



# 瑞港建設控股有限公司

Prosper Construction Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6816

年報  
2025



# 目錄

2	公司資料
3	主席報告
4	管理層討論及分析
11	企業管治報告
20	董事會報告
33	董事及高級管理層
37	獨立核數師報告
45	綜合損益表
46	綜合全面收益表
47	綜合財務狀況表
49	綜合權益變動表
50	綜合現金流量表
51	綜合財務報表附註
134	五年財務概要



## 執行董事

姜洪昌先生 (主席)  
劉玉濤先生 (行政總裁)  
周宏宝先生 (運營總裁)  
李春曉先生  
崔強先生

## 獨立非執行董事

張志文先生  
陳艷女士  
劉軍春先生

## 審核委員會

張志文先生 (主席)  
陳艷女士  
劉軍春先生

## 提名委員會

姜洪昌先生 (主席)  
劉玉濤先生  
張志文先生  
陳艷女士  
劉軍春先生

## 薪酬委員會

陳艷女士 (主席)  
張志文先生  
劉軍春先生  
姜洪昌先生  
劉玉濤先生

## 風險管理委員會

姜洪昌先生 (主席)  
劉玉濤先生  
張志文先生  
陳艷女士  
劉軍春先生  
崔強先生

## 戰略與投資委員會

姜洪昌先生 (主席)  
劉玉濤先生  
張志文先生  
陳艷女士  
劉軍春先生

## 公司秘書

李博彥先生

## 香港授權代表

黃定斌先生

## 註冊辦事處

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

## 總部及香港主要營業地點

香港  
灣仔港灣道6-8號  
瑞安中心24樓03-08室

## 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

## 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
交通銀行(香港)有限公司

## 股份代號

6816

## 公司網站

[www.prosperch.com](http://www.prosperch.com)

# 主席報告

本人謹代表瑞港建設控股有限公司(「本公司」)董事會，欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度(「2025財年」或「本年度」)的年度報告。

本集團的一般建築承包業務仍受中國房地產市場的不確定性所影響。過去兩年，香港及澳門公佈的大型海事項目相對較少，導致市場萎縮且競爭激烈。為此，本集團一直積極拓展業務地域覆蓋範圍，並調整產品及服務以把握上述兩個業務板塊的市場機遇，此舉在2025財政年度帶來了正面成果及營收增長。

與此同時，本集團亦採取戰略部署，設立新的貿易業務分部，業務範圍涵蓋工業及消費品的國內貿易與進出口貿易。本集團注意到，青島市政府正致力將青島打造成服務黃河流域、協同國內東中西部、面向亞太、聯通共建「一帶一路」國家的國際航運中心。預期本集團的貿易業務板塊將與其控股股東—青島海發國有資本投資運營集團有限公司(「海發集團」)的發展規劃產生協同效應，並處於有利地位以掌握相關機遇。

總體而言，儘管房地產市場的流動性緊拙仍對本集團的金融資產變現能力構成限制，但我們察覺到所有營運板塊的業務活動均呈現上升趨勢，並預期這股正向動能將在來年持續，特別是在貿易業務方面。

本人藉此機會，向我們的股東、商業夥伴、全體員工以及董事會同仁，表達由衷的感謝大家多年來持續的支持。

主席兼執行董事  
姜洪昌

2026年3月31日

## 業務回顧及展望

國家政府於2024年度宣佈了一系列穩定經濟的措施，其中包括優化房地產行業監管政策，預期該等措施將有助於穩定房地產市場，並提高市場的可預測性。儘管中國房地產景氣指數顯示較前一年有所提升，但2025年整體市場表現仍不盡理想，次級市場的情況尤為明顯。預期市場需要更多時間以消化現有供應以及經濟政策的影響。

為應對市場的不明朗因素，本集團的一般建築業務分部積極擴大其地區覆蓋範圍，並調整其產品及服務以滿足顧客需求。有關策略取得正面成果，一般建築業務於截至2025年12月31日止財政年度（「2025財年」或「年度」）錄得約10%的收益增長。於2025財年收益貢獻排名前三的項目中，有兩個位於新拓展地區（一個位於中國南方，一個位於中亞），各自貢獻超過100百萬港元的收益。

此外，我們注意到本集團若干客戶開始面臨流動性問題，並出現合約款項結算違約的情況。為保障本集團權益並控制壞帳風險，我們已與部分客戶協商，將於2025財年以優質物業清償逾期應收款項結餘。本集團透過應收款項清償所取得的物業，擬將用作出租及出售（以視為有利的價格），以期提升流動性及防止資產貶值。本集團將在其認為合適及恰當的情況下，考慮透過逾期應收款項結算以收購更多優質房地產物業的計劃。

香港及澳門的海事建築業務仍處於較低水平，且競爭激烈。本集團專注發展海外市場，主要針對國有企業於海外（包括中東及東南亞「一帶一路」地區）項目的相關商機。於2025財年，儘管海外市場商機增加，但大部分收益仍來自香港一個主要項目。

本集團於2025財年亦開展新貿易業務分部，其涉及工業及消費品的國內及進出口貿易。在現有運營階段及規模下，貿易業務的利潤率相對較低，但本集團將積極拓展分銷網絡、優化供應鏈效益，目標成為跨境供應鏈及多元化進出口服務供應商。

預期本集團的業務於2026年將根據主要建築項目的進度及新貿易業務的增長而持續上升。此外，隨著經濟政策的效果逐漸顯現，房地產及建築市場整體有望繼續回暖，為本集團帶來進一步的增長機遇。

整體而言，儘管本集團注意到中國及香港建築市場出現復甦跡象，但競爭仍然激烈。我們將繼續實施現行海外市場擴張策略，同時密切關注具合理利潤空間的本地項目。此外，我們致力維護本集團的流動資金狀況，將避免參與惡性競爭，並進一步加強應收款項的回收。同時，我們將盡全力拓展新成立的貿易業務，包括人員專業知識、產品種類、物流解決方案、供應來源及銷售網絡等各方面。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧

#### 收益

本集團於2025財年錄得收益1,880.2百萬港元，較截至2024年12月31日止年度（「2024財年」或「上個年度」）增長約15%，原因是一般建築承包分部及海事建築工程分部的業務均有所改善，尤其是海外項目的收益有所增長，以及新貿易業務分部的收益貢獻。

有關本集團業務分部表現的進一步討論，請參閱本報告「業務回顧」一節中。

#### 銷售成本及毛利

2025財年銷售成本增加乃由收益增長所帶動，且與收益增長規模大致相若，惟由於最終決算結果不理想，與先前已完成海事建築項目相關的合約成本約22.3百萬港元於2025財年計入銷售成本，且並無相應收入。

#### 金融資產減值虧損撥備

本集團採用系統化方法以評估其金融資產的整體違約風險。由於經濟市況及房地產市場的前景不明朗，本集團於評估2025財年的金融資產減值情況時採納相對較為保守的方法及較高違約風險。

根據上述評估，本集團於2025財年錄得減值虧損撥備75.6百萬港元。減值虧損撥備屬估計性質，並可能於未來年度當相關資產變現為現金時撥回，且不會損害本集團於該等資產的權利及地位。

#### 研發開支

2025財年的研發開支大致穩定在20.6百萬港元，用於研發幕牆工程及建築技術。

#### 其他行政開支

其他行政開支主要由員工成本、折舊及攤銷以及專業費用組成。2025財年的其他行政開支減少25.2百萬港元至104.4百萬港元，主要由於行政員工成本減少7.3百萬港元、專業費用減少6.4百萬港元及租賃開支減少3.1百萬港元所致。

#### 經營虧損、財務成本及除所得稅前虧損

儘管收益、毛利率及毛利均有所改善，本集團於2025財年繼續錄得經營虧損，主要由於就本集團金融資產的潛在減值虧損進一步計提撥備75.6百萬港元所致。

由於本集團持續依賴相對較高的外部融資以支持其營運，包括於2025財年進一步發行公司債券，2025財年的融資成本淨額增加24.1百萬港元（或約29.1%）至107.0百萬港元。

整體而言，本集團業務的毛利仍不足以支付行政開支、資產減值撥備及財務成本，導致2025財年繼續產生除所得稅前虧損。

### 物業、機器及設備

於2025年12月31日，本集團共有34艘海事船舶，其他建築機器及設備以及擁有一幢位於中國青島的辦公大樓。

本集團於2025財年出售6艘閒置且運作狀況相對不佳的船舶，賬面值為11.8百萬港元。

### 投資物業

本集團於2025財年收購了約41.9百萬港元的投資物業，其中包括位於中國青島的9項商業物業及2項住宅物業，乃為清償客戶逾期貿易應收款項而接管所得。該等物業目前持作出租用途，倘釐定價格合適，亦可能出售。

### 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項

本集團的貿易應收款項、應收保留金及應收票據增加約703.6百萬港元至2025年12月31日的1,967.9百萬港元，其中約137.9百萬港元涉及海事建築分部，約1,830.0百萬港元涉及一般建築承包分部。

本集團的應收同系附屬公司款項減少約145.6百萬港元至2025年12月31日的1,058.6百萬港元，其涉及一般建築業務分部，當中包括有待同系附屬公司結算的項目工程應收款項。

### 合約資產／負債

合約資產指就於年末已進行但尚未開具發票的合約工程應收客戶的款項。於2025年12月31日，海事建築及一般建築承包的合約資產結餘分別約為173.1百萬港元及1,237.9百萬港元。

於2025年及2024年12月31日的合約負債指就已收款項超出本集團根據工程完成進度可確認收益的部分而應付合約客戶的款項。

### 流動資金、資本結構及資產負債水平

本集團於2025年12月31日錄得流動負債淨值結餘為194.8百萬港元及債務淨額狀況為1,778.8百萬港元(2024年12月31日：流動資產淨值218.8百萬港元及債務淨額1,571.0百萬港元)。與上一年度相比，本集團於2025年12月31日的資產負債率(將債務總額除以權益總額計算)增加至1,205.0%(2024年12月31日：616.6%)。

## 管理層討論及分析(續)

本集團的借款情況如下。

根據貸款協議所載的計劃償還條款，借款的到期狀況如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	1,579,048	1,285,569
一至兩年	97,636	248,999
兩至五年	32,230	101,099
超過五年	22,228	75,558
	<b>1,731,142</b>	1,711,225

於2025財年本集團借款之加權平均利率如下：

	2025年	2024年
短期銀行貸款	4.1%	4.7%
長期銀行貸款	4.6%	4.6%

本集團貸款及借款的進一步詳情載於綜合財務報表附註30。

### 外匯

本集團的業務主要以人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)、澳門幣(「澳門幣」)、美元(「美元」)(統稱「主要貨幣」)及印尼盾(「印尼盾」)進行。本集團並無採納任何對沖政策，董事認為，通過使用主要貨幣(i)作為本集團與客戶所訂立合約的主要貨幣；及(ii)結算應付供應商的款項及經營開支(如可行)，可降低外匯風險。

### 資本開支

本集團一般以營運所得現金流量及長期銀行借款撥付其資本開支。於2025財年，本集團結算客戶逾期應收款項時購得41.9百萬港元的投資物業，收購該項投資物業並不涉及本集團的直接現金流出。

本集團亦於2025財年購置9.3百萬港元的機器及設備，以滿足其營運需求。

### 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

本集團於2025財年並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

### 所持有的重大投資

於2025財年，本集團並無持有任何重大投資。

### 資產抵押

於2025年12月31日，113.0百萬港元(2024年：116.2百萬港元)的存款及賬面值97.3百萬港元(2024年：75.6百萬港元)的物業、機器及設備已抵押作為本集團銀行借款的擔保。

### 或然負債

除綜合財務報表附註33所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

### 與僱員、客戶及供應商的關係

董事深明僱員、客戶及業務夥伴對本集團持續發展至關重要。本集團致力與其僱員及業務夥伴保持緊密及互相關顧的關係，同時提升客戶服務質量。

### 僱員及薪酬政策

本集團視僱員為其最重要的寶貴資產。本集團確保所有員工均獲得合理薪資，並定期為工人提供有關各類機器運作及工作安全的培訓課程。本集團為員工提供清晰的晉升階梯以及精進和改進技能的機會，務求以此激勵僱員。

於2025年及2024年12月31日，本集團按職能劃分的員工人數如下：

	於12月31日	
	2025年	2024年
管理及行政	100	51
會計及財務	22	19
人力資源	7	11
項目管理	66	85
項目執行	310	401
	505	567

## 管理層討論及分析(續)

於2025財年，本集團的員工成本總額(包括董事酬金、員工薪金、直接工資及其他員工福利，包括公積金供款及其他員工福利)約為123.5百萬港元(2024財年：127.2百萬港元)。本集團根據每名僱員的資質、相關經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。本集團會持續監察個別員工的表現，並會透過調薪、花紅及升職等，適當獎勵表現傑出的員工。本集團與僱員維持良好關係，並無遇到任何重大勞資糾紛，在招聘及挽留資深員工方面亦未遭遇任何困難。

### 客戶及供應商

執行董事及本集團管理團隊與在香港、澳門及海外從事建造業的公營及私營機構均保持頻繁聯繫，以掌握最新市場發展及把握潛在商機。憑藉自2001年起於香港開展業務及本集團的高級管理層成員曾管理海外類似項目的先前經驗，本集團已於建築業建立良好聲譽。本集團曾與中國國有建築企業及該等企業於香港及海外的分公司合作，積累豐富經驗，對該等建築企業將於香港、澳門及東南亞承接或競投的基建項目中的新商機，本集團亦掌握最新信息。董事認為，本集團已維持並將能繼續維持與客戶、潛在客戶、供應商、分包商及涉足有關業務的其他各方的良好關係。本集團亦與其客戶及供應商保持聯繫，並持續透過電話、電郵及親身會面與客戶及供應商溝通，以獲取彼等的反饋意見及建議。

### 股息

董事會不建議就2025財年派付股息。

### 環保政策

本集團致力於經營業務時保護環境，並已落實各項系統及措施以盡量減低污染的機會，同時保護海洋生態環境，當中包括但不限於下列各項：

- (i) 確定項目投標文件內的環境保護規定，以及評估本集團是否有能力符合該等規定；
- (ii) 考慮項目規劃及項目施工方案設計的環境影響；
- (iii) 為本集團所有的船舶配備燃油洩漏保護裝置，用於在船舶燃油洩漏情況下抑制浮油擴散；
- (iv) 按規定安裝設施以防止污染，例如於開展填海工程時安裝隔泥幕，以防造成沉積物污染，以及安裝水下氣泡幕形成隔音牆，以降低海事打樁工程所產生的噪音；及
- (v) 將疏浚及挖掘工程的挖掘材料分類，以便循環再用或處置，如為含有污染沉積物的挖掘材料，則根據相關法規運往指定的傾倒區域棄置。

本集團獲頒ISO14001認證，並在營運中遵行環境管理體系的程序及規定。於2025財年，本集團並無因違反任何環保法律或法規而遭到制裁或處罰。

### 主要風險及不明朗因素

本集團的營運需要承受一般經濟及市場風險，而該等風險可能會影響海事建築項目的競爭力及盈利能力。另外，本集團能否成功投得或執行項目，取決於其能否設計出高效率及高效益的施工方案，以及船舶和設備的可用性。本集團於海外地區的營運很容易受到有關司法權區的潛在政治動亂、商業、外商投資、稅務及外匯管制法規的變動所影響。

### 財政年度後的重大事項

於2025年12月31日後及截至本報告日期，並無發生任何將對本集團構成重大影響的重大事項。

# 企業管治報告

## 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治，並認為以符合道德和負責任的方式經營業務，長遠將可為股東及本集團締造最大利益。董事會將繼續檢討及改進本集團的企業管治常規，使本集團的企業管治職能達到透明和有效。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，並於2025財年內一直遵守該等守則條文。

### 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），而在作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於2025財年已遵守標準守則。

本公司亦已就可能管有本公司內幕消息的僱員所進行的證券交易，訂立不遜於標準守則的指引，於2025財年，未曾發生相關僱員違反有關指引的情況。

### 董事會

董事會負責透過制定整體策略和政策、評估表現及監督管理職能，領導及指揮本集團的業務。董事會在執行其職責期間，秉承誠實、勤勉及謹慎的態度，並以本公司及其股東的最佳利益為依歸，客觀地作出決策。本集團日常營運中的策略執行及政策落實，乃授權予管理團隊負責。

於2025年12月31日，董事會組成及各董事的任期如下。

	獲委任日期	截至2025年 12月31日止 的概約任期	最後膺選 連任日期	於以下時間 退任
<b>執行董事</b>				
姜洪昌先生(主席)	2022年6月28日	3.5年	2025年6月26日	2028年 股東週年大會
劉玉濤先生(行政總裁)	2022年6月28日	3.5年	2024年6月26日	2027年 股東週年大會
杜建志先生	2023年6月27日	2.5年	2025年6月26日	於2026年 3月31日辭任
周宏宝先生(運營總裁)	2025年1月10日	1年	2025年6月26日	2028年 股東週年大會
李春曉先生	2025年4月3日	9個月	2025年6月26日	2028年 股東週年大會
<b>獨立非執行董事</b>				
張志文先生	2017年8月8日	8.5年	2023年6月27日	2026年 股東週年大會
陳艷女士	2023年12月20日	2年	2024年6月26日	2027年 股東週年大會
劉軍春先生	2024年8月15日	1.5年	2025年6月26日	2028年 股東週年大會

## 企業管治報告(續)

以下載列2025財年的董事會組成，以及各董事出席於2025財年舉行的董事會會議及股東大會的紀錄。

	出席／舉行 董事會會議次數	出席／舉行 股東大會次數	獨立董事 委員會會議
<b>執行董事</b>			
姜洪昌先生(主席)	9/12	1/2	不適用
劉玉濤先生(行政總裁)	8/12	2/2	不適用
周宏宝先生(運營總裁)(於2025年1月10日獲委任)	9/10	2/2	不適用
李春曉先生(於2025年4月3日獲委任)	7/7	2/2	不適用
倪出塵先生(於2025年3月28日辭任)	3/3	0/0	不適用
董方女士(於2025年6月26日退任)	7/7	0/1	不適用
杜建志先生(於2026年3月31日辭任)	12/12	2/2	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
張志文先生	11/12	2/2	1/1
陳艷女士	11/12	1/2	1/1
劉軍春先生	12/12	2/2	1/1

有關董事的履歷詳情及董事之間的關係，載於本年報「董事及高級管理層」一節。各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年；各獨立非執行董事的任期則初步為期一年，惟張志文先生的任期初步為期兩年。儘管已訂明任期，但本公司的組織章程細則條文規定，每名董事須最少每三年輪值退任一次，且董事會為填補臨時空缺或增加董事會成員而委任的任何新董事，僅可任職至本公司下屆股東大會為止。

周宏宝先生自2026年1月10日起為新任執行董事及運營總裁。周先生已於2026年1月8日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認明白彼作為董事的責任。

李春曉先生自2026年4月3日起為新任執行董事。李先生已於2026年3月28日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認明白彼作為董事的責任。

於2025財年，各董事已參與持續專業發展，詳情如下。

	與外部培訓機構的結構化培訓		自學培訓	
	涵蓋主題	時數	涵蓋主題	時數
姜洪昌先生	I, II	1.5		
劉玉濤先生	I, II	1.5		
杜建志先生	I, II	1.5		
周宏宝先生	I, II	2.5		
李春曉先生	I, II	2.5		
張志文先生	I, II	1.5	I, II, IV, V	24.0
陳艷女士	I, II	1.5	I, II	17.0
劉軍春先生	I, II	2.5		

主題類別：

I：董事會及董事的職責

II：上市規則及香港法例合規

III：企業管治及環境、社會及管治

IV：風險管理及內部監控

V：行業及業務最新動態

本公司已收到各獨立非執行董事發出的年度獨立確認書，並認為參照上市規則第3.13條，各獨立非執行董事均為獨立人士。

## 企業管治報告(續)

### 董事委員會

作為良好企業管治中不可或缺的一部分，董事會已成立五個委員會監督特定職能的履行情況，有關職能載於各委員會的書面職權範圍內。各委員會於2025財年進行的主要工作如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並提供推薦建議；
- 檢討及監察董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 考慮董事及高級管理人員的薪酬調整，並評估本集團的整體薪酬政策；
- 考慮續聘核數師及聘請核數師提供非核數服務的合適性；
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露；
- 考慮董事委任、退任及膺選連任事宜；及
- 檢討與一項收購交易相關的不合規事件以及加強內部監控措施的實施情況。

以下為2025財年各委員會的組成以及各成員出席所舉行的委員會會議的紀錄。

董事委員會組成	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	風險管理委員會	戰略與投資委員會
	出席／舉行會議次數 (C=主席；M=委員會成員)				
<b>獨立非執行董事</b>					
張志文先生	2/2 (C)	2/2 (M)	3/3 (M)	1/1 (M)	0/0 (M)
陳艷女士	1/2 (M)	2/2 (C)	3/3 (M)	1/1 (M)	0/0 (M)
劉軍春先生	1/2 (M)	2/2 (M)	3/3 (M)	1/1 (M)	0/0 (M)
<b>執行董事</b>					
姜洪昌先生	不適用	2/2 (M)	3/3 (C)	1/1 (C)	0/0 (C)
倪出塵先生(於2025年3月28日辭任)	不適用	1/1 (M)	2/2 (M)	不適用	0/0 (M)
杜建志先生(於2026年3月31日辭任)	不適用	不適用	不適用	1/1 (M)	不適用
劉玉濤先生	不適用	2/2 (M)	3/3 (M)	1/1 (M)	0/0 (M)

### 審核委員會

審核委員會主要負責委聘核數師、審閱財務資料、監督財務報告系統、風險管理及內部監控系統。審核委員會成員亦就2025財年訂立的持續關連交易向董事會提供意見。審核委員會曾會見本公司管理層，以審閱其於2025財年的中期及末期綜合財務報表，亦曾會見本公司核數師，以討論核數師的獨立性、審計方式、關鍵審計事項、審計結果及審閱2025財年的持續關連交易。審核委員會亦審查2025財年的一宗不合規事件，當中涉及接管物業以結算逾期應收款項，並就加強針對潛在須予公佈交易的內部監控程序提供建議。審核委員會曾在管理層不在場的情況下分別會見董事會主席及核數師，藉以討論可能屬敏感性質的事宜。有關本集團風險管理及內部監控的進一步資料，載於本報告「風險管理及內部監控」一節。

### 提名委員會

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，協助董事會編制董事會技能表、物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士、評核獨立非執行董事的獨立性、就董事委任或重新委任向董事會提出建議，以及評估董事多元性。提名委員會亦支援定期評核董事會表現，並定期檢討及評估各董事對董事會所投放之時間與貢獻以及各董事能否有效地履行職責。

本公司訂有董事多元化的政策，以確保董事會擁有合適的專業知識及經驗組合，且整體具備必要的核心能力，從而作出知情決策及有效運作。於釐定董事會組成及甄選董事會候選人時，提名委員會將考慮的因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗。這亦將確保組成董事會的成員可具備下列特質，以於履行董事會職責時達致知識及觀點方面的充分平衡：

- 管理技能及經驗；
- 與本集團有關的行業專業知識及經驗；
- 財務管理技能及經驗；及
- 法律及合規專業知識。

本公司於評估委任加入董事會的候選人是否合適時，不會因性別、年齡及其他個人背景而歧視候選人。董事會亦尊重持份者預期以及提倡有關性別及種族平等的國際最佳慣例，就此，提名委員會將在甄選能力相當及具備優秀特質的候選人時，優先考慮少數異性，以逐漸增強董事會的性別平衡。

提名候選人參選董事的程序載於下文「股東權利及投資者關係」一節。

## 企業管治報告(續)

於2025財年，提名委員會已檢討獨立非執行董事的獨立性、考慮本公司股東週年大會的董事退任及委任建議，並考慮建議委任新董事以填補董事會空缺。提名委員會亦已進行檢討並認為，董事會成員擁有合適的資格及多元性以領導及管治本集團。

在性別多元化方面，本公司自2023年起已不再為單一性別董事會，並滿足上市規則要求，並將努力於隨後數年實現更大的性別平衡。提名委員會亦將每年參考行業及人口統計資料等，以此檢討本公司高級管理層及一般員工的性別構成，並按需要釐定適當的程序，以加強員工隊伍的性別多元。於2025年12月31日，本集團員工隊伍按性別及職能劃分的組成情況如下：

	人數及比例	
	男性	女性
管理及行政	67 (67%)	33 (33%)
會計及財務	6 (27%)	16 (73%)
人力資源	0 (0%)	7 (100%)
項目管理	61 (92%)	5 (8%)
項目執行	279 (90%)	31 (10%)
	413 (82%)	92 (18%)

提名委員會認為，除項目管理及執行的前線職位外，本集團員工隊伍並無重大的性別失衡情況。鑑於項目管理及執行職能的職責性質及工作環境，該職能以男性為主被視為正常現象。

### 薪酬委員會

薪酬委員會負責就董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提出建議、就執行和非執行董事的薪酬向董事會提出建議，以及確保董事不得參與釐定本身的薪酬。於2025財年，薪酬委員會已評估董事的表現、檢討董事的整體薪酬、考慮對個別董事及高級管理層員工的薪金作特別薪金調整、考慮新委任董事的薪酬、審閱本集團有關董事表現評估的政策，並就此向董事會提出建議。

### 戰略與投資委員會

戰略與投資委員會負責審議及評估本集團的發展計劃及策略，就重大投資項目向董事會提出建議，以及評估本集團投資項目的整體風險水平。本集團並無任何投資或收購計劃，而委員會於2025財年並無舉行任何會議。

## 風險管理委員會

風險管理委員會的主要職責為監督本集團的風險管理及內部監控系統、審閱風險報告及任何嚴重違反風險上限的情況，以及檢討本集團風險管理系統的成效。有關本集團風險管理及內部監控的進一步資料，載於本報告「風險管理及內部監控」一節。

## 風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定在達成本公司策略目標過程中所承受的風險的性質及程度。

風險管理委員會負責協助董事會，以確保本集團風險管理及內部監控的成效，如發現任何重大問題，將會向董事會匯報。本集團已採納一套政策及程序，以就不同營運及管理職能的內部監控及風險管理合規提供指引，包括但不限於項目招標、採購、財務報告、庫務及風險管理等。

本公司並未另行設立內部審計部門，但已訂有程序，提供足夠資源和合資格人員執行內部審計職能的職責，包括每年檢討風險管理及內部監控的成效。於2025財年，本公司已委聘外部獨立顧問對本集團的內部監控系統進行檢討，並向風險管理委員會及董事會匯報其檢討結果。2025財年的檢討範圍涵蓋一般管理及監控審查、風險管理職能、銷售週期、管理會計職能及財務報告職能。

根據已進行的檢討，董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統有效且充足。不過，本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

2025財年發生一宗不合規事件，當中涉及接管若干物業以結算應收客戶款項的逾期結餘。發生該事件後，風險管理委員會成員檢討本集團擬採納的新內部監控程序，以識別及管控潛在的須予公佈交易，並認為有關程序足以防止日後發生不合規情況。

## 核數師酬金

2025財年向本公司核數師支付的酬金載列如下：

港元

向本集團提供審核服務

2,200,000

## 企業管治報告(續)

### 董事及核數師對綜合財務報表承擔的責任

董事認同彼等編製真實而公平地呈列本集團財務狀況的綜合財務報表的責任。本公司核數師對本集團綜合財務報表承擔的責任，載於本年報第37至44頁的獨立核數師報告。除綜合財務報表附註2.2所述事項外，董事並不知悉與任何事項或情況有關的重大不確定因素，而可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

### 公司秘書

本公司的公司秘書為李博彥先生，彼為外聘服務供應商及香港會計師公會會員。執行董事周宏寶先生為李先生於本公司的主要聯絡人。

公司秘書負責協調向董事提供有關本集團的資料。全體董事均可聯繫公司秘書，以確保董事會程序以及所有適用法律、規則及法規得到遵守。

### 股東權利及投資者關係

一名或多名持有本公司繳足股本不少於10%的股東，可向董事或公司秘書發出書面要求以召開股東特別大會，並註明需於該大會上處理的任何事項。

如欲於股東大會上提名董事候選人，股東應於股東大會日期至少足七天前，將書面建議連同該候選人願意接受選任的書面通知送交本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓03-08室)或其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)。

本公司相信，與股東有效溝通，對於增進投資者對本集團業務及表現的了解至關重要。本公司設有公司網站([www.prosperch.com](http://www.prosperch.com))，以發佈有關本集團的最新資訊。本公司的憲章文件及董事委員會的職權範圍亦可於本公司網站下載。本公司的憲章文件於2025財年內並無變動。董事會主席將會出席並將盡力確保各董事委員會主席出席股東大會，以回答股東的提問。於2025財年舉行的股東特別大會上，所提呈決議案遭股東否決。有鑑於此，本公司將加強與投資者的溝通，包括設立專門渠道供投資者提出查詢、發佈業務最新動態以讓公眾知悉本集團的重要發展，以及在股東大會召開前主動聯繫特定股東群體以了解其關注事項。投資者溝通渠道的詳情已刊載於本公司網站([www.prosperch.com](http://www.prosperch.com))。

股東可將其查詢及疑問以書面形式寄送予董事會，註明收件人為本公司，地址為我們的香港主要營業地點(香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓03-08室)。

董事提呈本集團截至2025年12月31日止年度的董事會報告連同經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為提供海事建築服務、海事相關的附屬服務、一般建築承包服務及貿易。有關本公司附屬公司的主要業務，載於綜合財務報表附註14。本集團截至2025年12月31日止年度的營運分部資料載於綜合財務報表附註5。

## 業務回顧

本集團截至2025年12月31日止年度的業務回顧載於本年報「管理層討論及分析」一節。

## 業績

本集團截至2025年12月31日止年度的業績分別載於本年報第45及46頁的綜合損益表及綜合全面收益表。

## 股息政策及股息

董事深知持份者參與的重要性，並將每年最少考慮兩次（於年度和中期業績公佈前）派發股息。董事致力於透過股息與股東分享本集團業績，同時，董事將於考慮各項因素後釐定是否以溢利分派部分及實際金額，有關因素包括但不限於本集團實際及預計的營運業績及狀況、資產負債水平、整體財務狀況、可動用現金、未來計劃及擴張資金需求。

董事不建議就截至2025年12月31日止年度派付股息。

於本年報日期，董事會並不知悉任何股東已放棄或同意放棄收取任何股息。

## 董事會報告(續)

### 財務資料概要

本集團過去五年的業績及資產與負債概要，載於本年報第134頁，該概要並不屬於經審核綜合財務報表的一部分。

### 股本

有關本公司截至2025年12月31日止年度的股本變動詳情，載於綜合財務報表附註27(a)。

### 儲備

有關本集團及本公司截至2025年12月31日止年度的儲備變動詳情，分別載於本年報第49頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註39(b)。

於2025年12月31日，本公司的可供分派儲備約為66.8百萬港元。

### 購股權計劃

本公司於2016年6月22日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。

購股權計劃旨在令本公司能夠向選定參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。預期購股權承授人將致力為本集團的發展作出貢獻，以提高本公司股份的市價，從而實現所獲授購股權的利益。按照董事會對承授人就本集團發展與增長所作貢獻的意見，董事會可全權酌情根據購股權計劃向本公司或其附屬公司的任何董事或僱員以及任何其他人士(包括本集團的客戶、供應商、顧問或諮詢人士)授出購股權。

根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權(就此而言，不包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃的條款而失效的購股權)獲行使而可能配發及發行的股份總數，合共不得超過80,000,000股股份(即於2016年7月20日當本公司股份首次在聯交所開始買賣之時已發行股份的10%)(「一般計劃限額」)。本公司可在股東大會徵求股東批准更新一般計劃限額，惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可能配發及發行的股份總數，不得超過批准經更新限額當日已發行股份的10%。

根據購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權獲行使而可能配發及發行的最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向各參與者授出的購股權(包括已行使或尚未行使購股權)獲行使而發行及可能須發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%。

參與者可於授出購股權要約日期起計21天內接納購股權，而購股權可於董事釐定並知會各承授人的期間內隨時行使，惟該期間無論如何須於授出購股權日期起計10年內屆滿。接納授出的購股權時須支付1港元的名義代價。

購股權計劃項下股份的認購價將由董事會釐定，惟不得低於下列各項中的較高者：(i)股份於授出要約日期(須為營業日)在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份於緊接授出要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示平均收市價；及(iii)股份面值。

購股權計劃將自採納當日起計10年內有效。

自採納購股權計劃以來，於截至2025年12月31日止年度，並無任何購股權獲授出、歸屬、行使、失效或註銷。於2025年1月1日及2025年12月31日，可供授出的購股權數目分別為80,000,000份及80,000,000份。

於本報告日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為80,000,000股，各佔本公司已發行股份的10%。

### 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購買權的規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股。

### 稅務減免

本公司並不知悉任何本公司證券持有人因持有有關證券而有權享有任何稅務減免。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

## 董事會報告(續)

### 董事

本公司於截至2025年12月31日止年度內及截至本報告日期的董事如下：

### 執行董事

姜洪昌先生(主席)  
劉玉濤先生(行政總裁)  
周宏宝先生(運營總裁)(於2025年1月10日獲委任)  
李春曉先生(於2025年4月3日獲委任)  
崔強先生(於2026年3月31日獲委任)  
董方女士(副主席)(於2025年6月26日退任)  
倪出塵先生(於2025年3月28日辭任)  
杜建志先生(於2026年3月31日辭任)

### 獨立非執行董事

張志文先生  
陳艷女士  
劉軍春先生

根據本公司組織章程細則的適用條文，張志文先生、劉玉濤先生、陳艷女士及崔強先生將於本公司應屆股東週年大會上退任。所有退任董事均符合資格並願意於本公司應屆股東週年大會上膺選連任。

### 董事服務合約

建議於應屆週年大會上重選的董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立若不支付賠償(法定賠償除外)則本集團不可於一年內終止的服務合約。

### 管理合約

於截至2025年12月31日止年度，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政的合約。

### 董事於交易、安排或合約中的權益

除本年報其他部分所披露者外，於年末或年內任何時間並無存續由本公司或其任何附屬公司所訂立且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的其他重大合約，亦無任何董事於其中擁有重大權益且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排。

## 權益披露

於2025年12月31日，概無董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

據董事所知，於2025年12月31日，除本公司董事或行政總裁以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的權益及淡倉如下：

### 主要股東於本公司的權益

股東	股份數目／倉位	股權百分比	身份
青島西海岸控股(國際)有限公司	498,000,000好倉	62.25%	實益擁有人
青島海發產業投資控股有限公司 <sup>(附註1)</sup>	498,000,000好倉	62.25%	受控制法團的權益
青島海發國有資本投資運營集團有限公司 <sup>(附註1)</sup>	498,000,000好倉	62.25%	受控制法團的權益
青島市國有資產監督管理委員會	498,000,000好倉	62.25%	受控制法團的權益
Herofield Limited <sup>(附註2)</sup>	61,200,000好倉	7.65%	受控制法團的權益
崔琦先生 <sup>(附註2)</sup>	61,200,000好倉	7.65%	受控制法團的權益
母珍女士 <sup>(附註3)</sup>	61,200,000好倉	7.65%	配偶權益

附註：

1. 該等實體均由青島市國有資產監督管理委員會全資擁有及控制，且根據證券及期貨條例，被視為擁有由青島西海岸控股(國際)有限公司直接實益擁有的所有股份的權益。
2. 根據證券及期貨條例，崔琦先生被視為或當作擁有由Herofield Limited實益擁有的所有股份的權益，該公司由崔琦先生全資擁有及控制。
3. 母珍女士為崔琦先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為或當作擁有由崔琦先生實益擁有的所有股份的權益。

## 董事會報告(續)

### 主要客戶及供應商

於截至2025年12月31日止年度，本集團的五大客戶合計及單一最大客戶佔本集團的總營業額分別約31.6%（2024年：23.1%）及7.9%（2024年：6.3%）。

於截至2025年12月31日止年度，本集團的五大供應商合計及單一最大供應商佔本集團的總銷售成本分別約10.2%（2024年：11.6%）及2.7%（2024年：2.6%）。

據董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）於該等主要客戶或供應商中擁有權益。

### 關聯方交易

本集團於截至2025年12月31日止年度訂立的關聯方交易於綜合財務報表附註37披露，其中(i)綜合財務報表附註37(c)及37(d)所披露的資料並不構成根據上市規則第十四A章須予披露的本公司關連交易；及(ii)綜合財務報表附註37(b)載有本公司根據上市規則第14A章進行並已遵守相關規定的所有關連交易，詳情載於下文「持續關連交易」一節。

### 持續關連交易

於截至2025年12月31日止年度，本集團已進行以下不獲豁免持續關連交易：

### 建築服務框架協議

於2023年11月16日，本集團與青島海發國有資本投資運營集團有限公司(前稱青島西海岸發展(集團)有限公司)(「青島海發集團公司」，連同其附屬公司及／或聯屬公司統稱為「海發集團」)就本集團向海發集團提供建築服務而訂立建築服務框架協議(「建築服務框架協議」)。建築服務框架協議的詳細資料於下文載列。

#### 日期：

2023年11月16日

#### 期限：

自2024年1月1日至2026年12月31日(包括首尾兩日)

#### 訂約方：

- (i) 青島海發集團公司(作為擁有人)
- (ii) 西海岸發展(香港)有限公司(「西海岸發展香港」)(為及代表本集團)

#### 關連關係：

青島海發集團公司為本公司的控股股東及最終控股公司，持有本公司已發行股份的62.25%。

西海岸發展香港為本公司的全資附屬公司。

#### 交易：

本集團已同意向海發集團提供建築服務並可能因此參加海發集團於中國不時進行的建築項目競標。

倘本集團遞交的任何標書根據海發集團競標程序而獲授，則本集團應與海發集團就本集團根據建築服務框架協議的條款及條件作為承建商以公平合理的市價並在上市規則的規限下提供建築服務而訂立單獨建築合約(「單獨合約」)。各單獨合約項下的應付合約金額將通過公開招標程序釐定，以確保本集團所遞交標書的價格及條款符合一般商業條款且不遜於向獨立第三方所遞交者或同類交易的市價或標準。

#### 進行交易的理由：

本集團憑藉收購東捷建設，自2020年度起將其業務擴展至中國建築行業，作為其業務多元化策略的一部分，而東捷建設具備於中國從事建築項目的必要資質及／或牌照。本集團於2021年進一步收購宏海幕牆的34%股權及董事會控制權，以增強本集團的服務範圍及其一般建築承包業務的競爭力。海發集團主要從事基礎設施建設、土地開發、房地產開發及其他產業投資及營運(包括文化、旅遊及金融服務)。

## 董事會報告(續)

透過訂立建築服務框架協議及其後於中標後作為承包商，本集團旨在鞏固及加強其於中國的建築業務。透過與海發集團合作，本集團正在擴大其業務組合、增強其市場競爭力，並於充滿活力的中國建築領域增加整體知名度。

建築服務框架協議項下之年度上限乃參考本集團及海發集團之間已經訂立或可能訂立的單項協議於2024年1月1日至2026年12月31日期間產生的估計收益而釐定。該等協議包括：

- (i) 本集團與海發集團當時已訂立的36份單項協議；
- (ii) 與海發集團合作的5個項目，而本集團正在處理於2023年內的競標事宜；及
- (iii) 預期海發集團於截至2026年12月31日止三年內可能授予本集團的潛在項目增加。

### 年度上限：

截至2024年12月31日止年度：人民幣1,200,000,000元

截至2025年12月31日止年度：人民幣1,500,000,000元

截至2026年12月31日止年度：人民幣1,800,000,000元

### 實際交易金額：

截至2024年12月31日止年度：人民幣315,781,000元

截至2025年12月31日止年度：人民幣250,789,000元

## 工程服務框架協議

本集團於2025年5月8日與大數據公司(定義見下文)訂立工程服務框架協議(「工程服務框架協議」)，據此，大數據公司同意向東捷建設提供軟件開發及建築自動化工程項目服務。工程服務框架協議的詳細資料於下文載列。

### 日期：

2025年5月8日

### 期限：

自2025年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)

### 訂約方：

- (i) 東捷建設
- (ii) 青島大數據科技發展有限公司(「大數據公司」)，於中國成立的有限責任公司

### 關連關係：

東捷建設為本公司的非全資附屬公司。

大數據公司為青島海發集團公司的控股附屬公司，青島海發集團公司為本公司控股股東及最終控股公司。

### 交易：

大數據公司及其附屬公司(統稱「大數據集團」)將向東捷建設及其附屬公司(統稱「東捷集團」)提供軟件開發及建築自動化工程項目服務，包括但不限於建築項目行業平台軟件開發，園區、社區、醫院、酒店、辦公樓等建築智能化工程項目服務等。工程服務框架協議項下的各項工程項目服務的定價，須參照市場價予以釐定，沒有市場價的情況下，按公平合理的協議價予以釐定。大數據集團可按正常程序參加項目招標或報價，並根據個別項目的設計、設備、質量標準及建造要求，而可能獲選成為該項目的服務提供商。

### 進行交易的理由：

東捷集團從事一般建築承包業務，而大數據集團則從事供應鏈管理服務、工程管理服務、軟件開發服務、建築材料銷售等業務。大數據集團在工程管理服務及軟件開發服務方面的專業優勢，與東捷集團的利益一致，在公允市場價格的基礎上，選擇大數據集團作為工程項目的分包商，預計能為東捷集團提供便捷、優質、高效、優價的工程服務，對提高雙方的市場競爭能力和盈利能力大有裨益。

### 年度上限：

截至2025年12月31日止年度：人民幣9,270,000元

### 實際交易金額：

截至2025年12月31日止年度：人民幣1,298,000元

## 產品購銷框架協議

於2025年4月17日，本集團與深圳市德孚供應鏈有限責任公司(「深圳德孚」)訂立產品購銷框架協議(「產品購銷框架協議」)，據此，瑞豐商貿有限公司(「瑞豐商貿」)同意在進行其貿易業務過程中，向深圳德孚採購品牌消費電子產品。產品購銷框架協議的詳細資料於下文載列。

### 日期：

2025年4月17日

## 董事會報告(續)

### 期限：

自2025年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)

### 訂約方：

- (i) 瑞丰商貿；
  
- (ii) 深圳德孚，於中國成立的有限責任公司

### 關連關係：

瑞丰商貿為本公司的非全資附屬公司。

深圳德孚為青島海發集團公司控制之非全資附屬公司，青島海發集團公司為本公司控股股東及最終控股公司。

### 交易：

瑞丰商貿及其附屬公司(統稱「瑞丰集團」)將向深圳德孚及其附屬公司(統稱「深圳德孚集團」)採購品牌消費電子產品。產品購銷框架協議下的各項消費性電子產品的定價，須參照市價予以釐定，沒有市價的情況下，按協議價予以釐定。鑑於深圳德孚集團可能需要透過瑞丰集團的招標程式而獲選成為產品提供商，深圳德孚集團將依正常程式及規定參加瑞丰集團舉行的招標，並將依照供給的產品的相關採購成本和開支提供報價。或如無足夠可資比較之市場交易以判斷是否按正常商業條款進行，則按不遜於瑞丰集團可於獨立第三方取得之條款或深圳德孚集團授予獨立第三方之條款進行。

### 進行交易的理由：

本集團主要從事海事工程業務和一般建築總包業務。鑒於建築市場狀況不明朗，為增強本集團的持續經營能力，本集團已經於2024年設立瑞丰商貿、且自2025年初錄得貿易收入，並擬進一步開展供應鏈國際貿易業務，作為新的業務成長點進行培育。由於深圳德孚集團在國際貿易業務方面深耕多年，具有品牌消費電子產品採購管道的專業優勢，在以市場公允交易條款的基礎上，選取深圳德孚集團作為上游供應商，預計能為瑞丰集團提供便捷、優質、高效的採購服務，且對提高雙方的市場競爭力和盈利能力大有裨益。

### 年度上限：

截至2025年12月31日止年度：人民幣9,300,000元

### 實際交易金額：

截至2025年12月31日止年度：人民幣8,239,000元

### 合約安排(「合約安排」)

訂立合約安排的背景及理由： 根據印尼法例，從事海港／港口建設的公司外資擁有權佔比以67%為上限。本集團於印尼附屬公司PT. Indonesia Engineering(「PTIR」)擁有67%股權。PTIR其餘33%股權由Johannes Wargo持有，彼為印尼公民，除涉及合約安排外，為本集團的獨立第三方。

為鞏固對PTIR餘下33%股權的控制並從中獲得經濟效益，本集團透過其附屬公司香港瑞沃工程有限公司(「瑞沃」)與Johannes Wargo訂立合約安排。

合約安排的相關風險： 一旦印尼的相關法律及法規日後發生任何變動，概不保證合約安排將被視為符合當時生效的法律及法規；屆時，合約安排可能無法強制執行，本集團或需承受潛在損失。

為降低此等風險，Johannes Wargo不可撤回地委任瑞沃為授權人，以處理有關其作為PTIR股東所享有權利的事宜，包括在股東大會上投票、簽署會議紀錄及出售股份的權利。本集團亦密切監察在印尼保留的資產金額，以限制潛在虧損的風險。於截至2025年12月31日止年度，本集團透過合約安排產生的收益金額約為3,230,000港元。

合約安排包括下列文件。

#### 1. PTIR貸款協議

瑞沃(作為貸款人)與Johannes Wargo(作為借款人)於2015年10月5日訂立貸款協議及於2016年5月5日訂立修訂及重述貸款協議(統稱「PTIR貸款協議」)，據此，瑞沃同意向Johannes Wargo提供合共1,211,496,000印尼盾的貸款(「PTIR貸款」)，以收購1,320股PTIR股份(「Johannes股份」)。根據PTIR股份質押協議(定義見下文)，PTIR貸款以Johannes股份作擔保。PTIR貸款為期十年，將於屆滿時自動續期，並僅於瑞沃全權酌情決定於任何時候提出要求時到期及須予償還。PTIR貸款協議期限內任何時間均不得提前償還全部或部分PTIR貸款。

#### 2. PTIR股份質押協議

瑞沃(作為承押人)與Johannes Wargo(作為質押人)於2015年10月5日訂立股份質押協議及於2016年5月5日訂立修訂及重述股份質押協議(統稱「PTIR股份質押協議」)，據此，Johannes Wargo將Johannes股份質押予瑞沃，以確保Johannes Wargo妥為及恰當償還PTIR貸款並履行全部責任。Johannes Wargo亦承諾不會作出任何行為或簽署任何文件而可能讓瑞沃於PTIR股份質押協議項下的權利受到限制或降低Johannes股份的價值。

## 董事會報告(續)

### 3. PTIR出售股份授權書(「授權書」)

Johannes Wargo於2015年10月5日指定瑞沃為授權人，以(i)出售、出讓、轉讓或以其他方式處置Johannes股份；(ii)收取出售Johannes股份的所得款項；及(iii)於與Johannes股份出售或轉讓有關的所有事宜中代表Johannes Wargo。

### 4. PTIR投票授權書

Johannes Wargo於2016年5月5日指定瑞沃為授權人，以(i)參加PTIR所有股東大會；(ii)行使有關Johannes股份的所有投票權；(iii)簽署任何股東決議案；及(iv)就Johannes股份全面行使所有權利及特權並履行所有可能屬必要的職責。

### 5. PTIR股息轉讓協議

Johannes Wargo(作為轉讓人)與瑞沃(作為承讓人)於2015年10月5日訂立股息權轉讓協議及於2016年5月5日訂立修訂及重述股息權轉讓協議(統稱「PTIR股息轉讓協議」)，據此，Johannes Wargo於PTIR貸款期限內，向瑞沃出讓及轉讓彼於PTIR就Johannes股份已付或應付的所有股息或其他收入中的所有權利及權益。

於截至2025年12月31日止年度，並無根據本公司日期為2016年6月30日的招股章程所述的重複應用安排，就合約安排訂立、重續或複製任何新合約。有關PTIR的合約安排維持不變及與上述招股章程所載披露一致。

## 審閱持續關連交易

獨立非執行董事已審閱上文披露的持續關連交易，並確認該等交易乃(a)在本集團的一般及日常業務中訂立；(b)按照一般商務條款或更佳條款訂立；及(c)根據有關交易的相關協議進行，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

另外，就合約安排而言，獨立非執行董事已審閱並確認：

- (i) 該等交易乃根據合約安排的相關條款及條件訂立；
- (ii) PTIR並無向其餘下股權的持有人派付任何股息或作出其他分派，而其後並無出讓或轉讓給本集團；及
- (iii) 於截至2025年12月31日止年度，並無根據招股章程所界定的任何重複應用安排訂立、重續或複製任何新合約。

本公司已委聘其核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」並參考《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就持續關連交易編製報告。核數師已向董事會提供無保留意見函件，當中載有其根據上市規則第14A.56條就截至2025年12月31日止年度的持續關連交易所作出的結論。

董事確認，本公司已遵守上市規則第十四A章項下之披露規定。

### 獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，董事在執行其職責期間可能產生或蒙受的一切損失及負債，均可從本公司資產中獲得彌償及獲保障免受損害，惟因其個人的欺騙或不誠實行為而產生或蒙受者除外。

截至2025年12月31日止年度，本公司已投購董事責任保險，為董事提供適當的保障。

### 遵守法律及法規

本集團業務主要由本公司在中國、香港、澳門、印尼及馬來西亞的附屬公司負責經營。本集團的設立及營運均須遵守上述各司法權區的相關法律及法規。於截至2025年12月31日止年度內及截至本報告日期，本集團的營運已在所有重大方面遵守上述各司法權區的所有相關法律及法規。

### 公眾持股量充足

根據本公司公開可得的資料及據董事所知，於截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司已根據上市規則的維持最低公眾持股量規定。

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司已審核截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。香港立信德豪會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。本公司應屆股東週年大會上將提呈續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司的決議案。

承董事會命  
瑞港建設控股有限公司

主席兼執行董事  
姜洪昌

# 董事及高級管理層

## 執行董事

**姜洪昌先生**，49歲，於2022年6月加入本集團，並為本集團執行董事及董事會主席。彼於2022年6月至2024年6月期間擔任本集團行政總裁。姜先生亦為本公司若干附屬公司的董事，以及董事會的提名委員會、風險管理委員會及戰略與投資委員會主席及董事會的薪酬委員會成員。姜先生領導董事會制定本集團的業務策略。

姜先生持有中華人民共和國山東工業大學土木工程專業學士學位，高級工程師職稱。姜先生目前為本公司最終控股股東青島海發國有資本投資運營集團有限公司的黨委委員、副總經理及總工程師。姜先生具有逾25年的專業建築工程管理的經驗，自1999年至今於政府部門及國有企業擔任多個職位。

**劉玉濤先生**，51歲，於2022年6月加入本集團，並為本集團執行董事及本集團若干附屬公司的董事，包括青島東捷建設工程有限公司的董事。劉先生全面負責本集團的一般建築承包業務分部。劉先生於2022年6月至2024年期間擔任本集團運營總監，並自2024年6月起為本集團行政總裁。

劉先生持有中華人民共和國中國石油大學計算機及應用專業本科學歷，高級工程師職稱。劉先生目前為本公司的三家附屬公司，即青島東捷建設集團有限公司董事長、青島西發瑞海實業發展有限公司董事長及總經理，以及青島宏海綠能有限公司董事，並兼任本公司最終控股股東青島海發國有資本投資運營集團有限公司下屬青島海發國際貿易有限公司董事長。劉先生具有逾30年的專業建築工程管理經驗。自1996年至今於國有企業及政府辦公室及部門擔任多個職位。

**周宏宝先生**，47歲，於2025年1月加入本公司，並為執行董事兼運營總裁。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

周先生持有中華人民共和國山東科技大學建築工程學士學位。周先生持有「高級工程師」、「一級建造師」、「一級機電工程建造師」、「註冊造價師」專業技術資格，並持有各項建築相關新型專利技術。周先生且擅長建築施工、工程管理，並具備強大的項目管理能力。

周先生於2000年7月至2005年4月就職於國有企業濟南一建集團。周先生於2005年5月加入青島東捷建設工程有限公司(其於2020年成為本公司的附屬公司)至今，期間分別擔任項目經理、總經理助理、廣州分公司總經理等職位，並自2024年8月起擔任本公司的總經理助理。

**李春曉先生**，40歲，為執行董事；彼於2025年3月加入本集團擔任副總經理，並於2025年4月獲委任為行政人員。李先生於中華人民共和國南開大學經濟、管理、法學複合型人才培養試點班專業畢業，取得管理學、法學學士學位，並持有高級經濟師資格。

李先生自2009年7月至2012年5月就職於中鐵十二局集團第三工程有限公司，自2012年5月至2014年12月就職於山東萊鋼建設有限公司。李先生於2014年12月加入青島海發產業投資控股有限公司(其為本公司的中層控股股東)，至今歷任綜合管理部、戰略發展部(董事會辦公室)、風控合規部、投後管理部、金融管理中心總經理(現任)、黨總支委員(現任)。李先生現亦為青島西海岸金融發展有限公司、青島海發商業保理有限公司、青島融富匯金資產管理有限公司的監事，以及青島海發小額貸款有限公司董事。

**崔強先生**，38歲，於2026年3月31日加入本公司，現為執行董事和董事會的風險管理委員會委員。彼亦為本公司其中部分附屬公司董事，包括(但不限於)香港瑞沃工程有限公司、海廣有限公司、香港瑞沃(澳門)工程有限公司等。

崔先生於中華人民共和國青島理工大學畢業，取得工學學士學位，並持有一級造價師、二級建造師、高級工程師資格。

崔強先生於工程造價和管理具超過15年經驗。崔先生於2009年8月至2014年4月就職於一家青島的國有企業，任項目負責人；自2014年5月至2017年4月就職於一家青島的民營企業，任項目經理。崔先生於2017年5月加入本公司的控股股東—青島海發國有資本投資運營集團有限公司，歷任多個職位並自2025年8月至今擔任青島海發建設開發(集團)有限公司—商務中心部長。

## 董事及高級管理層(續)

### 獨立非執行董事

張志文先生，58歲，為獨立非執行董事，於2017年8月加入本集團。

張先生擁有澳洲新南威爾士大學商學碩士學位及英國倫敦帝國學院機械工程學士學位。彼為香港會計師公會資深會員及香港稅務學會註冊稅務師。張先生於財務管理、庫務及公司秘書事宜方面擁有逾20年經驗，並自2020年1月起出任莊皇集團公司(其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8501)的獨立非執行董事。於過去三年，張先生曾於2020年8月至2020年10月擔任林達控股有限公司((股份代號：1041)的獨立非執行董事，並於2015年4月至2020年6月擔任新威斯頓集團有限公司(前稱宏創高科集團有限公司)(股份代號：8242)的獨立非執行董事。

張先生為董事會的審核委員會主席，以及薪酬委員會、提名委員會、風險管理委員會以及戰略與投資委員會成員。

陳艷女士，51歲，為獨立非執行董事，於2023年12月加入本集團。

陳女士2001年於山東財政學院會計學本科畢業，於2012年獲天津大學工程碩士學位(軟件工程領域)，並具企業合規師(高級)職業資格和高級經濟師職稱。陳女士擁有多年大型國有企業管理、產業投資、建設、運營及科研經驗，在財務管理、經營管理、投資管理、企業合規管理方面擁有超過20年的豐富經驗，自2022年2月至今為香港大學深圳研究院副院長。於過去三年，陳女士於2021年2月至2022年3月為環球數碼科技創意有限公司(其為一家於聯交所GEM上市的公司，股份編號：8271)的副總裁。

陳女士為董事會的薪酬委員會主席，以及審核委員會、提名委員會、風險管理委員會、以及戰略與投資委員會成員。

劉軍春先生，62歲，於2024年8月加入本公司，並為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、風險管理委員會、以及策略及投資委員會的成員。

劉先生於1986年畢業於華東政法大學(國際經濟法系)，取得法學學士學位。彼於1999年畢業於北京大學，取得法學碩士學位。

於1986年至1991年，劉先生任職於青島市對外經濟貿易委員會。於1991年至1993年，彼任職於外經貿部條約法律司。於1993年至1997年，彼擔任外經貿部中國海南貿易中心的副主任及主任。於1997年至2000年，彼擔任外經貿部國際貿易EDI中心企業管理部總經理。彼於2000年加入海航集團有限公司，先後擔任總裁助理、總裁高級助理、執行副總裁及常務執行副總裁。於2012年至2014年，彼擔任海航物流集團有限公司的副董事長兼行政總裁。於2014年至2019年，彼擔任海航集團(國際)有限公司副董事長。於2016年至2019年，彼先後擔任香港國際建設投資管理集團有限公司(現更名為泰昇集團控股有限公司(股份代號：687)，於聯交所主板上市)非執行董事、執行董事及董事會副主席。於2017年至2023年7月任香港海航集團有限公司董事。自2023年2月起至今，彼為青建國際控股有限公司(其於聯交所主板上市，股份代號：1240)獨立非執行董事。自2021年起，彼擔任榮豐(集團)控股有限公司副董事長。

除上文所披露者外，各董事(i)於本報告日期並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位；(ii)於本報告日期與任何董事、高級管理層或主要或控股股東概無任何其他關係；及(iii)於本報告日期前的過往三年並無於上市公眾公司擔任任何其他董事職務。

### 高級管理層

本集團的高級管理層由執行董事組成，彼等直接及積極參與本集團的管理事務。

除上文所披露者外，各高級管理層(i)並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位；及(ii)與任何董事、高級管理層成員或主要或控股股東概無任何其他關係。

# 獨立核數師報告



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

致瑞港建設控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計瑞港建設控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第45至133頁的綜合財務報表，包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息。

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

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的適合公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「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。

## 與持續經營相關的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.2，當中顯示 貴集團於截至2025年12月31日止年度錄得虧損約140,292,000港元，且截至2025年12月31日的流動負債淨額為194,816,000港元。誠如綜合財務報表附註2.2所述，該等情況連同附註2.2所載的其他事項，顯示存在可對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問的重大不確定因素。我們的意見並無就本事項作出修訂。

### 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的意見。除「與持續經營有關的重大不確定性」一節所述事項外，我們釐定下述事項為須於本報告傳達的關鍵審計事項。

### 建築合約的會計處理－估計成本及溢利確認

請參閱綜合財務報表附註4(a)、附註5、附註6及附註24。

截至2025年12月31日止年度，海事建築工程及一般建築承包服務的分部業績分別為虧損56,928,000港元及溢利62,318,000港元。

貴集團採用投入法在一段時間內確認建築合約的收益，其中已參考 貴集團達成履約責任的投入相對達成履約責任的總預期投入的比例。

建築合約的溢利乃按照已確認收益及預算毛利估算以及在合約期間進行額外工程預期收回的成本（涉及重大管理層判斷及估計）而確認。

基於所涉及的金額龐大並且判斷及估計重大，因此建築合約的溢利及成本確認（如上文所述）需要動用大量時間及資源進行審計。

#### 我們的回應：

就管理層對建築合約的估計成本及溢利確認的會計處理方式，我們採取的審計程序包括：

- (i) 檢視 貴集團的重大建築工程合約的協定合約金額及變更（如有）；
- (ii) 參考選定合約迄今已進行工程所產生的合約成本佔估計總建築成本的比例，核對 貴集團達成履約責任之工作。我們根據 貴集團之投入及毛利的計算抽樣測試收益確認；
- (iii) 抽樣選取合約，以審查管理層對材料成本、分包費用及勞務成本的成本組成部分的預算。我們將預算組成部分的成本與佐證文件互相比對，包括但不限於發票、報價單及勞務成本價格。對於每份經選取的合約，我們亦將截至年末產生的實際成本的成本組成部分與預算成本互相比對，並就任何重大變更向管理層取得解釋說明；

## 獨立核數師報告(續)

- (iv) 向 貴集團的測量師及項目經理了解項目狀況，以識別會否有任何合約變更及申索，並就溢利率波動、預算變動及預期收回金額變更取得解釋說明。如必要，我們向 貴集團的外聘法律顧問取得書面意見，並與該顧問討論了可從項目變現的最低金額的推斷基準(如需)。我們亦已核對相關證據，包括協定、與客戶之間的通訊，以佐證他們的說法；及
- (v) 在適用的財務報告框架內評估了與收入確認有關的披露是否充分。

### 貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產之減值評估請

請參閱綜合財務報表附註3.1(b)、附註4(b)、附註22及附註24。

貴集團於2025年12月31日分別有貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產總額約2,141,431,000港元、1,060,423,000港元及1,500,054,000港元以及減值撥備總額分別約173,539,000港元、1,872,000港元及89,098,000港元。

管理層根據客戶的信用情況、貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產的賬齡、過往結算記錄、後續結算狀況、預期時間及未償還結餘變現金額及與相關客戶的持續交易關係等資料對貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產的可收回性及減值撥備的充足性進行定期評估。

預期信貸虧損亦通過根據共享信用風險特徵對貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產進行分組估算及共同評估收回的可能性，並考慮到客戶的性質及，其所屬地區及賬齡類別，將預期信貸虧損率應用於應收款項之賬面總額作評估。

管理層亦考慮可能影響客戶償還未償還結餘能力的前瞻性資料，以估量減值評估的預期信貸虧損。

我們關注此範疇乃由於根據預期信貸虧損模式進行的貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產減值評估涉及運用重大管理層判斷及估計。

### 我們的回應：

就管理層的貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產之減值評估，我們採取的審計程序包括：

- (i) 了解及評估信貸控制及減值評估流程的設計和運營有效性，並通過考慮估計不確定性程度及其他固有風險因素的水平(例如複雜性及主觀性)來評估重大錯報的固有風險；
- (ii) 與實際發生的損失與管理層作出的減值準備(如有)進行比較，評估了上一期間的減值評估結果，以評估管理層估計過程的有效性；
- (iii) 抽樣檢查相關發票測試貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項賬齡情況的準確性；
- (iv) 挑戰管理層有關年末已逾期的各項重大貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產的狀況，透過公開查詢選定客戶的信用情況、根據交易記錄了解與客戶的持續性業務關係、核實客戶過往及後續結算記錄以及與客戶的其他往來信函等證據支持管理層的解釋；
- (v) 評估預期信用損失撥備方法的適當性，抽樣查驗主要輸入數據以評估其準確性和完整性，並挑戰包括歷史和前瞻性信息在內的假設，並在核數師專家的參與下用於確定預期的信用損失；
- (vi) 對於可能與客戶出現糾紛的項目，我們已向 貴集團的外聘法律顧問取得書面意見。我們已查詢他們所進行的工作，並與他們討論 貴集團可從項目變現的最低金額的推斷基準。我們已測試及檢查相關證據，包括與客戶之間的協議及通訊；
- (vii) 委聘核數師專家協助我們評估用於釐定過往虧損率之方法是否合理；及
- (viii) 在適用的財務報告框架內評估了與減值有關的信息披露的充分性。

## 獨立核數師報告(續)

### 商譽之減值評估

請參閱綜合財務報表附註4(c)、附註18及附註40.5。

貴集團截至2025年12月31日的商譽賬面值為39,252,000港元，其中15,342,000港元及23,910,000港元分別分配至青島東捷建設工程有限公司及青島宏海綠能有限公司。管理層認為，就商譽之減值評估而言，該等附屬公司各自構成一個獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)。截至2025年12月31日並無就該兩個現金產生單位確認商譽減值。

商譽之減值評估是根據使用價值計算釐定，有關評估本身具有判斷的功能，因為其要求管理層對未來業務表現和適用於未來現金流量預測的貼現率作出重大判斷，並因此屬於重點審計範疇。管理層已委聘獨立外部估值師以協助使用適當估值方法進行使用價值計算。

#### 我們的回應：

就審計管理層的商譽減值評估，我們採取的審計程序主要包括：

- (i) 通過考慮估計的不確定性程度和其他固有風險因素的水平，例如複雜性、主觀性、情況的變化以及對管理層的偏見或欺詐的敏感性，了解並評估了商譽減值的內部控制和評估過程的設計和運營有效性，以及評估了重大錯報的固有風險；
- (ii) 評估獨立外部估值師是否客觀、有能力及勝任進行估值；
- (iii) 評估於減值評估背後所依據的現金流量折現預測及其擬定過程，包括檢查相關計算的準確性，並檢查該等預測是否與最新批核之預算一致。我們亦評估了是否所有相關現金產生單位均已被識別；
- (iv) 通過檢查相關佐證，包括已經訂約的建築合約的條款和條件、歷史收入增長率及建築成本估算的第三方供應商報價，評估了現金流量折現預測所用的關鍵假設，並通過評估各現金產生單位的資本成本評估了貼現率。我們亦評估了商譽減值的前期評估結果，以評估管理層估計過程的有效性；
- (v) 核數師專家參與協助我們評估管理層及獨立估值師行就使用價值計算所用估值方法是否合適以及輸入數據、假設及估計是否合理；及
- (vi) 查驗管理層對關鍵假設(包括收入增長及貼現率)的敏感度分析結果，以確定因該等假設的變化而可能導致個別現金產生單位減值的變化程度。

### 年報其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括本公司年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行這方面的責任。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅根據委聘條款向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙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，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，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。
- 計劃及實施貴集團審計，以就貴集團內實體或業務單位的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以作為形成貴集團綜合財務報表審計意見的基礎。我們負責對出於貴集團審計目的實施的審計工作進行指導、監督及覆核。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計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

呂智健

執業證書編號：P06162

香港，2026年3月31日

# 綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	6	1,880,212	1,631,308
銷售成本	8	(1,716,319)	(1,501,180)
毛利		163,893	130,128
其他(虧損)/收益淨額	7	(5,485)	11,422
金融資產減值虧損撥備		(75,583)	(61,298)
研發開支	8	(20,618)	(21,089)
其他行政開支	8	(104,431)	(129,601)
<b>經營虧損</b>		<b>(42,224)</b>	(70,438)
財務收入	9	973	2,332
財務成本	9	(107,948)	(85,210)
財務成本淨額	9	(106,975)	(82,878)
應佔一家聯營公司之業績		67	(65)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(149,132)</b>	(153,381)
所得稅抵免	10	8,840	2,670
<b>年內虧損</b>		<b>(140,292)</b>	(150,711)
應佔(虧損)/溢利：			
本公司權益持有人		(142,590)	(159,101)
非控股權益		2,298	8,390
		<b>(140,292)</b>	(150,711)
本公司權益持有人應佔虧損的每股虧損： 每股基本及攤薄虧損(港仙)	12	(17.82)	(19.89)

上述綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內虧損	(140,292)	(150,711)
其他全面收益		
<u>其後可能重新分類至損益的項目</u>		
貨幣換算差額	15,974	(15,863)
<u>年內其他全面收益，扣除稅項</u>	<u>15,974</u>	<u>(15,863)</u>
年內全面收益總額	(124,318)	(166,574)
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	(129,819)	(170,041)
非控股權益	5,501	3,467
	(124,318)	(166,574)

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	15	270,558	292,356
投資物業	16	53,856	11,822
使用權資產	17	56,814	56,946
商譽	18	39,252	37,586
無形資產	19	11,887	12,135
定金及預付款項	23	10,397	18,590
按公平值計入損益的金融資產	3.3(i)	–	1,948
於一家聯營公司之權益	20	1,113	1,000
遞延所得稅資產	28	27,057	16,220
		<b>470,934</b>	448,603
<b>流動資產</b>			
存貨	21	39,387	18,633
貿易應收款項、應收保留金及應收票據	22	1,967,892	1,264,295
應收同系附屬公司款項	22, 37(c)	1,058,551	1,204,120
應收一關聯方款項	37(c)	7,227	–
按金、預付款項及其他應收款項	23	503,995	319,953
合約資產	24	1,410,956	1,709,832
到期日超過三個月的定期存款	26	–	2,114
質押銀行存款	26	113,031	116,204
受限制現金	26	80,239	67,208
現金及現金等價物	26	215,486	129,406
		<b>5,396,764</b>	4,831,765
<b>資產總值</b>		<b>5,867,698</b>	5,280,368
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	27(a)	8,000	8,000
儲備	27(b)	7,203	137,022
		<b>15,203</b>	145,022
非控股權益		<b>166,335</b>	160,834
<b>權益總額</b>		<b>181,538</b>	305,856

## 綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	30	83,355	350,098
租賃負債	17	212	391
遞延所得稅負債	28	11,013	11,013
		<b>94,580</b>	361,502
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項、應付保留金及應付票據	29	2,423,894	2,620,382
應計費用及其他應付款項	29	358,371	260,646
合約負債	24	35,784	43,621
應付最終控股公司款項	37(c)	292,471	34,849
應付同系附屬公司款項	37(c)	343,003	80,473
應付關聯公司款項	37(c)	18,321	13,882
來自一家中間控股公司貸款	37(c)	178,618	144,899
應付非控股權益款項	35	178	4,904
借款	30	1,647,787	1,361,127
公司債券	31	277,795	29,835
租賃負債	17	1,007	1,977
應付所得稅		14,351	16,415
		<b>5,591,580</b>	4,613,010
<b>負債總額</b>		<b>5,686,160</b>	4,974,512
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,867,698</b>	5,280,368

第45至133頁的綜合財務報表於2026年3月31日獲董事會批准，並由其代表簽署：

姜洪昌  
董事

周宏宝  
董事

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合權益變動表

於2025年12月31日

	本公司持有人應佔								
	股本	股份溢價	其他儲備	外匯儲備	法定儲備	保留盈利/ (累計虧損)	小計	非控股權益	總計
	千港元 (附註27(a))	千港元 (附註27(b)(i))	千港元 (附註27(b)(ii))	千港元 (附註27(b)(iii))	千港元 (附註27(b)(iv))	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年1月1日	8,000	214,840	23,506	(21,230)	8,835	81,112	315,063	165,412	480,475
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	(159,101)	(159,101)	8,390	(150,711)
其他全面收益：									
貨幣換算差額	-	-	-	(10,940)	-	-	(10,940)	(4,923)	(15,863)
全面收益總額	-	-	-	(10,940)	-	(159,101)	(170,041)	3,467	(166,574)
與擁有人的交易									
非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(8,045)	(8,045)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	8,000	214,840	23,506	(32,170)	8,835	(77,989)	145,022	160,834	305,856
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	(142,590)	(142,590)	2,298	(140,292)
其他全面收益：									
貨幣換算差額	-	-	-	12,771	-	-	12,771	3,203	15,974
全面收益總額	-	-	-	12,771	-	(142,590)	(129,819)	5,501	(124,318)
於2025年12月31日	8,000	214,840	23,506	(19,399)	8,835	(220,579)	15,203	166,335	181,538

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動(所用)／所得現金淨額	34(a)	<b>(326,357)</b>	26,502
已收利息		<b>973</b>	2,332
已付利息		<b>(68,716)</b>	(74,995)
已付所得稅		<b>(4,456)</b>	(6,953)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(398,556)</b>	(53,114)
<b>投資活動的現金流量</b>			
物業、機器及設備付款		<b>(11,956)</b>	(3,730)
無形資產付款		<b>(137)</b>	(294)
向一家聯營公司注資		<b>–</b>	(1,064)
出售一家附屬公司所得款項		<b>3,082</b>	–
出售使用權資產所得款項		<b>–</b>	2,266
出售機器及設備所得款項	34(b)	<b>9,859</b>	974
到期日為三個月以上之定期存款減少		<b>2,114</b>	6,270
質押銀行存款減少／(增加)		<b>3,033</b>	(88,261)
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>5,995</b>	(83,839)
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款項	34(c)	<b>1,247,407</b>	2,064,122
償還借款	34(c)	<b>(1,264,926)</b>	(1,959,323)
來自一家中間控股公司的貸款	34(c)	<b>34,672</b>	–
來自最終控股公司的貸款	34(c)	<b>234,125</b>	–
租賃付款	34(c)	<b>(2,485)</b>	(2,582)
償還非控股權益	34(c)	<b>(4,935)</b>	(13,963)
發行公司債券所得款項	34(c)	<b>218,721</b>	29,835
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>462,579</b>	118,089
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>70,018</b>	(18,864)
年初的現金及現金等價物		<b>129,406</b>	144,950
匯率變動影響		<b>16,062</b>	3,320
<b>年末的現金及現金等價物</b>	26	<b>215,486</b>	129,406

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 1. 一般資料

瑞港建設控股有限公司(「本公司」)於2015年10月6日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司於香港的主要營業地點位於灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓03-08室。

本公司為一家投資控股公司,其附屬公司(與本公司統稱「本集團」)一直從事海事建築工程、提供海事相關的附屬服務、一般建築承包服務及貿易。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外,綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

## 2. 編製基準及採納香港財務報告準則會計準則

### 2.1 合規聲明

綜合財務報表乃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以及香港《公司條例》的披露規定編製。此外,綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定的適用披露。綜合財務報表乃按歷史成本法編製,惟若干金融資產按公平值計量除外。

遵照已採納香港財務報告準則會計準則編製綜合財務報表要求採用若干重要會計估計,亦要求本集團管理層在應用本集團會計政策時作出判斷。編製綜合財務報表時已作出重大判斷及估計的範疇於附註4披露。

### 2.2 持續經營基準

本集團於截至2025年12月31日止年度錄得虧損140,292,000港元,2025年12月31日錄得流動負債淨值194,816,000港元。截至2025年12月31日止年度,本集團並未遵守若干財務契約要求(涉及於2025年12月31日未償還本金總額為88,000,000港元的若干銀行借款)。有關未遵守財務契約亦觸發於2025年12月31日若干其他銀行借款的不符契約,涉及金額為517,021,000港元。因此,於2025年12月31日,總計605,021,000港元的銀行借款須按銀行要求償還,並被分類為流動負債。於同日,本集團僅擁有現金及現金等價物215,486,000港元。上述事件或情況可能對本集團能否持續經營造成重大疑慮。

## 2. 編製基準及採納香港財務報告準則會計準則(續)

### 2.2 持續經營基準(續)

鑒於上述情況，本公司董事已編製自報告期末起計不少於十二個月期間的現金流量預測(「現金流量預測」)，以評估採用持續經營假設編製本綜合財務報表是否恰當。在編製現金流量預測時，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金狀況、表現及融資來源，並計及以下計劃及措施：

- (i) 本集團一直積極與銀行協商，以獲得銀行對不符財務契約的豁免，降低相關銀行要求即時還款的風險。於該等綜合財務報表獲批准日期，本集團已成功就於2025年12月31日的未償還本金金額68,000,000港元獲得銀行豁免；
- (ii) 在預測期間內，本集團可於其現有銀行融資到期時進行重續；
- (iii) 於2025年12月31日，本集團有未動用銀行融資為401,757,000港元；及
- (iv) 本集團繼續密切監察市場發展，積極檢視貿易應收款項、應收保留金及應收票據的收款情況，並加強收款能力，以改善現金流量狀況。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將擁有足夠財務資源撥付其業務運作及履行到期財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，是否適用持續經營會計基準取決於各項計劃及措施能否成功實施，而未來結果本身(包括獲取銀行豁免)存在不確定性。該等不確定性包括：(i)本集團能否就不符財務契約財務契約獲得相關銀行的豁免；(ii)本集團能否重續其現有銀行融資並及時動用其可動用的未動用銀行融資；及(iii)本集團能否在預期時間表內收回未償還的貿易應收款項、應收保留金及應收票據，以及應收同系附屬公司款項。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團能否持續經營造成重大疑慮。

倘本集團無法繼續以持續經營基準經營業務，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，為任何可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 2. 編製基準及採納香港財務報告準則會計準則(續)

### 2.3 採納新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂準則及其修訂本，該等準則及修訂本自本集團於2025年1月1日開始之年度期間的財務報表生效。

會計準則第21號(修訂本) 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、 香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、 香港會計準則第36號及香港會計準則第37號之 說明性示例修訂本	缺乏可兌換性 財務報表中有關不確定性之披露
--	--------------------------

上文載列之修訂本對過往期間確認的金額並無任何影響，並預期不會對本期間或未來期間造成任何重大影響。

### 2.4 已頒佈惟尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

以下為已頒佈為尚未生效且本集團並未提前採納的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本。本集團目前無意於該等變動生效日期前應用該等變動。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) 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號之修訂本	金融工具分類與計量之修訂 <sup>1</sup> 涉及依賴自然能源生產電力之合約 <sup>1</sup> 香港財務報告準則會計準則之年度改進— 第11卷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號及其修訂本 香港會計準則第21號之修訂本 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	財務報表的呈報及披露 <sup>2</sup> 非公共受托責任附屬公司：披露 <sup>2</sup> 換算為惡性通脹呈報貨幣 <sup>2</sup> 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期尚待香港會計師公會釐定

本集團將於上述新準則、經修訂框架及準則之修訂本生效時應用有關準則、框架及修訂本。除下文所載香港財務報告準則第18號外，該等新訂準則、經修訂框架及準則之修訂本預期不會於當前或未來報告期間對實體產生重大影響。香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列之新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。當中亦要求於單獨的附註中披露管理層界定的表現計量，並對主要財務報表及附註中的資料分組(匯總及拆分)及位置提出更嚴格要求。預期該等新規定將影響本集團綜合損益表的呈列方式，以及本集團財務表現的披露。然而，預期首次採用香港財務報告準則第18號不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的活動面臨多項財務風險：市場風險(包括外匯風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理根據本集團董事批准的政策進行。董事就整體風險管理提供指引並為特定領域提供政策。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

外匯風險因未來商業交易及已確認資產及負債以並非實體功能貨幣的貨幣列值而產生。

本集團交易主要以港元、美元(「美元」)、印尼盾(「印尼盾」)、人民幣(「人民幣」)及澳門幣(「澳門幣」)計值。大部分資產及負債以港元、美元、印尼盾、人民幣及澳門幣計值，且並無重大資產及負債以其他貨幣計值。本集團因以港元、印尼盾、人民幣或澳門幣(為本集團下屬主要營運公司的功能貨幣)以外貨幣計值的未來商業交易及已確認資產及負債而承擔外幣匯率風險。本集團目前並無對沖其外幣風險。

鑒於港元與美元掛鈎，管理層相信港元與美元換算的匯率風險不會對本集團產生重大影響。董事會認為澳門幣的外匯風險甚微，原因為匯率波動並不顯著。

於2025年12月31日，假設所有其他變數維持不變，倘人民幣兌港元下跌／上升5%，年內的稅前虧損將減少／增加約45,545,000港元(2024年：1,053,000港元)，主要由於人民幣計值結餘(包括現金及現金等價物、貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項以及貿易應付款項、應付保留金及應付票據)換算的外匯差額所致。

於2025年12月31日，假設所有其他變數維持不變，倘印尼盾兌港元下跌／上升5%，年內的稅前虧損將增加／減少約70,000港元(2024年：3,885,000港元)，主要由於印尼盾計值結餘(包括現金及現金等價物、貿易應收款項及應收保留金以及貿易應付款項及應付保留金)換算的外匯差額所致。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 現金流量利率風險

本集團因借款以不同的利率計算而承受利率風險。本集團的政策接受按浮動利率計息的借款，因此本集團並無使用任何利率掉期以對沖所面臨的利率風險。

於2025年12月31日，假設所有其他變數維持不變，倘借款的利率上升／下跌100個基點，年內的稅前虧損將增加／減少3,353,000港元(2024年：稅前虧損將增加／減少5,480,000港元)，主要由於浮動利率借款利息開支增加／減少所致。

#### (b) 信貸風險

本集團就其現金及銀行結餘、應收同系附屬公司款項、貿易應收款項、應收保留金及應收票據、合約資產、按金及其他應收款項而承擔信貸風險。本集團承受的最高信貸風險為該等金融資產的賬面值。

##### (i) 風險管理

截至2025年12月31日止年度，本集團來自五大客戶的收益為31.6%(2024年：23.1%)。於2025年12月31日，本集團有信貸集中風險，原因是貿易應收款項總額的10.7%(2024年：23.2%)來自本集團的最大五名(2024年：五名)客戶。

五大客戶主要包括國有企業及其他建築公司。為管理此風險，管理層設有監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，管理層會定期檢討每項個別貿易應收款項及應收保留金、應收票據及應收同系附屬公司款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作足夠減值撥備。

銀行存款的信貸風險有限，原因在於該等存款存放於信貸評級甚佳及付款記錄良好的銀行。

就按金及其他應收款項而言，本集團經計及財務狀況、信貸歷史及其他因素評估對手方的信貸質素。管理層亦定期審閱該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方的違約風險為低。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 風險管理(續)

本集團考慮初步確認資產後的違約概率以及於各報告期間信貸風險是否持續顯著增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團於報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別納入下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期導致對手方履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 客戶實際或預期表現及行為的重大變動，包括客戶向本集團付款的狀況變動及客戶經營業績變動。

本集團就該等應收款項使用四個類別，反映有關信貸風險及如何釐定各類別的虧損撥備。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級相符。

本集團內部信貸評級包括以下類別：

類別	說明	確認預期信貸虧損的基準
良好	交易對手方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	12個月預期虧損。對於預期存續期少於12個月的資產，預期虧損按預期存續期計量
欠佳	債務人經常於到期日後還款但通常於到期後結清	全期預期虧損
未能履約	內部編製資料或外部資源顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	全期預期虧損
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撇銷資產

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產的減值

###### 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法來計量預期信貸虧損，該簡化方法對所有貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產使用全期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產已根據共有的信貸風險特徵按於不同地區的客戶的不同行業進行分組。合約資產與未結算在建工程有關，並且與同類型合約的貿易應收款項及應收保留金的風險特徵基本相同。本集團因此得出結論認為，貿易應收款項及應收保留金及應收票據的預期虧損比率為合約資產的虧損比率的合理約數。

預期虧損比率基於多項因素，包括本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人的具體因素、一般經濟狀況、逾期日數作出調整，並就前瞻性因素及債務人及經濟環境的具體考慮作出調整。因此，過往虧損比率乃根據該等因素的預期變化予以調整。

對於與有客觀證據表明對手方結算的可能性極微的賬戶有關的貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產，其乃單獨進行減值撥備評估。因此，於2025年12月31日就貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產作出特定虧損撥備分別為103,835,000港元及9,540,000港元(2024年：81,256,000港元及44,625,000港元)。

於2025年12月31日，該等集體評估的貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損分別為69,703,000港元及79,933,000港元(2024年：分別為39,753,000港元及29,665,000港元)，按預期虧損率介乎0.33%至48.91%(2024年：0.07%至36.96%)應用於不同客戶的行業。

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (b) 信貸風險(續)

## (ii) 金融資產的減值(續)

## 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產(續)

於2025年12月31日貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產的年末虧損撥備與年初虧損撥備之對賬如下：

貿易應收款項、應收保留金及應收票據	國有企業 千港元	非國有企業 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	2,401	102,556	104,957
年內於損益確認的虧損撥備增加	12,810	33,745	46,555
虧損撥備撥回	(407)	(21,509)	(21,916)
匯兌差額	(4,069)	(4,518)	(8,587)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>10,735</b>	<b>110,274</b>	<b>121,009</b>
年內於損益確認的虧損撥備增加	<b>4,896</b>	<b>79,422</b>	<b>84,138</b>
虧損撥備撥回	<b>(5,730)</b>	<b>(28,834)</b>	<b>(34,564)</b>
匯兌差額	<b>457</b>	<b>2,321</b>	<b>2,776</b>
於2025年12月31日	<b>10,359</b>	<b>163,183</b>	<b>173,539</b>
合約資產	國有企業 千港元	非國有企業 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	3,760	37,867	41,627
年內於損益確認的虧損撥備增加	5,284	43,184	48,468
虧損撥備撥回	(2,433)	(12,614)	(15,047)
匯兌差額	(1,359)	601	(758)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>5,252</b>	<b>69,038</b>	<b>74,290</b>
年內於損益確認的虧損撥備增加	<b>1,185</b>	<b>41,993</b>	<b>43,178</b>
虧損撥備撥回	<b>(2,038)</b>	<b>(26,692)</b>	<b>(28,730)</b>
匯兌差額	<b>214</b>	<b>147</b>	<b>364</b>
於2025年12月31日	<b>4,612</b>	<b>84,486</b>	<b>89,098</b>

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產的減值(續)

###### 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產(續)

無法合理預期收回款項時，則撇銷貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產。無法合理預期收回款項的指標包括債務人無法與本集團訂立還款計劃等。

貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及合約資產的減值虧損於經營虧損內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的金額則計入表內的同一項目。

###### 應收同系附屬公司款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法來計量預期信貸虧損，該簡化方法對所有由與同系附屬公司之間的一般建築服務所得收益而產生的應收同系附屬公司款項使用全期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，應收同系附屬公司款項已根據共有的信貸風險特徵按於不同地區的客戶的不同行業進行分組。

於2025年12月31日，該等集體評估的應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損為1,872,000港元(2024年：1,203,000港元)，按預期虧損率介乎0.06%至45.79%(2024年：0.07%至24.51%)應用於不同客戶的行業。

於2025年12月31日應收同系附屬公司款項的年末虧損撥備與年初虧損撥備之對賬如下：

	國有企業 千港元
<b>於2024年1月1日</b>	4,978
年內於損益確認的虧損撥備增加	17
虧損撥備撥回	(3,683)
匯兌差額	(109)
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>	<b>1,203</b>
年內於損益確認的虧損撥備增加	<b>1,757</b>
虧損撥備撥回	<b>(1,153)</b>
匯兌差額	<b>65</b>
<b>於2025年12月31日</b>	<b>1,872</b>

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產的減值(續)

##### 應收同系附屬公司款項(續)

無法合理預期收回款項時，則撇銷應收同系附屬公司款項。無法合理預期收回款項的指標包括債務人無法與本集團訂立還款計劃等。

應收同系附屬公司款項的減值虧損於經營虧損內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的金額則計入表內的同一項目。

##### 按攤銷成本列賬的其他金融資產

就其他金融資產及攤銷成本而言，包括按金及其他應收款項，預期信貸虧損以12個月預期虧損為基準。12個月預期信貸虧損為於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損，是全期預期信貸虧損的一部分。然而，當信貸風險自產生以來大幅上升時，有關撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

對於與有客觀證據表明對手方結算的可能性極微的賬戶有關的按金及其他應收款項，其乃單獨進行減值撥備評估。因此，於2025年12月31日作出特定虧損撥備為17,448,000港元(2024年：13,825,000港元)。

於2025年12月31日，該等集體評估的按金及其他應收款項的預期信貸虧損為10,220,000港元(2024年：2,172,000港元)，按預期虧損率約0.06%至48.91%(2024年：0.34%至5.21%)應用於對手方的行業。

於2025年及2024年12月31日，本集團就按攤銷成本列賬的其他金融資產計提信貸虧損撥備如下：

本集團內部信貸評級	確認信貸虧損撥備的基準	違約時的	賬面值
		估計賬面總值	(扣除減值撥備)
		千港元	千港元
<b>2025年12月31日</b>			
良好	12個月預期虧損	<b>484,423</b>	<b>456,755</b>
<b>2024年12月31日</b>			
良好	12個月預期虧損	186,920	170,923

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產的減值(續)

###### 按攤銷成本列賬的其他金融資產(續)

於2025年12月31日按攤銷成本列賬的其他金融資產的年末虧損撥備與年初虧損撥備之對賬如下：

	國有企業 千港元	非國有企業 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	1,412	3,481	4,893
年內於損益確認的虧損撥備增加	45	8,784	8,829
虧損撥備撥回	(397)	(1,528)	(1,925)
匯兌差額	(828)	5,028	4,200
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>232</b>	<b>15,765</b>	<b>15,997</b>
年內於損益確認的虧損撥備增加	<b>8</b>	<b>28,080</b>	<b>28,088</b>
虧損撥備撥回	<b>-</b>	<b>(17,311)</b>	<b>(17,311)</b>
匯兌差額	<b>12</b>	<b>884</b>	<b>894</b>
於2025年12月31日	<b>251</b>	<b>27,418</b>	<b>27,668</b>

###### 現金及現金等價物

於2025年12月31日並無對現金及現金等價物作出虧損撥備(2024年：無)。

#### (c) 流動資金風險

流動資金風險指實體難以履行以交付現金或另一金融資產以結清金融負債的相關責任的風險。

審慎的流動資金風險管理即暗示維持足夠的現金及銀行結餘。本集團透過以自有現金資源及銀行融資額度獲得融資，以應付其財務承擔，藉以進一步減低其流動資金風險。董事認為，本集團並無任何重大的流動資金風險。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表呈列根據於綜合財務狀況表日至合約到期日的餘下期間按有關到期情況劃分的本集團金融負債分析。該表所披露的金額為合約未折現現金流量(包括根據合約利率計算的利息付款,或如按浮動利率計息,則為根據年內年結日的當前利率計算的利息付款)。如貸款協議內載有讓貸款人可隨時無條件要求償還之條款,此等貸款則分類於貸款人最早可要求償還之時期。其他借款的到期日分析乃根據協定還款日期編製。由於折現的影響不大,於12個月內到期的結餘與其賬面值相等。

	按要求及				總計 千港元
	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	
<b>於2025年12月31日</b>					
貿易應付款項、應付保留金及應付票據	2,423,894	-	-	-	2,423,894
應計費用及其他應付款項	358,171	-	-	-	358,171
租賃負債	1,045	215	-	-	1,260
借款及應付利息	1,696,601	87,402	-	-	1,784,003
公司債券	291,602	-	-	-	291,602
來自一家中間控股公司貸款	190,638	-	-	-	190,638
應付最終控股公司款項	292,471	-	-	-	292,471
應付同系附屬公司款項	343,003	-	-	-	343,003
應付關聯公司款項	18,321	-	-	-	18,321
應付非控股權益款項	178	-	-	-	178
<b>於2024年12月31日</b>					
貿易應付款項、應付保留金及應付票據	2,620,382	-	-	-	2,620,382
應計費用及其他應付款項	260,646	-	-	-	260,646
租賃負債	2,045	401	-	-	2,446
借款及應付利息	1,419,277	268,227	110,877	-	1,798,381
公司債券	31,926	-	-	-	31,926
來自一家中間控股公司貸款	153,158	-	-	-	153,158
應付最終控股公司款項	34,849	-	-	-	34,849
應付同系附屬公司款項	80,473	-	-	-	80,473
應付關聯公司款項	13,882	-	-	-	13,882
應付非控股權益款項	4,904	-	-	-	4,904

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標是保障本集團有持續經營的能力，從而為股東帶來回報及為其他權益持有人提供利益，同時平衡整體的資本結構以降低資本成本。

本集團的資本架構包括權益及借款。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減少借款。本集團以債務權益比率監察資本。債務權益比率以負債淨額除以權益總額計算。負債淨額以來自一家中間控股公司的借款及貸款減現金及現金等價物、定期存款、受限制現金及質押銀行存款計算。於2025年及2024年12月31日的債務權益比率如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
借款(附註30)	1,731,142	1,711,225
公司債券(附註31)	277,795	29,835
來自一家中間控股公司的貸款(附註37(c))	178,618	144,899
減：現金及現金等價物、到期日超過三個月的定期存款、 受限制現金及質押銀行存款(附註26)	(408,756)	(314,932)
債務淨額	1,778,799	1,571,027
權益總額	181,538	305,856
債務權益比率	979.8%	513.6%

### 3.3 公平值估計

#### (i) 估值輸入數據及與公平值的關係

截至2024年12月31日止年度，本集團於收購青島北方建築設計研究院有限公司後確認有關或然代價(「或然代價」)的金融資產。根據所用估值技術的輸入數據，或然代價的公平值計量乃分類為公平值層級中的第3級。第1、2及3級之間於截至2024年12月31日止年度內並無任何轉撥。

本節解釋於釐定財務報表中按公平值確認及計量之金融工具公平值時所作出的判斷及估計。為說明有關釐定公平值所用輸入數據的可靠性，本公司已將其金融工具劃分為會計準則所規定的三個層級。有關說明見下表。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### (i) 估值輸入數據及與公平值的關係(續)

描述	公平值 千港元	估值技術	主要輸入數據	主要輸入 數據範圍	輸入數據與 公平值的關係
於2024年12月31日					
或然代價	1,948	情景分析	(i) 貼現率	25%	(i) 貼現率減少/增加10% 將導致公平值增加/ 減少69,000港元/ 67,000港元
			(ii) 2023年至2025年 的估計累計溢利	人民幣0元至 人民幣7,130,000元	(ii) 倘估計累計溢利 增加/減少10%， 公平值將減少/增加 19,000港元

第1級：於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣的衍生工具、交易性及可供出售證券)的公平值根據於報告期末的市場報價計算。本集團所持金融資產所用的市場報價為現行買入價。該等工具列入第1級。

第2級：並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值採用估值技術釐定，以盡量利用可觀察市場數據及盡量少依賴實體特定估計。倘就計算工具的公平值所需的所有重大輸入數據均為可觀察數據，有關工具將列入第2級。

第3級：倘有一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，有關工具將列入第3級。非上市股本證券屬於此情況，其需要進行重大不可觀察調整。

##### (ii) 估值過程

本集團就財務報告目的而聘請外部估值團隊對該等第3級工具進行估值。於估值的過程中，本集團管理層已與外部估值團隊討論有關釐定第3級金融資產估值的主要基礎及假設。

由於該等工具並非在活躍市場交易，其公平值乃通過採用各種適用的估值技術(包括情景分析)而釐定。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.4 按攤銷成本計量之金融資產及負債的公平值

本集團的金融資產及負債(包括現金及現金等價物、定期存款、受限制現金、質押銀行存款、貿易應收款項、應收保留金及應收票據、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司款項、貿易應付款項、應付保留金及應付票據、應計費用及其他應付款項、來自一家中間控股公司的貸款、應付一家關聯公司款項、應付非控股權益款項、應付同系附屬公司款項、應付最終控股公司款項、借款、公司債券及租賃負債)因到期日較短或按浮動利率或市場利率計息，賬面值與其公平值相若。

### 3.5 按類別劃分的金融工具

	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
貿易應收款項、應收保留金及應收票據、按金及其他應收款項	2,428,281	1,435,218
應收同系附屬公司款項	1,058,551	1,204,120
應收一關聯方款項	7,227	-
到期日超過三個月的定期存款	-	2,114
質押銀行存款	113,031	116,204
受限制現金	80,239	67,208
現金及現金等價物	215,486	129,406
總計	3,902,815	2,954,270
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
或然代價	-	1,948
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
貿易應付款項、應付保留金及應付票據、應計費用及其他應付款項	2,782,065	2,880,735
來自一家中間控股公司的貸款	178,618	144,899
應付關聯公司款項	18,321	13,882
應付非控股權益款項	178	4,904
應付同系附屬公司款項	343,003	80,473
應付最終控股公司款項	292,471	34,849
借款	1,731,142	1,711,225
公司債券	277,795	29,835
租賃負債	1,219	2,368
總計	5,624,812	4,903,170

## 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃依據過去經驗及其他因素(包括對未來事件所作出被認為在特定情況下合理的預期)作持續評估。

本集團對未來作出估計及假設。所得出的會計估計，顧名思義，絕少會與有關實際結果相同。有極高風險導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

### (a) 建築合約

隨著合約的推進，本集團會檢討及修訂為各建築合約編製的合約收益、合約成本、工程變更令及合約申索估計。管理層根據參與項目的主要承建商、供應商或賣方不時提供的報價及管理層的經驗編製建築成本預算。為維持準確及最新的預算，管理層通過比較預算金額與實際產生金額而定期對合約預算進行檢討。該項重大估計可能影響於各期間確認的溢利。

此外，評估能否收回因所用金額與主要承建商認證金額兩者差異而產生的合約成本，需要行使重大判斷。

完成履約責任的進度乃參考迄今已進行工作所產生合約成本佔估計總建造成本的比例計量。由於根據建築合約進行活動的性質，合約活動的訂立日期與活動的完成日期通常屬於不同的會計期間。隨著合約的推進，本集團會檢討及修訂為各建築合約編製的合約收益、合約成本、工程變更令及合約申索估計。管理層定期檢討合約進度及合約的相應成本。

### (b) 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項以及合約資產減值

貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項以及合約資產之減值撥備乃基於對違約風險及預期虧損比率之假設而作出。基於客戶之過往違約記錄、現有市場狀況以及前瞻性估計，本集團於各報告期末作出該等假設及選擇計算減值之輸入數據時會作出判斷。有關關鍵假設及輸入數據之詳情於附註3.1(b)披露。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### (c) 商譽減值評估

本集團每年測試商譽是否出現減值，現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額按照需要使用估計的使用價值計算而釐定。該等計算方法使用根據管理層所批准涵蓋五年期的財政預算計算的現金流量預測。

超出五年期的現金流量使用附註18所述估計增長率推算。該等增長率與各現金產生單位運營所在行業的特定行業報告中包含的預測一致。

所用假設及輸入數據的詳情於綜合財務報表附註18披露。

### (d) 非金融資產減值評估

本集團透過評估本集團可能導致非金融資產減值的特定情況，於各報告日期評估減值。若存在減值觸發因素，則釐定資產的可收回金額。可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減出售成本釐定。計算使用價值需要對資產或現金產生單位預期產生的未來現金流量、預測現金流量的時限及合適的貼現率作出判斷及估計，以計算現值。於估計預期未來現金流量的過程中，管理層會對未來收入及溢利作出假設。該等假設與未來事件及情況有關。實際結果可能會有所不同，並可能導致在下一個財政年度內對非金融資產的賬面值作出重大調整。釐定適當的貼現率涉及估計市場風險及資產特定風險因素的適當調整。所用假設及輸入數據的詳情於綜合財務報表附註18披露。

### (e) 收購於青島宏海綠能有限公司的34%股權分類

將一項投資分類為附屬公司乃根據本集團是否被釐定為對被投資方擁有控制權，此涉及通過分析各種因素作出判斷，包括本集團於被投資方的主要決策團體中的權力。由於本集團有權任命青島宏海綠能有限公司(「青島宏海」)大多數董事，並能夠控制其管理和營運，因此，青島宏海的可識別資產及負債按照收購法於本集團的綜合財務報表中以公平值入賬。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### (f) 持續經營考慮

本公司董事已按持續經營基準編製截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。誠如附註2.2所述，對持續經營假設的評估涉及本公司董事於特定時間就不確定的事件或狀況的未來結果作出判斷。根據持續經營基準編製本年度綜合財務報表時，本公司董事已進行仔細及審慎的評估，認為(i)本集團能就違反財務契約獲得相關銀行的豁免；(ii)本集團能重續其現有銀行融資並及時動用其可動用的未動用銀行融資；及(iii)本集團能在預期時間表內收回未償還的貿易應收款項、應收保留金及應收票據，以及應收同系附屬公司款項。

## 5. 分部資料

本公司的執行董事被確定為其主要營運決策人。執行董事將本集團的業務劃分為四個經營分部，分別為海事建築工程、提供海事相關的附屬服務、一般建築承包服務及貿易。彼等相應審閱財務資料。

分部收益的計量方式與在綜合損益表的計量方式一致。

分部資產主要包括綜合財務狀況表內披露的流動資產及非流動資產，惟遞延稅項資產、現金及銀行結餘及並非直接歸屬於任何經營分類業務活動的其他企業資產除外。

分部負債主要包括綜合財務狀況表內披露的流動負債及非流動負債，惟應付所得稅、遞延稅項負債、借款、公司債券、來自一家中間控股公司貸款及並非直接歸屬於任何經營分類業務活動的企業負債除外。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

### (a) 本集團可呈報分部的收益及業績

	海事建築工程 千港元	提供海事相關 的附屬服務 千港元	一般建築 承包服務 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
截至2025年12月31日止年度					
來自外部客戶的分部收益	92,772	3,145	1,731,075	53,220	1,880,212
分部業績	(56,928)	(20,236)	62,318	(2,745)	(17,591)
未分配開支					(17,038)
投資物業折舊					(1,347)
物業、機器及設備折舊					(2,382)
使用權資產折舊					(3,799)
財務成本淨額					(106,975)
除所得稅前虧損					(149,132)
所得稅抵免					8,840
年內虧損					(140,292)
計入分部業績項目：					
物業、機器及設備折舊	(7,301)	-	(15,102)	-	(22,403)
無形資產攤銷	-	-	(906)	-	(906)

5. 分部資料(續)

(a) 本集團可呈報分部的收益及業績(續)

	海事建築工程 千港元	提供海事相關 的附屬服務 千港元	一般建築 承包服務 千港元	總計 千港元
截至2024年12月31日止年度				
來自外部客戶的分部收益	55,427	4,205	1,571,676	1,631,308
分部業績	(53,685)	(21,451)	30,366	(44,770)
未分配開支				(15,516)
投資物業折舊				(1,345)
物業、機器及設備折舊				(4,700)
使用權資產折舊				(4,172)
財務成本淨額				(82,878)
除所得稅前虧損				(153,381)
所得稅抵免				2,670
年內虧損				(150,711)
計入分部業績項目：				
物業、機器及設備折舊	(18,384)	(543)	(3,338)	(22,265)
無形資產攤銷	—	—	(3,143)	(3,143)

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

### (b) 本集團可呈報分部的資產總值

	海事建築工程 千港元	提供海事相關 的附屬服務 千港元	一般建築 承包服務 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
於2025年12月31日					
分部資產	476,620	52,554	4,681,820	165,171	5,376,165
未分配資產					491,533
資產總值					5,867,698
非流動資產添置	27,720	908	51,622	-	80,250
於2024年12月31日					
分部資產	594,693	60,174	4,603,977	-	5,258,844
未分配資產					21,524
資產總值					5,280,368
非流動資產添置	2,639	-	1,385	-	4,024

向主要營運決策者提供的資產總值資料乃按與綜合財務報表一致的方式計量。該等資產乃根據分部營運進行分配。

5. 分部資料(續)

(c) 本集團可呈報分部的負債總額

	海事建築工程 千港元	提供海事相關 的附屬服務 千港元	一般建築 承包服務 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
<b>於2025年12月31日</b>					
分部負債	89,930	8,900	2,986,627	74,493	3,159,950
公司債券					277,795
借款					1,731,142
來自一家中間控股公司貸款					178,618
未分配負債					338,655
<b>負債總額</b>					<b>5,686,160</b>
<b>於2024年12月31日</b>					
分部負債	118,466	5,075	2,912,316	-	3,035,857
公司債券					29,835
借款					1,711,225
來自一家中間控股公司貸款					144,899
未分配負債					52,696
<b>負債總額</b>					<b>4,974,512</b>

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

### (d) 地區資料

#### (i) 來自外部客戶的收益

本集團產生收益所在的國家應佔來自外部客戶的收益基於海事建築工程、一般建築承包服務、提供海事相關的附屬服務及貿易。

	截至12月31日止年度	
	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	71,855	54,120
中國內地	1,665,179	1,571,677
印尼	7,350	3,981
澳門	1,139	1,530
哈薩克	117,273	–
巴基斯坦	16,076	–
阿聯酋	180	–
衣索比亞	1,160	–
	<b>1,880,212</b>	1,631,308

#### (ii) 非流動資產

本集團位於註冊所在國家的非流動資產(包括物業、機器及設備以及投資物業)的資料詳列如下：

按持有資產的公司的註冊所在國家：

	於12月31日	
	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	155,481	185,447
中國內地	159,585	107,742
印尼	5,754	6,466
澳門	3,594	4,523
	<b>324,414</b>	304,178

5. 分部資料(續)

(d) 地區資料(續)

(ii) 非流動資產(續)

按資產實際位置：

	於12月31日	
	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	131,937	147,862
印尼	5,754	6,466
澳門	3,594	9,591
中國內地	169,242	118,249
巴基斯坦	13,887	20,398
菲律賓	-	1,612
	<b>324,414</b>	304,178

(e) 有關主要客戶的資料

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無收益貢獻佔本集團收益10%以上的外部客戶。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 6. 收益

### 會計政策

#### (a) 提供海事建築服務及一般建築服務

來自海事建築服務及一般建築服務的收益會在一段時間內確認，原因為本集團的履約創建或強化於資產創建或強化時為客戶所控制的資產或在建工程。本集團已採用投入法，根據本集團就完成履約責任的付出或投入與完成履約責任預期總投入的比較，在一段時間內確認建築合約的收益。本集團認為投入法可更好地描述本集團向其客戶轉移貨品或服務控制權的履約情況。

就包含可變代價的合約(建築工程變更令)而言，本集團使用最有可能的數量估計其有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額僅在以下情況方會計入交易價格：於計入交易價格時很大可能不會導致其後關乎可變代價的不確定因素獲得解決時出現收入大幅撥回。

倘情況發生變動，本集團更新估計交易價格(包括更新其就可變代價的估計是否受到限制的評估)，以更好地預測於報告期末存在的情況及年內情況變動。

#### (b) 提供海事相關的附屬服務

本集團提供海事相關的附屬服務。收入於提供相關服務時隨時間及客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益時確認。

#### (c) 材料貿易

來自材料貿易的收益於貨品控制權已轉移至客戶且於貨品獲接受後並無尚未履行履約責任的某一時間點確認。

#### (d) 合約資產及合約負債

在與客戶訂立合約時，本集團取得向客戶收取代價的權利，並承擔向客戶轉讓貨品或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘剩餘收取代價的有條件權利超過已完成的履約責任，則該合約為一項資產並確認為合約資產。反之，倘已收客戶代價(或已到期的代價金額)超過剩餘未完成的履約責任，則該合約為一項負債並確認為合約負債。在綜合財務狀況表中，合約資產主要包括未開單收入。合約負債主要包括本集團已向客戶收取代價而須向其轉移履約責任控制權的責任。

## 6. 收益(續)

### 收益

	2025年 千港元	2024年 千港元
提供服務(隨時間確認)		
— 海事建築工程	92,772	55,427
— 提供海事相關的附屬服務	3,145	4,205
— 一般建築承包服務	1,731,075	1,571,676
材料貿易, 於某一時間點確認		
— 貿易	53,220	—
	<b>1,880,212</b>	1,631,308

## 7. 其他(虧損)/收益淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
出售物業、機器及設備的虧損	(3,370)	(940)
出售使用權資產的虧損	—	(35)
政府補助(附註)	745	233
外匯(虧損)/收益淨額	(8,486)	11,393
來自投資物業的租金收入(附註16)	568	922
銷售廢料收益	—	125
出售一家附屬公司的收益	4,928	—
解散一家合營業務的虧損	—	(1,826)
按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益	(1,870)	762
其他	2,000	788
	<b>(5,485)</b>	11,422

附註：2025年及2024年的政府補助主要涉及中華人民共和國(「中國」)政府支持本公司創科發展所提供的補助。收取該等補貼並無附帶任何未履行條件及其他或然事項。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 8. 按性質劃分的開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>銷售成本</b>		
顧問及設計費用	16,643	15,562
物業、機器及設備折舊(附註15)	22,403	22,265
保險	1,778	3,497
材料(附註21)	692,005	632,178
分包費用	808,234	650,058
員工成本(附註(a))	72,786	69,164
短期租賃機器及設備的租賃開支(附註17)	46,818	62,561
維修及保養	1,149	1,820
運輸	1,182	1,385
地盤費用	24,888	21,674
關稅	4,830	5,858
其他	23,603	15,158
	<b>1,716,319</b>	1,501,180
<b>其他行政開支</b>		
員工成本(包括董事酬金)(附註(a))	50,760	58,064
核數師酬金		
— 審核服務	2,200	2,200
物業、機器及設備折舊(附註15)	2,382	4,700
使用權資產折舊(附註17)	3,799	4,172
投資物業折舊(附註16)	1,347	1,345
無形資產攤銷(附註19)	906	3,143
與短期租賃及低價值資產租賃相關的租賃開支(附註17)	1,550	4,663
專業費用—其他	9,586	16,023
消耗品開支	15	56
酬酢費用	709	1,254
差旅開支	3,709	2,044
銀行費用	3,937	7,053
其他	23,531	24,884
	<b>104,431</b>	129,601
<b>研發開支(附註(b))</b>	<b>20,618</b>	21,089
<b>銷售成本、研發開支及其他行政開支總額</b>	<b>1,841,368</b>	1,651,870

## 8. 按性質劃分的開支(續)

附註：

(a)	2025年 千港元	2024年 千港元
工資及薪金	105,132	115,343
退休金成本—定額供款計劃	10,203	10,285
其他僱員福利	8,211	1,600
	<b>123,546</b>	127,228
計入：		
銷售成本	72,786	69,164
其他行政開支	50,760	58,064

本集團根據香港強制性公積金計劃條例參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃的規則，香港僱主及其僱員須各自按僱員所得總額的5%供款，每月上限為1,500港元。

本集團亦按澳門法規規定為每名僱員參與僱員社會保障計劃(「澳門社會保障計劃」)，並作出定額供款。

本集團參與印尼的僱員社會保障計劃(「印尼社會保障計劃」)，於發生工傷意外、死亡、年老以及疾病和住院治療時提供賠償。根據印尼社會保障計劃，僱主須每月按僱員薪金的固定百分比供款。

本集團在中國附屬公司為其在中國的僱員參與由有關政府機關組織的定額供款退休福利計劃，並根據僱員薪金的若干比例(以有關政府機關規定的最高金額為上限)每月就該等計劃供款，有關政府機關就應付該等計劃下所有現時及未來退休僱員的退休福利承擔責任。該等退休福利計劃的供款於產生時自綜合損益表扣除。

本集團就強積金計劃、澳門社會保障計劃及印尼社會保障計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定的供款。概無沒收供款可用作減少未來年度應付供款。

(b) 截至2025年12月31日止年度，研發開支 20,618,000港元(2024年：21,089,000港元)乃用作研發幕牆工程及建築技術。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 9. 財務成本淨額

### 會計政策

#### 利息收入

利息收入使用實際利率法確認。當貸款及應收款項出現減值，本集團將其賬面值減至其可收回金額(即估計未來現金流量按工具的原本實際利率折現)，並繼續將折現的金額作為利息收入入賬。減值貸款及應收款項的利息收入使用原本實際利率確認。

	2025年 千港元	2024年 千港元
財務收入		
— 銀行結餘利息收入	973	2,332
財務成本		
— 來自一家直屬控股公司的貸款利息支出(附註37(b))	(7,410)	(10,017)
— 應付最終控股公司款項的利息開支(附註37(b))	(14,201)	—
— 銀行貸款利息開支	(68,717)	(75,056)
— 公司債券利息開支	(17,512)	—
— 租賃負債利息開支(附註17)	(108)	(137)
	(107,948)	(85,210)
財務成本淨額	(106,975)	(82,878)

## 10. 所得稅抵免

(抵免)／扣除自綜合損益表的所得稅金額指：

	2025年 千港元	2024年 千港元
中國企業所得稅 當期所得稅	865	4,790
印尼所得稅 預扣所得稅	259	84
遞延所得稅(附註28)	(9,964)	(7,544)
所得稅抵免	<b>(8,840)</b>	(2,670)

- (a) 由於本集團在香港並無產生應課稅溢利，故本期及過往期間均未就香港利得稅作出撥備。
- (b) 在中國的附屬公司須根據中國企業所得稅法繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。根據中國企業所得稅法及有關規定，除符合高新技術企業資質的附屬公司的稅率為15%外，適用企業所得稅稅率為25%。
- (c) 印尼所得稅乃通過預扣稅制度徵收。公司須就已完工建築工程收入及銀行存款的利息收入預扣最終所得稅。截至2025年12月31日止年度，建築收益按3%(2024年：3%)及銀行存款利息收入按20%(2024年：20%)稅率計提所得稅撥備。
- (d) 由於本集團在澳門並無產生應課稅溢利，故該兩個年度未就澳門補充利得稅作出撥備。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 10. 所得稅抵免(續)

本集團除所得稅前虧損的稅額與採用香港稅率計算的理論稅額的差異如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前虧損	(149,132)	(153,381)
按16.5%(2024年：16.5%)的稅率計算的稅項	(24,607)	(25,308)
以下各項的稅務影響：		
預扣稅	259	84
其他國家不同稅率的影響	(1,506)	1,158
無須課稅收入*	(1,616)	(10,259)
不可扣稅開支	14,217	17,374
未確認暫時性差額的稅項影響	6,029	2,142
研發成本之超額抵扣	(2,815)	(3,129)
利用上年度稅務虧損	(1,550)	-
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	2,534	15,179
撥回過往確認的稅項虧損	215	89
所得稅抵免	(8,840)	(2,670)

\* 包括須繳納預扣稅的項目收益(而非應課稅溢利)。

## 11. 股息

截至2025年12月31日止年度，本公司並無向股東宣派中期股息(2024年：無)。

本公司董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

## 12. 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損由本公司權益持有人應佔虧損除以於有關年度已發行普通股的加權平均數計算。

	2025年	2024年
本公司權益持有人應佔虧損(千港元)	(142,590)	(159,101)
就計算每股基本虧損所使用的普通股加權平均數(千股)	800,000	800,000
每股基本虧損(港仙)	(17.82)	(19.89)

### (b) 攤薄

由於2025及2024年度並無具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 13. 董事及五名最高薪人士的酬金

### (a) 董事酬金

附註8所披露已計入員工成本的本公司各董事於年內的酬金載列如下：

截至2025年12月31日止年度

	袍金 千港元	薪金 千港元	僱主於退休金 計劃的供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
姜洪昌先生	-	-	-	-
劉玉濤先生	-	-	-	-
杜建志先生(附註(i))	-	-	-	-
周宏宝先生(附註(ii))	-	-	-	-
李春曉先生(附註(iii))	-	-	-	-
倪出塵先生(附註(iv))	-	71	2	73
董方女士(附註(v))	-	-	-	-
崔强先生(附註(vi))	-	-	-	-
	-	71	2	73
<b>獨立非執行董事</b>				
張志文先生	259	-	-	259
陳艷女士	259	-	-	259
劉軍春先生(附註(vii))	259	-	-	259
	777	-	-	777

13. 董事及五名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2024年12月31日止年度

	袍金 千港元	薪金 千港元	僱主於退休金 計劃的供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>				
周宏宝先生(附註(ii))	-	-	-	-
姜洪昌先生	-	-	-	-
劉玉濤先生	-	-	-	-
楊宏海先生(附註(viii))	-	16	1	17
倪出塵先生(附註(iv))	-	762	18	780
杜建志先生(附註(i))	-	-	-	-
董方女士(附註(v))	-	-	-	-
	-	778	19	797
<b>獨立非執行董事</b>				
張志文先生	259	-	-	259
王亞平先生(附註(ix))	130	-	-	130
程學展先生(附註(x))	161	-	-	161
陳艷女士	259	-	-	259
劉軍春先生(附註(vii))	98	-	-	98
	907	-	-	907

附註：

- (i) 杜建志先生已於2026年3月31日辭任本公司董事。
- (ii) 周宏宝先生於2025年1月10日獲委任為本公司董事。
- (iii) 李春曉先生於2025年4月3日獲委任為本公司董事。
- (iv) 倪出塵先生於2025年1月10日不再擔任運營總裁，並於2025年3月28日辭去本公司董事職務。
- (v) 董方女士於2024年6月27日獲委任為本公司董事，並於2025年6月26日退任。
- (vi) 崔強先生於2026年3月31日獲委任為本公司董事。
- (vii) 劉軍春先生於2024年8月15日獲委任為獨立非執行董事。
- (viii) 楊宏海先生已於2024年6月27日辭任執行董事。
- (ix) 王亞平先生已於2024年6月27日退任本公司董事。
- (x) 程學展先生已於2024年8月15日辭任獨立非執行董事。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 13. 董事及五名最高薪人士的酬金(續)

### (a) 董事酬金(續)

於截至2025年12月31日止年度，概無本公司董事(i)就接受職位收取或獲支付任何酬金；及(ii)放棄或同意放棄任何酬金(2024年：無)。

於截至2025年12月31日止年度，概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何退休福利、付款或福利；亦無任何應付款項。並無就獲提供董事服務而給予第三方或第三方應收的代價(2024年：無)。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概不存在本公司作為一方訂立與本集團業務有關且本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年末或年內任何時間存續的情況，惟綜合財務報表附註37所披露者除外。

該等並無向本公司收取薪酬的董事乃向最終控股公司收取酬金，當中部分酬金與彼等為本公司提供之服務有關。由於董事認為就彼等為本公司提供服務與彼等為最終控股公司提供服務所收取之金額進行分攤屬不切實際，且該等數額並不顯著，因此並無進行分攤。

### (b) 五名最高薪人士

截至2025年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士並不包括一名(2024年：包括一名董事)董事，彼等的酬金於上述分析中呈列。向五名最高薪人士支付的酬金如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
工資、花紅及其他津貼	4,229	3,814
退休金成本—定額供款計劃	288	90
	<b>4,517</b>	<b>3,904</b>

五名人士的酬金介乎以下範圍：

	2025年	2024年
零至1,000,000港元	4	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—

於截至2025年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償(2024年：無)。

## 14. 附屬公司

於2025年及2024年12月31日的主要附屬公司載列如下：

名稱	註冊成立地點 及法人實體類型	主要業務及營運地點	已發行股份及繳足股本		於以下日期持有的 實際權益	
			2025年	2024年	2025年	2024年
<b>由本公司直接持有：</b>						
瑞港建設集團有限公司	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	2港元	2港元	100%	100%
West Coast Development (International) Limited	英屬處女群島， 有限公司	投資控股	1美元	1,000,000美元	100%	100%
West Coast Development (Hong Kong) Limited	香港，有限公司	投資控股	1,000,000美元	1,000,000美元	100%	100%
<b>由本公司間接持有：</b>						
香港瑞沃工程有限公司	香港，有限公司	在香港提供工程及建築工程	120,100,000港元	60,000,000港元	100%	100%
海廣有限公司	香港，有限公司	出租船舶以賺取租金收入、船舶貿易 及提供船舶維修服務	38,000,000港元	38,000,000港元	100%	100%
PT. Indonesia River Engineering	印尼，有限公司	在印尼提供工程及建築工程	400,000美元	400,000美元	100%	100%
香港瑞沃(澳門)工程有限公司	澳門，有限公司	在澳門提供工程及建築工程	100,000澳門幣	100,000澳門幣	100%	100%
Creator Pacific (M) SDN. BHD	馬來西亞，有限公司	在馬來西亞提供工程及建築工程	1馬幣	1馬幣	100%	100%
青島西發瑞海實業發展有限公司	中國內地，有限公司	投資控股	1,000,000美元	1,000,000美元	100%	100%
青島東捷建設工程有限公司 (「青島東捷」)	中國內地，有限公司	在中國提供建築服務	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	80%	80%

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 14. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點 及法人實體類型	主要業務及營運地點	已發行股份及繳足股本		於以下日期持有的 實際權益	
			2025年	2024年	2025年	2024年
青島宏海(附註a)	中國內地, 有限公司	在中國提供建築服務	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	34%	34%
青島北方建築設計研究院有限公司 (「北方建築」)(附註b)	中國內地, 有限公司	在中國提供建築設計及諮詢服務	-	人民幣 10,769,200元	-	35%
海浩有限公司	澳門, 有限公司	不活動	100,000澳門幣	100,000澳門幣	100%	100%
瑞沃(珠海橫琴)建築工程有限公司	中國內地, 有限公司	不活動	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	100%

附註：

- 本集團有權委任青島宏海大多數董事，並能夠控制其管理及營運。因此，青島宏海為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績、資產及負債於本集團綜合財務報表入賬。
- 該公司於2023年1月10日獲一家非全資附屬公司收購。本集團能夠控制其管理及營運。因此，北方建築為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績、資產及負債於本集團綜合財務報表入賬。於2025年12月25日，本集團向其股東出售該公司的股權。

## 15. 物業、機器及設備

### 會計政策

自置及租賃機器及設備折舊按其估計可使用年期以直線法將其成本分配至其剩餘價值，計算如下：

樓宇	35年
船舶	20年
機器及設備	3-10年
傢具及固定裝置	5年
汽車	3-5年
辦公設備	3-10年

其他有關物業、機器及設備的會計政策見附註40.4。

15. 物業、機器及設備(續)

	樓宇 千港元	傢具及 固定裝置 千港元	辦公室設備 千港元	機器及設備 千港元	船舶 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>於2024年1月1日</b>							
成本	92,766	295	11,709	89,479	268,806	4,744	467,799
累計折舊	(1,448)	(256)	(6,767)	(56,729)	(78,423)	(2,062)	(145,685)
<b>賬面淨額</b>	<b>91,318</b>	<b>39</b>	<b>4,942</b>	<b>32,750</b>	<b>190,383</b>	<b>2,682</b>	<b>322,114</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨額	91,318	39	4,942	32,750	190,383	2,682	322,114
添置	339	-	645	2,746	-	-	3,730
出售	-	-	(51)	(1,263)	(583)	(17)	(1,914)
折舊(附註8)	(3,172)	(14)	(1,967)	(7,962)	(12,840)	(1,010)	(26,965)
匯兌差額	(3,278)	-	(128)	(727)	(422)	(54)	(4,609)
<b>年末賬面淨額</b>	<b>85,207</b>	<b>25</b>	<b>3,441</b>	<b>25,544</b>	<b>176,538</b>	<b>1,601</b>	<b>292,356</b>
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>							
成本	89,710	295	11,781	84,759	267,580	4,561	458,686
累計折舊	(4,503)	(270)	(8,340)	(59,215)	(91,042)	(2,960)	(166,330)
<b>賬面淨額</b>	<b>85,207</b>	<b>25</b>	<b>3,441</b>	<b>25,544</b>	<b>176,538</b>	<b>1,601</b>	<b>292,356</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>							
年初賬面淨額	85,207	25	3,441	25,544	176,538	1,601	292,356
添置	96	-	157	9,347	1,786	570	11,956
出售(附註34(b))	-	(10)	(78)	(1,215)	(11,770)	(156)	(13,229)
出售一間附屬公司	-	-	(2)	-	-	(166)	(168)
折舊(附註8)	(3,180)	(12)	(1,178)	(7,162)	(12,381)	(872)	(24,785)
匯兌差額	3,709	-	105	785	(199)	28	4,428
<b>年末賬面淨額</b>	<b>85,832</b>	<b>3</b>	<b>2,445</b>	<b>27,299</b>	<b>153,974</b>	<b>1,005</b>	<b>270,558</b>
<b>於2025年12月31日</b>							
成本	93,786	235	11,891	93,142	244,610	3,458	447,122
累計折舊	(7,954)	(232)	(9,446)	(65,843)	(90,636)	(2,453)	(176,564)
<b>賬面淨額</b>	<b>85,832</b>	<b>3</b>	<b>2,445</b>	<b>27,299</b>	<b>153,974</b>	<b>1,005</b>	<b>270,558</b>

於2025年12月31日，本集團賬面值為90,346,000港元(2024年：84,251,000港元)的物業、機器及設備乃就銀行融資額度予以抵押，其於2025年12月31日涵蓋73,886,000港元(2024年：75,558,000港元)貸款(附註30)。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 16. 投資物業

### 會計政策

投資物業指持有土地及樓宇以賺取租金收入及／或資本增值的權益，並非用作生產或供應商品或服務或行政用途，或於日常業務過程中出售。本集團已採納香港會計準則第40號的成本模式以將其投資物業入賬及有關物業按成本減折舊及任何減值虧損列賬。折舊按直線基準於其估計可用年期撇銷投資物業的成本至其剩餘價值計算。投資物業折舊按直線法於20至35年估計可用年期内將成本分配至剩餘價值計算。

資產的剩餘價值及使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整(如適用)。

	2025年 千港元	2024年 千港元
年初賬面淨值	11,822	13,654
添置	41,931	-
折舊(附註8)	(1,347)	(1,345)
匯兌差額	1,450	(487)
賬面值	53,856	11,822
<b>截至12月31日止年度</b>		
成本	61,442	17,785
累計折舊	(7,186)	(5,563)
累計減值	(400)	(400)
	53,856	11,822

於2025年12月31日，本集團賬面值為6,898,000港元(2024年：無)的投資物業乃就銀行融資額度予以抵押，其於2025年12月31日涵蓋11,114,000港元(2024年：無)貸款(附註30)。

### (a) 就投資物業於綜合損益表確認的款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
來自經營租賃的租金收入(附註7)	568	922
來自並無產生租金收入的物業的直接經營開支	(690)	(96)
來自產生租金收入的物業的直接經營開支	(604)	(962)

## 16. 投資物業(續)

### (b) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，並須提前預付1年租金。

### (c) 投資物業的公平值

於2025年12月31日，本集團投資物業的公平值為60,872,000港元(2024年：26,253,000港元)，由獨立專業估值師進行的估值。

截至2025年12月31日止年度，賬面值為11,925,000港元(2024年：11,822,000港元)的投資物業的公平值採用收入資本化法估計。根據收入資本化法，公平值乃通過對資本化比率及名義收入套用假設而估計，資本化比率及名義收入乃受當前市場收益率、可供比較市場交易及貼現率影響。

進行估值時會考慮投資物業的特性，包括位置、大小、形狀、景觀、落成年份及其他因素，以得出單位市場價格。公平值計量是按照上述物業的最高及最佳用途得出。主要重大輸入數據為資本化比率。資本化比率大幅上升/下跌會導致投資物業公平值大幅下跌/上升。

截至2025年12月31日止年度，賬面值為41,931,000港元(2024年：無)的投資物業的公平值採用直接比較法估計。採用直接比較法乃假設各項物業可按其現狀交吉出售，並參考有關市場可得可比較銷售憑證。

截至2025年12月31日止年度，採用直接比較法評估投資物業的主要輸入數據之一為每平方米價格，並同時考量地點及其他個別因素。每平方米價格大幅上升/下跌會導致投資物業公平值大幅下跌/上升。

## 17. 使用權資產及租賃負債

### 會計政策

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用的日期確認相應負債。

合約可包含租賃部分及非租賃部分。本集團根據相對獨立價格將合約代價分配至租賃部分及非租賃部分。然而，就本集團為承租人的不動產租賃而言，其選擇不區分租賃部分及非租賃部分，而將其作為單一租賃部分入賬。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 17. 使用權資產及租賃負債(續)

### 會計政策(續)

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 採購權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該權利)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用增量借款利率(即個別承租人在類似條款、抵押及條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率)予以貼現。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

## 17. 使用權資產及租賃負債(續)

### 會計政策(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

與設備及車輛短期租賃相關的付款及所有低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期限為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。採納新租賃準則後，本集團毋須對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

#### (i) 於綜合財務狀況表確認的款項

綜合財務狀況表列示以下與辦公室物業及員工宿舍租賃有關的款項：

	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>使用權資產</b>		
非流動	<b>56,814</b>	56,946
<b>租賃負債</b>		
非流動	<b>212</b>	391
流動	<b>1,007</b>	1,977
	<b>1,219</b>	2,368

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 17. 使用權資產及租賃負債(續)

(i) 於綜合財務狀況表確認的款項(續)

截至2025年12月31日止年度並無使用權資產的添置(2024年: 450,000港元)。

於2025年12月31日, 本集團賬面值為24,498,000港元(2024年: 23,994,000港元)的使用權資產乃就銀行融資額度予以抵押, 其於2025年12月31日涵蓋72,241,000港元(2024年: 75,558,000港元)貸款(附註30)。

(ii) 於綜合損益表確認的款項

綜合損益表列示以下與辦公室物業及員工宿舍租賃有關的款項:

	2025年 千港元	2024年 千港元
使用權資產折舊支出(附註8)	3,799	4,172
租賃負債的利息開支(附註9)	108	137
與短期租賃機器及設備有關的租賃開支(附註8)	46,818	62,561
與短期租賃及低價值資產租賃有關的租賃開支(附註8)	1,550	4,663

截至2025年12月31日止年度租賃的現金流出總額為2,485,000港元(2024年: 2,582,000港元)(不包括短期租賃及低價值資產租賃)。

## 18. 商譽

### 會計政策

商譽於收購附屬公司時產生, 是指轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額, 以及任何先前於被收購方的股本權益在收購當日的公平值之總和, 超出所收購可識別資產淨值的公平值的金額。

就減值測試而言, 在業務合併中收購的商譽會分配至預期可從合併中獲取協同利益的各個現金產生單位, 或現金產生單位組別。商譽被分配的各個現金產生單位或現金產生單位組別是指在實體內監察商譽(作內部管理目的)的最低級別。商譽按經營分部級別監察。

商譽減值檢討至少每年進行一次或於有事件或情況變化顯示潛在減值時進行。現金產生單位賬面值(包含商譽)與可收回金額比較, 即使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支, 且其後不能撥回。

18. 商譽(續)

商譽分配至本集團來自青島東捷、青島宏海及北方建築的一般建築承包服務業務。

	青島宏海 千港元	青島東捷 千港元	總計 千港元
<b>於2024年1月1日</b>			
成本	23,763	15,247	39,010
累計減值	-	-	-
賬面值	23,763	15,247	39,010
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	23,763	15,247	39,010
匯兌差額	(868)	(556)	(1,424)
賬面值	22,895	14,691	37,586
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>			
成本	22,895	14,691	37,586
累計減值	-	-	-
賬面值	22,895	14,691	37,586
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	22,895	14,691	37,586
匯兌差額	1,015	651	1,666
賬面值	23,910	15,342	39,252
<b>於2025年12月31日</b>			
成本	23,910	15,342	39,252
累計減值	-	-	-
賬面值	23,910	15,342	39,252

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 18. 商譽(續)

商譽乃自過往收購附屬公司及企業而產生。收購產生的商譽乃分配至預計將從業務合併的協同效應中獲利的現金產生單位，並得到相應的監控。

就一般建築承包服務業務的減值審查而言，商譽的可收回金額根據使用價值計算釐定。該計算方法使用基於管理層所批准涵蓋五年期的財政預算計算的現金流量預測。五年期之後的現金流量使用下文所列估計長期增長率推算得出。於編製本期現金流量預測時涉及多項假設及估計，當中的關鍵假設包括預期收入增長、稅前貼現率及最終增長率。

關鍵假設如下：

	2025年	2024年
<b>青島東捷</b>		
複合年增長率	0%	6.9%
貼現率	11.3%	11.3%
最終增長率	0%	0%
<b>青島宏海</b>		
複合年增長率	2.4%	13.3%
貼現率	13.3%	13.0%
最終增長率	0%	0%

所用複合年增長率與計入反映現金產生單位最新發展的預測一致。所用貼現率為財務模式計算的內部回報率。增長率不會超過本集團經營業務的長期平均增長率。

## 19. 無形資產

### 會計政策

#### (a) 執照、軟件及專利技術

執照、軟件及專利技術初步按成本計量，或倘於業務合併中收購，則按收購日起的公平值計量。具有有限可使用年期的無形資產於其可使用年期按直線基準攤銷並按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。

攤銷使用直線法於估計可使用年期將其成本分配至其剩餘價值，計算如下：

執照	10年
軟件	2-4年
專利技術	10年

#### (b) 合約積壓

當合約積壓符合以下確認標準時，將從業務合併中確認：

- (i) 歸屬於合約積壓的預期未來經濟利益很可能流入本集團；及
- (ii) 合約積壓的成本能夠可靠地計量。

合約積壓的可使用年期有限，並乃於預計收取相關利益的不超過5年期間內按直線基準攤銷。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 19. 無形資產(續)

	執照 千港元	軟件 千港元	專利技術 千港元	合約積壓 千港元	總計 千港元
<b>於2024年1月1日</b>					
成本	11,542	3,271	13,840	5,395	34,048
累計攤銷及減值	(6,237)	(2,901)	(4,152)	(5,395)	(18,685)
賬面淨值	5,305	370	9,688	–	15,363
<b>截至2024年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	5,305	370	9,688	–	15,363
添置	–	294	–	–	294
攤銷費用(附註8)	(1,414)	(380)	(1,349)	–	(3,143)
匯兌差額	(40)	(12)	(327)	–	(379)
賬面淨值	3,851	272	8,012	–	12,135
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>					
成本	11,081	3,439	13,334	5,071	32,925
累計攤銷及減值	(7,230)	(3,167)	(5,322)	(5,071)	(20,790)
賬面淨值	3,851	272	8,012	–	12,135
<b>截至2025年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	<b>3,851</b>	<b>272</b>	<b>8,012</b>	–	<b>12,135</b>
添置	–	<b>137</b>	–	–	<b>137</b>
攤銷費用(附註8)	–	<b>(231)</b>	<b>(675)</b>	–	<b>(906)</b>
匯兌差額	<b>171</b>	<b>10</b>	<b>340</b>	–	<b>521</b>
賬面淨值	<b>4,022</b>	<b>188</b>	<b>7,677</b>	–	<b>11,887</b>
<b>於2025年12月31日</b>					
成本	<b>11,573</b>	<b>3,732</b>	<b>13,925</b>	<b>5,296</b>	<b>34,526</b>
累計攤銷及減值	<b>(7,551)</b>	<b>(3,544)</b>	<b>(6,248)</b>	<b>(5,296)</b>	<b>(22,639)</b>
賬面淨值	<b>4,022</b>	<b>188</b>	<b>7,677</b>	–	<b>11,887</b>

## 20. 於一家聯營公司權益

本集團聯營公司之詳情載列如下：

名稱	成立／註冊成立地點 及法人實體類型	主要業務	擁有權權益百分比	
			2025年	2024年
青島信發文化傳媒有限公司 (「青島信發」)	中國，有限公司	提供文化媒體管理、 體育及娛樂服務	10%	10%

青島信發於2024年6月28日註冊成立。本集團有權委任一名代表出任青島信發之董事，並參與其管理及營運。因此，青島信發為本公司之聯營公司，並於綜合財務報表中以權益法入賬。

## 21. 存貨

### 會計政策

存貨包括建材並按成本與可變現淨值的較低者列賬。

成本按先入先出(「先入先出」)基準釐定，包括全部採購成本、轉換成本及將存貨帶至其現址及達至現時狀況所產生的其他成本。可變現淨值為於一般業務過程中估計售價減銷售所必須的估計成本。

	2025年 千港元	2024年 千港元
建築材料	39,387	18,633

截至2025年12月31日止年度確認為開支的存貨成本金額為692,005,000港元(2024年：632,178,000港元)(附註8)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 22. 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項

#### 會計政策

貿易應收款項乃日常業務過程中就銷售商品或履行服務應收客戶的款項。倘預期於一年或一年以內(或倘時間較長,則於一般業務營運週期內)收回貿易應收款項,則該等款項會分類為流動資產,否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按有關無條件代價金額確認,除非其包含重大融資部分,則按公平值確認。本集團為收取合約現金流量而持有貿易應收款項,因此其隨後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

如一項貿易應收款項無法收回,其會與貿易應收款項內的撥備賬撇銷。先前已撇銷的款項如於其後收回,將於綜合損益表抵銷「行政開支」。

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應收款項	2,002,073	1,289,969
減:虧損撥備	(162,198)	(114,881)
貿易應收款項淨額	1,839,875	1,175,088
應收保留金	101,072	84,724
減:虧損撥備	(10,425)	(5,260)
應收保留金淨額	90,647	79,464
應收票據	38,286	10,611
減:虧損撥備	(916)	(868)
應收票據淨額	37,370	9,743
貿易應收款項、應收保留金及應收票據淨額	1,967,892	1,264,295
	2025年 千港元	2024年 千港元
應收同系附屬公司款項—貿易結餘	1,060,423	1,205,323
減:虧損撥備	(1,872)	(1,203)
應收同系附屬公司款項淨額	1,058,551	1,204,120

22. 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項(續)

貿易應收款項(扣除減值撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	1,257,618	688,742
一至兩年	310,401	347,743
超過兩年	271,856	138,603
	<b>1,839,875</b>	1,175,088

應收保留金(扣除減值撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	36,338	15,009
一至五年	54,309	62,792
超過五年	-	1,663
	<b>90,647</b>	79,464

應收票據(扣除減值撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	37,370	9,743

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 22. 貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項(續)

應收同系附屬公司款項(扣除減值撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	365,485	600,074
一至兩年	352,545	511,773
超過兩年	340,521	92,273
	<b>1,058,551</b>	1,204,120

#### 減值及風險敞口

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法來計量預期信貸虧損，該簡化方法對所有貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項使用全期預期虧損撥備。

於本報告期間，就貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項確認的虧損撥備於綜合財務報表附註3.1(b)披露。

本集團面臨的有關貿易應收款項、應收保留金及應收票據的外幣風險請參閱綜合財務報表附註3.1(a)(i)。

就海事建築工程、海事相關的附屬服務及貿易而言授予貿易客戶的信貸期(應收保留金除外)為30天至90天內，而就中國的一般建築服務而言，一般於向客戶發出發票後到期。發放保留金的條款及條件視各合約而有所不同，其中的差異可能依據實際完成、缺陷責任期或預先協定的期限屆滿而定。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

貿易應收款項、應收保留金及應收票據以及應收同系附屬公司款項的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	98,760	106,737
人民幣	2,888,305	2,310,178
美元	—	22,889
澳門幣	39,062	28,611
印尼盾	316	—
	<b>3,026,443</b>	2,468,415

## 23. 按金、預付款項及其他應收款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
按金、預付款項及其他應收款項(附註)	542,060	354,540
減：虧損撥備	(27,668)	(15,997)
	514,392	338,543
減：即期	(503,995)	(319,953)
非即期	10,397	18,590

附註：結餘主要指建築工程保證金、應收增值稅、招標以及其他雜項應收款項。

## 24. 合約資產及合約負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>合約資產</b>		
提供建築服務－第三方	1,109,419	1,337,410
提供建築服務－同系附屬公司	390,635	446,712
減：虧損撥備	(89,098)	(74,290)
	1,410,956	1,709,832
<b>合約負債</b>		
提供建築服務	(35,784)	(43,621)

### (a) 合約資產及負債之重大變動

合約資產指本集團在收到工料測量師證明已取得付款權利前已就固定價格合約履行建築服務的金額。本集團亦應用簡化方法為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，該準則允許就合約資產使用全期預期虧損撥備。有關合約資產減值評估之詳情載於綜合財務報表附註3.1(b)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 24. 合約資產及合約負債(續)

#### (b) 與合約負債有關之已確認收益

下表載列於截至2025年及2024年12月31日止年度就結轉合約負債確認之收益金額。

	2025年 千港元	2024年 千港元
本年度確認之收益，已計入期初合約負債結餘	28,553	1,687
期初合約負債	43,621	5,439

#### (c) 未完成履約責任

下表載列定價長期建築產生之未完成履約責任。

	2025年 千港元	2024年 千港元
於12月31日部分或完全未完成之長期建築合約交易價格總額	3,430,606	4,442,662

管理層預期截至2025年及2024年12月31日有關未完成合約之交易價格將參考合約活動進度完成狀況確認為收益。

### 25. 合營安排

下表載列本公司於2025年及2024年12月31日期間從事之合營業務：

名稱	成立／註冊成立地點及 法人實體類型	主要業務	擁有權權益百分比	
			2025年	2024年
協力-瑞沃合營企業(「CHKRJV」)	香港，非法團合營企業	提供建築服務	51%	51%

計量方法載於本綜合財務報表附註第40.2項。

## 26. 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括銀行現金及原到期日為三個月或以下的銀行活期存款。受限制使用的銀行存款計入綜合財務狀況表內的「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行現金	408,756	314,932
減：受限制現金(附註(a))	(80,239)	(67,208)
減：質押銀行存款(附註(b)、(c)、(d))	(113,031)	(116,204)
減：到期日超過三個月的定期存款	-	(2,114)
現金及現金等價物	<b>215,486</b>	129,406
最高信貸風險	<b>408,756</b>	314,932

附註：

- (a) 於2025年12月31日，存放於若干銀行的銀行結餘80,239,000港元(2024年：67,208,000港元)已基於法院的命令而被該等銀行限制，原因是若干債權人就申索本集團未付賬款101,780,000港元(2024年：439,513,000港元)而採取法律行動。
- (b) 於2025年12月31日，本集團的銀行存款86,684,000港元(2024年：88,960,000港元)已質押作為本集團銀行借款的抵押(附註30(f)(i)、(ii)、(iii)及(viii))。
- (c) 於2025年12月31日，本集團的銀行存款24,058,000港元(2024年：27,244,000港元)已質押作為本集團應付票據的抵押(附註29)。
- (d) 於2025年12月31日，本集團的銀行存款2,289,000港元(2024年：無)已作為本集團信用證的擔保而予以質押。
- (e) 將人民幣計值的結餘兌換成外幣以及將該等外幣匯出中國，均須遵守中國政府所頒佈有關外匯管制的規則及規例。

現金及現金等價物、定期存款、受限制現金及質押銀行存款的賬面值按以下貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	39,053	30,088
人民幣	368,376	282,378
美元	46	46
澳門幣	3	2,140
印尼盾	1,278	280
	<b>408,756</b>	314,932

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 27. 股本及儲備

### 會計政策

普通股乃列作權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列為所得款項的扣減項目(扣除稅項)。

#### (a) 股本

	股份數目	股本 千港元
普通股，法定：		
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	4,000,000,000	40,000
	股份數目	股本 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	800,000,000	8,000

#### (b) 儲備性質

##### (i) 股份溢價

股份溢價主要包括以溢價發行的股份。

##### (ii) 其他儲備

本集團其他儲備指根據重組收購的附屬公司股本與本公司為此發行的股本面值之間的差額。

##### (iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外營運公司財務報表而產生之所有匯兌差額。

##### (iv) 法定儲備

根據中國適用於外商獨資企業的相關法規，中國附屬公司須將一筆不少於除所得稅後溢利10% (以中國會計準則標準計算) 之款項撥入儲備基金。倘累計之儲備基金總額達有關中國附屬公司之註冊資本之50%，則該附屬公司將毋須再作任何撥款。該儲備基金僅可於取得股東大會批准或類似授權後用於抵銷累計虧損或用於增資。

28. 遞延所得稅(資產)/負債

	2025年 千港元	2024年 千港元
將於12個月後支付或結清：		
遞延所得稅負債	11,013	11,013
遞延所得稅資產	(27,057)	(16,220)
遞延所得稅(資產)/負債淨額	(16,044)	(5,207)

年內遞延所得稅負債/(資產)變動如下：

	加速稅項 折舊/攤銷 千港元	稅項虧損 千港元	未變現溢利 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	38,465	(10,570)	(1,627)	(24,370)	1,898
計入綜合損益表(附註10)	(148)	89	10	(7,495)	(7,544)
匯兌差額	(425)	42	58	764	439
於2024年12月31日及2025年1月1日	37,892	(10,439)	(1,559)	(31,101)	(5,207)
計入綜合損益表(附註10)	(583)	215	141	(9,737)	(9,964)
匯兌差額	497	(43)	(64)	(1,263)	(873)
於2025年12月31日	37,806	(10,267)	(1,482)	(42,101)	(16,044)

遞延所得稅資產在可能透過未來應課稅溢利變現相關稅項利益的情況下，就稅項虧損結轉而確認。於2025年12月31日，本集團的未確認稅項虧損約為191,707,000港元(2024年：171,585,000港元)，可結轉以抵銷未來應課稅收入。金額為168,297,000港元(2024年：149,198,000港元)的虧損並無屆滿日期，金額為23,410,000港元(2024年：22,387,000港元)的虧損將於5年內屆滿。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 29. 貿易應付款項、應付保留金及應付票據、應計費用及其他應付款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應付款項	2,367,792	2,454,888
應付票據(附註)	36,571	149,961
應付保留金	19,531	15,533
	<b>2,423,894</b>	2,620,382
應計費用及其他應付款項	358,371	260,646
	<b>2,782,265</b>	2,881,028

附註：

於2025年12月31日，應付票據36,571,000港元(2024年：149,961,000港元)以人民幣計值並以定期存款24,058,000港元(2024年：27,244,000港元)作抵押(附註26)。於報告期末，應付票據的賬面值與其公平值相若。

就貿易應付款項及其他應付款項所授予的信貸期為30至90天內。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	1,373,267	1,327,080
一年以上	994,525	1,127,808
	<b>2,367,792</b>	2,454,888

應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	36,571	149,961

29. 貿易應付款項、應付保留金及應付票據、應計費用及其他應付款項(續)

應付保留金於綜合財務狀況表內分類為流動負債。應付保留金按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	12,419	2,989
一至兩年	1,175	2,932
兩至五年	5,937	9,612
	<b>19,531</b>	15,533

貿易應付款項、應付保留金及應付票據的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	44,611	41,831
美元	2,986	3,085
人民幣	2,345,777	2,541,713
澳門幣	30,520	33,753
	<b>2,423,894</b>	2,620,382

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 30. 借款

	2025年 千港元	2024年 千港元
非即期：		
長期銀行貸款(有抵押)(附註(f)(iv)、(vi)及(vii))	83,355	350,098
即期：		
須於一年內償還的長期銀行貸款(有抵押)(附註(f)(iv)、(vi)及(vii))	321,986	75,558
短期銀行借款：		
一有抵押(附註(f)(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)、(vi)、(vii)及(viii))	1,207,977	992,459
一無抵押	117,824	129,893
其他借款(無抵押)	-	163,217
	1,647,787	1,361,127
	1,731,142	1,711,225

附註：

(a) 根據貸款協議所載列的計劃償還條款，銀行借款的到期狀況如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	1,579,048	1,285,569
一年至兩年	97,636	248,999
兩年至五年	32,230	101,099
超過五年	22,228	75,558
	1,731,142	1,711,225

(b) 年內之加權平均利率如下：

	2025年	2024年
短期銀行貸款	4.1%	4.7%
長期銀行貸款	4.6%	4.6%

### 30. 借款(續)

附註：(續)

(c) 本集團借款的賬面值按以下貨幣計值：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	88,000	133,000
澳門幣	-	28,176
人民幣	1,643,142	1,550,049
	<b>1,731,142</b>	1,711,225

(d) 由於折現的影響並不重大，故本集團借款的賬面值與其公平值相若。

(e) 於2025年12月31日，本集團未動用銀行融資額度總額為401,757,000港元(2024年：1,199,708,000港元)。

(f) 本集團的貸款融資額度須每年審閱及由下列各項作抵押或擔保：

- (i) 由一家附屬公司簽訂的項目合約、本公司連同附屬公司提供的228,000,000港元擔保(2024年：228,000,000港元)，以及一間附屬公司就一項涵蓋68,000,000港元(2024年：99,500,000港元)貸款的銀行融資額度所作出的10,000,000港元(2024年：14,063,000港元)已抵押存款。
- (ii) 於2025年12月31日本公司就涵蓋20,000,000港元(2024年：30,000,000港元)貸款的銀行融資額度而提供的無限額擔保以及10,003,000港元(2024年：10,025,000港元)質押按金。
- (iii) 於2024年12月31日就涵蓋28,176,000港元貸款的銀行融資額度而提供的金額為32,010,000澳門幣的承兌票據以及總額為29,100,000澳門幣的本公司及其附屬公司擔保。
- (iv) 於2025年12月31日就涵蓋96,132,000港元(2024年：75,558,000港元)貸款的銀行融資額度而提供的本集團賬面值分別為90,346,000港元(2024年：84,251,000港元)、24,498,000港元(2024年：23,994,000港元)及6,898,000港元(2024年：無)的物業、機器及設備、使用權資產及投資物業。
- (v) 於2025年12月31日一家附屬公司就涵蓋161,920,000港元(2024年：135,089,000港元)貸款的銀行融資額度而提供的186,181,000港元擔保。
- (vi) 於2025年12月31日最終控股公司就涵蓋1,155,343,000港元(2024年：508,583,000港元)貸款的銀行融資額度而提供的無限額擔保。
- (vii) 於2025年12月31日最終控股公司連同一家附屬公司就涵蓋66,745,000港元(2024年：541,209,000港元)貸款的銀行融資額度而提供的無限額擔保。
- (viii) 於2025年12月31日一家附屬公司就涵蓋45,178,000港元貸款的銀行融資額度而提供的46,679,000港元銀行承兌票據質押按金。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 30. 借款(續)

附註：(續)

(g) 遵守銀行契約

於2025年12月31日，若干未償還本金達88,000,000港元的銀行借款包含財務契約，並規定本集團須滿足若干財務比率要求。

該等貸款協議要求本集團遵守財務契約：

- i. 有形淨值不得少於450,000,000港元；
- ii. 淨債務與淨值之比率不得超過2倍；及
- iii. 外部淨資產負債比率不得超過2倍；

於2025年12月31日，本集團並不符合若干銀行借款的財務契約要求，未償還本金金額為88,000,000港元。本集團不符合財務契約亦觸發於2025年12月31日若干其他銀行借款的不符契約，涉及金額為517,021,000港元。因此，於2025年12月31日，總計605,021,000港元的銀行借款已成為銀行要求償還及被分類為流動負債。於報告日期後至截至2025年12月31日止年度綜合財務報表授權日之前，本集團已成功就於2025年12月31日的未償還本金金額68,000,000港元獲得銀行豁免。

於2024年12月31日，本集團並不符合若干銀行借款的財務契約要求，未償還本金金額為129,500,000港元。本集團不符合財務契約亦觸發於2024年12月31日若干其他銀行借款的不符契約，涉及金額為299,041,000港元。因此，於2024年12月31日，總計428,541,000港元的銀行借款已成為銀行要求償還及被分類為流動負債。

## 31. 公司債券

	2025年 千港元	2024年 千港元
流動：		
公司債券	277,795	29,835

於2024年12月，本公司與一名債券持有人訂立認購協議，據此，債券持有人同意以折讓99.45%認購本金總額為人民幣250,000,000元的公司債券，其中本金額人民幣30,000,000元的債券已於2024年12月發行，扣除預付票息後所得款項為29,835,000港元，餘下本金額人民幣220,000,000元的債券已於2025年1月發行，扣除預付票息後所得款項為218,721,000港元。該等債券年利率為5.95%，並將於一年內到期。

於2025年12月，本公司已與一名債券持有人訂立補充協議，據此，債券持有人同意將本金額人民幣250,000,000元的公司債券的期限延長一年，並將年利率調整為4.95%。

### 32. 承擔

#### 應收經營租賃租金

下一年度應收土地及樓宇的經營租賃項下的未來最低租賃租金收入總額如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內	1,193	1,171
一至兩年	918	1,171
兩至五年	322	1,223
	<b>2,433</b>	3,565

### 33. 或然負債及糾紛

#### 會計政策

或然負債指因已發生之事件而可能引起的責任，此責任需就某一宗或多宗未來不確定事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否發生。或然負債亦可能是因已發生之事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在綜合財務報表附註中披露。如消耗資源之可能性改變因而可能發生資源消耗，此負債將被確認為撥備。

#### (a) 與建築合約的履約保證有關的或然負債

於2025年12月31日，本集團的一家附屬公司就於一般業務過程中的一份建築合約提供金額為8,616,000港元(2024年：8,616,000港元)的履約保證。根據客戶各自的建築合約條款，預期履約保證將獲解除。

#### (b) 訴訟

本集團其中兩間附屬公司為一宗訴訟的三名被告人之其中兩名，彼等被指稱於過往年度颱風發生期間使原告人的部分設施受到損壞。原告人要求賠償112百萬港元(2024年：112百萬港元)(可予調整)。據本集團獨立法律顧問的建議，有關案件現處於早期階段，尚未進行證據交換，故不可能對裁決結果提供確切評估，亦不可能估計虧損金額(如有)。因此，並無於2025年12月31日的綜合財務報表內就訴訟作出撥備(2024年：相同)。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 34. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前虧損與經營所用現金淨額的對賬：

	2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前虧損	<b>(149,132)</b>	(153,381)
調整項目：		
金融資產減值虧損撥備	<b>75,583</b>	61,298
物業、機器及設備折舊	<b>24,785</b>	26,965
使用權資產折舊	<b>3,799</b>	4,172
投資物業折舊	<b>1,347</b>	1,345
無形資產攤銷	<b>906</b>	3,143
出售機器及設備虧損	<b>3,370</b>	940
出售使用權資產虧損	-	35
解散一家合營企業的虧損	-	1,826
出售一家附屬公司的收益	<b>(4,928)</b>	-
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損／(收益)	<b>1,870</b>	(762)
分佔一家聯營公司業績	<b>(67)</b>	65
財務收入	<b>(973)</b>	(2,332)
財務成本	<b>107,948</b>	85,210
營運資金變動前經營溢利	<b>64,508</b>	28,524
營運資金變動：		
存貨(增加)／減少	<b>(19,834)</b>	2,458
貿易應收款項、應收保留金及應收票據增加	<b>(754,784)</b>	(104,131)
按金、預付款項及其他應收款項增加	<b>(177,808)</b>	(94,375)
受限制現金增加	<b>(12,453)</b>	(47,890)
合約資產減少／(增加)	<b>282,896</b>	(7,401)
與一家關聯公司之結餘變動	<b>4,636</b>	13,003
與同系附屬公司之結餘變動	<b>405,453</b>	(18,270)
應付最終控股公司款項增加	-	28,923
貿易應付款項、應付保留金及應付票據(減少)／增加	<b>(205,177)</b>	245,107
應計費用及其他應付款項增加／(減少)	<b>94,186</b>	(56,546)
合約負債(減少)／增加	<b>(7,980)</b>	37,100
經營(所用)／所得現金淨額	<b>(326,357)</b>	26,502

34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售物業、機器及設備所得款項

出售物業、機器及設備所得款項於綜合現金流量表包括下列各項：

	2025年 千港元	2024年 千港元
賬面淨額	13,229	1,914
出售物業、機器及設備虧損(附註7)	(3,370)	(940)
出售物業、機器及設備所得款項	9,859	974

(c) 融資活動產生的負債的對賬

此節載列年內融資活動產生的負債分析及融資活動產生的負債變動。

	來自一家中間 控股公司貸款 千港元	租賃負債 千港元	借款 千港元	應付非控股 權益款項 千港元	應付最終控股 公司款項 千港元	公司債券 千港元
於2024年1月1日	145,852	3,848	1,612,683	11,045	-	-
添置—租賃	-	450	-	-	-	-
租賃修訂	-	518	-	-	-	-
現金流入	-	-	2,064,122	-	-	29,835
現金流出	-	(2,582)	(1,959,323)	(13,963)	-	-
已付利息	-	-	(46,589)	-	-	-
其他非現金變動	-	-	-	-	-	-
股息(附註d)	-	-	-	8,045	-	-
利息開支	-	137	56,656	-	-	-
匯兌差額	(953)	(3)	(16,324)	(223)	-	-
於2024年12月31日及 2025年1月1日	144,899	2,368	1,711,225	4,904	-	29,835
租賃修訂	-	1,226	-	-	-	-
現金流入	34,672	-	1,247,407	-	234,125	218,721
現金流出	-	(2,485)	(1,264,926)	(4,935)	-	-
已付利息	(7,392)	-	(45,878)	-	-	-
其他非現金變動	-	-	-	-	34,849	-
利息開支	7,410	108	68,717	-	14,201	17,512
匯兌差額	(971)	2	14,597	209	9,296	11,727
於2025年12月31日	178,618	1,219	1,731,142	178	292,471	292,471

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 34. 綜合現金流量表附註(續)

#### (d) 重大非現金交易

截至2025年12月31日止年度，本集團已與若干債務人協定，透過收購投資物業清償該等債務人的債務41,931,000港元。截至2024年12月31日止年度，已透過往來賬戶向非控股權益派發股息8,045,000港元。

### 35. 應付非控股權益款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
應付非控股權益款項	178	4,904

結餘為免息、無抵押及須按要求償還。

### 36. 非控股權益

以下載列青島宏海的財務資料概要，其擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。就青島宏海披露的金額為公司間抵銷前的金額。

	2025年 千港元	2024年 千港元
實際非控股權益百分比	66%	66%
<b>財務狀況表概要</b>		
流動資產	1,234,803	1,086,060
流動負債	(1,194,320)	(1,022,964)
流動資產淨值	40,483	63,096
非流動資產	177,824	136,348
非流動負債	-	-
非流動資產淨值	177,824	136,348
資產淨值	218,307	199,444
累計非控股權益	142,584	134,034
<b>全面收益表概要</b>		
收益	735,480	644,002
年內溢利	9,812	14,593
其他全面收益	3,143	(1,657)
全面收益總額	12,955	12,936
分配至非控股權益的全面收益總額	8,550	8,538
<b>現金流量表概要</b>		
經營活動的現金流量	1,708	(351)
投資活動的現金流量	(2,087)	(6,247)
融資活動的現金流量	6,832	3,730
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,453	(2,868)

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 36. 非控股權益(續)

以下載列青島東捷的財務資料概要，其擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。就青島東捷披露的金額為公司間抵銷前的金額。

	2025年 千港元	2024年 千港元
實際非控股權益百分比	20%	20%
<b>財務狀況表概要</b>		
流動資產	3,822,579	3,369,421
流動負債	(3,847,894)	(3,091,238)
流動(負債)/資產淨值	(25,315)	278,183
非流動資產	131,052	123,023
非流動負債	(84,898)	(350,098)
非流動資產/(負債)淨額	46,154	(227,075)
資產淨值	20,839	51,108
累計非控股權益	19,234	24,551
<b>全面收益表概要</b>		
收益	1,105,070	981,864
年內虧損	(31,823)	(34,505)
其他全面收益	5,240	(2,097)
全面收益總額	(26,583)	(36,602)
分配至非控股權益的全面收益總額	(5,317)	(7,320)
非控股權益的股息	-	8,045
<b>現金流量表概要</b>		
經營活動的現金流量	103,747	31,151
投資活動的現金流量	3,118	(1,179)
融資活動的現金流量	(53,728)	60,224
現金及現金等價物增加淨額	53,137	90,196

## 37. 關聯方交易

關聯方指有能力控制、共同控制投資對象或可對其他可對投資對象行使權力的人士行使重大影響力的人士；須承擔或享有自其參與投資對象的可變回報的風險或權利的人士；可利用其對投資對象的權力影響投資者回報金額的人士。受共同控制或聯合控制的人士亦被視為關聯方。關聯方可為個人或其他實體。

(a) 本公司董事認為下列公司為於截至2025年及2024年12月31日止年度與本集團有交易或結餘的關聯方：

關聯方名稱	與本集團的關係
深圳長盛海事工程有限公司(「深圳長盛」)	由崔琦先生控制的關聯公司
西海岸控股(香港)有限公司	本公司的中間控股公司
青島西海岸新區開發建設有限公司(「西海岸新區」)	同系附屬公司
青島西海岸天業建設發展有限公司(「西海岸天業」)	同系附屬公司
青島西海岸科創投資開發有限公司(「西海岸科創」)	同系附屬公司
青島西海岸天澤建設發展有限公司(「西海岸天澤建設」)	同系附屬公司
青島電影學院	同系附屬公司
青島影都電影博物館有限公司(「青島影都電影博物館」)	同系附屬公司
青島壹博醫院有限公司(「青島壹博醫院」)	同系附屬公司
青島東方時尚開發建設有限公司(「東方時尚開發」)	同系附屬公司
青島東方影都影視產業管理有限公司(「東方影都影視」)	同系附屬公司
青島藍色醫谷醫療管理有限責任公司(「藍色醫谷醫療管理」)	同系附屬公司
青島鄰里萬家投資發展有限公司(「鄰里萬家投資發展」)	同系附屬公司
青島澳柯瑪製冷電器有限公司(「澳柯瑪製冷電器」)	同系附屬公司

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 37. 關聯方交易(續)

- (a) 本公司董事認為下列公司為於截至2025年及2024年12月31日止年度與本集團有交易或結餘的關聯方：  
(續)

關聯方名稱	與本集團的關係
青島海文商業管理有限公司(「青島海文」)	同系附屬公司
青島海熙文化發展有限公司(「海熙文化發展」)	同系附屬公司
青島海發商業保理有限公司(「海發商業保理」)	同系附屬公司
青島海發商業管理有限公司(「海發商業管理」)	同系附屬公司
青島海發商業管理有限公司星光島商業運營管理分公司 (「海發商業管理(星光島分公司)」)	同系附屬公司
青島海發商業管理有限公司黃島星海分公司 (「海發商業管理(黃島星海分公司)」)	同系附屬公司
青島海發環保能源投資有限公司(「海發環保」)	同系附屬公司
青島海發融資租賃有限公司(「海發融資租賃」)	同系附屬公司
青島海發酒店管理有限公司(「海發酒店管理」)	同系附屬公司
中交海發(青島)投資有限公司(「海發投資」)	同系附屬公司
青島西發藏馬山建設開發集團有限公司(「西發藏馬山建設」)	同系附屬公司
青島西發商業保理有限公司(「西發商業保理」)	同系附屬公司
青島融創西發文化發展有限公司(「融創西發」)	同系附屬公司
青島海發弘睿物業管理有限公司(「海發弘睿物業」)	同系附屬公司
青島數據科技發展有限公司(「數據科技發展」)	同系附屬公司

37. 關聯方交易(續)

- (a) 本公司董事認為下列公司為於截至2025年及2024年12月31日止年度與本集團有交易或結餘的關聯方：  
(續)

關聯方名稱	與本集團的關係
青島海惠萬家城市服務有限公司(「海惠萬家城市服務」)	同系附屬公司
Wang Yonghong	附屬公司股東
青島海文星匯會展有限公司(「海文星匯會展」)	同系附屬公司
青島藏馬山鄉韻農業開發有限公司(「藏馬山鄉韻農業」)	同系附屬公司
青島海發藏馬山農貿有限公司(「海發藏馬山農貿」)	同系附屬公司
青島西發藏馬山農業發展有限公司(「西發藏馬山農業」)	同系附屬公司
青島西發藏馬山農貿有限公司(「西發農貿」)	同系附屬公司
青島東祺晟資訊諮詢有限公司(「東祺晟資訊諮詢」)	由非控股權益控制的關聯公司
青島海發諮詢管理有限公司(「海發諮詢管理」)	同系附屬公司
Li Xiao	關聯方
Zhao Chunliang	關聯方

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 37. 關聯方交易(續)

### (b) 交易

除綜合財務報表內其他地方所披露者外，下列交易乃與關聯方按雙方共同協定之條款而進行：

	2025年 千港元	2024年 千港元
賺取自下列公司的建設項目收入：		
西海岸新區	19,035	40,255
西海岸天業	10,219	85,825
西海岸科創	108,952	76,849
西海岸天澤建設	342	1,226
青島電影學院	34,130	32,486
青島壹博醫院	2,566	—
青島影都電影博物館	37	425
東方時尚開發	2,984	6,645
東方影都影視	541	1,290
藍色醫谷醫療管理	1,126	1,505
鄰里萬家投資發展	4,560	3,431
澳柯瑪製冷電器	—	10,251
青島海文	553	—
海熙文化發展	11,279	—
海發商業保理	1	—
海發商業管理	—	3,094
海發商業管理(星光島分公司)	—	3,476
海發商業管理(黃島星海分公司)	—	858
海發環保	53,792	1,089
海發融資租賃	84	25
海發投資	22,354	60,256
海發酒店管理	74	—
西發藏馬山建設	—	703
西發商業保理	—	9
融創西發	—	13,141
	<b>272,629</b>	<b>342,839</b>

37. 關聯方交易(續)

(b) 交易(續)

	2025年 千港元	2024年 千港元
支付予下列公司的建設項目成本：		
海發弘睿物業	246	637
數據科技發展	1,411	9,974
海惠萬家	1,868	-
青島壹博醫院	222	-
	<b>3,747</b>	10,611
擔保服務費付予：		
最終控股公司	3,272	-
利息開支付予：		
西海岸投資(香港)有限公司(附註9)	7,410	10,017
最終控股公司(附註9)	14,201	-
	<b>21,611</b>	10,017

所有交易均根據本集團與各自關聯方所訂立協議的條款收費。

根據上市規則第14A章，上述所有交易均構成本公司的關連交易。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 37. 關聯方交易(續)

### (c) 結餘

	2025年 千港元	2024年 千港元	性質
應收同系附屬公司款項(附註(i))	<b>1,057,138</b>	1,204,120	貿易
	<b>1,413</b>	-	非貿易
	<b>1,058,551</b>	1,204,120	
應收一關聯方款項(附註(ii))			
—Wang Yonghong	<b>7,227</b>	-	非貿易
應付最終控股公司款項(附註(iii))	<b>292,471</b>	34,849	非貿易
應付同系附屬公司款項			
—數據科技發展(附註(iv))	<b>13,491</b>	19,912	貿易
—海發弘睿物業(附註(iv))	<b>267</b>	255	貿易
—海文星匯會展(附註(iv))	<b>13</b>	13	貿易
—藏馬山鄉韻農業(附註(iv))	<b>146</b>	-	貿易
—海發藏馬山農貿(附註(iv))	<b>46</b>	-	貿易
—西發藏馬山農業(附註(iv))	-	140	貿易
—西發農貿(附註(iv))	-	143	貿易
—西發商業保理(附註(v))	-	60,010	非貿易
—海發商業保理(附註(v))	<b>328,980</b>	-	非貿易
—海發諮詢管理(附註(v))	<b>60</b>	-	非貿易
賬面值	<b>343,003</b>	80,473	
應付關聯方款項			
—東祺晟資訊諮詢(附註(vi))	<b>14,220</b>	13,696	非貿易
—深圳長盛(附註(vi))	<b>186</b>	186	非貿易
—Li Xiao(附註(vi))	<b>2,726</b>	-	非貿易
—Zhao Chunliang(附註(vi))	<b>1,189</b>	-	非貿易
	<b>18,321</b>	13,882	
來自一家中間控股公司貸款			
—西海岸投資(香港)有限公司(附註(vii))	<b>178,618</b>	144,899	非貿易

### 37. 關聯方交易(續)

#### (c) 結餘(續)

附註：

- (i) 應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及一般不授予信貸期限。應收同系附屬公司款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (ii) 應收關聯方款項屬無擔保、免息且須於一年內償還。應收關聯方款項的賬面值與其公平值相若，乃以人民幣計值。
- (iii) 應付最終控股公司款項為無抵押、免息及一般不授予信貸期限。應付最終控股公司款項的賬齡為一年內。應付最終控股公司款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (iv) 應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及一般不授予信貸期限。應付同系附屬公司款項的賬齡為一年內。應付同系附屬公司款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (v) 應付西發商業保理款項60,010,000港元來自本集團供應商與西發商業保理之間於2024年12月31日的供應商發票保理安排。應付西發商業保理款項為無抵押、免息及須於一年內償還。應付西發商業保理款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (vi) 應付關聯方款項為無抵押、免息及須於一年內償還。應付關聯方款項的賬面值與其公平值相若，並以人民幣計值。
- (vii) 來自一家中間控股公司的貸款 178,618,000 港元(2024年：144,899,000港元)由本公司擔保，固定年利率為5.70%(2024年：年利率5.70%)，金額與其公平值相若，以港元計值及須於2026年4月償還。
- (viii) 附註(c)所載資料並不構成本公司根據上市規則第14A章須予披露的關連交易。

#### (d) 與主要管理人員的交易

主要管理層包括執行及非執行董事。就僱員服務向主要管理層所支付或應付的薪酬如下所列：

	2025年 千港元	2024年 千港元
薪金、花紅、其他津貼及實物利益	848	1,685
退休金成本—定額供款計劃	2	19
	<b>850</b>	<b>1,704</b>

附註(d)所載資料並不構成本公司根據上市規則第14A章須予披露的關連交易。

### 38. 最終控股公司

管理層認為青島海發國有資本投資運營集團有限公司為本集團的最終控股公司，其在中國註冊成立並由青島市國有資產監督管理委員會控制。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 39. 本公司的財務狀況表及儲備變動

### (a) 本公司的財務狀況表

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		7	12
附屬公司投資		105,800	105,800
應收一間附屬公司款項		231,256	-
		<b>337,063</b>	105,812
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收款項		207	395
應收附屬公司款項		25,991	73,451
現金及現金等價物		41	29,963
		<b>26,239</b>	103,809
<b>資產總值</b>		<b>363,302</b>	209,621
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		8,000	8,000
儲備	39(b)	66,784	152,837
<b>權益總額</b>		<b>74,784</b>	160,837
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		66	3,202
應付附屬公司款項		10,657	15,747
公司債券		277,795	29,835
		<b>288,518</b>	48,784
<b>權益及負債總額</b>		<b>363,302</b>	209,621

本公司的財務狀況表於2026年3月31日獲董事會批准，並由其代表簽署。

姜洪昌  
董事

周宏宝  
董事

### 39. 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

#### (b) 本公司的儲備變動

	股份溢價 (附註27(b)(i)) 千港元	其他儲備 (附註27(b)(ii)) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	214,840	20,000	(74,860)	159,980
年內虧損	-	-	(7,143)	(7,143)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>214,840</b>	<b>20,000</b>	<b>(82,003)</b>	<b>152,837</b>
年內虧損	-	-	<b>(86,053)</b>	<b>(86,053)</b>
於2025年12月31日	<b>214,840</b>	<b>20,000</b>	<b>(168,056)</b>	66,784

### 40. 重大會計政策信息

本附註列出於編製此等綜合財務報表時採用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度貫徹應用。

#### 40.1 附屬公司

附屬公司乃指本集團對其擁有控制權的所有實體。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其主導該實體活動的權力影響該等回報時，本集團則對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。其於控制權終止之日終止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦進行對銷，除非有關交易有證據表明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策於必要時已進行變動以確保與本集團採用的政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表以及綜合財務狀況表中單獨呈列。

在本公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(如有)列賬。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 40. 重大會計政策信息(續)

### 40.2 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業。分類視乎各投資者的合約權利及義務而定，而非合營安排的法律架構。本集團擁有合營業務。

#### 合營業務

本集團確認其於合營業務的資產、負債、收益及開支的直接權利，及其分佔任何共同持有或產生的資產、負債、收入及開支的份額。該等項目已納入綜合財務報表的相應項目下。

### 40.3 業務合併

所有業務合併均採用收購會計法入賬，而不論當中是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 轉讓的資產的公平值
- 對被收購業務前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股本權益
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 於附屬公司的任何先前股本權益的公平值。

業務合併中收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，除少數例外情況下，初步以其於收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或非控股權益按比例應佔被收購實體可識別資產淨值，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本在產生時支銷。

以下數額，即：

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控股權益數額，及
- 被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公平值

超過所購入可識別資產淨值公平值的部分記錄為商譽。倘有關數額低於所購入業務的可識別資產淨值的公平值，則差額直接在綜合損益表確認為議價收購。

## 40. 重大會計政策信息(續)

### 40.3 業務合併(續)

倘現金代價的任何部分的結算被推遲，則未來應支付的金額將折現為兌換日的現值。所使用的貼現率是該實體的增量借款利率，即按照可比條款和條件可從獨立融資人獲得同類借款所用利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公平值重新計量，而公平值變動於損益中確認。

如業務合併分階段完成，收購方先前持有被收購方的股本權益於收購日期的賬面值按於收購日期的公平值重新計量。重新計量產生的任何收益或虧損於綜合損益表中確認。

### 40.4 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只有在與項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，其後成本才會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。入賬為獨立資產的任何部分的賬面值將於重置時終止確認。所有其他維修及維護費用則於其產生時的報告期內於損益扣除。

資產的剩餘價值及使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整(如適用)。

出售收益或虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並在綜合損益表中確認。

### 40.5 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，但須每年作減值測試，或倘有事件或情況變化顯示可能出現減值時，則須進行更頻密的減值測試。其他資產於事件出現或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量的最低水平分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末均會進行審閱，以確定撥回減值的可能。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 40. 重大會計政策信息(續)

### 40.6 投資及其他金融資產

#### (i) 分類

本集團的金融資產分為以下計量類別：

- 隨後按公平值計量(計入其他全面收益或計入損益)之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類視乎實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。

按公平值計量之資產之收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資，其收益及虧損的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將權益工具指定為按公平值計入其他全面收益計量(按公平值計入其他全面收益計量)。

本集團僅於管理該等資產之業務模式改變時重新分類債務投資。

#### (ii) 確認及終止確認

金融資產的一般買賣於交易日(即本集團承諾購入或出售該資產的日期)確認。當自金融資產收取現金流量的權利到期或已被轉讓，且本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，該金融資產即被終止確認。

#### (iii) 計量

初步確認時，本集團按金融資產的公平值加(倘為並非按公平值計入損益(按公平值計入損益)的金融資產)直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

於釐定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，該等金融資產被視為整體加以考慮。

## 40. 重大會計政策信息(續)

### 40.6 投資及其他金融資產(續)

#### (iii) 計量(續)

##### 債務工具

債務工具之隨後計量視乎本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵而定。本集團將債務工具分類為以下類別：

- (a) 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產之現金流量僅為支付本金及利息，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益確認並於「其他收益淨額」中列示。減值虧損作為單獨項目列示於綜合損益表中。
- (b) 按公平值計入損益計量：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的資產乃按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量的債務投資收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間在「其他虧損淨額」中以淨額呈列。

#### (iv) 減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產(包括貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘)及合約資產進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險之變動。詳情於附註3.1(b)披露。

全期預期信貸虧損指於相關工具之預期壽命內發生之所有可能違約事件所引發之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所引發之部分全期預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損率進行，並因應債務人之特定因素、整體經濟狀況及於報告日期對目前狀況之評估以及對未來狀況之預測而作出調整。

就貿易應收款項、應收保留金及應收票據、應收同系附屬公司款項以及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，當中規定預期之全期虧損須自初步確認應收款項起確認，進一步詳情請參閱附註22。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備相當於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，在此情況下，本集團將確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損，乃視乎自初步確認以來發生違約之可能性或風險有否顯著增加而進行，進一步詳情請參閱附註23。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 40. 重大會計政策信息(續)

### 40.7 借款

借款初步按公平值扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額的任何差額於借款期內使用實際利率法於綜合損益表內確認。設立貸款融資支付的費用，於可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

當合約規定的責任得以解除、撤銷或屆滿時，借款從財務狀況表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為財務成本。

除非本集團有權無條件將債務結算遞延至報告期末後至少12個月，否則借款將分類為流動負債。

### 40.8 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的一般及特定借款成本乃於資產達致完成並預備作預定用途或銷售所需的時間內撥充資本。合資格資產指需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產。

其他借款成本於其產生期間支銷。

### 40.9 當期及遞延所得稅

期內之所得稅開支或抵免指就當期應課稅收入按各司法權區之適用所得稅稅率支付之稅項(就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔之遞延稅項資產及負債變動作出調整)。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。於適用的稅務法規有不同詮釋的情況時，管理層針對有關情況定期評估其課稅情況，並考慮稅務機關是否有可能接納具不確定性的稅務處理。本集團根據最可能錄得的金額或預期價值(此取決於何種方法能更好地預測不確定性的最終結果)來計量其稅項結餘。

## 40. 重大會計政策信息(續)

### 40.9 當期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的暫時性差額進行全額撥備。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益且不會導致應課稅與可扣稅的暫時性差額相同，則亦不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末之前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

僅於可能出現可抵銷該等暫時性差額及虧損之未來應課稅金額時，方會確認遞延稅項資產。

倘有法定可強制執行權利抵銷當期稅項資產及負債，以及遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。倘實體擁有法定可強制執行權利抵銷及擬按淨額基準償付或變現資產及同時償付負債，則當期稅項資產及稅項負債互相抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，當期及遞延稅項於綜合損益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 40.10 僱員福利

#### (a) 僱員應享假期權利

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至報告日止因僱員提供服務而產生的估計年假負債計提撥備。

僱員應享病假、分娩假期及待產假期權利，僅於休假時方予確認。

#### (b) 退休福利

本集團營辦定額供款計劃，並以強制、合約或自願形式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可能有現金退款或日後付款減少時確認為資產。

# 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 40. 重大會計政策信息(續)

### 40.10 僱員福利(續)

#### (c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)當本集團不可再撤回所提呈有關福利；及(b)當實體就香港會計準則第37號範圍內的重組確認成本，並涉及支付離職福利。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告日後超過12個月到期支付的福利乃折現至現值。

### 40.11 撥備

如本集團因過往事件而須承擔現有的法定或推定責任，可能需要資源流出以履行該責任，且流出的金額可可靠估計，則確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

如有多項類似責任，履行責任是否需資源流出乃經考慮責任的整體類別後釐定。即使相同類別責任中任何一項需資源流出的可能性不大，仍需確認撥備。

撥備乃於報告期末按管理層對履行當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值所用的貼現率為稅前利率，其反映市場現時對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

倘履行合約責任所付出之不可避免的成本，超過於該合約下預期獲得之經濟利益，則代表存在虧損性合約。合約項下不可避免之成本反映退出合約所需支付之最低成本淨額，即履行合約之成本與因未能履行合約而產生之任何賠償或罰款兩者中之較低者。

履行合約之直接成本包括：

- 履行該合約之增量成本(例如，直接勞工及材料)；及
- 與履行合約直接相關之其他成本分配。

於合約首次變成虧損性合約時，本集團於損益中確認履約成本為開支。

## 五年財務概要

以下載列乃摘錄自本集團經審核財務報表的本集團截至2025年12月31日止年度及其過去四個財政年度已公佈的業績以及資產、負債及權益概要。本概要並不構成本集團經審核綜合財務報表之一部分。

	截至12月31日止年度				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	<b>1,880,212</b>	1,631,308	2,125,871	2,879,211	3,185,839
毛利	<b>163,893</b>	130,128	181,097	220,619	205,090
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(149,132)</b>	(153,381)	(168,113)	19,754	31,195
所得稅抵免/(開支)	<b>8,840</b>	2,670	(13,522)	(9,216)	(14,433)
年內(虧損)/溢利	<b>(140,292)</b>	(150,711)	(181,635)	10,538	16,762
	於12月31日				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產	<b>470,934</b>	448,603	481,762	507,010	503,292
流動資產	<b>5,396,764</b>	4,831,765	4,553,842	4,386,984	3,933,655
資產總值	<b>5,867,698</b>	5,280,368	5,035,604	4,893,994	4,436,947
非流動負債	<b>94,580</b>	361,502	211,824	352,178	587,741
流動負債	<b>5,591,580</b>	4,613,010	4,343,305	3,917,499	3,205,807
負債總額	<b>5,686,160</b>	4,974,512	4,555,129	4,269,677	3,793,548
權益總額	<b>181,538</b>	305,856	480,475	624,317	643,399