



Hopefluent Group Holdings Limited

合富輝煌集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司) 股份代號：733



2025

年報

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	年內回顧
6	主席報告
9	董事及高級管理人員履歷
11	管理層討論及分析
17	企業管治報告
28	董事會報告
37	環境、社會及管治報告
62	獨立核數師報告
67	綜合損益及其他全面收入報表
68	綜合財務狀況報表
70	綜合權益變動報表
71	綜合現金流量報表
73	綜合財務報表附註
132	財務資料概要



公司資料

董事會

執行董事

扶偉聰先生(主席)
盧一峰先生

非執行董事

扶而立先生
李波先生
李富強先生

獨立非執行董事

林景沛先生
曹麒麟先生
徐靜女士

審核委員會成員

林景沛先生(主席)
曹麒麟先生
徐靜女士

薪酬委員會成員

林景沛先生(主席)
曹麒麟先生
徐靜女士

提名委員會成員

扶偉聰先生(主席)
扶而立先生
林景沛先生
曹麒麟先生
徐靜女士

公司秘書

勞恒晃先生，香港律師

授權代表

扶偉聰先生
盧一峰先生

註冊辦事處

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

總辦事處及主要營業地點

中華人民共和國(「中國」)
廣州天河區
珠江新城
金穗路1號
邦華環球廣場9-10樓

香港營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心西座
13樓1302室

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

法律顧問

觀韜律師事務所(香港)
香港
鰂魚涌英皇道979號
太古坊一期18樓1801-3室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國廣州
天河北路233號
中信廣場首層

股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
3rd Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心
17樓

股份代號

733

網址

www.hopefluent.com

財務摘要

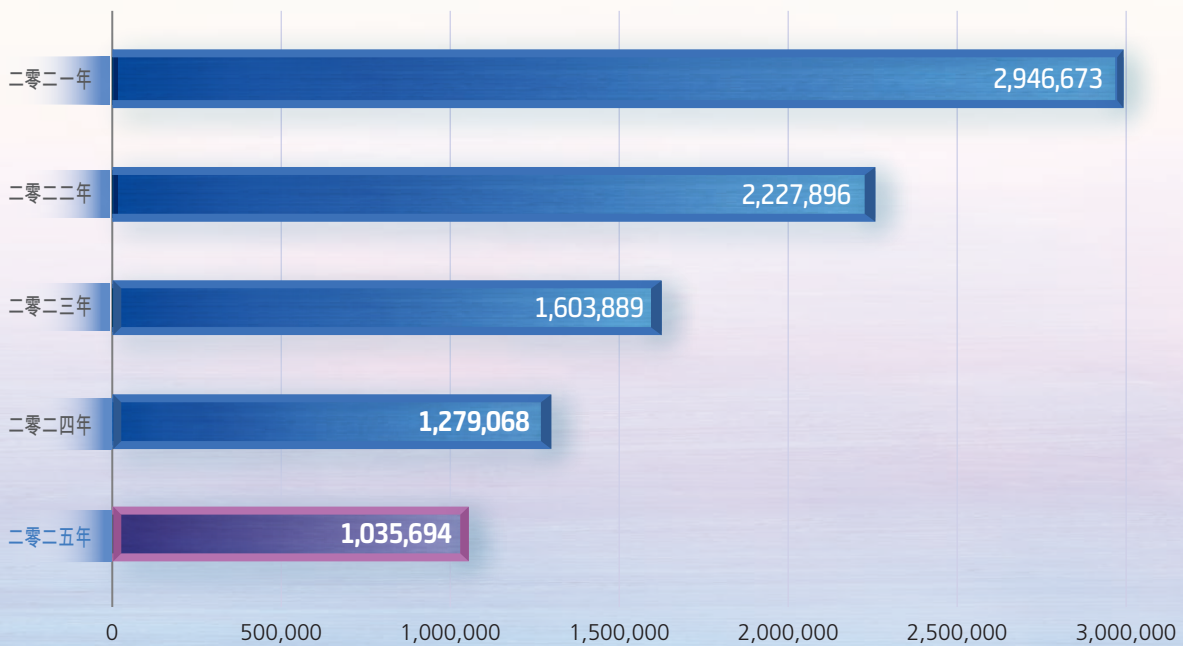
按業務劃分之營業額

截至十二月三十一日止年度



股東資金

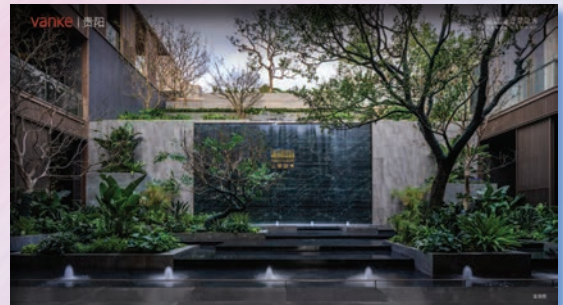
(千港元)



年內回顧



本集團服務超過**四十**個城市。目前，本集團已成為一眾知名發展商如萬科、越秀、保利、華潤置地、中國中鐵、中國鐵建、綠城中國、金茂、中信、僑鑫、招商、龍光、碧桂園及華發等的緊密合作夥伴。本集團將繼續積極深化客戶拓展與服務，致力爭取更多不同地區的代理項目，進一步鞏固在國內房地產服務市場的領先地位。

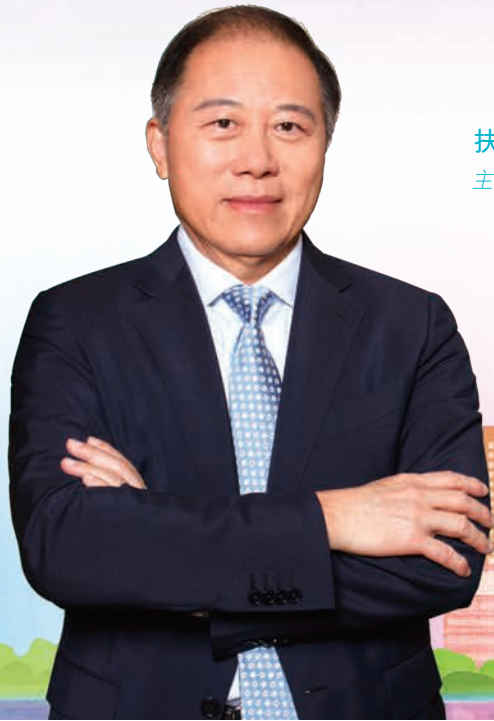


年內回顧

二零二五年，本集團繼續將物業代理服務作為主營業務。隨著互聯網技術的廣泛應用，本集團已把移動網絡及網上服務與傳統的服務模式實施有機結合，改良行業運作方式，營造持續發展空間，為廣大客戶提供更加完善的服務。



主席報告



扶偉聰
主席

二零二五年，中國的房地產市場交織著挑戰與機遇，隨著時局的變化而不斷呈現出新的態勢。受大環境影響，消費者的信心尚未完全恢復、經濟結構仍在持續調整，用家和投資者對購房的意欲都顯得格外謹慎。

近期，政府紛紛釋放政策支持，為市場帶來了新一輪的活力，消費需求開始逐漸回暖，市場也顯露出止跌回穩的跡象。面對市場機會，本集團制定多項靈活應變策略，持續優化成本結構，聚焦核心城市及地段，尋找業務增長新的契機。

二零二五年，本集團整體營業額為599,000,000港元，較二零二四年同期下跌37%，主要由於年內房地產市場整體低迷及物業代理行業競爭激烈導致經營虧損。股東應佔虧損為299,600,000港元。

主席報告

韌性運營，專注提效，積極創新

過去一年，面對困難的市場環境，我們以創新、盈利和規模為核心，強化韌性運營，以提升業務表現。我們專注物業代理主業，聚焦核心城市及高價值區域，與頭部發展商深入合作，高價值專案應拓盡拓，全面提升物業代理服務力，確保代理規模及品牌影響力的雙重提升。我們靈活評估各地的運營策略，考慮市場走勢、客戶特徵及內部資料，積極推動數位化整合，並不斷充實線上行銷力，吸引更多潛在客戶，進一步完善物業代理服務鏈條。

在價值研究與客戶搜索業務上，我們努力提升資料的準確性、實用性及時效性，探索人工智慧在資料處理上的應用。持續拓展客戶資源、也為合作夥伴提供戰略導航式的「決策作業系統」，以增強行銷能力，提供全週期的高品質服務。

此外，培育「邦鄰找房」APP與小程序，推廣多維度線上媒體，促進線下資源的融合，提供從導購到成交的全流程服務。在珠三角及內地多個主要城市的業務得以持續擴展，讓我們提升了客戶黏性，增強了銷售能力。

國內經濟放緩，市場需求疲軟下房地產行業仍然低迷，集團不可避免地受到宏觀經濟環境及行業態勢的雙重影響。年內，物業代理業務營業額為約588,000,000港元(二零二四年：約924,000,000港元)。

集團旗下金融業務亦深受外部環境劇烈波動與市場緊縮氛圍的波及。該業務營業額約11,000,000港元(二零二四年：約23,000,000港元)。

總結

隨著政府對房地產作為國民經濟支柱的重視，我堅信我們的行業將迎來新的發展機遇。在各項利好之下，消費者與投資者的信心正在逐步恢復，市場需求增長和交易回溫勢在必行，我們的業務拓展機會可期。在政策的支持下，住房價格將保持穩定，吸引更多具購買力的買家和投資者入市。

二零二六年，我們將堅守主業，不斷精進，持續推進數位化轉型，努力提升服務能效。利用好人工智慧技術，靈活制定經營對策，以滿足客戶需求。同時，我們也會積極探索新市場的潛在機會，鼓勵創新與發展。

本人僅代表集團及董事會感謝合富輝煌所有員工的辛勤和貢獻，也衷心感謝各位股東、客戶、業務夥伴以及投資者對合富輝煌一直以來的支持與信任。集團將繼續努力，為客戶創造更大價值，為股東帶來更理想的回報。



中國 服務網絡



董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

扶偉聰先生(「扶先生」)，76歲，本集團之共同創辦人兼主席，負責本集團之策略規劃及整體管理。扶先生畢業於中國華南工學院，持有機械工程專業證書。扶先生在中國積逾三十年房地產代理業務之管理及行政經驗。

盧一峰先生，61歲，於會計及財務管理方面擁有逾三十年經驗。盧先生持有英國牛津大學可持續城市發展學理學碩士學位，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會及香港會計師公會之資深會員。此外，盧先生亦為香港董事學會及香港稅務學會之資深會員。

非執行董事

扶而立先生，41歲，負責監督本集團的整體發展策略及業務規劃。扶而立先生畢業於美國本特利大學，持有金融專業學士學位，並擁有近二十年房地產投資業務之經驗。扶而立先生乃扶先生之子。

李波先生，42歲，自二零二三年八月加入碧桂園服務控股有限公司(「碧桂園服務」，一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司(股份代號：6098))，現任碧桂園服務孵化業務板塊財務管理部部門總經理。彼從二零零七年七月至二零二三年七月於碧桂園控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：2007))任職。李波先生於二零零七年七月畢業於西安交通大學，取得會計學專業學士學位。

李富強先生，49歲，自二零二四年八月加入碧桂園服務，現任碧然環境服務(廣州)有限公司(一家於中華人民共和國成立的公司，為碧桂園服務的全資附屬公司)法務內控部部門總經理。李富強先生自一九九九年從事法律工作，有多年律師執業經歷。李富強先生在大型房地產企業工作超過二十年，擁有豐富的企業法務、投資風控工作經驗。李富強先生持有江西理工大學法學學士學位及自二零零零年起持有中華人民共和國律師資格。

獨立非執行董事

林景沛先生，60歲，現為一家香港公司之總會計師及幾家香港公司之公司秘書。彼持有香港理工大學會計專業文學士學位，於會計方面積逾三十年經驗。林先生為英國特許公認會計師公會之資深會員、香港會計師公會之會計師、會員及香港公司治理公會之會士。

曹麒麟先生，43歲，持有復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位，並擁有逾15年金融行業從業經驗。曹先生目前為上海致上投資諮詢有限公司總經理。曹先生曾任職於國際投資銀行。曹先生擁有中國大陸，香港，新加坡和紐約的工作經驗。

徐靜女士，40歲，持有美國卡耐基·梅隆大學工商管理系金融學士學位，並擁有接近10年房地產及投資經驗。彼現時為一家中國房地產開發商的副董事長，主導項目研究和投資決策。



董事及高級管理人員履歷

審核委員會

本公司於二零零四年六月二十四日成立審核委員會。審核委員會之主要職責乃審閱及監督本集團之財務申報過程及風險管理及內部監控制度。審核委員會已審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

於年報日期，本集團之審核委員會成員包括三名獨立非執行董事林景沛先生、曹麒蒙先生及徐靜女士，而林景沛先生獲委任為審核委員會主席。

高級管理層

梁國鴻先生，60歲，集團財務主管，負責本集團之財務管理。梁先生持有中國廣州市財貿管理幹部學院工商管理文憑及中國工程兵工程學院工程學士學位。

楊曉佳女士，39歲，本集團行政部經理，負責行政及人力資源。楊女士持有中國北京工商大學經濟學學士學位及英國東英吉利大學法學碩士學位。

鄭松傑先生，48歲，集團副總經理，負責本集團一手物業代理發展策略及整體業務管理。鄭先生持有中國廣東商學院工商管理學士學位。

謝宇哈先生，61歲，集團副總經理，負責市場研究分析、地產項目發展策劃及相關之信息服務管理。謝先生持有中國暨南大學企業管理專業文憑。

李慰先生，54歲，集團副總經理，負責本集團二手物業代理及西部區域一手物業代理的發展策略及整體業務管理。李先生持有中國廣東工業大學材料科學及工程學士學位。

孫柯先生，50歲，華南區域業務總經理，負責華南地區一手物業推廣策略及銷售代理業務的管理。孫先生持有中國廣東工業大學建築學學士學位。

郭銳先生，45歲，廣州總部地區業務總經理，負責廣州地區一手物業推廣策略及銷售代理業務的管理。郭先生持有中國廣州大學工程管理學士學位。

蘇啓剛先生，52歲，信息技術部總經理，負責互聯網應用系統產品研發及相關部門的管理。蘇先生擁有逾二十年資訊科技及互聯網工作經驗。蘇先生持有中山大學計算機科學系學士學位。

甄中興先生，42歲，金融服務總經理，負責金融服務業務。甄先生持有廣東財經大學學士學位。

公司秘書

勞恒晃先生，62歲，香港執業律師兼本公司公司秘書。勞先生持有英國布里斯托大學(University of Bristol)法學士學位，並於中國法律學會(China Law Society)取得中國法律文憑。彼於併購、首次公開發售及銀團貸款之公司顧問方面擁有逾二十年經驗。

管理層討論及分析

業務回顧

一、二零二五年市場環境回顧

二零二五年，中國的房地產市場面臨著多重挑戰與機遇的交織。當前的市場環境依然不斷變化，受到消費者信心不足、經濟結構調整以及整體樓市的價格持續下滑等多方面因素的影響，潛在買家及投資者在購房時表現出謹慎的態度。近日，政府持續釋放政策支持，提振了需求，市場開始止跌回穩。應對這一市場環境，集團制定並實施靈活的策略，繼續優化成本結構，專注於核心城市，尋求業務的增長機會。

二、集團整體業務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團營業額錄得約599,000,000港元，較去年同期下跌約37%（二零二四年：約947,000,000港元），而股東應佔虧損約299,600,000港元（二零二四年：279,900,000港元）。每股基本虧損為44.4港仙（二零二四年：41.5港仙），董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息。

集團於二零二五年的物業代理業務分部營業額為約588,000,000港元（二零二四年：約924,000,000港元），佔集團營業額的98%；而金融業務的營業額約11,000,000港元（二零二四年：約23,000,000港元），佔集團營業額2%。

二零二五年全年，集團總房屋銷售成交金額約505億港元，總房屋銷售面積約221萬平方米。

1. 物業代理服務

本集團物業代理服務營業額約588,000,000港元（二零二四年：約924,000,000港元）。面對充滿挑戰的市場環境，本集團以創新、盈利、規模為核心，強化韌性運營，提升代理業務表現。年內，集團聚焦高價值城市區域，頭部發展商的高貨值項目及高品牌知名度的項目應拓盡拓，確保代理規模佔比與品牌影響力雙重提升；分區評估各公司運營策略，綜合考慮當地市場走勢、客戶特徵與內部資料，靈活調整策略；持續推動數位化整合及新媒體網路行銷，不斷充實線上行銷力，吸引更多潛在客戶，推動物業代理服務鏈條進一步完善。

年內，本集團代理業務全面覆蓋全國約40個大中型城市，同期代理專案逾400個，特許經營二手分行數目約70間。

2. 金融服務業務

年內，金融服務業務營業額約11,000,000港元（二零二四年：約23,000,000港元）。集團金融服務業務以深耕現有優質客戶為核心，審慎務實進行嚴格風險控制，以應對市場變化及維持業務穩定性。

管理層討論及分析



3. 其他增值業務

價值研究與客戶洞察業務長期為集團吸引客源。年內，集團聚焦提升資料的準確、實用、廣泛及時效性，探索人工智慧與自動化在資料整理與呈現上的應用；為合作夥伴提供戰略導航式的「決策作業系統」，以增強對行銷端的支援，提供全週期、高品質的服務。

此外，「邦鄰找房」APP與小程序進一步整合線上線下資源，提供從導購到成交的全流程服務。「邦鄰找房」將深化與國內外領先科技與地產企業的戰略合作，推動房地產科技創新與行業升級。「邦鄰找房」落地城市不斷增加，精耕珠三角，業務面向全國。

同時，集團推動創新互聯網管道行銷，結合大資料與智慧分析，實現線上線下協同，提升線索轉化與成交效率，並以提高客戶關懷與個性化推薦增強客戶黏性與口碑。

三、二零二六年展望

隨著市場的逐步穩定和官方對房地產國民經濟支柱產業地位的再次強調，盤活樓市將是持續復蘇經濟的政策目標，二零二六年行業將迎來新的機遇與挑戰。隨著經濟的逐步復蘇，消費者信心將回升，市場需求有望隨之增長。在政府的持續支持與市場調整下，住房價格有望保持穩定。優質地段優質資產的金融屬性將更加突出吸引更多具備高購買力的買家和投資者。相信房地產市場將實現更為良性的周轉，為集團業務拓展提供廣闊空間。集團將繼續聚焦房地產服務業，深耕核心城市群，力爭穩健發展。

應對市場挑戰並抓住機遇，集團將繼續推進數位化轉型，利用AI技術分析市場趨勢和客戶資料，結合集團沉澱的豐富經驗，靈活制定經營對策，提供更為貼合客戶需求的建議及解決方案。同時，在穩定核心城市業務的同時，探索新市場的潛在機會，鼓勵創新發展。

展望未來，合富輝煌將繼續致力為客戶提供更優質的產品與服務，堅持可持續發展戰略，履行企業社會責任，為所有投資者創造長期價值。

管理層討論及分析

審核委員會

本公司之審核委員會(由三名現任獨立非執行董事組成)已審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為141,000,000港元(二零二四年：211,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為3.14(二零二四年：3.32)。借貸總額約為109,000,000港元，包括有抵押及無抵押銀行貸款及其他借貸(二零二四年：約123,000,000港元)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為7.5%(二零二四年：7.1%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二五年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團將總額約38,000,000港元(二零二四年：66,000,000港元)之投資物業以及物業、機器及設備抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

外匯風險

本集團大部分業務交易均以港元或人民幣計值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團約有2,100名全職僱員。本集團視僱員為最大及寶貴資產。具競爭力之薪酬組合乃按個別員工之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

環境政策

本集團致力打造環保工作環境，節約天然資源。本集團力求透過節約水電及鼓勵回收辦公室用品，盡量減少對環境之影響。

資本結構

於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股本中每股面值0.01港元之股份(「股份」)總數為674,149,989股。

管理層討論及分析



本集團放債業務的業務模式

本集團業務分部之一為金融服務，其中包括向中國的個人或公司提供貸款。本集團主要以內部資源為放債業務提供資金。

潛在客戶自行聯絡本集團或透過本集團的業務網絡及關係轉介。本集團專注於以下類別的客戶：

- (i) 就個人貸款而言，本集團的目標客戶為高淨值且信譽良好的客戶，其職業包括行政人員、商人及專業人士。
- (ii) 就公司貸款而言，本集團的目標客戶為在中國擁有完善業務營運的公司，包括上市物業開發商、資產管理公司及其他私人公司。

誠如下文「信貸風險評估系統及內部監控程序」一節所述，本集團已制定有關(其中包括)信貸審批、持續監控貸款可收回性及貸款催收的信貸風險評估政策及內部控制措施，以維護本集團資產及權益。

信貸風險評估系統及內部監控程序

本集團已制定信貸風險管理系統，以有效識別、管理及減輕本集團所授出每項貸款的信貸風險。本集團的信貸風險管理程序一般由初步審查開始，主要包括客戶盡職審查、風險評估審查、多層級評估審核、貸款後審查及催收。

本集團信貸風險評估系統及內部監控程序的主要程序總結如下：

貸款前階段

- 本集團將對貸款申請進行初步審查，包括客戶提供資料的完整性、合法性、真實性及有效性，並根據申請受理程序考慮是否接受客戶申請。
- 經過初步預篩選審查後，將提交貸款申請以進行正式的貸款評估及審查程序。有關程序涉及廣泛的文件審查、盡職調查程序及風險評估。
- 作為授出及重續貸款的盡職調查程序一部分，本集團人員將在有關結果進行多層級審查及批准前進行獨立調查。所採取獨立調查步驟包括但不限於：
 - (i) 審查個人及法人實體的銀行賬單正本、財產擁有權證明、身分證明、合法經營許可證以及交易紀錄等。
 - (ii) 陪同客戶前往信用機關取得信用報告，以審查客戶的流動資產及負債。
 - (iii) 客戶關係經理及風險控制經理透過調查客戶提供的抵押品及營業場所，進行詳盡盡職調查。

管理層討論及分析

- 一旦貸款申請通過上述審查，有關貸款申請將接受信貸審查，重點為評估客戶在貸款到期時支付財務責任的能力及意願。作為此過程其中一環，更高級人員將審查及批准已完成報告。具體而言，報告完成後，將由客戶經理審查並簽署，然後提交風險監控助理審核。風險監控助理透過官方訴訟網站、線上估值平台、反詐欺系統等多種方式，對客戶的業務營運、資產狀況、文件真實性等進行全面審核。風險監控助理將報告提交風險監控經理審批。如貸款超過一定門檻，則須獲得包括財務附屬公司董事在內的信貸委員會最終批准。
- 一旦貸款申請獲得批准，本集團將根據其標準協議準備貸款協議及其他相關文件，並進行釐定相關利率的程序。
- 本集團釐定、調整及批准貸款利率的程序如下。首先，本集團採用內部基準利率並參考中國人民銀行制定的貸款市場報價利率，並根據本集團的預期資金回報、資金成本(如適用)、營運開支分配、同類貸款市價及其他相關數據作出調整。其次，本集團根據不同的個別貸款，並計及抵押品條件(信用或抵押)、還款類型(每月付息、一次性還款、等額分期還款等)、不同的貸款準備金計劃的具體規定、運營成本及同業貸款市場報價等因素，進一步調整利率。第三，不同的貸款及其相應利率由本集團不同部門批准。最後，本集團定期監控市場利率及監管部門的最新規定，以根據客觀需要作進一步調整。

貸款後及收款階段

- 授出貸款後，本集團將持續監察客戶的還款能力。本集團亦定期審核貸款，對客戶進行現場訪問或電話訪談，以監控貸款相關風險。
- 根據情況及與客戶磋商結果，本集團已採取適當的收款行動，包括發出法律追索函、安排法律程序、對所提供抵押品執行擔保或權利，以及訂立清償或貸款重組安排。
- 根據法律程序的進展及結果，相關人員審查催收方法，並在適當情況下提請高級管理層垂注，以確定是否需要作出任何調整，並制定其他收款策略並考慮是否須採取進一步法律行動。
- 定期向高級管理層提交報告，概述逾期本金及利息、抵押品狀況、項目所在地、催收進度及最佳計劃。如有問題，則亦會提交高級管理層以供充分監督。

管理層討論及分析



貸款分析

本集團提供有擔保及無擔保貸款。有擔保貸款主要以中國境內物業或項目質押作擔保。所有貸款均以個人或公司擔保提供擔保。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已向915名客戶授出貸款。下表列示截至二零二五年十二月三十一日止年度按貸款類別及抵押品類別劃分的貸款分析。

貸款類別		客戶宗數
個人貸款		898
公司貸款		17
		<hr/>
		915
		<hr/>
有擔保或無擔保	抵押品類別	客戶宗數
無擔保	僅個人或公司擔保	894
有擔保	物業	14
有擔保	項目質押	7
		<hr/>
		915
		<hr/>

貸款減值政策及重大減值

本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號—金融工具，依照預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式對須計提減值的金融資產（包括應收貸款）進行減值評估。預期信貸虧損金額在各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險的變動。詳盡減值政策請參閱第78至80頁「重要會計政策」內「金融資產減值」分段。年內，本集團應收貸款撥備的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

企業管治報告

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)以及本公司及其附屬公司(「本集團」)管理層致力訂立良好之企業管治常規及程序。本集團一直以維持高水準之商業操守及企業管治常規為其目標之一。本公司相信，良好之企業管治奠定有效管理、成功業務增長及健康企業文化所需框架，從而提升股東價值。

董事會擔當領導角色，建立、促進並持續加強本公司的理想企業文化，並以致力達致高標準的商業道德和誠信的企業價值觀為基礎。我們健全的企業文化深入本集團各個層面，並與本公司的企業價值和策略保持一致。

董事會已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1之企業管治守則(「企業管治守則」)。本集團一直致力就條例之轉變及最佳常規之發展檢討及提升其風險管理以及內部監控及程序。對我們而言，維持高水平企業管治常規不僅為符合條文，而是實現條文之精神，提升企業表現及加強問責。

董事會欣然報告，除另有說明者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度符合企業管治守則之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，董事均確認彼等於整個年度已遵守標準守則所載規定標準。

董事會

董事會由以下人士組成：

執行董事	:	扶偉聰先生(主席) 盧一峰先生 高斌先生(總裁)(於二零二五年三月二十一日辭任)
非執行董事	:	扶而立先生 李波先生(於二零二五年三月二十一日獲委任) 李富強先生(於二零二五年三月二十一日獲委任) 黃鵬先生(於二零二五年三月二十一日辭任)
獨立非執行董事	:	林景沛先生 曹麒麟先生 徐靜女士

每名獨立非執行董事已就其獨立身分向本公司發出年度確認，而根據上市規則第3.13條，本公司認為彼等均屬獨立人士。

扶而立先生為扶偉聰先生之子。除上文所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

於二零二五年三月二十一日獲委任之李波先生及李富強先生確認，彼等已於二零二五年三月二十一日取得上市規則第3.09D條項下所述之法律意見，並明白根據上市規則彼等作為上市發行人董事之法律責任。

企業管治報告

董事會(續)

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度內，曾舉行四次董事會會議及一次股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)，各董事之出席率載列如下：

董事姓名	截至二零二五年十二月三十一日止 年度內出席會議次數	
	董事會會議	二零二五年 股東週年大會
扶偉聰先生	4/4	1/1
高斌先生(於二零二五年三月二十一日辭任)	不適用	不適用
盧一峰先生	4/4	1/1
扶而立先生	4/4	1/1
黃鵬先生(於二零二五年三月二十一日辭任)	不適用	不適用
李波先生(於二零二五年三月二十一日獲委任)	3/3	1/1
李富強先生(於二零二五年三月二十一日獲委任)	3/3	1/1
林景沛先生	4/4	1/1
曹麒蒙先生	4/4	1/1
徐靜女士	4/4	0/1

董事會責任

董事會負責領導及控制本集團，並透過指導及監督本集團事務共同負責促進本集團的成就。董事會專注於制定本集團之長遠目標、整體策略、授權發展計劃及預算、決定及批准融資方案、監察財務及營運表現、檢討風險管理及內部監控制度之成效、監督及管理本集團管理層之表現以及釐定本集團之價值觀及標準。董事會委派管理層負責本集團之日常管理、行政及營運工作。董事會定期檢討所委派職能，以確保其符合本集團需要。

企業管治職能

由於並無成立企業管治委員會，因此由董事會負責執行企業管治職能，如制定及檢討本公司企業管治之政策及常規、為董事及高級管理層提供培訓及持續專業發展以及確保本公司政策及常規符合法律及監管規定等。董事會審閱本公司之企業管治政策及常規以及本公司對企業管治守則之遵守。

董事會不時在有需要時舉行會議。全體董事獲發出至少14日的有關召開常規董事會會議之通知，彼等可將彼等認為適合之討論事項納入會議議程。會議議程連同董事會文件於每次董事會會議舉行當日前至少3日送交全體董事，以便董事有充足時間審閱有關文件。

每次董事會會議之會議記錄均於全體董事間傳閱，以便彼等詳細審閱及提出意見。在任何董事發出合理通知後，有關會議記錄會公開供彼等在任何合理時間內查閱。董事會亦確保及時獲提供適當形式及質素之議程及所有必需資料，以便董事會履行職務。

各董事會成員均可全面獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用規則及規例。此外，各董事亦有權全面取得董事會文件及相關資料，以作出知情決定以及履行彼等之職務及職責。

企業管治報告

主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應予區分，不應由同一人兼任。自二零二五年三月二十一日起，本公司並無設立行政總裁職位，惟扶偉聰先生（「扶先生」）仍擔任本公司主席。扶先生擁有豐富業界經驗，對本公司整體發展有益且具有重要價值。本公司的日常營運及管理由執行董事及高級管理人員監督。董事會認為，董事會運作確保權力及職權平衡，董事會由經驗豐富人士組成，並不時開會討論影響本公司營運的事宜。儘管如此，董事會仍一直就當前情況不時檢討董事會架構及組成，以維持本公司高水平企業管治常規。

委任及重選董事

各執行董事於獲委任時均設有初步任期，並每年自動重續。所有獨立非執行董事現時獲委任的特定任期分別至二零二六年及二零二八年為止，可經由各董事與本公司書面協定後延續。非執行董事之任期分別至二零二六年及二零二八年止，其後於每年自動重續。然而，其須根據本公司之公司組織章程細則（「章程細則」）條文於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。

本公司章程細則規定於各股東週年大會上，三分之一當時在任董事須輪值退任，而每名董事須至少每三年輪值退任一次。

專業發展

於回顧年度，董事已出席相關座談會以增進及重溫彼等之知識及技能。全體董事亦參與持續專業發展課程，如由合資格專業人士及香港聯合交易所有限公司舉辦之外界座談會或網上研討會，增進及重溫彼等之知識及技能以貢獻董事會。各董事所接受之培訓記錄由本公司保管及更新。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，各董事接受培訓之個別記錄概述如下：

	出席有關業務或 董事職責之座談會/ 網上研討會/論壇/ 課程/會議之情況
扶偉聰先生	✓
盧一峰先生	✓
扶而立先生	✓
李波先生	✓
李富強先生	✓
林景沛先生	✓
曹麒麟先生	✓
徐靜女士	✓

企業管治報告

專業發展(續)

扶偉聰先生及盧一峰先生為執行董事，扶而立先生、李波先生及李富強先生為非執行董事，已出席各種座談會或網上研討會及會議，以增進及重溫彼等的知識，確保彼等對董事會的貢獻一直有所根據及相關。林景沛先生、曹麒麟先生及徐靜女士為獨立非執行董事，曾參與(其中包括)香港會計師公會籌辦的各種持續專業培訓課程。全體董事均明白持續專業發展之重要性，並致力參加合適培訓，以增進及重溫彼等的知識及技能。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名現任獨立非執行董事組成，彼等已審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。審核委員會主席林景沛先生具備專業資格、豐富會計經驗及相關財務管理專業知識。審核委員會成員均非本公司前任或現任核數師之成員。審核委員會之職權範圍載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站。

根據審核委員會之現行職權範圍，其主要角色及職能為(其中包括)考慮外聘核數師之任命、核數費用以及任何有關外聘核數師呈辭或解僱之問題；於半年及全年財務報表呈交董事會前進行審閱；監察風險管理及內部監控質素以及考慮內部調查之重大結果及管理層之回應。

截至二零二五年十二月三十一日止年度曾舉行四次會議。各成員之出席率載列如下：

審核委員會成員姓名	截至二零二五年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數
林景沛先生	4/4
曹麒麟先生	4/4
徐靜女士	4/4

於年內舉行之會議上，審核委員會根據其職權範圍履行之職責包括：

- (a) 檢討及監督本公司及其附屬公司之財務申報程序以及風險管理及內部監控制度；
- (b) 向董事會建議以獲得股東批准續聘核數師，並批准彼等之酬金；
- (c) 審閱有關期間之財務報表；及
- (d) 商討本集團會計政策及實務以及業務發展。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名現任獨立非執行董事組成，並由林景沛先生擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會之職權範圍載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站。

薪酬委員會之職責及職能包括向董事會主席諮詢彼等有關其他執行董事薪酬之建議以及就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並檢討及／或批准有關股份計劃之事宜。薪酬委員會已採納守則條文E.1.2(c)(ii)條項下之方式就個別執行董事及高級管理人員薪酬組合向董事會作出建議。

本集團之人力資源部門為薪酬委員會提供協助，負責提供有關薪酬數據及市況供委員會考慮。執行董事及高級管理人員之薪酬乃參考本公司之業績及盈利能力以及業界之薪酬基準及當時市況釐定。

截至二零二五年十二月三十一日止年度曾舉行兩次會議。於會議上，已考慮兩位新董事之酬金。概無董事或任何彼之聯繫人士參與決定本身之薪酬。

各成員之出席率載列如下：

薪酬委員會成員姓名	截至二零二五年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數
林景沛先生	2/2
曹麒麟先生	2/2
徐靜女士	2/2

購股權計劃已於二零二三年五月二十三日舉行之股東特別大會上採納。有關該購股權計劃之詳情載於日期為二零二三年五月三日之通函。

更新購股權計劃授權限額已於二零二四年十二月二十日舉行之股東特別大會上獲批准。更新購股權計劃授權限額詳情載於日期為二零二四年十一月二十八日之通函。

應付董事之酬金須視乎彼等各自在服務合約項下之合約條款及委任書而定，並考慮薪酬委員會提出之推薦意見。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註12。

高級管理層成員（董事除外）截至二零二五年十二月三十一日止年度按級別劃分之薪酬載列如下：

港元	高級管理層成員數目
500,000至1,500,000	8
1,500,000至2,500,000	1

企業管治報告

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年三月二十二日成立，由扶偉聰先生、扶而立先生及三名現任獨立非執行董事組成。扶偉聰先生現為提名委員會主席。提名委員會之職權範圍載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站。

根據提名委員會之職權範圍，其主要角色及職能如下：

- 最少每年檢討董事會之架構、規模及組成情況(包括技能、知識及經驗)，協助董事會維護董事會技能矩陣，並為配合本公司企業策略就董事會任何建議變動提出推薦建議；
- 物色符合資格成為董事會成員的適當人選，並為董事會甄選本公司董事提名人選或就此提供推薦建議；
- 評估本公司獨立非執行董事之獨立身分；及
- 就委任或續聘本公司董事及董事繼任計劃(特別是本公司主席及行政總裁)向董事會提供推薦建議。

提名政策

於考慮提名新董事時，董事會及提名委員會將考慮候選人之資格、能力、工作經驗、領導能力及其專業操守，尤其是於房地產代理及顧問服務及／或其他專業領域之經驗，以及本公司董事會多元化政策所述之條件。

董事選舉及委任之程序如下：委員會或會在本公司、其附屬公司及勞動市場中廣泛挑選董事候選人，並收集初步候選人之資料，然後在選舉新董事之前，向董事會提交推薦董事候選人及相關資料。

截至二零二五年十二月三十一日止年度曾舉行兩次會議。於會議上，已考慮及批准委任新董事，委員會亦已確認在二零二五年股東週年大會上退任並願意膺選連任的獨立非執行董事的獨立性及董事會之多元化性質。

各成員之出席率載列如下：

提名委員會成員姓名	截至二零二五年 十二月三十一日止 財政年度內出席會議次數
扶偉聰先生	2/2
扶而立先生	2/2
林景沛先生	2/2
曹麒麟先生	2/2
徐靜女士	2/2

企業管治報告

董事會及僱員多元化

董事會設有董事會成員多元化政策，當中列載本公司為達致可持續均衡發展及提升本公司表現質素而採取之方針。

本公司為達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。



甄選人選將按上述一系列多元化範疇為基準。最終將按人選之長處及可為董事會帶來之貢獻而作決定。

截至本報告日期，董事會由八名董事組成，其中一名為女性。三名董事為獨立非執行董事並獨立於管理層，藉以作出批判檢討及監控管理程序。董事會無論於性別、專業背景及技能方面亦體現多元共融特色。有關董事專業經驗、技能及知識之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員履歷」一節。

董事會由八名董事組成，其中一名為女性。本公司的目標為避免單一性別的董事會，並將根據本集團的業務發展適時檢討董事會的性別多元化。本公司相信，董事會的性別平衡將為董事會帶來更多靈感及加強本集團的業務發展，因此，性別多元化為本公司篩選合適候選人擔任董事的其中一個關鍵因素。

於本報告日期，本公司高級僱員(包括董事及高級管理層)約90%為男性及約10%為女性。與董事會性別多元化相同，本公司的目標為避免單一性別的高級僱員，並將根據本集團的業務發展適時檢討高級僱員的性別多元化。有關本集團於僱員層面的性別多元化的詳情載於本年報的環境、社會及管治報告。

下表進一步說明於本年報日期的董事會成員多元化：

 種類	2 執行董事	3 非執行董事	3 獨立非執行董事
 性別	7 男性		1 女性
 年齡組別	5 30至49	2 50至69	1 70或以上

本公司的可計量目標為確保至少有一名不同性別的董事。於二零二五年十二月三十一日，本公司有一名女性董事，已達到可計量目標。本公司尚未訂立任何可計量目標以實施有關本集團僱員的多元化政策(包括性別多元化)，原因為物業代理服務並非男性或女性主導行業。然而，本公司將不時考慮並檢討有關多元化政策(包括性別多元化)及訂立任何可計量目標(如適用)。

企業管治報告

股息政策

董事會已於二零一九年批准及採納本公司之股息分派政策（「股息政策」）。

本公司股息政策旨在提高本公司之透明度，並促進股東及投資者作出與本公司有關之明智投資決策。

根據股息政策，本公司並無任何預先釐定之派息比率。宣派及派付股息以及股息之數額均由董事會酌情決定並考慮以下因素：

- (1) 本集團實際及預期財務表現；
- (2) 本集團預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- (3) 本公司及本集團各成員公司之保留盈利及可分配儲備；
- (4) 本集團流動資金狀況；
- (5) 整體經濟狀況及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響之其他內部或外部因素；
- (6) 本公司向其股東派付股息之合約規限（如有）；
- (7) 本公司派付股息之法定及監管規限；及
- (8) 董事會認為相關之任何其他因素。

本公司之過往股息分派記錄不可用作釐定本公司未來可能宣派或派付股息水平之參考或依據。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼群島《公司法》、任何適用法律、規則及法規以及本公司組織章程細則項下之任何限制。

僅於董事會釐定符合本集團及本公司股東之整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。董事會將不時檢討股息政策，並可在其認為合適及必要的任何時間，全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將在任何指定期間支付任何特定金額的股息。

問責及審核

財務匯報

管理層定期向董事會匯報，並就本公司之財務狀況及業務前景向董事會提供充分闡釋及足夠資料，以供董事會就提交其批准之財務及其他資料，作出有根據之評審。

董事深明獨立核數師報告所載彼等有責任編製能真實及公平地反映本集團事務狀況之財務報表。董事會並不知悉有任何重大不明朗事件或情況可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問，董事會已按持續經營基準編製財務報表。外聘核數師之責任為根據其審核工作之結果，對該等由董事會編製之綜合財務報表發表獨立意見，並僅向本公司全體股東作出報告，除此之外該報告別無其他目的。核數師就彼等之匯報責任所作聲明載於獨立核數師報告。

企業管治報告

問責及審核(續)

風險管理及內部監控制度

董事會負責本公司之風險管理及內部監控制度，並檢討其成效。董事會監督本集團整體風險管理並致力識別與監控已識別風險之影響，同時促進推行協調緩和措施。有關風險已於本年報之董事會報告內披露。本公司所設立風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險，故僅可合理而非絕對保證防止出現重大錯誤陳述或損失。

本公司各部門每年選取其所屬範疇內若干重大風險事件以評估發生風險事件之機會及影響並釐定其級別，從而與本公司管理層釐定該年度之重大風險範圍。各職能部門籌備處理其所屬範疇內重大風險之應對措施並定期匯報執行情況。

本公司已於二零零六年成立內部監控部門(「內部監控部門」)，負責履行內部審核職能並向董事會直接匯報。內部監控部門稽核小組之職能為確保各分支部門之營運及操作符合本集團之政策及程序。稽核小組已輪流審閱及翻查各分支部門之銷售表現報告及現金流量。本公司管理層已建立一套涉及營運、財務及風險監控範疇之架構、標準及程序，以保障資產免遭未授權使用或處置；妥善保存會計記錄；及確保財務資料準確，從而有效確保防止出現欺詐及錯誤。

董事會每年檢討風險管理及內部監控。董事會已檢討且滿意截至二零二五年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控制度以及內部審核職能之成效及足夠程度。

就監察及披露內幕消息而言，本公司已制訂指引，旨在確保內部人員遵守保密規定及履行披露內幕消息之責任。

核數師酬金

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度內，向本公司核數師支付之酬金載列如下：

核數師提供的非審計服務與審閱本公司之中期報告有關。

提供服務	已支付／應付費用 千港元
審計及審計相關服務	1,990
非審計服務	300
	<hr/>
	2,290

公司秘書

本公司已委聘香港執業律師勞恒晃先生為其公司秘書，而公司秘書可聯絡之人士為本公司執行董事盧一峰先生。董事會相信，勞恒晃先生擔任公司秘書有利於本集團遵守適用法例、規則及規例。勞恒晃先生之履歷詳情載於「董事及高級管理人員履歷」一節。

根據上市規則第3.29條，勞恒晃先生於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度已接受不少於15小時之相關專業培訓。

企業管治報告

股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會（「股東特別大會」）。

一 召開股東特別大會之權利

任何於遞呈申請日期持有附有於本公司股東大會表決權的本公司實繳股本不少於十分一的一名或以上股東，於任何時候均有權根據下文載列之方式向本公司辦事處發出書面申請，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關申請中註明之任何事項；有關大會應於遞呈該申請後兩(2)個月內舉行。

書面申請必須列明大會之目的且經申請人簽署，並將之遞呈至本公司香港主要營業地點予董事會或本公司之公司秘書，地址為香港干諾道中200號信德中心西座13樓1302室。當中可包括多份類似文件，而各份文件須由一名或以上申請人簽署。

申請將由本公司香港股份過戶登記分處核實。當確認要求妥當及合理，本公司之公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並根據法定要求向全體登記股東發出充分通知。相反，倘要求經核實為不妥當，股東將獲通知有關結果，且不會按要求召開股東特別大會。倘遞呈有關申請後二十一日內，董事會未有召開該大會，則申請人可以同樣方式召開會議，而申請人因董事會未有召開大會而合理產生之所有開支，應由本公司付還申請人。

向全體登記股東發出通知以供考慮相關申請人於股東特別大會所提呈建議之期限因建議性質而異，詳情如下：

- 一 倘建議構成本公司普通決議案，須最少發出14個整日之書面通知；
- 一 倘召開股東週年大會或建議構成本公司於股東特別大會上的特別決議案，須最少發出21個整日之書面通知。

一 向董事會作出查詢之權利

股東有權向董事會作出查詢，所有查詢必須以書面提出（註明收件人為董事會或公司秘書），郵寄至本公司之香港營業地點，或電郵至info@hopefluent.com.hk。

企業管治報告

股東權利(續)

一 於股東大會提出議案之權利

開曼群島公司法(二零一一年修訂本)並無准許股東於股東大會提出新決議案之條文。然而，股東於股東特別大會提出決議案時須遵循本公司之章程細則第58條。有關規定及程序已載於上文。根據本公司之章程細則第88條，於任何股東大會，除非董事推選，否則於大會退任之董事以外其他人士概不合資格選任為董事，除非經正式合資格出席大會及於會上表決之股東(擬推選人士除外)簽署通告，通告中表明其擬推選該名人士之意願，連同經建議委任人士簽署表示其選任意願之通告，送交總辦事處或登記處，惟發出通告之最短期間應為最少七(7)日，而倘若通告於選舉指定股東大會通告發送後遞交，遞交該通告期間應於送交該選舉指定股東大會通告翌日開始，並最遲於該股東大會日期七(7)日前結束。

根據上市規則第13.51(2)條，書面通告須註明該名人士之履歷資料。本公司股東提名人士參選董事之程序載於本公司網站。

投資者關係 與股東溝通

本公司已成立股東溝通政策，而董事會將定期檢討該政策以確保其有效性。本公司主要透過以下方式與股東及／或有意投資者溝通：(i)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)及將為特定目的(如有)而召開股東特別大會，提供機會予股東與董事會溝通；(ii)上市規則規定發佈的公告、年報、中期報告及／或通函；及(iii)本集團載於本公司網站www.hopefluent.com的資料。

歡迎股東及投資者訪問公司網站並提出詢問，負責職員的聯絡詳情載於本公司網站。

出席二零二五年股東週年大會的二零二五年股東週年大會主席及董事委員會主席／成員以及外聘核數師可回答股東的提問。進行投票的程序已於大會上闡釋。

年內與股東的溝通屬有效，原因為股東可於二零二五年股東週年大會向本公司管理層提問，並已透過聯絡相關職員提出有關本公司的詢問。董事會已審閱股東溝通政策在年內的實施情況及成效，結果滿意。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程之變動見二零二五年四月二十八日通函。本公司已於二零二五年六月六日通過特別決議採納了第二次修訂和重述的公司章程，該決議自該日起生效。組織章程大綱及細則載於本公司及聯交所網站。

董事會報告

董事謹此提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註41。

業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於第67頁綜合損益及其他全面收入報表。

於二零二六年三月二十六日，董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年：無)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，概無宣派任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

本集團之股息政策載於本報告企業管治報告。

業務回顧

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第11頁之「管理層討論及分析」一節。

與利益相關者之關係

本集團深明僱員、客戶及業務夥伴是其可持續發展之關鍵。本集團致力與僱員建立親密關係、為客戶提供優質服務及加強與業務夥伴之合作。

本公司提供公平及安全工作環境，並因應個人長處及表現提供具競爭力之薪酬及福利以及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供培訓及發展資源，藉此緊貼市場及行業最新發展，同時提升彼等之履職表現及實現自我價值。

本集團明白與客戶維持良好關係及配合客戶需要及要求提供物業資訊相當重要。本集團藉促進與客戶保持互動關係，從中洞悉物業市場之需求變化並迅速應變。

本集團亦致力與發展商建立良好關係，借助長期業務合作確保本集團業務穩定。

董事會報告

本公司可能面對之風險及不確定因素

本集團之財務狀況、經營業績、業務及前景或會受多項風險及不確定因素影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素，惟可能尚有其他本集團並不知悉或現時並不重要但日後可能舉足輕重之風險及不確定因素。

業務風險

本集團之經營業績及前景相當取決於中國之經濟、政治及法律發展。中國經濟在多方面有別於大部分發達國家，包括政府參與程度、發展水平、增長率及政府外匯管制。本集團無法預測中國之政治、經濟及社會狀況、法律、規例以及政策變動會否對本集團目前或日後之業務、經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

財務風險

本集團之財務風險管理載於綜合財務報表附註39b。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年六月二日(星期二)至二零二六年六月五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上表決之權利。凡於記錄日期，即二零二六年六月五日(星期五)，名列本公司股東名冊的股東均有權出席二零二六年股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席二零二六年股東週年大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二六年六月一日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

於上述期間內，概不會辦理任何股份過戶登記。

投資物業

年內，本集團重估其所有投資物業於二零二五年十二月三十一日之價值。重估產生之虧絀為11,709,000港元，已於綜合損益及其他全面收入報表確認。本集團投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、機器及設備

年內，本集團動用資本開支8,615,000港元添置物業、機器及設備，大部分用作於中國各地擴展物業代理服務。

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註30。

董事會報告

本公司可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、繳入盈餘儲備及累計虧損約380,000,000港元。

根據開曼群島法例第22章公司法(經修訂)，本公司之股份溢價可作為分派或股息支付予股東，惟須受其公司組織章程大綱及細則之條文規限，而本公司緊隨分派股息後必須能夠償還於日常業務中到期之債務。根據本公司之章程細則，股息須以本公司保留溢利或其他儲備(包括股份溢價賬)分派。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

於二零二五年十二月三十一日及本報告日期，本公司並無任何庫存股份(定義見上市規則)。

董事會

年內及直至本報告日期止之本公司董事如下：

執行董事

扶偉聰先生(主席)

盧一峰先生

非執行董事

扶而立先生

李波先生(於二零二五年三月二十一日獲委任)

李富強先生(於二零二五年三月二十一日獲委任)

獨立非執行董事

林景沛先生

曹麒麟先生

徐靜女士

根據本公司之章程細則條文，盧一峰先生、扶而立先生及曹麒麟先生須於二零二六年股東週年大會退任，惟彼等均符合資格並願意重選連任。

各獨立非執行董事之任期自委任日期起至本公司之章程細則條文規定彼須輪值退任之日期止。

於二零二五年三月二十一日獲委任之李波先生及李富強先生確認，彼等已於二零二五年三月二十一日取得上市規則第3.09D條項下所述之法律意見，並明白根據上市規則彼等作為上市發行人董事之法律責任。

董事之服務合約

本公司各執行董事及三名非執行董事與本公司訂有服務合約，初始任期為期三年，並將於其後繼續有效，直至任何一方先發出不少於三個月之書面通知予以終止為止。

除上文披露者外，建議於應屆股東週年大會重選之本公司董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有委聘公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

董事會報告

董事之股份權益

於二零二五年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉：

(i) 本公司每股面值0.01港元之普通股及股本衍生工具項下相關股份

董事姓名	股份數目			合計權益	佔已發行股本 概約百分比
	以個人／配偶 名義持有之 普通股權益	受控制 法團所持 普通股權益	本公司股本 衍生工具 項下相關股份		
董事					
扶偉聰先生（「扶先生」）	35,422,668 (附註1)	160,193,644 (附註1)	—	195,616,312	29.02%
扶而立先生	—	90,319,938 (附註2)	—	90,319,938	13.40%

附註：

- (1) 該等29,431,304股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生及吳芸女士分別持有Fu's Family Limited之70%及15%權益，餘下15%權益則由扶敏女士持有。112,418,263股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。China-net Holding Ltd.亦透過於Happy Chord Limited之所有權而於18,344,077股股份中擁有權益，Happy Chord Limited由China-net Holding Ltd.全資擁有。28,024,334股股份由彼擁有，7,398,334股股份由彼之配偶吳芸女士擁有。
- (2) 該等78,319,938股股份以扶而立先生全資擁有之Rainbow Cross Limited之名義登記。彼為扶先生及吳芸女士之子，並為扶敏女士之姪兒。扶而立先生全資擁有之Intelligent Youth Limited持有12,000,000股。

二零二六年一月十九日，Intelligent Youth Limited收購額外12,000,000股股份。

(ii) Fu's Family Limited每股面值1.00美元之普通股

董事姓名	股份權益數目	佔股權百分比
扶偉聰先生	70	70%
吳芸女士	15	15%
扶敏女士	15	15%

董事會報告

董事之股份權益(續)

好倉：(續)

(iii) China-net Holding Ltd. 每股面值 1.00 美元之普通股

董事姓名	股份權益數目	佔股權百分比
扶偉聰先生	100	100%

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。於二零二五年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或視作擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或已根據上市規則之標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註35。

於二零二三年五月二十三日，本公司採納購股權計劃(「該計劃」)以取代於二零一四年採納之購股權計劃(「舊計劃」)。

回顧年度內，概無授出、行使、失效或註銷購股權。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本公司沒有任何未行使的購股權。

於二零二五年一月一日，該計劃授權項下可供授出之購股權為67,414,998股，於二零二五年十二月三十一日該計劃授權項下則為67,414,998股。

由於所有已授出之購股權均已在二零二四年失效或註銷，故此年內本公司該計劃項下已授出之購股權相關可予發行股份為零(二零二四年：零)，相當於本年報日期本公司已發行股份0%(二零二四年：0%)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據該計劃授出之購股權可予發行之本公司股份(「股份」)總數為零(即0股)(二零二四年：0股)除以截至二零二五年十二月三十一日止年度已發行相關類別股份之加權平均數(即674,149,989股)為零(二零二四年：零)。

更新購股權計劃授權限額已於二零二四年十二月二十日舉行之股東特別大會上獲批准。更新購股權計劃授權限額詳情載於日期為二零二四年十一月二十八日之通函。於本年報日期，本公司並無尚未行使之購股權，而根據該計劃可予發行之股份總數(即根據可予授出之購股權可予發行之股份)為67,414,998股，佔本公司已發行股本約10%。

鑑於二零二四年六月十一日所生效與庫存股份有關的上市規則修訂，董事會已修訂該計劃，為本公司持有庫存股份提供靈活性。於二零二四年十一月二十二日，董事會通過即時修訂該計劃條款的決議案，致使本公司可使用本公司庫存股份以達成根據該計劃授出的購股權。除上述修訂及其他輕微整理修正及內部管理修訂外，該計劃的所有其他條款均保持不變。詳情載於日期為二零二四年十一月二十八日之通函。

董事會報告

董事收購股份及債券之權利

除上文所披露本公司之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司或其同系附屬公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

關連交易

於本回顧年度，本公司並無上市規則第14A章所定義的關連交易。

董事於交易、安排及合約之重大權益

本公司、其附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然生效而本公司董事或與董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

年內，本公司或其任何附屬公司、或控股股東或其任何附屬公司概無訂立對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。年內，控股股東或其任何附屬公司概無就向本集團提供服務訂立重大交易、安排及合約。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團業務除外）中擁有任何權益，須根據上市規則第8.10條予以披露。

管理合約

年內概無訂立或存在涉及本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政管理合約。

獲准許彌償條文

於財政年度及截至本報告日期止，本公司章程細則項下存在一條以本公司董事為受益人之有效獲准許彌償條文。章程細則於聯交所網站登載。本公司董事已獲安排投購董事責任保險，以保障彼等免受因被索償而產生之任何潛在費用及責任。

稅項減免

董事並不知悉股東因持有本公司股份而有任何稅務減免及豁免。

董事會報告

主要股東

於二零二五年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，除上文所披露若干董事之權益外，下列股東已知會本公司其擁有本公司已發行股本之相關權益：

好倉：

股東姓名／名稱	身分	已發行普通股 或擔保權益	佔本公司 已發行股本 及／或擔保權益 概約百分比
扶先生	實益擁有人／由受控制法團持有／配偶權益(附註1)	195,616,312	29.02%
Concrete Win Limited	由受控制法團持有(附註2)	169,293,497	25.11%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
碧桂園物業香港控股有限公司	實益擁有人(附註2)	169,293,497	25.11%
	對股份有擔保權益的人士(附註2)	67,414,999	10.00%
碧桂園服務控股有限公司	由受控制法團持有(附註2)	169,293,497	25.11%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
集裕集團有限公司	由受控制法團持有(附註2)	169,293,497	25.11%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
楊惠妍女士	由受控制法團持有(附註2)	169,293,497	25.11%
	由受控制法團持有(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
陳翀先生	配偶權益(附註2)	169,293,497	25.11%
	配偶權益(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00%
China-net Holding Ltd.	實益擁有人／由受控制法團持有(附註1)	130,762,340	19.40%
扶而立先生	由受控制法團持有(附註3)	90,319,938	13.40%
Rainbow Cross Limited	實益擁有人(附註3)	78,319,938	11.62%

董事會報告

主要股東(續)

好倉：(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，扶先生被視為於該等由Fu's Family Limited及China-net Holding Ltd.持有之股份擁有權益。扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之29,431,304股股份、由彼持有之28,024,334股股份及由彼之配偶吳芸女士持有之7,398,334股股份。112,418,263股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。China-net Holding Ltd.亦透過於Happy Chord Limited之所有權而於18,344,077股股份中擁有權益，Happy Chord Limited由China-net Holding Ltd.全資擁有。吳芸女士為扶先生的配偶。扶敏女士為扶先生的胞妹。Fu's Family Limited全部已發行股本70%、15%及15%分別由扶先生、吳芸女士及扶敏女士持有。根據證券及期貨條例，扶先生被視為擁有所有以Fu's Family Limited名義登記之股份權益。
2. 169,293,497股股份以碧桂園物業香港控股有限公司(為集裕集團有限公司全資擁有之公司)之名義登記。集裕集團有限公司由碧桂園服務控股有限公司(簡稱「碧桂園服務」)擁有100.00%，楊惠妍女士透過Concrete Win Limited及Fortune Warrior Global Limited合共持有碧桂園服務16.26%股權及持有20.18%股份投票權(股份由國強公益基金會(香港)有限公司擁有)，故楊女士被視為於合共36.44%碧桂園服務的股權中擁有權益。陳翀先生為楊女士之丈夫，被視為於楊女士擁有權益之股份中擁有權益。根據日期為二零二二年十一月九日之股權轉讓協議，本公司67,414,999股股份以碧桂園物業香港控股有限公司為受益人，作為若干賠償責任的抵押，因此碧桂園物業香港控股有限公司視為在該等股份中擁有保證權益。
3. 78,319,938股股份以Rainbow Cross Limited之名義登記，而12,000,000股股份則以Intelligent Youth Limited之名義登記。Intelligent Youth Limited及Rainbow Cross Limited均由扶而立先生全資擁有。彼為扶先生及吳芸女士之子，並為扶敏女士之姪兒。

二零二六年一月十九日，Intelligent Youth Limited收購額外12,000,000股。

除上文披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何於本公司已發行股本中之其他相關權益或淡倉。

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條發出之年度獨立身分確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

薪酬政策

本集團按僱員之表現、經驗及現行市價給予僱員薪金。其他僱員福利包括保險及醫療保障、資助培訓課程及購股權計劃。

釐定本公司董事之薪金時，已計及彼等之專業知識及職責。

優先購買權

本公司之公司組織章程細則或開曼群島法例概無有關優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

主要客戶及供應商

來自本集團五大客戶之營業額合共佔總營業額不足30%。由於本集團的主要業務性質，本集團並無主要供應商。

董事、彼等之聯繫人士或任何就董事所知擁有本公司已發行股本超逾5%之本公司股東概無於本集團五大客戶中擁有任何權益。

環境政策

本集團致力打造環保工作環境，節約天然資源。本集團力求透過節約水電及鼓勵回收辦公室用品，盡量減少對環境之影響。有關詳情已在本報告之環境、社會及管治報告中披露。

遵守有關法例及規例

於財政年度內，就本公司目前所知，本集團概無任何重大違反或不遵守適用法例及規例之情況，以致對本集團之業務及營運構成重大影響。

董事會報告

足夠公眾持股量

本公司適用的公眾持股比例門檻為初始規定門檻，即公眾持有的已發行股份總數(不包括庫存股)的至少25%。

截至二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股本總額為6,741,499.89港元，由每股面額0.01港元的普通股674,149,989股組成。本公司僅發出一類股份，各類股份在各方面享有同等權益。

根據本公司可公開取得且董事於本報告日期知悉的信息，截至二零二五年十二月三十一日，本公司已符合上市規則第13.32B條規定的公眾持股比例要求。

於二零二五年十二月三十一日，公司已發行股份總數(不包括庫存股)中約有32.47%由公眾持有。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠公眾持股量。

關連人士交易

有關於日常業務過程中進行之主要關連人士交易之詳情載於本年報綜合財務報表附註37，該等交易概無構成上市規則項下所界定之須予披露持續關連交易或關連交易。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任，惟符合資格並願意於應屆股東週年大會接受續聘。

本公司將於股東週年大會提呈決議案，續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席
扶偉聰

香港
二零二六年三月二十六日

環境、社會及管治報告

本公司董事會欣然根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》(「ESG守則」)提呈本報告。

本報告涵蓋截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，並說明本公司如何履行ESG守則。本報告涵蓋本公司以及其所有中華人民共和國(「中國」)及香港附屬公司及分行(「本集團」)。

管理方針、策略、相關重要性及目標

董事會負責環境及社會管治策略，以確保相關環境及社會政策到位。董事會亦相信，本集團之成就不僅建基於營運及業務表現，亦有賴其對環境、員工、供應商、客戶及社區之責任及承諾。本集團採納多項環境及社會政策，以支持本集團可持續發展。

本集團以對環境及社會負責之方式管理業務及營運，本報告概述截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團如何實施環境及社會政策。於財政年度，董事會已根據ESG守則開展一系列程序，其中包括設定環境、社會及管治目標，以及就有關目標檢討所取得的進展。

本公司管理層已向董事會確認環境及社會政策之成效，且本報告經董事會審閱及批准。

董事會聲明

董事會謹此向閣下提呈截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的本報告。本集團致力為股東創造價值，同時履行企業社會責任。董事會負責監督本集團的企業管治以及環境、社會及管治管理方法。董事會在收集數據、起草及審閱環境、社會及管治報告方面發揮監督作用。

本集團的環境、社會及管治工作團隊由來自不同部門及分公司的若干全職員工組成，負責收集其環境、社會及管治層面的相關資料以編製環境、社會及管治報告。董事會及環境、社會及管治工作小組透過與本集團的利益相關者溝通，參考利益相關者的不同意見，評估多個環境、社會及管治議題的重要性。

環境、社會及管治工作團隊之代表定期向董事會匯報，協助辨識及評估本集團之環境、社會及管治風險以及內部監控機制的成效。該團隊亦會檢查及評估本集團在環保、招聘常規以及環境、社會及管治其他方面等不同層面的表現。董事會設定本集團在環境、社會及管治策略上的大方向，並確保風險管理及內部監控機制的成效。本集團一直採取措施減少對不同範疇的環境影響，並定期檢討該等措施的成效。本集團已設定二零二六年有關溫室氣體排放總量、無害廢棄物及資源使用的排放目標，保持在二零二五年的水平，減排目標約為5%。我們將繼續採納本環境、社會及管治報告中的措施，以實現目標。

環境、社會及管治報告



報告原則

本集團編製本報告時已採納下列報告原則：

(i) 重要性

本集團已舉行管理層與各部門僱員間的討論，考慮本集團業務及所有有關利益相關者時評估該等議題的重要性，並提出建議及行動計劃以改善社會及環境方面的決策及問責性。於本環境、社會及管治報告，我們載入有關討論中所識別及我們認為重要的環境、社會及管治相關議題的詳情。

(ii) 量化

本集團提供本集團環境、社會及管治表現的量化資料。所用的計算方法於相關章節內描述。

(iii) 均衡

本報告提供對本集團環境、社會及管治的公正描述，避免可能誤導讀者的篩選、省略或呈列格式。

(iv) 一致性

本集團採用一致方法聚合環境、社會及管治因素，確保隨著時間推移進行有意義的比較。除另有所指外，於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度編製報告時使用的計算方法及聚合範圍並無重大改變。

報告範圍

作為一般原則，本報告主要專注於本集團於中國經營的物業代理業務。

其他資料

本集團重視其利益相關者之反饋。如閣下對本環境、社會及管治報告或本集團之表現有任何意見或建議，歡迎隨時透過郵寄至本公司在香港的營業地點或電郵至info@hopefluent.com.hk與我們聯絡。

環境、社會及管治報告

利益相關者參與

本集團重視其利益相關者及彼等就其業務及環境、社會及管治表現提出的反饋。為更好地了解及回應彼等的關注事項及期望，本集團透過各種渠道，定期與其主要利益相關者保持溝通。下表概述利益相關者參與渠道及彼等之關注事項及期望：

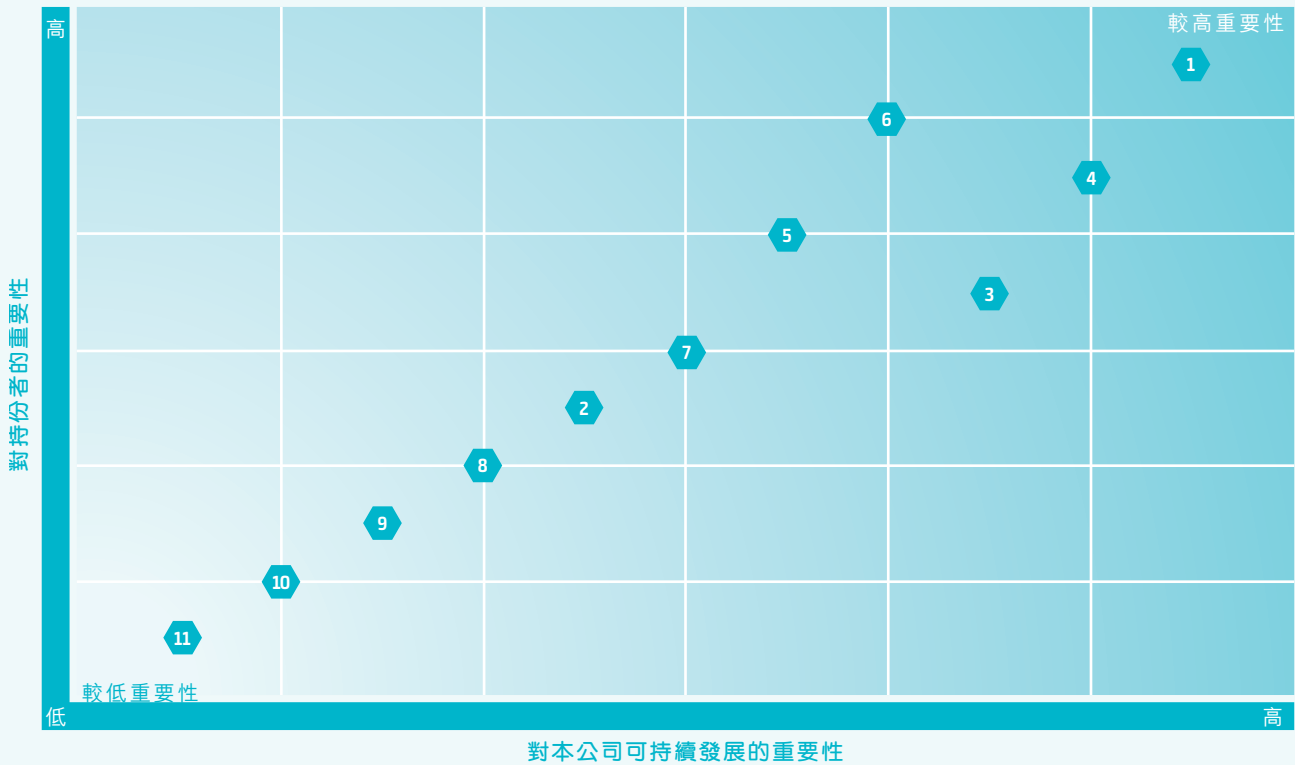
利益相關者	溝通渠道	關注事項及期望
股東／投資者	— 股東大會	— 財務表現
	— 年度及中期報告	— 業務發展
	— 公告及通告	— 資料披露準確、完備和及時
	— 公司網站	— 股東權利及權益
客戶	— 客戶服務	— 企業管治
	— 客戶電郵	— 客戶滿意度
	— 公司網站	— 客戶私隱保障
	— 線上聊天服務	
僱員	— 定期表現評估	— 事業發展
	— 頻繁會議	— 職業健康與安全
	— 培訓計劃	— 薪酬及福利
		— 平等機會
供應商	— 下達訂單	— 產品質量
	— 電話會議	— 公平及公開採購
		— 穩定關係
社區／非政府組織	— 向社區作出捐款及提供支援	— 社會貢獻
		— 遵守法律及法規
		— 志願服務

環境、社會及管治報告

重要性評估

管理層及僱員已編製環境、社會及管治報告，幫助本集團識別關鍵環境、社會及管治議題以及評估該等議題對其業務及利益相關者的重要性。本集團相關部門及業務團隊已使用調查問卷，以識別重大環境、社會及管治層面。

以下重要性矩陣表概述環境、社會及管治報告所載本集團環境、社會及管治議題的影響及重要程度：



- | | |
|--------------|----------|
| 1. 反貪污 | 6. 健康與安全 |
| 2. 發展及培訓 | 7. 服務品質 |
| 3. 招聘慣例及勞工準則 | 8. 供應鏈管理 |
| 4. 符合監管規定 | 9. 資源使用 |
| 5. 客戶隱私及資料 | 10. 社區投資 |
| | 11. 排放物 |

環境、社會及管治報告

環境

排放物

本集團從事提供物業代理服務、按揭轉介服務、廣告、市場推廣服務、金融服務以及投資控股業務。

由於本集團身處服務業，加上以辦公室工作為主，消耗水電能源不多，所造成直接環境影響並不重大。因此，本集團運作並無嚴重影響環境，亦無產生大量廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物。本集團產生的排放物主要包括溫室氣體，例如用電時排放的二氧化碳。

因此，截至二零二五年十二月三十一日止年度，除溫室氣體排放物及無害廢棄物外，本集團及其辦公室於運作期間並無產生大量排放物、水污染物及有害廢棄物。

本集團運作所產生之無害廢棄物主要包括碳粉盒及墨水盒。於本年度及上一年度，本集團所產生之消耗量列示如下：

無害廢棄物種類	二零二五年 件	二零二四年 件
碳粉盒	70	190
墨水盒	40	150

碳粉及墨水盒消耗量下降乃由於年內物業市場下滑以致本集團所處理物業交易減少以及推動無紙化。

本集團源自本公司辦公室及物業代理服務分行之工作場所污水及廢棄物有限。工作場所廢棄物由負責本集團辦公室及分行之物業管理公司處理。我們間接排放溫室氣體，主要歸因於本公司辦公室及分行消耗之電力以及若干出差員工。

由於業務性質使然，本集團之主要氣體排放物為辦公室及分行運作所用電力產生之溫室氣體。年內，二氧化碳當量之溫室氣體排放總量約為460噸（二零二四年：約1,380噸）。

溫室氣體表現概述	二零二五年 噸	二零二四年 噸
直接溫室氣體排放 — 汽油消耗	190	240
間接溫室氣體排放 — 電力消耗	270	1,140
溫室氣體排放總量	460	1,380

於回顧年度，由於物業交易宗數、分行數目及僱員人數減少，紙張、水（請參閱「資源利用」一節）及電力消耗已有所減少。汽油消耗量因物業交易宗數因房地產市場整體下滑、物業房地產代理行業競爭激烈而減少。

本集團堅守廢棄物管理原則，妥善處理及棄置業務營運所產生全部廢棄物。本集團亦採取措施，密切監察及管理營運對環境造成之影響。

環境、社會及管治報告

環境(續)

我們對環境的看法

本集團以減少能源消耗及碳排放為目標及支持國家「雙碳」戰略，致力將綠色元素融入營運，本集團意識到保護全球環境乃我們其中一項使命。為達致持續減輕我們對全球環境的負擔及推行環保的目標，我們一直實施以下措施。例如控制本集團辦公室及分行之空調系統室溫及運行時間，務求減少能源消耗及碳排放。

本集團並無在其業務活動中產生有害廢棄物。

資源利用

由於本公司以辦公室工作為主，本集團相對較少使用能源、電力及水。水電等資源主要用於辦公室及分行。本集團致力打造環保工作環境以保育天然資源。為盡量減少影響環境，本集團節省水電及鼓勵辦公室用品回收，並於物業項目市場推廣活動中使用環保設備及工具。

本集團用水量有限，大多用於辦公室及分行之基本清潔、衛生及日常用途。我們亦向員工宣揚節水意識，並檢查供水設施以減少浪費用水。

針對能源運用及辦公室電力控制，本集團要求員工於辦公時間後或未使用時關閉所有電燈、電腦、辦公室設備及其他電器。此外，我們於購買辦公室設備及電器時非常重視能源消耗效率。

為控制辦公室耗材消耗，本集團鼓勵員工以電子方式處理文件。至於減少用紙方面，我們要求員工評估打印必要性，並採用雙面打印及循環再用單面打印紙。此外，我們鼓勵透過視頻會議進行網上會議或電話會議而非面對面會議，以避免不必要差旅。我們亦鼓勵回收辦公室用品。

於財政年度內，本集團所用之主要資源及能源如下：

汽油

於財政年度內，本集團消耗約60噸(二零二四年：約100噸)車用汽油，主要用於本公司辦公室車輛之日常消耗。汽油消耗量減少與物業交易宗數減少一致。

電力

於財政年度內，本集團之耗電量為約440,000千瓦時(二零二四年：約1,800,000千瓦時)，為本公司日常運作之消耗量。耗電量減少乃由於年內物業交易宗數、分行數目及僱員人數減少所致。

用水

於財政年度內，本集團之耗水量為約1,100噸(二零二四年：約13,500噸)。耗水量分類為每日耗水。於回顧年度，由於僱員人數減少，用水量已有所減少。

環境、社會及管治報告

環境(續)

資源利用(續)

紙張

於財政年度內，本公司採購合共約4噸(二零二四年：6噸)紙張，主要用於一般辦公用途。

資源消耗	二零二五年 噸/千瓦時	二零二四年 噸/千瓦時
汽油	60	100
電力	440,000	1,800,000
水	1,100	13,500
紙張	4	6

由於本集團經營提供服務行業，除上述主要資源消耗類別外，並無其他資源消耗類別須根據相關法例及法規披露。本集團嚴格遵循中國環境法例及法規，年內並無發生重大環境問題。

此外，由於業務性質使然，本集團並無出售實體產品，故不涉及使用任何包裝物料。因此，有關披露不適用於本集團。

本集團已遵守相關環境法律及法規，包括但不限於中國環境保護法、中國水污染防治法、中國大氣污染防治法及中國固體廢棄物污染環境防治法。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉在廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及產生有害及無害廢棄物方面對本集團有重大影響之任何不合法例及法規事故。

環境及天然資源

儘管本集團所造成環境影響及所用天然資源有限，本集團仍然設法於業務營運過程中實踐最佳環境原則，盡可能減少影響環境。

我們亦向員工灌輸環保意識，以實現環境可持續性，並要求僱員合理使用資源。我們亦不時評估營運及業務之環境風險。

環境、社會及管治報告



環境(續)

氣候相關披露

氣候管治及策略

本公司已建立組織完善的氣候管治框架，以確保有效監督及順暢運作。董事會作為最高決策機構，負責全面評估氣候變化相關風險與機遇、制定戰略計劃及審批重大事項。

環境、社會及管治工作團隊負責氣候變化相關工作的整體協調及組織，並定期向董事會匯報進度。環境、社會及管治工作團隊由行政部(辦公室節能改造)、技術部(數碼平台升級)、業務部(綠色項目代理服務)等部門的同仁組成，該等部門了解本集團業務(如市場及客戶需求)受氣候議題影響的方式，從而確保能夠設計及制定適當策略以應對氣候相關風險與機遇。

董事會及環境、社會及管治工作團隊熟悉國家碳中和目標及地方法規，以確保具備適當技能及能力監督為應對氣候相關風險與機遇而制定的策略。

環境、社會及管治工作團隊每年向董事會匯報氣候相關風險與機遇。

董事會在監督公司策略、獲取代理項目的決策及其風險管理流程及相關政策時，將考慮與該等氣候相關風險與機遇相關的以下權衡取捨。除下文披露者外，董事會認為該等風險與機遇並無重大權衡取捨。

1. 業務模式中成本與可持續性的平衡

權衡取捨：推廣數碼睇樓(如VR及直播)需要技術投入，但可顯著減少客戶及員工親身睇樓的出行碳排放。持續投資於新媒體營運，以減低業務活動的碳足跡，同時提升客戶轉化率——體現了短期成本投入與長期效率提升及低碳品牌價值之間的平衡。

2. 客戶服務策略中市場與綠色趨勢的平衡

權衡取捨：並非所有代理服務項目均具備綠色建築認證或低碳設計特點，惟高端客戶對環境表現的要求日益提高。

業務團隊在項目價值包裝時，可選擇性突顯具節能、健康生活或生態優勢的物業。同時，對於未獲綠色認證的項目，團隊提供替代敘述，例如「未來升級潛力」或「該區低碳交通連通性」。這反映了在項目當前限制與引導客戶期望之間的靈活平衡。

環境、社會及管治工作團隊透過查閱辦公室及分行的能源及資源消耗資料，監督及監察進度。

環境、社會及管治工作團隊將與行政部(辦公室節能改造)、技術部(數碼平台升級)、業務部(綠色項目代理服務)協調，以執行各項任務及計劃。環境、社會及管治工作團隊從相關部門獲取環境、社會及管治資料。董事會定期與環境、社會及管治工作團隊會面，監督其工作進度。

本集團目前支持監督氣候相關風險與機遇的控制及程序，主要體現於綠色低碳理念以分散方式融入日常業務營運及策略調整，而非透過統一計劃。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

董事會為本集團整體設定目標(披露於「董事會聲明」)，環境、社會及管治工作團隊將透過查閱辦公室及分行的節能表現監察進度。績效指標並未納入薪酬政策。

氣候相關風險與機遇

風險類別	風險因素	風險描述及影響	影響時間範圍	應對措施
物理風險	急性風險	極端天氣風險，例如颱風、大雨及暴雨，可能導致營運中斷(如客戶實地考察受阻)並影響業務表現	短期	選址避開洪泛區；設置防洪屏障； 加強氣象監測，實時推送氣象信息； 配備應急物資，如沙包、水泵； 制定應急預案並定期進行應急演練；進行防颱防汛演練；
	慢性風險	高溫及熱浪天氣令辦公場所的空調能耗增加，推高電費開支	短期／中期	優化辦公室及分行的空調使用，在辦公室實施節能行為
	慢性風險	購房者因氣候風險(如洪水多發區或海平面上升地區)而避開某些區域，導致相關物業銷售放緩	中期	銷售人員在推廣房地產物業時考慮此問題，並為客戶提供更多替代選擇

環境、社會及管治報告



環境(續)

氣候相關披露(續)

風險類別	風險因素	風險描述及影響	影響時間範圍	應對措施
轉型風險	技術風險	數碼化壓力：需要投資於虛擬物業考察及線上交易平台，以減少出行產生的排放。	長期	資源分配投向數位化，並增加對線上平台技術的投資
	政策風險	政府加強對綠色建築、能源效益或碳排放的監管，增加合規或市場推廣的適應成本。	長期	內部培訓內容包括綠建築知識和綠色機會識別
	市場風險	客戶偏好轉向綠色／健康住宅；未能提供足夠服務應對將導致競爭力下降。	長期	同上

機遇	描述及影響	影響時間範圍	應對措施
機遇	數碼服務帶來的收入增加：推廣VR睇樓及直播等低碳工具，可擴大業務覆蓋範圍，減少出行排放，並可能對現金流量產生正面貢獻。	長期	資源分配予數碼服務
	市場對綠色認證物業的偏好影響服務需求及競爭定位。透過提供專業的綠色價值包裝及客戶教育服務，預計可獲得更優厚的佣金條款或獨家代理權，從而改善現金流入。	長期	內部培訓包括相關知識

短期(1至3年)：此期間專注於實現年度業務目標、季度業績、快速市場響應及優化營運效率。

中期(4至6年)：此期間關乎本集團策略週期的適應／調整、核心能力建立時期以及市場結構性變化。

長期(7至10年)：此期間關乎行業改革、品牌價值創造及建立可持續發展能力。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

氣候相關風險與機遇對業務模式及價值鏈的當前及預期影響

本集團已評估氣候相關風險與機遇對其業務模式及價值鏈的影響。

對業務模式的當前及預期影響

當前影響：

1. 數碼服務普及化及成為常規：為減少實體睇樓的碳排放及提升效率，合富輝煌已全面應用VR睇樓、人工智能客服、直播選房及線上簽約等工具，加速業務模式向線上線下「雙軌」並行轉型。
2. 將綠色環境因素納入項目價值包裝：在營銷住宅項目時，重點推廣社區綠化率、節能系統以及鄰近地鐵站實現低碳出行等賣點，以回應客戶對健康宜居環境的關注。
3. 更審慎選擇合作夥伴：優先選擇與環境、社會及管治表現較佳的企業合作，以降低聲譽風險。

預期影響：

1. 「綠色物業顧問」角色強化：為客戶提供專業選房建議(包括氣候韌性及能效評級)，將角色從「服務營運商」升級為「可持續生活方案提供者」。
2. 業務結構向高韌性區域轉移：將減少在洪水多發區、高溫地區等高氣候風險區域項目的資源投入，聚焦於規劃完善、基建設施抗災能力強的核心區域。
3. 技術能力提升：將進一步整合人工智能及大數據分析，預測區域氣候風險對樓價的影響，為發展商提供前瞻性的物業定位建議，提升服務價值。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

氣候相關風險與機遇對業務模式及價值鏈的當前及預期影響(續)

對價值鏈的當前及預期影響

當前影響：

1. 本集團已開始監測極端天氣對區域銷售速度的影響，例如將水浸風險區域的客戶到訪量下降數據納入區域熱力圖模型。
2. 在項目推廣資料中加入「高綠化覆蓋」、「低密度」、「自然通風」等低碳健康標籤，以契合新型消費偏好。
3. 銷售人員培訓已加入「綠色住宅」相關知識，以提升其專業銷售溝通能力。

預期影響：

1. 上游(發展商)：發展商將越來越依賴本集團提供「氣候適應性產品設計建議」(如陽台遮陽、雨水回收系統)。本集團可能從項目早期更深入參與產品開發，在價值鏈中的位置前移。發展商要求符合環境、社會及管治標準的營銷及合規支援。
2. 下游(客戶及社區)：本集團將延伸至存量房市場，提供老舊社區低碳改造潛力評估，並連結家裝及節能設備服務商，形成「交易+改造+再售」的服務閉環，延長客戶生命周期價值。

核心風險區域集中於粵港澳大灣區。該區域擁有多個濱水物業(如河景、海景單位)，容易受到颱風、暴雨引發的水浸及洪水等急性物理風險，以及夏季高溫的影響。

價值鏈風險：項目前期的研究及價值評估階段對風險較為敏感。本集團提供可行性研究及價值評估服務。若未能充分考慮氣候風險，可能導致估值偏差。

氣候相關機遇：集中於綠色建築、健康住宅及數碼服務領域。

隨著「雙碳」目標推進及氣候適應需求升級，綠色建築及氣候友善智能家居成為新市場熱點。極端天氣正推動房地產服務的線上化轉型，進一步鞏固「線上+線下」雙軌模式的競爭力，形成氣候適應服務閉環。

策略與決策

為應對氣候相關風險與機遇，本公司業務模式(包括資源配置)的當前及預期變動：

當前變動：

資源向數碼化及核心區域優化配置：加大對線上平台技術的投入，完善VR睇樓、直播選房、線上簽約及人工智能客服等功能，提升極端天氣下的業務連續性。目前，線上渠道已成為獲客及交易轉化的重要支撐之一。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

策略與決策(續)

預期變動：

資源向數碼化及綠色服務能力傾斜：加大對人工智能及大數據技術的投入，例如升級線上平台的氣候適應服務功能。

當前及預期的適應與減緩工作

- 在業務層面：加強對高端物業代理項目的氣候適應服務，協助發展商優化項目設計方案，建議增加防颱風、雨水收集、節能隔熱等措施。
- 在營運層面，我們正在推動低碳轉型：優化內部辦公流程，減少紙質文件使用，透過數碼系統實現業務流程無紙化，降低營運能源消耗。

本集團尚未制定具體、系統性的氣候相關轉型計劃。本集團目前對氣候相關風險與機遇的應對，主要體現於將綠色低碳理念及氣候適應措施融入日常業務營運及策略調整中。

本集團計劃透過以下方式實現任何氣候相關目標：

i) 營運層面的低碳減排路徑

聚焦內部辦公能耗管理，減少紙張消耗(披露於「資源消耗」章節)；推動分行節能改造，例如更換節能照明設備。

ii) 業務層面的綠色實踐

聚焦綠色建築及低碳項目，透過提供低碳改造諮詢及升級數碼服務(如VR睇樓)，間接推動客戶減少碳排放。

本公司目前及計劃的資源配置方式：

本集團目前缺乏專門用於氣候相關行動的資源體系。資源配置主要整合於現有業務預算及部門職責中，並按需分配至相應的執行部門，具體如下：

財務資源：未設氣候行動專項預算；相關投資從各部門營運預算中列支。例如：

- i. 辦公區域節能改造資金由行政部從年度辦公設施升級預算中撥付；
- ii. 線上平台優化資金從數碼營銷專項預算中撥付。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

策略與決策(續)

未來資源計劃

隨著行業氣候監管趨嚴及綠色業務轉型需求增加，本集團計劃逐步完善資源支持體系，加強執行部門的支援能力，例如探索設立氣候相關專項預算，納入年度整體預算體系，並優先配置予核心執行部門。

本集團繼續透過新媒體推動數碼整合及線上營銷，持續加強其線上營銷能力。有關量化進度，請參閱本環境、社會及管治報告中上一個財政年度及本財政年度列表所示比較數據。

財務狀況、財務表現及現金流量

本集團無法定性或量化氣候相關風險與機遇對本財政年度財務狀況、財務表現及現金流量的影響。該等影響無法單獨識別。

鑑於本集團管理氣候相關風險與機遇的策略，本集團亦無法定性或量化其於短期、中期及長期的財務狀況、財務表現及現金流量變動。該等影響無法單獨識別。

氣候相關風險與機遇對房地產代理業務的影響無法量化或定性，原因為客戶在購置物業時會考慮多種因素，例如工作地點、學校、公共交通、設施便利性、鄰里安全、屋苑聲譽、價格、實用面積、社區文化、該區未來發展規劃等。氣候因素僅為其中一項。氣候相關風險與機遇導致的財務影響無法單獨識別，例如，技術加速及數碼化不僅源於氣候風險與機遇，亦受全球趨勢驅動。

氣候韌性

氣候韌性分析已對本集團的整體策略及業務模式產生影響。為應對情景分析中識別的關鍵問題，例如綠色建築政策的壓力及極端天氣對物業營銷活動的干擾，本集團計劃優化其業務結構，進一步聚焦於優質綠色低碳項目的營銷及代理服務，建立綠色建築項目諮詢服務體系，並為發展商提供符合「好房子」標準的低碳營銷解決方案。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

氣候韌性(續)

本集團評估其氣候韌性的不確定性領域：

1. 政策及法規調整：例如綠色建築評估標準更新、房地產代理行業碳減排目標調整；
2. 技術演進速度：智能科技、數碼營銷及建築諮詢等技術的應用可能未達預期；
3. 市場需求變化：購房者對符合綠色低碳標準的優質住宅項目偏好的波動；
4. 氣候模型預測偏差：極端天氣事件的頻率及強度可能與預測存在差異，影響物業的推出及推廣。

本集團具備根據氣候變化趨勢及行業政策導向調整其短期、中期及長期策略與業務模式的能力。有關時間範圍與本集團的戰略決策及房地產項目週期一致：短期為1至3年，中期為4至6年，長期為7至10年。在管治、資源及技術層面，本集團已建立智能化線上營銷系統；在管理層面，已建立設有跟進機制及年度評估的調整流程，能夠根據市場需求變化及時優化業務模式，確保策略與行業綠色轉型趨勢保持一致。

本集團的氣候相關情景分析採用了政府間氣候變化專門委員會第六次評估報告中的SSP1-1.9(低溫控制)及SSP2-4.5(中溫控制)兩個情景。

分析涵蓋了中、低兩個不同溫控目標情景，其中包括快速轉型及漸進轉型兩種發展路徑，以避免單一情景分析帶來的偏差。

SSP1-1.9及SSP2-4.5情景主要對應氣候相關風險，重點分析綠色轉型對本集團業務及客戶合作的影響。在轉型層面，側重於綠色建築政策；在物理層面，涵蓋極端高溫、暴雨、颱風的影響。

本集團已使用政府間氣候變化專門委員會的SSP1-1.9(旨在實現《巴黎協定》攝氏1.5度目標)及SSP2-4.5(中度、中間溫室氣體排放情景)。

所選全部兩個情景均與評估本集團的氣候韌性相關，能有效反映氣候政策變化及綠色發展趨勢。其中，特定情景結合國內房地產綠色轉型政策及行業特點，能準確定位本集團的主要氣候相關不確定性。

分析使用的時間範圍為1至10年，與上文披露的短期、中期及長期時間定義完全一致。此範圍亦涵蓋房地產項目開發、銷售、營運、更新維護的生命週期，以及本集團的業務策略規劃週期，確保分析結果對本集團的綠色業務佈局、營銷策略調整等策略規劃具有參考價值。

分析涵蓋本集團營運所在的44個城市，包括以下業務單位：營銷策劃、物業代理、房地產諮詢及金融服務。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

氣候韌性(續)

本集團在分析中所作的假設：

- 現行減緩措施維持不變。
- 假設資產及營運地區維持不變。

進行氣候相關情景分析的報告期為截至二零二五年十二月三十一日止財政年度。

評估結果的風險及機遇水平

風險類別	短期		中期		長期	
	SSP 1-1.9	SSP 2-4.5	SSP 1-1.9	SSP 2-4.5	SSP 1-1.9	SSP 2-4.5
極端天氣事件	低	低	低	中	低	中
高溫及熱浪增加	低	低	低	中	低	中
市場需求轉變	低	低	低	中	低	中
數碼化壓力	低	低	低	中	低	中
政策及法規收緊	低	低	低	中	低	中
客戶偏好	低	低	低	中	低	中

機遇類別	短期		中期	
	SSP 1-1.9	SSP 2-4.5	SSP 1-1.9	SSP 2-4.5
數碼服務帶來的收入增加	低	低	低	中
市場對綠色認證物業的偏好	低	低	低	中

風險及機遇嚴重程度的定義

- **極低**：可暫時降低處理優先次序。
- **低**：透過現有標準流程處理。
- **中**：需要持續監察。
- **高**：需要管理層策略規劃及實施跟進。
- **極高**：需要立即採取行動及優先進行管理層策略規劃。

風險管理

本集團使用外部數據源，包括國家氣象中心、生態環境部及住房和城鄉建設部發佈的氣候監測數據；內部數據源則包括本集團所有業務分部的能源消耗數據、不同地區物業代理的資訊，以及過往氣候災害造成的業務中斷記錄。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關披露(續)

風險管理(續)

數據收集及分析計劃涵蓋本集團的核心業務，包括一級物業代理服務、二級物業代理服務及物業諮詢服務。

核心參數包括源自氣候指標的參數，例如極端天氣事件頻率、升溫幅度、降水變化率；以及業務相關參數，例如分行的能源消耗。

誠如上文「氣候韌性」一節所披露，本公司已使用政府間氣候變化專門委員會第六次評估報告的SSP1-1.9及SSP2-4.5情景，從而識別出以下氣候相關風險：

- 1) 物理風險：颱風、暴雨及高溫等極端天氣事件對物業代理服務的影響，以及對分行造成的潛在損壞及物業代理服務中斷。
- 2) 轉型風險：綠色建築標準升級、建築領域碳減排評估。

本集團透過定性及量化相結合的方法評估該等風險影響的性質、可能性及程度，從以下三個方面——影響性質、可能性及影響程度——對氣候相關風險進行評估：

- 1) 釐定影響性質：

區分物理風險及轉型風險。同時，釐清風險對業務的具體影響類型。

- 2) 可能性評估：

結合歷史氣候數據、情景分析結果及房地產行業經驗，採用概率分級法評估風險發生的可能性。

- 3) 影響程度評估：

量化指標包括損失閾值、收入影響比率等。使用風險模型計算潛在財務影響，例如估算極端天氣導致業務中斷造成的收入損失。

定性方面，考慮風險對本集團策略實施、發展商合作關係及品牌形象等非財務因素的影響，形成綜合評估結果，將風險劃分為三個級別：重大風險、中等風險及潛在風險。

本集團並未對氣候相關風險進行優先次序排序。本集團將氣候相關風險與其他類型風險一併整體考慮，將其納入本集團的整體風險清單。

透過結合氣象預警及公司營運數據，我們透過收集分行(例如沿海地區分行)的資訊來監測關鍵風險。我們每年進行全面風險審查以評估有效性。

除利用數碼科技引入人工智能算法優化風險評估準確性外，本集團與上一個匯報期相比並未改變其使用的流程。

透過「政策解讀 — 業務表現 — 情景分析(如上文所披露)」的三維識別機制流程，可以減輕潛在風險，並探索氣候衍生的機遇。例如綠色建築項目代理服務及數碼睇樓風險規避服務。

環境、社會及管治報告



環境(續)

氣候相關披露(續)

風險管理(續)

氣候因素與信貸風險、市場風險等並列為一項進行識別及匯總，形成風險清單。氣候風險與機遇監測結果與本集團整體風險與機遇報告整合，及時向管理層匯報，並與本集團的應急響應計劃聯動。例如，倘極端天氣導致分行關閉及睇樓服務中斷，則會啟動本集團的應急指揮系統，協調線上服務資源填補缺口並提供支援。行業氣候風險管理相關資訊、綠色建築知識及綠色機遇識別等內容納入員工培訓，以培育氣候風險管理文化。

溫室氣體排放

下表根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(二零零四年)》披露本公司溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及原因。其涵蓋範圍1(本集團車輛的汽油消耗)及範圍2(辦公室及分行的外購電力)。tCO₂e = 噸二氧化碳當量

溫室氣體排放範圍	計量方法	輸入資料	選用該方法、 輸入資料的原因	二零二五年總 排放量(tCO ₂ e)	二零二四年總 排放量(tCO ₂ e)	合約工具 (範圍2)
範圍1(直接)	查閱汽油消耗賬單	公司車輛的汽油消耗數 據；當地機關的排放 係數	反映營運過程中的 實際燃料使用情況	190	240	不適用
範圍2(間接)	查閱辦公室及分行的公用 事業賬單	辦公室及分行公用事業賬 單的電力消耗數據	基於地域的方法確保 不同報告期之間的 可比性	270	1,140	無
	基於地域的方法	當地機關的電網排放係數				

環境、社會及管治報告

環境(續)

溫室氣體排放(續)

本集團僅提供代理服務，並不擁有、開發或管理物業。除上文披露的範圍1及範圍2溫室氣體排放外，並無大量溫室氣體排放。因此，範圍3溫室氣體排放並不重大。其他資源使用情況已於本報告「資源消耗」一節披露。

氣候相關轉型風險

本公司無法披露易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。

氣候相關物理風險

本公司無法披露易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。

氣候相關機遇

本公司無法披露與氣候相關機遇相關的資產或業務活動的金額及百分比。

除上述各節所披露者外，易受氣候相關物理風險及轉型風險影響以及與機遇相關的資產或業務活動的金額及百分比無法量化，原因為客戶在購置物業時會考慮多種因素而不僅僅是氣候因素。

資本運用

本公司無法披露用於氣候相關風險及機遇的資本開支、融資或投資金額，該等開支已整合至本集團的現有業務預算中。

內部碳定價

於年報日期，本集團並未在決策中應用碳定價。本集團並無使用每公噸價格來評估其溫室氣體排放成本。

薪酬

本集團尚未將氣候相關考慮因素納入其薪酬政策，主要原因為本公司業務性質使然，因為員工薪酬通常與完成的物業交易量相關，而氣候相關風險及機遇對員工績效的影響有限。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候相關目標

本集團的氣候相關目標屬於緩解措施，核心目標是按年減少對氣候的負面影響。

此目標透過優化資源使用及提升能源效益等措施實現，從而減少溫室氣體排放。

目前並無任何法律或法規規定本集團須達到的具體氣候相關目標(例如溫室氣體減排配額、強制性能效標準等)。

設定目標時使用每年總用電量(tCO₂e)及每年總汽油消耗量(tCO₂e)作為指標。

誠如本報告「董事會聲明」所披露，本集團已設定排放目標，旨在將本年度溫室氣體排放總量、無害廢棄物及資源使用維持於上一年度水平，並力求於每個財政年度實現約5%的減排目標。該目標每年適用於整個本集團。此為絕對目標；然而，倘本集團業務大幅擴張，目標將作出調整。達標進度乃透過比較上一個財政年度與本財政年度的數據進行衡量。

本集團並無設定里程碑或中期目標。通過減少汽油消耗及外購電力的排放，我們支持司法權區對低碳未來的承諾。

該目標及設定目標的方法並未經第三方驗證。環境、社會及管治工作團隊聯同人力資源部門及行政部門，根據資源使用、能源消耗及排放的歷史數據提出該目標。環境、社會及管治工作團隊從人力資源及行政部門收集數據，並審查該目標與本集團年度計劃的一致性。誠如上文所述，每年總用電量(tCO₂e)及每年總汽油消耗量(tCO₂e)用於監測達標進度。

於年報日期，目標並無任何修訂。

本報告中上一個財政年度及本財政年度列表所示比較數據反映本集團的排放已在降低，達到「董事會聲明」提及的目標。

該目標涵蓋範圍1(汽油消耗)及範圍2(外購電力)的溫室氣體排放，屬於溫室氣體排放總量目標。該目標並非採用行業脫碳方法得出。

於本年報日期，本集團並無計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放。本集團優先透過自身的營運優化及節能措施來減少溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

社會

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團始終視員工為最寶貴資產。本集團不時檢討有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、反歧視以及其他員工待遇及福利之政策。

本公司按公開公平基準招聘及晉升員工，不問年齡、國籍、種族、宗教、性取向、婚姻狀況、懷孕、殘疾及政治取向。本公司與中國及香港全體員工訂立僱傭合約。本公司亦於員工手冊訂明本公司之僱傭政策。

具競爭力薪酬待遇視乎個人職務、資歷、表現及年資而定。本集團定期按員工表現及市場標準檢討員工薪酬水平，並向表現良好之員工提供具競爭力薪酬待遇、表現花紅及購股權計劃作為獎勵及回報。

本集團亦為員工提供各種員工福利，例如保險、醫療保險及資助培訓計劃。

我們亦鼓勵各級員工向本公司表達意見及建議，攜手打造良好公平之工作環境。

本集團之常規及政策嚴格遵守中國及香港有關招聘、勞資關係、薪酬、福利、權利及僱員權益之法律、法規以及其他行政規則及措施。

我們亦遵守中國社會保障法律及法規以及香港強制性公積金計劃條例。本集團按照法律規定為全體員工繳納社會保險及強積金供款。

僱傭類型	二零二五年 男性僱員人數	二零二五年 女性僱員人數	二零二四年 男性僱員人數	二零二四年 女性僱員人數
常規僱員	1,000	1,100	2,000	2,000
總計	1,000	1,100	2,000	2,000

年齡	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
25歲以下	100	400
25至29歲	300	700
30至39歲	1,100	2,000
40至49歲	500	800
50歲或以上	100	100
僱員總數	2,100	4,000

環境、社會及管治報告



社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

僱傭(續)

僱傭類型	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
香港僱員	12	12
「香港以外」僱員	2,088	3,988

下表列示二零二五年及二零二四年的僱員留任率

	二零二五年	二零二四年
留任率(僱員)	89%	92%

留任率幾乎保持在同一水平。

附註：留任率=(於期內每月月底平均僱員人數 - 於期內每月月底平均離職數目) / 於期內每月月底平均僱員人數。該數據乃根據本集團與其僱員訂立的僱傭合約從本集團人力資源部獲得。

	二零二五年 男性	二零二五年 女性	二零二四年 男性	二零二四年 女性
留任率(僱員)	87%	90%	91%	92%

	二零二五年 香港	二零二五年 非香港	二零二四年 香港	二零二四年 非香港
留任率(僱員)	100%	89%	100%	92%

	二零二五年 30歲或以下	二零二五年 30歲以上	二零二四年 30歲或以下	二零二四年 30歲以上
留任率(僱員)	78%	91%	85%	94%

健康與安全

本集團關注僱員健康及職業安全。我們致力為僱員打造安全、健康及衛生工作環境。本集團已制定辦公室保安安全標準，以識別及盡量減低工作場所的潛在風險，並定期提供僱員培訓，以向僱員傳達職業安全(如安全駕駛)的知識。我們遵守中國及香港有關職業健康與安全之法律及法規。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團於營運期間並無發生任何重大意外。

過去三年(包括二零二五年度)未有因工亡故事件。

環境、社會及管治報告

社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

健康與安全(續)

於以下年度因工傷損失工作日數載列如下：

	二零二五年 日數	二零二四年 日數
因工傷損失工作日數	250	400

發展及培訓

為進一步迎合及滿足客戶需要，本公司提供員工培訓以提高員工工作質素及表現。

本集團設有全面員工培訓管理制度。為鼓勵員工發展，本公司提供新畢業生培訓及定制培訓研討會等人力資源培訓，協助員工掌握知識及相關技能，尤其是房地產行業及營銷技能方面。

「星青年」培訓計劃已啟動14年，招聘畢業生並提供深入培訓，包括總部培訓、現場銷售及營銷培訓、一對一導師及實習生培訓。

高級員工將擔任新入職或初級員工之導師。此安排不僅可為新入職及初級員工提供指導及在職培訓，更有助提高本公司各級員工之溝通及團隊精神。

如上文所披露，本集團一直致力於為新員工提供內部培訓及在職培訓，以支持員工及人才的成長，從而提高工作表現及知識水平。

於二零二五年及二零二四年每名全職僱員的培訓時數如下：

	二零二五年 時數	二零二四年 時數
每名全職僱員的培訓時數	8	9

僱員不論性別均需要參加培訓。董事培訓的詳情已於本報告內企業管治報告中披露。

除配合員工需要提供培訓、工作坊、研討會及會議外，本公司亦不時向員工提供足以影響其職務與職責之房地產行業以及相關法律及法規之最新資訊。我們相信，為員工提供培訓有利於員工個人成長及發展以及本公司業務可持續經營能力。

環境、社會及管治報告

社會(續)

營運常規

勞工準則

本公司絕不聘請童工或強制勞工，並已遵守中國勞動合同法及香港僱傭法例。

於報告期間，本集團並不知悉任何不遵守中國及地方僱傭相關法律及法規之事件而對本集團影響重大之情況。

於招聘過程中，本公司檢查及驗證求職者身份、學歷及工作經驗之證明文件，避免聘用童工及強制勞工。本集團致力保障勞工，為員工提供合理薪酬及若干福利。本集團根據中國及香港相關法律及法規與每名員工簽訂僱傭合約，以保障員工之權利。

供應鏈管理

本集團重視與供應商之良好關係及有效溝通。

於選擇供應商時，本公司考慮及評估供應商之背景、資歷、專長、過往經驗、財務狀況、專業能力、商業道德、誠信、環境及社會責任。本集團以對社會和環境負責的態度管理供應鏈，並會選擇符合本集團企業、環境及社會責任要求的供應商。如選擇供應商時我們評估供應商於活動所使用之物料是否對環境有害。

與供應商合作期間，本公司與供應商持續溝通。本集團與供應商討論日常運作及改進方法。

透過持續質量控制、監督及評估，本集團不斷改進供應商管理制度。本公司將審視現有供應商之表現，視乎需要物色替代供應商。

於回顧年度，本集團與約25名供應商合作，其中5名位於香港，20名位於中國。

本節所披露的供應商為向本集團提供紙張及碳粉的供應商，該等紙張及碳粉供應商並非本集團業務所特定需要的供應商。

產品責任

本集團致力以最高可行標準為客戶提供服務。本集團已制定相關政策，涵蓋服務質素、知識產權、廣告及私隱各方面。

於以下年度的投訴個案數目載列如下：

	二零二五年 宗數	二零二四年 宗數
投訴個案	10	29

針對服務質素方面，本公司與客戶確認物業資料及詳情，以確保物業符合客戶要求。本公司亦積極為客戶提供按揭轉介及貸款融資服務等增值服務。一旦接獲客戶投訴，本公司即時予以評估並進行內部調查，務求得出解決問題之合理方案。本集團與客戶緊密聯繫，並已建立充足渠道以便客戶與本公司溝通。

於回顧年度，概無任何服務因安全與健康理由而被收回。

環境、社會及管治報告

社會(續)

營運常規(續)

產品責任(續)

本公司鼓勵全體員工保護「合富輝煌(HOPEFLUENT)」品牌，並支持員工及發展商舉報任何涉嫌侵犯知識產權之行為。本公司將採取相應反侵權行動。

本公司嚴格遵守中國及香港廣告法例。本集團要求銷售部門員工必須向客戶提供推廣物業之準確及真實資料。

為保護私隱及機密，本公司員工有義務保密在職期間獲取之一切資料，包括但不限於商業秘密、專有技術、客戶資料及個人數據、供應商資料以及其他專有及機密資料。我們亦已建立保安系統，以防止未經授權獲取機密資料。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團遵守有關監管數據及知識產權保密之法例，包括但不限於香港知識產權法、中國專利法、中國商標法及中國著作權法。

反貪污

我們絕不容忍賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為。本集團遵守香港防止賄賂條例以及中國有關反貪污及反賄賂之法例。本集團根據稱為「陽光行動」標準訂有有關反貪污的行為守則，嚴格禁止員工作出貪污及賄賂行為。一旦出現利益衝突或涉嫌賄賂情況，員工必須申報利益衝突並向本集團管理層匯報。員工嚴禁使用商機、權力或個人職位獲取個人利益或益處。

於回顧年度，本集團為員工提供反洗黑錢培訓。

本集團設有舉報政策及反貪污政策以及所有層面及營運標準，稱為「陽光行動」標準。本集團亦向全體員工提供反貪污培訓，要求全體僱員養成嚴格遵守政策及程序的習慣，防止一切賄賂。本集團已制定「陽光行動」，包括舉報任何有關舞弊或不當行為的方法。倘僱員有任何相關疑慮，彼等可透過電郵、電話或信件向本集團舉報。「陽光行動」小組其後將進行全面調查，確認事件發生後將對涉事僱員採取紀律處分，並可能根據各個案的性質及具體情況採取進一步法律行動。

於財政年度內，概無對發行人或其僱員提出有關貪污行為的法律案件。

社區

社區投資

本集團一直致力貢獻社區及社會，以創造和諧、美好及和平社區為己任。

本集團亦積極鼓勵員工投身義工行列，為社會及環境作出貢獻。本集團合富輝煌義工隊由本集團不同職能部門和旗下各附屬公司員工自願組成，義工約為80人，透過組織及參與扶貧、派發禮品(如春節派發禮品)等各種活動致力關愛各地長者等弱勢群體。

於回顧年度，我們的員工及義工開展了具有針對性的活動，如向長者捐贈物資。

本集團的義工隊參與環保活動，如植樹節植樹，分享環保概念。

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

致合富輝煌集團控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第67至131頁的合富輝煌集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入報表、綜合權益變動報表和綜合現金流量報表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

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

意見的基礎

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

應收賬款之可收回程度

於二零二五年十二月三十一日，貴集團之應收賬款為438,000,000港元(二零二四年：564,000,000港元)，扣除呆賬撥備440,000,000港元(二零二四年：414,000,000港元)已於綜合財務報表附註22披露，佔貴集團流動資產之48%(二零二四年：52%)。

應收賬款之虧損撥備基於管理層就將產生全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)所作估計，當中考慮信貸虧損經驗、逾期應收賬款之賬齡、客戶還款記錄、客戶財務狀況以及當前及預測整體經濟狀況評估，全部均涉及重大管理層判斷。

已委聘獨立專業估值師以協助評估應收賬款之預期信貸虧損撥備。

評估應收賬款之可收回程度及確認預期信貸虧損撥備屬主觀性質，需要作出重大管理層判斷。因此，我們將應收賬款之可收回程度識別為關鍵審計事項。

我們針對應收賬款之可收回程度所進程序包括：

- 透過比較報告內個別項目與相關發票，抽樣評估應收賬款報告內項目是否分類至適當賬齡範圍；
- 透過參考應收賬款結餘之賬齡、經濟狀況、交易對手風險集中程度及過往收債記錄，考慮就應收賬款所記錄預期信貸虧損之虧損撥備是否恰當；
- 評估貴集團獨立專業估值師的技能、能力及客觀性；
- 取得外部估值報告並與外部估值師會面，以了解其工作之結果；
- 邀請我們的內部估值專家評估貴集團管理層於取得預期信貸虧損時評估估值的主要假設及方法所作出的判斷；及
- 審閱後續結算記錄，並質詢管理層不考慮就任何未結算逾期結餘計提撥備之理由。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

應收貸款之可收回程度

於二零二五年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為206,000,000港元(二零二四年：216,000,000港元)，扣除應收貸款撥備397,000,000港元(二零二四年：362,000,000港元)，已於綜合財務報表附註21披露，佔 貴集團資產總值之14%(二零二四年：12%)。於二零二五年十二月三十一日，賬面值為63,000,000港元(二零二四年：95,000,000港元)之應收貸款須於一年以後收回。有關貸款按固定年利率介乎4%至10%(二零二四年：4%至10%)計息。

應收貸款之虧損撥備基於管理層就將產生12個月(「12個月」)預期信貸虧損所作估計，當中考慮信貸虧損經驗、逾期應收貸款之賬齡、客戶還款記錄、客戶財務狀況以及當前及預測整體經濟狀況評估，全部均涉及重大管理層判斷。

已委聘獨立專業估值師以協助評估應收貸款預期信貸虧損撥備。

評估應收貸款之可收回程度及確認預期信貸虧損撥備屬主觀性質，需要作出重大管理層判斷。因此，我們將應收貸款之可收回程度識別為關鍵審計事項。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

我們針對應收貸款之可收回程度所進程序包括：

- 了解管理層如何估計應收貸款撥備並評估管理層釐定應收貸款之估計未來現金流量之過程；
- 自銀行結單等來源文件中抽樣測試賬齡分析與貸款協議所載還款期以及應收貸款之後續結算情況；
- 從應收貸款登記冊中識別年內延期付款之應收貸款，並評核管理層參照借款人個別狀況及 貴集團收債行動而評估各項應收貸款之可收回程度；
- 參照應收貸款之信貸記錄(包括個人信貸評級報告、延期付款、利息結算記錄、後續結算情況及賬齡分析)而評估應收貸款撥備是否合理；
- 抽樣評核管理層過往所作應收貸款減值評估之準確程度，方法為審查上一財政年度結束時應收貸款之實際撇銷、撥回過往所記錄撥備及於當前年度記錄之新撥備；
- 審閱預期信貸虧損三階段模型及應收貸款預期信貸虧損撥備是否恰當，並質詢管理層不就任何信貸減值結餘考慮永久預期信貸虧損之理由；
- 取得外部估值報告及與外部估值師會面以了解其工作結果；及
- 內部估值專家會參與評價 貴集團管理層在評估估值關鍵假設及得出預期信貸虧損的方法時所作判斷。

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行此方面的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照我們已協定的業務約定條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

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，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，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。
- 瞭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。

獨立核數師報告



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提醒使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃及進行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了審計的計劃範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

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

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

葉家鳴
執業證書編號 P08322

香港，二零二六年三月二十六日

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	6	599,381	947,435
其他收入	8	6,883	16,185
投資物業公平值變動		(11,709)	(775)
銷售開支		(577,319)	(880,013)
行政開支		(259,867)	(317,242)
其他收益及虧損淨額	11	(292)	(7,129)
確認金融資產撥備	11	(25,076)	(24,193)
出售投資物業之虧損		(15,092)	(644)
出售附屬公司之收益		–	558
分佔一家聯營公司業績		(32)	–
商譽減值		(11,198)	–
融資成本	9	(5,993)	(13,592)
除稅前虧損		(300,314)	(279,410)
所得稅抵免	10	4,927	5,817
本年度虧損	11	(295,387)	(273,593)
其他全面(開支)/收入			
可能於其後不會重新分類至損益之項目：			
重估物業的虧損，已扣除稅項		(12,055)	(928)
換算呈報貨幣所產生之匯兌差額		68,889	(65,840)
		56,834	(66,768)
本年度全面開支總額		(238,553)	(340,361)
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(299,566)	(279,925)
非控股股東權益		4,179	6,332
		(295,387)	(273,593)
以下人士應佔本年度全面(開支)/收入總額：			
本公司擁有人		(243,374)	(344,990)
非控股股東權益		4,821	4,629
		(238,553)	(340,361)
每股虧損			
— 基本及攤薄	15	44.4 港仙	41.5 港仙

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	89,056	121,043
物業、機器及設備	17	127,659	159,641
使用權資產	18	41,796	56,593
商譽	19	–	10,960
於一家聯營公司及一家合營企業之權益	20	524	–
應收貸款	21	62,653	95,049
其他應收款項及訂金	23	1,676	2,901
遞延稅項資產	31	209,046	200,344
		532,410	646,531
流動資產			
應收賬款	22	438,342	564,005
應收貸款	21	143,017	120,717
其他應收款項、訂金及預付費用	23	174,050	176,845
應收一家合營企業之款項	24	15,471	14,812
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	25	3,290	5,531
銀行結餘及現金	26	141,081	210,526
		915,251	1,092,436
流動負債			
應付款項及應計費用	27	127,818	123,699
合約負債	28	29,836	30,649
租賃負債	18	19,594	23,289
稅項負債		25,002	28,847
銀行及其他借貸	29	88,889	122,872
		291,139	329,356
流動資產淨值			
		624,112	763,080
資產總值減流動負債			
		1,156,522	1,409,611

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
租賃負債	18	16,932	26,139
遞延稅項負債	31	70,201	93,594
銀行及其他借貸	29	19,728	–
		106,861	119,733
股本及儲備			
股本	30	6,741	6,741
股份溢價及儲備		1,028,953	1,272,327
本公司擁有人應佔權益		1,035,694	1,279,068
非控股股東權益		13,967	10,810
權益總額		1,049,661	1,289,878
		1,156,522	1,409,611

第67至131頁之綜合財務報表於二零二六年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代為簽署：

董事
扶偉聰

董事
盧一峰

綜合權益變動報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	特別儲備	法定盈餘		物業重估		小計	非控股股東權益	總計
				儲備	匯兌儲備	儲備	保留盈利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二四年一月一日	6,741	416,637	32,613	173,352	(222,419)	15,966	1,180,999	1,603,889	7,025	1,610,914
本年度其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	(64,137)	(928)	-	(65,065)	(1,703)	(66,768)
本年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(279,925)	(279,925)	6,332	(273,593)
本年度全面(開支)/收入總額	-	-	-	-	(64,137)	(928)	(279,925)	(344,990)	4,629	(340,361)
購股權失效	-	-	(15,916)	-	-	-	15,916	-	-	-
權益結算股份付款	-	-	20,169	-	-	-	-	20,169	-	20,169
購股權註銷	-	-	(20,686)	-	-	-	20,686	-	-	-
分配予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(844)	(844)
轉撥	-	-	-	6,997	-	-	(6,997)	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	6,741	416,637	16,180	180,349	(286,556)	15,038	930,679	1,279,068	10,810	1,289,878
本年度其他全面(開支)/收入	-	-	-	-	68,247	(12,055)	-	56,192	642	56,834
本年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(299,566)	(299,566)	4,179	(295,387)
本年度全面(開支)/收入總額	-	-	-	-	68,247	(12,055)	(299,566)	(243,374)	4,821	(238,553)
分配予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,664)	(1,664)
轉撥	-	-	-	1,113	-	-	(1,113)	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	6,741	416,637	16,180	181,462	(218,309)	2,983	630,000	1,035,694	13,967	1,049,661

附註 a: 特別儲備

本集團之特別儲備包括(i)金額5,760,000港元(二零二四年: 5,760,000港元),代表本公司所發行股本面值與根據二零零四年之集團重組所收購附屬公司股本面值之差額;及(ii)金額10,420,000港元(二零二四年: 10,420,000港元),代表截至二零一七年十二月三十一日止年度就向非控股股東增購附屬公司權益支付之代價與對附屬公司非控股股東權益作出之調整(扣減匯兌儲備及保留溢利)兩者間之差額。

附註 b: 法定盈餘儲備

根據中華人民共和國(「中國」)相關法例及法規所規定,本集團之中國附屬公司須提撥除稅後溢利10%作為法定盈餘儲備,直至法定盈餘儲備達相關附屬公司之註冊資本50%為止。該儲備僅可於取得中國附屬公司之董事會及有關當局批准後,用以抵銷累計虧損或增加資本。

綜合現金流量報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務現金流量			
除稅前虧損		(300,314)	(279,410)
經調整：			
物業、機器及設備折舊	17	15,686	14,597
使用權資產折舊	18	27,864	31,659
確認應收賬款撥備		7,183	33,215
確認／(撥回)應收貸款撥備		17,893	(9,022)
融資成本		5,993	13,592
投資物業公平值變動		11,709	775
出售物業、機器及設備之虧損		897	7,963
出售投資物業之虧損		15,092	644
出售按公平值計入損益之金融資產之收益		(784)	(443)
出售附屬公司之收益		–	(558)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		179	(391)
商譽減值		11,198	–
股份付款		–	20,169
分佔一家聯營公司業績		32	–
利息收入		(622)	(2,456)
營運資金變動前之經營現金流量		(187,994)	(169,666)
應收賬款減少／(增加)		140,270	(38,656)
應收貸款減少		1,365	81,745
其他應收款項、保證金及預付費用減少		11,198	128,172
應計款項、應付費用及合約負債減少		(3,020)	(11,717)
經營業務所用現金		(38,181)	(10,122)
已繳中國所得稅		(24,977)	(10,459)
經營業務所用現金淨額		(63,158)	(20,581)

綜合現金流量報表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動			
已收利息		622	2,456
出售物業、機器及設備所得款項		2,311	25,809
出售投資物業所得款項		33,006	15,316
投資於一家聯營公司		(543)	–
購買物業、機器及設備		(8,615)	(3,907)
出售附屬公司之現金流入淨額		–	106
按公平值計入損益之金融資產減少／(增加)		2,846	(1,148)
投資活動所得現金淨額		29,627	38,632
融資活動現金流量			
籌集新造銀行及其他借貸		19,560	38,587
償還銀行及其他借貸		(38,848)	(78,478)
支付租賃負債		(29,174)	(39,658)
已付利息		(3,667)	(9,954)
分派予非控股股東權益		(1,664)	(844)
融資活動所用現金淨額		(53,793)	(90,347)
現金及現金等值項目減少淨額			
年初現金及現金等值項目		210,526	298,659
外幣匯率變動之影響		17,879	(15,837)
年終現金及現金等值項目		141,081	210,526
代表銀行結餘及現金		141,081	210,526
附註：			
經營業務之已收利息		14,877	8,817

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報內「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以港元列賬，而本公司之功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。董事選用港元作為列賬貨幣之原因為本公司股份在聯交所上市。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳情載於附註41。

2. 採納香港財務報告準則會計準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則於二零二五年一月一日開始的財政年度首次強制應用，但對本公司當前及過往會計期間的報告業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則會計準則之修訂	財務報表中的不確定性披露

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

香港財務報告準則第18號之修訂	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號之修訂及其修訂本	非公共受託責任附屬公司 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具 — 金融工具之分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	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
香港會計準則第21號之修訂	換算至惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷	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號之修訂 ¹

1. 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2. 於二零二七年一月一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。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」，載列財務報表呈列及披露的規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。此新訂香港財務報告準則會計準則在承繼香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求在損益表中呈列指定類別及界定小計；在財務報表附註中披露管理層界定的績效計量；以及改善財務報表中披露資料的匯總及細分。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用新準則預期將影響損益表的呈列及未來財務報表中的披露。採納香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表中項目的確認或計量。其主要影響收益及開支的呈列及披露，並在綜合財務報表中增加有關管理層界定的績效計量的新披露要求。迄今為止，本集團認為該等新訂及經修訂準則對本集團的經營業績及財務狀況的影響將不會重大。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



3. 重要會計政策

(a) 會計基礎

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則會計準則」)以及香港公司條例之披露要求而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按於各報告期間結算日按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產除外，有關詳情於下文所載會計政策闡釋。

歷史成本一般按貨品或服務交易代價之公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日期按有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。估計一項資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮資產或負債特性。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份付款」範圍內股份付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬之租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

非金融資產之公平值計量計入市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日期評估之完全相同資產或負債於活躍市場之報價(未調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價之資產或負債之可直接或間接觀察輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體(包括結構性實體)之財務報表。當本公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 於來自投資對象之可變回報承受風險或擁有權利；及
- 擁有行使權力以影響其回報之能力。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(b) 有形資產減值虧損

本集團於報告期間結算日檢討其可使用年期有限之有形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現減值虧損跡象。倘有任何該等跡象存在，本集團將估計該等資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。

物業、機器及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。

此外，本集團會評估是否有跡象表明企業資產可能發生減值。倘存有有關跡象，在可識別合理及一致分配之基準下，企業資產亦會分配到個別現金產生單位，否則則會分配到可識別合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減銷售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產(或現金產生單位)之獨有風險。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。對於無法合理及一致分配至一個現金產生單位之企業資產或企業資產一部分而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配予該組現金產生單位之企業資產或企業資產一部分之賬面值)與有關現金產生單位組別的可收回金額比較。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽之賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位或一組現金產生單位各資產之賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以最高者為準)。原會分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或一組現金產生單位之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，資產(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)賬面值將增至經修訂之估計可收回金額，惟因此而增加之賬面值不可超過假設過往年度並無就該資產(或一個現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(c) 收益確認

物業代理服務所得收益於提供服務且(a)物業買家已簽立買賣協議並向相關物業發展商支付所需首期或(b)買賣協議已根據不同代理合約所載條款及條件向相關政府部門登記之時間點確認。根據代理合約所載條款及條件以及一般行業慣例，物業買家一經向相關物業發展商支付所需不可退還款項，物業代理服務收入即毋須退還予物業賣家。

按揭轉介及其他金融服務收入在提供服務且個別人士或實體已與客戶簽署具有法律約束力的協議的時間點確認，因本集團自屆時起方具有收取履行服務款項之強制執行權利。

利息收入採用實際利率法按累計基準確認，並應用將金融工具於其預計年期或較短期間(如適用)估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值之利率。

租金收入包括根據經營租約項下物業所預先發出發票之租金，按直線法於有關租約期間確認。

投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確定時確認。

(d) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，即確認金融資產及金融負債。金融資產之一切常規買賣均按交易基準確認及終止確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例確立之時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)，於初始確認時加入金融資產或金融負債的公平值或從中扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃於初始確認時將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債的預期年期或(如適用)較短期間準確貼現至賬面淨值的利率。

來自本集團日常業務過程的利息／股息收入呈列為收益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及後續計量

倘符合以下條件，金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

倘符合以下條件，金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 金融資產乃於目的為同時收取合約現金流量及出售之業務模式下持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初始應用／初步確認金融資產當日，倘股本投資既非持作買賣亦非收購方就業務合併所確認或然代價而可應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入(「其他全面收入」)呈列股本投資公平值之後續變動。

倘符合下列條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 收購主要目的為於短期內出售；或
- 於初步確認時屬於本集團整體管理且最近有實際短期獲利跡象之可識別金融工具組合一部分；或
- 並無指定及有效用作對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可能不可撤回地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之金融資產為按公平值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 按公平值計入損益之金融資產

不符合資格按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量或指定為按公平值計入其他全面收入之金融資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產於各報告期間結算日按公平值計量，其任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息，並計入「其他收益及虧損」項目。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資其後按公平值計量，其公平值變動收益及虧損於其他全面收入確認並於投資重估儲備累計，且毋須接受減值評估。出售股本投資時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，並將轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團對根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括應收賬款及應收貸款、其他應收款項、應收一家合營企業之款項以及銀行結餘)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

永久預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內因可能發生違約事件而預期產生之永久預期信貸虧損其中一部分。評估基於本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對報告日期之當前狀況及未來狀況預測之評估加以調整。

本集團始終就應收賬款確認永久預期信貸虧損。本集團已確立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

除非在初始確認時確定，否則管理層認為應收貸款並無減值，且確認12個月預期信貸虧損並無令信貸風險顯著增加。自應收貸款逾期30日及從第一階段轉移至第二階段時，應收貸款被視為自初始確認以來面臨信貸風險顯著增加，會確認永久預期信貸虧損。就逾期超過91日以上的應收貸款而言，有關貸款被視為受信貸減值，並從第二階段轉移至第三階段。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自初步確認以來顯著增加，則本集團將確認永久預期信貸虧損。評估應否確認永久預期信貸虧損視乎初步確認以來發生違約之可能性或風險有否顯著增加而定。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初步確認日期發生違約之風險進行比較。進行是項評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲取之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，如債務人違約可能性及違約虧損率顯著增加；
- 預計會導致債務人償債能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預期不利變化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償債能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變化。

不論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日，本集團即假定信貸風險自初步確認以來顯著增加，除非本集團另有合理且可支持之資料證明則作別論。

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為屬於低信貸風險，則本集團假設債務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為屬於低信貸風險：(i)具有低違約風險；(ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及(iii)經濟及業務狀況長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力。倘債務工具之內部或外部信貸評級為國際通用釋義所界定「投資級別」，則本集團認為該債務工具屬於低信貸風險。

本集團定期監察用以確定信貸風險是否已顯著上升之標準是否行之有效，並在適當情況下修訂有關標準，以確保能憑藉有關標準在款項逾期前發現信貸風險已顯著上升。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為違約事件在內部資料或外界資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上述結果如何，當金融資產(應收賬款)逾期超過365日(經考慮物業交易流程時長)，本集團即視之為出現違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準較為合適。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iii) 出現信貸減值之金融資產

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

- (a) 發行人或借款人遭遇重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人因有關借款人財困之經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮之優惠；或
- (d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財困及無實際收回可能，例如交易對手被清盤或已進入破產程序或(就應收租金而言)相關款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團即撤銷金融資產。經考慮法律意見後，於適當情況下，經撤銷金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何後續收回於損益確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損之幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率之評估基於歷史數據並結合前瞻性資料調整。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權平均金額，以各自發生違約之風險為權重確定。

應收賬款及應收貸款預期信貸虧損的計量乃對信貸評級良好的客戶或信貸風險高的客戶按個別基準作出評估，其餘一併使用撥備矩陣作出評估。本集團使用實際權宜的方法，經考慮債務人的過往結算模式、過往違約經驗、債務人經營的行業的整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及預測趨勢的評估，使用撥備矩陣對該等資產的預期信貸虧損作出估計。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量(按初步確認時釐定之實際利率折現)之間差額。

本集團透過調整其金融工具之賬面值而於損益確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟應收租金透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

本集團只會於資產現金流量之合約權利屆滿或轉讓金融資產及相關資產所有權之絕大部分風險及回報予其他實體時終止確認金融資產。倘本集團既未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團確認其於資產之保留權益並就本集團或須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就已收取之所得款項確認有抵押借款。

終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益內確認。

終止確認按公平值計入其他全面收入之債務工具投資時，先前累計於按公平值計入其他全面收入儲備之累計收益或虧損重新分類至損益。

終止確認本集團於初步確認時選擇按公平值計入其他全面收入之股本工具投資時，先前累計於投資重估儲備之累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉至保留溢利。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具按合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明於實體資產有剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

本公司自身股本工具之回購直接於權益內確認及扣除。在購買、出售、發行或註銷本公司自身之股本工具時，不會於損益確認任何收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量或按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債

被分類為按公平值計入損益之金融負債包含以下情況：(i)香港財務報告準則第3號所適用的業務合併中收購方的或然代價；(ii)持作買賣；或(iii)該金融負債指定為按公平值計入損益。

在下列情況下，金融負債為持作買賣：

- 收購主要目的為於短期內回購；
- 於初步確認時屬於本集團整體管理且最近有實際短期獲利跡象之可識別金融工具組合一部分；或
- 一項衍生工具，惟作為財務擔保合約或指定的有效對沖工具的衍生工具則除外。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

金融負債及股本(續)

按公平值計入損益之金融負債(續)

在下列情況下，金融負債(除持作買賣或業務合併中收購方之或然代價)在初始確認時可以指定為按公平值計入損益：

- 有關指定消除或顯著減少可能出現的計量或確認不一致的情況；或
- 該金融負債屬於一組金融資產或金融負債(或兩者兼具)的一部分，且本集團按照其書面風險管理及投資策略以公平值基準對此等組合進行管理及進行業績評價，並在本集團內部以此為基礎予以提供組合資料；或
- 屬於包含一個或多個嵌入式衍生工具的合約的一部分，並香港財務報告準則第9號允許整個混合合約被指定為按公平值計入損益。

對於指定為按公平值計入損益的金融負債，該負債的信貸風險變動導致的金融負債的公平值變動金額計入其他全面收入，除非確認在其他全面收入中，負債信貸風險變動的影響會產生或擴大損益中的會計錯配。對於包含嵌入式衍生工具的金融負債(如可轉換貸款票據)，確定其他全面收入中呈列的金額不包括嵌入式衍生工具的公平值變動。於其他全面收入確認的金融負債信貸風險導致的公平值變動其後不會重新分類至損益，而會於終止確認金融負債時轉至保留溢利。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括應付款項及應計費用、應付一家聯營公司之款項以及銀行及其他借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為一種合約，規定發行人作出特定付款，以償付持有人因特定債務人無法支付到期款項而蒙受之虧損，按債務工具條款償付。財務擔保合約負債初步按公平值確認，其後按以下之較高者計量：

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策

(a) 綜合賬目基準

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本公司即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本公司當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況，包括於過往股東大會上之投票方式。

綜合附屬公司於本集團取得該附屬公司之控制權時開始，並於本集團失去該附屬公司之控制權時終止。特別是年內所收購或出售附屬公司之收入及開支，由本集團取得控制權日期起至本集團不再控制該附屬公司日期止計入綜合損益及其他全面收入報表。

損益及各項其他全面收入項目均歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益錄得虧絀結餘。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，致使其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

與本集團成員公司之間所進行交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控股股東權益與本集團股權分開呈列，代表於清盤時賦予持有人按比例應佔相關附屬公司資產淨值之擁有權權益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(a) 綜合賬目基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司權益出現變動性並無導致本集團失去附屬公司之控制權，則以權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股股東權益之賬面值已作出調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動，包括根據本集團及非控股股東權益之權益比例在本集團與非控股股東權益之間重新歸屬相關儲備。

經調整非控股股東權益之金額與已付或已收代價之公平值間任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權時，終止確認該附屬公司及非控股股東權益(如有)之資產及負債，而收益或虧損於損益內確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債賬面值之差額計算。先前於其他全面收入確認所有有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

業務合併

收購業務(共同控制下業務合併除外)乃以收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公平值計量，公平值乃按本集團所轉撥之資產、本集團對被收購方前擁有人產生之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和計算。與收購事項有關之成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，已收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期之公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 涉及被收購方之以股代款交易之負債或有關股本權益工具，或以本集團之以股代款交易取代被收購方之以股代款交易，乃根據香港財務報告準則第2號「股份付款」於收購日期計算；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」而分類為持作出售之資產(或出售組合)乃根據該項準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如已收購租賃於收購日期已成為新租賃((a)租期於收購日期起計12個月內結束；或(b)相關資產為低價值之租賃則除外)。使用權資產按與為反映相較市場條款有利或不利之租賃條款而調整之相關租賃負債相同之金額確認及計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(a) 綜合賬目基準(續)

業務合併(續)

所轉撥之代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前所持有被收購方之股本權益(如有)之公平值之總和，超過於所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額的部分乃確認為商譽。經重估後，倘已收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額，超過已轉撥代價、被收購方之任何非控股股東權益之數額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和，則超出部分乃即時於損益中確認為議價購買收益。

非控股股東權益為現有擁有權權益，並於清盤時賦予持有人按比例應佔相關附屬公司資產淨值之權利，初步可按非控股股東權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額或按公平值計量。計量基準乃按個別交易選取。其他類別之非控股股東權益乃按其公平值計算。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排，則或然代價按其收購日期公平值計量並構成業務合併轉讓代價之一部分。合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動予以追溯調整。計量期間調整為「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得之額外資料所產生之調整。

或然代價之其後入賬如不合資格作為計量期間調整，則取決於或然代價之分類。分類為權益之或然代價不會於其後申報日期重新計量，而代價之其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後申報日期按公平值重新計量，而相應盈虧於損益確認。

於分階段達成業務合併時，本集團先前所持收購對象股權於收購日期(即本集團取得控制權當日)重新計量至公平值，所產生盈虧(如有)於損益或其他全面收入(視適當情況而定)確認。於收購日期前已於其他全面收入確認並按香港財務報告準則第9號計量之收購對象權益所產生金額將按猶如本集團直接出售先前所持股權之相同基準入賬。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理項目之臨時數額。該等臨時數額將於計量期間(見上文)追溯調整，並確認額外資產或負債以反映就於收購日期已存在而可能影響當日已確認數額之事實與情況(如知悉)所取得之新資料。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(a) 綜合賬目基準(續)

商譽

收購業務所產生商譽按於收購業務當日確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值檢測而言，商譽會被分配至預期受惠於合併之協同效益之本集團現金產生單位(或多組現金產生單位)，即就內部管理目的監控商譽之最低水平且不超過經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)每年至少一次或當有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻密地檢測減值。就於任何報告期間因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或多組現金產生單位)於該報告期間結算日前檢測減值。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會首先用作減低任何商譽賬面值，其後則按該單位(或多組現金產生單位)內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或一組現金產生單位中任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的現金產生單位)內業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或一組現金產生單位)部分之相對價值計量。

(b) 於一家聯營公司／一家合營企業之投資

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力之實體。重大影響力即有權參與投資對象之財務與營運決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合營企業之業績與資產及負債乃按權益會計法列入綜合財務報表。作權益會計法用途之聯營公司及合營企業財務報表乃按與本集團就同類交易及同類情況下事項之劃一會計政策編製。聯營公司及合營企業之會計政策須作出適當調整以配合本集團之會計政策。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步在綜合財務狀況報表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業之損益及其他全面收入作出調整。該聯營公司／合營企業之資產淨值(損益及其他全面收入以外)變動不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動。當本集團應佔聯營公司或合營企業虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨值其中部分之長期權益)，本集團會終止確認其進一步應佔虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外虧損。

於聯營公司及合營企業之投資乃自投資對象成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業之投資時，投資成本超出本集團應佔該投資對象之可識別資產及負債之公平淨值之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本之任何部分，於重新評估後在收購投資期間即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(b) 於一家聯營公司／一家合營企業之投資(續)

本集團評估是否有客觀證據證明於聯營公司或合營企業之權益可能出現減值。當存在任何減值跡象時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值檢測，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損並不分配至任何構成該項投資賬面值之一部分之資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力或不再對合營企業擁有共同控制權時，則會按出售於投資對象之全部權益入賬，所產生盈虧於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益而該保留權益屬於香港財務報告準則第9號之金融資產，本集團於該日按公平值計量該保留權益，公平值視為初步確認之公平值。聯營公司或合營企業之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得款項之間差額用於釐定出售聯營公司或合營企業之盈虧。此外，本集團將先前於其他全面收入確認與該聯營公司或合營企業有關之所有金額按倘若該聯營公司或合營企業已直接出售有關資產或負債所要求者相同基準入賬。因此，倘先前由該聯營公司或合營企業於其他全面收入確認之盈虧會於出售有關資產或負債後重新分類至損益，當出售／部分出售有關聯營公司或合營企業時，本集團將有關盈虧自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合營企業之投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團繼續採用權益法。所有權益變動不會導致重新計量公平值。

當本集團減少於聯營公司或合營企業之所有權益但本集團繼續採用權益法時，本集團將先前因所有權益減少而於其他全面收入確認之盈虧按比例重新分類至損益，前提為有關盈虧將於出售相關資產或負債時重新分類至損益。

當集團實體與本集團旗下聯營公司或合營企業進行交易時，與聯營公司或合營企業交易所產生盈虧僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團並無關聯之情況下會於本集團綜合財務報表確認。

(c) 合約負債

合約負債指本集團有責任將服務轉移至本集團已收客戶代價(或應付代價金額)之客戶。

(d) 權益結算股份付款交易

參考授出日期所授出購股權／股份公平值釐定之所獲得服務公平值乃於所授出購股權／股份即時歸屬之授出日期全數確認為開支，並在權益(購股權儲備)作出相應增加。

於購股權獲行使時，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



4. 其他會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作提供服務或行政用途之租賃土地及樓宇)按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況報表列賬。

確認物業、機器及設備項目之折舊旨在於其估計可使用年期以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，估計金額如有任何變動，其影響按前瞻基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期不會自持續使用該資產帶來未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、機器及設備項目所產生任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。

倘一項物業因其用途在業主自用結束時有所改變而成為投資物業，該項目在轉撥日期的賬面值與公平值之間的任何差額均在其他全面收入中確認，並在物業重估儲備累計。於其後出售或報廢該項物業時，相關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

(f) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業亦包括租賃物業，有關租賃物業在應用香港財務報告準則第16號，及由本集團按照經營租賃轉租後被確認為使用權資產。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業以其公平值計量，並調整為扣除任何預付或應計經營租賃收入。

本集團所有就賺取租金或作資本增值用途而持有之土地及樓宇以及使用權資產(本集團為承租人)乃入賬為投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生收益或虧損乃於產生期間計入損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久不再使用及預期出售投資物業不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款淨額與賬面值間之差額計算)於該物業終止確認之期間計入損益。

(g) 租賃

租賃之定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產之用途以換取代價，則該合約屬於租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或業務合併所產生之合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否屬於租賃或包含租賃。有關合約將不會重估，除非合約中之條款與條件隨後被改動。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃款項按直線基準或其他系統化基準於租期內確認為開支。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃款項，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況而估計產生之成本。

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團於租期結束時合理確定獲取若干相關租賃資產所有權之使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃款項且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之增量借貸利率計算。

租賃款項包括：

- 固定付款(包括實質性之固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定之可變租賃付款，初步按開始日期之指數或比率計量；
- 根據剩餘價值擔保預期本集團將支付之金額；
- 本集團合理確定行使購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃之罰款。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(g) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃款項作出調整。

於以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關之使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。
- 租賃款項因審閱市場租金後市場租金／擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨之租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃之代價，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上按照特定合約之實際情況對單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債重新計量。當修改後之合約包含租賃部分及一個或多個額外租賃或非租賃部分時，本集團會根據租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分總獨立價格將經修改合約中之代價分配予各租賃部分。

本集團作為出租人

將代價分配至合約組成部分

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，本集團採用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃和非租賃組成部分。非租賃部分按其相對獨立之銷售價格與租賃部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值之調整被視為承租人之額外租賃付款。

分租

當本集團為中間出租人時，其將主租賃及分租作為兩項個別合約入賬。分租參照主租賃產生之使用權資產(而非參照相關資產)分類為融資租賃或經營租賃。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(h) 外幣

編製集團旗下個別實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之適用匯率確認。於報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目按釐定公平值當日適用匯率重新換算。按歷史成本計量之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於產生期間於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產與負債按於各報告期間結算日之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目則按該期間之平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於權益項下之匯兌儲備累計(如適用，則歸屬於非控股股東權益)。

於出售一項海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益)時，本公司擁有人應佔有關該業務而於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，就不會導致本集團失去附屬公司控制權之部分出售附屬公司而言，按比例分配之累計匯兌差額應重新分配至非控股股東權益，且不會在損益中確認。就所有其他部分出售(即不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權之聯營公司或合營安排部分出售)而言，按比例分配之累計匯兌差額會重新分類至損益。

(i) 借貸成本資本化

與購置、建造或生產合資格資產(須耗用較長時間方可作擬定用途或銷售之資產)直接相關之借貸成本，會計入有關資產之成本中，直至資產已可充分用作其擬定用途或銷售。

在相關資產準備就緒可用於其擬定用途或銷售後仍未償還之任何特定借款，均計入一般借貸資金，以計算一般借款之資本化比率。

將有待用於合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



4. 其他會計政策(續)

(j) 政府補助

除非有合理保證本集團將遵守政府補助所附條件，否則政府補助將不會被確認。

政府補助與應收收入有關，該收入應作為已產生的開支或損失或作為本集團沒有未來相關費用的補償，在其成為應收款項期間確認為損益。該等補助於「其他收入」下呈列。

(k) 退休福利成本

向由國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃(「強積金計劃」)作出之供款在僱員已提供服務而有權享有供款時確認為開支。

(l) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支項目及毋須課稅或不可扣稅之項目，故與綜合損益及其他全面收入報表所列除稅前溢利不同。本集團即期稅項負債按於報告期間結算日已頒佈或實際上已頒佈稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產一般就所有可扣稅臨時差額確認，惟以應課稅溢利可能用作抵銷可扣減暫時差額為限。倘暫時差額乃由商譽或由初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債而產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘暫時差額乃由初步確認商譽而產生，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司、聯營公司及一家合營企業之投資有關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及該暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。有關該等投資之可扣減暫時差額所產生遞延稅項資產僅在可能有足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益，且預期能在可見未來撥回之情況下方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結算日作出檢討，並予以撇減，直至其不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之適用稅率，根據報告期間結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅法)計算。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 其他會計政策(續)

(l) 稅項(續)

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團所預期方式，於報告期間結算日收回或清償其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。

就計算使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將全數透過銷售收回，除非該假設被駁回則作別論。投資物業可予折舊及以隨著時間過去(而非透過銷售)而大致消耗該投資物業所具有全部經濟利益為目標之商業模式持有時，該假設被駁回。

當有合法可強制執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債且與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延稅項資產與負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，除非與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。當業務合併之初始會計處理產生當期稅項或遞延稅項時，稅項影響計入在業務合併之會計處理中。

於評估所得稅處理方法之任何不確定因素時，本集團考慮有關稅務機關是否可能接納個別集團實體於其所得稅申報時所採用或擬採用之不確定稅務處理方法。倘很可能獲接納，則即期及遞延稅項之釐定與申報所得稅時之稅務處理方法一致。倘有關稅務機關不大可能接納不確定稅務處理方法，則各項不確定因素之影響透過最可能產生之金額或預期價值予以反映。

(m) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目的金額，乃根據向本集團各項業務及地域地區分配資源及評估其業績表現而定期向本集團主要經營決策者(包括執行董事及高級管理層)(「主要經營決策者」)提供的財務資料當中識別出來。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分條件，則可以合計。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



5. 重大會計判斷及主要不確定估計來源

於應用附註3所述本集團重大會計政策時，本公司董事須就未能於其他來源獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被認為屬有關之因素為依據。實際結果或會與該等估計有出入。

估計及相關假設均會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出有關修訂期間及未來期間確認。

主要不確定估計來源

以下為於報告期間結算日有關未來之主要假設及其他主要不確定估計來源，當中涉及可能須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

中國企業所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國內地所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，故於釐定所得稅撥備時須根據現時已頒佈稅法、法規及其他相關政策作出估計及判斷。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的金額，則差額將對所得稅及差額變現期間的稅項撥備產生影響。

在管理層認為會產生可動用暫時差異或稅項虧損抵銷的未來應課稅溢利時，確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

應收賬款、應收貸款、其他應收款項及應收一間合營企業款項減值

應收賬款、應收貸款、其他應收款項及應收一間合營企業款項的虧損撥備乃基於違約風險及預期信貸虧損率的假設計算。本集團根據本集團的過往歷史、當前市況及於各報告期末的前瞻性估計運用判斷以作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。所用主要假設及輸入數據的詳情於附註39(b)披露。

公平值計量及估值過程

本集團部分資產乃按公平值計量以作財務申報用途。

估計資產之公平值時，本集團使用公開市場可觀察數據。倘未能取得第一級輸入數據，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。

本集團採用包括並非以可觀察市場數據為依據之輸入數據在內之估值方法估計投資物業及若干金融工具類別之公平值。附註16及39c提供有關釐定各項資產公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳情。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及主要不確定估計來源(續)

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計之判斷(見下文)外，本公司董事在應用本集團會計政策時作出且對綜合財務報表內確認金額具最重大影響力之重大判斷如下。

投資物業之遞延稅項

為計量以公平值模式計量之投資物業所產生遞延稅項負債或遞延稅項資產，董事已審閱本集團之投資物業組合，結論為本集團名下投資物業乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及以旨在隨時間過去(而非透過出售)而消耗該等投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有時，有關假設會被推翻。因此，計量本集團名下投資物業之遞延稅項時，董事釐定完全透過銷售收回以公平值模式計量投資物業賬面值之假設並無被推翻。因此，由於本集團須繳納企業所得稅，故本集團已就投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

6. 收益

收益乃有關物業代理服務之代理佣金、金融服務收入以及應收貸款之利息收入，扣除營業稅及其他稅項。本集團本年度之收益分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益分類		
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約收益		
代理佣金	588,220	923,849
非香港財務報告準則第15號範圍內其他收益來源		
融資收入		
應收貸款之利息收入	11,161	20,862
金融服務收入	—	2,724
	599,381	947,435
確認收益之時間		
於某一時間點		
代理佣金	588,220	923,849
金融服務收入	—	2,724
隨時間		
應收貸款之利息收入	11,161	20,862
	599,381	947,435

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料

經營分部及綜合財務報表所呈報各分部項目金額乃根據定期向本集團最高管理層提供以分配資源及評估本集團各業務分部表現之財務資料而識別。

除非分部具有類似經濟特徵且業務活動性質相近，否則個別重大經營分部不會合併作財務報告用途。

分部收益、開支、業績及資產包括直接歸屬於分部之項目及可合理分配至該分部之項目，但不包括特殊項目。分部資本開支指年內收購預期可使用超過一年之分部資產(包括有形資產及無形資產)所產生之總成本。企業開支及資產主要分別包括企業行政及融資開支以及企業金融資產。

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度有以下經營分部。該等分部乃分開管理。以下呈列的可呈報分部並非合併任何經營分部所得。

- 物業代理為向物業發展商、企業及個人提供一手物業服務及二手物業服務；及
- 金融服務為向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。

地區資料

本公司屬地為開曼群島，而本集團於中國內地經營業務，其所有收入均來自中國內地。因此，並無呈列總收益的地區資料。

於各報告期間結算日，大部分非流動資產位於中國。

有關主要客戶之資料

於該呈列之兩個財政年度，並無來自任何客戶之收益佔本集團總收益超過10%。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之業績分析：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元
分部收益	588,220	11,161	599,381
分部(虧損)/收益	(218,995)	1,914	(217,081)
其他收入			6,883
中央行政成本			(20,724)
其他收益及虧損淨額			(292)
確認金融資產撥備			(25,076)
分佔一家聯營公司業績			(32)
出售投資物業之虧損			(15,092)
商譽減值			(11,198)
投資物業公平值減少			(11,709)
融資成本			(5,993)
除稅前虧損			(300,314)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	總計 千港元
分部收益	923,849	23,586	947,435
分部虧損	(200,851)	(6,904)	(207,755)
其他收入			16,185
中央行政成本			(42,065)
其他收益及虧損淨額			(7,129)
確認金融資產撥備			(24,193)
出售一家附屬公司之收益			558
出售投資物業之虧損			(644)
投資物業公平值減少			(775)
融資成本			(13,592)
除稅前虧損			(279,410)

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

經營分部之會計政策與本集團於附註4所述其他會計政策相同。分部收益總額指綜合損益及其他全面收入報表所載本集團之綜合營業額。分部溢利指各分部賺取之溢利，惟未計及其他收入、中央行政成本(包括董事酬金)、其他收益及虧損、確認金融資產撥備、出售投資物業之虧損、出售一家附屬公司之收益、分佔一家聯營公司業績、投資物業公平值變動以及融資成本之分配。此乃向主要經營決策者就資源分配及表現評估作出報告之計量方法。

分部資產及負債

由於主要經營決策者並無定期審閱本集團分部資產及負債，故並無呈列各經營分部資產及負債總額之計量方法。

其他分部資料

二零二五年

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	27,391	–	–	27,391
物業、機器及設備折舊	14,831	41	814	15,686
使用權資產折舊	23,755	4,109	–	27,864
確認金融資產撥備				
— 應收賬款	5,644	1,539	–	7,183
— 應收貸款	–	17,893	–	17,893
	5,644	19,432	–	25,076
其他收益及虧損淨額				
出售物業、機器及設備之虧損	890	7	–	897
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	–	–	179	179
出售按公平值計入損益之金融資產收益	–	–	(784)	(784)
	890	7	(605)	292

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零二四年

	物業代理 千港元	金融服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	26,579	–	1,275	27,854
物業、機器及設備折舊	11,214	202	3,181	14,597
使用權資產折舊	27,945	3,714	–	31,659
確認金融資產撥備				
— 應收賬款	34,133	(918)	–	33,215
— 應收貸款	–	(9,022)	–	(9,022)
	34,133	(9,940)	–	24,193
其他收益及虧損淨額				
出售物業、機器及設備之虧損	7,963	–	–	7,963
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	–	–	(391)	(391)
出售按公平值計入損益之金融資產收益	–	–	(443)	(443)
	7,963	–	(834)	7,129

8. 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租金收入，扣除直接開支 509,000 港元(二零二四年：818,000 港元)	4,121	6,619
其他服務收入	447	1,054
銀行利息收入	622	2,456
政府補助(附註)	1,693	6,056
	6,883	16,185

附註：該金額為就企業發展支持、財政補貼及各種稅收優惠而自不同中國政府部門收取的政府補助，有關中國政府部門並未施加任何條件。

9. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	997	2,495
— 其他借貸	2,670	7,459
— 租賃負債	2,326	3,638
	5,993	13,592

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,960	583
遞延稅項(附註31)：		
— 遞延稅項資產	(2,802)	(12,515)
— 遞延稅項負債	(10,085)	6,115
	(4,927)	(5,817)

根據中國企業所得稅法及其實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。其他司法權區所產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

於中國成立之公司向其海外投資者宣派於二零零八年一月一日後賺取之溢利之股息按10%之稅率繳納中國預扣所得稅。

由於本集團於兩個年度均無在香港產生估計應課稅溢利，故未有於兩個年度之綜合財務報表計提香港利得稅撥備。

本年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	(300,314)	(279,410)
按適用稅率25%計算之稅項	(75,078)	(69,852)
不可扣稅開支之稅務影響	59,401	60,613
毋須課稅收入之稅務影響	(5,501)	(9,503)
在其他司法權區經營之附屬公司面臨不同稅率之稅務影響	1,356	894
未確認稅項虧損之稅務影響	23,652	29,865
動用先前未確認之稅項虧損	(8,757)	(17,834)
本年度所得稅抵免	(4,927)	(5,817)

遞延稅項詳情載於附註31。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 本年度虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損之計算已扣除／(計入)：		
董事薪酬(包括退休福利計劃供款及股份付款)(附註12)	8,152	21,638
其他員工成本	542,128	702,694
向僱員(不包括董事)支付的股份付款	—	9,093
其他退休福利計劃供款	32,143	42,035
總員工成本	582,423	775,460
核數師酬金		
— 審計及審計相關服務	1,990	2,800
— 非審計服務	300	300
	2,290	3,100
本年度折舊開支		
— 物業、機器及設備(附註17)	15,686	14,597
— 使用權資產(附註18)	27,864	31,659
	43,550	46,256
確認／(撥回)金融資產撥備		
— 應收賬款	7,183	33,215
— 應收貸款	17,893	(9,022)
	25,076	24,193
出售物業、機器及設備之虧損	897	7,963
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損／(收益)	179	(391)
出售按公平值計入損益之金融資產之收益	(784)	(443)
其他收益及虧損淨額	292	7,129

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金(包括主要行政人員)

董事及主要行政人員於兩個年度之酬金根據適用上市規則及香港公司條例披露如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	執行董事			獨立非執行董事			非執行董事			總計	
	扶偉聰先生 (主席) (附註i)	高斌先生 (總裁) (附註ii)	盧一峰先生	曹麒麟先生	林景沛先生	徐靜女士	扶而立先生 (附註iii)	黃鵬先生 (附註iv)	李富強先生 (附註v)		李波先生 (附註vi)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
袍金	-	-	-	120	228	120	-	27	90	90	675
薪金及其他福利	2,791	363	2,470	-	-	-	1,800	-	-	-	7,424
退休福利計劃供款	-	17	18	-	-	-	18	-	-	-	53
酬金總額	2,791	380	2,488	120	228	120	1,818	27	90	90	8,152

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	執行董事			獨立非執行董事			非執行董事			總計
	扶偉聰先生 (主席)	高斌先生 (總裁)	盧一峰先生	朱榮斌先生 (附註vii)	曹麒麟先生	林景沛先生	徐靜女士	扶而立先生	黃鵬先生	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
袍金	-	-	-	-	120	228	120	-	70	538
薪金及其他福利	2,630	1,975	2,520	919	-	-	-	1,800	-	9,844
股份付款(附註viii)	-	4,684	-	6,392	-	-	-	-	-	11,076
退休福利計劃供款	-	136	18	8	-	-	-	18	-	180
酬金總額	2,630	6,795	2,538	7,319	120	228	120	1,818	70	21,638

附註：

- (i) 扶偉聰先生接替朱榮斌先生出任主席，自二零二四年五月三十一日起生效。
- (ii) 高斌先生辭任執行董事兼總裁，自二零二五年三月二十一日起生效。
- (iii) 扶而立先生不再擔任副主席，自二零二四年五月三十一日起生效。
- (iv) 黃鵬先生獲委任為非執行董事，自二零二四年五月三十一日起生效，並辭任非執行董事，自二零二五年三月二十一日起生效。
- (v) 李富強先生獲委任為非執行董事，自二零二五年三月二十一日起生效。
- (vi) 李波先生獲委任為非執行董事，自二零二五年三月二十一日起生效。
- (vii) 朱榮斌先生辭任執行董事，自二零二四年五月三十一日起生效。
- (viii) 股份付款指根據本公司購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。該等購股權的價值乃根據綜合財務報表附註4所載權益結算股份付款交易之會計政策計量。有關授出購股權的進一步詳情載於綜合財務報表附註35。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金(包括主要行政人員)(續)

上述執行董事酬金源自彼等為本公司及本集團管理事務；上述非執行董事酬金源自彼等為本公司提供董事服務；及上述獨立非執行董事酬金源自彼等為本公司提供董事服務。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團亦為扶偉聰先生提供免費住宿。所涉及估計租金貨幣價值為840,000港元(二零二四年：840,000港元)。

於二零二五年及二零二四年，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引其加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。於二零二五年及二零二四年，概無董事放棄任何酬金。

13. 五名最高薪僱員酬金

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪人士中，三名(二零二四年：四名)為董事，彼等之酬金已反映於上文附註12所列示分析。截至二零二五年十二月三十一日止年度餘下兩名人士之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他福利	3,077	1,808
股份付款	–	270
退休福利計劃供款	105	26
	3,182	2,104

擁有下列酬金範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員人數如下：

	二零二五年	二零二四年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	–
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	–
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	–	1

14. 股息

本公司董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



15. 每股虧損

(a) 基本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計算每股基本虧損之虧損(本公司擁有人應佔本年度虧損)	299,566	279,925

股份數目

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
已發行普通股之加權平均股數	674,150	674,150

	二零二五年	二零二四年
每股基本虧損 (每股港仙)	44.4	41.5

(b) 攤薄

截至二零二五年十二月三十一日止年度，每股基本虧損及攤薄虧損相同，原因為截至二零二五年十二月三十一日止年度並無存在具有攤薄影響的潛在普通股。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損相同，原因為尚未行使之購股權之影響屬反攤薄。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零二四年一月一日	120,377
匯兌調整	(3,940)
添置	1,275
出售	(15,960)
於損益確認之公平值減少淨額	(775)
轉撥自物業、機器及設備(附註17)	35,124
轉撥至物業、機器及設備(附註17)	(14,130)
於其他全面收入確認之公平值增加淨額	(928)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	121,043
匯兌調整	4,568
出售	(48,098)
於損益確認之公平值減少淨額	(11,709)
轉撥自物業、機器及設備(附註17)	35,307
於其他全面收入確認之公平值減少淨額	(12,055)
於二零二五年十二月三十一日	89,056

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計入損益之未變現物業重估虧損(計入投資物業公平值變動)	(11,709)	(775)

本集團之投資物業乃於中國根據中期土地使用權持有。

本集團所有持作賺取租金或作資本增值之物業均以公平值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資物業產生租金收4,121,000港元(二零二四年：6,619,000港元)，租金收益率為4.63%(二零二四年：5.46%)。

年內概無轉入或轉出第三級。

本集團名下投資物業於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之公平值乃參考與本集團概無關連之獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)於當日所進行估值而釐定。中和邦盟為估值師學會會員。公平值以直接比較法釐定，當中假設物業以其現狀交吉出售並參考同區狀況相同之類似物業成交價之市場證據得出。所用估值方法與去年無異。

估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途，且與其實際用途無異。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



16. 投資物業(續)

投資物業估值所用其中一項主要輸入數據為以直接市場比較法得出之每平方米市價介乎人民幣4,000元至人民幣57,000元(二零二四年：介乎人民幣6,000元至人民幣67,000元)，當中計及投資物業與可資比較項目於樓齡、時間、地點、層數及其他相關因素方面之差異。每平方米市價增加將導致投資物業公平值按同一水平增加，反之亦然。

	估值方法	主要輸入數據	敏感度
住宅單位			
廣東	直接比較法	市場單位價格，經計及同類物業就物業性質及地點作出調整之近期交易價介乎每平方米(「平方米」)人民幣4,000元至人民幣57,000元(二零二四年：介乎人民幣6,000元至人民幣67,000元)	所採用市場單位價格下跌會導致公平值減少，反之亦然。
商業單位			
廣東	直接比較法	市場單位價格，經計及同類物業就物業性質及地點作出調整之近期交易價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣54,000元(二零二四年：介乎人民幣12,000元至人民幣62,000元)	所採用市場單位價格下跌會導致公平值減少，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 改善工程 千港元	辦公室設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零二四年一月一日	153,767	524,706	104,020	41,433	823,926
匯兌調整	(4,612)	(18,503)	(8,161)	(958)	(32,234)
添置	–	2,507	339	1,061	3,907
轉撥自投資物業(附註16)	14,130	–	–	–	14,130
轉撥至投資物業(附註16)	(35,124)	–	–	–	(35,124)
出售附屬公司	–	(567)	(504)	(3,324)	(4,395)
出售	(29,532)	(9,311)	(7,169)	(6,097)	(52,109)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	98,629	498,832	88,525	32,115	718,101
匯兌調整	5,633	16,859	3,693	1,021	27,206
添置	5,978	2,078	44	515	8,615
轉撥至投資物業(附註16)	(35,307)	–	–	–	(35,307)
出售	(275)	(240,919)	(15,407)	(7,107)	(263,708)
於二零二五年十二月三十一日	74,658	276,850	76,855	26,544	454,907
折舊					
於二零二四年一月一日	19,487	474,626	55,043	29,094	578,250
匯兌調整	(1,081)	(10,748)	(1,152)	499	(12,482)
出售附屬公司	–	(561)	(365)	(2,642)	(3,568)
年內撥備	1,249	9,038	2,127	2,183	14,597
出售	–	(6,820)	(6,037)	(5,480)	(18,337)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	19,655	465,535	49,616	23,654	558,460
匯兌調整	527	14,651	(2,172)	596	13,602
年內撥備	452	7,972	6,069	1,193	15,686
轉撥	–	(12,775)	17,229	(4,454)	–
出售	(9)	(240,919)	(13,514)	(6,058)	(260,500)
於二零二五年十二月三十一日	20,625	234,464	57,228	14,931	327,248
賬面值					
於二零二五年十二月三十一日	54,033	42,386	19,627	11,613	127,659
於二零二四年十二月三十一日	78,974	33,297	38,909	8,461	159,641

上述物業、機器及設備項目採用直線法按以下年率折舊：

租賃土地及樓宇	租賃年期或40年(以較短期間為準)
租賃改善工程	租賃年期或5年(以較短期間為準)
辦公室設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

本集團之租賃土地及樓宇乃於中國根據中期土地使用權持有。

於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國賬面值為34,880,000港元(二零二四年：45,269,000港元)的若干樓宇尚未獲相關中國部門出具所有權證。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度



18. 使用權資產及租賃負債

本集團租賃店舖物業作其營運用途。租約為期1年至8年(二零二四年：1年至8年)。租賃條款乃按個別情況商定，當中包含各種不同條款及條件。本集團在釐定租賃條款及評估不可撤銷期之期限時應用合約之定義並確定合約可強制執行之期限。

已確認使用權資產之賬面值及年內變動載列如下：

使用權資產	租賃土地 及樓宇 千港元
成本	
於二零二四年一月一日	287,147
匯兌調整	(1,442)
添置	22,672
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	308,377
匯兌調整	13,158
添置	18,776
終止確認	(15,117)
於二零二五年十二月三十一日	325,194
折舊	
於二零二四年一月一日	220,846
匯兌調整	(721)
年內撥備	31,659
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	251,784
匯兌調整	12,251
年內撥備	27,864
終止確認	(8,501)
於二零二五年十二月三十一日	283,398
賬面值	
於二零二五年十二月三十一日	41,796
於二零二四年十二月三十一日	56,593

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 使用權資產及租賃負債(續)

租賃負債之賬面值及年內變動載列如下：

租賃負債	租賃土地 及樓宇 千港元
於二零二四年一月一日	62,984
匯兌調整	(208)
添置	22,672
利息開支	3,638
付款	(39,658)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	49,428
匯兌調整	1,869
添置	18,776
終止確認	(6,699)
利息開支	2,326
付款	(29,174)
於二零二五年十二月三十一日	36,526

分析為：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動	19,594	23,289
非流動	16,932	26,139
	36,526	49,428

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
使用權資產折舊開支	27,864	31,659
租賃負債利息開支	2,326	3,638
租賃現金流出總額	96,976	115,602
添置使用權資產	18,776	22,672

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 商譽

	千港元
成本	
於二零二四年一月一日	11,321
匯兌調整	(361)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	10,960
減值撥備	(11,198)
匯兌調整	238
於二零二五年十二月三十一日	–

為進行減值測試，上文詳述之商譽乃分配至附屬公司，作為產生商譽之個別現金產生單位。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之商譽賬面值已分配至下列單位：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於中國提供一手地產代理服務(「單位A」)	–	10,960

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法釐定。該計算法使用依據管理層所批准涵蓋五年期間財務預算作出之現金流量預測，並按單位A之貼現率16.01%(二零二四年：14.99%)計算。於五年期間後之現金流量乃按管理層釐定2%之增長率(二零二四年：3%之增長率)推算。其他計算使用價值之主要假設與估計現金流入/流出(包括單位A之佣金收入及利潤率)有關，該等估計乃根據單位之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。根據截至二零二五年十二月三十一日止年度對單位A的可收回金額評估，鑒於房地產市場整體低迷及物業代理服務行業競爭激烈，該現金產生單位的可收回金額低於商譽的賬面值，本集團作出減值虧損約11,198,000港元(二零二四年：無)。

20. 於一家聯營公司及一家合營企業之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一家聯營公司及一家合營企業之權益	524	–

本公司董事認為，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，於一家聯營公司及一家合營企業之投資對本集團而言並非重大，因此，並無披露該投資按權益法入賬之個別財務資料。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 應收貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
定息應收貸款(扣除撥備)	205,670	215,766
分析為：		
流動	143,017	120,717
非流動	62,653	95,049
	205,670	215,766

於二零二五年十二月三十一日，應收貸款205,511,000港元(二零二四年：213,347,000港元)為無抵押。賬面值為62,653,000港元之款項(二零二四年：95,049,000港元)分類為非流動應收貸款，可於2至3年(二零二四年：2至4年)內分期收回。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團已向915名(二零二四年：916名)客戶授出貸款，每筆貸款本金額介乎人民幣1,000元至約人民幣35,000,000元(二零二四年：人民幣1,000元至人民幣35,000,000元)。於二零二五年十二月三十一日，應收貸款按定息年利率4厘至10厘(二零二四年：年利率4厘至10厘)計息。年內，自應收貸款確認利息收入11,161,000港元(二零二四年：20,862,000港元)。

所有應收貸款均由獨立業主或實體提供擔保。個人或實體之信貸狀況評估詳情載於附註39b。

應收貸款撥備變動

	12個月預期 信貸虧損 千港元	永久預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	20,253	362,999	383,252
匯兌調整	(618)	(11,421)	(12,039)
應收款項確認撥備淨額	(1,332)	(7,690)	(9,022)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	18,303	343,888	362,191
匯兌調整	697	15,798	16,495
應收款項確認撥備淨額	(5,198)	23,091	17,893
於二零二五年十二月三十一日	13,802	382,777	396,579

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 應收賬款

本集團給予客戶之平均信貸期介乎30至180日(二零二四年:30至180日)。於報告期間結算日,應收賬款扣除呆賬撥備後根據發票日期呈列之賬齡分析如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	93,518	162,709
31至60日	5,578	22,225
61至90日	13,403	15,241
91至120日	6,212	11,317
121至180日	6,540	12,493
超過180日	313,091	340,020
	438,342	564,005

本集團之應收賬款結餘包括於報告日期已逾期賬面總值11,985,000港元(二零二四年:20,061,000港元)之應收賬款。由於管理層認為有關客戶之基本信貸質素並無轉壞,故本集團未有就此作出減值虧損撥備。

本集團於接納任何新客戶前會評估潛在客戶之信貸質素。信貸質素定期檢討。並無逾期或減值之應收賬款大部分並無欠款記錄。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

下表顯示根據簡化方法確認的應收賬款的預期信貸虧損變動。

	永久預期信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	永久預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	48,504	345,429	393,933
匯兌調整	(2,473)	(10,807)	(13,280)
應收款項確認撥備淨額	43,434	(10,219)	33,215
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	89,465	324,403	413,868
匯兌調整	4,212	14,342	18,554
應收款項確認撥備淨額	10,593	(3,410)	7,183
於二零二五年十二月三十一日	104,270	335,335	439,605

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 其他應收款項、訂金及預付費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業推廣項目之預付費用	20,783	15,999
租金按金	12,371	15,677
向員工墊款	15,626	21,118
保證金(附註(i))	21,453	18,969
其他應收款項及訂金(附註(ii))	105,493	107,983
	175,726	179,746
減：非流動部分		
租金按金	1,676	2,901
流動部分	174,050	176,845

附註：

(i) 該款項主要指本集團向物業發展商支付的保證金，讓本集團可在一手市場項目中提供物業代理服務，該保證金將於以下較早時間向本集團發放：(i)有關協議所協定期限；或(ii)根據有關協議所訂明者。

(ii) 於二零二五年十二月三十一日之其他應收款項包括就收購投資物業所支付保證金約50,000,000港元(二零二四年：47,872,000港元)。

24. 應收一家合營企業之款項

有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。本公司董事認為，預期有關款項將自報告期間結算日起計十二個月內收回。

25. 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一 於香港發行之上市股本證券	3,290	5,531

26. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團所持現金及按市場利率介乎年利率0.01厘至0.65厘(二零二四年：年利率0.01厘至3.85厘)計息且原到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對銀行結餘進行減值評估，並認為交易對手出現違約之可能性不大，故並無就信貸虧損計提撥備。

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金中有存放於中國的銀行以人民幣計值之銀行結餘約122,449,000港元(二零二四年：約179,787,000港元)。匯出中國內地之資金受中國政府所頒佈有關外匯管制之相關規則和規定所規限。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 應付款項及應計費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應計其他稅項	16,326	19,892
應計經營開支	33,057	31,440
暫收客戶款項	12,653	14,411
應計員工成本	38,439	35,012
其他應付款項及應計費用(附註)	27,343	22,944
	127,818	123,699

附註：其他應付款項及應計費用主要包括代表房地產發展商收取的訂金約27,343,000港元(二零二四年：22,944,000港元)。

28. 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
第三方合約負債	29,836	30,649

本集團之合約負債主要來自尚未提供相關服務之預收客戶款項。合約負債於本集團履行對客戶的履約責任後確認為收益。

合約負債變動

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	30,649	21,489
確認收益而減少	(27,584)	(19,770)
收到預收款項而增加	26,852	29,387
匯兌調整	(81)	(457)
於十二月三十一日	29,836	30,649

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸	19,728	37,766
其他借貸	88,889	85,106
	108,617	122,872
銀行及其他借貸到期日之分析如下：		
一年內	88,889	122,872
一年至兩年	19,728	-
	108,617	122,872
減：流動負債所示一年內到期之款項	(88,889)	(122,872)
非流動負債所示一年後到期之款項	19,728	-

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行借貸約19,728,000港元(二零二四年：37,234,000港元)以本集團若干物業、機器及設備以及投資物業作抵押。資產抵押詳情載於附註33。

本集團銀行及其他借貸按浮息及定息計息，而本集團借貸之實際利率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
實際利率：		
按年利率介乎2.5厘至2.8厘計息之定息銀行借貸 (二零二四年：年利率3.4厘至3.9厘)	19,728	37,766
按年利率6.0厘計息之定息其他借貸(二零二四年：年利率6.0厘)	88,889	85,106
	108,617	122,872

於二零二五年十二月三十一日，本集團借貸以人民幣(二零二四年：人民幣)計值。

30. 股本

	股份數目	面值金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	8,000,000,000	80,000
已發行及繳足股款：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	674,149,989	6,741

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項資產／(負債)

本集團於本年度及過往年度之已確認遞延稅項資產／負債及其變動情況如下：

	呆賬撥備 千港元	因會計目的 而非稅項目 的確認之收益 千港元	投資物業 之公平值 千港元	加速稅項折舊 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	194,296	(61,300)	(8,076)	(24,535)	100,385
於損益計入／(扣除)	12,515	(17,831)	194	23,752	18,630
匯兌調整	(6,467)	(6,835)	254	783	(12,265)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	200,344	(85,966)	(7,628)	–	106,750
於損益計入	2,802	4,144	5,941	–	12,887
匯兌調整	5,900	13,515	(207)	–	19,208
於二零二五年十二月三十一日	209,046	(68,307)	(1,894)	–	138,845

於二零二五年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用稅項虧損292,683,000港元(二零二四年：233,268,000港元)尚未確認可用作抵銷未來溢利。

此外，本集團(其中國附屬公司除外)有未動用稅項虧損185,761,000港元(二零二四年：185,505,000港元)可用作抵銷未來溢利。該等未確認稅項虧損可無限期結轉。

由於無法預測未來溢利來源，故並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利宣派之股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時差額之撥回時間，且暫時差額於可見將來可能不會撥回，故並無於綜合財務報表就應佔中國附屬公司累計溢利之暫時差額2,817,762,000港元(二零二四年：3,017,041,000港元)作出遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團因融資活動而產生之負債之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生之負債指融資活動之現金流量已經或未來現金流將會於本集團綜合現金流量報表分類之負債。

	銀行及 其他借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	167,253	62,984	230,237
現金流量變動：			
籌集新造銀行及其他借貸	38,587	–	38,587
償還銀行及其他借貸	(78,478)	–	(78,478)
支付租賃負債	–	(39,658)	(39,658)
已付利息	(9,954)	–	(9,954)
融資活動變動總額	(49,845)	(39,658)	(89,503)
其他變動：			
外幣兌匯	(4,490)	(208)	(4,698)
利息開支	9,954	3,638	13,592
新租賃	–	22,672	22,672
其他變動總額	5,464	26,102	31,566
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	122,872	49,428	172,300
現金流量變動：			
籌集新造銀行借貸	19,560	–	19,560
償還借貸	(38,848)	–	(38,848)
支付租賃負債	–	(29,174)	(29,174)
已付利息	(3,667)	–	(3,667)
融資活動變動總額	(22,955)	(29,174)	(52,129)
其他變動：			
外幣兌匯	5,033	1,869	6,902
利息開支	3,667	2,326	5,993
終止確認	–	(6,699)	(6,699)
新租賃	–	18,776	18,776
其他變動總額	8,700	16,272	24,972
於二零二五年十二月三十一日	108,617	36,526	145,143

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 資產抵押

本集團已就本集團之銀行借款抵押下列資產：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業	36,811	61,170
物業、機器及設備	1,207	5,259
	38,018	66,429

34. 經營租約

本集團作為承租人

本集團根據經營租約就辦公室物業及商舖所支付最低租賃付款為67,802,000港元(二零二四年：75,944,000港元)。

於報告期間結算日，本集團於不可撤銷經營租約項下之未來最低租賃付款承擔將於以下時間到期：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	36,221	57,762

本集團有若干租期為12個月或以下之商舖租賃。本集團對該等租賃應用「短期租賃」確認豁免，而涉及該等租賃之未來最低租賃付款額於上文披露。

本集團作為出租人

年內所賺取物業租金收入為4,121,000港元(二零二四年：6,619,000港元)。所持全部投資物業在未來1至8年(二零二四年：1至7年)均有租戶承租。

於報告期間結算日，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	2,539	3,938
第二年至第五年(包括首尾兩年)	6,385	5,392
五年以上	2,090	1,415
	11,014	10,745

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 購股權計劃

為了吸引及挽留最優秀的僱員以發展本集團業務，並向經選定合資格參與者提供額外激勵或獎勵，本公司於二零二三年五月二十三日採納一項購股權計劃（「該計劃」）以達致這一目的。合資格參與者主要包括本集團僱員、董事、任何集團成員公司董事、本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司董事及僱員（不論全職或兼職）。除非另行註銷或修訂，否則該計劃自二零二三年五月二十三日起生效10年。

購股權可於授出購股權日期起至授出購股權日期起計滿10年之日止期間根據該計劃條款行使。購股權歸屬期由董事會（「董事會」）釐定，且無論如何不得少於十二（12）個月。董事會可於若干情況下酌情授予較短之歸屬期。董事會及／或薪酬委員會可全權酌情釐定及設定任何表現目標或就歸屬購股權施加任何條件、限制或局限。

按該計劃承授人可於要約日期後30日內接納授出購股權之要約，承授人於接納要約時，須支付代價1港元。

購股權認購價由董事釐定，惟須為以下最高者：(i) 股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五（5）個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii) 股份於緊接授出日期前二十（20）個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價之90%。

根據該計劃可能授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目，不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%（即67,414,998股）。受刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或上市規則不時指定之其他規定所限，董事會可更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。

倘於截至授出日期止任何12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得向有關人士授出購股權，惟取得股東批准則除外。進一步授出超過該1%限額之購股權須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准。有關參與人士及彼之聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票及／或遵守上市規則不時指定之其他規定。倘於任何12個月期間內，授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司已發行股份0.1%，則必須獲本公司股東事先批准。

以遵守該計劃規定為前提，僅於合資格參與者自購股權授出日期起至指定行使日期止繼續為本集團服務的情況下，購股權方可行使。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 購股權計劃(續)

於二零二三年六月十六日，本公司根據購股權計劃授出購股權，購股權持有人有權按行使價每股1.85港元購買合共67,380,000股本公司股份。根據購股權計劃條款，授出之購股權受限於若干表現條件。

於二零二四年五月，朱榮斌(「朱先生」)辭任本公司執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會成員及主席。於朱先生及一名僱員辭任後，授予朱先生的30,340,000份購股權及授予該名僱員的3,370,000份購股權失效，導致自特別儲備轉撥約15,916,000港元。詳情請參閱本公司所刊發日期為二零二四年五月三十一日的公告。

鑒於尚未行使購股權之行使價遠高於本公司股份(「股份」)的市價，董事會認為購股權已不再能達到激勵或獎勵承授人對本集團作出貢獻的目的。經董事會批准後，授予本公司一名董事及若干僱員之33,670,000份尚未行使購股權已根據該計劃之條款自二零二四年十一月一日起註銷，導致即時於損益確認約4,570,000港元，及自特別儲備轉撥約20,686,000港元。詳情請參閱本公司所刊發日期為二零二四年十一月一日的公告。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，失效及註銷的購股權總數分別為33,710,000份及33,670,000份，導致分別自特別儲備轉撥約15,916,000港元及20,686,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，根據購股權計劃授出的購股權可予發行的股份總數零除以已發行相關類別股份的加權平均數674,149,989股約為零%。

於本年報日期，本公司根據該計劃可供發行的股份總數(即可供授出的購股權)為67,414,998股(二零二四年十二月三十一日：67,414,998股)，相當於本公司於該日期已發行股本約10%(二零二四年：10%)。根據該計劃的授權，可供日後授出的股份數目為67,414,998股(二零二四年十二月三十一日：67,414,998股)。

於二零二三年六月十六日根據該計劃授出的購股權使用二項式期權定價模型釐定的公平值約為41,648,000港元。該模型的重要輸入數據為授出日期的股價1.85港元(已就股份分拆的影響作出調整)、上述行使價、預期股價波動41.29%、年度無風險利率3.53%。預期購股權年期約10年及預期派息率4.26%。按預期股價回報的標準偏差而計量的波幅，乃根據由二零一三年六月十六日至二零二三年六月十五日的每日股價的統計分析計算得出。截至二零二五年十二月三十一日止年度，約零港元(二零二四年：20,169,000港元)計入損益。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無根據該計劃授出任何購股權。截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無任何購股權獲行使、註銷或失效。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本公司並無任何尚未行使的購股權。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員營辦強積金計劃。根據強制性公積金計劃條例，強積金計劃屬界定供款計劃。本集團按每名僱員相關薪金成本5% (上限為每年18,000港元(二零二四年：18,000港元))向該計劃作出供款，而僱員亦作出等額供款。有關離職員工未歸屬福利之任何已沒收供款將用作扣減本集團供款。該計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於由託管人控制之基金內。

本集團中國附屬公司之僱員乃國家管理退休福利計劃之成員，該計劃由中國政府營辦。該等附屬公司須按支薪成本之指定百分比向退休福利計劃供款作為退休福利資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任乃作出指定供款。

年內，本集團就該等計劃已付及應付之供款32,196,000港元(二零二四年：42,215,000港元)已扣自損益。

37. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，年內，本集團並無與關連人士訂立重大交易(二零二四年：無)。

主要管理人員之薪酬

主要管理人員年內之薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金、薪金及其他福利	8,099	10,382
股份付款	—	11,076
退休福利計劃供款	53	180
	8,152	21,638

包括董事及主要行政人員在內之主要管理層酬金由薪酬委員會經考慮個別人士之表現及市場趨勢釐定。

38. 資本風險管理

本集團管理資本之目標為保障本集團持續經營之能力，以為股東提供回報及為其他利益相關者帶來利益，並維持最佳資本架構以減少資本成本。

本集團積極並定期檢討及管理其資本架構，以在可能伴隨較高借貸水平帶來之較高股東回報與穩健資本狀況所帶來之好處及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況之轉變對資本架構作出調整。

本著行業慣例，本集團以其資本負債比率作為監控其資本架構之基準。該比率乃以負債總額除以資產總值計算。

於報告期間結算日之資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
負債總額	398,000	449,089
資產總值	1,447,661	1,738,967
資本負債比率	27.49%	25.83%

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具

39a. 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
攤銷成本	905,508	1,118,083
按公平值計入損益	3,290	5,531
金融負債		
攤銷成本	141,673	154,312
租賃負債	36,526	49,428

39b. 財務風險管理目的及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款、應收一家合營企業之款項、應收貸款、其他應收款項及訂金、按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘及現金、應付款項、租賃負債以及銀行及其他借貸。此等金融工具詳情於相關附註中披露。本集團之金融工具於本集團日常業務中產生之主要風險為市場風險、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控此等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

市場風險

貨幣風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以各附屬公司的功能貨幣計值，因此本集團並無重大外幣風險開支。本集團並無就外幣交易、資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將監察其重大外幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險

本集團並無承受公平值利率風險，原因為所有應收貸款以及銀行及其他借貸均按固定利率計息。

本集團並無就浮息銀行結餘承受現金流量利率風險，原因為此等結餘按現行利率計息，且於短期內到期。

本集團現時並無就公平值利率風險及現金流量利率風險訂有任何利率對沖政策。董事持續監察本集團之風險，並會於有需要時考慮對沖利率。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

39b. 財務風險管理目的及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險

本集團就其上市股本證券投資承受股本價格風險。管理層透過密切監察有關投資價格波幅管理此風險。於二零二五年十二月三十一日，本集團股本價格風險主要集中於在香港聯交所上市之不同行業股本工具。

敏感度分析

下述敏感度分析根據報告日期所承受股本價格風險釐定。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，倘股本工具之價格上升/下跌5%(二零二四年：5%)，而其他所有變數維持不變，本集團年內除稅後溢利及股權將因按公平值計入損益之金融資產之公平值變動而增加/減少164,000港元(二零二四年：277,000港元)。

管理層認為，因年終風險不能反映年內之風險，故就固有價格風險而言，敏感度分析並無代表性。

信貸風險

於二零二五年十二月三十一日，本集團就因交易對手未能履行其責任而將蒙受財務損失之最高信貸風險，為綜合財務狀況報表所載相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險按地區而言主要集中於中國，於二零二五年十二月三十一日，中國佔應收貸款、應收賬款及應收一家合營企業之款項總額之100%(二零二四年：100%)。本集團之信貸風險亦集中於本集團五大客戶及最大客戶(均於地產代理行業有良好信譽及滿意還款記錄)，向彼等應收之賬款分別佔應收賬款總額10.25%(二零二四年：10.07%)及3.66%(二零二四年：2.98%)。就金融服務業務而言，截至二零二五年十二月三十一日，於本集團未償還應收貸款總額約206,000,000港元(二零二四年：216,000,000港元)中，最大借款人佔約46.59%(二零二四年：42.59%)，而五大借款人佔約67.99%(二零二四年：68.65%)。

就附註24所披露應收一家合營企業之款項而言，本集團管理層密切監察該合營企業之財務狀況及還款情況，並認為信貸風險有限。

除應收貸款、應收賬款及應收一家合營企業之款項之集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

39b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險(續)

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸及進行其他監控程序，以確保跟進有關逾期債務之追討事宜。就小額貸款業務而言，本集團已指派團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。該團隊監察客戶之還款能力並要求客戶提供擔保。此外，本集團於報告期間結算日檢討個別債務之可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法對應收賬款採用永久預期信貸虧損。本集團管理層根據各債務人的內部信貸評級、賬齡、還款歷史及／或逾期狀態，對個別債務人進行減值評估，以估計應收賬款的永久預期信貸虧損金額。估計虧損率乃以歷史觀察所得違約率除以應收賬款預期年期計算得出，並就前瞻性資料作出調整。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，就應收賬款確認預期信貸虧損模式下減值虧損(扣除撥回)約439,605,000港元(二零二四年：413,868,000港元)。定量披露詳情載於本附註下文。

本集團管理層根據相關應收款項的內部信貸評級、賬齡、抵押品、還款歷史及／或逾期狀態，對個別債務人進行減值評估，以估計應收貸款的預期信貸虧損金額，並就前瞻性資料作出調整。於二零二五年十二月三十一日，已確認應收貸款之預期信貸虧損減值總額約396,579,000港元(二零二四年：362,191,000港元)。

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸級別	描述	應收賬款	其他金融資產
高	交易對手具有優良的還款能力，但可能很少於到期日後結算。	永久預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
中	交易對手具有足夠還款能力，但可能於到期日後悉數結算。	永久預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
低	有證據顯示該資產已出現信貸減值。	永久預期信貸虧損 — 信貸減值	永久預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難，且本集團收款機會渺茫。	撤銷金額	撤銷金額

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

39b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零二五年十二月三十一日所承受信貸風險及金融資產之預期信貸虧損之資料：

(a) 應收賬款

	二零二五年			二零二四年
	平均預期 信貸虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	虧損撥備 千港元
高信貸評級				
即期至90日	–	15,053	–	–
91至120日	–	2,332	–	8
121至180日	0.04	2,483	1	13
超過180日	0.09	9,512	9	202
		29,380	10	223
中信貸評級				
即時至90日	1.50	98,934	1,488	2,236
91至120日	4.22	4,051	171	305
121至180日	8.81	4,450	392	702
超過180日	25.19	405,797	102,209	85,999
		513,232	104,260	89,242
低信貸評級				
即時至90日	不適用	–	–	–
91至120日	不適用	–	–	–
121至180日	不適用	–	–	–
超過180日	100	335,335	335,335	324,403
		335,335	335,335	324,403

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

39b. 財務風險管理目的及政策(續)

信貸風險(續)

(b) 應收貸款

	二零二五年			二零二四年
	預期信貸 虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	虧損撥備 千港元
第一階段	6.26	219,139	13,714	12,823
第二階段	26.43	333	88	5,480
第三階段	100	382,777	382,777	343,888
		602,249	396,579	362,191

(c) 其他應收款項、訂金及應收一家合營企業之款項

其他應收款項、訂金及應收一家合營企業之款項被視為具有低信貸風險，且12個月預期信貸虧損有限。本公司董事經評估後認為，該等金融資產之已識別減值虧損並不重大。

(d) 銀行結餘

本集團管理層評估，本集團的銀行結餘處於低信貸風險，原因為該等存款及結餘存放在參照國際或中國信貸評級機構屬較高內部信貸評級的信譽良好銀行，且預期信貸虧損甚微。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監察及維持現金及現金等值項目之結餘於管理層認為充足之水平，以便提供本集團營運所需資金及紓緩現金流量波動之影響。管理層亦監察銀行借貸之使用程度。

除以本身資本及盈餘撥付本集團營運外，本集團亦依賴銀行及其他借貸作為流動資金另一來源。於二零二五年十二月三十一日，本集團有銀行借貸19,728,000港元(二零二四年：37,766,000港元)及其他借貸88,889,000港元(二零二四年：85,106,000港元)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團的未動用銀行融資為人民幣15,221,000元(約16,912,000港元)(二零二四年：人民幣15,000,000元(約15,957,000港元))。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

39b. 財務風險管理目的及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約到期日。該表乃根據本集團於可能被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

流動資金風險列表

	加權平均利率 %	應要求或				於二零二五年 未貼現現金 十二月三十一日	
		一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年後 千港元	流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零二五年 非衍生金融負債							
應付款項		33,056	-	-	-	33,056	33,056
租賃負債	6.00	1,770	3,557	16,574	19,970	41,871	36,526
銀行借貸一定息	2.63	143	174	1,286	19,328	20,931	19,728
其他借貸一定息	6.00	91,678	-	-	-	91,678	88,889
		126,647	3,731	17,860	39,298	187,536	178,199

	加權平均利率 %	應要求或				於二零二四年 未貼現現金 十二月三十一日	
		一個月內 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年後 千港元	流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零二四年 非衍生金融負債							
應付款項		31,440	-	-	-	31,440	31,440
租賃負債	6.00	2,118	4,257	19,839	31,398	57,612	49,428
銀行借貸一定息	3.42	111	232	38,349	-	38,692	37,766
其他借貸一定息	6.00	603	1,145	85,709	-	87,457	85,106
		34,272	5,634	143,897	31,398	215,201	203,740

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

39c. 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值根據下列基準釐定：

- 金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式，以貼現現金流量分析為基礎釐定。

下表顯示金融資產及金融負債之賬面值及公平值：

	二零二五年		二零二四年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產		3,290		5,531
按攤銷成本計量之金融資產				
銀行結餘及現金	141,081		210,526	
應收賬款	438,342		564,005	
應收貸款	205,670		215,766	
其他應收款項及訂金	104,944		112,974	
應收一家合營企業之款項	15,471		14,812	
金融負債				
按攤銷成本計量之金融負債				
應付款項	33,056		31,440	
租賃負債	36,526		49,428	
銀行及其他借貸	108,617		122,872	

本公司董事認為，按攤銷成本列入綜合財務報表之金融資產及金融負債賬面值與其相應公平值相若。

於各報告期間結算日，按公平值計入損益之金融資產按公平值計量。下表提供資料說明該等金融資產之公平值釐定方法，特別是所用估值方法及輸入數據。

	於二零二五年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	於二零二四年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值等級	估值方法及 主要輸入數據
	3,290	5,531		
分類為按公平值計入損益之金融資產之 上市股本證券	3,290	5,531	第一級	於活躍市場之買入 報價

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 報告期後事項

於批准該等財務報表日期，本集團並無須予披露的重大報告期後事項。

41. 本公司主要附屬公司詳情

於報告期間結算日，本集團之主要附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	所持 股份類別	已發行股本/ 註冊資本面值	本公司應佔 實際股權(附註a)		主要業務	營業地點
				二零二五年 %	二零二四年 %		
廣州新盈投資顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
Hopefluent (BVI) Limited (附註b)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	不適用	100美元	100	100	投資控股	香港
廣州合盈房地產代理有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣109,304,813元	100	100	提供地產代理服務	中國
合富輝煌房地產有限公司 (附註b)	香港	普通股	100港元	100	100	提供地產代理服務	香港
合富輝煌廣告策劃有限公司 (附註b)	香港	普通股	100港元	100	100	提供廣告及市場推廣服務	香港
合富輝煌(香港)有限公司 (附註b)	香港	普通股	100,000港元	100	100	投資控股	香港
佛山市合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
東莞市合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣州合富金控企業服務有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣201,000,000元	100	100	投資及諮詢服務	中國
廣東合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣5,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
山東合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣2,010,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
安徽合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣20,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	所持 股份類別	已發行股本/ 註冊資本面值	本公司應佔 實際股權(附註a)		主要業務	營業地點
				二零二五年 %	二零二四年 %		
貴州合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣1,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣州合富輝煌投資諮詢有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	100,000,000港元	100	100	投資控股	中國
廣州合富小額貸款有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣240,000,000元	100	100	提供小額貸款業務	中國
廣州合富商業保理有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣50,000,000元	100	100	提供金融代理服務	中國
廣州合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣10,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣州房王商務服務有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣5,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣西合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣10,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國
廣州南沙區合富輝煌房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	已註冊	人民幣10,000,000元	100	100	提供地產代理服務	中國

附註：

- (a) 本公司直接持有 Hopefluent (BVI) Limited 之股權。上述所有其他權益均由本公司間接持有。
- (b) 該等公司為有限責任公司。
- (c) 英文譯名僅供識別用途。

上表列出董事認為於二零二五年及二零二四年十二月三十一日主要影響本集團業績或資產之附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務資料概要

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之非上市投資	149,518	149,518
流動資產		
其他應收款項	9,734	9,769
應收附屬公司款項	227,020	228,981
銀行結餘及現金	617	447
	237,371	239,197
流動負債		
應計費用	(11)	(11)
流動資產淨值	237,360	239,186
資產總值減流動負債	386,878	388,704
股本及儲備		
股本(附註30)	6,741	6,741
股份溢價及儲備	380,137	381,963
權益總額	386,878	388,704

儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入 盈餘儲備 (附註) 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	416,637	67,385	16,433	(116,493)	383,962
購股權失效	-	-	(15,916)	15,916	-
股權結算股份付款	-	-	20,169	-	20,169
購股權註銷	-	-	(20,686)	20,686	-
本年度虧損及其他全面開支	-	-	-	(22,168)	(22,168)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	416,637	67,385	-	(102,059)	381,963
本年度虧損及其他全面開支	-	-	-	(1,826)	(1,826)
於二零二五年十二月三十一日	416,637	67,385	-	(103,885)	380,137

附註：本公司之繳入盈餘儲備指本公司根據於二零零四年之公司重組所收購附屬公司之有形淨資產總值與就收購所發行本公司股份面值之差額。

財務資料概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	
業績					
營業額	7,165,879	1,516,862	1,294,513	947,435	599,381
除稅前虧損	(851,692)	(726,198)	(594,160)	(279,410)	(300,314)
所得稅(開支)/抵免	98,965	(22,169)	64,742	5,817	4,927
本年度虧損	(752,727)	(748,367)	(529,418)	(273,593)	(295,387)
下列人士應佔：					
本公司擁有人	(544,799)	(580,377)	(530,950)	(279,925)	(299,566)
非控股股東權益	(207,928)	(167,990)	1,532	6,332	4,179
	(752,727)	(748,367)	(529,418)	(273,593)	(295,387)
資產及負債					
	於十二月三十一日				二零二五年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	
資產總值	6,994,101	3,051,020	2,145,066	1,738,967	1,447,661
負債總額	(2,881,624)	(816,986)	(534,152)	(449,089)	(398,000)
權益總額	4,112,477	2,234,034	1,610,914	1,289,878	1,049,661
下列人士應佔：					
本公司擁有人	2,946,673	2,227,896	1,603,889	1,279,068	1,035,694
非控股股東權益	1,165,804	6,138	7,025	10,810	13,967
	4,112,477	2,234,034	1,610,914	1,289,878	1,049,661