



South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：00413



年報 2025



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告、管理層討論及分析	3
董事履歷	19
董事報告	23
企業管治報告	39
環境、社會及管治報告	59
獨立核數師報告	86
綜合損益表	92
綜合損益及其他全面收益表	93
綜合財務狀況表	94
綜合股本權益變動表	96
綜合現金流量表	98
財務報表附註	101
財務摘要	210
主要物業詳情	211

公司資料

董事會

執行董事

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士

(副主席及聯席行政總裁)

吳旭洋先生

(執行副主席及聯席行政總裁)

非執行董事

吳旭萊女士

余沛恒先生

獨立非執行董事

甘耀成先生

龐愛蘭女士，BBS•太平紳士

黃進達先生，太平紳士

審核委員會

甘耀成先生(委員會主席)

龐愛蘭女士，BBS•太平紳士

黃進達先生，太平紳士

薪酬及提名委員會

龐愛蘭女士，BBS•太平紳士(委員會主席)

甘耀成先生

黃進達先生，太平紳士

公司秘書

屈家寶先生

核數師

畢馬威會計師事務所

根據會計及財務匯報局條例註冊之

公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

創興銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

註冊辦事處

P. O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands

主要營業地點

香港

中環

花園道1號

中銀大廈

28樓

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2期

33樓3301-04室

股份代號

00413

網站

<http://www.scholding.com>

主席報告、管理層討論及分析

本人欣然提呈 South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」）之業績報告。

財務概要及主要表現指標

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」）錄得總收入 2,179,000,000 港元，較二零二四年減少約 33%（二零二四年：3,232,000,000 港元），本年度之除稅後虧損為 1,464,000,000 港元，而於二零二四年則錄得除稅後溢利 12,000,000 港元。業績轉差，由溢利轉為虧損，主要由於 (i) 投資物業之公平值虧損淨額，反映相關物業市場疲弱；(ii) 貿易及製造業務之經營虧損，原因為自一名主要客戶收到之銷售訂單減少，以及美國關稅影響導致海外客戶訂單減少。

本年度本公司擁有人應佔每股基本虧損約為 11.2 港仙（二零二四年：每股基本盈利：0.01 港仙）。

股息

本公司於本年度並無宣派或派發任何中期股息（二零二四年：無），且董事會不建議派發本年度末期股息（二零二四年：無）。

業務回顧

本集團之主要業務包括貿易及製造、物業投資及發展與農林業務。

貿易及製造

貿易及製造分部包括 (i) 玩具產品 OEM 生產；(ii) 鞋類產品貿易；及 (iii) 品牌球類產品銷售。本年度，該分部之收入減少約 34% 至 1,974,000,000 港元（二零二四年：3,007,000,000 港元），反映客戶對主要產品類別之需求疲弱。該分部於本年度錄得經營虧損 189,900,000 港元（二零二四年：經營溢利 202,600,000 港元）。

(i) OEM 玩具生產

本年度 OEM 玩具業務產生收入 1,621,000,000 港元（二零二四年：2,725,000,000 港元），較二零二四年減少約 41%。

本年度受人民幣（「人民幣」）升值、消費意欲疲弱、經濟環境疲弱、地緣政治緊張局勢加劇及政策不明朗因素（包括美國繼續徵收關稅）影響。該等因素共同抑制了全球對玩具等非必需消費品之需求，並導致本集團之主要美國客戶採取較為謹慎及避險之訂購策略。

本集團進一步受到影響，原因是主要客戶於二零二五年季度對特定玩具產品之需求因關稅及採購多元化而急劇下降。

因此，本集團主要生產設施之產能利用率嚴重不足。為應付採購訂單大幅減少及長期產能未盡其用之情況，本集團現正重整其OEM玩具生產業務。此舉旨在優化資源分配、精簡生產工序、減低營運成本及提升營運效益。

(ii) 鞋類產品貿易

本年度，該分部之收入增加約28%至343,000,000港元(二零二四年：269,000,000港元)。該分部錄得穩定的經營溢利10,300,000港元(二零二四年：10,300,000港元)。收入顯著增長主要由於成功擴展客戶網絡。經營溢利保持穩定，此乃由於銷售額增加、透過提供具吸引力之價格以擴大其客戶基礎導致毛利率下降，以及透過有效分散生產至生產成本較低的國家(包括柬埔寨及孟加拉)以降低生產成本之淨影響所致。

(iii) 品牌球類產品銷售

本年度，來自中國大陸銷售品牌球類產品之收入減少約27%至8,000,000港元(二零二四年：10,900,000港元)。減少主要由於教育機構之採購行為出現重大轉變(即由透過招標大宗採購轉為按需要採購)，而教育機構一直是本集團球類產品之主要客戶。這種轉變可能是由於地方政府收緊對教育機構之預算分配所致。為減輕教育機構減少依賴大宗採購所帶來之影響，本集團將借助於中國大陸擁有逾百年歷史之「利生」品牌，拓展其銷售渠道及增加產品曝光率。此策略旨在擴大本集團之分銷網絡及鞏固其市場地位。

物業投資及發展

本年度，物業投資及發展分部所得收入減少約9%至204,000,000港元(二零二四年：223,000,000港元)。該分部錄得經營虧損1,118,300,000港元，包括投資物業之公平值變動(二零二四年：經營溢利16,500,000港元)。撇除公平值變動後，該分部產生經營溢利44,200,000港元(二零二四年：98,400,000港元)，較二零二四年減少約55%，乃由於住宅物業銷售減少17,200,000港元(二零二五年：33,900,000港元；二零二四年：51,100,000港元)及營運成本增加。

主席報告、管理層討論及分析

本集團之物業投資組合包括位於中國大陸之總建築面積（「建築面積」）約570,000平方米（約6,137,000平方呎）及位於香港之總建築面積約26,000平方米（約280,000平方呎）。本集團於中國大陸用於出租之投資物業主要位於南京、瀋陽及天津等黃金地段。

於本年度末，本集團旗艦物業項目「中環廣場」之住宅大樓及服務式公寓可售面積總額約69%已售出。中環廣場位於瀋陽黃金住宅地段，預期將於二零二五年及之後繼續為本集團之銷售及租金表現作出貢獻。此項前景獲中央政府推出之一系列刺激房地產市場之措施所支持，包括降低首付比例、降低非本地買家之購買門檻，以及調低現行按揭利率等，此等措施均旨在恢復市場信心，並支持物業市場穩定健康發展。於二零二六年，中央及地方政府繼續推出額外之支持性措施，如降低購買成本、鼓勵交易量、支持住房消費及穩定市場情緒。然而，房地產市場之全面復甦仍需時日，需求之持續增長尚未實現。

儘管市場環境充滿挑戰，本集團投資物業之租金收入仍維持穩定。本年度來自該分部之租金收入為169,800,000港元（二零二四年：171,900,000港元），較二零二四年輕微下降少於1%。

農林業務

本年度，該分部之收入維持穩定在900,000港元（二零二四年：900,000港元）。該分部錄得經營虧損18,500,000港元（二零二四年：10,700,000港元），主要反映經營開支增加及收入並無增長。

重大資產減值

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認投資物業（包括發展中及分類為持作出售者）之公平值虧損淨額為1,163,000,000港元（二零二四年：81,900,000港元）。公平值虧損顯著增加主要由於位於香港及中國大陸之辦公室及零售物業估值持續受壓。

在香港，減值乃因應辦公室及零售物業市場持續調整而確認，其特點為資本價值下跌及投資者對非住宅資產之情緒轉弱。在中國大陸，本集團大部分物業均錄得減值，反映多個城市普遍存在之市場下行趨勢。該等趨勢乃受消費者信心疲弱、電子商務持續主導傳統零售模式，以及零售業內更廣泛之結構性變革所帶動。

本集團之投資物業已於二零二五年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師進行重估。估值採用市場比較法進行，與市場慣例一致。由於存在相關可資比較銷售交易，故採納此方法。在此方法下，物業按現狀以交吉形式出售之基準進行估值，並參考可資比較之市場證據。已就樓齡、交易時間、地點、樓層及其他相關因素之差異作出調整。估值乃基於物業將按現狀出售，而並無憑藉可影響價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益之假設編製。

估值方法與過往年度相比並無變動。公平值減少與可資比較物業之單位價格下跌一致，反映香港及中國大陸商業及零售物業行業近期之市場趨勢。

估值所用關鍵輸入數據之詳情於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附註 13 披露。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動比率為 0.65，而資本負債比率為 65% (二零二四年十二月三十一日：分別為 0.93 及 60%)。資本負債比率乃以本集團銀行借貸總額 3,224,500,000 港元除以本集團股本權益 4,945,600,000 港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行借貸提供資金。本集團將密切監測流動資金風險，並透過動用銀行融資維持資金持續性及靈活性之平衡。

匯率波動風險及相關對沖

本集團於香港及中國大陸經營業務，並面臨多種貨幣 (主要為人民幣及美元) 所產生之外幣匯兌風險。外幣匯兌風險產生自未來商業交易、於中國大陸業務確認之資產及負債以及投資淨額。本集團透過密切監測外幣匯率走勢及於適時簽訂遠期合約以管理外幣匯兌風險。

資本結構

本年度，本集團之資本結構並無重大變動。

本年度重大事項

於二零二五年五月六日，本公司間接全資附屬公司南華工業(中國)有限公司(「南華工業中國」)及Sino Pioneer International Limited(「Sino Pioneer」)(作為賣方)與本公司控股股東、董事會主席兼本公司執行董事吳鴻生先生(「吳先生」)全資擁有之公司Splendid Enterprises Limited(「Splendid Enterprises」)(作為買方)訂立買賣協議，據此，南華工業中國及Sino Pioneer有條件同意出售而Splendid Enterprises有條件同意購買宇翹有限公司、航輝有限公司及浚榮有限公司(該等公司於天津保留若干物業)之全部已發行股份，總代價為26,960,296港元。代價以抵銷於完成時應付予吳鴻生先生間接全資擁有之關連人士之款項結算。此交易已於二零二五年六月十七日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。出售附屬公司產生之收益約為67,561,000港元，已於本年度之綜合損益表內確認。出售詳情載於本公司日期分別為二零二五年五月六日、二零二五年五月七日、二零二五年五月二十七日及二零二五年六月三日之公告以及本公司日期為二零二五年六月十日之通函。

於二零二五年十二月二十四日，本公司間接全資附屬公司長榮玩具(東莞)有限公司(「長榮玩具」)(作為賣方)與東莞市雁源供應鏈管理有限公司(「雁源」)(作為買方)訂立買賣協議，據此，長榮玩具同意出售而雁源同意購買位於中國廣東省東莞市清溪鎮謝坑管理區及謝坑村二坑地段佔地約200畝之土地使用權及其上矗立之廠房建築物(包括其所有附著物及設施)，代價為人民幣290,000,000元(相當於約318,700,000港元)。於二零二五年十二月二十四日，本公司已就批准上述交易取得吳鴻生先生連同其聯繫人(彼等合共持有本公司8,094,759,715股股份(佔本公司已發行股本約61.23%))之書面股東批准，以代替股東於本公司股東大會上通過決議案。出售詳情載於本公司日期分別為二零二五年十二月二十四日、二零二六年一月五日及二零二六年一月二十八日之公告。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項

除上文「本年度重大事項」一節所載者外，本公司於本年度並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

資產抵押及或然負債

本年度，本集團有新訂立銀行貸款融資，據此，本集團若干投資物業已質押予銀行。

本年度，本公司間接全資附屬公司獲授銀行貸款融資項下投資物業質押已獲解除及免除。

本公司於中國之一間間接全資附屬公司代表於二零二五年十二月三十一日尚未發出相關房產證之中環廣場物業之獨立買家，向若干金融機構提供總金額約人民幣151,100,000元(相當於約168,100,000港元)之擔保。上述擔保將於向該等買家發出房產證時解除。

除上述者外，本年度本集團資產抵押及或然負債並無其他重大變動。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱員總數約為4,481名(二零二四年：約8,502名)。於本年度，僱員成本(包括董事酬金)約為741,000,000港元(二零二四年：約848,000,000港元)。

除薪金以外，本集團向所有僱員提供其他附帶福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常作每年評審，而薪金的調整亦與市場看齊。個別僱員亦可按工作表現於年終獲取酌情的花紅。根據本公司採納之購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，僱員亦可獲授予購股權及股份獎勵。購股權計劃及股份獎勵計劃之詳情分別載列於財務報表附註32及31(c)。

前景

由於美國繼續實施關稅政策、地緣政治局勢持續緊張(包括俄羅斯與烏克蘭之持續衝突及中東之不穩定局勢)，以及各主要經濟體系於疫情後之復甦不平衡，預期全球經濟環境於二零二六年仍極不明朗。該等外部因素將無可避免地繼續影響本集團之整體業務表現。

根據國際貨幣基金組織發佈之《世界經濟展望》，全球經濟增長預計於二零二六年及二零二七年將分別達3.3%及3.2%。先進經濟體系於二零二六年及二零二七年之增長預測分別為1.8%及1.7%。美國方面，在財政措施及較低利率環境之支持下，其國內生產總值預期於二零二六年及二零二七年將分別增長2.4%及2.0%，而貿易壁壘升高之影響預期將逐漸緩和。

主席報告、管理層討論及分析

在美國，通脹壓力仍然持續。通脹於二零二二年中甸大幅回落後，於二零二五年穩定在3%左右，其後於二零二六年一月放緩至2.4%，促使聯儲局示意將於二零二六年期間逐步減息。較低之借貸成本及已降低之按揭利率可能會刺激消費者支出及投資，儘管該等利好因素可能會因進口貨品被廣泛徵收關稅而部分抵銷，因為這可能會提高家庭及依賴進口之企業之成本。

預期美國市場情緒改善將為本集團之OEM玩具生產分部創造更多商機。美國二零二六財政年度預算案著重透過減稅及增加退稅來降低在職家庭之生活成本，同時推出多項措施支持創造就業及扶持小型企業。該等措施可能有助支撐消費者對玩具等非必需品之需求。

在中國大陸，在「十五五」規劃持續之政策措施支持下，經濟增長預計於二零二六年及二零二七年將分別達4.5%及4.0%。政府在社會政策方面之開支增加及上調最低工資預期將促進國內消費。近期零售業銷售改善及服務業復甦顯示消費者信心回穩，消費意欲逐步回升。然而，住房價格持續下滑，房地產投資仍然低迷，對整體經濟動力構成持續挑戰。

預期中央政府將維持支持性貨幣政策，加快發行地方政府債券以推動基礎建設投資，並於二零二六年繼續將消費、創新及結構性改革放在優先位置。

鑑於消費物價通脹仍低於1%，而生產價格正逐漸走出通縮，中國人民銀行具備空間維持寬鬆之貨幣環境。本集團預期政策制定者會以穩定為優先，並透過提前實施財政支出及針對性提振消費措施來支持內需。

雖然二零二六年會面對重大之外部挑戰，但預期中國大陸、香港及美國(本集團之核心市場)政府之積極政策回應將可減輕關稅相關干擾及持續之地緣政治緊張局勢所帶來之影響。在通脹放緩及寬鬆貨幣政策之支持下，預期消費者信心將逐步改善。本集團對長遠前景保持審慎樂觀，並將繼續採取靈活之方針，以應對不斷演變之地緣政治及經濟環境，務求在市況穩定時把握新興機遇。

貿易及製造

OEM玩具生產

於二零二六年，OEM製造業預期將繼續在充滿挑戰及複雜之全球環境中運作。高利率、持續之地緣政治緊張局勢及不斷演變之貿易及關稅政策，正影響著整個產業之買家行為及生產規劃。主要出口市場(尤其是美國及歐洲)之需求對消費者情緒、零售庫存水平及下游分銷商之財務健康狀況仍然高度敏感。預期買家將維持保守之訂貨模式、縮短訂貨週期及收緊成本控制措施，這將繼續影響製造商(包括本集團)之能見度及生產規劃。

影響該分部之主要市場驅動因素

- (i) 關稅及採購多元化 — 雖然中國大陸仍為全球最大之玩具及消費品生產基地，但國際買家正逐漸採用「中國+1」採購策略，以優化供應鏈韌性以及減低關稅風險及地緣政治風險。預期此趨勢將會持續，從而影響工廠利用率、資本分配決策及未來生產之地域分佈。本集團預期採購多元化將繼續重塑訂單流向，並要求生產佈局更具靈活性。
- (ii) 成本壓力 — 整個製造業之勞工、物流及融資成本仍然高企。與此同時，買家繼續抗拒價格調整，並在很多情況下對單價施加下調壓力。這種不平衡導致利潤受壓，若干生產線更錄得負盈利。此外，人民幣升值亦帶來進一步之成本壓力。本集團預期成本壓力仍為二零二六年之主要挑戰，尤其是當全球通脹穩定在高於疫情前水平。
- (iii) 供應鏈調整 — 地緣政治干擾及全球航運路線波動增加了採購及物流規劃之複雜性及成本。製造商必須維持更高之營運靈活性、分散供應商來源及調整庫存策略，以減少延誤及成本波動。該等調整雖屬必要，但卻加重了OEM業務之整體成本負擔。

對集團之影響及策略回應

在此等市況下，本集團之OEM製造收入受到重大影響，尤其是由於訂單量減少、交貨時間縮短及價格競爭加劇。為此，本集團自二零二五年下半年起已採取一系列措施，以加強營運韌性及維持長遠之可持續發展，目的是使成本結構符合當前之市場需求，同時保留在市況改善時有效擴充規模之能力。該等措施包括：

- (i) 重組人力架構，使人員配置水平符合當前之生產需求；

主席報告、管理層討論及分析

- (ii) 整合生產線，以提高效率及降低固定開支；
- (iii) 重新設計營運流程，以提高生產力及成本控制；及
- (iv) 積極與買家協商，重新調整訂購時間表及定價策略，以確保更穩定及可持續之利潤。

重組人力架構及整合生產線將可在短期內提高應付銷售訂單減少及成本壓力上升之能力，並可長遠提高我們之效益及效率。

儘管已採取該等措施，惟受買家提供之較低售價以及材料投入及融資成本上升所影響，利潤壓力仍然龐大。本集團將繼續以優化營運、成本控制及策略性客戶參與為首要任務，以應付充滿挑戰之環境。

展望未來，本集團仍審慎樂觀地認為，在通脹放緩、貨幣政策寬鬆及零售存貨穩定之支持下，全球消費意欲逐步改善，可能會帶來更有利之需求環境。然而，本集團明白OEM製造業務領域之競爭仍將十分激烈，並將繼續調整其生產策略、成本結構及客戶組合，以把握湧現之機遇。

鞋類產品貿易

秉承其一貫之長期策略，本集團將繼續向多個國家客戶認可之不同廠房下達訂單，從而平衡生產成本及優化利潤率。為抓緊更多商機，本集團已於二零二六年起擴充其產品種類，為現有客戶提供運動鞋及服裝。與此同時，本集團將繼續於此分部開拓新商機，務求將回報最大化及提升長遠競爭力。

物業投資及發展

物業投資

中國大陸物業市場持續經歷結構性調整，各區住宅需求仍不均衡。一線及部分二線城市繼續展現相對較強的表現，而低線城市則面對吸納速度放緩及市場情緒轉弱之問題。商業方面，租賃需求因資產類別而異：零售物業受惠於國內消費改善；寫字樓物業面對企業整合及新增供應之壓力；而工業及物流資產則因電子商務及供應鏈需求持續而維持韌性。

在此背景下，本集團將繼續透過積極優化租戶組合、升級設施及引入體驗式零售概念，提升其於中國大陸及香港之物業投資組合之表現。在本集團位於瀋陽之旗艦零售物業星匯廣場，管理層持續調整租戶組合，引入更多體驗式服務及升級設施，以吸引時尚及家庭導向之零售商進駐。該等舉措旨在加強商場對年輕伴侶及家庭之吸引力，從而帶動客流及租金表現。

中環廣場(瀋陽另一個旗艦綜合用途物業)之零售平台最近已擴大其租戶組合，將部分空間租予精品酒店經營者，並引入多元化之體驗式及服務型租戶，包括餐飲店、銀行服務、髮型屋、便利店及寵物相關服務。這個多元化之生態系統預期將為租戶之間創造更強之協同效應，並提升發展項目之整體吸引力。

於二零二六年初，中國大陸中央政府大幅擴大免簽證政策，涵蓋超過50個國家，允許旅客停留長達30天。這項利好政策預期將吸引更多國際旅客，為零售業帶來正面刺激，並鞏固租賃需求。本集團預期該等發展將有助擴闊客戶基礎，並為其投資物業帶來額外租金收入。

香港方面，整體訪港旅客人數持續復甦，惟本地居民外遊人數仍然高企，導致本地零售活動外流。為應對此等情況，本集團正不斷調整及加強其租戶組合，以改善零售店舖之租金表現。寫字樓市場繼續面對供過於求之挑戰，然而，香港政府已推出支持性措施以穩定市況，包括暫停推出新商業用地，此舉有助紓緩庫存壓力。此外，強勁之金融市場活動(包括首次公開發售上市)以及多項旨在吸引中國大陸及海外專才之人才計劃，預期將刺激經濟活動及支持業務擴張，令寫字樓需求前景更具建設性。

來自中國大陸及香港之經常性租金收入預期將繼續為本集團之業績提供穩定貢獻。

物業發展

預期二零二六年中國大陸房地產市場仍將處於調整階段，呈現需求逐步恢復及政策支持不斷演變之態勢。中央及地方政府持續推出利好措施，旨在降低購買成本、刺激住宅物業交易、支持合理住房需求及穩定市場情緒。該等政策旨在恢復信心，支持一線城市之價格回升，並加速二至四線城市之庫存下降。儘管預期復甦將循序漸進，惟政策方向依然保持支持力度。

主席報告、管理層討論及分析

本集團對中環廣場住宅單位之銷售表現仍持審慎樂觀態度，此乃由於其位處瀋陽最理想之住宅區之一，坐擁優越地理位置。該發展項目坐享直達(i)其零售平台、(ii)地鐵網絡及(iii)餐飲及零售店舖林立之繁華步行街之便利，種種優勢均提升其對潛在買家之吸引力。

南京方面，地方機關與本集團一直就可能以現行市值為參考之補償水平回購若干地塊之安排，以及在探索最優越及可持續之重建計劃(包括基礎建設升級及活化未充分利用之地塊)方面提供行政支援進行磋商。該等舉措倘能落實，預期將大幅提升本集團土地資源之價值。鑑於本集團於南京之土地儲備乃於早年以相對較低成本購入，該等非核心土地資產之任何變現預期將帶來正面財務貢獻，同時使本集團能夠更有效地重新調配資金。

展望未來，本集團將繼續研究將中國大陸若干工業土地儲備資產轉為商業用途及解決低效用地之解決方案，以達致提升土地價值及提高發展回報之目標。此外，中央政府已公佈多個發展項目，可能為本集團之土地儲備資產創造新機遇。本集團將繼續重新審視位於該等發展區內地塊之業務計劃，並採取積極進取之方針以應對不斷演變之規劃進度。本集團亦將繼續探索潛在之收購及出售機會，以優化其土地儲備組合及實現股東利益最大化。

農林業務

中國大陸之農林業繼續受國家推動農村振興、生態保護及可持續土地利用之政策所影響。在強韌之國內消費及食品安全優先政策之支持下，農產品需求保持穩定。森林資源受惠於政府對碳封存、環境保護及生物多樣性措施之長期支持。本集團目前在中國大陸主要省份持有長期租約，覆蓋超過290,000畝(約193,000,000平方米)林地、耕地、魚塘及湖泊空間。該等土地資源主要用於種植蘋果、冬棗、桃、梨及玉米等水果及農作物，並將部分農地轉租予第三方經營者，以提高利用率及回報。展望未來，本集團將繼續探索培育高利潤農產品種類之機會，同時優先改善收成、銷售及分銷渠道、資源運用及成本控制，以提升此分部之營運表現。此外，本集團將積極尋求機會，通過農地用途轉換賺取更高回報，並將尋求與其他農業經營者之戰略合作，以加強其市場地位、營運效率及釋放其農地組合之長期價值。

主要風險及不明朗因素

以下章節載列本集團面對的主要風險及不明朗因素，惟並不詳盡，除下文概述的主要風險外亦可能有其他風險及不明朗因素。

與貿易及製造有關的風險

宏觀經濟環境

本集團設計及製造各類玩具、鞋和其他皮革產品。客戶向全球各地的消費者銷售該等產品。因此，本集團的財務業績取決於產品最終銷售市場的非必需品消費水平。經濟衰退、信貸危機及其他經濟低迷會導致消費者可支配收入減少，消費者信心下降，繼而對客戶訂單造成不利影響。

成本增加

因原料成本上漲、運輸、中國大陸最低工資立法或遵守現有或日後監管要求導致的成本增加或會影響本集團銷售產品實現的利潤率。此外，本集團日後可能面對產品責任訴訟或產品召回，或會有損其業務。

與物業投資及發展有關的風險

與中國大陸物業市場有關的風險

本集團大部分物業組合位於中國大陸，因此面對與中國大陸物業市場有關的風險。本集團在中國大陸經營亦可能受政策變更、人民幣匯率變動、利率變動、供需失衡及整體經濟狀況等風險的影響，該等因素對本集團的業務、財務狀況或經營業績有不利影響。

與香港物業市場有關的風險

香港經濟和物業市場的狀況、立法和監管變更、政府政策與政治環境對本集團自位於香港之物業組合賺取收入有所影響。政府或會不時推出樓市降溫措施。香港租金水平或會受到第一產業供應引致的競爭影響。

主席報告、管理層討論及分析

與農林業務有關的風險

與自然災害或惡劣天氣狀況有關的風險

本集團的農林業務易受乾旱、洪水、地震與環境災害等自然災害及惡劣天氣狀況的影響。我們的種植區內或周邊發生任何上述事件或會導致產量減少或生產延誤，繼而可能對本集團的業務及經營業績產生不利影響。

本集團會定期審查，集中降低各業務單位的風險。

訴訟進展

(i) 對南京擎天科技有限公司及其他相關人士

著作權侵權案

茲提述本公司二零二四年年報（「年報」）有關在中國就侵犯屬於南京南華擎天資訊科技有限公司（「南華擎天」）之若干計算機軟件著作權而進行訴訟之相關章節。

法律訴訟之最新發展是，南華擎天就江蘇高院之判決提出上訴後，中國最高人民法院（「最高法院」）於二零二四年十一月至二零二五年九月期間舉行了數次聆訊，據此，31個有爭議之計算機軟件程式中之3個程式之所有權歸南華擎天所有，而非原先聲稱之全部31個程式。上訴結果仍不明朗。即使最高法院裁定南華擎天勝訴，被告仍可能有權向最高法院提出申請要求重審。

鑑於本集團於本年度之業務表現大幅下滑，本集團錄得虧損約1,463,800,000港元，本公司管理層已決意優先分配其財務及人力資源以重整及鞏固本集團之營運，從而支持長遠之可持續發展。鑑於主要股東承擔訴訟相關費用，以及訴訟本身之不確定性及耗時性質，本公司認為集中資源穩定及改善本集團之核心業務營運乃屬恰當之舉。

於二零二六年二月，本公司控股股東兼執行董事吳鴻生先生（「吳先生」）透過其全資附屬公司收購南華擎天控股公司之全部已發行股本，南華擎天因而成為吳先生之間接全資附屬公司。上述交易構成一項最低限額交易，並全面獲豁免遵守上市規則第14A.74條項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。收購完成後，吳先生已承諾承擔訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任。

損害公司利益責任糾紛案

茲提述年報中有關江蘇高院對南京擎天科技有限公司、辛穎梅女士、汪曉剛先生及張虹先生（統稱「該等被告」）違反中國公司法項下競業禁止義務及須向南京擎天支付若干款項所作出終審判決之相關章節。法律訴訟之最新進展是，江蘇高院於二零二四年十月作出終審判決，判令該等被告向南京擎天支付損害賠償約人民幣28,000,000元。其後，該等被告向江蘇省人民檢察院申請監督覆核。倘申請獲受理，案件將進行重審，其重審結果尚不明朗。

基於上述著作權侵權案所載之相同理由，在向吳先生出售南京擎天之控股公司後，吳先生已承諾於收購完成後(i)承擔訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任；及(ii)倘最終判決南京擎天勝訴，則在收到該等被告支付之判定損害賠償金額後，無條件支付該金額予本公司。

(ii) 天津濱海土地侵權案

茲提述年報中有關環威投資有限公司（「環威」）對濱海投資集團股份有限公司（「濱海集團」）及天津城投濱海房地產經營有限公司展開法律訴訟，要求(i)解除環威與濱海集團訂立之共同合作開發協定及(ii)賠償損失之相關章節。

基於上文段落所載之相同理由，於二零二六年二月，吳先生透過其全資附屬公司收購環威控股公司之全部已發行股本，環威因而成為吳先生之間接全資附屬公司。上述交易構成一項最低限額交易，並全面獲豁免遵守上市規則第14A.74條項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。收購完成後，吳先生已承諾承擔訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任。

(iii) 南沙土地仲裁案

茲提述年報中有關輝漢投資有限公司（「輝漢」）（作為申請人）於二零二四年四月撤回仲裁申請，並在其後探討其他法律行動以保障本集團整體利益之相關章節。

基於上文段落所載之相同理由，於二零二六年三月，吳先生透過其全資附屬公司收購輝漢控股公司之全部已發行股本，輝漢因而成為吳先生之間接全資附屬公司。上述交易構成一項最低限額交易，並全面獲豁免遵守上市規則第14A.74條項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。收購完成後，吳先生已承諾承擔仲裁或訴訟過程中所產生所有成本及開支之責任。

鑑於上文所述，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

環保政策

我們致力於打造一家注重自然資源保育之環保企業。我們透過節約用電及鼓勵回收辦公用品及其他材料，努力降低對環境的影響。我們亦要求本集團的中國機構嚴格遵守有關環保法規及規則，並取得有關中國監管機構的所有必要許可及批文。

遵守法律及法規

本集團已設有合規程序，以確保本集團遵守對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。有關適用法律、規則及法規的最新情況會不時提呈予相關僱員及相關營運部門關注。

與主要持份者的關係

僱員

人力資源為本集團的最大資產之一，本集團高度重視僱員的個人發展。本集團欲繼續成為對盡責員工具有吸引力之僱主。本集團亦已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及獎勵僱員對本集團之增長及發展所作出之貢獻。

客戶

本集團的使命為提供卓越優質的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團間之溝通，以提供卓越優質之客戶服務，增加市場滲透及擴展業務。

服務供應商

本集團與主要服務供應商維持良好關係於供應鏈、物業管理及面對業務挑戰和監管要求時尤為重要，既可產生成本效益，更能促進長遠商業利益。主要服務供應商包括系統及設備供應商、提供專業服務之外聘顧問、辦公用品／商品供應商及向本集團提供增值服務之其他業務夥伴。

股東

本集團其中一個企業目標乃為股東提升企業價值。本集團在考慮資本充足水平、流動資金狀況及本集團業務拓展所需後，於促進業務發展以實現可持續盈利增長，與回報股東之間作出平衡。

致謝

承蒙客戶及各股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席
吳鴻生

香港，二零二六年三月二十五日

董事履歷

執行董事

吳鴻生先生，76歲，為本公司執行董事兼主席及執行委員會成員。彼積極參與制訂本集團的整體企業政策、策略規劃及業務發展。彼亦擔任南華金融控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市）（「聯交所」）（股份代號：00619）。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學碩士學位，並且是英國特許管理會計師公會資深會員。彼於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司董事。彼為本公司非執行董事吳旭萊女士及本公司執行董事兼執行副主席兼聯席行政總裁吳旭洋先生之父親。彼為若干按證券及期貨條例第xv部所述屬本公司主要股東之董事。

張賽娥女士，72歲，為本公司之執行董事、副主席、聯席行政總裁及執行委員會成員。彼亦為南華金融控股有限公司（於聯交所主板上市）（股份代號：00619）之執行董事兼副主席。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼持有美國伊利諾州大學之工商管理碩士學位。彼為第十屆、第十一屆及第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼於一九九二年六月二十四日獲委任為本公司之董事。彼於二零一八年五月十六日起調任為本公司之聯席行政總裁。彼為若干按證券及期貨條例第xv部所述屬本公司主要股東之董事。

吳旭洋先生，44歲，為本公司之執行董事、執行副主席、聯席行政總裁及執行委員會成員。吳先生自二零二三年二月一日起獲委任為南華金融控股有限公司（於聯交所主板上市（股份代號：00619））之執行董事。彼亦自二零二三年四月二十八日起獲委任為中國融眾金融控股有限公司（於聯交所主板上市（股份代號：03963））之獨立非執行董事。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。彼於英國劍橋大學Corpus Christi College法律系畢業，並為該大學之學人。彼為英國特許管理會計師公會會員，亦為第十三屆及第十四屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及第十一屆、第十二屆及第十三屆中國人民政治協商會議遼寧省常務委員會委員。他是二零一七年香港青年工業家獎之得獎者。彼於金融服務、物業發展、OEM玩具製造、旅遊業和傳媒業務具有豐富經驗。彼於二零一六年一月一日獲委任為本公司之董事。彼於二零一八年五月十六日獲委任為本公司之聯席行政總裁。彼為本公司執行董事兼主席及控股股東吳鴻生先生之兒子及為本公司之非執行董事吳旭萊女士之胞弟。

非執行董事

吳旭茱女士，47歲，為本公司之非執行董事。彼亦為南華金融控股有限公司(股份代號：00619)之執行董事、執行副主席及行政總裁(於聯交所主板上市)。彼亦為南華傳媒有限公司之執行副主席。彼於二零二六年二月五日起辭任有線寬頻通訊有限公司(股份代號：01097)之非執行董事。彼持有英國倫敦大學倫敦英皇書院法律學士學位及於二零零六年取得香港大律師執業資格。彼為英國特許管理會計師公會會員、第十二屆中國人民政治協商會議之河北省委員會委員及第十三屆中國人民政治協商會議之河北省委員會常務委員。彼於二零零二年六月十七日獲委任為本公司之執行董事及由二零零五年七月一日起調任為非執行董事。彼為本公司執行董事兼主席及控股股東吳鴻生先生之女兒及本公司之執行董事、執行副主席及聯席行政總裁吳旭洋先生之胞姊。

余沛恒先生，46歲，為本公司非執行董事。彼亦為林余律師事務所及余沛恒律師事務所的創辦人及首席合夥人。余先生之專業範疇包括區塊鏈、商業法、企業及商業交易以及海外及跨境投資，彼獲認證為註冊金融科技師。在此之前，余先生曾獲委任為工銀國際控股有限公司之執行董事及法律部副總法律顧問，此乃中國工商銀行股份有限公司(全球最大銀行之一，其H股於聯交所上市(股份代號：01398))投資銀行的子公司。余先生亦為香港律師會創科及再工業化委員會(前身為技術委員會)成員，並已獲委任為香港發明創新總會榮譽法律顧問、香港國際區塊鏈和金融協會榮譽法律顧問、亞洲金融科技師學會榮譽法律顧問、香港比特幣協會榮譽法律顧問及香港國際家族辦公室總會榮譽法律顧問。余先生更獲委任為華商區塊鏈法律研究院海外執行院長及粵港澳大灣區科技金融協會委員會成員，余先生更榮獲「二零一九年度華商品牌傑出貢獻獎」。此外，余先生自二零一八年五月起獲委任為佰悅集團控股有限公司(其股份於聯交所GEM上市(股份代號：08545))之獨立非執行董事。余先生於二零零一年獲英國倫敦大學倫敦國王學院頒授法學學士學位。彼於二零二三年一月十七日獲委任為本公司之董事。

董事履歷

獨立非執行董事

甘耀成先生，64歲，為本公司之獨立非執行董事，並分別於二零一七年十二月及二零一九年四月獲委任為審核委員會之主席以及薪酬及提名委員會之成員。彼自一九八九年成為合資格會計師，並自一九九三年成為執業會計師。彼持有澳洲 Monash University 之工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港稅務學會之會員，並擁有註冊稅務師資格。彼為香港華人會計師公會二零一六年之會長。彼於二零一七年十一月一日獲委任為本公司之董事。

龐愛蘭女士，BBS·太平紳士，66歲，為本公司之獨立非執行董事、薪酬及提名委員會之主席及審核委員會之成員。龐女士為健商國際學院有限公司主席及香港藥學會前任主席。彼現為委任區議員及團結香港基金顧問。自二零二四年十一月起，龐女士擔任聯交所主板上市公司金茂源環保控股有限公司（股份代號：06805）之獨立非執行董事。彼亦積極參與公共事務，現為香港能仁專上學院之訪問助理教授，及香港傷殘青年協會以及基督教新生協會有限公司（慈善機構）之顧問。彼現為香港導盲犬服務中心之名譽贊助人。此外，彼曾為香港房屋委員會轄下建築小組委員會之委員及器官捐贈推廣委員會之成員。彼亦為 New Era Trust 的信託人之一。彼為食物及衛生署轄下防控非傳染病督導委員會之委員以及曾為香港中文大學婦女健康理學碩士及學士後文憑課程兼任講師。彼曾出任香港執業藥劑師協會會長達八年及傑出青年協會主席。彼於美國哈佛商學院修畢其行政人員課程，並取得澳洲蒙納士大學工商管理文憑及加拿大薩斯喀徹溫省大學藥劑學學士學位。彼於二零一八年持有澳洲麥格理大學文學碩士。彼於二零二三年十二月獲香港特別行政區政府（「香港政府」）委任為第七屆沙田區區議會（二零二四年至二零二七年）之委任議員。彼亦被政府委任於不同的董事局及委員會，例如香港浸會大學校董會成員、葛量洪獎學基金委員會、中央政策組非全職顧問（二零零八年至二零零九年）、禁毒常務委員會轄下禁毒教育及宣傳小組主席（二零零七年至二零一二年）。彼於一九九八年獲選為十大傑出青年、於二零零七年獲頒發中國百名傑出女企業家獎、於二零一零年七月獲香港政府委任為太平紳士及於二零一六年獲頒發銅紫荊星章。彼亦獲得健康城市聯盟西太平洋區先鋒獎。彼現獲香港政府委任為健康促進學校諮詢委員會主席。彼於二零二零年九月十五日獲委任為本公司之董事。

黃進達先生，太平紳士，45歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會之成員。彼亦為康泰企業有限公司及康泰會展商務中心執行董事及身心康泰旅行社有限公司總經理。彼現為香港特別行政區行政長官選舉委員會委員及南區區議會社區參與及文化康樂委員會增選委員。彼亦為香港菁英會主席、香港中華總商會常務會董及青年委員會主席。黃先生為中國人民政治協商會議重慶市第五屆及第六屆委員會委員以及第十三屆及第十四屆全國青聯港區委員。於二零一七年至二零一八年，黃先生為西九文化區管理局諮詢會成員。黃先生分別持有香港理工大學旅遊管理文學士學位及專業會計碩士學位。另外，黃先生於二零二二年十二月十六日起獲委任為海天地悅旅集團有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：01832))之獨立非執行董事。彼於二零二二年二月十五日獲委任為本公司之董事。

董事報告

South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」）之年報連同經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事玩具、鞋類貿易和製造、物業投資及發展以及農林業務。主要附屬公司之主要業務於財務報表附註44列示。

業務回顧

本集團於本年度之業務公正回顧、有關該等業務的討論與分析，當中包括本集團面對之主要風險和不明朗因素的討論及本集團業務未來發展方向預測，已根據香港《公司條例》附表五之規定載於本年報第3至18頁「主席報告、管理層討論及分析」。該等討論構成本董事報告的一部分。

環保政策及表現

董事會（「董事會」）全面負責本集團的環境、社會及管治（「ESG」）策略及報告。董事會負責本集團的ESG風險管理及內部監控制度，以確保符合ESG策略及報告規定。

此外，有關本集團環境政策及表現的討論載於本年報第59至85頁ESG報告。

業績

本集團於本年度之業績與本集團於該日期之財務狀況詳載於本年報第92至209頁的財務報表。

慈善捐贈

本集團於本年度進行之慈善捐贈：無（二零二四年：68,000港元）。

可分派之儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為696,646,000港元（二零二四年：762,153,000港元）。

財務資料摘要

本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益摘要刊載於本年報第210頁，此摘要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表並經重列／重新分類(如適用)。

股本及與股票掛鈎協議

除下述交易外，本公司之普通股、購股權、股份獎勵及可贖回可換股優先股於本年度之變動詳情載於財務報表附註31及32內。除已發行之109,975,631股可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)外，倘悉數轉換，則可發行219,951,262股普通股之應收收益為87,980,000港元，詳情於財務報表附註31披露及購股權載於下文「購股權計劃」一節，本公司於年末並無其他尚未過期之股票掛鈎協議亦無於本年度訂立相關協議。

優先購買權

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)或開曼群島之法例，並無有關優先購買權(導致本公司按比例向現有股東發行新股)之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團源自主要客戶及供應商之銷售額及採購額資料分別如下：

	佔本集團總額百分比	
	銷售額	採購額
最大客戶	23.1%	不適用
五名最大客戶總計	62.0%	不適用
最大供應商	不適用	13.1%
五名最大供應商總計	不適用	22.2%

概無董事或彼等之任何聯繫人或本公司任何股東(根據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上)擁有上述主要客戶及供應商之權益。

董事報告

董事

於本年度內及直至本年報日期止之董事如下：

執行董事

吳鴻生先生(主席)

張賽娥女士(副主席及聯席行政總裁)

吳旭洋先生(執行副主席及聯席行政總裁)

非執行董事

吳旭茱女士

余沛恒先生

獨立非執行董事

甘耀成先生

龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士

黃進達先生，太平紳士

董事之履歷詳情刊載於本年報第 19 至 22 頁「董事履歷」一節。

根據章程細則第 116 條，余沛恒先生、甘耀成先生及龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士將於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上輪值退任，並符合資格且願意重選連任。余沛恒先生、甘耀成先生及龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士符合資格且願意於股東周年大會重選連任。除所披露者外，餘下的所有其他董事將繼續留任。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到所有獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第 3.13 條就其獨立性發出之年度確認書。董事會認為所有獨立非執行董事於任期內均為獨立人士。

董事服務合約

董事並無不可於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)由本公司或其任何附屬公司終止之服務合約。

董事薪酬

應付執行董事之薪酬乃薪酬及提名委員會參考現行市場慣例、本公司薪酬政策、各董事之職責及對本集團之貢獻釐定。董事會考慮並酌情批准由薪酬及提名委員會根據上述因素而建議之非執行董事薪酬。概無董事參與釐定其自身之薪酬。

於本年度，董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有按證券及期貨條例第352條須予存備之登記冊所載，或根據載於上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司普通股之好倉

董事姓名	所持股份數目				持股量約佔 總已發行 股份 之百分比 (附註2)
	個人權益 (附註1)	家屬權益	法團權益	所持股份總數	
吳鴻生先生（「吳先生」）	652,816,324	613,214,065 (附註3)	6,828,729,326 (附註4)	8,094,759,715	61.23%
張賽娥女士（「張女士」）	41,000,000	—	—	41,000,000	0.31%
吳旭洋先生	831,989,238	—	—	831,989,238	6.29%
吳旭茱女士	170,700,000	—	—	170,700,000	1.29%

董事報告

相聯法團普通股之好倉

姓名	相聯法團之名稱	受控制法團 所持普通股 數目	持股量約佔 總已發行 普通股之 百分比
吳先生	盈景豐有限公司(「盈景豐」)(附註5)	30	30%

附註：

1. 股份以董事姓名登記，其為實益股東。
2. 該等百分比乃基於二零二五年十二月三十一日已發行之 13,221,302,172 股普通股計算。
3. 吳先生之配偶為實益股東。
4. 由吳先生透過受控制法團持有之 6,828,729,326 股本公司股份包括由 Fung Shing Group Limited (「Fung Shing」) 持有之 2,124,792,202 股股份、Parkfield Holdings Limited (「Parkfield」) 持有之 2,020,984,246 股股份、Ronastar Investments Limited (「Ronastar」) 持有之 89,410,210 股股份、盈麗投資有限公司(「盈麗」)持有之 1,075,765,537 股股份、Bannock Investment Limited (「Bannock」) 持有之 1,273,122,098 股股份、Crystal Hub Limited (「Crystal Hub」) 持有之 212,405,565 股股份及 Green Orient Investments Limited (「Green Orient」) 持有之 32,249,468 股股份。Fung Shing、Parkfield 及 Ronastar 概由吳先生全資擁有。Bannock 為盈麗之全資附屬公司，而盈麗由吳先生擁有 60%、Richard Howard Gorges 先生擁有 20% 及張女士擁有 20% 權益。Crystal Hub 為南華資產控股有限公司(「南華資產控股」)之直接全資附屬公司，而其則由吳先生實益擁有 64.92%。Green Orient 為本公司之間接全資附屬公司。故此，吳先生被視為擁有由 Crystal Hub 所持有之 212,405,565 股股份、Green Orient 所持有之 32,249,468 股股份及由 Bannock 和盈麗合共持有 2,617,829,018 股股份之權益。
5. 盈景豐為本公司擁有 70% 之附屬公司。

除上文所述外，於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員、彼等配偶或十八歲以下子女概無於本公司或其任何控股公司、附屬公司或其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有按證券及期貨條例第 352 條須予備存之登記冊所載，或根據標準守則須知會本公司之權益或淡倉。

購股權計劃

二零一二年購股權計劃

本公司於二零一二年六月採納購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），以鼓勵及獎勵對本集團成功經營作出貢獻之合資格參與者，並挽留彼等繼續支持本集團。根據上述計劃授予之購股權為非上市。二零一二年購股權計劃於二零二二年六月十一日屆滿。儘管二零一二年購股權計劃屆滿，參與者可於購股權可行使期間隨時行使購股權。有關二零一二年購股權計劃之進一步詳情於財務報表附註32披露。

於本年度，二零一二年購股權計劃項下之購股權數目變動如下：

參與者之 姓名或類別	購股權數目			購股權 授出日期 (附註1)	購股權 行使期	行使購股權 可發行的 股份數目	每股行使價 港元 (附註2)
	於二零二五年 一月一日 尚未行使	於年內 授出/ 行使/失效	於二零二五年 十二月三十一日 尚未行使				
僱員 總計	3,666,668	(3,666,668)	0	二零一五年 七月十日	二零一六年 七月十日至 二零二五年 七月九日	0	0.51
	3,666,666	(3,666,666)	0	二零一五年 七月十日	二零一七年 七月十日至 二零二五年 七月九日	0	0.51
	3,666,666	(3,666,666)	0	二零一五年 七月十日	二零一八年 七月十日至 二零二五年 七月九日	0	0.51
總計	11,000,000	(11,000,000)	0			0	

附註：

- 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起

可行使百分比

十二個月內	無
第十三至第二十四個月	不多於 33 $\frac{1}{3}$ %
第二十五至第三十六個月	不多於 66 $\frac{2}{3}$ %
第三十七至第一百二十個月	100%

- 購股權之認購價於供股或發行紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

董事報告

二零二三年購股權計劃

本公司於二零二三年六月二十日舉行的股東特別大會上採納購股權計劃（「二零二三年購股權計劃」），為期十(10)年，將於二零三三年六月二十日屆滿。

二零二三年購股權計劃旨在激勵或獎勵為本集團作出貢獻的僱員、董事及其他合資格參與者，並使本集團能夠吸引及挽留具備合適資格及必要經驗的僱員為本集團工作。

根據二零二三年購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使後可能發行的股份數目上限為1,322,130,217股股份，相當於二零二三年六月二十日（即批准二零二三年購股權計劃的股東特別大會日期）已發行股份總數約10%。

於任何12個月期間內，根據購股權可發行予二零二三年購股權計劃各合資格參與者的股份數目上限為任何時間已發行股份的1%。任何進一步授出超過此限額的購股權須經本公司股東於股東大會上批准。所授出購股權的行使期可由董事釐定，惟該期間由提出要約日期開始，並於不遲於授出購股權日期起計十(10)年當日結束，惟須受二零二三年購股權計劃釐定承授人權利的任何條文所規限。授出購股權的要約可於授出日期起計二十八(28)日內由承授人支付1.00港元的代價後接納。

二零二三年購股權計劃項下購股權的每股行使價將由董事釐定，惟不得低於以下各項的最高者：(i) 股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報的收市價；及(ii) 股份於緊接授出日期前五(5)個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。

於採納二零二三年購股權計劃日期及本年度結束時，根據計劃授權限額及二零二三年購股權計劃項下服務提供者分項限額可供授出的購股權數目分別為1,322,130,217份及132,213,021份。

於本年度，概無根據二零二三年購股權計劃授出、註銷、尚未行使、行使或失效的購股權。

於本年度根據二零一二年購股權計劃及二零二三年購股權計劃授出的購股權可發行的股份數目佔本年度股份加權平均數的0%。

有關二零二三年購股權計劃的進一步詳情於財務報表附註32披露。

僱員股份獎勵計劃

本公司於二零一一年三月十八日採納僱員股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。據此，本公司可向所揀選之僱員授予股份獎勵以表彰彼等對本集團之貢獻，鼓勵彼等繼續留任支持本集團持續經營及發展，並吸引合適的人才以配合本集團未來發展。根據股份獎勵計劃的條款及條件，本公司將以一筆可達而不多於 60,000,000 港元之款項從市場上購買本公司之股份。該等股份將構成為股份獎勵計劃而設立之信託的資本。董事會可不時揀選僱員參與股份獎勵計劃，且動用本公司資源向受託人支付作為購入上述股份的款項。

根據上市規則第 17.09 條有關股份獎勵計劃的資料如下：

股份獎勵計劃的目的：(1) 向選定僱員提供獎勵，以表彰彼等對本集團的貢獻；
(2) 作為挽留選定僱員的獎勵，以支持本集團的營運及持續發展；及
(3) 為本集團的進一步發展吸引合適的人員。

股份獎勵計劃的參與者：董事會可不時甄選本集團任何僱員參與股份獎勵計劃。

根據股份獎勵計劃可供發行的股份總數：於本年報日期，可供授出的股份數目為 206,160,593 股（相當於本年報日期已發行股本約 1.56%）。

股份獎勵計劃項下每名選定參與者的最高配額：概無就每名選定參與者設定最高配額。

股份獎勵計劃項下的行使期：獎勵股份並無設定行使期。

股份獎勵計劃的歸屬期：股份獎勵的歸屬期將由董事會於授出有關股份獎勵時釐定。

就於歸屬日期前任何時間身故或於正常退休日期退休或與本公司或本公司任何附屬公司協定的較早日期退休的選定僱員而言，所有獎勵股份及選定僱員股份產生的所有收入應被視為於緊接其身故或於正常退休日期退休或與本公司或本公司任何附屬公司協定的較早日期退休前當日歸屬。

董事報告

- 接納價格 : 接納根據股份獎勵計劃授出的股份獎勵毋須支付任何金額。
- 釐定獎勵股份購買價的基準 : 每股獎勵股份的購買價將由董事會於根據股份獎勵計劃授出股份獎勵時釐定。
- 股份獎勵計劃的剩餘年期 : 除非根據股份獎勵計劃的條款提前終止股份獎勵計劃，否則股份獎勵計劃將自二零一一年三月十八日(股份獎勵計劃採納日期)起計十五(15)年期間有效及生效。股份獎勵計劃的剩餘年期約為兩(2)年。
- 股份獎勵計劃未歸屬股份的投票權 : 受託人不得就根據本公司與受託人所訂立日期為二零一一年三月十八日的信託契據構成的信託持有的任何股份行使投票權。

有關股份獎勵計劃的進一步詳情載於財務報表附註31(c)。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司獎勵股份數目概無任何變動。

為股份獎勵計劃所持有本公司股份數目變動如下：

	二零二五年		二零二四年	
	價值 千港元	所持 股份數目	價值 千港元	所持 股份數目
於一月一日及十二月三十一日	61,075	206,160,593	61,075	206,160,593

於本年度，概無(二零二四年：無)股份於本公司股份獎勵計劃在若干獎勵股份歸屬時撥轉至獲授僱員。歸屬股份之總費用為零(二零二四年：零)。

本年度根據股份獎勵計劃可能授出的獎勵股份數目佔本年度股份加權平均數的0%。

董事認購股份或債券之權利

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無作為任何安排之參與方，致使董事可藉購入本公司或其任何其他法人團體之股份或債券而獲益，且各董事或主要行政人員、彼等之配偶或十八歲以下之子女亦概無獲授予任何權利認購本公司或任何其他法人團體之任何股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

退休計劃

本公司推行定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃。由中國附屬公司僱用的僱員則參與中國政府管理的國家退休福利計劃。中國附屬公司須按照僱員薪金之若干百分比向國家退休福利計劃供款。該等退休計劃之詳情載於財務報表附註 2.4(y)(i)。

董事於交易、安排或合約之權益

本集團與董事擁有實益權益之關連人士(上市規則所定義者)於本年度內進行之交易詳情載列於本年報之「關連交易」及「關連方交易」分節及關連方交易披露於財務報表附註 38。

除上文所披露者外，本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無直接或間接地作為與董事或其任何關連實體有重大權益、且於本年度末或本年度內任何時候仍然有效於本集團業務的重要交易、安排或合約的參與方。

管理合約

本公司並無就任何人士承擔本公司之整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立合約，且於本年度內任何時間並無存在有關合約。

董事報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊所記載之權益及淡倉（即佔本公司已發行股本5%或以上）之人士（董事或本公司主要行政人員除外）載列如下：

名稱／姓名	所持股份數目			所持 股份總數	持股量約佔 總已發行 股份 之百分比 (附註1)
	實益權益	家屬權益	法團權益		
盈麗	1,075,765,537	—	1,273,122,098 (附註2)	2,348,887,635	17.77%
Bannock	1,273,122,098 (附註2)	—	—	1,273,122,098	9.63%
Fung Shing	2,124,792,202	—	—	2,124,792,202	16.07%
Parkfield	2,020,984,246	—	—	2,020,984,246	15.29%
吳麗琼女士（「吳女士」）	613,214,065	7,481,545,650 (附註3)	—	8,094,759,715	61.23%

附註：

1. 該等百分比乃基於二零二五年十二月三十一日已發行之13,221,302,172股普通股計算。
2. Bannock為盈麗之全資附屬公司。盈麗持有之2,348,887,635股本公司股份包括由Bannock直接持有之1,273,122,098股股份。
3. 吳女士為主席及執行董事吳先生之配偶，直接持有613,214,065股股份。根據證券及期貨條例，吳女士被視作擁有於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露7,481,545,650股股份（包括分別由吳先生直接及透過受控制法團間接持有之652,816,324股股份及6,828,729,326股股份）之權益。

除上文所述外，於二零二五年十二月三十一日，概無任何人士（董事及本公司主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節）已登記本公司股份或相關股份中根據證券及期貨條例第336條須予記錄之權益或淡倉。

董事於競爭性業務之權益

於本年度，根據上市規則，除本公司董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司及／或本集團的利益外，下列董事擁有下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務的權益：

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務			
董事姓名	實體名稱	業務簡介	董事於該實體的權益性質
吳先生	南華資產控股有限公司 ^(附註)	物業投資及發展	董事
張女士	南華資產控股有限公司 ^(附註)	物業投資及發展	董事
吳旭洋先生	南華資產控股有限公司 ^(附註)	物業投資及發展	董事
吳旭萊女士	南華資產控股有限公司 ^(附註)	物業投資及發展	董事

附註：

南華資產控股有限公司已發行股份曾於聯交所 GEM 上市並於二零二二年三月在聯交所 GEM 撤銷上市。

本集團主要專注於中大型物業投資及發展項目，而南華資產控股有限公司則尋求承接小型物業發展項目，並多元發展至涉足金融服務業務。

董事會由八(8)名董事組成，包括三(3)名執行董事、兩(2)名非執行董事及三(3)名獨立非執行董事。在共通董事因潛在利益衝突而需要放棄表決之情況下，非共通董事(包括獨立非執行董事)將對董事會決策過程作出商業判斷(如必要)。

董事報告

董事彌償

根據章程細則，各董事有權自本公司資產就作為董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受之一切損失或負債獲得彌償。本公司已購買董事及高級職員責任保險，以保障董事就追索賠償(如有)之潛在損失及負債。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得之資料及董事所悉，本公司於本年報日期按照上市規則仍然維持規定之足夠公眾持股量。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自刊發本公司上一份經刊發中期報告以來，董事資料之資料變動載列如下：

非執行董事吳旭萊女士已辭任有線寬頻通訊有限公司(股份代號：01097)非執行董事，自二零二六年二月五日起生效。

主要交易

於二零二五年十二月二十四日，長榮玩具(東莞)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與東莞市雁源供應鏈管理有限公司(作為買方)訂立買賣協議，以出售一幅位於中國廣東省東莞市清溪鎮謝坑管理區及謝坑村二坑地段面積約 200 畝之工業用地之土地使用權以及廠房樓宇(包括其所有建築物及設施)，總代價為人民幣 290,000,000 元(相當於約 318,700,000 港元)。

根據上市規則第 14.44 條，本公司控股股東吳鴻生先生連同其聯繫人(於該批准日期持有本公司已發行股本約 61.23%)以書面股東批准方式批准交易。

交易詳情已於本公司日期為二零二五年十二月二十四日、二零二六年一月五日、二零二六年一月二十三日及二零二六年一月二十八日之公告內披露。

關連交易

- (1) 於二零二五年五月六日，南華工業(中國)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)及 Sino Pioneer International Limited(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方(「賣方」))與 Splendid Enterprises Limited(一間由本公司控股股東、董事會主席兼本公司執行董事吳鴻生先生全資擁有之公司)(作為買方(「買方」))訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，根據買賣協議之條款及條件以及在其規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(1)宇翹有限公司、(2)航輝有限公司及(3)浚榮有限公司(統稱「目標公司」)之全部已發行股本，代價為26,960,296港元。

誠如本公司日期為二零二五年五月六日、五月七日、五月二十七日及六月三日之公告及本公司日期為二零二五年六月十日之通函(內容有關出售目標公司之全部已發行股本)，以及本公司日期為二零二五年六月二十六日之公告(內容有關於本公司在二零二五年六月二十六日召開之股東特別大會上通過決議案之投票表決結果)所披露，交易已於二零二五年六月二十七日完成，而目標公司不再為本集團之附屬公司。

- (2) 於二零二五年十一月六日，Thousand China Investments Limited(本公司之間接全資附屬公司)(「Thousand China」)與南華金融控股有限公司(「南華金融控股」)訂立補充協議，據此，協議各方有條件同意更改、修訂或變更南華金融控股向Thousand China發行之未償還89,840,000港元可換股債券(「債券」)之條款，詳情如下：

- (i) 到期日將由債券發行日期第三(3)週年當日延長至債券發行日期第六(6)週年當日；
- (ii) 債券項下利率將從債券發行日期起至債券發行日期第三(3)週年期間之年利率一(1)%增至(a)債券發行日期起至債券發行日期第三(3)週年期間之年利率一(1)%以及(b)債券發行日期第三(3)週年當日緊隨之日期起至債券到期日期間之年利率二(2)%；及
- (iii) 換股價由因行使債券所附換股權而將予發行之每股南華金融控股股份(「換股股份」)0.32港元更改為每股換股股份0.28港元(可按南華金融控股所簽立日期為二零二三年一月十三日之平邊契據(包括其不時作出之所有修訂及修改)構成之債券所訂方式進行調整)(統稱「建議變更」)。

誠如本公司日期為二零二五年十一月六日之公告及本公司日期為二零二五年十二月四日之通函(內容有關建議變更)，以及本公司日期為二零二六年一月十二日之公告(內容有關本公司於二零二六年一月十二日召開之股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之決議案之投票表決結果)所披露，建議變更已獲股東特別大會批准，並於同日生效。

董事報告

關連方交易

關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註38。若干關連方交易為全面獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、股東批准及年度審閱規定的持續關連交易。

企業管治

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則的適用守則條文。

企業管治原則及常規載於本年報第39至58頁的企業管治報告。

報告期後事項

(1) 於二零二五年十一月六日，Thousand China Investments Limited (本公司之間接全資附屬公司) (「Thousand China」) 與南華金融控股有限公司 (「南華金融控股」) 訂立補充協議，據此，協議各方有條件同意更改、修訂或變更南華金融控股向Thousand China發行之未償還89,840,000港元可換股債券 (「債券」) 之條款，詳情如下：

- (i) 到期日將由債券發行日期第三(3)週年當日延長至債券發行日期第六(6)週年當日；
- (ii) 債券項下利率將從債券發行日期起至債券發行日期第三(3)週年期間之年利率一(1)%增至(a)債券發行日期起至債券發行日期第三(3)週年期間之年利率一(1)%以及(b)債券發行日期第三(3)週年當日緊隨之日期起至債券到期日期間之年利率二(2)%；及
- (iii) 換股價由因行使債券所附換股權而將予發行之每股南華金融控股股份 (「換股股份」) 0.32港元更改為每股換股股份0.28港元 (可按南華金融控股所簽立日期為二零二三年一月十三日之平邊契據 (包括其不時作出之所有修訂及修改) 構成之債券所訂方式進行調整) (統稱「建議變更」)。

誠如本公司日期為二零二五年十一月六日之公告及本公司日期為二零二五年十二月四日之通函 (內容有關建議變更)，以及本公司日期為二零二六年一月十二日之公告 (內容有關本公司於二零二六年一月十二日召開之股東特別大會 (「股東特別大會」) 上通過之決議案之投票表決結果) 所披露，建議變更已獲股東特別大會批准，並於同日生效。

- (2) 於報告期後發生之其他重大事項詳情載於本報告「主席報告、管理層討論及分析」中「訴訟進展」一節。

核數師

財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東周年大會上退任，惟彼等符合資格膺選連任。

代表董事會

主席
吳鴻生

香港，二零二六年三月二十五日

企業管治報告

企業管治常規

董事會致力維持高水平之企業管治，以確保向本公司股東（「股東」）提供問責、責任及具透明度之制度。

本年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的所有適用守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。此外，董事會亦就可能擁有關於本集團或其證券之內幕消息的相關僱員制訂類似指引。

本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等均確認本年度一直遵守標準守則內所載規定標準。

文化與價值觀

健康的企業文化乃寶貴資產，為競爭優勢之根源，對創造及保障長期價值至關重要。董事會負責釐定本公司宗旨，並確保本公司價值觀、策略及業務模式與其保持一致。

從嚴管治乃健康文化之基石，董事會應在董事會會議中闡述良好常規，並在本集團業務中全面促進良好企業管治。本公司必須展現開放及問責態度，並積極與股東及持份者進行有建設性溝通。

企業管治職能

董事會將企業管治職能之職責委派予本公司審核委員會(「審核委員會」)，以遵守企業管治守則之規定。根據審核委員會之職權範圍，審核委員會至少負責執行以下事項：

- (a) 制定及檢討本公司有關企業管治方面之政策及常規，並向董事會提出推薦意見；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在本企業管治報告內之披露。

本年度及直至本年報日期，審核委員會已審閱及履行上述企業管治職能。

董事會

董事會負責本集團之整體領導及監控，並透過指導及監督本集團事務，共同負責促進本集團之成功。此外，董事會應客觀地為本集團之最佳利益作出決策。本集團業務之日常管理(包括策略之落實)已授權本公司執行委員會(「執行委員會」)負責，執行委員會成員包括所有執行董事。執行委員會定期向董事會匯報工作及業務決策。除執行委員會外，本公司已成立審核委員會和薪酬及提名委員會(「薪酬及提名委員會」)，並以書面形式訂明其各自之職權範圍。

董事會主席(「主席」)鼓勵所有董事對董事會事務作出全面及積極之貢獻，並帶頭確保其行事符合本集團之最佳利益。主席亦鼓勵持不同意見之董事表達彼等關切之問題，並預留足夠時間討論有關問題，確保董事會之決策公平地反映董事會達成之共識。

本年度，董事均有足夠時間關注本集團之事務。

企業管治報告

本公司已就董事可能會面臨之任何法律訴訟安排投購適當之董事及高級職員責任保險。

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)任期屆滿時，須至少每三年一次於本公司股東周年大會上輪值退任及重選連任。

本年度，董事會獲提供(i)充分解釋及資料，使其能夠對提交審批之財務及其他資料進行知情評估，及(ii)每月更新，對本集團之業績、狀況及前景提供充分且平衡及可理解之評估。

董事會之組成

本年度及直至本年報日期，董事會之組成如下：

董事姓名	於本公司之 服務年期
執行董事	
吳鴻生先生	33年
張賽娥女士	33年
吳旭洋先生	10年
非執行董事	
吳旭茱女士	23年
余沛恒先生	3年
獨立非執行董事	
甘耀成先生	8年
龐愛蘭女士，BBS・太平紳士	5年
黃進達先生，太平紳士	4年

董事之履歷詳情及彼此間之關係(如有)載於本年報第19至22頁之「董事履歷」一節。本公司已在聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.scholding.com)上載一份經更新之董事名單，列明董事之角色及職能以及彼等是否為獨立非執行董事。在披露本公司董事姓名之所有公司通訊中亦會標明獨立非執行董事。

本公司會定期就董事會之組成作出檢討，確保其於技能、經驗及觀點之多樣性方面均達致適切本集團業務所需之平衡。董事會在執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)人數比例上亦力求均衡，以便有效行使獨立判斷。

主席與行政總裁

吳鴻生先生擔任主席，負責領導及管理董事會。副主席兼聯席行政總裁張賽娥女士(「張女士」)及執行副主席兼聯席行政總裁吳旭洋先生均承擔行政總裁之職，負責本集團業務之日常管理。

主席與行政總裁職責獨立，職權分明。該等職務由不同人士擔任，藉此加強獨立性和問責性。凡屬關鍵和重要之決定，均須經過董事會會議充分討論。

主席已授權公司秘書擬訂每次董事會會議之議程。主席亦會在執行董事及公司秘書協助下，確保全體董事均獲妥善匯報有關董事會會議上提出之事項，並已及時接收足夠、清晰、完整及可靠的資訊。

董事會多元化政策

本公司致力實行平等機會原則，不因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而受歧視，亦了解和信納董事會成員多元化之裨益。董事會於二零一三年八月批准及採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)。該政策之概念廣泛，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。本公司提名候選人擔任董事職務時會考慮該等因素，全體董事委任均基於任人唯才之原則。

本公司會根據客觀標準，並適當地考慮董事會多元化之裨益審查候選人，而後基於所揀選候選人將為董事會所帶來之業績及貢獻作出最終決定。薪酬及提名委員會監察執行董事會多元化政策並進行適當檢討。薪酬及提名委員會將討論可能需要作出之任何修訂，並向董事會推薦任何此類修訂以供審議及批准。

企業管治報告

董事之委任由薪酬及提名委員會建議，並經董事會根據委任新董事之正式書面程序和政策予以批准。當甄選董事候選人時，均須考慮其技能、經驗、專長、可投入之時間及利益衝突等主要因素。

董事會已設立可計量目標(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期)以落實董事會多元化政策，並不時檢討該等目標以確保其適切性以及確定達致該等目標之進度。

於二零二五年十二月三十一日，董事會目前由八名董事組成，其中三名為執行董事、兩名為非執行董事以及三名為獨立非執行董事。

目前董事會之組成反映於教育背景、專業知識、行業經驗及服務年限方面之多元化組合。於二零二五年十二月三十一日，董事會多元化組合概述如下：

(i) 董事會之組成、性別分佈、年齡分佈及服務年期

董事人數

	職銜	性別	年齡組別	於本公司之服務年期	
8	獨立非執行董事	女性	60歲以上	10年以上	
7					
6					
5	非執行董事	男性		0-10年	
4					
3	執行董事		41-60歲		
2					
1					

(ii) 董事之技能及經驗

經驗範疇	董事人數	佔董事會份額
行政領導	8	100.0%
相關行業知識／經驗	4	50.0%
法律／監管	1	12.5%
財務及會計	1	12.5%
社會責任	1	12.5%

員工多元化政策

本公司於二零二五年六月採納員工多元化政策（「員工多元化政策」）。

(i) 包容性及多元化

本公司致力於營造包容、多元且具支持性之工作環境，確保所有僱員（不論性別、年齡、家庭狀況、種族、族裔、宗教、性取向、性別認同、殘疾或其他受適用法律保護之特徵）皆能獲得重視、尊重及公平對待，並享有平等機會。

所有僱傭相關決策應基於個人能力作出，杜絕任何形式之偏見或歧視。

資歷、經驗、技能、潛力及表現乃本公司於僱傭、薪酬、發展及晉升方面考慮之主要因素。

(ii) 性別多元化

本公司亦致力於促進其全體員工之性別賦權、性別平等及性別多元化，並在招聘、培訓及發展、薪酬以及職涯發展及晉升機會方面提供平等機會。

(iii) 檢討及監察

董事會將不時按需要檢討及修訂員工多元化政策，以確保其持續有效。

企業管治報告

本公司重視本集團各階層之性別多元化。下表載列於二零二五年十二月三十一日本集團員工(包括董事會及高級管理層)之性別比例：

員工	男性	%	女性	%
董事會	5	63	3	37
高級管理層*	2	67	1	33
其他僱員	1,449	36	2,599	64

* 本公司之執行董事亦為本集團之高級管理層成員。

本集團目前並未針對其員工設定任何特定之性別目標。

董事會及董事委員會會議

董事會最少每年召開四(4)次會議。召開董事會定期會議時，均須向所有董事發出最少十四(14)日通知。所有董事均可將討論事項納入議程。議程及董事會會議文件於召開董事會定期會議日期前最少三(3)日送呈所有董事。董事可親身出席會議，或依據本公司之章程細則通過其他電子通訊方式參與會議。

公司秘書確保已遵守有關程序及所有適用規則及規例。董事會會議之會議記錄已充分詳細記錄所考慮之事項及所達致之決定，包括董事所表達之任何關注或反對意見。董事會會議之會議記錄初稿會於每次董事會會議舉行後合理時間內送交所有董事，以供彼等提出意見。

每次董事會會議之會議記錄由公司秘書保管及任何董事可在作出合理通知後隨時查閱會議記錄。

倘董事會須考慮之事宜涉及本公司任何主要或控股股東或董事之利益衝突，且倘董事會認為有關事項屬重大，則有關事項會由實質會議處理，而不會以董事之書面決議案處理。

董事會確保有足夠之獨立非執行董事(有關獨立非執行董事及其緊密聯繫人並無在交易中擁有重大利益)參與董事會會議並於會上討論及就有關交易之決議案投票表決。

出席記錄

本年度共舉行四(4)次董事會會議、三(3)次審核委員會會議、一(1)次薪酬及提名委員會會議、一(1)次股東周年大會及一(1)次股東特別大會。董事出席該等會議之記錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬及提名委員會	股東周年大會	股東特別大會
執行董事					
吳鴻生先生	2/4	—	—	1/1	1/1
張賽娥女士	4/4	—	—	1/1	1/1
吳旭洋先生	4/4	—	—	1/1	1/1
非執行董事					
吳旭茱女士	2/4	—	—	1/1	1/1
余沛恒先生	4/4	—	—	1/1	1/1
獨立非執行董事					
甘耀成先生	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
黃進達先生，太平紳士	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

索取資料

董事在履行其職責時，可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司將應要求向董事提供個別獨立專業意見，協助有關董事履行對本公司之職責。

於舉行董事會或董事委員會會議前，本公司高級管理層會就有關提呈董事會或董事委員會決定之事宜向董事會或董事委員會提供有關資料以及有關本集團之營運及財務表現報告。所提供的所有該等資料均屬完整可靠。倘任何董事不僅僅依賴本公司高級管理層主動提供之資料，則該董事在需要時有權個別及獨立接觸本公司高級管理層以作進一步查詢。

董事有權獲得董事會文件及相關資料，而該等文件及相關資料之形式及素質須足以使董事會可就獲提呈事項作出知情決定。如有可能，董事提出之查詢將即時得到全面答覆。

企業管治報告

委任及重選董事

所有董事(包括非執行董事)須根據章程細則每三(3)年輪值退任一次。

根據章程細則，所有新委任董事(包括非執行董事)之任期僅至其獲委任後之下一屆股東周年大會(如屬填補臨時空缺)或至下一屆股東周年大會(如屬董事會新增成員)為止，並合資格於該會議上予以重選。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為，根據上市規則第3.13條，全體獨立非執行董事均屬獨立。

本年度，主席與獨立非執行董事會面一次，其他董事並無出席。

風險管理及內部監控

董事會全權負責監察及維持穩健及有效之風險管理及內部監控制度並檢討其有效性。董事會通過由審核委員會、行政管理層及內部和外聘核數師對風險管理及內部監控制度持續進行審閱而評估其有效性。

識別、評估及管理重大風險所用程序

風險管理及內部監控制度旨在避免不當使用資產、確保恰當之會計記錄得以保存、遵守適用之規則及規例及管控風險於本集團可接受程度。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控制度，提供合理(但非絕對)保障以免出現誤報或損失，並管理本集團營運系統之失誤風險。

在有關業務單位支持下，董事會甄別及評估本集團正面對之既有或新起之主要風險，並制訂策略和措施減低有關風險。風險登記冊每年至少編製一次，以方便管理本集團之主要風險。就每項已識別之主要風險而言，風險登記冊會記錄估計所受風險、現行風險緩解措施及將採取之進一步管理行動，以更有效地控制風險。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已審閱本集團之風險管理及內部監控制度。審閱範圍涵蓋財務報告及內部審核職能，以及員工資格、經驗及有關資源。審閱工作包括審議風險登記冊以及審核委員會、管理層及內部和外聘核數師所作風險管理及內部監控評估。於本年度識別、管理及監察之主要風險包括全球地緣政治環境之不確定性及美國徵收之關稅。

內部審核職能

根據審核委員會之觀點，本集團內部審核部門定期制訂審核計劃，並向審核委員會匯報其調查結果及建議，而後由審核委員會就風險管理及內部監控制度之有效性向董事會呈報。審核計劃按風險基準涵蓋主要業務單位之重要財務、營運及合規監控範圍。審核工作之範圍及時間預算取決於風險評估水平。審核委員會每年至少與外聘核數師會面兩次，每年至少與內部核數師會面一次。於本年度，本集團內部審核部門已審閱玩具製造業務、中國大陸物業投資業務及總部資訊科技職能。審閱結果(包括評估監控是否足夠及有效)於提交予審核委員會及董事會供其審閱及批准之內部審核報告中予以說明。就管理層或審核委員會不時提出之關注(如有)，本集團內部審核部門亦會進行特別審閱工作。於本年度，概無識別任何重要關注範疇，且董事會認為該等制度行之有效。

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。

有關聯繫已在董事報告「環保政策及表現」一節中清晰闡述。

環境、社會及管治報告涵蓋「反貪污」一節，闡明本公司如何實現及管理健康企業文化以及在本集團內部促進高道德標準。

企業管治報告

編製財務報表之責任

董事會應在本公司年度報告及中期報告以及上市規則規定之其他財務披露內提供均衡、清晰及易於理解之評估，並向監管機關提交報告及根據適用法例規定須予披露之資料。

董事會知悉其須負責編製本公司本年度之綜合財務報表。於編製本年度財務報表時，本公司高級管理層已向董事會作出充分說明並提供資料，確保董事會在知情情況下評估呈交其審批之財務及其他資料。此外，董事會應按持續經營基準編製財務報表，並於必要時為財務報表作出合理之假設或保留意見。董事會並不知悉可能對本公司之持續經營能力構成重大疑問之任何重大不確定事件或情況。

本公司外聘核數師就其對有關本集團財務報表的申報責任之聲明，載於本年報第86至91頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

本年度，就本公司外聘核數師向本公司及其附屬公司提供之核數及非核數服務，已付／應付彼等之費用分別約為3,995,000港元及120,000港元。該等非核數服務提供予本集團以進行稅務諮詢服務。

審核委員會

董事會已成立審核委員會，並制定具體書面職權範圍，列明其權力及職責。審核委員會的主要角色及職能載於其審核委員會職權範圍，可於聯交所及本公司各自的網站(www.scholding.com)查閱。

審核委員會負責(其中包括)監督本集團的會計及財務申報程序，包括代表董事會審核本集團的財務報表；委任外聘核數師及批准其費用；以及審閱及討論本公司的財務申報制度、風險管理及內部控制制度。同時亦檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議。

審核委員會現有三名成員，包括三名獨立非執行董事(即甘耀成先生(審核委員會主席)、龐愛蘭女士，BBS•太平紳士及黃進達先生，太平紳士)。

本年度，審核委員會曾與本公司高級管理層及外聘核數師會面兩次，(如相關)檢討本集團採納之會計原則及慣例，討論審核、內部監控及財務報告事宜，並履行以下職責：

1. 檢討僱員及與本公司交易之各方可據以秘密向審核委員會提出有關本公司及／或董事、本公司高級管理層、僱員或顧問的不當行為或違規行為之投訴的舉報政策及制度。
2. 審查本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所之委聘及薪酬事宜以及其向本集團提供之非核數服務。
3. 審閱畢馬威會計師事務所提出之審核計劃、範圍、方法及呈報方式。
4. 審閱內部及外部審核報告以及本公司高級管理層對報告結果作出之回應。
5. 於刊發前審閱本集團於本年度之中期及年度財務報表、報告及業績公告。
6. 審閱有關風險管理及內部監控制度之內部審核報告。
7. 審閱本公司有關企業管治之政策及實踐。
8. 審閱預先批准政策，包括獨立核數師提供的獲許可非鑑證服務的程序及條件。
9. 經審慎考慮後，就上述審閱之適當結果作出建議，以供董事會批准。

於二零二五年召開之審核委員會會議內，審核委員會與外聘核數師舉行兩(2)次單獨會談，管理層並無出席。

薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會，並制定具體書面職權範圍，列明其權力及職責。

薪酬及提名委員會的主要角色及職能載於其薪酬及提名委員會職權範圍，可於聯交所網站及本公司網站 (www.scholding.com) 查閱。

企業管治報告

薪酬及提名委員會負責檢討董事會的架構、規模及組成，考慮上市規則第3.13條所載的獨立性規定評估獨立非執行董事的獨立性，並就委任及重新委任董事向董事會作出推薦建議。

薪酬及提名委員會亦負責就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策設立正式及具透明度的程序向董事會作出推薦建議，以供董事會批准。董事袍金(包括津貼)以規模及行業相若的其他上市公司為基準，並與董事的職責及工作量相稱。

薪酬及提名委員會現有三名成員，包括三名獨立非執行董事(即龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士(薪酬及提名委員會主席)、甘耀成先生及黃進達先生，太平紳士)。

本年度，薪酬及提名委員會已履行以下工作：

1. 就個別執行董事之薪酬待遇向董事會提出建議。
2. 檢討非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬。
3. 檢討本集團之薪酬政策。
4. 檢討董事會之架構、規模及多元化。
5. 檢討獨立非執行董事之獨立性確認。
6. 審閱於二零二五年六月十七日舉行之股東周年大會上重選退任董事之情況。
7. 經審慎考慮後，就上述審閱之適當結果提出建議，以供董事會批准。

薪酬及提名委員會每年檢討薪酬待遇，當中會考慮市場慣例、競爭市場地位及個人表現。

薪酬及提名委員會已採用企業管治守則之守則條文第E.1.2(c)(ii)條所述之模式，就執行董事及本公司高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議。

各非執行董事及獨立非執行董事之薪酬乃由董事會根據薪酬及提名委員會之建議，並經參考該董事於本集團之職責及責任、投入之時間及現行市況釐定。

提名政策

目標

提名政策（「提名政策」）旨在為薪酬及提名委員會提供關鍵甄選標準及原則，以識別及評估候選人，以便就本公司董事之甄選及委任（無論是作為新增董事亦或是替換或出於其他原因）向董事會提出建議。

甄選標準

薪酬及提名委員會在評估董事會候選人是否適合時，將考慮多項因素，包括但不限於以下各項：

- (a) 誠信聲譽；
- (b) 技能、經驗、專業知識及個人素質是否平衡，能否對本公司之相關業務部門及董事會之整體效能作出最佳補充；
- (c) 能否投入足夠時間參與董事會及董事會授權之所有委員會之會議以及關注本公司之業務，並對該職位作出足夠承擔；
- (d) 各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡、文化、教育及專業背景、技能、知識及經驗等方面；
- (e) 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定之獨立性準則；及
- (f) 薪酬及提名委員會或董事會可能不時決定之任何其他相關因素。

企業管治報告

提名程序

1. 倘董事會確定需要增加或替換董事，董事會將知會薪酬及提名委員會相關標準，並將通過各種渠道(包括但不限於現任董事及股東之推薦)物色董事候選人。
2. 薪酬及提名委員會可向董事會提議由本公司股東推薦或提名之候選人，以供董事會甄選，董事之委任或重新委任以及董事繼任計劃須經董事會最終批准。
3. 於提出建議時，薪酬及提名委員會可將候選人之個人資料及提案提交董事會審議。該提案必須明確表明提名意圖以及候選人同意獲提名之說明及根據上市規則須予披露之履歷詳情，包括上市規則第13.51(2)條所規定之資料及／或確認函(須受聯交所可能不時作出之任何修訂規限)。
4. 董事會須遵守董事會多元化政策，並在可取及適用之情況下，繼續致力於使董事會更多元化，考慮專業經驗及資格、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限以及董事會可能認為就實現董事會多元化而言不時相關及適用之任何其他因素。
5. 本公司任何合資格股東如欲在股東大會上提名任何人士參選董事，則必須於提交期限內提交候選人之書面提名以及該人士同意獲提名之同意書以及履歷詳情，提請董事會注意，有關具體詳情載於致本公司股東之通函中。
6. 倘退任董事符合資格膺選連任，董事會應考慮並酌情建議該退任董事在股東大會上候選連任。根據上市規則，載有有關該退任董事之所需資料之通函將於股東大會前寄發予股東。

監督、檢討及修訂提名政策

1. 薪酬及提名委員會將不時檢討提名政策及監督其執行情況，確保其效力及符合監管規定和良好企業管治常規。
2. 提名政策已獲董事會批准。有關提名政策之任何後續修訂均須由薪酬及提名委員會審閱並經董事會批准。

董事持續專業發展

每位新委任董事均將獲提供有關委任事宜之全面及定制之就任培訓，確保彼對本公司之營運及業務以及彼於相關法規、法律、規則及規例下之職責有適當了解。董事將獲提供有關本公司業績、狀況及前景之定期更新資料，以使董事會(作為整體)及各董事履行職責。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展活動以發展及更新其知識及技能，費用由本公司承擔。總括而言，董事於本年度為更新及發展其技能及知識已接受以下領域之培訓：

董事姓名	有關企業管治、 法律法規要求及 其他相關主題之培訓 (時數)
執行董事	
吳鴻生先生	14
張賽娥女士	14
吳旭洋先生	14
非執行董事	
吳旭萊女士	14
余沛恒先生	14
獨立非執行董事	
甘耀成先生	14
龐愛蘭女士，BBS • 太平紳士	14
黃進達先生，太平紳士	14

本集團持續向董事更新有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展，以確保董事知悉彼等之責任及義務，並維持良好之企業管治常規。

企業管治報告

公司秘書

屈家寶先生(「屈先生」)已根據上市規則第3.28條獲委任為本公司之公司秘書(「公司秘書」)。屈先生為本公司全職僱員，了解本集團之日常事務。

董事會已確認公司秘書在為本公司提供有關企業管治及其他監管合規事宜之建議方面發揮關鍵作用。為有效及專業地履行上述事項，公司秘書必須通過持續培訓及專業發展及時了解與本公司相關之監管及法律方面的最新發展。此外，公司秘書一直被視為董事會與高級管理層、本公司與股東以及本公司與監管機構之間溝通之重要渠道。

屈先生於本年度內已遵守上市規則第3.29條，接受不少於15個小時之相關專業培訓。

董事會評估

本公司的董事會評估是一個持續不斷的過程，被視為確保董事會獲得獨立意見及輸入數據的機制的重要組成部分。為符合企業管治守則的最佳常規，本公司董事會每年以問卷形式進行評估。除董事會持續檢討外，董事亦在評估董事會表現方面發揮重要作用，以確保董事會的有效性。

與股東溝通

本公司非常重視與股東及投資者建立有效溝通。為達致有效溝通，本公司透過股東大會、年報、中期報告、公告、通函及其網站作為通訊工具，向股東報告本集團重大事項及最新發展之消息。

本公司將股東周年大會視作董事會與股東直接溝通的良機。全體董事及外聘核數師均盡力出席股東周年大會，以回應股東提問。本公司亦回應股東與投資者索取資料之要求和提問，歡迎股東對影響本集團之事宜提出意見，亦鼓勵股東出席股東大會，讓股東直接向董事會或管理層表達所關注之任何事宜。

股東權利

以下載列根據企業管治守則規定須予披露之若干股東權利概要：

1. 股東召開股東特別大會之程序

一名或多名股東(包括於遞交請求日期持有不少於本公司附有於本公司股東大會上投票權(每股一票)的繳足股本10%的認可結算所(或其代名人))亦可發出書面請求召開股東特別大會及增加會議議程決議案。

書面要求須送交本公司於香港的主要辦事處(或倘本公司不再設置上述主要辦事處,則為本公司的註冊辦事處),當中列明大會的主要商議事項及將加入大會議程的決議案,並由要求人簽署。倘董事會於送達要求之日起計二十一(21)日內並無按既定程序召開將於額外二十一(21)日內舉行的大會,則請求人本身或代表全體請求人總投票權超過一半的任何請求人可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會,惟如此召開的任何大會不得於送達要求之日起計三(3)個月屆滿後舉行,且請求人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支須由本公司向請求人作出補償。

2. 向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會作出直接查詢。所有查詢須以書面作出,並郵寄至本公司於香港的主要營業地點(地址為香港中環花園道1號中銀大廈28樓)以供公司秘書跟進。

3. 於股東大會上提呈建議之程序

章程細則或開曼群島法例並無條文准許股東於股東周年大會上提呈建議或動議決議案。然而,有意提呈建議或動議決議案之股東可根據上文所載「股東召開股東特別大會之程序」一節召開股東特別大會。

企業管治報告

組織章程文件

本年度，本公司組織章程文件並無變動。組織章程文件的最新綜合版本可於聯交所及本公司的網站查閱。

投資者關係

本公司持續促進良好的投資者關係，並加強與本公司股東及潛在投資者之溝通。本集團之最新數據及資料會在本公司網站上予以及時更新。

董事會及本公司主要透過本公司財務報告、股東周年大會及可能召開之其他股東大會，以及透過於本公司網站提供向聯交所提交之所有披露資料與公司通訊及其他公司刊物，與本公司股東及潛在投資者持續對話。

股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），據此本公司可向本公司股東（「股東」）宣派及分派股息，令股東可分享本公司溢利及為本公司保留適當儲備，以備日後發展所需。

目標

股息政策載列董事會釐定下列事項之指引：(i) 是否宣派及派付股息；及(ii) 將派發予股東之股息金額。

本公司的政策旨在保留供日後發展之用的足夠儲備後，以股息方式將純利分派予股東，以作為對股東投資的回報。

基本準則

於決定是否建議宣派股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團的實際及預期財務業績、業務表現及策略、財務及經濟因素、資本承擔、流動資金情況及董事會認為合適的任何其他因素。

視乎上述條件及因素，董事會可於財政年度或期間建議及／或宣派中期股息、末期股息、特別股息及任何董事會認為合適之純利派發作為股息。

本公司亦可根據開曼群島法例及章程細則的任何準則及限制派付股息。

股息的形式

本公司可以現金或以股代息方式或董事會認為合適的其他形式宣派及派付股息。

批准股息

董事會可不時釐定及向本公司股東派付其認為合適的中期股息。

董事會可建議派付末期股息，惟須於股東大會上經本公司股東批准。

批准股息政策

股息政策已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並經董事會批准。股息政策將由審核委員會審閱且股息政策其後之任何修訂須提呈董事會批准。

本年度股息

由於董事會認為保留資源以支持營運穩定及未來增長乃屬適當之舉，故本年度並無宣派股息，與過往年度保持一致。

環境、社會及管治報告

South China Holdings Company Limited 南華集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)致力於持續提升對環境、社會及管治(「ESG」)事宜的認識與重視。於二零二五年，本集團繼續推進ESG戰略，旨在實現既定的ESG目標，亦將通過積極參與社區發展、加強透明度和風險管理，來促進集團業務的可持續增長，為持份者相關者創造長期價值。

根據上市規則附錄C2「環境、社會及管治報告守則」所載的規定，本公司董事會(「董事會」)欣然提呈二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日(「本年度」)期間的年度環境、社會及管治報告(「本報告」)。

鑑於玩具生產業務對本集團的收入貢獻較大，本報告的範圍主要涵蓋本集團於中華人民共和國(「中國」)的主要玩具生產廠房(包括本集團於香港的總辦事處)。於本年度，本集團業務、資本結構及供應鏈結構並無重大變動。

報告原則

本報告遵循重要性、量化、平衡和一致性四項原則。

i. 重要性

本集團已識別重要的持份者，並通過持份者調研及重要性評估，識別出本年度的重要ESG議題，作為釐定本報告披露重點的依據。

ii. 量化

本報告內所有數據均來自本集團相關統計報告和內部文件，已披露關鍵績效指標(KPIs)計算過程中使用的相關標準及方法，並附有對目的及影響的敘述性說明，以評估ESG政策及相關制度的有效性。

iii. 平衡

本報告已經全面覆蓋《環境、社會及管治報告守則》要求披露的指標，包括正向指標和負向指標，不偏不倚地呈報本集團的表現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

iv. 一致性

除非另有說明，本報告中信息的收集和統計方法與過往年份基本保持一致。

管治、環境、氣候變化及社會範疇下之重大議題載列如下：

1. 管治

董事會負責制定可持續發展方針及批准本集團的年報；於每個財政年度至少檢討一次最新的ESG及氣候相關議題的進展；及批准重要性評估結果及刊發本報告。

董事會對本集團的可持續發展承擔最終責任，負責制定相關政策和策略，並確保ESG風險已融入本集團的風險管理機制及長期業務規劃。為了有效推進ESG措施，董事會在公司管理團隊的協助下，持續對重大ESG事宜進行指導和監督。所有關於可持續發展的披露、政策、目標及指標均需經董事會檢討和批准。此外，董事會亦定期評估ESG目標的達成情況及整體績效。

本集團持續致力於平衡策略規劃中對環境保護與社會責任的影響，旨在為持份者及本集團經營所在社區創造可持續的價值。為確保建立適當及有效的ESG風險管理措施及內部監控制度，董事會負責監督本集團的ESG相關事宜及責任。其職責包括監察及審閱有關ESG議題的適用法律及法規的合規性，以及定期評估本集團的ESG表現。董事會亦負責每年審閱ESG相關資料，評估ESG工作的進度以及報告內容與品質，目的是確保本集團的ESG實踐能準確反映於本報告中。為維持本集團在ESG流程中的有效領導，董事會持續監察ESG工作的執行情況。董事會定期評估ESG目標的進度，並在ESG會議及編製年度ESG報告時，對本集團的ESG表現及成效進行全面檢討。根據評估結果，董事會為ESG的未來發展釐清明確方向，並實施政策以改善、維持及糾正本集團在ESG相關議題上的表現，從而確保既定目標得以實現，並持續推進本集團的可持續發展進程。

環境、社會及管治報告

於本年度，本集團始終堅持「健康生活、安全環境、美好未來」的理念，並要求各主要下屬企業(尤其是其於中國之主要生產廠房)嚴格遵守國家和當地有關環境保護、僱傭及勞工常規以及營運慣例的相關法律、法規和規章制度。此外，本集團從事玩具製造的各附屬公司均為國際玩具工業理事會(「ICTI」)供應鏈責任規範(「ESCP」)的成員，嚴格遵守ESCP的商業行為守則，致力於以合法、安全和健康的方式運營工廠。於本年度，生產廠房始終堅持以下標準來支持工廠工人的權利及福祉：

- 審核過程 — 工廠在完全透明的情況下允許審核員巡視工廠所有營運範圍，不妨礙審核員與工人訪談；
- 商業道德 — 不應試圖以不當方式影響審核過程或結果；
- 歧視 — 招聘、工作及解僱過程不存在任何歧視；
- 紀律處分 — 員工時時刻刻得到禮貌對待和尊重；
- 員工代表 — 員工的結社權和集體談判權得到承認和尊重；
- 僱傭常規 — 遵守適當的勞動法規，且與員工簽訂勞動合約；
- 環境和化學品安全 — 遵守環保法規，提供培訓以確保化學品得以安全處理；
- 現代奴役制 — 不得使用強迫勞工或囚工；不得徵收招聘費用；加班工作必須為自願；
- 工作安全 — 工作場所必須安全；員工健康獲保障；工廠提供並要求工人使用防護設備；緊急措施須有效；
- 未適齡勞工 — 不得僱用童工，且加強對青年工人的保障；
- 薪資 — 準時提供公平、合法、準確的工資；及
- 工作時數 — 工時不得過量，提供充足休息時間。

本集團的玩具生產廠房將持續積極尋找並採用適合各生產階段的先進技術。透過引進高效能設備和簡化操作流程，本集團將減少燃料、電力和水資源的消耗，提升資源的使用效率，從而有助於環境保護。

1.1 風險管理

有效的風險管理對本集團的營運韌性及應對不斷演變的環境格局的能力至關重要。董事會維持一個有系統的程序，以識別及評估ESG及氣候相關風險，並根據其發生可能性及嚴重程度將其分為不同類別。

為確保該等因素不會被孤立管理，ESG及氣候相關風險已全面整合至本集團的中央風險登記冊及更廣泛的內部監控流程中。這可讓董事會或其授權的委員會持續監察風險速度及影響，確保緩解策略(如適應措施及減碳計劃)獲得適當資源，並與我們的長期業務策略保持一致。

2. 環境

2.1 排放物

環境保護在本公司的可持續發展中扮演著關鍵角色。本集團的戰略是持續減少業務運營對環境的影響，並在本集團及其市場和所在社區內推動環境保護。雖然玩具製造業通常被認為是輕工業，對能源消耗和空氣、水污染的影響相對較小，但本集團依然致力於通過以下措施將業務運營對環境的影響降至最低：

(a) 控制空氣污染物及溫室氣體(「溫室氣體」)的排放

為嚴格遵守 ESCP 的商業行為守則，並經參考相關法律及法規(如《中華人民共和國大氣污染防治法》、《廣東省地方標準大氣污染物排放限值》及《工業企業廠界環境噪聲排放標準》等)，本集團已制定並實施若干政策及控制程序(如《環境保護控制程序》、《健康安全環保政策》、《溫室氣體量化與報告程序》及《溫室氣體管理文件與記錄管理程序》)，以控制溫室氣體的排放、噪聲、光照強度、工作場所溫度、用水量等，所有該等政策及控制程序在本年度均有切實執行。

為遵守相關法律及法規，本集團持續聘請經中國地方當局認可資質的獨立第三方機構，定期對工作場所空氣質素、工業廢氣、發電機廢氣、噪聲及光照度等進行檢測，確保所有數據均符合國家和地方標準。

本集團積極推動減少浪費的措施提升生產過程中的效率和優化管理方式，監控及檢討生產過程中的材料浪費，並鼓勵僱員採取環保行動以降低對環境的影響。僱員可選擇使用環保公共交通工具，如在香港搭乘港鐵和電車，以及在中國的差旅中優先使用公共交通(特別是地鐵)或與他人拼車，有助於減少碳足跡。其次，本集團鼓勵利用視頻或音頻會議進行商務會議，可有效減少空中商務差旅的次數。此外，本集團亦要求盡量使用電子信息進行內部溝通，能顯著減少紙張的消耗，從而有助於減少溫室氣體的間接排放。透過這些舉措，本集團希望能夠在日常運營中實現可持續發展，並積極貢獻於環境保護的長期目標。

紙張消耗是本集團間接溫室氣體排放的主要來源之一，目前已採取多項內部行政措施來減少紙張的使用，例如實施電子假期系統以便於申請和批准休假、使用電子支付單進行工資通知、推動內部電子通信和電子報告、採取雙面打印模式、推行無紙化存儲，以及定期收集廢紙進行回收等。此外，本集團也鼓勵客戶和供應商選擇電子方式進行溝通，以進一步減少紙張的需求。為了最大限度地減少溫室氣體排放，本集團現已安排獨立的回收紙收集商定期收集香港總部辦公室使用過的紙張，確保這些資源得到有效回收和再利用。

排放概要：

指標	二零二五年 噸	二零二四年 噸
溫室氣體排放總量 ¹	12,568	13,828
溫室氣體排放強度(噸/僱員)	2.48	2.73
直接溫室氣體排放(範疇1)：		
– 道路移動源	225	415
– 固定源及非道路移動源	196	393
– 製冷劑	127	216
能源間接溫室氣體排放(範疇2)：		
– 電力(基於位置)	11,745	12,498
其他間接溫室氣體排放(範疇3)：		
– 第6類：商務差旅 ²	128	123
– 第5類：紙張消耗	13	12
– 第5類：污水處理	134	171

1. 本集團的溫室氣體清單涵蓋二氧化碳、甲烷及一氧化二氮。為方便閱讀理解，溫室氣體排放數據以二氧化碳當量呈現。溫室氣體排放量的計算乃根據《溫室氣體議定書：企業會計與報告標準》(二零零四年)編製。

2. 基於《國際民航組織碳排放計算器》計算得出。

(b) 控制有害和無害廢棄物的產生

本集團於中國的生產廠房均會產生一定量的廢棄物。依據《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《廣東省固體廢物污染環境防治條例》及《「三廢」及噪聲排放控制程序》等相關法律及法規，本集團定期對廢棄物進行識別、評估和妥善處置。此外，本集團已委託經中國地方當局認可資質的獨立第三方機構收集生產廠房產生的廢棄物，以便有效控制廢棄物的處置並避免因隨意丟棄而導致的環境污染事故。在香港總部，本集團設有指定區域專門處理電子設備和廢紙。這些廢棄的電子設備和廢紙通常由獨立的第三方機構定期收集，確保它們得到適當的處理和回收利用。通過這些措施，本集團致力於減少環境影響，並促進資源的可持續利用。

廢棄物概要：

指標	二零二五年 噸	二零二四年 噸
中國廠房收集並進行處置/ 回收利用的有害廢棄物 ¹ 數量	107	171
中國廠房收集並進行處置/ 回收利用的無害廢棄物 ² 數量	1,980	3,379

1. 主要來源於廢油、廢水、油抹布、溶劑空桶／空罐等。
2. 主要來源於廢木卡板、廢膠袋、廢紙、廢紙品、一般辦公室垃圾等。所有無害廢棄物均直接由香港總部辦公室所在樓宇的物業管理處進行處理，因此並無這方面的數據。

2.2 資源使用

燃料消耗及電力消耗分別是本集團直接和間接能源消耗的主要來源，這些消耗同時也是溫室氣體排放的主要來源。為了應對環境挑戰，本集團生產廠房現已成立節能減排小組，負責定期分析資源管理的有效性和消耗水平，以確定是否存在任何不足之處，並探索減少能源消耗和防止不必要能源浪費的切實可行方式，以加強環境保護。此外，生產廠房持續遵守《能源資源節約管理程序制度》，並實施經認可的第三方專業機構推薦的若干節能措施，包括優化生產流程、提升設備效能及引入高效能的能源技術。

「拯救我們的世界，打造綠色辦公環境」是本集團的環保宗旨。除了推動節約用水、能源和紙張外，香港總部還積極採取其他環保行動。例如，本集團鼓勵員工使用電子文件和數位簽名，減少紙張使用，同時推廣回收計劃，設置可回收物品的專用容器，促使員工將紙張、塑料和金屬廢物進行分類回收。此外，總部在顯眼處張貼環保標識，提升員工的環保意識，並分享可持續生活的實用技巧。為了進一步減少碳排放，同時倡導員工選擇公共交通或共乘上下班，鼓勵低碳通勤，並要求僱員在離開工作場所時關閉照明和辦公設備，這些綜合措施旨在營造一個更綠色的辦公環境，並促進全員參與可持續發展的努力。

能耗概要：

指標	二零二五年	二零二四年
能耗總量(兆瓦時)	22,452	23,511
直接能耗(兆瓦時)	204	249
間接能耗(兆瓦時)	22,248	23,262
能耗總量強度(兆瓦時／僱員)	4.43	4.64

環境、社會及管治報告

本集團持續致力於節約水資源。中國生產廠房水資源來源於當地市政府供水。本集團的目標是通過妥善處置廢水，控制水污染，這些廢水主要來源於中國生產廠房冷卻和清潔機器的過程；香港總部運營於多個租賃辦公室，這些辦公室的供水和排水均由各樓宇管理部門負責，但各樓宇管理部門無法分拆各單位有關耗水量和排水量的數據，相關費用則包括在各處租賃物業的管理費中，直接支付予各樓宇管理部門。截至二零二五年十二月三十一日，本集團沒有與求取水源相關的問題。

為了進一步減少水資源的使用，中國生產廠房的節能減排小組持續實施各種措施，例如定期檢查管道以及時修復漏水問題，及提高員工的節水意識，以降低耗水量。於本年度，本集團在水資源管理方面取得了一定的成效，實現了耗水總量的減少。

耗水概要：

指標

	二零二五年	二零二四年
耗水總量(立方米) ¹	366,688	403,775
耗水總量強度(噸/僱員)	72.30	79.62
包裝材料用量(噸)	8,942	6,620
紙張使用量(千克)	9,700	9,813

1. 基於中國生產廠房各處設施水費單得出的用水量計算。並無計及香港總部的用水量，因其不涉及高耗水量。

本集團致力於以最大資源效益經營其玩具製造業務，並努力減少生產過程中的材料浪費。作為一個負責任的OEM，本集團遵守與客戶簽訂的合同，確保每個指定產品及其包裝材料符合所有規格要求。在OEM的角色下，製造玩具所需的材料均由來自美國、加拿大和澳洲的知名跨國客戶以合同形式指定，並確保這些材料的屬性和質素達到最高標準，這體現了本集團對產品質量的承諾。

2.3 環境及天然資源

環境保護是一項長期持續的過程，包括對能源和水資源消耗以及廢棄物產生的管理。本集團持續將綠色低碳理念貫徹落實到實際運營中，旨在提高資源使用效率，同時努力減少對空氣、土壤、水體等帶來的負面影響。除上述政策、指引及程序，以及委聘獨立第三方機構進行年度能源審計外，本集團不時提升員工的環保意識，強調「節約能源，從我做起」及「節約能源，從一滴水、一度電開始」。此外，中國生產廠房時刻遵守遵循ESCP商業行為守則下的指導性文件制定的設施溫度指引，確保運營過程中不僅符合行業標準，同時減少能源浪費。於本年度，部分適用辦公區仍實施使用節能燈管和LED燈管等環保措施，並將根據環境要求定期進行監測和審查。本集團繼續檢討及監察其能耗表現，並確定節能措施，以優化能源使用。

2.4 環境保護

隨著全球對可持續發展的關注日益增加，本集團堅信企業在環境保護方面應發揮積極作用。為此，本集團制定了全面的環保策略，旨在逐步減少環境足跡，並提升在市場中的表現。本集團將持續檢討市場發展及機遇，以確保在環保方面的努力與業務增長相輔相成。

隨著全球環保標準的不斷提高，本集團將不斷完善自身的環保措施，力求在各個環節中都能展現出本集團的責任感和先進性。透過這些綜合措施，本集團不僅在內部提升環境管理水平，同時也希望能夠樹立行業標桿，激勵其他企業共同推動環境保護和可持續發展的努力。

(a) 增加再生能源比例

本集團於其玩具生產廠房安裝高效太陽能光伏板，預期每年可發電937,457千瓦時。這一舉措不僅能降低對傳統能源的依賴，還能有效減少碳排放，為實現環保目標作出貢獻。同時，本集團計劃進一步擴大可再生能源的使用範圍，探索其他可再生能源技術的應用，以持續提升能源自給自足的能力。

(b) 提升能源使用效率

於中國廠房，團隊正逐步將辦公區、員工宿舍和工廠的現有燈管更換為二極管(LED)燈。這些LED燈具不僅能顯著降低能源消耗，還具有更長的使用壽命，從而減少更換頻率和相關的廢物產生。為進一步提升能源效率，本集團還在考慮引入智能照明系統，以根據實際需求自動調整燈光亮度。

(c) 增加水回收

於中國廠房的員工宿舍設有先進的水回收系統該系統能有效收集、處理和重用由宿舍所產生的廢水作為沖廁用途。每年可回收約35,000立方米的廢水。這不僅減少了對用水的需求，還降低了污水處理的負擔。本集團計劃在未來進一步優化水回收系統，以提高回收效率並探索其他水資源管理技術。

(d) 收集製造過程中產生的廢棄物

本集團定期收集有害廢棄物，並送往專業回收公司以進行適當處理。這一措施不僅保護了環境，還確保本集團遵循所有相關的環保法規。本集團還鼓勵員工參與廢物分類和減少措施，促進對環境保護的集體責任感，並探索在生產過程中減少廢棄物生成的新方法。

3. 氣候變化

如今，氣候變化乃全球面臨的其中一個最大挑戰。本集團明白氣候變化對業務運營及長遠發展的重要影響，並積極採取應對措施。在氣候風險管理過程中，參考了《氣候相關財務披露工作小組建議》(TCFD) 及《可持續會計準則委員會》(SASB) 等國際標準。本集團的氣候相關策略涵蓋治理架構、風險及機遇識別、情景分析以及應對計劃，旨在建立透明和負責任的管理模式。

3.1 策略

本集團的策略旨在透過將氣候相關風險及 ESG 機遇融入我們的核心業務模式及財務規劃中，以確保長期價值創造。我們將策略回應按短期(1至3年)、中期(3至10年)及長期(10年以上)的時間跨度進行分類，當中具體評估過渡至低碳經濟對我們貸款組合及投資策略的影響。

本集團於本年度進行了全面的氣候情境分析，以識別已經及可能對本集團產生影響的重大氣候相關事宜。首先選定了多項氣候情境(採用攝氏1.5度及攝氏2度路徑)，深入評估各種可能的未來發展情況，特別是極端氣候事件及政策變化對業務的潛在影響；此後建立氣候風險庫，以識別與氣候變化相關的實體風險及轉型風險。針對急性實體風險，應將高頻率的天氣事件納入考量，以制定相應的應對策略。而對於慢性實體風險，我們則應密切關注長期氣候變化的趨勢，儘管其直接影響較小，但我們仍需保持警覺。透過情境分析，我們評估資本分配對高碳行業潛在資產貶值及抵押品受到日益頻繁的實質氣候衝擊的適應能力。

3.2 氣候相關風險

在氣候風險識別與評估方面，本集團已針對物理性和過渡性風險進行系統化分析，識別出可能對業務運營、供應鏈及經營成果產生影響的關鍵風險，進而清晰地了解與各業務密切相關的風險，進而審視現有政策和管理措施，不斷投入資源加強風險管理策略，以建立和提升應對氣候變化的能力。

在深入研究氣候變化對運營帶來的關鍵風險的基礎上，本集團探究自身價值鏈及不同業務在不同地理位置可能存在的實體風險。透過對如運營和財務等多個維度的評估，現已建立氣候風險庫，並識別其最相關的氣候風險並制定相應的應對措施。截至二零二五年十二月三十一日，本集團已進行完整的氣候風險識別和評估流程，開展了氣候風險問卷評估及建立氣候風險矩陣圖，明確識別相關氣候風險對本集團的重要程度，並檢視現有的相關管理情況，以維持對相關風險的應對能力。

本集團特別重視氣候變化可能帶來的實體影響。例如，高頻率及惡劣的天氣事件（急性實體風險）會嚴重干擾本集團的業務營運，因此視乎情況而計劃投購保險以管理該等風險。此外，長期變化的氣候模式（慢性實體風險）可能導致持續高溫，雖然對本集團玩具產品影響相對較小，但仍需持續監測。

在轉型風險方面，為了緩解及適應氣候變化，各項政策、法律、技術及消費行為將面臨大量調整。這些變化將增加本集團的法律及合規成本，以及為減少溫室氣體排放而更換生產設備的成本，進而影響本集團的盈利能力。

本集團現已制定針對重大氣候風險的內部政策，由專門小組負責政策的執行與監督，當中概述對氣候相關問題的管理措施。這些措施包括推動可再生能源的使用、提升能源效率、強化供應鏈的可持續性，以及加強員工的氣候意識。所有的分析結果和政策建議均由董事會進行審核與確認，以確保本集團的氣候應對策略符合整體發展目標，並能夠在不斷變化的環境中保持競爭力。本集團相信，通過這些努力，不僅能夠有效應對氣候變化帶來的挑戰，並能在市場中尋找新的增長機會。

風險類別	類型	時程	受影響範圍	嚴重程度及 潛在財務影響
實體風險	急性：極端天氣 (熱浪、風暴)	短期至中期	內部：辦公室設 施及僱員安全	高：業務連續性中斷； 後備電源及遙距工作 基礎設施的成本突然 增加。
實體風險	慢性：氣溫上升	長期	下游：辦公室能 源負載及伺服器 穩定性	溫和：「限電」影響伺 服器正常運作時間；用 於辦公空間冷卻的公 用事業營運支出持續 增加。
轉型風險	政策及法律：能源 效率規定	中期	內部：增加報告 責任	高：因應不斷變化的監 管環境而增加報告成 本；改造暖通空調系 統(暖氣、通風及空 調)的資本成本巨大。
轉型風險	市場：顧客偏好 轉變	短期至中期	上游：人才招聘 及保留	溫和：因勞動力向「目 的導向」的僱主轉移， 導致招聘成本增加及 可能失去競爭優勢。

4. 社會

僱傭及勞工常規

4.1 僱傭

「以人為本」是本集團堅持不懈的理念。本集團以和諧持續發展的原則為本，持續投入現有資源為僱員提供一個支持性的、舒適和健康的工作環境，並致力於在工作場所中促進關愛社區的理念。本集團關心每一位僱員，這種關懷不僅體現在物質待遇上，也涵蓋了心理健康和職業發展。本集團相信，一個良好、平等及包容性的工作環境能夠提高僱員的滿意度和生產力。

由於本集團的中國生產廠房自二零零四年以來均已通過國際玩具工業理事會供應鏈責任規範 (ESCP) 的關愛、認知、責任及道德流程的認證，其生產設施符合 (ESCP) 的標準。該認證不僅體現了本集團對於創造安全、負責任的工作環境的承諾，也促進了對社會責任的認識和實踐，進而提升企業形象。

本集團深信，吸引和留住優秀人才是持續發展的關鍵，因此致力於提供公平且具競爭力的薪酬待遇，包括薪金以及各種附帶福利。除了強制性僱傭福利外，本集團還提供個人及人壽保險、帶薪休假和教育獎助等福利措施。特別重視教育與培訓，鼓勵僱員參加專業發展課程，提升他們的技能和知識，這不僅能幫助僱員實現個人職業目標，也能進一步提升集團的整體競爭力。根據政策，香港總部的僱員薪金將於每年十二月進行檢討，合資格僱員須接受其主管的績效考核評估，評估結果需由該僱員簽名作實，並經相關執行董事或該名董事委託之人士最終批准。

此外，本集團人力資源部會根據現行市場價格，向各部門主管提供各類薪金範圍的指引，以確保香港總部各職位的薪金範圍保持競爭力。本集團明白市場薪酬水平的變化，因此會定期進行薪酬調查，以便及時調整薪酬策略。同時，中國生產廠房的年度預算也考慮到該地區工人的工資趨勢，確保薪資政策與市場需求相符。本集團承諾遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》內有關董事及高級管理層薪酬的守則條文，確保薪酬政策的透明度和公正性，進一步增強集團的企業責任和形象。

本集團為了確保各崗位招聘的公平性、擴大申請人的多樣性及吸引及甄選優秀求職者，並考慮平等機會、反歧視、不騷擾及禁止童工和強制勞工，本集團現已制定《招聘政策》、《平等機會和反歧視政策》及《行為準則》等內部政策。這些政策旨在創建一個公平和包容的招聘環境，確保所有求職者都能在不受任何偏見或歧視的情況下接受評估。通過這些措施，本集團不僅希望吸引來自各行各業的優秀人才，還希望能夠反映社會的多樣性，促進創新和創造力的增長。

此外，本集團為了讓僱員對本集團的背景、組織架構及經營目標有基本了解、保障經協定的僱傭條款及條件，例如工作時數、試用期、假期、晉升、終止僱傭關係、多元化和其他附帶福利等及讓僱員遵守有關政策、制度及程序等，本集團人力資源部將為所有新員工提供入職培訓。這項培訓旨在幫助新員工加快融入集團文化，並了解其權利和責任。僱員可隨時在本集團的內聯網文件夾中查閱《員工手冊》及相關政策，這不僅提高了信息的可及性，還進一步體現了本集團對環保的承諾。

本集團相信透過對僱員持續的支持和指導，將會建立一個強大而有凝聚力的團隊，確保每位僱員都能在這個充滿活力的工作環境中茁壯成長。這種強大的團隊文化將有助於提升工作效率，實現本集團的長期目標，並在不斷變化的市場中保持競爭優勢。

環境、社會及管治報告

本集團的中國生產廠房時刻嚴格遵守ESCP商業行為守則所載的相關要求。此外，根據《中華人民共和國勞動合同法》等相關規定編製其中國內地僱員適用的《中國員工手冊》。

本集團明確反對任何基於年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、種族、國籍、宗教和殘疾方面的歧視，致力於營造一個包容和尊重的工作環境，並不時遵守香港法例第57章《僱傭條例》、第282章《僱員補償條例》、第480章《性別歧視條例》、第487章《殘疾歧視條例》及第602章《種族歧視條例》以及適用於中國內地的《中華人民共和國勞動法》（包括《中華人民共和國勞動合同法》等）等相關法例的規定。

本年度按地區、性別、年齡及受僱職級劃分的員工總數如下：

(a) 以地區劃分的在職員工人數

	二零二五年	二零二四年
中國內地	4,921名	4,913名
香港	151名	158名

(b) 以性別劃分的在職員工人數

	二零二五年	二零二四年
女性	3,044名	3,046名
男性	2,028名	2,025名

(c) 以年齡劃分的在職員工人數

	二零二五年	二零二四年
30歲以下	731名	733名
30–50歲	3,586名	3,570名
50歲以上	755名	768名

(d) 以受僱職級劃分的在職員工人數

	二零二五年	二零二四年
高級管理層	41	26名
中級管理層	286	282名
普通員工	4,745	4,763名

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的僱員流失率已列載於下表：

按地區	按性別		按年齡		
香港	11%	男性	87%	30歲以下	205%
中國內地	73%	女性	61%	30歲-50歲	45%
				50歲以上	67%

附註：本集團中國廠房因根據客戶訂單需求及工廠季節性需求靈活調配人力，導致人員變動頻繁，離職率相對較高。

4.2 健康與安全

本集團認為良好的工作環境不僅能提升員工的生產力，還能減少工傷和健康問題的發生。同時為僱員提供安全及健康的工作環境，並參考職業安全健康局發出的適用於香港總部的有關職業安全及健康刊物，例如辦公室照明、辦公室設計、辦公室伸展運動、工作壓力、工作姿勢、正確使用顯示屏幕設備和計算機工作站的指南。鑒於本集團於中國設有生產工廠，並持續堅持《環境健康安全程序》及《危害能源控制程序》，環境健康安全小組亦運作良好，進行現場溝通協調、定期召開例會以管理環境健康和項目，並定期評估該等程序的有效性、實用性和全面性，適時更新以避免意外事故，實現環境、健康、安全的持續改進。

環境、社會及管治報告

為預防、控制和消除職業病危害，增強員工職業安全意識，本集團遵守《中華人民共和國職業病防治法》及《使用有毒物品作業場所勞動保護條例》等法律法規，而制定《職業健康管理制度》及《職業病管理制度》。本集團為工人提供安全帽、安全鞋、耳塞、防毒面罩等勞動保護用品，以確保他們在工作過程中得到充分的保護。並對面臨較高職業病風險的員工進行上崗前、在崗期間（每年一次）和離崗時的體檢。政策規定，參照職業安全健康管理部門的意見，安排患上職業病禁忌症或疑似職業病者調離原作業崗位、進行診斷及治療等，以保護勞動者健康，確保安全生產。

本集團人力資源部負責監督職業健康和安全管理事宜，確保所有與職業健康和安全管理相關的事故在必要時須向該部門報告。該機制的建立旨在促進透明度並提升對潛在風險的認識。所有員工均已接獲通知，若發現任何潛在或疑似的職業健康和安全管理問題，可以通過向指定的電子郵件地址發送電子郵件來通知本集團人力資源部。這種開放的溝通渠道不僅鼓勵員工主動參與健康和安全管理，還能及時發現和解決問題，從而保障所有工作環境的安全性。

本集團人力資源部在收到通知後，將會在必要時進行調查，並根據調查結果採取相應的補救行動。這包括對事故的詳細分析、問題的根本原因調查以及制定改進措施，以防止類似事件再次發生。

因工傷導致的須予報告工傷數量及缺勤日數如下：

工作安全	二零二五年	二零二四年	二零二三年
員工因工亡故人數	0名	1名	0名
員工因工亡故比率	0%	0.0197%	0%
員工因工傷損失工作日數	210日	311日	111日

附註：導致無行為能力的任何工傷／職業病，須根據香港的《僱員補償條例》通知勞工處處長或根據中國的《工傷保險條例》通知社會保險行政部門。

4.3 發展及培訓

為了本集團及其僱員的持續發展，《僱員培訓與發展政策》在本年度繼續發揮重要作用。本集團已安排各項內部培訓課程，包括入職培訓和在職培訓，並根據僱員工作要求及本集團業務目標，開展由第三方提供者開設的其他培訓課程和研討會。這些培訓不僅有助於提升僱員的專業技能，還能增強其對公司目標的理解和認同，進而提升整體工作效率和團隊合作精神。

績效考核評估是僱員與其部門主管之間重要的互動溝通機制，通過評估僱員的過往績效，確定僱員有待改進和提升的領域，以實現協定的目標。為了鼓勵和支持僱員完善及提升有助於實現這些目標的知識和技能，本集團准予僱員因學習及考試而提出的請假，以此鼓勵並支持僱員完善及提升有助於彼等實現協定目標的知識和技能。

此外，中國生產廠房制定了《員工培訓控制程序》。人力資源部於每個財政年度第四季度開始進行下一年度的培訓需求調查，從而規劃下一年度的培訓計劃。這些計劃涵蓋上崗前入職培訓，以及管理類、專業類、技術類、品質管理類、安全類等多個主題，通過內訓和外訓相結合的方式，藉以提高僱員的專業素養和職業技能，確保本集團在不斷變化的市場環境中保持競爭力和創新能力。這樣的培訓策略，無疑將為集團未來的發展奠定堅實的基礎。

於本年度，本集團僱員培訓時數已列載於下表：

項目	時數
總培訓時數	14,856
每名僱員平均培訓時數	3

環境、社會及管治報告

於本年度，本集團受培訓僱員百分比已列載於下表：

	二零二五年 百分比
按性別	
男性	100%
女性	78%
按僱員類別	百分比
監督級別或以上	54%
一般僱員	89%

於本年度，本集團的華盛學院提供大量各類培訓課程，旨在提升員工的專業技能和知識水平。這些課程涵蓋多個領域，無論是技術技能、管理能力還是個人發展，均能滿足不同職位和部門的需求。

此外，本集團高度重視董事及管理層的持續專業發展，確保他們能夠適應不斷變化的市場環境及業務挑戰。為符合本集團最佳利益，本集團將組織各類行政級別培訓，幫助行政人員發揮其最佳能力，並通過良好企業管治常規確保高效領導。這些培訓不僅加強了管理層的決策能力，還促進了他們在企業治理、風險管理和戰略規劃等方面的專業知識，從而提升整體的管理效能，為本集團的可持續發展提供強而有力的支持。

4.4 勞工準則

本集團在香港及中國的僱傭關係分別嚴格遵守香港法例第57章《僱傭條例》及《中華人民共和國勞動合同法》。根據《禁止使用童工規定》等法律法規及本集團招聘政策，嚴禁僱用童工和強制勞工，並明確禁止扣押身份證或護照、恐嚇、強制及過度施壓等非法手段。本集團政策規定，所有在香港總部工作的僱員年齡均需在18週歲及以上。而在中國的生產廠房，現已實施各自的《限制童工入廠辦法》，明確禁止僱傭16週歲以下的勞工。

為確保招聘過程的合規性，所有被面試的人均須出示身份證或其他有效證件進行核查，以確定其身份、年齡及就業狀況的有效性。這一程序在香港及中國內地均採用的篩選階段的標準程序。對於任何年齡在18週歲以下(香港)或16週歲以下(中國)的候選人，將不予聘用。倘若在僱用後發現年齡、身份或就業狀況存在不合規情況，將立即終止相關候選人的僱傭關係，且本集團將迅速向有關部門報告。此外，若任何中國生產廠房發現有童工的情況，則會為該勞工安排體檢後將其送返回家，確保遵守法律法規，保護勞工權益。

於本年度，本集團概無招聘童工，此前亦未發現任何童工。

營運慣例

4.5 供應鏈管理

由於供應鏈管理對本集團的可持續經營至關重要，因此本集團會不時透過其《供應商管理控制程序》管理其供應商質素。中國生產廠房的各個採購部門設有評審小組，負責評估所有潛在供應商及客戶指定的新供應商的供貨能力、供貨品質及供貨價格，以公平、公開、公正地甄選新供應商。

此外，各採購部門亦負責確保當前所有主要供應商遵守以下要求：

- (a) 遵守其僱傭及營運方面所有適用的法律及法規，包括職業健康和安全、環境保護和相關文件記錄的法定維護；
- (b) 不參與任何貪污行為或利用任何不正當好處以獲得或保留業務；
- (c) 保護知識產權並保護客戶的個人信息；
- (d) 不得聘用任何童工或強制勞工；及
- (e) 僱傭中不得歧視年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、家庭狀況、種族、國籍、宗教和殘疾。

這些措施旨在以對社會和環境負責任的方式管理供應鏈。如果發現貪污或勒索等任何違反商業信譽的行為，本集團將採取一切適當行動保護其利益，包括立即終止與違規供應商的合同。同時，本集團明確要求供應商和承包商必須遵守和執行運營地適用的法律法規，並嚴格把控供應商對環境及社會產生的影響，擇優選擇相關表現良好的供應商進行合作，從而管理供應鏈的環境及社會風險。例如，本集團會考慮供應商是通過環境管理系統ISO14001認證、是否有環境處分、企業運行狀況是否良好、是否遵守相關僱傭和勞動準則、是否對產品進行定期監測或抽查以確保產品質量安全。

展望未來，本集團將重視其供應商的環保意識，並促使其業務夥伴及供應商落實良好的環保表現及管治常規。在不時舉辦的供應商會議期間，本集團鼓勵業務夥伴及供應商深入審議氣候變化對其營運所構成的風險，並主動識別資源短缺、極端氣候事件及法律法規變化等潛在挑戰。透過這些努力，本集團期待與業務夥伴及供應商共同推動可持續發展目標，為未來創造一個更加健康和安全的環境。

本年度按地區劃分的主要供應商數目如下：

地區	二零二五年	二零二四年
香港	130	125
中國	485	487
其他	60	59

4.6 產品責任

於本年度，本集團堅持「質量第一，顧客至上」的原則，密切監控其生產流程，以確保本集團的產品能夠滿足客戶的需求和期望。本集團亦致力於使其產品質量符合當地標準及國際標準，這不僅有助於維護品牌形象，還能提升市場競爭力。

為了確保質量管理體系的有效性，本集團維護符合ISO9001標準的質量管理體系，並定期進行內部審核和改進。所有中國的製造設施均通過了國際認證聯盟(IQNet)、中國質量認證中心(CQC)及香港品質保證局(HKQAA)的認證，並進一步證明了本集團對質量管理的承諾。

在產品檢測方面，部分中國生產廠房設有自主檢測實驗室，並已通過客戶及中國合格評定國家認可委員會(CNAS)認證。該等實驗室可對與產品有關的常規機械性、物理性、化學性項目和部分電子項目的可靠性和安全措施提供專業檢測，並出具相應檢測報告，以確保滿足本集團客戶所規定的研發和生產期間的品質要求和安全標準。強大而可靠的質量保證不僅有助於提升客戶的信任和品牌忠誠度，還促進了本集團的業務增長和市場擴展。

環境、社會及管治報告

此外，本集團對於產品召回和客戶投訴有明確的處理程序，分別載於《產品召回程序》和《處理客戶投訴程序》中。這些程序的設立旨在提供高效的售後服務，以維護客戶的滿意度。若能夠迅速對召回或客戶投訴作出補救，將有助於降低成本和損失，並增強客戶對本集團的信任。

本集團於本年度維持近100%的產品驗收率。本年度內並未出現因安全或健康原因而召回產品的情況，亦無有關產品缺陷的任何重大投訴。

本集團嚴格遵守香港法例第528章《版權條例》的規定，並尊重知識產權的保護。這不僅是法律責任，也是本集團企業文化的一部分。本集團的僱員根據信息技術政策，明確不得在本集團提供的工作電腦上安裝任何未經授權或未經許可的軟件，並嚴禁使用違反相關法律的任何材料，以確保整個組織的法律合規性和知識產權的尊重。

在中國生產廠房，現已實施《敏感產品保密控制程序》，這些程序涵蓋職責部門和人員的責任、保密協議的簽訂、敏感區域的劃分和要求、安保管理、信息管理、敏感產品的銷毀、洩密處理、記錄保存等方面，制定了嚴格的規定，旨在確保產品在研發、製作、檢測、交付等各環節中保持高度的保密性。這些措施不僅保護了本集團的商業機密，也增強了客戶和合作夥伴對本集團的信任。

此外，本集團同樣尊重持份者的隱私權，並在其網站(www.scholding.com)上發佈隱私政策聲明，明確說明本集團在收集和處理個人資料時所遵循的原則。所有收集、處理、使用、披露及保留的個人資料均受《個人資料私隱政策》的約束，該政策是參照香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》所編製。本集團對與僱傭相關的候選人提供收集個人資料聲明(PICS)，這些聲明詳細說明了收集、披露、保留及存儲個人資料的目的及範圍。

本集團有責任保護其持份者的個人資料，將該等資料用於特定目的，例如核實身份及檢查提供商品和服務的可信度。本集團定期進行內部審核和培訓，以確保所有員工了解和遵守這些政策，進一步強化本集團在知識產權和個人資料保護方面的承諾，並在業界樹立良好的聲譽。這些措施不僅是法律要求，更是本集團對客戶和社會的承諾，反映了本集團對誠信和透明度的重視。

4.7 反貪污

本集團堅持合法、合乎道德地開展業務活動，並將這一原則融入到本集團的日常運作中。《行為準則》明確規定，任何員工不得出於任何目的向任何人索取或給予賄賂、回佣或其他好處。本集團對於處理價值超過 500 港元的禮品和其他利益有嚴格的規定，確保所有交易均符合適用法律及道德標準。

為了確保這些準則的落實，本集團設有專門的內部審計部門，負責對業務活動進行審查及審計。這一部門的職責不僅包括檢查合規性，還需評估業務流程的效率和透明度，以確保本集團的操作始終符合公司的道德標準和法律要求。

本集團於中國生產廠房參照《行為準則》的規定，制定了《員工行為準則政策與程序》，強調遵守諸如香港法例第 201 章《防止賄賂條例》等相關法律，保持誠信，明確禁止任何賄賂、回佣或其他不當行為。於本年度，並無確認與貪污有關的事件，亦無供應商的合同因貪污而終止或不獲續訂，反映了本集團在保持誠信和透明度方面的努力，以及員工對《員工行為準則政策與程序》的遵守。本集團將繼續加強內部培訓和監督，確保所有員工充分理解並遵循這些準則，以維護公司的良好聲譽和業務的長期可持續發展。

此外，本集團鼓勵其持份者參考公司網站 (www.scholding.com) 所載的《舉報政策與程序》舉報僱員的不當行為。任何投訴人均可保密地直接向集團內部審計負責人投訴本集團任何僱員(包括其承包商和顧問)的不正當及不合法行為或失職行為，而不必擔心受到連累。集團內部審計負責人將對投訴進行審查和評估，然後確定調查方式。

如果所指稱的不當行為、失職行為或違規行為得到確認，集團內部審計負責人將就此編製一份報告並分發給相關部門主管和集團人力資源部，以便審議及確定將予採取的任何補救措施及紀律處分。此外，每半年向董事會提呈一次所接獲投訴的概要、有關投訴的結果以及所採取的措施，確保透明度和責任追究。

為進一步加強反貪污的意識和實踐，本集團於內部通訊提供了反貪污政策等相關資訊並定期組織由監管機構及專業人士代表向全體董事及僱員提供反貪污政策及程序方面的培訓，幫助維護最佳的行業常規，確保所有員工具備必要的知識和技能，以有效應對潛在的貪污行為。

社區

4.8 社區投資

作為負責任的企業公民，本集團憑藉其專業知識及資源支援有需要人士，舉辦慈善活動及向本地組織捐款。我們對社會責任的承諾不僅體現在財政支持上，亦體現在僱員積極參與及社區互動方面。為表揚該等持續貢獻，本公司已連續多年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。於本年度，本集團支持多個慈善機構，並為弱勢社群舉辦「食物轉贈」活動。

本集團熱心支持香港青少年發展，並致力提供資源協助年青人發揮潛能。為此，本公司擔任二零二五年「南華集團第二十二屆亞洲青少年壁球團體錦標賽」的冠名贊助商。這項備受矚目的地區賽事於二零二五年二月十二日至十六日舉行，匯聚了亞洲頂尖的青少年壁球隊，是培育地區人才的重要平台。透過與具價值的組織緊密合作，我們持續為下一代創造機遇，為社會未來的繁榮作出貢獻。

除社會倡導外，本集團亦致力支持健康及綠色社區。我們深信，透過積極的社區參與及完善的環保措施，我們能夠促進可持續發展，為社會帶來更大的正面影響。

獨立核數師報告



致南華集團控股有限公司股東的獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第92至209頁的南華集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此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表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他闡釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

與持續經營相關之重大不確定性

懇請注意綜合財務報表附註2.1，當中顯示 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生淨虧損1,463,820,000港元，並於該日錄得流動負債淨額1,529,216,000港元。於二零二五年十二月三十一日後， 貴集團未能償還若干銀行借貸之未償還本金額合共2,541,891,000港元。作為其財務重組計劃之一部分， 貴集團目前正與其貸款銀行進行討論，以延長銀行借貸之到期日及修訂還款時間表，並正為其物業尋找買家等。誠如附註2.1所述，該等情況連同附註2.1載列之其他事項顯示有重大不確定性存在，可能導致對 貴集團之持續經營能力存在重大疑問。我們不會就此事修改意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除與持續經營相關之重大不確定性一節所述事項外，我們已將下文所述事項釐定為本報告中須溝通之關鍵審計事項。

投資物業及分類為持作出售之投資物業估值	
參閱綜合財務報表附註 13 及 42 以及會計政策附註 2.4(h) 及 2.4(dd)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理有關事項
<p>貴集團持有位於香港及中國大陸若干城市的投資物業組合。於二零二五年十二月三十一日，該等物業(包括發展中物業及分類為持作出售之物業)的賬面值為 8,301,000,000 港元。</p> <p>投資物業按公平值呈列。於二零二五年十二月三十一日，投資物業的公平值由董事會進行評估，主要根據合資格物業評估師編製的估值報告進行，其中考慮到當前租金或假設租金，以及每項物業租賃的複歸潛力或相關市場可比較的銷售證據(如可取得)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，在綜合損益表中確認的投資物業(包括發展中物業及分類為持作出售之物業)的公平值變動淨額為 1,163,000,000 港元。</p> <p>我們識別 貴集團的投資物業及分類為持作出售之投資物業估值為關鍵審計事項，原因為該等物業佔 貴集團總資產一半以上，個別投資物業估值的輕微百分比誤差若彙集計算，可對 貴集團年度除稅前虧損造成重大影響，加上估值的主觀性本質及需要重大判斷及估計，特別是選擇適當的估值方法及釐定市場單位價格方面。</p>	<p>我們評估 貴集團投資物業及分類為持作出售之投資物業估值的審計過程包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲取及審查 貴集團聘用的合資格物業評估師編製的估值報告，而董事乃根據有關報告評估投資物業的公平值；• 在管理層不在場情況下與合資格物業評估師會晤，以及參照現行會計準則的要求討論所採用的估值方法，對估值所採用的關鍵估計及假設提出質疑，以及評估合資格物業評估師的資格、專業及客觀程度；及• 在內部物業估值專家的協助下，對投資物業估值中採用的關鍵估計及假設(包括與市場單位價格相關者)與可得的市場數據及政府編製的市場統計進行抽樣比較。

關鍵審計事項(續)

評估發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值	
參閱綜合財務報表附註 16 及 17 以及會計政策附註 2.4(t)(ii)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理有關事項
<p>於二零二五年十二月三十一日，貴集團於中國大陸持有發展中物業／竣工待售物業，按成本及可變現淨值的較低者列賬，總額為 666,000,000 港元。</p> <p>發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值計算已獲董事會評估，參照合資格物業評估師編製的有關發展中物業的估值。於評估每項物業的未來預期售價(參考附近地區的近期銷售交易及新物業銷售的費率)時，有關計算涉及重大管理層判斷。</p> <p>我們識別對貴集團發展中物業／竣工待售物業可變現淨值作出的評估為關鍵審計事項，原因為估計每項物業開發項目的未來銷售價所涉及的固有風險。</p>	<p>我們評估貴集團發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值的審計過程包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估管理層及／或合資格物業評估師的資質及經驗； • 取得及檢查管理層的估值評估及／或貴集團委聘的合資格物業評估師編製的估值報告，而管理層乃據此評估發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值； • 參考現行會計準則的規定，與管理層及／或合資格物業評估師討論所採用的估值方法；及 • 在內部物業估值專家協助下，抽取估值所採用的主要估計及假設(包括與未來預期售價相關者)的樣本，與可取得的市場數據進行比較。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告外之信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告，除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足且適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 規劃與執行集團審核，以獲取有關集團內實體或業務單位財務資料的充分適當審計證據，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督並審閱為審計集團而進行的審計工作。我們繼續為審計意見負全責。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是崔建華(執業證書編號：P07324)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二六年三月二十五日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	4	2,178,718	3,231,529
銷售成本		(2,019,035)	(2,755,686)
毛利		159,683	475,843
其他收入及收益淨額	5	202,284	258,869
投資物業公平值虧損淨額(包括呈列為分類為 持作出售之非流動資產之投資物業)	13(a)	(1,162,566)	(81,920)
銷售及分銷費用		(36,572)	(44,218)
行政費用		(460,160)	(310,260)
經營(虧損)/溢利		(1,297,331)	298,314
財務費用	7	(213,108)	(248,252)
除稅前(虧損)/溢利	6	(1,510,439)	50,062
所得稅抵免/(開支)	10	46,619	(37,885)
本年度(虧損)/溢利		(1,463,820)	12,177
應佔：			
本公司擁有人		(1,447,769)	696
非控股權益		(16,051)	11,481
		(1,463,820)	12,177
每股(虧損)/盈利	11		
基本		(11.2) 港仙	0.01 港仙
攤薄		(11.2) 港仙	0.01 港仙

第 101 至 209 頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

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 (以港元列示)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度(虧損)/溢利	(1,463,820)	12,177
其他全面收益		
於日後期間可能重新分類至損益之項目：		
於轉撥至投資物業時重估物業、機器及 設備之盈餘(扣除稅項)	—	27,324
折算香港境外業務財務報表之匯兌差額(扣除零稅項)	290,384	(211,854)
出售附屬公司後變現之匯兌儲備	(28,003)	—
本年度其他全面收益	262,381	(184,530)
本年度全面收益總額	(1,201,439)	(172,353)
應佔：		
本公司擁有人	(1,206,016)	(169,743)
非控股權益	4,577	(2,610)
	(1,201,439)	(172,353)

第 101 至 209 頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	360,232	430,689
投資物業	13	8,254,416	9,192,767
在建工程		152	145
於合營公司投資		—	285
生產性植物		11,991	14,457
其他非流動資產	14	44,498	151,853
非流動資產總值		8,671,289	9,790,196
流動資產			
存貨	16	693,852	720,711
發展中物業	17	248,811	237,229
應收貿易賬款	18	353,783	399,041
預付款、按金及其他應收款項	19	1,244,060	1,138,155
按公平值經損益入賬計量之金融資產		7,069	6,643
應收附屬公司之非控股股東款項	28	29,611	29,611
應收聯營公司款項	20	4,145	5,145
應收關連方款項	25	12,893	16,964
可收回稅款		1,286	759
現金及銀行結存	21	220,649	621,514
		2,816,159	3,175,772
分類為持作出售之非流動資產	42	59,654	—
流動資產總值		2,875,813	3,175,772
流動負債			
應付貿易賬款	22	576,477	699,173
其他應付款項及應計費用	23	661,941	499,745
付息銀行借貸	24	2,952,267	2,073,370
租賃負債	27	59,691	60,638
應付附屬公司之非控股股東款項	28	928	10,199
應付關連方款項	26	71,562	—
應付稅款		82,163	71,091
流動負債總值		4,405,029	3,414,216

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日 (以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債淨值		(1,529,216)	(238,444)
總資產減流動負債		7,142,073	9,551,752
非流動負債			
附息銀行借貸	24	272,222	1,597,999
租賃負債	27	221,090	265,344
應付附屬公司之非控股股東款項	28	107	107
應付關連方款項	26	653,188	504,904
其他非流動負債	29	23,564	22,475
遞延稅項負債	30	1,026,271	1,043,461
非流動負債總值		2,196,442	3,434,290
資產淨值		4,945,631	6,117,462
股本及儲備			
股本	31(a)	134,413	134,413
儲備	33	4,498,308	5,693,128
本公司擁有人應佔股本權益總額		4,632,721	5,827,541
非控股權益		312,910	289,921
股本權益總值		4,945,631	6,117,462

董事會於二零二六年三月二十五日批准及授權刊發。

張賽娥
董事

吳旭洋
董事

第 101 至 209 頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合股本權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	本公司擁有人應佔																	非控股權益	權益總值
	股本				股本贖回儲備	合併儲備	土地及樓宇重估儲備	中國法定儲備	庫存股	為股份獎勵計劃而持有之股份	以股份支付之僱員酬金儲備*	商譽儲備	匯兌儲備	其他儲備	累計溢利	總計			
	普通股	優先股	股份溢價	資本公積													千港元		
於二零二四年一月一日	132,213	2,200	1,482,177	508,172	223	(1,603,030)	59,509	10,965	(10,837)	(61,075)	4,985	(3,067)	(301,201)	56,612	5,719,438	5,997,284	292,531	6,289,815	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	696	696	11,481	12,177	
本年度其他全面收益：																			
折算香港境外業務之財務報表匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197,763)	-	-	(197,763)	(14,091)	(211,854)	
於轉撥至投資物業時重估物業、機器及設備之盈餘	-	-	-	-	-	-	27,324	-	-	-	-	-	-	-	-	27,324	-	27,324	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	27,324	-	-	-	-	-	(197,763)	-	696	(169,743)	(2,610)	(172,353)	
於二零二四年十二月三十一日	132,213	2,200	1,482,177	508,172	223	(1,603,030)	86,833	10,965	(10,837)	(61,075)	4,985	(3,067)	(498,964)	56,612	5,720,134	5,827,541	289,921	6,117,462	

綜合股本權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	本公司擁有人應佔																	非控股 權益	權益總值
	股本				本公司擁有人應佔					為股份 獎勵計劃而 持有之股份			以股份 支付之僱員 酬金儲備*			累計溢利	總計		
	普通股 千港元	優先股 千港元	股份溢價 千港元	資本公積 千港元	股本 千港元	土地及樓宇 重估儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元	庫存股 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	為股份 獎勵計劃而 持有之股份 千港元	以股份 支付之僱員 酬金儲備* 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌儲備 千港元				
於二零二五年一月一日	132,213	2,200	1,482,177	508,172	223	(1,603,030)	86,833	10,965	(10,837)	(61,075)	4,985	(3,067)	(498,964)	56,612	5,720,134	5,827,541	289,921	6,117,462	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,447,769)	(1,447,769)	(16,051)	(1,463,820)	
本年度其他全面收益：																			
折算香港境外業務之 財務報表匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269,756	-	-	269,756	20,628	290,384	
出售附屬公司後撤回之 儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,003)	-	-	(28,003)	-	(28,003)	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241,753	-	(1,447,769)	(1,206,016)	4,577	(1,201,439)	
購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,985)	-	-	-	4,985	-	-	-	
出售附屬公司	-	-	-	(792)	-	-	(315)	(9,812)	-	-	-	-	-	-	11,196	10,919	11,196	18,412	29,608
於二零二五年十二月 三十一日	132,213	2,200	1,482,177	507,380	223	(1,603,030)	86,518	1,153	(10,837)	(61,075)	-	(3,067)	(257,211)	67,808	4,288,269	4,632,721	312,910	4,945,631	

合併儲備乃源於本集團於一九九二年之重組及於二零零七年收購若干同系附屬公司及於二零一一年及二零一三年收購若干最終由本公司主要股東控制的關連公司的同一控制下的業務合併。

以股份支付之僱員酬金儲備含購股權儲備及股份獎勵儲備。

第 101 至 209 頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動			
除稅前(虧損)/溢利		(1,510,439)	50,062
調整：			
財務費用	7	213,108	248,252
利息收入	5	(2,941)	(3,458)
出售物業、機器及設備項目收益	5	(23,948)	(3,359)
一間合營公司投資之減值虧損		285	–
出售其他非流動資產收益	5	–	(6,185)
註銷一間附屬公司之虧損		659	–
出售附屬公司收益	5	(67,561)	(121,793)
租賃終止時之收益	12	(4,612)	(399)
投資物業之公平值虧損淨額(包括呈列為分類為 持作出售之非流動資產之投資物業)		1,162,566	81,920
按公平值經損益入賬計量之金融資產公平值收益		(254)	(1,066)
遠期外匯合約公平值虧損	6	–	8,763
其他非流動資產減值虧損撥備/(撥回)	6	2,811	(127)
其他應收款項信貸虧損	6	363	–
應收貿易賬款信貸虧損淨額	6	10,392	1,483
撥回應付貿易賬款	5	–	(13,389)
撥回其他應付款項	5	–	(16,981)
存貨撇減確認/(撥回)淨額	6	28,900	(3,897)
生產性植物撇銷	5	1,932	404
折舊	6	101,775	99,760
租賃修改之調整	12	–	(2,747)
營運資金變動：			
存貨減少		14,930	55,553
發展中物業增加		(735)	(2,091)
應收貿易賬款減少/(增加)		42,307	(24,838)
預付款、按金及其他應收款項及遠期外匯合約 減少/(增加)		54,874	(43,929)
應收附屬公司之非控股股東款項增加		–	(30,254)
應收關連方款項減少		2,462	12,295
應付貿易賬款(減少)/增加		(119,867)	216,242
其他應付款項及應計費用及遠期外匯合約增加/ (減少)		177,727	(42,798)

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所得現金		84,734	457,423
已付香港利得稅		(4,032)	(7,697)
已付中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		(5,595)	(7,281)
經營活動所得現金淨額		75,107	442,445
投資活動			
購買物業、機器及設備項目		(43,883)	(32,516)
添置投資物業		(902)	(971)
聯營公司還款		1,000	–
已收利息		1,950	2,458
出售物業、機器及設備項目所得款項		42,477	3,579
出售附屬公司的現金流出淨額		(138)	–
出售按公平值經損益入賬計量之金融資產及 其他非流動資產所得款項		–	10,100
投資活動所得／(所耗)現金淨額		504	(17,350)

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度 (以港元列示)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
融資活動			
新增銀行貸款所得款項	21	2,904,652	4,292,469
償還銀行貸款	21	(3,326,446)	(4,356,408)
信託收據貸款減少	21	(32,400)	(27,181)
已付利息及其他借貸成本	21	(169,454)	(230,003)
應付關連方款項增加	21	218,708	121,000
應付關連方還款	21	—	(57,000)
已作抵押之銀行存款增加		—	(10,808)
應付附屬公司之非控股股東款項增加	21	—	105
已付租金的本金部分	21	(59,331)	(56,219)
已付租金的利息部分	21	(20,036)	(21,892)
融資活動所耗現金淨額		(484,307)	(345,937)
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(408,696)	79,158
年初之現金及現金等值		579,375	506,245
匯率變動影響淨額		5,658	(6,028)
年終之現金及現金等值		176,337	579,375
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	21	220,649	621,514
減：已作抵押之銀行存款	24	(43,941)	(42,139)
銀行透支	24	(371)	—
於綜合現金流量表列載的現金及現金等值		176,337	579,375

第101至209頁的附註屬於此等財務報表的一部分。

財務報表附註

(均以港元列示)

1 公司資料

本公司於開曼群島註冊成立，為一間獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

本公司是一間投資控股公司。其主要附屬公司從事玩具貿易和製造、物業投資及發展以及農林業務。

2.1 合規聲明

該等財務報表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（當中包括所有適用的個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）以及香港公司條例的適用披露規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。本集團採納的重大會計政策披露如下。該等財務報表以港元呈列，除非另行指明，所有數字均約整至最接近的千位（「千港元」）。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。附註2.2載列首次應用該等發展所導致的會計政策變動資料，惟以與該等財務報表所呈列本集團當前會計期間有關者為限。

財務報表編製基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司及合營公司投資。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本，惟下列資產及負債按公平值列賬，相關會計政策載列如下：

- 投資物業，包括持作投資物業之永久業權或租賃土地及樓宇之權益，而本集團為該等物業權益之登記擁有人（見附註2.4(h)）；
- 按公平值經損益入賬（「按公平值經損益入賬」）計量之金融資產（見附註2.4(d)）；
及
- 衍生金融工具（見附註2.4(s)）。

2.1 合規聲明(續)

財務報表編製基準(續)

持作出售之非流動資產及出售組別按賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生淨虧損1,463,820,000港元，並於該日錄得流動負債淨額1,529,216,000港元，其中銀行借貸為2,952,267,000港元，將於二零二五年十二月三十一日起計十二個月內到期或須按要求償還，而其現金及現金等值僅為176,337,000港元。

本集團於二零二五年十二月三十一日之即期借貸其中包括若干銀行借貸2,541,891,000港元，於二零二五年十二月三十一日後尚未償還到期本金(見附註24(d))。有關未償還行為構成貸款協議項下之違約事件。倘銀行要求立即償還借貸而本集團未能履行該要求，銀行有權接管本集團為該等借貸作抵押之投資物業以及物業、機器及設備合共2,304,745,000港元。

該等情況顯示存在可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問的重大不確定性。

鑑於上述情況，董事於評估本集團持續經營之能力時，已審慎考慮本集團之未來流動資金及其可用之融資來源。董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二五年十二月三十一日起至少十二個月期間。本集團已經或將會採取若干計劃及措施，以緩解本集團之流動資金壓力及改善本集團之財務狀況，其中包括但不限於以下各項：

- (i) 作為財務重組計劃之一部分，本集團目前正與其貸款銀行進行討論，以延長銀行借貸之到期日及修改還款時間表。
- (ii) 本集團正尋求潛在買家收購其物業，以提升其流動資金狀況。
- (iii) 本集團將繼續實施措施，以加快貿易及製造業務之商品銷售及銷售所得款項收款，以及物業投資及發展業務之已落成物業銷售及租金收款。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施，以控制行政及營運成本。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.1 合規聲明(續)

財務報表編製基準(續)

董事認為，假設上述計劃及措施成功實施，自報告期末起至少十二個月內，本集團將擁有充足營運資金以維持其營運並履行其到期之財務責任。因此，董事確信，以持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

儘管有上述情況，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，並可能須作出調整以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生之任何其他負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響並未於該等綜合財務報表中反映。

根據香港財務報告準則會計準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策應用及資產、負債及收支的呈報金額。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及在所有情況下視為合理的若干其他因素作出，相關結果用以無法從其他可靠來源判斷的資產及負債賬面價值的基準。實際結果或與該等估計不同。

本公司持續檢討該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅會影響修訂有關估計之期間，則在該期間確認有關修訂；倘有關修訂會影響作出修訂之當前期間及未來期間，則在當前期間及未來期間確認有關修訂。

管理層應用香港財務報告準則會計準則時所作出對財務報表及估計不確定因素之主要來源有重大影響的判斷於附註3討論。

2.2 會計政策之變更

本集團已將香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號(修訂本)「外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性」應用於本會計期間的財務報表。由於本集團未進行任何不可兌換成其他貨幣的外幣交易，因此該修訂對本財務報表無重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

(除另有註明外，均以港元列示)

2.3 截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干於截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未生效亦無於此等財務報表採納的新訂或經修訂準則。該等發展包括以下可能與本集團有關者。

於下列日期
或之後開始的
會計期間生效

香港財務報告準則第9號(修訂本)「金融工具」及 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具： 披露 — 依賴自然能源生產電力的合約」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)「金融工具」及 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具： 披露 — 金融工具分類及計量的修訂本」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露方式」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號「無公共責任的附屬公司：披露」	二零二七年一月一日

本集團正評估該等發展預期於首次應用期間產生的影響。就其得出之結論，採納該等發展不大可能對綜合財務報表產生重大影響，惟以下除外：

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」並旨在改善實體的財務報表資料的透明性及可比較性。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並須追溯應用。

除其他變動外，根據香港財務報告準則第18號，實體須在損益表中將所有收入及開支分類為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中就管理層界定的績效指標提供具體披露。

本集團並不計劃提前採用香港財務報告準則第18號，目前仍在評估採用該準則的影響。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要

(a) 附屬公司及非控股權益

附屬公司即本集團控制的實體。倘本集團透過參與實體業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，以及能夠運用其對該實體的權力以影響該等回報金額，即控制了該實體。附屬公司財務報表自取得控制權當日起計入綜合財務報表，直至控制權終止當日為止。

集團內公司間結餘及交易以及集團內公司間交易引致的任何未變現收入及開支(外匯交易損益除外)悉數抵銷。集團內公司間交易引致的任何未變現虧損以未變現收益相同的方式抵銷，惟僅限於無減值證據。

就每一項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益(「非控股權益」)所佔該附屬公司可識別淨資產比例計量非控股權益。非控股權益在綜合財務狀況表內的股本權益中列示，但與本公司擁有人應佔股本權益分開呈列。非控股權益佔本集團之業績，在綜合損益表與綜合損益及其他全面收益表內以非控股權益與本公司擁有人之方式列示。非控股權益持有人貸款及對該等持有人所承擔的其他合約責任基於負債性質，按附註2.4(n)或(o)在綜合財務狀況表內呈列為金融負債。

本集團於附屬公司權益之變化但不構成控制權喪失的交易，按權益交易入賬。

當本集團喪失一間附屬公司之控制權時，則終止確認該附屬公司的資產及負債，以及任何有關的非控股權益及其他權益部分。任何因此而產生的收益或虧損於損益確認。任何所保留之前附屬公司剩餘權益於喪失控制權時按公平值確認。

在本公司的財務狀況表中，附屬公司投資以成本減減值虧損(見附註2.4(m)(ii))列賬，除非有關投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(b) 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團或本公司對其財務及經營政策有重大影響，但不是控制或共同控制權的實體。合營公司指本集團或本公司擁有共同控制權的安排，本集團或本公司有權享有該安排的資產淨值，但無權享有其資產及對其負債承擔責任。

於聯營公司或合營公司的權益使用權益法入賬，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。其初步按成本確認，包括交易成本。其後，綜合財務報表包括本集團應佔該等被投資公司的損益及其他全面收益(「其他全面收益」)，直至重大影響或共同控制權終止之日為止。

當本集團應佔聯營公司或合營公司的虧損超過其於該聯營公司或合營公司的權益時，則本集團的權益將會減至零，並終止確認進一步虧損，惟如本集團需對該被投資公司承擔法定或推定責任或代表該被投資公司作出付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法所得的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營公司投資淨額一部分的任何其他長期權益，於該等其他長期權益應用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式後(如適用)(見附註2.4(m)(i))。

與按權益法入賬的被投資公司進行交易而產生的未變現收益，乃以本集團於被投資公司的權益為限與投資抵銷。未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值跡象者為限。

於本公司的財務狀況表中，於聯營公司或合營公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2.4(m)(ii))，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(c) 業務合併及商譽

除共同控制下的業務合併外，業務合併以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團所轉讓資產於收購日期之公平值、本集團所承擔之負債，及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之股權應按收購日之公平值重新計量所產生之任何收益或虧損計入損益表。

業務合併中所承擔的或然負債指收購日期的現有負債，初步按公平值確認，前提是有關公平值能可靠計量。初步按公平值確認後，有關或然負債按初步確認金額減累計攤銷(如適用)與根據附註2.4(v)原應釐定之金額之較高者確認。業務合併中所承擔的或然負債無法可靠計量，或於收購日期當日並非現有責任，則於附註2.4(v)披露。

商譽初始按成本值計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總和，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘已轉讓代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公平值總和低於所收購資產淨值之公平值，其差額將於重新評估後於損益中確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽乃按成本值扣減任何累積減值虧損計量(見附註2.4(m)(ii))。商譽需每年進行減值測試，或在某些事項或情形的變動顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行商譽年度減值測試。就減值測試目的而言，於業務合併收購之商譽自收購當日起已分配至預期可從合併之協同效益得益之本集團之現金產生單位或現金產生單位組別。

如商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位之部分營運獲出售，則釐定出售該營運之利益或虧損時，應包括獲出售之營運聯繫之商譽於該營運之賬面值內。在此情況下，獲出售之商譽按獲出售之營運及仍保留在現金產生單位之部分之相對價值計量。

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(d) 其他股本證券投資

本集團有關股本證券投資(附屬公司、聯營公司及合營公司投資除外)的政策載列如下。

股本證券投資於本集團承諾於購買／出售投資當日確認／終止確認。該等投資初步按公平值入賬另加直接應佔交易成本，惟不包括按公平值經損益入賬計量的該等投資，該等交易成本直接於損益確認。該等投資其後根據其分類以下列方式入賬。

非股本投資

非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為本金及利息付款。預期信貸虧損、使用實際利率法計算的利息收入(見附註2.4(x)(ii)(b))、匯兌收益及虧損已於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
- 按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) — 重新歸入，倘投資的合約現金流量僅為本金及利息付款，且投資乃按其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式所持有。預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益中確認，並按與金融資產按攤銷成本計量相同的方式計算。公平值與攤銷成本之間的差異於其他全面收益中確認。當投資終止確認時，於其他全面收益累計的金額從權益劃撥至損益。
- 按公平值經損益入賬，倘投資不符合按攤銷成本或按公平值經其他全面收益入賬(重新歸入)的計量標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益確認。

股本投資

於股本證券的投資分類為按公平值經損益入賬，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初步確認投資時，本集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值經其他全面收益入賬(非重新歸入)，以致公平值的其後變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按個別工具基準作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。倘就特定投資作出有關選擇，則於出售時，於公平值儲備(非重新歸入)累計的金額轉撥至累計溢利，而非透過損益劃撥。來自股本證券(不論分類為按公平值經損益入賬或按公平值經其他全面收益入賬)投資的股息於損益中確認為其他收入(見附註2.4(x)(ii)(c))。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(e) 公平值計量

本集團於各報告期間結算日按公平值計量其投資物業、按公平值經損益入賬計量之金融資產及衍生金融工具。公平值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者以符合彼等最佳經濟利益的方式行事)。

非金融資產的公平值計量會計及一名市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將資產出售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入參數及盡量減少使用不可觀察輸入參數。

於財務報表計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入參數在下述公平值等級內進行分類：

- 第一級，基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級，基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入參數的估值方法
- 第三級，基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入參數的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期間結算日透過(按對公平值計量整體而言屬重大的最低別級輸入參數)重新評估分類，釐定等級中各個級別間是否出現轉移。

2.4 重大會計政策概要(續)

(f) 關連方

- (a) 任何人士如屬以下情況，該名人士或其家族的親密成員即為本集團的關連人士：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施以重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層成員。
- (b) 任何實體如符合下列任何條件，即為本集團的關連人士：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員福利設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或受其共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)管理層其中一名主要成員；
 - (viii) 該實體或其集團任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名家族人士的親密成員即預計會影響該名人士與實體交易或就此受到影響的家族成員。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(g) 物業、機器及設備(包括生產性植物)及折舊

以下物業、機器及設備項目按成本(包括資本化借貸成本)減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2.4(m)(ii))：

- 租賃土地及樓宇權益，而本集團為其物業權益之登記擁有人；
- 租賃物業租賃產生之使用權資產，而本集團並非其物業權益之登記擁有人；及
- 機器及設備項目，包括生產性植物及有關機器及設備產生之使用權資產(見附註2.4(j))。

若干租賃土地及樓宇按一九九五年九月三十日前進行的估值扣除其後累計折舊、攤銷及減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段過渡條文，本集團於截至一九九五年九月三十日止期間前其估值在財務報表列賬的土地及樓宇須定期重估價值。故此，自一九九五年九月三十日後並無進行土地及樓宇價值重估。於過往年度重估該等資產價值產生的重估盈餘於土地及樓宇重估儲備列賬。該等資產其後的減值超過同一資產因以前重估而產生的重估儲備的部分作為費用處理。於其後該重估後資產出售或報廢時，其應佔重估盈餘將撥到累計溢利。

自建物業、機器及設備項目的成本包括材料成本、直接勞工、拆遷項目以及修復項目所在地成本的初步估計(如有關)和適當比例的間接生產成本及借貸成本(見附註2.4(z))。

處置物業、機器及設備項目的任何收益或虧損於損益中確認。任何相關重估盈餘由重估儲備轉出至保留盈利，且不會重新分類至損益。

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(g) 物業、機器及設備(包括生產性植物)及折舊(續)

折舊乃按每個物業、機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值或估值至其殘值。所採用之估計可使用年期／主要折舊年率如下：

— 持有自用土地及樓宇之所有權	按租賃年期及2%至5%，以較短者為準
— 其他自用租賃物業	按租賃之未屆滿年期
— 傢俬及租賃裝修	按租賃年期(如適用)及20%，以較短者為準
— 機器及設備	10%至25%
— 模具及工具	20%至25%
— 車輛及船隻	20%至25%
— 生產性植物	2%至5%

折舊方法、使用年限及剩餘價值於各報告期末審閱及進行調整(如適用)。

(h) 投資物業

投資物業初始按成本值計量，隨後按公平值計量，其變動於損益中確認。

於出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益內確認。投資物業所得租金收入按附註2.4(x)(ii)(a)所述方式確認。

(i) 農業產品

農業產品包括冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果樹的果實。

從果樹收割的冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實按其於收割時公平值扣除銷售成本計量。冬棗、荔枝、梨、蘋果及其他果實的公平值按當地市場價格釐定。該計量值為於當天應用香港會計準則第2號「存貨」之成本值。

按公平值扣除銷售成本初步確認農業產品所得收益或虧損於其發生當期於損益入賬。

公平值乃本集團於市場公平出售該等存貨可獲得的估計售價。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(j) 租賃資產

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。此情況為合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產之權利。當客戶有權直接使用已識別資產及從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益時，即可獲授控制權。

(i) 作為承租人

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下短租賃期以及低價值資產租賃除外。倘本集團就低價值項目訂立租賃，則本集團按逐份租賃基準確定是否將租賃資本化。倘尚未資本化，則相關的租賃付款於租期按系統基準於損益中確認為開支。

當租賃已資本化，租賃負債初始按租期應付租賃付款現值確認，並按租賃中所內含的利率折現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關增量借貸利率折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法確認。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或比率的可變租賃付款，因此其產生計入損益。

於資本化租賃時確認的使用權資產初始按成本計量，包括就於開始日期或之前作出的任何租賃付款調整的租賃負債的初始金額，加上所產生的任何初始直接成本及拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地所產生估計成本扣減任何所收的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2.4(g)及2.4(m)(ii))，以下隨使用權資產類型除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬(見附註2.4(h))；及
- 使用權資產若與租賃土地權益相關而有關土地權益作為存貨持有，則該資產按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬(見附註2.4(t))。

2.4 重大會計政策概要(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

倘指數或比率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團對餘值擔保下預計應付金額的估計產生變化，或就本集團是否將行使購買、續租或終止選擇權的重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，或倘使用權資產的賬面值已調減至零，則將調整金額計入損益。

當發生租賃修改，即租賃範圍或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化，且倘該修改並未入賬列為獨立租賃時，租賃負債亦應重新計量。在有關情況下，根據經修訂租賃付款及租賃年期，使用修改生效日期之經修訂貼現率對租賃負債進行重新計量。

於綜合財務狀況表內，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期結束後十二月內結算的合約付款的現值。

(ii) 作為出租人

本集團於租賃初始階段釐定每項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及報酬予承租人，該租賃應分類為融資租賃。否則，該租賃被分類為經營租賃。

倘合同包括租賃及非租賃部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租賃收入根據附註2.4(x)(ii)(a)確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團應用附註2.4(j)(i)所載豁免，則本集團將分租分類為經營租賃。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(k) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收賬款於本集團擁有無條件權利收取代價時確認及支付該代價僅須隨時間流逝方會到期。

不包含重大融資成分的應收貿易賬款按其交易價格進行初步計量。包含重大融資成分的應收貿易賬款及其他應收賬款按公平值加交易成本進行初步計量。所有應收賬款其後按攤銷成本採用實際利率法(計入信貸虧損撥備)列賬(見附註2.4(m)(i))。

(l) 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產其中一部分或一組類似之金融資產其中一部分)主要在下列情況下終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自該資產收取現金流量之權利或已承擔一項於「轉付」安排下無重大延誤地向第三方全數支付該等已收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓亦無保留該資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘若本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量之權利或已簽訂轉付安排，其應估量保留該資產擁有權風險及回報之程度。當無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，本集團則按其持續參與之程度繼續確認該資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具及應收租賃款項的信貸虧損

本集團就下列項目確認預期信貸虧損減值撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款、計入預付款、按金及其他應收款項之金融資產、應收聯營公司及關連方款項)；及
- 應收租賃款項。

按公平值計量之其他金融資產(包括按公平值經損益入賬計量之金融資產、按公平值經損益入賬計量之股本證券及衍生金融工具)毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損乃按合約及預期金額之間所有預期現金差異的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期信貸虧損差額乃採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、應收貿易賬款、計入預付款、按金及其他應收款項之金融資產、應收聯營公司及關連方款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項採用的貼現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內(或更短時間內，倘金融工具的預期有效期少於十二個月)可能發生的違約事件而導致的部分預期信貸虧損；以及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件導致的預期信貸虧損。

應收貿易賬款及應收租賃款項的虧損撥備通常按相等於全期信貸虧損之金額計量。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及應收租賃款項的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加

當釐定金融工具的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於計量預期信貸虧損時，本集團考慮相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，當中包括前瞻性資料。

倘債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務，則本集團認為該金融資產屬違約。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量，以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產即被視為出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或過期事項；
- 本集團以原應不予考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人可能將告破產或進行其他財務重組；或
- 由於發行人出現財務困難，導致證券失去活躍市場。

2.4 重大會計政策概要(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及應收租賃款項的信貸虧損(續)

撤銷政策

若日後收回不可實現時，金融資產或應收租賃款項的總賬面值將撤銷。該情況通常出現在本集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流以償還撤銷金額。

過往撤銷資產的後續收回於收回期間在損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產的減值

於各報告日期，本集團檢討其非金融資產(按重估金額列賬的物業、投資物業、存貨及遞延稅項資產除外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產分類為自持續使用產生現金流入的最小資產組別，該資產組別在很大程度上獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入。業務合併產生的商譽分配至預期受益於合併協同效應的現金產生單位或現金產生單位組別。

現金產生單位的資產可收回金額為其使用價值與其公平值減出售成本之間的較高者。使用價值乃基於估計未來現金流量，使用反映當時市場對貨幣時間值及資產或現金產生單位特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認。其首先獲分配以減少分配至現金產生單位的任何商譽的賬面值，然後按比例減少現金產生單位內其他資產的賬面值。

有關商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，僅當所產生的賬面值不超過在並無確認減值虧損的情況下釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)時，方會撥回減值虧損。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本公司須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度的首六個月編製中期財務報告。於中期結算日，本集團應用與財政年度結算日應會採納的相同減值測試、確認及撥回標準(見附註2.4(m)(i)及(ii))。

中期期間內就商譽確認的減值虧損不會於後續期間撥回，即使該中期期間的相關財政年度結算日並無就減值評估確認任何虧損或僅確認較小虧損。

(n) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，惟貼現影響甚微則除外。在此情況下，則按成本值列賬。

(o) 附息借貸

附息借貸初始按公平值減交易成本計量。其後，該等借貸採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支乃根據附註2.4(z)確認。

(p) 合約負債

合約負債於本集團確認相關收入前，客戶支付代價時確認(見附註2.4(x))。倘本集團在確認相關收入前無條件權利收取不可償還代價，則亦確認合約負債。在此情況下，相應應收款項亦將獲確認(見附註2.4(k))。

當合約包括重大融資部分時，合約結餘包括根據實際利率法應計的利息(見附註2.4(x)(ii)(b))。

2.4 重大會計政策概要(續)

(q) 終止確認金融負債

一項金融負債於該項負債下的責任已被履行或被註銷或於其屆滿時終止確認。

當一項現有金融負債被來自同一貸款人但條款大不相同的另一負債所取代或一項現有負債的條款已大幅修改，該調換或修改則視作終止確認該原負債並確認一項新負債，而其各自賬面值的差額於損益內確認。

(r) 金融工具的抵銷

若有現可依法強制執行以抵銷已確認的有關金額的權利且有以淨額結清或同時把資產變現及清還負債的意向，則金融資產及金融負債可抵銷並以淨額於財務狀況表內呈報。

(s) 衍生金融工具

衍生金融工具於首次確認時按訂立衍生合約之日的公平值確認，隨後按公平值重新計量。衍生金融工具之公平值為正數時，會被列為資產，當公平值為負數時，則被列為負債。衍生金融工具公平值變動產生之任何損益直接計入損益。

(t) 存貨

(i) 商品貿易及製造

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者計量。成本按加權平均法計算，如屬在製品及製成品者則包括直接原料、直接勞工及恰當比例之間接費用。可變現淨值是根據估計售價扣除任何估計直至完成及出售所需之成本。

倘存貨售出，則該等存貨賬面值於確認相關收入期間確認為開支。將存貨金額撇減至可變現淨值以及存貨的全部虧損於撇減或產生虧損期間確認為開支。撥回存貨撇減金額於撥回期間入賬作確認為開支的存貨減少。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(t) 存貨(續)

(ii) 物業發展

與物業發展活動有關的存貨乃以成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本及可變現淨值的釐定方法如下：

— 待售發展中物業

物業成本包括已明確分辨的成本，包括於永久業權及租賃土地之權益之收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資及其他直接開支、適當比例的間接費用以及資本化借貸成本(見附註2.4(z))及使物業達到目前位置及狀況而產生的任何其他成本。

可變現淨值乃以估計售價減估計竣工成本及出售物業時產生的成本後所得數額。

— 持有竣工待售物業

就本集團發展的已落成物業而言，成本按竣工物業應佔該發展項目總發展成本的比例釐定。可變現淨值乃以估計售價減去出售物業時產生的成本後所得數額。

持有竣工待售物業成本包括所有採購成本、加工成本和使存貨處於當前地點和狀況的其他成本。

(u) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行庫存及現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金且價值改變風險不大之短期高流動投資。就綜合現金流量表而言，需按要求償還並構成本集團現金管理之一部分之銀行透支同樣計入現金及現金等值作為其組成部分。現金及現金等值就預期信貸虧損予以評估(見附註2.4(m)(i))。

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(v) 撥備及或然負債

一般情況下，撥備乃通過按反映當前市場對貨幣時間價值及負債特定風險的評估的稅前利率貼現預期未來現金流量而釐定。

虧損性合約撥備按終止合約的預期成本及繼續履行合約的預期成本淨額(以較低者為準)的現值計量，其乃根據履行該合約項下責任的增量成本及與履行該合約直接相關的其他成本的分配而釐定。於計提撥備前，本集團確認與該合約相關的資產的任何減值虧損(見附註2.4(m)(ii))。

倘預期部分或全部須作清償撥備的開支將用於補償另一方，則就任何預期幾乎確定作補償的個別資產進行確認。就補償確認的金額限於撥備的賬面值。

(w) 所得稅

所得稅開支包括即期及遞延稅項。其於損益中確認，惟與業務合併有關或直接於權益或其他全面收益中確認者除外。

即期稅項包括年內應課稅溢利或虧損的估計應付或應收稅項及過往年度應付或應收稅項的任何調整。即期應付或應收稅項金額為預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，反映與所得稅有關的任何不確定性。其使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅在符合若干標準的情況下予以抵銷。

遞延稅項乃就作財務報告用途的資產及負債賬面值與作稅項用途的金額之間的暫時差異確認。並無就以下各項確認遞延稅項：

- 源自初步確認的非業務合併且不影響會計或應課稅溢利或虧損且不產生相等應課稅及可扣稅暫時差異的交易的資產或負債的暫時差異；

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(w) 所得稅(續)

- 與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的暫時差異，惟以本集團能控制撥回暫時差異的時間且其可能不會於可見將來撥回為限；及
- 初步確認商譽所產生的應課稅暫時性差異；及
- 與為實施經濟合作暨發展組織頒佈的第二支柱規則範本而頒佈或實質頒佈的稅法產生的所得稅有關的所得稅。

本集團就其租賃負債及使用權資產單獨確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差異確認為遞延稅項資產，惟以可能有未來應課稅溢利可用於抵銷該等稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差異為限。未來應課稅溢利乃根據相關應課稅暫時性差異的撥回釐定。倘應課稅暫時性差異的金額不足以悉數確認遞延稅項資產，則根據本集團個別附屬公司的業務計劃，考慮未來應課稅溢利(就撥回現有暫時差異作出調整)。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並於相關稅項利益不再可能變現時作出調減；有關調減於未來應課稅溢利的可能性改善時撥回。

倘投資物業根據附註1(h)按公平值列賬，則已確認遞延稅項金額按於報告日期按賬面值出售該等資產所適用的稅率計量，除非該物業可予以折舊及以目的為隨時間(而非透過出售)消耗該物業所含絕大部分經濟利益的業務模式持有。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映本集團於報告日期預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

遞延稅項資產及遞延稅項負債只有在符合一定條件下才能予以抵銷。

2.4 重大會計政策概要(續)

(x) 收入及其他收入

本集團於其一般業務過程中銷售貨品、提供服務或其他人士按租約使用本集團資產時產生收入時，將該收入歸類為收益。

有關本集團收入及其他收入確認政策之詳情如下：

(i) 與客戶所簽合約項下之收入

收入在產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時確認，如增值稅或其他銷售稅。

- (a) 銷售貨物 — 收入於客戶管有並接納產品時確認。倘該等產品為局部履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認收入的金額為合約項下交易總額的合適比例，按照相對獨立售價基準根據合約協定的所有貨品及服務之間分配；
- (b) 銷售物業 — 於一般業務過程中銷售持作待售之物業產生之收入於物業之所有權轉移予客戶時確認，即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益時確認。於收入確認日期前就所售物業收到之按金及分期款項計入財務狀況表中其他應付款項及應計費用項下之合約負債(見附註2.4(p))；及
- (c) 服務收入及管理費收入 — 於提供有關服務時確認。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(x) 收入及其他收入(續)

(ii) 來自其他來源收入及其他收入

- (a) 經營租賃應收之租金收入在租賃期內按照直線法基準確認為當期損益。所獲租賃優惠於租賃期內確認為租金收入總額之組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入；
- (b) 利息收入採用實際利率法確認。「實際利率」是指將金融資產在預期存續期內的估計未來現金流量，準確貼現為該金融資產賬面總額的利率。於計算利息收入時，實際利率應用於資產的賬面總額(倘資產並無信貸減值)。然而，就於初步確認後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率計算。倘資產不再出現信貸減值，則利息收入的計算將恢復至總額基準；
- (c) 股息收入於本集團收款的權利確立當日於損益中確認；及
- (d) 當可合理保證將取得政府補助且本集團將遵守其附帶條件時，政府補助初步於財務狀況表內確認。用於補償本集團已產生開支的補助於開支產生的相同期間按系統基準於損益內確認為收入。

(y) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

短期僱員福利於提供相關服務時支銷。倘本集團因僱員過往提供的服務而須承擔現時法律或推定責任支付該款項，且該責任能可靠估計，則就預期將支付的款項確認負債。

向界定供款退休計劃供款的責任已於提供相關服務時支銷。

2.4 重大會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款(續)

本集團於中國大陸營運的附屬公司之僱員須參與當地市政府設立的中央界定供款退休計劃。該等附屬公司須按其工資成本若干百分比向中央界定供款退休計劃作出供款。供款於根據中央界定供款退休計劃規定應支付時於損益扣除。

(ii) 界定福利計劃責任

本集團界定福利計劃分為以下兩類：

- 根據香港職業退休計劃條例註冊之界定福利退休計劃(「職業退休計劃」)
- 香港僱傭條例下的長期服務金(「長服金」)。

本集團就界定福利計劃的責任淨額乃透過估計僱員於當前及過往期間賺取的未來福利金額及貼現該金額，就各項計劃分開計算。就職業退休計劃而言，責任淨額乃經扣除計劃資產之公平值後得出。就長服金責任而言，未來福利的估計金額乃於扣除本集團已歸屬於僱員的強制性公積金供款(被視為相關僱員的供款)所產生的應計福利產生的負服務成本後釐定。

界定福利責任乃使用預計單位貸記法計算。就職業退休計劃而言，倘計算結果對本集團有利，則確認資產以計劃的任何未來退款或減少對計劃的未來供款形式的可用經濟利益現值為限。

界定福利計劃產生的重新計量(包括精算收益及虧損、職業退休計劃的計劃資產回報(不包括利息)及任何資產上限(不包括利息)的影響)即時於其他全面收益確認。期內利息開支淨額乃透過將用於計量報告期初界定福利責任的貼現率應用於當時界定福利負債淨額釐定，並計及期內界定福利負債淨額的任何變動。與界定福利計劃相關的利息開支淨額及其他費用計入損益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(iii) 解僱福利

本集團有按中國大陸有關法規計提的職工提留備用金撥備，於與僱員終止僱員合同應作出的賠償於發生時扣減此備用金。

(iv) 以股份為基礎之付款交易

— 購股權計劃及股份獎勵計劃

本公司設有一項購股權計劃及一項股份獎勵計劃，旨在對為本集團之業務成就作出貢獻的合資格參與者給予激勵及獎勵。本集團的僱員(包括董事)以股份支付交易方式收取酬金，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「以股份支付的交易」)。

以股份支付的交易中授予僱員的本公司的股本工具的成本參照其於授予日的公平值計量。以股份支付的股份結算交易授予僱員的購股權及獎授股份之公平值被確認為員工成本，並在股東權益內的以股份支付之僱員酬金儲備作相應的增加。有關購股權之公平值乃採用三項式模式釐定，按購股權授予日及授予購股權的條款而計量(詳情見財務報表附註32)。至於獎授股份方面，其公平值為授予日當天收市價。當僱員須符合歸屬期條件才可無條件享有該等購股權及獎授股份，購股權及獎授股份的預計公平值總額經考慮購股權及獎授股份歸屬的或然率後在歸屬期內攤分入賬。若授予股份並非本公司或其集團實體的股份，該等股份的獎授並不構成以股份支付的安排因而作為金融負債入賬。

估計可歸屬的購股權及獎授股份的數目須在歸屬期內作出檢討。任何已在以往年度確認的累計公平值調整須在回顧年度的損益扣除／計入有關損益，並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整。於歸屬日，確認為支出之金額按歸屬購股權及獎授股份的實際數目作調整(並在以股份支付之僱員酬金儲備作相應調整)。

2.4 重大會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(iv) 以股份為基礎之付款交易(續)

— 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

最終並無歸屬的報酬不會確認為支出，惟對於其歸屬取決於市場或非歸屬條件的股本結算交易，則如所有其他工作表現及／或服務條件均已符合，不論該市場或非歸屬條件是否已符合該等股本結算交易視為已歸屬。

購股權的權益金額在以股份支付之僱員酬金儲備確認，直至該購股權被行使時(隨之轉入股本及股份溢價賬)或該購股權之有效期屆滿時(隨之直接轉入累計溢利)為止。

— 為股份獎勵計劃而持有之股份

按股份獎勵計劃購入的本公司的股份，已支付之代價(包括任何直接有關的增量成本)作為「為股份獎勵計劃而持有之股份」呈列並從權益總值中扣除。

當獎授股份於歸屬時轉至獲獎授人時，有關已歸屬獎授股份的加權平均成本計入「為股份獎勵計劃而持有之股份」的貸方，有關的員工成本計入以股份支付之僱員酬金儲備借方。有關加權平均成本與有關獎授股份的員工成本之差額轉入累計溢利。

當撤回為股份獎勵計劃而持有之股份時，被撤回之股份將被出售，有關出售被撤回股份之損益轉入累計溢利而不於損益確認任何損益。

當宣派為股份獎勵計劃而持有之股份的現金股息或非現金股息，現金股息或非現金股息之公平值轉入累計溢利，損益中不確認任何損益。

倘股本結算報酬的條款被修訂，應確認的費用的最低金額為猶如條款並無被修訂假設原授予條件已符合時所需確認金額。此外，倘因任何修訂導致以股份為基數付款交易之公平值總額增加又或於修訂日期計量對僱員有利則確認為費用。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(y) 僱員福利(續)

(iv) 以股份為基礎之付款交易(續)

— 為股份獎勵計劃而持有之股份(續)

倘股本結算報酬被註銷，此將被視作於註銷日已歸屬，任何尚未就報酬確認的費用將即時確認。此包括屬本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件仍未達成之報酬。然而，倘被註銷的報酬被任何新報酬替代，並於授予當日指定為替代報酬，則該項被註銷及新報酬則被視為原有報酬的修訂般按上一段所述處理。所有被註銷的股本結算報酬予以均等處理。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股攤薄盈利時以額外股份攤薄反映。

(z) 借貸成本

收購、興建或生產的資產(即需經長時間才達到擬定用途或可銷售狀態的資產)應佔的直接借貸成本予以資本化作為該資產成本一部分。其他借貸成本於其產生當期列作費用。

(aa) 外幣

此等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每實體之財務報表所包含之項目均採用該功能貨幣計量。本集團每個實體所記錄的外幣交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣結算之貨幣性資產及負債按報告期間結算日之功能貨幣匯率換算。匯兌差額全數計入損益。以外幣歷史成本計量之非貨幣性項目按初始交易當日之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣性項目按釐定公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量非貨幣項目產生的盈虧，按確認該項目的公平值變動的盈虧一致的方法處理(即某項目其公平值盈虧於其他全面收益或損益確認的，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

2.4 重大會計政策概要(續)

(aa) 外幣(續)

香港境外若干附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等公司之資產與負債按報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按年度之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯兌差額於其他全面收益內確認並於匯兌儲備內累計。出售香港境外業務時，其他全面收益關於該特定業務的組成部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，香港境外之附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之匯率換算為港元。年內香港境外之附屬公司經常性現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

(bb) 分部呈報

營運分部及財務報表所呈報各分部項目金額摘錄自定期提供予本集團最高行政管理層用以分配資源至本集團各項業務及各個地區以及評估相關表現之財務資料。

除非具有相似經濟特徵且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用於分派產品或提供服務之方法以及監管環境性質相似，否則個別重大營運分部不會就財務彙報目的而綜合入賬。個別不重大之營運分部如符合上述大部分標準，則可綜合入賬。

(cc) 優先股股本

本集團的可贖回優先股分類為金融負債，原因為其附帶非酌情股息，並可由持有人以現金贖回。有關的非酌情股息於累計時於損益中確認為利息開支。

不可贖回優先股分類為權益，原因為其附帶酌情股息、不包含任何交付現金或其他金融資產的責任及毋須以可變數目的本集團權益工具結算。相關酌情股息經本公司股東批准後確認為權益分派。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

2.4 重大會計政策概要(續)

(dd) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產(或由資產及負債組成之出售組別)極有可能主要透過出售而非透過持續使用收回，則分類為持作出售。

該等資產或出售組別一般按賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低者計量。出售組別之任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至餘下資產及負債，惟概無虧損分配至遞延稅項資產、僱員福利資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資除外)及投資物業，該等項目繼續根據本集團之其他會計政策計量。初步分類為持作出售或持作分派之減值虧損及其後重新計量之收益及虧損於損益中確認。

物業、機器及設備一經分類為持作出售，即不再計提折舊。

3 重大會計判斷及估計

於應用本集團會計政策的過程中，管理層已作出以下重大會計判斷及估計：

(i) 投資物業(包括分類為持作出售之投資物業)公平值估計

投資物業於每個報告期間結算日按獨立專業合資格評估師所提供的估計以公平值列賬。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以當時市況為基準的假設。投資物業公平值計量所用之主要假設的更多詳情載於財務報表附註13。

(除另有註明外，均以港元列示)

3 重大會計判斷及估計(續)

(ii) 發展中物業／竣工待售物業的可變現淨值估計

於釐定是否應對本集團發展中物業／竣工待售物業作出撥備時，管理層定期檢討發展中物業／竣工待售物業的賬面值。根據管理層的檢討結果，當預計可變現淨值下跌至低於賬面值時，將撇減發展中物業／竣工待售物業。

於釐定發展中物業／竣工待售物業可變現淨值時，管理層參照現行市場數據(如近期銷售交易)及／或本集團委聘的獨立專業合資格的物業評估師編製的估值報告作為估值基準。本年度及過往年度均未作出虧損撥備。

(iii) 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及銷售開支。該等估計乃基於當前市況以及製造及銷售類似性質產品的過往經驗。有關估計可能會因客戶偏好變化及競爭對手的行為而出現重大變動。管理層於各報告期末重新評估該等估計。

4 收入及分部呈報

(A) 收入

收入指年內扣除退貨準備及貿易折扣之貨品銷售發票淨額、物業銷售、已提供服務之價值及投資物業之已收及應收總租金收入。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(A) 收入(續)

(i) 收入分項

按主要產品或服務類別劃分的與客戶所簽合約項下之收入分項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內與 客戶所簽合約項下之收入		
— 貿易及製造業務商品銷售	1,974,209	3,007,310
— 竣工物業銷售	33,825	51,436
— 農產品銷售	919	891
	2,008,953	3,059,637
其他來源的收入		
— 投資物業之租金總額	169,765	171,892
	2,178,718	3,231,529

按地域市場而劃分的與客戶所簽合約項下之收入於附註4(B)披露。

(ii) 預期於日後確認因報告日期存續之客戶合約而產生之收入

於二零二五年十二月三十一日，預期日後將於綜合損益表確認之累計收入總額為6,462,000港元(二零二四年：3,935,000港元)，該等收入來自就本集團於中國大陸物業發展項目(控制權仍待轉讓)所訂立的預售合約，該等收入將於客戶接收預售物業時確認。本集團將於日後基於物業所有權的控制權已轉交予客戶而確認預期收益，預期將於未來十二個月內發生。

4 收入及分部呈報(續)

(A) 收入(續)

(ii) 預期於日後確認因報告日期存續之客戶合約而產生之收入(續)

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段的可行權宜方法應用於其貿易及製造業務商品銷售以及農產品銷售，以豁免披露預期於日後確認之於報告日期存續的客戶合約產生的收入，而有關履約責任乃原預期年期為一年或以下之合約之一部分。

(B) 分部呈報

基於管理目的，本集團根據產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可呈報的營運分部：

- (i) 貿易及製造分部從事商品貿易和製造，包括玩具、鞋類產品和皮革產品；
- (ii) 物業投資及發展分部從事物業投資及發展；
- (iii) 農林業務分部從事種植果樹及農作物、飼養家畜及水產、植林及銷售相關農產品；及
- (iv) 其他分部主要包括本集團之投資控股相關的管理功能。

管理層分開監督本集團營運分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現根據可呈報分部業績評估，並以經調整除稅前(虧損)/溢利計量。經調整除稅前(虧損)/溢利的計量與本集團除稅前(虧損)/溢利一致，惟相關計量並不包括應佔聯營公司及合營公司損益及財務費用。

分部資產不包括於聯營公司投資、於一間合營公司投資及可收回稅款，因此等資產是以集團為基礎管理。

分部負債不包括應付稅款及遞延稅項負債，因此等負債是以集團為基礎管理。

分部間銷售及轉讓是參考銷售予第三者的普遍市場售價處理。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(a) 業務分部

下表呈列本集團業務分部截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之收入、溢利及若干資產、負債及開支資料。

	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		其他		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部收入										
對外銷售	1,974,209	3,007,310	203,590	223,328	919	891	-	-	2,178,718	3,231,529
分部業績	(189,854)	202,646	(1,118,336)	16,520	(18,478)	(10,728)	29,337	89,876	(1,297,331)	298,314
對賬：										
一財務費用									(213,108)	(248,252)
除稅前(虧損)/溢利									(1,510,439)	50,062

(除另有註明外，均以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(a) 業務分部(續)

附註	貿易及製造		物業投資及發展		農林業務		其他		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部資產	1,118,098	1,579,405	10,107,388	11,027,335	127,998	154,120	192,332	204,064	11,545,816	12,964,924
對賬：										
—於合營公司投資									—	285
—可收回稅款									1,286	759
總資產									11,547,102	12,965,968
分部負債	2,512,674	2,764,191	951,871	921,521	115,751	131,342	1,912,741	1,916,900	5,493,037	5,733,954
對賬：										
—應付稅款									82,163	71,091
—遞延稅項負債									1,026,271	1,043,461
負債總額									6,601,471	6,848,506
其他分部資料：										
資本性支出	55,837	80,380	913	971	1,332	575	632	29	58,714	81,955
折舊	53,215	51,881	6,826	5,612	25,338	25,634	16,396	16,633	101,775	99,760
存貨撇減確認/(撥回)淨額	6 & 16	28,900	(3,897)	—	—	—	—	—	28,900	(3,897)
應收貿易賬款信貸虧損 (撥回)/確認淨額	6 & 18	(11)	48	10,403	1,435	—	—	—	10,392	1,483
其他非流動資產減值虧損 確認/(撥回)	6	1,374	—	1,437	—	—	—	(127)	2,811	(127)
其他應收款項信貸虧損	6	—	—	—	—	—	363	—	363	—
生產性植物撇銷	5	—	—	—	1,932	404	—	—	1,932	404

資本性支出包括由添置物業、機器及設備及投資物業而產生的金額，包括其訂金及預付款項。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(b) 地域分部

(i) 對外收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國，包括香港及澳門	284,265	333,570
美利堅合眾國	1,064,753	1,866,954
歐洲	537,805	731,234
日本	17,570	21,721
其他	274,325	278,050
	2,178,718	3,231,529

上述收入資料乃按貨品付運及提供服務目的地劃分。

(ii) 非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	2,544,257	3,407,355
中國大陸	6,073,010	6,230,113
其他	37,345	48,406
	8,654,612	9,685,874

以上非流動資產資料乃以資產所在的地域為依據並不包括若干其他非流動資產。

(除另有註明外，均以港元列示)

4 收入及分部呈報(續)

(B) 分部呈報(續)

(b) 地域分部(續)

(iii) 來自其收入達本集團收入10%或以上的主要客戶資料

於相應年度為本集團貢獻總銷售額10%以上之客戶收入如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A	504,272	1,569,312
客戶B	307,853	不適用*
客戶C	不適用*	332,780

* 相應收入並無貢獻本集團總收入之10%以上。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

5 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入		1,638	2,200
其他利息收入		1,303	1,258
撥回應付貿易賬款		—	13,389
撥回其他應付款項		—	16,981
出售物業、機器及設備項目收益		23,948	3,359
出售其他非流動資產收益		—	6,185
出售附屬公司收益	41	67,561	121,793
生產性植物撇銷		(1,932)	(404)
政府補貼收入		8,075	9,328
廢料銷售收入		2,531	2,054
賠償收入(附註)		61,769	30,254
其他		37,391	52,472
		202,284	258,869

附註：

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就違反收購中國土地使用權之合約而收取賠償約61,769,000港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一間非全資附屬公司針對其少數股東及其少數股東的股東提起的法律訴訟已作出最終判決，該等少數股東及其股東須向該非全資附屬公司支付約30,254,000港元的賠償金。

(除另有註明外，均以港元列示)

6 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下各項：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銷貨成本		1,961,260	2,708,440
竣工物業銷售成本		28,875	42,380
折舊			
— 自有物業、機器及設備	12	31,558	31,459
— 生產性植物		1,154	1,252
— 使用權資產	12	69,063	67,049
		101,775	99,760
核數師酬金			
— 核數服務		3,995	3,933
— 非核數服務		120	126
		4,115	4,059
僱員福利支出(包括董事酬金(附註8))：			
界定供款退休計劃供款*		36,043	42,183
薪金、工資及其他福利		705,339	805,605
		741,382	847,788
減：已資本化至發展中物業僱員福利支出：			
界定供款退休計劃供款		(28)	(76)
薪金、工資及其他福利		(84)	(203)
		741,270	847,509
投資物業租金收入總額		(169,765)	(171,892)
減：直接營運支出		21,710	22,802
		(148,055)	(149,090)
租金收入淨額		(148,055)	(149,090)
應收貿易賬款信貸虧損淨額	18	10,392	1,483
存貨撇減確認/(撥回)淨額**	16	28,900	(3,897)

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

6 除稅前(虧損)/溢利(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他非流動資產減值虧損確認/(撥回)	2,811	(127)
其他應收款項信貸虧損	363	—
遠期外匯合約公平值虧損***	—	8,763
匯兌虧損/(收益)淨額	43,282	(12,689)

* 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無可於未來年度抵減界定供款退休計劃供款的沒收供款。

** 該金額(包括在銷售成本內)乃就撇減存貨至其估計可變現淨值的存貨撥備而確認的變動淨額。

*** 外匯合約公平值虧損零港元(二零二四年：8,763,000港元)已計入銷售成本內。

7 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款、透支及其他借貸利息	164,974	226,360
應付關聯方款項利息	28,098	—
租賃負債利息	20,036	21,892
	213,108	248,252

(除另有註明外，均以港元列示)

8 董事酬金

本年度董事酬金按上市規則及香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第二部披露如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	530	678
其他酬金：		
— 薪金、津貼及實物利益	7,968	7,968
— 酌情獎金	—	—
— 退休計劃供款	197	236
	8,165	8,204
	8,695	8,882

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
謝黃小燕女士(於二零二四年六月二十七日辭任)	—	49
甘耀成先生	100	100
龐愛蘭女士，BBS・太平紳士	100	100
黃進達先生，太平紳士	100	100
	300	349

年內並無其他應付獨立非執行董事酬金(二零二四年：無)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

8 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

二零二五年

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
吳鴻生先生	10	1,344	–	28	1,382
張賽娥女士	10	3,024	–	151	3,185
吳旭洋先生	10	3,600	–	18	3,628
	30	7,968	–	197	8,195
非執行董事：					
吳旭茱女士	100	–	–	–	100
余沛恒先生	100	–	–	–	100
	200	–	–	–	200
	230	7,968	–	197	8,395

(除另有註明外，均以港元列示)

8 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事 (續)

二零二四年

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情獎金 千港元	退休計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：					
吳鴻生先生	10	1,344	—	67	1,421
張賽娥女士	10	3,024	—	151	3,185
吳旭洋先生	10	3,600	—	18	3,628
	30	7,968	—	236	8,234
非執行董事：					
吳旭棠女士	100	—	—	—	100
吳旭峰先生 (於二零二四年 六月二十七日辭任)	50	—	—	—	50
李遠瑜女士 (於二零二四年 六月二十七日辭任)	49	—	—	—	49
余沛恒先生	100	—	—	—	100
	299	—	—	—	299
	329	7,968	—	236	8,533

年內概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金的安排 (二零二四年：無)。

本公司的執行董事組成本集團的高級管理層。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

9 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名(二零二四年：兩名)董事，其薪酬資料已於上文附註8詳細載列。本年度其餘三名(二零二四年：三名)最高薪酬僱員的薪酬資料詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	6,387	6,394
酌情獎金	436	362
退休計劃供款	125	126
	6,948	6,882

前述其餘三名(二零二四年：三名)最高薪酬僱員的薪酬介乎以下酬金範疇：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	2	2
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	1
	3	3

(除另有註明外，均以港元列示)

10 所得稅

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零二四年：16.5%) 計提撥備。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團於其營運國家／司法管轄區各自現行稅率計算。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期 — 香港		
本年度支出	881	3,097
以往年度(超額撥備)／撥備不足	(463)	3,012
本期 — 中國大陸		
本年度支出	18,755	8,291
以往年度超額撥備	(50)	(545)
遞延稅項(附註30)	(65,742)	24,030
本年度稅項(抵免)／支出總計	(46,619)	37,885

本集團以除稅前(虧損)／溢利按香港利得稅率計算之名義稅項與實際稅項(抵免)／支出之調節表如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	(1,510,439)	50,062
以香港利得稅率16.5% (二零二四年：16.5%) 計算之名義稅項	(249,222)	8,260
於中國大陸經營的附屬公司稅率不同之影響	(18,934)	14,661
不可扣減支出之稅務影響	215,659	52,532
毋須課稅收入之稅務影響	(37,767)	(64,147)
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	46,165	32,097
使用以往年度未確認之稅項虧損之稅務影響	(130)	(2,553)
以往年度(超額撥備)／撥備不足	(513)	2,467
其他	(1,877)	(5,432)
本年度稅項(抵免)／支出總計	(46,619)	37,885

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

11 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損1,447,769,000港元(二零二四年：溢利696,000港元)及扣除為股份獎勵計劃而持有之股份及庫存股後之已發行普通股的加權平均數12,982,892,000股(二零二四年：12,982,892,000股)計算。

每股已攤薄(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利計算。用於此計算之普通股加權平均數乃用以計算每股基本(虧損)/盈利之普通股股數加上於所有潛在可攤薄普通股被視為歸屬、行使或轉換為普通股時假設被無償發行的普通股的加權平均數。

每股基本及已攤薄(虧損)/盈利的計算乃根據：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(虧損)/盈利		
用於每股基本及已攤薄(虧損)/盈利計算之 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(1,447,769)	696

	股份數目	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份		
用於每股基本(虧損)/盈利計算的普通股加權平均數	12,982,892	12,982,892
可贖回可換股優先股之影響	—	219,951
用於每股已攤薄(虧損)/盈利計算之普通股加權平均數	12,982,892	13,202,843

截至二零二五年十二月三十一日止年度之每股已攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為發行在外之潛在普通股具有反攤薄作用。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司之購股權並無攤薄影響，原因為本公司購股權之行使價高於此兩個年度內市場平均股價，因此購股權具有反攤薄作用。

(除另有註明外，均以港元列示)

12 物業、機器及設備

	持作自用 土地及樓宇之 所有權權益 千港元	其他自用 租賃物業 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
成本值或估值：							
於二零二五年一月一日	233,918	600,577	369,383	302,221	23,286	24,299	1,553,684
匯兌調整	3,130	21,417	1,558	2,900	-	485	29,490
添置	1,294	21,969	16,838	24,941	799	11	65,852
租賃修改產生的調整	-	(571)	-	-	-	-	(571)
出售及撇銷	(10,930)	(37,311)	(44,991)	(35,922)	(868)	(544)	(130,566)
出售附屬公司	-	(848)	(2,176)	(29,612)	-	(1,895)	(34,531)
轉撥至分類為持作出售之非流動資產	(77,038)	-	-	-	-	-	(77,038)
於二零二五年十二月三十一日	150,374	605,233	340,612	264,528	23,217	22,356	1,406,320
成本值或估值分析：							
按成本值	102,865	605,233	340,612	264,528	23,217	22,356	1,358,811
按於一九八八年十二月三十一日之估值	31,112	-	-	-	-	-	31,112
按於一九八九年十二月三十一日之估值	5,220	-	-	-	-	-	5,220
按於一九九二年十二月三十一日之估值	204	-	-	-	-	-	204
按於一九九四年十二月三十一日之估值	10,973	-	-	-	-	-	10,973
	150,374	605,233	340,612	264,528	23,217	22,356	1,406,320
累計折舊及減值：							
於二零二五年一月一日	158,890	321,076	334,013	263,112	22,682	23,222	1,122,995
匯兌調整	1,626	14,833	1,295	2,799	-	461	21,014
年內折舊撥備(附註6)	6,940	62,123	13,243	17,777	255	283	100,621
出售及撇銷	(1,312)	(26,256)	(36,382)	(35,632)	(864)	(535)	(100,981)
出售附屬公司	-	(271)	(1,962)	(29,507)	-	(1,708)	(33,448)
轉撥至分類為持作出售之非流動資產	(64,113)	-	-	-	-	-	(64,113)
於二零二五年十二月三十一日	102,031	371,505	310,207	218,549	22,073	21,723	1,046,088
賬面淨值：							
於二零二五年十二月三十一日	48,343	233,728	30,405	45,979	1,144	633	360,232

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12 物業、機器及設備(續)

	持作自用 土地及樓宇之 所有權權益 千港元	其他自用 租賃物業 千港元	傢俬及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	模具及工具 千港元	車輛及船隻 千港元	總值 千港元
成本值或估值：							
於二零二四年一月一日	250,453	582,048	363,971	313,735	23,013	25,322	1,558,542
匯兌調整	(2,281)	(17,991)	(1,001)	(1,025)	-	(353)	(22,651)
添置	574	44,192	10,851	20,483	287	321	76,708
租賃修改產生的調整	-	230	-	-	-	-	230
出售及撇銷	-	(7,902)	(4,438)	(30,972)	(14)	(991)	(44,317)
於轉撥至投資物業時之重估盈餘	36,432	-	-	-	-	-	36,432
轉撥至投資物業	(51,260)	-	-	-	-	-	(51,260)
於二零二四年十二月三十一日	233,918	600,577	369,383	302,221	23,286	24,299	1,553,684
成本值或估值分析：							
按成本值	186,409	600,577	369,383	302,221	23,286	24,299	1,506,175
按於一九八八年十二月三十一日之估值	31,112	-	-	-	-	-	31,112
按於一九八九年十二月三十一日之估值	5,220	-	-	-	-	-	5,220
按於一九九二年十二月三十一日之估值	204	-	-	-	-	-	204
按於一九九四年十二月三十一日之估值	10,973	-	-	-	-	-	10,973
	233,918	600,577	369,383	302,221	23,286	24,299	1,553,684
累計折舊及減值：							
於二零二四年一月一日	161,865	282,801	325,325	278,064	22,281	24,143	1,094,479
匯兌調整	(1,145)	(10,433)	(793)	(924)	-	(331)	(13,626)
租賃修改產生的調整	-	(6,023)	-	-	-	-	(6,023)
年內折舊撥備(附註6)	7,067	59,982	13,840	16,807	411	401	98,508
出售及撇銷	-	(5,251)	(4,359)	(30,835)	(10)	(991)	(41,446)
轉撥至投資物業	(8,897)	-	-	-	-	-	(8,897)
於二零二四年十二月三十一日	158,890	321,076	334,013	263,112	22,682	23,222	1,122,995
賬面淨值：							
於二零二四年十二月三十一日	75,028	279,501	35,370	39,109	604	1,077	430,689

(除另有註明外，均以港元列示)

12 物業、機器及設備(續)

使用權資產

按相關資產類別劃分之使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作自用租賃土地及樓宇之所有權權益， 按折舊成本列賬，餘下租賃年期如下：	(i)		
— 於香港：十年至五十年		5,862	6,990
— 於中國大陸：十年至五十年		42,481	68,038
		48,343	75,028
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	(ii)	233,728	279,501
		282,071	354,529

與損益內確認的租賃相關的(收入)/開支項目分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊開支：		
持作自用租賃土地及樓宇之所有權權益	6,940	7,067
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	62,123	59,982
	69,063	67,049
租賃負債之利息(附註7)	20,036	21,892
與短期租賃相關之費用	6,317	4,385
租賃終止時之收益	(4,612)	(399)
租賃修改產生的調整	—	(2,747)

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

12 物業、機器及設備(續)

使用權資產(續)

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，添置使用權資產23,263,000港元(二零二四年：44,766,000港元)。該款項主要與根據新租賃協議應付的資本化租賃款項相關。

有關租賃之現金流出總額及租賃負債到期分析的詳情分別載列於附註21及27。

(i) 持作自用租賃土地及樓宇之所有權權益

本集團就其玩具製造業務持有土地及樓宇，而其製造設施及辦公場所主要位於該等樓宇內。已提前支付一次性款項以獲得使用該等土地及樓宇之權利，且根據土地租賃條款，無需繼續支付款項，惟基於相關政府機構設定的課稅價值之付款除外。付款會不時變動且應向相關政府機構支付。

於二零二五年十二月三十一日，本集團正在為若干於其上已建有賬面值為12,892,000港元(二零二四年：13,746,000港元)的樓宇的中國大陸的租賃土地申辦土地使用權證。董事預期申領相關所有權證不會有任何法律障礙。

本集團若干租賃土地及樓宇所有權權益已於一九九四年十二月三十一日或以前進行重估。該等土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市場值重估。因本集團已採納香港會計準則第16號第80A段過渡條文給予對當時以評估值列賬的物業、機器及設備日後進行重估的要求的豁免，自一九九五年，本集團的租賃土地及樓宇所有權權益再無進行重估。

若租賃土地及樓宇之所有權權益按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬，於二零二五年十二月三十一日本集團之租賃土地及樓宇之所有權權益賬面淨值則為75,034,000港元(二零二四年：79,202,000港元)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團若干物業、機器及設備(包括租賃土地及樓宇之所有權權益)已為授予本集團的銀行信貸作抵押(附註24)。

(除另有註明外，均以港元列示)

12 物業、機器及設備(續)

使用權資產(續)

(ii) 其他自用租賃物業

本集團就其貿易及製造業務租賃若干工業樓宇，其製造設施主要位於該等樓宇內。本集團已透過租賃協議獲得將其他物業用作倉庫及辦公場所的權利。租期通常初步為1至50年。租賃款項通常每兩至三年增加一次，以反映市場租金。

本集團已透過租賃協議獲得將農業用地(其生產性植物主要所在地)用於其農業及林業業務之權利。租期通常初步為14至70年。

部分租賃包括於合約期內終止租賃的選擇權。本集團於租賃開始日期評估其是否合理確定不行使終止選擇權。若本集團未合理確定不行使終止選擇權，則於可行使終止選擇權期間內的未來租賃款項不計入租賃負債計量。該等未來租賃款項之潛在風險概述如下：

	已確認租賃負債 (已貼現) 千港元	未計入 租賃負債之終止 選擇權項下之潛在 未來租賃付款 (未貼現) 千港元
租賃土地 — 中國大陸		
— 於二零二五年十二月三十一日	81,640	704,818
— 於二零二四年十二月三十一日	102,191	704,155

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 投資物業

(a) 投資物業

	竣工 投資物業 千港元	發展中 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	9,006,143	186,624	9,192,767
匯兌調整	263,926	8,747	272,673
添置	—	926	926
轉撥至分類為持作出售之非流動資產	(46,729)	—	(46,729)
出售附屬公司	(2,655)	—	(2,655)
公平值虧損淨額	(1,150,856)	(11,710)	(1,162,566)
於二零二五年十二月三十一日	8,069,829	184,587	8,254,416
於二零二四年一月一日	9,238,293	189,578	9,427,871
匯兌調整	(190,208)	(6,310)	(196,518)
添置	—	971	971
自物業、機器及設備轉撥	42,363	—	42,363
公平值虧損淨額	(84,305)	2,385	(81,920)
於二零二四年十二月三十一日	9,006,143	186,624	9,192,767

(除另有註明外，均以港元列示)

13 投資物業(續)

(a) 投資物業(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃投資物業(包括發展中物業)之所有權權益， 按公平值列賬，其餘下租賃年期如下：		
香港：		
— 五十年或以上	437,833	531,242
— 十年至五十年	2,073,740	2,820,845
	2,511,573	3,352,087
中國大陸：		
— 十年至五十年	5,742,843	5,840,680
	8,254,416	9,192,767

本集團的投資物業於二零二五年十二月三十一日由一名獨立專業合資格評估師——瑞豐環球評估諮詢有限公司及博浩企業顧問有限公司(二零二四年：瑞豐環球評估諮詢有限公司)——按公開市場及現時用途基準重估合共為8,254,416,000港元(二零二四年：9,192,767,000港元)。該等投資物業以經營租賃方式出租或可供出租予第三方。該等經營租賃安排詳情包括在財務報表附註37內。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，為授予本集團的銀行信貸，本集團的若干投資物業已作抵押及按揭(附註24)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團價值總計38,830,000港元(二零二四年：56,346,000港元)的若干投資物業已為本集團若干附屬公司的僱員安置備用金(包括在職工提留備用金內(附註29))作抵押。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 投資物業(續)

(a) 投資物業(續)

本集團正在就若干位於中國大陸的投資物業申領土地使用權證，該等投資物業於二零二五年十二月三十一日價值為520,609,000港元(二零二四年：557,883,000港元)。董事預期申領相關所有權證不會有任何法律障礙。

於每個報告期間結算日就財務報表申報進行估值時，本集團管理層均會與評估師討論評估方法及評估結果。投資物業包括商業及工業物業。

有關本集團投資物業之詳情已載入第211至218頁。

(b) 公平值層級

下表呈列根據公平值層級計量的本集團投資物業：

	於二零二五年十二月三十一日 公平值計量按			於二零二五年 十二月三十一日 之公平值 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 之輸入參數 (第二級) 千港元	重大不可觀察 之輸入參數 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	7,589,909	7,589,909
工業物業	—	—	664,507	664,507
	—	—	8,254,416	8,254,416

(除另有註明外，均以港元列示)

13 投資物業(續)

(b) 公平值層級(續)

	於二零二四年十二月三十一日 公平值計量按			於二零二四年 十二月三十一日 之公平值 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 之輸入參數 (第二級) 千港元	重大不可觀察 之輸入參數 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量：				
商業物業	—	—	8,427,042	8,427,042
工業物業	—	—	765,725	765,725
	—	—	9,192,767	9,192,767

年內，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出(二零二四年：無)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

13 投資物業(續)

(b) 公平值層級(續)

於公平值層級中分類為第三級之公平值計量對賬：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零二五年一月一日	8,427,042	765,725
匯兌調整	261,041	11,632
添置	—	926
轉撥至分類為持作出售之非流動資產	(46,729)	—
出售附屬公司	(2,655)	—
公平值虧損淨額	(1,048,790)	(113,776)
於二零二五年十二月三十一日	7,589,909	664,507
於二零二四年一月一日	8,645,563	782,308
匯兌調整	(187,979)	(8,539)
添置	—	971
自物業、機器及設備轉撥	42,363	—
公平值虧損淨額	(72,905)	(9,015)
於二零二四年十二月三十一日	8,427,042	765,725

(除另有註明外，均以港元列示)

13 投資物業(續)**(b) 公平值層級(續)**

以下為本集團之投資物業於公平值層級第三級估值所採用的估值技術及主要輸入參數的概要：

物業	估值技術	單位價格／單位建築成本
位於香港		
— 商業	比較法	每平方呎3,481港元至21,278港元 (二零二四年：每平方呎4,023港元至28,092港元)
— 工業	比較法	每平方呎2,845港元至3,477港元 (二零二四年：每平方呎3,160港元至8,333港元)
位於中國大陸		
— 商業	比較法	每平方米人民幣(「人民幣」)4,104元至人民幣29,873元 (二零二四年：每平方米人民幣2,370元至人民幣40,300元)
— 工業	比較法	每平方米人民幣1,161元至人民幣2,635元 (二零二四年：每平方米人民幣957元至人民幣5,500元)
— 工業	折舊重置成本 (「折舊重置成本」)法	不適用 (二零二四年：每平方米人民幣1,050元至人民幣1,700元)

按比較法，物業以其市場基準進行評估，並假設其可按現狀交吉出售及參照有關市場的可比出售提證。對於物業與其比較之物業於樓齡、時間、位置、樓層和其他相關因素之差異分別進行適當的調整。

就某些中國大陸物業而言，由於該物業大部分樓宇及建築物已被限制作特定用途，現時並無已知之市場可資比較。因此，該等樓宇及建築物按其折舊重置成本法而不是直接比較法進行評估。折舊重置成本法乃基於目前土地用途之估計市值，加有關現有建築物之當前重置成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。實際上，折舊重置成本法可用於因欠缺市場可資比較項目而替代特定物業市值。

若單價或建築成本增加，則投資物業之公平值增加。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

14 其他非流動資產

於二零二五年十二月三十一日，應收可換股債券87,343,000港元(二零二四年：86,808,000港元)計入其他應收款(二零二四年：其他非流動資產)，由主要股東(亦為本公司董事)控制的一間關聯公司發行。

可換股債券的到期日為自發行日期(即二零二三年一月十三日)起計滿三年之時，為無抵押及按年利率1%計息。轉換權僅可於可換股債券發行人及持有人共同同意的情況下行使。

經本公司獨立股東批准後，可換股債券於二零二六年一月十二日重續，到期日為自重續日期(即二零二六年一月十二日起計滿三年之時，為無抵押及按年利率2%計息。轉換權僅可於可換股債券發行人及持有人共同同意的情況下行使。

15 附屬公司投資

本公司已設立一個信託以管理本公司於二零一一年成立之股份獎勵計劃。因為本公司有權監管該信託，並且可透過受僱於本集團獲授獎勵股份的僱員所作的貢獻中得益，故此本公司須綜合該信託。

本公司若干間接全資附屬公司的股份已作抵押及按揭以授予本集團的銀行信貸(附註24)。

主要附屬公司之詳情載於附註44。

本集團具有重大非控股權益的附屬公司之詳情如下：

	二零二五年	二零二四年
非控股股權持有人所持股本權益比例：		
— 遼寧長盛置業有限公司	20%	20%
本年度(虧損)/溢利分配予非控股權益：	千港元	千港元
— 遼寧長盛置業有限公司	(16,694)	1,239
於報告日期累計之非控股權益結餘：	千港元	千港元
— 遼寧長盛置業有限公司	278,357	275,158

(除另有註明外，均以港元列示)

15 附屬公司投資(續)

下表列示上述附屬公司的財務資料概略。以下披露金額為公司間抵銷前的款項。

	二零二五年 遼寧長盛置業 有限公司 千港元	二零二四年 遼寧長盛置業 有限公司 千港元
收入	6,299	6,298
本年度(虧損)/溢利	(84,820)	6,193
本年度其他全面收益	100,780	(72,146)
本年度全面收益總額	15,960	(65,953)
流動資產	173,282	161,674
非流動資產	2,659,163	2,644,160
流動負債	(195,892)	(187,478)
非流動負債	(496,531)	(494,294)
經營活動所得現金淨額	3,694	3,786
投資活動所得現金淨額	—	—
融資活動所耗現金淨額	(3,708)	(3,770)

如本公司於二零一三年一月十七日公告中所披露，收購彩順有限公司全部已發行股本已於二零一三年一月十六日完成。彩順有限公司之主要附屬公司為遼寧長盛置業有限公司(前稱遼寧大發房地產有限責任公司)，其由彩順有限公司持有80%及非控股股東(「非控股股東」)持有20%權益。

遼寧長盛置業有限公司之股東分別於二零一一年十二月二十七日及二零一二年十月二十八日簽訂兩份合約。根據上述合約，合約方同意根據各自所佔遼寧長盛置業有限公司權益擁有比率對遼寧長盛置業有限公司進行額外的按比例注資，本集團和非控股股東各自總計注資人民幣608,000,000元和人民幣152,000,000元。截至二零二五年十二月三十一日，根據上述注資責任，本集團向遼寧長盛置業有限公司合共注資人民幣607,349,000元(截至二零二四年十二月三十一日：人民幣607,349,000元)，相當於約749,143,000港元(截至二零二四年十二月三十一日：相當於約749,143,000港元)。然而，非控股股東截至二零二五年十二月三十一日並無就其額外的注資責任相應作出注資。因此，上述未繳納的非控股股東注資並無計入遼寧長盛置業有限公司分別於二零二四年及二零二五年十二月三十一日綜合財務狀況表內275,158,000港元及278,357,000港元的非控股權益中確認為權益。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

16 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易及製造		
原料	140,911	122,272
在製品	124,209	96,427
製成品	71,172	111,713
	336,292	330,412
存貨撇減	(59,226)	(35,464)
	277,066	294,948
物業發展		
竣工待售物業	416,786	425,763
	693,852	720,711

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃土地之所有權權益，計入按成本及可變現淨值 較低者列賬之竣工待售物業，其餘下租賃年期為：		
中國大陸： 一十至五十年	111,051	118,962

存貨撇減撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	35,464	45,830
匯兌調整	142	(124)
撇減存貨撥備／(撥回)(附註6)	28,900	(3,897)
出售附屬公司	(1,805)	—
撇銷	(3,475)	(6,345)
於十二月三十一日	59,226	35,464

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之若干存貨已為授予本集團的銀行信貸作抵押(附註24)。

(除另有註明外，均以港元列示)

17 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日賬面值	237,229	242,854
匯兌調整	10,811	(7,716)
添置	771	2,091
於十二月三十一日賬面值	248,811	237,229

本集團的發展中物業位於中國大陸，包括土地所有權權益，餘下租賃年期如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
十至五十年	125,105	119,318

預期一年後方可收回的發展中物業金額為248,811,000港元(二零二四年：237,229,000港元)。

有關本集團發展中物業的詳情載於第218頁。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

18 應收貿易賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款	477,320	510,932
虧損撥備	(123,537)	(111,891)
	353,783	399,041

於報告期間結算日，應收貿易賬款扣除虧損撥備後按發票日之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
九十日內	281,934	367,221
九十一日至一百八十日	53,881	13,530
一百八十一日至三百六十五日	6,923	6,387
超過三百六十五日	11,045	11,903
	353,783	399,041

應收貿易賬款虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	111,891	111,419
匯兌調整	1,361	(780)
已確認信貸虧損(附註6)	10,392	1,483
出售附屬公司	(107)	—
撇銷不能收回金額	—	(231)
於十二月三十一日	123,537	111,891

有關本集團信貸政策及應收貿易賬款產生的信貸風險之進一步詳情載於附註40(c)。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

(除另有註明外，均以港元列示)

19 預付款、按金及其他應收款

預期多於一年方可收回或確認為開支的預付款、按金及其他應收款項為820,594,000港元(二零二四年：782,629,000港元)。所有其他預付款、按金及其他應收款項預期可於一年內收回或確認為開支。

20 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項並無抵押、不付息及承索即期償還。

21 現金及銀行結存

於報告期間結算日，本集團的人民幣現金及銀行結存折合70,269,000港元(二零二四年：189,775,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，依據中國大陸的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權執行外匯業務之銀行把人民幣兌換為其他貨幣。

銀行之現金按銀行每日浮動存款利率而賺取利息。銀行戶口結餘均存於有信貸聲譽且近期並沒有拖欠記錄的銀行。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團的若干現金及銀行結存已為授予本集團的銀行信貸作抵押(附註24)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

21 現金及銀行結存(續)

下表詳述本集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債為現金流量曾就此或日後現金流量將就此於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行貸款 千港元 (附註24)	信託 收據貸款 千港元 (附註24)	應付 附屬公司 之非控股 股東款項 千港元 (附註28)	應付 關連方款項 千港元 (附註26)	租賃負債 千港元 (附註27)	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	3,501,374	169,995	10,306	504,904	325,982	18,698	4,531,259
融資現金流量變動：							
新增銀行貸款所得款項	2,904,652	-	-	-	-	-	2,904,652
償還銀行貸款	(3,326,446)	-	-	-	-	-	(3,326,446)
信託收據貸款減少	-	(32,400)	-	-	-	-	(32,400)
已付利息及其他借貸成本	-	-	-	-	-	(169,454)	(169,454)
應付關連方款項增加	-	-	-	218,708	-	-	218,708
已付租金的本金部分	-	-	-	-	(59,331)	-	(59,331)
已付租金的利息部分	-	-	-	-	(20,036)	-	(20,036)
融資現金流量變動總額	(421,794)	(32,400)	-	218,708	(79,367)	(169,454)	(484,307)
匯兌調整	17,877	-	291	-	8,983	16	27,167
其他變動：							
年內訂立新租約產生之 租賃負債增加	-	-	-	-	21,969	-	21,969
租賃終止	-	-	-	-	(15,667)	-	(15,667)
租賃修改	-	-	-	-	(571)	-	(571)
利息開支(附註7)	-	-	-	28,098	20,036	164,974	213,108
出售附屬公司	(10,934)	-	(9,562)	(26,960)	(584)	-	(48,040)
其他變動總額	(10,934)	-	(9,562)	1,138	25,183	164,974	170,799
於二零二五年十二月三十一日	3,086,523	137,595	1,035	724,750	280,781	14,234	4,244,918

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

21 現金及銀行結存(續)

	銀行貸款 千港元 (附註24)	信託 收據貸款 千港元 (附註24)	應付 附屬公司 之非控股 股東款項 千港元 (附註28)	應付 關連方款項 千港元 (附註26)	租賃負債 千港元 (附註27)	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	3,576,056	197,176	10,549	625,874	346,717	22,391	4,778,763
融資現金流量變動：							
新增銀行貸款所得款項	4,292,469	-	-	-	-	-	4,292,469
償還銀行貸款	(4,356,408)	-	-	-	-	-	(4,356,408)
信託收據貸款減少	-	(27,181)	-	-	-	-	(27,181)
已付利息及其他借貸成本	-	-	-	(23)	-	(229,980)	(230,003)
應付附屬公司之非控股股東款項 增加	-	-	105	-	-	-	105
應付關連方款項增加	-	-	-	121,000	-	-	121,000
償還應付關連方款項	-	-	-	(57,000)	-	-	(57,000)
已付租金的本金部分	-	-	-	-	(56,219)	-	(56,219)
已付租金的利息部分	-	-	-	-	(21,892)	-	(21,892)
融資現金流量變動總額	(63,939)	(27,181)	105	63,977	(78,111)	(229,980)	(335,129)
匯兌調整	(10,743)	-	(348)	-	(9,164)	(20)	(20,275)
其他變動：							
年內訂立新租約產生之							
租賃負債增加	-	-	-	-	44,192	-	44,192
租賃終止	-	-	-	-	(3,050)	-	(3,050)
租賃修改	-	-	-	-	3,506	-	3,506
利息開支(附註7)	-	-	-	53	21,892	226,307	248,252
應付關連方款項減少(附註41(a))	-	-	-	(185,000)	-	-	(185,000)
其他變動總額	-	-	-	(184,947)	66,540	226,307	107,900
於二零二四年十二月三十一日	3,501,374	169,995	10,306	504,904	325,982	18,698	4,531,259

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

21 現金及銀行結存(續)

租賃之現金流出總額

就租賃計入現金流量表之款項包括以下各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營現金流量內	6,317	4,385
融資現金流量內	79,367	78,111
	85,684	82,496

該等款項與以下各項相關：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已付租金	85,684	82,496

22 應付貿易賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易賬款	576,477	699,173

(除另有註明外，均以港元列示)

22 應付貿易賬款(續)

於報告期間結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
九十日內	343,189	466,387
九十一日至一百八十日	127,608	159,782
一百八十一日至三百六十五日	33,348	5,760
超過三百六十五日	72,332	67,244
	576,477	699,173

應付貿易賬款並不計息且預期於一年內償還。

23 其他應付款項及應計費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約負債		
定制生產安排		
— 履約預收賬款	55,134	25,537
物業發展		
— 已收預售按金及分期付款	6,462	4,147
	61,596	29,684
其他應付款項及應計費用(附註)	600,345	470,061
	661,941	499,745

附註：除18,372,000港元(二零二四年：15,798,000港元)的租賃按金外，所有其他應付款項並不計息且預期於一年內償還。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

23 其他應付款項及應計費用(續)

對已確認合約負債金額構成影響的一般支付條款如下：

一 生產安排

當本集團收取接受生產訂單的按金時，將於合約開始時產生合約負債，直至確認合約收入。本集團一般於接受生產訂單時收取按金。按金乃與客戶按個別基準磋商。

一 物業發展

本集團於簽署買賣協議時，會收取合約價值之若干百分比作為客戶按金。該按金確認為合約負債，直至該等物業竣工並轉移予客戶。餘下代價一般將於客戶接收物業時支付。

合約負債變動

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日的結餘	29,684	37,592
因確認年內收入(計入年初合約負債)而產生的 合約負債減少	(29,956)	(36,766)
因生產活動預收賬款而產生的合約負債增加	55,134	25,537
因年內收取於年末竣工待售物業／仍在建設中的物業的 預售按金及分期款導致合約負債增加	6,734	3,321
於十二月三十一日的結餘	61,596	29,684

於二零二五年十二月三十一日，履約預收賬款以及已收預售按金及分期款預期於一年內確認為收入(二零二四年：一年內)。

(除另有註明外，均以港元列示)

24 附息銀行借貸

	實際利率 %	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動			
銀行貸款 — 無抵押	2–8	361,473	405,713
銀行貸款 — 有抵押	2–8	2,452,828	1,497,662
信託收據貸款 — 無抵押	5–7	14,886	53,552
信託收據貸款 — 有抵押	5–7	122,709	116,443
銀行透支 — 有抵押	5	371	—
		2,952,267	2,073,370
非流動			
銀行貸款 — 無抵押	4	17,801	9,550
銀行貸款 — 有抵押	4–8	254,421	1,588,449
		272,222	1,597,999
		3,224,489	3,671,369

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

24 附息銀行借貸(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分析如下：		
銀行貸款須於以下期間內償還：		
一年內或承索	2,952,267	2,073,370
第二年	134,261	1,375,740
第三年至第五年(包括首尾兩年)	78,103	151,058
五年以上	59,858	71,201
	272,222	1,597,999
	3,224,489	3,671,369
按以下各項計值：		
港元	2,325,975	2,818,904
人民幣	867,878	852,465
美元(「美元」)	30,636	—
	3,224,489	3,671,369

- (a) 於報告期間結算日，本集團的銀行借貸2,830,329,000港元(二零二四年：3,202,554,000港元)由以下各項作為抵押：
- (i) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共4,814,104,000港元(二零二四年：5,497,283,000港元)(附註13)之位於香港及中國大陸的投資物業(包括發展中投資物業)抵押及按揭；
 - (ii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共13,694,000港元(二零二四年：36,157,000港元)(附註12)之租賃土地及樓宇所有權權益抵押及按揭；
 - (iii) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共59,654,000港元(二零二四年：無)之分類為持作出售之非流動資產抵押；

(除另有註明外，均以港元列示)

24 附息銀行借貸(續)

- (a) 於報告期間結算日，本集團的銀行借貸2,830,329,000港元(二零二四年：3,202,554,000港元)由以下各項作為抵押：(續)
- (iv) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共43,941,000港元(二零二四年：42,139,000港元)(附註21)之若干銀行存款抵押；
- (v) 以本集團若干間接全資附屬公司之股份抵押及按揭；及
- (vi) 以本集團於報告期間結算日賬面值合共391,123,000港元(二零二四年：392,665,000港元)(附註16)的竣工待售物業抵押。
- (b) 本集團已與銀行訂立若干信託收據貸款協議，據此，本集團就結欠若干製造材料供應商的發票金額獲得延長信貸。信託收據貸款總額為122,709,000港元(二零二四年：116,443,000港元)，以本集團賬面值合共364,233,000港元(二零二四年：415,342,000港元)的投資物業作抵押。

根據有關安排，銀行在原到期日(一般為發票日期後30至90日)向供應商支付本集團結欠的款項。本集團隨後在與供應商訂立的原到期日後120至165日內與銀行結算，並支付利息。

本集團已將有關安排的應付銀行款項於綜合財務狀況表中呈列為「附息銀行借貸」，乃基於有關安排的相關負債與本集團應付供應商貿易賬款的性質及功能相比。於二零二五年十二月三十一日，有關安排下的金融負債賬面值為137,595,000港元(二零二四年：169,995,000港元)，其供應商已自銀行收取付款。

- (c) 於報告期間結算日，本集團的銀行借貸1,602,440,000港元(二零二四年：847,276,000港元)須於達成契諾條款後方可作實。其中一部分與本集團財務指標相關，每年均會進行測試。若本集團違反契諾，相關貸款將承索即期償還。有關契諾及本集團流動性風險管理之進一步詳情載於附註40(d)。於二零二五年十二月三十一日，概無有關已提取融資的契諾被違反(二零二四年：無)。
- (d) 於二零二五年十二月三十一日之即期借貸包括若干銀行借貸2,541,891,000港元，而本集團於二零二五年十二月三十一日後未能償還未償還本金額。該等未償還行為構成貸款協議項下之違約事件。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

25 應收關連方款項

除應收一間關連公司款項1,500,000港元(二零二四年：1,500,000港元)以港元最優惠年利率加1厘計息外，餘下應收關連方款項為不付息。所有應收關連方款項均為無抵押及承索即期償還。

26 應付關連方款項

應付關連方款項為無抵押、按港元最優惠年利率計息及須按要求償還，惟總額為653,188,000港元(二零二四年：504,904,000港元)之款項毋須於報告期間結算日起計一年內償還。截至二零二四年十二月三十一日止年度，有關利息已獲豁免。

27 租賃負債

於報告期間結算日，租賃負債償還情況如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	59,691	60,638
一年後但兩年內	50,634	60,558
兩年後但五年內	86,589	115,015
五年後	83,867	89,771
	221,090	265,344
	280,781	325,982

28 應收／應付附屬公司之非控股股東款項

應收附屬公司非控股股東款項為無抵押、不付息以及須於報告期間結算日起一年內償還。

應付附屬公司之非控股股東款項並無抵押、不付息及承索即期償還，惟合共107,000港元(二零二四年：107,000港元)的款項無須於報告期間結算日起一年內償還。

(除另有註明外，均以港元列示)

29 其他非流動負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
職工提留備用金	22,969	21,907
其他	595	568
	23,564	22,475

職工提留備用金變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	21,907	53,040
匯兌調整	1,062	(1,070)
撥回職工提留備用金	—	(30,063)
於十二月三十一日	22,969	21,907

職工提留備用金乃於以往年度收購若干中國大陸附屬公司而產生，並按中國大陸有關法規確認。

於二零一四年七月二十五日，本公司間接全資附屬公司與南京機電產業(集團)有限公司訂立股權轉讓協議，收購三家附屬公司南京微分電機有限公司、南京電力電容器有限公司及南京液壓件二廠有限公司的全部少數權益。根據該協議，為履行各附屬公司的職工安置備用金責任，投資物業38,830,000港元(二零二四年：56,346,000港元)已作抵押。根據當地政府政策，由國有企業轉型的公司須抵押資產，擔保履行彼等的職工安置備用金責任。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

30 已確認遞延稅項資產及負債

年內確認的遞延稅項(資產)/負債變動如下：

	超出相關 折舊之 折舊免稅額 千港元	重估物業 千港元	可抵扣 將來應課稅 溢利之虧損 千港元	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	108,146	962,282	(64,635)	63,888	(70,689)	45,855	1,044,847
於損益(計入)/扣除							
遞延稅項(附註10)	11,406	13,132	-	(334)	(174)	-	24,030
於儲備扣除的遞延稅項	-	9,108	-	-	-	-	9,108
匯兌調整	(2,609)	(31,929)	-	(2,086)	2,100	-	(34,524)
於二零二四年 十二月三十一日	116,943	952,593	(64,635)	61,468	(68,763)	45,855	1,043,461
於二零二五年一月一日	116,943	952,593	(64,635)	61,468	(68,763)	45,855	1,043,461
於損益扣除/(計入)							
遞延稅項(附註10)	8,358	(77,412)	-	(1,610)	4,922	-	(65,742)
匯兌調整	4,154	43,738	-	(7,604)	8,264	-	48,552
於二零二五年 十二月三十一日	129,455	918,919	(64,635)	52,254	(55,577)	45,855	1,026,271

下列項目並未確認為遞延稅項資產：

(i) 於香港產生的稅務虧損

於二零二五年十二月三十一日，本集團有708,916,000港元(二零二四年：610,561,000港元)於香港產生之稅務虧損。該等稅務虧損可無限期於產生該等稅務虧損之相關公司用作抵扣將來應課稅溢利。

(ii) 於中國大陸產生的稅務虧損

於二零二五年十二月三十一日，本集團有467,841,000港元(二零二四年：377,321,000港元)於過往五年於中國大陸產生之稅務虧損，該等可抵扣將來應課稅溢利的稅務虧損將於一至五年內到期。

因並不認為可能得到可抵扣上述稅務虧損的應課稅溢利，故上述之稅務虧損並未被確認為遞延稅項資產。

(除另有註明外，均以港元列示)

30 已確認遞延稅項資產及負債(續)

根據中國企業所得稅法，就於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務協議，則可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此本集團須承擔就該等於中國大陸成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生之盈利來分派股息的預扣稅。

就於中國大陸成立的本集團附屬公司涉及上述預扣稅之未匯付盈利預扣稅並未確認任何遞延稅項負債。董事認為，在可見未來，該等附屬公司不大可能分派該等盈利。於二零二五年十二月三十一日，與未有確認遞延稅項負債之主要中國大陸附屬公司投資相關之暫時差額總金額為377,714,000港元(二零二四年：395,891,000港元)。

31 股本**(a) 股份**

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二四年：20,000,000,000股) 普通股—每股面值0.01港元	200,000	200,000
3,000,000,000股(二零二四年：3,000,000,000股) 可贖回可換股優先股—每股面值0.02港元	60,000	60,000
法定股本總額	260,000	260,000
已發行及繳足：		
13,221,302,172股(二零二四年：13,221,302,172股) 普通股—每股面值0.01港元	132,213	132,213
109,975,631股(二零二四年：109,975,631股) 可贖回可換股優先股—每股面值0.02港元(附註)	2,200	2,200
已發行及繳足股本總額	134,413	134,413

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

31 股本(續)

(a) 股份(續)

附註：可贖回可換股優先股可由本公司於其發行後隨時全權酌情贖回。可贖回可換股優先股持有人按比例份額享有董事會(「董事會」)酌情決定向本公司普通股股東宣派之股息或分派。應付可贖回可換股優先股持有人之股息或分派不予累計。可贖回可換股優先股不會賦予其持有人接收本公司股東大會通告或出席大會及於會上投票之權利，除非將予提呈之決議案乃為修訂或撤銷可贖回可換股優先股持有人的權利或特權或將本公司清盤則作別論。可贖回可換股優先股於本公司因清算、清盤或解散而進行資產分派時優先於普通股，惟限於相等於相關可贖回可換股優先股之總發行價的金額。餘下的資產應屬於及須按同等地位之基準分派予普通股持有人。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已發行普通股及可贖回可換股優先股數目並無變動。

(b) 購股權

本公司購股權計劃及根據該等計劃發行之購股權詳情列載於財務報表附註32。

(c) 股份獎勵

於二零一一年，董事會批准成立本公司之僱員股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。根據股份獎勵計劃之規則，本公司已成立了一個信託(「信託」)以管理股份獎勵計劃及於股份獎授及歸屬前持有為股份獎勵計劃而購入之股份。本公司不時向信託付款作從市場購買為股份獎勵計劃而持有的股份之用。

股份獎勵計劃條款訂明可授予本集團僱員本公司股份及／或南華資產控股有限公司(一間同一控制下的關連公司)的股份作為彼等薪酬的一部分。根據股份獎勵計劃之規則，董事會須於授予時決定相關獎授股份的歸屬日期。

應付已獎授股份的股息可用作進一步購入股份(股息股份)及支付相關購買費用與信託的費用。股息股份的歸屬日與相關獎授股份歸屬日相同。

獲獎授僱員若於股份權益歸屬前離職，尚未歸屬的股份將被沒收。被沒收的股份由股份獎勵計劃的受託人持有，受託人在考慮董事會的建議後可將該等股份獎授予其他獲獎授僱員。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司獎勵股份數目概無任何變動。

(除另有註明外，均以港元列示)

31 股本(續)

(c) 股份獎勵(續)

為股份獎勵計劃所持有本公司股份數目變動如下：

	二零二五年		二零二四年	
	價值 千港元	所持 股份數目	價值 千港元	所持 股份數目
於一月一日及 十二月三十一日	61,075	206,160,593	61,075	206,160,593

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無(二零二四年：無)本公司股份於股份獎勵計劃在若干獎授股份歸屬時撥轉至獲獎授僱員。歸屬股份之總費用為零(二零二四年：零)。

32 購股權計劃

二零一二年購股權計劃

於二零一二年六月五日召開的本公司股東周年大會上，本公司股東批准採納新的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，並於二零一二年六月十一日起生效。根據二零一二年購股權計劃，本公司董事可以按照其中規定的條款和條件授出購股權予合資格人士認購本公司股份。除非另行註銷或修訂，否則二零一二年購股權計劃將自其生效之日起計十年期間內有效及生效。

本集團之董事和僱員均有權參與本公司所設立之購股權計劃。購股權計劃的詳情如下：

(a) 二零一二年購股權計劃之目的

為鼓勵及獎賞參與者為本集團作出貢獻，並促使本集團招攬及挽留具有相關學歷及工作經驗之僱員加入本集團及本集團任何成員公司持有其股權之實體(「投資機構」)工作，本公司之股東於二零一二年六月五日股東周年大會上批准採納二零一二年購股權計劃。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(b) 二零一二年購股權計劃之參與者

根據二零一二年購股權計劃，董事會可酌情決定授予以下任何組別之參與者購股權：

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何執行董事、僱員或候任僱員(不論全職或兼職)；
- (ii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何非執行董事(包括任何獨立非執行董事)；
- (iii) 不時被調派往本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東工作人士；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何股東或由本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東發行之任何證券之任何持有人；
- (v) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之業務夥伴、代理、顧問、承包商或代表；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何貨品或服務供應商；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東之任何客戶；
- (viii) 向本集團任何成員公司或任何投資機構或主要股東提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之任何人士或機構；
- (ix) 由董事不時決定向任何對本集團任何成員公司之發展及成長作出貢獻或可能作出貢獻的任何其他組別或類別之參與者(包括參與人全權信託之任何全權受益人)；及
- (x) 個別或多位上述各類參與者之全資擁有公司。

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(c) 按二零一二年購股權計劃可予發行股份之總數

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉之股份數目最多不得超過批准二零一二年購股權計劃當日已發行股份總數之10%，即合共597,727,372股股份。根據二零一二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出且根據其條款失效之購股權不得計算在內，以衡量是否超出上述計劃授權限額。

二零一二年購股權計劃已於二零二二年六月十一日屆滿。不會根據二零一二年購股權計劃進一步發行股份。

(d) 每名參與者可獲授權益上限

倘因本公司向參與者所授出及將授出之購股權(包括已行使、已註銷及未經行使購股權)獲行使而發行及將予發行之股份總數，於截至授出當日(包括該日)的任何十二個月期間內，合共超過當時已發行股份的1%(或上市規則及所有其他適用法律法規或會批准的其他百分比)，則不會向參與者授出購股權，除非該授出建議獲本公司股東於股東大會批准，惟建議承授人及其聯繫人(上市規則所定義者)不得投票。

倘向本公司主要股東(上市規則所定義者)或本公司獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人(上市規則所定義者)授出購股權，而建議授出之購股權連同截至授出當日(包括該日)的過往十二個月期間內向該等人士已授出及將授出之購股權(包括已行使、已註銷及未經行使購股權)，導致因向該等人士所授出及將授出之全部購股權(包括已行使、已註銷及未經行使購股權)獲行使而發行及將予發行之股份合共超過本公司當時已發行股本總數的0.1%(或上市規則相關條文或會規定的其他金額或百分比或於其他日期)，且基於各授出日期的股份收市價計算的總值超過5,000,000港元(或上市規則相關條文或會規定的其他金額或其他價格或日期)，則建議授出購股權須獲本公司股東於股東大會以投票表決方式通過，惟本公司所有關連人士不得投票。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(e) 可按購股權認購股份之期限

董事會可全權酌情決定購股權可行使的期限，惟該期限需由授出購股權日期當日起計不超過十年內。董事會亦可於購股權可行使期內，實施行使購股權限制。

(f) 購股權行使前必須持有的最短期限(如有)

根據二零一二年購股權計劃，並無關於購股權必須最少持有某段時間方可行使之特定規定，惟二零一二年購股權計劃之條款規定，董事會可於授出任何特定購股權時酌情施加上述限制。

(g) 接納購股權時須付金額及必須付款之期限

購股權須於購股權授出日二十八天內接納，接納時須就每批授出之購股權繳付1港元。

(h) 購股權行使價的釐定基準

行使價須由董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者(i)於授出購股權當日於聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個交易日於聯交所每日報價表所列本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值。

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(i) 二零一二年購股權計劃尚餘之年期

二零一二年購股權計劃由生效日二零一二年六月十一日開始有效及生效，為期十年，惟須受制於二零一二年購股權計劃有關提早終止購股權計劃之條款。

於年內按二零一二年購股權計劃尚未行使之購股權如下：

	二零二五年		二零二四年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權 數目 千份	每股加權 平均行使價 港元	購股權 數目 千份
於一月一日	0.51	11,000	0.51	11,000
於年內失效	0.51	(11,000)	—	—
於十二月三十一日	—	—	0.51	11,000
於十二月三十一日可行使	—	—	0.51	11,000

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(i) 二零一二年購股權計劃尚餘之年期(續)

按二零一二年購股權計劃授出而尚未行使的購股權詳情及於年內之變動如下：

二零二五年

參與者之姓名或類別	購股權數目			購股權 授出日期 (附註 32(i)(1))	購股權行使期	行使購股權 可發行的 普通股數目	每股行使價 港元 (附註 32(i)(2))
	於 二零二五年 一月一日 尚未行使	於年內失效	於 二零二五年 十二月 三十一日 尚未行使				
僱員							
合計	3,666,668	(3,666,668)	-	二零一五年 七月十日	二零一六年七月十日 至 二零二五年七月九日	-	0.51
	3,666,666	(3,666,666)	-	二零一五年 七月十日	二零一七年七月十日 至 二零二五年七月九日	-	0.51
	3,666,666	(3,666,666)	-	二零一五年 七月十日	二零一八年七月十日 至 二零二五年七月九日	-	0.51
總計	11,000,000	(11,000,000)	-			-	

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃(續)

(i) 二零一二年購股權計劃尚餘之年期(續)

二零二四年

參與者之姓名或類別	購股權數目			購股權 授出日期	購股權行使期	行使購股權 可發行的 普通股數目	每股行使價 港元
	於 二零二四年 一月一日 尚未行使	於年內失效	於 二零二四年 十二月 三十一日 尚未行使				
僱員							
合計	3,666,668	-	3,666,668	二零一五年 七月十日	二零一六年七月十日 至 二零二五年七月九日	9,316,268	0.51
	3,666,666	-	3,666,666	二零一五年 七月十日	二零一七年七月十日 至 二零二五年七月九日	9,316,266	0.51
	3,666,666	-	3,666,666	二零一五年 七月十日	二零一八年七月十日 至 二零二五年七月九日	9,316,266	0.51
總計	11,000,000	-	11,000,000			27,948,800	

附註：

(1) 所有授出之購股權均受制於既定之歸屬期及按下列方式行使：

由購股權授出日期起	可行使百分比
十二個月內	無
第十三至第二十四個月	不多於 33 ¹ / ₃ %
第二十五至第三十六個月	不多於 66 ² / ₃ %
第三十七至第一百二十個月	100%

(2) 購股權之認購價於供股或發行紅股或本公司其他股本結構改變時可予以調整。

於二零二四年十二月三十一日，本公司於二零一二年購股權計劃下之尚未行使購股權為 11,000,000 份。根據於二零二四年十二月三十一日本公司之資本結構，如全數行使餘下之購股權，本公司將額外發行 27,949,000 股普通股股份以收取額外現金約 14,254,000 港元。

所有購股權於截至二零二五年十二月三十一日止年度失效。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零二三年購股權計劃

本公司於二零二三年六月二十日的股東特別大會上採納購股權計劃(「二零二三年購股權計劃」)，有效期為十(10)年，並將於二零三三年六月二十日屆滿。

(a) 二零二三年購股權計劃之目的

二零二三年購股權計劃旨在激勵或獎勵為本集團作出貢獻的僱員、董事及其他合資格參與者，並使本集團能夠吸引及挽留具備合適資格及必要經驗的僱員為本集團工作。

(b) 二零二三年購股權計劃的參與者

根據二零二三年購股權計劃，董事會可酌情向下列任何參與者類別的任何人士授出購股權：

- (i) 僱員參與者，即本公司或任何附屬公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)或僱員(不論全職或兼職)(包括根據二零二三年購股權計劃獲授購股權作為與本公司或任何附屬公司訂立僱傭合約的誘因的人士)；
- (ii) 關連實體參與者，即本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司的任何董事或僱員；及
- (iii) 服務提供者參與者，即於其日常及一般業務過程中持續或經常向本集團提供符合本集團長期增長利益的服務的任何人士(包括實體)，由董事會根據下列標準釐定：
 - (a) 向本集團任何成員公司(於本集團不時經營的行業經營)提供服務的供應商；
 - (b) 在補充本集團或本集團認為對持續維持密切業務關係及為本集團的發展及未來前景帶來利益及戰略價值屬重要的領域具備專長或專長的顧問(專業或其他)或諮詢人；及
 - (c) 提供顧問服務、諮詢服務、特許權服務、產品開發服務、銷售及營銷服務及/或其他專業服務的獨立承包商，

除(a)為集資、合併或收購提供諮詢服務的配售代理或財務顧問，及(b)提供保證或需要公正客觀地履行其服務的專業服務提供者(如核數師或估值師)外。

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零二三年購股權計劃(續)

(c) 根據二零二三年購股權計劃可供發行的股份總數

根據二零二三年購股權計劃可供發行的股份總數為 1,322,130,217 股，相當於本年報日期已發行股份總數約 10%。

自採納計劃以來，概無根據二零二三年購股權計劃授出購股權。

(d) 各參與者可獲授權益上限

除非獲本公司股東批准，否則於任何十二個月期間內授予各合資格參與者的購股權獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的 1.0%。

倘向身為主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的參與者於截至授出日期(包括該日)止十二個月期間內因行使根據二零二三年購股權計劃已授出及將予授出的所有購股權而已發行及將予發行的股份，合共超過已發行股份總數的 0.1%，擬授出購股權須經本公司股東於股東大會上批准。

向個人授出超過上市規則第 17 章所載限額將須遵守上市規則第 17 章規定的額外批准規定。

(e) 承授人可行使購股權的期限

由董事會指定的期間，不得超過授出購股權日期起計十年。

(f) 已授出購股權的歸屬期

購股權的歸屬期不得少於自授出日期起計十二個月。在下列任何情況下，董事會或本公司薪酬及提名委員會或董事會全權酌情認為合適的任何其他授權代理可酌情決定向僱員參與者授予較短的歸屬期：

- (i) 向新入職者授出「補償性」購股權，以取代彼等離開前僱主時沒收的股份獎勵或購股權；或
- (ii) 向因身故或殘疾或發生任何無法控制事件而終止僱傭關係的僱員參與者授出購股權；或

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

32 購股權計劃(續)

二零二三年購股權計劃(續)

(f) 已授出購股權的歸屬期(續)

(iii) 授出購股權的時間由行政或合規要求釐定，與僱員參與者的表現無關，在此情況下，歸屬日期可參考購股權並無因有關行政或合規要求而授予的時間進行調整；或

(iv) 授出混合或加速歸屬時間表的購股權，例如購股權可於十二個月內平均歸屬。

彼等各自被認為適合提供靈活性以授出購股權(1)作為具競爭力的條款及條件的一部分，以吸引有價值的人才加入本集團(第(i)及(iv)分段)；(2)獎勵因行政或技術原因而可能忽略的過往貢獻(第(ii)及(iii)分段)；(3)以加速歸屬獎勵傑出表現者(第(iv)分段)；(4)根據表現指標而非時間激勵傑出表現者(第(v)分段)；及(5)在合理的特殊情況下(第(i)至(v)分段)，與二零二三年購股權計劃的目的之一致。

(g) 接納購股權時應付的款項及必須付款的期限

於授出日期起計二十八日內接納購股權時須就所授出的每批購股權支付1元的款項。

(h) 釐定已授出購股權行使價的基準

行使價乃由董事會釐定，其必須至少為以下較高者：

(i) 股份於授出日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所列的收市價；及

(ii) 緊接授出日期前五(5)個交易日於聯交所的每日報價表所列的股份平均收市價。

(i) 二零二三年購股權計劃尚餘的年期

除非二零二三年購股權計劃根據其條款提前終止，否則二零二三年購股權計劃將自二零二三年六月二十六日生效之日起計十年期間內有效及生效。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無根據二零二三年購股權計劃授出、註銷、尚未行使、行使或失效的購股權。

33 儲備

(a) 本集團本年與去年的儲備金額及其變動情況於第96至97頁之綜合股本權益變動表列載。

(b) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價即本公司股份面值與發行本公司股份所得款項之差額。

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬的資金可用作分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司仍可在正常營運期間於債務到期時償還其債務。

(ii) 資本公積

購入股份的綜合資產淨值與本公司為此所發行股份面值的超出差額計入為資本公積。

(iii) 合併儲備

合併儲備即根據共同控制交易所購入資產淨值的代價超出賬面值之差額。

(iv) 土地及樓宇重估儲備

土地及樓宇重估儲備經已設立，並根據附註2.4(g)所載有關持作自用土地及樓宇的會計政策處理。

(v) 中國法定儲備

根據中國相關法律及法規，本集團在中國註冊的若干附屬公司須按若干條件提撥部分稅後溢利至中國法定儲備及其使用受限制。若上述相關附屬公司承上期結轉為累計虧損，其稅後溢利需超出累計虧損結轉才可提撥。對此提撥，上述之稅後溢利及累計虧損結轉是按普遍適用於中國企業的會計原則呈報之相關金額。於截至二零二五年十二月三十一日止年度內沒有轉撥至中國法定儲備(二零二四年：無)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

33 儲備(續)

(b) 儲備性質及用途(續)

(vi) 商譽儲備

因綜合入賬產生的商譽經已設立，並根據香港財務報告準則第3號(二零零四年八月版本)的過渡安排處理。先前直接計入儲備的商譽(即二零零一年一月一日前產生的商譽)不會於所購入業務出售或減值時或在任何其他情況下於損益確認。

(vii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算香港境外業務財務報表產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註2.4(aa)所載的會計政策處理。

(viii) 以股份支付之僱員酬金儲備

以股份支付之僱員酬金儲備包括根據附註2.4(y)所載會計政策所確認本集團於授出日期未歸屬股份獎勵及未行使購股權的公平值。

(ix) 庫存股

於報告期間結算日，一間附屬公司持有32,249,468股(二零二四年：32,249,468股)庫存股，該等股份可以轉售並已確認為本集團總股本權益的減少。

(x) 其他儲備

該金額指因非控股權益而收取或所付的代價與非控股股東收購或向其收購的非控股權益的賬面值之間的差額。

(c) 股息

本公司於本年度內並無宣派或支付任何股息(二零二四年：無)。本公司董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

(除另有註明外，均以港元列示)

33 儲備(續)

(d) 本公司

	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	為股份 獎勵計劃而 持有之股份 千港元	以股份 支付之僱員 酬金儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,482,177	223	(61,075)	4,985	(624,006)	802,304
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(101,226)	(101,226)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,482,177	223	(61,075)	4,985	(725,232)	701,078
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(65,507)	(65,507)
購股權失效	-	-	-	(4,985)	4,985	-
於二零二五年十二月三十一日	1,482,177	223	(61,075)	-	(785,754)	635,571

本公司可供分派儲備包括股份溢價、股本贖回儲備、以股份支付之僱員酬金儲備及累計虧損。根據開曼群島公司法(修訂)第22章，本公司股份溢價可用作分派或派股息予股東，惟須遵守組織章程大綱或章程細則之條文並須於緊隨派息後本公司仍可在正常營運過程於債務到期時償還其債務。據此，於二零二五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備約為696,646,000港元(二零二四年：762,153,000港元)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

34 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團代表本集團於中國大陸開發的物業單位之買家，就於二零二五年十二月三十一日尚未發出相關房產證向金融機構提供總金額為168,121,000港元(二零二四年：163,358,000港元)的擔保。有關擔保將於發出房產證時解除。

35 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團之銀行貸款及非流動負債詳情列載於財務報表附註24及29。

36 經營租賃安排

作為出租人

本集團以經營租賃安排出租其投資物業(附註13)，議訂租賃期概括為一至十年。租賃條約一般亦要求租戶支付保證金，且可能訂明租金可因應當前現行市場情況定期調整。並無租賃包含可變租賃款項。

於報告期間結算日，本集團於未來期間將收到的不可取消之經營租賃項下之未貼現租賃款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	108,225	117,645
一年後但兩年內	53,493	62,346
兩年後但三年內	31,561	34,318
三年後但四年內	15,006	21,933
四年後但五年內	6,019	15,255
五年後	—	2,530
	214,304	254,027

(除另有註明外，均以港元列示)

37 資本承擔

於報告期間結算日，本集團的資本承擔如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但尚未撥備：		
土地及樓宇	7,447	7,986
機器及設備	4,024	7,732
	11,471	15,718
已審批但尚未訂約：		
物業、機器及設備	2,634	8,618

38 關連方交易

(a) 除在該等財務報表其他部分所詳列之交易外，於年內，本集團與關連方之間的交易及結餘如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
與關連方的交易#：		
利息開支(附註(i))*	(28,098)	—
利息收入(附註(ii))*	93	102
可轉換債券利息收入(附註14)	898	898
租金收入**	2,308	1,992
向關連方收取之費用*	5,811	10,508
所購買之飛機票及旅遊相關服務*	(663)	(257)
與關連方的結餘#：		
租賃負債(附註(iii))*	19,402	—

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

38 關連方交易 (續)

(a) (續)

- # 相關關連方由主要股東控制，彼等亦是本公司的董事。
- * 該等關連方交易亦構成上市規則第 14A 章中所界定的豁免之關連交易或豁免之持續關連交易。
- ** 關連方交易包含租金收入 2,308,000 港元 (二零二四年：1,992,000 港元)，構成在上市規則第 14A 章中所界定的關連交易或持續關連交易，已就此遵守上市規則第 14A 章的披露規定，並於本公司公告披露租賃協議的主要條款。

附註：

- (i) 利息開支 28,098,000 港元 (二零二四年：零) 以尚未結清之應付關連方款項結餘按港元最優惠利率計息。
- (ii) 利息收入 93,000 港元 (二零二四年：102,000 港元) 以尚未結清之應收一間關連公司款項結餘按港元最優惠利率加 1 厘計息。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就若干租賃物業與本公司控股股東控制之關連公司訂立租賃。於租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債 20,876,000 港元。

(b) 與關連方之未結清結餘：

於報告期間結算日與關連方結餘詳情已包括在財務報表附註 14、20、25、26 及 28 內。

(c) 本集團的主要管理人員之酬金：

執行董事乃本集團的主要管理人員，其酬金之詳情已於財務報表附註 8 內披露。

(除另有註明外，均以港元列示)

39 金融工具公平值及公平值層級

本集團企業融資部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資部直接向管理層及審核委員會匯報。於各報告日，企業融資部分析金融工具的價值變動及釐定應用於估值的主要輸入參數。管理層會審閱並批准估值。審核委員會就財務報告目的對估值過程及結果進行討論。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下之可交易金額入賬。以下各種方法與假設會用於估計公平值：

按公平值經損益入賬計量之金融資產的公平值以所報市價為基礎。

於報告期間結算日，按公平值經損益入賬計量之金融資產分類為公平值層級的第一級。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間概無發生公平值計量的轉移，亦無於第三級轉入或轉出(二零二四年：無)。

本集團按攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其公平值並無重大差異。

40 金融風險管理目標及政策

本集團金融工具所產生之主要風險計有利率風險、匯兌風險、信貸風險及流動性風險。董事會審視及制訂管理每項此等風險的政策，其概略如下。

(a) 利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險主要來自本集團的浮息長期債務責任。

於二零二五年十二月三十一日，如利率全面增加／減少100個基點，在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團的除稅前虧損可增加／減少約30,038,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，如利率全面增加／減少100個基點，在所有其他可變因素均保持不變之情況下，本集團的除稅前溢利可減少／增加約30,499,000港元。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 匯兌風險

本集團於香港及中國大陸經營業務並面對各種外幣匯兌風險，主要乃關於人民幣及美元。匯兌風險主要產生自中國大陸之交易。董事認為本集團之美元計值的結餘的匯兌風險有限，乃因港元與美元掛鈎。

(i) 所承受的貨幣風險

下表詳列本集團於報告期間結算日以實體有關功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債面對之貨幣風險。就呈列而言，有關風險金額以港元計值，並於年結日以即期匯率兌算。不包括由香港境外營運財務報表兌換成本集團呈列貨幣之差異。

	外幣風險 (以港元列示)			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣 千港元	美元 千港元	人民幣 千港元	美元 千港元
資產	61,869	210,373	205,536	545,514
負債	(681,454)	(151,942)	(772,574)	(111,017)
已確認資產及負債 所產生的淨風險	(619,585)	58,431	(567,038)	434,497

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 匯兌風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表列示倘本集團於報告期間結算日面對重大風險之外幣匯率於該日變動並假設所有其他風險因素維持不變時，本集團之除稅前(虧損)/溢利將會產生的即時變動。就此而言，已假設美元兌其他貨幣的任何幣值變動不會對港元與美元的聯繫匯率構成重大影響。

	二零二五年		二零二四年	
	匯率 增加/ (減少)	除稅前 虧損 (增加)/ 減少 千港元	匯率 增加/ (減少)	除稅前 溢利 (減少)/ 增加 千港元
人民幣	10%	(61,959)	10%	(56,704)
	(10)%	61,959	(10)%	56,704

上表呈列之分析結果指對本集團旗下各實體按各自功能貨幣計算並按報告期間結算日之匯率換算為港元以供呈列之用的除稅前(虧損)/溢利之即時影響總額。

敏感度分析假設匯率變動已應用至重新計算本集團持有之金融工具，而該等金融工具使本集團於報告期間結算日面對匯兌風險，包括以貸款人或借款人之功能貨幣之外之貨幣計值之本集團內公司間的應付及應收款項。該分析不包括由香港境外業務的財務報表換算成本集團呈列貨幣所導致的差異。該分析乃以二零二四年相同的基準進行。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對手將違反其合約責任導致本集團遭受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自應收貿易賬款。本集團面對現金及現金等值產生的信貸風險有限，原因為有關交易對手為本集團認為信貸風險較低的銀行。

應收貿易賬款

本集團與其客戶之貿易條款主要按賒賬形式進行，賒賬期一般由一至三個月不等，視乎各種因素而定，包括貿易慣例、收回賬款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一個最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控並設有信貸控制部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘。

除貿易及製造分部外，本集團於客戶經營所處行業或國家並無重大信貸集中風險。倘本集團承受個別客戶的重大風險，則會使信貸風險重大集中。於報告期間結算日，23.9% (二零二四年：49.1%) 及 76.2% (二零二四年：80.7%) 的應收貿易賬款總額分別為應收本集團貿易及製造分部內最大客戶及五大客戶的款項。

本集團按等同於全期預期信貸虧損的金額計量應收貿易賬款之虧損撥備，其乃使用撥備矩陣進行計算。由於本集團過往的信貸虧損經驗就不同客戶分部顯示不同虧損模式，虧損撥備乃基於以類似模式作分類的多個客戶組別(即按客戶類型)的逾期天數計算。

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

應收貿易賬款(續)

下表列示於報告期間結算日，本集團就貿易應收賬款面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	二零二五年		
	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	0%	173,977	—
逾期一至一百八十日	0%	165,372	—
逾期一百八十一至三百六十五日	0%	4,224	—
逾期三百六十六至五百四十八日	0%	10,019	—
逾期五百四十九至七百三十日	84%	1,180	989
逾期超過七百三十日	100%	122,548	122,548
		477,320	123,537

	二零二四年		
	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	0%	272,728	—
逾期一至一百八十日	0%	109,096	—
逾期一百八十一至三百六十五日	0%	5,864	—
逾期三百六十六至五百四十八日	0%	11,353	—
逾期五百四十九至七百三十日	100%	5	5
逾期超過七百三十日	100%	111,886	111,886
		510,932	111,891

預期虧損率乃根據過往兩年的實際虧損經驗得出。該等比率會作出調整以反映已收集歷史數據的期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點的差異。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險

本集團內各經營實體負責其自身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資、參與涉及銀行的供應商融資安排以及籌集貸款以應付預期的現金需求，如借貸超過若干預定授權水平，需經母公司董事會批准。

本集團的政策為定期監察流動資金需要與是否符合貸款契諾以及與金融提供商的關係，以確保維持充足的現金儲備及可隨時變現的有價證券，並向主要金融機構獲得足夠的承諾融資額度，以滿足短期及長期的流動資金需要。

如附註24(c)所披露，本集團的銀行借貸1,602,440,000港元(二零二四年：847,276,000港元)須待履行契諾後方可作實。其中一部分與本集團財務指標相關，每年均會進行測試。若本集團違反契諾，相關貸款將承索即期償還。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無違反任何契諾。已測試以下所載主要財務指標，以就報告期間結算日分類為非流動的銀行貸款履行契諾：

- 流動資產總值與流動負債總值比率；
- 本公司擁有人應佔股本權益總值減商譽、遞延稅項資產及遞延稅項負債(「有形淨值」)；及
- 付息銀行借貸總額及租賃負債(扣除現金及銀行結餘)對有形淨值比率。

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險(續)

下表顯示本集團非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期間結算日的剩餘合約到期情況，有關情況基於：

- 合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款或(若為浮動利率)根據報告期間結算日的現行利率計算的利息付款)及本集團需按合約付款的日期或於交易對手可選擇何時支付款項(不論是否履行契諾)的情況下本集團可能被要求付款的最早日期；及
- 預期提供予本集團主要管理人員的未貼現現金流量及本集團預期付款的日期，若現金流量涉及的時間及/或金額預期與合約未貼現現金流量不同，則顯示為合約未貼現現金流量的調整。

	二零二五年			總計 千港元
	一年內 或承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元	
應付貿易賬款	576,477	—	—	576,477
其他應付款項	581,973	18,372	—	600,345
付息銀行借貸	2,737,692	370,206	68,197	3,176,095
信託收據貸款	137,595	—	—	137,595
計入其他非流動負債之 金融負債	—	23,564	—	23,564
應付附屬公司之非控股 股東款項	928	107	—	1,035
應付關連方款項	71,562	684,028	—	755,590
租賃負債	77,109	177,681	105,431	360,221
	4,183,336	1,273,958	173,628	5,630,922
根據貸款人要求償還的 權利對呈列現金流量 付息銀行借貸的調整	119,182	(128,456)	—	(9,274)
	4,302,518	1,145,502	173,628	5,621,648

附註：有關銀行借貸之到期期限及本集團持續經營能力之重大不確定性(包括管理層為解決本集團流動資金需求而制定之計劃)之進一步詳情載於附註2.1。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動性風險(續)

	二零二四年			總計 千港元
	一年內 或承索 千港元	多於一年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元	
應付貿易賬款	699,173	—	—	699,173
其他應付款項	454,262	15,798	—	470,060
附息銀行借貸	2,149,432	1,538,768	83,604	3,771,804
信託收據貸款	169,995	—	—	169,995
計入其他非流動負債之 金融負債	—	22,475	—	22,475
應付附屬公司之非控股 股東款項	10,199	107	—	10,306
應付關連方款項	—	528,959	—	528,959
租賃負債	80,432	222,990	115,912	419,334
	3,563,493	2,329,097	199,516	6,092,106
根據貸款人要求償還的 權利對呈列現金流量 附息銀行借貸的調整	39,375	(43,081)	—	(3,706)
	3,602,868	2,286,016	199,516	6,088,400

(除另有註明外，均以港元列示)

40 金融風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是為了保障本集團繼續持續經營的能力和維持健康之資本比率以支持其業務及使股東價值增至最大。本集團資本界定為股本權益總值。

本集團根據經濟狀況之轉變及基礎資產的風險特性管理資本結構以及對其作出調整。本集團可以通過調整對股東派發股息、向股東發還資本或發行新股以維持或調整其資本結構。本集團並不受制於任何外部施加的資本要求，於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，資本管理的目標、政策或程序並無改變。

本集團採用資本負債比率監管資本，資本負債比率為銀行借貸總額除以資本。資本包括股本權益總值。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
付息銀行借貸總額	3,224,489	3,671,369
資本	4,945,631	6,117,462
資本負債比率	65.2%	60.0%

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

41 出售附屬公司

(a) 截至二零二五年十二月三十一日止年度

於二零二五年五月六日，本公司兩間間接全資附屬公司南華工業(中國)有限公司(「南華工業(中國)」)及Sino Pioneer International Limited(「Sino Pioneer」)(作為賣方)與Splendid Enterprises Limited(「Splendid Enterprise」，由本公司控股股東、董事會主席兼本公司執行董事吳鴻生先生全資擁有的公司)(作為買方)訂立買賣協議，據此，南華工業(中國)及Sino Pioneer有條件同意出售而Splendid Enterprise有條件同意購買宇翹有限公司、航輝有限公司及浚榮有限公司(該等公司在天津保留若干物業)的全部已發行股本，總代價為26,960,000港元。該代價於完成時透過抵銷應付吳鴻生先生間接全資擁有之關連方款項結算。此項交易於二零二五年六月十七日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，並於二零二五年六月二十七日完成，導致截至二零二五年十二月三十一日止年度於損益中確認出售附屬公司收益67,561,000港元，並於權益中確認視作注資11,196,000港元。

(b) 截至二零二四年十二月三十一日止年度

於二零二四年十月二十四日，本公司間接全資附屬公司Welbeck Holdings Limited(「Welbeck」)(作為賣方)與Splendid Enterprises Limited(「Splendid Enterprise」，由本公司控股股東、董事會主席兼本公司執行董事吳鴻生先生全資擁有的公司)(作為買方)訂立買賣協議，據此，Welbeck有條件同意出售而Splendid Enterprise有條件同意購買Poben Consultants Limited、Pok Lake Profits Limited及Tripstowe Management Limited的全部已發行股本，代價為185,000,000港元。該代價於完成時透過抵銷應付吳鴻生先生間接全資擁有之關連方款項結算。此項交易已於二零二四年十二月二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，並於同日完成。出售附屬公司所得收益約為121,793,000港元，已於截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認。

(除另有註明外，均以港元列示)

42 分類為持作出售之非流動資產

於二零二五年十二月，本公司間接全資附屬公司長榮玩具(東莞)有限公司(「長榮玩具」)與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此，長榮玩具同意出售而買方同意購買長榮玩具位於東莞之廠房之租賃土地以及物業、機器及設備。董事認為，出售資產預期將於報告期間結算日起計十二個月內完成。

於二零二五年十二月三十一日，分類為持作出售之非流動資產包括物業、機器及設備12,925,000港元及投資物業46,729,000港元。

呈列為分類為持作出售之非流動資產之投資物業於二零二五年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師博浩企業顧問有限公司按公開市場及現有用途基準重估為46,729,000港元。該等投資物業根據經營租賃出租予第三方。有關該等經營租賃安排之詳情載於財務報表附註36。

分類為持作出售之投資物業為位於中國大陸之工業物業，剩餘租期介乎10至50年，其公平值計量分類為第三級。截至二零二五年十二月三十一日止年度，公平值計量並無在第一級與第二級之間轉移，亦無轉入或轉出第三級。

以下為本集團呈列為分類為持作出售之非流動資產之投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入參數：

物業	估值技術	單位價格
位於中國大陸		
— 工業	比較法	每平方米 人民幣3,103元至 人民幣4,584元

根據比較法，物業乃按市場基準進行估值，當中假設在其現有狀態下出售並享有空置管有權，且參考相關市場可獲得之可資比較銷售證據。隨後會作出適當調整，以計及該等物業與其各自之可資比較物業在樓齡、時間、地點、樓層及其他相關因素方面之差異。

倘單位價格上升，則分類為持作出售之非流動資產之公平值將會增加。

於二零二五年十二月三十一日，分類為持作出售之非流動資產59,654,000港元已抵押作為本集團獲授銀行融資之擔保(附註24)。

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

43 公司層面的財務狀況表

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
附屬公司投資		4,319,744	4,538,270
流動資產			
其他應收款項		1,903	1,500
按公平值經損益入賬計量之金融資產		2,298	2,298
現金及銀行結存		945	15,621
流動資產總值		5,146	19,419
流動負債			
其他應付款項		27,849	15,612
付息銀行借貸		1,130,084	342,559
應付關連方款項		31,588	—
流動負債總值		1,189,521	358,171
流動負債淨值		(1,184,375)	(338,752)
總資產減流動負債		3,135,369	4,199,518
非流動負債			
付息銀行借貸		—	1,069,818
應付附屬公司款項		2,365,385	2,264,179
應付一名關連方款項		—	30,030
非流動負債總值		2,365,385	3,364,027
資產淨值		769,984	835,491
股本及儲備			
股本	31(a)	134,413	134,413
儲備	33(d)	635,571	701,078
股本權益總值		769,984	835,491

(除另有註明外，均以港元列示)

44 主要附屬公司之詳情

於二零二五年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	已發行/ 註冊股本詳情	本公司應佔 股本權益之 百分比	主要業務
Autowill Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
Beat Time Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
重慶華慶農林發展有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 25,000,000 元	100%	林木業務
重慶華浦農林發展有限公司 (附註(c))	中國	人民幣 100,000,000 元	60%	林木及農作物種植
Copthorne Holdings Corp.	巴拿馬共和國/香港	200 美元	100%	物業投資
創峰塑膠電子製品(北流)有限公司 (附註(d))	中國	1,000,000 美元	100%	玩具製造
東莞盈峰塑膠電子製品有限公司 (附註(d))	中國	3,000,000 美元	100%	玩具製造
東樹投資有限公司	香港	2 港元	100%	物業投資
長榮玩具(東莞)有限公司(附註(d))	中國	84,500,000 港元	100%	玩具製造
廣東華興果業發展有限公司 (附註(d))	中國	11,500,000 美元	100%	果園種植
海興華豐農業有限公司(附註(d))	中國	30,000,000 港元	100%	林木及農作物種植
遼寧長盛置業有限公司(附註(c))	中國	人民幣 877,349,000 元	80%	物業投資
南京南華大方電機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 77,550,000 元	100%	物業投資

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	已發行/ 註冊股本詳情	本公司應佔 股本權益之 百分比	主要業務
南京華冠壓縮機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 53,426,450元	100%	物業投資
南京南華三達電機有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 18,940,000元	100%	物業投資
南京南華山特機械有限公司 (附註(d))	中國	人民幣 48,093,700元	100%	物業投資
南京電力電容器有限公司(附註(d))	中國	人民幣 1,425,400元	100%	物業投資
南京液壓件二廠有限公司(附註(d))	中國	人民幣 2,345,600元	100%	物業投資
南京第二壓縮機有限公司(附註(d))	中國	人民幣 16,756,800元	100%	物業投資
南京電機有限公司(附註(d))	中國	人民幣 25,261,300元	100%	物業投資
南京微分電機有限公司(附註(d))	中國	人民幣 29,035,500元	100%	物業投資
南京南英置業有限公司	中國	人民幣 30,506,400元	100%	物業投資
南京華科農業發展有限公司(附註(c))	中國	1,454,545美元	55%	魚類養殖
陝西泰添農林發展有限公司 (附註(d))	中國	14,974,310港元	100%	林木及農作物種植
瀋陽華寶農林綜合開發有限公司 (附註(d))	中國	2,963,740美元	100%	林木及農作物種植
瀋陽華凱農業開發有限公司 (附註(d))	中國	2,722,200美元	100%	林木及農作物種植
瀋陽萬鴻星匯商業有限公司(附註(c))	中國	人民幣 5,000,000元	80%	物業管理
瀋陽南華鴻基房地產開發有限公司 (附註(d))	中國	187,454,000美元	100%	物業發展

(除另有註明外，均以港元列示)

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	已發行/ 註冊股本詳情	本公司應佔 股本權益之 百分比	主要業務
South China Industries (BVI) Limited (附註(a))	英屬維爾京群島	1,000 美元	100%	投資控股
南華製鞋有限公司	香港	500,000 港元	100%	鞋類產品貿易
South China Strategic (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
南華策略有限公司	香港	308,593,789 港元	100%	投資控股
South China Strategic Properties (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	物業投資
南華策略地產發展有限公司	香港	5,000,000 港元	100%	投資控股
彩順有限公司	英屬維爾京群島	2 美元	100%	投資控股
泰美華升(惠州)電子有限公司 (附註(d))	中國	20,972,000 美元	100%	電子產品製造及 貿易
Thousand China Investments Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
華行玩具(深圳)有限公司(附註(d))	中國	8,000,000 美元	100%	玩具製造
華輝玩具(郁南)有限公司(附註(d))	中國	7,500,000 美元	100%	玩具製造
天津南華譽基房地產開發有限公司 (附註(d))	中國	255,490,000 港元	100%	物業發展
Wah Shing (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1,000 美元	100%	投資控股
華昇電子有限公司	香港/中國	571,500 港元	100%	玩具製造及貿易

財務報表附註

(除另有註明外，均以港元列示)

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	已發行/ 註冊股本詳情	本公司應佔 股本權益之 百分比	主要業務
Wah Shing International Holdings Limited	百慕達	54,432,000 港元	100%	投資控股
華盛玩具有限公司	香港	2 港元普通股及 3,020,002 港元 無投票權 遞延股份 (附註 (b))	100%	玩具貿易
深圳華比實業有限公司(附註(d))	中國	7,000,000 美元	100%	玩具製造
Welbeck Holdings Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
WTS International (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1 美元	100%	投資控股
容縣華榮玩具有限公司(附註(d))	中國	2,000,000 美元	100%	玩具製造

附註：

- (a) 除 South China Industries (BVI) Limited 外，主要附屬公司全部由本公司間接持有。
- (b) 無投票權遞延股份並無投票權及實際上並無獲派盈利股息或當清盤時享有分派。
- (c) 此乃於中國成立之中外合資合營公司。
- (d) 此乃於中國成立的外商獨資企業。

上述概要僅為董事認為對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。董事認為提供其他附屬公司之詳情將過於冗長。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債及非控股權益摘要(摘自己刊發之經審核財務報表)已列於下表。

業績

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	2,178,718	3,231,529	2,887,385	3,813,722	4,724,909
除稅前(虧損)/溢利	(1,510,439)	50,062	(35,189)	86,936	86,293
所得稅抵免/(開支)	46,619	(37,885)	(7,250)	(21,292)	(53,217)
本年度(虧損)/溢利	(1,463,820)	12,177	(42,439)	65,644	33,076
應佔：					
本公司擁有人	(1,447,769)	696	(31,846)	74,734	30,852
非控股權益	(16,051)	11,481	(10,593)	(9,090)	2,224
	(1,463,820)	12,177	(42,439)	65,644	33,076

資產、負債及非控股權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產總值	11,547,102	12,965,968	13,255,285	13,537,226	15,614,990
負債總值	(6,601,471)	(6,848,506)	(6,965,470)	(7,048,021)	(8,717,395)
非控股權益	(312,910)	(289,921)	(292,531)	(325,816)	(343,964)
	4,632,721	5,827,541	5,997,284	6,163,389	6,553,631

主要物業詳情

1 投資物業

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港		
香港 柴灣 豐業街5號 華盛中心 2樓A座、B座、C座及D座 3樓A座、B座、C座及D座 4樓A座、B座、C座及D座 6樓A座及B座 10樓A座、B座及D座 12樓A座、B座、C座及D座 13樓B座、C座及D座 7號、17號、18號及19號私家車車位 及3號、12號、13號、21號、25號及26號 貨車車位	100%	工業及停車位
香港 九龍 尖沙咀 柯士甸道15號 金巴利大廈 1樓G室	100%	住宅
香港 中環 德輔道中25、27及27A號 安樂園大廈1樓及2樓 全層連附設之洗手間(四個)	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 2樓78室 3樓4、5、6、7及8室	100%	商業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港(續)		
香港九龍紅磡 民裕街47-53號 民樂街20-28號 凱旋工商中心第二期 2樓J室及L室 私家車車位G20及G22 及地下貨車車位L3及L4	100%	工業及停車位
香港 九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 7樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 8樓A、B及C室 連附設之洗手間(三個)	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 河內道3-4號 世紀商業大廈 9樓B及C室 連附設之洗手間(兩個)	100%	商業
香港 銅鑼灣 怡和街46-54號 麥當勞大廈 4樓全層	100%	商業

主要物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(a) 香港(續)		
香港 九龍九龍灣 臨樂街19號 南豐商業中心 6樓14室	100%	商業
香港 北角 清風街5-7號 富豐樓 1樓A、B、C及D座	100%	商業
香港 九龍 尖沙咀 柯士甸路10A號 2樓	100%	住宅
香港 新界 荃灣 青山公路264-298號及 西樓角路64-98號 南豐中心 10樓1022室	100%	商業
香港 中環雲咸街60號 中央廣場 16樓、21樓、23樓、26樓、31樓、33樓 及36樓	100%	商業
香港 中環雲咸街60號 中央廣場 地下、地面及停車位	30%	商業及停車位

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸		
中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 雲南北路28號 獅子橋2號之數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 獅子橋32號之一幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 白下區 解放路36號之數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 應天大街855號 之一塊地皮上數幢樓房	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 白下區 二條巷64號 4樓	100%	商業

主要物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 江蘇省 南京市 六合區大廠 鳳凰東路 104號及160號之 數幢樓房及兩塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 雨花台區 雨花西路262號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 秦淮區 紅花村160號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 南湖街道拓園2號之 一幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 升州路292號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 江蘇省 南京市 溧水縣 柘塘鎮工業集中區之 數幢樓房及一塊地皮	100%	工業
中國 江蘇省 南京市 建鄴區 江東中路158號 一個工業中心	100%	工業
中國 天津市 河西區 大沽南路462號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業
中國 天津市 南開區 蘇堤路51號之 數幢樓房及一塊地皮	100%	商業／工業
中國 福建省 福州市 五四路71號 國貿廣場 15樓C室	100%	商業

主要物業詳情

1 投資物業(續)

地點	集團權益	現時用途
(b) 中國大陸(續)		
中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 朝陽街168號 星匯廣場	80%	商業
中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 津橋路 19號南部地段	100%	商業

2 呈列為分類為持作出售之非流動資產之物業

地點	集團權益	種類
中國大陸		
中國 廣東省 東莞市清溪鎮 謝坑村之 數幢樓房及一塊地皮	100%	工業

3 發展中投資物業

地點	集團權益	種類
中國大陸		
中國 廣東省 惠州市泰美鎮 板橋工業區 良田村 小羅路西	100%	工業

4 發展中物業／持有竣工待售物業

地點	銷售面積／ 佔地面積	集團權益	種類
中國大陸			
中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 津橋路 19號南部地段	99,000平方米	100%	住宅
中國 天津市 武清區 泗村店鎮 大東路南側 規劃路東側	88,000平方米	100%	商業及住宅