

CCT FORTIS

中建富通集團有限公司

Stock Code : 138

ANNUAL REPORT 2025

目錄

2 主席報告
6 董事及高級管理層
8 財務回顧
16 可持續經營及發展
19 公司資料
20 企業管治報告
37 董事會報告書
56 獨立核數師報告
62 綜合損益表
63 綜合全面收益表
64 綜合財務狀況表
66 綜合權益變動表
67 綜合現金流量表
69 財務報表附註
165 其他資料
166 五(5)年財務摘要
167 專用詞語

主席報告

本人謹代表董事會，報告本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績。

全年業績

於2025年，全球經濟仍面臨多重挑戰，包括增長放緩、貿易政策不確定性、地緣政治緊張局勢，以及持續的通脹壓力。儘管香港經濟受惠於旅遊業持續復甦及金融服務活動增加，但這種增長僅集中於若干行業，並不均衡。在審慎的市場氣氛下，本集團年內收入實現增長，虧損收窄。本公司股權擁有人應佔虧損淨額收窄約17.4%至約327,000,000港元，而2024年的本公司股權擁有人應佔虧損淨額約為396,000,000港元，反映本集團整體虧損表現有所改善。本年度虧損主要是由於應收承兑票據及持作出售的出售組別資產的減值虧損、電影投資公平價值虧損以及借款開支增加所致。

末期股息

鑒於現時嚴峻環境，本集團擬保存現金儲備以應對未來的困難與挑戰，因此，董事會不建議派發2025年末期股息(2024年末期股息：無)。本公司沒有在2025年派發任何中期股息(2024年中期股息：無)。

業務回顧

於2025年，本集團主要經營：(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)Blackbird集團的多面體汽車業務和富價值的收藏品的投資；以及(iv)文化娛樂業務。

物業業務

香港物業業務

香港的房地產市場，尤其是住宅市場，於2025年呈現復甦態勢。該復甦主要受到利率下降、交易限制放寬以及需求增加所帶動。預計由於市場預期進一步減息，物業市場將因而持續逐步復甦。

證券業務

截至2025年12月31日止年度，為保留現金並降低風險，本公司未有在股市中買賣任何上市股票或證券。然而，我們的證券業務於年內獲得穩定的利息收入是來自應收承兑票據。

BLACKBIRD集團

Blackbird集團由其主席及行政總裁(「**行政總裁**」)麥俊翹先生(「**麥俊翹先生**」)領導下主要從事:(i)法拉利於香港及澳門兩地的正式進口代理及授權代理,包括汽車維修及服務業務;(ii)瑪莎拉蒂於香港及澳門的正式進口代理及授權代理,亦包括汽車維修及服務業務;(iii)富價值的收藏品買賣及投資業務;以及(iv)汽車物流業務。儘管營商環境仍然充滿挑戰,但管理層對Blackbird集團多面體汽車業務能繼續維持良好發展勢頭而感到滿意。

法拉利業務

Blackbird Concessionaires是集團在香港和澳門的法拉利進口商,於2025年全年實現顯著增長,年終多項KPI創下歷來最佳成績,進一步鞏固兩家公司之間的持續合作關係。

受惠於多款車型強勁需求,包括配備碳纖維組件、令人血脈沸騰的法拉利296 Speciale,以及新登場的Amalfi與849 Testarossa系列,Blackbird Concessionaires業務年內新車訂單量上升66%,交付量亦增加30%。繼Amalfi於意大利同名世界著名海岸線舉行矚目全球的首發後,香港舉辦了該車型的區域發佈會,並創下另一項潛在的世界首創 — 2025年第四季,這輛靈感源自航海的車款在200英呎豪華超級遊艇甲板上進行現場揭幕,當時該遊艇正載著100位品牌VIP環繞香港維多利亞港航行。這項盛事獲本地及國際媒體廣泛報道,並錄得強勁銷售,充分彰顯Blackbird致力為法拉利品牌在港持續開創里程碑的決心。該公司的法拉利認證易手車項目同樣取得成果,受惠於二手市場強勁需求及交易活躍,加上每宗法拉利認證交易均附有廠方保養,邊際利潤及銷售額均較2024年有所提升。

作為市場需求及法拉利市場健康狀況傳統指標之一的個人化訂製服務亦見增長,全年數據顯示車輛交付時平均選配配件價值上升,而前往上海及馬拉內羅設計工作室進行量身訂製的預約量更翻倍。該工作室為特別設計的工作室,客戶可在法拉利工廠內與設計師共同構思並視覺化呈現專屬愛車的完全客製化、獨一無二的規格。

法拉利於2025年全年引入的另一項全球關鍵統計數據為「品牌新客戶」比例,截至2025年底,在香港及澳門地區,該比例佔當年新車總銷量的46%,並佔二手車銷量的70%。這項重要的新KPI確保在維繫傳統忠實客戶的同時,全球經銷商網絡亦能着力發展新一代首次買家及法拉利車主,以維持市場的長遠發展與延續性。專為法拉利車主而設且不斷擴展的體驗活動,亦進一步推動品牌新客戶的強勁增長,這些活動包括獨特的地區自駕遊、全球首發盛會,以及參觀一級方程式大獎賽等。今年在新加坡舉辦的賽事中,香港共有25名代表出席,成為該賽事中代表人數最多的海外地區。

Blackbird位於葵涌的法拉利技術服務團隊及售後服務業務全年業績同樣理想,零件銷售表現上升11.4%,動力系統保修目標亦超額完成7%以上。隨着來年推出新計劃,服務業務有望進一步提升營運表現。

展望新一年,法拉利將推出不少於四款矚目新車型,包括在本地發佈性能強悍、擁有1,050匹馬力的849 Testarossa,加上商業表現持續向好,Blackbird與法拉利的夥伴關係依然穩固,雙方將繼續落實多年戰略規劃,以提升市場佔有率優勢,並在不斷變化的市場環境中實現商業回報最大化。

瑪莎拉蒂業務

本集團於香港及澳門的瑪莎拉蒂獨家進口商Blackbird Tridente於2025年錄得穩健銷售表現，主要受惠於Grecale車型持續強勁的需求。今年亦開始交付GranTurismo Trofeo，進一步鞏固瑪莎拉蒂在香港及澳門的高性能品牌形象。

盈利能力有所提升，新車毛利率由2025年上半年的5.31%上升至2025年下半年的11.27%，反映車型組合優化及商業執行嚴謹。此外，Blackbird Tridente透過參與大型路演活動，擴大在澳門的業務版圖，提升品牌知名度，並為拓展當地客戶群開拓新機遇。

富價值的收藏品貿易及投資業務

於2025年，古董車及投資級別汽車業務繼續受全球市場放緩所影響。然而，管理層對古董車買賣環境的長遠發展仍然審慎樂觀。本公司會繼續監察市場趨勢以把握銷售及投資機會。

古董鐘錶部因其古董鐘錶雜誌及網上平台而享譽盛名。其持續與眾多重要品牌就編輯合作關係及諮詢服務保持協作，包括舉辦VIP聚會。其印刷刊物在香港及國際間具有重要知名度，並將於2026年日內瓦「鐘錶與奇跡」高級鐘錶展中向與會者派發。其繼續與知名品牌維持合作關係，同時亦吸引新品牌對即將推出的印刷刊物的興趣。Blackbird集團的主席及行政總裁麥俊翹先生繼續在富藝斯拍賣行擔任鐘錶顧問委員會成員。

汽車物流業務

為簡化組織架構及精簡業務運作，以集中資源發展主營業務，本集團於2025年12月31日訂立協議，出售Blackbird Works Supply Co. Limited（「**Blackbird Works Supply**」）（一家主要在香港提供汽車拖運及物流服務的公司）95%的已發行股本，代價為17,100,000港元。該出售事項已於2025年12月31日完成。完成後，本集團僅保留Blackbird Works Supply 5%的股權。因此，Blackbird Works Supply的財務業績將不再在本集團的財務報表綜合入帳。

文化娛樂業務

於2025年2月28日出售從事舞台音響燈光及舞台工程業務的聯營公司後，電影業務成為本集團文化娛樂分部餘下的唯一業務。本集團與其他公司共同投資的大型犯罪驚慄電影「風林火山」，已於2025年10月起在香港、中國內地、台灣及馬來西亞的影院正式上映。由於票房表現低於預期，該電影投資錄得虧損。電影票房淨收益預計將於2026年上半年收取。

前景

由於貿易碎片化、通脹持續高企，以及近期地緣政治衝突加劇，預計2026年仍將充滿不確定性及挑戰。全球及本地經濟依然脆弱。儘管目前形勢嚴峻，作為法拉利在香港及澳門的唯一正式進口代理商，Blackbird的法拉利業務繼續表現理想，值得我們喝彩。我們繼續致力構建及發展Blackbird汽車集團，使其在不久的將來成為全球汽車行業的領導者之一。

展望將來，我們會對瞬息萬變的環境保持警惕，繼續實施審慎的財務管理措施並繼續實施節約成本措施。我們亦會保存實力為日後復甦奠定基礎。憑藉我們堅韌力強且經驗豐富的管理層，相信我們能夠抵禦前所未有的困難及挑戰所帶來的衝擊。我們將努力轉危為機，繼續追求我們的核心策略，以實現公司的長遠可持續增長及提升股東的長遠價值。

致謝

本人謹代表董事會，向董事、管理層及所有僱員，就他們在本年度對本集團的堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝及讚賞。此外，本人向我們的顧客、股東、投資者、銀行、業主及供應商，在這前所未有的時期下對本集團一貫的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席
麥紹棠

香港，2026年3月30日

董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，72歲，為控股股東及自1994年1月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。麥先生亦為本公司若干附屬公司的董事。麥先生負責本集團的企劃及策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。麥先生於製造及分銷電訊、電子以及高智能產品方面擁有逾49年經驗。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、通訊網絡投資、在香港及中國的房地產發展及投資業務、金融業務以及電動車業務擁有豐富經驗。在多年的事業生涯中，麥先生表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生自2002年8月14日至2022年5月20日曾擔任GBA集團有限公司(股份代號：261，其股份於聯交所主板上市)的主席、行政總裁及執行董事。麥先生持有電機工程文憑。

鄭玉清女士，72歲，自1998年2月起獲委任為執行董事。鄭女士為本公司副主席及薪酬委員會及提名委員會各自的成員。鄭女士亦為本公司若干附屬公司的董事。鄭女士協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾45年經驗，並於多元化業務擁有豐富經驗。在鄭女士加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士自2002年8月14日至2022年5月20日曾擔任GBA集團有限公司(股份代號：261，其股份於聯交所主板上市)的執行董事及副主席。鄭女士持有工商管理文憑。

獨立非執行董事

陳力先生，61，自2008年2月起獲委任為獨立非執行董事。陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。陳先生曾於數家中國著名電訊公司及一家中國大型綜合業務集團公司擔任高級職位。陳先生於1985年畢業於中國一家大學的物理系無線電物理專業，並具備豐富的中國電訊業及管理實務經驗。

鄒小岳先生，70歲，自2013年3月起獲委任為獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的主席及成員，亦是審核委員會及提名委員會的成員。鄒先生於2002年8月14日至2022年7月31日獲委任為GBA集團有限公司(股份代號：261，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，並於2004年10月14日至2021年5月10日期間，為御泰中彩控股有限公司*(「**御泰中彩**」)(前股份代號：555，於2021年5月10日除牌)之獨立非執行董事。鄒先生為香港執業律師，並現為香港金杜律師事務所的高級顧問。鄒先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。鄒先生其後於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄒先生於1990年獲香港高等法院認許為律師及自此私人執業。

* 根據日期為2022年12月5日的御泰中彩監管公佈(「**御泰中彩監管公佈**」)，聯交所對鄒先生在任職御泰中彩獨立非執行董事期間，批評他未能盡他所能遵守上市規則及盡最大努力確保御泰中彩擁有充足且有效的內部控制，及促使御泰中彩遵守上市規則。因此，他違反上市規則第3.08條和以上市規則前附錄5B所載表格形式向聯交所作出的有關董事的聲明和承諾。由於鄒先生及御泰中彩其他相關董事未有主動及盡他們所責，其中包括沒有充分保障御泰中彩的投資，導致御泰中彩延遲公佈業績和報告，就有關事項作出公開批評(「**批評御泰中彩**」)。有關紀律行動及聯交所調查結果的詳情已載於御泰中彩監管公佈內。因此，鄒先生須在委任他作為任何已上市或將在聯交所上市的上市公司董事生效日期前，其有關董事委任的先決條件為他須出席並完成18小時有關監管及法律議題(包括上市規則合規事宜)的培訓(「**委任先決條件**」)。另外，於鄒先生在擔任御泰中彩董事期間，法院於2020年8月20日向御泰中彩發出清盤令(「**御泰中彩清盤令**」)，而亦已於2020年8月27日委任清盤人。而御泰中彩清盤令是根據2020年3月9日提交的清盤呈請(其後於2020年8月21日作出修訂)而作出的，理由是御泰中彩資不抵債並無力償還債務。據鄒先生所知、所悉及所信，御泰中彩已於2020年9月18日就有關御泰中彩清盤令提出上訴，而截至本公司日期為2023年3月16日的公佈日期，上訴聆訊日期仍尚未確定。御泰中彩與本集團並無關聯，鄒先生確認他並非為御泰中彩清盤呈序中的一方，他亦不知悉任何向其提出的任何實際或潛在索償。

董事會(鄒先生除外)認為，並無證據表明批評御泰中彩涉及相關不誠實、欺詐行為或對誠信產生懷疑，從而影響鄒先生擔任董事的合適性。鄒先生已符合委任先決條件，並仍適合擔任獨立非執行董事。

獨立非執行董事(*續*)

劉可傑先生，67歲，自2022年6月起獲委任為獨立非執行董事。劉先生為審核委員會主席兼成員、薪酬委員會和提名委員會的成員。劉先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。

劉先生曾分別於2011年3月1日至2024年6月26日及2002年8月14日至2022年6月9日獲委任為勝獅貨櫃企業有限公司(股份代號：716)及GBA集團有限公司(股份代號：261)的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所主板上市。劉先生為香港執業會計師。劉先生持有專業會計碩士學位，並為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。

高級管理層

麥俊翹先生(「**麥俊翹先生**」)，46歲，為Blackbird集團的行政總裁。麥俊翹先生於90年代末成功創立其屢獲殊榮的出版社後，創辦了《Milk》雜誌，並領導其成為香港及區內最暢銷且最具影響力的生活週刊，更將其出版業務擴展至中國及台灣。憑藉於傳媒及出版，以及於奢侈品零售行業擔任主席及行政總裁職位超過25年的經驗，他透過他的多媒體創作公司於時裝及線上零售方面所作的投資，豐富的經驗，以及他與全球多家豪華跑車廠的長期關係，麥俊翹先生創辦了Blackbird集團。麥俊翹先生負責監察Blackbird集團的整體管理、策略方針、規劃及發展。麥俊翹先生為主席、行政總裁、執行董事及控股股東麥先生的長子。

財務回顧

2025年全年財務業績摘要

百萬港元	**2025年**	2024年（經重列）	增加／（減少）百分比
持續經營業務：			
收入	**606**	530	14.3%
毛利	**98**	116	(15.5%)
持續經營業務虧損	**(320)**	(399)	(19.8%)
已終止經營業務（虧損）／溢利	**(7)**	3	(333.3%)
年內虧損	**(327)**	(396)	(17.4%)
應佔：			
本公司股權擁有人			
持續經營業務	**(320)**	(399)	(19.8%)
已終止經營業務	**(7)**	3	(333.3%)
	(327)	(396)	(17.4%)
本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄（虧損）／盈利			
— 持續經營業務及已終止經營業務	**(2.04港元)**	(2.47港元)	(17.4%)
— 持續經營業務	**(2.00港元)**	(2.49港元)	(19.7%)
— 已終止經營業務	**(0.04港元)**	0.02港元	(300.0%)
每股股息	**無**	無	不適用

本集團於2025年的持續經營業務收入約為606,000,000港元，增加約76,000,000港元或約14.3%，此乃主要由於法拉利業務帶來額外收入來源所致。

於2025年，本集團錄得本公司股權擁有人應佔虧損淨額約為327,000,000港元，而於2024年則錄得虧損淨額約396,000,000港元。財務表現略有改善，主要由於年內成功推行成本控制措施，使本年度行政開支減少約51,000,000港元。

本年度虧損主要來自電影投資非現金公平價值虧損、應收承兑票據及分類為持作出售的出售組別資產的減值虧損分別約64,000,000港元、約5,000,000港元及約79,000,000港元。

按業務分部劃分的分析

百萬港元	收入 2025年 金額	2025年 相對百分比	2024年（經重列） 金額	2024年（經重列） 相對百分比	增加／（減少） 百分比
持續經營業務：					
物業投資及持有	**2**	**0.3%**	6	1.0%	(66.7%)
證券業務	**–***	**–**	–*	–	–
法拉利業務	**551**	**83.6%**	420	72.7%	31.2%
瑪莎拉蒂業務	**41**	**6.2%**	61	10.6%	(32.8%)
富價值的收藏品業務	**–***	**–**	3	0.5%	100%
其他業務	**12**	**1.8%**	40	6.9%	(70.0%)
持續經營業務總計	**606**	**91.9%**	530	91.7%	14.3%
已終止經營業務：					
物流業務	**53**	**8.1%**	48	8.3%	10.4%
總計	**659**	**100%**	578	100.0%	14.0%

* 少於1,000,000港元

百萬港元	經營（虧損）／溢利 2025年	2024年（經重列）	增加／（減少） 百分比
持續經營業務：			
物業投資及持有	**(88)**	(121)	(27.3%)
證券業務	**3**	(4)	175.0%
法拉利業務	**11**	10	10.0%
瑪莎拉蒂業務	**(4)**	(15)	(73.3%)
富價值的收藏品業務	**7**	(55)	112.7%
文化娛樂業務	**(64)**	(1)	6,300.0%
其他業務	**(15)**	(29)	(48.3%)
持續經營業務總計	**(150)**	(215)	(30.2%)
已終止經營業務：			
物流業務	**4**	3	33.3%
總計	**(146)**	(212)	(31.1%)

持續經營業務

物業投資及持有

由於於2024年透過出售從事物業投資的附屬公司出售若干物業以及因租戶清盤而提前終止租約，租金收入減少約為66.7%至約為2,000,000港元。該分部錄得經營虧損約為88,000,000港元，而上一年度則錄得經營虧損約121,000,000港元。2025年及2024年的經營虧損主要是由於我們的投資物業及被分類為持作出售的出售組別資產的物業的公平價值變動所產生的未變現虧損，分別約為1,000,000港元及約為79,000,000港元。

證券業務

於2025年，證券業務錄得應收承兑票據利息收入約為7,000,000港元。該分部錄得經營溢利約為3,000,000港元，而上一年度經營虧損約為4,000,000港元。由於應收承兑票據的非現金信貸虧損由2024年約11,000,000港元減少約54.5%至2025年約5,000,000港元，該分部於2025年錄得經營溢利。

法拉利業務

於2025年，受惠於位於葵涌的法拉利服務中心的強勁表現，法拉利業務錄得收入約為551,000,000港元，而上一年度則約為420,000,000港元。法拉利業務的經營溢利約為11,000,000港元，與2024年相若。

瑪莎拉蒂業務

於2025年，瑪莎拉蒂業務收入較去年約61,000,000港元減少約32.8%至約41,000,000港元。由於年內推行成本控制，瑪莎拉蒂業務的經營虧損由去年約15,000,000港元收窄至約4,000,000港元。

富價值的收藏品業務

於2025年，富價值的收藏品業務收入較去年約3,000,000港元減少100%至少於1,000,000港元。由於本年度持作投資的富價值收藏品公平價值變動產生未變現收益約25,000,000港元，該業務錄得經營溢利約7,000,000港元，而去年則產生經營虧損約55,000,000港元。

文化娛樂業務

於2025年2月28日出售從事舞台音響燈光及舞台工程業務的投資後，電影業務成為本集團文化娛樂分部的唯一業務。電影業務於2025年及2024年均未錄得收入。由於電影投資的票房表現低於預期(該電影已於2025年10月起在影院正式上映)，因而產生電影投資公平價值虧損約64,000,000港元。因此，該分部的經營虧損由2024年約1,000,000港元大幅增加至2025年約64,000,000港元。

其他業務

其他業務主要包括古董車維修服務中心、多媒體業務，以及處於發展及初創階段的其他新業務。為精簡本集團業務營運，並更集中資源投放於核心業務，於2024年6月出售了虧損的多媒體業務，致使2025年收入減少約70.0%至約12,000,000港元，而經營虧損亦收窄至約15,000,000港元。

已終止經營業務

物流業務

於2025年，物流業務的收入較上一年度約48,000,000港元增加約10.4%至約53,000,000港元。經營溢利約為4,000,000港元，而上一年度則約為3,000,000港元。

按區域劃分的分析

	收入								
	2025年				2024年（經重列）				
百萬港元	**持續經營業務**	**已終止經營業務**	**總計**	**相對百分比**	持續經營業務	已終止經營業務	總計	相對百分比	增加／(減少)百分比
香港、澳門及內地	**606**	**53**	**659**	**100%**	528	48	576	99.7%	14.4%
世界其他地區	**–***	**–**	**–***	**–**	2	–	2	0.3%	(100.0%)
總計	**606**	**53**	**659**	**100%**	530	48	578	100.0%	14.0%

* 少於1,000,000港元

我們的總收入約100%來自香港、澳門及內地，其中大部分收入來自香港。我們來自主要市場地區的收入約為659,000,000港元，較2024年增加約83,000,000港元或約14.4%。來自世界其他地區的收入主要為銷售富價值的收藏品至海外市場。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2025年 金額	2025年 相對百分比	2024年 金額	2024年 相對百分比
銀行借款	**1,106**	**52.3%**	1,172	51.5%
其他借款	**501**	**23.7%**	261	11.5%
租賃負債	**54**	**2.6%**	43	1.9%
可換股債券	**88**	**4.2%**	96	4.2%
分類為持作出售資產之直接相關銀行借款	**5**	**0.2%**	33	1.4%
借款總額	**1,754**	**83.0%**	1,605	70.5%
本公司股權持有人應佔股東權益	**358**	**17.0%**	672	29.5%
所運用的資本總額	**2,112**	**100%**	2,277	100.0%

於2025年12月31日，本公司股權擁有人應佔股東權益約為358,000,000港元，相對2025年初的約672,000,000港元減少約314,000,000港元，主要原因是2025年的本公司股權擁有人應佔虧損淨額變動所致，部分被重估租賃土地及樓宇的其他全面收入約14,000,000港元所抵銷。

本集團的資本負債比率由2024年12月31日的約70.5%輕微增加至2025年12月31日的約83.0%，主要是由於股東權益減少所致。

未償還借款總額約為1,754,000,000港元(2024年：1,605,000,000港元)，其中約35.7%借款為短期借款，主要是本集團的循環貸款及物業按揭貸款。

於2025年12月31日，本集團須於一(1)年內、第二(2)至第五(5)年及五(5)年以上到期償還的銀行及其他借款以及可換股債券分別為626,000,000港元、960,000,000港元及168,000,000港元(2024年：分別為1,591,000,000港元、14,000,000港元及零元)，本集團的借款沒有重大的週期性影響。

流動資金及財務資源

百萬港元	**2025年**	2024年
流動資產	**823**	950
流動負債	**1,014**	(2,100)
淨流動負債	**(191)**	(1,150)

本集團於2025年12月31日的流動負債淨額約為191,000,000港元，減少約959,000,000港元。減少主要由於若干銀行及其他借款由流動負債重新分類為非流動負債所致。年內，本集團就未遵守有關約1,045,000,000港元銀行借款的財務契諾取得豁免，有效期至2026年12月31日。於該等借款中，須於一(1)年內償還的約828,000,000港元於2025年12月31日分類為非流動負債，而須於一(1)年內償還的借款約709,000,000港元於2024年12月31日分類為流動負債。

一般而言，本集團的營運資金主要來自手頭現金、經營活動所得現金淨額及借款。鑒於流動負債淨額狀況，董事會在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可動用財務來源。董事會預期，本集團將依賴經營活動所得現金淨額、額外借貸及籌資活動(如必要)及出售非核心資產以應付營運資金及資本開支(如有)的需求。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無重大資本承擔(於2024年12月31日：5,000,000港元)。

庫務管理

本集團以審慎方針管理現金及控制風險。為達致更佳的風險控制及有效的資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

截至2025年12月31日止年度，本集團的收入主要以港元及美元結算。支出主要以港元及美元結算。現金一般以港元存放短期存款。截至2025年12月31日止年度，本集團的借款主要以港元結算，而借款利息主要以浮動利率釐定。

本集團的庫務政策目的在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。本集團面對的外幣匯兑風險並不重大。本集團並無使用任何金融工具對沖其利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

出售重大附屬公司及聯營公司

(a) 於2024年12月27日，本集團訂立兩(2)份買賣協議，以代價約8,000,000港元出售其文化娛樂業務中從事舞台音響、燈光及舞台工程業務的聯營公司。於2025年2月28日完成出售後，本集團不再經營舞台音響、燈光及舞台工程業務。

(b) 於2025年7月25日，本公司直接全資附屬公司East Advance Holdings Limited(「**East Advance**」)(作為賣方)與喜威(作為買方)(根據上市規則第14A章為關連人士)訂立買賣協議，據此，East Advance同意出售而喜威同意購買一家投資控股公司Cosmo Classic Limited(「**Cosmo Classic**」)及其附屬公司(「**Cosmo Classic集團**」)的全部已發行股本，該集團主要從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務，代價約為6,000,000港元(「**出售事項**」)。根據上市規則第14及14A章，出售事項構成一項須予披露及關連交易。

出售事項已於2025年7月30日完成。Cosmo Classic不再為本集團附屬公司，而Cosmo Classic集團的財務業績亦不再綜合納入本集團的綜合財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈。

(c) 於2025年12月31日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約17,000,000港元出售其附屬公司Blackbird Works Supply(主要在香港提供汽車拖運及物流服務)95%的已發行股本。該出售事項於2025年12月31日完成後，Blackbird Works Supply不再為本集團附屬公司，且其財務業績亦不再於本集團綜合財務報表中綜合入帳。詳情請參閱本公司日期為2025年12月31日的公佈。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度內，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2025年12月31日，本集團沒有持有任何其他重大投資。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團資產中有帳面淨值約1,686,000,000港元的若干資產（於2024年12月31日：2,103,000,000港元）及17,000,000港元的定期存款（2024年：20,000,000港元）已抵押給銀行作為擔保本集團的銀行及其他借款之用。

或然負債

於2025年12月31日，本集團有以下或然負債：

於2017年及於2018年8月或前後，若干物業買家向本公司的一家附屬公司（「**有關附屬公司**」）就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的有關附屬公司作出之失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月，法庭下令將有關附屬公司的所有個別訴訟整合為一(1)項法律訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備。

員工及薪酬政策

本集團於2025年12月31日的員工總數為144人（於2024年12月31日：187人）。本集團薪酬政策建基於公平原則，為員工提供具推動力、以表現釐定及具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本公司已採納2021購股權計劃作為對合資格參與者的獎勵。本集團合資格僱員及人士亦可能根據購股權計劃獲授股份期權。於2025年12月31日，本公司沒有已發行但尚未行使的股份期權（於2024年12月31日：無）。

可持續經營及發展

可持續性策略

本公司視可持續性為長遠維持及發展其績效的核心策略，其致力達成企業社會責任，將提升本公司及其經營所在社區的長遠價值作出貢獻。

環保及產品安全

本集團重視企業社會責任，並將其視為業務策略的重要組成部分。作為負責任的企業公民，本集團致力於維護其經營環境的長期可持續發展，並以盡量減少對環境和自然資源影響的方式發展其業務。

本集團了解氣候變化對全球的影響，並致力於透過建立環境保護意識、減少碳足跡、採用綠色辦公室措施以及提高員工和其他主要持份者的環保意識，優先減少其業務營運對環境的潛在影響。本集團本著對環境負責的態度行事，致力遵守環境保護的相關法律法規，並採取有效措施達致資源的有效運用、節約能源及廢物管理。

本集團盡力改善其營運過程、產品以及服務，藉此盡量提高效率及生產力並減少廢物排放。本集團的政策是要確保其業務營運符合相關的環保法律、法規和規例。本集團致力提供高品質的產品及服務，而且完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。

詳情將根據上市規則在環境、社會及管治報告中披露。

法律與法規合規

合規是本公司政策及企業管治不可或缺的一部分，旨在遵守我們營運所在地的所有相關法律及法規。管理層一直了解與本集團業務營運相關且具有重大影響的法律法規的最新發展。截至2025年12月31日止年度，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規的情況。

主要風險與不確定性

本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景受制於多項直接或間接的商業風險及不確定因素。一般而言，全球金融市場動盪、大宗商品價格波動及能源成本上漲、強大的通脹壓力、高利率、政治動盪、國際貿易競爭加劇及供應鏈中斷等因素，均導致全球經濟前景的不確定性增加。

氣候變化對本集團的業務構成不同的風險。除地球溫度及海平面上升等實質風險外，溫室氣體增加及極端天氣情況已經產生並將繼續產生，對環境及本集團的資產、業務及供應鏈管理造成若干負面影響，可能增加本集團主要持份者(如僱員、客戶及供應商)的風險。

面對如此嚴峻的宏觀經濟及地緣政治風險及不明朗因素，本集團致力專注發展核心業務及開拓新市場機遇，為股東及其主要持份者創造及實現長遠價值。

與客戶和供應商的關係

本集團致力於生產及向客戶交付優質產品和服務，以符合客戶的滿意度和期望。本集團透過私隱政策妥善保護客戶的私隱，確保所有個人資料均嚴格保密處理。

在本集團物業業務方面，本集團已與香港的主要地產代理建立十分良好的工作關係，以最有效率的方法出售、購買及租賃物業。

雖然本集團於2014年成立古董車業務，然而，部分主要人員在香港的汽車行業已工作多年，擁有與古董車有關的重要及豐富工作經驗。憑藉本集團在此領域擁有的豐富知識及專業人才，其服務已達到專業的水平，本集團亦與客戶及供應商建立了全面的關係。

自2017年Blackbird Concessionaires獲委任為香港及澳門的法拉利正式代理商。自法拉利代理業務開始以來，本集團已迅速與客戶建立良好關係。而法拉利對其代理業務的進展感到非常滿意。於2023年3月10日，Blackbird Concessionaires獲委任為香港及澳門的法拉利正式進口商。是次代理業務委任反映了自Blackbird Concessionaires於2017年獲委任為正式進口代理商以來法拉利對Blackbird Concessionaires在法拉利品牌表現方面的認可。

於2021年上半年，Blackbird Tridente獲委任為瑪莎拉蒂汽車在香港及澳門的官方進口和分銷商以及售後服務提供商。自瑪莎拉蒂代理業務開始以來，本集團已迅速與客戶建立良好關係，而瑪莎拉蒂對本集團代理業務的進展感到非常滿意。

與員工的關係

本集團珍惜其員工，員工是集團最寶貴的資產之一。本集團提供具競爭力的薪酬待遇、公積金及福利待遇，並遵守所有適用於其業務營運地點的相關勞動法律及法規。本集團的主要管理人員已為集團效力多年。

本集團鼓勵員工培訓和發展並鼓勵員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃。此外，本集團不時為不同級別的員工舉辦培訓課程和研討會。

工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港的員工提供一個安全、健康、潔淨且舒適的工作環境。本集團努力締造一個支持、共融、關懷及安全的工作環境，避免任何潛在的職業健康和安全隱患，並根據勞工處的要求制定內部安全指引，以盡量降低風險。

回饋社會

多年來本公司一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。於2025年，本集團作出慈善捐款約為111,000港元。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

環境、社會及管治報告將於本公司截至2025年12月31日止年度年報的同一刊發日期在聯交所及本公司各自的網站刊發。

公司資料

公司名稱
中建富通集團有限公司

董事會
執行董事
麥紹棠先生*(主席及行政總裁)*
鄭玉清女士*(副主席)*

獨立非執行董事
陳力先生
鄒小岳先生
劉可傑先生

董事委員會
審核委員會
劉可傑先生*(主席)*
陳力先生
鄒小岳先生

薪酬委員會
鄒小岳先生*(主席)*
陳力先生
劉可傑先生
麥紹棠先生
鄭玉清女士

提名委員會
麥紹棠先生*(主席)*
鄭玉清女士
陳力先生
鄒小岳先生
劉可傑先生

公司秘書
郭芝聰先生
(於2026年3月23日獲委任)

* 忻霞虹女士於2025年1月21日獲委任及於2025年6月16日辭任。黃子玲女士於2025年6月16日獲委任，其後於2026年3月23日辭任。

核數師
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行
南洋商業銀行有限公司
恒生銀行有限公司
交通銀行(香港)有限公司

財務年度年結
12月31日

註冊辦事處
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點
香港
告士打道77–79號
富通大廈26樓A

香港股份過戶登記分處
卓佳證券登記有限公司
(前稱卓佳登捷時有限公司)
(於2025年2月5日變更)
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

電話號碼
(852) 2102-8138

傳真號碼
(852) 2102-8100

公司網址
www.cct-fortis.com

股份代號
138

企業管治報告

企業文化與策略

企業文化

董事會和本集團管理層樹立並形成以人為本、預防風險、合法合規、穩步前進的企業文化，並在本集團各個層面秉持合法、合乎道德、負責任的核心價值。董事會領導管理層定義集團的宗旨、價值和策略方向，並培育企業文化，建立長期可持續的商業模式，使僱員、客戶、股東、投資者和供應商均從企業成功的共同價值中受益。理想的文化在本集團的業務營運、工作場所政策和慣例以及與股東和其他主要持份者的關係中得到持續發展和體現。透過僱員參與、僱員保留及培訓、健全的財務報告、舉報、資料私隱及反貪污政策以及法律法規合規，董事會連同本集團管理層創造出維持及發展有效企業管治架構的組織文化，並制定嚴格的企業管治常規及程序。本集團透過制定多項政策(包括但不限於舉報政策、反貪污政策及股東通訊政策)持續推廣其文化。考慮到各種背景下的企業文化，董事會已審閱並認為本集團的文化、宗旨、價值觀及策略於本年報刊發當日屬一致。

企業策略

為實現本集團提升股東及其他主要持份者的長期價值及利益的主要目標，本集團專注於在財務及環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)績效實現可持續增長。本集團嚴格管理收入及盈利能力、毛利率及成本、資本及投資回報以及其他融資活動。本集團在其各個物業項目中追求卓越營運的核心競爭力是其在核心業務中持續把握成本及收益機會的關鍵舉措。本年報中的「主席報告」及「財務回顧」包括對本集團業績表現的討論及分析，董事會以此為基礎，長遠創造本集團的核心價值，並實踐本集團的企業文化、策略及目標。本集團日益重視環境、社會及管治，並專注於支持全球低碳和可持續發展的未來轉型。有關本集團的環境、社會及管治措施以及與主要持份者關係的進一步詳情，請參閱「環境、社會及管治報告」。

企業管治與環境、社會及管治的關係

本集團認同健全的環境、社會及管治慣例的重要性，並致力於環境保護、提供優質工作場所及服務社區。環境、社會及管治考慮因素已反映在與本集團業務營運相關的政策、程序和流程中。董事會在環境、社會及管治策略和監督方面擔當重要角色，旨在為本集團的主要持份者創造長期增長和可持續價值。本集團已設立環境、社會及管治治理架構，就本集團的可持續發展及環境、社會及管治相關事宜及風險提供建議及進行監督。環境、社會及管治管理方法和政策由董事會監督。董事會識別及評估與本集團內部及外部主要利持份者有關的重大環境、社會及管治相關事宜，包括本集團業務所面對的不斷變化的環境、社會及管治相關風險以及環境、社會及管治相關事宜對本集團主要持份者日益突出的重要性。本集團將堅持並加強其風險管理和內部監控系統，以應對不斷變化的環境、社會及管治相關風險和機遇。環境、社會及管治政策及本集團的績效載於環境、社會及管治報告。

企業管治常規

本公司一直認同股東透明度及問責性的重要性。董事會認為股東可從良好的企業管治中獲得最大利益。董事會致力將社會及環境議題融入本集團的業務營運，維持及確保高水平的企業管治常規及程序，從而保障股東及其關鍵持份者的利益以及本公司的長遠可持續發展。

董事認為，本公司於截至2025年12月31日止年度已遵守企業管治守則的所有守則條文，從而確保本公司符合勤勉、負責及專業的要求，惟本報告所披露並經考慮理由而載列的偏離情況除外。

守則條文第C.2.1條

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間的職責分工應清楚界定並以書面列明。

主席與行政總裁的角色並無區分，因此本公司於截至2025年12月31日止年度並無遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

麥先生目前同時兼任主席及行政總裁的雙重領導角色，由一(1)位人士擔任，本公司多年來一直採用此方式履行行政職能，從而使長期策略的規劃及執行更具成效及效率。麥先生是一位具備廣泛技能及擅長多元化業務的優秀行政人員。麥先生在從事多元化業務方面擁有豐富經驗、卓越的領導才能及良好的聲望，以上均為履行主席一職的關鍵要素。同時，麥先生亦具備於本集團日常管理中擔任行政總裁所需的相稱的管理技巧及商業觸覺。董事會由兩(2)名執行董事(包括主席)及三(3)名獨立非執行董事組成，在權力與職權之間取得平衡，各具備專業技能及豐富經驗。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間的平衡，故毋須區分主席及行政總裁的角色。此外，董事會相信，由於麥先生擁有豐富的商業經驗，由麥先生兼任主席及行政總裁兩職，不但可加強董事會與管理層的溝通，亦可確保管理層有效地執行董事會的決策。董事會將適時檢討現行架構。

管理層行動計劃

鑒於核數師提出持續經營的關注，董事在評估本集團持續經營能力時，已仔細考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。

為管理營運資金並改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：(a)本集團正積極與潛在買家討論出售資產；(b)本集團能夠於循環貸款、貿易貸款及流動資金貸款到期日或之前以本集團將履行的更有利的財務契諾將其續期及展期；(c)本集團正積極與財務顧問就潛在資本交易進行討論；(d)本集團將繼續推動銷售及收回未償還應收帳款；及(e)本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本開支。董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自報告日期起至少十二(12)個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2025年12月31日起計未來十二(12)個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

董事及相關員工遵守證券交易標準守則的情況

本公司已就董事進行證券交易採納不低於標準守則所載規定標準的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司亦已採納標準守則，以監管可能擁有有關本公司證券內幕消息的本集團僱員及附屬公司董事買賣本公司證券的行為。

董事會

職責、責任及貢獻

董事會負責領導及控制本公司的整體管理及監督本集團業務、策略決策及營運表現，以及透過指導及監管其事務推動本公司發展。董事會應以本公司及股東利益作出客觀決定。

本集團管理層獲董事會授權及負責本集團日常業務營運的管理，各分部主管負責本集團不同方面的業務，但保留若干重要事項由董事會批准。董事會的決策透過出席董事會會議的執行董事傳達給管理層。

董事會定期會議每年至少舉行四(4)次，並至少於十四(14)天前通知所有董事，以便盡可能讓所有董事出席。如有必要，將安排額外會議，並在需要時舉行。根據企業管治守則第C.5.8條的守則條文，所有董事或董事委員會成員將於定期董事會或董事委員會會議日期前至少三(3)日收到會議議程及隨附董事會或董事委員會文件；並可親身或透過電子通訊方式出席董事會或董事委員會會議。截至2025年12月31日止年度內，共舉行六(6)次董事會會議(包括四(4)次董事會定期會議)，並傳閱及通過董事書面決議案以批准重大事項。根據企業管治守則的守則條文第C.5.5條，會議記錄的初稿及最後定稿均分別傳閱予全體董事或董事委員會成員，以徵詢意見及作記錄之用。

董事會(*續*)

職責、責任及貢獻(*續*)

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2025年12月31日止年度，本公司已舉行了一(1)次股東大會。在2025年，董事(親身或透過電話或zoom會議)出席董事會會議(「**董事會**」)及股東大會(「**股東大會**」)的情況如下：

	出席或符合資格出席會議次數	
董事姓名	**董事會**	**股東大會**
執行董事		
麥紹棠先生	6/6	1/1
鄭玉清女士	6/6	1/1
獨立非執行董事		
陳力先生	5/6	1/1
鄒小岳先生	6/6	1/1
劉可傑先生	6/6	1/1

本公司的公司秘書負責就董事會及董事委員會的會議進行會議記錄，所有會議記錄經合理通知後可供董事或董事委員會成員查閱。

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

董事會的組成

於本年報日期，董事會成員包括兩(2)名執行董事，分別為麥紹棠先生及鄭玉清女士，以及三(3)名獨立非執行董事，分別為陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生。所有董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節內。

截至2025年12月31日止年度至本年報日期期間，董事會的組成並無變動。

董事會的組成一直切合本集團業務的需要、推廣和發展，並在技能、專才、經驗及資格等各方面保持平衡及多元化。於本年報日期，董事會由四名男性成員及一名女性成員組成，董事會將在遴選及推薦合適的董事人選時，把握機會逐步提高女性成員的比例。

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

董事會(*續*)

董事會的獨立性

獨立非執行董事為董事會帶來有關本集團業務策略、政策、表現、問責、資源、主要委任及行為標準的獨立意見及判斷，並加強董事會在技能、經驗及多元化觀點方面的平衡。獨立董事會每年檢討既定的管治架構及有效機制，以確保其有效性。

截至2025年12月31日止整個年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條的規定，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數，即至少三(3)名獨立非執行董事，而其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一(1/3)的規定。

本公司已接獲陳力先生(「**陳先生**」)、鄒小岳先生(「**鄒先生**」)及劉可傑先生各自根據上市規則第3.13條就截至2025年12月31日止年度的獨立性發出的年度確認函。儘管陳先生及鄒先生各自出任董事會獨立非執行董事超過九(9)年，董事會已評估彼等的獨立性，並認為彼等的服務年期將不會妨礙彼等作出獨立判斷以履行其作為獨立非執行董事的職務及責任，並相信彼等於本集團業務的寶貴知識及豐富經驗將持續為本集團及股東帶來裨益。因此，董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立人士，並符合上市規則第3.13條所規定的獨立性指引。重選退任董事將於股東週年大會上另行提呈決議案，以投票表決方式由股東批准。

主席至少每年與獨立非執行董事開會一次，其他董事不得出席，以符合企業管治守則第C.2.7條之規定。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

董事會(*續*)

職責、責任及貢獻(*續*)

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事(如有的話)在接受委任時均會提供所需的就任須知及資訊,以確保他們對本集團的運作及業務和管治政策均有適當的理解並完全明白其本身在上市規則及所有適用法律及監管規定下的職責。

截至2025年12月31日止年度,本公司定期向董事提供有關本集團業務表現的最新資料,以及有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展及變動的簡報,以確保遵守及維持良好的企業管治常規。本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展,以發展其職務及責任,並更新其知識及技能,以確保其對董事會的貢獻符合企業管治守則第C.1.4條的規定。

根據所有現任董事提供的培訓記錄確認,截至2025年12月31日止年度,所有董事均以下列方式參與持續專業發展:

	持續專業發展類別	
董事姓名	**收取由本公司提供的更新資料及簡介或自習**	**出席由外部單位舉辦的研討會或會議及╱或論壇**
麥紹棠先生	✔	–
鄭玉清女士	✔	–
陳力先生	✔	–
鄒小岳先生	✔	✔
劉可傑先生	✔	✔

各董事在2025年參與的培訓與他們的董事責任及職責相關。

主席及行政總裁

麥紹棠先生目前同時兼任主席及行政總裁兩職。本公司偏離守則的守則條文第C.2.1條的原因及已考慮的理由已載於上文「企業管治常規」一節。麥先生領導董事會並負責本集團的企業計劃及整體策略方針,於本集團的業務管理上擔當領導角色。

獨立非執行董事的任期

各董事獲委任的任期均不超過三(3)年。根據公司細則及企業管治守則的守則條文第B.2.2條,所有董事(包括主席及獨立非執行董事)須在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事重選及告退

公司細則規定(i)三分之一(1/3)(或最接近但不少於三分之一(1/3)的人數)的董事須於每屆股東週年大會上輪值告退一次，並符合資格膺選連任；以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至下屆股東週年大會，並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

董事會委員會

董事會已成立三(3)個董事會委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各具清晰界定的權責範圍書，以協助董事會履行職責及監督本集團特定方面的事務。各董事委員會均獲提供充足資源以妥善履行其職責，並根據公司細則、其特定權責範圍書及(如適用)董事委員會會議程序舉行會議。委員會的主要角色與職責(包括董事會所授予的一切權力)均在權責範圍書內加以說明，並分別刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cct-fortis.com「投資者資料」)分項的「企業管治」分節下。董事會轄下委員會的權責範圍書會定期檢討及更新，以確保符合現行的管治常規。各董事委員會須就其決定及建議(如適用)向董事會匯報。

薪酬委員會

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

薪酬委員會主要職責為，其中包括：(i)就董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議；(ii)就董事會所訂企業方針及目標而審閱管理層的薪酬建議；(iii)就本集團個別董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(採納企業管治守則的守則條文第E.1.2(c)(ii)條的所述的方案)；(iv)審閱應付予獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；(v)審閱應付予董事及本集團高級管理層有關任何離職或終止任命的補償(如有)；及(vi)根據上市規則第17章審閱或批准與股份計劃有關的事宜，並就此向董事會提供建議。

薪酬委員會由五(5)名成員組成，當中包括三(3)名獨立非執行董事，即鄒小岳先生(「**鄒先生**」)(*薪酬委員會主席*)、陳力先生和劉可傑先生及兩(2)名執行董事，即麥紹棠先生及鄭玉清女士。薪酬委員會主席目前由鄒先生擔任。

於截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一(1)次會議。薪酬委員會於2025年的主要工作包括：

(i) 審閱董事及本集團高級管理層之薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；及

(ii) 審閱董事及本集團高級管理層的薪酬待遇，並就此向董事會提出建議。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就與其薪酬相關的事宜參與討論或決策。董事酬金詳情載於綜合財務報表附註8。

董事會委員會(*續*)

薪酬委員會(*續*)

在2025年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員	出席或舉行會議次數
鄒小岳先生(*主席*)	1/1
陳力先生	1/1
劉可傑先生	1/1
麥紹棠先生	1/1
鄭玉清女士	1/1

本集團為董事及本集團高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。薪酬委員會釐定董事薪酬並根據董事的技能、學識、經驗和表現以及本公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，2021購股權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及本集團高級管理層在內的合資格參與人。

截至2025年12月31日止年度，本集團的高級管理層團隊由一(1)名成員組成。鑑於此情況，守則條文第E.1.5條有關按組別披露高級管理層薪酬的規定已不再適用。取而代之，我們已在截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註8及9中提供執行董事、行政總裁、獨立非執行董事及五名最高薪僱員的具體薪酬詳情，從而確保透明度及符合企業管治守則。

審核委員會

本公司已於2000年成立審核委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統的客觀性及可信度、與本公司外聘及內部的核數師維持恰當關係以及企業管治守則規定的其他職責。

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

董事會委員會(*續*)

審核委員會(*續*)

審核委員會由全部三(3)名獨立非執行董事組成，即劉可傑先生(「**劉先生**」)(審核委員會主席)、陳力先生及鄒小岳先生。根據上市規則第3.21條，審核委員會現任主席劉先生為合資格會計師，具有豐富的會計及財務經驗。審核委員會中並無成員為於兩(2)年內辭任本公司現聘核數公司職務的核數公司前合夥人。

截至2025年12月31日止年度，審核委員會已舉行三(3)次會議。審核委員會於2025年的主要工作包括審閱以下各項：

(i) 2024年年報，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表及不同企業活動以及2024年全年業績公佈；

(ii) 2025年中期報告及2025中期業績公佈；

(iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之服務條款；

(iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；及

(v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效。

在2025年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員	出席或舉行會議次數
劉可傑先生(*主席*)	3/3
陳力先生	2/3
鄒小岳先生	3/3

提名委員會

本公司自2012年起成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合企業管治守則內的守則條文。提名委員會主要職責為，其中包括：(i)每年至少檢討一次董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；(ii)就為配合本公司的企業策略而對董事會提出的任何變動提供建議；(iii)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv)評核獨立非執行董事的獨立性；及(v)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會由五(5)名成員組成，當中包括三(3)名獨立非執行董事，即陳力先生、鄒小岳先生及劉可傑先生及兩(2)名執行董事，即麥紹棠先生(「**麥先生**」)(*提名委員會主席*)及鄭玉清女士。提名委員會主席目前由麥先生擔任。

董事會委員會(*續*)

提名委員會(*續*)

於截至2025年12月31日止年度，提名委員會已舉行一(1)次會議。提名委員會於2025年的主要工作包括：(i)檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；(ii)檢討董事會多元化政策及提名政策；(iii)審閱董事關於履行董事職責所作出的時間承諾的確認函；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；及(v)向董事會就提名退任董事在股東週年大會上輪值退任及重選一事向董事會推舉及建議。提名委員會已審閱董事會目前的組成符合本公司的董事會多元化政策，並認為該政策有效。

在2025年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	**出席或舉行會議次數**
麥紹棠先生(*主席*)	1/1
鄭玉清女士	1/1
陳力先生	1/1
鄒小岳先生	1/1
劉可傑先生	1/1

提名政策

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

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

提名委員會適時審視提名政策以確保其有效性。

董事會委員會(*續*)

提名委員會(*續*)

董事會多元化政策

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

截至2025年12月31日止年度及於本年報日期，董事會由五(5)名董事組成，當中一(1)名成員為女性；本集團有一(1)名高級管理層為男性。於本年報日期，本公司的高級員工(包括董事及本集團高級管理層)約83.3%為男性，而約16.7%為女性。本公司致力避免高級員工(包括董事及本集團高級管理層)出現單一性別，並會根據本集團業務發展情況，適時檢討高級員工(包括董事及本集團高級管理層)的性別多元化情況。

下表進一步說明截至本年報日期董事會成員的多元化情況(性別多元化除外)：

		董事人數
年齡組別：	超過60歲	5
服務年期(年)：	1年至9年	1
	超過9年	4
豐富知識／專業經驗：	一 業務管理	4
	一 行業	4
	一 金融及會計	1
	一 法律	1

董事會於教育背景、業務及專業經驗、技能及知識擁有足夠的多元化。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，其中包括(i)制定、檢討及批准本公司的企業管治政策及常規；維持本集團適當及有效的風險管理及內部監控系統，以確保遵守適用的規則及規例，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察本集團董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)審核本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告內的披露。

企業管治職能(*續*)

於截至2025年12月31日止年度，董事會已舉行一(1)次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規以及遵守法律及監管規定，並履行上述的其他企業管治職責。在2025年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事成員	**出席或符合資格出席會議次數**
麥紹棠先生(*主席兼行政總裁*)	1/1
鄭玉清女士(*副主席*)	1/1
陳力先生	1/1
鄒小岳先生	1/1
劉可傑先生	1/1

核數師酬金

於截至2025年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司支付的酬金如下：

所提供服務	**已付／應付費用** 港元
審核服務	1,600,000
非審核服務：	
税務	31,800
其他核證服務	30,000
合計	1,661,800

董事就有關財務報表的責任

董事知悉他們須負責編製本集團的綜合財務報表，並確保報告根據法定規定及適用會計準則編製。董事亦確保準時刊發該等財務報表。董事致力就本集團現況及前景提呈持平且易於理解的評估。

本公司外聘核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就其對本集團綜合財務報表須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

董事就有關財務報表的責任(*續*)

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，除綜合財務報表所披露者外，他們並沒有發現任何可能嚴重影響本公司持續經營能力的不明朗事件或情況。而本公司亦於2026年3月30日刊發的全年業績公佈和企業管治報告內亦載有就持續經營事項的管理層行動的計劃作出詳細說明。

核數師聲明

本公司外聘核數師就截至2025年12月31日止年度綜合財務報表的申報責任作出的聲明，載於本年報第56至61頁的「獨立核數師報告」內。

風險管理及內部監控以及內部審核

董事會受托全面負責建立及持續維持本集團的風險管理及內部監控系統，並檢討其成效。本集團的風險管理及內部監控系統旨在提供合理但非絕對的保證，以防出現重大錯誤陳述或損失，並管理以保障資產、維持妥善的會計記錄及確保財務資料的可靠性，而非消除營運系統或實現本集團業務目標方面的失誤風險。董事會採用共同風險管理框架進行詳細的自我風險評估程序，該框架涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控措施，並每年進行審閱。董事會亦檢討及考慮本公司會計、內部審計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓計劃及預算是否充足。

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

於截至2025年12月31日止年度，董事會已檢討風險管理及內部監控的制度在2025年是否行之有效及足夠，並認為該等制度是有效及足夠，且除本年報所披露者外並無重大問題，但內部審核部門及審核委員會已發現有待改善之處，並已採取適當措施。

風險管理及內部監控目標

本公司意識到風險管理和內部控制對於實現其戰略目標的重要性。本公司採用保守的方法來識別、評估、管理、控制及報告風險，包括策略、信貸、營運(包括但不限於行政、系統、人力資源及聲譽)、市場、流動資金、法律及監管風險，以配合其達致可持續發展及為股東帶來長期回報的業務策略。風險管理及內部監控系統包括一個明確的管理架構及特定的權限。董事會已清楚界定各部門的權限及主要職責，以確保充分的制衡。

風險管理及內部監控以及內部審核*(續)*

風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會負責整體評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立並保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理的制定、實施並監察風險管理及內部監控系統。

2. 董事會透過審核委員會檢視本集團風險管理及內部監控系統的充分性。

3. 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。

4. 業務單位或分部的管理層負責運營風險的日常管理及實施風險緩解措施。

5. 本集團內部審核部門負責檢視及評估風險管理及內部監控系統的有效性，並透過審核委員會將結果報告予董事會。

主要及新形成風險

主要及新形成風險框架有助於本集團識別當前及前瞻性風險，讓本集團可採取行動以防範風險的出現或限制其影響。主要風險指可能對本集團來年的財務業績、聲譽或業務模式產生重大影響的風險。新形成風險指涉及大量未知因素而任何該等因素可能於一(1)年後出現的風險。若出現該等風險，將對本集團產生重大影響。本集團的主要及新形成風險概述如下：

- 中國與美國之間的持久貿易戰；
- 地緣政治風險；
- 通脹及利率上升；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；
- 銷售和應收帳項管理；
- 生產和供應商管理；及
- 人力資源管理。

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

公司秘書

黃子玲女士自2025年6月16日起獲董事會委任為公司秘書，並於2026年3月23日辭任公司秘書。郭芝聰先生自2026年3月23日起獲董事會委任為公司秘書。因此，截至2025年12月31日止年度上市規則第3.29條有關接受不少於十五(15)小時相關專業培訓的培訓規定不適用於郭先生。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會的程序

股東可根據百慕達《1981年公司法》的條文，要求召開股東特別大會。

於遞交要求之日持有不少於本公司十分之一(1/10)的已繳足股本（附有在本公司股東大會上投票的權利）的股東，於任何時候有權藉向董事會或公司秘書送呈書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求中所指明的任何事項，而該大會須於該請求送呈後兩(2)個月內舉行。倘於遞交後二十一(21)日內，董事會未有著手召開該大會，則請求人可根據百慕達《1981年公司法（經修訂）》第74(3)條的規定自行召開大會。

(ii) 向董事會提出查詢的程序

股東有權隨時向董事會提出查詢，而所有問題須以書面形式提出並以郵遞方式寄往本公司的「公司秘書部」（地址為香港告士打道77–79號富通大廈26樓A）或電郵至cctinfo@cct.com.hk。

(iii) 在股東大會提出建議的程序

根據公司細則第88條，在有關的股東大會上，除非單獨符合提名資格的股東或一組共同符合提名資格的股東們向本公司於香港的辦公室或本公司的香港股份過戶登記分處遞交已簽署的提名通知（「**提名通知**」）提名候選人參選董事，並同時遞交每名獲提名人士已簽署書面確認有意參選的通知，否則除在大會上告退的董事外，任何未經現任董事推薦參選的人士均不符合資格在該股東大會上參選董事。符合資格提名候選人參選董事的股東或股東們，須在提名通知日期單獨或共同持有不少於當時本公司全部已繳足並附有出席本公司股東大會並在會上有權投票的股本的十分之一(1/10)，而任何一位單獨符合資格股東或任何一組共同符合資格的股東們在任何一次股東大會上，最多祇可提名三(3)名候選人參選董事（提名數目應受制於董事的最高數目（如有）的限制），此外，有關發出該等通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等通知是在有關此項參選的股東大會通告發出後遞交的，則遞交期限應在寄發有關此項選舉的股東大會通告翌日開始，而結束日期不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)天。

投資者關係

(i) 憲章文件

本公司的憲章文件於截至2025年12月31日止年度及於本年報日期並無變動。

(ii) 股東通訊政策

本公司訂有股東通訊政策，以確保與股東積極雙(2)向溝通，並讓股東能真實和適時掌握關於本公司的全面及易於理解的資料。本股東通訊政策亦規管本公司透過有效的企業通訊制度(包括股東大會、公司刊物及網站等多種通訊渠道)與股東、銀行及媒體進行的公開及定期的持續溝通。

關於本公司之資料通過以下方式向股東發佈：(i)向股東提呈中期和年報；(ii)根據上市規則之持續披露責任於本公司及聯交所各自的之網站刊登中期及全年業績公佈、發表其他公佈及刊發股東通函；及(iii)本公司之股東大會乃董事會與股東之間的有效溝通渠道。因此，董事會成員出席本公司於2025年6月18日舉行的上一次股東週年大會，為股東提供了解本集團最新發展及提出詢問之機會。

2025年，各董事出席本公司股東大會之詳情於本企業管治報告「董事會」一節列示。

董事會已於截至2025年12月31日止年度審閱股東通訊政策的實施情況及成效，並認為該政策有效。

股息政策

根據企業管治守則的守則條文第F.1.1條，本公司應訂立派付股息的政策，並於本公司年報內披露。

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

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

股息政策(*續*)

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

董事會將持續檢討股息政策，並保留隨時更新、修訂及／或修改股息政策的唯一絕對酌情權，且股息政策絕不構成本公司將以任何特定金額支付股利的具有法律約束力的承諾及／或本公司有義務隨時或不時宣派股息。

舉報政策

本公司致力達到並維持最高標準的公開、廉潔及透明。本公司期望各級員工本著正直、公正及誠實的態度處事。各員工有責任確保任何有損股東、投資者、客戶及公眾最佳利益之不當行為不會發生，而此做法亦符合本公司整體利益。就此，本公司制定此政策。

此政策旨在鼓勵及協助個別僱員(正式或臨時僱員)及相關第三方(包括客戶及供應商)(「**第三方**」)通過保密舉報渠道披露在本集團內與涉嫌不當行為、瀆職或不正當行為有關的信息。該政策並非被用作激化任何個人糾紛、質疑本公司之財務或商業決定，亦不應用於重新考慮現行申訴程序已涵蓋有關員工之任何事宜，以進行公正獨立的調查，並採取適當的後續行動。

此政策適用於本集團各級僱員和分部或部門以及第三方。舉報政策的詳情可於本公司網站www.cct-fortis.com/chi/investor/governance.php查閱。

反貪污及賄賂政策

本集團對一切形式的賄賂和貪污採取零容忍的態度，並承諾在所有業務往來中時刻遵守和維護商業誠信、忠誠、公平、公正和透明的高標準。本公司已採納反貪污及賄賂政策，嚴禁任何形式的貪污或賄賂，並致力於預防、阻止、偵查及調查所有形式的貪污及賄賂。

本政策規定基本行為標準，適用於本集團的所有董事、高級職員及僱員(包括臨時及合約員工，以及合營企業或本集團擁有控股權益的公司)，彼等在開展活動時須完全遵守本政策以及所有其他與賄賂或貪污相關的適用法律。我們鼓勵所有業務合作夥伴(包括合營夥伴、聯營公司、承包商及供應商)遵守本政策的原則。反貪污及賄賂政策的詳情請瀏覽本公司網站www.cct-fortis.com/chi/investor/governance.php。

董事會報告書

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

主要業務

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務包括(i)物業業務；(ii)證券業務；(iii)Blackbird多元化汽車業務及富價值的收藏品投資；及(iv)文化娛樂業務。

業務回顧

根據香港法例第622章公司條例附表5之規定，有關本集團截至2025年12月31日止年度業務之進一步討論及回顧(包括本集團業績分析、本集團面臨之重大風險及不確定因素、已發生影響本集團之重要事件(如有)以及本集團業務未來可能發展的指示)，可參閱本年報各處，特別是「主席報告」及「財務回顧」章節以及本年報綜合財務報表附註1、2、44及45。

環境政策及表現、具有重大影響(如有)的有關法律法規的遵守情況以及本集團與其僱員、客戶及供應商的主要關係載於本年報「可持續經營及發展」及「企業管治報告」章節以及一份環境、社會及管治報告，該報告將與本年報同時刊發並上載到本公司網站「企業社會責任報告書」一欄及聯交所網站。

本集團的財務風險管理詳情於綜合財務報表附註44中披露。

此外，本集團環境、社會及管治表現的相關詳情於環境、社會及管治報告中另行報告。

截至2025年12月31日止年度，董事並不知悉有任何不遵守相關法律法規而對本集團造成重大影響的情況。

全年業績

本集團截至2025年12月31日止年度的虧損及本集團於2025年12月31日的財務狀況載列於本年報的綜合財務報表第62至65頁。

末期股息

鑒於現時不明朗的環境，本集團擬保存現金儲備，以應對未來的困難與挑戰。因此，董事會不建議派發2025年末期股息(2024年末期股息：無)。同時，本公司亦沒有在2025年派發任何中期股息(2024年中期股息：無)。

五(5)年財務摘要

本集團過去五(5)個財政年度的已公佈業績、資產及負債及非控股權益的摘要已載於本年報第166頁，乃摘錄綜合財務報表並經過適當的重列或重新分類。該摘要並非綜合財務報表的一部份。

物業、廠房、設備以及租賃和投資物業

本集團物業、廠房、設備以及租賃和投資物業於年內的變動詳情分別載於本年報綜合財務報表附註14及15。

股本

本公司於截至2025年12月31日止年度的股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註33。

股權掛鈎協議

(i) 2025可換股債券

於2023年1月20日，本公司發行本金總額為220,000,000港元的2025可換股債券，於2025年12月31日到期。2025可換股債券為無抵押，年利率為本金額的4.5%，並可由本公司於2025年12月31日到期日前選擇贖回。在2025可換股債券的條款及條件的規限下，2025可換股債券持有人有權按現時換股價每股換股股份0.16港元(可根據2025可換股債券的條款及條件予以調整)將2025可換股債券轉換為股份。於2023年5月17日，寶高將部分本金總額為117,000,000港元的2025可換股債券轉讓予Capital Winner、New Capital及Capital Force(「**承讓人**」)，本金金額分別為46,500,000港元、45,000,000港元及25,500,000港元，於同日，承讓人行使其換股權以兑換本金總額為117,000,000港元的2025可換股債券，而本公司已發行及配發合共731,250,000股股份。詳情請參閱本公司日期為2022年12月19日的通函及日期分別為2023年1月11日、2023年1月20日及2023年5月17日的公佈。

於2024年6月5日，寶高將部分本金額為20,000,000港元的2025可換股債券轉讓予喜威。詳情請參閱本公司日期為2024年6月5日的公佈。

於2024年6月18日，於出售一間投資控股公司Silly Thing Group Limited連同其從事多媒體業務(包括雜誌出版、活動管理及製作以及提供數碼媒體服務)的附屬公司的全部已發行股本完成後，出售之代價9,500,000港元已透過抵銷喜威持有之2025可換股債券之部分本金額以等額基準結算，而喜威持有的2025可換股債券的餘下本金額則由20,000,000港元減至10,500,000港元。詳情請參閱本公司日期分別為2024年6月13日及2024年6月18日的公佈。

於2025年7月30日，於出售投資控股公司Cosmo Classic Limited連同其附屬公司(從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務)的全部已發行股本完成後，出售代價5,580,000港元已透過抵銷喜威持有的2025可換股債券的部分本金額按等額基準結算，而喜威持有的2025可換股債券的餘下本金額則由10,500,000港元減至4,920,000港元。詳情請參閱本公司日期分別為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈。

除上文所披露者外，年內並無行使2025可換股債券的換股權，而於2025年12月31日及本年報日期，2025可換股債券已於2025年12月31日到期，2025可換股債券的未償還本金額為87,920,000港元。

股權掛鈎協議(*續*)

(i) 2025可換股債券(*續*)

於2026年1月2日，本公司與債券持有人訂立修訂契據，以重組2025可換股債券，具體如下：

- 將到期日延長2年(至2027年12月31日)
- 將換股價由每股0.16港元上調至0.45港元
- 將年利率由4.5%下調至0%(自2026年1月1日起)
- 將應計利息(寶高：13,917,261.66港元；喜威：653,375.33港元)轉換為零息股東貸款，須按要求償還

此舉旨在緩解現金流壓力，並使轉換條款與股本重組保持一致。

然而，於2026年2月25日舉行的股東特別大會上，建議修訂未獲通過。

在建議修訂遭否決後，本公司正積極探索其他融資方案，以履行2025可換股債券項下的責任。該等方案包括新的債務融資及銀行借款、股權集資(例如配售股份或供股)，以及出售特定資產以籌集現金。

同時，本公司正與債券持有人進行磋商，以爭取對方承諾最少在一年內不要求償還本金或利息。此類承諾將使2025可換股債券及應計利息得以分類為長期負債，從而緩解即時的流動資金壓力。

詳情請參閱本公司日期分別為2026年1月2日、2026年2月9日、2026年2月25日及2026年3月12日的公佈，以及日期為2026年2月9日的通函，內容有關(其中包括)修訂於2025年到期的2025可換股債券的關連交易。

股權掛鈎協議(*續*)

(ii) 2024可換股債券

於2023年8月18日，本公司根據一般授權向不少於六(6)名承配人發行本金總額為30,011,500港元的2024可換股債券(到期日為2024年8月18日)。2024可換股債券為無抵押，本金額按4.5厘年利率計息，並可於2024年8月18日到期日(「**首次到期日**」)前由本公司選擇贖回。於2024年2月18日，本公司贖回部分本金額為10,000,000港元的2024可換股債券。於首次到期日，本公司根據2024可換股債券的條款及條件贖回本金總額13,256,500港元。詳情請參閱本公司日期分別為2023年7月28日、2023年8月18日及2024年6月11日的公佈，以及日期分別為2024年3月5日及2024年9月2日的月報表。

於2024年8月19日，本公司分別與四(4)名2024可換股債券的債券持有人訂立四(4)份修訂契據(「**修訂契據**」)，未償還本金總額為6,755,000港元，據此，(i)2024可換股債券的到期日由2024年8月18日延長一(1)年至2025年8月18日(「**延期**」)；(ii)換股價由每股換股股份0.193港元變更為0.15港元，較股份於2024年8月19日(即修訂契據日期)在聯交所所報收市價每股0.105港元溢價約42.85%；及(iii)就延期而言，年利率由4.5厘上調至9.0厘(「**修訂**」)。2024可換股債券的修訂已於2024年8月27日完成。有關詳情，請分別參閱本公司日期為2024年8月19日及2024年8月27日的公佈。

發行2024可換股債券所得款項淨額已全數用作本公司一般營運資金。

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度並無行使2024可換股債券的換股權。2024可換股債券的本金總額(即6,755,000港元)已於年內悉數贖回，於2025年12月31日，2024可換股債券並無尚未償還金額。

除上文所述的「2025可換股債券」、「2024可換股債券」以及在本董事會報告書第46至49頁內「2021購股權計劃」一節內提述的本公司的購股權計劃外，本公司沒有於本年內訂立或已訂立任何截止年末仍存續的股權掛鈎協議而該等協議將會或可能導致本公司需發行股份或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策由執行董事根據僱員的表現、經驗及現行行業慣例制訂。

董事酬金由董事會經審閱及根據薪酬委員會的建議，並考慮董事投入的時間及職責、本公司的表現及現行市場慣例等因素後釐定。

優先購股權

根據公司細則或百慕達法律，並沒有任何有關優先購股權的條文規定本公司向現時股東按比例發售新股。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於2026年2月25日，有關股本重組的特別決議案已獲股東以投票表決方式正式通過。詳情請參閱日期分別為2026年1月2日、2026年2月9日及2026年2月25日的公佈，以及日期為2026年2月9日的通函。截至本報告日期，已發行股份總數為159,967,545股。

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

儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於本年報第66頁的綜合財務報表附註46及「綜合權益變動表」內。

可供分派儲備

根據百慕達《1981年公司法(經修訂)》條文計算，本公司分別於2025年及2024年12月31日可供分派予股東之儲備分別約為841,000,000港元及841,000,000港元。此外，本公司有股份溢價帳約272,000,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

年內，本集團已作出慈善捐款約111,000港元(2024年：56,000港元)。

主要客戶及供應商

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

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2025年	2024年	**2025年**	2024年
最大客戶	**3%**	3%		
五(5)大客戶總額	**14%**	14%		
最大供應商			**68%**	58%
五(5)大供應商總額			**72%**	66%

董事或其各自的任何密切聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股份總數5%以上的任何股東並沒有擁有本集團五(5)大客戶或供應商的任何權益。

主要風險及不確定因素

本集團的業務及營運面臨各種風險。透過風險管理及內部監控系統和程序，本公司已採取合理步驟確保重大風險受到監控，且不會對本集團的營運及表現造成不利影響。相關風險會持續管理。本集團所面對的主要風險及不確定因素的非盡列清單載列如下。

市場風險

本集團的收入主要來自香港。整體經濟狀況及物業市場可能對本集團的財務業績及狀況造成重大影響。

合規風險

本集團的營運須遵守本地及海外法律(包括中國、百慕達及英屬處女群島的法律)及法規，包括但不限於物業買賣、管理及建築以及公司及證券法律。本集團持續監察其合規對本集團有重大影響的相關法律法規的情況。

主要關係的說明

本集團遵守商業道德標準，這是本集團與客戶和供應商開展業務的基礎。

僱員

本集團重視僱員，他們是本集團最重要的資產。僱員享有具競爭力的薪酬福利。本集團致力於營造良好、和諧及無歧視的工作環境。

職業健康和安全是本集團所有業務運作的重中之重。本集團制定了安全指引，以保障僱員免受任何職業危害。

主要關係的說明(*續*)

客戶

本集團致力於為客戶提供高品質和可靠的服務。本集團透過隱私權政策，妥善保護客戶的隱私。任何來自客戶的投訴都得到徹底有效的處理和調查。

供應商

本集團致力於與供應商建立合作夥伴關係，並擁有定期接受評估的認可供應商和供應商資料庫。

審核委員會

本公司遵照上市規則及企業管治守則的規定設有審核委員會。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務申報程序及風險管理和內部監控系統。於2025年12月31日，審核委員會由全體三(3)位獨立非執行董事組成。審核委員會已親身或透過電話與本集團的外聘核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司會面，並已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表以及風險管理及內部監控系統。

環境、社會及管治報告

本公司已遵照上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告守則編製環境、社會及管治報告。本節重點介紹本集團截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治政策及表現。本公司致力於解決可持續發展問題，並通過審慎的業務規劃和營運實施管理環境、社會及管治風險。董事會在本集團高級管理層的協助下，全面負責審閱政策、監督可持續發展事宜及處理環境、社會及管治相關風險。透過此內部可持續管治架構，董事會已發展並制訂相關政策，使其更符合本集團的業務宗旨與目標。

環保績效討論

本集團致力將企業社會責任融入日常業務營運，以創造長遠正面價值，並為社會締造更美好的未來，同時盡量減少營運對環境造成的影響。本集團致力於環境管理、能源效益、資源管理及培養員工的環保意識。本集團一直關注不同的節能機會，並採取硬件升級以提高我們的能源效益，同時全面管理廢物及資源，其目標是建立無紙辦公室，以盡量減少紙張使用量。

環境、社會及管治報告*(續)*

與僱員、客戶及供應商的主要關係

僱員

本集團致力於營造支持、包容、關懷和安全的工作環境，促進僱員的專業發展並保障健康、安全和福祉。本集團強調平等機會以及公平透明的招聘程序。本集團參考行業標準，向僱員提供具吸引力的薪酬待遇及福利，並與個人能力、工作經驗、資歷及職責相稱。本集團為僱員安排度身訂造的職能培訓課程，讓僱員掌握最新的專業知識及技能。此外，本集團已制定安全指引及制度，以保障僱員安全及盡量減低各營運部門的潛在職業危害。

為確保所有僱員了解自己有責任維護本集團的道德標準，本集團的員工手冊明確規定對職業行為的期望。所有相關的反歧視和個人資料保護法規均獲嚴格遵守。

為支持持續學習和發展，本集團鼓勵僱員追求不同興趣，並提供內部和外部機會，以充分發揮潛能。本集團持續提供內部及外部訓練機會，例如研討會及訓練課程，以強化其員工隊伍，並儲備人才。

本集團確保其工作環境不存在任何潛在的職業健康及安全危害，其內部安全指引乃根據勞工處的規定而制訂，以盡量減低風險。年內，本集團完全遵守所有相關健康及安全規例，並欣然報告並無發生與工作有關的死亡事故。

客戶與供應商

本集團已就品質保證、客戶服務、健康及安全要求、採購程序及法規合規設立嚴格的機制及程序。管理方法強調控制措施，以確保符合其嚴格要求，在可能出現質量問題的情況下，進行徹底調查並迅速採取糾正措施。投訴處理機制已獲制定，以確保客戶投訴得到一致及時的處理。

為促進供應鏈上的企業責任，本集團向與本集團擁有相同可持續發展實踐與道德標準的企業提供績效。本集團定期對供應商進行評估和審核，以確保其符合集團的要求。

作為負責任的企業經營者，本集團嚴格遵守所有相關資料隱私條例，並維持高度的商業道德和產品責任。本集團的隱私權政策根據當地法規制定，以確保所有個人資料均嚴格保密。

對業務有重大影響的相關法律法規的遵守狀況

年內，本集團並無發生違反對本集團業務有重大影響的環境、僱傭、職業健康與安全、勞工標準、產品責任、反貪污、資料隱私及知識產權等相關法律法規的報告。本集團截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治表現載於環境、社會及管治報告。

董事

於年內及截至本年報日期的董事如下：

執行董事：
麥紹棠先生*(主席兼行政總裁)*
鄭玉清女士*(副主席)*

獨立非執行董事：
陳力先生
鄒小岳先生
劉可傑先生

根據公司細則第87條及企業管治守則，執行董事麥紹棠先生(「**麥先生**」)及獨立非執行董事劉可傑先生將於應屆股東週年大會上輪流退任，惟符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理人員履歷

董事及本集團高級管理人員於本年報日期的履歷詳情載於本年報第6至7頁。

董事薪酬

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

董事服務合約

根據公司細則第87條，各董事須於股東週年大會上輪值退任，任期最長為三(3)年。

截至2025年12月31日止年度，擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與本集團訂立本集團不可於一(1)年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於交易、安排或合約之權益

除本年報所披露者外，概無董事或董事之關連人士於本公司或其任何附屬公司於年內參與之任何交易、安排或對本集團業務有重大影響之合約中直接或間接擁有重大權益。

控股股東於重大合約之權益

本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間並無於年內或年末仍然有效的重大合約，亦無控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

本公司的購股權計劃

2021購股權計劃

於2021年6月23日股東週年大會(「**2021股東大會**」)上，2021購股權計劃以普通決議案方式獲股東通過並採納。除非被取消或經修訂，2021購股權計劃的有效期由其採納日期(即2021年6月23日)起計十(10)年內有效。

當股東在2021年股東大會上批准並採納2021購股權計劃，股東亦同時批准根據2021購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有股份期權而發行之股份數目上限，不得超過2021年股東大會當日已發行股份總數的10%(即為87,311,145股)。於2021年股東大會當日，已發行股份總數為873,111,452股。根據2021購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃下可發行的股份如果已經失效或註銷，該等股份不會計算在該10%限額內。

於2021年6月25日，上市委員會批准根據2021購股權計劃的條款及條件所授出的87,311,145份股份期權，並據此而予以配發及發行之股份於聯交所上市及買賣。

儘管上文所述，因行使根據2021購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之全部尚未行使股份期權而發行之股份，不得超過不時已發行股份總數30%。倘授出股份期權會導致超過之前提到的30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司之任何購股權計劃(包括2021購股權計劃)授出股份期權。

由於2026年2月27日進行股本重組，根據購股權計劃將予授出的任何購股權的授出及行使而可能發行的最高股份數目，將由87,311,145股現有股份調整為8,731,114股。

於本年報日期，根據2021購股權計劃可授出的股份期權為8,731,114份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為8,731,114股，佔現時已發行股份總數約5.46%。該約5.46%的百分比乃根據截至本年報日期的已發行股份數目159,967,545股去計算。

本公司的購股權計劃(*續*)

2021購股權計劃(*續*)

2021購股權計劃之目的

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

2021購股權計劃的合資格參與人

2021購股權計劃的合資格參與人包括:

(a) 本集團任何董事或獲提名董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)及任何行政人員、管理人員、僱員或與本集團有僱傭關係的其他人士(無論是全職、兼職、以僱傭或合同或榮譽或其他方式聘用以及以付或未付薪金的其他人士);

(b) 為本集團提供更多經濟和優質產品的任何供應商、服務供應商及貨品供應商;

(c) 以最大限度增加訂單數量,並增加對本集團忠誠度的客戶;

(d) 為本集團提供更優質服務的任何專家顧問、專業人士、顧問及代理商;以及

(e) 對本集團業務發展或增長有貢獻的投資實體及╱或本公司的控股公司及╱或本集團的任何成員公司之業務合作夥伴或股東;

(以上人士統稱「**合資格參與人**」)。

根據2021購股權計劃每名合資格參與人可獲授權益上限

每名合資格參與人於截至授出日期止任何十二(12)個月期間,因行使根據2021購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予以發行之股份總數,不得超過於授出日期之已發行股份總數1%。

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

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

本公司的購股權計劃(*續*)

2021購股權計劃(*續*)

根據2021購股權計劃每名合資格參與人可獲授權益上限(*續*)

如果本公司建議向董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，而將會導致該名人士於截至有關授出日期(包括該日)止十二(12)個月期間因行使獲授之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予發行之股份數目：

(a) 合計超過於建議授出日期已發行股份總數0.1%；及

(b) 總值超過5,000,000港元(根據本公司股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所載之收市價計算)，

則此等進一步授出股份期權須待本公司刊發通函，並獲股東於股東大會上投票批准(而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，惟承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士可於股東大會上投票反對，倘其意向已載列於有關通函內)，及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

行使股份期權之期限及有效期

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

任何個別股份期權之授出日期為本公司收到獲授人已妥為簽署之接納本公司股份期權建議文件複本連同向本公司支付作為代價之1.00港元款項之日，而該日期必須為本公司向有關獲授人建議授出股份期權之日後第28日或之前。

董事會將全權決定股份期權之行使期限，惟股份期權不得於授出日期起十(10)年後行使。於2021購股權計劃批准日期起十(10)週年屆滿後，亦不得授出股份期權。除非於股東大會或董事會根據2021購股權計劃之條款提早終止，否則2021購股權計劃將由本公司採納日(即2021年6月23日)起計十(10)年內有效。

本公司的購股權計劃(*續*)

2021購股權計劃(*續*)

股份期權的行使價

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

(a) 本公司股份於授出日期(必須為營業日)(就此而言，為董事會建議授出股份期權而舉行董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列之收市價；

(b) 本公司股份於緊接授出日期前五(5)個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及

(c) 本公司股份面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲收取股息或在本公司的股東大會上擁有投票的權利。

截至2025年12月31日止年度及截至本年報日期，本公司概無授出、行使、註銷、失效或尚未行使的購股權。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益

於2025年12月31日，董事及本公司最高行政人員(「**最高行政人員**」)及／或彼等各自的任何聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括董事或最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作被當作擁有的權益)，或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊，或(iii)根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

於2025年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

		股份／相關股份數目			
董事姓名	**身份／權益性質**	**股份數目**	**根據2025可換股債券可兑換的股份數目**	**總權益**	**佔已發行股份總數的概約百分比***
執行董事					
麥紹棠先生(「**麥先生**」)	實益擁有人	25,589,652	–	25,589,652	1.59%
	於受控公司的權益	1,173,953,079 *(附註1)*	518,750,000 *(附註2)*	1,692,703,079	105.81%
				1,718,292,731	**107.41%**

* 該百分比乃按於2025年12月31日已發行之1,599,675,452股股份計算。

附註：

1. 所披露之權益指由Capital Force、New Capital及Capital Winner於2025年12月31日持有之合共1,173,953,079股股份。所有該等私人公司均由麥先生實益擁有51%及由麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%。根據證券及期貨條例，麥先生被視為於1,173,953,079股股份中擁有權益。

2. 於2025年12月31日，所披露之權益指就本公司於2023年1月20日向寶高發行之2025可換股債券的518,750,000股相關股份，初始換股價為每股換股股份0.16港元(可根據2025可換股債券之條款及條件予以調整)。寶高為一家私人公司，由麥先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，麥先生被視為於該等相關股份中擁有權益。根據2025可換股債券之條款及條件，行使2025可換股債券附帶之換股權不會導致本公司無法符合上市規則項下之公眾持股量規定。

除上文所披露外，於2025年12月31日，沒有任何董事及最高行政人員及／或彼等各自的任何聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括董事或最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作被當作擁有的權益)，或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊，或(iii)根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事收購股份及債權證的權利

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

主要股東於股份及相關股份的權益

於2025年12月31日，就董事或行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，其他人士或法團(除董事或行政總裁外)於股份或相關股份中擁有的權益或淡倉如下：

於2025年12月31日於股份及相關股份的權益

好倉

		股份／相關股份數目			
主要股東名稱/姓名	**身份／權益性質**	**股份數目**	**根據2025可換股債券可兑換的股份數目**	**總權益**	**佔已發行股份總數的概約百分比***
Capital Force*(附註1)*	實益擁有人	252,921,792	–	252,921,792	15.81%
New Capital*(附註1)*	實益擁有人	452,607,615	–	452,607,615	28.29%
Capital Winner*(附註1)*	實益擁有人	468,423,672	–	468,423,672	29.28%
寶高*(附註2)*	實益擁有人	–	518,750,000 *(附註4)*	518,750,000	32.42%
麥俊翹先生(「**麥俊翹先生**」)	於受控制公司的權益	1,173,953,079 *(附註1和3)*	30,750,000 *(附註5)*	1,204,703,079	77.49%

* 該百分比乃按於2025年12月31日已發行之1,599,675,452股股份計算。

主要股東的權益(*續*)

於2025年12月31日於股份及相關股份的權益(*續*)

好倉(*續*)

附註：

1. Capital Force、New Capital及Capital Winner均為私人公司，其各自的股份皆由麥先生實益擁有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生實益擁有49%。

2. 寶高為私人公司，其股份由麥先生實益全資擁有。

3. 所披露之權益指Capital Force、New Capital及Capital Winner於2025年12月31日持有之合共1,173,953,079股股份。根據證券及期貨條例，麥俊翹先生被視為於1,173,953,079股股份中擁有權益(根據上文附註1所述的股權架構)。

4. 所披露之權益指就寶高持有的2025可換股債券的518,750,000股相關股份。根據2025可換股債券之條款及條件，行使2025可換股債券附帶之換股權不會導致本公司無法符合上市規則項下之公眾持股量規定。

5. 於2025年7月30日，本公司贖回喜威持有的部分本金金額為5,580,000港元的2025可換股債券(按初始換股價每股0.16港元可轉換為34,875,000股換股股份)，詳情載列於本公司日期為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈。於2025年12月31日，所披露之權益指就喜威持有的2025可換股債券的30,750,000股發行在外相關股份，根據證券及期貨條例，麥先生的兒子麥俊翹先生被視為於該等30,750,000股發行在外相關股份中擁有權益。

除麥先生是Capital Force、New Capital及Capital Winner的董事及實益擁有該等公司的51%已發行股本及為寶高全部已發行股本的實益及最終擁有人外，沒有其他任何董事為上述主要股東的董事或僱員，而該等主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司並無接獲任何人士通知，表示其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2025年1月1日至2025年12月31日止期間，除偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條外，一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文。有關該等偏離事項的詳情和理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年報第20至36頁「企業管治報告」一節中載列。

此外，根據企業管治守則所要求，本公司已在本年報企業管治報告內「企業管治常規」一節的「管理行動計劃」分節內列出本公司要執行的一些管理行動計劃。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動

經本公司作出具體查詢，並獲董事確認後，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料並無變動。

董事會組成的變動

自2025年1月1日起至本年報日期止，董事會及董事委員會的組成並無變動。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，於回顧財政年度內及截至本年報日期，本公司已維持上市規則第8.08(1)(a)條規定的充足公眾持股量，即不少於本公司已發行股本總額的25%。

關連交易

於2025年7月25日，本公司直接全資附屬公司East Advance Holding Limited（「**East Advance**」）（作為賣方）與喜威（作為買方）（根據上市規則第14A章為關連人士）訂立買賣協議，據此，East Advance同意出售而喜威同意購買一家投資控股公司Cosmo Classic Limited（「**Cosmo Classic**」）及其附屬公司（「**Cosmo Classic集團**」）的全部已發行股本，該集團從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲業務，代價為5,580,000港元（「**出售事項**」）。根據上市規則第14及14A章，出售事項構成一項須予披露及關連交易。由於各項適用百分比率（溢利比率除外）均少於5%，且交易總代價少於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(2)條，交易須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

出售事項已於2025年7月30日完成。Cosmo Classic不再為本集團附屬公司，而Cosmo Classic集團的財務業績亦不再綜合納入本集團的綜合財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2025年7月25日及2025年7月30日的公佈。

關連人士交易

本集團截至2025年12月31日止年度在正常業務過程中進行的關連人士交易載於綜合財務報表附註41。就上文「關連交易」一節所披露根據上市規則構成關連交易的關連人士交易(「**關連交易**」)而言，根據上市規則第14A.76(2)條，此交易須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。除關連交易外，其他交易並不構成根據上市規則第14A章須遵守披露規定的關連交易或持續關連交易。

獲准許的彌償條文

公司細則第168條規定，各董事或本公司其他高級職員因執行彼等或彼等任何一方各自之職務或相關事宜之職責或假定職責而作出、同意或遺漏之任何行為而可能招致或蒙受所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤中獲得彌償保證及保證其免就此受承受損失，惟彌償保證不延伸至與任何一方的任何欺詐或不誠實行為有關的任何事宜。就此而言，本公司已就年內的相關法律訴訟為董事及本公司高級職員投購適當的董事及高級職員責任保險。

管理合約

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

董事於競爭業務的權益

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

核數師

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘該核數師為本公司核數師。

報告期末後事項

根據於2026年2月25日通過的特別決議案，本公司實施股本重組，包括：

(i) 股份合併，據此，於本公司已發行及未發行股本中，本公司每十(10)股已發行每股面值0.10港元的普通股，合併為一(1)股每股面值1.00港元的已發行合併普通股(「**合併股份**」)，自2026年2月27日起生效；及

(ii) 股本削減，據此，所有當時已發行合併股份的面值將由每股1.00港元削減至每股0.10港元，方式為註銷本公司就每股當時已發行合併股份繳足股本0.90港元。股本削減產生約143,970,791港元的進帳，已悉數轉撥至繳入盈餘帳，供董事會根據公司法及公司細則允許的任何方式動用。

除上文及財務報表附註45所披露者外，本集團於報告期末後至本年報日期止並無任何可能對本集團資產及負債或日後業務構成重大影響的重大期後事項。

代表董事會
中建富通集團有限公司

主席
麥紹棠

香港，2026年3月30日

本年報英文版與中文版如有歧義，概以英文版為準。

獨立核數師報告

Crowe

致中建富通集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續的有限公司)

意見

吾等已審計列載於第62至164頁的中建富通集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表,綜合股東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)。

吾等認為,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公允地反映了 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「**香港核數準則**」)進行審計。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告*核數師就審計綜合財務報表承擔的責任*部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表的審計的*職業會計師道德守則*(「**守則**」),吾等獨立於 貴集團。吾等亦已履行守則中的其他職業道德責任。吾等相信,吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

與持續經營相關的重大不確定性

如綜合財務報表附註1.2所述, 貴集團錄得淨虧損約327,000,000港元,於2025年12月31日, 貴集團的流動負債淨額約為191,000,000港元。同日, 貴集團的現金及銀行結餘為12,000,000港元,計息銀行及其他借款為1,666,000,000港元(包括出售集團中的5,000,000港元借款),其中538,000,000港元須於報告期末後十二(12)個月內償還,而約88,000,000港元的可換股債券將於2025年12月31日到期償還。為撥付 貴集團日常營運需求及每月定期貸款還款, 貴集團一直出售其若干資產(如分類為持作出售的出售集團資產及持作投資的富價值的收藏品),以產生現金流量滿足其營運資金需求。然而,鑒於市況, 貴集團按時出售該等資產以滿足營運資金需求的能力仍面臨不確定因素。此外,如綜合財務報表附註1.2所述, 貴集團於年內違反金額為1,045,000,000港元的貸款的若干財務契諾,並已取得銀行豁免,有效期直至2026年12月31日為止。此外,任何不利條件或發展亦可能隨後引致 貴集團循環貸款254,000,000港元無法續期,該等貸款每三至十二個月由貸款人酌情決定。該等情況以及綜合財務報表附註1.2所載其他事項顯示可能存在嚴重影響 貴集團持續經營能力的重大不確定性。我們不會就該等事項修改意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。

該等事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理，吾等不對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	關鍵審計事項在審計中是如何應對的
應收帳款及其他應收款項的可收回性評估 於2025年12月31日， 貴集團的應收帳款及其他應收款項帳面總值為124,000,000港元，佔 貴集團資產總值約5%。 管理層分別採用簡化方法及一般方法計算應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損。 於2025年12月31日， 貴集團就應收帳款及其他應收款項計提的預期信貸虧損撥備合共為11,000,000港元。 釐定預期信貸虧損時涉及重大判斷及估計。 應收帳款及其他應收款項的可收回性評估披露載於財務報表附註3、23及25。	審計程序： • 了解 貴公司管理層用於估計應收帳款及其他應收款項減值的預期信貸虧損模型； • 了解估值方法、採納的重大假設及估值中使用的重大不可觀察輸入數據； • 透過評估應收帳款的信貸風險特徵，評價管理層使用的分組是否合理； • 抽樣獲取並測試應收帳款的帳齡分析，與相關證明文件核對； • 評估用於計算過往違約率的過往期間選擇的恰當性及關鍵數據輸入的可靠性； • 評估過往虧損率是否已根據當前經濟狀況及前瞻性資料作出適當調整； • 評估釐定其他應收款項減值時應用的輸入數據及假設是否恰當；及 • 抽樣測試預期信貸虧損計算的數學準確性。

關鍵審計事項(*續*)

關鍵審計事項	**關鍵審計事項在審計中是如何應對的**
投資物業估值 於2025年12月31日， 貴集團按公平價值列帳的投資物業帳面值為590,000,000港元。 貴集團持有的投資物業佔本集團資產總值約24%。 釐定投資物業的公平價值涉及重大管理層判斷及估計。為協助釐定投資物業的公平價值，管理層已委聘外部估值師。 投資物業的披露載於財務報表附註3及15。	審計方法： • 評估估值師的勝任能力、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款； • 評估估值師的估值方法是否恰當，以判斷其是否符合香港財務報告準則會計準則的要求； • 獲取估值師的詳細工作，尤其是投資物業估值的關鍵輸入數據，包括但不限於物業的可資比較市場價格、租金收入的定期收益率及復歸收益率；及 • 評估支持估值的關鍵數據輸入的準確性及相關性，並根據可取得的市場數據及我們對香港物業行業的了解，質疑所應用關鍵假設的合理性。

刊載於年報內其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對該等其他資料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，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核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。

基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》會計準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對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。

審計委員會協助董事履行職責，監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標，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，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅根據1981年百慕達公司法第90條對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，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綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，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監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部監控的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等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，則吾等應當修改吾等的意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體呈列方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允地反映交易和事件。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(*續*)

除其他事項外，吾等與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

吾等亦向管治層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取行動或適用防範措施。

從與管治層溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

徐嘉琳
執業證書編號：P06426

2026年3月30日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	附註	**2025年**	2024年（經重列）
持續經營業務			
收入	5	**606**	530
銷售及提供服務的成本		**(508)**	(414)
毛利		**98**	116
其他收入及收益淨額	5	**53**	23
銷售及分銷費用		**(19)**	(24)
行政費用		**(190)**	(241)
投資物業的公平價值虧損淨額	15	**(1)**	(17)
電影投資公平價值虧損	24	**(64)**	–
分類為持作出售的出售組別資產減值		**(79)**	(104)
應收承兑票據減值		**(5)**	(11)
應收帳款減值淨額		**–***	(2)
其他應收款項減值撥回／(減值)淨額		**1**	(1)
其他費用淨額		**(2)**	(25)
融資成本	7	**(127)**	(116)
應佔聯營公司的溢利		**–**	3
除税前虧損	6	**(335)**	(399)
所得税	10	**15**	–*
持續經營業務的年內虧損		**(320)**	(399)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內溢利	11	**4**	3
出售已終止經營業務的虧損		**(11)**	–
		(7)	3
年內虧損		**(327)**	(396)
本公司股權擁有人應佔：			
持續經營業務		**(320)**	(399)
已終止經營業務		**(7)**	3
		(327)	(396)
本公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)／盈利	13		
基本及攤薄			
持續經營業務及已終止經營業務		**(2.04港元)**	(2.47港元)
持續經營業務		**(2.00港元)**	(2.49港元)
已終止經營業務		**(0.04港元)**	0.02港元

* 少於1,000,000港元

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	**2025年**	2024年（經重列）
年內虧損	**(327)**	(396)
其他全面收益		
其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
一 租賃土地及樓宇重新估值	**14**	339
年內其他全面收益	**14**	339
年內全面虧損總額	**(313)**	(57)
本公司股權擁有人應佔：		
一 持續經營業務	**(306)**	(60)
一 已終止經營業務	**(7)**	3
	(313)	(57)

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

百萬港元	附註	**2025年**	2024年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	**952**	973
投資物業	15	**590**	610
商譽	16	**–**	17
於非上市股份的投資		**1**	–
持作投資的富價值的收藏品	19	**134**	235
其他應收款項	25	**–**	1
非流動資產總額		**1,677**	1,836
流動資產			
存貨	20	**98**	80
持作出售的富價值的收藏品	21	**96**	–
應收帳款	23	**18**	27
電影投資	24	**16**	80
預付款項及其他應收款項	25	**176**	153
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	26	**5**	5
應收承兑票據	27	**130**	135
已抵押定期存款	28	**17**	20
現金及現金等值項目	28	**12**	45
		568	545
分類為持作出售的出售組別資產	22	**255**	405
流動資產總額		**823**	950
資產總額		**2,500**	2,786

綜合財務狀況表（續）

於2025年12月31日

百萬港元	附註	**2025年**	2024年
股東權益及負債			
本公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本	33	**160**	160
儲備	35	**198**	512
股東權益總額		**358**	672
非流動負債			
計息銀行及其他借款	31	**1,128**	14
非流動負債總額		**1,128**	14
流動負債			
應付帳款	29	**50**	42
應付稅項		**–**	–*
其他應付款項及應計負債	30	**336**	450
計息銀行及其他借款	31	**533**	1,462
可換股債券	32	**88**	96
		1,007	2,050
分類為持作出售資產之直接相關負債	22	**7**	50
流動負債總額		**1,014**	2,100
負債總額		**2,142**	2,114
股東權益及負債總額		**2,500**	2,786
流動負債淨額		**(191)**	(1,150)
總資產減流動負債		**1,486**	686

* 少於1,000,000港元

麥紹棠
主席

鄭玉清
董事

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	本公司股權擁有人應佔									
	已發行股本	股份溢價帳	資本儲備（附註35）	可分派儲備	可換股債券權益部份（附註32）	資產重估儲備	匯兑波動儲備	資本贖回儲備	累計虧損	權益總額
於2024年1月1日	160	272*	751*	841*	19*	44*	29*	24*	(1,409)*	731
年內虧損及全面虧損總額	–	–	–	–	–	–	–	–	(396)	(396)
租賃土地及樓宇重估（附註14）	–	–	–	–	–	339	–	–	–	339
年內全面收益／（虧損）總額	–	–	–	–	–	339	–	–	(396)	(57)
贖回可換股債券（附註32）	–	–	–	–	(4)	–	–	–	2	(2)
修訂可換股債券（附註32）	–	–	–	–	–#	–	–	–	–	–#
於2024年12月31日及2025年1月1日	**160**	**272***	**751***	**841***	**15***	**383***	**29***	**24***	**(1,803)***	**672**
年內虧損及全面虧損總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(327)**	**(327)**
租賃土地及樓宇重估（附註14）	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**14**	**–**	**–**	**–**	**14**
年內全面收益／（虧損）總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**14**	**–**	**–**	**(327)**	**(313)**
贖回可換股債券（附註32）	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1)**
可換股債券到期後轉讓	**–**	**–**	**–**	**–**	**(14)**	**–**	**–**	**–**	**14**	**–**
於2025年12月31日	**160**	**272***	**751***	**841***	**–***	**397***	**29***	**24***	**(2,116)***	**358**

* 綜合財務狀況表的綜合儲備198,000,000港元由該等儲備組成（2024年：512,000,000港元）。

\# 少於1,000,000港元

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	附註	**2025年**	2024年
來自經營業務的現金流量			
來自以下的除税前虧損			
一 持續經營業務		**(335)**	(399)
一 已終止經營業務		**(7)**	3
		(342)	(396)
按下列各項調整：			
融資成本	7	**127**	116
應佔聯營公司的溢利		**–**	(3)
折舊	6	**81**	100
撇銷物業、廠房及設備		**–**	3
應收帳款的減值淨額		**–**	2
其他應收款項的(減值撥回)／減值淨額		**(1)**	1
應收承兑票據的減值		**5**	11
聯營公司投資減值	6	**–**	4
分類為持作出售之出售集團資產減值		**79**	104
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產公平價值虧損	6	**–***	–*
投資物業的公平價值虧損淨額	15	**1**	17
投資電影的公平價值虧損		**64**	–
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	6	**(25)**	–*
出售持作投資的富價值的收藏品的(收益)／虧損	6	**(3)**	18
出售附屬公司的虧損／(收益)	6	**13**	(4)
提前贖回可換股債券收益	6	**(1)**	(1)
		(2)	(28)
存貨增加		**(18)**	(15)
應收帳款增加		**(6)**	(4)
預付款項、按金及其他應收款項增加		**(8)**	(24)
應收承兑票據減少		**–**	2
應付帳款增加		**9**	8
其他應付款項及應計負債(減少)／增加		**(101)**	31
經營業務所用現金		**(126)**	(30)
已付利息		**(123)**	(110)
經營業務所用現金流量淨額		**(249)**	(140)

* 少於1,000,000港元

綜合現金流量表(續)

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	附註	**2025年**	2024年
來自投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		**(14)**	(5)
出售物業、廠房及設備所得款項		**3**	2
出售分類為持作出售的出售組別的投資物業所得款項		**82**	–
出售附屬公司的(付款)/所得款項,扣除現金及銀行結餘	36	**(3)**	107
出售一家聯營公司的所得款項		**8**	–
出售持作投資的富價值的收藏品的所得款項		**33**	48
已抵押定期存款減少		**3**	–
投資活動所得的現金流量淨額		**112**	152
來自融資活動的現金流量			
新增銀行及其他借款		**787**	449
償還銀行及其他借款		**(608)**	(398)
償還分類為持作出售的出售組別的銀行及其他借款		**(33)**	–
贖回可換股債券		**(7)**	(13)
租賃付款的本金部份		**(35)**	(52)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		**104**	(14)
現金及現金等值項目減少淨額		**(33)**	(2)
於年初的現金及現金等值項目		**45**	47
於年終的現金及現金等值項目		**12**	45
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	28	**12**	45

財務報表附註

2025年12月31日

1.1 公司及集團資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限責任公司並於2005年12月9日起由開曼群島遷冊至百慕達，並根據百慕達法例存續為獲豁免公司。

於年內，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)從事以下業務：

- 物業投資及持有；
- 買賣證券以及持有證券及金融資產；
- 買賣法拉利汽車及提供法拉利汽車售後服務；
- 買賣瑪莎拉蒂汽車及提供瑪莎拉蒂汽車售後服務；
- 購入古董車及富收藏價值鐘錶作長線投資，古董車貿易及買賣及汽車物流業務(如財務報表附註36所披露，汽車物流業務已於截至2025年12月31日止年度內出售)；
- 文化娛樂業務包括電影業務；及
- 輔助性及處於初創階段的業務，包括經營一家古董汽車服務中心及藝人管理。

1.1 公司及集團資料*(續)*

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股	本公司應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
寶領有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資及持有
Blackbird Classic Automobiles Limited	香港	1,000港元普通股	–	100	投資古董車
Blackbird Concessionaires	香港	135,000,001港元普通股	–	100	作為法拉利香港及澳門正式授權進口商分銷法拉利汽車及提供售後服務
Blackbird Heritage Motorworks Limited	香港	1港元普通股	–	100	古董車復修、護理及維修服務
Blackbird Tridente	香港	28,800,001港元普通股	–	100	作為瑪莎拉蒂香港及澳門官方進口商分銷瑪莎拉蒂汽車及提供售後服務
Blackbird Watch Manual Company Limited	香港	1港元普通股	–	100	投資富收藏價值鐘錶
中建電訊投資	香港	1港元普通股	–	100	證券業務
網盈(香港)有限公司	香港	2港元普通股	–	100	物業投資及持有

1.1 公司及集團資料*(續)*

有關附屬公司的資料*(續)*

名稱	成立地點／註冊及營業地點	已發行普通股	本公司應佔股本權益百分比 直接	間接	主要業務
龍國有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資及持有
Edition Cars Company Limited	香港	48,717,994港元普通股	–	100	古董車買賣
金立資本有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
金立物業發展有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
金立投資有限公司	香港	2港元普通股	–	100	物業投資及持有
金立物業(中國)有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
金立策略有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
富豐國際實業有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資
東國投資有限公司	香港	1港元普通股	–	100	物業投資

上表列示本公司的附屬公司，而該等附屬公司乃本公司董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值的主要部份。本公司董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容冗長。

於報告期末，附屬公司均未發行債務證券。

1.2 呈報基準

持續經營基準

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約327,000,000港元，於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額約為191,000,000港元。同日，本集團的現金及銀行結餘為12,000,000港元，計息銀行及其他借款為1,666,000,000港元(包括出售組別中的5,000,000港元借款)，其中538,000,000港元須於報告期末後12個月內償還，而88,000,000港元的可換股債券已於2025年12月31日到期償還。

為撥付本集團日常營運需求及每月定期貸款還款，本集團一直出售若干資產(如分類為持作出售的出售組別資產及持作投資的富價值的收藏品)，以產生現金流量滿足其營運資金需求。

於2025年12月31日，本集團已違反其銀行借款1,045,000,000港元的若干財務契諾，已取得相關銀行豁免，有效期直至2026年12月31日為止。

此外，本集團254,000,000港元循環貸款每三(3)至十二(12)個月由出借人酌情釐定予以續期。

鑒於上述情況，董事在評估本集團持續經營能力時，已仔細考慮本集團未來流動資金需求、經營業績及可用資金來源。為管理營運資金並改善本集團財務狀況，已制定以下計劃及措施：

(a) 本集團正積極與潛在買家討論出售資產；

(b) 本集團能夠以更優惠的財務契諾續借及展期循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款，並於到期日或之前由本集團履行該等契約；

(c) 本集團正積極與財務顧問就潛在資本交易進行討論；

(d) 本集團將繼續推動銷售及收回未償還應收帳款；及

(e) 本集團將繼續採取積極措施控制其行政成本及管理其資本開支。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自報告日期起至少十二(12)個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2025年12月31日起計未來十二(12)個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適當。

1.2 呈報基準*(續)*

持續經營基準*(續)*

如上文所述，(i)本集團總額為254,000,000港元的循環貸款由貸款人酌情決定每三(3)至十二(12)個月重續一次。本集團過往重續該等貸款的往績記錄一貫良好，而該等貸款主要用作持續貿易活動。標準化的重續條款加上本集團持續的貿易業務，為銀行重續貸款奠定了堅實基礎。本集團貿易活動的連續性及穩固的銀行關係為循環貸款預期重續創造了有利前景；及(ii)本集團須遵守銀行借款的財務契諾。如出現不合規情況，過往事例表明，銀行傾向於進行磋商並達成雙方同意的決議，而非行使權利。本集團於2024年及2025年成功就財務契諾取得豁免的磋商證實了通過對話解決事項的偏好。在接獲本集團的要求後，銀行願意考慮進一步修訂條款及延長豁免，並願意進行磋商。

儘管如此，本集團管理層能否完成上述計劃及實施上述措施存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於下列因素：(a)本集團成功及時出售資產以償還定期貸款；(b)成功以更優惠的財務契諾續期循環貸款、貿易貸款及營運資金貸款等銀行融資並於到期日或之前由本集團履行該等契諾；(c)成功完成資本交易以改善本集團淨資產狀況；及(d)成功及適時實施改善經營現金流量的計劃，從而提升本集團的營運資金。

本集團於2025年2月28日以約8,000,000港元完成出售其文化娛樂業務中從事舞台音響、燈光及舞台工程業務的聯營公司。本集團亦於2025年8月25日以代價82,000,000港元向獨立第三方出售物業。本集團繼續考慮潛在出售資產，以增加流動資金及減低負債。

如本集團未能實行上述計劃及措施以及持續經營，則須作出調整，將本集團資產的帳面值撇減至可收回金額，以為可能進一步產生的任何負債提供撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定及上市規則規定之適用披露事項而編製。該等財務報表乃按歷史成本編製，惟按公平價值計量的若干類別的物業、廠房及設備(即租賃土地及樓宇)、投資物業、持作投資的富價值的收藏品、電影投資以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產則除外。如附註2.4所進一步解釋，持作出售的出售組別資產按其帳面值及公平價值減出售成本(以較低者為準)呈列。本財務報表乃以港元(「**港元**」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近的百萬數的數目為準。

2. 會計政策*(續)*

2.1 編製基準*(續)*

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本集團擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排所產生的權利；及

(c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表按本公司相同的報告期間編製，並採用一致的會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入帳，直至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份歸屬於本集團本公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入帳時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入帳。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兑波動儲備；及確認所保留任何投資的公平價值及任何因此於損益中產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部份重新分類為損益或累計虧損(如適用)，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

2. 會計政策*(續)*

2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已就當前會計年度的綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則會計準則的修訂本，其於本集團於2025年1月1日或之後開始的財政年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)	*缺乏可兑換性*

香港財務報告準則會計準則修訂本的性質及影響載列如下：

香港會計準則第21號(修訂本)缺乏可兑換性

該等修訂規定，當實體能夠通過市場或兑換機制(於計量日期會產生可強制執行權利及義務，且不會無故延期，並用於特定目的)將一種貨幣兑換為另一種貨幣時，此貨幣為可兑換貨幣。當貨幣於計量日期不可兑換時，實體將即期匯率估算為計量日期市場參與者之間有序交易的匯率，該匯率將忠實反映當時經濟狀況。

當貨幣不可兑換時，實體應披露相關資料，使其財務報表使用者能夠評估貨幣的不可兑換性如何影響或預計會如何影響其財務業績、財務狀況及現金流。

該等修訂對本集團本年度的綜合財務報表並無重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬在該等香港財務報告準則會計準則生效時(如適用)予以應用。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*金融工具的分類及計量修訂*[1]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*參考自然依賴電力的合約*[1]
香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊	*香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)*[1]
香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則會計準則的相關修訂	*財務報表中的列報及披露*[2]
香港財務報告準則第19號及其後修訂	*無公共問責的附屬公司：披露*[2]
香港會計準則第21號	*換算為惡性通脹呈列貨幣*[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*[3]

[1] 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效
[2] 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效
[3] 於待定日期或之後開始的年度期間生效

除以下提及的新訂及修訂香港財務報告準則會計準則外，董事會預期其他新訂及修訂香港財務報告準則會計準則的應用在可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 會計政策*(續)*

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則*(續)*

香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)金融工具的分類及計量修訂

修訂包括：

(a) 關於評估金融資產的合約現金流量是否符合僅為本金及利息支付標準的澄清及進一步指導；

(b) 澄清若干金融資產及負債的確認及終止確認日期，並提供會計政策選擇，允許實體在滿足特定標準的情況下(若該負債以電子支付系統以現金結算)於結算日前終止確認金融負債；

(c) 按公平價值列帳及於其他全面收益處理的股權工具投資的新披露要求；及

(d) 對於合約條款可能因或有事項發生(或不發生)而改變合約現金流量金額的金融工具的新披露要求。

該修訂本於2026年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用並作出特定披露。應用預期該修訂本不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露及對其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*(財務報表的呈列)*(「**香港會計準則第1號**」)。其延續香港會計準則第1號的多項規定，並無任何變動。香港財務報告準則第18號對損益表及財務報表附註帶來重大變更，如下所示：

(a) 香港財務報告準則第18號要求實體：

(i) 將收入及支出分類為損益表中的經營、投資及融資類別，以及所得稅及已終止業務；

(ii) 提出兩個新定義小計，即經營溢利或虧損及融資及除所得稅前盈虧。

(b) 其要求實體披露管理定義的績效指標以及管理定義的績效指標與香港財務報告準則第18號中列出的小計或香港財務報告準則會計準則所要求的總計或小計之間的對帳。

(c) 其列出幫助實體判斷有關項目的資料應該放在主要財務報表中或在附註中所需的要求，並提供確定資料所需詳細程度的原則。

2. 會計政策*(續)*

2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則*(續)*

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露及對其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂*(續)*

香港財務報告準則第18號亦規定外匯差額、淨貨幣頭寸的收益或虧損，以及衍生工具及指定對沖工具的收益及虧損的分類要求。

此外，香港會計準則第1號的若干段落已被移至香港會計準則第8號*財務報表的編製基礎*及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號(修訂本)*現金流量表*及香港會計準則第33號(修訂本)*每股盈利*亦進行小幅修訂。

香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂，於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。應用新標準預計將影響未來綜合損益表的呈現及綜合財務報表中的披露。本集團正評估對綜合財務報表的詳細影響。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策

於聯營公司的投資

聯營公司為本集團一般擁有不少於20%股權投票權的長期權益，並有重大影響力的公司。重大影響力即參與投資對象的財政及營運政策決定的權力，惟並無控制該等政策。

本集團於聯營公司投資的乃於綜合財務狀況表內列作本集團根據權益會計法計算的分佔資產淨值減任何減值虧損。

本集團分佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘已直接於聯營公司權益中直接確認變動，則本集團將於綜合權益變動表中確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司的交易產生的未變現盈虧乃予以抵銷(以本集團於聯營公司的投資為限)，惟倘未變現虧損提供轉讓資產減值的證據則作別論。收購聯營公司所產生的商譽計作本集團於聯營公司投資的部份。

本集團評估是否存在客觀證據顯示對聯營公司的投資已減值。倘若存在此類證據，本集團將計算減值金額，作為聯營公司可收回金額(使用價值與公平價值減出售成本中的較高者)與其帳面值(包括商譽)之間的差額，然後在損益表中分別確認對聯營公司的投資減值及應佔聯營公司的利潤。

商譽

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平價值總額，超逾所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平價值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽以成本減去累計減值損失進行後續計量。當有某些事件或環境變動表明商譽的帳面值可能減值時，將更頻繁地進行測試。本集團於每年12月31日執行該年度的商譽減值測試。對於減值測試，自收購日起業務合併中產生的商譽應該分攤至預期從合併的協同效應中受益的各集團現金產生單位或現金產生單位組合。

商譽減值通過評估現金產生單位(或現金產生單位組合)的可收回金額決定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於帳面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

商譽*(續)*

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的帳面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平價值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業、持作投資的富價值的收藏品、租賃土地及樓宇、電影投資及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場的情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

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

所有於本財務報表計量或披露公平價值的資產及負債乃基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平價值等級分類：

第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)

第二層 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三層 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或當需要對資產進行年度減值測試(持作投資的富價值的收藏品、存貨、金融資產、投資物業、租賃土地及樓宇及分類為持作出售的出售組別資產除外)，則需要評估資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產的使用價值與其公平價值扣除出售成本兩者中較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位(「**現金產生單位**」)釐定可收回數額。

就測試現金產生單位減值而言，倘可按合理一致基礎分配，公司資產部分帳面值(如總部樓宇)可分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

只有資產帳面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，是以除稅前的折現率計算估計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢時間值及該項資產的特有風險評估。在分配減值虧損時，首先將減值虧損分配以減少任何商譽的帳面值(如適用)，然後根據單位或現金產生單位組別中每項資產的帳面值按比例分配至其他資產。資產的帳面值不得低於其公平價值減出售成本(若可計量)、使用價值(若可確定)及零之中較高者。本應分配給該資產的減值虧損金額按比例分配給該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損乃在其產生期間自損益表內該資產減值功能一致的開支類別中扣除。

於每一報告期間末評估是否有跡象顯示以前確認的減值虧損可能已不存在或可能降低。倘出現上述跡象，則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產，只有在用於釐定資產可收回金額的估計發生變化時，以前確認的減值虧損方可撥回，但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定的帳面值(減去任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損乃於產生期間計入損益表。

2. 會計政策(*續*)

2.4 重大會計政策(*續*)

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團的關連人士：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連

(i) 對本集團有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 實體為另一實體(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 實體為第三方實體的合營企業，而其他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利益設立的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受上述(a)所識別人士控制或共同控制；

(vii) 於上述(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及

(viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團的母公司。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備均以成本扣除累計折舊及任何減值虧損列帳。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售的出售組別，或屬於分類為持作出售的出售組別的部份，根據香港財務報告準則第5號的規定(進一步詳情載於「持作出售的出售組別」的會計政策)，毋須折舊及列帳。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的任何直接可歸屬成本。

租賃土地(計入使用權資產)及樓宇按公平價值減去自重新估價日期後確認的累計折舊及減值虧損計量。估值的進行頻率足夠高，以確保重新估值資產的公平價值與其帳面值之間不會存在重大差異。物業、廠房及設備的價值變動作為資產重估儲備的變動處理。倘該儲備總額不足以彌補虧絀，則按個別資產基準，虧絀的超額部分於損益表扣除。任何隨後的重估盈餘均按之前扣除的虧絀額計入損益表。在出售已重新估價的資產時，與先前估價相關的資產重估儲備的相關部分將轉撥至保留溢利作為儲備變動。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生的支出，如維修和保養，通常在費用發生當期的損益表中扣除。倘符合確認標準，主要檢查的支出於資產帳面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部份須不時更換，則本集團將該等部份確認為具有特定使用年限的個別資產並相應對其計提折舊。

折舊以直線法計算，按每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期攤銷其成本至其剩餘價值。就該目的所用的主要年度比率如下：

樓宇及租賃物業裝修	租賃期限較短者及6%–20%
廠房及機器	10%–20%
工具及設備	10%–33%
傢俬及辦公室設備	10%–20%
汽車	15%–30%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部份之間分配，而各部份乃分別折舊。至少於各財政年度末，就剩餘價值、可使用年期及折舊方法檢討一次，並予以調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重要部份)一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的損益表確認的處置或報廢的任何收益或虧損乃淨銷售所得款項和相關資產帳面值之差。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

投資物業

投資物業(包括使用權資產)乃指持作賺取租金收入及／或資本升值的土地及樓宇權益。該等物業初始乃按成本值(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業將按反映報告期間末的市況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損，乃計入產生年度的損益表內。

將投資物業報廢或出售產生的任何收益或虧損，乃於報廢或出售年度的損益表內確認。

持作待售的出售項目

倘持作待售的出售項目之帳面值將主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回，則持作待售的出售項目會歸類為持作待售。此條件僅於出售項目可按其現況即時出售，出售條款僅屬出售項目之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。所有分類為出售項目之附屬公司資產及負債均重新分類為持作待售，不論本集團於銷售後有否保留其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作待售的出售項目(投資物業及金融資產除外)按其帳面值與公平價值減出售成本值兩者之較低者計量。分類為持作待售之物業、廠房及設備及無形資產均不作折舊或攤銷。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

持作投資的富價值的收藏品

富價值的收藏品包括持作長期投資用途並非於日常業務過程中出售的古董車及富收藏價值鐘錶，初始按成本計量。初始確認後，持作長期投資用途的富價值的收藏品則按公平價值列帳，公平價值變動所產生的盈虧則計入損益表。

就持作投資的富價值收藏品轉撥至持作出售的存貨而言，其後入帳方法是以富價值的收藏品於更改用途之日的公平價值作為其成本。

電影投資

電影投資為本集團於電影製作項目中的投資，根據相關電影投資協議中規定的本集團投資部分，本集團有權從相關電影產生的收入中獲得分佔若干百分比的收益，但本集團對投資並無控制權或共同控制權。電影投資按個公平價值入帳。

持作出售的富價值的收藏品

持作出售的富價值的收藏品，按成本及可變現淨值的較低者列帳。可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。法拉利汽車成本根據源自每名客戶具體的獨特要求的不同原部件成本釐定。其他存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減任何預計由現狀直至完成並出售所需成本計算。

租賃

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

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一的確認及計量方法，惟短期租賃(不含購買選擇權)及低價值資產的租賃除外。本集團確認租賃負債以支付租賃款項，以及代表使用相關資產權利的使用權資產。

對於包含租賃組成部分及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對獨立售價及非租賃組成部分的總獨立售價，將合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

2. 會計政策(*續*)

2.4 重大會計政策(*續*)

租賃(*續*)

本集團作為承租人(*續*)

本集團應用權宜方法，不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而是將租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分作為單一租賃組成部分進行會計處理。

本集團對租期自開始日期起不超過12個月且不包含購買選擇權的租賃適用短期租賃確認豁免。其亦適用於低值資產租賃的確認豁免。短期租賃及低值資產租賃的租賃款項按直線法或其他系統化基準於租賃期內確認為開支。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃獎勵。於資產租賃年期及估計可使用年期兩者中較低者內按直線法折舊的使用權資產如下：

租賃土地	50年
辦公室物業	2至5年
汽車	3至4年
其他設備	2至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期間結束前轉移予本集團或成本反映行使購買選擇權，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

本集團的使用權資產包括在物業、廠房及設備內。

根據香港財務報告準則第9號，已支付的可退還租金押金按公平價值初始計量。於初始確認時，對公平價值的調整被視為額外的租賃付款，並計入使用權資產的成本。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃款項現值確認。租賃款項包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付的金額。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租賃期內反映本集團正行使終止租賃的選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

2. 會計政策(*續*)

2.4 重大會計政策(*續*)

租賃(*續*)

本集團作為承租人(*續*)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃款項的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改(即租期變更、租賃款項變更或購買相關資產的選擇權評估的變更(例如指數或利率變動導致未來租賃付款變動))，則重新計量租賃負債的帳面值。

本集團的租賃負債計入計息銀行及其他借款。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或存在租賃變更)時將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部份風險及回報的租賃均入帳為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部份，本集團按相對獨立售價基準將合約的代價分配至各部份。租金收入於租期內按直線法列帳並根據其經營性質計入損益表內收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的帳面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入，按公平價值模式計量的投資物業除外。或然租金不取決於指數或利率，乃於所賺取的期間內確認為收入。

根據香港財務報告準則第9號，已收到的可退還租金押金按公平價值初步計量。於初始確認時，對公平價值的調整被視為承租人額外的租賃付款。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部份風險及回報轉讓予承租人的租賃均入帳為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產經初始確認分類，其後分類為按攤銷成本計量、按公平價值列帳及於其他全面收益處理及按公平價值列帳及於損益帳處理。

2. 會計政策(*續*)

2.4 重大會計政策(*續*)

投資及其他金融資產(*續*)

初始確認及計量(*續*)

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成份或本集團已應用不對重大融資成份的影響作出調整的可行權宜方法的應收貿易款項外，本集團初始按公平價值加上(倘金融資產並非按公平價值列帳及於損益帳處理)交易成本計量金融資產。並無重大融資成份或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易款項乃根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平價值列帳及於其他全面收益處理進行分類及計量，需產生純粹為支付未償本金款項的本金及利息(「**純粹為支付本金及利息**」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平價值列帳及於損益帳處理進行分類及計量，而不論其業務模式如何，但在初步確認金融資產時，本集團可不可撤回地選擇將股權投資的後續公平價值變動列示於其他全面收益，前提是該股權投資既不為買賣目的，亦不是或然代價。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產按攤銷成本進行分類及計量，而於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有的金融資產按公平價值列帳及於其他全面收益處理進行分類及計量。

一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣，其於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

其後計量

金融資產的其後計量取決於彼等的分類，如下：

按攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量並予以減值。資產被撤銷確認、修改或減值的盈虧於損益表內確認。

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產按公平價值於財務狀況表列帳，而公平價值變動淨額於綜合收益表中確認。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

撤銷確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量的責任，且(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產的擁有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則本集團將按其持續涉及該項資產的程度持續確認已轉讓資產。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乃按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以對已轉讓資產作出擔保的形式進行的持續涉及乃按該資產的原帳面值與本集團或須償還的最高代價兩者中的較低者計量。

金融資產減值

本集團對所有按攤銷成本及按公平價值列帳及於其他全面收益處理的金融資產(不包括指定為按公平價值列帳及於其他全面收益處理的股權工具)確認預期信貸虧損撥備(「**預期信貸虧損**」)。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售持有的抵押品或其他信貸增強安排(為合約條款不可分割部份)產生的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損為就違約事件產生的信貸虧損計提撥備，該事件可能在未來12個月內發生(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須於風險剩餘年期內就預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

2. 會計政策(*續*)

2.4 重大會計政策(*續*)

金融資產減值(*續*)

一般方法(*續*)

於各報告日期，本集團評估自初始確認起金融工具的信貸風險是否已顯著增加。於作出評估時，本集團將截至報告日期金融工具發生的違約風險與截至初始確認日期金融工具發生的違約風險相比較，並考慮無需付出過多的成本或努力即可獲得的合理及輔助資料(包括過往及前瞻性資料)。本集團認為，當合約付款逾期超過30日時，信貸風險顯著增加。

按攤銷成本入帳的金融資產須根據一般方法計提減值，且該等金融資產分類為以下預期信貸虧損的計量階段，惟下文所詳述應用簡化方法的應收帳款除外。

第一階段 — 自初始確認時起信貸風險並無顯著增加及按12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第二階段 — 自初始確認時起信貸風險已顯著增加但並非信貸減值金融資產及按全期預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第三階段 — 於報告日期為信貸減值及按全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融資產(但並非購入或發生信貸減值的金融資產)

簡化方法

就不含重大融資部份或本集團已應用權宜方法不調整重大融資部份的影響的應收帳款而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。本集團根據內部信貸評級，對該等項目進行集體預期信貸虧損評估，將具有共同信貸風險特徵的不同債務人進行分組，並參考債務人的還款歷史，調整與汽車行業的一般經濟狀況、相關國家違約風險以及於報告日期的當前及預測方向有關的因素。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

金融資產減值*(續)*

信貸風險大幅增加

特別是在評估信貸風險是否已顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差的顯著增加、債務人的信貸違約掉期價格；
- 預期會導致債務人償還其債務能力顯著下降的現有或預測的不利商業、財務或經濟條件變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變化，導致債務人償還債務能力顯著下降。

無論上述評估結果如何，本集團假定當合約付款逾期超過30天時，自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團擁有合理且可支持的資料證明情況相反。

本集團定期監察用於識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並根據需要進行修訂，以確保該等標準能在金額逾期之前識別出信貸風險的顯著增加。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

金融資產減值*(續)*

違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部開發或從外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能全數償還其債權人(包括本集團)時，即發生違約事件(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

無論上述情況如何，本集團認為當金融資產逾期超過90天時，違約已發生，除非本集團擁有合理及可支持的資料以證明更延遲的違約標準更為合適。

金融資產於發生一項或多項對該金融資產的未來估計現金流量產生不利影響的違約事件時，便會被視為信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人面臨重大財務困難；

(b) 違反合約，例如違約或逾期事件；

(c) 借款人的貸款人因借款人的財務困難而出於經濟或合約原因，向借款人提供貸款人本不會考慮的讓步；

(d) 借款人進入破產或其他財務重組的可能性正在增加；或

(e) 該金融資產因發行人財務困難而導致活躍市場的消失。

撇銷政策

倘並無合理預計可收回合約現金流量，則金融資產撇銷。

本集團於有資料顯示交易對手面臨嚴重財務困難且無實際收回的前景時，會撇銷金融資產，例如，當交易對手已被置於清盤或已進入破產程序，或在應收帳款的情況下，當款項逾期超過三年，以較早者為準。撇銷的金融資產仍可能根據本集團的回收程序受到執行活動的影響，並在適當情況下考慮法律意見。撇銷構成撇銷確認事件。任何隨後的回收均於損益表內確認。

2. 會計政策(*續*)

2.4 重大會計政策(*續*)

金融負債

初始確認及計量

於初始確認時金融負債分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債、貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債按公平價值初始確認,而就可換股債券、貸款及借款而言,扣除直接應計交易成本。

本集團的金融負債包括應付帳款及其他應付款項、可換股債券、附息銀行及其他借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於彼等的分類,如下:

按攤銷成本列帳的金融負債(應付帳款及其他應付款項及借款)

於初始確認後,應付帳款及其他應付款項、可換股債券及計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量,除非折現的影響不重大,在此情況下,彼等乃按成本值列帳。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時,盈虧乃於損益表確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份的任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益表計入融資成本。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部份,在扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。一項將以固定金額的現金或其他金融資產交換本公司自身的固定數量股權工具的轉換選擇權,則屬於股權工具。在發行可換股債券時,採用同等非可換股債券的市值來釐定負債部份的公平價值,該金額按攤銷成本基準列帳長期負債,直至換股被註銷或贖回為止。所得款項餘額分配至換股權並在扣除交易成本後確認計入股東權益帳內。於其後年度,換股權的帳面值不會重新計量。交易成本乃根據初始確認該等證券時,按所得款項分配到負債及權益成份的比例而攤分至可換股債券的負債及權益成份。

當金融負債的合約條款經修改後,修訂條款將在考慮質量因素(例如可轉換工具的修改)後,導致與原條款有實質性變更。當可換股工具的合約條款被修改時,經考慮所有相關事實及情況,包括質量因素後,修訂條款將導致與原條款的實質性修改,該修改將被視為對原金融負債的終止確認及對新金融負債的確認。於損益中確認已終止確認的金融負債的帳面值與所付或應付代價的公平價值之間的差額,包括任何承擔的負債及確認的衍生成分。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

撤銷確認金融負債

倘若金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

倘若現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自帳面值的差異在損益表中確認。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

倘貼現影響屬重大，則確認撥備的數額為預期日後履行有關責任所需開支於報告期末的現值。隨時間增加的已貼現的現值數額計入損益表的融資成本。

所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。與於損益表外確認的項目有關的所得稅於損益表外確認，即於其他全面收益或直接於權益內確認。

當期稅項資產及負債，根據於報告期間末已執行或實質上已執行的稅率(及稅法)，計及本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付的金額計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末以何種方式收回或清償其資產及負債的帳面價值所產生的稅務後果。

遞延稅項乃採用負債法，就資產與負債於報告期末的計稅基礎與財務報表的帳面價值之間的暫時性差異計提，但有若干例外。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

所得稅*(續)*

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項資產由初始確認非業務合併交易的資產或負債所產生，而交易時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響，且不會產生相同應課稅及可扣稅暫時差額；及
- 就與附屬公司及聯營公司的投資相關的應納稅暫時性差異而言，倘若能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來可能不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和任何未利用的稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能有足夠的應納稅溢利抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅項虧損為限，除非：

- 有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初始確認非業務合併交易的資產或負債所產生，而交易時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響，且不會產生相同應課稅及可扣稅暫時差額；及
- 有關從附屬公司及聯營公司的投資產生的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產只限於暫時性差額可能於可預見將來回撥及可動用應課稅溢利可用以抵扣暫時性差額時確認。

當投資物業按公平價值列帳時，則所確認遞延稅項金額採用按報告日期帳面值出售該等資產時適用的稅率進行計量，除非該等財產可予折舊，且是在以隨時間消耗財產所含絕大部分經濟利益為目標的業務模式下持有，而非透過出售。

遞延稅項資產的帳面值於每個報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，及於有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產和負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期變現該資產或清償該負債的期間的稅率計量。

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認，而有關金額應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額按本集團就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額估計。可變代價於合約開始時估計及限制，直至當與可變代價有關的不確定因素其後獲解決時，且已確認累計收入金額很有可能不會大幅撥回。

當合約包含融資部份，並給予客戶一年以上向客戶轉讓貨品或服務的重大融資利益時，收入於合約開始時按應收款項的現值計量並使用會反映本集團與客戶之間的單獨融資交易的折現率進行折現。當合約包含融資部份，並給予本集團一年以上重大融資利益時，根據合約確認的收入包括使用實際利率法就合約負債應計的利息開支。就客戶付款與貨品或服務轉移的期間為一年或以下的合約而言，根據香港財務報告準則第15號，交易價格並無使用實際權宜方法就重大融資部份的影響作出調整。

委託人與代理人

在確定本集團是以委託人或代理人行事時，會考慮其是否在產品或服務轉讓給客戶之前獲得對該等產品或服務的控制權。控制是指本集團能指導產品或服務的使用並獲得絕大部分剩餘利益的能力。

控制會隨時間轉移，若符合下列條件之一，則收入會參照相關履約義務的完全履行進度而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團所提供的利益；
- 本集團的履約創造或增強客戶在本集團履行過程中所控制的資產；或
- 本集團的履約並未創造出可供本集團替代使用的資產，且本集團對於截至目前為止已完成的履約擁有可強制執行的付款權利。

2. 會計政策(*續*)

2.4 重大會計政策(*續*)

收入確認(*續*)

來自客戶合約的收入(*續*)

否則，當客戶獲得對該項獨特貨品或服務的控制權時，收入將於某一時間點確認。

(i) 銷售古董車

指銷售古董車的收入將於古董車的控制權轉移予客戶的某一指定時間(通常為交付古董車時)確認。來自古董車服務及保養的收入乃當客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團所提供的利益時確認。

(ii) 法拉利代理業務及瑪莎拉蒂進口代理商業務收入

來自買賣新車及先前自有汽車的收入將於汽車的控制權轉移予客戶的某一指定時間(通常為交付汽車時)確認。來自法拉利及瑪莎拉蒂汽車服務及保養的收入乃當客戶於本集團履約時同時接受及使用履約所提供的利益時確認。

來自其他來源之收入

(i) 租金收入

租金收入乃以時間比例按租賃年期入帳。

(ii) 利息收入

利息收入乃以應計方式利用實際利率法將金融工具估計可用年期內的未來估計現金收入實際折現至金融資產帳面淨值。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

合約負債

當於本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有合資格參與強制性公積金計劃的僱員實行了界定供款的強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)。供款按照僱員基本工資的一定百分比計算，並根據強積金計劃的規定在需要支付時在損益表中扣除。強積金計劃的資產由與本集團資產分開的獨立管理基金持有。本集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就本集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動回撥本集團。

界定福利計劃的義務

本集團擁有一項界定福利計劃，即根據香港僱傭條例的長期服務金(「**長服金**」)。本集團就長服金的淨界定福利義務已在綜合財務狀況表中確認。本集團的淨界定福利義務通過折現計算，折現金額為本集團在當前及之前期間內，員工因其服務所賺取的福利的預估成本，並扣除由於已歸屬員工的強制性公積金(「**強積金**」)供款所產生的負服務成本，該等供款被視為相關員工的供款。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重大會計政策*(續)*

借貸成本

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

現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，以及價值波動風險較微並一般於購入後三個月內到期的短期、高度流動存款，且為履行短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭及存放於銀行的現金及上文所述短期存款，減銀行透支，該等款項須按要求償還，並構成本集團現金管理的一部分。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層就影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露事宜作出判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致需要對未來受影響的資產或負債的帳面值作出重大調整。

判斷

應用本集團的會計政策時，除涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響重大的判斷：

物業租賃分類 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業的經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公平價值，本集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入帳。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

判斷*(續)*

投資物業及自置物業兩者間的分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並制定了有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本增值(或上述兩者)的物業。因此，本集團對物業可否產生現金流量的評估，大致獨立於本集團持有的其他資產。若干物業包含部份持作賺取租金收入或資本升值及部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途。如該等部份可獨立出售(或獨立以融資租賃形式出租)，本集團會將該等部份分別入帳。倘該等部份不可獨立出售，該物業(僅在物業的極少部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途的情況下)則列作投資物業。輔助服務是否因重要而使物業不被列為投資物業乃按個別物業作出判斷。

持作投資的富價值的收藏品及持作出售的富價值的收藏品兩者間的分類

本集團確定富價值的收藏品是作為長遠投資目的或於日常業務中作貿易用途。富價值的收藏品是否被分類為持作投資或持作出售乃按個別項目作出判斷。

與租賃土地及樓宇有關的遞延稅項

遞延稅項負債及遞延稅項資產的計量應反映本集團預期在報告期末以何種方式收回或清償其資產及負債的帳面價值所產生的稅務後果。關於租賃土地及樓宇，管理層需要作出重大判斷，以確定預期的回收方式(即本集團是否預期通過出售或使用來回收該資產)。根據本集團的業務計劃及管理層所採取的行動，管理層已確定租賃土地及樓宇將通過出售來收回。因此，與租賃土地及建築物相關的遞延稅項負債是根據出售回收的基礎進行計量，並且截至2025年12月31日並未確認任何遞延稅項。

委託人與代理人

本集團從事汽車貿易業務。本集團認為，由於本集團在指定貨品轉讓予客戶前已控制該貨品，故本集團在該等交易中作為委託人。當本集團滿足履行義務時，本集團會確認交易收入，金額為本集團預期根據合約有權獲得的代價總額。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

估計的不確定性

下文載列於報告期間末有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債帳面值造成重大調整的重大風險。

商譽減值

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。釐定商譽是否減值須對獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。本集團須就使用價值的計算估計預期產生自現金產生單位的日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的現值。

有關應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

除具有抵押品的應收帳款外，本集團應用簡化方法建立撥備矩陣計算應收帳款的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別(即按產品類型、客戶類型以及客戶評級)的過往逾期天數。

撥備矩陣初始基於本集團的過往觀察違約率。本集團將用前瞻性資料校準矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟條件於隨後年度預期將惡化，可能導致違約增加，則會調整過往違約率。本集團於每個報告日期更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

對過往觀察違約率、預測經濟條件及預期信貸虧損相關性的評估乃屬重大評估。預期信貸虧損金額對形勢及預測經濟條件的變動敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟條件亦可能無法反映客戶未來的實際違約。

管理層應用一般方法計算其他應收款項的預期信貸虧損。本集團評估自初始確認起應收款項的信貸風險是否已顯著增加(以將截至報告日期應收款項發生的違約風險與截至初始確認日期金融工具發生的違約風險相比較的方式)，並考慮無需付出過多的成本或努力即可獲得的合理及輔助的資料(包括過往及前瞻性資料)。

有關本集團應收帳款及其他應收款項的預期信貸虧損資料分別於財報報表附註23及25披露。

3. 重大會計判斷及估計(*續*)

估計的不確定性(*續*)

投資物業公平價值估計

倘沒有類似物業的活躍市場的近期價格，本集團考慮多方面的資料，包括：

(a) 不同性質、環境或地區的物業的近期活躍市場價格，並調整以反映該等不同之處；及

(b) 同類型物業的較不活躍市場最近期價格，並調整該價格以反映自交易日起發生的經濟環境轉變。

公平價值計量的主要假設的其他詳情載於財務報表附註15。

持作投資的富價值的收藏品的公平價值估計

持作投資的富價值的收藏品於報告期末由獨立專業合資格估值師重新估值。有關估值乃基於若干假設作出，該等假設具有不確定性，可能與實際結果存在重大差異。在進行估計時，會考慮可資比較型號的持作投資的富價值的收藏品的市場資料。其他詳情載於財務報表附註19。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

估計的不確定性*(續)*

租賃土地及樓宇的公平價值估計

倘沒有類似物業的活躍市場的近期價格，本集團考慮多方面的資料，包括：

(a) 不同性質、環境或地區的物業的近期活躍市場價格，並調整以反映該等不同之處；

(b) 同類型物業在較不活躍市場的近期價格，並調整以反映自以該等價格進行交易日期以來經濟環境的任何變化；及

(c) 基於對未來現金流量的可靠估計所作的折現現金流量預測，並以任何現有租約及其他合約的條款為支持，並(如有可能)以外部證據，例如同一地點及狀況下類似物業的當前市場租金，並使用反映當前市場對現金流量金額及時間不確定性評估的折扣率。

截至2025年12月31日，使用權資產下的租賃土地及物業、廠房及設備所含資產項下的樓宇(統稱為「**物業**」)的帳面值分別為525,000,000港元及317,000,000港元。公平價值計量的主要假設及敏感度分析的其他詳情載於財務報表附註14。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品及服務規劃為不同業務單位，以下為須呈報經營分部：

(a) 物業投資及持有分部是指從事物業投資及持有業務；

(b) 證券業務分部是指從事證券買賣及持有證券及金融資產；

(c) 法拉利業務分部是指於香港及澳門兩地從事進口及分銷法拉利汽車並提供售後服務的法拉利正式授權進口業務；

(d) 瑪莎拉蒂業務分部是指作為瑪莎拉蒂在香港及澳門的官方進口商入口及分銷瑪莎拉蒂汽車及提供售後服務；

4. 經營分部資料(*續*)

(e) 富價值的收藏品及物流分部是指購入古董車及富收藏價值鐘錶作長線投資、古董車貿易及買賣以及汽車物流業務(誠如財務報表附註36披露，汽車物流業務已於截至2025年12月31日止年度出售)；

(f) 文化娛樂業務分部是指電影業務；及

(g) 其他業務分部包括輔助性及處於初創階段的新建立業務，包括經營一家古董汽車服務中心及藝人管理。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估，乃除稅前經調整溢利／虧損的計量單位。除稅前經調整溢利／虧損持續與本集團的除稅前溢利作出計量，惟該計量並不包括非租賃相關融資成本、出售附屬公司收益／虧損、提前贖回可換股債券收益、應佔聯營公司的溢利、聯營公司投資減值和總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、總公司及其他未分配資產，由於此等資產以集團為基礎管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、總公司及其他未分配負債，由於此等負債以集團為基礎管理。

截至2025年12月31日止年度

	持續經營業務								已終止經營業務	
百萬港元	物業投資及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	物流業務	總額
分部收入：										
向外部客戶銷售(附註5)	2	–*	551	41	–*	–	12	606	53	659
其他收入	–*	9	13	2	28	–	1	53	–	53
	2	9	564	43	28	–	13	659	53	712
經營溢利／(虧損)	(88)	3	11	(4)	7	(64)	(15)	(150)	4	(146)
融資成本(租賃負債利息除外)								(125)	–*	(125)
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支								(59)	–	(59)
出售附屬公司虧損								(2)	(11)	(13)
贖回可換股債券收益								1	–	1
除稅前虧損								(335)	(7)	(342)
所得稅								15	–	15
年內虧損								(320)	(7)	(327)

* 少於1,000,000港元

4. 經營分部資料*(續)*

截至2025年12月31日止年度*(續)*

百萬港元	持續經營業務								已終止經營業務		
	物業投資及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	物流業務	對帳調整	總額
其他分部資料：											
非流動資產開支	–	–	62	2	1	–	4	69	1	–	70
折舊及攤銷	(24)	–	(37)	(3)	(1)	–	(14)	(79)	(2)	–	(81)
其他重大非現金項目：											
投資物業的公平價值虧損淨額	(1)	–	–	–	–	–	–	(1)	–	–	(1)
富價值的收藏品的公平價值收益淨額	–	–	–	–	25	–	–	25	–	–	25
投資電影的公平價值虧損	–	–	–	–	–	(64)	–	(64)	–	–	(64)
出售附屬公司虧損	–	–	–	–	–	–	(2)	(2)	(11)	–	(13)
出售持作投資的富價值的收藏品的收益	–	–	–	–	3	–	–	3	–	–	3
應收承兌票據減值	–	(5)	–	–	–	–	–	(5)	–	–	(5)
分類為持作出售的出售組別資產減值	(79)	–	–	–	–	–	–	(79)	–	–	(79)
其他應收款項減值撥回（減值）淨額	–*	(1)	2	–	–	–	–	1	–	–	1
分部資產	866	152	276	30	267	20	174	1,785	–	–	1,785
對帳項目：											
總公司及其他未分配資產	–	–	–	–	–	–	–	–	–	715	715
資產總額	866	152	276	30	267	20	174	1,785	–	715	2,500
分部負債	805	71	342	45	87	–*	79	1,429	–	–	1,429
對帳項目：											
總公司及其他未分配負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	713	713
負債總額	805	71	342	45	87	–*	79	1,429	–	713	2,142

* 少於1,000,000港元

4. 經營分部資料*(續)*

截至2024年12月31日止年度(經重列)

	持續經營業務								已終止經營業務	
百萬港元	物業投資及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	物流業務	總額
分部收入:										
向外部客戶銷售(附註5)	6	–*	420	61	3	–	40	530	48	578
其他收入	–*	9	6	1	1	–	1	18	–*	18
	6	9	426	62	4	–	41	548	48	596
經營溢利/(虧損)	(121)	(4)	10	(15)	(55)	(1)	(29)	(215)	3	(212)
融資成本(租賃負債利息除外)								(114)	–*	(114)
對帳項目:										
總公司及其他未分配開支								(74)	–	(74)
出售附屬公司收益淨額								4	–	4
贖回可換股債券收益								1	–	1
聯營公司投資減值								(4)	–	(4)
應佔聯營公司溢利								3	–	3
除税前虧損								(399)	3	(396)
所得税								–*	–	–*
年內虧損								(399)	3	(396)

* 少於1,000,000港元

4. 經營分部資料*(續)*

截至2024年12月31日止年度(經重列)(續)

百萬港元	持續經營業務								已終止經營業務		
	物業投資及持有	證券業務	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	物流業務	對帳調整	總額
其他分部資料：											
非流動資產開支	–	–	–*	–*	–*	–	23	23	1	–	24
折舊及攤銷	(33)	–	(39)	(10)	(1)	–	(15)	(98)	(2)	–	(100)
其他重大非現金項目：											
投資物業的公平價值虧損	(17)	–	–	–	–	–	–	(17)	–	–	(17)
出售附屬公司收益淨額	8	–	–	–	–	–	(4)	4	–	–	4
出售持作投資的富價值的收藏品的虧損	–	–	–	–	(18)	–	–	(18)	–	–	(18)
聯營公司投資減值	–	–	–	–	–	(4)	–	(4)	–	–	(4)
應佔聯營公司溢利	–	–	–	–	–	3	–	3	–	–	3
應收承兌票據減值	–	(11)	–	–	–	–	–	(11)	–	–	(11)
分類為持作出售的出售組別資產減值	(104)	–	–	–	–	–	–	(104)	–	–	(104)
應收帳款減值淨額	(1)	–*	(1)	–*	–*	–*	–*	(2)	–	–	(2)
其他應收款項減值淨額	–*	(1)	–	–	–	–	–	(1)	–	–	(1)
分部資產	1,035	149	284	42	240	92	192	2,034	34	–	2,068
對帳項目：											
總公司及其他未分配資產	–	–	–	–	–	–	–	–	–	718	718
資產總額	1,035	149	284	42	240	92	192	2,034	34	718	2,786
分部負債	859	89	422	64	63	1	57	1,555	7	–	1,562
對帳項目：											
總公司及其他未分配負債	–	–	–	–	–	–	–	–	–	552	552
負債總額	859	89	422	64	63	1	57	1,555	7	552	2,114

* 少於1,000,000港元

4. 經營分部資料*(續)*

地域資料

(a) 來自外部客戶的收入

百萬港元	**2025年**	2024年（經重列）
持續經營業務		
香港、澳門及內地	**606**	528
世界其他地區	**–***	2
	606	530
已終止經營業務		
香港、澳門及內地	**53**	48
	659	578

* 少於1,000,000港元

上述收入資料乃按本集團產品售予客戶的所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	**2025年**	2024年
香港、澳門及內地	**1,606**	1,780
世界其他地區	**70**	55
	1,676	1,835

上述非流動資產資料是按資產所在地劃分及不包括金融工具。

有關主要客戶的資料

截至2025年及2024年12月31日止兩個年度，沒有一家單一客戶的銷售收入佔本集團總收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

百萬港元	2025年 持續經營業務	2025年 已終止經營業務	2025年 總額	2024年(經重列) 持續經營業務	2024年(經重列) 已終止經營業務	2024年(經重列) 總額
收入						
來自客戶合約的收入	**604**	**53**	**657**	524	48	572
其他來源收入						
投資物業租金收入總額，固定支付	**2**	**–**	**2**	6	–	6
	606	**53**	**659**	530	48	578
其他收入及收益淨額						
出售附屬公司的收益淨額	**–**	**–**	**–**	4	–	4
出售持作投資的富價值的收藏品的收益	**3**	**–**	**3**	–	–	–
提前贖回可換股債券收益	**1**	**–**	**1**	1	–	1
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	**25**	**–**	**25**	–	–	–
應收承兑票據利息	**7**	**–**	**7**	7	–	7
其他	**17**	**–**	**17**	11	–	11
	53	**–**	**53**	23	–	23

5. 收入、其他收入及收益淨額*(續)*

來自客戶合約的收入

(i) 細分收入資料

截至2025年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務						已終止經營業務	
	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	物流業務	總額
產品或服務類型								
銷售汽車	465	20	–	–	–	485	–	485
銷售其他產品	–	–	–*	–	12	12	–	12
提供其他服務	86	21	–	–	–	107	53	160
來自客戶合約的收入總額	551	41	–*	–	12	604	53	657
地域市場								
香港、澳門及內地	551	41	–	–	12	604	53	657
世界其他地區	–	–	–*	–	–	–*	–	–*
來自客戶合約的收入總額	551	41	–*	–	12	604	53	657
收入確認的時間								
於某一時間點轉交貨品	465	20	–*	–	12	497	–	497
隨時間轉交的服務	86	21	–	–	–	107	53	160
來自客戶合約的收入總額	551	41	–*	–	12	604	53	657

* 少於1,000,000港元

5. 收入、其他收入及收益淨額*(續)*

來自客戶合約的收入*(續)*

(i) 細分收入資料(續)

截至2024年12月31日止年度(經重列)

	持續經營業務						已終止經營業務	
百萬港元	法拉利業務	瑪莎拉蒂業務	富價值的收藏品業務	文化娛樂業務	其他業務	持續經營業務總額	物流業務	總額
產品或服務類型								
銷售汽車	336	37	2	–	–	375	–	375
銷售其他產品	–	–	1	–	18	19	–	19
提供其他服務	84	24	–	–	22	130	48	178
來自客戶合約的收入總額	420	61	3	–	40	524	48	572
地域市場								
香港、澳門及內地	420	61	1	–	40	522	48	570
世界其他地區	–	–	2	–	–	2	–	2
來自客戶合約的收入總額	420	61	3	–	40	524	48	572
收入確認的時間								
於某一時間點轉交貨品	336	37	3	–	18	394	–	394
隨時間轉交的服務	84	24	–	–	22	130	48	178
來自客戶合約的收入總額	420	61	3	–	40	524	48	572

5. 收入、其他收入及收益淨額*(續)*

來自客戶合約的收入*(續)*

(i) 細分收入資料(續)

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	**2025年**	2024年
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售法拉利汽車	**150**	90
銷售瑪莎拉蒂汽車	**7**	3

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售法拉利汽車

履約責任在交付法拉利汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

銷售瑪莎拉蒂汽車

履約責任在交付瑪莎拉蒂汽車後獲達成，且客戶一般須預付貨款。

銷售富價值的收藏品

履約責任於交付富價值的收藏品時得到滿足，付款通常於交付後30日內支付，新客戶除外，新客戶一般需要提前付款。

提供汽車物流及售後服務

履約責任隨提供服務的時間達成，且一般須在服務完成後30至90日內支付款項。

其他業務下提供的廣告服務

履約責任隨著服務提供期間獲達成，而服務收費一般在完成服務後30日至90日內到期。

所有攤分至未完成的履約責任的交易價款金額應在一年內確認。

6. 除税前虧損

本集團除税前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	2025年 持續經營業務	2025年 已終止經營業務	2025年 總額	2024年(經重列) 持續經營業務	2024年(經重列) 已終止經營業務	2024年(經重列) 總額
已出售富價值的收藏品成本	**1**	**–**	**1**	2	–	2
法拉利業務成本	**473**	**–**	**473**	350	–	350
瑪莎拉蒂業務成本	**31**	**–**	**31**	49	–	49
已提供汽車服務成本	**–**	**35**	**35**	–	32	32
其他業務成本	**3**	**–**	**3**	13	–	13
物業、廠房及設備(包括使用權資產)折舊	**79**	**2**	**81**	98	2	100
核數師酬金	**2**	**–**	**2**	3	–	3
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金)：						
工資及薪金	**48**	**8**	**56**	71	7	78
退休金計劃供款	**1**	**–***	**1**	2	–*	2
	49	**8**	**57**	73	7	80
外幣匯兑淨虧損	**1**	**–**	**1**	1	–	1
持作投資的富價值的收藏品的公平價值收益淨額	**(25)**	**–**	**(25)**	–*	–	–*
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產公平價值虧損	**–***	**–**	**–***	–*	–	–*
電影投資的公平價值虧損	**64**	**–**	**64**	–	–	–
出售附屬公司的虧損／(收益)	**2**	**11**	**13**	(4)	–	(4)
出售持作投資的富價值的收藏品的(收益)／虧損	**(3)**	**–**	**(3)**	18	–	18
應收承兑票據利息	**(7)**	**–**	**(7)**	(7)	–	(7)
聯營公司投資減值	**–**	**–**	**–**	4	–	4
提前贖回可換股債券收益	**(1)**	**–**	**(1)**	(1)	–	(1)

* 少於1,000,000港元

7. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
銀行及其他貸款及債券利息	**115**	103
可換股債券利息	**9**	11
租賃負債利息	**3**	2
並非按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債的利息開支總額	**127**	116

8. 董事及行政總裁酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部份而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

千港元	**2025年**	2024年
袍金：		
執行董事及行政總裁	**–**	–
獨立非執行董事	**720**	720
	720	720
執行董事及行政總裁其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	**10,457**	10,241
酌情花紅	**–**	–
退休金計劃供款	**468**	518
	10,925	10,759
袍金及其他酬金總額	**11,645**	11,479

上述執行董事酬金乃就彼等管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。上述獨立非執行董事的酬金乃就彼等作為董事所提供的服務而支付。

8. 董事及行政總裁酬金*(續)*

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元
2025年	
劉可傑	**240**
鄒小岳	**240**
陳力	**240**
	720
2024年	
劉可傑	240
鄒小岳	240
陳力	240
	720

(b) 執行董事及行政總裁

千港元	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	退休金計劃供款	薪金總額
2025年				
執行董事兼行政總裁：				
麥紹棠(「**麥先生**」)	**10,217**	**–**	**468**	**10,685**
執行董事：				
鄭玉清	**240**	**–**	**–**	**240**
總額	**10,457**	**–**	**468**	**10,925**

8. 董事及行政總裁酬金*(續)*

(b) 執行董事及行政總裁*(續)*

千港元	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	退休金計劃供款	薪金總額
2024年				
執行董事兼行政總裁：				
麥先生	10,101	–	507	10,608
執行董事：				
鄭玉清	140	–	11	151
總額	10,241	–	518	10,759

自2011年7月1日起，本集團為麥先生提供住所，並免收費用。麥先生2025年及2024年的酬金金額已包括作為住房福利向其提供的住所的估計價值每月200,000港元。

於年內，並沒有董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2024年：無)。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括一位董事(2024年：一位)亦同時是行政總裁(2024年：一位)，其酬金詳情載列於上文附註8。年內，餘下四位(2024年：四位)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
薪金、津貼及實物利益	**13**	12

酬金處於下列範圍以內的既非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	2025年	2024年
1,000,001港元至1,500,000港元	**1**	–
1,500,001港元至2,000,000港元	**1**	1
2,000,001港元至2,500,000港元	**1**	2
2,500,001港元至3,000,000港元	**–**	–
3,000,001港元至3,500,000港元	**–**	–
3,500,001港元至4,000,000港元	**–**	–
4,000,001港元至4,500,000港元	**–**	–
4,500,001港元至5,000,000港元	**–**	–
5,000,001港元至5,500,000港元	**–**	–
5,500,001港元至6,000,000港元	**–**	–
6,000,001港元至6,500,000港元	**–**	–
6,500,001港元至7,000,000港元	**–**	1
7,000,001港元至7,500,000港元	**–**	–
7,500,001港元至8,000,000港元	**1**	–
總額	**4**	4

10. 所得稅

本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無作香港利得稅撥備。

百萬港元	2025年	2024年
即期 — 香港		
本年度支出	–	–*
遞延	(15)	–
本年度持續經營業務的稅務抵免總額	(15)	–*

* 少於1,000,000港元

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊司法權區的法定稅率計算除稅前虧損的稅項抵免與按實際稅率計算的稅項支出的對帳，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對帳如下：

2025年

	香港				中國內地		總額			
	持續經營業務		已終止經營業務		持續經營業務		持續經營業務		已終止經營業務	
百萬港元	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前虧損	(334.6)		(6.7)		(0.1)		(334.7)		(6.7)	
按法定或適用稅率計算的稅項	(55.2)	16.5	(1.1)	16.5	–*	25.0	(55.2)	16.5	(1.1)	16.5
毋須課稅收入	(12.4)	3.7	–	–	–	–	(12.4)	3.7	–	–
不獲扣稅費用	57.3	(17.1)	1.9	(28.4)	–	–	57.3	(17.1)	1.9	(28.4)
未獲確認的稅務虧損	26.6	(8.0)	–	–	–*	(25.0)	26.6	(8.0)	–	–
已運用過往期間的稅務虧損	(1.3)	0.4	(0.8)	11.9	–	–	(1.3)	0.4	(0.8)	11.9
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	15.0	(4.5)	–	–	–	–	15.0	(4.5)	–	–

* 少於1,000,000港元

10. 所得稅*(續)*

2024年(經重列)

	香港				中國內地		總額			
	持續經營業務		已終止經營業務		持續經營業務		持續經營業務		已終止經營業務	
百萬港元	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前虧損	(398.0)		3.0		(0.5)		(398.5)		3.0	
按法定或適用稅率計算的稅項	(65.7)	16.5	0.5	16.5	(0.1)	25.0	(65.8)	16.5	0.5	16.5
毋須課稅收入	(6.8)	1.7	(1.0)	(33.3)	–	–	(6.8)	1.7	(1.0)	(33.3)
不獲扣稅費用	44.3	(11.1)	0.5	16.8	–	–	44.3	(11.1)	0.5	16.8
未獲確認的稅務虧損	28.9	(7.3)	–	–	0.1	(25.0)	29.0	(7.3)	–	–
已運用過往期間的稅務虧損	(0.7)	0.2	–	–	–	–	(0.7)	0.2	–	–
按本集團的實際稅率計算的稅項開支	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

2025年12月31日，本集團產生的稅項虧損為1,691,000,000港元(2024年：1,553,000,000港元)，有關稅項虧損可無限期在產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

11. 已終止經營業務

於2025年12月31日，本集團以代價17,100,000港元出售Blackbird Works Supply Co. Limited已發行股本的95%，並終止經營所有汽車物流業務。

年內已終止經營業務的業績呈列如下：

百萬港元	附註	**2025年**	2024年
收入	5	**53**	48
銷售成本		**(35)**	(32)
毛利		**18**	16
行政開支		**(14)**	(13)
已終止經營業務的除税前溢利	6	**4**	3
所得税		**–**	–
已終止經營業務的年內溢利		**4**	3

已終止經營業務的現金流量淨額如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
經營活動	**2**	5
投資活動	**–**	(1)
融資活動	**(2)**	(2)
現金流量淨額	**–**	2

12. 股息

截至2025年12月31日止年度，本公司概無支付或宣派任何股息（2024年：無）。

13. 本公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利計算如下：

百萬港元	**2025年**	2024年 (經重列)
本公司普通股股權持有人應佔(虧損)／溢利，用以計算每股基本虧損		
持續經營業務	**(320)**	(399)
已終止經營業務	**(7)**	3
	(327)	(396)
可換股債券利息	**9**	11
未計算可換股債券利息前的本公司普通股股權持有人應佔虧損	**(318)**	(385)
應佔：		
持續經營業務	**(311)**	(388)
已終止經營業務	**(7)**	3
	(318)	(385)

	股份數目	
	2025年	2024年 (經重列)
已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	**159,967,545**	160,337,560
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股債券	**59,803,779**	70,122,578
普通股加權平均數用以計算每股攤薄虧損	**219,771,324**	230,460,138

根據於2026年2月25日通過的特別決議案，於本公司已發行股本中每十(10)股普通股合併為本公司已發行股本中一(1)股合併普通股，自2026年2月27日起生效。由於進行股份合併，故於計算截至2025年及2024年12月31日止年度的每股基本及攤薄虧損時採納的普通股加權平均數已作出追溯調整。

可換股債券對每股虧損具反攤薄影響，計算兩個年度之每股攤薄虧損時，若考慮轉換可換股債券，每股攤薄虧損會有所減少，故此，可換股債券並不予以考慮。所以，每股攤薄虧損乃根據年內虧損及應佔持續經營業務虧損分別為327,000,000港元(2024年：396,000,000港元)及320,000,000港元(2024年：399,000,000港元)，以及已發行普通股加權平均數159,967,545股(2024年：160,337,560股)計算。

14. 物業、廠房、設備以及租賃

百萬港元	資產						
	使用權資產（附註）	樓宇及租賃物業裝修	廠房及機器	工具及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	總額
2025年12月31日							
於2025年1月1日：							
成本	154	117	3	13	33	32	352
估值	523	332	–	–	–	–	855
累計折舊	(106)	(70)	(2)	(9)	(27)	(20)	(234)
帳面淨值	571	379	1	4	6	12	973
於2025年1月1日，							
扣除累計折舊	571	379	1	4	6	12	973
添置	56	3	–	–	3	8	70
出售	(1)	–	–	–	–	(2)	(3)
出售附屬公司（附註36）	(10)	(7)	–	–	(2)	(2)	(21)
本年度折舊撥備	(46)	(26)	–	(1)	(3)	(5)	(81)
重新分類	(5)	–	–	–	–	5	–
重新估值調整	13	1	–	–	–	–	14
於2025年12月31日，							
扣除累計折舊	578	350	1	3	4	16	952
於2025年12月31日：							
成本	70	109	3	13	30	32	257
估值	525	317	–	–	–	–	842
累計折舊	(17)	(76)	(2)	(10)	(26)	(16)	(147)
帳面淨值	578	350	1	3	4	16	952

14. 物業、廠房、設備以及租賃*(續)*

		資產					
百萬港元	使用權資產(附註)	樓宇及租賃物業裝修	廠房及機器	工具及設備	傢俬及辦公室設備	汽車	總額
2024年12月31日							
於2024年1月1日：							
成本	642	451	3	13	47	44	1,200
累計折舊	(258)	(156)	(2)	(8)	(37)	(23)	(484)
帳面淨值	384	295	1	5	10	21	716
於2024年1月1日，							
扣除累計折舊	384	295	1	5	10	21	716
添置	19	3	–	–	1	1	24
出售	–	–	–	–	–	(2)	(2)
出售附屬公司(附註36)	–	–	–	–	(1)	–	(1)
撇銷	–	–	–	–	–	(3)	(3)
本年度折舊撥備	(49)	(41)	–	(1)	(4)	(5)	(100)
重新估值調整	217	122	–	–	–	–	339
於2024年12月31日，							
扣除累計折舊	571	379	1	4	6	12	973
於2024年12月31日：							
成本	154	117	3	13	33	32	352
估值	523	332	–	–	–	–	855
累計折舊	(106)	(70)	(2)	(9)	(27)	(20)	(234)
帳面淨值	571	379	1	4	6	12	973

於2025年12月31日，計入使用權資產的本集團淨帳面總值約842,000,000港元(2024年：855,000,000港元)的若干租賃土地及樓宇用作本集團獲授銀行貸款的抵押(附註31(a)(i))。

14. 物業、廠房、設備以及租賃*(續)*

租賃土地及樓宇的重估

本集團的租賃土地及樓宇按公平價值減去確認的累計折舊及減值虧損進行計量。

本集團的租賃土地及樓宇包括位於香港的商業及住宅物業及停車位。董事已根據每項物業的性質、特點及風險，確定租賃土地及樓宇由三類資產組成，即商業物業、住宅物業及停車位。

本集團的租賃土地及樓宇於2025年12月31日的重新估值，根據獨立專業合資格估值師博浩企業顧問有限公司(「**博浩**」)進行的估值，分別為525,000,000港元及317,000,000港元。該等估值是根據市場法進行，公平價值的估計是使用相近及可參考物業交易的單位價格，並根據每一個物業的獨特性及其樓面面積進行調整。上述重估產生的重估盈餘14,000,000港元已於其他全面收益中確認。

倘計入使用權資產的該等租賃土地及樓宇按歷史成本減累計折舊列帳，其於2025年12月31日的帳面值應分別約為297,000,000港元(2024年：約304,000,000港元)及約147,000,000港元(2024年：約154,000,000港元)。

於2025年12月31日，本集團的租賃土地及物業的公平價值乃根據重大不可觀察輸入數據進行估計，該公平價值計量被分類為第三層。於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

租賃土地及樓宇的帳面值對帳

百萬港元	樓宇	計入使用權資產的租賃土地	總計
於2025年1月1日的帳面值及公平價值	**332**	**523**	**855**
年內折舊	**(16)**	**(11)**	**(27)**
於2025年12月31日重估的第三層重估盈餘	**1**	**13**	**14**
於2025年12月31日的帳面值及公平價值	**317**	**525**	**842**

14. 物業、廠房、設備以及租賃*(續)*

租賃土地及樓宇的帳面值對帳*(續)*

以下為租賃土地及建築物所採用估值方法及估值主要輸入值的概要：

			範圍或加權平均	
	估值技術	**重大不可觀察輸入數據**	**2025年**	2024年
商業物業	市場法	採用的單位價格(每平方呎)	**5,700港元至10,300港元**	5,900港元至11,500港元
住宅物業	市場法	採用的單位價格(每平方呎)	**67,500港元至69,200港元**	67,500港元至69,200港元
停車位	市場法	採用的單位價格(每車位)	**1,100,000港元**	1,100,000港元

採用的單位價格若大幅增加(減少)，將導致租賃土地及樓宇的公平價值大幅增加(減少)。

關於租賃之附註：

本集團作為承租人

本集團就用於營運的辦公室物業及汽車的多個項目訂立租賃合約。辦公室物業租賃的租賃期通常為2至5年。汽車的租賃期通常為3至4年。此外，本集團租賃幾幅位於香港的地塊，租賃為50年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。租賃合約概無延期及終止選擇權。

(a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產及變動的帳面值如下：

百萬港元	**辦公室物業**	**租賃土地**	**汽車**	**總額**
於2024年1月1日	68	311	5	384
添置	6	–	13	19
折舊支出	(41)	(5)	(3)	(49)
重新估值調整	–	217	–	217
於2024年12月31日及2025年1月1日	**33**	**523**	**15**	**571**
添置	**54**	**–**	**2**	**56**
出售	**–**	**–**	**(1)**	**(1)**
出售附屬公司	**(8)**	**–**	**(2)**	**(10)**
折舊支出	**(32)**	**(11)**	**(3)**	**(46)**
重新分類	**–**	**–**	**(5)**	**(5)**
重新估值調整	**–**	**13**	**–**	**13**
於2025年12月31日	**47**	**525**	**6**	**578**

(b) 租賃負債

年內，租賃負債(計入計息銀行及其他借款)的帳面值及變動如下：

	租賃負債	
百萬港元	**2025年**	2024年
於1月1日的帳面值	**43**	76
新租賃	**56**	19
出售附屬公司	**(10)**	–*
年內已確認利息增幅	**3**	2
付款	**(38)**	(54)
於12月31日的帳面值	**54**	43
分析為：		
流動部份	**24**	29
非流動部份	**30**	14

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註44。

* 少於1,000,000港元

14. 物業、廠房、設備以及租賃*(續)*

關於租賃之附註：*(續)*

本集團作為承租人*(續)*

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
租賃負債利息	**3**	2
使用權資產折舊支出	**46**	49
於損益中確認的總額	**49**	51

租賃現金流出總額披露於財務報表附註37(c)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，包括位於香港的若干商業物業及住宅物業。該等租賃的條款通常要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。年內，本集團確認的租金收入為2,000,000港元(2024年：6,000,000港元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2025年12月31日，本集團根據與其租客訂立的不可撤銷經營租約而應收的日後未貼現租賃付款如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
一年內	**1**	2
總額	**1**	2

15. 投資物業

百萬港元	**2025年**	2024年
於1月1日的帳面值	**610**	627
投資物業的公平價值虧損淨額	**(1)**	(17)
轉撥至分類為持作出售的出售組別	**(19)**	–
於12月31日的帳面值	**590**	610

本集團的投資物業包括位於香港的商業及住宅物業及停車位。董事已根據每項投資物業的性質、特點及風險分類為三類資產(即商業物業及住宅物業及停車位)。本集團的投資物業於2025年及2024年12月31日經由獨立專業合資格估值師博浩重新估值。每年，本公司董事會決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的公司財務團隊已與估值師每年就年度財務報告所採納的估值基準及結果進行兩次討論。

於2025年12月31日，本集團帳面值合共590,000,000港元(2024年：610,000,000港元)的投資物業抵押給予銀行以獲取給予本集團的銀行貸款(附註31(a)(ii))。

15. 投資物業*(續)*

公平價值等級

下表概述本集團投資物業的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2025年12月31日的公平價值計量 於活躍市場報價（第一層）	可顯著觀察資料的數據（第二層）	不可顯著觀察資料的數據（第三層）	總額
持續以公平價值計量：				
商業物業	–	–	17	17
住宅物業	–	–	558	558
停車位	–	–	15	15
總額	–	–	590	590

百萬港元	用於2024年12月31日的公平價值計量 於活躍市場報價（第一層）	可顯著觀察資料的數據（第二層）	不可顯著觀察資料的數據（第三層）	總額
持續以公平價值計量：				
商業物業	–	–	38	38
住宅物業	–	–	558	558
停車位	–	–	14	14
總額	–	–	610	610

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有撥入或撥出(2024年：無)。

15. 投資物業*(續)*

公平價值等級*(續)*

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	停車位	商業物業	住宅物業	總計
於2024年1月1日的帳面值	17	41	569	627
計入損益表的公平價值調整淨虧損	(3)	(3)	(11)	(17)
於2024年12月31日及2025年1月1日的帳面值	**14**	**38**	**558**	**610**
轉撥至分類為持作出售的出售組別	**–**	**(19)**	**–**	**(19)**
計入損益表的公平價值調整淨收益／(虧損)	**1**	**(2)**	**–**	**(1)**
於2025年12月31日的帳面值	**15**	**17**	**558**	**590**

以下為投資物業所採用估值方法及估值主要輸入值概要：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍或加權平均	
			2025年	2024年
商業物業	市場法	採用的單位價格(每平方呎)	**5,500港元至10,400港元**	4,900港元至11,600港元
住宅物業	市場法	採用的單位價格(每平方呎)	**67,800港元至68,400港元**	67,800港元至68,400港元
停車位	市場法	採用的單位價格(每平方呎)	**2,150,000港元**	2,000,000港元

根據市場法，每一個物業的公平價值估計是按相近及可參考物業交易所採用，並經對於每一個物業的獨特性作出調整後的價格乘以樓面面積。

採用的單位價格大幅增加(減少)將會導致投資物業的公平價值出現大幅增加(減少)。

16. 商譽

百萬港元	**2025年**	2024年
成本	**89**	89
累計減值	**(72)**	(72)
出售一間附屬公司(附註36)	**(17)**	–
帳面淨值	**–**	17

通過業務合併獲得的商譽劃分至汽車物流現金產生單位。

於2025年12月31日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其附屬公司Blackbird Works Supply Co. Limited(該公司主要於香港從事提供汽車拖運及物流服務)95%已發行股本，代價為17,100,000港元。於2025年12月31日完成出售後，本集團不再經營汽車物流業務，而相應的商譽自該日起不再確認。

17. 無形資產

百萬港元	許可證
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日：	
成本	33
累計攤銷	(33)
帳面淨值	–

18. 於聯營公司的投資

本集團擁有於聯營公司(該等聯營公司於2024年12月31日未被視為重大聯營公司)的投資，詳情如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
應佔淨資產	**–**	12
減值	**–**	(4)
轉撥至分類為持作出售之出售組別資產(附註22)	**–**	(8)
帳面淨值	**–**	–

下表列明不屬本集團重大個別聯營公司的財務資料：

百萬港元	**2025年**	2024年
應佔聯營公司本年溢利	**–**	3
應佔聯營公司全面收入總額	**–**	3
本集團於聯營公司投資的總帳面值	**–**	–

於2024年12月27日，本集團與一名獨立第三方訂立兩(2)份買賣協議，以出售其文化娛樂業務中從事舞台音響、燈光及舞台工程業務的聯營公司，代價為約8,000,000港元。自2025年2月28日完成出售後，本集團不再經營舞台音響、燈光及舞台工程業務，並自此終止對聯營公司的投資。

19. 持作投資的富價值的收藏品

百萬港元	**2025年**	2024年
持作投資的富價值的收藏品，按公平價值列帳	**134**	235

下表列示本集團持作投資的富價值的收藏品的公平價值計量等級：

	用於2025年12月31日的公平價值計量			
百萬港元	**於活躍市場報價（第一層）**	**可顯著觀察資料的數據（第二層）**	**不可顯著觀察資料的數據（第三層）**	**總額**
持續以公平價值計量：				
持作投資的富價值的收藏品	**–**	**–**	**134**	**134**

	用於2024年12月31日的公平價值計量			
百萬港元	於活躍市場報價（第一層）	可顯著觀察資料的數據（第二層）	不可顯著觀察資料的數據（第三層）	總額
持續以公平價值計量：				
持作投資的富價值的收藏品	–	–	235	235

於本年度，第一層與第二層之間沒有任何公平價值計量轉撥及於第三層沒有轉入或轉出（2024年：無）。

19. 持作投資的富價值的收藏品*(續)*

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	
於2024年1月1日的帳面值	298
增添	3
出售	(66)
計入損益表的公平價值調整淨虧損	–*
於2024年12月31日及2025年1月1日的帳面值	**235**
出售	**(30)**
重新分類至持作出售的富價值的收藏品(附註21)	**(96)**
計入損益表的公平價值調整淨收益	**25**
於2025年12月31日的帳面值	**134**

* 少於1,000,000港元

			範圍或加權平均	
	估值方法	**不可顯著觀察資料的數據**	**2025年**	2024年
持作投資的古董車	市場法	交易價格(每輛)	**2,000,000港元至70,000,000港元**	2,000,000港元至55,000,000港元
持作投資的富收藏價值鐘錶	市場法	交易價格(每件)	**40,000港元至26,000,000港元**	38,000港元至30,000,000港元

根據市場法，公平價值估計是按相近持作投資的富價值的收藏品的可參考交易的市場價格及對於每一件持作投資的富價值的收藏品的獨特性作出調整。

交易價格大幅增加(減少)將會導致持作投資的富價值的收藏品的公平價值出現大幅增加(減少)。

20. 存貨

百萬港元	**2025年**	2024年
原材料	**14**	20
製成品	**–***	1
法拉利汽車	**84**	50
瑪莎拉蒂汽車	**–**	9
總額	**98**	80

* 少於1,000,000港元

21. 持作出售的富價值的收藏品

百萬港元	2025年	2024年
持作出售的富價值的收藏品，按成本與可變現淨值的較低者列帳	**96**	–

22. 分類為持作出售的出售組別

截至2025年及2024年12月31日止年度，董事議決出售本集團若干於香港進行物業投資業務之間接全資附屬公司。本公司董事預期業務應佔的資產及負債極有可能於十二個月內出售，並分類為持作出售的出售組別，並於綜合財務狀況表單獨呈列。截至2025年12月31日止年度，出售組別的一項投資物業已以代價82,000,000港元出售。因此，相關的計息銀行及其他借款約33,000,000港元及遞延稅項負債約15,000,000港元(附註10)已分別結清及撥回。

截至2024年12月31日止年度，本公司董事議決出售本集團從事舞台音響燈光及舞台工程業務的聯營公司。出售聯營公司已於2025年2月28日完成。

於2025年及2024年12月31日，分類為持作出售的出售組別的資產及負債的主要類別如下：

百萬港元	2025年	2024年
資產		
投資物業	**254**	396
其他應收款項	**1**	1
投資聯營公司(附註18)	**–**	8
現金及現金等值項目	**–***	–*
分類為持作出售的出售組別資產	**255**	405
負債		
計息銀行及其他借款	**5**	33
遞延稅項資產	**–**	15
其他應付款項及應計費用	**2**	2
分類為持作出售資產之直接相關負債	**7**	50
出售組別之直接相關資產淨額	**248**	355

* 少於1,000,000港元

於2025年12月31日，帳面總值為254,000,000港元(2024年：396,000,000港元)的出售組別投資物業已作抵押，以為本集團獲授的銀行貸款提供擔保(附註31(a)(iv))。

23. 應收帳款

百萬港元	**2025年**	2024年
應收帳款	**27**	37
減值	**(9)**	(10)
帳面淨值	**18**	27

於2024年1月1日，扣除預期信貸虧損後，客戶合約應收帳款為43,000,000港元。

本集團給予其客戶的信貸期一般為一個月，其進一步詳情載於財務報表附註5(ii)。每名客戶均有最高信貸限額。本集團盡力對未收回應收款項維持嚴格監控，各分部設有信貸監控部門務求將信貸風險降至最低。高級管理層會定期檢討逾期欠款。於2025年12月31日，本集團面臨特定信貸集中風險，原因是本集團最大客戶及五大客戶的應收帳款分別佔本集團應收帳款的14%（2024年：26%）及53%（2024年：55%）。

應收帳款包括(i)應收一名主要管理人員及麥先生一名直系親屬以及由其控制的一間公司的結餘1,970,000港元（2024年：1,976,000港元）；及(ii)應收麥先生的結餘159,000港元（2024年：153,000港元）。

本集團並無就應收帳款結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安全的安排。應收帳款不計利息。

23. 應收帳款*(續)*

於報告期末，根據協議日期及發票日期並扣除虧損撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2025年 結餘	2025年 百分比	2024年 結餘	2024年 百分比
於180日內	**13**	**72**	23	85
181至365日	**2**	**11**	1	4
1至2年	**1**	**6**	1	4
2年以上	**2**	**11**	2	7
總額	**18**	**100**	27	100

應收帳款減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2025年	2024年
於1月1日	**10**	210
已確認減值虧損淨額	**–**	2
出售附屬公司	**(1)**	(5)
撇銷	**–**	(197)
於12月31日	**9**	10

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的不同客戶分部組別(即按產品類型、客戶類型及客戶評級)的過往逾期天數。該計算反映可能性加權結果、金錢的時間價值及於報告日期可獲得的有關過往事件、當前條件及預測未來經濟條件的合理及支持性資料。

23. 應收帳款*(續)*

下表載列有關本集團並無抵押品的應收帳款的信貸風險(使用撥備矩陣)的資料：

於2025年12月31日

百萬港元	即期	逾期 6個月內	逾期 6至12個月	逾期 超過12個月	總計
文化娛樂業務					
預期信貸虧損率	**11.0%**	**0.0%**	**25.0%**	**85.6%**	**77.8%**
帳面值總額	**–**	**–**	**–**	**0.3**	**0.3**
預期信貸虧損	**–**	**–**	**–**	**0.2**	**0.2**
古董車、法拉利業務及瑪莎拉蒂業務					
預期信貸虧損率	**5.2%**	**17.5%**	**51.7%**	**73.9%**	**34.4%**
帳面值總額	**11.5**	**3.6**	**3.1**	**8.6**	**26.8**
預期信貸虧損	**0.6**	**0.6**	**1.6**	**6.4**	**9.2**
物業投資					
預期信貸虧損率	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**
帳面值總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
預期信貸虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
總額					
預期信貸虧損率	**0.0%–11.0%**	**0.0%–17.5%**	**0.0%–51.7%**	**0.0%–85.6%**	**0.0%–77.8%**
帳面值總額	**11.5**	**3.6**	**3.1**	**8.9**	**27.1**
預期信貸虧損	**0.6**	**0.6**	**1.6**	**6.6**	**9.4**

23. 應收帳款*(續)*

於2024年12月31日

		逾期			
百萬港元	即期	6個月內	6至12個月	超過12個月	總計
文化娛樂業務					
預期信貸虧損率	1.0%	2.1%	2.3%	69.9%	65.8%
帳面值總額	–	–	–	0.3	0.3
預期信貸虧損	–	–	–	0.2	0.2
古董車、法拉利業務及瑪莎拉蒂業務					
預期信貸虧損率	4.7%	19.1%	43.3%	73.3%	27.7%
帳面值總額	13.5	12.1	2.7	8.0	36.3
預期信貸虧損	0.6	2.3	1.2	5.9	10.0
物業投資					
預期信貸虧損率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
帳面值總額	–	–	–	–	–
預期信貸虧損	–	–	–	–	–
總額					
預期信貸虧損率	0.0%–4.7%	0.0%–19.1%	0.0%–43.3%	0.0%–73.3%	0.0%–65.8%
帳面值總額	13.5	12.1	2.7	8.3	36.6
預期信貸虧損	0.6	2.3	1.2	6.1	10.2

24. 電影投資

百萬港元	2025年	2024年
電影投資	**80**	80
公平價值虧損	**(64)**	–
	16	80

電影投資已於2025年10月起在香港、中國內地、台灣及馬來西亞的戲院正式上映。該投資於各報告期間末按公平價值於損益計量。由於票房表現低於預期，該項投資的公平價值低於其帳面值(即本集團所投資的成本)，而於截至2025年12月31日止年度在損益中確認公平價值虧損64,000,000港元。該電影投資的公平價值乃根據高級管理層批准的五年期財務預算所作出的現金流量預測而釐定。應用於現金流量預測的貼現率為12.15%。與現金流量預測有關的其他主要假設包括預算收入及成本，該等數據乃基於管理層預期及行業參考而制定。

於2025年12月31日帳面淨值指本集團於電影的投資，根據相關電影投資協議中規定的本集團投資部分，本集團有權從電影產生的收入中獲得預定百分比的收益。電影製作公司為麥先生直系親屬控制的私營公司。

25. 預付款項及其他應收款項

百萬港元	2025年	2024年
預付款項	**70**	121
其他應收款項	**108**	36
	178	157
已確認減值虧損	**(2)**	(3)
	176	154
流動部份	**(176)**	(153)
非流動部份	**–**	1

25. 預付款項及其他應收款項*(續)*

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
於1月1日	**3**	332
減值虧損(撥備撥回)／撥備	**(1)**	1
撇銷	**–**	(330)
於12月31日	**2**	3

透過考量預期信貸虧損於各報告日期進行減值分析，預期信貸虧損乃應用違約概率法參考債務人的違約風險予以估計。管理層亦計及預期信貸虧損分析中抵押品價值持續降低的影響。於2025年12月31日，董事認為，適用的違約概率甚微至15%(2024年：甚微至14%)，違約損失率估計為介乎甚微至9%(2024年：介乎甚微至20%)。

26. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

於報告期末，按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的帳面值及於年內的變動如下：

百萬港元	**其他資產，按公平價值列帳**
於2024年1月1日	5
金融資產公平價值虧損	–*
於2024年12月31日及2025年1月1日	**5**
金融資產公平價值虧損	**–***
於2025年12月31日	**5**

* 少於1,000,000港元

附註：

於2025年及2024年12月31日的其他資產指根據香港財務報告準則第9號強制分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的會所債券投資，因其合約現金流量不僅用於償還本金及利息。

27. 應收承兑票據

百萬港元	2025年	2024年
應收承兑票據	**148**	148
確認減值虧損	**(18)**	(13)
	130	135

應收承兑票據按5厘年利率計息，須於一年內(2023年10月)償還，並以股份押記及個人擔保作抵押。於2025年12月31日，承兑票據已逾期，而董事正與債務人積極磋商。餘額與於2022年10月向Top Pioneer Holdings Limited出售按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產有關。

應收承兑票據減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2025年	2024年
於1月1日	**13**	2
減值虧損	**5**	11
於12月31日	**18**	13

於各報告日期透過考慮預期信貸虧損進行減值分析，其以債務人之違約風險作參考以應用損失率方式去預計。管理層亦會於預期信貸虧損分析中考慮抵押品價值之減輕影響。於2025年12月31日，董事認為，應用違約的可能性為100%(2024年：100%)及違約虧損估計為12%(2024年：9%)。

28. 現金及現金等值項目及已抵押定期存款

百萬港元	2025年	2024年
現金及銀行結存	**12**	45
定期存款	**17**	20
	29	65
減：用作銀行貸款抵押並計入流動部份的定期存款(附註31(a)(iii))	**(17)**	(20)
現金及現金等值項目	**12**	45

於報告期末，本集團以人民幣(「**人民幣**」)計值的現金及現金等值項目約30,000港元(2024年：50,000港元)。人民幣不可自由兑換成其他貨幣。然而，根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兑換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息計息。短期定期存款的期限(一日至一個月不等)視乎本集團的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率計息。銀行結存及已抵押存款已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

29. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2025年 結餘	2025年 百分比	2024年 結餘	2024年 百分比
現時至30日	**30**	**60**	16	38
31至60日	**1**	**2**	–*	–
61至90日	**–***	**–**	–*	–
90日以上	**19**	**38**	26	62
總額	**50**	**100**	42	100

* 少於1,000,000港元

應付帳款為免息及沒有抵押且通常於60日期限內支付。

30. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2025年	2024年
合約負債	(a)	**182**	242
其他應付款項	(b)	**145**	178
應計負債		**9**	30
總額		**336**	450

附註：

(a) 於2025年及2024年12月31日的合約負債詳情如下：

百萬港元	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2024年 1月1日
來自客戶的預收款			
銷售法拉利汽車	**149**	200	230
銷售瑪莎拉蒂汽車	**7**	14	6
銷售富價值的收藏品	**26**	28	28
提供廣告服務	**–**	–	2
合約負債總額	**182**	242	266

合約負債包括已收法拉利汽車、瑪莎拉蒂汽車及富價值的收藏品的預收款。

2025年合約負債減少主要是由於與銷售法拉利汽車及銷售瑪莎拉蒂汽車有關的客戶預收款減少。

2024年合約負債減少主要是由於下列各項的綜合影響所致：與銷售法拉利汽車有關的客戶預收款減少及與銷售瑪莎拉蒂汽車有關的客戶預收款增加。

根據與汽車業務相關的付款條款，本集團通常在交付貨品之前收到全額付款，這將產生合約負債，直至在訂單履行時確認收入。

(b) 其他應付款項包括出售若干出售組別資產已收按金80,000,000港元(2024年：80,000,000港元)，該等按金為無抵押及按年利率6%(2024年：6%)計息及應付麥先生一名直系親屬結餘3,853,000港元(2024年：3,419,000港元)以及應付麥先生結餘16,688,000港元(2024年：36,699,000港元)，有關款項為無抵押、免息，無固定還款期。餘下結餘為不計息，平均還款期為三個月。

31. 計息銀行及其他借款

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	實際利率(%)	到期	百萬港元	實際利率(%)	到期	百萬港元
流動						
租賃負債(附註14(b))	**2.35–7.78**	**2026**	**24**	1.85–7.78	2025	29
銀行貸款 – 有抵押	**2.75–6.25**	**2026或應要求**	**278**	2.75–7.33	2025或應要求	1,172
其他貸款 – 有抵押	**–**	**–**	**–**	5.75	2025	137
其他貸款 – 無抵押	**10.00–18.00**	**2026或應要求**	**231**	7.00–20.88	2025	124
總額 – 流動			**533**			1,462
非流動						
租賃負債(附註14(b))	**2.35–7.78**	**2027–2029**	**30**	1.85–7.78	2026–2029	14
銀行貸款 – 有抵押	**4.32–5.83**	**2027–2042**	**828**	–	–	–
其他貸款 – 無抵押	**7.00–20.88**	**2027**	**270**	–	–	–
總額 – 非流動			**1,128**			14
總額			**1,661**			1,476

百萬港元	2025年	2024年
分析為：		
銀行貸款的償還期限如下：		
一年內或應要求	**278**	1,172
於第二年	**586**	–
第三年至第五年(包括首尾兩年)	**74**	–
五年以上	**168**	–
小計	**1,106**	1,172
其他借款的償還期限如下：		
一年內或應要求	**255**	290
於第二年	**291**	6
第三年至第五年(包括首尾兩年)	**9**	8
小計	**555**	304
總額	**1,661**	1,476

31. 計息銀行及其他借款(*續*)

(a) 於2025年12月31日，本集團的銀行及其他貸款有抵押如下：

(i) 以本集團使用權資產中位於香港於報告期末的帳面總值約為842,000,000港元(2024年：855,000,000港元)的若干租賃土地及樓宇作抵押(附註14)；

(ii) 以本集團位於香港的投資物業作抵押，該物業於報告期末的帳面總值約為590,000,000港元(2024年：610,000,000港元)(附註15)；

(iii) 以本集團總金額17,000,000港元(2024年：20,000,000港元)的若干定期存款為抵押(附註28)；及

(iv) 以位於香港的分類為持作出售組別資產作抵押，該資產於報告期末的帳面值總額約為254,000,000港元(2024年：396,000,000)(附註22)。

(b) 於2025年12月31日，除約93,000,000港元的銀行及其他借款以美元計值外，本集團所有其餘銀行及其他借款均以港元計值(2024年：本集團所有銀行及其他借款均以港元計值)。

(c) 於2025年12月31日，根據相關會計準則，須於一年後償還的約86,000,000港元(2024年：206,000,000)銀行借款被分類為流動負債。重新分類乃由於將已抵押投資物業轉讓予分類為持作出售資產組別的所致。

(d) 年內，本集團因未遵守有關約1,045,000,000港元銀行借貸的財務契諾而獲得豁免，有效期至2026年12月31日。於2025年12月31日，該等借款中須於一(1)年後償還的約828,000,000港元被分類為非流動負債。

32. 可換股債券

於2023年1月20日，本公司向寶高發行本金總額220,000,000港元的2025可換股債券；及於2023年8月18日，本公司已向六(6)方發行本金總額30,000,000港元的2024可換股債券。該等可換股債券的詳情載列如下：

(a) 2025可換股債券

於2023年1月20日，根據寶高(一間由主席兼控股股東麥先生全資擁有的公司)(作為認購人)與本公司(作為發行人)就認購及發行2025可換股債券以提早贖回2024債券而於2022年11月16日訂立的認購協議。

2025可換股債券的到期日為2025年12月31日。於截至發行日至到期日期間，債券持有人可選擇按初步換股價格每股換股股份0.16港元(換股價可根據2025可換股債券的條款及條件予以調整)將2025可換股債券兑換為普通股。本公司可選擇於2025可換股債券到期日或之前的七天前任何時候贖回2025可換股債券。2025可換股債券為無抵押，按未兑換本金額4.5厘年利率計息，而利息須每月分期支付。

負債部份的公平價值是在發行日按無轉換權的類似債券的同等市場利率計算得來。餘額則分配為權益部份並列入股東權益帳。

截至2023年12月31日止年度，本金額117,000,000港元的可換股債券轉換為731,250,000股普通股，導致額外已發行股本73,000,000港元及股份溢價49,000,000港元。

於2024年6月5日，寶高將部分本金額為20,000,000港元的2025可換股債券轉讓予喜威。

於2024年6月18日，出售附屬公司完成後，出售事項代價9,500,000港元已透過抵銷喜威持有的2025可換股債券的部分本金額以等額基準結算(附註36)，而喜威持有的2025可換股債券的餘下本金額則由20,000,000港元減至10,500,000港元。

於2025年7月30日，出售附屬公司完成後，出售事項代價5,600,000港元已透過抵銷喜威持有的2025可換股債券的部分本金額以等額基準結算(附註36)，而喜威持有的2025可換股債券的餘下本金額則由10,500,000港元減至4,900,000港元。

截至2025年12月31日止年度並無行使2025可換股債券的換股權。2025可換股債券的未償還本金額87,900,000港元(2024年：93,500,000港元)已於2025年12月31日到期。

32. 可換股債券*(續)*

(b) 2024可換股債券

於2023年8月18日，根據六名第三方(作為認購人)與本公司(作為發行人)就認購及發行2024可換股債券而訂立的日期為2023年7月28日認購協議，本公司發行本金總額為30,000,000港元的2024可換股債券。2024可換股債券的到期日將為發行可換股債券日期起計滿一週年當日到期(將於2024年8月18日到期)。該等債券可由債券持有人選擇於發行日至到期日期間按兑換價每股兑換股份0.193港元(可根據可換股債券之條款及條件予以調整)轉換為普通股。2024可換股債券為無抵押及按年利率4.5%計息。利息須於可換股債券發行日期後每半年支付一次。

負債部份的公平價值是在發行日按無轉換權的類似債券的同等市場利率計算得來。餘額則分配為權益部份並列入股東權益帳。

於2024年2月18日，計入其他應收款項的出售代價10,000,000港元已透過抵銷部分2024可換股債券的本金額以等額基準結算。於2024年8月19日，本公司根據2024可換股債券的條款及條件進一步贖回本金總額13,000,000港元。

於2024年8月19日，本公司分別與四名2024可換股債券的債券持有人訂立四份修訂契據，未償還本金總額為7,000,000港元，據此，(i)2024可換股債券的到期日由2024年8月18日延長一年至2025年8月18日；(ii)換股價由每股換股股份0.193港元變更為0.15港元；及(iii)就延期而言，年利率由4.5厘上調至9.0厘(「**修訂**」)。2024可換股債券的修訂已於2024年8月27日完成。

截至2024年12月31日止年度，本集團已確認2024可換股債券因重大修訂而產生的新公平價值7,000,000港元。本金總額7,000,000港元已於年內悉數贖回，於2025年12月31日，2024可換股債券並無尚未償還金額。

32. 可換股債券*(續)*

年內可換股債券的負債部分變動如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
於1月1日的負債部份	**96**	122
重大修訂下終止可換股債券	**–**	(7)
重大修訂下確認可換股債券	**–**	7
利息開支	**9**	11
已付利息	**(5)**	(5)
贖回可換股債券	**(12)**	(32)
於12月31日的負債部份	**88**	96
分析為：		
流動部分	**88**	96

33. 股本

股份

百萬港元	**2025年**	2024年
法定股本：		
20,000,000,000股（2024年：20,000,000,000股）每股面值0.10港元的普通股	**2,000**	2,000
已發行及繳足：		
1,599,675,452（2024年：1,599,675,452股）每股面值0.10港元的普通股	**160**	160

本公司股本變動摘要如下：

百萬港元	**已發行股份數目**	**股本** 百萬港元
於2024年1月1日	1,604,361,452	160
註銷股份	(4,686,000)	–*
於2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	**1,599,675,452**	**160**

* 少於1,000,000港元

於報告期末後，本公司已合併其法定及已發行股本。詳情載於綜合財務報表附註45。

股份期權

2021購股權計劃的詳情載於財務報表附註34。

34. 購股權計劃

本公司購股權計劃

2021購股權計劃

於2021年6月23日股東週年大會(「**2021股東大會**」)上，新的2021購股權計劃以普通決議案方式獲本公司股東通過並採納。除非被取消或經修訂，2021購股權計劃的有效期由其採納日期(即2021年6月23日)起計10年內有效。當股東在2021股東大會上批准並採納2021購股權計劃，股東亦同時批准根據2021購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之所有股份期權獲行使而配發及發行之股份數目上限，不得超過2021股東大會當日已發行股份總數的10%(即為87,311,145股)。於2021股東大會當日，已發行股份總數為873,111,452股。根據2021購股權計劃及任何其他購股權計劃下可發行的股份如果已經失效或註銷，該等股份不會計算在該10%限額內。於2021年6月25日，聯交所上市委員會亦批准本公司根據2021年計劃的條款及條件而予以配發及發行之87,311,145股股份於聯交所上市及買賣。

儘管上文所述，因行使根據2021購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之全部尚未行使股份期權而發行之股份，不得超過不時已發行股份總數30%。倘授出股份期權會導致超過之前提到的30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司之任何購股權計劃(包括2021購股權計劃)授出股份期權。

2021購股權計劃之目的為使本公司可向合資格參與人授出股份期權作為彼等人士對本集團及／或本集團的任何成員公司於任何實體中持有任何股本權益(「投資實體」)及／或本公司之控股公司(如適用)所作的貢獻或潛在貢獻之獎勵及／或報酬。

34. 購股權計劃(*續*)

本公司購股權計劃(*續*)

2021購股權計劃(*續*)

2021購股權計劃的合資格參與人包括：

(a) 本集團任何董事或獲提名董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)及任何行政人員、管理人員、僱員或與本集團有僱傭關係的其他人士(無論是全職、兼職、以僱傭或合同或榮譽或其他方式聘用以及已付或未付薪金的其他人士)、

(b) 為本集團提供更多經濟和優質產品的任何供應商、服務供應商及貨品供應商、

(c) 以最大限度增加訂單數量，並增加對本集團忠誠度的客戶、

(d) 為本集團提供更優質服務的任何專家顧問、專業人士、顧問及代理商，以及

(e) 對本集團業務發展或增長有或將有貢獻的投資實體及／或本公司的控股公司及／或本集團的任何成員公司之業務合作夥伴或股東，

(以上人士統稱「**合資格參與人**」)。

根據2021購股權計劃，每名合資格參與人於截至授出日期止任何十二(12)個月期間，因行使根據2021購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予以發行之股份總數，不得超過於授出日期之已發行股份總數1%。

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

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

如果本公司建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，而將會導致該名人士於截至有關授出日期(包括該日)止十二(12)個月期間因行使獲授之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予發行之股份數目：

(a) 合計超過於建議授出日期已發行股份總數0.1%；及

(b) 總值超過5,000,000港元(根據本公司股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所載之收市價計算)，

34. 購股權計劃(*續*)

本公司購股權計劃(*續*)

2021購股權計劃(*續*)

則此等進一步授出股份期權須待本公司刊發通函，並獲股東於股東大會上投票批准(而獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，惟獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士可於股東大會上投票反對，倘其意向已載列於有關通函內)，及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

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

任何個別股份期權之授出日期為本公司收到獲授人已妥為簽署之接納本公司股份期權建議文件複本連同向本公司支付作為代價之1.00港元款項之日，而該日期必須為本公司向有關獲授人建議授出股份期權之日後第28日或之前。

董事會將全權決定股份期權之行使期限，惟股份期權不得於授出日期起十(10)年後行使。於2021購股權計劃批准日期起十週年屆滿後，亦不得授出股份期權。除非本公司於股東大會或董事會根據2021購股權計劃之條款提早終止，否則2021購股權計劃將由本公司採納日(即2021年6月23日)起計十(10)年內有效。

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

(a) 股份於授出日期(必須為營業日)(就此而言，為董事會建議授出股份期權而舉行董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列之收市價、

(b) 股份於緊接授出日期前五(5)個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價，及

(c) 股份面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲收取股息或在本公司的股東大會上擁有投票的權利。

於2025年及2024年12月31日，沒有任何股份期權根據2021購股權計劃授出以及根據2021購股權計劃可授出的股份期權為87,311,145份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為87,311,145股，佔已發行股份總數的5.44%。於本年內，並沒有任何股份期權曾根據2021購股權計劃授出、行使或註銷。

35. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動的金額已呈列於財務報表第66頁的綜合權益變動表。

本集團的資本儲備乃撥自本公司於2002年8月7日生效的削減股本及截至2022年12月31日止年度提前贖回可換股債券之股東注資。

36. 出售附屬公司

百萬港元	附註	**2025年**	2024年
已出售資產淨額：			
物業、廠房及設備	14	**21**	1
商譽	16	**17**	–
存貨		**–**	3
應收帳款		**15**	18
預付款項及其他應收款項		**4**	7
現金及現金等值項目		**3**	4
分類為持作出售的出售組別資產		**–**	101
應付帳款		**(1)**	(6)
其他應付款項及應計負債		**(13)**	(9)
計息銀行及其他借款		**(10)**	(4)
與分類為持作出售資產直接相關之負債		**–**	(8)
小計		**36**	107
出售附屬公司的（虧損）／收益（附註6）		**(13)**	4
		23	111
以下列方式繳付：			
買賣協議的現金代價		**17**	101
可換股債券（附註32(a)）		**6**	10
		23	111

36. 出售附屬公司*(續)*

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目(流出)／流入淨額分析如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
買賣協議的現金代價	**17**	101
所出售現金及銀行結餘	**(3)**	(4)
於年末計入其他應收款項的應收代價	**(17)**	–
以可換股債券抵銷	**–**	10
出售附屬公司產生的現金及現金等值項目的現金(流出)／流入淨額	**(3)**	107

本集團於截至2024年12月31日止年度完成下列重大出售附屬公司：

(i) 本集團以代價9,500,000港元向關連人士出售一間從事多媒體營運及雜誌出版的附屬公司的100%股本權益(附註32(a))；及

(ii) 本集團向獨立第三方出售兩間從事物業投資之附屬公司之100%股本權益，現金代價為101,000,000港元。

本集團於截至2025年12月31日止年度完成下列重大出售附屬公司：

(i) 本集團以代價約5,600,000港元向關連人士出售從事提供園林設計服務、花卉及植物零售，以及提供餐飲的附屬公司100%股本權益(附註32(a))；及

(ii) 本集團以代價17,100,000港元向獨立第三方出售一間從事提供汽車拖運及物流服務的附屬公司的95%股本權益。

37. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於本年度，本集團(i)就辦公室物業、其他設備及汽車的租賃安排擁有使用權資產和租賃負債的非現金添置分別為56,000,000港元(2024年：19,000,000港元)及56,000,000港元(2024年：19,000,000港元)；(ii)出售附屬公司非現金代價約6,000,000港元已透過抵銷2025可換股債券的部分本金額結算。

37. 綜合現金流量表附註*(續)*

(b) 融資活動所產生的負債變動

2025年

百萬港元	分類為持作出售的出售組別 — 銀行及其他貸款	銀行及其他貸款	租賃負債	可換股債券
於2025年1月1日	**33**	**1,433**	**43**	**96**
新租賃	**–**	**–**	**56**	**–**
融資現金流量變動	**(33)**	**179**	**(35)**	**(7)**
出售附屬公司	**–**	**–**	**(10)**	**–**
利息開支	**1**	**114**	**3**	**9**
贖回可換股債券	**–**	**–**	**–**	**(5)**
分類為經營現金流量的已付利息	**(1)**	**(114)**	**(3)**	**(5)**
轉撥自(轉撥至)分類為持作出售的出售組別	**5**	**(5)**	**–**	**–**
於2025年12月31日	**5**	**1,607**	**54**	**88**

2024年

百萬港元	銀行及其他貸款	租賃負債	可換股債券
於2024年1月1日	1,361	76	122
新租賃	–	19	–
融資現金流量變動	76	(52)	(13)
出售附屬公司	(4)	–*	–
重大修訂下終止可換股債券	–	–	(7)
重大修訂下確認可換股債券	–	–	7
利息開支	103	2	11
贖回可換股債券	–	–	(19)
分類為經營現金流量的已付利息	(103)	(2)	(5)
於2024年12月31日	1,433	43	96

* 少於1,000,000港元

37. 綜合現金流量表附註*(續)*

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
經營活動範圍內	**3**	2
融資活動範圍內	**35**	52
總額	**38**	54

38. 或然負債

訴訟

於2017年及於2018年8月或前後，若干物業買家向本公司的一家附屬公司(「**有關附屬公司**」)就有關附屬公司出售若干物業時涉及所聲稱的有關附屬公司作出之失實陳述提出法律訴訟。在2018年9月份，法庭下令將有關附屬公司的所有個別訴訟整合為一項法律訴訟。根據現有法律文件及本公司法律顧問的意見，董事認為有關附屬公司獲成功抗辯的機會合理地高。董事認為無需就該法律訴訟在報告期末作出撥備(2024年：無)。

39. 資產抵押

本集團以本集團資產抵押的銀行及其他貸款的詳情載於財務報表附註31(a)。

40. 承擔

於2025年12月31日，本集團並無重大資本承擔(2024年：5,000,000港元)。

41. 關連人士交易

(a) 除本財務報表其他部份所詳述的交易及結餘外，本集團於本報告期內與關連人士進行下列重大交易。

百萬港元	附註	**2025年**	2024年
2025可換股債券的利息開支	(i)	**8.5**	8.7
出售附屬公司	(ii)	**5.6**	9.5
租金收入	(iii)	**1.4**	0.7

附註：

(i) 於2023年1月20日，本公司發行2025可換股債券，進一步詳情載於財務報表附註32。

(ii) 於2025年7月30日，本集團向一間由麥先生直系親屬控制的私人公司出售從事園境設計服務、花卉植物零售以及提供餐飲的附屬公司的100%股本權益。

(iii) 該款項指來自一名主要管理人員及麥先生的一名直系親屬控制的私營公司的辦公室租金收入。根據上市規則，上述交易構成本公司的獲豁免關連交易。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

百萬港元	**2025年**	2024年
短期僱員福利	**8**	11

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

42. 按類別劃分金融工具

各類別的金融工具於報告期末的帳面值如下：

2025年

百萬港元

金融資產

	按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	按攤銷成本列帳的金融資產	總額
應收帳款	–	18	18
電影投資	16	–	16
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	–	106	106
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	5	–	5
應收承兑票據	–	130	130
已抵押定期存款	–	17	17
現金及現金等值項目	–	12	12
分類為持作出售之出售集團之金融資產	–	1	1
總額	21	284	305

金融負債

	按攤銷成本列帳的金融負債
應收帳款	50
其他應付款項及應計負債	154
計息銀行及其他借款	1,661
可換股債券	88
與分類為持作出售資產直接相關的金融負債	7
總額	1,960

42. 按類別劃分金融工具*(續)*

2024年

百萬港元

金融資產

	按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	按攤銷成本列帳的金融資產	總額
應收帳款	–	27	27
電影投資	80	–	80
計入預付款項及其他應收款項的金融資產	–	33	33
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	5	–	5
應收承兑票據	–	135	135
已抵押定期存款	–	20	20
現金及現金等值項目	–	45	45
分類為持作出售之出售集團之金融資產	–	1	1
總額	85	261	346

金融負債

	按攤銷成本列帳的金融資產
應收帳款	42
其他應付款項及應計負債	208
計息銀行及其他借款	1,476
可換股債券	96
與分類為持作出售資產直接相關的金融負債	35
總額	1,857

43. 金融工具的公平價值及其等級

本集團的金融工具的帳面值及公平價值與其公平價值相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、已抵押定期存款、應收帳款、應付帳款、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收承兑票據以及計入其他應付款項及應計負債的金融負債的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具的短期到期性質。

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

金融資產及負債的公平價值是指可由自願各方現時交易兑換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產負債除外。

計息銀行及其他借款的非即期部份的公平價值1,128,000,000港元(2024年：14,000,000港元)乃通過具類似條款、信貸風險及公司餘下到期的工具按現時可供使用利率折讓預期未來現金流量計算。本集團於2025年及2024年12月31日計息銀行及其他借款的自身不履約風險評估為不重大。

電影投資的公平價值於初步確認時根據投資的現金代價按投資成本計量。於報告期末的帳面值指本集團應佔投資產生的估計未來現金流量淨額的公平價值。

其他資產的公平價值乃基於市場報價。

43. 金融工具的公平價值及其等級*(續)*

下表概述本集團金融工具的公平價值計量等級：

公平價值等級

百萬港元	公平價值計量採用 於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察資料的數據 (第三層)	總額
於2025年12月31日按公平價值計量的資產：				
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產				
— 其他資產，按公平價值列帳	**5**	**–**	**–**	**5**
— 電影投資	**–**	**–**	**16**	**16**
	5	**–**	**16**	**21**
於2024年12月31日按公平價值計量的資產：				
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產				
— 其他資產，按公平價值列帳	5	–	–	5
— 電影投資	–	–	80	80
	5	–	80	85

於2025年12月31日，本集團並無任何按公平價值計量的金融負債(2024年：無)。

截至2025年12月31日止年度，金融資產的公平價值計量於第一層及第二層之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三層(2024年：無)。

44. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借款及可換股債券、現金及銀行結存以及短期存款。持有該等金融工具的目的主要為本集團的經營籌集資金。本集團還有從業務經營直接產生的應收帳款、應付帳款等各類其他金融資產及負債。

本集團金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

44. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息貸款有關。

下表顯示在其他所有變量維持不變的情況下，本集團除税前虧損對利率出現合理可能變動時的敏感度(透過浮息借款的影響)。

	基點 增加／(減少)	除税前虧損 增加／(減少) 百萬港元
2025年		
	100	**13**
	(100)	**(13)**
	基點 增加／(減少)	除税前虧損 增加／(減少) 百萬港元
2024年		
	100	12
	(100)	(12)

外幣風險

本集團面對的交易貨幣風險，乃源於經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行的買賣或開支。年內，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

於2025年，歐元兑港元匯率可能出現合理變動上升(下降)11.78%(2024年：6.79%)，將導致本集團的除税前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降約900,000港元(2024年：75,000港元)。

於2025年，人民幣兑港元匯率可能出現合理變動上升(下降)4.10%(2024年：4.05%)，將導致本集團的除税前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值變動)下降約30,000港元(2024年：36,000港元)。

44. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

信貸風險

本集團僅與享負盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬進行信貸交易的客戶，必須經過信貸核實程序。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況。

本集團因對方違約而產生的其他金融資產(包括現金及現金等值項目以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產)的信貸風險，最多不超過該等工具的帳面值。除應收帳款及其他應收款項外，本集團的金融資產並沒有重大信貸風險集中的情況。有關本集團面對的應收帳款及其他應收款項信貸風險的其他量化數據，已分別於財務報表附註23及25作出披露。

至於本集團的應收帳款，由於本集團僅與享負盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸風險集中由本集團根據對方控制。

最高風險及年結分段

下表列示於12月31日基於本集團信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險(主要基於過往逾期資料，除非無需額外成本或精力即可獲得其他資料)以及年結階段分類。所呈列金額指金融資產帳面總值以及財務擔保合約面臨的信貸風險。

44. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

信貸風險*(續)*

最高風險及年結分段(續)

於2025年12月31日 百萬港元	12個月預期信貸虧損 第1階段	全期預期信貸虧損 第2階段	 第3階段	 簡化方法	 總額
應收帳款*	–	–	–	27	27
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	108	–	–	–	108
已抵押存款	17	–	–	–	17
現金及現金等值項目	12	–	–	–	12
總計	137	–	–	27	164

於2024年12月31日 百萬港元	12個月預期信貸虧損 第1階段	全期預期信貸虧損 第2階段	 第3階段	 簡化方法	 總額
應收帳款*	–	–	–	37	37
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	36	–	–	–	36
已抵押存款	20	–	–	–	20
現金及現金等值項目	45	–	–	–	45
總計	101	–	–	37	138

* 對於本集團應用簡化方法減值的應收帳款而言，基於撥備矩陣的資料乃於財務報表附註23披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於未逾期時被視為「正常」及並無資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認以來已大幅增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆帳」。

44. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

流動資金風險

本集團的目的是要充分利用銀行透支、計息銀行及其他借款及租賃負債來維持資金持續性及靈活性之間平衡。此外，本集團也安排了備用銀行融資，以備不時之需。

下表概述本集團根據合約非貼現支出的金融負債的到期情況。

於2025年12月31日

百萬港元	一年內或應要求	第二年	第三年至第五年(包括首尾兩年)	五年以上	總額
應付帳款	**50**	**–**	**–**	**–**	**50**
其他應付款項	**145**	**–**	**–**	**–**	**145**
租賃負債	**27**	**23**	**9**	**–**	**59**
其他計息銀行及其他借款及可換股債券	**749**	**948**	**86**	**177**	**1,960**
與分類為持作出售的資產直接相關的負債	**7**	**–**	**–**	**–**	**7**
總額	**978**	**971**	**95**	**177**	**2,221**

於2024年12月31日

百萬港元	一年內或應要求	第二年	第三年至第五年(包括首尾兩年)	五年以上	總額
應付帳款	42	–	–	–	42
其他應付款項	178	–	–	–	178
租賃負債	31	6	8	–	45
其他計息銀行及其他借款及可換股債券	1,646	–	–	–	1,646
與分類為持作出售的資產直接相關的負債	36	–	–	–	36
總額	1,933	6	8	–	1,947

44. 財務風險管理的目的及政策*(續)*

資本管理

本集團資本管理的主要目的旨在確保本集團具有健康的資本比率以支持其業務和盡量擴大股東價值。

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

本集團利用資本負債比率監控資本，資本負債比率為借款總額除以資本總額加借款總額。本集團借款總額包括計息銀行及其他借款，債券／可換股債券。資本指本公司股權擁有人應佔權益。資本負債比率於報告期末如下：

百萬港元	**2025年 12月31日**	2024年 12月31日
計息銀行及其他借款(附註31)	**1,661**	1,476
可換股債券(附註32)	**88**	96
與分類為持作出售資產直接相關的計息銀行及其他借款	**5**	33
借款總額	**1,754**	1,605
資本總額	**358**	672
資本及借款總額	**2,112**	2,277
資本負債比率	**83.0%**	70.5%

45. 報告期後事項

(a) 2026年1月2日，本公司與可換股債券持有人簽訂了修訂契約，以重組可換股債券。該等修訂未獲2026年2月25日舉行的特別股東大會通過。詳情請參閱本公司日期為2026年1月2日及2026年2月25日的公佈。

(b) 於截至2025年12月31日止年度後，根據於2026年2月25日通過的特別決議案，本公司實施股本重組，包括：(i)股份合併，據此，於本公司已發行及未發行股本中，本公司每十(10)股已發行每股面值0.10港元的普通股，合併為一(1)股每股面值1.00港元的已發行合併普通股(「**合併股份**」)，自2026年2月27日起生效；及(ii)股本削減，據此，所有當時已發行合併股份的面值將由每股1.00港元削減至每股0.10港元，方式為註銷本公司就每股當時已發行合併股份繳足股本0.90港元。股本削減產生約143,970,791港元的進帳，已悉數轉撥至繳入盈餘帳，供董事會根據公司法及公司細則允許的任何方式動用。

46. 本公司的財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

百萬港元	**2025年**	2024年
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	**2,338**	2,195
流動資產		
預付款項及其他應收款項	**2**	2
現金及現金等值項目	**1**	2
流動資產總額	**3**	4
總資產	**2,341**	2,199
權益及負債		
已發行股本	**160**	160
儲備	**126**	164
權益總額	**286**	324
非流動負債		
計息銀行及其他借款	**270**	–
非流動負債總額	**270**	–
流動負債		
其他應付款項及應計負債	**119**	106
可換股債券	**88**	96
應付附屬公司款項	**1,441**	1,434
計息銀行及其他借款	**137**	237
流動負債總額	**1,785**	1,873
負債總額	**2,055**	1,873
權益及負債總額	**2,341**	2,197
流動負債淨值	**(1,782)**	(1,869)
總資產減流動負債	**556**	326

46. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

百萬港元	資本贖回儲備	股份溢價帳	資本儲備*	可分派儲備	可換股債券權益部分	累計虧損	總額
於2024年1月1日	24	272	751	841	19	(1,658)	249
年內虧損及全面虧損總額	–	–	–	–	–	(83)	(83)
贖回可換股債券	–	–	–	–	(4)	2	(2)
於2024年12月31日及2025年1月1日	**24**	**272**	**751**	**841**	**15**	**(1,739)**	**164**
年內虧損及全面虧損總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(37)**	**(37)**
贖回可換股債券	**–**	**–**	**–**	**–**	**(1)**	**–**	**(1)**
可換股債券到期後轉撥	**–**	**–**	**–**	**–**	**(14)**	**14**	**–**
於2025年12月31日	**24**	**272**	**751**	**841**	**–**	**(1,762)**	**126**

* 本公司的資本儲備乃撥自於2002年8月7日進行的削減股本及截至2022年12月31日止年度來自提前贖回債券之股東注資。

47. 財務報表的批准

本財務報表於2026年3月30日獲董事會批准及授權刊發。

其他資料

本集團的投資物業於2025年12月31日的詳情

地點	地塊編號	用途	年期	本集團應佔權益
香港淺水灣淺水灣道56號第38號屋以及P14及P15車位	市郊地塊第172號16,363份中的364份	住宅	長期租約	100%
香港淺水灣淺水灣道56號第39號屋以及P5及P6車位	市郊地塊第172號16,363份中的355份	住宅	長期租約	100%
香港告士打道77–79號富通大廈1樓5–11號車位	市地塊第2782號3,100份中的1份	商業	長期租約	100%
香港電氣道233號城市花園第1、2及3座商場地庫(稱為「**城市金庫**」)297A、297B、297C、297D、298、299、300及301號的店鋪	市地塊第8580號在100,180份中的1,135份再劃分21,663份中的2,754份	商業	中期租約	100%
香港堅道38號璞環地下A商鋪	市地塊第150號A部分89,772份中的2,150份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號璞環一樓A商鋪	市地塊第150號A部分89,772份中的2,504份	商業	長期租約	100%
香港堅道38號璞環一樓B商鋪	市地塊第150號A部分89,772份中的853份	商業	長期租約	100%
香港嘉業街18號明報工廠大廈8號地舖	柴灣內地段第139號內不可分割相等份之8,899份中的48份	商業	中期租約	100%
香港新界沙田禾盛街11號中建電訊大廈18樓	沙田市地段第17號餘下部份內不可分割相等份之289,200份中的14,427份	商業	中期租約	100%

五(5)年財務摘要

下文為本集團過往五(5)個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益摘要，乃摘錄自已公佈的財務報表並經適當重列。

業績

	截至12月31日止年度				
百萬港元	**2025年**	2024年 (經重列)	2023年	2022年	2021年
持續經營業務					
收入	**606**	530	765	812	731
持續經營業務的除稅前虧損	**(335)**	(399)	(575)	(467)	(521)
所得稅	**15**	–*	–	–	–
持續經營業務的年內虧損	**(320)**	(399)	(575)	(467)	(521)
已終止經營業務					
已終止經營業務的年內(虧損)／溢利	**(7)**	3	–	–	–
年內虧損	**(327)**	(396)	(575)	(467)	(521)
應佔(虧損)／溢利：					
本公司股權擁有人	**(327)**	(396)	(577)	(465)	(517)
非控股權益	**–**	–	2	(2)	(4)
	(327)	(396)	(575)	(467)	(521)

* 少於1,000,000港元

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
百萬港元	**2025年**	2024年	2023年	2022年	2021年
資產總額	**2,500**	2,786	2,841	3,339	4,048
負債總額	**(2,142)**	(2,114)	(2,110)	(2,166)	(2,418)
	358	672	731	1,173	1,630
權益：					
本公司股權擁有人應佔權益	**358**	672	731	1,166	1,621
非控股權益	**–**	–	–	7	9
	358	672	731	1,173	1,630

專用詞語

一般詞彙

「2021購股權計劃」	指	由本公司於2021年6月23日採納及由股東於2021年股東週年大會上批准的購股權計劃
「2024債券」	指	本公司於2022年4月29日向寶高發行本金總額250,200,000港元的4.5%票息債券，本公司已於2022年11月16日贖回當中部份的本金額30,200,000港元，而2024債券的未償還本金總額220,000,000港元已被寶高（2025可換股債券的認購方）以本公司於2023年1月20日發行的2025可換股債券的認購價220,000,000港元所抵銷
「2024可換股債券」	指	本公司於2023年8月18日根據一般授權向不少於六(6)名承配人發行本金總額為30,011,500港元於2024年8月18日到期之4.5%票息可換股債券，初步換股價每股換股股份0.193港元。本公司分別於2024年2月18日及到期日贖回部分本金額10,000,000港元及本金總額13,256,500港元。贖回後，條款已作出修訂：(i)到期日延長至2025年8月18日；(ii)年利率上調至9.0%；及(iii)換股價更改為每股換股股份0.15港元；而於本年報日期的尚未償還本金為6,755,000港元已於年內悉數贖回，且2024可換股債券並無尚未償還金額
「2025可換股債券」	指	本公司於2023年1月20日向寶高發行初步本金總額為220,000,000港元並於2025年12月31日到期的4.5%票息可換股債券（可按換股價每股換股股份0.16港元（可予調整）），根據2022年11月16日所簽訂的認購協議，2025可換股債券的認購價已由寶高（2025可換股債券的認購方）透過抵銷2024債券下尚未償還本金總額220,000,000港元抵銷。於2025年12月31日及本年報日期，2025可換股債券的尚未償還本金額為87,920,000港元。
「股東週年大會」	指	本公司的股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「Blackbird」或「Blackbird集團」	指	本公司設立的Blackbird集團，從事多面體汽車業務包括法拉利業務、瑪莎拉蒂進口代理業務、富價值的收藏品的投資及貿易、汽車物流業務及其他創新業務
「Blackbird Concessionaires」	指	Blackbird Concessionaires Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過Blackbird集團間接全資擁有的附屬公司
「Blackbird Tridente」	指	Blackbird Tridente Company Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，是本公司透過Blackbird集團間接全資擁有的附屬公司
「董事會」	指	董事會
「細則」	指	本公司的公司細則，經不時修訂

一般詞彙(*續*)

「Capital Force」	指	Capital Force International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由麥先生持有51%及麥先生的兒子麥俊翹先生持有49%
「Capital Winner」	指	Capital Winner Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由麥先生實益持有51%及麥俊翹先生實益持有49%
「中建電訊投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事證券業務
「行政總裁」	指	本公司的行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「主席」	指	本公司的主席
「喜威」	指	喜威國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份由麥俊翹先生實益全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	中建富通集團有限公司(股份代號：00138)，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司的董事
「環境、社會及管治報告」	指	本公司截至2024年12月31日止年度的環境、社會及管治報告
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「KPI」	指	關鍵績效指標
「上市委員會」	指	考慮上市申請及批准上市的聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「內地」	指	中國內地

一般詞彙(*續*)

「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「麥先生」	指	麥紹棠先生，寶高的唯一實益擁有人；主席、本公司的行政總裁、執行董事及控股股東，持有25,589,652股已發行股份，根據證券及期貨條例第XV部被視為於1,173,953,079股已發行股份(於2025年12月31日合共佔已發行股份總數約74.98%)中擁有權益。由於股本重組於2026年2月27日生效，彼持有2,558,965股已發行股份，並就證券及期貨條例第XV部而言，被視為於117,395,307股已發行股份中擁有權益，佔本報告日期已發行股份總數約74.98%
「不適用」	指	不適用
「New Capital」	指	New Capital Industrial Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股份51%由麥先生實益擁有及49%由麥俊翹先生實益擁有
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Suremark」	指	Suremark Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司及本公司之直接全資附屬公司
「寶高」	指	寶高國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由麥先生實益及最終擁有
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

財務詞彙

「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款、債券／可換股債券及租賃負債)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股虧損」	指	本公司普通股股權擁有人應佔期內虧損除以期內已發行普通股的加權平均數
「淨流動資產／(負債)」	指	流動資產減流動負債
「經營溢利／(虧損)」	指	除利息、税項以及未分配收入及開支前的經營溢利／(虧損)