



**CHINA HUAJUN GROUP LIMITED**

**中國華君集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 377)

**2025**  
年報



# 目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	5
董事及高級管理層履歷	11
企業管治報告	13
董事會報告書	32
獨立核數師報告	43
綜合損益及其他全面收益表	46
綜合財務狀況表	48
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	55
五年財務概要	186
物業概要	187

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

閻銳杰先生 (主席兼行政總裁)

陳雲女士

李大一博士

王曉梅女士

#### 獨立非執行董事

莫儀戈先生

丁興福先生

朱芳女士

### 審核委員會

莫儀戈先生 (主席)

丁興福先生

朱芳女士

### 薪酬委員會

丁興福先生 (主席)

莫儀戈先生

朱芳女士

閻銳杰先生

### 提名委員會

朱芳女士 (主席)

莫儀戈先生

丁興福先生

陳雲女士

### 公司秘書

譚家龍先生

### 授權代表

閻銳杰先生

譚家龍先生

### 法律顧問

蕭一峰律師行

Ocorian Law (Bermuda) Limited

### 核數師

栢淳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

### 主要銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

遼瀋銀行股份有限公司

盛京銀行股份有限公司

### 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street, Hamilton

Pembroke, HM10

Bermuda

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港

上環

干諾道中130-136號

誠信大廈

24樓2404-2405室

## 公司資料 (續)

### 百慕達主要股份過戶登記處

Ocorian Services (Bermuda) Limited  
Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street, Hamilton  
Pembroke, HM10  
Bermuda

### 香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司  
香港  
北角  
英皇道338號  
華懋交易廣場二期  
33樓3301-04室

### 股份代號

377

### 公司網址

<http://www.chinahuajungroup.com>

### 投資者關係聯絡方式

電郵： [ir@chinahuajungroup.com](mailto:ir@chinahuajungroup.com)  
電話： (852) 2290 9222  
傳真： (852) 2390 9768

# 主席報告書

致本公司各股東：

本人欣然提呈中國華君集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」）之年度報告，請各位股東省覽。

## 業績摘要

於本年度，收益約為人民幣**1,363.7**百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度（「上年度」）的收益約人民幣**1,154.9**百萬元增加約人民幣**208.8**百萬元或**18.1%**。

貿易及物流分部仍為主要收益來源，產生約人民幣**933.1**百萬元（上年度：人民幣**766.1**百萬元）。這一增長主要是由於基礎油及橡膠產品銷量的增加，以及市場價格較上年度改善的支持。

物業開發及投資分部亦帶動收益整體增長。於本年度，本集團繼續出售項目及拍賣資產，作為其紓緩債務危機策略的一部分。

與此同時，印刷分部錄得穩定趨勢，產生收益約人民幣**318.7**百萬元（上期：人民幣**319.6**百萬元）。

## 展望

在未來的日子我們將一如既往地審度時宜，謀定而動，世界經濟復蘇前景不確定且政治動盪與能源危機日益加劇，國內及全球經濟形勢充滿挑戰。儘管我們的物業業務正面臨嚴重的財務困難，我們仍無畏奮進，全體同仁依然恪盡職守。面對該等挑戰，我們相信曙光在前，將有望吸引投資者及戰略股東。來年，我們將繼續採取節約成本措施及重組虧損業務，將企業夯實做強，降低負債率，以及加快物業資產的處置與銷售，為全體股東和客戶持續提供優質服務。同時，我們將投入管理層精力及資源探索新融資機會並實施境外債務重組，為全體股東、僱員及其他持份者的利益維持本公司及其業務營運。

## 致謝

最後，本人謹代表公司董事會，對股東、客戶、合作夥伴的信任與支持，對全體員工的奉獻和努力，表示最衷心的感謝！

**閔銳杰**

主席及行政總裁

香港，二零二六年三月三十一日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於本年度，收益約為人民幣1,363.7百萬元，較上年度的收益約人民幣1,154.9百萬元增加約人民幣208.8百萬元或18.1%。

貿易及物流分部仍為主要收益來源，產生約人民幣933.1百萬元（上年度：人民幣766.1百萬元）。這一增長主要是由於基礎油及橡膠產品銷量的增加，以及市場價格較上年度改善的支持。

物業開發及投資分部亦帶動收益整體增長。於本年度，本集團繼續出售項目及拍賣資產，作為其紓緩債務危機策略的一部分。

與此同時，印刷分部錄得穩定趨勢，產生收益約人民幣318.7百萬元（上期：人民幣319.6百萬元）。

下表載列本集團於本年度及上年度按業務分部劃分之收益：

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度		截至二零二四年 十二月三十一日止年度	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
印刷	318.7	23.4%	319.6	27.7%
貿易及物流	933.1	68.4%	766.1	66.3%
物業開發及投資	93.7	6.9%	25.2	2.2%
其他	18.2	1.3%	44.0	3.8%
	<u>1,363.7</u>	<u>100%</u>	<u>1,154.9</u>	<u>100%</u>

## 管理層討論及分析 (續)

下表載列本集團於本年度及上年度按地區劃分(根據客戶所在地區)之收益:

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度		截至二零二四年 十二月三十一日止年度	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
中國	1,115.3	81.8%	938.1	81.2%
美國	97.5	7.1%	89.9	7.8%
香港	48.1	3.5%	80.9	7.0%
歐洲國家	23.0	1.7%	23.1	2.0%
其他國家	79.8	5.9%	22.9	2.0%
	<u>1,363.7</u>	<u>100%</u>	<u>1,154.9</u>	<u>100%</u>

下列為本集團核心業務分部的財務及貿易前景:

### 印刷

新洲印刷集團有限公司(「新洲」)為一間座落於香港及中國的業內領先且信譽良好的印刷及包裝公司。新洲生產優質包裝及紙張產品,能夠為我們於全球美容及化妝、製藥及餐飲範疇的國際客戶服務。

於本年度,若干美容及化妝品客戶要求提供更多包裝產品,本集團預期印刷業務將在充滿挑戰的商業環境下逐步恢復,及我們將投入更多資源開發新客戶。

### 貿易及物流

此分部主要從事分銷及銷售石化產品以及提供物流服務。此分部進行廣泛的石化產品貿易。憑藉強大的供應商網絡可為我們團隊管理的產品提供穩定供應這一優勢,本集團預期香港及中國對石化產品的需求穩定。我們石化產品的大部分客戶位於中國。於本年度,本集團已進一步重組產品組合,在營運資金資源緊張的情況下將更多資源投入利潤率較高的產品。

### 物業開發及投資

此分部包括土地整理和開發、物業開發與銷售、物業租賃及管理以及多項房地產業務等。本集團利用中國豐富的資源,曾尋求投資多項具有資產升值潛力的發展項目,在產生穩定收益的同時享受資產增值。

## 管理層討論及分析 (續)

物業開發及投資業務亦面臨嚴峻挑戰及物業項目的流動資金問題。本集團預計不會投資或購買新物業項目，未來的工作重點是出售現有項目及與多名債權人討論貸款償還事宜，包括拍賣資產及以實物償還債務以及在可能的情況下出售整個物業業務分部以降低本集團的債務及資產負債比率。

### 財務回顧

#### 收益

於本年度，本集團的收益約為人民幣**1,363.7**百萬元，較上年度的收益約人民幣**1,154.9**百萬元增加約人民幣**208.8**百萬元或**18.1%**。於本年度，本集團的主要業務分部，即**(1)**印刷，錄得收益約人民幣**318.7**百萬元（上年度：約人民幣**319.6**百萬元）；**(2)**貿易及物流，錄得收益約人民幣**933.1**百萬元（上年度：約人民幣**766.1**百萬元）；及**(3)**物業開發及投資，錄得收益約人民幣**93.7**百萬元（上年度：約人民幣**25.2**百萬元）。於本年度，我們亦自其他經營分部錄得收益約人民幣**18.2**百萬元（上年度：約人民幣**44.0**百萬元）。

貿易及物流分部仍為主要收益來源，產生約人民幣**933.1**百萬元（上年度：人民幣**766.1**百萬元）。這一增長主要是由於基礎油及橡膠產品銷量的增加，以及市場價格較上年度改善的支持。

物業開發及投資分部亦帶動收益整體增長。於本年度，本集團並無投資或收購新物業項目，惟繼續出售項目及拍賣資產，作為其紓緩債務危機策略的一部分。

與此同時，印刷分部錄得穩定趨勢，產生收益約人民幣**318.7**百萬元（上期：人民幣**319.6**百萬元）。

#### 毛利（毛損）及毛利率（毛損率）

本集團於本年度錄得毛損約人民幣**105.3**百萬元（上年度：毛利約人民幣**14.0**百萬元），毛損率為**7.7%**（上年度：毛利率為**1.2%**）。於本年度，本集團就持作出售物業撇減確認撥備約人民幣**117.1**百萬元（上年度：人民幣**66.4**百萬元）。撇除該撥備的影響，毛利約為人民幣**11.8**百萬元（上年度：人民幣**80.4**百萬元），毛利率為**0.9%**（上年度：**7.0%**）。

## 管理層討論及分析 (續)

### 銷售及分銷開支

於本年度，銷售及分銷開支減少約人民幣2.7百萬元或4.6%至人民幣55.7百萬元，佔收益的4.1%，而去年則為人民幣58.4百萬元或5.1%。該減少主要歸因於員工成本、倉庫開支及其他經營開支減少。

### 行政費用

於本年度，行政費用增加約人民幣23.1百萬元或15.1%至人民幣176.1百萬元。該增加的主要歸因於在香港實施計劃的法律及專業費用以及在中國為案件計提的法律費用撥備增加。

### 財務費用

於本年度，財務費用約為人民幣690.3百萬元（上年度：人民幣557.1百萬元）。如附註30所披露，該增加主要由於若干貸款協議應計罰息所致。

### 投資物業之公平值變動

於本年度，本集團錄得投資物業公平值變動收益約人民幣393.5百萬元，而去年則錄得虧損人民幣408.1百萬元。

誠如附註30(e)所披露，大連辦公大樓被強制進行司法拍賣，抵銷價格人民幣1,412.7百萬元已用於清償未償還本金及相關利息。由於該交易，本集團確認投資物業公平值變動收益約人民幣399.0百萬元。

### 終止綜合入賬及清算附屬公司的收益

於本年度，於中國的兩家附屬公司處於淨負債狀況，財務方面無力償債，於清算及終止綜合入賬相關附屬公司後，於綜合損益中確認收益約人民幣670.1百萬元。

### 債務重組收益

於本年度，計劃獲高等法院批准，且本集團若干債務終止確認及重新計量，並於綜合損益中確認收益約人民幣423.1百萬元。

## 管理層討論及分析 (續)

### 年內虧損

由於以上綜合影響，於本年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損約人民幣234.1百萬元，而上年度則錄得虧損約人民幣1,263.4百萬元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

#### 股東權益

於二零二五年十二月三十一日，股東權益總額錄得虧損約人民幣7,702.2百萬元，而二零二四年十二月三十一日錄得虧損約人民幣7,586.3百萬元。

#### 財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動資產約為人民幣1,549.4百萬元（上年度：約人民幣2,035.2百萬元），其中包括現金及現金等價物約人民幣34.8百萬元（上年度：約人民幣36.3百萬元），流動負債約為人民幣10,545.1百萬元（上年度：約人民幣12,276.6百萬元）。本集團之流動比率（定義為流動資產除以流動負債）為0.15（上年度：0.17）。

於二零二五年十二月三十一日，我們的資產負債比率（以計息負債佔總資產的百分比表示）為115.1%，而於二零二四年十二月三十一日為103.7%。

#### 現金及現金等價物

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物約為人民幣34.8百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣36.3百萬元），其中大部分以人民幣計值。

#### 借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團之計息銀行借款及其他借款約為人民幣3,478.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,916.6百萬元）。於該等借款中，約人民幣3,473.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,911.6百萬元）乃以本集團的資產作抵押。大部分借款以人民幣計值。

#### 資本支出

於本年度，本集團的資本支出主要為新增投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產合共約人民幣7.0百萬元（上年度：約人民幣6.1百萬元）。

## 管理層討論及分析 (續)

### 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，賬面值分別約人民幣**64.6**百萬元、人民幣**127.2**百萬元、人民幣**230.5**百萬元、人民幣**218.2**百萬元、人民幣**0.9**百萬元及人民幣**6.5**百萬元之本集團物業、廠房及設備、使用權資產、持作出售物業、投資物業、已抵押銀行存款及受限制銀行結餘已抵押作為本集團取得若干銀行及信貸融資之擔保。

### 外匯風險管理

本集團面對的外匯風險涉及營運的功能貨幣以外的貨幣計值的銀行結餘及現金，貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。董事透過以現貨匯率買賣外幣確保淨風險額維持在可接受的水平。

### 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團資本承擔總額約為人民幣**409.4**百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**674.2**百萬元），主要包含物業開發及投資項目以及收購物業、廠房及設備之資本開支的有關合約。

### 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團涉及數項由債權人、建築承包商、客戶及供應商於中國向本集團提出之尚未裁決之法律程序。除附註30所披露者外，董事認為，其他於日常業務中提出的法律程序均不會對本集團造成重大財務影響。

### 環境政策及表現

本集團確認環境保護對本集團之長期發展至關重要。為將環境影響減至最低，本集團將持續不時審閱及改進管理常規之實效。

「環境、社會及管治報告」之獨立報告已刊發，可於本集團網站 <http://www.chinahuajungroup.com> 及聯交所披露易網站 <http://www.hkexnews.hk> 參閱。

## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

**閔銳杰先生**，40歲，於二零一四年加入本公司並於二零二一年六月十七日獲委任為本公司執行董事，以及於二零二二年六月七日調任為本公司行政總裁。於本年報日期，閔先生亦為本公司薪酬委員會成員。彼畢業於瀋陽農業大學並分別於二零一七年取得一級建造師資質證書，二零一九年取得高級工程師證書。閔先生加入本公司前，先後於遼寧省營口市多家房地產開發公司工作。彼先後任職本公司區域總經理及地產集團總經理，於物業開發擁有廣泛經驗。彼亦為本公司若干附屬公司及本公司控股股東華君集團有限公司之董事。

**陳雲女士**，42歲，於二零一七年五月加入本公司，及於二零二三年三月三十一日獲委任為執行董事。陳女士亦為本公司提名委員會成員。彼持有中國揚州大學財務管理學士學位。於加入本公司前，陳女士曾分別於浙江及江蘇多間房地產開發公司擔任財務經理。彼曾擔任本公司本集團房地產分部的財務總監。彼於財務管理擁有廣泛經驗。

**李大一博士**，47歲，於二零二五年六月二十七日獲委任為執行董事。李博士持有中國科學院大學（原中國科學院研究生院）博士學位，在美國德克薩斯A&M大學完成博士後研究工作。李博士擁有豐富的國際化科研與管理經驗，在美國期間，先後在紐約大學以及MET Tech Inc.等大學和高科技公司任職。於加入本公司前，李博士曾在中國科學院長春應化所、江蘇精湛光電技術有限公司和中科院軟體所南京軟體技術研究院任職。

**王曉梅女士**，50歲，於二零二五年六月二十七日獲委任為執行董事。王女士取得江蘇省無錫船舶工業學校船舶製造與修理專業中專學歷。王女士累積多年工程設計及研究領域相關工作及企業經營管理經驗。彼曾任職江蘇省工程勘測研究院職員、揚州大學工程設計研究院部門總監等。

## 董事及高級管理層履歷 (續)

### 獨立非執行董事

**莫儀戈先生**，47歲，於二零二三年四月一日獲委任為獨立非執行董事。莫先生亦為本公司審核委員會之主席以及提名委員會及薪酬委員會之成員。莫先生為香港會計師公會執業會計師。莫先生亦是特許公認會計師公會的資深會員。莫先生持有香港大學會計及金融工商管理學士學位，現時在香港經營一家會計師事務所，提供廣泛的專業服務。在經營自己的事務所之前，彼一直在香港的多家國際會計師事務所擔任各種高級職位。莫先生於審計、會計、稅務、財務顧問及管理領域擁有逾二十年豐富專業經驗。

**丁興福先生**，43歲，已於二零二四年十一月二十一日獲委任為獨立非執行董事。丁先生亦為本公司薪酬委員會主席以及提名委員會及審核委員會之成員。丁先生在中國連雲港職業技術學院獲得醫藥化工專業大專學歷。彼於市場營銷與推廣及企業管理方面擁有豐富的經驗，曾創辦揚州雙精工具有限公司及揚州精湛智能科技有限公司，並擔任公司總經理。丁先生曾任職江蘇精湛光電儀器股份有限公司儀器事業部總經理。丁先生現任於江蘇坤睿數字科技集團有限公司法定代表人兼項目總監。

**朱芳女士**，41歲，於二零二五年六月二十七日獲委任為獨立非執行董事。朱女士擁有豐富企業管理諮詢、併購、股權融資、資產投資管理及企業管治等領域。朱女士本科畢業於南京理工大學電子商務與物流專業，並於北京科技大學取得工程碩士學位。朱女士持有國家董事會秘書資格證。朱女士曾擔任中聖集團南京聖諾熱管有限公司總經理助理及行銷部副部長，且曾任職江蘇潤和軟體股份有限公司（深圳證券交易所創業板上市公司），金融業務區域總經理。朱女士現任江蘇嘉恒中資資產管理有限公司董事長兼總經理，江蘇省華夏三農事業發展基金會理事以及南京市金石法律調解服務中心副理事長。

### 高級管理層

**譚家龍先生**，47歲，為本公司首席財務官兼公司秘書。彼於香港科技大學畢業，擁有工商管理（榮譽）會計學士學位。譚先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。譚先生於審計、財務管理、企業管治及併購以及首次公開發售擁有廣泛的經驗。在加入本公司前，譚先生在畢馬威會計師事務所（香港）任職，離職前最後職位為審計高級經理。彼於二零一四年十一月加入本公司。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

董事會相信，良好企業管治常規對維持及提升股東之信心日益重要。本公司致力維持高質素之企業管治水平。董事會不時檢討本集團之企業管治常規，確保有關企業管治常規能反映最新發展並達到股東之期望。

於本年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及遵守所有適用的守則條文，惟未遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條，該條訂明主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。有關偏離之詳情載於本企業管治報告內已闡明原因之「主席與行政總裁」一節。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。於本年度，本公司向全體董事作出特定詢問後，確認全體董事已遵守標準守則所載之規定。

## 董事會

### 職責

董事會之職責乃確立策略性方針，訂立目標及業務計劃，以及監督業務表現。管理層則負責個別業務單位之日常管理及營運。

董事會已為特別保留予董事會決定及保留予管理層決定之事宜制定項目表。董事會不時檢討該項目表，以確保其繼續符合本集團之需要。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會組成

於本年度及直至本年報日期，本公司董事會組成載列如下：

執行董事	閻銳杰先生 (主席及行政總裁)
	陳雲女士
	李大一博士 (於二零二五年六月二十七日獲委任)
	王曉梅女士 (於二零二五年六月二十七日獲委任)
獨立非執行董事	沈若雷先生 (於二零二五年六月二十七日退任)
	莫儀戈先生
	丁興福先生
	朱芳女士 (於二零二五年六月二十七日獲委任)

附註： 董事會成員彼此之間概無關聯。

董事履歷詳情已於本年報第11至12頁的「董事及高級管理層履歷」一節載列。董事名單及其各自的角色與職能現時可於本集團網站<http://www.chinahuaajungroup.com>及香港交易所網站<http://www.hkex.com.hk>參閱。

### 獨立非執行董事

於本年度，本公司已設有三名獨立非執行董事，符合上市規則的規定，即董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一，以及其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，據此，莫儀戈先生、丁興福先生及朱芳女士各自獲委任為期兩年特定年期。該委聘可重選及將自動分別續期兩年，直至任何一方於任期屆滿前向對方發出書面通知終止委任書為止。

獨立非執行董事之廣泛的領域背景對董事會多元化範疇是有價值的。彼等來自不同的業務及專業背景。彼等具備從中國業務至全球企業的一般管理至專業知識。彼等全部已證明具備企業策略、風險管理及企業管治的經驗。

本公司已收到各獨立非執行董事就本身之獨立性發出之書面年度確認書，並信納彼等各自按照上市規則第3.13條繼續保持獨立。基於有關確認及在不知悉任何不利事項之情況下，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立，並符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。

除上文所披露者外及於本年報日期，本公司獨立非執行董事概無於董事會任職超過九年。

## 企業管治報告 (續)

### 主席與行政總裁

行政總裁負責本集團業務的日常管理，而主席負責領導董事會，確保董事會勤勉地並以本集團最佳利益行事，以及確保會議有效規劃及進行。主席亦負責批准每次董事會會議的議程，當中會在合適情況下考慮董事建議的事項。主席亦積極鼓勵各董事全力及積極參與董事會事務。主席亦有責任確保建立良好的企業管治常規及程序。

### 偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應予區分，且不應由同一人兼任。自二零二三年六月二十八日起，閻先生已調任為本公司主席兼行政總裁。彼自二零二一年起管理本集團的業務，並監督本集團的整體營運。董事會認為閻先生兼任主席與行政總裁角色有利於本集團的管理及業務發展以及將為本集團提供強大而一貫的領導。於二零二五年十二月三十一日，董事會共有七名董事，其中三名為獨立非執行董事，彼等皆為合格的專業人士及／或經驗豐富的人士。由於所有重大決策均與定期召開會議以檢討本集團營運情況的所有董事會成員協商後作出，並須經董事會多數批准通過，董事會中的三名獨立非執行董事審查重大決策並提供獨立的觀點，因此董事會相信有充分保障確保董事會內有足夠的權力平衡。董事會將繼續進行檢討，並會在考慮本集團整體情況後考慮於適當及合適時候將主席與行政總裁的角色分開。

除上文所披露者外，董事會已採取行動及措施確保本公司於各方面均嚴格遵守上市規則及企業管治守則。現行慣例會定期審閱及更新，以符合地方及國際企業管治慣例。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會議事程序

董事會每年舉行至少四次會議，以檢討（其中包括）本集團之財務及營運表現，並於有需要時舉行額外董事會會議。本公司已根據上市規則及企業管治守則於舉行會議前向全體董事發出正式通知及董事會文件。董事會已制定程序，讓董事按合理要求並於適當情況下徵求獨立專業意見，費用由本公司支付。同時，亦已為董事安排適當之保險政策及範圍。

於本年度共舉行了四次董事會會議、一次股東週年大會及一次股東特別大會。除定期董事會會議外，於本年度，董事會主席亦在執行董事並無到場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

各董事於本年度於董事會會議及股東大會之出席次數載列如下：

董事	出席董事會會議次數	出席股東大會次數
<b>執行董事：</b>		
閻銳杰先生	4/4	2/2
陳雲女士	3/4	2/2
李大一博士 (附註2)	1/2	不適用
王曉梅女士 (附註2)	1/2	不適用
<b>獨立非執行董事：</b>		
沈若雷先生 (附註1)	1/2	1/2
莫儀戈先生	4/4	2/2
丁興福先生	3/4	2/2
朱芳女士 (附註2)	1/2	不適用

附註：

1. 沈若雷先生於二零二五年六月二十七日退任。
2. 李大一博士及王曉梅女士於二零二五年六月二十七日獲委任為執行董事及朱芳女士於二零二五年六月二十七日獲委任為獨立非執行董事。
3. 股東特別大會於二零二五年三月二十六日舉行，股東週年大會於二零二五年六月二十七日舉行。

## 企業管治報告 (續)

### 董事之委任、重選及退任

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或待股東於股東大會上批准後作為現任董事會新增成員。任何獲董事會委任的董事，僅任職至其獲委任後的本公司下屆股東大會為止，並須於該大會上重選連任，而任何獲委任以增加現有董事會成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

根據本公司細則，當時在任董事之三分之一（若董事人數並非三之倍數，則以最接近但不少於三分之一之董事）須於每屆股東週年大會上輪值退任，而每名董事（包括按特定年期委任者）須最少每三年內輪值退任一次。輪值退任之董事將包括（就確定須輪值退任之董事人數而言屬必要）擬退任而不再重選連任之任何董事。任何其他須就此退任之董事，應為彼等上次連任或獲委任起計，任期最長而須輪值退任之董事，而於同日成為或於同日獲重選連任之董事，則以抽籤方式決定（彼等就此自行達成協議除外）。

### 持續專業發展

本公司於各新任董事首次獲委任時為彼提供全面、正式兼特定而設之就任須知，以確保彼適當了解本公司之業務及營運並完全知悉彼在上市規則及相關監管規定項下之責任及義務。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度獲委任的三名董事，即李大一博士、王曉梅女士及朱芳女士，已各自於二零二五年六月二日根據上市規則第3.09D條取得法律意見。彼等已確認，彼等了解彼等作為上市發行人董事的責任。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以開拓及增進彼等之知識及技能。董事持續獲提供有關法規及監管制度及業務環境發展之最新資料，以協助彼等履行職責。本公司已適時向董事提供最新的技術性資料更新，包括上市規則修訂之簡報及聯交所之新聞發佈。本公司於需要時為董事安排持續簡報及專業發展。

於本年度，全體董事均積極參加持續專業培訓（包括本公司提供的專業培訓及閱讀材料），發展並更新彼等的知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。本公司已自全部董事收到確認彼等本年度各自之培訓記錄。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會獨立機制

本集團認識到董事會獨立性對良好的企業管治及董事會效率具有重要意義。董事會已設立機制，以確保向董事會提供獨立意見及建議，以加強任何客觀及有效的決策。

董事會每年通過本公司各委員會檢討下列董事會獨立機制，以確保其有效性：

1. 於本年度，七名董事中有三名為獨立非執行董事，符合上市規則董事會須至少有三名獨立非執行董事，且委任獨立非執行董事須佔董事會成員至少三分之一的規定。
2. 本公司所有委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均由本公司其中一名獨立非執行董事擔任主席。
3. 所有審核委員會成員均為獨立非執行董事，而彼等並不參與本集團的日常營運。
4. 提名及薪酬委員會將於委任前適時評估獲提名為新任獨立非執行董事候選人之獨立性、經驗、資格及投入的時間，以及每年評估現有獨立非執行董事之持續獨立性及彼等投入的時間。根據上市規則第3.13條，所有獨立非執行董事均須每年以書面形式確認其是否符合獨立性要求。
5. 倘個別董事要求時，均可獲得外部獨立專業意見。
6. 鼓勵所有董事在董事會／董事會委員會會議期間自由表達其獨立意見及富建設性之質疑。
7. 於合約、安排或其他提案中擁有重大權益之董事（包括獨立非執行董事）不得就批准該等事項之任何董事會決議案投票或計入法定人數。

### 董事及高級人員責任保險

本公司已就董事、本公司高級人員及高級管理層因公司活動遭受之法律行動所產生之責任安排適當保險。

### 董事會多樣性

本公司認為董事會層面日益多樣性將維持本公司競爭優勢及支持可持續發展。董事會及提名委員會已採納董事會多樣性政策，以達致本公司的可持續及均衡發展。

## 企業管治報告 (續)

### 實施

提名委員會不時監控董事會多樣性政策實施情況以確保其有效性。於設定董事會成員組成時，已從多個方面考慮候選人甄選因素，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、行業經驗、技術及專業技能及／或資格、知識、服務年期及擔任董事所投入的精力。

本公司亦將考慮有關自身商業模式及不時的特殊需求等因素。最終將按獲選候選人的長處及可為董事會帶來的貢獻而做決定。

### 可計量目標

本公司旨在董事會多樣性方面維持適當平衡，以配合本公司業務發展。提名委員會將會討論及（如有需要）協定為達致董事會多樣性的可計量目標，並向董事會提出推薦建議。董事會可採納及／或不時修訂（如適用）有關多樣性方面及／或切合本公司業務及董事會繼任計劃（如適用）的可計量目標。

### 多樣性董事會的組成

於本年報日期，董事會由七名董事及一名高級管理層組成。下表進一步說明截至本年報日期董事會在年齡、於本集團的服務年期、教育背景以及專業經驗方面的組成及多樣性程度：

	年齡組別		教育背景			專業背景			於董事會 任職的年期	
	30歲至45歲	46歲至60歲	科學	財務	工程	科學	財務	工程		管理
<b>董事</b>										
閻銳杰先生	✓				✓			✓	✓	4年
陳雲女士	✓			✓			✓		✓	3年
李大一博士		✓	✓			✓			✓	10個月
王曉梅女士		✓			✓			✓	✓	10個月
莫儀戈先生		✓		✓			✓		✓	3年
丁興福先生	✓				✓				✓	1年
朱芳女士	✓			✓	✓		✓		✓	10個月
<b>高級管理層</b>										
譚家龍先生 <sup>(附註)</sup>		✓		✓			✓		✓	7年

附註：譚家龍先生已自二零一八年獲委任為本公司首席財務官及公司秘書。

本公司認為董事會現時組成均衡及多樣性，切合本公司業務發展。董事會成員所有委任均以用人唯才為原則。在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多樣性的裨益。提名委員會將定期檢討董事會多樣性政策（如適用），以確保其有效性。

## 企業管治報告 (續)

### 性別多樣性

本公司董事會已符合性別多樣性，現時擁有三名女性董事及四名男性董事。董事會女性成員的比例為42.86%。根據本集團的業務需要，董事會將在物色合適人選時，把握機會逐步增加女性成員的比例。於本年報日期，董事會認為本公司董事會符合董事會多樣性政策。

本集團員工層面性別多樣性之詳情載於本集團單獨刊發之環境、社會及管治報告。

### 提名政策

本公司已採納提名董事政策（「提名政策」）。根據企業管治守則，其載列有關本公司董事提名及委任之甄選標準及程序，旨在確保董事會於技能、經驗及多樣性方面保持均衡，以切合本公司要求。

董事會已將其甄選及委任本公司董事的責任及權力授予本公司提名委員會。在不影響提名委員會的職權範圍所載列其權力及職責的情況下，甄選及委任本公司董事的最終責任由全體董事會成員承擔。

提名政策載列評估及甄選董事職務人選之非詳盡因素及標準，包括但不限於以下各項：

- 品格與誠實。
- 資格，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗，以及董事會多樣性政策項下所述的多樣性因素。
- 為達致董事會多樣性而採納的可計量目標。
- 根據上市規則董事會需包括獨立董事的規定以及參考上市規則所載獨立性指引判斷人選是否被視為獨立。
- 人選的資格、技能、經驗、獨立性及性別多樣性方面可為董事會帶來的潛在貢獻。

提名政策亦載列於股東大會甄選及委任新董事以及重選董事之程序。

提名委員會將定期及於適當時候審閱提名政策以確保其有效性。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會委員會

#### 薪酬委員會

本公司於二零零五年根據企業管治守則的建議成立本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會之主要職責包括協助董事會就發展董事及本公司高級管理層之薪酬待遇監督正式且具透明度的程序之設立及運作，並向董事會建議本公司董事(包括個別執行董事)及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會之權力及職責載於書面職權範圍，其已由董事會於二零二二年十二月十五日修訂，並可於本公司及香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)網站參閱。

於二零二五年十二月三十一日，薪酬委員會包括四位成員，即丁興福先生(其為薪酬委員會主席)、閻銳杰先生、莫儀戈先生及朱芳女士。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。

本公司旨在設立能成功吸引並挽留本集團業務成功營運所需之行政人員，以及推動行政人員追求合適本集團增長策略之薪酬政策，同時考慮個別員工表現。薪酬應反映(其中包括)個別員工之表現及責任；而薪酬待遇包括薪金、花紅及其他福利，以給予本集團董事及高級管理層獎勵，提升彼等個別之表現。

於本年度，個別董事之酬金已依名稱於綜合財務報表附註14中披露，而高級管理層之酬金依範圍披露如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人數	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人數
1,500,001港元至2,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

## 企業管治報告 (續)

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，薪酬委員會進行之工作包括以下：

- 檢討本集團之薪酬政策；
- 檢討本集團董事（包括執行董事）及高級管理層於本年度之個別薪酬待遇；
- 為遵守企業管治守則規定，檢討書面職權範圍；及
- 檢討上市規則第十七章項下股份計劃。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

薪酬委員會各成員於本年度之薪酬委員會會議之出席次數載列如下：

薪酬委員會成員	出席次數
丁興福先生 (主席)	1/1
莫儀戈先生	1/1
沈若雷先生 (附註1)	1/1
閻銳杰先生	1/1
朱芳女士 (附註2)	不適用

附註：

1. 於二零二五年六月二十七日退任。
2. 於二零二五年六月二十七日獲委任為成員。

## 企業管治報告 (續)

### 提名委員會

本公司於二零一二年根據企業管治守則之建議成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會之主要職責包括就委任及重新委任董事、董事會架構、規模及組成，並保持董事會根據本公司業務具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度之平衡向董事會提出建議。提名委員會之權力及職責載於書面職權範圍，其已由董事會於二零二五年三月三十一日修訂，並可於本公司及香港交易所網站參閱。

於二零二五年十二月三十一日，提名委員會包括四位成員，即朱芳女士(其為提名委員會主席)、陳雲女士、莫儀戈先生及丁興福先生。提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。

董事會採納董事會多樣性政策(「董事會多樣性政策」)，主要目標為提升董事會之效能及其企業管治標準。本公司意識到擁有董事會成員團隊多樣化之重要性，對維持競爭優勢而言為關鍵要素。提名委員會已獲授權透過考慮多項因素(包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗)審閱及評估董事會多樣性及其技能及經驗。於識別及選擇合適的合資格人士推薦予董事會時，提名委員會將考慮董事會多樣性政策，其中候選人的選擇將根據客觀標準之特長，並顧及董事會多樣性之裨益。提名委員會審閱及監督董事會多樣性政策之實施及適時向董事會提出推薦建議。

提名委員會於本年度舉行了兩次會議，提名委員會進行之工作包括以下：

- 檢討董事會的架構、規模及組成；
- 物色具備合適資格可成為董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 識別董事會具備廣泛的技能、經驗及專業知識的重要性；
- 審閱董事會多樣性政策及提名政策及董事會多樣性政策之可量度目標；及
- 就委任或續任董事以及董事繼任計劃(尤其是主席和行政總裁)事宜向董事會提出建議。

提名委員會認為，董事會於本年度已根據本公司業務具備適當所需技能、知識、經驗、專業及不同觀點並維持適當組合及平衡。

## 企業管治報告 (續)

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

提名委員會各成員於本年度於提名委員會會議之出席次數載列如下：

提名委員會成員	出席次數
沈若雷先生 (主席) (附註1)	1/2
朱芳女士 (主席) (附註2)	不適用
陳雲女士 (附註3)	1/2
莫儀戈先生	2/2
丁興福先生	2/2
閻銳杰先生 (附註4)	不適用

附註：

1. 於二零二五年六月二十七日退任。
2. 於二零二五年六月二十七日獲委任為主席。
3. 於二零二五年三月三十一日獲委任為成員。
4. 於二零二五年三月三十一日不再為成員。

## 審核委員會

本公司於二零零四年根據企業管治守則的建議成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會之主要職責包括協助董事會監察財務報表之合規性、監督本公司與其外聘核數師之關係、確保本集團之風險管理及內部監控系統屬有效，並於本集團內維持良好企業管治標準及做法。審核委員會之權力及職責載於書面職權範圍，其已由董事會於二零一八年十二月二十一日修訂，並可於本公司及香港交易所的網站參閱。

於本年度及直至本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，並直接向董事會匯報。審核委員會定期與本集團的高級管理層及本公司的外聘核數師舉行會議，以檢討本集團的財務匯報及內部監控系統以及本公司的財務報表。

審核委員會於本年度舉行了兩次會議，審核委員會進行之工作包括以下：

- 審閱本集團之經審計綜合財務報表；
- 審閱本集團之未經審計中期財務報告；

## 企業管治報告 (續)

- 與本公司外聘核數師審閱及商討有關本集團綜合財務報表之審計計劃；
- 與本集團高級管理層及本公司外聘核數師審閱及商討主要之會計、審計、風險管理及內部監控事宜；
- 與本集團高級管理層審閱及商討本集團的企業管治常規及合規事宜；
- 審閱本公司外聘核數師之獨立性及客觀性；
- 監督本公司外聘核數師或其分支機構所提供之非審計服務；
- 審閱及批准本公司外聘核數師之薪酬及聘用條款；
- 與本公司內部審核顧問審閱及商討內部審核調查結果及推薦建議；
- 應董事會委派履行企業管治職責；及
- 為本集團審閱反貪污政策及舉報政策。

在以上會議進行之一切事項，已根據適用法律及法規妥為存檔。

審核委員會各成員於本年度於審核委員會會議之出席次數載列如下：

審核委員會成員	出席次數
莫儀戈先生 (主席)	2/2
沈若雷先生 (附註1)	1/2
丁興福先生	2/2
朱芳女士 (附註2)	1/2

附註：

1. 於二零二五年六月二十七日退任。
2. 於二零二五年六月二十七日獲委任為成員。

審核委員會不時與本集團財務總監、行政總裁及其他管理層舉行會議，以審閱本集團財務業績、中期及年度報告、內部監控、企業管治及風險管理事項。彼與管理層、本集團內部及外聘核數師考慮及討論報告及匯報，以確保本集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。其亦與本公司外聘核數師栢淳會計師事務所有限公司舉行會議，考慮報告範圍、策略、進程及綜合財務報表之審核結果。此外，審核委員會分別在無管理層出席下與外聘核數師舉行定期私人會議。

## 企業管治報告 (續)

### 企業管治功能

董事會有責任不時檢討本集團之企業管治及審閱其效益，並採取所有必需而適當之行動，維持足夠及有效之企業管治政策及功能。審核委員會協助董事會審閱企業管治政策及功能，以確保樹立良好的企業管治以保障股東及本集團之最佳利益。

於本年度，審核委員會已安排就本集團之企業管治政策及常規進行審閱，並向董事會提出建議、檢討及監察本集團有關遵守法律及監管規定之政策及常規，及檢討本集團對企業管治守則及企業管治報告之披露規定的合規。於本年度，董事會已審閱本公司之企業管治政策及常規。

### 財務報告

董事確認及了解彼等須負責編製財務報表，確保本集團編製的財務報表真實而公平地反映本集團的狀況、業績及現金流量，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及上市規則規定的披露條文。本公司外部核數師栢淳會計師事務所有限公司（「核數師」）有關彼等對本集團財務報表的申報責任的聲明載於第43至45頁的獨立核數師報告。核數師對本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出不發表意見（「不發表意見」，載於獨立核數師報告「不發表意見基準」一段）。

核數師就本集團之持續經營能力及債券持有人向香港高等法院原訟法庭對本公司提出的清盤呈請提出顧慮。為處理此問題，本公司已採取且將採取（其中包括）綜合財務報表附註2所披露的步驟。

基於上述情況，在編製綜合財務報表時，董事已審核本集團的財務及流動資金狀況。經計及綜合財務報表附註2所披露的假設及將採取的措施，董事會認為本集團將有足夠流動資金滿足未來十二個月營運需要，故認為本集團將能夠持續經營。此外，本公司正通過安排計劃進行境外債務重組。本公司將實施安排計劃以反對上述呈請。審核委員會亦與核數師就本集團的財務狀況、本公司已採取及將採取的措施進行了討論，並審議及接納了核數師的理由及理解彼等在達致彼等意見時的考慮。審核委員會同意本公司核數師作出之不發表意見。審核委員會已審閱並同意管理層的立場，即經計及綜合財務報表附註2所披露之事實及假設，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

## 企業管治報告 (續)

### 核數師酬金

於本年度，本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司就審計服務向本集團收取人民幣1.6百萬元（二零二四年：人民幣1.6百萬元）。

附屬公司就本公司核數師以外的附屬公司核數師進行的稅項及諮詢服務產生非審計服務人民幣0.4百萬元（二零二四年：人民幣0.5百萬元）。

### 公司秘書

譚家龍先生為本公司之公司秘書，彼為全職僱員。譚先生履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

於本年度，譚先生已接受不少於15小時之相關專業培訓。我們的公司秘書向董事協調及提供資料。我們的公司秘書確保董事會程序及所有董事會會議均符合所有適用規則及法規。

### 風險管理及內部監控

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負有最終責任，該等系統乃透過評估及釐定達成本集團策略目標所願意承擔的風險性質及程度進行管理及審閱其效益，並採取所有必需而適當之行動，不時維持足夠及有效之風險管理及內部監控制度。

一名獨立服務供應商獲委任，以協助董事會監察本集團風險管理及內部監控系統的有效性。該服務供應商每年就本公司的程序、系統及監控根據「內部控制整合性架構」進行年度風險管理及內部監控檢討。一份風險管理及內部監控審核報告已按年度基準提交予審核委員會及董事會，以便規範管理政策以有系統地及時管理外部及內部風險並採取適當的後續行動。

近年來，風險管理中的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）因素日益受到重視。環境、社會及管治相關風險可能對本集團的財務表現及聲譽造成重大影響。因此，董事會將憑藉內部審計職能識別、評估及修改重大或潛在風險來考慮本集團面臨的環境、社會及管治因素，以提升本集團的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會至少每年檢討一次，內容涵蓋營運、財務及合規監控及風險管理職能，以維持充足及有效的風險管理及內部監控系統，保護股東權益及本集團資產。

## 企業管治報告 (續)

於本年度，董事已安排就本集團之風險管理及內部監控制度進行審閱，並檢討本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠。審閱旨在為本集團營運之成效及效益作出合理保證，以達致既定企業目標、保障本集團資產免於未經授權之使用或處置、確保維持本集團妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用及作公佈之用，以及確保本集團遵守相關法律及法規。

董事會認為，本集團的風險管理及內部監控制度在重大方面有效，惟在執行內部監控程序上有改善的空間。

### 處理及發佈內幕消息之程序及內部監控

本集團確認其根據香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則須履行之責任，整體原則為內幕消息須在決定後於合理可行情況下盡快公佈。處理及發佈內幕消息之程序及內部監控如下：

1. 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈之「內幕消息披露指引」以及本公司內幕消息披露政策所載條文。
2. 本集團透過財務報告、公告及本公司網站等途徑，向公眾廣泛及非獨家地披露資料，以實施及披露其公平披露政策。
3. 本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息。

### 反貪污政策及舉報政策

本集團已制定(i)促進及支持反貪污法律及法規的政策及措施；及(ii)舉報政策及措施，以讓僱員、供應商及業務夥伴以保密及匿名方式向審核委員會提出與本集團有關的任何事宜中可能存在不當行為的關切。有關本集團反貪污及舉報政策及／或措施的進一步詳情，請參閱「環境、社會及管治報告」的「反貪污」一節。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司為員工提供了一次反貪污培訓。並無發現或報告與賄賂及腐敗有關的違規案例。

## 企業管治報告 (續)

### 與股東之溝通及投資者關係

本公司認為，與股東進行有效溝通對加強投資者對本集團業務及戰略的了解至關重要。

與股東溝通之目標，乃確保股東，包括個人及機構兩者，及在合適的情況下，普遍投資社群，獲提供本公司即時、平等和及時的平衡及可理解的資料（包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險組合），以確保股東在知情下行使彼等權利，及容許股東及投資社群活躍地與本公司接觸。為此，一項與股東溝通之書面政策（「股東溝通政策」）已設立，現時可於本集團網站<http://www.chinahuaajungroup.com> 參閱。董事會審閱了股東溝通政策的實施及有效性，結果令人滿意。

本公司經由多種溝通方法，確保股東得悉主要業務事項。此等包括股東大會、財務報告、公告及通函。本公司網站提供本公司與股東溝通之渠道及經常更新本集團之主要資料。

於本公司於二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會上，主席亦就每件獨立事項提呈獨立決議案，當中包括重選董事。本公司全體董事（包括董事會、審核、提名及薪酬委員會主席、公司秘書及外聘核數師）均親身或以電子方式出席股東週年大會，並準備於股東大會上回答有關彼等專業領域之提問。

本公司股東大會是董事會與股東直接溝通的最寶貴論壇。各重要及重大事項均於股東大會上提呈獨立決議案，除非該等決議案相互依存及相互聯繫而構成一項重大議案，否則不會提呈捆綁決議案。

本公司定期通知股東有關投票表決之程序，以確保符合上市規則及本公司憲章文件所載有關投票表決之規定。本公司之組織章程大綱及公司細則的最新及綜合版本現時可於本集團網站<http://www.chinahuaajungroup.com> 及香港交易所網站<http://www.hkex.com.hk> 參閱。除下文「憲章文件」一節所披露者外，於本年度，本公司之組織章程大綱及公司細則並無重大改變。

### 股息政策

本公司已採納派付股息之股息政策，以讓本公司股東參與本公司溢利，同時保留充足儲備維持本集團之未來增長，詳情載於本年報董事會報告「股息政策」一節。

## 企業管治報告 (續)

### 憲章文件

截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，本公司的公司細則並無任何變動。公司細則的最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

### 股東權利

#### 股東要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

- (1) 即使本公司之公司細則另有任何規定，本公司董事須於收到股東要求而該等股東於送達要求日期持有本公司截至該日附帶本公司股東大會投票權的實繳股本不少於十分之一時，立即著手正式召開本公司之股東特別大會。
- (2) 該要求須列示有關會議之目的，並須由要求人簽署及送達本公司之主要營業地點，地址為香港上環干諾道中130-136號誠信大廈24樓2404-2405室，送呈公司秘書。該要求可包括多份同樣格式之文件，各文件由一位或以上之要求人簽署。
- (3) 本公司將會向本公司之股份過戶登記處核實該要求，於獲得其確認該要求為恰當及適當後，公司秘書將要求董事會在股東特別大會的議程內加入有關決議案。有關會議將在送達有關要求後兩個月內舉行。
- (4) 如董事未能於該要求之送達日期起二十一日內正式召開會議，要求人、或代表要求人總投票權超過一半以上之任何要求人，可自行召開會議，惟所召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。
- (5) 按此節由要求人召開之會議，須盡可能以由董事召開之同等會議之同樣方式召開。

#### 向董事會查詢之程序

有關查詢須以書面方式連同查詢人之聯絡資料送達本公司之主要營業地點，地址為香港上環干諾道中130-136號誠信大廈24樓2404-2405室，送交公司秘書。

## 企業管治報告 (續)

### 股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，於該要求日期代表不少於全體股東之總投票權二十分之一而有權於大會上就該要求投票之任何股東數目或不少於一百名股東，可向本公司提交書面要求：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於大會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之本公司股東傳閱任何不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

該要求須在不少於（倘為需要決議案通告之要求）大會舉行前六週或（倘為任何其他要求）大會舉行前一週送達至本公司。

### 總結

董事會相信，企業管治之質素及水準反映管理層質素及本集團之業務運作。良好企業管治能維護本集團資產的妥善運用及有效分配本集團資源，並保障股東權益。管理層致力提倡良好企業管治常規及將嘗試盡最大努力維繫、鞏固及改善本集團企業管治之水準及質素。

## 董事會報告書

董事謹此呈報中國華君集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本年度的年報連同經審計綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一間投資控股公司。於本年度，本集團從事三項核心業務，即(i)印刷；(ii)貿易及物流；及(iii)物業開發及投資。

本集團於本年度的業務回顧、本集團面臨的主要風險及不確定性的討論以及本集團業務未來可能發展的展望載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本公司及其附屬公司於年內的經營地區分部分分析載列於綜合財務報表附註7。

### 財務報表

本集團於本年度的溢利／虧損及本集團與本公司於該日的財政狀況分別載列於綜合財務報表第46至50頁及第183頁。

### 股息

董事會並無建議派付於本年度之末期股息（上年度：無）。

### 股息政策

本公司已採納股息政策，其目標為讓本公司股東參與本公司溢利，同時保留充足儲備維持本集團之未來增長。董事會並無任何預先釐定的股息支付比例。本公司已付股息之宣派、形式、次數及金額須符合相關法例及法規，並受本公司之公司細則所限。於釐定是否宣派任何股息時，董事會將考慮多項因素，包括本公司之財務業績、可分派儲備、經營及流動資金要求，以及目前及未來發展計劃。董事會將不時審閱本公司股息政策（倘適用）。

### 慈善捐款

本集團於本年度的慈善捐款為人民幣225,000元。

### 附屬公司

本公司附屬公司於二零二五年十二月三十一日的詳情載列於綜合財務報表附註49。

## 董事會報告書 (續)

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載列於第186頁。

### 主要供應商和客戶

於本年度，有關主要客戶及供應商佔本集團銷售額和採購額的資料如下：

	%
銷售	
五大客戶總和	33.5%
最大客戶	12.3%
採購	
五大供應商總和	48.1%
最大供應商	17.9%

於本年度任何時間，本公司董事、彼等的聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上）並無擁有此等主要客戶及供應商的任何權益（定義見上市規則）。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度的變動載列於綜合財務報表附註16。

### 投資物業

投資物業於本年度的變動載列於綜合財務報表附註17。

### 股本

本公司的股本變動詳情載列於綜合財務報表附註38。

### 儲備

本集團及本公司的儲備變動分別載列於第51頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註50。

於二零二五年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備（根據一九八一年百慕達公司法之條文計算）為無（二零二四年十二月三十一日：無）。

## 董事會報告書 (續)

### 借款

本集團於二零二五年十二月三十一日的借款詳情載列於綜合財務報表附註30。

### 董事

於本年度及直至本報告日期的董事為：

#### 執行董事：

閻銳杰先生 (主席)  
陳雲女士  
李大一博士 (於二零二五年六月二十七日獲委任)  
王曉梅女士 (於二零二五年六月二十七日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

沈若雷先生 (於二零二五年六月二十七日退任)  
莫儀戈先生  
丁興福先生  
朱芳女士 (於二零二五年六月二十七日獲委任)

根據本公司公司細則第87(1)條，陳雲女士、王曉梅女士及丁興福先生將於應屆股東週年大會上輪席告退，且符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到每名獨立非執行董事按照上市規則第3.13條所作出的年度獨立性確認，並認為所有獨立非執行董事屬獨立人士。

### 董事資料變動

除於本年報所披露者外，本公司董事並無其他資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

### 董事服務合約

董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本公司或其任何附屬公司於一年內在不作出賠償（法定賠償除外）的情況下不可終止的服務合約。

## 董事會報告書 (續)

### 董事酬金

本公司的董事酬金詳情載列於綜合財務報表附註14。

### 關聯方交易

本集團與適用會計原則下被視為「關聯方」各方之交易詳情載於綜合財務報表附註47。於本年度，於本報告披露的交易概無構成本公司關連交易或持續關連交易而須遵守（其中包括）上市規則第14A章下有關申報、公告或獨立股東批准的規定。

### 董事於競爭業務之權益

於二零二五年十二月三十一日，除本集團業務外，概無董事及彼等各自的聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

### 關連交易

於本年度，概無上市規則第14A章界定之關連交易或持續關連交易須於本年報披露。

### 與控股股東之合約

除上文「關連交易」一節及綜合財務報表附註47所披露者外，於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或彼等之任何附屬公司概無訂立任何重大合約。概無就本公司控股股東或彼等之任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立任何重大合約。

## 董事會報告書 (續)

### 本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及／或淡倉

#### 董事及主要行政人員之權益

於二零二五年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份或相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述之登記冊，或根據上市規則附錄C3上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之權益

董事	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本權益之概約百分比
陳雲女士	實益擁有人	880 (L)	0.01%

「L」代表股份之好倉。

#### 於相聯法團股份之權益

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份（「股份」）、相關股份或債權證的任何權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所（包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須登記於該條例所述之登記冊；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

## 董事會報告書 (續)

### 根據證券及期貨條例須予披露之權益及／或淡倉及主要股東

於二零二五年十二月三十一日，就董事所深知，本公司董事或主要行政人員以外之以下人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文的規定須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	股份數目	身份	佔二零二五年 十二月三十一日 本公司已發行 股本權益之 概約百分比
華君集團有限公司	44,450,619 (L)	實益擁有人 (附註(a))	72.22%
孟廣寶先生	44,450,619 (L)	所控制法團的權益 (附註(a))	72.22%
	868,520 (L)	實益擁有人	1.41%
鮑樂女士	45,319,139 (L)	配偶持有之權益 (附註(b))	73.63%
董園熙先生	6,582,326 (L)	所控制法團的權益 (附註(c))	10.69%
歐克集團股份有限公司	6,582,326 (L)	實益擁有人 (附註(c))	10.69%

附註：

- (a) 44,450,619股股份由華君集團有限公司作為好倉持有，華君集團有限公司由孟廣寶先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於持有的所有股份中擁有權益。
- (b) 鮑樂女士為孟先生的配偶，被視為於孟先生持有的權益中擁有權益。
- (c) 6,582,326股股份由歐克集團股份有限公司作為好倉持有，歐克集團股份有限公司由董園熙先生間接全資擁有。根據證券及期貨條例，董先生被視為於持有的所有股份中擁有權益。

[L] 代表股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）或法團於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉。

## 董事會報告書 (續)

### 董事於交易、安排或重要合約的權益

除綜合財務報表附註47及本年報「關連交易」一節所載外，於本年度末或本年度任何時間，概無存續本公司或附屬公司或其附屬公司的控股股東為訂約方且本公司董事或與本公司董事有關連之實體直接或間接擁有或曾擁有重大利益的交易、安排或重要合約。

### 購股權計劃

本公司於二零零七年九月二十八日採納了一項購股權計劃。購股權計劃的目的是為本公司提供一個靈活的方法，以便向執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或本集團各成員公司的任何僱員（不論全職或兼職）（「參與者」）提供獎勵、報酬、酬金、補償及／或福利，以及達致董事會可不時審批的該等其他目的。根據本公司股東於二零一七年十月二十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，新購股權計劃（「該計劃」）已獲採納及批准。該計劃將一直有效及生效，直至二零二七年十月二十四日止。

該計劃的主要條款概述如下：

- (i) 行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予的所有購股權而可發行的股份總數合計不得超過該計劃獲採納當日的已發行股份總數的**10%**，除非獲股東批准及合計不得超過本公司不時發行的相關證券類別總數的**30%**。根據該計劃可供發行的股份總數為**6,066,920**股。
- (ii) 每名參與者在任何**12**個月期間內透過行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授予的購股權（包括已行使及未行使的購股權）而獲得已發行及將發行的股份總數，不得超過本公司（或其附屬公司）已發行相關證券類別總數的**1%**。
- (iii) 行使價應由董事會全權釐定，並最少為下列三者中的最高者：**(a)**本公司股份於購股權授予參與者當日在聯交所日報表所列的收市價，而該日（星期六或星期日除外）必須為持牌銀行在香港營業及聯交所可供進行證券買賣的日期（「營業日」）；**(b)**本公司股份於緊接購股權授予參與者當日前五個營業日在聯交所日報表所列的平均收市價；及**(c)**股份的面值。
- (iv) 購股權可在董事會按其絕對酌情釐定及董事會所通知各獲授購股權人士有關該購股權可行使期間其中的任何時間行使並在任何情況下，有關期間不得超過根據該計劃所獲授任何特定購股權之日起計**10**年。

## 董事會報告書 (續)

- (v) 除董事會另行釐定外，概無設定購股權可予行使前必須持有購股權之最短期限。
- (vi) 根據該計劃，每名參與者在獲授購股權當日起計28天內接納購股權之授予時應向本公司支付100港元，作為授予的代價。與該授予相關的購股權應被視為在發出有關購股權要約當日已經授予。

股份合併（每一百股本公司股份合併為一股本公司合併股份）於二零一八年三月五日起生效後，依購股權計劃可供發行的購股權及獎勵總數於二零二五年一月一日為6,028,185股，於二零二五年十二月三十一日為6,066,920股（因沈若雷先生於二零二五年六月二十七日退任導致38,735份購股權失效）。購股權計劃下並無服務供應商分項限額。

於二零二五年十二月三十一日及本年報日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為6,066,920股，約佔二零二五年十二月三十一日及本年報日期已發行股份總數（不包括庫存股（如有））的9.85%。購股權行使後將發行(i)擬授出的股份數目為6,066,920股及(ii)已授予但未行使的股份數目為零。

於二零二五年十二月三十一日，根據該計劃已授出但未獲行使之購股權數目為零份（二零二四年十二月三十一日：38,735份，佔本公司於當日已發行購股權約0.06%）。

於本年度，該計劃項下之購股權變動呈列如下：

	於二零二五年 一月一日	已授出	已行使	已失效	於二零二五年 十二月 三十一日
截至二零二五年十二月三十一日 止年度之變動	38,735	無	無	(38,735)	無

## 董事認購股份或債權證的安排

除上文披露之該計劃外，於本年度任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司均沒有參與任何安排，致使本公司董事可以透過購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

## 優先購買權利

儘管百慕達法律並無限制優先購買權利，本公司的公司細則並無優先購買權利的條文。

## 董事會報告書 (續)

### 購買、出售或贖回本公司的股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何股份（包括出售庫存股（如有））。

### 獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則，本公司每名董事、秘書及本公司其他高級人員就彼等或彼等任何一人基於彼之職位履行彼等之相應職務而產生或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可自本公司的資產及溢利獲得彌償及獲擔保免受損害。本公司已投購及維持目前生效且於整個本年度一直生效之適當保險，以對董事以及本公司及其附屬公司高級人員涉及之潛在法律訴訟投保。

### 股票掛鈎協議

於二零二五年六月二十三日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人同意認購，而本公司同意配發及發行12,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份1港元。於二零二五年十二月三十一日及直至本年報日期，股份認購尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二十三日、二零二五年七月十七日及二零二五年十二月三十一日的公告。

除上文及「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，且於二零二五年十二月三十一日並無仍然生效的股票掛鈎協議。

### 退休計劃

本集團退休計劃的詳情載列於綜合財務報表附註39。

### 員工

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共有1,212名（二零二四年十二月三十一日：1,367名）員工。

本集團除了提供員工保險、退休計劃及酌情花紅等僱員福利外，還提供內部培訓計劃及外部培訓資助。

## 董事會報告書 (續)

### 重大收購及出售附屬公司

#### (a) 清算一家附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度，華君地產（江陰）有限公司（「江陰地產」）根據法院頒令進入破產清算程序。因此，本公司實際失去對江陰地產的控制。因此，江陰地產的經營業績及財務狀況並無於本公司的綜合財務報表綜合入賬，原因是江陰地產自二零二五年十一月起不再被視為一家附屬公司。於清算後於綜合損益中確認收益人民幣483.7百萬元。

#### (b) 終止綜合入賬一家附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司注意到位於中國的一家附屬公司大連液力機械有限公司（「大連液力」）財務方面無力償債，且由於逾期借款（附註30(p)），法院的判決嚴重影響大連液力的營運，且導致員工及當地管理層離職。大連液力的大部分資產受到法律強制執行，且本公司不會再向其注入任何資源。董事認為本集團無法行使其作為股東的權利控制大連液力的資產及營運或行使對大連液力的決策權。因此，董事認為將大連液力的財務業績綜合入賬不合適。於終止綜合入賬後於綜合損益中確認收益約人民幣186.4百萬元。

除上文所披露者外，於本年度概無完成其他重大附屬公司收購事項或出售事項。

### 公眾持股量是否足夠

於二零二五年十二月三十一日及於本年報日期，本公司的公眾持股量為約15.68%，不符合上市規則第8.08條所規定的最低公眾持股量要求。

茲提述本公司日期為二零二五年六月二十三日、二零二五年七月十七日及二零二六年二月五日的公告，內容有關（其中包括）本公司公眾持股量不足的情況及恢復公眾持股量的建議（「該等公告」）。誠如該等公告所披露，根據本公司於相關時間可獲得的資料，歐克集團股份有限公司（「歐克」）於二零二一年四月二十六日前數年一直持有本公司股份。根據歐克根據證券及期貨條例第XV部提交的權益披露表格（「權益披露文件」），於二零二一年四月二十六日，歐克持有的股份數目由4,599,326股增加至6,582,326股，這代表歐克於本公司的持股比例由約7.58%增加至約10.69%。因此，歐克於二零二一年四月二十六日起成為本公司的主要股東，並依據上市規則被視為本公司的核心關連人士。根據上市規則第8.24條，由於歐克為本公司的核心關連人士，其持有的股份自二零二一年四月二十六日起不應視為

## 董事會報告書 (續)

公眾持有的股份。因此，自二零二一年四月二十六日起至本年報日期，本公司的公眾持股量低於25%。因此，本公司自二零二一年四月二十六日起並不符合第8.08條規定的公眾持股要求。本公司在編製及刊發該等公告中披露本公司與認購人所訂立日期為二零二五年六月二十三日的認購協議對本公司股權架構的影響時，已發現公眾持股量不足的情況。

本公司已充分知悉目前公眾持股量不足的問題。本公司正積極採取實際可行措施，有關公眾持股量不足的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二十三日、二零二五年七月十七日及二零二六年二月五日的公告。本公司持續關注公眾持股量不足的問題，並高度重視這一問題的解決。

## 獨立核數師

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由栢淳會計師事務所有限公司（其將退任並合資格於應屆股東週年大會上應選連任）審計。

承董事會命

**閔銳杰**

主席、行政總裁兼執行董事

香港，二零二六年三月三十一日

## 獨立核數師報告



致中國華君集團有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 不發表意見

我們獲委聘審計載列於第46至185頁的中國華君集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策資料。

我們對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於我們的報告中不發表意見基準一節內所述事項的重要性,我們並未能夠取得充足適當審計憑證以就該等綜合財務報表發表的審計意見提供基準。於所有其他方面,我們認為,綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見基準

#### 有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述, 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣234,043,000元,及截至該日, 貴集團資本及其他承擔約為人民幣409,385,000元、流動負債淨額及淨負債分別約為人民幣8,995,645,000元及人民幣7,702,203,000元,包括應付本金、利息及罰款分別約人民幣3,478,095,000元及人民幣2,684,434,000元,其中,本金總額約人民幣3,473,095,000元已違約。因此,貸方有權要求立即償還於二零二五年十二月三十一日尚未償還的全部結餘,該等結餘於直至此綜合財務報表獲批准之日仍未償還。因此, 貴集團捲入多宗訴訟案件,涉及上述應付拖欠貸款及應付應計利息約人民幣6,157,529,000元(於二零二五年十二月三十一日到期結算)。

此外,於二零二三年九月六日, 貴公司已收到一份債券持有人向香港高等法院原訟法庭(「高等法院」)對 貴公司提出的清盤呈請(「香港呈請」)。於二零二五年二月二十五日,一項安排計劃(「計劃」)已獲計劃債權人所需多數票的批准。高等法院已於二零二五年四月三日批准計劃。各項重組條件已全部滿足,重組生效日期為二零二五年六月二十六日。

## 獨立核數師報告 (續)

上述狀況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑問，因此其可能無法於正常業務過程中變現資產並清償負債。

貴公司董事採取多項計劃及措施以改善 貴集團的流動資金及財務狀況（有關措施載於綜合財務報表附註2），使 貴集團能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。

編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，其存在多種不確定因素，包括(i)成功出售 貴集團物業項目並償還借款；(ii)成功與物業開發業務之債權人進行磋商，以通過司法拍賣或抵銷抵押資產重組借款；(iii)成功與潛在投資者磋商投資於 貴公司，以改善 貴公司的財務狀況；及(iv)成功進一步實施縮減成本措施，以使營運成本最小化，並為 貴集團印刷以及物流及貿易業務留存資源。

鑒於與 貴集團將採取該等措施之成果有關的重大不確定性程度可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑問，故我們不就綜合財務報表發表意見。

如果 貴集團無法實現上述計劃及措施， 貴集團可能無法持續經營，在此情況下，可能需對 貴集團資產的賬面值作出調整，以按其可收回價值呈列，從而就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將其非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表內反映。

### 貴公司董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

在擬備綜合財務報表時， 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，以及使用持續經營會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，除此之外，別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並根據百慕達公司法第90條及我們委聘的協定條款僅向全體成員出具核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。然而，由於本報告不發表意見基準一節所述的事項，我們未能夠取得充足適當審計憑證以就該等綜合財務報表發表審計意見提供基礎。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是戴天佑先生。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

戴天佑

執業證書編號：P06318

香港

二零二六年三月三十一日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>收益</b>	<b>6</b>		
貨品及服務		<b>1,355,927</b>	1,146,886
物業投資之租金收入		<b>7,788</b>	8,039
證券投資之股息		<b>10</b>	19
<b>總收益</b>		<b>1,363,725</b>	1,154,944
銷售及服務成本		<b>(1,469,027)</b>	(1,140,956)
<b>毛(損)／利</b>		<b>(105,302)</b>	13,988
其他收益及(虧損)淨額	8	<b>38,240</b>	3,893
其他收入	9	<b>1,896</b>	6,172
債務重組之收益	31	<b>423,114</b>	–
投資物業之公平值變動	17	<b>393,467</b>	(408,054)
銷售及分銷開支		<b>(55,682)</b>	(58,421)
行政費用		<b>(176,074)</b>	(152,950)
就以下各項之減值虧損			
– 貿易及其他應收款項	42	<b>(707,205)</b>	(102,479)
– 物業、廠房及設備	16	<b>–</b>	(8,564)
財務費用	10	<b>(690,260)</b>	(557,061)
分佔聯營公司業績		<b>(188)</b>	150
終止綜合入賬及清算附屬公司之收益	43	<b>670,134</b>	–
<b>除稅前虧損</b>		<b>(207,860)</b>	(1,263,326)
所得稅開支	11	<b>(26,183)</b>	(1,039)
<b>年度虧損</b>	<b>13</b>	<b>(234,043)</b>	(1,264,365)

## 綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
其他全面收入(開支)			
可能於其後重新分類至損益的項目：			
換算海外營運之匯兌差額		<b>15,218</b>	(7,669)
年度其他全面收入(開支)		<b>15,218</b>	(7,669)
年度全面開支總額		<b>(218,825)</b>	(1,272,034)
年度(虧損)溢利應佔如下：			
— 本公司股東		<b>(234,098)</b>	(1,263,380)
— 非控股股東權益		<b>55</b>	(985)
		<b>(234,043)</b>	(1,264,365)
全面(開支)收入總額應佔如下：			
— 本公司股東		<b>(218,881)</b>	(1,271,048)
— 非控股股東權益		<b>56</b>	(986)
		<b>(218,825)</b>	(1,272,034)
		人民幣	人民幣
每股虧損	15		
基本		<b>(3.80)</b>	(20.53)
攤薄		<b>(3.80)</b>	(20.53)

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	911,012	1,058,511
投資物業	17	346,040	1,385,836
商譽	18	—	—
其他非流動資產	19	—	3,139
於一間聯營公司之權益	20	31,029	31,217
於一間合營企業之權益	21	—	—
物業、廠房及設備之按金	22	8,812	9,010
遞延稅項資產	36	6,079	5,842
使用權資產	26	213,197	305,800
		<b>1,516,169</b>	<b>2,799,355</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	24	334,136	672,576
存貨	25	109,475	172,021
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	27	1,015,640	1,031,713
按公平值計入損益之金融資產	23	201	518
受限制銀行結餘	28	6,492	14,205
銀行抵押存款	28	939	930
銀行結餘及現金	28	34,803	36,292
		<b>1,501,686</b>	<b>1,928,255</b>
分類為持作出售的資產	12	47,762	106,901
		<b>1,549,448</b>	<b>2,035,156</b>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及其他負債	29	6,579,679	6,562,575
應付稅項		141,266	140,620
方案A項下的計劃負債	31	5,636	—
應付直接控股公司之款項	37	—	197,934
借款	30	3,478,095	4,916,585
合約負債	32	270,791	294,645
公司債券	33	—	97,753
遞延代價	34	67,215	64,326
租賃負債	26	2,411	2,162
		<b>10,545,093</b>	<b>12,276,600</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(8,995,645)</b>	<b>(10,241,444)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(7,479,476)</b>	<b>(7,442,089)</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	35	130,696	130,852
遞延稅項負債	36	4,433	11,973
方案A項下的計劃負債	31	32,995	—
方案B項下的計劃負債	31	10,716	—
應付直接控股公司之款項	37	41,676	—
租賃負債	26	2,211	1,353
		<b>222,727</b>	<b>144,178</b>
<b>淨負債</b>		<b>(7,702,203)</b>	<b>(7,586,267)</b>

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	38	55,983	55,983
儲備		(7,869,692)	(7,677,840)
本公司股東應佔虧損		(7,813,709)	(7,621,857)
非控股股東權益		111,506	35,590
虧損總額		(7,702,203)	(7,586,267)

載於第46至185頁之綜合財務報表乃董事會於二零二六年三月三十一日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

閻銳杰先生  
董事

陳雲女士  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股 股東權益	總額
	股本	股份溢價	法定盈餘 儲備	匯兌儲備	以股份為基礎 之付款儲備	視作注資 儲備	投資重估 儲備	其他儲備 (附註)	累計虧損	小計	股東權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二五年一月一日之結餘	55,983	2,557,466	31,427	105,602	29,930	1,034,869	140	5,033	(11,442,307)	(7,621,857)	35,590	(7,586,267)	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(234,098)	(234,098)	55	(234,043)	
年度其他全面收益	-	-	-	15,217	-	-	-	-	-	15,217	1	15,218	
年度全面收益(開支)總額	-	-	-	15,217	-	-	-	-	(234,098)	(218,881)	56	(218,825)	
根據債務重組將予發行的股份 (附註31)	-	-	-	-	-	-	-	22,364	-	22,364	-	22,364	
視作來自債務重組的貢獻(附註21)	-	-	-	-	-	121,024	-	-	-	121,024	-	121,024	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,300)	(9,300)	
終止綜合入賬及清算附屬公司 (附註43)	-	-	-	-	-	(31,199)	-	-	(85,160)	(116,359)	85,160	(31,199)	
購股權失效(附註41)	-	-	-	-	(29,930)	-	-	-	29,930	-	-	-	
於二零二五年十二月三十一日之結餘	55,983	2,557,466	31,427	120,819	-	1,124,694	140	27,397	(11,731,635)	(7,813,709)	111,506	(7,702,203)	

	本公司股東應佔											非控股 股東權益	總額
	股本	股份溢價	法定盈餘 儲備	匯兌儲備	以股份為基礎 之付款儲備	視作注資 儲備	投資重估 儲備	其他儲備 (附註)	累計虧損	小計	股東權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二四年一月一日之結餘	55,983	2,557,466	31,427	113,270	29,936	1,034,869	140	5,033	(10,178,933)	(6,350,809)	36,576	(6,314,233)	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,263,380)	(1,263,380)	(985)	(1,264,365)	
年度其他全面開支	-	-	-	(7,668)	-	-	-	-	-	(7,668)	(1)	(7,669)	
年度全面開支總額	-	-	-	(7,668)	-	-	-	-	(1,263,380)	(1,271,048)	(986)	(1,272,034)	
購股權失效(附註41)	-	-	-	-	(6)	-	-	-	6	-	-	-	
於二零二四年十二月三十一日之結餘	55,983	2,557,466	31,427	105,602	29,930	1,034,869	140	5,033	(11,442,307)	(7,621,857)	35,590	(7,586,267)	

附註：

其他儲備乃i)由本公司於中國的附屬公司根據彼等之章程細則設立。轉移至此等儲備之金額由彼等各自之董事會釐定。此等儲備可換成實繳股本，且不向股東派付；及ii)根據債務重組計劃方案A(附註31)將予發行的股份。

## 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>		
除稅前虧損	(207,860)	(1,263,326)
調整：		
投資物業之公平值變動	(393,467)	408,054
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	24	63
遞延代價之公平值變動	2,889	(2,929)
出售按公平值計入損益之金融資產之(收益)/虧損	(23)	4
非流動資產之折舊及攤銷	60,041	80,011
證券投資之股息收入	(10)	(19)
財務費用	690,260	557,061
終止綜合入賬及清算附屬公司之收益	(670,134)	—
遞延收入攤銷	—	(455)
就以下各項確認減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	707,205	102,479
— 物業、廠房及設備	—	8,564
持作出售物業撇減	117,055	66,446
存貨撇減	—	4,620
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(182)	(492)
出售物業、廠房及設備之收益	(34,656)	(1,029)
提早終止租賃之收益	—	(52)
出售使用權資產之收益	(6,827)	—
出售其他非流動資產之收益	769	—
外匯收益淨額	(416)	50
債務重組收益	(423,114)	—
分佔一間聯營公司業績	188	(150)
	<b>(158,258)</b>	<b>(41,100)</b>

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
營運資金變動前的經營現金流		(158,258)	(41,100)
持作出售物業減少		144,040	350
存貨減少		33,099	9,525
貿易及其他應收款項增加／(減少)		(58,764)	86,659
貿易及其他應付款項增加		4,369	2,510
合約負債減少／(增加)		(7,900)	35,092
受限制銀行結餘減少		7,713	1,808
經營所得現金		(35,701)	94,844
已付所得稅		(4,026)	(1,289)
已付土地增值稅		(21,985)	—
已收取證券投資的股息		10	19
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(61,702)</b>	<b>93,574</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		(3,043)	(3,098)
出售其他非流動資產所得款項		2,370	—
出售使用權資產所得款項		48,480	—
出售物業、廠房及設備所得款項		78,353	1,034
購買投資物業款項		(790)	(355)
出售按公平值計入損益之金融資產的所得款項		288	307
購買按公平值計入損益之金融資產		—	(76)
已收取銀行存款的利息		182	492
存入已抵押銀行存款		(9)	(494)
終止綜合入賬一間附屬公司的現金流入淨額	43(a)	(821)	—
清算一間附屬公司的現金流入淨額	43(b)	(113)	—
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>124,897</b>	<b>(2,190)</b>

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
借款所得款項	5,000	5,000
償還借款	(56,994)	(67,084)
償還租賃負債	(2,252)	(3,277)
已付利息	(1,133)	(54,692)
已付股息	(9,300)	—
來自直接控股公司之預付款項	1,267	582
償還直接控股公司之款項	(1,272)	(414)
<b>融資活動所用之現金淨額</b>	<b>(64,684)</b>	<b>(119,885)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(1,489)</b>	<b>(28,501)</b>
年初現金及現金等價物	36,292	65,351
匯率變動影響	—	(558)
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>34,803</b>	<b>36,292</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

中國華君集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street Hamilton, Pembroke, HM10, Bermuda。其主要營業地點位於香港上環干諾道中130-136號誠信大廈24樓2404-2405室。

本公司董事(「董事」)認為本公司之直接控股公司及最終控股公司為於香港註冊成立之公司華君集團有限公司(「華君集團」)。華君集團由孟廣實先生(「孟先生」)(為本公司董事會前任主席兼前任執行董事)全資擁有。

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註49。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

本公司之功能貨幣為港元(「港元」)，而本集團之綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，確保本公司股東更準確了解本集團之財政狀況及表現。

## 2. 綜合財務報表的編製基準

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度產生之淨虧損約人民幣234,043,000元，董事已審慎考慮本集團之未來流動資金狀況，及截至該日，本集團資本及其他承擔約為人民幣409,385,000元、流動負債淨額及淨負債分別約為人民幣8,995,645,000元及人民幣7,702,203,000元，包括應付本金、利息及罰款分別約人民幣3,478,095,000元及人民幣2,684,434,000元，其中，本金總額約人民幣3,473,095,000元已違約。因此，貸方有權要求立即償還於二零二五年十二月三十一日尚未償還的全部結餘，該等結餘於直至此綜合財務報表獲批准之日仍未償還。因此，本集團捲入多宗訴訟案件，涉及上述應付拖欠貸款及應付應計利息約人民幣6,157,529,000元(於二零二五年十二月三十一日到期結算)。

此外，於二零二三年九月六日，本公司已收到一份債券持有人向香港高等法院原訟法庭(「高等法院」)對本公司提出的清盤呈請(「香港呈請」)。於二零二五年二月二十五日，一項安排計劃(「計劃」)已獲計劃債權人所需多數票的批准。高等法院已於二零二五年四月三日批准計劃。各項重組條件已全部滿足，重組生效日期為二零二五年六月二十六日。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2. 綜合財務報表的編製基準 (續)

上述狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑問，因此其可能無法於正常業務過程中變現資產並清償負債。

董事審閱涵蓋自報告期末起不少於12個月期間的本集團現金流量預測且經計及以下事實及假設認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當：

#### (i) 本集團物業業務之重組

本集團所有物業開發項目因現金資源不足而暫停。本集團預計物業項目將透過銷售或司法拍賣出售，以獲取所得款項償還借款。若干有逾期借款的物業項目附屬公司倘出售抵押資產所得款項不足以償還其債務，則面臨破產呈請。本集團與物業開發業務之債權人進行磋商，以通過司法拍賣或抵銷抵押資產其中一種方式加快償還借款的法律程序，及在可能的情況下出售財務方面無力償債的整個物業業務分部。

#### (ii) 募集資金

於二零二五年六月二十三日，本公司已訂立收購協議以按每股面值1港元發行12,000,000股本公司新股。然而，於本報告日期，認購事項尚未完成。本公司亦已與潛在投資者磋商投資於本公司，以改善本公司的財務狀況。

#### (iii) 來自營運的現金流入

本集團將進一步實施縮減成本措施，以使營運成本最小化，並為本集團印刷以及物流及貿易業務留存資源，這提供了正現金流以維持本集團的營運。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

#### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈且於本集團二零二五年一月一日起的財政年度生效的下列經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可交換性

於本年度應用經修訂香港會計準則第21號對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類和計量的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>1</sup>
經修訂香港財務報告準則會計準則 香港財務報告準則第18號	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 <sup>1</sup> 財務報表中的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號（修訂本）	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

董事預期，除下文所述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

#### 香港財務報告準則第18號 – 財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表中的呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。香港財務報告準則第18號引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；於財務報表附註提供有關管理層界定之表現計量之披露，並改進財務報表中將予披露之合併及細分資料。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則之相應修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

預期應用香港財務報告準則第18號將不會對本集團的財務狀況造成重大影響，但預期會影響損益表及現金流量表的呈列以及未來財務報表中的披露。本集團將繼續評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的影響。

### 4. 主要會計政策資料

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

於各報告期末，綜合財務報表乃按照歷史成本法而編製，惟投資物業及若干金融工具除外，其按照公平值計量。

歷史成本一般以交換貨品及服務付出之代價之公平值為基準。

公平值為市場參與者於計量日期有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估算。公平值計量詳情載於下文所載會計政策說明。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。

本集團在下列情況下被視為取得控制權：(i) 可對投資對象行使權力；(ii) 因參與投資對象業務而承擔浮動回報風險或有權獲得浮動回報；及(iii) 有能力對投資對象行使其權力以影響本集團回報金額。

倘有事實及情況顯示上述該等控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止。

附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

附屬公司損益及其他全面收益之各個組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘亦不例外。

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

與本集團實體之間的交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數抵銷。

附屬公司的非控股股東權益與本集團的權益分開呈列，即於清盤後賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司的淨資產的現時所有權權益。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 綜合賬目基準 (續)

##### 本集團於現有附屬公司的所有權權益變動

並無導致本集團失去對附屬公司的控制權的本集團於現有附屬公司所有權權益變動乃按權益交易入賬。本集團權益及非控股股東權益的賬面值已經調整，以反映其在附屬公司之有關權益變動。經調整之非控股股東權益之金額與所支付或收取代價之公平值的任何差額直接在權益中確認並歸屬本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權時，其 (i) 按該附屬公司之資產 (包括任何商譽) 及負債於失去控制權當日的賬面值終止確認該等資產及負債，(ii) 終止確認於失去控制權當日前附屬公司任何非控股權益 (包括彼等應佔其他全面收益之任何組成部分) 之賬面值，及 (iii) 確認已收代價公平值與任何保留權益公平值的總額，由此產生的任何差異於本集團應佔損益內確認為收益或虧損。當該附屬公司的資產及負債按重估價值或公平值列賬，而相關累積收益或虧損已在其他全面收益中確認並在權益中累計時，先前於其他全面收益中確認並在權益中累計之款項，將按猶如本集團已直接出售相關資產或負債入賬 (即按適用香港財務報告準則會計準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號金融工具，於其後入賬時被列作初步確認之公平值或 (如適用) 於初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

##### 業務合併或資產收購

本集團可選擇按逐項交易基準應用可選集中度測試，准許簡化評估一項收購活動及資產是否並非一項業務。倘所收購資產總額的公平值基本上全部集中在單個可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及源自遞延稅項負債影響之商譽。倘符合集中度測試，該項活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

##### 資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至其後按公平值模式計量之投資物業及金融資產及金融負債。購買價餘款繼而分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價購買收益。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 業務合併或資產收購 (續)

##### 業務合併

業務收購採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，並以本集團轉撥之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期公平值之總和計算。與收購相關成本通常於產生時在損益中確認。

於收購日期，已購入之可識別資產及承擔之負債按其公平值予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與被收購方僱員福利安排有關的資產或負債，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；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購方以股份為基礎之付款交易的有關負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量（參閱下文會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款額的現值確認及計量，猶如租賃在收購日期為新簽訂，惟以下情況除外：(a) 租賃期在收購日期起計12個月內結束；或(b) 相關資產屬低價值。使用權資產按租賃負債的等同金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

商譽乃以所轉讓代價、於被收購方中任何非控股股東權益所佔金額及本集團過往持有被收購方股權之公平值（如有）之總和，扣除收購之可識別資產及承擔的負債於收購日期之淨值後所超出之差額計量。倘經重估後，所收購之可識別資產與所承擔的負債於收購日期之淨額超出轉讓代價、任何非控股股東權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方權益之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益中確認為議價購買收益。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 業務合併或資產收購 (續)

##### 業務合併 (續)

除非另有準則規定，否則非控制權益按收購日期的公平值計量，惟屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體淨資產的非控股股東權益，初步按逐項交易基準以公平值或以現時所有權工具應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，或然代價按其於收購日期之公平值計量並計入為業務合併中的所轉讓代價之一部分。符合計量期間調整資格的或然代價公平值變動乃追溯調整，並對商譽進行相應調整。計量期間調整為於「計量期間」（自收購日期起計不超過一年）取得與收購日期存在的事實及情況有關之額外資料所產生的調整。

不符合計量期間調整資格的或然代價之其後會計處理取決於或然代價的分類方式。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價須於各報告日期按公平值重新計量，公平值變動於損益中確認。

於業務合併乃分階段完成時，本集團先前持有之被收購方權益乃按於收購日期（即本集團獲得控制權之日期）之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損（如有）乃於損益或其他全面收益（如適用）內確認。於收購日期前已於其他全面收益確認及根據香港財務報告準則第9號計量之於被收購方之權益所產生之金額（倘本集團已直接出售過往持有的股權）需要按相同基準入賬。

##### 商譽

因業務合併而產生之商譽乃按成本值減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期將自合併協同效益獲益的本集團各現金產生單位（「現金產生單位」）（或現金產生單位組別）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 商譽 (續)

獲分配商譽的一個現金產生單位 (或現金產生單位組別) 將每年或更頻繁地於有跡象顯示單位可能出現減值時進行測試。就於一個報告期內收購產生的商譽而言, 所獲分配商譽之現金產生單位 (或現金產生單位組別) 會於報告期末前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回價值少於其賬面值, 則首先分配減值虧損, 以調低分配至該單位的任何商譽賬面值, 其後根據單位 (或現金產生單位組別) 內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益確認。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

就出售相關現金產生單位而言, 商譽應佔金額將計入出售時釐定之損益金額。

#### 於聯營公司及合營企業權益

聯營公司為本集團對其具有重大影響力之實體。重大影響力為可參與投資對象之財務及營運政策之權力, 惟並非該等政策的控制權或共同控制權。

合營企業為一項各訂約方對安排有共同控制權的聯合安排, 並擁有聯合安排的淨資產的權利。共同控制權為以合約方式協定共同控制一項安排的控制權, 並僅於決定規定共同擁有控制權的訂約方一致同意的相關活動時存在。

聯營公司及合營企業的業績以及資產及負債以權益法於該等綜合財務報表入賬。根據權益法, 於聯營公司及合營企業之投資初步按成本確認, 其後會進行調整以確認本集團應佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益變動。倘本集團應佔一間聯營公司或合營企業之虧損等於或超出其於該聯營公司或合營企業之權益 (包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分之任何長期權益), 本集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任, 或已代表該聯營公司或合營企業支付款項之情況下, 方會就額外虧損作出撥備及確認負債。

自投資對象成為一間聯營公司或合營企業之日起, 於一間聯營公司或合營企業之投資便會採用權益法入賬。於收購投資時, 收購成本超過本集團分佔該聯營公司或合營企業可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽, 並計入投資之賬面值。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 於聯營公司及合營企業權益 (續)

倘本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於收購成本，則於收購投資期間在損益內確認。

香港會計準則第36號的規定獲應用以釐定是否需要就本集團於一間聯營公司或合營企業的投資確認任何減值虧損。倘需要，則投資的全數賬面值（包括商譽）乃作為單一資產進行減值測試，方式為將其可收回金額（在用價值及公平值減出售成本的較高者）與其賬面值進行比較。任何已確認的減值虧損並非分配至組成投資賬面值的一部分之任何資產（包括商譽）。該減值虧損的任何撥回乃以該投資淨額的可收回金額其後增加者為限予以確認。

本集團自投資不再為一間聯營公司或合營企業當日起終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據香港財務報告準則第9號於初步確認時之公平值。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業部分權益所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營企業確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收益確認的收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團於出售該聯營公司或合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當本集團於一間聯營公司或合營企業之所有權權益減少，但本集團繼續應用權益法時，先前於其他全面收益中就所削減所有權權益確認之收益或虧損部分重新分類至損益（倘出售相關資產或負債時需將該收益或虧損重新分類至損益）。

本集團與其聯營公司或合營企業之間交易產生的收益及虧損僅以於該聯營公司或合營企業中與本集團無關的權益為限於綜合財務報表中確認。本集團分佔聯營公司或合營企業來自該等交易的收益或虧損予以抵銷。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 於聯營公司及合營企業權益 (續)

本集團將香港財務報告準則第9號(包括減值規定)應用於並不適用權益法且構成對投資對象投資淨額一部分的聯營公司或合營企業的長期權益。在將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，本集團並無考慮香港會計準則第28號對其賬面值作出的調整(即分配投資對象的虧損或根據香港會計準則第28號進行減值評估而對長期權益的賬面值作出的調整)。

#### 持作出售非流動資產

倘非流動資產及出售組別將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回其賬面值，則分類為持作出售。僅於資產或出售組別可供以現狀即時出售(只受出售有關資產或出售組別之慣常條款約束)且極有可能成交時方被視為符合此項條件。管理層必須致力完成出售，預期自分類日期起計一年內符合資格確認為一項已完成銷售交易。

持作出售非流動資產及出售組別按其先前賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低值計量。

#### 來自客戶合約收益

確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入時，金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，本集團確認收益所使用的五步法載列如下：

- 步驟一：識別與客戶訂立之合約
- 步驟二：識別合約中之履約責任
- 步驟三：釐定交易價
- 步驟四：將交易價分配至合約中的履約責任
- 步驟五：當(或於)實體完成履約責任時確認收入

本集團當(或於)履約責任獲完成時確認收益，即當有關特別履約責任的貨品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項特定貨品或服務(或若干貨品或服務)或一系列大致相同的特定貨品或服務。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 來自客戶合約收益 (續)

控制權隨著時間予以轉讓而收益則參考相關履約責任獲完成進度予以確認，惟須符合以下條件之一：

- 客戶同時接收並消耗本集團於履約時提供的福利；
- 當本集團履約時，本集團的履約增設或提高客戶控制的資產；或
- 本集團的履約不會增設對本集團有其他用途的資產以及本集團可強制執行對迄今已完成履約支付的權利。

否則，收益於客戶獲得特定貨品或服務的控制權時的某個時間點予以確認。

收益按本集團預期於客戶合約中有權獲得的代價計量，不包括代表第三方收回的金額、折扣及銷售相關稅項。

#### 合約資產及合約負債

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價的權利（尚未成為無條件）。其按照香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團履約向客戶轉移貨品或服務而已向客戶收取代價（或已到期代價金額）。

就與客戶訂立的單一合約而言，將呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，非相關合約的合約資產及合約負債並非按淨額基準呈列。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 來自客戶合約收益 (續)

#### 合約資產及合約負債 (續)

本集團自下列主要來源確認收益：

- 製造及銷售印刷產品；
- 銷售石化及其他相關產品；
- 製造及銷售液力機械；
- 酒店業務；
- 銷售物業；
- 提供物業管理服務。

#### 銷售石化及其他相關產品

本集團主要向中國客戶銷售石化產品。

銷售石化產品的收益於貨品控制權轉移時（即客戶從本集團倉庫或存儲地點抽取石化產品之時，「抽油」）確認。

於抽油後，客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價，並承擔銷售貨品的全部責任以及商品報廢及損失的風險。一般信貸期為抽油後30至60日。

就買賣石化產品業務而言，本集團要求若干客戶提供介乎總合約金額10%至20%的前期按金。倘本集團於石化產品交付予客戶前收到按金，將導致於合約開始時產生合約負債，及於銷售交易完成後與總合約金額抵銷。

#### 製造及銷售印刷品

本集團於中國、美國、香港及其他海外國家製造及向客戶銷售印刷品。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 來自客戶合約收益 (續)

##### 製造及銷售印刷品 (續)

就銷售印刷品與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關印刷品乃基於客戶的規格，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款後，本集團總括認為，在轉移相關印刷品予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。

因此，銷售印刷品的收益於印刷成品裝運／交付至客戶的時間點（即客戶取得印刷品控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

一般信貸期根據發票日期為30至90日。

本集團要求若干客戶提供介乎總合約金額10%至20%的前期按金。倘本集團於製造程序開始前收到按金，將導致於合約開始時產生合約負債，及於銷售交易完成後與總合約金額抵銷。

##### 液力機械的製造及銷售

本集團製造及向中國客戶銷售液力機械。

銷售液力機械的收益於已完成的液力機械裝運／交付至客戶的時間點（即客戶取得液力機械控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

一般信貸期根據發票日期為90日。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 來自客戶合約收益 (續)

##### 提供物業管理服務

物業管理服務撥備收入因客戶於本集團提供服務時同時收取及消費本集團提供的利益而於一段時間確認。本集團選擇不披露就該等類型合約餘下的履約責任的可行權宜方法。大部分物業管理服務合約並無固定年期。客戶通常於每月初預付物業管理費用。

##### 銷售物業

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶的規格，並無其他替代用途。

經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例後，本集團總括認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售住宅物業的收益於已竣工物業交付予客戶的時間點（即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點）確認。

於簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的30%至50%。就使用銀行提供的按揭貸款的客戶而言，總合約價值的餘下部分將於客戶符合銀行的要求時即時向本集團支付。款項通常於物業交付予買家前由銀行支付。有關預付計劃導致於物業的建築工程仍在進行時，合約負債於物業建築整個期間確認。

本集團認為預付計劃包含重大融資組成部分及據此就金錢的時間價值影響調整代價金額，當中計及本集團的信貸特點。由於該應計費用增加於建築期間的合約負債金額，故其增加於竣工物業控制權轉讓予客戶時確認的收益金額。

##### 酒店業務

酒店業務的收益於提供住宿及相關服務時確認，且一般以現金、信用卡或其他電子付款方式結付。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 來自客戶合約收益 (續)

##### 存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，如協定的付款時間（不論以暗示或明示方式）為客戶或本集團帶來轉移貨品或服務的重大融資利益，則本集團會就金錢時間值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資組成部分。無論融資承諾是在合約中明確規定，還是合約訂約方協定的付款條款所暗示，都可能存在重大融資組成部分。

就相關貨品或服務的付款與轉移期間少於一年的合約而言，本集團應用不調整任何重大融資組成部分的交易價格的可行權宜方法。

就於轉移本集團已就重大融資組成部分而調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之貼現率。於收取預付款項至轉移相關貨品及服務期間的相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

##### 取得合約的增量成本

取得合約的增量成本是本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，倘未取得合約，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本（如銷售佣金），則會將該等成本確認為資產。以此方式確認的資產其後會與向客戶轉移與資產相關的貨品或服務同步於損益內扣除。

倘該等成本可另行在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約的增量成本。

#### 租賃

##### 租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人

本集團於創設合約時、或於修訂日期或收購日期 (倘合適) 評估合約是否為租賃或包含租賃。本集團確認使用權資產及就其為承租人的所有租賃安排的相關租賃負債，惟短期租賃 (定義為租期自開始日期起計為12個月或以下且並無包含購買選擇權的租賃) 及低價值資產租賃。就該等租賃而言，本集團於租賃期內按直線基準將租賃付款確認為營運開支，除非另有有系統基準更能代表耗用租賃資產所產生經濟利益的時間模式則作別論。

#### 租賃負債

於開始日期，本集團按未於該日支付的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款使用租賃中的內含利率進行貼現。倘上述利率不能隨時確定，則本集團會採用增量借款利率。

計入租賃負債計量的租賃付款包括固定租賃付款 (包括實質固定付款)，減去任何應收租賃優惠。

租賃負債在綜合財務狀況表中單獨呈列。

租賃負債其後透過調增賬面值以反映租賃負債的利息 (使用實際利率法) 及透過調減賬面值以反映作出的租賃付款的方式計量。

倘出現以下情況，則租賃負債予以重新計量 (並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或發生重大事件或情況改變導致行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因指數或利率變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在該情況下，租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量 (除非租賃付款由於浮動利率改變而有所變動，在此情況下則使用經修訂貼現率)。
- 租賃合約已修改且租賃修改不作為一項單獨租賃入賬，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

##### 使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債、於開始日期或之前作出的租賃付款及任何初始直接成本的初步計量，減已收取的租賃優惠。當本集團產生拆除及移除租賃資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態的成本責任時，將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認及計量撥備。成本計入相關使用權資產中，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

除分類為投資物業及按公平值模型計量之使用權資產外，使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。其於租賃期與相關資產可使用年期之較短期間內折舊。倘租賃轉移有關資產的所有權或使用權資產的成本反映本集團預期行使購買權，則相關使用權資產於有關資產的可使用年期內折舊。折舊於租賃開始日期開始。

本集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義之使用權資產獨立呈列。符合投資物業定義之使用權資產則於「投資物業」內呈列。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否出現減值，並入賬任何已識別減值虧損。

當本集團於租賃期結束時獲得相關租賃資產擁有權，於行使購買選擇權後，相關使用權資產的成本以及相關累計折舊及減值虧損將轉撥至物業、廠房及設備。

##### 租賃修訂

倘出現以下情況，本集團會將租賃修訂作為獨立租賃入賬：

- 該修訂透過增加一項或多項相關資產之使用權擴大租賃範圍；及
- 租賃代價之調升金額相當於範圍擴大之對應獨立價格，並就該獨立價格作出任何適當調整以反映特定合約情況。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

##### 租賃修訂 (續)

就未入賬為一項單獨租賃的租賃修改而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期，重新計量租賃負債。

##### 本集團作為出租人

本集團就其部分投資物業作為出租人訂立租賃協議。本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將絕大部分所有權風險及回報轉移至承租人，則有關合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，本集團會應用香港財務報告準則第15號，將按合約將代價分配至各組成部分。

經營租賃的租金收入於相關租期內以直線法確認。於協商及安排經營租賃時產生的初期直接成本計入所出租資產的賬面值，並於租期內按直線法確認。

應收融資租賃承租人款項按本集團租賃淨投資額確認為應收款項。融資租賃收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未完成投資淨額的固定期間回報率。

#### 外幣

為編製各個別集團實體的財務報表，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易，乃以其各自功能貨幣（即該實體經營業務的主要經濟環境的貨幣）按交易當日的現行匯率列賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按結算日當日的匯率重新換算。按公平值以外幣計值的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。根據歷史成本計量得出以外幣計值的非貨幣項目則毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間於損益中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，(i) 本集團海外業務的資產及負債換算為港元；及(ii) 本集團以港元計值或換算為港元的資產及負債其後採用各報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣（即人民幣）。收支項目乃按年內的平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，在此情況下，則使用於交易日期的匯率換算。自此產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益確認並於匯兌儲備項下之權益累計（如適用則歸屬於非控股股東權益）。

當出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權的出售，涉及失去對包括海外業務之聯合安排之共同控制權的出售，或涉及失去對包括海外業務之聯營公司之重大影響力的出售），本公司擁有人應佔該業務涉及之於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就部分出售附屬公司而並未導致本集團失去該附屬公司控制權而言，按比例分佔的累計匯兌差額應重新歸屬於非控股股東權益，且不會於損益中確認。就所有其他部分出售（例如，部分出售聯營公司或聯合安排並未導致本集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔的累計匯兌差額會重新分類至損益。

透過收購海外業務所收購之可識別資產及所承擔之負債的商譽及公平值調整，乃作為海外業務之資產及負債處理，並按於各報告期末之現行匯率進行換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

#### 借款成本

借款成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借款成本於該等資產大致上達到其擬定用途或可供出售時計入該等資產之成本。

於相關資產已準備好達致其擬定用途或可供出售後仍有任何特定借款尚未償還，則該借款於計算一般借款資本化率時計入一般資金池內。

倘合格資產的特定借款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須於合資格撥充資本的借款成本內扣除。

所有其他借款成本均於其產生期間內於損益中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 政府補助金

在合理地保證本集團會遵守政府補助金的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助金方會予以確認。

政府補助金在本集團將補助擬補償的相關成本確認為費用的期間按系統化的基準於損益中確認。具體而言，以要求本集團購買、建造或以其他方式收購非流動資產為主要條件的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並於相關資產的可用年期內基於系統合理基準轉撥至損益中。

與收入相關的政府補助金是抵銷已產生的支出或虧損或旨在給予本集團的即時財務支援（而無未來有關成本）的應收款項，於應收有關補助金的期間在損益中確認。

#### 退休福利成本

向國家管理退休福利計劃及強制公積金計劃支付之款項於僱員提供服務而享有供款時確認為開支。

#### 短期僱員福利

僱員有關工資及薪金、年假及病假之應計福利乃於提供有關服務期間，按預期將就換取該服務而支付之未貼現福利金額確認負債。

就短期僱員福利確認之負債乃按預期將就換取有關服務而支付之未貼現福利金額計量。

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報之除稅前虧損不同，原因為應課稅溢利並不包括於其他年度的應課稅或可扣減的收入或開支項目及其亦不包括無須課稅或不可扣稅之項目。本集團的即期稅項負債乃按於報告期末已實施或實質上已實施的稅率計算。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅溢利可能可用作抵銷所有可扣減暫時差額時予以確認。倘暫時差額乃因初次確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利及會計溢利交易中的資產及負債產生,且於交易發生時不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額,有關遞延稅項資產及負債將不予確認。

與附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業的權益有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債,惟本集團能夠控制暫時差額的回撥及暫時差額很大機會於可預見將來不會撥回除外。從與該等投資及權益相關的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產僅於達至充足應課稅溢利以用作抵銷暫時差額利益並預期可於可預見將來撥回時方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審閱,並削減至不可能再有足夠應課稅溢利用作收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產期間的預期適用稅率計算,以報告期末前已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映了符合本集團預期在報告期末內收回或結算資產及負債之賬面值的做法的稅務後果。

就計量按公平值模型計量之投資物業遞延稅項而言,乃假設該等物業之賬面值可透過銷售全部收回,除非該假設被駁回。倘該投資物業可折舊,且其業務模型目標乃隨時間(而非透過出售)消耗投資物業內的絕大部分經濟利益時,該假設會被駁回。

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債,而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅有關及本集團擬以淨額基準結算即期稅項負債與資產,則可以抵銷遞延稅項資產與負債。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 稅項 (續)

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團會對租賃負債及相關資產分開應用香港會計準則第12號*所得稅*之規定。本集團於可能有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差額的情況下確認有關租賃負債的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟涉及在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益中或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程（如下所述）除外），按成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

#### 租賃土地及樓宇的所有權權益

倘本集團就物業（包括租賃土地及樓宇部分）所有權權益付款，則全部代價按初始確認時相應的公平值比例在租賃土地及樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟該等按公平值模型分類及入賬為投資物業之物業除外。倘代價無法於非租賃樓宇部分及相關租賃土地的不可分割權益之間可靠分配，則整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃以直線法於物業、廠房及設備項目（在建工程除外）的估計可使用年期內撇銷其成本減其剩餘價值而確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，以使任何估計變動可按預期基準列賬。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

##### 租賃土地及樓宇的所有權權益 (續)

用於生產、供應或行政用途的在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本（包括測試相關資產是否正常運行的成本），及根據本集團會計政策為合資格資產而資本化之借貸成本。使一項物業、廠房及設備達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而生產之物品（例如當測試資產是否可正常運行時所生產之樣品）之銷售所得款項，及生產該等物品的相關成本，乃於損益中確認。該等物業完工後並可隨時作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之合適類別。根據與其他物業資產依據之相同基準，該等資產可隨時作擬定用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目於出售後或於預期繼續使用該資產不會帶來任何日後經濟利益時終止確認。因出售或物業、廠房及設備項目報廢而產生的任何收益或虧損（按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定）於損益中確認。

倘持作出售物業因改變用途而成為物業、廠房及設備項目，該物業於轉讓日期的賬面值為該物業其後入賬作為物業、廠房及設備項目時的認定成本。

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或作資本增值之物業（包括作該等用途之在建物業）。投資物業包括持有未確定將來用途的土地，其被視為持有作資本增值用途。

投資物業包括本集團確認為使用權資產的已租賃物業及根據經營租賃出租的物業。

自置投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損計入產生年度之損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 投資物業 (續)

根據香港財務報告準則第16號，本集團持作使用權資產的投資物業初始以成本計量。於首次確認後，其作為使用權資產（而非相關物業）按公平值計量。

在投資物業於出售後或永久退用時及當預期日後出售不會產生任何經濟利益時取消確認。取消確認物業產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算）於取消確認物業之期間計入損益。

倘物業、廠房及設備項目在用途出現變化時成為投資物業（經可觀察證據支持），該項目於轉讓日期的賬面值與公平值之任何差額於其他全面收益中確認及於物業重估儲備中累計。與該項目有關之物業重估儲備將於其終止確認時直接轉撥至保留盈利。

#### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本採用加權平均法計算。存貨的可變現淨值指一般業務過程中之估計售價減完成估計成本及進行銷售所需成本。

#### 持作出售物業

日常業務過程中的已竣工物業及發展中待售物業計入流動資產，按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括收購成本、相關土地成本、已產生之開發支出及（如適用）根據本集團會計政策的已資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本，並運用加權平均法基於可銷售樓面面積分配至各階段的各單位。可變現淨值為持作出售物業的估計售價減所有估計竣工成本及對進行銷售屬必要的成本。

#### 現金及現金等價物

在綜合財務狀況表中，現金及銀行結餘包括現金（即手頭現金及活期存款）及現金等價物。現金等價物為短期（通常最初到期日為三個月或以下）、可隨時轉換為已知現金金額且價值變動風險不大的高流動性的投資。持有現金等價物的目的為履行短期現金承諾而非投資或其他目的。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 現金及現金等價物 (續)

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上述界定之現金及現金等價物，扣除按要求償還的未償還的銀行透支並構成本集團現金管理的組成部分。相關透支於綜合財務狀況表內呈列為短期借款。

#### 金融工具

於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量（根據香港財務報告準則第15號首次計量的客戶合約產生的貿易應收款項除外）。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本於初始確認時（倘適用）加入金融資產或金融負債的公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本，即時在損益中確認。

#### 金融資產

所有以正常方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以正常方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之購入或出售金融資產。

所有已確認的金融資產（視乎金融資產的分類而定）其後全面按攤銷成本或公平值計量。金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。

#### 按攤銷成本計量之金融資產（債務工具）

符合以下條件之金融資產其後由本集團按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具) (續)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，且或會受減值影響。

##### (i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及分配有關期間利息收入之方法。

就購買或辦理之信貸減值金融資產（即於初始確認時已出現信貸減值之資產）以外的金融資產而言，實際利率乃按債務工具之預期年期或（倘適用）較短期間，準確貼現估計未來現金收入（包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可或缺部分之一切已付或已收費用及貼息）（不包括預期信貸虧損）至債務工具於初始確認時之賬面總值之利率。就購買或辦理的信貸減值金融資產而言，信貸調整實際利率是以將估計未來現金流量（包括預期信貸虧損）貼現至初始確認時債務工具的攤銷成本的方式計算。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額間的任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷（就任何虧損撥備作出調整）。金融資產的賬面總值指金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量及按公平值計入其他全面收益的債務工具而言，利息收入採用實際利率法確認。就購買或辦理的信貸減值金融資產以外的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的賬面總值使用實際利率計算，惟其後已成為信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產之攤銷成本應用實際利率確認。於其後報告期，倘出現信貸減值的金融工具的信貨風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入以對金融資產賬面總值應用實際利率方式確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具) (續)

##### (i) 攤銷成本及實際利率法 (續)

就購買或辦理的信貸減值金融資產而言，本集團通過對金融資產自初始確認以來的攤銷成本應用信貸調整實際利率確認利息收入。即使其後金融資產的信貸風險好轉，以致金融資產不再出現信貸減值，計算亦不會用回總值基準。

利息收入於損益中確認，並計入「收益」及「其他收入」（附註6及9）。

#### 按公平值計入其他全面收益之金融資產 (債務工具)

倘符合以下兩個條件，本集團將其後按公平值計入其他全面收益分類及計量債務工具：

- 目的是收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金之利息。

本集團分類為按公平值計入其他全面收益的債務工具包括於已上市及未上市債券投資之投資。公平值按附註23所述之方式釐定。債務工具初始按公平值加交易成本計量。因使用實際利率法計算的匯兌收益及虧損、減值收益或虧損及利息收入導致的債務工具賬面值的其後變動於損益中確認。於損益中確認的金額與倘該等債務工具按攤銷成本計量時原應於損益中確認的金額相同。該等債務工具賬面值的所有其他變動於其他全面收益中確認並於投資重估儲備累計。減值撥備於損益中確認，在不減少該等債務工具賬面值的情況下對其他全面收益作出相應調整。當取消確認該等債務工具時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損重新分類至損益。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 按公平值計入損益之金融資產

不符合條件按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的金融資產乃按公平值計入損益計量，具體而言：

- 權益工具投資分類為按公平值計入損益，除非本集團於初始確認時指定並非持作交易或業務合併所產生或然代價的權益投資按公平值計入其他全面收益。
- 不符合攤銷成本條件或按公平值計入其他全面收益條件的債務工具分類為按公平值計入損益。此外，符合攤銷成本條件或按公平值計入其他全面收益條件的債務工具於初始確認時可被指定為按公平值計入損益，前提是此指定可消除或顯著減少因按不同基準計量資產或負債或確認其收益及虧損而產生的計量或確認不一致。本集團尚未指定任何債務工具為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按於各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損均於損益中確認，以不屬指定對沖關係部分為限。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註23所述方式釐定。

在以下情況下，金融資產為持作買賣：

- 主要就於短期內出售之目的收購；或
- 在初始確認時為本集團共同管理之已識別金融工具投資組合的一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 為衍生工具，惟屬財務擔保合約或指定有效對沖工具的衍生工具則除外。

#### 金融資產減值

本集團就按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的債務工具投資以及財務擔保合約確認預期信貸虧損的虧損撥備。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自各相關金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

本集團往往就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。此等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團過往信貸虧損經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料，使用撥備矩陣估計。

就所有其他金融工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認後大幅增加，在此情況下本集團確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估，乃根據自初始確認後發生違約可能性或風險是否大幅增加而定。

#### 信貸風險顯著上升

於評估自初始確認以來的金融工具信貸風險是否顯著上升時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出額外成本或精力而可得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標（例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加）顯著惡化；
- 商業、金融或經濟情況的目前或預期不利變動，預期將導致債務人償還債務的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人其他金融工具之信貸風險顯著上升；及

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

#### 信貸風險顯著上升 (續)

- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債務的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團預先假設合約付款逾期超過30日後金融資產之信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理可靠的資料顯示其他情況。

儘管以上所述，倘一項債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著上升。在下列情況下，一項債務工具被釐定為具有低信貸風險：i) 債務工具之違約風險低；ii) 債務近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及iii) 長遠經濟及業務狀況的不利變動或會（但非必然）降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘資產的外部信貸風險評級為國際通用界定的「投資評級」，或倘並無外部評級，該資產之內部評級為「低風險」，則本集團認為該債務工具具有低信貸風險。低風險指交易對手方違約風險較低且並無逾期款項。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承諾一方的日期被視為就評估金融工具減值之初始確認日期。於評估信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，本集團會考慮指定債務人將違約的風險變動。

本集團定期監察用以確定信貸風險曾否顯著上升的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著上升。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 違約定義

本集團認為以下事項構成內部信貸風險管理違約事件，此乃由於過往經驗顯示符合以下任何一項標準的應收款項通常無法收回：

- 債務人違反財務契約時；或
- 內部建立或自外部取得的資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人（包括本集團）（並未考慮本集團所持有的任何抵押品）。

不論上述分析如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天時，則發生違約，除非本集團有合理可靠的資料證明較寬鬆的違約標準屬更合適則作別論。

##### 信貸減值的金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財政困難；
- 違約（例如拖賬或逾期事件）；
- 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在其他情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於財務困難致使金融資產的活躍市場消失。

##### 撤銷政策

倘有資料顯示交易債務人陷入嚴重財務困難且無實際展望可收回（如交易對手方已進行清盤或進入破產程序，或（如屬貿易應收款項）該款項已逾期超過兩年）（以較早發生者為準），本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見（如適用）後，已撤銷之金融資產仍可能受制於本集團收回程序下之強制執行活動。任何收回均在損益中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃指違約概率、違約虧損率程度(即倘違約所蒙受虧損的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約虧損率程度根據歷史數據按合理、可支持及毋須不必要成本或努力即可獲得的有關特定風險的前瞻性資料作調整。關於違約風險，對於金融資產而言，乃指資產於報告日期的賬面總值。就財務擔保合約而言，承受風險包括於報告日期已提取之金額，連同任何預期將於未來違約日期(根據歷史趨勢、本集團對債務人之特定未來融資需求之理解，以及其他相關前瞻性資料釐定)前提取之額外金額。

就金融資產而言，預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回的所有現金流量之間的差額，並按最初實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號租賃用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，預期虧損撥備乃補償持有人就所產生信貸虧損的預期款項，減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取的任何金額。

倘本集團已計量一項金融工具的虧損撥備金額相等於前一個報告期的全期預期信貸虧損的金額，但在當前報告日期確定未能符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團按在當前報告日期相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備(使用簡化法的資產除外)。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整，除按公平值計入其他全面收益計量的債務工具投資外(其虧損撥備於其他全面收益中確認及於投資重估儲備累計)，概無減少於綜合財務狀況表之金融資產賬面值。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或本集團將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一方，本集團方會終止確認該項金融資產。倘本集團並無轉移或保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該已轉移資產，本集團就其可能須支付的金額確認於資產及相關負債中的保留權益。倘本集團保留已轉移金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，亦就已收所得款項確認一項有抵押借貸。

於終止確認按已攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總額間之差額於損益中確認。此外，於取消確認按公平值計入其他全面收益的債務工具投資時，先前於投資重估儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益。終止確認本集團選擇在初始確認時按公平值計入其他全面收益的權益工具投資時，先前於投資重估儲備內累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留盈利。

#### 金融負債及權益工具

#### 分類為債務或權益

集團實體發行之債務及權益工具根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 權益工具

權益工具指證明於實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。集團實體發行之權益工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

本公司本身之權益工具之購回乃直接於權益內確認及扣除。並無於損益中確認購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具之收益或虧損。

#### 金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及權益工具 (續)

#### 金融負債 (續)

於轉移並不符合資格作取消確認之金融資產或於應用持續參與方法時產生之金融負債以及本集團所發行之財務擔保合約均根據下文所載之指定會計政策計量。

#### 其後按攤銷成本計量之金融負債

並非1)業務合併收購方之或然代價，2)持作買賣，或3)指定為按公平值計入損益之金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息開支之方法。實際利率為確實於金融負債預期年期或(倘適用)較短期間貼現估計未來現金付款(包括所有組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓完整部分之費用及貼息)至金融負債攤銷成本之利率。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受的損失。

集團實體發行之財務擔保合約初步按其公平值計量，倘非指定為按公平值計入損益列賬及並非來自轉撥金融資產，則其後以下列各項之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- 初始確認之金額減(如適用)擔保期內確認之累計攤銷。

#### 終止確認金融負債

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉移非現金資產或已承擔負債)之差額乃於損益內確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融負債及權益工具 (續)

##### 修改金融負債

對現有金融負債或其一部分條款的重重大修改(無論是否歸因於本集團的財務困難)被視為原始金融負債的終止和新金融負債的確認。本集團認為,如果新條款項下現金流量的貼現現值(包括扣除使用原實際利率收取及貼現的任何費用)與原金融負債剩餘現金流量的貼現現值至少有10%的差異,則存在重大差異。因此,這種債務工具的交換或條款的修改被視為終止,所產生的任何成本或費用被確認為終止時損益的一部分。當差異少於10%時,交換或修改被視為非重大修改。

##### 金融負債的非重大修改

對於不會導致終止確認的金融負債的非重大修改,相關金融負債賬面值將按經修訂合約現金流的現值計算,有關現值按金融負債原實際利率貼現。所產生的交易成本或費用調整至經修訂金融負債賬面值及於餘下期間內攤銷。對金融負債賬面值作出的任何調整乃於修訂日期於損益確認。

##### 抵銷金融工具

當且僅當有合法可強制執行權利以抵銷已確認的金額且擬以淨額基準結算,或變現資產與清償負債的行為同時發生時,本集團的金融資產與負債抵銷,其淨額於綜合財務狀況表呈列。

##### 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定),且本集團可能須了結該責任,並可就該責任金額作出可靠估計,則撥備將予確認。

於計及有關責任的風險及不明朗因素後,撥備按了結報告期末的現時責任所需代價的最佳估計計量。倘使用估計用以了結現時責任的現金流量計量撥備,則該撥備賬面值為該等現金流量現值(如金錢時間值的影響屬重大)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 撥備 (續)

##### 虧損性合約

虧損性合約項產生的現時責任確認及計量為撥備。當本集團為達成合約責任所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即視為存在虧損性合約。

#### 以股份為基礎之付款交易

##### 股權結算以股份為基礎之付款交易

##### 向僱員授出的購股權

對僱員之股權結算以股份為基礎付款以該股權工具於授出日期之公平值計量。於授出日期釐定之股權結算以股份為基礎付款公平值（不計及所有非市場歸屬條件），於歸屬期間以直線法按照本集團估計最終歸屬之權益工具支銷，並相應增加權益（以股份為基礎之付款儲備）。

於各報告期末，本集團根據所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其對預期歸屬的權益工具數目之估計。修訂原先估計的影響（如有）於損益中確認，令累計開支反映經修訂之估計並於以股份為基礎之付款儲備作出相應調整。就在授出日期立即歸屬之購股權而言，授出之購股權之公平值立即於損益中支銷。

當購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之付款儲備中確認之金額將轉撥至股本及股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於以股份為基礎付款儲備中確認之金額將撥入保留溢利（累計虧損）。

##### 就購買貨品或服務而發行股權工具

與訂約方（僱員除外）之股權結算以股份為基礎之付款交易，以所收取貨品或服務之公平值計量，倘本集團不能可靠地估計該公平值，則按本集團已授出股權工具的公平值計量，並於該實體獲取貨品或對手方提供服務之日期計量。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 有形資產、使用權資產及其他非流動資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末審閱其有形資產及使用權資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現任何有關跡象，則估計有關資產的可收回金額以確定減值虧損的程度(如有)。物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額單獨估計。倘不太可能估計個別資產的可收回金額時，本集團會估計該項資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可識別分配基準的合理及一致性，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或其以其他方式分配至可識別合理及一致分配基準的最小組別現金產生單位。

其他無限期使用年期的非流動資產將至少每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行減值測試。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，採用反映有關金錢時間價值的現時市場評估及未調整未來現金流量估計的資產(或現金產生單位)特定風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽(如適用)的賬面值，再按該單位或一組現金產生單位內各項資產的賬面值所佔比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以最高者為準)。本應分配至資產的減值虧損金額按所佔比例分配至該單位或該組現金產生單位內的其他資產。減值虧損立即於損益中確認。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至其可收回金額的經修訂估計值；惟增加後的賬面值不得超過該資產(或現金產生單位)於過往期間未確認減值虧損時本應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即於損益中確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策資料 (續)

#### 公平值計量

在計量公平值時(本集團之以股份為基礎之付款交易、租賃交易、用於減值評估的持作出售物業及存貨可變現淨值以及物業、廠房及設備以及使用權資產之使用價值除外)，本集團考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。

就非金融資產作公平值計量時，會計及市場參與者以最有效及最佳用途應用該項資產，或向另一名可按最有效及最佳用途應用該項資產之市場參與者出售該資產可取得之經濟利益。

本集團所用適用於有關情況，且有充足數據可供計量公平值、盡量運用有關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據的估值法。具體而言，本集團根據輸入數據之特色將公平值計量分類為三個級別如下：

- 第一級 — 公平值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場所報(未經調整)市價得出。
- 第二級 — 公平值計量乃源自資產或負債直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察的輸入數據(不包括第一級所包括的報價)。
- 第三級 — 公平值計量乃來自估值技術，包括並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)。

於報告期末，本集團透過審閱資產及負債各自之公平值計量，釐定按公平值計量之資產及負債之公平值層級之間是否存在經常性轉移。

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用附註4所述本集團之會計政策時，董事須就於綜合財務報表內所呈報之資產、負債、收益及開支之數額以及作出之披露作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計及相關假設會按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂估計期間產生影響，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間均予以確認。

#### 運用會計政策之重要判斷

以下為董事在運用本集團之會計政策過程中作出之重要判斷（不包括涉及估計者（見下文）），該等判斷對綜合財務報表內確認之數額及作出之披露具有最為重大之影響。

##### (a) 持續經營及流動資金

對持續經營假設的評估，涉及董事於特定時間點就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。有關董事採納的持續經營假設，請參閱附註2。

##### (b) 投資物業遞延稅項

就計量按公平值模型計量之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團投資物業之持有業務模型為隨時間而非通過銷售消耗投資物業內的絕大部分經濟利益之模型。因此，與本集團投資物業有關的遞延稅項已按透過使用全數收回賬面值的稅務後果計量。

#### 估計不確定性之主要來源

下文載列有關未來的主要假設以及報告期末估計不確定性的其他主要來源，其或會引致重大風險，以致需對下一財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整。

##### (a) 投資物業的公平值

本集團採用估值法（包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據），以估算投資物業的公平值。附註17提供有關釐定投資物業的公平值所採用的估值法、輸入數據及主要假設的詳細資料。於二零二五年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為人民幣346,040,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,385,836,000元）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

#### (b) 持作出售物業之估計可變現淨值

於釐定是否應對本集團持作出售物業作出撥備時，本集團會考慮當前市場環境及估計可變現淨值（即實際或估計售價減去根據現有資產結構及材料價格表完成開發之估計成本及銷售必需的估計成本）。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會作出撥備。倘持作出售物業之實際可變現淨值因市況變化及／或預算發展成本大幅變動而少於預期，則或會導致重大減值虧損撥備（倘可變現淨值低於賬面值）。

如附註24所載，於二零二五年十二月三十一日，持作出售物業的賬面值約為人民幣334,136,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣672,576,000元）。截至二零二五年十二月三十一日止年度，確認持作出售物業撇減約人民幣117,055,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣66,446,000元）。

#### (c) 存貨撥備

本集團管理層於報告期末檢討存貨賬齡，並就已確定不再適合在市場銷售的陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。確定陳舊存貨須估計存貨項目的可變現淨值，並判斷存貨項目的狀況。倘預期若干項目的可變現淨值低於其成本，則可能產生存貨撇減。於二零二五年十二月三十一日，本集團存貨的賬面值約為人民幣109,475,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣172,021,000元），扣除存貨累計撥備約人民幣3,239,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,914,000元）。截至二零二五年十二月三十一日止年度，確認存貨撇減為零（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,620,000元）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

#### 估計不確定性之主要來源 (續)

##### (d) 貿易及其他應收款項減值

除具有重大未償還結餘或已發生信貸減值的債務人個別評估預期信貸虧損外，本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。本集團使用債務人賬齡來評估按不同業務分部分組的客戶的減值，原因為該等客戶包括大量小客戶，其根據合約條款具有代表客戶支付所有到期款項能力的共同風險特徵。所採用的撥備率乃基於各分部的歷史違約率，並考慮合理、可支持及毋須不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。該等假設及估計的變動可能對評估結果造成重大影響，且有必要於綜合損益及其他全面收益表作出額外減值支出。

於各報告日期，可觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。不同違約率使用於不同業務的客戶。此外，具有重大結餘及信貸減值的應收款項將個別評估預期信貸虧損。

針對其他應收款項，本集團按個別基準釐定各債務人的預期信貸虧損。本集團根據歷史信貸虧損經驗及前瞻性資料以及對當前及報告日期的預測條件的評估，包括金錢時間值（倘適用）估計預期信貸虧損。於各報告期，可觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關本集團貿易及其他應收款項以及預期信貸虧損的資料分別於附註27及42披露。

如附註27所披露，於二零二五年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值約為人民幣69,169,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣105,095,000元），扣除虧損撥備約人民幣104,275,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣105,040,000元）。

於二零二五年十二月三十一日，按金及其他應收款項的賬面值約為人民幣837,055,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣817,055,000元），扣除虧損撥備約人民幣1,598,704,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣901,414,000元）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

估計不確定性之主要來源 (續)

#### (e) 物業、廠房及設備的估計可使用年期 (包括使用權資產)

於各報告期末，董事對物業、廠房及設備 (包括使用權資產) 的估計可使用年期進行審閱。物業、廠房及設備 (包括使用權資產) 於二零二五年十二月三十一日的賬面值約為人民幣1,124,209,000元 (二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,364,311,000元)。

#### (f) 物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產的減值評估

當有跡象顯示可能減值時，本集團釐定物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產有否減值。物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產的減值虧損乃根據本集團會計政策就賬面值超出其可收回金額的金額確認。物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產的可收回金額根據使用價值計算方法及公平值減出售成本中的較高者釐定。該等計算須使用估計，如未來收益及貼現率。

於二零二五年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值約為人民幣911,012,000元 (二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,058,511,000元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損 (二零二四年十二月三十一日：約人民幣8,564,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，使用權資產的賬面值約為人民幣213,197,000元 (二零二四年十二月三十一日：約人民幣305,800,000元)。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損。

於二零二五年十二月三十一日，其他非流動資產的賬面值為零 (二零二四年十二月三十一日：約人民幣3,139,000元)。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並未確認減值虧損。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 收益

#### (i) 來自客戶合約收益分類

	截至二零二五年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	印刷 人民幣千元	貿易及 物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	
<b>貨品及服務類型</b>					
銷售：					
— 印刷產品	318,712	—	—	—	318,712
— 石化及其他相關產品	—	933,115	—	—	933,115
— 物業	—	—	77,039	—	77,039
— 液力機械	—	—	—	12,094	12,094
— 其他	—	—	—	1,003	1,003
物業管理服務*	—	—	13,964	—	13,964
來自客戶合約收益總額	318,712	933,115	91,003	13,097	1,355,927
物業投資之租金收入	—	—	2,687	5,101	7,788
證券投資之股息	—	—	—	10	10
總收益	318,712	933,115	93,690	18,208	1,363,725
<b>地區市場</b>					
中國	141,156	862,207	91,003	13,097	1,107,463
美國(「美國」)	97,489	—	—	—	97,489
香港	37,784	10,366	—	—	48,150
歐洲國家	23,021	—	—	—	23,021
其他國家	19,262	60,542	—	—	79,804
總計	318,712	933,115	91,003	13,097	1,355,927

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 收益 (續)

#### (i) 來自客戶合約收益分類 (續)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	印刷 人民幣千元	貿易及 物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	
<b>貨品及服務類型</b>					
銷售：					
— 印刷產品	319,608	—	—	—	319,608
— 石化及其他相關產品	—	766,112	—	—	766,112
— 物業	—	—	5,495	—	5,495
— 液力機械	—	—	—	36,721	36,721
— 其他	—	—	—	1,745	1,745
物業管理服務*	—	—	17,205	—	17,205
來自客戶合約收益總額	319,608	766,112	22,700	38,466	1,146,886
物業投資之租金收入	—	—	2,504	5,535	8,039
證券投資之股息	—	—	—	19	19
總收益	<u>319,608</u>	<u>766,112</u>	<u>25,204</u>	<u>44,020</u>	<u>1,154,944</u>
<b>地區市場</b>					
中國	138,209	730,714	22,700	38,466	930,089
美國	89,883	—	—	—	89,883
香港	45,463	35,398	—	—	80,861
歐洲國家	23,132	—	—	—	23,132
其他國家	22,921	—	—	—	22,921
總計	<u>319,608</u>	<u>766,112</u>	<u>22,700</u>	<u>38,466</u>	<u>1,146,886</u>

\* 物業管理服務的收益隨著時間的推移而確認，進度使用產出法進行計量。物業管理服務費按月向租戶收取。本集團所有其他客戶合約收益均於某個時間點確認。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 6. 收益 (續)

#### (ii) 分配至客戶合約的餘下履約責任的交易價格

於十二月三十一日分配至銷售物業餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及確認收益的預期時間如下:

	銷售物業	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	—	—
一年以上但兩年內	—	—
兩年以上但五年內	151,607	163,273
	<u>151,607</u>	<u>163,273</u>

除上述者外,所有本集團客戶合約的其他餘下履約責任的原預期期限為一年或以內。如香港財務報告準則第15號所允許,分配至該等未履行合約的交易價格並未披露。

### 7. 營運分部

本集團透過各分部管理其業務,該等分部由不同業務線組織而成。就有關資源分配及表現評估向本集團之執行董事(即首席經營決策者(「首席經營決策者」))匯報的資料乃按此基準編製。本集團已根據香港財務報告準則第8號經營分部識別以下三個報告分部:

- 印刷:銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品
- 貿易及物流:貿易、物流及供應鏈管理
- 物業開發及投資:物業開發及投資、物業管理服務

除上述經營分部外,各分部構成報告分部,本集團擁有其他經營分部(包括於中國的太陽能光伏業務及提供酒店服務)。概無該等分部於釐定報告分部時達到任何量化最低要求。因此,所有上述經營分部組合為「所有其他分部」。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 分部收益及業績

以下為按報告分部呈列之本集團收益及業績分析：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及 物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	報告 分部總計 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益						
來自外部客戶之收益	<u>318,712</u>	<u>933,115</u>	<u>93,690</u>	<u>1,345,517</u>	<u>18,208</u>	<u>1,363,725</u>
分部虧損	<u>(31,000)</u>	<u>(2,451)</u>	<u>(509,961)</u>	<u>(543,412)</u>	<u>(49,141)</u>	<u>(592,553)</u>
未分配金額						
企業行政開支						(18,035)
企業其他收入、收益及 (虧損)淨額						(72)
財務費用						(690,260)
終止綜合入賬及清算 附屬公司之收益						670,134
債務重組之收益						423,114
分佔聯營公司業績						<u>(188)</u>
本集團除稅前虧損						<u>(207,860)</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 分部收益及業績 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及 物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	報告 分部總計 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>						
來自外部客戶之收益	<u>319,608</u>	<u>766,112</u>	<u>25,204</u>	<u>1,110,924</u>	<u>44,020</u>	<u>1,154,944</u>
<b>分部虧損</b>	<u>(34,008)</u>	<u>(15,022)</u>	<u>(599,114)</u>	<u>(648,144)</u>	<u>(49,124)</u>	<u>(697,268)</u>
<b>未分配金額</b>						
企業行政開支						(12,089)
企業其他收入、收益及 (虧損)淨額						2,942
財務費用						(557,061)
分佔聯營公司業績						<u>150</u>
<b>本集團除稅前虧損</b>						<u>(1,263,326)</u>

營運分部的會計政策與附註4所述本集團的會計政策一致。

分部業績代表各營運分部的損益，並未分配來自企業行政開支、企業其他收入、收益及虧損淨額、財務費用、終止綜合入賬及清算附屬公司之收益、債務重組之收益及分佔聯營公司業績產生之損益。分部業績之計量乃向首席經營決策者呈報以用於資源分配和表現評估。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 其他分部資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及 物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	報告 分部總計 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	未經分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已計入分部損益或分部資產之計量之金額：							
物業、廠房及設備之折舊	21,325	4,215	2,418	27,958	21,158	-	49,116
使用權資產之折舊	4,311	1,671	197	6,179	4,351	395	10,925
添置非流動資產	4,311	86	1,614	6,011	1,013	-	7,024
就以下各項確認減值虧損							
— 貿易及其他應收款項	-	-	707,205	707,205	-	-	707,205
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	(34,656)	(34,656)	-	-	(34,656)
投資物業之公平值收益	-	-	(393,467)	(393,467)	-	-	(393,467)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	-	-	-	-	(23)	-	(23)
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	-	-	-	-	24	-	24
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(14)	(54)	(110)	(178)	(2)	(2)	(182)
持作出售物業撇減	-	-	117,055	117,055	-	-	117,055

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 其他分部資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	印刷 人民幣千元	貿易及 物流 人民幣千元	物業開發 及投資 人民幣千元	報告 分部總計 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	未經分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
已計入分部損益或分部資產之計量之金額：							
物業、廠房及設備之折舊	25,442	7,095	5,267	37,804	30,333	-	68,137
使用權資產之折舊	3,612	1,760	1,148	6,520	4,958	396	11,874
添置非流動資產	2,516	47	1,762	4,325	545	1,186	6,056
就以下各項確認(撥回)減值虧損							
—其他應收款項	(2,360)	-	104,839	102,479	-	-	102,479
—物業、廠房及設備	-	-	8,527	8,527	37	-	8,564
出售物業、廠房及設備之收益	(35)	-	-	(35)	(994)	-	(1,029)
提早終止租賃之收益	(52)	-	-	(52)	-	-	(52)
投資物業之公平值虧損	-	-	408,054	408,054	-	-	408,054
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	63	-	63
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	-	-	-	-	4	-	4
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	(28)	(144)	(13)	(185)	(305)	(2)	(492)
存貨撇減	-	-	-	-	4,620	-	4,620
持作出售物業撇減	-	-	66,446	66,446	-	-	66,446

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 分部資產及負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>分部資產</b>		
印刷	430,620	458,556
貿易及物流	709,666	752,555
物業開發及投資	1,161,338	2,697,806
	<b>2,301,624</b>	<b>3,908,917</b>
其他分部	623,727	796,993
未分配資產	140,266	128,601
綜合總資產	<b>3,065,617</b>	<b>4,834,511</b>
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>分部負債</b>		
印刷	826,992	775,915
貿易及物流	338,335	348,836
物業開發及投資	7,963,198	8,997,094
	<b>9,128,525</b>	<b>10,121,845</b>
其他分部	1,574,768	1,766,288
未分配負債	64,527	532,645
綜合總負債	<b>10,767,820</b>	<b>12,420,778</b>

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

- 除企業資產外，所有資產獲分配至營運分部；及
- 除企業負債外，所有負債獲分配至營運分部。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 7. 營運分部 (續)

#### 分部資產及負債 (續)

#### 地區資料

本集團的經營主要分佈在香港、中國和美國。

本集團來自外部客戶的收益資料乃基於客戶的地點呈列。有關本集團非流動資產的資料乃基於有關集團實體的經營位置呈列。下表載列來自外部客戶的收益及非流動資產的地理位置資料：

	來自外部客戶的收益		非流動資產*	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	1,115,251	938,128	1,506,357	2,790,538
美國	97,489	89,883	40	33
香港	48,160	80,880	3,693	2,942
歐洲國家	23,021	23,132	—	—
其他國家	79,804	22,921	—	—
	<u>1,363,725</u>	<u>1,154,944</u>	<u>1,510,090</u>	<u>2,793,513</u>

\* 非流動資產不包括遞延稅項資產。

#### 有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無客戶對總收益貢獻超過10%。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收益及(虧損)淨額

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之收益	34,656	1,029
出售使用權資產之收益	6,827	—
出售其他非流動資產之虧損	(769)	—
匯兌收益(虧損)淨額	416	(50)
提早終止租賃之收益	—	52
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損	(24)	(63)
出售按公平值計入損益之金融資產之收益/(虧損)	23	(4)
遞延代價之公平值變動(附註34)	(2,889)	2,929
	<u>38,240</u>	<u>3,893</u>

### 9. 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行存款及銀行抵押存款之利息收入	182	492
政府補助(附註a)	—	450
遞延收入攤銷(附註35)	—	455
其他(附註b)	1,714	4,775
	<u>1,896</u>	<u>6,172</u>

附註：

- 政府補助包括來自政府用於補助本集團之運營的現金補助。收取該等補助並無未達成的條件及其他或然事項。
- 該金額主要指來自印刷業務以及貿易及物流業務的廢料銷售。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 10. 財務費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借款及其他借款利息	686,954	551,137
租賃負債利息	168	192
方案A項下計劃負債的實際利息開支	1,401	—
方案B項下計劃負債的實際利息開支	391	—
應付直接控股公司之款項的實際利息開支	1,346	—
公司債券之實際利息開支	—	5,732
	<u>690,260</u>	<u>557,061</u>

### 11. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	4,699	860
中國土地增值稅	21,985	—
其他司法權區	68	64
	<u>26,752</u>	<u>924</u>
遞延稅項(附註36)	(569)	115
	<u>26,183</u>	<u>1,039</u>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。香港其他集團實體的溢利倘不符合利得稅兩級制的要求，則繼續按統一稅率16.5%繳稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於本年度及過去年度的稅率為25%。

其他司法權區稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

中國的土地增值稅是對本集團開發的待售物業徵收的，就土地價值增值按30%至60%的累進稅率徵收，根據適用法規，土地增值是根據物業銷售收入減去可扣除支出(包括土地使用權成本、借款成本和所有物業開發支出)計算。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支 (續)

年內稅項開支與根據綜合損益及其他全面收益表的除稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前虧損	<b>(207,860)</b>	<b>(1,263,326)</b>
除稅前虧損之名義稅項，按適用於有關司法權區溢利的稅率計算	<b>(56,866)</b>	(265,348)
就稅收目的而言，不可扣減開支之稅項影響	<b>117,161</b>	99,822
就稅收目的而言，毋需課稅收入之稅項影響	<b>(279,215)</b>	(866)
未確認之可扣減暫時差異之稅項影響	<b>(636)</b>	–
未確認之稅項虧損之稅項影響	<b>225,176</b>	166,702
終止確認以往確認之遞延稅項資產	<b>67</b>	115
動用以往未確認之稅項虧損	<b>(1,502)</b>	(20)
過往期間撥備不足	<b>13</b>	634
中國土地增值稅	<b>21,985</b>	–
所得稅開支	<b>26,183</b>	1,039

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 12. 分類為持作出售的資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資物業 (附註b)	47,762	47,762
物業、廠房及設備 (附註a)	—	2,279
使用權資產 (附註a)	—	56,860
分類為持作出售的總資產	47,762	106,901

附註：

- (a) 於二零二零年十一月二十日，本公司前附屬公司大連液力機械有限公司（「大連液力」）與地方當局訂立協議，以出售包括物業、廠房及設備以及使用權資產等一組資產，現金代價約為人民幣142,420,000元。扣除若干行政費用約人民幣5,200,000元後，所得款項淨額將約為人民幣137,220,000元。預期出售所得款項淨額將超過相關資產的賬面淨值，因此，未確認減值虧損。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備以及使用權資產於失去大連液壓控制權後終止確認（附註43(a)）。

- (b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團將透過拍賣出售若干投資物業以及物業、廠房及設備。投資物業之減值虧損約人民幣46,510,000元已根據所報買入價確認。

於二零二五年十二月三十一日，由於超出本集團控制的若干事件，上述出售事項尚未完成。由於本集團仍致力於投資物業，且該交易仍很可能於一年內完成，因此該投資物業繼續分類為持作出售資產並於綜合財務狀況表單獨呈列。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 13. 年度虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度虧損乃經扣除(計入)以下各項後達致：		
董事酬金(附註14)	2,275	2,204
員工成本，不包括董事酬金：		
—薪金、工資及其他福利	138,432	152,186
—退休福利計劃供款	20,642	26,153
總員工成本	161,349	180,543
投資物業之租金收入：		
投資物業之總租金收入	(7,788)	(8,039)
減：年內賺取租金收入之投資物業產生的直接經營開支	645	666
	(7,143)	(7,373)
核數師酬金		
—審核服務	1,603	1,603
—非審核服務	369	504
確認為開支的存貨成本	1,019,422	874,871
確認為開支的物業成本	149,741	5,906
持作出售物業之撇減(於銷售及服務成本中入賬)	117,055	66,446
存貨撇減(於銷售及服務成本中入賬)	—	4,620
物業、廠房及設備折舊	49,116	68,137
使用權資產折舊	10,925	11,874
研發開支	4,218	4,700

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬

#### 董事及主要行政人員

下列為已付或應付各董事及主要行政人員之薪酬：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 (附註a) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>執行董事</i>					
閻銳杰先生(主席)	-	620	-	77	697
陳雲女士	-	447	-	111	558
李大一博士(附註e)	120	-	-	-	120
王曉梅女士(附註e)	120	-	-	-	120
<i>獨立非執行董事</i>					
沈若雷先生(附註c)	165	-	-	-	165
莫儀戈先生	330	-	-	-	330
丁興福先生(附註b)	165	-	-	-	165
朱芳女士(附註e)	120	-	-	-	120
	<u>1,020</u>	<u>1,067</u>	<u>-</u>	<u>188</u>	<u>2,275</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬 (續)

#### 董事及主要行政人員 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 (附註a) 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
閔銳杰先生(主席)	-	621	-	59	680
陳雲女士	-	464	-	107	571
<b>獨立非執行董事</b>					
沈若雷先生(附註c)	330	-	-	-	330
潘治平先生(附註d)	293	-	-	-	293
莫儀戈先生	330	-	-	-	330
丁興福先生(附註b)	-	-	-	-	-
	<u>953</u>	<u>1,085</u>	<u>-</u>	<u>166</u>	<u>2,204</u>

於本年度及過往年度，並無主要行政人員或任何董事放棄任何薪酬。

於本年度及過往年度，本集團概無支付任何薪酬予任何董事，作為加入本集團或加入本集團時的獎金或作為離職補償。

附註：

- (a) 酌情花紅乃參考董事個人表現及本集團總體業績而釐定。
- (b) 於二零二四年十一月二十一日獲委任。
- (c) 於二零二五年六月二十七日辭任。
- (d) 於二零二四年十一月二十一日辭任。
- (e) 於二零二五年六月二十七日獲委任。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 14. 董事、主要行政人員及僱員之薪酬 (續)

#### 董事及主要行政人員 (續)

上述執行董事之薪酬與彼等為管理本公司及本集團的事務而提供之服務有關。上述獨立非執行董事之薪酬與彼等作為董事提供之服務有關。

#### 僱員

本集團五名最高薪酬人士中，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無董事的薪酬於上文披露。本年度五名（二零二四年十二月三十一日：五名）非董事人士之薪酬披露如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金及其他津貼	6,151	6,002
退休福利計劃供款	592	417
	<u>6,743</u>	<u>6,419</u>

彼等之薪酬範圍如下：

	二零二五年	二零二四年
1,000,001港元至1,500,000港元（截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度分別相當於約人民幣917,001元至人民幣1,376,000元及人民幣916,001元至人民幣1,374,000元）	3	4
1,500,001港元至2,000,000港元（截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度分別相當於約人民幣1,376,001元至人民幣1,835,000元及人民幣1,374,001元至人民幣1,832,000元）	2	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 15. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算得出：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之虧損(本公司股東應佔年度虧損)	<u>(234,098)</u>	<u>(1,263,380)</u>
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>61,543,075</u>	<u>61,543,075</u>

每股攤薄虧損之計量方法並無假設行使本公司購股權，原因為該等購股權之行使價於兩個年度較股份之平均市價高。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢具及 固定裝置 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於二零二四年一月一日	735,167	926,836	51,554	75,432	34,948	945,862	2,769,799
添置	1,723	-	927	208	-	507	3,365
重新分類	-	(8,587)	5,990	2,597	-	-	-
出售	(81)	(40)	(378)	(190)	-	-	(689)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	736,809	918,209	58,093	78,047	34,948	946,369	2,772,475
添置	1,248	-	546	434	-	1,013	3,241
終止綜合入賬一家附屬公司	(81,027)	(37,467)	-	(1,960)	(365)	(4,391)	(125,210)
清算一家附屬公司	-	-	(13)	(47)	-	-	(60)
出售	(159,876)	(57,653)	(3,658)	(710)	-	(129,902)	(351,799)
於二零二五年十二月三十一日	497,154	823,089	54,968	75,764	34,583	813,089	2,298,647
<b>累計折舊及減值</b>							
於二零二四年一月一日	457,617	859,711	50,419	75,315	32,471	162,414	1,637,947
年內撥備	37,976	26,221	1,619	1,646	675	-	68,137
出售	(77)	(40)	(378)	(189)	-	-	(684)
已確認減值虧損	8,527	-	-	37	-	-	8,564
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	504,043	885,892	51,660	76,809	33,146	162,414	1,713,964
年內撥備	25,516	21,295	1,153	849	303	-	49,116
終止綜合入賬一家附屬公司	(81,027)	(37,017)	-	(1,604)	(208)	-	(119,856)
清算一家附屬公司	-	-	(3)	(35)	-	-	(38)
出售	(67,334)	(55,504)	(3,650)	(689)	-	(128,374)	(255,551)
於二零二五年十二月三十一日	381,198	814,666	49,160	75,330	33,241	34,040	1,387,635
<b>賬面值</b>							
於二零二五年十二月三十一日	<b>115,956</b>	<b>8,423</b>	<b>5,808</b>	<b>434</b>	<b>1,342</b>	<b>779,049</b>	<b>911,012</b>
於二零二四年十二月三十一日	232,766	32,317	6,433	1,238	1,802	783,955	1,058,511

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目乃經考慮估計剩餘價值後於其估計可使用年期內以直線法按以下期間折舊：

樓宇	20至50年
廠房及機器	10至15年
傢具及固定裝置	5至10年
電腦及辦公室設備	5至6年
汽車	5至6年

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有樓宇均位於中國並以中期租賃持有。

當有跡象表明可能發生減值或撥回減值時，就物業、廠房及設備、使用權資產及其他非流動資產以單個現金產生單位為基礎進行減值或撥回減值審核。現金產生單位為單個廠房或實體。該等單個廠房或實體的賬面值與現金產生單位的可收回金額進行比較。現金產生單位的可收回金額是根據公平值減出售成本及使用價值的較高者計算。使用價值計算依據管理層批准的五年期財務預算，採用稅前現金流量預測。超過五年期的現金流量使用零增長率進行外推，直至相關物業、廠房及設備的預期可使用年期結束。用於減值測試的其他重要假設包括預期產品銷售、產品成本及相關費用。管理層根據歷史經驗及對市場發展的預測確定此等重要假設。此外，本集團採用能夠反映相關現金產生單位的特定風險的稅前利率介乎**12.2%**至**19.2%**（二零二四年十二月三十一日：**13.2%**至**19.3%**）為折現率。上述假設用以分析經營分部內各現金產生單位的可收回金額。

於釐定本集團公平值減若干物業、廠房及設備以及使用權資產的出售成本時，採用市場法或折舊重置成本法（如適用）。物業、廠房及設備以及使用權資產的公平值計量分類為公平值層級的第三級。

根據上述審核結果，並無就物業發展及投資分部的若干樓宇確認減值虧損（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**8,527,000**元）。

物業、廠房及設備之總賬面值達約人民幣**64,611,000**元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**192,472,000**元），於二零二五年十二月三十一日已作抵押以擔保本集團之借款（附註46）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	169,934	1,623,601	1,793,535
添置	—	355	355
投資物業之公平值變動	(11,300)	(396,754)	(408,054)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	158,634	1,227,202	1,385,836
添置	—	790	790
出售	(21,316)	(1,412,737)	(1,434,053)
投資物業之公平值變動	621	392,846	393,467
於二零二五年十二月三十一日	137,939	208,101	346,040

所有該等投資物業乃於中國以中期租賃持有。

本集團投資物業於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之公平值乃基於利駿行測量師有限公司於該日期進行的估值得出。該估值師為與本集團概無關連之獨立合資格估值師公司，並具備適當資格，且對相關地點之同類物業有近期估值經驗。

出於財務報告目的，投資物業按公平值計量。在估計投資物業的公平值時，本集團採用可用的市場可觀察數據。本集團聘請獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師密切合作，並為該模型建立合適的估值法及輸入數據。本集團採用的估值法包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計投資物業的公平值。

在估計該等投資物業公平值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之已竣工投資物業乃按公平值約人民幣10,103,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣29,500,000元）列賬及在建投資物業的公平值約為人民幣208,101,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,227,202,000元）已作抵押以擔保本集團之借款（附註46）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

於二零二五年十二月三十一日，已竣工投資物業之公平值約人民幣**137,939,000**元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**158,634,000**元）按收入法或市場比較法達致，而就租賃地區而言，該等物業的所有可供租用單位的平均每月租金乃由投資者就該等類型物業預期的市場收益率作評估及貼現。平均每月租金乃就該等物業所有可供租用單位經參考與承租人訂立的現有租賃協議後評估。貼現率乃經參考自分析相若商業物業的銷售及租賃資料產生的收益率後釐定，並經調整以計及物業投資者的市場期望，以反映與本集團的投資物業相關的特定因素。至於空置地點，公平值乃參考同一地區的相若物業之價格市場證據而達致。

於二零二四年十二月三十一日，總公平值約人民幣**1,012,901,000**元的部分在建投資物業按剩餘法或折舊重置成本法達致，而總開發價值乃經參考於同一地點及狀況的相若物業之交易價格的市場證據而釐定。有關估值已進一步考慮於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用、預期就完成發展項目將予產生的剩餘建築成本及費用以及發展商溢利率。於二零二五年十二月三十一日，概無在建投資物業須採用剩餘法或折舊重置成本法進行估值。

於二零二五年十二月三十一日，其餘在建投資物業之公平值約人民幣**208,101,000**元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**214,301,000**元），管理層已審閱樓宇的施工情況及有關投資物業的結構，並認為於相關初步施工階段並無可用的市場銷售可供比較資料。因此，該公平值乃參考土地現有用途的市值，加上現有建築成本並減去物質損耗及所有相關形式的報廢及優化的扣減而達致。

於二零二一年八月，營口法院宣佈因其中一項銀行借款違約而凍結及保全位於大連的在建商業投資物業，於二零二四年十二月三十一日公平值約為人民幣**1,012,901,000**元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據營口法院的裁定，商業投資物業以約人民幣**1,412,737,000**元的價值出售予債權人。進一步詳情請參閱附註**30(e)**。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的本集團投資物業及公平值層級資料的詳情如下：

	第三級 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元
位於中國之商業單位	335,937	335,937
位於中國之住宅單位	10,103	10,103
	<u>346,040</u>	<u>346,040</u>

  

	第三級 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元
位於中國之商業單位	1,356,336	1,356,336
位於中國之住宅單位	29,500	29,500
	<u>1,385,836</u>	<u>1,385,836</u>

#### 經常性公平值計量

下表所示為如何釐定該等投資物業於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的公平值(特別是所採用的估值法及輸入數據)的資料,以及根據公平值計量輸入數據的可觀察程度對公平值計量進行分類的公平值層級(第一至三級)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

#### 經常性公平值計量 (續)

	公平值		公平值層級	估值法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元				
位於中國遼寧省大連市 沙河口區體壇路與中山路交界 東南側之在建商業投資物業	-	1,012,901	第三級	剩餘法	於二零二四年十二月三十一日，每平方米市場單位售價人民幣10,474元至人民幣13,784元  於二零二四年十二月三十一日，估計竣工成本約人民幣343,000,000元  於二零二四年十二月三十一日，發展商預期溢利率為10%	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然  竣工成本大幅增加將導致公平值大幅減少，反之亦然  預期溢利輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然
位於中國遼寧省營口市熊岳鎮金燦 花園之已竣工商業投資物業	6,800	7,498	第三級	市場比較法	市場單位售價：每平方米人民幣3,300元（二零二四年十二月三十一日：人民幣3,600元）	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國遼寧省鞍魚圈區昆侖大街 中段之已竣工商業投資物業	15,000	15,600	第三級	收入法/ 市場比較法	市場單位售價為每平方米人民幣2,100元至人民幣4,600元（二零二四年十二月三十一日：人民幣2,500元至人民幣5,200元）  收益率為7%至9%（二零二四年十二月三十一日：5%至7.6%）  租金為每平方米每月人民幣13至53元（二零二四年十二月三十一日：16元）	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國廣東省深圳市之 已竣工住宅投資物業	10,103	29,500	第三級	市場比較法	市場單位售價為每平方米人民幣22,880元（二零二四年十二月三十一日：人民幣21,167元至人民幣24,530元）	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國遼寧省大連市甘井子區 之在建商業投資物業	208,101	214,301	第三級	市場比較法	市場單位售價為每平方米人民幣430元至人民幣4,652元（二零二四年十二月三十一日：人民幣437元至人民幣3,443元）	市場單位售價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
位於中國江蘇省的 已竣工工業投資物業	106,036	106,036	第三級	市場比較法	市場單價為每平方米人民幣1,700元至人民幣3,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣1,700元至人民幣3,000元）	市場單價大幅增加將導致公平值大幅增加，反之亦然
	<b>346,040</b>	<b>1,385,836</b>				

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業 (續)

#### 經常性公平值計量 (續)

上述所採納的所有市場單位售價及租金均在計及時間、性質、位置、規模、狀況／佈局及樓面後釐定。

於本年度及過往年度，三個公平值層級之間並無轉換。

### 18. 商譽

人民幣千元

#### 成本

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及  
二零二五年十二月三十一日

13,933

#### 減值

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及  
二零二五年十二月三十一日

13,933

#### 賬面值

於二零二五年十二月三十一日

—

於二零二四年十二月三十一日

—

就減值測試而言，商譽已根據金融服務業務分配至一個個別現金產生單位。截至二零二零年十二月三十一日止年度，商譽已全數減值。

### 19. 其他非流動資產

人民幣千元

#### 成本

於二零二四年一月一日

3,082

匯兌調整

57

於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日

3,139

出售

(3,139)

於二零二五年十二月三十一日

—

該結餘指於香港一家私人會所之會籍。該會籍擁有無限期可使用年期。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 19. 其他非流動資產 (續)

就減值測試而言，其他非流動資產的賬面值已根據金融服務業務分配至一個個別現金產生單位。其他非流動資產的減值測試詳情披露於附註16。

於二零二四年十二月三十一日，會籍約人民幣3,139,000元於報告期末按成本減累計減值列賬。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無確認減值虧損。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價約人民幣2,370,000元出售該會員資格。

### 20. 於一間聯營公司之權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資一間聯營公司之成本	18,000	18,000
分佔收購後溢利及其他全面收入	13,029	13,217
總計	31,029	31,217

本集團聯營公司於報告期末之詳情如下：

實體名稱	成立所在國家	主要營業地點	本集團所持有 權權益之百分比		本集團所持 表決權之百分比		主營業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
營口迅城技術諮詢有限公司 (曾用名：遼寧北方金融資產 交易中心有限公司)	中國	中國	20%	20%	20%	20%	理財產品、債券產品、委託信用權 產品及物流金融類產品之交易

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 21. 於一間合營企業之權益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資一間合營企業之成本	—	—

本集團合營企業於報告期末之詳情如下：

實體名稱	成立所在國家	主要營業地點	本集團所持所有 權權益之百分比		本集團所持 表決權之百分比		主營業務
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
南京保恒房地產開發有限公司 (附註)	中國	中國	51%	51%	50%	50%	暫無業務

附註：

於二零一九年四月二十六日，本公司的間接全資附屬公司華君地產集團有限公司與獨立第三方恒大地產集團（南京）置業有限公司訂立戰略合作框架協議（「戰略協議」），內容有關南京保恒房地產開發有限公司（「南京保恒」）的成立及注資。根據戰略協議所列的若干條款及條件，南京保恒的相關活動須經過所有合營企業夥伴的一致批准。南京保恒由本集團及另一合營企業夥伴共同控制，因此，其入賬列作本集團的合營企業。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無發現合作框架發生變動。

由於合營企業於兩個財政年度並未開始業務，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無於損益確認應佔溢利／虧損。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 22. 物業、廠房及設備之按金

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
購買以下之按金：		
— 廠房及機器	32,477	32,675
減：減值撥備	(23,665)	(23,665)
	<u>8,812</u>	<u>9,010</u>

於二零二五年十二月三十一日，購買或改裝廠房及機器之按金的賬面值包括：

- (a) 購買將用於在中國的印刷分部及其他分部的機器及其他設備之按金合共約人民幣7,842,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣8,058,000元）。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，其他分部的若干機器確認減值虧損約人民幣924,000元。
- (b) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，購買或改裝將用於其他分部製造的若干生產線及相關設備之按金合共為零。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，確認減值虧損約人民幣22,741,000元。
- (c) 將用於在中國的印刷分部以及貿易及物流分部的廠房及物業建設項目之按金合共約人民幣970,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣952,000元）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 23. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
上市股權證券，按公平值計（附註a）	—	76
上市基金投資，按公平值計（附註b）	201	442
	<u>201</u>	<u>518</u>

分類為：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
強制按公平值計入損益計量之金融資產	<u>201</u>	<u>518</u>

分析為：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
強制按公平值計入損益計量之金融資產		
於香港上市	—	76
於海外上市	201	442
	<u>201</u>	<u>518</u>

附註：

- (a) 上市股權證券的公平值計量以於各自的股票交易市場上市的股權報價為基礎。公平值乃按第一級公平值計量方法（定義見附註42(c)）計量。
- (b) 上市基金投資的公平值計量以對手方金融機構提供的參考價格為基礎。公平值乃按第二級公平值計量方法（定義見附註42(c)）計量。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 24. 持作出售物業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
持作出的已竣工物業	<b>230,536</b>	567,676
發展中待售物業	<b>103,600</b>	104,900
	<b>334,136</b>	672,576
將於一年後變現之物業	<b>103,600</b>	104,900

所有上述持作出售物業將於本集團一般經營週期內出售，因此，其已分類為流動資產。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，所有上述土地及物業位於中國及根據中期或長期租約持有。

於二零二五年十二月三十一日，賬面總值約人民幣**230,536,000**元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**487,963,000**元）之持作出售物業已抵押，以為本集團之借款作擔保（附註46）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，持作出售物業撇減至其可變現淨值約人民幣**117,055,000**元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**66,446,000**元）已於損益確認。

### 25. 存貨

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
原材料	<b>19,868</b>	31,515
在製品	<b>5,745</b>	9,076
製成品	<b>83,862</b>	131,430
	<b>109,475</b>	172,021

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 26. 使用權資產及租賃負債

#### (i) 使用權資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
土地	218,894	312,725
樓宇	4,709	3,481
減：累計減值	(10,406)	(10,406)
	<u>213,197</u>	<u>305,800</u>

於二零二五年十二月三十一日，使用權資產約人民幣218,894,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣312,725,000元）指位於中國的土地使用權。於二零二五年十二月三十一日，土地使用權涉及的使用權資產約人民幣127,188,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣197,213,000元）已作抵押以擔保本集團之借款（附註46）。

除位於中國的土地使用權外，本集團已就樓宇訂立租賃安排。租期通常介乎一至四年。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的使用權資產添置分別為約人民幣3,191,000元（二零二四年十二月三十一日：零）及零（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,336,000元），分別指香港及中國內地新租賃的樓宇。

#### (ii) 租賃負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非即期	2,211	1,353
即期	2,411	2,162
	<u>4,622</u>	<u>3,515</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 26. 使用權資產及租賃負債 (續)

#### (ii) 租賃負債 (續)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租賃負債項下應付款項		
一年內	2,411	2,162
一年以上但不超過兩年	1,089	1,353
兩年以上但不超過五年	1,122	—
	<u>4,622</u>	<u>3,515</u>
減：流動負債項下所示12個月內到期償還款項	(2,411)	(2,162)
	<u>2,211</u>	<u>1,353</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就租用物業（二零二四年十二月三十一日：物業）訂立多項新租賃協議並確認租賃負債約人民幣3,191,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,336,000元）。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團終止有關一棟宿舍樓的一份租賃協議並終止確認租賃負債約人民幣3,679,000元，提前終止租賃之收益約人民幣52,000元。

#### (iii) 於損益確認之款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
使用權資產折舊支出		
— 土地	8,962	8,544
— 樓宇	1,963	3,330
	<u>10,925</u>	<u>11,874</u>
租賃負債利息支出	168	192
短期租賃相關支出	209	124

#### (iv) 其他

截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為約人民幣2,420,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣3,469,000元）。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 貨品及服務	173,444	210,135
減：信貸虧損撥備	(104,275)	(105,040)
	<u>69,169</u>	<u>105,095</u>
按金及其他應收款項 (附註a)	2,435,759	1,718,469
減：信貸虧損撥備	(1,598,704)	(901,414)
	<u>837,055</u>	<u>817,055</u>
預付款項 (附註b)	109,416	109,563
總計	<u>1,015,640</u>	<u>1,031,713</u>

於二零二四年一月一日，客戶合約產生的貿易應收款項總金額約為人民幣209,439,000元。

於二零二五年十二月三十一日，客戶合約產生的貿易應收款項總金額約人民幣173,444,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣210,135,000元）。

本集團按個別情況並視乎與各客戶的業務關係及其信譽度，向特定客戶授出信貸期。

以下為於報告期末，經扣除信貸虧損撥備後，按發票日期（與各收益確認日期相若）呈列之貿易應收款項賬齡分析。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30日	55,003	64,654
31至90日	14,166	23,254
91至180日	—	9,745
180日以上	—	7,442
	<u>69,169</u>	<u>105,095</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無持有任何票據。於二零二四年十二月三十一日，已收票據總額約人民幣3,283,000元由本集團持有，用作日後結付貿易應收款項，其中若干票據已由本集團進一步背書。本集團於報告期末繼續確認其賬面總值。本集團所收取全部票據之到期期限均少於一年。

除已收票據外，本集團並未就此等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時，本集團考慮從信貸初始授出日期直至報告期末貿易應收款項信貸質素之任何變動。信貸集中風險載於附註42(b)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應收款項之減值評估之詳情載於附註42(b)。

附註：

(a) 按金及其他應收款項之詳細分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已付按金：		
– 已付租賃按金	971	921
– 收購物業項目及預付採購費 (附註i)	340,000	340,000
– 其他	–	129
其他應收款項：		
– 出售投資物業之應收款項 (附註ii)	11,772	11,772
– 應收前附屬公司款項 (附註iii)	1,237,077	655,564
– 訴訟之應收款項 (附註iv)	533,482	514,555
– 其他 (附註v)	262,056	142,517
其他應收稅款 (附註vi)	50,401	53,011
	<b>2,435,759</b>	<b>1,718,469</b>
減：信貸虧損撥備	<b>(1,598,704)</b>	<b>(901,414)</b>
	<b>837,055</b>	<b>817,055</b>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：

(a) (續)

- (i) 於二零二五年十二月三十一日，有關金額為就收購物業開發及投資項目已付按金人民幣210,000,000元及就向中國廣東省一個村莊購買若干地塊預付服務費人民幣130,000,000元。交易未按規定的時間表完成，因此，交易對手方須退款。本集團針對交易對手方提出申索以收回結餘。聆訊日期已定於二零二一年四月八日且法院已頒令凍結交易對手方持有的銀行存款或等值資產約人民幣400,000,000元。於二零二一年九月六日，營口市中级人民法院作出判決，要求交易對手方退還本公司已付全部按金。於二零二一年九月二十六日，交易對手方對原判提出異議。於二零二二年七月六日，遼寧省高級人民法院作出上訴判決，維持原判。

已就應收款項結餘計提全期預期信貸虧損約人民幣340,000,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣210,458,000元）。

- (ii) 該金額指於過往年度向一名獨立第三方出售若干物業單位的應收款項。董事認為，全部結餘發生信貸減值，且全部減值虧損已於過往年度確認。
- (iii) 應收款項指於清算日期應收保華地產（江蘇）有限公司（「保華江蘇」）的款項約人民幣655,564,000元、於清算日期應收華君地產（江陰）有限公司（「江陰地產」）款項約人民幣564,774,000元及於終止綜合入賬日期應收大連液力款項約人民幣16,739,000元。

呈請方針對保華江蘇向江蘇省高郵市人民法院（「高郵市人民法院」）提交破產清算呈請（「呈請」）。根據高郵市人民法院發出日期為二零二三年一月十三日的《民事裁定書》，受理呈請申請。於二零二三年一月二十八日，高郵市人民法院發出一份決定書，指定一組人士擔任處理保華江蘇破產清算的管理人。由於針對保華江蘇的破產清算呈請及管理人的委任，本公司實際已失去對保華江蘇的控制，且由於自二零二三年二月起保華江蘇不再被視為本公司之附屬公司，保華江蘇之經營業績及財務狀況並不綜合計入本公司綜合財務報表（「保華江蘇清盤」）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，江陰地產根據法院命令進入破產清算程序。因此，本公司實際上失去了對江陰地產的控制權。因此，由於江陰地產自二零二五年十一月起不再被視為附屬公司，江陰地產的經營業績及財務狀況並未綜合納入本公司的綜合財務報表。

已就保華江蘇及江陰地產的應收款項結餘計提全期預期信貸虧損約人民幣655,564,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣655,564,000元）及人民幣564,774,000元。已就大連液力的應收款項結餘計提12個月預期信貸虧損約人民幣321,000元。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 27. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

附註：

(a) (續)

(iv) 該金額主要指截至二零二三年十二月三十一日止年度將上海一個開發中投資物業及持作出售物業項目依法拍賣予獨立第三方的應收款項。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，上海金融法院就該款項約人民幣511,678,000元的分派作出裁決。於二零二五年十二月三十一日及直至該等綜合財務報表日期，有關應收款項由上海金融法院預扣。

概無就應收款項結餘計提預期信貸虧損。

(v) 該金額主要為日常業務中產生的應收其他債務人款項。已就應收款項結餘計提12個月預期信貸虧損約人民幣5,297,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,643,000元）及全期預期信貸虧損約人民幣20,964,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣20,964,000元）。

(vi) 該金額主要為本集團物業開發及投資業務下預售物業預收款項產生之增值稅。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，按金及其他應收款項之減值評估之詳情載於附註42(b)。

(b) 預付款項之詳細分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就以下項目向供應商支付的預付款項：		
— 太陽能光伏業務	358	358
— 石化及其他相關產品	70,281	69,144
— 物業開發	3,191	4,301
就持作出售物業視作向分包商支付的預付款項	34,746	34,746
其他預付款項	840	1,014
	<u>109,416</u>	<u>109,563</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 28. 銀行結餘及現金／銀行抵押存款／受限制銀行結餘

於二零二五年十二月三十一日，銀行結餘按介乎0.001%至0.35%（二零二四年十二月三十一日：0.05%至0.35%）的現行市場年利率計息。

銀行抵押存款指為擔保本集團之借款而向銀行抵押之存款。該等存款按0.05%（二零二四年十二月三十一日：介乎0.10%至0.19%）的固定年利率計息。銀行抵押存款將於相關借款償還後解除。

受限制銀行結餘指由於銀行借款違約及進行中的法院案件而被凍結的銀行結餘。結餘中約人民幣6,492,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣14,205,000元）因銀行借款違約而被法院凍結。

於二零二五年十二月三十一日，約人民幣939,000元及人民幣6,492,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣930,000元及人民幣14,205,000元）的銀行抵押存款及受限制銀行結餘已分別作抵押以擔保本集團之借款（附註46）。

有關於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的銀行結餘及銀行抵押存款的減值評估詳情載於附註42(b)。

### 29. 貿易及其他應付款項及其他負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	175,444	191,219
建築應付款項	2,565	1,046
	<b>178,009</b>	192,265
應計建築成本	309,149	309,159
已收按金（附註a）	11,042	12,719
其他應付款項（附註b）	6,000,831	5,983,831
其他應計費用	80,648	64,601
	<b>6,579,679</b>	<b>6,562,575</b>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 29. 貿易及其他應付款項及其他負債 (續)

於報告期末，貿易應付款項及建築應付款項按發票日期之賬齡分析如下。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30日	16,776	28,537
31至90日	13,197	13,868
91至365日	17,433	15,519
365日以上	130,603	134,341
	<u>178,009</u>	<u>192,265</u>

採購及建築成本的平均信貸期介乎30至90日。本集團設有財務風險管理政策，以監察所有貿易應付款項於信貸期內結清。

附註：

(a) 已收取按金之詳細分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已收取租賃按金	8,342	10,019
其他	2,700	2,700
	<u>11,042</u>	<u>12,719</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 29. 貿易及其他應付款項及其他負債 (續)

附註：(續)

(b) 其他應付款項之詳細分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
其他應付稅項	81,872	77,008
應付利息及罰款	2,684,434	2,655,059
應付前附屬公司款項 (附註)	3,117,624	3,109,817
其他	116,901	141,947
	<u>6,000,831</u>	<u>5,983,831</u>

附註：該結餘指應付清算及終止綜合入賬前附屬公司的款項，包括與華君無錫有關的約人民幣3,109,767,000元及與江陰地產有關的約人民幣320,000元 (兩者均處於清算中)，以及與大連液力終止綜合入賬後有關的約人民幣7,537,000元。

於二零二二年九月八日，江蘇人民法院發出一份《指定管理人決定書》，指定由前無錫太湖國家旅遊度假區管理委員會成立的華君無錫破產清算小組擔任華君無錫破產清算案的管理人。由於針對華君無錫的破產清算呈請及管理人的委任，本公司實際已失去對華君無錫的控制，且由於自二零二二年九月起華君無錫不再被視為本公司之附屬公司，華君無錫之經營業績及財務狀況並不綜合計入本公司綜合財務報表 (「華君無錫清盤」)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司失去對大連液力及江陰地產的控制權，大連液力及江陰地產的經營業績及財務狀況並未綜合納入本公司的綜合財務報表。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借款	3,420,749	4,858,178
其他借款	57,346	58,407
	<u>3,478,095</u>	<u>4,916,585</u>
有抵押	3,473,095	4,911,585
無抵押	5,000	5,000
	<u>3,478,095</u>	<u>4,916,585</u>
根據還款期應付賬面值：		
一年內	<u>3,478,095</u>	<u>4,916,585</u>

本集團的借款風險及合約到期日(或重置日)如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
固定利率借款		
一年內	<u>3,478,095</u>	<u>4,916,585</u>

本集團借款的實際利率(亦相當於合約利率)範圍如下：

	二零二五年	二零二四年
實際利率：		
— 固定利率借款	4.35% – 15.4%	4.35% – 15.4%
— 浮動利率借款	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團獲授的若干銀行融資及貸款約人民幣3,473,095,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,911,585,000元)乃以本集團資產作抵押。有關抵押資產之詳情於附註46披露。有關本集團管理流動資金風險之詳情載於附註42(b)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已自一間商業銀行獲得若干新銀行借款，金額為人民幣5,000,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣5,000,000元）。於二零二五年十二月三十一日，拖欠尚未償還本金總額約人民幣3,473,095,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,911,585,000元），有關重大拖欠借款的詳情載於下文。
- (c) 就尚未償還本金額人民幣1,440,000,000元的借款而言，本集團違反償還條款，自二零二零年三月二十七日起拖欠貸款本金人民幣240,000,000元。該貸款由中國長城資產管理股份有限公司上海分公司（「中國長城」）授予本公司之間接全資附屬公司保華房地產開發（上海）有限公司（「保華上海」）。該借款由保華地產（大連）有限公司（「保華地產大連」）的股份、本集團的投資物業及持作出售物業（於二零二四年十二月三十一日的賬面值分別為零及零（二零二三年十二月三十一日：零及零）作抵押，並由本公司、華君控股集團有限公司（由孟先生控制的公司）、孟先生及其配偶（統稱為「擔保人」）擔保。根據貸款協議的條款，中國長城可酌情要求立即悉數償還尚未償還本金人民幣1,440,000,000元連同任何未付利息。於二零二零年六月九日，中國長城發出付款通知，要求立即償還本金人民幣1,440,000,000元及罰息。

於二零二零年十一月二日，本集團接獲上海黃浦公證處（「上海公證處」）發出的日期為二零二零年十月三十日的通知（「該通知」），當中指出貸款人因保華上海涉嫌未能在指定期限內償還貸款，已申請向本集團簽發執行證書（「執行證書」）。根據該通知，保華上海有權於收到該通知後五天內反對簽發執行證書。於二零二零年十一月五日，保華上海向上海公證處提交了一份反對簽發執行證書的異議書。於二零二零年十二月二十八日，保華上海收到由上海公證處發出日期為二零二零年十一月二十三日之第二份通知，其中表示保華上海就簽發執行證書之異議不被採納。保華上海收到由上海公證處發出日期分別為二零二零年十二月二十五日及二零二一年一月八日之進一步通知，內容有關修訂複利、罰息及借款違約損害賠償的計算方式。於二零二一年一月十一日，上海公證處簽發執行證書，據此中國長城可憑借執行證書向有關中國法院申請立即償還本金及所有未償還利息。根據執行證書，總利息（包括一般利息、罰息、複利及損害賠償）應不超過每年24%。於二零二一年二月十日，上海金融法院向保華上海下達執行通知，據此保華上海須按指令向中國長城支付尚未償還借款結餘及利息。於同日，上海金融法院亦向保華上海、保華地產大連及擔保人頒佈資產申報令，據此，擔保人須向法院報告彼等資產及相關財務資料。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

#### (c) (續)

華君控股集團有限公司(擔保人之一)已根據法律向上海金融法院提交不強制執行的申請。於二零二一年七月,上海金融法院已公佈判決駁回不執行申請,並已提交判決複審申請。於二零二一年十月,上海金融法院駁回了判決複審。於二零二二年十一月及十二月,保華上海就貸款抵押的若干發展中投資物業及持作出售物業已被強制進行司法拍賣,且該等物業於二零二三年五月已按約人民幣2,170,000,000元的代價售出。於二零二三年六月二十日,上海金融法院已公佈判決,表明司法拍賣人所得款項總額人民幣2,170,000,000元中的約人民幣1,652,000,000元已用作結算尚未償還本金及其他相關利息。

於二零二四年十二月三十一日,司法拍賣剩餘所得款項(經扣除相關強制執行開支後)人民幣511,678,000元由上海金融法院保管,並計入綜合財務狀況表中貿易及其他應收款項,而尚未償還利息、罰息、複利及損害賠償合共約人民幣558,185,000元計入其他應付款項。

於二零二五年六月五日,上海金融法院已公佈判決,表明司法拍賣剩餘所得款項人民幣511,678,000元中的約人民幣291,667,000元已用作結算尚未償還利息、罰息、複利及損害賠償。於二零二五年六月二十六日,本集團宣佈其債務重組計劃正式生效,據此,須根據計劃條款作出裁定的未償還利息、罰息、複利及損害賠償合共約人民幣266,518,000元被納入重組範圍,原因為本公司為有關貸款的擔保人之一。考慮到所得款項將由上海金融法院解除,董事認為,於債務重組計劃生效日期,本集團仍承擔的債務應為人民幣266,518,000元。進一步詳情請參閱附註31。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (d) 就尚未償還本金額人民幣**8,439,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**22,483,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二零年六月八日起拖欠全部貸款本金人民幣**31,796,000**元。該貸款由浙商銀行股份有限公司(「浙商銀行」)授予由本公司擁有**70%**權益的附屬公司深圳市華君融資租賃有限公司(「深圳華君融資租賃」)。

於二零二零年七月十日,浙商銀行就尚未償還本金人民幣**32,000,000**元及未付利息(包括罰息及附加利息)約人民幣**332,000**元以及罰息及複利按每年**8.34%**計息向深圳市福田區人民法院提起對深圳華君融資租賃的申索。申索的聆訊於二零二零年九月十六日舉行。於二零二零年十二月三日,深圳市福田區人民法院作出判決,要求深圳華君融資租賃償還尚未償還本金及累計至二零二零年十一月十九日的利息(包括罰息及複利)約人民幣**32,000,000**元及人民幣**1,320,000**元。之後,罰息及複利按每年**8.34%**計息。於二零二零年十二月三十日,深圳華君融資租賃就深圳市福田區人民法院釐定的利率向廣東省深圳市中級人民法院提出上訴。於二零二一年五月十一日,廣東省深圳市中級人民法院作出上訴判決,維持原判。於二零二一年六月九日,收到強制執行通知。截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團就貸款抵押的若干投資物業被強制進行司法拍賣,而已出售的若干物業價值約人民幣**11,902,000**元且所有所得款項均已償還予浙商銀行。

截至二零二五年十二月三十一日止年度,本集團就貸款抵押的若干投資物業被強制進行司法拍賣,而已出售的若干物業價值約人民幣**14,132,000**元且扣除若干司法開支後的所得款項淨額均已償還予浙商銀行。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**8,439,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**22,483,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息人民幣**108,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**108,000**元)及根據判決利率每年**8.34%**(二零二四年十二月三十一日:**8.34%**)計息的罰息及複利約人民幣**12,202,000**元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣**10,291,000**元)計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (e) 就尚未償還本金總額人民幣**1,521,245,000元** (二零二四年十二月三十一日: 人民幣**2,658,800,000元**) 的兩筆借款而言, 本集團尚未償還全部未償還本金。該貸款由遼瀋銀行授予本公司的間接全資附屬公司華君地產(大連)有限公司(「華君地產(大連)」)。根據貸款協議之條款, 對手方擁有酌情權要求立即悉數償還尚未償還之本金人民幣**2,658,800,000元** (連同任何未付利息)。於二零二一年八月, 遼瀋銀行向營口法院起訴華君地產(大連), 營口法院頒令凍結及保存大連辦公大樓。申索的首次聆訊已於二零二一年十一月二十三日舉行, 營口法院已作出判決, 要求華君地產(大連)償還未償還本金及相關利息。

本集團就貸款抵押的計入發展中投資物業的大連辦公大樓已於二零二二年十月被強制進行司法拍賣, 但在兩輪法定拍賣後未能出售大連辦公大樓。截至二零二五年十二月三十一日止年度, 債權人已參考第二次法定拍賣底價約人民幣**1,412,737,000元**向營口法院申請執行將大連辦公大樓的業權轉讓予債權人, 並於二零二五年十二月獲營口法院批准。

於二零二五年十二月三十一日, 全部尚未償還銀行借款人民幣**1,521,245,000元** (二零二四年十二月三十一日: 人民幣**2,658,800,000元**) 分類為流動負債, 而根據營口法院的判決按**10.725%**的年利率計息的尚未償還利息人民幣**1,097,423,000元** (二零二四年十二月三十一日: 人民幣**951,586,000元**) 計入其他應付款項。

- (f) 就尚未償還本金額人民幣**56,700,000元**的借款而言, 自二零二一年九月四日起, 本集團尚未償還全部未償還本金且違約。該貸款由遼瀋銀行授予本公司間接全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司。於二零二一年十二月七日, 營口西市區法院頒令凍結並保存兩條太陽能光伏生產線。於二零二二年十一月二十二日, 營口西市區法院發出執行通知。

於二零二五年十二月三十一日, 全部尚未償還銀行借款人民幣**56,700,000元** (二零二四年十二月三十一日: 人民幣**56,700,000元**) 分類為流動負債及根據合約條款作出的未償還利息約人民幣**38,854,000元** (二零二四年十二月三十一日: 約人民幣**31,250,000元**) 計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (g) 就自一家於香港註冊成立的私人公司借入的未償還本金人民幣**57,346,000元** (二零二四年十二月三十一日：人民幣**58,407,000元**)的借款而言，本集團違反還款條款，未償還本金人民幣**57,346,000元** (二零二四年十二月三十一日：人民幣**58,407,000元**)分類為流動負債以及未償還利息及罰息約人民幣**8,831,000元** (二零二四年十二月三十一日：人民幣**7,393,000元**)計入其他應付款項。於二零二二年一月，本公司與貸方訂立契據，提供進一步抵押品，包括一間於中國的附屬公司持有的若干土地及樓宇、本公司兩間附屬公司的公司擔保及一間中國附屬公司的全部權益質押。交易對手方均同意於二零二二年七月二十八日之前不要求償還。於二零二二年七月，深圳國際仲裁院(「深圳仲裁」)向本公司兩間附屬公司發出仲裁通知，並於二零二二年九月舉行仲裁聆訊。深圳仲裁院已於二零二三年六月發佈仲裁判決書，裁定由本公司附屬公司承擔本公司未償還貸款本金及利息的擔保義務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，貸方已申請執行深圳仲裁院的判決，而先前扣留一幅地塊司法拍賣部分所得款項的東莞市中級人民法院已直接向貸方償還人民幣**113,940,000元**。有關詳情，請參閱附註27(a)(iii)。

於二零二五年六月二十六日，本集團宣佈其債務重組計劃正式生效，據此，須根據計劃條款作出裁定的約人民幣**18,149,000元**的未償還利息被納入重組範圍。進一步詳情請參閱附註31。

於二零二五年十二月三十一日，全部尚未償還銀行借款人民幣**57,346,000元** (二零二四年十二月三十一日：人民幣**58,407,000元**)分類為流動負債，而根據深圳仲裁院的判決按**15.4%**的年利率計息之尚未償還利息人民幣**8,831,000元** (二零二四年十二月三十一日：人民幣**7,393,000元**)計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (h) 就尚未償還本金額人民幣87,415,000元(二零二四年十二月三十一日:人民幣199,659,000元)的借款而言,本集團違反償還條款,其中自二零二零年八月十日起拖欠全部貸款本金人民幣199,659,000元。該借款由江蘇江南農村商業銀行股份有限公司(「江南農村銀行」)授予本公司的全資附屬公司華君地產(常州)有限公司(「華君常州」),並由華君電力集團有限公司及本公司擔保。於二零二零年十月,江南農村銀行向常州市中級法院提出對華君常州的若干申索。申索的首次聆訊已於二零二一年十二月及二零二二年一月舉行。於二零二二年十二月三十一日,常州市中級法院作出判決,要求華君常州償還全部未償還本金及相關利息。江南農村銀行向中國長城資產管理股份有限公司—江蘇省分公司(「中國長城—江蘇」)轉讓應收貸款,中國長城—江蘇於二零二二年十月向常州市中級法院提出若干申索,法院聆訊隨後於二零二三年二月二十八日舉行。於二零二四年七月一日,常州市中級法院發佈執行判決。

截至二零二五年十二月三十一日止年度,本集團就貸款抵押的若干物業被強制進行司法拍賣,並以約人民幣47,955,000元售出。所得款項淨額(經扣除若干司法開支及常州市中級法院扣留的款項約人民幣5,000,000元)已償還予中國長城—江蘇。

於二零二五年六月二十六日,本集團宣佈其債務重組計劃正式生效,據此,須根據計劃條款作出裁定的未償還本金人民幣87,415,000元及未償還利息約人民幣56,049,000元納入重組範圍,因為常州市中級法院要求本公司(作為貸款的擔保人之一)承擔若干部分債務。進一步詳情請參閱附註31。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款約人民幣87,415,000元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣199,659,000元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣56,049,000元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣91,329,000元)計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (i) 就尚未償還本金額人民幣**479,900,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**481,580,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二二年二月二十四日起拖欠全部貸款本金人民幣**489,900,000**元。該貸款的借款人為本公司全資附屬公司新洲印刷(遼寧)有限公司(「新洲印刷(遼寧)」)。於二零二二年七月,遼寧資產管理有限公司(「遼寧資產管理」)向遼寧省營口市市中級法院提出對新洲印刷(遼寧)的申索。申索的首次聆訊於二零二二年八月舉行,並已作出判決,要求新洲印刷(遼寧)償還全部未償還本金及相關利息。本集團就貸款抵押的位於大連市的若干投資物業已被強制進行司法拍賣,其中一處投資物業於二零二二年十二月舉行的拍賣會中售出,代價為約人民幣**60,913,000**元,另一處投資物業於二零二三年二月以代價約人民幣**47,762,000**元售出。相關拍賣所得款項將由法院直接償還予遼寧資產管理。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**479,900,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**481,580,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣**156,386,000**元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣**109,929,000**元)計入其他應付款項。

- (j) 就尚未償還本金額人民幣**300,000,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**300,000,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二一年七月三十日起拖欠全部貸款本金人民幣**300,000,000**元。該貸款的借款人為本公司全資附屬公司華君物流集團有限公司(「華君物流」)。於二零二二年七月,遼寧資產管理向遼寧省營口市市中級法院提出對華君物流的申索。於二零二二年九月,遼寧省營口市市中級法院作出判決,要求華君物流向遼寧資產管理償還全部未償還本金及相關利息。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**300,000,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**300,000,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣**208,333,000**元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣**168,640,000**元)計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (k) 就尚未償還本金額人民幣328,065,000元(二零二四年十二月三十一日:人民幣328,065,000元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二一年九月二十五日起拖欠全部貸款本金人民幣328,065,000元。該貸款的借款人為本公司全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司(「華君電力科技江蘇」)。於二零二二年七月,遼寧資產管理向遼寧省營口市市中級法院提出對華君電力科技江蘇的申索。申索的首次聆訊定於二零二二年八月舉行。於二零二二年九月,遼寧省營口市市中級法院作出判決,要求華君電力科技江蘇向遼寧資產管理償還全部未償還本金及相關利息。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣328,065,000元(二零二四年十二月三十一日:人民幣328,065,000元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣184,060,000元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣135,018,000元)計入其他應付款項。

- (l) 就尚未償還本金額人民幣79,000,000元(二零二四年十二月三十一日:人民幣79,000,000元)的借款而言,本集團違反句容農村商業銀行(「句容農村銀行」)所授予貸款的利息償還條款,貸款本金於二零二四年七月到期。該貸款的借款人為華君電力科技江蘇。截至二零二二年十二月三十一日止年度,句容農村銀行向句容市人民法院提起對華君電力科技江蘇的申索。句容市人民法院於二零二二年九月作出判決,要求華君電力科技江蘇向句容農村銀行償還本金及相關利息。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣79,000,000元(二零二四年十二月三十一日:人民幣79,000,000元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣37,947,000元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣28,957,000元)計入其他應付款項。

- (m) 就尚未償還本金額人民幣261,668,000元(二零二四年十二月三十一日:人民幣261,668,000元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二二年四月起拖欠全部貸款本金人民幣261,668,000元。該貸款的借款人為本公司全資附屬公司國富民豐實業(營口)有限公司(「國富民豐」)。於二零二二年十月,營口市鮫魚圈區法院作出判決,要求國富民豐向遼寧資產管理償還全部未償還本金及相關利息。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣261,668,000元(二零二四年十二月三十一日:人民幣261,668,000元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣205,672,000元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣174,272,000元)計入其他應付款項。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (n) 就尚未償還本金額人民幣**95,605,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**107,046,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二一年七月起拖欠全部貸款本金。該貸款的借款人為本公司間接全資附屬公司華君能源集團有限公司(「華君能源」)。於二零二二年八月,遼寧資產管理有限公司向遼寧省營口市市中級法院提出對華君能源的申索。申索的首次聆訊於二零二二年九月二十三日舉行。直至該等綜合財務報表日期,概無發佈任何判決。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**95,605,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**107,046,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息約人民幣**53,634,000**元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣**40,016,000**元)計入其他應付款項。

- (o) 就尚未償還本金額人民幣**148,720,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**199,720,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二二年四月起拖欠全部貸款本金。該貸款的借款人為本公司全資附屬公司華仁電力(江蘇)有限公司(「華仁電力江蘇」)。於二零二二年一月,營口市市中級人民法院作出判決,要求華仁電力江蘇向營口沿海銀行償還全部未償還本金及相關利息。

截至二零二五年十二月三十一日止年度,通過司法拍賣出售質押作為貸款抵押品的本集團若干物業約人民幣**51,000,000**元。所得款項淨額其後償還予營口沿海銀行。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**148,720,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**199,720,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣**173,174,000**元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣**144,453,000**元)計入其他應付款項。

- (p) 就尚未償還本金額人民幣**109,420,000**元的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二二年七月起拖欠全部貸款本金。該貸款的借款人為本公司全資附屬公司大連液力。於二零二二年十一月,大連市中山區人民法院作出判決,要求大連液力向盛京銀行股份有限公司大連分行償還全部未償還本金及相關利息。

於二零二四年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**109,420,000**元分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣**49,975,000**元計入其他應付款項。截至二零二五年十二月三十一日止年度,大連液力終止綜合入賬後,全部尚未償還銀行借款人民幣**109,420,000**元、未償還利息、罰款及複利約人民幣**49,975,000**元被終止確認。於終止綜合入賬日期,本集團並無向大連液力提供擔保。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款 (續)

- (q) 就尚未償還本金額人民幣**48,992,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**48,992,000**元)的借款而言,本集團違反償還條款,自二零二一年六月起拖欠全部貸款本金。該貸款的借款人為本公司全資附屬公司華君大酒店有限公司。於二零二三年五月,大連經濟技術開發區人民法院作出判決,要求華君大酒店有限公司向盛京銀行股份有限公司大連分行償還全部未償還本金及相關利息。

於二零二五年十二月三十一日,全部尚未償還銀行借款人民幣**48,992,000**元(二零二四年十二月三十一日:人民幣**48,992,000**元)分類為流動負債,而尚未償還利息、罰息及複利約人民幣**36,409,000**元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣**29,971,000**元)計入其他應付款項。

### 31. 債務重組

於二零二五年六月二十六日生效,本公司現有債務(包括公司債券約人民幣**97,753,000**元、由一間附屬公司結欠並由本公司擔保的借款約人民幣**87,415,000**元(附註**31(h)**)、有關兩間附屬公司結欠並由本公司擔保的貸款的未償還利息、罰息、複利及損害賠償合共約人民幣**322,567,000**元)的賬面值已根據債務重組計劃獲解除,以換取發行方案**A**項下新的計劃負債(「方案**A**」)及方案**B**項下的計劃負債(「方案**B**」)。此外,本公司貸款的若干未償還利息人民幣**18,149,000**元(附註**31(g)**)及應付直接控股公司之現有款項約人民幣**101,810,000**元已獲解除,以換取發行方案**B**項下新的計劃負債。所有申索均須根據計劃條款作出裁定。

於二零二五年六月五日,上海金融法院向保華上海作出判決,表示司法拍賣剩餘所得款項人民幣**511,678,000**元中約人民幣**291,667,000**元將用於清償未償還利息、罰息、複利及損害賠償。然而,債權人根據債務重組計劃向保華上海申索債務約人民幣**529,288,000**元。考慮到所得款項將由上海金融法院解除,董事認為,於債務重組計劃生效日期,本集團仍承擔的債務應約為人民幣**237,621,000**元。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 債務重組 (續)

下表概述計劃負債的主要條款。

描述	債務金額	主要條款	利率	到期日
方案A計劃負債	62,100,000港元	向方案A債權人還款之到期日將由重組生效日起延遲至60個月內之日期，向所有方案A債權人分5期不等額分期付款合共62.1百萬港元。	不適用	二零二零年六月二十六日
方案B計劃負債(附註)	30,706,000港元	於重組生效日期滿96個月(「第一個到期日」)或之前，本公司有權全權酌情不時將到期日進一步延長兩年；本公司有權選擇自第一個到期日起贖回全部或部分剩餘本金。	(附註)	二零三三年六月二十六日
應付直接控股公司之款項(附註)	105,793,000港元	倘本公司選擇贖回，則贖回金額將為剩餘本金的70%(即已獲接納申索的49%)，作為計劃項下各方案B債權人所有已獲接納申索的全數及最終付款。	(附註)	二零三三年六月二十六日

附註：

各自期間的方案B剩餘本金利率如下：

重組生效日起一年	年利率
第1年至第8年	0.5%
第9年至第10年	1.0%
第11年至第12年	1.5%
第13年至第14年	2.0%
第15年及以後	香港銀行同業拆借利率加2.0%

利息可由本公司選擇以現金或實物支付。

對於重組生效日後前九十六個月(8年)期間的任何應計未付利息，本公司可在相關利息支付日前至少5個工作日向已選擇方案B的計劃債權人發出書面通知，選擇以實物支付利息(該利息，即「PIK利息」)代替現金利息支付全部或部分該等利息。如果本公司選擇如此，該等PIK利息應在重組生效日後的前九十六個月期間內，或從已支付或已按時提供現金利息或PIK利息的最近利息支付日起，每年累計0.5%，減去以現金利息支付的百分點，通過增加方案B剩餘本金的本金金額在該利息期間累計的該等PIK利息金額，在該利息支付日支付。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 債務重組 (續)

根據相關會計準則，債務重組計劃被視為重大修改。因此，現有債務（包括公司債券約人民幣97,753,000元、借款約人民幣87,415,000元、未償還利息、罰息、複利及損害賠償合共約人民幣340,716,000元及應付直接控股公司款項約人民幣101,810,000元）已悉數終止確認。以下新金融負債於債務重組的申索截止日期（即二零二五年九月二十六日）按公平值確認：

- (1) 方案A項下的計劃負債按公平值確認約人民幣37,241,000元；
- (2) 方案B項下的計劃負債按公平值約人民幣10,328,000元確認；及
- (3) 應付直接控股公司之款項按公平值約人民幣40,330,000元確認。

已確認的該等工具的公平值屬於公平值層級的第三級。

此外，方案A項下的計劃負債包括將予發行的24.6百萬股股份，按公平值約人民幣22,364,000元確認。

下表概述於債務重組的申索截止日期當日，於債務重組中確認的金融工具公平值計量所採納的估值方法及所使用的重大不可觀察輸入數據的定量資料。

描述	於修訂日期的公平值	估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
方案A的計劃負債	人民幣37,241,000元	貼現現金流量模型	貼現率	14.20%
方案B的計劃負債	人民幣10,328,000元	貼現現金流量模型	貼現率	14.28%
應付直接控股公司之款項	人民幣40,330,000元	貼現現金流量模型	貼現率	14.28%

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 貼現率越高，公平值越低；
- 預期波動率越高，公平值越低。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 31. 債務重組 (續)

董事認為，本公司可就方案B項下計劃負債的若干利息付款及債務重組計劃項下應付直接控股公司之款項行使的延期購股權的公平值對本集團而言並不重大，故並無確認。

由於上述原因，債務重組收益約人民幣423,114,000元已於綜合損益中確認。本集團擁有人應佔其他儲備中將予發行的股份增加約人民幣22,364,000元及視作股東出資約人民幣121,024,000元已於截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合權益變動表中確認。

於初步確認後，方案A項下的計劃負債及方案B項下的計劃負債的債務部分的賬面值按攤銷成本計量。於二零二五年十二月三十一日，未償還計劃負債明細如下：

描述	於二零二五年 十二月三十一日	
	按攤銷成本計量的賬面值	剩餘到期日
方案A的計劃負債	人民幣38,631,000元	4.5年
方案B的計劃負債	人民幣10,716,000元	7.5年
應付直接控股公司之款項	人民幣41,676,000元	7.5年

### 32. 合約負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銷售		
— 物業 (附註a)	151,607	163,273
— 石化及其他相關產品 (附註b)	119,184	131,372
	<u>270,791</u>	<u>294,645</u>

於二零二四年一月一日，合約負債約為人民幣259,553,000元。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 32. 合約負債 (續)

附註：

- (a) 所有合約負債均產生自本集團之物業發展業務，其乃於本集團之正常營運週期內。於年內，本集團確認收益約人民幣**189,000**元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**583,000**元），計入期初之合約負債結餘。

於就銷售物業與客戶簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值的幾乎全部金額作為預付款，而總合約價值的餘下部分將於客戶滿足銀行申請按揭貸款的條件時由銀行即時向本集團支付。款項通常於物業交付予買家前由銀行支付。預先付款計劃導致於物業建築整個期間確認合約負債，直至客戶獲得對已竣工物業的控制權。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於承諾代價與竣工單元現金售價的不明顯差額（經參考向客戶交付竣工單元的預期時間），倘相關集團實體計及信貸特點，則年內預付款項金額不就貨幣時間價值影響而調整。

於二零二五年十二月三十一日，位於中國的建築項目被推遲，而將合約負債確認為收益的預期時間延長至兩年以上。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，確認合約負債為收益之預期時間如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	—	—
一年以上但兩年內	—	—
兩年以上但五年內	<b>151,607</b>	<b>163,273</b>
	<b>151,607</b>	<b>163,273</b>

- (b) 倘本集團於客戶從本集團倉庫或存儲地點抽取石化及其他相關產品前收取按金，將導致於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認之收益超過按金金額。本集團一般就每份銷售訂單提前收取**10%**至**20%**的按金。於年內，本集團確認銷售石化及其他相關產品之收益約人民幣**131,372,000**元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣**84,615,000**元），計入期初合約負債結餘。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日銷售石化及其他相關產品應佔之所有合約負債預計將於一年內確認為收益。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 33. 公司債券

計息公司債券的年利率為5.0%至6.5% (二零二四年十二月三十一日: 5.0%至6.5%)，每半年或每年支付一次，償還方式如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	—	97,753

截至二零二五年十二月三十一日止年度，公司債券的實際年利率介乎7.6%至10.9% (二零二四年十二月三十一日: 7.6%至10.9%)。

所有公司債券均以港元計值。於二零二四年十二月三十一日，約人民幣91,013,000元的公司債券逾期。

於二零二五年六月二十六日，本集團宣佈其債務重組計劃正式生效，據此，所有未償還公司債券均納入重組範圍。詳情請參閱附註31。

### 34. 遞延代價

於二零一八年七月十六日，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，以收購華君地產(遼寧)有限公司(「華君地產遼寧」)全部股權，代價為人民幣135,000,000元，包括現金代價人民幣40,000,000元及非現金代價，指於合約日期將予開發之等值人民幣95,000,000元之若干特定物業單位。由於完成後，物業單位將轉讓予賣方，未償還代價已確認為遞延代價。於二零二零年十月九日，本集團因開發計劃變動與賣方訂立補充協議，據此，於二零二零年十二月三十一日剩餘非現金代價由人民幣95,000,000元減少至人民幣51,020,000元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據董事為結清於二零二五年十二月三十一日的現有責任而參考獨立專業估值對物業單位價值所作的最佳估計，餘下非現金代價由約人民幣64,326,000元增加至人民幣67,215,000元(二零二四年十二月三十一日: 由約人民幣67,255,000元減少至人民幣64,326,000元)。本集團於損益中確認遞延代價之公平值減少。

最初預期項目將於二零二一年完成，而直至該等綜合財務報表刊發日期，施工處於最終驗收階段。管理層預計，剩餘單位可於地方當局發放許可證後移交。因此，遞延代價於二零二五年及二零二四年十二月三十一日繼續被分類為流動負債。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 35. 遞延收入

本集團就其汽車及太陽能光伏生產線建造成本收取政府補貼的金額已作為遞延收入並將按與就相關廠房及設備進行折舊之相同基準於損益確認。

於二零二五年十二月三十一日，約人民幣130,696,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣130,696,000元）的政府補貼並無攤銷，原因為相關廠房及設備仍處於建設中，結餘為零（二零二四年十二月三十一日：約人民幣156,000元）將根據相關廠房及設備的可使用年期予以攤銷。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無金額（二零二四年十二月三十一日：約人民幣455,000元）發放至損益。

### 36. 遞延稅項

以下為遞延稅項結餘之分析，以作財務報告用途：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
遞延稅項資產	(6,079)	(5,842)
遞延稅項負債	4,433	11,973
	<u>(1,646)</u>	<u>6,131</u>

以下為已確認之遞延稅項負債（資產）之主要組成部分以及其於本年度及過往年度之變動：

	加速（減速） 稅項折舊 人民幣千元	減值及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	7,338	(1,322)	6,016
扣除自損益（附註11）	(652)	767	115
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<u>6,686</u>	<u>(555)</u>	<u>6,131</u>
終止綜合入賬一家附屬公司	(7,208)	-	(7,208)
扣除自損益（附註11）	<u>(523)</u>	<u>(46)</u>	<u>(569)</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>(1,045)</u>	<u>(601)</u>	<u>(1,646)</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 36. 遞延稅項 (續)

於二零二五年十二月三十一日，由於不能確定在有關稅務司法權區是否有可供動用抵扣稅項虧損的未來應課稅溢利，本集團並未就稅項虧損約人民幣4,742,287,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,860,592,000元）確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損約人民幣528,159,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣513,465,000元）並未屆滿，而約人民幣4,214,128,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣4,347,127,000元）將從初始年度起計五年內屆滿。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的可扣減暫時差額為約人民幣686,021,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣685,748,000元）。概無確認與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產，原因為不太可能有應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差額。

於二零二五年十二月三十一日，與中國附屬公司之未分配溢利有關之暫時差額約為人民幣125,499,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣111,817,000元）。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，遞延稅項負債約人民幣6,275,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,591,000元）指分派有關保留溢利時尚未確認之應付稅項，且已釐定溢利很可能不會於可見未來分派。

### 37. 應付直接控股公司之款項

本集團與直接控股公司有以下結餘：

於二零二四年十二月三十一日，賬面值約人民幣197,934,000元指應付直接控股公司華君集團之總額約為人民幣223,547,000元的款項。於二零二四年十二月三十一日，該款項為無抵押、不計息且按要求償還。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，大連液力終止綜合入賬後，賬面值約人民幣55,778,000元已終止確認。於二零二五年九月二十六日，賬面值約人民幣101,810,000元已獲解除，餘下結餘約人民幣41,676,000元（即方案B項下的計劃負債）將根據債務重組計劃按協定利率計息並按指定期限償還。詳情請參閱附註31。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 38. 股本

	股份數目		股本	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
普通股				
法定：				
每股1.00港元的普通股				
於報告年初及年末	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
	千股	千股	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：				
於報告年初及年末	<u>61,543</u>	<u>61,543</u>	<u>55,983</u>	<u>55,983</u>

### 39. 退休福利計劃供款

#### 界定供款計劃

本集團為所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產由受託人控制之基金持有，與本集團之資產分開持有。本集團向強積金計劃支付相關工資成本的5% (每名僱員最高為每月1,500港元(相當於約人民幣1,374元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,374元)))，與僱員的供款相同。

本集團中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司需要向退休福利計劃繳納工資成本的指定百分比作為福利基金。本集團於退休福利計劃下的唯一義務為作出指定供款。

有關從本集團離職僱員未歸屬福利之已沒收供款不可用作扣減持續供款。

總開支約人民幣20,830,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣26,319,000元)指截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團按計劃的規則訂明的費率向該等計劃支付或應付的供款。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 39. 退休福利計劃供款 (續)

#### 長期服務金責任

##### 香港僱傭條例下長期服務金(「長期服務金」)責任

根據第57章僱傭條例，在若干情況下，本集團有責任向香港僱員（僱傭期最少為5年）支付長期服務金，計算公式如下：最後每月工資（終止僱傭前） $\times 2/3 \times$  服務年期。最後每月工資的上限為22,500港元，而長期服務金的金額不得超過390,000港元。該項責任按僱傭後界定福利計劃入賬。

此外，於一九九五年通過之強積金計劃條例允許本集團運用本集團之強積金供款，並加上／減去供款之任何正／負回報（統稱為「合資格抵銷金額」），以抵銷應付予僱員之長期服務金（「抵銷安排」）。

二零二二年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例（「修訂條例」）已於二零二二年六月十七日刊憲，該條例最終將廢除抵銷安排。修訂條例將於二零二五年五月一日（「過渡日期」）起生效。根據修訂條例，過渡日期後的合資格抵銷金額只能用於抵銷過渡日期前的長期服務金責任，而不再合資格抵銷過渡日期後的長期服務金責任。此外，過渡日期前的長期服務金責任將不受新規約束，並根據緊接過渡日期前的最後一個月的工資計算。

董事認為，因修訂條例而產生的長期服務金責任對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 40. 資本管理

本集團管理其資本以確保本集團內各實體可持續經營，同時通過優化及平衡債務及股權將股東之回報提升至最高。自過往年度起，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務，其中包括貿易及其他應付款項及其他負債、租賃負債、借款、應付直接控股公司之款項、方案A項下的計劃負債，方案B項下的計劃負債，及本公司股東應佔權益，包括股本及儲備。

#### 資產負債比率

董事積極及定期檢討本集團資本架構。董事考慮資本成本及每級資本相關風險。

於報告期末之資產負債比率如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
總資產	3,065,617	4,834,511
總負債	(10,767,820)	(12,420,778)
淨負債	(7,702,203)	(7,586,267)
總負債資產比率	351.2%	256.9%

### 41. 以股份為基礎的付款交易

本公司於二零一七年十月二十五日採納一項新購股權計劃（「新購股權計劃」）以取代之前於二零零七年九月二十八日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）。該計劃的目的是為本公司提供一個靈活的方法，以便向執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或本集團各成員公司的任何僱員（不論全職或兼職）（「參與者」）提供獎勵、報酬、酬金、補償及／或福利，以及達致董事會可能不時審批的其他目的。

舊購股權計劃於二零一七年九月二十八日屆滿後，將不會根據該購股權計劃授出更多購股權，惟於所有其他方面，受上市規則第17章的條文所限，舊購股權計劃仍具有十足效力及有效，而該購股權計劃下已授出的購股權根據該計劃下的發行條款仍可行使。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 41. 以股份為基礎的付款交易 (續)

於二零二五年十二月三十一日，該計劃項下概無尚未行使的購股權。於二零二四年十二月三十一日，根據該計劃已授出惟尚未行使的購股權所涉及之股份數目為**38,735**股，相當於本公司於該日已發行股份的**0.06%**。在未經本公司股東事先批准的情況下，本公司在該計劃下可能授出的購股權所涉及之股份總數在任何時間均不得超過本公司已發行股份的**10%**。在未經本公司股東事先批准的情況下，就於任何一年向任何人士授出及可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目在任何時間均不得超過本公司已發行股份的**1%**。

獲授之購股權須於授出日期起**28**日內接受，並就每項獲授的購股權支付**100**港元。除非董事會另行釐定，否則購股權在獲行使前並無最低持有期限的規定。行使價乃由董事釐定，惟將不得低於下列所述之最高者：(i) 在授出日期本公司股份之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日股份之平均收市價；及(iii) 本公司之股份面值。

於二零一七年十二月五日，本公司擬提呈一項建議，以將本公司股本中每一百股每股面值**0.01**港元的已發行及未發行現有普通股合併為本公司股本中一股每股面值**1.00**港元的普通股（「股份合併」）。

本公司於二零一八年三月五日完成股份合併。於授出日期，所披露之尚未行使購股權數目及購股權之行使價已作追溯調整。

購股權具體類別的詳情如下：

承授人	於 二零二五年 十二月 三十一日的 購股權數目	授出日期	歸屬條件	行使期	行使價
董事	-	二零一七年二月七日	無	二零一七年二月七日至 二零二七年二月六日	78港元

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 41. 以股份為基礎的付款交易 (續)

於本年度及過往年度根據該計劃授予執行董事及僱員之購股權變動呈列如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

承授人	購股權數目					於二零二五年 十二月三十一日 尚未行使
	於二零二五年 一月一日 尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內失效	
董事	<u>38,735</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38,735)</u>	<u>-</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度

承授人	購股權數目					於二零二四年 十二月三十一日 尚未行使
	於二零二四年 一月一日 尚未行使	重新分類	年內已授出	年內已行使	年內失效	
董事	<u>77,470</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38,735)</u>	<u>38,735</u>

購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二五年		二零二四年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目
於報告期初尚未行使	<b>78</b>	<b>38,735</b>	78	77,470
於年內失效 (附註)	<b>78</b>	<b>(38,735)</b>	78	(38,735)
於報告期末尚未行使	<u>不適用</u>	<u>-</u>	<u>78</u>	<u>38,735</u>
於報告期末可供行使	<u>不適用</u>	<u>-</u>	<u>78</u>	<u>38,735</u>

附註：已失效購股權之相關授出日期之公平值為人民幣6,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣6,000元），已於購股權失效後由以股份為基礎之付款儲備轉撥至累計虧損。

於二零二五年十二月三十一日，概無尚未行使的購股權。於二零二四年十二月三十一日尚未行使購股權之加權平均行使價為78港元及加權平均剩餘合約期限為2.1年。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具

#### a. 金融工具之類型

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產	201	518
按攤銷成本計量之金融資產	897,086	919,645
	<b>897,287</b>	<b>920,163</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量之金融負債	10,072,771	11,713,761

#### b. 金融風險管理之目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入損益之金融資產、貿易及其他應收款項、銀行抵押存款、受限制銀行結餘、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付直接控股公司之款項、方案A項下的計劃負債、方案B項下的計劃負債、借款、租賃負債。該等金融工具之詳情於綜合財務報表之相關附註內披露。與以上金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減輕此等風險之政策載於下文。管理層管理並監察此等風險敞口，確保及時有效地實施適當措施。

#### 貨幣風險

本集團面對的外匯風險涉及以有關業務之功能貨幣以外的貨幣計值之按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘及現金、銀行抵押存款、貿易及其他應收款項、預付款項及按金以及貿易及其他應付款項。引致這種風險之貨幣主要為美元(「美元」)、歐元(「歐元」)、英鎊(「英鎊」)及人民幣。與該等風險有關之集團實體的功能貨幣為港元。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 貨幣風險敞口

下表詳細載列本集團於報告期末因以並非相關經營實體之功能貨幣的貨幣計值之已確認資產或負債而承擔之貨幣風險。

	貨幣風險敞口					
	二零二五年			二零二四年		
	人民幣 人民幣千元	歐元 人民幣千元	美元 人民幣千元	人民幣 人民幣千元	歐元 人民幣千元	美元 人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產	-	-	201	-	-	441
銀行結餘及現金	9,127	4	4,325	19,865	3	6,511
貿易及其他應收款項	3,339	9	13,179	4,229	-	14,337
預付款項及按金	2	27	20,966	3	(29)	22,650
貿易及其他應付款項	(90)	(50)	(3,421)	(1,791)	(17)	(5,534)

##### 敏感度分析

於二零二五年十二月三十一日，假設所有其他風險變量維持不變，估計歐元與人民幣兌港元的匯率整體升值/貶值5%（二零二四年十二月三十一日：5%），本集團的年度虧損將減少/增加約人民幣12,378,000元（對人民幣而言）及將減少/增加人民幣10,000元（對歐元而言）（二零二四年十二月三十一日：約人民幣22,306,000元（對人民幣而言）及人民幣43,000元（對歐元而言））。由於港元與美元掛鈎，並假設港元兌其他貨幣的任何價值變動不會對美元兌港元之間的匯率構成重大影響，故並無就有關匯率波動作出敏感度分析。

##### 利率風險

本集團面臨有關非上市債券投資、銀行抵押存款、受限制銀行結餘、銀行結餘、方案A項下的計劃負債、方案B項下的計劃負債、應付直接控股公司之款項、借款及租賃負債之公平值利率風險。本集團現時概無任何工具對沖公平值利率風險。

本集團亦面臨與浮動利率計息銀行結餘有關的現金流量利率風險。管理層認為浮動利率計息銀行結餘所產生之現金流量利率風險並不重大，因此，並無提供敏感度分析。本集團目前並無設有利率對沖政策。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備

本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟以借方之若干抵押品作抵押的應收貸款相關之信貸風險除外。

##### 貿易應收款項

為減低信貸風險，本集團之管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團利用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及按大客戶制定信貸限額。本集團會每年審閱給予大客戶之限額及評分。本集團亦設有其他監察程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，個別地或基於撥備矩陣就貿易應收款項結餘進行減值評估。就此，董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

##### 其他應收款項

本集團已就其他應收款項採用預期信貸虧損模式，信貸風險無重大變動的總面值為約人民幣791,312,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣636,236,000元）的該等應收款項減值評估基於12個月預期信貸虧損，由於長期未償還結餘且本集團正在對交易對手方提起訴訟而導致信貸風險發生重大變動的餘額約人民幣1,593,075,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣1,028,301,000元）基於全期預期信貸虧損評估。

已就其他應收款項結餘分別計提12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損撥備約人民幣5,629,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,656,000元）及人民幣1,593,075,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣898,758,000元）。

##### 銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘

本集團按預期信貸虧損模式基於12個月預期信貸虧損就銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘進行減值評估，原因為信貸風險未大幅增加。

由於交易對手方為由國際或國家信用評級機構評為高信用等級的銀行，銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘之信貸風險有限。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

##### 銀行抵押存款、受限制銀行結餘及銀行結餘 (續)

基於本集團的內部信貸評級，並無就受限制銀行結餘、銀行抵押存款及銀行結餘確認重大減值虧損撥備。

本集團就以下各項面臨信貸集中風險：

- 於信貸評級良好的多間銀行存放之流動資金；及
- 若干交易對手方的其他應收款項涉及就收購物業項目而支付的押金及預付採購費。

本集團按地理位置劃分的信貸風險集中於中國，佔二零二五年十二月三十一日貿易應收款項總額的98% (二零二四年十二月三十一日：98%)。

除上文所述外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。

下表為本集團的內部信貸政策：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手方具有低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	12個月預期信貸虧損
高風險	內部制定資料或外來資源顯示信貸風險自初始確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損 —無信貸減值	全期預期信貸虧損 —無信貸減值
存疑	有證據顯示資產為信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值	全期預期信貸虧損 —信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難，而本集團並無實際收回可能	撤銷款項	撤銷款項

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表詳細載列須進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值	
					二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量之金融資產</b>						
貿易應收款項	27	不適用	(附註)	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	76,171	88,813
			低風險	全期預期信貸虧損 (個別評估, 無信貸減值)	3,245	34,808
			高風險	全期預期信貸虧損 (個別評估, 無信貸減值)	4,211	33,416
			存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	89,817	53,098
其他應收款項及按金	27	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	791,312	636,236
			高風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	340,000	340,000
			存疑	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	1,253,075	688,301
受限制銀行結餘	28	AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	6,492	14,205
銀行抵押存款	28	Baa2-A1	不適用	12個月預期信貸虧損	939	930
銀行結餘及現金	28	Baa2-A1	不適用	12個月預期信貸虧損	34,803	36,292

附註：

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除有重大未償還結餘及信貸減值的債務外，本集團使用按逾期狀況分組的撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

附註：(續)

作為本集團信貸風險管理的一環，本集團透過債務的賬齡計量與營運有關的按不同分部劃分的客戶的預期信貸虧損撥備，乃由於該等客戶包括大量有共同風險特徵的小型客戶，而該風險特徵代表客戶根據合約條款悉數支付到期款項的能力。下表提供於二零二五年十二月三十一日全期預期信貸虧損（無信貸減值）之貿易應收款項（按撥備矩陣評估）所面臨信貸風險之資料。對於二零二五年十二月三十一日有大量未償還結餘及賬面總值人民幣97,273,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣121,322,000元）之貿易應收款項進行個別評估。由於該等債務的一部分大量結餘總額為人民幣3,245,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣34,808,000元）均來自與本集團有長期業務往來且近期概無違約記錄的實體，該等債務均被分類為低風險。就總額分別為人民幣4,211,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣33,416,000元）及人民幣89,817,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣53,098,000元）的餘下債務，由於其信貸質素惡化及當中部分債務出現信貸減值，故被歸類為高風險或存疑。

使用撥備矩陣評估之貿易應收款項之賬面總值：

於二零二五年十二月三十一日

	平均虧損率	貿易應收款項總額 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	貿易應收款項淨值 人民幣千元
即期（未逾期）	7%	71,907	4,972	66,935
逾期1至30天	7%	598	42	556
逾期31至90天	100%	177	177	-
逾期91至180天	不適用	-	-	-
180天以上	100%	3,489	3,489	-
		<u>76,171</u>	<u>8,680</u>	<u>67,491</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

附註：(續)

於二零二四年十二月三十一日

	平均虧損率	貿易應收款項總額 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元	貿易應收款項淨值 人民幣千元
即期(未逾期)	1%	80,383	1,125	79,258
逾期1至30天	1%	3,516	49	3,467
逾期31至90天	3%	1,307	39	1,268
逾期91至180天	34%	235	79	156
180天以上	100%	3,372	3,372	-
		<u>88,813</u>	<u>4,664</u>	<u>84,149</u>

估計虧損率乃基於貿易應收款項預期可使用年期內觀察所得之歷史違約率估計，並按照毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。此分組由管理層定期檢討，確保有關特定貿易應收款項的相關資料已更新。

於二零二五年十二月三十一日，本集團根據撥備矩陣就貿易應收款項計提約人民幣8,680,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,664,000元)的減值虧損撥備。金額分別為約人民幣5,778,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣47,278,000元)及人民幣89,817,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣53,098,000元)的減值虧損就個別評估及信貸減值的應收款項計提撥備。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表顯示貿易應收款項減值撥備變動。

	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	105,007
匯兌調整	33
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	105,040
於年內因取消綜合入賬及清算附屬公司而撤銷的應收款項	(10,680)
已確認減值虧損淨額	9,915
於二零二五年十二月三十一日	<b>104,275</b>

估計虧損率乃基於應收賬款預期可使用年期內觀察所得之歷史違約率估計，並按照毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值撥備 (續)

下表顯示就其他應收款項及按金已確認的全期預期信貸虧損及12個月預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	7,961	102,673	688,301	798,935
年內已確認(減值虧損撥回) 減值虧損	(5,306)	107,785	—	102,479
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>2,655</b>	<b>210,458</b>	<b>688,301</b>	<b>901,414</b>
年內已確認減值虧損	<b>2,974</b>	<b>129,542</b>	<b>564,774</b>	<b>697,290</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>5,629</b>	<b>340,000</b>	<b>1,253,075</b>	<b>1,598,704</b>

本集團於計算預期信貸虧損率時考慮行業平均虧損率並調整前瞻性宏觀經濟數據。

##### 其他價格風險

本集團就其按公平值計入損益之上市股權證券投資及上市基金投資而承受股本價格風險。管理層透過維持具不同風險的投資組合管理該風險。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 敏感度分析

以下敏感度分析乃按本集團於報告日期承受之價格風險予以釐定。

若有關股本工具之價格上升/下跌1% (二零二四年十二月三十一日: 1%)，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的除稅後虧損將因按公平值計入損益之金融資產之公平值變動而減少/增加約人民幣2,000元 (二零二四年十二月三十一日: 人民幣4,000元)。

##### 流動資金風險

流動資金風險最終由董事會負責管理，其已就本集團的短期、中期及長期資金管理以及流動資金管理規定，建立一個恰當的流動資金風險管理框架。本集團主要透過向直接控股公司及其他方法取得資金，從而管理流動資金風險，如附註2所載。

##### 流動資金風險表

下列各表詳細說明本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期情況。該等表格乃按照本集團可能被要求還款的最早日期，基於金融負債的未貼現現金流量而編製。其他非衍生金融負債的到期日乃基於約定的還款日期。

該等表格包括利息和本金現金流量。若利息流量乃按浮動利率計算，則未貼現金額乃以報告期末的利率計算而來。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### b. 金融風險管理之目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

##### 流動資金風險表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

	合約性未貼現現金流出				總未貼現 現金流量 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 賬面值 人民幣千元
	按要求 或一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
貿易及其他應付款項	6,499,031	-	-	-	6,499,031	6,499,031
方案A計劃負債	5,636	8,455	42,364	-	56,455	38,631
方案B計劃負債	1,530	1,749	6,899	18,873	29,051	10,716
應付直接控股公司之款項	5,272	6,025	23,771	65,022	100,090	41,676
借款	3,478,095	-	-	-	3,478,095	3,478,095
租賃負債	2,571	1,145	1,145	-	4,861	4,622
合計	<u>9,992,135</u>	<u>17,374</u>	<u>74,179</u>	<u>83,895</u>	<u>10,167,583</u>	<u>10,072,771</u>

於二零二四年十二月三十一日

	合約性未貼現現金流出			總未貼現 現金流量 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 賬面值 人民幣千元
	按要求 或一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元		
貿易及其他應付款項	6,497,974	-	-	6,497,974	6,497,974
應付直接控股公司之款項	223,547	-	-	223,547	197,934
公司債券	97,787	-	-	97,787	97,753
借款	4,916,585	-	-	4,916,585	4,916,585
租賃負債	2,252	1,425	-	3,677	3,515
合計	<u>11,738,145</u>	<u>1,425</u>	<u>-</u>	<u>11,739,570</u>	<u>11,713,761</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 42. 金融工具 (續)

#### c. 公平值計量

公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接（即價格）或間接（即由價格引伸而來）可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）。
- 第三級輸入數據為並非基於可觀察市場數據之輸入數據（不可觀察輸入數據）。

有關資產的經常性公平值計量詳情載於本綜合財務報表附註23。於本年度及過往年度，第一級和第二級之間並無轉移，亦無轉入至第三級的情況。

董事認為，於報告期末，於綜合財務狀況表內按攤銷成本入賬之其他金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若，根據普遍接受之定價模式基於貼現現金流量分析釐定。

### 43. 終止綜合入賬一家附屬公司及清算一間附屬公司

#### (a) 終止綜合入賬一家附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司注意到位於中國的一家附屬公司大連液力財務方面無力償債，且由於逾期借款（附註30(p)），法院的判決嚴重影響大連液力的營運，且導致員工及當地管理層離職。大連液力的大部分資產受到法律強制執行，且本公司不會再向其注入任何資源。董事認為本集團無法行使其作為股東的權利控制大連液力的資產及營運或行使對大連液力的決策權。因此，董事認為將大連液力的財務業績綜合入賬不合適。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 43. 終止綜合入賬一家附屬公司及清算一間附屬公司 (續)

#### (a) 終止綜合入賬一家附屬公司 (續)

##### 失去控制權之資產及負債分析 (緊接終止綜合入賬前)

	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	5,354
分類為持作出售的資產	59,139
存貨	29,447
使用權資產	43,217
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	21,421
銀行結餘及現金	821
遞延稅項負債	(7,208)
借款	(109,420)
應付直接控股公司之款項	(55,778)
貿易及其他應付款項及其他負債	(142,264)
	<u>(155,271)</u>

##### 終止綜合入賬一間附屬公司之貢獻分析

	總計 人民幣千元
現金代價	-
減：所終止綜合入賬負債淨值	155,271
解除視作股東出資	31,199
	<u>(186,470)</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 43. 終止綜合入賬一家附屬公司及清算一間附屬公司 (續)

#### (a) 終止綜合入賬一家附屬公司 (續)

終止綜合入賬一間附屬公司之現金流入淨額：

	總計 人民幣千元
現金代價	—
減：終止綜合入賬之銀行結餘及現金	(821)
	<u>(821)</u>

#### (b) 清算一間附屬公司

截至二零二五年十二月三十一日止年度

截至二零二五年十二月三十一日止年度，江陰地產根據法院頒令進入破產清算程序。因此，本公司實際失去對江陰地產的控制。因此，江陰地產的經營業績及財務狀況並無於本公司的綜合財務報表綜合入賬，原因是江陰地產自二零二五年十一月起不再被視為一家附屬公司。

於清盤日期資產及負債的賬面值如下：

	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	22
持作出售之物業	77,345
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	31,685
銀行結餘及現金	113
貿易及其他應付款項以及其他負債	(576,875)
合約負債	(15,954)
	<u>(483,664)</u>
清算一間附屬公司之收益	483,664
	<u>—</u>
總代價—以現金結付	—

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 43. 終止綜合入賬一家附屬公司及清算一間附屬公司 (續)

#### (b) 清算一間附屬公司 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (續)

清算一間附屬公司之現金流出淨額：

	總計 人民幣千元
現金代價	-
減：清算之銀行結餘及現金	(113)
	<u>(113)</u>

### 44. 租賃承擔

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租投資物業。該等租賃通常初步為期一至二十年。租賃款項通常每一至五年增加一次，以反映市場租金。租賃概不包括可變租賃款項。

本集團於未來期間根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃款項如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	3,032	3,467
一年後但於兩年內	2,047	2,484
兩年後但於三年內	1,484	2,199
三年後但於四年內	310	1,581
四年後但於五年內	238	194
五年後	111	302
	<u>7,222</u>	<u>10,227</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 45. 資本及其他承擔

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就已訂約但未於綜合財務報表內計提撥備之物業發展及投資項目之資本開支	202,568	467,381
就已訂約但未於綜合財務報表內計提撥備之收購物業、廠房及設備之資本開支	206,817	206,817
	<u>409,385</u>	<u>674,198</u>

### 46. 抵押資產

於報告期末，本集團用以為本集團之應付票據、借款及租賃負債擔保之抵押資產之賬面值如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業、廠房及設備	64,611	192,472
使用權資產	127,188	197,213
投資物業	218,204	1,256,702
持作出售物業	230,536	487,963
銀行抵押存款	939	930
受限制銀行結餘	6,492	14,205

除上述抵押資產外，本集團亦抵押若干附屬公司之股權以擔保約人民幣57,340,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣115,614,000元）之借款。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 47. 關聯方交易

#### (a) 關鍵管理人員酬金

年內董事及其他關鍵管理人員之酬金如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
短期福利	3,698	3,763
離職後福利	205	183
	<u>3,903</u>	<u>3,946</u>

#### (b) 與直接控股公司之交易

##### 提供信貸融資

於二零二四年十二月三十一日，來自華君集團的免息信貸融資金額為人民幣7,000,000,000元，當中本集團尚未動用約人民幣6,776,453,000元。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 48. 融資活動產生之負債之對賬

下表詳細展示本集團融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債屬於現金流量曾經或未來現金流量將在本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量之負債。

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付直接控股 公司之款項 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	應付票據 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	方案A項下的 計劃負債 人民幣千元	方案B項下的 計劃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年一月一日	4,916,585	3,515	197,934	97,753	-	2,655,059	-	-	7,870,846
<b>現金流入(流出)：</b>									
借款所得款項	5,000	-	-	-	-	-	-	-	5,000
償還借款	(56,994)	-	-	-	-	-	-	-	(56,994)
已付利息	-	-	-	-	(1,032)	(101)	-	-	(1,133)
來自直接控股公司之墊款	-	-	1,267	-	-	-	-	-	1,267
償還直接控股公司之款項	-	-	(1,272)	-	-	-	-	-	(1,272)
償還租賃負債	-	(2,252)	-	-	-	-	-	-	(2,252)
<b>非現金交易：</b>									
新增租賃負債	-	3,191	-	-	-	-	-	-	3,191
將予發行的股份	(4,021)	-	-	(4,491)	-	(13,852)	-	-	(22,364)
債務重組收益	(72,232)	-	-	(78,397)	-	(272,485)	-	-	(423,114)
方案A項下的計劃負債	(6,695)	-	-	(7,479)	-	(23,066)	37,240	-	-
方案B項下的計劃負債	(1,012)	-	-	(1,130)	-	(8,186)	-	10,328	-
視作股東出資	(3,454)	-	(101,810)	(3,859)	-	(11,901)	-	-	(121,024)
出售物業還款	(1,188,599)	-	-	-	-	(259,822)	-	-	(1,448,421)
外匯虧損淨額	(1,063)	-	(11)	(2,397)	-	(10,345)	(10)	(3)	(13,829)
財務費用	-	168	1,346	-	1,032	685,922	1,401	391	690,260
終止綜合入賬及清算附屬公司	(109,420)	-	(55,778)	-	-	(56,789)	-	-	(221,987)
於二零二五年十二月三十一日	3,478,095	4,622	41,676	-	-	2,684,434	38,631	10,716	6,258,174

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 48. 融資活動產生之負債之對賬 (續)

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付直接控股 公司之款項 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日	4,976,651	8,135	197,766	90,285	2,157,292	7,430,129
現金流入(流出):						
借款所得款項	5,000	-	-	-	-	5,000
償還借款	(67,084)	-	-	-	-	(67,084)
已付利息	-	(192)	-	-	(54,500)	(54,692)
來自直接控股公司之墊款	-	-	582	-	-	582
償還直接控股公司之款項	-	-	(414)	-	-	(414)
償還租賃負債	-	(3,277)	-	-	-	(3,277)
非現金交易:						
新增租賃負債	-	2,336	-	-	-	2,336
終止租賃	-	(3,679)	-	-	-	(3,679)
外匯虧損淨額	2,018	-	-	1,736	1,130	4,884
財務費用	-	192	-	5,732	551,137	557,061
於二零二四年十二月三十一日	<u>4,916,585</u>	<u>3,515</u>	<u>197,934</u>	<u>97,753</u>	<u>2,655,059</u>	<u>7,870,846</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 49. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之詳情披露於下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司持有的實際股權		主營業務
				二零二五年	二零二四年	
保華置業管理(營口)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業投資及投資控股
保華上海(附註b)	中國	中國	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發及投資
保華地產大連(附註b)	中國	中國	人民幣21,000,000元	100%	100%	物業開發
保華地產(營口)置業有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
郴州信力制品有限公司(附註a)	中國	中國	1,000,000美元	100%	100%	為一間同系附屬公司提供紙品 及包裝產品的分包服務
華君常州(附註b)	中國	中國	人民幣708,830,100元	100%	100%	物業開發及投資
華君地產(大連)(附註b)	中國	中國	人民幣600,000,000元	100%	100%	物業開發及投資
大連泰元房地產開發有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣186,300,000元	100%	100%	物業開發及投資
東莞新洲印刷有限公司(附註a)	中國	中國	162,000,000港元	100%	100%	生產及分銷紙製品
華君能源集團有限公司	香港	香港	251,900,000港元	100%	100%	投資控股、貿易及物流
華君能源(附註a)	中國	中國	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	投資控股、貿易及物流
華君管理有限公司	香港	香港	100港元	100%	100%	為集團公司提供管理服務
華君電力科技江蘇(附註c)	中國	中國	人民幣2,600,000,000元	100%	100%	生產及銷售光伏產品、單晶硅 及太陽能支架以及相關產品 及提供加工服務
遼寧保華房地產開發有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣42,000,000元	100%	100%	物業開發
華君物流集團有限公司(附註a)	中國	中國	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	提供貨物運輸服務

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 49. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點	主要營業地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	本公司持有的實際股權		主營業務
				二零二五年	二零二四年	
新洲管理服務有限公司	香港	香港	1,000,000美元	100%	100%	投資控股
新洲印刷集團有限公司	香港	香港	200港元的普通股及 1,000,000港元 無投票權遞延股份	100%	100%	投資控股及分銷紙製品
新洲印刷(遼寧)(附註a)	中國	中國	人民幣30,000,000元	100%	100%	生產及分銷紙製品和外科口罩
新洲(上海)紙品有限公司(附註a)	中國	中國	2,500,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
NITNS LLC	美國	美國	100股每股1美元的 普通股	51%	51%	提供市場推廣服務
華君能源(上海)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣100,000,000元	100%	100%	技術開發及銷售化工產品
華君橡膠科技(上海)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣30,000,000元	60%	60%	橡膠產品貿易
上海新洲包裝印刷有限公司(附註a)	中國	中國	5,700,000美元	100%	100%	生產及分銷紙製品
華君租賃(附註c)	中國	中國	50,000,000美元	70%	70%	提供融資租賃及相關服務
華君地產遼寧(附註b)	中國	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
華君地產(營口)有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
營口益華綠色包裝印務有限公司(附註b)	中國	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	生產紙製品

附註： 該等附屬公司於中國成立，其成立的分類如下：

- (a) 外商獨資企業
- (b) 內資公司
- (c) 中外合資企業

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 49. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

上表所列之本集團附屬公司為董事認為對本集團之業績或資產有主要影響之附屬公司。董事認為，將其他附屬公司之詳情列出將過於冗長。

概無附屬公司於年末發行任何債務證券。

下表列示擁有重大非控股股東權益之本集團非全資附屬公司華君租賃及江陰地產之詳情。截至二零二五年十二月三十一日止年度，江陰地產根據法院命令進入破產清算程序。因此，本公司實際上失去了對江陰地產的控制權。因此，由於江陰地產自二零二五年十一月起不再被視為附屬公司，江陰地產的經營業績及財務狀況並未綜合納入本公司的綜合財務報表，故並無呈列江陰地產於二零二五年十二月三十一日的資料。

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股股東權益持有之 所有權權益及投票權比例	分配予非控股股東 權益之溢利(虧損) 人民幣千元	非控股股東權益結餘 人民幣千元
二零二五年十二月三十一日				
華君租賃	中國	30%	(787)	102,621
二零二四年十二月三十一日				
華君租賃	中國	30%	(777)	103,408
江陰地產	中國	30%	(452)	(85,065)

有關擁有重大非控股股東權益之附屬公司根據香港財務報告準則會計準則編製之集團內部對銷前之綜合財務資料概要載列如下。

	華君租賃	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產	19,500	19,500
流動資產	371,852	386,513
流動負債	(41,080)	(53,117)

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 49. 本公司主要附屬公司之詳情 (續)

	華君租賃	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
虧損及全面開支總額	(2,624)	(2,590)
經營活動所用現金流量	(609)	(674)
融資活動所得現金流量	<u>606</u>	<u>644</u>

	江陰地產	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產	—	21
流動資產	—	74,869
流動負債	<u>—</u>	<u>(591,874)</u>

	江陰地產	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	—	779
虧損及全面開支總額	—	(1,508)
經營活動所得現金流量	—	86
融資活動所用現金流量	<u>—</u>	<u>(64)</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 本公司之財務狀況表

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益(附註)	<u>274,736</u>	<u>429,997</u>
流動資產		
應收附屬公司之款項(附註)	222,957	568,536
按金及預付款項	117,212	111,722
銀行結餘及現金	78	632
	<u>340,247</u>	<u>680,890</u>
流動負債		
其他應付款項	13,751	8,754
方案A項下的計劃負債	5,636	—
應付附屬公司之款項	8,395,568	8,463,052
應付直接控股公司之款項	—	197,934
借款	57,346	58,407
公司債券	—	97,753
	<u>8,472,301</u>	<u>8,825,900</u>
淨流動負債	<u>(8,132,054)</u>	<u>(8,145,010)</u>
總資產減流動負債	<u>(7,857,318)</u>	<u>(7,715,013)</u>
非流動負債		
方案A的計劃負債	32,995	—
方案B的計劃負債	10,716	—
應付直接控股公司之款項	41,676	—
	<u>85,387</u>	<u>—</u>
淨負債	<u>(7,942,705)</u>	<u>(7,715,013)</u>
資本及儲備		
股本	55,983	55,983
儲備	(7,998,688)	(7,770,996)
虧損總額	<u>(7,942,705)</u>	<u>(7,715,013)</u>

附註：於二零二五年十二月三十一日，於附屬公司之權益、應收附屬公司之款項及銀行結餘之預期信貸虧損已予評估，並基於本公司之內部及／或外部信貸評級對應收附屬公司之款項及於附屬公司的權益作出約人民幣11,475,837,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣11,065,465,000元)之減值虧損撥備。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 50. 本公司之財務狀況表 (續)

#### 儲備變動

	以股份為基礎之							總額 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	付款儲備 人民幣千元	視作注資儲備 人民幣千元	其他準備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於二零二四年一月一日	2,557,466	69,589	75,548	29,936	575,672	-	(9,735,806)	(6,427,595)
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(1,308,978)	(1,308,978)
其他全面收益	-	-	(34,423)	-	-	-	-	(34,423)
年內全面收益(開支)總額	-	-	(34,423)	-	-	-	(1,308,978)	(1,343,401)
購股權失效(附註41)	-	-	-	(6)	-	-	6	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	2,557,466	69,589	41,125	29,930	575,672	-	(11,044,778)	(7,770,996)
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(364,833)	(364,833)
年內其他全面開支	-	-	(6,247)	-	-	-	-	(6,247)
年內全面收益開支	-	-	(6,247)	-	-	-	(364,833)	(371,080)
根據債務重組將予發行的股份 (附註31)	-	-	-	-	-	22,364	-	22,364
視作來自債務重組的貢獻(附註31)	-	-	-	-	121,024	-	-	121,024
購股權失效(附註41)	-	-	-	(29,930)	-	-	29,930	-
於二零二五年十二月三十一日	2,557,466	69,589	34,878	-	696,696	22,364	(11,379,681)	(7,998,688)

### 51. 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團涉及數項由建築承建商、客戶、供應商及合營企業夥伴就本集團之物業開發及投資、印刷及太陽能光伏分部於中國向本集團提出之尚未裁決之法律訴訟。董事認為，所有法律訴訟均不會對本集團造成重大財務影響，原因為根據法律顧問之意見，向本集團提出之相應申索並不重大，亦不太可能對本集團造成重大財務影響。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 52. 主要非現金交易

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就辦公室物業訂立新安排。約人民幣3,191,000元及人民幣3,191,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,336,000元及人民幣2,336,000元）之使用權資產及租賃負債於租賃開始時確認。

### 53. 報告期後事項

於二零二六年一月二十日，本集團附屬公司華君物業管理（大連）有限公司（「大連管理」）與獨立第三方大連飛成物業服務有限公司（「大連飛成」）訂立協議。根據協議，大連飛成向大連管理提供貸款人民幣1,500,000元，以換取保華旺苑為期十年的管理與營運權。協議規定，如大連管理未能於貸款到期時償還貸款人民幣1,500,000元，則將啟動債轉股，據此，大連管理的全部股權將轉讓予大連飛成。

## 五年財務概要

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收入	3,512,438	1,641,178	2,844,811	1,154,944	1,363,725
除稅前虧損	(1,829,267)	(2,805,223)	(2,698,806)	(1,263,326)	(207,860)
所得稅抵免(開支)	45,082	(23,168)	27,626	(1,039)	(26,183)
年內持續經營虧損	<u>(1,784,185)</u>	<u>(2,828,391)</u>	<u>(2,671,180)</u>	<u>(1,264,365)</u>	<u>(234,043)</u>
以下人士應佔：					
本公司股東	(1,778,008)	(2,822,338)	(2,679,371)	(1,263,380)	(234,098)
非控股股東權益	(6,177)	(6,053)	8,191	(985)	55
	<u>(1,784,185)</u>	<u>(2,828,391)</u>	<u>(2,671,180)</u>	<u>(1,264,365)</u>	<u>(234,043)</u>

### 綜合財務狀況表

	於十二月三十一日				
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
總資產	15,735,750	11,105,059	5,637,956	4,834,511	3,065,617
總負債	(16,580,618)	(14,772,157)	(11,952,189)	(12,420,778)	(10,767,820)
	<u>(844,868)</u>	<u>(3,667,098)</u>	<u>(6,314,233)</u>	<u>(7,586,267)</u>	<u>(7,702,203)</u>
股本	55,983	55,983	55,983	55,983	55,983
儲備	(906,601)	(3,751,466)	(6,406,792)	(7,677,840)	(7,869,692)
本公司股東應佔虧損	(850,618)	(3,695,483)	(6,350,809)	(7,621,857)	(7,813,709)
非控股股東權益	5,750	28,385	36,576	35,590	111,506
虧損總額	<u>(844,868)</u>	<u>(3,667,098)</u>	<u>(6,314,233)</u>	<u>(7,586,267)</u>	<u>(7,702,203)</u>

## 物業概要

本集團於二零二五年十二月三十一日之主要投資物業、持作出售物業及發展中物業的詳情載列如下：

### 投資物業

地點	用途	概約樓面 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	土地租賃期間
1. 中國遼寧省營口市熊岳鎮金燦花園之商業單位	商業	2,072	100%	中期
2. 中國遼寧省鮫魚圈區昆侖大街中段醫藥大廈	商業	5,686	100%	中期
3. 中國深圳市羅湖區深南東路信興廣場附樓	住宅	442	100%	中期
4. 位於哈爾濱—大連高速公路后鹽收費站西及 中國遼寧省大連市甘井子區迎金路與檜柏路 交叉口東的兩處地塊	倉庫及商業	80,655	100%	中期
5. 位於中國江蘇省句容市郭莊鎮空港新區6號的 工廠綜合大樓	工業	77,290	100%	中期

### 持作出售物業

地點	用途	概約樓面 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	土地租賃期間
1. 中國遼寧省營口市鮫魚圈區熊岳鎮溫泉村	住宅	20,058	100%	長期
2. 中國遼寧省營口市鮫魚圈區月亮湖公園南部和 遼東灣大街西部	住宅／商業	119,644	100%	中期—商業 長期—住宅

## 物業概要 (續)

### 發展中待售物業

地點	用途	地盤面積 (平方米)	概約樓面 建築面積 (平方米)	完成階段	預期落成	本集團 所佔權益	土地租賃期間
中國遼寧省營口市戴魚圈區平安大街東、海韻路南 郵編：115007	住宅/商業	18,795	119,798	停建	-	100%	中期-商業 長期-住宅