



GBA集團有限公司

Stock Code : 261

ANNUAL REPORT 2025



目 錄

2	公司資料
3	主席報告
6	董事簡介
8	管理層討論與分析
13	可持續發展
15	企業管治報告
29	環境、社會及管治報告
48	董事會報告書
57	獨立核數師報告
62	綜合損益表
63	綜合全面收益表
64	綜合財務狀況表
65	綜合權益變動表
66	綜合現金流量表
67	財務報表附註
117	其他資料
118	五年財務摘要





公司資料

公司名稱

GBA集團有限公司

董事會及董事會委員會

執行董事

王祖偉(主席)

林珈莉

黃思語

獨立非執行董事

胡惠珊

陳湘洳

梁家進

審核委員會

胡惠珊(主席)

陳湘洳

梁家進

薪酬委員會

陳湘洳(主席)

胡惠珊

王祖偉

梁家進

提名委員會

王祖偉(主席)

陳湘洳

胡惠珊

梁家進

公司秘書

張延，香港會計師公會

授權代表

王祖偉

張延

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司

核數師

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

財務年度年結

12月31日

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

禮頓道77號

禮頓中心14樓1415室

百慕達主要股份過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

公司網址

www.gbaholdings.com

股份代號

261

主席報告

業績

本人謹代表董事會報告本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績。

本集團持續經營業務於2024年錄得收入約126,600,000港元，較2024年的約57,000,000港元增加約121.9%。截至2025年12月31日止年度（「**本期間**」）的本公司股權擁有人應佔虧損約為112,100,000港元，較截至2024年12月31日止年度（「**去年同期**」）的約55,800,000港元本公司擁有人應佔虧損減少約100.9%。

由於本公司仍處於虧損狀態，主要因為(i)應收貸款及利息減值虧損增加；及(ii)銷售價格疲弱導致房地產業務的虧損。董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息（2024年：無）。

業務回顧

房地產業務

我們所有物業發展項目即置地新城、依雲山莊及中建•俊公館均位於中國遼寧省鞍山市，詳情載列如下。

置地新城

置地新城位於鞍山市鐵西區，該項目享有交通便利及完善的綜合配套設施，項目提供設計舒適、較低容積率及較高比例的綠化及公共空間。項目佔地面積69,117平方米，已建成物業包括住宅物業、地下停車場及零售店舖，總建築面積約212,000平方米。置地新城分三期發展，包括22座住宅大廈，提供一系列不同面積由一房至四房的住房，合共2,132個住宅單位及商舖。整個置地新城項目已於2013年完成發展。截至2025年12月31日，以建築面積計算，項目已累計售出約96%。

依雲山莊

依雲山莊位於鞍山市高新區，該項目定位為豪華住宅社區。依雲山莊位於鞍山市的主要學校及商業區之一，該區享有綜合社區設施。由於項目的卓越品質、頂尖設計、較低容積率、約42%的綠化比率以及優質材料，因此，項目自開發首次推出以來，市場反應熱烈，並得到客戶高度讚揚，尤其是優美卓越的水系統（即屋苑中心的人工湖）更深受客戶及買家的讚賞。

項目佔地面積74,738平方米，分兩期發展，包括27座低密度低層公寓樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積126,000平方米。第一期14座，建築面積63,000平方米；第二期13座，建築面積63,000平方米。依雲山莊提供合共670個平層及複式公寓，包括第一期的291個單位及第二期的379個單位，提供各種戶型單位。第一期發展已於2011年完成，截至2025年12月31日為止，已累計售出約67%的住宅單位及停車場以及100%的商舖。第二期發展於2015年完成。截至2025年12月31日為止，第二期累計售出約75%的住宅單位及停車場。我們將繼續出售第一期及第二期餘下單位以及第一期及第二期地下停車場。



業務回顧(續)

房地產業務(續)

中建•俊公館

中建•俊公館位於高新區的「DN1」地塊，座落依雲山莊項目旁邊。該地塊地理位置獨一無二，屬區內稀缺土地資源。中建•俊公館位處鞍山市高尚優越住宅區，區內享有發展完善的社區設施。中建•俊公館將開發成為豪華住宅社區，該項目佔地面積約83,000平方米，規劃總建築面積約168,000平方米，計劃興建各種戶型的低建築高度公寓、商舖及地下停車場。我們對中建•俊公館的發展追求完美及卓越品質，務求向購房客人提供豪華舒適的居住環境。

中建•俊公館項目的發展分六期進行，包括1.1、1.2、1.3、2.1、2.2及3期，各期情況如下：

- (i) 第1.2期首先開發並於2020年已完成建設，且已於2020年售出大部分住宅單位，第1.2期由12座樓宇組成，共423個單位，提供各種適合市場單位戶型及面積，並配套13個商舖及249個地下停車場，總建築面積約65,148平方米。截至2025年12月31日，已累計售出第1.2期單位佔其總建築面積約86%。
- (ii) 第1.1期包括一座建築面積5,935平方米的豪華低層建築，提供20個住宅單位及一個店舖。第1.1期的建設已於2021年竣工。截至2025年12月31日，已售出第1.1期單位佔其總建築面積約24%。
- (iii) 第1.3期由六座住宅樓宇組成，提供94個單位及13個店舖，總建築面積合共為11,107平方米。第1.3期於2021年竣工，在2025年期間已售出建築面積約95%。
- (iv) 第2.1期已於2021年竣工，包括6座住宅樓宇，提供建築面積為40,951平方米的192套公寓及391個地下停車位。截至2025年底，已累計售出第2.1期單位佔其總建築面積約74%。
- (v) 第3期已於2021年竣工，包括7座住宅樓宇，提供224個住宅單位，總建築面積為24,471平方米。截至2025年底，已累計售出第3期單位佔其總建築面積約90%。
- (vi) 第2.2期預計於2025年竣工，包含5座住宅樓宇，提供184個住宅單位，總面積達約21,000平方米。截至2025年底，已累計售出第2.2期單位佔其總建築面積約47%。

我們堅持在我們的房地產項目中追求卓越品質，為購房客人提供高質素、時尚設計、高綠化率、豪華、寬敞舒適的環境及細心周到的售後服務。我們已成為鞍山市信譽良好的開發商之一，且我們的項目已獲得多項獎項及獲得客戶的高度好評。我們的所有物業項目均銷售情況良好，深受鞍山市的購房者歡迎。

金融業務

我們繼續在香港從事放債業務並於2025年擴大貸款組合。金融業務於本期間錄得收入約6,200,000港元，而去年同期則錄得收入約6,900,000港元。

業務回顧(續)

汽車業務

我們於2025年繼續進行銷售汽車的業務以令收入基礎多元化。汽車業務於本期間及去年同期收入為零。

餐飲業務

我們於2025年繼續開展餐飲業務。於本期間，餐飲業務錄得收入約38,100,000港元，而去年同期則約為27,500,000港元。

企業諮詢服務業務

本公司於2025年4月開展企業諮詢服務。本期間，企業諮詢服務業務的收入約為3,200,000港元。

展望

展望2026年，隨著中國更多政府政治支持地產行業及鞏固中國地產板塊，我們的房地產業務的銷售可望有所改善。

金融業務、汽車業務、餐飲業務及企業諮詢服務業務方面，我們預期，加上預期消費者需求會略有增長，整體業務將持續穩定或略有改善。

展望未來，本公司推動人工智慧創新及潛在招聘的計劃，預計將提高營運效率及市場影響力，為股東創造可持續價值。

本集團會繼續基於市場需求及可用資金擴大業務。

憑藉我們堅韌的管理層及穩健的財務狀況，董事認為本集團可以克服現時前所未有的挑戰，並且可以化風險為機會。我們將會堅持追求我們的核心戰略，為實現本公司的長期持續增長和提高股東的長期價值而努力。我們亦將繼續物色新商機以提高股東回報。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團的董事、管理層及所有僱員，就他們在本年度面對各種挑戰下仍對本集團堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。此外，本人向我們的顧客、股東、投資者、銀行、業主及供應商在這前所未有的時期下一直對本公司給予鼓勵及鼎力支持深表謝意。

王祖偉

主席

香港，2026年3月30日



董事簡介

執行董事

王祖偉先生(「王先生」)，56歲，自2022年1月3日起出任非執行董事並自2022年4月7日起重新獲委任為執行董事。王先生為利通太平洋金融控股有限公司(股份代號：5QY.SI)之執行董事及Joyas International Holdings Limited(股份代號：E9L.SI)之非執行董事，該兩家公司的股份均於新加坡證券交易所上市。他亦是迪諾斯環保科技控股有限公司(股份代號：1452)的獨立非執行董事及中加國信控股股份有限公司(股份代號：899)的非執行董事。

在此之前，王先生曾在2017年至2023年期間於竣球控股有限公司(股份代號：1481)、2016年至2022年期間於南旋控股有限公司(股份代號：1982)及2010年至2020年期間在昂納科技(集團)有限公司(股份代號：877)擔任獨立非執行董事。2010年至2012年期間，王先生曾在敏華控股有限公司(股份代號：1999)擔任非執行董事，其後調任為獨立非執行董事，任期為2012年至2022年。他亦曾於2016年至2020年期間在萬里印刷有限公司(股份代號：8385)擔任非執行董事。於2017年至2019年期間，王先生曾在域高國際控股有限公司(股份代號：1621)擔任非執行董事。上述公司均於香港聯合交易所有限公司上市。

他亦於2014年至2019年間曾在Zibao Metals Recycling Holdings Plc(該公司股份於倫敦證券交易所的另類投資市場(AIM)上交易)擔任兼職執行董事。

王先生於財務和會計方面擁有超過30年經驗。彼持有倫敦大學倫敦政治經濟學院(The London School of Economics and Political Science, The University of London)的法律學士學位。王先生亦持有英國威爾斯大學(The University of Wales)及曼徹斯特大學(The University of Manchester)共同頒發的工商管理碩士學位(遙距教學)。王先生為英國及威爾斯特許會計師公會和香港會計師公會(「香港會計師公會」)的會員。

黃思語女士(「黃女士」)，38歲，自2023年3月起擔任本公司間接全資附屬公司浙江賽慧供應鏈管理有限公司的執行董事兼法定代表人。彼負責浙江賽慧的日常營運、業務網絡及市場發展。

黃女士亦自2021年4月起獲委任為喔噢概念有限公司及喔噢概念數字營銷(深圳)有限公司的行政總裁。彼於2020年4月至2021年4月獲委任為仁愛堂有限公司總理。

黃女士於2016年3月至2021年3月擔任帝國金融集團有限公司的營運總監。彼於2015年1月至2016年2月曾任職於高博商業策略有限公司，離職前擔任總裁助理。

黃女士於2023年5月畢業於香港可持續發展教育學院，取得可持續發展規劃深造文憑，並於2023年1月取得可持續發展規劃行政文憑。

林珈莉小姐(「林小姐」)，42歲，在企業管治、業務管理、投資銀行及營運管控方面擁有逾十年的豐富經驗。

林小姐在上市公司董事會及管理層任職方面擁有卓越的履歷。彼自2022年起擔任Magic Empire Global Limited(納斯達克股份代碼：MEGL)的獨立董事至今，並在該公司擔任提名及企業管治委員會主席，同時擔任審核及薪酬委員會成員。此前，彼曾於2024年11月至2025年12月期間擔任SuperX AI Technology Limited(納斯達克股份代碼：SUPX)(前稱Junee Limited，納斯達克股份代碼：JUNE)的執行董事，並於2016年6月至2019年9月期間擔任惠生國際控股有限公司(港交所股份代碼：1340)的執行董事。

除董事職務外，林小姐亦曾擔任營運領導職務，包括於2019年10月至2020年11月期間，出任隆成金融集團有限公司(港交所股份代碼：1225)的附屬公司貝格隆證券有限公司的營運總監。自2026年1月起，林小姐出任SuperX AI Technology Limited(納斯達克股份代碼：SUPX)(前稱Junee Limited，納斯達克股份代碼：JUNE)副總裁。自2017年2月起，彼擔任友邦保險(國際)有限公司的財務管理顧問。在職業生涯早期，林小姐曾於美銀美林、巴克萊亞洲有限公司及ABN AMRO Clearing HK Limited等全球頂尖機構，在亞太地區累積逾8年投資銀行業務經驗。

林小姐持有香港專業保險資格。彼於澳洲斯威本科技大學取得工商會計學士學位(2007年)及工商管理文憑(2004年)。

獨立非執行董事

胡惠珊女士(「**胡女士**」)，38歲，自2022年6月10日起獲委任為獨立非執行董事。彼自2020年4月至今為北控城市資源集團有限公司(「**北控**」，股份代號：03718)的投資者關係高級經理，彼於2017年6月加入北控後至2018年1月曾先後出任投資者關係經理及助理財務經理；以及自2018年1月至2020年4月出任投資者關係經理。彼負責為公司制定投資者關係策略及與投資者舉行會議。

胡女士自2016年8月至2017年5月曾任職於江山控股有限公司(股份代號：00295)，離職前擔任助理財務經理。彼亦自2015年9月至2016年8月任職於China Mobile Games and Entertainment Group (HK) Limited，離職前擔任助理財務經理；自2014年5月至2015年6月任職於華潤創業有限公司(現稱華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：00291))，離職前擔任財務會計副經理；自2010年7月至2013年11月任職於羅申美會計師行，離職前擔任高級會計師。

胡女士於2010年獲頒嶺南大學工商管理(會計學)學士學位。胡女士自2014年起獲認可為香港會計師公會會員。

梁家進先生(「**梁先生**」)，40歲，是一位經驗豐富的財務和會計專業人士。彼現為碧寶岸有限公司的董事，該公司為一間香港私人有限公司，主要向其客戶提供財務顧問服務。彼為澳洲及新西蘭特許會計師公會成員及其香港委員會成員。自2019年7月起，彼亦為可從事香港證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)下第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌人。

自2017年11月起，梁先生一直在萬里印刷有限公司(股份代號：8385)出任獨立非執行董事。彼亦自2024年8月起獲委任為中國恒大新能源汽車集團有限公司(股份代號：708)董事會獨立非執行董事。梁先生過往曾於2020年7月至2022年1月在森信紙業集團有限公司(現稱建發新勝漿紙有限公司)(股份代號：731)擔任獨立非執行董事。

陳湘洳女士(「**陳女士**」)，39歲，自2023年7月起獲委任為獨立非執行董事。陳女士擁有超過10年的高級管理及領導經驗，其工作範疇涵蓋企業管治框架、風險管理及營運效率優化。彼的專業背景包括審計經驗，專注於合規及內部監控。

陳女士自2024年12月起擔任恒昌集團國際有限公司(股份代號：1421)及自2025年9月起擔任一木集團(控股)有限公司之獨立非執行董事，並曾於2024年1月至2025年10月期間擔任夢東方集團有限公司(股份代號：593)及曾於2024年12月至2025年8月期間擔任萬順瑞強集團有限公司(股份代號：8427)之任職。

陳女士自2022年1月起擔任仁緣慈善會有限公司(前名崇真寺文化教育慈善會有限公司)的財務總監。擔任現職前，陳女士曾於2023年7月至2023年12月擔任印象投資有限公司的財務顧問，並於2017年3月至2019年8月任職於瑞豐集團有限公司，擔任業務發展經理。彼亦於2014年7月至2017年3月任職於南洋商業銀行，離職前擔任內部核數師。

社會公職方面，陳女士現任為全國人大常委會法工委基層立法聯繫點立法聯繫諮詢專家、香港審計管理學會的審計服務顧問、香港民政事務總署九龍城民政事務處龍塘聯絡小組委員，以及香港通訊事務管理局電視及電台廣播諮詢小組組員。

陳女士於2010年獲英國阿斯顿大學市場營銷管理理學碩士學位，並於2008年獲該校工商管理及數學雙學士學位。專業資格方面，陳女士現時為澳洲會計師公會會員、公認反洗錢師協會(ACAMS)的國際公認反洗錢師(CAMS)，並持有特許金融分析師協會(CFA Institute)頒發的可持續投資分析師(CESGA)證書，以及香港ESG策劃師(CEP®)認證。



管理層討論與分析

本集團的收入主要反映其在中國從事投資控股、土地及物業發展及銷售(「**房地產業務**」)、在香港從事放債人業務(「**金融業務**」)、在香港從事汽車業務(「**汽車業務**」)、在香港從事餐飲業務(「**餐飲業務**」)以及在香港的企業顧問服務業務(「**企業顧問服務業務**」)的收入。

財務回顧

收入

本集團的收入由去年同期的約57,000,000港元增加約121.9%至本期間的約126,600,000港元。

於本期間，約79,100,000港元的收入主要來自銷售一些物業單位，而去年同期的收入則約為22,600,000港元。於本期間，房地產業務為本集團收入最高的業務分部，佔本集團總收入約62.5%。

金融業務的收入於本期間貢獻約6,200,000港元，而去年同期則貢獻收入約6,900,000港元。

汽車業務於本期間及去年同期並無貢獻收入。

餐飲業務於本期間貢獻收入約38,100,000港元，而去年同期則為約27,500,000港元。於本期間，餐飲業務為本集團按收入計第二大業務分部，佔本集團總收入約30.1%。

企業顧問服務業務於本期間貢獻收入約3,200,000港元，而去年同期則為零。

本集團的市場僅集中在中國內地(「**中國內地**」)及香港，該等地區貢獻本集團截至2025年及2024年12月31日止年度的全部總收入。

收入成本

收入成本主要為直接成本，包括建築材料及物資以及物業增值稅。收入成本由去年同期的約60,300,000港元增加約162.9%至本期間的約158,600,000港元，主要由於本期間物業業務的直接成本增加。

毛損及毛損率

去年同期錄得毛損約3,300,000港元，而本期間則錄得毛損約32,000,000港元。去年同期的毛損率約為5.75%，而本期間的毛損率約為25.3%。毛損增加主要由於物業業務的直接成本增加。

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值變動

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產由去年同期的虧損約18,100,000港元增加約122.0%至本期間的收益約4,000,000港元。該增加主要由於金融資產的公平價值較高所致。

其他收入及收益

本集團於本期間錄得其他收入及收益約7,500,000港元，而去年同期則約為2,300,000港元。該增加主要由於租賃提早終止所產生的收益增加。

財務回顧(續)

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用主要指廣告及銷售代理費。銷售及分銷費用由去年同期的約7,100,000港元增加約76.8%至本期間的約12,600,000港元。該增加主要由於銷售物業的廣告增加所致。

行政費用

行政費用主要包括核數師酬金、折舊、董事薪酬、法律及專業費用以及員工成本。行政費用維持穩定，去年同期約為22,000,000港元，本期間則約為20,800,000港元。

年內虧損

由於上述原因，本集團於本期間錄得虧損約110,500,000港元，去年同期則錄得虧損約70,200,000港元，主要由於(i)貸款及應收利息減值虧損增加；及(ii)銷售價格疲弱導致房地產業務的虧損。

流動資金及財務資源以及資本結構

本集團於回顧期間內維持其資本充足率。

於2025年12月31日，本集團的流動資產總額約為439,600,000港元(於2024年12月31日：約566,800,000港元)，其中現金及現金等值項目約為36,700,000港元(於2024年12月31日：約14,800,000港元)。本集團於2025年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)約為546.7%(於2024年12月31日：約436.3%)。

本集團於2025年12月31日並無銀行透支(於2024年12月31日：約9,900,000港元)，反映本集團穩健的財務狀況。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無資本承擔(2024年12月31日：無)。

庫務管理

本集團以審慎的方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的风险減至最低。於本期間，由於本集團沒有任何銀行借款，故本集團並沒有任何重大利率風險。於回顧期內，本集團沒有任何重大匯兌風險。我們會繼續監察匯兌風險，然而，我們亦無意參與任何高風險的外匯衍生工具。



重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於2025年4月1日，本集團完成收購豐曜資本有限公司(「豐曜」)的全部股權，代價約為1,450,000港元。豐曜為一間於香港註冊成立的有限公司，從事企業顧問服務業務。收購完成後，豐曜於2025年4月1日成為本集團的全資附屬公司。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團的已抵押定期存款為零(2024年12月31日：約為10,000,000港元)。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債(2024年12月31日：無)。

分部資料

本集團主要從事中國物業業務、香港金融業務、汽車業務、餐飲業務以及在香港的企業顧問服務業務。本集團分部資料的詳情載於綜合財務報表附註4。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團的僱員總數為75人(2024年12月31日：70人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括強積金供款、醫療保險及與表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2025年12月31日，在2021計劃中有3,600,000份尚未行使的股份期權(於2024年12月31日：45,000,000份尚未行使的股份期權)。

報告期後事項

於2026年2月16日，本集團、兩名獨立第三方借款人及嚶嚶概念有限公司(「嚶嚶」)訂立補充協議，以延長原到期日，並修訂及補充貸款協議的若干條款。於本報告日期，嚶嚶為一間由執行董事黃思語女士全資擁有的公司。

有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月16日及2026年3月10日的公告。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本年報日期概無其他重大事件。

股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

概無本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

外幣風險敞口

由於本集團的業務活動主要在香港經營且主要以港元計值，董事認為本集團的外幣風險並不重大。

重大投資

本集團於本年度結束後及直至本年報日期並無任何重大投資。

供股所得款項用途

根據本公司供股每股未獲認購供股股份0.12港元及418,619,360股供股股份計算，扣除包銷費用及佣金以及本公司就供股已付及應付的估計開支後，本公司收取的供股所得款項淨額約為48,300,000港元。該等所得款項淨額擬用作或已用作(1)本公司一般營運資金；(2)投資餐飲及食品相關業務，並結付交易代價；(3)投資直播業務；及(4)擴大本公司的金融業務。

有關供股的詳情，請參閱本公司日期為2023年6月7日、2023年9月14日及2023年9月21日的公告，以及本公司日期為2023年8月28日的通函。

截至2025年12月31日，供股所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 12月31日 的計劃使用 所得款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的實際使用 所得款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的尚未使用 所得款項淨額 千港元	預期使用時間表
本公司一般營運資金	9,660	9,660	—	不適用
投資餐飲及食品相關業務，並結付交易代價	14,490	14,490	—	不適用
投資直播業務	14,490	523	13,967	2026年12月
擴大金融業務	9,660	9,660	—	不適用
總計	48,300	34,333	13,967	

2024年配售所得款項用途

每股配售股份0.087港元，2024年配售合共194,016,000股配售股份。經扣除配售代理佣金及本公司就配售已付及應付的估計開支後，本公司從2024年配售收取的所得款項淨額約為15,650,000港元。該等所得款項淨額擬用作或已用作(1)本公司一般營運資金；及(2)擴大金融業務。

有關2024年配售的詳情，請參閱本公司日期為2024年12月31日及2025年1月23日的公告。

於2024年12月31日，2024年配售所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 12月31日 的計劃使用 所得款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的實際使用 所得款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的尚未使用 所得款項淨額 千港元	預期使用時間表
本公司一般營運資金	6,260	5,679	581	2026年3月
擴大金融業務	9,390	7,141	2,249	2026年3月
總計	15,650	12,820	2,830	

2025年配售所得款項用途

每股配售股份0.2港元，合共配售46,566,946股配售股份。經扣除配售代理佣金及本公司就配售已付及應付的估計開支後，本公司從2025年配售收取的所得款項淨額約為8,590,000港元。該等所得款項淨額擬用作或已用作(1)本集團企業諮詢服務業務營運及擴充之一般營運資金；(2)本公司金融業務營運及擴充之一般營運資金；及(3)本公司之一般營運資金。

有關2025年配售的詳情，請參閱本公司日期為2025年9月3日、2025年9月16日及2025年9月26日的公告。

於2025年12月31日，2025年配售所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 12月31日 的計劃 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的實際 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的尚未 使用所得 款項淨額 千港元	預期使用 時間表
擴大企業諮詢業務	4,300	277	4,023	2026年12月
擴大金融業務	1,720	—	1,720	2026年12月
本公司一般營運資金	2,566	—	2,566	2026年12月
總計	8,586	277	8,309	

可持續發展

可持續發展策略

本集團視可持續發展為本公司長遠經營和發展的核心策略，而我們亦同時盡力履行企業社會責任，為本公司及我們營運所在社區的長遠價值作出貢獻。

環境保護及產品安全

我們的環保政策是以對環境和自然資源影響最低的方式來經營和發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運效率及產品和服務，藉此盡量地提高生產效率和減少廢物排放。我們實行政策以確保我們的營運符合相關環保法律、法規和規例。在產品和服務的質量和安全性方面，我們提供高品質的產品，並完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。本集團已採納高規格的品質監控系統以確保產品及服務符合相關適用標準及條例。

就我們的內地房地產項目而言，我們致力於追求卓越的產品和服務。該等物業項目的設計和建造嚴格遵守所有相關環境保護和安全方面的有關法律和法規。我們的施工材料都經過精心挑選，以滿足安全和質量的甚高標準並遵守當地標準以至更高要求。於建造期間，我們會每星期進行現場監督及視察，以檢查及確保建造質量符合高標準。

遵守對本公司有重大影響的相關法律和法規

本公司的政策是遵守我們營運所在地的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意與本集團息息相關及對本集團有重大影響的相關法律和法規。年內，本集團並無重大違反任何會對其及其營運產生重大影響的相關法律、法規或規例。

與客戶和供應商的關係

本集團致力向客戶提供優質的產品和服務，令客戶滿意及滿足他們的期望。

在物業發展業務方面，本公司致力以優質產品及卓越服務為客戶提供絕佳體驗。我們已建立成為品質優良以及財務狀況穩健的開發商的良好信譽。我們視客戶為朋友，貼心關顧他們的需求並提供增值的售後服務。我們不時為客戶舉行社交關懷活動，促進客戶關係和忠誠度。我們的努力已產生商業效益，並推動房地產單位銷售。

與員工的關係

我們珍惜我們的員工，員工是本集團最寶貴的資產之一。我們提供具競爭力的薪酬待遇、公積金及福利待遇，並遵守所有適用於我們營運地點的相關勞動法律及法規。我們的主要管理人員已為本集團效力多年。

我們鼓勵員工培訓和發展。我們鼓勵我們的員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃，另外，我們亦不時為各級員工舉行培訓課程和研討會。



可持續發展

工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港及中國的員工提供一個安全、健康、潔淨而且舒適的工作環境。我們承諾為我們的員工提供安全和舒適的工作環境。

回饋社會

多年來本公司一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

本集團的環保政策及績效以及本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的討論詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

企業管治報告

企業管治常規

為股東利益創造長期價值為董事會的主要目標。因此，董事會致力實現高水平的企業管治，並努力保持透明及負責的管理常規。董事會持續檢討及改善本集團的企業管治常規及商業操守。

截至2025年12月31日止年度及截至本年報日期，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文（如適用），惟本年報「主席兼行政總裁」一節所述的偏離情況除外。

守則條文第B.2.2條

守則條文第B.2.2條規定每名董事（包括有指定任期的董事）應最少每三年輪值告退一次。

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理（目前由王先生擔任）毋須每年輪值告退。董事會認為，主席及其領導的延續性對維持本集團核心管理層的穩定實屬必要。另一方面，董事會將確保董事（除主席以外）將最少每三年輪值一次，以遵守守則條文第B.2.2條。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），其條款不比標準守則所載的規定標準寬鬆。經向全體現有董事作出特定查詢後，彼等已確認於截至2025年12月31日止整個財政年度內已一直遵守本公司所採納的操守守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除所披露者外，截至2025年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會

職責、責任及貢獻

董事會負責領導及控制本公司及監督本集團業務、策略決策及表現，以及負責透過指導及監管其事務推動本公司發展。董事會應以本公司利益作出客觀決定。

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料（包括通告）。於截至2025年12月31日止財政年度，董事會已舉行七次會議。



董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2025年12月31日止財政年度，本公司已舉行兩次股東大會。在2025年，董事(親身或透過電話)出席董事會會議(「**董事會會議**」)及股東大會(「**股東大會**」)的情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數	
	董事會	股東大會
執行董事		
王祖偉	7/7	2/2
林珈莉	7/7	2/2
黃思語	7/7	2/2
獨立非執行董事		
胡惠珊	7/7	2/2
梁家進	7/7	2/2
陳湘洳	7/7	2/2

本公司的公司秘書負責就董事會的會議進行會議記錄，所有董事會會議記錄經合理通知後可供董事查閱。董事可取得公司秘書的意見及服務，以確保遵循董事會程序以及所有適用法律、規則及規定。

董事可取得適時及相關的資訊，並可按合理要求，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。本公司已安排適當保險，在董事及本集團管理層面臨法律訴訟時可獲得保障。董事會認為，本集團已投保充足及適當的責任保險，一旦董事及本集團管理層因履行職務而負上任何法律責任，均可獲得保障。

董事會的組成及董事會委員會的變更

截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期期間，董事會及董事會委員會的組成並無任何變動。

董事會的組成

於本年報日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為王祖偉先生、林珈莉女士及黃思語女士，以及三名獨立非執行董事，分別為胡惠珊女士、陳湘洳女士及梁家進先生。所有董事的履歷詳情載於本年報「董事簡介」一節內。

董事會的組成一直切合本集團業務的需要、推廣和發展，並在技能、專才、經驗及資格等各方面保持平衡及多元化。

董事均付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。本公司亦要求董事每年及適時地向本公司披露他們於公眾公司或組織所擔任職位的數目及性質變動以及其他重大委任中所涉及的時間。

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會的組成(續)

截至2025年12月31日止整個財政年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

本公司已接獲胡惠珊女士、陳湘洳女士及梁家進先生於截至2025年12月31日止年度根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，認為所有獨立非執行董事(包括服務超過九年的獨立非執行董事)均為獨立人士(定義見上市規則)。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會的獨立性

本集團深明在董事會的決策過程中，公正的觀點及貢獻的重要性。本公司已經建立機制，以確保董事會有獨立的意見及投入，包括但不限於所有董事均有權在需要時尋求獨立的專業意見，並鼓勵所有董事(包括獨立非執行董事)在董事會會議及委員會會議上以開誠佈公的方式表達其的意見。

此外，為確保董事會資訊流通，本公司有三名獨立非執行董事，至少佔董事會的三分之一成員，為董事會帶來多元化的觀點及專業知識。審核委員會僅由獨立非執行董事組成，負責監督本集團的財務報告程序、審查集團的內部控制及內部審核職能。就提名委員會及薪酬委員會而言，該等委員會的大多數成員均為獨立非執行董事。獨立非執行董事向管理層提供公開及客觀的意見，並為本集團帶來業務及所經營的市場外部知識，並為管理層提供了知情的見解及回應。通過於該等委員會委任獨立非執行董事，本公司可確保在本公司營運的關鍵領域獲得足夠的獨立觀點。提名委員會須在委任時以及每年評估非執行董事的獨立性，以確保彼等能夠持續進行獨立判斷。

董事會將每年評估上述機制的執行情況及有效性，以確保董事會能夠獲得獨立意見。

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事(如有)在接受委任時均獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他對本集團的運作及業務均有適當的理解並完全明白其本身在上市規則及其他監管規定下的職責。

本公司亦會不時向董事提供上市規則及其他監管規定的更新資料及簡介，以確保他們遵守規例並加強董事們對良好企業管治的認知。董事會鼓勵董事參與持續專業發展，以發展和更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。



董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事持續專業發展(續)

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2025年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	收取由本公司提供的 更新資料及簡介／自習	出席由外部單位 舉辦的研討會／ 會議及／或論壇
王祖偉	√	不適用
林珈莉	√	不適用
黃思語	√	不適用
胡惠珊	√	不適用
陳湘洳	√	不適用
梁家進	√	不適用

各董事在2025年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。

根據本公司之公司細則(「**公司細則**」)，董事會負責本公司之整體管理，並有權下放有關日常管理之權力予任何執行董事、董事會委員會及管理層團隊。董事會主要負責審批及監控本公司之重大企業事務、評估本公司表現及監督管理層。本集團的高級管理層負責在執行董事的領導下實施本集團的業務策略及日常營運。董事可全權查閱本集團業務經營及財務表現之資料。

就董事所知，董事會成員彼此之間並無任何財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

獨立非執行董事的任期

各董事獲委任的任期均不超過三年。根據本公司的公司細則規定，主席及董事總經理(兩個職位目前均由王先生擔任)毋須每年輪值告退，其他董事(包括獨立非執行董事)須在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事重選及告退

本公司的公司細則規定(i)三分之一(或最接近三分之一的人數)的董事(主席及董事總經理除外)須於本公司每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任；以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至本公司下屆股東週年大會，並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

王先生目前擔任主席及董事總經理，根據本公司的公司細則毋須輪值告退。本公司偏離企業管治守則的守則條文第B.2.2條，原因已載於上文「企業管治常規」一節內。

主席兼行政總裁

就企業管治守則的守則條文第C.2.1條而言，為了權力及授權平衡，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人士擔任。王祖偉先生為本公司董事會主席。彼為主要股東及控股股東，於膠黏劑相關行業具有豐富經驗。董事會認為，此情況不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡，因為權力及授權平衡由董事會的運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及實施業務流程。

董事會委員會

董事會已成立三個董事會委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各具界定清晰的權責範圍書。三個董事會委員會的主要角色與職責（包括董事會所授予的一切權力）均在權責範圍書內加以說明，並刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gbaholdings.com)「投資者資料」分項的「企業管治」分節下。

薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會，並根據上市規則規定製訂特定的權責範圍書。

薪酬委員會主要職責為，其中包括：(i)就董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議；(ii)就董事會所訂企業方針及目標而審閱管理層的薪酬建議；(iii)就個別董事及本集團高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議（採納企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條所載的方案）；(iv)審閱應付予獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；以及(v)審閱應付予董事及本集團高級管理層有關任何離職或終止任命的補償（如有），並就此向董事會提供建議。

薪酬委員會由四名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即陳湘洳女士（「陳女士」）、胡惠珊女士（「胡女士」）和梁家進先生（「梁先生」）及一名執行董事，即王先生。薪酬委員會主席目前由陳女士擔任。

於截至2025年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會於2025年的主要工作包括：

- (i) 審閱董事之薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；及
- (ii) 審閱董事之薪酬福利條件，並就此向董事會提出建議。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就與其薪酬相關的事宜參與討論及決策。



董事會委員會(續)

薪酬委員會(續)

在2025年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
陳湘洳	1/1
胡惠珊	1/1
王祖偉	1/1
梁家進	1/1

本集團為董事及高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及本公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，經批准的股份期權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及高級管理層在內的合資格參與人。

截至2025年12月31日止年度應付本公司各董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

截至2025年12月31日止年度，酬金處於下列範圍的高級管理層成員如下：

酬金範圍	人數
零至1,000,000港元	4
1,000,000港元至1,500,000港元	—
	4

審核委員會

本公司已於2002年成立審核委員會，並根據上市規則規定製訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統的客觀性及可信度，並與本公司外聘及內部的核數師維持恰當關係。

審核委員會主要職責為，其中包括：(i)在提呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報表；(ii)審閱外聘核數師的委任、續聘及罷免，以及其聘用條件(包括外聘核數師酬金)，並就此向董事會提供建議；(iii)與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍；(iv)根據適用準則，監察及評估外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數過程的成效；(v)審閱及監察財務報告及報告中所載的判斷；(vi)審閱財務監控、風險管理及內部監控系統(包括財務及內部審核功能的資源是否充足及功能是否有效)；以及(vii)與本集團管理層及本公司內部及外聘核數師審閱本集團的會計政策及實務守則以及其相關修訂。

審核委員會由三名成員組成，三名成員均為獨立非執行董事，即陳女士、胡女士及梁先生。審核委員會主席目前由胡女士擔任。胡女士及梁先生各自均為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會所有成員均具備所需法律、會計及財務的相關行業經驗，可就董事會策略及其他有關事宜提供意見。審核委員會所有成員可完全自由地與內部和外聘的核數師及本公司全體僱員聯繫。

董事會委員會(續)

審核委員會(續)

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

於截至2025年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行五次會議。審核委員會於2025年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2024年年報，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表及持續關連交易、2024年全年業績公佈以及關聯交易的公佈；
- (ii) 2025年中期報告及2025年中期業績公佈；
- (iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之聘用條款；
- (iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；
- (v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效；
- (vi) 審核委員會就提升評估獨立非執行董事候選人獨立性標準的職權範圍；及
- (vii) 反映新公司名稱的舉報政策。

在2025年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
胡惠珊	2/2
梁家進	2/2
陳湘洳	2/2

提名委員會

本公司自2012年起成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合企業管治守則內的守則條文。提名委員會主要職責為，其中包括：(i)每年至少檢討一次董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；(ii)就為配合本公司的企業策略而對董事會提出的任何變動提供建議；(iii)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv)評核獨立非執行董事的獨立性；及(v)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會由四名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即胡女士、陳女士及梁先生及一名執行董事，即王先生。提名委員會主席目前由王先生擔任。

**董事會委員會(續)****提名委員會(續)****提名政策**

本公司於2019年1月採納了一項提名政策(「**提名政策**」)。該提名政策的摘要如下：

- 為董事會提名合適的候選人，以供董事會考慮，並就委任或重新委任董事以及繼任計劃(如果認為必要)向董事會提出委任建議；
- 為本集團的業務有關技能、經驗和觀點提供多樣性；
- 甄選標準、提名程序和過程已訂立在董事會多元化政策中；及
- 提議由股東推薦人選以選擇董事，其內容載於「股東提名候選董事的程序」。

提名委員會適時審視提名政策，以確保提名政策具有效力。

於截至2025年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2025年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 檢討董事會多元化政策、提名政策及提名委員會的職權範圍；
- (iii) 審閱董事關於履行董事職責所作出的時間承諾的確認函；
- (iv) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 就提名董事在股東週年大會上重選董事一事向董事會提供建議。

在2025年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	出席／舉行會議次數
王祖偉	1/1
胡惠珊	1/1
梁家進	1/1
陳湘洳	1/1

董事會委員會(續)

提名委員會(續)

董事會多元化政策

董事會已於2013年8月採納董事會多元化政策，當中載列了實現董事會多元化的方式。本公司認為增加董事會多元化是推動實現公司策略性目標及可持續發展的一項關鍵要素。透過採納董事會多元化政策，本公司將從多元角度實現董事會多元化，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及服務年期(為實施董事會多元化政策的計量指標)。本公司將根據該等候選人可能為董事會帶來的貢獻選擇最終合適人選。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保政策具有持續的有效性。

提名委員會的提名過程具有若干考慮因素，包括法律規定、最佳實踐、填補董事會技能組合所需的技能以及履行董事會及其委員會職責所需的董事人數。董事會及提名委員會在篩選候選人時均不會設置任何限制，如性別、年齡、文化或教育背景等。本公司認為，一個真正多元化的董事會將包括並善用董事在技能、地區及行業經驗、背景以及其他資歷方面的差異。

董事會及提名委員會應考慮本集團的業務模式及具體需要，至少每年審核及監督董事會多元化政策的執行情況。提名委員會應在適當情況下向董事會提出建議，以補充本公司的企業策略。

於截至2025年12月31日止財政年度，及截至本年報日期，董事會包括一系列的專業知識，包括財務及會計、投資者關係，以及銷售和市場營銷。此外，董事會由不同年齡組和性別組成。因此，董事會認為其目前的董事會組成多元化，具有適當的平衡的專業背景、技能及經驗，並在董事會中實現了性別多元化。董事會的提名和任命將繼續根據本集團不斷變化的業務需求，在充分考慮性別多元化的基礎上擇優錄用。提名委員會將繼續嚴格遵守董事會多元化政策，確保董事會中至少有一名女性董事，以便在不久的將來為董事會建立一個強大的女性繼任者渠道。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，其中包括(i)制定、檢討及批准本公司的企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)審核本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。



企業管治職能(續)

於截至2025年12月31日止財政年度，董事會已舉行兩次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並履行上述的其他企業管治職責。在2025年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
王祖偉	2/2
胡慧珊	2/2
梁家進	2/2
林珈莉	2/2
黃思語	2/2
陳湘洳	2/2

根據企業管治守則的守則條文第C.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於截至2025年12月31日止財政年度，主席已與獨立非執行董事舉行一次此類會議。

核數師酬金

於截至2025年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	1,100
非審核服務	—
合計	1,100

勞動力的性別比例

本集團致力在其業務及管治常規中實現增長與多元化平衡。本集團致力確保包括董事會在內的所有級別的招聘均遵守嚴格的多元化標準，以考慮廣泛各方面的人才。本集團堅信，多元化為本集團的資產，更均衡的性別比例有助促進工作場所的包容性及創新。

本集團將繼續在招聘過程中考慮到性別多元化，並增加女性在我們團隊中的代表性。有關勞動力性別比例的詳情，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」中「僱傭」一節。

董事就有關財務報表的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報表，並確保報告根據法定規定及適用會計準則編製。董事亦須確保準時刊發該等財務報表。董事致力提呈就本集團現況及前景持平且易於理解的評估。

本公司外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司就其對本公司財務報表須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現任何可能嚴重影響本公司持續經營能力的不明朗事件或情況。

風險管理及內部監控以及內部審核

董事會全面負責建立與持續維持本集團風險管理和內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團風險管理和內部監控制度乃為保障資產、為妥善存置會計紀錄及確保財務資料的可靠而設。董事會亦已就本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷與經驗，以及培訓課程及預算是否充足作出檢討及考慮。風險管理及內部監控制度旨在提供合理而非絕對的保證，以防止重大錯誤陳述或損失，並管理而非消除未能達到業務目標的風險。

本公司已成立內部審核部門多年，而該部門每年以風險基準審核本集團內部監控制度的成效。本公司的內部審核師向主席匯報。內部審核部門的年度審核計劃由審核委員會審閱及通過，而主要審核結果及監控弱點的總結（如有），以及跟進行動則由審核委員會檢討。

於截至2025年12月31日止財政年度，董事會已檢討風險管理及內部監控制度的有效性及充足率，並認為該等制度是有效及足夠。

風險管理及內部監控目標

本公司認同風險管理及內部監控對實現其策略性目標的重要性。本公司採取保守方法管理及協調其策略風險，該方法有助於實現可持續發展並可為股東帶來長期回報。



風險管理及內部監控以及內部審核(續)

風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會負責整體評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立並保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理的制定、實施並監察風險管理及內部監控制度。
2. 董事會透過審核委員會檢視本集團風險管理及內部監控制度的充分性。
3. 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。
4. 業務單位／分部的管理層負責運營風險的日常管理及實施風險緩解措施。
5. 所有分部主管須每年就風險管理及內部監控制度的有效性向董事會提供確認。
6. 本集團內部審核部門負責檢視及評估風險管理及內部監控制度的有效性，並透過審核委員會將結果報告予董事會。

主要及新形成風險

主要及新形成風險框架有助於本集團識別當前及前瞻性風險，讓本集團可採取行動以防範風險的出現或限制其影響。主要風險指可能對本集團來年的財務業績、聲譽或業務模式產生重大影響的風險。新形成風險指涉及大量未知因素而任何該等因素可能於一年後出現的風險。若出現該等風險，將對本集團產生重大影響。本集團的主要及新形成風險概述如下：

- 新型冠狀病毒爆發；
- 地緣政治風險；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；
- 銷售和應收賬項管理；
- 生產及供應商管理；及
- 人力資源管理。

上述主要及新形成風險已經由審核委員會檢討並經董事會討論。本集團已制訂及實施措施減輕該等風險。該等風險將因應本集團業務及外部環境的改變而變化。

風險管理及內部監控以及內部審核(續)

防止濫用內部資料的政策

本集團已實施資料披露政策，為處理及傳播內部資料提供全面的指引。董事會負責監督及執行資料披露政策的程序規定，包括監督內部資料的發佈。該政策規定，除非得到董事會的授權，否則本集團成員(包括董事)不得向任何外部人士傳播與本集團有關的內部資料。

公司秘書

張延女士已獲董事會委任為本公司的公司秘書。她於2025年12月31日止財政年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會的權利

股東可根據百慕達1981年公司法要求召開股東特別大會。

根據公司法第74條，股東如持有本公司實繳股本(附有可於本公司股東大會上投票的權利)不少於十分之一，則有權藉向董事會或本公司公司秘書提交書面要求，要求董事會召開股東特別大會處理該要求所具體指述的任何事宜。

書面要求須註明會議目的，並由相關呈請人簽訂及遞交至本公司註冊辦事處，書面要求可由多份類似格式的文件組成，而各自須經一名或多名呈請人簽署。

倘於遞交要求後21日內，董事會未能召開有關會議，則呈請人或擁有佔彼等全部投票權總額超過一半之其中任何人士可自行召開會議，惟任何如此召開的會議不得在遞交書面要求日期後三個月後召開。

向董事會提出查詢的權利

股東有權向董事會提出查詢，而所有提出的問題，可以郵遞方式寄往本公司的「公司秘書部」，地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心14樓1415室。

在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第103條，在有關的股東大會上，除非單獨符合提名資格的股東或一組共同符合提名資格的股東們向本公司的總辦事處或本公司的登記處遞交已簽署的書面通知(「**提名通知**」)提名候選人參選董事，並同時遞交每名獲提名人士已簽署書面確認有意參選的通知，否則除在大會上告退的董事外，任何未經現任董事推薦參選的人士均不符合資格在該股東大會上參選董事。符合資格提名候選人參選董事的股東或股東們，須在提名通知日期單獨或共同持有不少於當時本公司全部已繳足並附有出席本公司股東大會並在會上有權投票的股本的十分之一，而任何一位單獨符合資格股東或任何一組共同符合資格的股東們在任何一次股東大會上，最多只可提名三(3)名候選人參選董事(提名數目應受制於本公司董事的最高數目(如有)的限制)，此外，有關發出該等書面通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等書面通知是在有關此項參選的股東大會通告發出後遞交的，則遞交期限應在寄發有關此項選舉的股東大會通告翌日開始，而結束日期不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)天。



股息政策

根據企業管治守則的守則條文第F.1.1條，本公司應訂有派付股息的政策。

本公司已於2019年1月採納股息政策（「**股息政策**」），根據該政策，本公司可向股東宣派及分派股息，讓股東能分享本公司的盈利，同時為本公司未來增長保留足夠的儲備。

支付任何股息的建議取決於董事會的絕對酌情權，而任何末期股息的宣派均須經股東批准。

在建議派發任何股息時，董事會亦會考慮（其中包括）本集團的財務業績、本集團的整體財務狀況、本集團當前及未來業務以及董事會不時認為合適的任何其他因素。本公司支付股息的能力亦須遵守上市規則、於百慕達的所有相關適用法律、規則和法規以及本公司的組織章程大綱及細則的規定。

投資者關係

章程文件的重大變動

截至2025年12月31日止財政年度，本公司的章程文件概無變動。本公司章程文件的綜合版本在本公司網站www.gbaholdings.com以及聯交所網站www.hkexnews.hk可供閱覽。

股東溝通政策

本公司明白與股東保持溝通（特別是通過股東週年大會及其他股東大會）的重要性。

本集團網站(www.gbaholdings.com)為與我們的股東及潛在投資者溝通的主要渠道之一，當中載有有關本公司的充足資料。本公司的所有公司通訊，包括但不限於年報及中期報告、公告、通函、董事會委員會的職權範圍及其他公司資料均可以在網站取得。

股東、其他利益相關者及公眾可隨時將有關本公司的查詢郵寄至香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心14樓1415室，或發送電子郵件至corporate@gbaholdings.com。

本公司已審閱其股東溝通政策的實施情況及有效性，結論為該政策仍屬有效。股東在如何及何時與本公司溝通方面獲得明確指引，並可定期獲提供有關本集團財務表現、策略方針及重大業務發展的最新資料。此外，我們會定期審閱及更新股東溝通政策，以反映監管環境及最佳做法的變動，確保本公司可及時回應股東不斷變化的期望及需求。

環境、社會及管治報告

GBA集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，以下統稱「本集團」或「我們」)欣然提呈截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治報告。

本集團始終堅持不懈，致力於可持續發展，將其視為長期發展目標的重中之重。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)作為本集團最重要的領導角色，對監督、管理及監察本集團的環境、社會及管治問題及進展情況負有最終責任。

作為一個負責任的企業公民，本集團已根據不同國家及地區政府要求，制定明確的短期及長期可持續發展願景與目標，實現持續減排。

相關減排目標及相應策略已經制定，並已將氣候相關因素納入本集團策略規劃、業務模式及其他決策過程。董事會定期監察及檢討管理方法的有效性，包括檢討本集團的環境、社會及管治表現及調整相應的行動計劃。有效的環境、社會及管治政策實施有賴於不同部門的合作。為致力達致可持續發展的目標，本集團已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的建議成立跨部門的環境、社會及管治工作組，協調不同部門，加強相互合作，以確保其工作表現符合利益相關者的期望。

本集團致力確保建立適當及有效的風險管理和內部控制制度，以監督識別和評估環境、社會及管治以及氣候相關的風險和機遇，以應對不同時期的挑戰和影響。

展望未來，董事會將繼續檢討及監察本集團的環境、社會及企業管治表現，並向利益相關者提供重要、可靠、一致及可比較的環境、社會及企業管治資料，為創造更美好的環境作出貢獻。

關於本報告

本集團以平衡的方式為所有利益相關者帶來環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的利益，為可持續發展作出貢獻。本年度，本集團欣然提呈截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)，在向利益相關者展示我們在可持續發展方面的努力。

本報告根據聯交所及證券上市規則(「上市規則」)之要求及附錄C2《環境、社會及管治報告守則》(「該守則」)之匯報框架編製，並遵守該指引及企業管治守則。本公司董事會對本集團的環境、社會及管治策略和匯報有整體責任。並負責設立有效機制及流程評估及識別重要環境、社會及管治因素及議題(「環境、社會及管治關鍵議題」)及相關風險。

報告期間

本報告的報告期間由2025年1月1日起至2025年12月31日止(「報告期間」)。

報告範圍

除非另有指明，否則本報告主要涵蓋對本集團及實際營運單位／門店有重大財務影響的公司及我們位於香港及中國的辦公室。

本報告披露的資料來自本集團各部門及營運單位／門店的內部統計結果。

聯絡我們

本集團歡迎持份者提出任何意見及建議。請隨時電郵corporate@gbaholdings.com或郵寄至香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心14樓1415室就本報告提出寶貴意見。

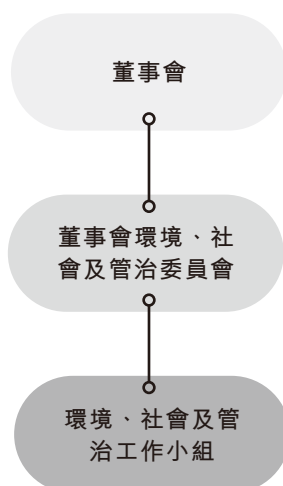


環境、社會及管治報告

環境、社會及管治管治架構

董事會作為主要管治機構，對引領本集團的環境、社會及管治方向、監督本集團整體的環境、社會及管治及氣候相關策略，以及審批環境、社會及管治報告負有最終責任。

可持續發展植根於本集團的最高領導層，由董事會及董事會環境、社會及管治委員會提供監督，而環境、社會及管治工作小組則確保環境、社會及管治的優先事項能夠無縫融入所有營運層面。



董事會環境、社會及管治委員會由本公司董事組成。其職責包括制定本集團的環境、社會及管治策略、目標及政策實施、管理環境、社會及管治風險(包括氣候相關風險與機遇)、評估環境、社會及管治表現及目標，以及緊貼不斷演變的環境、社會及管治標準與法規。董事會環境、社會及管治委員會每年至少舉行一次會議，並定期向董事會匯報最新情況。

管理層支持董事會及董事會環境、社會及管治委員會建立可持續發展管治及達成環境、社會及管治風險管理目標。環境、社會及管治工作小組由本公司總經理(彼於可持續發展規劃方面具公認專業知識)領導，成員包括來自本集團主要業務職能的專責人員，負責識別、評估及管理重大的環境、社會及管治相關議題，並推動環境、社會及管治策略及措施及其在本集團內的有效實施。環境、社會及管治工作小組亦負責收集及監察環境、社會及管治數據與表現，並定期向董事會環境、社會及管治委員會匯報。

管理層及員工的薪酬以表現為基礎，並與本集團的盈利能力掛鉤，當中包括整體環境、社會及管治表現及可持續業務增長。本公司薪酬委員會已知悉守則的規定，即須披露氣候相關因素是否及如何納入本公司的薪酬政策，並須不時評估本公司薪酬政策的成效。

持份者參與

持份者的參與是持續提升可持續發展績效的重要一環，因此本集團重視所有持份者，並尊重彼等對本集團運營及環境、社會及管治事務的意見。

基於本集團的業務範圍，本集團已識別其主要持份者，包括股東／投資者、客戶、僱員、銀行、業主、供應商以及政府和監管機構。

透過以下的持份者參與及溝通渠道，本集團將各項關注議題納入各持份者組別中：

持份者組別	主要溝通渠道	關注議題
持份者／投資者	- 股東週年大會及股東大會 - 年報及中期報告 - 公佈及通函	- 經濟表現 - 企業管治 - 合規營運 - 反貪污 - 僱傭及勞工標準
客戶	- 客戶活動 - 客戶服務中心 - 網站	- 產品質素及客戶服務 - 客戶滿意度及投訴渠道 - 保護消費者資料 - 保安及私隱
僱員	- 僱員溝通渠道(例如內部電郵及備忘錄) - 定期管理層溝通及表現評估 - 閒暇活動 - 員工福利	- 員工培訓 - 勞工標準 - 員工安全及健康 - 員工培訓及晉升
銀行	- 探訪 - 通訊	- 經濟表現 - 企業管治 - 合規營運 - 反貪污
業主	- 探訪 - 通訊	- 經濟表現 - 合規營運
供應商	- 產品發佈簡報 - 探訪 - 通訊	- 反貪污 - 供應鏈管理 - 保護知識產權
政府／監管機構	- 實地考察 - 通訊 - 年報及中期報告 - 公佈及通函	- 遵守法令 - 反貪污 - 僱傭及勞工標準



持份者參與(續)

匯報原則	詮釋	匯報原則的應用
重要性	本集團應集中報告對本集團及其持份者有重要影響的環境、社會及管治事宜。	本集團透過重要性評估釐定各環境、社會及管治事宜對本集團營運的影響。根據評估結果，本集團識別重要的環境、社會及管治事宜，並在本環境、社會及管治報告內作出關鍵披露。
量化	關鍵績效指標(「 關鍵績效指標 」)須可予計量，並清楚說明計算準則及方法。	本環境、社會及管治報告乃根據環境、社會及管治報告指引編備，並以量化方式披露關鍵績效指標。在可行情況下，關鍵績效指標會輔以解釋性說明，以豎立基準。
平衡	本集團應客觀、據實地報告其於報告期間的環境、社會及管治表現。	本環境、社會及管治報告以客觀公正的方式為基礎，以確保所披露的資料忠誠地反映本集團在環境、社會及管治方面的整體表現。
一致性	本集團應使用一致的披露及統計方法，以協助持份者分析及評估組織過去及當前的表現。方法如有任何改變，本集團亦應解釋。	本集團使用一致的報告披露方式及統計方法，以便進行比較分析及持續檢視本集團的可持續發展狀況。

重大環境、社會及管治方面的概述

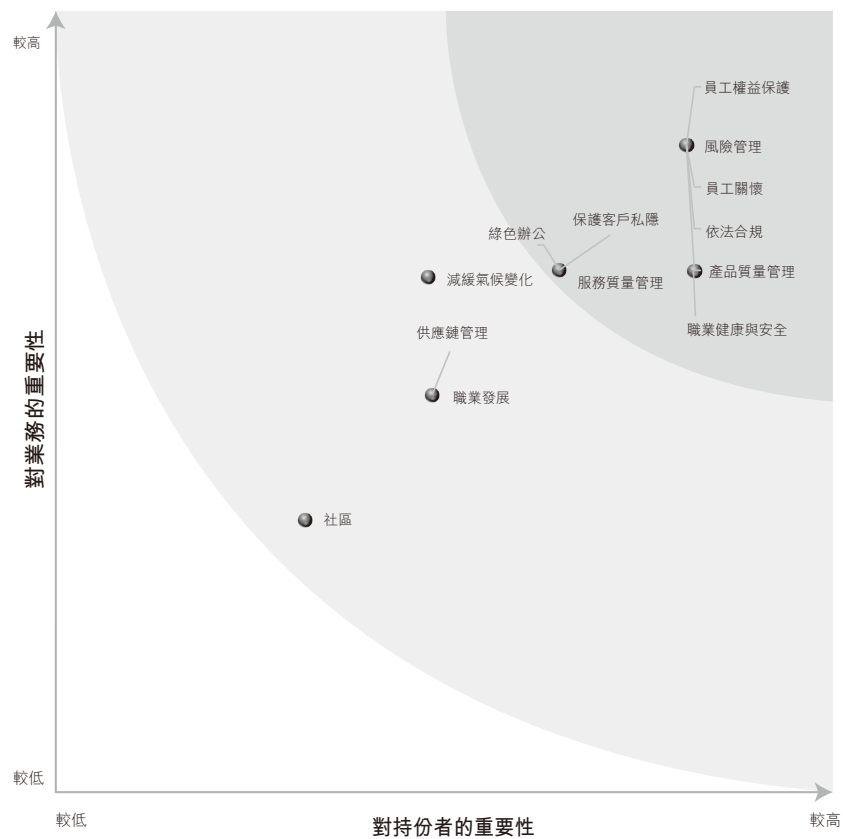
本集團致熱切盡其所能與持份者(包括僱員、客戶、股東、投資者、供應商、銀行及業主)進行淺顯且清晰的對話。

本集團通過員工會議、電話溝通、股東週年大會及業務通訊等多樣化的渠道接觸關鍵持份者，判斷彼等的期望，並評估我們如何以最佳方式處理環境、社會及管治的議題。

本報告作為回應持份者主要關注及利益之重要工具。

本集團於報告期間的重大環境、社會及管治方面及其與我們業務營運各自的相關程度概述於本報告下文內。

根據本公司的業務路徑及我們的長期環境、社會及管治政策，我們將重要性矩陣作出以下定義：





A. 環境

如上文所述，本報告主要涵蓋對本集團及實際營運單位／門店有重大財務影響的公司及我們位於香港及中國的後勤辦公室。

我們經營的業務不會產生重大污染。在我們經營活動中，主要消耗電力及水，並無產生大量固體及液體廢物。我們的金融業務的運營對環境的影響非常輕微。於報告期間，我們的餐飲及食品相關業務的運營已包括在內。

於報告期間，本集團並無就其排放物、廢棄物及排污或其他環境責任接獲任何違規通知以及罰款或投訴。

於報告期間並無出現對本集團構成重大影響，與溫室氣體排放、污染物排放至水及土地、以及產生有害及無害廢物有關的地方環境法律及法規有關的任何重大違規行為。

本集團並不知悉於報告期間出現對本集團構成重大影響，與溫室氣體排放、污染物排放至水及土地、以及產生有害及無害廢物有關的地方環境法律及法規有關的任何重大違規行為。

A.1 空氣及溫室氣體(溫室氣體)排放

於本集團的業務營運中，我們的辦公室及業務營運所消耗的電能水平相對較低。本集團亦擁有一輛私家車，供員工外出進行業務活動時使用，其會產生空氣污染物。購自中電控股有限公司及中國的發電站，供香港及中國辦公室及營運單位／門店使用的日常用電，會產生間接溫室氣體排放，如氮氧化物(「NO_x」)、硫氧化物(「SO_x」)及顆粒物(「PM」)。

本集團於2024年及2025年的排放物概要如下：

	2024年	2025年
排放物		
氮氧化物(NO _x)(千克)	0	0
硫氧化物(SO _x)(千克)	0.01	0.01
顆粒物(PM)(千克)	0	0
溫室氣體排放		
1.直接溫室氣體排放(噸)	1.6	1.6
2.間接溫室氣體排放(噸)	130.4	133.4
3.其他溫室氣體排放(噸)	12.8	10.7
溫室氣體排放總量(噸)	144.7	145.7
溫室氣體排放密度(噸／百萬港元)	1.6	1.6

附註：

- 本集團的排放密度按總排放量除以本集團截至2025年12月31日止年度的總收入約126,600,000港元計算。

A. 環境(續)

A.1 空氣及溫室氣體(溫室氣體)排放(續)

A.1.1 排放及碳足跡管理

本集團意識到，我們一大部份的溫室氣體排放及碳足跡由一般電力消耗造成。因此，我們積極將焦點集中於減少能源消耗，以減少我們對環境的影響。

本集團已採取多項特定的節能舉措及實務，以減少溫室氣體排放並節約能源，包括但不限於：

- 將室內溫度保持在最佳舒適水平；
- 鼓勵員工關閉機器及設備，例如在不使用時關閉電腦及顯示屏；及
- 在辦公室設備及工作場所設置「綠色訊息」提示，進一步提高僱員環保意識。

我們致力為環境保護作出貢獻。我們會繼續審視現有舉措的成效，並在未來繼續尋找提高能源效益的機會。

A.2 廢物

本集團繼續加強廢物管理，並承諾保護環境。我們旨在盡量減少營運產生的廢物和確保以對環境友善的方式處置廢棄物料。

本集團已根據「中華人民共和國環境保護法」制訂本集團的「廢物管理政策」，有關政策包含遵從「危險廢物儲存污染控制標準」、「一般工業固體廢物儲存、處置場污染控制標準」、「危險廢物鑒別技術規範」及「危險廢物鑒別標準」的特定條文。

我們的業務落實「危險廢物轉移聯單管理辦法」規定的標準。同時，我們已根據國家危險廢物名錄公佈的「危險廢物產生單位管理計劃制定指南」，制訂一系列管理辦法。

本集團於2024年及2025年的廢物數據概要如下：

	2024年	2025年
廢物		
有害廢物(噸)	微量	微量
有害廢物密度(噸／百萬港元)	不適用	不適用
無害廢物(噸)	微量	微量
無害廢物密度(噸／百萬港元)	不適用	不適用



A. 環境(續)

A.2 廢物(續)

A.2.1 有害及無害廢物管理

本集團的餐廳及辦公室營運不會產生及排放對環境而言屬重大的有害廢棄物。餐廳營運的主要廢棄物為：

- 廚餘及已變質的未使用食材，屬有機性質；及
- 採購的紙張及包裝物料、餐紙巾及客戶使用的餐具。

本集團作為負責任的餐飲業務營運商，明瞭本身在資源保護及減廢方面的責任及角色，並已採取下列措施：

- 審慎評估食材的採購以避免材料過剩及廚餘；及
- 提高公眾對食物浪費的認識。

於本集團總辦事處產生的廢棄物為紙張及包裝物料，主要為無害物質。所產生的廢棄物數量並不重大，並由辦事處清潔員工每日收集。辦事處亦會產生少量電池及打印碳粉盒等有害廢棄物。

無害廢物主要於香港及中國辦公室的日常運作中產生，包括一般辦公室廢物及紙張，在報告期間消耗水平相對較低。

然而，我們仍然盡一切努力從源頭減少及控制廢物排放，相關管理方法包括但不限於以下措施：

- 鼓勵僱員盡可能雙面影印或打印，並重複使用單面打印的紙張；
- 行政部門負責收集並回收廢紙；
- 鼓勵僱員工重複使用信封；及
- 向僱員分享環保資料，以增強彼等的環保意識。

A. 環境(續)

A.3 資源使用

本集團致力採取一切可行措施，把可持續發展融入業務營運當中，並改善環保表現。本集團使用的資源主要為後勤辦公室及營運單位／門店的耗用的電力及水；及後勤辦公室使用的紙張。我們意識到節約資源對保持環境可持續發展攸關重要，推動綠色辦公室管理，並鼓勵我們的僱員在日常營運中意識到節約資源的需要。

本集團於2024年及2025年的資源消耗量如下：

	2024年	2025年
能源消耗(每千個千瓦時)		
運輸(汽油及柴油)	6.30	6.4
購買電力	811.44	952.6
能源消耗總量(每千個千瓦時)	817.77	959.0
能源密度(每千個千瓦時／百萬港元)	14.35	7.6
水消耗量(立方米)	16,646.0	14,411
水消耗密度(立方米／百萬港元)	292.0	113.8

附註：

- 本集團消耗密度乃以總消耗量除以本集團截至2025年12月31日止年度約為126,600,000港元的總收入計算。

A.3.1 汽油消耗

消耗的汽油來自日常餐飲業務中使用烹飪設備。

A.3.2 耗電管理

在日常業務運營中消耗的電力來自使用電力設備。為推動環保辦公室，本集團推廣並建議如本報告A.1.1節所披露的多項措施。



A. 環境(續)

A.3 資源使用(續)

A.3.3 耗水

水是另一項重要資源。本集團的用水由香港水務署和中國授權供水商供應。

儘管在業務活動中水的消耗量並不大，但本集團亦透過於工作場所、洗手間及員工茶水間張貼節約用水標籤鼓勵節約用水，提醒僱員以更具效益的方法用水。本集團在求取水源上並無壓力。

A.3.4 包裝物料消耗管理

已於報告期間錄得本集團餐飲業務使用外賣食品包裝材料的記錄。

A.3.5 紙張消耗管理

儘管我們在辦公室營運期間的紙張使用量並不多，但本集團仍實施上文「A.2廢物管理」一節「有害及無害廢物管理」分節內所提述的措施，旨在減少紙張消耗。

A.4 環境及天然資源

本集團的生產及業務營運對環境及天然資源並無造成重大影響。本集團已於上文披露降低業務營運對環境影響的方式及策略。本集團一直關注其行徑對環境及天然資源的影響，並嚴格落實多項環境保護措施。此外，我們亦鼓勵合作夥伴以更明智方式使用天然資源，並採取多項行動，通過其他方式對環境作出正面貢獻。

例如，我們盡力推動綠色建築，從項目規劃、設計、建築材料的使用到施工，致力於保護環境。我們要求所有承建商實施適當的環境保護措施，並盡量減少施工期間產生的廢物。承建商亦須以不低於相關環保法律及法規所載要求的方式，處理及處置因施工產生的固體及液體廢物。我們興建的樓盤安裝了節能系統，如地暖系統、保溫砂漿、熱水器、外牆磚等，對我們開發的建築產生了顯著的節能效果。

A. 環境(續)

A.5 氣候變化

本集團的主要業務為房地產發展及餐飲。我們的管理層明瞭氣候變化產生的風險，並已採取措施主動應對有關風險。下表為我們所識別，與本集團業務有關的實體風險及過渡風險：

	風險	受影響的業務：物業發展、投資
實體風險	水災與颱風	1) 影響所供應物料的交付期； 2) 導致建築進度出現延誤； 3) 導致物業受損。
	海平面上升、熱壓力、乾旱及野火	1) 戶外工作的員工容易出現中暑 2) 影響供應鏈的依賴性，並增加營運風險
過渡風險	政策及法律	1) 法律及法規對物業發展施加更嚴謹的環境要求； 2) 上市公司須披露的環境數據及詳情增多。
	市場 技術	可能對綠色資產更為有利 增加用於提升能源效率的新技術之資本支出

情景分析

本集團識別了重大的氣候相關風險與機遇，並進行情景分析以評估實體風險，包括極端天氣事件(如水浸)及長期氣候變化(如海平面上升)的影響。此外，本集團亦在全球邁向淨零經濟所驅動的潛在社會經濟變化背景下，分析了氣候相關轉型風險。

我們運用了基於前沿氣候科學的各種未來設定及假設，在整個業務營運中進行情景分析。通過制定對比鮮明的情景，本集團能夠為最佳及最壞情況做好準備。

	綠色情景	棕色情景
實體風險情景 ¹	IPCC SSP1-2.6 預計全球溫度升幅將維持在攝氏1.5度以內。儘管地球仍將經歷影響平均海平面和平均溫度的廣泛環境變化，但整體實體影響預計將比高排放情景更為溫和。	IPCC SSP5-8.5 這一切合現狀的情景預測，碳排放量到2050年將比目前數字幾乎翻倍。因此，全球溫度可能較工業化前平均水平飆升攝氏3.3度至5.7度。這將引發實體影響，包括平均溫度升高、降雨模式不穩定、海平面上升及其他氣候變量，預計將導致更極端的天氣事件。
轉型風險情景 ²	NGFS淨零排放2050 此情景通過推出嚴格的氣候政策和技術突破，優先實施進取的氣候政策，以實現攝氏1.5度的控溫目標，並於2050年左右在全球達成淨零排放。	NGFS現行政策 此情景假設維持現狀，僅現有的氣候措施繼續生效，導致約攝氏3度的升溫。由於政策缺乏演進，導致較高的實體風險。



A. 環境(續)

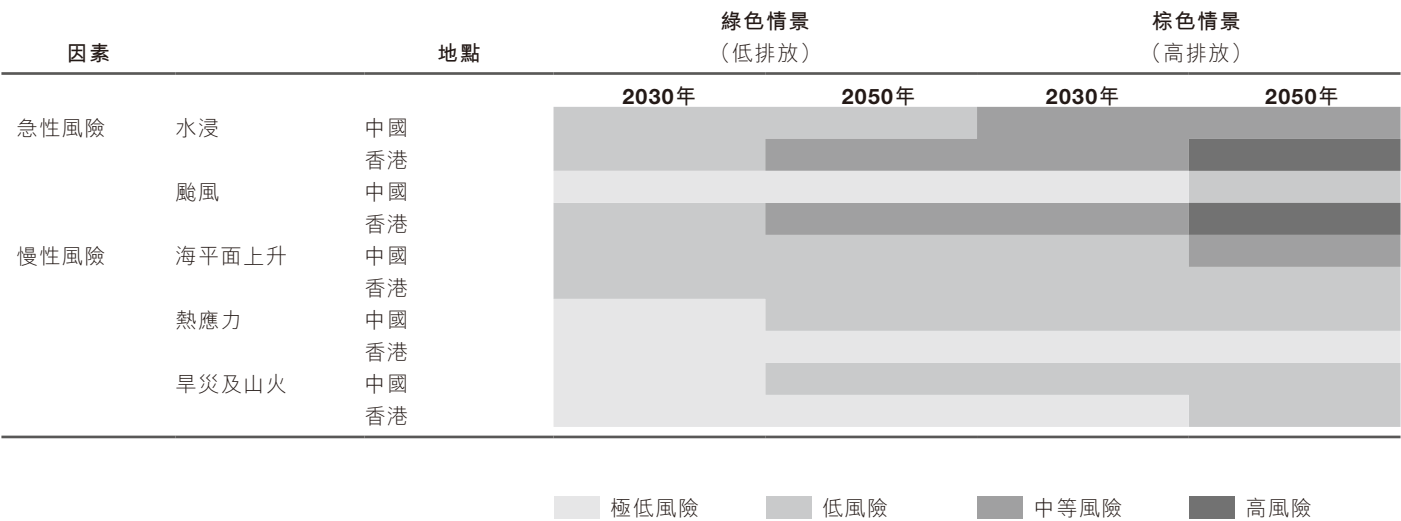
A.5 氣候變化(續)

附註：

- 1. 為識別隨時間變化的實體風險並管理與未來氣候狀況相關的不確定性，我們使用了政府間氣候變化專門委員會(IPCC)第六次評估報告(AR6)中發佈的共享社會經濟路徑(SSPs)進行了情景分析。
- 2. 在評估轉型風險與機遇時，我們參考了綠色金融系統網絡(NGFS)情景。這是一套由全球央行及金融監管機構網絡制定的預設情景，旨在幫助企業理解氣候變化在不同路徑下潛在的財務及經濟影響。

實體風險

整體而言，在集團層面，無論在綠色情景還是棕色情景下，均存在兩種急性風險－水浸及颱風；以及三種慢性風險－海平面上升、熱應力、旱災及山火。



過渡風險與機遇

過渡風險與機遇源於公私部門為應對氣候變遷所採取的積極措施。風險涵蓋政策與法規、市場波動、新技術以及聲譽因素。儘管遵守新的氣候法律與法規可能需要投入初期投資，但其為開發綠色及高能源效率物業、降低公用事業成本，以及迎合客戶偏好與市場趨勢鋪平道路。在評估本集團面臨的過渡風險與機遇時，我們已考量到主要業務營運的性質與地點：

- － 位於中國的房地產業務；及
- － 位於香港的餐飲業務

A. 環境(續)

A.5 氣候變化(續)

因素	地點	綠色情景 (低排放)		棕色情景 (高排放)	
		2030年	2050年	2030年	2050年
市場風險／機遇 — 消費者對綠色房地產偏好的轉	中國				
	香港				
政策與法律風險 — 嚴格的氣候法規	中國				
	香港				
技術風險／機遇 — 過渡至低碳技術	中國				
	香港				

極低影響 低影響 中等影響 高影響

A.6 減少排放物、廢物及耗用水資源的目標

本集團積極配合相關的國家碳排放政策，並融入國家的整體發展中。我們已制訂相關環境目標，主動落實國家「3060」雙碳策略。我們已就2026年制訂環境目標，並以2025年為我們的基準年：於2027年，我們將檢討本集團於2025年溫室氣體排放目標的實現情況。

環境類別	項目	2026年目標(基準年：2025年)
碳排放	直接／間接／其他	總排放量減少5%
空氣污染	氮氧化物、硫氧化物、顆粒物	總排放量減少5%
能源效益	電力	總耗量減少5%
減少廢物	辦公室廢物	產生量減少5%
	建築廢物	產生量減少5%
	清拆工程產生的廢物	產生量減少5%
用水效益	水資源運用	總耗量減少10%



B. 社會

我們珍視我們的員工，彼等的發展為本集團最珍貴的資產之一。此外，我們關注員工的福祉，並認為彼等的身心健康，對本集團的成功至關重要。

B.1 僱傭

本集團各營運分部已在營運層面上為員工制定一套健全的薪酬、招聘、工作時間、福利、醫療及退休保險、晉升及解僱政策。

於報告期間，本集團並無發現會對本集團產生重大影響的任何重大違反香港和中國適用僱傭法律及法規的情況。該等法律及法規包括但不限於香港僱傭條例、香港僱員補償條例、香港最低工資條例以及中國相關法律。

截至2025年12月31日，按性別、聘用類別、年齡及地理位置組別劃分的僱員及僱員流失率概要如下：

	僱員數目	離職員工人數	僱員流失率(%)
按性別劃分			
女性	33	7	21.2
男性	34	14	41.2
按聘用類別劃分			
全職	65	21	32.3
兼職	2	0	0
按年齡組別劃分			
18至30歲	8	3	37.5
31至45歲	33	10	30.3
46至60歲	22	8	36.4
60歲以上	4	0	0
按地理位置劃分			
香港	40	20	50.0
中國內地	27	1	3.7

B. 社會(續)

B.2 健康及安全

我們關心我們的僱員。本集團已投入大量資源，在我們經營的所有地方為僱員提供安全、健康、清潔及舒適的工作場所。

我們將工作場所安全視為工作環境舉措中的首要任務。我們遵守與工作場所安全有關的所有當地法律、規則及法規。我們在香港和中國的所有工作場所及辦公室都保持安全、健康、清潔及舒適，讓所有員工都能享受與本集團一起工作。我們為員工提供良好的工作環境，全部辦公室的室內環境空氣質量達「良好」水平。

2025年1月1日至2025年12月31日因工死亡及受傷事件概要如下：

	2023年	2024年	2025年
因工死亡事件			
人數	0	0	0
百分比(%)	0	0	0
因工受傷事件			
人數	0	0	0
因工受傷導致的損失日數	0	0	0

我們嚴格遵從工傷保險條例，為我們的僱員提供一系列的培訓，並採取多項措施確保僱員安全。以下為本集團根據適用的當地工作場所安全法規定期採取的減少工作場所意外率的部分措施：

- 在工作場所提供個人保護設備及其他安全設備。
- 禁止在辦公室、工作場所及門店內吸煙。
- 定期清潔開水機及供水過濾器。
- 每日清理垃圾及清潔地板。

B.3 發展及培訓

我們鼓勵員工培訓及發展，鼓勵僱員參加與工作相關的課程、研討會及計劃的外部培訓。

此外，我們亦不時為不同職級的員工提供由內部及外部開展或組織的培訓計劃、課程及研討會，旨在提升彼等改善表現及職業發展方面的能力。

於報告期間，我們向僱員提供內部培訓，旨在提升其技術、管理及專業技能與能力。



B. 社會(續)

B.4 勞工標準

僱員乃本集團的寶貴資產，同時我們堅決成為良好僱主。我們提供具競爭力的薪酬待遇、公積金、福利及利益，為本集團的可持續增長吸引、培養並挽留具才幹及能力的人才。我們嚴格遵守適用於我們營運的所有相關勞工法律及法規。

本集團嚴格遵從「中華人民共和國職業病防治法」以及「中華人民共和國工會法」，我們並嚴格執行「職工帶薪年休假條例」，倡導高效工作，並鼓勵僱員在工作時間內完成任務。如果僱員加班工作，其可根據加班時間獲得補假。本集團致力杜絕不合理加班現象。

防止童工及強制勞工

本集團已採取明確的政策，在我們的營運場所不使用強制勞工及童工。我們已根據中華人民共和國未成年人保護法的「禁止使用童工規定」以及「中華人民共和國勞動合同法」，制訂本集團內部的「禁止使用童工規則」。我們要求協助聘用的單位檢查獲委任人士的身份證，並禁止聘用及轉介18歲以下的未成年人士。於報告期間，本集團並無童工及強制勞工的違規個案。

推廣性別平等

我們重視性別平等。本集團根據「中華人民共和國婦女權益保障法」及「女職工勞動保護特別規定」，在本集團內部採納一系列推廣平等聘用的措施，並致力達致男女機會平等。目前，女性員工的數目與男性員工的數目相同，而我們將繼續致力對推廣社會平等作出貢獻。

B.5 供應鏈管理

本集團相信具質素而可持續的供應鏈可保證本集團提供高質服務。我們已建立內部採購制度，根據相關法律及法規確保供應鏈的安全，而我們嚴格遵守已然確立的制度。

本集團管理一份符合資格的供應商及承包商名單。我們會就主要材料、部件、設備和機器以至辦公室用品的採購或供應而要求報價。我們設有一套制度，從價格、品質及商業聲譽以至企業社會責任政策及常規各方面，定期評估及審核所有主要供應商及承包商。倘供應商及承包商在其他各項特質均相等，則我們優先選用認同本集團對環境及企業社會責任方針之供應商及承包商。同時，我們將供應鏈管理納入風險評估，針對可能出現的供應鏈問題提前制訂應急方案。

B. 社會(續)

B.5 供應鏈管理(續)

於報告期間，供應鏈管理的數據如下：

2025年的供應商	2024年 數目	2025年 數目
供應商總數	99	49
按地區劃分		
—中國遼寧	69	24
—中國福建	1	—
—中國浙江	2	1
—中國江蘇	2	—
—中國北京	1	—
—中國上海	2	1
—中國湖南	—	1
—香港	22	22

B.6 產品責任

我們位於中國鞍山市的房地產項目，以優越品質、頂尖設計、低地積比率、高綠化比率開發，並以優質建材興建。因此，該等項目均獲客戶好評。

我們承諾以優質的產品及卓越的服務，為中國內地的購房人士提供優質的客戶體驗。

我們符合所有適用於我們業務的相關國際及當地之環境、健康及安全標準。

我們貫徹地遵守「品質第一」的原則，在房地產項目設計、開發及建設過程中，將品質列為首要目標。建材皆經過精挑細選，務求達到高水平之安全及質量標準，並且遵守當地標準甚至達到更高要求。在興建過程中，我們會每星期進行現場監督及檢測，以檢查及確保建築質量達到高標準。

本集團已設立客戶服務中心，為客戶提供服務，並處理與我們房地產及服務相關的投訴(如有)、核實客戶的反饋、建議及投訴。於報告期間，本集團並無接獲任何關於服務質素及產品質素的投訴。

對於任何餐飲業而言，清潔衛生、安全以及食品與服務品質乃生命脈及蓬勃發展的主因。本集團深明其重要性，並繼續在其營運過程中實施嚴格的內部質量監控標準，以確保持續為客戶提供最優質、清潔衛生及安全的食品。經理及總廚負責確保旗下餐廳落實執行正確程序。



B. 社會(續)

B.6 產品責任(續)

本集團一般向信譽良好且可靠的供應商採購食材，並密切監控食材來貨是否新鮮及安全。製備及處理工序(例如挑選、清洗、切割、調味、烹調及傳菜)均由廚房員工在總廚的監督下進行，而總廚則即場確保食品質素。廚房員工經過指導，學會如何清洗及保持食材新鮮，以及使用不同的砧板及刀具處理生熟食物。儲存生熟食物受到嚴格控制及監督，以免交叉感染。所有食品處理設備必須徹底清洗後，方可用於處理另一菜式。烹調過程為一門藝術及技能，廚師接受在職專業指導及培訓以及外部課程，以確保為客戶製備及烹調美味佳餚。顧客用膳後，我們隨即收集、清洗及烘乾用過的餐具。經理負責監督餐廳服務質素，彼等具備豐富經驗，可以提供頂級客戶服務，包括接待、安排座位、下單及傳菜、結賬以及處理緊急事件及投訴。旗下餐廳必須對設計師裝飾品及設置進行徹底清潔，以確保以大眾化價錢向顧客提供優質及安全食品。良好的追溯系統使我們能夠在投訴產品涉及安全或合規問題時，有系統地進行有效的產品回收。此舉可以避免危及客戶或使本集團面臨法律訴訟的風險。我們將向供應商提供相關資料以進行詳細調查，並制訂糾正及預防措施。回收個案亦將報告管理委員會，讓彼等注意。在報告期間，沒有發生因安全及健康原因而回收產品的個案。

此外，本集團與業務夥伴保持緊密關係，緊貼最新食物來源、顧客口味以及產品開發及知識。

於報告期間，本集團並無接獲有關其食品及服務質素及安全的嚴重投訴而需要回收或會損害我們的品牌、業務及營運。鑑於其就所提供食物及服務的現有質量保證程序及管理，本集團有信心來年取得相若結果。

除提供頂級食品及服務外，本集團已制定政策及程序，以確保在適當層面適時處理所有顧客投訴或疑慮，保證顧客滿意我們的食物質素及服務。餐廳經理經過培訓，以微笑、禮貌及耐心處理投訴。因質素低於預期而遭顧客拒絕接受的菜式會即時更換或以顧客選擇的其他菜式代替。

於報告期間，既定的投訴處理途徑及渠道運作良好，而本集團並無面對針對食品及服務質量的嚴重投訴而導致業務營運中斷。本集團亦有信心在來年保持類似佳績。

B.6.1 個人資料私隱政策

我們嚴格遵守中國內地及香港法律，對個人資料保持高水平的安全及私隱保護。我們十分重視個人資料安全，堅決維護並保護個人資料。我們僅收集我們認為與進行業務相關且必需的個人資料。除非獲得客戶同意，否則我們僅將個人資料用於收集資料的目的或與之直接相關的目的。除非法律另有要求或事先通知客戶，否則未經客戶同意，個人資料不會轉移或披露予我們機構成員以外的任何實體。此外，我們維持適當的安全措施，防止未經授權取得個人資料。

我們遵守並保護知識產權，反對任何形式的知識產權侵權行為。我們透過既定的公司政策、制度及程序確保嚴格遵從上述事宜。

於報告期間，本集團並無收到有關客戶資料洩露的任何投訴。

B. 社會(續)

B.7 反貪污

我們已創造及培養誠實正直的企業文化。本集團的政策是禁止本集團及其僱員於業務過程中非法提供、給予、接受金錢或等同現金的利益。

根據相關法律及法規，我們已制訂內部反貪污管理制度，包括「舉報投訴保障規定」及「反洗錢規定」。

我們鼓勵並要求管理層及員工在遵守法律、正直廉潔、誠實及專業精神方面保持操守，我們已採納和維持舉報政策，讓僱員能在保密的情況下舉報重大關注的事項。

於報告期間，本集團並不知悉任何與賄賂、欺詐、勒索或洗黑錢相關法律及法規的重大違規行為。概無任何涉及本集團及其僱員的貪污案件。該等法律及法規包括但不限於香港防止賄賂條例。

B.8 社區參與

本集團亦鼓勵僱員參與業務所在的當地社區的各種慈善活動及義工活動。

我們的中國鞍山市房地產項目內已建設用作診所、幼兒園、超市、長者日間護理中心及其他社區設施的設施，免費交予當地政府供區內生活的居民使用。此等設施不僅為我們房地產項目提供綜合設施而改善生活環境，並幫助建造和諧地方社區。



董事會報告書

董事現謹提呈董事會報告書及本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。於2025年，其附屬公司主要業務包括於中國的房地產業務、於香港的金融業務、於香港的汽車業務、於香港的餐飲及食品相關業務及於香港的企業顧問服務業務。

業務回顧

本集團截至2025年12月31日止年度業務回顧載列於本年報第3至5頁及第8至12頁。

業績

本集團截至2025年12月31日止年度的虧損及本集團的財務狀況載列於本年報第57至118頁的財務報表內。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績、資產及負債的摘要已載於本年報第120頁，乃摘錄自經審核財務報表並經過適當的重列／重新分類。該摘要並非經審核財務報表的一部分。

股權掛鈎協議

除在本年報第102頁「股份期權計劃」一節所披露和載列於財務報表附註30的股份期權計劃外，本公司於本年內沒有訂立或已訂立任何截至年末仍存續的股權掛鈎協議而該等協議將會或可能導致本公司需發行股份或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

股本

本公司股本於截至2025年12月31日止年度的變動詳情載列於綜合財務報表附註29。

截至2025年12月31日止年度的本公司股份期權變動詳情，已在本年報第50至53頁的「股份期權計劃」一節內披露及載列於綜合財務報表附註29。

優先股份期權

根據本公司的公司細則或百慕達法律，並沒有任何有關優先股份期權的條文規定本公司向現時股東按比例發售新股。

購買、出售或贖回上市股份

除財務報表附註29所披露的配售本公司新股份及股份合併外，截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報表附註29及38及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2025年12月31日，本公司根據百慕達1981年公司法規定並沒有可供分派儲備。本公司股份溢價賬金額約為399,500,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

截至2025年12月31日止年度，本集團沒有作出任何慈善捐款(2024年：無)。

主要客戶及供應商

於截至2025年12月31日止財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2025年	2024年	2025年	2024年
最大客戶	2.5%	8.6%		
五大客戶總額	6.6%	15.9%		
最大供應商			8.8%	21.8%
五大供應商總額			23.5%	67.4%

除以上所披露外，董事或其任何聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股份總數5%以上的股東並沒有擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於年內及截至本年報日期的董事如下：

執行董事：

王祖偉
林珈莉
黃思語

獨立非執行董事：

胡惠珊
梁家進
陳湘洳

根據本公司細則第99條，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須於每年股東週年大會上輪流退任，惟擔任主席或董事總經理的董事除外。

此外，根據本公司細則第102(A)及102(B)條，為填補臨時空缺或增加現有董事會成員而由董事會或以普通決議案獲委任的任何董事任期僅直至本公司的應屆股東週年大會為止。於本公司的股東週年大會上退任的董事於決定在該股東週年大會準備輪值退任的人選時不應被考慮在內。

根據本公司細則第99條、102(A)及102(B)條，王先生及胡女士各自將在應屆股東週年大會辭任董事，並合資格膺選連任。



董事履歷

董事的履歷詳情載於本年報第6至7頁。

董事薪酬

董事袍金須待股東在股東週年大會上批准。其他酬金乃由董事會經參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後所決定。

董事薪酬的詳情載於財務報表附註9。

董事服務合約

年內，概無董事與本公司訂立任何於一年內不可在不作賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事於重大合約之權益

截至2025年12月31日止年度，概無董事或董事的關連實體於本公司控股公司或任何附屬公司為訂約方，且對本集團業務有重大影響的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

股份期權計劃

2021計劃

於2021年6月23日股東週年大會(「**2021年股東大會**」)上，新的2021計劃以普通決議案方式獲股東通過並採納。除非被取消或經修訂，2021計劃的有效期由其採納日期(即2021年6月23日)起計10年內有效。

截至2025年12月31日止年度，2021計劃項下的股份期權變動如下：

名稱及／或類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份期權數目					於2025年 12月31日 尚未行使
				於2025年 1月1日 尚未行使	年內調整	年內授出	年內行使	年內註銷／ 失效	
執行董事									
林珈莉	26/1/2024	26/1/2024 – 25/1/2034	0.76	9,000,000	(7,200,000)	–	–	–	1,800,000
黃思語	26/1/2024	26/1/2024 – 25/1/2034	0.76	9,000,000	(7,200,000)	–	–	–	1,800,000
董事小計				18,000,000	(14,400,000)	–	–	–	3,600,000
僱員	26/1/2024	26/1/2024 – 25/1/2034	0.76	27,000,000	(21,600,000)	–	5,400,000	–	–
總計				45,000,000	(36,000,000)	–	5,400,000	–	3,600,000

股份期權計劃(續)

2021計劃(續)

當股東在2021年股東週年大會上批准並採納2021計劃，股東亦同時批准根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出之所有股份期權而發行之股份數目上限，不得超過2021年股東週年大會當日已發行股份總數的10%(即為18,384,610,000股(「計劃限制」))。於2021年股東週年大會當日，已發行股份總數為183,846,100,000股。根據2021計劃及任何其他股份期權計劃下可發行的股份如果已經失效或註銷，該等股份不會計算在該10%限額內。

於2021年6月25日，聯交所上市委員會批准根據2021計劃的條款及條件所授出的18,384,610,000份股份期權，並據此而予以配發及發行之股份於聯交所上市及買賣。

於2021年7月18日，股東通過一項特別決議案，批准(i)股份合併，其中本公司已發行股本中每一百(100)股每股面值0.01港元的現有股份合併為一(1)股每股面值1.00港元的合併股份(「股份合併」)；(ii)緊隨股份合併生效後，本公司的股本將予削減，其中(a)(倘適用)本公司已發行股本中因股份合併而產生的任何零碎合併股份將予註銷；(b)透過註銷本公司每股已發行合併股份的實繳股本0.99港元，將已發行合併股份的每股面值由1.00港元削減至0.01港元，致使本公司已發行股本由1,838,461,000港元(分為1,838,461,000股合併股份)削減至18,384,610港元(分為1,838,461,000股新股份)(「股本削減」)；及(c)直至生效日期因股本削減產生的進賬額約1,820,076,390港元將會繳入盈餘賬(定義見百慕達《1981年公司法》(經修訂)(「公司法」))，以供董事按公司法及本公司的公司細則允許的任何方式動用；及(iii)待股份合併及股本削減生效後，於聯交所買賣的每手買賣單位由80,000股現有股份更改為8,000股新股份。

本公司實行供股，基準為每五(5)股股份獲配四(4)股供股股份，認購價為每股獲認購供股股份0.12港元。供股於2023年9月21日完成，合共418,619,360股供股股份將按配售價每股未獲認購供股股份0.12港元發行及配發予五名獨立承配人。

於2025年3月17日，本公司股東於股東特別大會上通過特別決議案，本公司法定股份數目由75,000,000,000股每股面值0.04港元的股份減少至15,000,000,000股每股面值0.2港元的股份，其中1,164,173,660股股份合併為232,834,732股股份，自2025年3月19日起生效。

上述事項完成後，計劃限制根據2021股份期權計劃之條款及條件以及上市規則調整至9,192,305股股份。

2021計劃已根據2025年7月7日通過的一項決議案終止。於本年報日期，有3,600,000份股份期權根據2021計劃授出且尚未行使。

2025計劃

於2025年7月7日舉行的股東特別大會(「2025年股東特別大會」)上，新的2025計劃以普通決議案方式獲股東通過並採納。除非被取消或經修訂，2025計劃的有效期由其採納日期(即2025年7月7日)起計10年內有效。

根據2025計劃及任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使時，可能配發及發行的股份總數，合共不得超過2025年7月7日已發行股份的10%(即23,283,473股股份)。於2025年7月7日，已發行股份總數為232,834,732股。根據2025計劃及任何其他購股權計劃的條款，原應可能發行但已失效或註銷的股份，將不計入該10%限額之內。



股份期權計劃(續)

2025計劃(續)

截至本年報日期，尚未根據2025計劃授出任何購股權。

2021計劃及2025計劃之目的

2021計劃為使本公司可繼續向合資格人士授出股份期權作為彼等人士對本集團及／或本集團的任何成員公司於任何實體中持有任何股本權益(「投資實體」)或本公司之控股公司(如適用)所作的貢獻或潛在貢獻之獎勵及／或報酬。

2021計劃及2025計劃的合資格參與人

2021計劃的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何董事或獲提名董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)及任何行政人員、管理人員、僱員或與本集團有僱傭關係的其他人士(無論是全職、兼職、以僱傭或合同或榮譽或其他方式聘用以及以付或未付薪金的其他人士)；
- (b) 為本集團提供更多經濟和優質產品的任何供應商、服務供應商及貨品供應商；
- (c) 以最大限度增加訂單數量，並增加對本集團忠誠度的客戶；
- (d) 為本集團提供更優質服務的任何專家顧問、專業人士、顧問及代理商；及
- (e) 對本集團業務發展或增長有貢獻的投資實體和／或本公司的控股公司和／或本集團的任何成員公司之業務合作夥伴或股東

(以上人士統稱「合資格參與人」)。

根據2021計劃及2025計劃每名合資格參與人可獲授權益上限

每名合資格參與人於截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據2021計劃及2025計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予以發行之股份總數，不得超過於授出日期之已發行股份總數1%。

如授出超過該1%限額之股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東於股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須放棄投票)及／或遵照上市規則不時訂明之其他規定。本公司將刊發之任何通函，必須披露股份期權詳情，其中包括已行使及尚未行使之股份期權。

凡向本公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，均須獲獨立非執行董事批准(不包括本身為股份期權獲授人的獨立非執行董事)。

股份期權計劃(續)

根據2021計劃及2025計劃每名合資格參與人可獲授權益上限(續)

如果本公司建議向本公司的董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，而將會導致該名人士於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間因行使獲授之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予發行之股份數目：

- (a) 合計超過於建議授出日期已發行股份總數0.1%；及
- (b) 總值超過5,000,000港元(根據本公司股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所載之收市價計算)，則此等進一步授出股份期權須待本公司刊發通函，並獲股東於股東大會上投票批准(而獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，惟獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)可於股東大會上投票反對，倘其意向已載列於有關通函內)，及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

行使股份期權之期限及有效期

根據2021計劃及2025計劃，沒有關於股份期權必須持有某段時間方可行使之特定規定，2021計劃及2025計劃之條款規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

任何個別股份期權之授出日期為本公司收到獲授人已妥為簽署之接納本公司股份期權建議文件複本連同向本公司支付作為代價之1.00港元款項之日，而該日期必須為本公司向有關獲授人建議授出股份期權之日後第21日或之前。

董事會將全權決定股份期權之行使期限，惟股份期權不得於授出日期起10年後行使。於2021計劃及2025計劃批准日期起十週年屆滿後，亦不得授出股份期權。除非於股東大會或董事會根據2021計劃及2025計劃之條款提早終止，否則2021計劃及2025計劃將由本公司採納日(即分別為2021年6月23日及2025年7月1日)起計10年內有效。

股份期權的行使價

關於根據2021計劃及2025計劃授出之任何一份股份期權之股份期權行使價(須於行使股份期權時支付)由董事會全權釐定，惟該價格不得低於下列三者之最高者：

- (a) 股份於授出日期(必須為營業日)(就此而言，為董事會建議授出股份期權而舉行董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- (c) 股份面值。



董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2025年12月31日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而(i)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部而須知會本公司及聯交所；或(iii)根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

於2025年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	股份期權數目	總權益	
執行董事					
王祖偉	於受控公司的權益	3,638,400 (附註1)	—	3,638,400	1.28%

* 該百分比乃按於2025年12月31日已發行之284,801,678股股份計算。

附註：

1. 王祖偉先生（「王先生」）實益擁有Top Pioneer Holdings Limited（「Top Pioneer」）的100%已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於Top Pioneer持有的所有股份中擁有權益。王先生及Top Pioneer被視為一組一致行動行使於本公司表決權的控股股東，且彼等將於本公司已發行股本中共同擁有合共1.28%的權益。王先生為Top Pioneer的董事。

除上文所披露外，於2025年12月31日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉並記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據證券及期貨條例第XV部或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事收購股份的權利

除上文「股份期權計劃」一節及「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節所披露外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於年內均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員（包括他們各自的配偶及18歲以下子女）可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

主要股東的權益

於2025年12月31日，據董事所知，以下人士（非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中：

好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目		佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	總權益	
Top Pioneer Holdings Limited	實益擁有人	3,638,400	3,638,400	1.28
王祖偉(附註4)	於受控公司的權益	3,638,400	3,638,400	1.28
中建電訊投資有限公司(附註1)	受控公司的抵押權益	10,733,420	10,733,420	3.77
中建富通集團有限公司(附註2)	受控公司的抵押權益	13,416,775	13,416,775	4.71
CCT Capital International Holdings Limited(附註2)	受控公司的抵押權益	13,416,775	13,416,775	4.71
麥紹棠(附註3)	受控公司的抵押權益	13,416,775	13,416,775	4.71
麥俊翹(附註3)	受控公司的抵押權益	13,416,775	13,416,775	4.71
徐磊	實益擁有人	19,127,200	19,427,200	6.82
申木平	實益擁有人	48,560,000	48,560,000	5.01

* 該百分比乃按於2025年12月31日已發行之284,801,678股股份計算。

附註：

- 於2022年10月21日，Top Pioneer Holdings Limited以中建電訊投資有限公司及永華集團有限公司為受益人分別抵押本公司10,733,420股股份及2,683,355股股份。
- 於2025年12月31日，中建電訊投資有限公司及永華集團有限公司為CCT Capital International Holdings Limited之直接全資附屬公司，而CCT Capital International Holdings Limited為中建富通集團有限公司（「**中建富通**」）之直接全資附屬公司。
- 於2025年12月31日，Capital Winner Investments Limited（「**Capital Winner**」）、Capital Force International Limited（「**Capital Force**」）及New Capital Industrial Limited（「**New Capital**」）合共持有中建富通73.37%股份。麥紹棠及麥俊翹分別擁有Capital Winner、Capital Force及New Capital 51%及49%股權。麥紹棠進一步持有中建富通1.59%股份。因此，麥紹棠及麥俊翹各自被視為擁有中建富通之股份的權益。
- 王祖偉（「**王先生**」）實益擁有Top Pioneer Holdings Limited（「**Top Pioneer**」）的100%已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於Top Pioneer持有的所有股份中擁有權益。王先生及Top Pioneer被視為一組一致行動行使於本公司表決權的主要股東，且彼等將於本公司已發行股本中共同擁有合共1.28%的權益。

除上文所披露外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士（非董事或本公司最高行政人員）於2025年12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉需根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2025年1月1日至2025年12月31日期間，除輕微偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條及第B.2.2條外，一直遵守企業管治守則的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情和相應理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年報「企業管治報告」一節中載列。



根據上市規則第13.51(B)(1)條披露董事資料的變動

經本公司具體查詢及現任董事確認，董事資料並無任何變動而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

足夠公眾持股量

根據本公司取得的公開資料並就董事所知，本公司於整個回顧財政年度及截至本年報日期，已按上市規則的規定維持足夠公眾持股量，即不少於已發行股份總數的25%。

獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司的每名董事或其他高級職員在執行各自職務中的職責時因彼等的任何行為、同意或遺漏而可能招致的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支皆可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事及高級職員可能提出的相關法律行動，投保適當的董事及高級職員責任保險。

管理合約

除僱傭合約外，截至2025年12月31日止年度內概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重要業務的管理及／或行政合約。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事或彼等各自任何聯繫人於根據上市規則第8.10(2)條須予披露之與本集團業務競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

核數師

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由天職審核。天職將在應屆股東週年大會上告退並有意尋求續聘。董事會將在應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘天職為本公司的核數師。

報告期後事項

於2026年2月16日，本集團、兩名獨立第三方借款人及嚶嚶訂立補充協議，以延長原到期日，並修訂及補充貸款協議的若干條款。於本報告日期，嚶嚶為一間由執行董事黃思語女士全資擁有的公司。

有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月16日及2026年3月10日的公告。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本年報日期概無其他重大事件。

代表董事會
GBA集團有限公司

主席
王祖偉
香港

2026年3月30日

獨立核數師報告



致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第62至116頁的GBA集團有限公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於審計公眾利益實體財務報表的《專業會計師道德守則》(「**守則**」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

**關鍵審計事項(續)****關鍵審計事項****我們的審計如何處理關鍵審計事項****可出售物業及發展中物業的可變現淨值**

我們將可出售物業的可變現淨值確定為關鍵審計事項，乃因其對綜合財務報表的重要性，且釐定其價值需要管理層作出重大判斷及估計。

貴集團管理層考慮的因素包括現有及預售物業的單位售價及完成的估計成本。為協助彼等評估可出售物業的可變現淨值，管理層聘請外部估值師釐定其價值。

於2025年12月31日，可出售物業的賬面值為293,163,000港元。

相關披露載於綜合財務報表附註3及17。

我們有關可出售物業可變現淨值的審計程序包括：

- 了解 貴集團管理層在評估可出售物業可變現淨值時的理據。
- 評估估值師的勝任性、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款；
- 讓我們的估值專家參與質詢所採納的主要假設及所應用估值模型是否恰當；及
- 通過參考相若物業近期銷售交易，抽樣評估估值時使用的主要輸入數據是否合理，並通過參考相若地點物業的可得建築成本資料，評估完成的估計成本。

High Step Developments Limited (「High Step」) 非上市股權估值

我們將按公平價值列賬及於損益賬處理計量，貴集團於High Step的19.8%非上市股權的估值確定為關鍵審計事項，乃因其對綜合財務報表非常重要，且釐定其公平價值需要管理層作出重大判斷及估計。

貴集團管理層聘請外部估值師，就報告期末的非上市股權投資進行估值，並計及在相若投資的活躍市場上並無現價的情況下，在估值中應用的若干不可觀察輸入數據。

於2025年12月31日，High Step投資賬面值(計入 貴集團按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產)為97,000,000港元及公平價值收益4,000,000港元於截至2025年12月31日止年度的損益內確認。

相關披露載於綜合財務報表附註3、22及34。

我們有關High Step股權估值的審計程序包括：

- 了解 貴集團管理層評估非上市股本投資的估值的理據；
- 評估估值師的勝任性、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款；
- 讓我們的估值專家參與質詢所採納的主要假設及所應用估值模型是否恰當；及
- 評估非上市股本投資估值中所使用的主要輸入數據的合理性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收中建富通集團有限公司(「中建富通」)貸款及利息的減值虧損

我們將應收中建富通集團有限公司(「中建富通」)貸款及利息的減值虧損確定為關鍵審計事項，乃因其對綜合財務報表的重要性，且涉及管理層的重大判斷及估計。

貴集團管理層委聘外部估值師，於報告期末對應收貸款及利息進行預期信貸損失評估。於釐定預期信貸損失的虧損撥備時，虧損率由貴集團管理層參考中建富通的財務狀況、信貸可靠性及近期往來函件而釐定。虧損率其後經調整以反映當前及前瞻性資料，例如影響償還應收貸款及利息能力的宏觀經濟因素。

於2025年12月31日，應收中建富通的貸款及利息的賬面總值為85,752,000港元，累計虧損撥備為52,394,000港元，而截至2025年12月31日止年度，於損益內確認的虧損撥備淨額為47,954,000港元。

相關披露載於綜合財務報表附註3、20及35。

我們有關應收中建富通貸款及利息的減值虧損的審計程序包括：

- 了解貴集團管理層在評估應收貸款及利息的預期信貸損失時的關鍵控制措施；
- 評估估值師的勝任能力、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其預期信貸損失評估方法；
- 質疑關鍵假設(包括違約概率、違約損失率及前瞻性資料)是否合理以及所應用的預期信貸損失模型是否恰當；
- 通過查閱貸款協議、中建富通的財務狀況及相關往來函件，評估管理層的判斷是否合理和恰當。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。



董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，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。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達1981年公司法第90條的法律法規僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則我們應當修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務單位的財務信息規劃並執行貴集團審計以獲取充足、適當的審計憑證，作為對貴集團財務報表發表意見的基礎。我們負責貴集團審計的方向、監督和審閱為進行貴集團審計而執行的審計工作。我們僅為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目夥伴為朱俊賢。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2026年3月30日

朱俊賢

執業證書編號P08355



綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收入			
— 客戶合約	5	120,415	50,145
— 應收貸款的利息收入	5	6,168	6,904
		126,583	57,049
收入成本		(158,631)	(60,328)
毛損		(32,048)	(3,279)
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值變動		3,988	(18,095)
應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額		(1,346)	(475)
應收貸款及利息減值虧損淨額		(54,189)	(825)
商譽減值虧損		—	(9,357)
物業、廠房及設備減值虧損		—	(9,620)
其他收入、收益及虧損	7	7,492	2,288
銷售及分銷費用		(12,622)	(7,141)
行政費用		(20,755)	(21,994)
融資成本	8	(982)	(1,729)
除稅前虧損	6	(110,462)	(70,227)
所得稅(費用)/抵免	11	(16)	3,874
年度虧損		(110,478)	(66,353)
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(112,060)	(55,781)
— 非控股權益		1,582	(10,572)
		(110,478)	(66,353)
每股虧損	13		(經重列)
基本及攤薄		(45.5)港仙	(28.7)港仙

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
年度虧損	(110,478)	(66,353)
其他全面收益／(虧損)		
在以後期間可能重新分類至損益賬的其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	19,269	(15,452)
本年度其他全面收益／(虧損)	19,269	(15,452)
本年度全面虧損總額	(91,209)	(81,805)
以下人士應佔全面(虧損)／收益總額：		
－本公司擁有人	(92,791)	(71,233)
－非控股權益	1,582	(10,572)
	(91,209)	(81,805)



綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	521	129
商譽	15	153	-
應收貸款及利息	20	10,666	-
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	22	97,000	93,000
		108,340	93,129
流動資產			
發展中物業	16	-	105,580
可出售物業	17	293,163	245,262
存貨	18	46,584	48,195
應收賬款	19	921	566
應收貸款及利息	20	36,778	98,145
預付款項及其他應收款項	21	11,766	29,471
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	22	13,689	14,763
已抵押定期存款	23	-	10,000
現金及現金等值項目	23	36,683	14,830
		439,584	566,812
資產總額		547,924	659,941
股東權益及負債			
已發行股本	28	56,960	38,806
儲備		426,296	508,542
本公司擁有人應佔權益		483,256	547,348
非控股權益	31	(15,732)	(17,314)
股東權益總額		467,524	530,034
流動負債			
應付賬款	24	25,228	33,851
其他應付款項及應計費用	25	55,172	79,543
租賃負債	26	-	6,598
銀行透支	23	-	9,911
應付稅項		-	4
		80,400	129,907
負債總額		80,400	129,907
流動資產淨額		359,184	436,905
總資產減流動負債		467,524	530,034
股東權益及負債總額		547,924	659,941

王祖偉
主席

黃思語
董事



綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益	總計
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 [#] 千港元	股份期權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元		
於2024年1月1日	38,806	387,134	733,350	1,820,076	-	(92,095)	(2,271,939)	615,332	608,590
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(55,781)	(55,781)	(66,353)
本年度其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(15,452)	-	(15,452)	(15,452)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(15,452)	(55,781)	(71,233)	(81,805)
股權結算股份期權安排	-	-	-	-	3,249	-	-	3,249	3,249
於2024年12月31日	38,806	387,134	733,350	1,820,076	3,249	(107,547)	(2,327,720)	547,348	530,034
年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(112,060)	(112,060)	(110,478)
本年度其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	19,269	-	19,269	19,269
本年度全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	19,269	(112,060)	(92,791)	(91,209)
股權結算股份期權安排	-	-	-	-	238	-	-	238	238
根據配售發行股份(附註28)	17,074	9,119	-	-	-	-	-	26,193	26,193
發行股份直接應佔交易成本	-	(1,836)	-	-	-	-	-	(1,836)	(1,836)
行使股份期權時發行股份 (附註28及29)	1,080	5,116	-	-	(2,092)	-	-	4,104	4,104
於2025年12月31日	56,960	399,533	733,350	1,820,076	1,395	(88,278)	(2,439,780)	483,256	467,524

[#] 繳入盈餘指截至2022年12月31日止年度資本重組產生的減少金額，其中本公司股份透過註銷本公司實繳股本進行合併，以減持比例為限。



綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損		(110,462)	(70,227)
按下列各項作出調整：			
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值變動		(3,988)	18,095
利息收入	7	(429)	(1,210)
融資成本	8	982	1,729
折舊	14	141	10,311
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	7	21	58
撇減收藏車	6	3,300	4,350
撇減發展中物業及可出售物業	6	15,108	3,083
提早終止租賃收益	7	(6,598)	—
應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額		1,346	475
應收貸款及利息減值虧損淨額	20	54,189	825
商譽減值虧損	15	—	9,357
物業、廠房及設備減值虧損	14	—	9,620
股權結算股份期權費用	29	238	3,249
		(46,152)	(10,285)
發展中物業及可出售物業減少／(增加)		68,631	(11,659)
存貨增加		(1,689)	(5,839)
應收賬款(增加)／減少		(567)	151
應收貸款及利息增加		(3,488)	(12,854)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		18,973	9,799
應付賬款減少		(10,170)	(10,858)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(32,267)	14,174
用於經營活動的現金		(6,729)	(27,371)
已付利息		—	(580)
(已付)／已退回稅項		(20)	4,743
用於經營活動的現金淨額		(6,749)	(23,208)
來自投資活動的現金流量			
已收銀行利息		429	1,210
提取基金投資		1,682	5,731
購買物業、廠房及設備		(522)	(772)
購買按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產		(616)	(48,397)
出售按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產		—	39,471
收購一間附屬公司的現金流出淨額	30	(1,371)	—
用於投資活動的現金流量淨額		(398)	(2,757)
來自融資活動的現金流量			
銀行透支已付利息		(390)	(519)
籌集其他貸款已付利息		(592)	(630)
行使股份期權所得款項	28	4,104	—
配售股份的所得款項	28	26,193	—
配售股份直接應佔交易成本		(1,836)	—
租賃付款的本金部分		—	(6,320)
償還其他貸款		(2,292)	(1,643)
籌集其他貸款		3,643	9,745
非控股權益預付款項		—	567
來自融資活動的現金流量淨額		28,830	1,200
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		21,683	(24,765)
於年初的現金及現金等值項目		14,919	39,714
匯率變動影響淨額		81	(30)
於年終的現金及現金等值項目	23	36,683	14,919

財務報表附註

2025年12月31日

1. 公司及集團資料

GBA集團有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報內公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元(「港元」)(亦為本公司之功能貨幣)呈列。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務載列如下。

附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊及 經營地點	已發行普通 資本／註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要活動
			直接	間接	
中置(鞍山)房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元 註冊資本	—	100	物業發展
中建置地(鞍山)房地產開發有限公司	中國／中國內地	380,000,000港元 註冊資本 [^]	—	100	物業發展
中建置地財務有限公司	香港	1港元普通資本	—	100	金融業務
Elite Venture Associates Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	2美元普通資本	—	100	汽車業務
Tactical Assets Ventures Limited	英屬處女群島	2美元普通資本	—	100	汽車業務
豐曜資本有限公司	香港	500,000港元普通資本	100	—	企業顧問服務業務
Kei Waa Limited	香港	10,000港元普通資本	—	51	餐飲及相關食品業務

[^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業。

上表列示本公司的附屬公司，而董事認為本年度業績或組成本公司及其附屬公司(「本集團」)資產淨額的主要部分主要受該等附屬公司影響。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容過度冗長。



2.1 編製基準

等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表亦符合聯合交易所證券上市規則的適用披露條文。財務報告乃按歷史成本慣例編製，惟按公平價值計量按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產除外。此外，若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列。

綜合基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制的實體財務報表。

附屬公司指由本集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設為大多數投票權可予控制。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司採用與本公司一致的會計政策編製相同報告期間的財務報表。附屬公司的業績由本集團獲得控制權之日起予以綜合，直至該控制權停止當日止。

溢利或虧損及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益處理，即使此處理方式導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制要素中的一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。附屬公司所有權權益的變動(並未導致喪失控制權)會作為權益交易入賬。

2.2 應用新訂及修訂香港財務報告準則會計準則及重要會計政策之變動

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則之修訂，該等修訂於本集團於2025年1月1日起的年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(經修訂) *缺乏可交換性*

應用該等修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則之修訂

本集團尚未於該等綜合財務報表中提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本。

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)	<i>金融工具分類及計量之修訂</i> ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(經修訂)	<i>涉及依賴自然電力的合約</i> 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)	<i>投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資</i> ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	<i>香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊</i> ²
香港會計準則第21號(修訂本)	<i>轉換至惡性通貨膨脹呈列貨幣</i> ³
香港財務報告準則第18號	<i>財務報表之呈列及披露</i> ³

¹ 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述外，本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則會計準則之修訂將不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表之呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表呈報」。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干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」亦有修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

2.4 重大會計政策

業務合併

本集團以收購法入賬業務合併。收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、對所收購公司前擁有人產生的負債及本集團為換取被收購方之控制權而發行股權的公平價值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公平價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債按其公平價值予以確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債以及有關僱員福利安排之資產或負債已分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款之現值（定義見香港財務報告準則第16號「租賃」）確認及計量，猶如所購租賃於收購日期為新租賃，惟以下情況之租賃除外：(a)租期於收購日期起12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值。使用權資產確認及計量之金額與相關租賃負債相同，並進行調整以反映與市場條件相比租賃之有利或不利條件。

本集團根據逐項收購基準確認於所收購公司的非控股權益。於所收購公司的非控股權益為現有所有權權益，可令持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公平價值或現有所有權權益佔所收購公司可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平價值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

倘業務合併分階段進行，則收購方原先所持所收購公司股權的賬面值按收購日期的公平價值重新計量，而因該重新計量產生的任何盈虧於損益確認。

所轉讓代價、於所收購公司的任何非控股權益金額及先前所持所收購公司股權在收購日期的公平價值超出所收購可識別資產淨值之公平價值的差額列賬為商譽。

商譽

收購業務產生之商譽，按收購該業務之日所定成本（見上文會計政策）減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期從合併之協同效應中受益之本集團各個現金產生單位（或現金產生單位組別），指商譽為內部管理而監控的最低水平，不大於一個經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組別）按年或當有跡象顯示單位可能出現減值時更加頻繁進行減值測試。就於某個報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配有關商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）會於該報告期末前測試減值。

商譽減值通過評估現金產生單位（或現金產生單位組合）的可收回金額決定。當產生現金產生單位（或現金產生單位組合）的可收回金額小於其賬面價值時，需確認減值損失。商譽減值損失一經確認，在以後期間不得轉回。

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或其公平價值扣除銷售成本的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。在對現金產生單位進行減值測試時，如果公司資產(例如，總部樓宇)的賬面價值的一部分能夠在合理一致的基礎上分配給單個現金產生單位，或者以其他方式分配給最小的一組現金產生單位。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符的相關費用類別扣除。

於每個報告期末會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計有變時，方會回撥先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過倘過往年度並沒有就該項資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損於產生期間計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接相關成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產並據此對其作出折舊計提。

折舊以直線法於每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以成本撇減去其剩餘價值計算。就此目的所用的主要年率如下：

租賃裝修	20%或於租期內(以較短者為準)
傢俬及辦公室設備	10%-20%
汽車	20%

至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並作出調整(如適用)。

倘出售物業、廠房及設備項目包括任何初始確認的重要部分或預期日後使用或出售該項目而不會帶來未來經濟利益，則會撤銷確認有關項目。於該資產撤銷確認的年度，在損益表確認的出售或報廢盈虧乃為該資產出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額。



2.4 重大會計政策(續)

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業乃按成本及可實現淨值兩者之較低者列賬，並包括發展期間就該等物業所產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為可出售物業。

可出售物業

可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。

可出售物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值乃根據估計售價減出售完成將予產生的任何估計成本。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、已產生最初直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於其租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊如下：

物業

於租期內

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法確定，故本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在修訂、租期變動、租賃付款變動(例如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

本集團對機器及設備的短租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

投資及其他金融資產

最初確認及計量

金融資產於最初確認時分類為其後按攤銷成本或按公平價值列賬及於損益賬處理計量。

於最初確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資部分或本集團已應用並無調整重大融資部分的影響的可行權宜方法的應收賬款外，本集團對金融資產最初確認時按其公平價值進行計量，但對不是按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產是按其公平價值加上交易成本進行計量。並無重大融資部分或本集團已應用並無調整重大融資部分的影響的可行權宜方法的應收賬款按香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」釐定的交易價格計量，價格載於下文「收入確認」。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純支付本息」)的現金流量。擁有非純支付本息的現金流量的金融資產按公平價值列賬及於損益賬處理分類及計量(不論業務模式)。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

最初確認及計量(續)

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收回合約現金流量、出售金融資產、或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平價值列賬及於其他全面收益處理分類及計量的金融資產於旨在持有以收回合約現金流量及出售的業務模式中持有。不屬於上述業務模式範圍內的金融資產按公平價值列賬及於損益賬處理分類及計量。

須於市場規則或慣例通常所設定的時限內交付資產的金融資產購買或出售於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

其後計量

金融資產於其後作出的計量視乎其類別如下：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認，修訂或減值時，盈虧於損益表內確認。

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產在財務狀況表以公平價值列示，而公平價值淨變動於損益表確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公平價值列賬及於其他全面收益處理的基金投資及股本投資。當支付權確立時，股本投資的股息亦於損益表確認為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值變動。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排承擔向第三方在並沒有嚴重延誤的情況下全數支付所得現金流量的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

金融資產減值

本集團就並非按公平價值列賬及於損益賬處理持有的所有債務工具確認預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)撥備。預期信貸損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸損失分兩個階段確認。就最初確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月(12個月預期信貸損失)可能發生的違約事件所產生的信貸損失計提預期信貸損失撥備。就最初確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸損失計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸損失)。

於各報告日期，本集團評估自最初確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。進行評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與最初確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理且有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。當合約付款逾期超過30天，本集團認為信貸風險顯著增加。

如合約付款逾期90天，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，如內部或外部資料顯示本集團於考慮本集團持有的任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，本集團亦可能認為金融資產違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸損失的階段分類，惟適用簡化方法的應收賬款除外(如下文詳述)。

第一階段 — 自最初確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸損失的金額計量

第二階段 — 自最初確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量

簡化方法

就並無重大融資部分的應收賬款而言或當本集團應用並無調整重大融資部分的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸損失。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸損失確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸損失經驗個別並共同地審閱可收回金額，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。



2.4 重大會計政策(續)

金融負債

最初確認及計量

本集團的金融負債(包括銀行透支、應付賬款及其他應付款項)初始按公平價值確認。

其後計量

金融負債的後續計量視乎其下列分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債

在最初確認後，銀行透支、應付賬款及其他應付款項其後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘折現影響不大，則以成本列賬。有關盈虧於負債終止確認時以及進行實際利率攤銷時在損益表內確認入賬。

計算攤銷成本時將考慮任何收購折扣或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷在損益表內入賬列為融資成本。

終止確認金融負債

當負債責任已獲解除、取消或屆滿，本集團即撤銷確認金融負債。

倘同一貸款人按大致不同的條款以另一項金融負債取代現有金融負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關賬面值的差額會於損益表確認。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。有關損益賬外確認項目的所得稅，於損益賬外確認即於其他全面收益內或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實際上頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。

遞延稅項按於報告期末資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面值的所有暫時差額以負債法計提撥備。

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

所有應課稅暫時差額均會確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自於進行交易(該交易並非商業合併)時最初確認的商譽或資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，不引致相等之應課稅及可扣減暫時差異；及
- 有關對附屬公司及一間聯營公司的投資的相關應課稅暫時差額，倘回撥暫時差額的時間可受控制及暫時差額於可見將來可能不會回撥。

所有可扣減暫時差異及未動用稅項抵免結轉以及任何未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下文所述者除外：

- 可扣減暫時差異的相關遞延稅項資產來自進行並不屬於業務合併的交易時最初確認的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，不引致相等之應課稅及可扣減暫時差異；及
- 有關對附屬公司及一間聯營公司的投資的可扣減暫時差異，遞延稅項資產僅於有可能在可見將來回撥暫時差額以及有應課稅溢利供暫時差額抵銷時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重估，及於有足夠應課稅溢利以容許回撥所有或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率衡量，根據於報告期末已生效或實際生效的稅率(及稅法)計量。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，遞延稅項資產方會與遞延稅項負債互相抵銷。



2.4 重大會計政策(續)

收入確認

客戶合約之收入

客戶合約之收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可獲得之代價。

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉讓貨品或服務的重大融資利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，並使用訂立合約時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年重大融資利益的融資成分，則根據合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉讓之間的期限為一年或少於一年的合約，交易價不會因重大融資成分的影響而調整，而是使用香港財務報告準則第15號可行的權宜之計。

本集團有關客戶合約之收入的會計政策資料載於附註5。

利息收入

利息收入以應計方式利用實際利率法通過採用將財務工具估計可用年期內的未來估計現金收入實際折現成金融資產賬面淨值的利率予以確認。

利息收入按實際利率應用於金融資產的賬面總值計算，惟其後已出現信貸減值的金融資產除外。就其後已出現信貸減值的金融資產而言，利息收入自下一個報告期起按實際利率應用於金融資產的攤銷成本確認。倘已出現信貸減值的金融工具的信貸風險有所改善，致使該金融資產不再出現信貸減值，則自釐定該資產不再出現信貸減值後的報告期初起，利息收入按實際利率應用於金融資產的賬面總值確認。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前向客戶收取款項或款項到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

2.4 重大會計政策(續)

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務的成功作出貢獻。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得報酬，而僱員以提供服務作為獲得股本工具的代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。

股本結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成的期間內確認為僱員福利費用，並會令股本相應增加。直至歸屬日期止於報告期末就股本結算交易確認的累計費用反映歸屬期間已屆滿的程度，及本集團就最終將歸屬的股本工具數目作出的最佳估算。期內損益表的扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認的累計費用變動。

釐定股份期權授出日公平價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平價值。

倘股份期權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於股份期權儲備中確認的金額將轉撥至累計虧損。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員的基本薪金的若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時自損益表扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理的基金持有，並與本集團資產分開。本集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就本集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動撥回撥本集團。

根據強積金計劃，僱主及其僱員須各自按僱員有關入息的5%向該計劃供款，每月有關入息上限為30,000港元。向計劃作出之供款已即時歸屬，並無沒收供款以供本集團用於降低現有供款水平。

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員須參加成為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按有關工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自損益表扣除。



2.4 重大會計政策(續)

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

外幣

財務報表以本公司的功能及呈報貨幣港元呈報。本集團旗下實體各自決定其功能貨幣，而各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計值。本集團旗下實體記錄的外幣交易首先按交易日的有關功能貨幣匯率換算入賬。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。經結算或換算貨幣項目所產生的匯兌差額撥入損益表處理。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用首次交易日期的匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目則採用釐定公平價值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目以公平價值計量所產生的收益或虧損與確認該項目公平價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公平價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

就釐定於終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並最初確認有關資產、開支或收入的匯率時，最初交易日期為本集團最初確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。倘存在多筆預付款或預收款，本集團須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體的資產與負債按報告期末的匯率換算為港元，而其損益表則按與交易日期的現行匯率相若的匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部分。出售外國業務時，就該項外國業務的累計儲備金額於損益表確認。

收購海外業務產生的任何商譽以及對收購所產生資產及負債的賬面值作任何公平價值調整，均視作海外業務的資產及負債，並按收盤價折算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量之日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量乃按年內的加權平均匯率換算為港元。

現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，以及期限一般在三個月內的高流動性短期存款，該等存款可隨時兌換成已知金額的現金，價值變動的風險極低，持有的目的為履行短期現金的承諾。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，以及上述定義的短期存款減去應要求償還並屬於本集團現金管理的必要部分的銀行透支。

2.4 重大會計政策(續)

關聯人士

該名人士倘符合以下情況即屬本集團的關聯人士：

(a) 倘若該名人士是以個人身份，該名人士及其家族的近親：

- (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層人員；

或

(b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員；
- (ii) 某一實體為另一實體(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 實體及本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；
- (v) 實體是為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團。

3. 估計不確定性的主要來源

本集團編製財務報表時，管理層須作出判斷、估計與假設，有關判斷、估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源詳述如下，該等假設及不確定估計存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債賬面值的重大風險。

3. 估計不確定性的主要來源(續)

發展中物業及可出售物業的估值

發展中物業及可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。估計可變現淨值為估計售價減去銷售費用及估計完工成本(如有)釐定，根據最可靠資料而估計出來。

倘落成成本增加或淨銷售額下降，則可變現淨值將會下降，這可能會導致須就發展中物業及可出售物業作出撥備。該撥備須要使用判斷及估計。倘預期與原本估計存在差異，有關該估計變動期間物業的賬面值及撥備將會作出相應地調整。

截至2025年12月31日止年度，所有發展中物業均已竣工並轉撥至可出售物業。於2025年12月31日，可出售物業的賬面值為293,163,000港元(2024年：245,262,000港元)。

High Step Developments Limited(「High Step」)股權的公平價值計量

本集團於High Step的19.8%股權分類為按公平價值列賬及於損益賬計量的金融資產。公平價值無法從活躍市場計算及將透過不可觀察輸入數據估值方法釐定。須作出估計以確立公平價值，其包括若干不可觀察輸入數據的代價，詳情載於財務報表附註34。就該等因素所作假設出現的變動可影響綜合財務狀況表的金融工具所呈報之公平價值及於公平價值等級所披露工具的等級。管理層的重大估計須釐定分類為公平價值等級第三級的金融工具的估值。

於2025年12月31日，High Step投資賬面值(計入本集團按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產)為97,000,000港元(2024年：93,000,000港元)及公平價值收益4,000,000港元(2024年：公平價值虧損16,000,000港元)於截至2025年12月31日止年度的損益內確認。

現金產生單位之餐飲業務之商譽及物業、廠房及設備之減值估計

釐定商譽及物業、廠房及設備是否已減值，須估計物業、廠房及設備已獲分配之相應賺取各現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。根據來自業務之現金流量，並考慮現金流量預測中所使用之收益增長率、毛利率及最終增長率及參考可比較公司之合適貼現率，本集團管理層採用預期產生自賺取現金產生單位之餐飲業務之未來現金流量之現值估計使用價值。貼現率反映當前市場對貨幣時間值及該資產或賺取現金產生單位特有風險之評估，而未來現金流量估計未有就此作出調整。當現實未來現金流量少於預期，或由於事實及情況出現不利變動而下調未來估計現金流量修訂，則可能產生重大減值虧損。

於截至2025年12月31日止年度，本集團就餐飲業務現金產生單位之商譽及物業、廠房及設備確認減值虧損分別為9,357,000港元及9,620,000港元，已於損益中確認。截至2025年12月31日止年度，並無確認商譽減值虧損。現金產生單位之可收回金額計算詳情於附註15披露。

應收中建富通集團有限公司(「中建富通」)貸款及利息的減值虧損

就應收貸款及利息而言，本集團採用香港財務報告準則第9號下的一般方法計算預期信貸損失。於釐定預期信貸損失的虧損撥備時，虧損率由本集團管理層參考債務人的過往經驗、信貸可靠性、財務狀況及持續業務關係而釐定。虧損率其後經調整以反映當前及前瞻性資料，例如影響償還應收貸款及利息能力的宏觀經濟因素。

於2025年12月31日，應收中建富通的貸款及利息的賬面總值為85,752,000港元，已逾期超過90日，且年內並無收到任何還款。經審慎評估中建富通的財務狀況及近期往來函件後，本集團認為該未償還結餘已屬違約，且本集團不太可能悉數收回該未償還金額。因此，截至2025年12月31日止年度，就應收中建富通的貸款及利息確認了預期信貸損失虧損撥備淨額47,954,000港元。應收貸款及利息詳情載於財務報表附註20。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位，並劃分為以下須呈報分部：

- (a) 房地產業務分部是指物業發展及銷售；
- (b) 金融業務分部是指金融業務；
- (c) 汽車業務分部指收藏車的貿易及銷售業務；
- (d) 餐飲業務分部是指在香港餐廳營運及銷售食品產品；及
- (e) 企業顧問業務分部是指在香港的顧問服務業務。

本集團最高行政管理人員首席決策官(「首席決策官」)單獨監控本集團經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估。呈報分部溢利／虧損乃除稅前經調整溢利／虧損的計量單位。除稅前經調整溢利／虧損經常以本集團除稅前溢利／虧損作出計量，惟該計量並不包括融資成本、本集團金融工具公平價值溢利／虧損、應佔聯營公司溢利／虧損、總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產及總公司及其他未分配資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

分部負債不包括總公司及其他未分配負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		企業顧問業務		未分配		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
分部收入														
向外間客戶銷售	79,108	22,601	-	-	-	-	38,124	27,544	3,183	-	-	-	120,415	50,145
利息收入	-	-	6,168	6,904	-	-	-	-	-	-	-	-	6,168	6,904
	79,108	22,601	6,168	6,904	-	-	38,124	27,544	3,183	-	-	-	126,583	57,049
分部(虧損)/溢利	(55,697)	(13,124)	(49,949)	4,246	(3,427)	(4,519)	3,229	(29,768)	(1,830)	-	-	-	(107,674)	(43,165)
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	(580)	-	-	(982)	(1,149)	(982)	(1,729)
對賬項目：														
總公司及其他未分配收入及開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,794)	(7,238)	(5,794)	(7,238)
按公平價值列賬及於損益賬處理的 金融資產的公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,988	(18,095)	3,988	(18,095)
除稅前(虧損)/溢利	(55,697)	(13,124)	(49,949)	4,246	(3,427)	(4,519)	3,229	(30,348)	(1,830)	-	(2,788)	(26,482)	(110,462)	(70,227)
所得稅(費用)/抵免													(16)	3,874
年度虧損													(110,478)	(66,353)



4. 經營分部資料(續)

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		企業顧問業務		未分配		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
其他分部資料：														
添置物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	522	772	-	-	-	-	522	772
折舊	2	3	-	-	-	-	134	10,308	5	-	-	-	141	10,311
提早終止租賃收益	-	-	-	-	-	-	6,598	-	-	-	-	-	6,598	-
應收賬款及其他應收款項減值虧損淨額	(34)	196	-	-	-	-	141	279	1,239	-	-	-	1,346	475
應收貸款及利息減值虧損淨額	-	-	54,189	825	-	-	-	-	-	-	-	-	54,189	825
商譽減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	9,357	-	-	-	-	-	9,357
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	9,620	-	-	-	-	-	9,620
出售/撤銷物業、廠房及設備的虧損	-	58	-	-	-	-	-	-	-	-	21	-	21	58
撤減收藏車	-	-	-	-	3,300	4,350	-	-	-	-	-	-	3,300	4,350
撤減發展中及可出售物業	15,108	3,083	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,108	3,083

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		企業顧問業務		未分配		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
分部資產	303,431	378,366	55,198	98,278	45,969	47,680	5,991	5,868	5,701	-	-	-	416,290	530,192
對賬項目：														
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,634	129,749	131,634	129,749
資產總額	303,431	378,366	55,198	98,278	45,969	47,680	5,991	5,868	5,701	-	131,634	129,749	547,924	659,941
分部負債	40,611	78,687	1,358	1,498	52	-	26,619	29,344	1,632	-	-	-	70,272	109,529
對賬項目：														
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,128	20,378	10,128	20,378
負債總額	40,611	78,687	1,358	1,498	52	-	26,619	29,344	1,632	-	10,128	20,378	80,400	129,907

4. 經營分部資料(續)

地域資料

本集團的業務主要位於中國內地及香港。所有來自外部客戶的收入及非流動資產均來自及位於中國內地及香港，乃分別根據本集團產品及物業售予客戶的所在地及資產所在地而定。

有關主要客戶的資料

截至2025年12月31日止年度，並無客戶(2024年：無客戶)佔本集團總收入的10%或以上。

5. 收入

收入指年內銷售物業、餐廳營運所收及應收款項及利息收入。

收入分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港財務報告準則第15號項下客戶合約之收入		
餐廳營運	38,124	27,544
銷售物業	79,108	22,601
企業顧問服務	3,183	—
	120,415	50,145
其他來源之收入		
應收貸款之利息收入	6,168	6,904
	126,583	57,049



5. 收入(續)

(i) 收入資料明細

分部	房地產業務		汽車業務		餐飲業務		企業顧問業務		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
產品及服務類型										
餐廳營運	-	-	-	-	38,124	27,544	-	-	38,124	27,544
銷售物業	79,108	22,601	-	-	-	-	-	-	79,108	22,601
銷售收藏車	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企業顧問服務	-	-	-	-	-	-	3,183	-	3,183	-
	79,108	22,601	-	-	38,124	27,544	3,183	-	120,415	50,145
地域市場										
中國內地	79,108	22,601	-	-	-	-	-	-	79,108	22,601
香港	-	-	-	-	38,124	27,544	3,183	-	41,307	27,544
	79,108	22,601	-	-	38,124	27,544	3,183	-	120,415	50,145
確認收入的時間										
於某一時間點	79,108	22,601	-	-	38,124	27,544	-	-	117,232	50,145
隨時間	-	-	-	-	-	-	3,183	-	3,183	-

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

	2025年 千港元	2024年 千港元
銷售物業	22,709	1,707

5. 收入(續)

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任之資料總結如下：

銷售物業

於物業轉讓予買方時履行義務，而本集團擁有即時收款的權利，而且很大可能收取代價。

於12月31日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格款項如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
預期將於以下時間確認為收入的款項： 一年內	3,895	25,367

分配至餘下履約責任的所有交易價格款項預期將於一年內確認為收入。上文所披露之款項並不包括受到約束的可變代價。

銷售收藏車

履約責任於交付收藏車時履行，付款一般根據買賣協議的條款支付。

餐廳營運

當餐廳提供該等服務，履約責任於某一時間點獲履行，主要為按要求支付或以信用卡結付。

企業顧問服務

履約責任會隨著根據顧問服務協議條款向客戶提供顧問服務而隨時間履行。



6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除下列各項：

	2025年 千港元	2024年 千港元
已出售物業賬面值	99,563	21,080
撇減發展中物業及可出售物業	15,108	3,083
已出售物業成本	114,671	24,163
撇減收藏車	3,300	4,350
於餐飲所用的材料及消耗品	10,918	8,597
折舊	141	10,311
核數師酬金	1,388	1,492
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金)：		
工資及薪金	17,890	14,791
以股權結算之股份支付	138	1,887
退休金計劃供款	626	542
	18,516	17,220

7. 其他收入、收益及虧損

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行利息收入	429	1,210
提早終止租賃收益(附註)	6,598	—
出售／撇銷物業、廠房及設備虧損	(21)	(58)
其他	486	1,136
	7,492	2,288

附註：截至2025年12月31日止年度，本集團提前終止其餐廳的租賃協議，並與業主重新安排短期租賃。因此，確認提前終止租賃收益約6,598,000港元。

8. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
其他貸款利息及銀行透支	982	1,149
租賃負債的利息	—	580
	982	1,729

9. 董事酬金

本年度董事的酬金如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	360	360
	360	360
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,080	1,080
以股權結算之股份支付	100	1,362
退休金計劃供款	42	42
	1,222	2,484
	1,582	2,844

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
胡惠珊	120	120
梁家進	120	120
陳湘洳	120	120
	360	360

於該兩年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金。



9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	酌情花紅 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	以股權結算之 股份支付 千港元	退休金計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
2025年						
執行董事：						
王祖偉	-	-	600	-	18	618
林珈莉	-	-	240	50	12	302
黃思語	-	-	240	50	12	302
	-	-	1,080	100	42	1,222
2024年						
執行董事：						
王祖偉	-	-	600	-	18	618
林珈莉	-	-	240	681	12	933
黃思語	-	-	240	681	12	933
	-	-	1,080	1,362	42	2,484

於該兩年內，本集團概無向本公司董事支付薪酬作為加入或加入本集團後的誘因或作為離職補償。於該兩年內，並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括一名(2024年：兩名)董事，其中零名(2024年：零名)亦同時為行政總裁。彼等酬金詳情載列於上文附註9。年內餘下四名(2024年：三名)的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,071	2,347

酬金處於下列範圍以內的餘下最高薪酬僱員的數目(其並非本公司之董事或行政總裁)如下：

	僱員數目	
	2025年	2024年
零至1,000,000港元	4	2
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
	4	3

11. 所得稅開支／(抵免)

根據香港利得稅的兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率繳納稅款，而2,000,000港元以上之溢利則按16.5%的稅率繳納稅款。對於不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體，其溢利將繼續以16.5%的統一稅率繳納稅款。由於本集團於本年度並無產生任何於香港產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。截至2024年12月31日止年度，合資格集團實體之香港利得稅乃就首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%稅率計算，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%稅率計算。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)以物業銷售收入超過規定直接費用後的增值計徵，稅率為30%至60%，但銷售普通住宅物業增值稅未超過扣除項目總額20%的部分免徵。中國土地增值稅應於訂立物業預售合約時暫時繳納，並於物業開發完成時最終確認收益。

其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

	2025年 千港元	2024年 千港元
本年度稅項		
中國土地增值稅	20	291
香港利得稅	—	4
過往年度超額撥備	(4)	(5,034)
遞延稅項開支(附註27)	—	865
	16	(3,874)



11. 所得稅開支／(抵免)(續)

按本公司及其大部分附屬公司各自所註冊國家的司法權區的法定稅率計算除稅前虧損的稅項開支的對賬如下：

2025年

	香港 千港元	中國 千港元	總計 千港元
除稅前虧損	(54,731)	(55,731)	(110,462)
按法定稅率的稅項(附註)	(9,030)	(13,933)	(22,963)
無須繳稅的收入	(1,967)	-	(1,967)
不扣除稅項的開支	1,522	291	1,813
未確認的稅項虧損之稅項影響	9,475	13,642	23,117
中國土地增值稅	-	20	20
過往年度超額撥備	(4)	-	(4)
按本集團的實際稅率的稅項支出	(4)	20	16

2024年

	香港 千港元	中國 千港元	總計 千港元
除稅前虧損	(57,394)	(12,833)	(70,227)
按法定稅率的稅項(附註)	(9,518)	(3,208)	(12,726)
無須繳稅的收入	(250)	(3,205)	(3,455)
不扣除稅項的開支	8,878	357	9,235
使用先前未確認的稅項虧損	(194)	-	(194)
未確認的稅項虧損之稅項影響	1,953	6,056	8,009
中國土地增值稅	-	291	291
過往年度超額撥備	-	(5,034)	(5,034)
按本集團的實際稅率的稅項支出	869	(4,743)	(3,874)

附註：香港及中國的適用稅率為16.5%及25%(2024年：16.5%及25%)。

12. 股息

本公司於截至2025年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息(2024年：無)。

13. 每股虧損

計算每股基本及攤薄虧損的基準如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損	(112,060)	(55,781)
	2025年	2024年 (Restated)
股份數目		
普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	246,081,645	194,031,532

為反映截至2025年12月31日止年度內股份合併的影響，已追溯調整截至2024年12月31日止年度用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數。

在計算截至2025年及2024年12月31日止年度的每股攤薄虧損時，並未計及假設本公司授出之股份期權獲行使而產生之增量股份，原因為該等股份具有反攤薄影響。



14. 物業、廠房及設備

	自有資產				總計 千港元
	使用權資產 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	
成本					
於2024年1月1日	17,560	8,754	2,990	1,290	30,594
添置	–	–	772	–	772
出售	–	–	(603)	(21)	(624)
租賃修訂	(1,405)	–	–	–	(1,405)
匯兌調整	–	–	(22)	(46)	(68)
於2024年12月31日	16,155	8,754	3,137	1,223	29,269
添置	–	354	168	–	522
收購附屬公司(附註30)	–	–	26	–	26
提早終止租賃	(16,155)	–	–	–	(16,155)
撤銷	–	–	(63)	–	(63)
匯兌調整	–	–	1	59	60
於2025年12月31日	–	9,108	3,269	1,282	13,659
折舊及減值					
於2024年1月1日	(5,268)	(2,246)	(1,160)	(1,160)	(9,834)
年度折舊撥備	(6,462)	(3,001)	(848)	–	(10,311)
確認減值虧損	(4,425)	(3,507)	(1,688)	–	(9,620)
出售／撤銷	–	–	547	19	566
匯兌調整	–	–	19	40	59
於2024年12月31日	(16,155)	(8,754)	(3,130)	(1,101)	(29,140)
年度折舊撥備	–	(92)	(49)	–	(141)
提早終止租賃	16,155	–	–	–	16,155
撤銷	–	–	42	–	42
匯兌調整	–	–	(1)	(53)	(54)
於2025年12月31日	–	(8,846)	(3,138)	(1,154)	(13,138)
賬面值					
於2025年12月31日	–	262	131	128	521
於2024年12月31日	–	–	7	122	129

截至2024年12月31日止年度，由於餐飲業務持續虧損，管理層認為存在減值跡象，並已檢討與該等業務相關的物業、廠房及設備的可收回金額，詳情載於附註15。經檢討後，截至2024年12月31日止年度，本集團確認減值虧損9,620,000港元，以對與餐飲業務相關的物業、廠房及設備進行全額撥備。

15. 商譽

	千港元
於2024年11日	9,357
已確認減值虧損	(9,357)
於2024年12月31日	—
收購附屬公司(附註30)	153
於2025年12月31日	153

分配至各現金產生單位作減值測試的商譽賬面值如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
餐飲業務	—	9,357
企業顧問業務	153	—
	153	9,357

餐飲業務現金產生單位的減值測試

截至2024年12月31日止年度，管理層考慮餐飲業務有減值跡象，主要是由於收購以來持續產生虧損。該等虧損乃歸因於香港餐飲業面臨的充滿挑戰的市場環境，包括激烈的競爭、不斷上升的營運成本以及不斷變化的消費者偏好。由於該等困難及企業未來盈利能力的的不確定性，管理層進行了減值評估以審閱餐飲業務現金產生單位(其商譽及相應物業、廠房及設備獲分配)的可收回金額。

餐飲業務的現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值的計算結果而釐定。該計算使用現金流量預測基於本集團管理層批准的財務預算及稅前貼現率為17%。計算使用價值時的關鍵假設為預計增長率，乃根據過往表現及管理層對香港市場發展的預期而釐定。

根據評估結果，管理層確定餐飲業務現金產生單位的可收回金額為零且低於其賬面值。金額分別為9,357,000港元及9,620,000港元的商譽及相關物業、廠房及設備的減值虧損已於損益中確認。減值優先分配至商譽及物業、廠房及設備，惟資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本、其使用價值及零。

企業顧問服務業務現金產生單位的減值測試

截至2025年12月31日止年度，並無就收購企業顧問服務業務所產生的商譽確認減值虧損。

**16. 發展中物業**

	2025年 千港元	2024年 千港元
預期在正常營運週期內落成、計入流動資產及可收回的發展中物業	-	126,493
減值撥備	-	(20,913)
	-	105,580

截至2024年12月31日止年度，包括於發展中物業持有的土地使用權的賬面值為23,539,000港元。全部發展中物業均位於中國，而相關土地使用權的餘下租期為61年。

截至2025年12月31日止年度，所有發展中物業均已竣工並轉撥至可出售物業。

17. 可出售物業

	2025年 千港元	2024年 千港元
可出售物業	425,792	341,870
減值撥備	(132,629)	(96,608)
	293,163	245,262

可出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。

包括於可出售物業的土地使用權的賬面值為66,508,000港元(2024年：52,757,000港元)：

全部可出售物業均位於中國，而相關土地使用權的餘下租期介乎52至60年(2024年：53至61年)。

18. 存貨

	2025年 千港元	2024年 千港元
收藏車(附註)	45,950	47,680
食品、飲料及其他	634	515
	46,584	48,195

19. 應收賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收賬款	2,577	845
減：虧損撥備	(1,656)	(279)
	921	566

本集團企業顧問服務的應收賬款一般於60天內到期。本集團餐廳營運的交易條款主要為按要求或信用卡結算。

本集團擬保持嚴格監控其未償還應收款項，並設有信貸政策務求將信貸風險減至最低。逾期欠款由高級管理層定期審閱。本集團並沒有就此等應收賬款結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收賬款不計利息。

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備後的應收賬款的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
現時至30日	551	561
31至60日	133	5
61至90日	237	—
總計	921	566

本集團根據香港財務報告準則第9號採用簡化方法並分別評估其應收賬款的預期信貸損失。於2025年12月31日，逾期超過90天的應收賬款被視為已出現信貸減值。減值分析詳情載於附註35。

應收賬款虧損撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	279	5
已確認的減值虧損淨額	1,377	279
撇銷金額	—	(5)
於12月31日	1,656	279



20. 應收貸款及利息

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收貸款	90,000	90,000
應收利息	16,525	13,037
減：虧損撥備	(59,081)	(4,892)
	47,444	98,145
減：流動部分	(36,778)	(98,145)
非流動部分	10,666	—

於2025年12月31日，應收貸款及利息中，35,840,000港元為無抵押、按年利率7%至18%計息並須按要求償還；10,666,000港元為無抵押、按年利率8%計息並須於2027年償還；及938,000港元以三家私人公司的股份作抵押、按年利率42%計息並須於一年內償還。

於2024年12月31日，應收貸款及利息為無抵押，利息介乎7%至15%，並須於一年內償還，惟應收貸款及利息6,598,000港元除外，該款項以借款人物業作抵押，年利率為18%，並須於一年內償還。

應收貸款及利息包括應收喔噢概念有限公司(「喔噢」)的款項，其賬面淨值為3,863,000港元(2024年：4,352,000港元)。喔噢由本公司執行董事黃思語女士全資控制。向喔噢提供的貸款為無抵押、按年利率8%計息，並須於2025年償還(到期日已於2026年2月16日延長至2027年償還)。截至2025年12月31日止年度，最高未償還金額為4,860,000港元(2024年：4,681,000港元)。

應收貸款及利息亦包括應收中建富通的款項，其賬面淨值為33,358,000港元(2024年：78,158,000港元)。向中建富通提供的貸款為無抵押、按年利率7%計息，且截至2025年12月31日已逾期超過90日，並無收到任何還款。於2025年12月31日後，中建富通已向本集團償還2,000,000港元。

於各報告日期通過考慮借款人的違約可能性進行減值分析。所有結餘根據香港財務報告準則第9號的一般方式計量預期信貸損失。於2025年12月31日，本集團應收貸款及利息結餘中，包括於報告日期已逾期超過90日、賬面淨值總額為35,840,000港元(2024年：無)的債務人款項。本公司董事認為該等應收款項已出現信貸減值。減值分析詳情載於附註35。

本集團的應收貸款及利息的虧損撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	4,892	4,067
於年內確認	54,189	825
於12月31日	59,081	4,892

21. 預付款項及其他應收款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
預付款項	123	17,608
租金及水電之按金	2,892	2,892
其他應收款項	9,192	9,443
減：虧損撥備	(441)	(472)
	11,766	29,471

於每個報告日期通過根據香港財務報告準則第9號的一般方式考慮金融資產的違約可能性進行減值分析。於2025年12月31日，其他應收款項中，434,000港元(2024年：472,000港元)已逾期超過90日，並被視為已出現信貸減值。減值分析詳請載於附註35。

本集團的其他應收賬款及其他資產如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	472	276
於年內(撥回)/確認	(31)	196
於12月31日	441	472

22. 按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非上市股本投資	(a)	97,000	93,000
非上市基金投資	(b)	3,327	5,614
上市股本投資		10,362	9,149
		110,689	107,763
減：流動部分		(13,689)	(14,763)
非流動部分		97,000	93,000

附註：

- (a) 非上市股本投資是指High Step的19.8%股權，該公司擁有惠陽區一項物業改造項目，有關數額分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產，原因是本集團沒有選擇把該金融資產按其他全面收益確認公平價值收益或虧損。
- (b) 非上市基金投資強制性分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產，原因是有關合約現金流量並非純粹為還款付息。非上市基金投資乃由本集團持作買賣用途，並已於流動資產中分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產。非上市基金投資以歐元計值。

**23. 已抵押定期存款及現金及現金等值項目**

	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及現金等值項目	36,683	14,830
已抵押定期存款	-	10,000
	36,683	24,830
減：銀行透支	-	(9,911)
現金及現金等值項目（於綜合現金流量表所列示）	36,683	14,919

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及現金等值項目為2,384,000港元（2024年：1,054,000港元）。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金按照活期銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限（為三個月）視本集團的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

於2024年12月31日，本集團可動用的銀行融資為10,000,000港元，由按金押記契據作抵押。於2024年12月31日，本集團已動用金額約9,911,000港元的融資。截至2025年12月31日，本集團並無任何銀行融資。

24. 應付賬款

於報告期末，根據發票日期進行的應付賬款賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
現時至30日	2,818	6,663
31至60日	236	1,593
61至90日	1,699	-
90日以上	20,475	25,595
	25,228	33,851

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的付款期。

25. 其他應付款項及應計費用

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
其他應付款項		22,511	25,019
其他貸款	(a)	13,900	5,798
應付非控股權益款項	(b)	10,630	10,063
應計費用		7,135	9,839
合約負債	(c)	25,367	7,539
		79,543	58,258

附註：

- (a) 餘額中包括(i)來自獨立第三方的1,663,000港元(2024年：3,955,000港元)貸款，為無抵押、按年利率5%計息，並須按要求償還，以及來自獨立第三方的13,588,000港元(2024年：9,945,000港元)貸款，以本集團所持有Kei Waa Limited (「KWL」)的51%股權作抵押、按每年加權平均利率5.3%(2024年：4.9%)計息，並須按要求償還。
- (b) 金額為無抵押，不計息且按要求償還。
- (c) 合約負債包括就本集團出售的物業向買家收取的所得款項及／或按金。

26. 租賃

本集團作為承租人

本集團就用於經營的辦公室物業及一間餐廳訂有租賃合約。租賃辦公室物業及餐廳的租期為三年。其他租賃合約的租期通常為12個月或以下。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 租賃負債

租賃負債的賬面值及於年內的變動如下：

	租賃負債	
	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日的賬面值	6,598	14,323
提早終止租賃	(6,598)	—
於年內確認的利息增加	—	580
租賃修訂	—	(1,405)
付款	—	(6,900)
於12月31日的賬面值	—	6,598
分析為：		
流動部分	—	6,598

租賃負債適用的加權平均增量借款率為5.5%。租賃負債的到期日分析於財務報表附註35中披露。



26. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
租賃負債的利息	-	580
使用權資產的折舊支出	-	6,462
短期租賃相關開支	5,984	-

(c) 租賃的現金流出總額於財務報表附註32(b)中披露。

於2025年12月31日，本集團的應付租賃負債如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	-	6,598

27. 遞延稅項資產

	稅項虧損	
	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日的賬面值	-	865
扣除本年度損益(附註11)	-	(865)
於12月31日	-	-

於2025年12月31日，本集團於香港產生的稅項虧損約128,000,000港元(2024年：71,000,000港元)，該等稅項虧損可無限期於產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。本集團亦於中國內地產生稅項虧損約148,000,000港元(2024年：98,000,000港元)，該等可用作抵銷未來應課稅溢利的稅項虧損將於一至五年內屆滿。截至2025年12月31日止年度，中國內地產生的稅項虧損約5,000,000港元(2024年：38,000,000港元)已到期。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

28. 已發行股本

普通股

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
法定：			
15,000,000,000股(2024年：75,000,000,000股)每股面值0.2港元 (2024年：0.04港元)的普通股	(i)	3,000,000	3,000,000

	附註	2025年 股份數目	千港元	2024年 股份數目	千港元
已發行及繳足：					
於1月1日		970,157,660	38,806	970,157,660	38,806
根據配售時發行股份	(i)	240,582,946	17,074	—	—
股份代價	(ii)	(931,338,928)	—	—	—
行使股份期權時發行股份	(iii)	5,400,000	1,080	—	—
於12月31日		284,801,678	56,960	970,157,660	38,806

附註：

- (i) 於2025年1月23日，本公司向獨立第三方發行及配發194,016,000股本公司新股份，經扣除交易成本後所得款項淨額約為15,700,000港元。所有已發行及配發的新普通股在各方面與本公司當時已發行的現有普通股享有同等地位。

於2025年9月26日，本公司向獨立第三方發行及配發46,566,946股本公司新股份，經扣除交易成本後所得款項淨額約為8,600,000港元。所有已發行及配發的新普通股在各方面與本公司當時已發行的現有普通股享有同等地位。

配售所得款項總淨額(經扣除相關開支後)約為24,357,000港元。

- (ii) 根據2025年3月17日本公司股東於股東特別大會上通過的特別決議案，本公司法定股份數目由75,000,000,000股每股面值0.04港元的股份減少至15,000,000,000股每股面值0.2港元的股份，其中1,164,173,660股股份合併為232,834,732股股份，自2025年3月19日起生效。
- (iii) 截至2025年12月31日止年度，5,400,000份股份期權已按認購價每股0.76港元獲行使，導致發行5,400,000股普通股，所得款項為4,104,000港元。於行使股份期權時，2,092,000港元的款項已由股份期權儲備轉撥至股份溢價賬。



29. 股份期權計劃

2021計劃

本公司的新股份期權於2021年6月23日被本公司採納(「2021計劃」)，將自採納日期起計10年內有效。

2021計劃乃為使本公司繼續授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團、本公司的任何投資實體及／或本公司控股公司(如適用)所作貢獻或可能作出的貢獻的獎勵及／或報酬。

根據2021計劃，行使根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而配發及發行的股份總數，合共不得超過於2021年6月23日已發行股份的10%(即18,384,610,000股)。於附註28所披露的股份合併及股本重組後，根據2021計劃的條款及條件以及上市規則，上限已調整為9,192,305股。

因行使根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出及尚未行使的全部未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。除若干批准條件另行規定外，於直至授出日期的任何12個月期間內，根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份總數，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

授出股份期權的提議可於提出日期起計21日內由獲授人支付象徵式的1港元代價後被接納。股份期權可予行使之期間將由董事會全權酌情釐定，惟股份期權不得於授出後超過10年後行使。於2021計劃批准日期起計十週年屆滿時，不得授出股份期權。

行使價由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列的收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(c)股份的面值。

於2024年1月26日，本公司議決根據2021計劃向五名合資格參與人(包括兩名董事及本集團三名僱員)授出股份期權以認購合共45,000,000股普通股，行使價為每股0.152港元，佔本公司已發行股本約4.64%，惟須待獲授人接納。授出之股份期權須由獲授人自授出日期起持有十二個月，方可行使。股份期權之行使期為自授出日期起計十年，即由2024年1月26日至2034年1月25日(包括首尾兩日)。股份期權的詳情載於本公司日期為2024年1月26日的公告。

根據於2025年7月7日通過的決議案，2021計劃已終止。

29. 股份期權計劃(續)

2021計劃(續)

下表為本年度內根據2021計劃授出的股份期權變動情況：

	2025年		2024年	
	加權平均行使價 每股股份港元	股份期權數目	加權平均行使價 每股股份港元	股份期權數目
於1月1日	0.152	45,000,000	–	–
年內授出	–	–	0.152	45,000,000
年內調整(附註)	–	(36,000,000)	–	–
年內行使	0.76	(5,400,000)	–	–
於12月31日	0.76	3,600,000	0.152	45,000,000
於年末可行使	0.76	3,600,000	–	–

附註：誠如附註28(ii)所披露，由於本公司於年內進行股份合併，尚未行使的期權數目及行使價已作調整，由每股0.152港元調整至每股0.76港元，自2025年3月19日起生效。

截至2024年12月31日止年度，所授出股份期權公平值為3,487,000港元。本集團確認股份期權費用238,000港元(2024年：3,249,000港元)。

歸屬期為2024年1月26日至2025年1月25日，行使期則為2025年1月26日至2034年1月25日。

股權結算股份期權的公平值於授出日期以二項式股份期權定價模式作出估計，並考慮股份期權授出後的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

	2024年
派息率(%)	0.00
預期波幅(%)	74.22
歷史波幅(%)	74.22
無風險利率(%)	3.54
股份期權的估計年期(年)	10.00
加權平均股價(每股港元)	0.152

股份期權的估計年期根據管理層預期所釐訂，並未必能標示可能出現的行使規律。預期波幅反映了歷史波幅可標示未來趨勢的假設，但未必為實際結果。

計算公平值時並沒有計及已授出股份期權的其他特性。

2025計劃

於2025年7月7日舉行的股東特別大會上，股東通過一項普通決議案，以採納新的2025計劃。2025計劃自其於2025年7月7日採納之日起計10年內有效，除非另行註銷或修訂。

2025計劃為使本公司可繼續向合資格人士授出股份期權作為彼等人士對本集團及／或本集團的任何成員公司於任何實體中持有任何股本權益或本公司之控股公司(如適用)所作的貢獻或潛在貢獻之獎勵及／或報酬。



29. 股份期權計劃(續)

2025計劃(續)

根據2025計劃，因行使根據2025計劃及任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權而可能配發及發行的股份總數，合共不得超過2025年7月7日已發行股份的10%(不包括庫存股份)(即23,283,473股)。

在截至授出日期前的任何12個月期間內，根據2025計劃及本公司任何其他購股權計劃(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)向各合資格參與者授出的購股權獲行使時所發行及可能須發行的股份總數，不得超過授出日期已發行股份總數的1%，除非另有特定批准條件。

獲授人須於授出日期起計21日內，支付總額為1港元的象徵性代價，方可接受授出購股權的要約。購股權的行使期限將由董事會全權酌情決定，惟任何購股權均不得於授出後超過10年行使。在2025計劃獲批准之日屆滿10週年時，不得再授出任何購股權。

行使價應由董事會全權酌情決定，惟該價格不得低於下列各項中的最高者：(a)授出日期聯交所每日報價表所載之股份收市價；(b)聯交所每日報價表所載股份於授出日期前5個營業日的收市價平均值；及(c)股份的面值。

於本年報日期，並無根據2025計劃授出任何股份期權。

30. 收購一間附屬公司

於2025年4月1日，本集團完成收購豐曜資本有限公司(「豐曜」)的全部股權，代價為1,452,000港元。豐曜為一間於香港註冊成立的有限公司，從事企業顧問服務業務。於完成收購後，豐曜於2025年4月1日成為本集團全資附屬公司。

下表概述於收購日期就收購支付的代價、所收購資產及所承擔負債的公平價值：

	千港元
於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之已確認金額	
物業、廠房及設備	26
應收賬款	1,167
其他應收款項	212
現金及現金等值項目	81
應付賬款	(187)
收購資產淨額	1,299
收購產生的商譽：	
轉讓代價	1,452
減：已確認收購資產淨額	(1,299)
	153
自收購的現金流出淨額：	
已付總代價	1,452
所收購現金及現金等值項目	(81)
	1,371

30. 收購一間附屬公司(續)

由於利用本集團的管理及投資能力以發展企業顧問業務產生預期協同效應，故收購產生商譽。預期該等收購將不會產生任何作扣稅目的之商譽。

自收購日期起至2025年12月31日止，豐曜貢獻計入綜合收益表之收益為3,183,000港元。同期，豐曜亦貢獻虧損約465,000港元。倘豐曜自2025年1月1日起綜合入賬，綜合收益表將顯示備考收入127,050,000港元及截至2025年12月31日止年度虧損110,717,000港元。該備考信息僅供說明之用，並不一定表明如果收購於2025年1月1日完成時本集團的實際收益及經營業績，也不擬作為未來業績的預測。

31. 非控股權益

非控股權益全部由本公司非全資附屬公司KWL出資。KWL之財務資料概要(集團內部對銷前)載列如下。

	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產	389	–
非流動負債	5,983	5,868
流動負債	(38,478)	(41,203)
淨負債	(32,106)	(35,335)
本公司擁有人應佔權益	16,374	18,021
非控股權益	(15,732)	(17,314)
	2025年 千港元	2024年 千港元
收入	38,124	27,544
開支	(34,895)	(49,120)
年內收益／(虧損)及全面收入／(開支)總額	3,229	(21,576)
下列人士應佔年內收益／(虧損)及全面收入／(開支)總額：		
– 本公司擁有人	1,647	(11,004)
– 非控股權益	1,582	(10,572)
	3,229	(21,576)
經營活動現金流出淨額	(3,387)	(3,256)
投資活動現金流出淨額	(522)	(770)
融資活動現金流入淨額	3,163	2,413
現金流出淨額	(746)	(1,613)

KWL以現金股息形式向本集團轉移資金或償還本集團貸款或墊款的能力並無受到重大限制。



32. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

	其他貸款 千港元	應付非控股 權益款項 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	5,798	10,063	14,323	30,184
租賃修改	–	–	(1,405)	(1,405)
融資現金流量產生的變動	8,102	567	(6,320)	2,349
於2024年12月31日及2025年1月1日	13,900	10,630	6,598	31,128
提早終止租賃	–	–	(6,598)	(6,598)
融資現金流量產生的變動	1,351	–	–	1,351
於2025年12月31日	15,251	10,630	–	25,881

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
屬於經營活動範疇	(5,984)	(580)
屬於融資活動範疇	–	(6,320)
	(5,984)	(6,900)

33. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他部份所載者外，本集團進行了下列重大交易：

	2025年 千港元	2024年 千港元
嚟：利息收入	360	360

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2025年 千港元	2024年 千港元
短期僱員福利	1,222	2,484

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

34. 金融工具

金融工具的類別

	2025年 千港元	2024年 千港元
金融資產		
按公平價值列賬及於損益賬處理	110,689	107,763
攤銷成本	96,691	128,026
	207,380	235,789
金融負債		
攤銷成本	76,505	97,938

金融工具的公平價值及其等級架構

管理層認為，本集團以攤銷成本計量的金融工具的賬面值與公平價值合理地相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、應收賬款、應收貸款及利息、應付賬款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項及應計負債的金融負債的公平價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具為短期到期性質。

本集團的財務團隊負責釐定金融工具公平價值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向董事及審核委員會匯報。於各報告日期，財務團隊分析金融工具價值的變動，並確定估值所用的主要數據。該估值由董事覆核及批准。一年進行兩次的中期及年度財務報告的估值流程及結果亦已與審核委員會討論。

金融資產及負債的公平價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產及負債除外。以下方法和假設用於估計公平價值：

董事認為以估值方法得出的估計公平價值（計入綜合財務狀況表）及公平價值有關變動（計入損益表）乃屬合理，且為於報告期末之最適當價值。



34. 金融工具(續)

金融工具的公平價值及其等級架構(續)

下表概述於2025年12月31日金融工具估值的不可顯著觀察資料的數據及量化敏感度分析：

	估值方法	附註	不可顯著觀察資料 的數據	範圍	公平價值與數據的關係
非上市股本投 資	資產淨值法(基於相關物業 的直接比較及殘值法)	22(a)	相關物業之經調整 市價	每平方米人民幣8,170 元至人民幣10,360 元(2024年：人民 幣8,240元至人民幣 10,500元)	每平方米價格上漲／下跌 將導致公平價值 增加／減少(附註(i))
			估計未來開發成本	每平方米人民幣5,452 元(2024年：人民幣 5,430元)	每平方米成本上漲／下跌 將導致公平價值 減少／增加(附註(ii))
非上市基金投 資	資產淨值法	22(b)	相關資產價值	不適用	相關資產價值增加／減少 將導致公平價值 增加／減少

附註：

- (i) 在其他所有變數不變的情況下，每平方米的市價減少／增加2%將導致股份的賬面價值減少／增加9,000,000港元(2024年12月31日：6,000,000港元)。
- (ii) 在其他所有變數不變的情況下，每平方米的開發成本減少／增加2%將導致股份的賬面價值增加／減少7,000,000港元(2024年12月31日：4,000,000港元)。

34. 金融工具(續)

金融工具的公平價值及其等級架構(續)

下表闡述本集團金融工具的公平價值計量等級：

公平價值等級

本集團於各報告期末按公平價值計量其按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平價值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於該等綜合財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平價值等級分類：

第一級－基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級－基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級－基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於該等綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

按公平價值計量的資產

於2025年12月31日

	用於公平價值計量			總計 千港元
	於活躍市場報價 (第一層) 千港元	可顯著觀察 資料的數據 (第二層) 千港元	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層) 千港元	
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	10,362	–	100,327	110,689



34. 金融工具(續)

金融工具的公平價值及其等級架構(續)

公平價值等級(續)

按公平價值計量的資產(續)

於2024年12月31日

	用於公平價值計量			總計 千港元
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
	千港元	千港元	千港元	
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	9,149	-	98,614	107,763

年內第三層公平價值計量的變動如下：

於2025年12月31日

	非上市股本投資 千港元	非上市基金投資 千港元	總計 千港元
按公平價值列賬及於損益賬處理的投資			
於1月1日	93,000	5,614	98,614
提取基金投資	-	(1,682)	(1,682)
於損益表確認的公平價值變動	4,000	(605)	3,395
於12月31日	97,000	3,327	100,327

於2024年12月31日

	非上市股本投資 千港元	非上市基金投資 千港元	總計 千港元
按公平價值列賬及於損益賬處理的投資			
於1月1日	109,000	13,663	122,663
提取基金投資	-	(5,731)	(5,731)
於損益表確認的公平價值變動	(16,000)	(2,318)	(18,318)
於12月31日	93,000	5,614	98,614

於2025年及2024年12月31日，本集團並無任何以公平價值計量的金融負債。

截至2025年及2024年12月31日止年度，金融資產及金融負債於第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而於第三層的公平價值計量亦沒有任何轉入或轉出。

35. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要金融工具包括按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產以及現金及現金等值項目。持有該等金融工具主要旨在為本集團的經營籌集資金。此外，本集團亦有從業務經營直接產生的應收賬款、應收貸款及利息及應付賬款等各類其他金融資產及負債。

本集團金融工具所涉及的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬進行交易的客戶，其信貸條款必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況。

最大風險及年末的分級

下表列示根據本集團的信貸政策的信貸質素及就信貸風險所面對的最大風險，主要以已逾期的資料為依據（除非有其他資料而毋須使用過多成本或努力），以及於12月31日的年末分級。已呈報金額為金融資產的賬面總額。

於2025年12月31日

	12個月 預期信貸損失	全期預期信貸損失			總額 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收賬款	-	-	-	2,577	2,577
應收貸款及利息	-	12,242	94,283	-	106,525
按金及其他應收款項	11,650	-	434	-	12,084
現金及現金等值項目	36,683	-	-	-	36,683
	48,333	12,242	94,717	2,577	157,869

於2024年12月31日

	12個月 預期信貸損失	全期預期信貸損失			總額 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收賬款	-	-	-	845	845
應收貸款及利息	20,438	82,599	-	-	103,037
按金及其他應收款項	12,335	-	-	-	12,335
已抵押定期存款	10,000	-	-	-	10,000
現金及現金等值項目	14,830	-	-	-	14,830
	57,603	82,599	-	845	141,047

由於本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。



35. 財務風險管理的目的及政策(續)

信貸風險(續)

最大風險及年末的分級(續)

於2025年12月31日，管理層已釐定逾期超過90天的應收賬款及其他應收款項被視為違約(信貸減值)。該等應收賬款及其他應收款項的賬面總額約為2,085,000港元(2024年：472,000港元)，並已進行個別評估。本集團已就該等結餘作出全額減值撥備2,085,000港元(2024年：472,000港元)。

基於過往經驗及歷史結算記錄，並考慮到該等銀行為國際信貸評級機構評定為高信貸評級的金融機構，董事認為，餘下的貿易及其他應收款項、按金、已抵押銀行存款及現金及現金等值項目的信貸風險有限。因此，本集團對該等結餘之內部信貸風險評級評估及信貸風險敞口並無披露進一步詳情。

就應收貸款及利息而言，管理層全面負責監督本集團貸款組合的信用質量。本集團於每個報告日期對個別或合共應收貸款及利息的可收回金額進行審查，確保對不可收回金額作出適當減值損失撥備。一般而言，當應收貸款及利息根據各自貸款協議的條款已逾期時，該等應收貸款及利息即被視為違約。截至2025年12月31日止年度，賬面總值為94,283,000港元的應收貸款及利息已逾期。本集團評估了該等債務人的過往經驗、信貸可靠性、財務狀況及持續業務關係，並得出結論，認為並無實際可能全數收回該等應收款項。因此，該等債務人的未償還債務被視為已違約，而本集團已就該等貸款計提減值撥備57,505,000港元。

下表詳述本集團內部信貸風險評估等級以及應收貸款及利息所面臨的信貸風險：

內部信貸等級	詳情	12個月或全期 預期信貸損失	賬面總值		估計損失率範圍	
			2025年 港元	2024年 港元	2025年	2024年
低風險	對手方違約風險低，且並無任何 過期款項	12個月預期 信貸損失	-	12,787	-	0.50%-1.86%
中風險	對手方違約風險中，且並無任何 過期款項	12個月預期 信貸損失	-	7,651	-	5.21%
高風險	債權人違約風險中，有時在到期日後還款， 但通常有全數償還	全期預期信貸損失 (並無信貸減值)	12,242	82,599	4.79%-20.53%	5.38%
減	若收回款項的機會極低，則債務人被全期預期 信貸	視為出現信貸減值 損失(並無信貸 減值)	94,283	-	56.35%-61.10%	-

於2025年12月31日，本集團的集中信貸風險為本集團最大客戶的應收貸款及利息的80%(2024年：80%)。

於2025年12月31日，本集團的集中信貸風險分別為本集團最大及五大外部客戶分別佔本集團的應收賬款的39%(2024年：26%)及70%(2024年：89%)。

35. 財務風險管理的目的及政策(續)

流動資金風險

本集團運用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮金融工具及金融資產(例如應收賬款、貸款及利息)的到期日以及來自經營業務的現金流量預測。

本集團的目的是在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。

於報告期末，本集團金融負債根據合約非貼現付款的到期情況如下：

於2025年12月31日

	一年內或 按要求 千港元	第二年內 千港元	第三年至 第五年內 千港元	總額 千港元
應付賬款	25,228	—	—	25,228
其他應付款項及貸款	51,277	—	—	51,277
	76,505	—	—	76,505

於2024年12月31日

	一年內或 按要求 千港元	第二年內 千港元	第三年至 第五年內 千港元	總額 千港元
租賃負債	6,750	—	—	6,750
應付賬款	33,851	—	—	33,851
其他應付款項及貸款	54,176	—	—	54,176
銀行透支	9,911	—	—	9,911
	104,688	—	—	104,688

資本管理

本集團資本管理的主要目的是為保障本集團以維持經營為基準運作的能力，以及維持健康的資本比率，從而支持其業務及增加股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東支付的股息、向股東返還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。於截至2025年及2024年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或程序沒有任何改變。



36. 本公司財務狀況表

	2025年 千港元	2024年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於附屬公司	456,629	519,041
流動資產		
預付款項及其他應收款項	131	–
現金及現金等值項目	13,094	7,677
	13,225	7,677
資產總額	469,854	526,718
股東權益及負債		
已發行股本	56,960	38,806
儲備(附註)	409,471	484,285
股東權益總額	466,431	523,091
流動負債		
其他應付款項及應計費用	3,423	3,627
負債總額	3,423	3,627
流動資產淨額	9,802	4,050
總資產減流動負債	466,431	523,091
權益及負債總額	469,854	526,718

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	股份期權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	387,134	(55,749)	1,820,076	–	(1,583,046)	568,415
虧損及全面虧損總額	–	–	–	–	(87,379)	(87,379)
股權結算股份期權安排	–	–	–	3,249	–	3,249
於2024年12月31日	387,134	(55,749)	1,820,076	3,249	(1,670,425)	484,285
虧損及全面虧損總額	–	–	–	–	(85,359)	(85,359)
股權結算股份期權安排	–	–	–	238	–	238
根據配售發行股份(附註28)	9,119	–	–	–	–	9,119
發行股份直接應佔交易成本	(1,836)	–	–	–	–	(1,836)
行使股份期權時發行股份(附註28及29)	5,116	–	–	(2,092)	–	3,024
於2025年12月31日	399,533	(55,749)	1,820,076	1,395	(1,755,784)	409,971

37. 報告期後事項

於2026年2月16日，本集團與啞噢概念有限公司及其兩名獨立第三方借款人訂立補充協議，將賬面淨值總額為13,500,000港元的應收貸款及利息的到期日由2025年10月延長至2027年2月15日。利率維持為每年8%，所有其他條款及條件維持不變。

38. 財務報表的批准

本財務報表已經於2026年3月30日獲董事會核准及授權刊發。



其他資料

可出售物業於2024年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團 應佔權益
置地新城第二期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅及商業	300	已落成	100%
置地新城第三期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅、商業 及車位	9,000	已落成	100%
依雲山莊第一期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業 及車位	21,000	已落成	100%
依雲山莊第二期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業 及車位	16,000	已落成	100%
中建•俊公館第1.1、1.2、 1.3、2.1、2.2及3期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街27號	住宅、商業 及車位	39,000	已落成	100%



五年財務摘要

下文為本集團過往五個財政年度的業績與資產及負債的概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並經適當重列／重新分類。

業績

	截至12月31日止年度				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
持續經營業務					
收入	126,583	57,049	78,381	55,517	469,331
銷售成本	(158,631)	(60,328)	(82,981)	(118,768)	(434,727)
(毛損)／毛利	(32,048)	(3,279)	(4,600)	(63,251)	34,604
其他收入、收益及虧損	7,492	2,288	4,359	6,852	4,046
銷售及分銷費用	(12,622)	(7,141)	(8,040)	(8,758)	(21,004)
行政費用	(20,755)	(21,994)	(28,087)	(45,230)	(54,315)
其他費用淨額	(51,547)	(38,372)	(61,779)	(65,271)	(22,085)
融資成本淨額	(982)	(1,729)	(1,501)	(84)	(93)
分佔一間聯營公司的虧損	-	-	(1,185)	-	-
持續經營業務除稅前虧損	(110,462)	(70,227)	(100,833)	(175,742)	(58,847)
所得稅(費用)／抵免	(16)	3,874	(226)	(332)	(981)
持續經營業務的年度虧損	(110,478)	(66,353)	(101,059)	(176,074)	(59,828)
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度虧損	-	-	-	-	-
年度虧損	(110,478)	(66,353)	(101,059)	(176,074)	(59,828)
應佔：					
本公司擁有人	(112,060)	(55,781)	(98,407)	(176,074)	(59,828)
非控股權益	1,582	(10,572)	(2,652)	-	-
	(110,478)	(66,353)	(101,059)	(176,074)	(59,828)

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
資產總額	547,924	659,941	730,193	753,679	977,143
負債總額	(80,400)	(129,907)	(121,603)	(75,080)	(98,191)
非控股權益	15,732	17,314	6,742	-	-
	483,256	547,348	615,332	678,599	878,952

