備上市規則所要求之適當專業資格或會計或相關財務管理專長。全體成員均具備於審閱本公司財務報表及處理重大控制及財務方面事宜之適當技能及經驗。

董事會預期審核委員會成員行使獨立判斷並將履行企業管治職能之職責授予審核委員會，以遵守企業管治守則之規定。於二零一五年十二月，董事會採納審核委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有審核委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其經修訂職權範圍，審核委員會已獲董事會授權行使企業管治職能，以監察、促成及管理本集團內部企業管治合規之事宜。

審核委員會之運作受其職權範圍規管。審核委員會之主要職責包括：

- 檢討及監督本集團之財務報告程序，包括檢討本集團之中期及全年業績；
- 檢討外聘核數師之委任、薪酬及有關辭任或辭退之任何事宜；
- 檢討本集團內部監控之效能，包括定期檢討各項企業架構及業務程序；及
- 經計算潛在風險及其迫切性之性質後，實現企業目標及策略以確保本集團業務運作之效能。該等檢討範疇包括財務、營運、監管規則之遵守及風險管理。

於年內進行之工作包括：

- (i) 考慮及批准外聘核數師之委聘條款及酬金；
- (ii) 審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期財務報表；
- (iii) 檢討本集團之風險管理及內部監控系統；及
- (iv) 檢討本公司之企業管治政策及常規。

載有審核委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度舉行兩次會議，其出席率為100%，並審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會之所有會議記錄由公司秘書存置。

企業管治報告書

2. 薪酬委員會（「薪酬委員會」）

截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由三位獨立非執行董事郭堅華先生（薪酬委員會主席）、吳志豪先生及鄺美雲女士組成。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達薪酬委員會各成員。薪酬委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

於二零二二年十二月二十九日，董事會採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有薪酬委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會已採納有關模式，其將審閱管理層對執行董事及高級管理人員酬金提出之建議，並向董事作出建議。董事會將擁有批准薪酬委員會提出之建議的最終權力。

薪酬委員會之主要責任及職能包括：

- 就發行人董事及高級管理人員的整體薪酬政策及架構向董事會提供建議；
- 透過參考董事會不時訂定的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員作出與喪失或終止彼等職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定，且賠償亦須公平，且不會對發行人造成過重負擔；
- 檢討及批准因董事行為失當而罷免或撤換有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定，且有關賠償付款亦須合理適當；
- 作出任何事宜使委員會可履行董事會賦予的權力及職能；及
- 審閱及／或批准上市規則第十七章項下有關股份計劃的事宜。

於年內進行之工作包括：

- (i) 檢討及批准本公司所有執行董事於二零二五年度之薪酬；及
- (ii) 檢討董事袍金水平及就截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事袍金作出建議。

薪酬委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度舉行一次會議，出席率為100%，以審閱其職權範圍、本集團之薪酬政策及董事和高級管理人員之薪酬組合。董事袍金須經股東於本公司股東大會上批准。薪酬委員會經參考董事之職責、責任及表現以及本集團之業績而檢討其他薪酬。應付董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

3. 提名委員會（「提名委員會」）

截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會由三名獨立非執行董事郭堅華先生（提名委員會主席）、吳志豪先生及鄺美雲女士組成。公司秘書擔任提名委員會之秘書，及於會議結束後在合理時間內將會議記錄送達提名委員會各成員。提名委員會處理事務所需之法定人數為兩名。

提名委員會之運作受其職權範圍規管。提名委員會之主要職責包括：

- 實施董事會制定之提名政策；
- 定期檢討董事會之架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何建議變動向董事會提供建議；
- 就委任或重新委任董事之相關事宜及就董事（尤其是主席及行政總裁）之繼任計劃向董事會提供建議；及
- 於每次提名委員會會議之後，於下次董事會會議向董事會報告委員會之結論及建議。

於年內進行之工作包括：

- (i) 就於二零二五年股東週年大會重新委任及重選退任董事向董事會提供建議。

於二零一五年二月，董事會採納提名委員會之經修訂職權範圍，當中包括與企業管治守則規定一致之修訂。載有提名委員會之權力及職責和責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

提名委員會於截至二零二五年十二月三十一日止年度舉行一次會議，出席率為100%。為了審閱其職權範圍及退任董事膺選連任情況，提名程序基本上依循第111條細則，該細則賦予董事會權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之額外成員。

企業管治報告書

年內，本公司已制訂提名董事之政策，提名程序如下：

1. 提名委員會應根據《上市規則》、董事會提名政策及董事會成員多元化政策考慮該人士的合適性，並評估擬擔任獨立非執行董事的人士的獨立性。
2. 提名委員會應向董事會提出推薦建議供其考慮。
3. 董事會應根據《上市規則》(包括《上市規則》所載的附錄14《企業管治守則》)、董事會提名政策及董事會成員多元化政策，考慮提名委員會建議之人士。
4. 於填補臨時空缺及增加新董事時，董事會應確認該人士的委任，且該新董事須根據本公司組織章程細則於下屆股東週年大會上接受本公司股東重選。
5. 於重新委任退任董事時，董事會應根據提名委員會的推薦建議，推薦退任董事於股東週年大會上膺選連任。退任董事的委任須經股東於股東週年大會上批准。
6. 董事會對與董事的選擇及委任有關的事項保留最終決定權。

披露內幕消息

本集團制定一套有關披露內幕消息的政策，載列符合(香港法例第571章)證券及期貨條例及時處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施。除非內幕消息屬於證券及期貨條例所允許任何安全港範圍內，否則本集團需透過聯交所營運之電子登載系統及時向公眾人士發佈有關資料。所有董事、高級管理人員及相關僱員須在刊發公佈前採取合理預防措施，將內幕消息及相關公佈(如適用)保密。倘本集團認為無法維持必要的保密程度，本集團將及時在合理可行情況下盡快向公眾披露有關資料。該政策及其有效性須進行定期檢討。

舉報及反貪污政策

本公司決意實現並維持高度開明、廉潔及勇於承擔的企業文化。本集團訂有舉報政策，藉建立機制使僱員及業務夥伴可在保密及匿名情況下，向審核委員會及董事會舉報涉及本集團的潛在違規行為。舉報者的身分將絕對保密。

本公司亦制定反貪污政策及機制，以促進及支持反貪污法律法規。反貪污政策規定適用於本公司全體董事及僱員的基本行為準則，亦為收受利益及處理利益衝突提供指引。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，據此本公司透過於董事會成員甄選過程中考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，務求達致董事會成員多元化。所有董事會成員委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。於報告期間，本公司擁有具備多元視野及不同教育背景和專業知識之董事，彼等擁有金融及企業管理經驗，以至於會計範疇之專業資格。董事會於充分顧及董事會成員多元化的裨益下，不時檢討董事會的架構、人數及組成，確保董事會由具備適當配合本公司業務所需技能及經驗的人士組成。董事會目前六名董事中有一名女性董事。董事會目前的性別多元化（即16.7%的董事為女性董事）。由於董事會恪守董事會多元化政策並高度重視多元化（包括性別多元化），因此董事會已於回顧年度內實現性別多元化。本公司將盡其合理努力將性別多元化維持在董事會中有一名女性董事，以應對業務模式及需求發生任何變化而需要嚴重偏離當前董事會性別多元化的情況。

董事會獨立觀點機制

董事會已實行不同方法，確保董事會獲得獨立觀點及見解。董事會每年審視有關機制的實施情況及有效性。董事會認為有關機制已有效妥善落實。

該機制披露如下：

(i) 組成

董事局致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事（或上市規則不時規定的有關更高人數下限），而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理的專業知識。此外，本公司亦會按上市規則的規定及可行情況下委任獨立非執行董事加入董事委員會，以確保取得獨立觀點。

(ii) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事的獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

(iii) 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(iv) 董事會決策

董事（包括獨立非執行董事）可合理要求尋求獨立專業意見以協助履行職責，費用概由本公司承擔。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議）方式處理。

董事於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排的董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

企業管治報告書

(v) 董事會評估

董事會評估及審視每名獨立非執行董事貢獻的時間及彼等出席董事會及董事委員會會議的情況，確保每名獨立非執行董事為董事會投入足夠時間以履行作為本公司董事的職責。

本公司已就董事可能面對的法律訴訟作適當投保。

出席會議

於回顧年度內，各董事參加董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議以及二零二五年股東週年大會（「股東週年大會」）之出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數				二零二五年 股東週年大會
	董事會會議	審核委員會 會議 （「審核委員會」）	薪酬委員會 會議 （「薪酬委員會」）	提名委員會 會議 （「提名委員會」）	
出席次數／舉行會議次數					
執行董事					
李朝波先生 (主席兼行政總裁)	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
季加銘先生	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
張貴卿先生	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
吳志豪先生 (審核委員會主席)	3/3	3/3	2/2	2/2	1/1
郭堅華先生 (薪酬委員會及提名委員會主席)	3/3	3/3	2/2	2/2	1/1
鄺美雲女士	3/3	3/3	2/2	2/2	1/1

遵守企業管治常規守則

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，除下文概述之若干偏離情況外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文A.2.1

根據本守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責應予區分，並不應由同一人兼任。然而，李朝波先生兼任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色。董事會相信，主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行及促進其營運效率。因此，董事會認為在該情況下偏離企業管治守則之守則條文A.2.1屬恰當。此外，在董事會（由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成）監督下，董事會以適當之權力制衡架構提供足夠之制約以保障本公司及其股東之利益。

(2) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據細則，於各股東週年大會，三分之一之董事將輪值退任，惟本公司之董事會主席（「主席」）毋須輪值退任，亦不計入須退任之董事人數內。由於延續性為成功落實長期業務計劃之關鍵因素，董事會認為主席一職為本集團提供強大一致領導，可更有效規劃及執行長期業務戰略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

除上文所述者外，本公司已持續遵守企業管治守則之適用守則條文。

董事會各成員之就職計劃及培訓

每名獲委任之新董事均獲提供全面、正式之入職介紹，以確保其可適當掌握(i)本集團之業務及營運；(ii)根據上市規則及相關法規須履行之職務及責任；(iii)本公司之企業管治守則；及(iv)上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

董事致力遵守由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則內第A.6.5條有關董事培訓之守則條文。於本年度，全體董事均已確認有參與發展及更新彼等知識及技能之持續專業發展。

股息政策

根據本公司所採納的股息政策，本公司或會不時向股東宣派及派付股息，惟前提條件是本集團盈利且不會影響本集團的正常營運。總而言之，股息宣派及股息金額由董事會考慮下列因素全權酌情決定包括(1)本集團之財務狀況；(2)本集團之流動資金狀況及資本要求；及(3)董事會認為適當之任何其他因素。

公司秘書

公司秘書陳愷賢先生對董事會負責，以確保董事會程序獲遵守及董事會活動有效率及有效地進行。彼亦負責確保董事會全面評估與本集團有關之相關法律、監管及企業管治發展以及為董事就職及專業發展提供便利。

公司秘書向主席及行政總裁匯報，於本公司與其股東間之關係擔當重要角色，並協助董事會根據上市規則履行其對股東之義務。

於回顧年度內，陳愷賢先生已參加相關專業研討會，以提升其技能及知識。彼已遵守上市規則，於各財政年度內參加不少於15小時之相關專業培訓。

企業管治報告書

風險管理及內部監控

董事會負責確保健全和有效的內部監控制度及風險管理，以保障股東權益及本公司資產。本集團內部監控的範圍涵蓋主要財務、營運及規管監控，以及風險管理職能。風險管理制度中設立的監控旨在管理而非消除本集團業務環境的重大風險。

1. 風險管理

本集團已採納一項風險管理系統以管理有關其業務及營運的風險。該系統包括以下層面：

- *識別*：識別風險所有權、業務目標及可能影響目標達成的風險。
- *評估*：分析風險的可能性及影響並對風險組合作出相應評估。
- *管理*：考慮風險應對，確保與董事局已就風險進行有效溝通並持續監察剩餘風險。

根據於二零二五年進行的風險評估，概無識別出顯著風險。

2. 內部監控

本集團已外聘內部監控制度中的審核職能。外聘的內部監控核數師直接向審核委員會匯報，並負責定期對本集團的主要活動進行稽核。審核委員會已接獲由外聘內部核數師發出的報告，該報告概括年內曾完成的審核工作。審核委員會已審閱外聘內部核數師的發現和所作建議，並已確保管理層以有效和及時的方式，恰當地解決審核所產生的任何問題。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納聯交所證券上市規則附錄C3（經聯交所不時修訂）所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

問責及審核

1. 財務報告

董事會確認其負責編製本集團賬目，使之真實公平地反映本集團之事務狀況（按持續經營基準，並在有需要時以假設或保留意見作為支持）。

於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已挑選適合之會計政策並貫徹應用，及作出審慎合理之判斷及估計。

管理層向董事會提供闡釋及資料，以便董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料能作出知情評估。

董事會致力確保對本集團之狀況及前景作出公正、清晰及易於理解之評估，並將有關資料之範圍擴大至年報、中期報告、股價敏感資料之公佈及上市規則規定之財務披露、致監管機構之報告以及根據法定規定須予披露之任何資料。

2. 核數師及其薪酬

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司就審核服務已付及應付予核數師天健國際會計師事務所有限公司之總薪酬為550,000港元。

與股東之溝通

本公司致力定期向股東傳達明確、詳盡、適時之相關資料，並考慮彼等之意見及建議以及處理股東關注之事宜，並向董事會綜合傳達彼等之意見。

1. 於本公司網站之披露資料

本公司透過刊發年報、中期報告、通函、業績公佈及新聞稿與股東溝通。所有股東通訊亦載於本公司網站 www.city-infrastructure.com。

2. 股東大會

本公司已就本公司所有股東大會為股東提供充足資料。股東週年大會為股東提供與董事會交流意見之有用平台。主席以及董事會成員將出席回答股東之問題。

企業管治報告書

3. 以投票方式表決

本公司就各重大個別事項（包括選舉個別董事）於股東大會上提呈獨立決議案。

根據上市規則，股東於股東大會上作出之所有表決必須以投票方式進行。根據細則，大會主席將因此要求提呈股東週年大會表決之每項決議案皆以投票方式表決。

於回顧年度，董事會已檢討本公司股東溝通政策之實施及有效性。經考慮已落實之多個溝通渠道，董事會信納於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已妥善實施有效之股東溝通政策。

召開股東特別大會及提呈議案的權利

按照本公司組織章程細則的規定，股東特別大會須於一名或多名於要求寄存當日持有不少於有權於股東大會上投票之本公司實繳股本十分之一之股東要求時召開。該項要求須以書面向董事或秘書提呈，以供董事就該要求下任何指定業務交易要求召開股東特別大會。該大會須於該項要求寄存起計兩個月內舉行。倘董事於寄存該項要求起計21日內未能召開該大會，提出要求者彼等可以相同方式召開大會，而本公司須向提出要求者償付提出要求者因董事未能召開大會而產生之所有合理開支。

與投資者之溝通

董事會認為與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。

1. 業績公佈

本集團於上市規則規定之期間內編製年報及中期報告，並寄發予全體股東。所有業績公佈及報告均載於本公司網站及聯交所網站。本公司仍可向股東及投資者提供足夠透明度及本公司財務狀況資料。

2. 定期發佈公司資料

本集團定期於本公司網站上發佈公司資料，例如本集團發展之最新消息等。歡迎公眾人士透過本公司網站提出意見及查詢，管理層將立即跟進。

獨立核數師報告

截至二零二五年十二月三十一日止年度



Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

致中國城市基礎設施集團有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第73頁至第156頁所載中國城市基礎設施集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,其中包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況報表及於截至該日止年度的綜合損益表、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報表,以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

我們認為,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》真實而公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》(「香港核數準則」)進行審核。根據該等準則,我們的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會適用於公眾利益實體財務報表審計的「專業會計師道德守則」(「守則」),我們獨立於 貴集團。我們亦已遵循守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不確定性

編製隨附截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時,乃假設 貴集團將持續經營。我們提請注意綜合財務報表附註3,當中提及 貴公司於二零二五年十二月三十一日產生淨虧損約96,208,000港元並錄得流動負債淨額約8,814,000港元。此等情況顯示存在重大不確定性,而可能對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。董事針對解決持續經營問題而作出的安排亦已於綜合財務報表附註3載述。綜合財務報表並無包含任何可能因此等不確定性結果而進行的調整,而就此事項而言,我們並未修改意見。

獨立核數師報告

截至二零二五年十二月三十一日止年度

關鍵審核事項

關鍵審核事項為我們的專業判斷中，審核本期間綜合財務報表中最重要的事項。我們於審核整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

投資物業的估值

茲提述綜合財務報表附註15。

管理層經參考由獨立外部估值師進行的估值估計，貴集團投資物業的公平值約為991,556,000港元，於年內的綜合損益表內入賬的公平值虧損約為90,110,000港元。

由於估值的財務影響重大，而估值取決於需要重大管理層判斷及估計的若干關鍵假設及輸入數據，我們識別出投資物業的估值為關鍵審核事項。

我們於審核時如何處理關鍵審核事項

我們就有關投資物業的估值採取的程序包括：

- 評估獨立外部估值師的資歷、能力、獨立性和客觀性；
- 根據我們對房地產行業的了解，評估使用的估值方法和估值內採納的關鍵假設和數據的適當性；
- 以抽樣基準評估重大不可觀察輸入數據的合理性及估值所使用輸入數據的準確性，方法為比較（如相關）相似可比較物業的現行租賃資料及可得公開資料；
- 與外部估值師及管理層討論，並質疑估值所採納的關鍵估計和輸入數據，包括與市場售價相關者，經考慮可比較性及其他當地市場因素，將其與可得市場數據進行比較；及
- 對所有投資物業進行實地視察。

我們認為估值內採納的關鍵假設及估計得到可得證據支持，乃屬合理。

獨立核數師報告

截至二零二五年十二月三十一日止年度

其他資料

貴公司董事負責其他資料。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

當審核綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

董事及負責管治的人員對綜合財務報表的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露規定編製並真實兼公允地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部控制負責。

編製綜合財務報表時，貴公司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停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治的人員負責監督貴集團財務報告過程。

獨立核數師報告

截至二零二五年十二月三十一日止年度

核數師就審核綜合財務報表的責任

我們的目標為合理鑒證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並根據委聘之協定條款僅向閣下（作為整體）發出載有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保根據香港核數準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港核數準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表是否由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策的適當性，以及董事所作會計估算及相關披露的合理性。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎。然而未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務單位的財務資料計劃及執行集團審計以獲得充足、適當的審核憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及審查以集團審計為目的而執行的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

截至二零二五年十二月三十一日止年度

核數師就審核綜合財務報表的責任 (續)

我們與負責管治的人員溝通 (其中包括) 審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現, 包括我們於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向負責管治的人員提交聲明, 說明我們已遵守有關獨立性的道德要求, 並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜以及 (如適用) 為消除威脅而採取的行動或適用的防範措施與彼等進行溝通。

我們從與負責管治的人員溝通的事項中, 決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核工作最為重要, 因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項, 或於極罕有的情況下, 我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露, 否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

曾廣健

執業證書編號: P07368

香港, 二零二六年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	7(a)	59,710	48,432
銷售成本		(22,705)	(16,604)
毛利		37,005	31,828
投資物業之公平值虧損	15	(90,110)	(79,456)
出售附屬公司之收益	29	2	83,124
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備，扣除撥回		(2,328)	(1,878)
其他經營收入	7(b)	2,963	1,476
其他經營開支		(802)	(50,377)
銷售及分銷開支		(393)	(85)
行政開支		(25,561)	(27,910)
財務費用	8	(39,469)	(42,370)
除稅前虧損		(118,693)	(85,648)
所得稅抵免	10	22,485	19,863
本年度虧損	11	(96,208)	(65,785)
以下人士應佔本年度虧損			
— 本公司擁有人		(96,208)	(65,785)
— 非控股權益		—	—
		(96,208)	(65,785)
每股虧損	13	港仙	港仙
— 基本		(3.08)	(2.10)
— 攤薄		(3.08)	(2.10)

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 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損		(96,208)	(65,785)
本年度其他全面收益：			
隨後重新分類或可能重新分類至損益之項目：			
海外業務換算產生之匯兌差額		38,320	(25,514)
註銷登記一間附屬公司時解除匯兌儲備		-	(270)
出售附屬公司時解除匯兌儲備	29	-	36,663
本年度其他全面收益 (扣除稅項)		38,320	10,879
本年度全面開支總額		(57,888)	(54,906)
以下人士應佔本年度全面開支總額：			
— 本公司擁有人		(57,888)	(54,906)
— 非控股權益		-	-
		(57,888)	(54,906)

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	191	288
投資物業	15	991,556	1,036,596
使用權資產	16(a)	1,220	3,659
		992,967	1,040,543
流動資產			
存貨	17	18	17
貿易應收賬款及其他應收款項	19	24,211	18,818
現金及現金等值物	20	22,300	9,721
		46,529	28,556
總資產		1,039,496	1,069,099
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本	25	312,828	312,828
儲備		230,780	288,668
本公司擁有人應佔權益		543,608	601,496
非控股權益		1	1
		543,609	601,497

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	27	47,796	67,570
借款—於一年後到期	24	390,006	349,576
租賃物業收到的按金	23	2,742	2,774
租賃負債—於一年後到期	16(b)	—	1,293
		440,544	421,213
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	21	29,694	26,042
合約負債	22	1,837	1,437
租賃物業收到的按金	23	8,791	7,625
應繳稅項		395	338
借款—於一年內到期	24	13,333	8,510
租賃負債—於一年內到期	16(b)	1,293	2,437
		55,343	46,389
總負債		495,887	467,602
總權益及負債		1,039,496	1,069,099
流動負債淨值		(8,814)	(17,833)
總資產減流動負債		984,153	1,022,710

刊載於第73頁至第156頁的綜合財務報表已於二零二六年三月三十一日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事

季加銘
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

	本公司擁有人應佔							小計	非控股權益	總計
	股本	股份溢價	購股權儲備	特殊儲備 (附註a)	資本儲備 (附註b)	換算儲備	累計虧損			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元			
於二零二四年一月一日	312,828	1,741,104	6,183	(184)	303	(92,643)	(1,311,192)	656,399	-	656,399
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(65,785)	(65,785)	-	(65,785)
出售附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	36,663	-	36,663	-	36,663
註銷登記一間附屬公司時 解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	(270)	-	(270)	-	(270)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(25,514)	-	(25,514)	-	(25,514)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	10,879	(65,785)	(54,906)	-	(54,906)
部分出售一間附屬公司的收益	-	-	-	-	3	-	-	3	1	4
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	312,828	1,741,104	6,183	(184)	306	(81,764)	(1,376,977)	601,496	1	601,497
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(96,208)	(96,208)	-	(96,208)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	38,320	-	38,320	-	38,320
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	38,320	(96,208)	(57,888)	-	(57,888)
註銷登記一間附屬公司時 解除特殊儲備	-	-	-	184	-	-	(184)	-	-	-
購股權失效	-	-	(6,183)	-	-	-	6,183	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	312,828	1,741,104	-	-	306	(43,444)	(1,467,186)	543,608	1	543,609

附註：

(a) 特殊儲備指：

- (i) 本公司附屬公司華園食品國際有限公司已發行股本面值與透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之差額；及
- (ii) 本公司已發行股本面值與透過先前的集團重組收購之附屬公司之股本面值之差額。

(b) 資本儲備指：

- (i) 於二零二零年，本集團收購一間附屬公司的額外權益，並列為一項權益交易。非控股權益之公平值與已付代價公平值之差額於資本儲備中確認。
- (ii) 於二零二四年，本集團出售一間附屬公司的部分權益但並未導致喪失其對該附屬公司的控制權。該交易列為一項權益交易，並於資本儲備中確認。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	(118,693)	(85,648)
調整：		
利息開支	39,469	42,370
利息收入	(47)	(61)
物業、廠房及設備折舊	94	103
使用權資產折舊	2,439	2,856
物業、廠房及設備之減值虧損	-	3,663
使用權資產之減值虧損	-	11,636
物業存貨之減值虧損	-	29,513
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備，扣除撥回	2,328	1,878
撇銷其他應收款項之虧損	-	54
投資物業之公平值虧損	90,110	79,456
出售附屬公司之收益	(2)	(83,124)
註銷登記一間附屬公司之收益	-	(378)
營運資本變動前之經營現金流量	15,698	2,318
貿易應收賬款及其他應收款項增加	(6,422)	(9,970)
貿易應付賬款及其他應付款項增加	2,928	12,862
已收租賃物業按金增加	665	265
合約負債增加	332	359
經營所得之現金	13,181	5,834
已付所得稅	-	-
經營活動所得之現金淨額	13,181	5,834

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動			
出售附屬公司之現金流入(流出)淨額	29	2	(1,249)
部分出售一間附屬公司之現金流入淨額		-	4
購置物業、廠房及設備		(9)	(15)
已收利息		47	61
投資活動所得(所用)之現金淨額		40	(1,199)
融資活動			
已付租賃租金之資本部分	33	(2,437)	(2,568)
已付租賃租金之利息部分	33	(193)	(182)
已付利息	33	(9,849)	(11,303)
所得新借貸		16,724	10,692
償還借貸		(8,791)	(16,304)
融資活動所用之現金淨額		(4,546)	(19,665)
現金及現金等值物增加(減少)淨額		8,675	(15,030)
外幣匯率變動之影響		3,904	12,185
於一月一日之現金及現金等值物		9,721	12,566
於十二月三十一日之現金及現金等值物		22,300	9,721
現金及現金等值物之分析			
銀行結餘及現金		22,300	9,721

1. 一般資料

中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」），於二零零二年十月九日在開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章（經合併和修訂之一九六一年第三號法例）註冊成立為豁免有限公司。

本公司股份自二零零三年六月二十五日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事認為，瓏匯投資控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）為本公司主要股東。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業開發及物業管理。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。除於中國成立的附屬公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」）外，本公司及其他附屬公司的功能貨幣為港元。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並在本集團於二零二五年一月一日開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性
---------------	--------

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現或該等綜合財務報表載述的披露造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早採納以下已頒佈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	金融工具的分類及計量的修訂 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	涉及依賴自然能源生產電力的合約 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	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資 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	財務報表的呈列與披露 ³

¹ 於待定期限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。

除下文新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對本集團可見將來之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分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號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡條款。就確認與計量而言，預期新準則的應用將不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。然而，預期會影響綜合損益表的結構及呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

合規聲明

綜合財務報表已按照香港財務報告準則會計準則編製，該統稱包括香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

持續經營基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約96,208,000港元，而截至該日期，本集團的流動負債淨額約為8,814,000港元，其中包括於一年內到期的借款約13,333,000港元。此等情況顯示存在重大不確定性，而可能對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。在編製綜合財務報表時使用持續經營基準的有效性，乃取決於本集團產生充足現金流量以於有關責任到期時履行責任的能力。

儘管有上述業績及財務狀況，惟綜合財務報表乃按持續經營基準而編製。本公司董事已審慎考慮本集團未來之流動資金及可用融資來源，以評估本集團是否擁有充足財務資源持續經營。本集團已採取若干措施紓緩其流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (a) 本集團以投資物業作為抵押自一間金融機構取得有抵押貸款融資，於二零二五年十二月三十一日尚未提取的銀行融資約為人民幣103,960,000元；
- (b) 本集團將繼續尋求向其他貸款人借款。於報告期末後，本集團已取得額外其他借款3,000,000港元；
- (c) 本集團將加快收回被拖欠的貿易應收賬款及其他應收款項；及
- (d) 本集團實施成本控制措施，控制銷售成本及行政開支以及維持節約資本開支。

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自該等綜合財務報表獲批准日期起計不少於十二個月之期間。董事認為，經考慮上述各項及計及本集團營運預期產生之現金流量以及上述計劃及措施，本集團將擁有足夠營運資金以撥付其營運及於到期時履行其財務責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

持續經營基準 (續)

倘本集團未能達致上述計劃及措施之預期效果，則須調整本集團資產之賬面值至其可變現金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。所有該等潛在調整之影響並未反映於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內。

編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業除外，詳情載於下文會計政策。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價之公平值。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或採用另一估值方法估計。於估計一項資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時計入資產或負債之特徵，則本集團亦計入考慮。於該等綜合財務報表供計量及／或披露用途之公平值乃根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內股份支付交易、香港財務報告準則第16號範圍內的租賃交易以及與公平值有若干相似之處但非公平值計量（例如於香港會計準則第2號存貨中可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值使用價值）除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

就按公平值交易的投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值方法而言，估值方法會予以校準以使初步確認時估值方法結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體 (包括結構實體) 之財務報表。本公司於下列情況時取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報時。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

於本集團取得對附屬公司控制時綜合附屬公司入賬並於失去對附屬公司控制時予以終止。尤其是年內被收購或出售的附屬公司收益及開支，自本集團獲取控制日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益表。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團權益分開列報，指目前擁有權權益之持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部分。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

業務合併

業務為一組具整合性的活動及資產，包括一項投入及一項實質性過程，能共同顯著促進創造產出的能力。如果所獲得的工藝對繼續生產產出的能力至關重要，包括擁有從事相關工藝的必要技能、知識或經驗的有組織的勞動力，或該等工藝對繼續生產產出的能力有重大貢獻，並被認為屬獨特或稀缺，或在不付出重大成本、努力或延誤繼續生產產出的能力的情況下無法替代，則被認為屬實質性。

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之權益於收購日之公平值之總額。有關收購之成本於產生時通常於損益中確認。

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

- 遞延稅項資產或負債，以及僱員福利安排所產生之資產或負債分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎付款的安排或本集團以股份為基礎付款的安排（為取代被收購方以股份為基礎付款的安排而訂立）之相關負債或股本工具乃根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款於收購日期計量（見下文會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量；及
- 租賃負債乃按餘下租賃款項之現值（定義見香港財務報告準則第16號租賃）確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租期於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值之租賃除外。使用權資產乃按相關租賃負債之相同金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃之有利或不利條款。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

業務合併 (續)

商譽是以轉撥代價、非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有的被收購方股權的公平值 (如有) 的總和, 減所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨值後, 所超出的差額計值。倘經過重估後, 所收購的可識別資產及所承擔的負債淨值高於轉撥的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有的被收購方股權的公平值 (如有) 的總和, 則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益, 於首次計量時以非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額或按公平值計量。有關計量基準於每次進行交易時作出選擇。其他類型之非控股權益按其公平值計量。

當本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排時, 或然代價將按收購日期之公平值計量, 並被視為業務合併時所轉讓代價之一部份。符合作為計量期間調整之或然代價之公平值變動, 需以追溯方式進行調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不超出收購日期起計一年) 因取得於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

或然代價的隨後入賬如不適用計量期間調整, 則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後申報日期重新計量, 而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價重新計量至隨後報告日期的公平值, 而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成, 本集團先前於被收購方持有的股權重新計量至收購日期 (即本集團獲得控制權當日) 的公平值, 而所產生的收益或虧損 (如有) 於損益或其他全面收益 (倘適用) 中確認。如本集團已直接出售先前持有之股權, 於收購日期前因於被收購方持有的股權產生且先前已於其他全面收益確認及根據香港財務報告準則第9號計量之金額將須按相同基準入賬。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期間結算日尚未完成, 則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間 (見上文) 予以追溯調整, 並確認額外資產或負債, 以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

來自客戶合約的收益

本集團於履行履約責任時 (或就此) 確認收益, 即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收益。

履約責任指一項或一組明確的貨品或服務或基本相同的一系列明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準, 控制權在一段時間內轉移, 而收益確認會按一段時間內已完成相關履約責任的進度進行:

- 在本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益;
- 在本集團履約時創立履約或提升由客戶控制的資產; 或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產, 且本集團可享有強制執行權, 以收取至今已履約部分的款項。

否則, 收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團向客戶轉讓貨品或服務而作為交換有權收取代價但尚未成為無條件的權利。合約資產根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反, 應收款項代表本集團對代價的無條件權利, 即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指本集團向客戶轉讓本集團已收取客戶代價 (或代價到期應付) 的貨品或服務的責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

來自客戶合約的收益 (續)

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

作為實際權宜之計，倘本集團有權收取代價的金額直接對應本集團迄今為止所完成工作的價值（根據合約條款），而本集團確認本集團有權開具發票金額的收入。

退款負債

倘本集團預計須退回已收客戶代價的部分或全部，則本集團確認退款負債。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時（不論以明示或暗示方式）協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的實際權宜方法。

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之成本。反之，倘未獲得該合約則不會產生增量成本。

倘預期可收回有關成本（如銷售佣金），則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備指為用於生產或供應貨品或服務，或為行政目的（下述在建工程除外）而持有之有形資產。物業、廠房及設備乃於綜合財務狀況報表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）列賬。

用作生產、供應或行政目的之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點和條件的任何成本（包括測試相關資產運作是否正常的成本），以及對於符合條件的資產而言，根據本集團會計政策借貸成本資本化。當這些資產準備可用於其預定用途時，便開始以與其他物業資產按相同基礎進行折舊。

當本集團就物業的擁有權權益（包括租賃土地及樓宇成分）付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間根據初始確認時的相對公平值按比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況報表內呈列為「使用權資產」，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當代價無法在非租賃樓宇成分及相關租賃土地的未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃按資產（不包括在建工程）的估計可使用年期，經扣除其剩餘價值後以直線法確認，以沖銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目而引致之任何收益或虧損，乃按有關資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作資本增值的物業(包括作為該用途的在建物業)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。初步確認後，投資物業按其公平值計量，並調整以扣除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業公平值變動產生的盈利或虧損於其產生期間內計入損益。

就在建投資物業產生的建築成本會撥充資本，作為在建投資物業賬面值的一部分。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算)均列入終止確認有關物業期間之損益內。

撥備

倘本集團因過去事件須承擔現時責任(法定或推定)，本集團相當可能需要履行該責任，以及能夠對責任之金額作出可靠估計時，則確認撥備。

經考慮與責任有關之風險及不確定因素後，確認為撥備之金額為於報告期末清償現時責任所需代價之最佳估計。倘撥備乃以估計用作清償現時責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時值影響屬重大)。

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須於根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟與客戶合約產生的物業管理服務之貿易應收賬款除外，其初始根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平值(「透過損益按公平值」)計算之金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值(按適用者)。收購透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支所用的方法。實際利率法為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年內或 (倘適當) 較短期間的估計未來現金收入及款項 (包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓) 準確折現至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後透過其他全面收益按公平值計算之債務工具／應收款項採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產 (見下文) 除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產 (包括貿易應收賬款及其他應收款項以及現金及現金等值物) 按照預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新, 以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於其預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反, 12個月預期信貸虧損 (「12個月預期信貸虧損」) 指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團過往信貸損失經驗, 並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具重大結餘的應收賬款進行個別評估及/或採用具合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言, 本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備, 除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升, 則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應以全期預期信貸虧損確認乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而評估。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所在監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產減值 (續)

(i) 信貸風險大幅增加 (續)

就貸款承諾及財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔的訂約方當日將被視為就評估減值之初步確認日期。於評估自初始確認貸款承諾以來信貸風險是否顯著增加時，本集團認為違約風險的變化發生在與貸款承諾有關的貸款；對於財務擔保合約而言，本集團認為，風險變動乃特定債務人將違反合約。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，且修訂標準 (如適當) 來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人 (包括本集團) 還款 (未計及本集團所持任何抵押品) 時發生。

無論上述情況如何，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件 (對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響) 發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約 (如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產減值 (續)

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能 (例如，對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序) 或貿易應收賬款逾期一年以上，(以較早發生者為準)，則本集團撇銷金融資產。經考慮法律意見後 (倘合適)，遭撇銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率 (即違約損失程度) 及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。本集團採用實際權益方法，利用撥備矩陣估計貿易應收賬款的預期信貸虧損，當中考慮到過往信貸虧損經驗，並按毋須付出不必要的成本或努力可獲得的前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損按本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

若干貿易應收賬款的全期預期信貸虧損經綜合考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

就集體評估而言，本集團在制定分組時考慮到以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級 (如可用)。

分組經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續具備類似信貸風險特性。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產減值 (續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認 (續)

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認彼等之減值收益或虧損，惟貿易應收賬款除外，此種情況下透過虧損撥備賬確認相應調整。

外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以該外幣釐定，並按各報告期末的即期匯率換算。具體而言：

- 就按攤銷成本計量且不屬於指定對沖關係的金融資產而言，匯兌差額於損益確認。

金融資產終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部分的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認其於該資產之保留權益以及其或須支付金額之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取之款項確認為已抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

集團實體所發行的債務及股本工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明集團實體的資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體所發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以確認。

包括本集團並無合約責任交付現金或其他金融資產或本集團可全權酌情無限期延遲支付分派及贖回本金的永續工具，歸類為股本工具。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債 (包括貿易應付賬款及其他應付款項、租賃物業已收按金、借貸及租賃負債) 其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人須支付特定款項以補償持有者因特定債務者未能按照債務票據條款於到期時支付款項所蒙受損失之合約。財務擔保合約負債最初按其公平值計量。隨後以以下較高者來計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初步確認金額減去 (如適用) 擔保期間確認的累計攤銷。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

外匯收益及虧損

就以外幣計值並於各報告期末按攤銷成本計量的金融負債而言，外匯收益及虧損乃根據工具的攤銷成本釐定。該等匯兌收益及虧損於損益確認。

終止確認金融負債

本集團僅在本集團的責任已經解除、取消或已屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。

物業、廠房及設備以及使用權資產減值

於報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定該等資產是否存在任何跡象顯示已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，對相關資產的可收回金額進行評估，以釐定減值虧損 (如有) 的程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額按個別基準估計。倘無法個別估計資產的可收回金額，則本集團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的減值時，倘可設立合理及一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，否則分配至現金產生單位內可設立合理及一致分配基準的最小組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值相比較。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

物業、廠房及設備以及使用權資產減值 (續)

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，使用可反映當時市場對金錢時間價值的評估及並無調整未來現金流量估計之資產 (或現金產生單位) 特定風險之稅前貼現率，折算估計未來現金流量至現值。

倘估計資產 (或現金產生單位) 之可收回金額低於其賬面值，則該資產 (或現金產生單位) 之賬面值將調減至其可收回金額。就無法按合理及一致基準分配至現金產生單位的公司資產或公司資產部分而言，本集團將一組現金產生單位的賬面值 (包括分配至該組現金產生單位的公司資產或公司資產部分的賬面值) 與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值 (如適用)，然後按比例根據該單位或一組現金產生單位內各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本 (如可計量)、其使用價值 (如可釐定) 及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時在損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產 (或現金產生單位或一組現金產生單位) 之賬面值會增加至經修訂後之估計可收回金額，惟賬面值增加後之金額不得超過倘於以往年度未就該項資產 (或現金產生單位或一組現金產生單位) 確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益內確認。

租賃

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期 (如適用) 評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

將合約代價分配至各組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減已收取的任何租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。

對於本集團可合理確定在租賃期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃期開始日至使用壽命結束的期間內計提折舊。否則，使用權資產應按估計使用壽命和租賃期兩者中的較短者以直線法計提折舊。

本集團將使用權資產作為單獨項目於綜合財務狀況報表中呈列。

可退還租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團以於該日期尚未支付的租賃付款的現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含的利率不易釐定，則本集團會使用於租賃開始日期的遞增借款利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質性固定付款) 減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，最初使用指數或開始日期的比率計算；
- 根據剩餘價值擔保由本集團預期應付之款項；
- 購買權的行使價 (倘本集團合理確定行使該等權利)；及
- 終止租賃的罰款付款 (倘租賃條款反映本集團行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃付款作出調整。

本集團於以下情況重新計量租賃負債 (並就有關使用權資產作相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買權的評估有變，於此情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內按直線法確認為開支（按公平值模式計量的投資物業則除外）。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

將合約代價分配至各組成部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

稅項

所得稅開支指即期及遞延稅項開支之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合損益表反映的「除稅前溢利」，因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入或可抵扣的費用，且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。本集團本期稅項負債乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額予以確認。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債，遞延稅項資產只會在未来有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因初次確認 (不包括業務合併) 不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之資產及負債時產生臨時差額，並於交易時不會產生等額應課稅及可扣減臨時差額，該等遞延稅項資產及負債不會確認。此外，倘臨時差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債不會被確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資有關的臨時應課稅差額均會確認遞延稅項負債，除非本集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在短期內不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

本集團於各報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率 (及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。

遞延稅項負債與資產之計量，反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

稅項 (續)

當期及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，當期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘當期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

外幣

於編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易乃按於交易日期的現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，而有關的收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期的現行匯率。產生的任何匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兌儲備項下權益內累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權，或部分出售於聯合安排或聯營公司的權益(包括保留權益成為金融資產的海外業務))，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新歸類至損益內。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

借貸成本

所有借貸成本於產生期間於損益內確認。

退休福利成本

向強制性公積金計劃付款給予香港員工及向國家退休福利計劃付款給予中華人民共和國(「中國」)員工，於到期付款時確認為費用。本集團對國家退休福利計劃的供款承擔與界定退休福利計劃的供款相同。

現金及現金等值物

於綜合財務狀況報表呈列的現金及現金等值物包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值物，其包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等值物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值物包括上文定義的現金及現金等值物(未計須按要求償還之未償還銀行透支)，構成本集團現金管理不可或缺的部分。有關透支於綜合財務狀況報表作為短期借款呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料 (續)

關聯方

關聯方為與本集團有關連的個人或實體：

- (a) 該名人士或該名人士之近親將被視為與本集團有關連，倘該名人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施加重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，實體即被視為與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司 (即每一母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相關連)；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業 (或為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而該另一實體為該集團之成員公司)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體 (或該實體之母公司) 主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向報告實體或報告實體之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親家庭成員指可影響或受該個人影響其與實體交易的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或家庭伴侶的受供養人。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用本集團的會計政策(如附註3所述)時,本公司董事須就未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與此等估計不同。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間,其影響會於該期間內確認;如果修訂對當前和未來期間均有影響,則在作出修訂的期間和未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團之會計政策過程中作出並對綜合財務報表所確認之金額具有最顯著影響之重大判斷,惟該等涉及估計者(見下文)除外。

持續經營基準

對持續經營假設的評估涉及本公司董事在特定時點對本質上不確定的事件或情況的未來結果作出判斷。本公司董事認為,本集團有能力持續經營,而可能導致業務風險、個別或整體上可能對持續經營假設產生重大疑慮的重大事件或情況載於綜合財務報表附註3。

估計不明朗因素之主要來源

下文為於報告期末可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險之有關未來的主要假設及其他導致估計不明朗因素的主要來源。

(a) 物業、廠房及設備之折舊

本集團按物業、廠房及設備之估計可使用年期及經計入物業、廠房及設備之估計殘值以直線法折舊。估計可使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、廠房及設備中得到未來經濟利益之估計使用期限。殘值反映董事對本集團現時出售有關資產時(扣除估計出售成本)可獲得之估計數額(倘有關資產已老化並預期處於其使用年期結束中)。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

(b) 物業、廠房及設備以及使用權資產之估計減值

倘發生事件或情況有變，顯示資產之賬面值超出其可收回金額，則物業、廠房及設備以及使用權資產會進行減值檢討。可收回金額乃經參照物業、廠房及設備以及使用權資產之公平值扣除處置成本或使用價值之較高者釐定。減值虧損乃按資產賬面值與可收回金額兩者之差額計量。倘可收回金額少於預期，則可能產生減值虧損。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無就物業、廠房及設備以及使用權資產確認減值虧損 (二零二四年：分別為3,663,000港元及11,636,000港元)。

(c) 貿易應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損型態的不同貿易應收賬款分組的內部信貸評級計算。撥備矩陣以本集團的過往違約率為基礎，並考慮毋須繁重成本或工作即可取得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往已觀察的違約率及考慮前瞻性資料的變動。此外，有重大餘額及信貸減值的貿易應收賬款及其他應收款項將個別評估預期信貸虧損。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收賬款及其他應收款項的資料於綜合財務報表附註19披露。

(d) 投資物業的公平值

投資物業按其公平值約991,556,000港元 (二零二四年：約1,036,596,000港元) 於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況報表中列賬。公平值乃根據由獨立專業估值師採用涉及市況若干假設的物業估值技術而對該等物業進行估值。該等假設的有利或不利變動將導致本集團投資物業之公平值產生變動，且將對綜合損益表中報告的損益金額作出相應調整。投資物業的公平值計量詳情於附註15披露。

(e) 物業存貨估計減值

本集團經參考現行市況、獨立物業估值師作出的估值及估計單位售價，以及內部可供查閱資料和已行使的相應判斷，根據估計未來售價減去就銷售所產生的成本釐定物業存貨之可變現淨值。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無就物業存貨確認減值虧損 (二零二四年：約29,513,000港元)。物業存貨的減值詳情於綜合財務報表附註18披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

(f) 確認即期稅項及遞延稅項

日常業務過程中存在稅項之最終釐定具有不確定因素之交易及計算。如本集團的會計政策所詳述，遞延稅項會就報告期末資產及負債之稅務基準與其就財務報告作出的賬面值之間的全部臨時差額採用負債法計提撥備。倘若有關事項的最終稅項結果與初始錄得的金額有所差異，有關差額將會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

5. 財務風險管理目標及政策

金融工具的分類

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產	45,180	26,400
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債	445,850	398,257

本集團之主要金融工具包括現金及現金等值物、貿易應收賬款及其他應收款項、貿易應付賬款及其他應付款項、就租賃物業已收按金、租賃負債及借貸。該等金融工具詳情於有關附註內披露。

下文列出與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當之措施。

本集團就金融工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

貨幣風險管理

本集團若干資產及負債乃以外幣計值，此令本集團承受外匯風險。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

於報告日期，本集團以外幣為單位之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零二五年 千港元	負債 二零二五年 千港元	資產 二零二四年 千港元	負債 二零二四年 千港元
人民幣(「人民幣」)	24,882	209,482	24,566	205,820

敏感度分析

本集團主要承受人民幣兌港元之波動影響。

下表顯示敏感度分析，若人民幣兌港元匯率上升／下降5%，對年內損益及其他全面收益之影響如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他全面收益減少／增加	9,230	9,063
損益增加／減少	1	1

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套合適之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備、銀行融資及借貸額度，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。

下表詳列本集團非衍生金融負債之合約到期日。下表乃根據金融負債的未折現合約期編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。其他非衍生金融負債之到期日乃基於議定之償還日期。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險管理 (續)

下表包括利息及本金現金流量。倘按浮動利率計息，則未貼現金額來自於報告期末之利率曲線。

	加權 平均利率	二零二五年					未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	29,694	-	-	-	-	29,694	29,694
借貸	6.15%	2,067	7,467	28,280	410,837	-	448,651	403,339
租賃負債	8.00%	219	438	658	-	-	1,315	1,293
就租賃物業已收按金	不適用	8,127	130	535	2,595	146	11,533	11,533
		40,107	8,035	29,473	413,432	146	491,193	445,859

	加權 平均利率	二零二四年					未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
		一個月內或 按要求 千港元	一至 三個月內 千港元	三個月至 一年內 千港元	一至 五年內 千港元	超過五年 千港元		
貿易應付賬款及其他應付款項	不適用	26,042	-	-	-	-	26,042	26,042
借貸	7.52%	2,153	6,435	25,561	347,064	33,511	414,724	358,086
租賃負債	8%	219	438	1,973	1,315	-	3,945	3,730
就租賃物業已收按金	不適用	6,457	13	1,155	2,415	359	10,399	10,399
		34,871	6,886	28,689	350,794	33,870	455,110	398,257

信貸風險及減值撥備

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成本集團財務損失的最高信貸風險為綜合財務狀況報表所列明的各項金融資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。

物業投資業務及物業管理服務之貿易應收賬款

為盡量減低信貸風險，本集團的管理層已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。於接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評級系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸額度，並每年一次審閱客戶信貸額度及評級。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，本集團於採納香港財務報告準則第9號後就貿易應收款項根據預期信貸虧損模式個別或按撥備矩陣進行減值評估。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，貿易應收賬款預期信貸虧損撥備約為2,123,000港元（二零二四年：1,588,000港元）。

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

其他應收款項以及現金及現金等值物

本集團於採納香港財務報告準則第9號後就其他應收款項以及現金及現金等值物根據預期信貸虧損模式按12個月預期信貸虧損進行減值評估。

由於交易對手並無歷史違約記錄及董事預期自報告日期後12個月整體經濟狀況將不會發生重大變化，故有關其他應收款項的信貸風險屬有限。根據本集團的內部信貸評級，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，其他應收款項預期信貸虧損撥備約為205,000港元 (二零二四年：預期信貸虧損撥備約290,000港元)。

由於大部分交易對手均為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行，故有關現金及現金等值物的信貸風險屬有限。

本集團面臨有關存於數間具有高信貸評級的銀行的流動資金的集中信貸風險。由於兩個年度的所有貿易應收賬款均於中華人民共和國(「中國」)產生，故本集團按地理位置計算的信貸風險集中於中國。

除上述者外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

下表載列本集團內部信貸政策：

內部信貸評級	說明	貿易應收賬款	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常於到期後結清	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加 (透過內部或外部資源開發之信息)	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撇銷有關金額	撇銷有關金額

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值撥備 (續)

下表詳細列出本集團金融資產的信貸風險敞口，該等金融資產須進行預期信貸虧損評估：

二零二五年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	預期信貸 虧損率	賬面總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
貿易應收賬款	19	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	29.69%	23,388	6,945
其他應收款項	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	42.77%	11,247	4,810
現金及現金等值物	20	BBB-至A+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	22,300	-
二零二四年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	預期信貸 虧損率	賬面總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
貿易應收賬款	19	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	31.47%	15,322	4,822
其他應收款項	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	59.98%	7,677	4,605
現金及現金等值物	20	BBB-至A+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	9,721	-

附註：

對於貿易應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號的簡易方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣按逾期狀況分組確定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關其客戶物業投資業務之減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按毋需花費過多成本或精力可取得的前瞻性資料調整。

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險管理

本集團面臨與固定利率借款及租賃負債有關的公平值利率風險。本集團亦面臨與浮動利率銀行結餘、浮動利率銀行借款有關的現金流量利率風險。本集團的現金流量利率風險主要集中於本集團人民幣計值借款所產生的銀行結餘利率及中國政府公佈的基準利率波動。本集團旨在保持浮動利率借款。本集團根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生的潛在影響，以管理其利率風險。管理層將檢討固定及浮動利率借款的比例並確保其處於合理範圍內。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。然而，本集團之管理層會在有需要時考慮對沖所面對之重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括各項浮息負債及存款之利率風險，乃按全部非衍生工具於報告期末之利率風險釐定。就非銀行借貸而言，進行分析時已假設於報告期末之未償還負債於全年均未償還。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率之可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之虧損將增加／減少約1,566,000港元（二零二四年：年度之虧損將增加／減少約1,701,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

公平值計量

(i) 以公平值入賬之金融工具

於各報告期末以公平值計量之金融工具乃於香港財務報告準則第7號金融工具：披露所定義的公平值等級制度的三個等級中計值，每項被確認的金融工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級定義如下：

- 第一級（最高等級）：利用在活躍市場中相同金融工具的報價（未經調整）計算公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值
- 第三級（最低等級）：利用並無重要輸入基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無任何金融工具按公平值等級制度之任何等級列賬。

(ii) 並非以公平值入賬之金融工具之公平值

董事認為，於綜合財務報表確認之並非以公平值計量之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

公平值估計乃於某一特定時間根據有關市場資料及金融工具之資料作出。該等估計主觀性質及涉及不確定因素及須作出重大判斷之事宜，因此無法準確釐定。假設之任何變動均可對估計構成重大影響。

5. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本風險管理

本集團之資本管理目標，是保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他利益相關方獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會新增債務，調整支付予股權持有人之股息數額、返還股權持有人之資本、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團管理層根據資本負債比率來監控資本。此比率乃按總借貸淨額除以總權益計算所得。

管理層認為於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
總借貸減現金及現金等值物	381,039	348,365
本公司擁有人應佔權益	543,608	601,496
總借貸淨額與本公司擁有人應佔權益之比率	0.70	0.58

資本負債比率增加主要是由於年內虧損約96,200,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 分部資料

經營分部之會計政策與編製本集團綜合財務報表採用之本集團會計政策相同。

本集團經營分部按主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上定期審閱之本集團不同部門為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別為基準進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

- 物業開發業務分部，該分部在中國從事物業項目開發；
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃；及
- 物業管理業務分部，該分部在中國提供物業管理及其他相關服務。

分部收益及業績

本集團按呈報分部劃分之收益及業績分析如下。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	-	34,994	24,716	59,710
業績				
分部經營業績	(4,238)	24,118	8,521	28,401
投資物業的公平值虧損	-	(90,110)	-	(90,110)
出售附屬公司收益				2
未分配公司收入				307
未分配公司開支				(17,824)
財務費用				(39,469)
除稅前虧損				(118,693)
所得稅抵免				22,485
本年度虧損				(96,208)

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業開發業務 千港元	物業投資業務 千港元	物業管理業務 千港元	合計 千港元
總收益及外部銷售	-	33,354	15,078	48,432
業績				
分部經營業績	(723)	13,768	1,130	14,175
投資物業的公平值虧損	-	(79,456)	-	(79,456)
重新分類物業存貨之減值虧損	(29,513)	-	-	(29,513)
出售附屬公司收益				83,124
未分配公司收入				447
未分配公司開支				(32,055)
財務費用				(42,370)
除稅前虧損				(85,648)
所得稅抵免				19,863
本年度虧損				(65,785)

分部經營業績指各分部賺取之溢利（產生之虧損），不計財務費用、投資物業公平值變動、若干其他經營收入／開支及主要行政費用（包括員工成本、董事酬金及其他開支）。以該方法向主要營運決策者匯報便於資源分配及評估分部表現。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債

下列為本集團按呈報分部劃分之資產及負債分析：

	物業開發業務		物業投資業務		物業管理業務		綜合	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產								
投資物業	-	-	991,556	1,036,596	-	-	991,556	1,036,596
物業、廠房及設備	-	-	-	21	191	244	191	265
其他資產	735	6,822	16,373	13,516	9,122	4,071	26,230	24,409
分部資產	735	6,822	1,007,929	1,050,133	9,313	4,315	1,017,977	1,061,270
未分配公司資產							21,519	7,829
綜合資產							1,039,496	1,069,099
負債								
分部負債	3,295	3,280	242,726	259,798	11,985	9,142	258,006	272,220
未分配公司負債							237,881	195,382
綜合負債							495,887	467,602
							總計	
							二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他資料								
物業、廠房及設備添置	-	-	-	-	9	15	9	15
折舊及攤銷	-	26	22	6	72	71	94	103
物業、廠房及設備之減值虧損	-	3,663	-	-	-	-	-	3,663
使用權資產之減值虧損	-	11,636	-	-	-	-	-	11,636
物業存貨之減值虧損	-	29,513	-	-	-	-	-	29,513
撤銷物業、廠房及設備之虧損	-	45	-	8	-	1	-	54

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，用於企業融資的現金及現金等值物以及其他金融資產除外。分部間共同使用之資產按個別分部所賺取之收益分配；及
- 所有負債均分配至經營分部，其他金融負債除外。分部間共同承擔之負債按分部資產之比例分配。

6. 分部資料 (續)

地區資料

本集團業務位於兩個主要地區—香港及中國。

本集團來自外部客戶之收益 (按經營地點劃分)，以及關於其非流動資產之資料 (按資產位置劃分) 詳述如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	-	-	1,220	3,659
中國	59,710	48,432	991,747	1,036,884
	59,710	48,432	992,967	1,040,543

主要客戶資料

年內，本集團並無客戶 (二零二四年：無) 貢獻本集團收益10%以上。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 收益及其他經營收入

收益及其他經營收入之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(a) 來自客戶合約的收益		
銷售物業	-	-
物業管理收入	24,716	15,078
	24,716	15,078
來自物業投資業務的租金收入	34,994	33,354
總收益	59,710	48,432
收益確認的時間：		
於某一時間點確認	-	-
隨時間確認	24,716	15,078
	24,716	15,078
(b) 其他經營收入		
利息收入	47	61
註銷登記一間附屬公司收益 (附註30)	-	378
其他收入	2,916	1,037
其他經營收入總額	2,963	1,476

7. 收益及其他經營收入 (續)

來自客戶合約的收益與分部資料所披露金額的對賬載列如下。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部收益		
物業銷售(a)	-	-
提供物業管理服務(b)	24,716	15,078
來自客戶合約的收益	24,716	15,078
來自物業投資業務的租金收入	34,994	33,354
收益總額	59,710	48,432

客戶合約的履約責任

a) 物業開發—物業銷售

本集團的物業銷售包括銷售由本集團於過往年度自主開發的停車場。

經考慮有關合約條款、法律環境及有關法律先例，本集團認為，在轉讓有關停車場予客戶前，本集團並無收取付款的可執行權利。因此，物業銷售的收益於竣工停車場轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得竣工停車場的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取固定款項合約價值作為按金。有關按金將於合約價值已獲悉數繳足時確認至物業銷售。

b) 物業管理服務

由於客戶於本集團履約時同時取得及耗用本集團履約所帶來的利益，故提供物業管理服務的收益隨時間確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 財務費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款及其他借款之利息開支	39,276	42,188
租賃負債之利息開支	193	182
	39,469	42,370

9. 董事及僱員薪酬

根據適用之上市規則及香港公司條例披露之董事及主要行政人員年內酬金如下：

(a) 董事薪酬及退休福利

截至二零二五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生 (主席兼行政總裁)	300	3,600	18	3,918
季加銘先生	-	-	-	-
非執行董事				
張貴卿先生	-	-	-	-
獨立非執行董事				
吳志豪先生	120	-	-	120
郭堅華先生	120	-	-	120
鄺美雲女士	120	-	-	120
	660	3,600	18	4,278

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員薪酬 (續)

(a) 董事薪酬及退休福利 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
李朝波先生 (主席兼行政總裁)	300	3,600	18	3,918
季加銘先生	-	-	-	-
非執行董事				
張貴卿先生	-	-	-	-
獨立非執行董事				
吳志豪先生	120	-	-	120
郭堅華先生	120	-	-	120
鄭美雲女士	120	-	-	120
	660	3,600	18	4,278

上文所示執行、非執行及獨立非執行董事的薪酬乃就彼等出任本公司董事所提供的服務而支付。

(b) 董事離職福利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無支付董事離職福利 (二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員薪酬 (續)

(c) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無就出任本公司董事的服務支付任何代價 (二零二四年：無)。

(d) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或本公司附屬公司 (如適用) 並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款或其他交易 (二零二四年：無)。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益

於年末或年內任何時間，本公司概無訂立任何本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關的重大交易、安排或合約 (二零二四年：無)。

(f) 五名最高薪酬僱員

截至二零二五年十二月三十一日止年度五名最高薪人士包括一名 (二零二四年：一名) 本公司董事。其餘四名 (二零二四年：四名) 人士的薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他福利	2,242	2,623
退休福利計劃供款	337	352
	2,579	2,975

彼等的薪酬範圍如下：

	二零二五年	二零二四年
1,000,000港元以內	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
	4	4

(g) 年內，本集團概無為鼓勵任何本公司董事或本集團五名最高薪人士 (包括董事及僱員) 加入本集團或作為加入後的獎勵或補償彼等離職而發放任何薪酬 (二零二四年：無)。

年內，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排 (二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	42	-
本年度即期稅項開支	42	-
本年度遞延稅項抵免（附註27）	(22,527)	(19,863)
	(22,485)	(19,863)

根據香港利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%（二零二四年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零二四年：16.5%）。不符合利得稅兩級制資格的其他集團實體的溢利繼續按16.5%（二零二四年：16.5%）的劃一稅率繳稅。

並無就香港稅項作出撥備，原因為本集團之收入並非產生於或來自香港。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。中國土地增值稅乃按土地價值增值額的適用稅率徵收，增值額為銷售物業所得款項減可扣除開支（包括土地使用權成本及所有物業開發開支等）的餘額。

本年度的所得稅開支與綜合損益表所載之除稅前虧損的對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	(118,693)	(85,648)
以中國企業所得稅稅率25%（二零二四年：25%）計算之稅額	(29,673)	(21,412)
不可抵扣稅項費用之稅項影響	12,132	21,345
毋須課稅收入之稅項影響	(9,766)	(28,877)
未確認稅項虧損之稅項影響	2,452	5,447
動用先前未確認稅項虧損	(1,265)	(187)
於香港經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	3,635	3,821
本年度所得稅抵免	(22,485)	(19,863)

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 本年度虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
僱員成本，包括董事薪酬	15,822	14,668
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	1,813	1,618
僱員總成本	17,635	16,286
核數師酬金	550	600
貿易應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備，扣除撥回	2,328	1,878
物業、廠房及設備之折舊	94	103
使用權資產之折舊	2,439	2,856
物業、廠房及設備之減值虧損*	-	3,663
使用權資產之減值虧損*	-	11,636
物業存貨之減值虧損*	-	29,513
撤銷物業、廠房及設備之虧損*	-	54
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自投資物業之租金收入總額	(34,994)	(33,354)
減：年內產生租金收入之投資物業的直接經營開支	10,234	8,436
	(24,760)	(24,918)

* 年內該等開支計入「其他經營開支」內。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 股息

本公司董事不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度派付股息。

13. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本年度虧損	(96,208)	(65,785)
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股數目	3,128,278,542	3,128,278,542

所使用之分母與上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母相同。

計算每股攤薄虧損並無假設已行使本公司購股權，因為該等購股權的行使價高於二零二五年及二零二四年兩個年度的股份平均市價。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	廠房及機器 千港元	傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本					
於二零二四年一月一日	297	6,315	1,585	4,200	12,397
添置	-	15	-	-	15
於出售附屬公司時終止確認	-	(157)	-	-	(157)
撤銷	-	(2,097)	-	-	(2,097)
匯兌差額	-	(105)	(16)	(135)	(256)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	297	3,971	1,569	4,065	9,902
添置	-	9	-	-	9
匯兌差額	-	(278)	-	-	(278)
於二零二五年十二月三十一日	297	3,702	1,569	4,065	9,633
折舊及減值					
於二零二四年一月一日	297	5,931	1,585	495	8,308
本年度撥備	-	103	-	-	103
於損益確認的減值虧損	-	-	-	3,663	3,663
於出售附屬公司時終止確認	-	(149)	-	-	(149)
撤銷	-	(2,043)	-	-	(2,043)
匯兌差額	-	(159)	(16)	(93)	(268)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	297	3,683	1,569	4,065	9,614
本年度撥備	-	94	-	-	94
匯兌差額	-	(266)	-	-	(266)
於二零二五年十二月三十一日	297	3,511	1,569	4,065	9,442
賬面值					
於二零二五年十二月三十一日	-	191	-	-	191
於二零二四年十二月三十一日	-	288	-	-	288

上列物業、廠房及設備項目(不包括在建工程),於計及剩餘價值後以直線法按下列年率作出折舊:

廠房及機器	8%至10%
傢俱及裝置	16%至20%
汽車	20%至30%

15. 投資物業

	在中國的 投資物業 千港元
按公平值	
於二零二四年一月一日	1,051,648
於損益確認之公平值變動	(79,456)
轉撥自物業存貨 (附註18)	96,277
匯兌差額	(31,873)
	<hr/>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,036,596
於損益確認之公平值變動	(90,110)
匯兌差額	45,070
	<hr/>
於二零二五年十二月三十一日	991,556

本集團之投資物業位於中國且按中期租賃持有。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之所有物業權益乃以公平值模式計量，並分類為投資物業並作為投資物業入賬。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，投資物業之抵押詳情載於附註31。

本集團投資物業之公平值計量

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值已根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滂鋒評估有限公司（「滂鋒」）於相關日期進行之估值釐定，該等估值師具有適當資格且近期於相關地點曾進行類似物業估值經驗。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量 (續)

武漢投資物業估值採用直接比較法對中水•龍陽廣場停車場進行評估，而未來城購物中心及未來公館的停車場的投資物業估值則由滌鋒採用直接比較法和投資法的結合得出。直接比較法假定物業及停車場能夠在現有狀態下出售，並可立即交吉，及參考相關市場上可比的銷售證據。投資法考慮到物業及停車場當前的租金和復歸收入的潛力。於估計物業及停車場之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業之詳情以及有關公平值層級資料如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	991,556	991,556
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 之公平值 千港元
於中國之投資物業	-	-	1,036,596	1,036,596

年內，第三級並無轉入或轉出。

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業之公平值計量 (續)

下表提供有關如何釐定投資物業的公平值的資料 (特別是所使用的估值方法及輸入數據)。

二零二五年

本集團所持投資物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值的關係
武漢未來城購物中心	直接比較法及投資法相結合	(1) 復歸收益率：5.25%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米／每月估計市場可資比較單位租金人民幣：217元至260元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
武漢未來公館停車場	直接比較法及投資法相結合	(1) 復歸收益率：3.25%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每個停車位估計市場單位售價人民幣：110,000元至288,000元	市場停車位售價增加將導致公平值增加。
武漢中水・龍陽廣場停車場	直接比較法	(1) 每個停車位估計市場單位售價人民幣：62,000元至100,000元	市場停車位售價增加將導致公平值增加。

二零二四年

本集團所持投資物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值的關係
武漢未來城購物中心	直接比較法及投資法相結合	(1) 復歸收益率：5.01%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每平方米／每月估計市場可資比較單位租金人民幣：210元至263元	市場單位租金增加將導致公平值增加。
武漢未來公館停車場	直接比較法及投資法相結合	(1) 復歸收益率：3.25%	復歸收益率上升會引致公平值減少。
		(2) 每個停車位估計市場單位售價人民幣：138,000元至298,000元	市場停車位售價增加將導致公平值增加。
武漢中水・龍陽廣場停車場	直接比較法	(1) 每個停車位估計市場單位售價人民幣：80,000元至110,000元	市場停車位售價增加將導致公平值增加。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 租賃

(a) 使用權資產

	租賃土地 千港元 (附註a)	租賃物業 千港元 (附註b)	總計 千港元
成本			
於二零二四年一月一日	15,225	8,011	23,236
添置	-	4,878	4,878
撇銷	-	(8,011)	(8,011)
匯兌差額	(485)	-	(485)
於二零二四年及二零二五年十二月三十一日	14,740	4,878	19,618
折舊及減值			
於二零二四年一月一日	3,156	6,676	9,832
本年度撥備	302	2,554	2,856
撇銷	-	(8,011)	(8,011)
於損益確認的減值虧損	11,636	-	11,636
匯兌差額	(354)	-	(354)
於二零二四年十二月三十一日	14,740	1,219	15,959
本年度撥備	-	2,439	2,439
於二零二五年十二月三十一日	14,740	3,658	18,398
賬面值			
於二零二五年十二月三十一日	-	1,220	1,220
於二零二四年十二月三十一日	-	3,659	3,659
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃現金流出總額		2,630	2,750

附註：

- (a) 租賃土地的餘下租期為43年。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，租賃物業包括於香港的租賃辦公室物業，剩餘租期為一年內。此外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認租賃負債約1,293,000港元與相關使用權資產約1,220,000港元(二零二四年：租賃負債約3,730,000港元與相關使用權資產約3,659,000港元)。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並未施加任何契諾。租賃資產不得用作借款擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 租賃 (續) (b) 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	1,293	2,437
一年後但於兩年內	-	1,293
兩年後但於五年內	-	-
	1,293	3,730
減：流動負債項下列示須於十二個月內到期償還的款項	(1,293)	(2,437)
非流動負債項下列示須於十二個月後到期償還的款項	-	1,293

租賃負債之適用加權平均增量借款利率為8% (二零二四年：8%)。

概無相關集團實體以功能貨幣以外的貨幣計值的租賃義務。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
耗材及備件	18	17

於報告期末，概無本集團之存貨按可變現淨值列賬（二零二四年：無）。

18. 物業存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	-	128,022
減值虧損 (附註a)	-	(29,513)
轉撥至投資物業 (附註15)	-	(96,277)
匯兌差額	-	(2,232)
於年末	-	-

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作銷售物業	-	-

物業存貨位於中國。

附註：

- (a) 物業存貨的減值虧損乃根據獨立合資格專業估值師滙鋒（與本集團並無關連）於相關日期進行的估值達致。滙鋒就中水•龍陽廣場停車場採用的估值技術為比較法。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認減值虧損為零港元（二零二四年：約29,513,000港元），減值虧損計入綜合損益表其他經營開支內。於報告期末，物業用途變更後，全部物業存貨已轉撥至投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 貿易應收賬款及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收賬款		
— 客戶合約 (附註a)	7,448	2,561
— 物業投資業務	15,940	12,761
減：預期信貸虧損累計撥備	(6,945)	(4,822)
	16,443	10,500
其他應收款項		
— 預付款項及按金 (附註b)	6,368	5,246
— 其他	6,210	7,677
減：預期信貸虧損累計撥備	(4,810)	(4,605)
	7,768	8,318
	24,211	18,818

附註：

- (a) 於二零二四年一月一日，來自客戶合約的貿易應收賬款約為8,932,000港元。
- (b) 計入預付款項及按金約為3,978,000港元(二零二四年：約3,809,000港元)存放於政府作為維修和維護按金之款項及約1,061,000 港元(二零二四年：約1,018,000港元)用於公共設施按金之款項。

報告期末基於發票日期的貿易應收賬款(扣除預期信貸虧損累計撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	3,617	2,536
91至180日	1,807	1,251
超過180日	11,019	6,713
	16,443	10,500

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 貿易應收賬款及其他應收款項 (續)

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

下表顯示應收款項逾期但未減值，因結餘並無發生信貸質素重大變動，且該等款項仍被認為可以收回。

逾期但未減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
逾期：		
1至30日	359	323
31至60日	308	269
61至180日	2,096	1,484
超過180日	11,019	6,713
	13,782	8,789

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	4,822	6,453
預期信貸虧損撥備	2,123	1,588
於出售附屬公司時終止確認	-	(3,219)
於年末	6,945	4,822

其他應收款項之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	4,605	4,315
預期信貸虧損撥備	205	290
於年末	4,810	4,605

有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之貿易應收賬款及其他應收款項減值評估之詳情載於附註5。

20. 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括為滿足本集團短期現金承擔的定期存款及短期存款，按年利率介乎0.001%至0.875%（二零二四年：0.10%至0.25%）之市場利率計息。

現金及現金等值物的減值評估詳情載於附註5。

21. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末，本集團按基於發票日期的貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	1,191	53
91至180日	152	131
超過180日	6,431	6,003
貿易應付賬款	7,774	6,187
應付利息	1,150	1,150
應計開支及其他應付稅項	10,416	6,736
其他應付款項	10,354	11,969
	29,694	26,042

貿易應付賬款主要包括先前酒店業務之拆除成本、建築材料、物業存貨及投資物業建築工程之未支付款項。

貿易應付賬款之平均信貸期為三至六個月。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸時間框架內償還。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 合約負債

本集團合約負債分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
提供物業管理服務之預收款	1,837	1,437
合約負債變動：		
於一月一日之結餘	1,437	1,240
年內確認之收益	(1,486)	(1,173)
物業管理費之預收款產生之合約負債增加	1,817	1,470
於出售附屬公司時終止確認	-	(117)
匯兌差額	69	17
於十二月三十一日之結餘	1,837	1,437

結餘主要為物業管理費之預收款，且通常在收款日期後的1至3個月內確認為收入。

23. 租賃物業所收取之按金

預期於報告日期後十二個月內變現之金額分類為流動負債，因為其處於本集團之一般營運週期。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業作租賃用途收取之按金	11,533	10,399
減：列為流動負債的款項	(8,791)	(7,625)
列為非流動負債的款項	2,742	2,774

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款	178,889	179,787
其他貸款	224,450	178,299
	403,339	358,086
分析為：		
有抵押	178,889	179,787
無抵押	224,450	178,299
	403,339	358,086
應償還賬面值		
按要求償還或一年內	13,333	8,510
一年後，但不超過兩年	266,672	191,065
兩年後，但不超過五年	123,334	125,532
五年後	-	32,979
	403,339	358,086
減：按要求償還或一年內到期款項，列為流動負債	(13,333)	(8,510)
列為非流動負債的款項	390,006	349,576

借貸包含以下固定利率借貸：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應償還固定利率借貸：		
— 一年內	-	-
— 一年以上但不超過兩年	224,450	178,299
— 兩年以上但不超過五年	-	-
— 五年以上	-	-
	224,450	178,299

銀行貸款及其他貸款按現行市率或固定利率計息。固定利率借貸年利率介乎6.30%至8.00%（二零二四年：6.30%至8.00%），浮息借貸年利率則介乎5.00%至5.50%（二零二四年：5.50%至6.10%）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 借貸 (續)

董事認為，借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團以有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值之借貸載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貨幣—人民幣	178,889	179,787

25. 股本

	普通股數目 每股0.1港元	數額 千港元
法定： 於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足： 於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	3,128,278,542	312,828

26. 購股權計劃

本公司於二零一三年六月十八日獲批准採納的購股權計劃（「二零一三年計劃」），主要目的為提供激勵，鼓勵參與者竭力表現以實現本公司的目標並分享其業績。參與者為本集團任何董事及合資格僱員；本集團任何成員於其中持有股權權益的任何實體（「被投資實體」）；本集團任何成員或任何被投資實體之貨品或服務供應商及客戶；任何對本集團任何成員或任何被投資實體提供研究、發展或其他技術支援的人士或實體；本集團任何成員或任何被投資實體的業務或業務發展提供任何範疇的諮詢人員或顧問；本集團任何成員或任何被投資實體的任何股東或持有本集團任何成員或任何被投資實體發行證券之人士；及任何其他組別或類別之參與人士，彼等已以合營企業、商業聯盟或其他商業安排對本集團發展及成長作出或會作出貢獻，乃以董事會全權釐定為準。

根據二零一三年計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃授出及將予行使之所有未行使購股權獲行使時可予配發及發行之證券數目，合計最多不得超過本公司不時已發行股本之30%。根據本集團二零一三年計劃授出之所有購股權獲行使時可予配發及發行之股份總數，合計不得超過二零一三年六月十八日已發行股份之10%。就上述計算而言，根據二零一三年計劃作廢失效之購股權不得予計算在內。

若未取得本公司股東事先批准，於任何一年期間任何個人獲授購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司在任何時候已發行股份之1%。

根據二零一三年計劃行使購股權認購股份之期限不得超出購股權授出日期起計十年。概無規定購股權獲行使前須持有的最短時限。授予購股權後二十一日內如接受該授予，當繳付1港元。認購價格以下列最高者為準：(i)於提出授出日期（須為營業日）以一手或多手買賣之股份在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於緊接提出授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。二零一三年計劃由二零一三年六月十八日起有效十年。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 購股權計劃 (續)

二零一三年計劃已於二零二三年六月十七日屆滿，且所有已授出購股權已於二零二五年六月二十四日屆滿。於二零二五年六月五日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零二五年計劃」），據此，董事會可向任何合資格參與者授予認購本公司股份的購股權，以提供激勵並挽留彼等參與本集團的持續營運及發展。於二零二五年十二月三十一日，概無根據二零二五年計劃授出任何購股權。

下表披露顧問所持本公司購股權之詳情，及於截至二零二五年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 年/月/日	於二零二五年					於二零二五年 十二月三十一日 尚未行使
				一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	
顧問	二零一五年六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	(5,000,000)	-
顧問	二零一五年六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	(20,445,948)	-
				25,445,948	-	-	-	(25,445,948)	-

下表披露顧問所持本公司購股權之詳情，及於截至二零二四年十二月三十一日止年度之變動情況：

類別	授出日期	行使價 港元	行使期 年/月/日	於二零二四年					於二零二四年 十二月三十一日 尚未行使
				一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內失效	
顧問	二零一五年六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				25,445,948	-	-	-	-	25,445,948

26. 購股權計劃 (續)

向參與者授出購股權被確認為以股權結算的股份支付。以股權結算的股份支付按授出當日之公平值計算(不包括非市場性歸屬條件之影響)。購股權開支於授出當日釐定之公平值,按照本集團所估計最終歸屬之股份,於歸屬期內以直線法支銷,並因非市場性歸屬條件之影響而作出調整。於截至二零一五年十二月三十一日止年度授出之購股權即時於授出日期歸屬。

根據於二零一三年六月十八日通過的股東決議案,於二零一三年購股權計劃採納時的可授出計劃授權限額為180,872,286股股份。

於二零二一年六月三日,二零一三年計劃授權限額已更新為312,827,854股股份(佔本公司於二零二一年六月三日之已發行股本約10%)。於二零二五年十二月三十一日,二零一三年計劃項下概無已授出但尚未行使的購股權(二零二四年:28,445,948份購股權)。

於年內授出的購股權於二零一五年六月十六日及二零一五年六月二十五日計量的公平值分別約為14,190,000港元及5,001,000港元。下列重大假設乃用於使用柏力克-舒爾斯二項式模式得出公平值:

1. 預期波幅分別是26.3530%及26.3745%;
2. 預期並無年股息率;
3. 所授出購股權之估計預期年期範圍(10年);及
4. 無風險比率分別是1.8573%及1.8433%。

柏力克-舒爾斯二項式模式須代入高度主觀假設之數值,包括股價波幅。由於主觀性數值假設之變動將對購股權的公平值構成重大影響,故董事認為,現有模式並不一定可提供一個可靠之單一量度購股權公平值之方法。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 遞延稅項負債

以下為已確認之本集團遞延稅項負債以及其於本報告期間及過往報告期間之變動：

	投資物業之重估 千港元	業務合併產生之 重估收益 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	89,879	10,406	100,285
於本年度綜合損益表中計入 (附註10)	(19,863)	-	(19,863)
於出售附屬公司時終止確認	-	(10,406)	(10,406)
匯兌差額	(2,446)	-	(2,446)
於二零二四年十二月三十一日	67,570	-	67,570
於本年度綜合損益表中計入 (附註10)	(22,527)	-	(22,527)
匯兌差額	2,753	-	2,753
於二零二五年十二月三十一日	47,796	-	47,796

於二零二五年十二月三十一日，本集團的估計未使用稅項虧損為約309,853,000港元（二零二四年：約303,242,000港元），其可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就估計稅項虧損確認遞延稅項資產。於中國產生的估計未使用稅項虧損約110,007,000港元（二零二四年：約121,961,000港元）將於5年內到期，以抵銷未來應課稅溢利。於香港產生的餘下估計未使用稅項虧損可無限期抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。

根據中國企業所得稅法，視乎外國投資者之國籍及住所而定，向外國投資者宣派之股息徵收5%至10%預提稅項。該規定已於二零零八年一月一日生效，並應用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘若中國與外國投資者所在司法管轄區之間有任何稅務協定，則可能應用較低的預提稅項稅率。就本集團而言，適用稅率介乎5%至10%。

28. 退休福利計劃

當強制性公積金計劃條例（「強積金計劃條例」）於二零零零年十二月一日在香港生效時，本集團為其在香港之僱員設立了一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。

於強積金計劃實施之前，本集團已為其香港之合資格僱員運作一項根據職業退休計劃條例登記之界定供款計劃（「職業退休計劃條例計劃」）。職業退休計劃條例計劃於二零零一年終止，而僱員之福利則被轉移至強積金計劃。與本集團資產分開而根據職業退休計劃條例計劃所持有之資產，亦同時被直接轉移至強積金計劃。就強積金計劃而言，本集團於計劃之供款額為相關薪酬成本之5%，與僱員之供款額相等。

於綜合損益表扣除之數額指本集團按照計劃之規則制訂比例應向有關計劃作出之供款，減除僱員於完成其合資格服務時段前離職所產生之沒收供款（如有）。

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利強積金計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款，為福利提供資金。本集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

29. 出售附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團以總代價2,000港元出售其附屬公司First Dynasty Limited（「First Dynasty」）及中國環境投資有限公司（「中國環境」）100%股權。有關出售已於二零二五年三月完成。

	First Dynasty 千港元	中國環境 千港元	總計 千港元
所出售資產淨額	-	-	-
減：已收代價	(2)	-	(2)
出售收益	(2)	-	(2)
現金代價	2	-	2
減：現金及現金等值物	-	-	-
出售所產生的現金流入淨額	2	-	2

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 出售附屬公司 (續)

於二零二四年六月四日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議以出售武漢城基小商品城商業管理有限公司（「城基」）100%股權，代價約為 543,000 港元。出售事項已於二零二四年六月完成。

城基於出售日期的資產淨額如下：

	城基 千港元
物業、廠房及設備	1
貿易應收賬款	3,686
其他應收款項	107
應收一間集團公司款項	9,050
現金及現金等值物	1,334
貿易應付賬款	(12)
其他應付款項	(5,050)
應付一間集團公司款項	(182)
合約負債	(63)
已收租賃物業按金	(1,044)
借貸	(2,980)
應付所得稅	(3,328)
	<hr/>
所出售資產淨額	1,519
解除匯兌儲備	473
	<hr/>
	1,992
減：應收代價	(543)
	<hr/>
出售虧損	1,449
	<hr/>
應收代價	543
減：現金及現金等值物	(1,334)
	<hr/>
來自出售的現金流出淨額	(791)
	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 出售附屬公司 (續)

於二零二四年十二月十日，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議以出售武漢市中南汽車配件配套有限責任公司（「中南」）及武漢凱越房地產開發有限公司（「凱越」）100%股權，合共代價為218,000港元。出售事項已於二零二四年十二月完成。

中南及凱越於出售日期的負債淨額如下：

	中南 千港元	凱越 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	7	–	7
預付款項及其他應收款項	33,178	3,576	36,754
現金及現金等值物	676	–	676
貿易應付賬款	–	(4,012)	(4,012)
其他應付稅項	(19,790)	(45,559)	(65,349)
合約負債	(54)	–	(54)
借貸	–	(2,366)	(2,366)
應付所得稅	(43,926)	(31,869)	(75,795)
遞延稅項負債	(10,406)	–	(10,406)
所出售負債淨額	(40,315)	(80,230)	(120,545)
解除匯兌儲備	31,289	4,901	36,190
	(9,026)	(75,329)	(84,355)
減：已收代價	(109)	(109)	(218)
出售收益	(9,135)	(75,438)	(84,573)
現金代價	109	109	218
減：現金及現金等值物	(676)	–	(676)
來自出售的現金（流出）流入淨額	(567)	109	(458)

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 出售附屬公司 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團出售中國水務房地產有限公司（「房地產」）及中國城基（香港）有限公司（「城基（香港）」）100%股權，合共代價為17,000港元。出售事項已分別於二零二四年十一月及二零二四年九月完成。

	房地產 千港元	城基（香港） 千港元	總計 千港元
現金及銀行結餘	14	3	17
所出售資產淨額	14	3	17
減：已收代價	(14)	(3)	(17)
出售收益	-	-	-
現金代價	14	3	17
減：現金及現金等值物	(14)	(3)	(17)
來自出售的現金流入淨額	-	-	-

於二零二四年九月十六日，本集團部分出售China City Infrastructure (Green Energy) Limited 40%股權予一名獨立第三方，代價為4,000港元。

	二零二四年 千港元
應收集團公司款項	3
所出售資產淨額	3
保留權益	(2)
已出售40%資產淨額	1
減：已收代價	(4)
出售收益—資本儲備	3

30. 附屬公司註銷登記

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團註銷登記一間間接全資附屬公司香港沃爾特酒店管理集團有限公司（「沃爾特酒店」）以及一間全資附屬公司華園食品國際有限公司（「華園食品國際」）及其附屬公司。

已註銷登記附屬公司於註銷登記日期的淨資產如下：

	華園食品國際 千港元	沃爾特酒店 千港元	總計 千港元
流動資產	-	-	-
流動負債	-	-	-
出售之淨資產	-	-	-
解除特別儲備	(184)	-	(184)
	(184)	-	(184)

年內並無就附屬公司註銷登記而錄得現金及現金等值物淨流入／流出。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一間間接全資附屬公司北京中城基建設發展有限公司於二零二四年三月三十日註銷登記。該註銷登記附屬公司於註銷登記日期的負債淨額如下：

	千港元
流動負債及終止確認負債淨額	108
解除匯兌儲備	270
註銷登記之收益	378

年內並無有關註銷登記一間附屬公司的現金及現金等值物流入／流出淨額。

31. 資產抵押

於報告期末，以下資產抵押以換取授予本集團的一般銀行融資：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
位於中國之投資物業	420,416	422,604

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 經營租賃

本集團作為出租人

本集團出租其下之投資物業為經營租賃。年內所賺取之物業租金收入為約34,994,000港元（二零二四年：約33,354,000港元）。該等物業預期每年持續產生3.53%（二零二四年：3.22%）租金回報。概無租賃包括可變租賃付款。

於報告期末，本集團與已訂約租戶有以下未來最低租賃付款：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	14,505	22,641
第二年	10,839	13,032
第三年	7,588	9,647
第四年	4,009	7,157
第五年	2,777	4,047
五年以後	3,762	3,516
	43,480	60,040

33. 融資活動產生的負債調節表

下表詳述本集團融資活動所產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。融資活動所產生的負債為其現金流量或未來現金流量已於或將於本集團綜合現金流量報表內分類為融資活動現金流量的負債。

	應付利息 千港元	借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	6,750	344,264	1,420	352,434
現金流量	(11,303)	(5,612)	(2,750)	(19,665)
利息開支	11,303	30,885	182	42,370
非現金變動				
添置租賃	-	-	4,878	4,878
於出售附屬公司時終止確認	(5,600)	(5,346)	-	(10,946)
匯兌差額	-	(6,105)	-	(6,105)
於二零二四年十二月三十一日	1,150	358,086	3,730	362,966
現金流量	(9,849)	7,933	(2,630)	(4,546)
利息開支	9,849	29,427	193	39,469
非現金變動				
匯兌差額	-	7,893	(73)	7,820
於二零二五年十二月三十一日	1,150	403,339	1,220	405,709

34. 關連及關連方交易

(a) 向主要管理人員支付之酬金：

本公司董事認為彼等為本集團唯一主要管理人員，彼等之酬金載於附註9。

(b) 關連方交易：

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於年內概無訂立關連方交易。

35. 主要附屬公司詳情

(a) 附屬公司之一般資料

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
直接持有：							
中國水務地產投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
綠色城市開發有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
綠色環境資源有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Top Rainbow Investment Limited	英屬處女群島	50,000美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接持有：							
中國水務地產企業財務有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
First Supreme Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
康士投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
Land Silver Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
First Dynasty Limited (附註(iii))	英屬處女群島	1美元	-	100%	-	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之		所持投票權之比例		主要業務
			已發行股本/註冊資本百分比 二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
香港沃爾特酒店管理集團有限公司 (附註(iv))	英屬處女群島	1美元	-	100%	-	100%	投資控股
中國水務地產開發有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國水務地產(香港)集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股
嘉一數字科技有限公司(前稱:中國水務地產發展有限公司)	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
盈潤數字科技有限公司(前稱:北部都會區投資有限公司)	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
湖北未來城商業管理集團有限公司 (附註(i))	中國	人民幣200,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發
武漢新潮商業管理有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢未來城科技孵化器有限責任公司 (附註(i))	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
武漢未來城物業管理有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	提供管理服務
中國基礎設施投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股

35. 主要附屬公司詳情 (續)

(a) 附屬公司之一般資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	繳足股本/ 註冊資本	本集團應佔之 已發行股本/註冊資本百分比		所持投票權之比例		主要業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
中國環境投資有限公司 (附註(iii))	香港	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
邁森融資租賃(上海)有限公司 (附註(i))	中國	人民幣219,666,229元	100%	100%	100%	100%	投資控股
深圳華峰基礎設施投資有限公司 (附註(i))	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股
上饒市中城建旅遊開發有限公司 (附註(i))	中國	人民幣24,000,000元	100%	100%	100%	100%	旅遊開發

附註：

- (i) 該附屬公司為於中國成立的外商獨資企業。
- (ii) 該附屬公司為於中國成立的國內獨資企業。
- (iii) 該附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度已經出售。
- (iv) 該附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度已註銷登記。
- (v) 於年內或報告期末，附屬公司均無任何未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司之資料。董事認為提供所有附屬公司之詳情會使詳情過長。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之權益	132,088	124,636
流動資產		
預付款項及其他應收款項	373	373
現金及現金等值物	795	113
	1,168	486
總資產	133,256	125,122
權益及負債		
權益		
股本	312,828	312,828
儲備 (附註)	(317,777)	(301,893)
	(4,949)	10,935
負債		
非流動負債		
借貸	128,202	106,925
流動負債		
其他應付款項及應計費用	10,003	7,262
總負債	138,205	114,187
總權益及負債	133,256	125,122
流動負債淨額	(8,835)	(6,776)
總資產減流動負債	123,253	117,860

本公司之財務狀況表已於二零二六年三月三十一日獲得董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

李朝波
董事

季加銘
董事

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 本公司財務狀況表 (續)

附註：本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,741,104	71,463	6,183	(2,087,314)	(268,564)
本年度虧損	-	-	-	(33,329)	(33,329)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,741,104	71,463	6,183	(2,120,643)	(301,893)
本年度虧損	-	-	-	(15,884)	(15,884)
購股權失效	-	-	(6,183)	6,183	-
於二零二五年十二月三十一日	1,741,104	71,463	-	(2,130,344)	(317,777)

實繳盈餘指於本公司收購附屬公司當日，附屬公司的有關淨資產賬面值與本公司根據集團重組所發行股份面值間之差額。

本公司可分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘、購股權儲備及累計虧損，於二零二五年十二月三十一日，並無儲備可向其股東分派（二零二四年：無）。根據開曼群島公司法（經修訂），本公司的股份溢價可用於支付或分派股息予股東，惟須受其組織章程大綱及細則條文所規限，及本公司在緊接分派或支付股息後，有能力償還日常業務當中到期的債務。根據本公司的組織章程細則，本公司可用保留盈利或其他儲備（包括股份溢價賬）支付股息。

37. 報告期後事項

於報告期後，於二零二六年二月十日，本集團與前海結算股份有限公司（「賣方」）就本集團全資附屬公司深圳華峰基礎設施投資有限公司（「買方」）收購深圳市智聯飛創科技有限公司（一間於中國註冊成立之有限公司，並由賣方持有100%權益）訂立有條件買賣協議，總代價為3,300,000港元，將由向賣方或其提名人發行本金額為3,300,000港元之可換股債券支付。進一步詳情於本公司日期為二零二六年二月十日及二零二六年二月十六日的公告披露。

財務概要

業績

	截至十二月三十一日止年度				二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	
持續經營業務					
收益	64,331	65,593	51,780	48,432	59,710
經營虧損	(82,194)	(14,928)	(63,609)	(43,278)	(79,224)
財務費用	(95,859)	(75,436)	(45,200)	(42,370)	(39,469)
稅前虧損	(178,053)	(90,364)	(108,809)	(85,648)	(118,693)
所得稅抵免(開支)	19,124	(16,889)	(2,523)	19,863	22,485
扣除已終止經營業務前本年度虧損	(158,929)	(107,253)	(111,332)	(65,785)	(96,208)
已終止經營業務	(8,182)	(6,963)	-	-	-
扣除非控股權益前虧損	(167,111)	(114,216)	(111,332)	(65,785)	(96,208)
非控股權益	-	-	-	-	-
本公司擁有人應佔本年度虧損	(167,111)	(114,216)	(111,332)	(65,785)	(96,208)
每股虧損	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
— 基本	(5.34)	(3.65)	(3.56)	(2.10)	(3.08)
— 攤薄	(5.34)	(3.65)	(3.56)	(2.10)	(3.08)

資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	
總資產	2,678,160	1,402,305	1,229,839	1,069,099	1,039,496
總負債	(1,663,046)	(609,841)	(573,440)	(467,602)	(495,887)
非控股權益	-	-	-	(1)	(1)
本公司擁有人應佔權益	1,015,114	792,464	656,399	601,496	543,608

物業資料

本集團於二零二五年十二月三十一日之物業項目載列如下。

物業項目	類型	租期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	完成階段	本集團 所佔權益	預期完成
1. 未來城 位於中國湖北省 武漢市洪山區 珞獅南路147號	住宅／ 商業／ 酒店	中期	19,191	145,273	已完成	100%	-
2. 未來公館 位於中國湖北省 武漢市洪山區 武珞路378號	住宅	中期	5,852	42,149	已完成	100%	-
3. 中水·龍陽廣場 位於中國 湖北省 武漢市 武漢經濟技術開發區 第19C2號地段	商業	中期	30,625	135,173	已完成	100%	-