

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

中澤豐國際有限公司 RENZE HARVEST INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

二零二五年度業績公告

中澤豐國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	4	1,018,132	1,142,968
銷售成本		(729,464)	(780,130)
毛利		288,668	362,838
其他(虧損)/收益－淨額	5	(84,841)	28,783
其他收入	5	7,602	4,606
投資物業之公平值虧損		(43,147)	(280,741)
金融資產及合約資產的減值虧損－淨額		(29,428)	(20,839)
撤銷物業存貨		(873)	(151,329)
分銷成本		(46,531)	(43,563)
行政費用		(137,304)	(217,669)
來自經營業務的虧損		(45,854)	(317,914)
財務成本－淨額	7	(46,115)	(59,741)
應佔聯營公司的業績		—	(12,235)
除所得稅前虧損		(91,969)	(389,890)
所得稅(開支)/抵免	8	(25,185)	70,300
年內虧損	6	(117,154)	(319,590)

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(119,849)	(227,171)
非控股權益		<u>2,695</u>	<u>(92,419)</u>
		<u>(117,154)</u>	<u>(319,590)</u>
年內虧損		<u>(117,154)</u>	<u>(319,590)</u>
其他全面收益/(虧損)：			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		110,919	(146,228)
分佔聯營公司其他全面收益		10,929	11,147
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公平值計入其他全面收益表			
(「按公平值計入其他全面收益表」)的權益工具			
的公平值淨變動			
		<u>5,383</u>	<u>(924)</u>
年內其他全面收益/(虧損)		<u>127,231</u>	<u>(136,005)</u>
年內全面收益/(虧損)總額		<u>10,077</u>	<u>(455,595)</u>
應佔年內全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(3,611)	(430,095)
非控股權益		<u>13,688</u>	<u>(25,500)</u>
		<u>10,077</u>	<u>(455,595)</u>
		港仙	港仙
每股虧損			
— 基本及攤薄	10	<u>(3.96)</u>	<u>(8.48)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		133,383	351,704
投資物業		5,336,776	4,919,531
無形資產		116,159	133,356
於聯營公司的投資		10,929	–
按公平值計入其他全面收益表的金融資產	11	14,902	23,312
融資租賃應收款項		7,040	245
遞延稅項資產		19,727	19,242
		<u>5,638,916</u>	<u>5,447,390</u>
流動資產			
存貨		106,984	48,189
發展中物業		1,605,667	1,597,328
已完工持作出售物業		517,184	777,221
貸款及墊款	12	155,348	147,301
應收貿易賬款	13	312,952	268,160
合約資產		24,354	17,445
融資租賃應收款項		7,349	8,348
預付款項、按金及其他應收款項		351,170	290,154
可收回即期稅項		13,649	36,304
按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」) 的金融資產	14	136,130	198,353
客戶信託銀行結餘		87,717	169,812
已抵押銀行存款及受限制存款		34,891	35,973
短期定期存款		–	110,100
現金及現金等價物		833,412	777,707
		<u>4,186,807</u>	<u>4,482,395</u>
資產總值		<u>9,825,723</u>	<u>9,929,785</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	15	1,006,010	1,066,430
合約負債		413,721	416,881
應計費用及其他應付款項		221,025	653,232
借貸		935,899	1,276,997
租賃負債		1,151	2,154
即期稅項負債		198,657	192,220
		<u>2,776,463</u>	<u>3,607,914</u>
流動資產淨值		<u>1,410,344</u>	<u>874,481</u>
總資產減流動負債		<u>7,049,260</u>	<u>6,321,871</u>
非流動負債			
其他應付款項		13,967	13,623
借貸		758,335	332,896
租賃負債		–	2,834
遞延稅項負債		382,602	382,229
		<u>1,154,904</u>	<u>731,582</u>
負債總額		<u>3,931,367</u>	<u>4,339,496</u>
資產淨值		<u>5,894,356</u>	<u>5,590,289</u>
權益			
股本		50,000	26,800
儲備		5,334,018	5,066,839
本公司擁有人應佔權益		5,384,018	5,093,639
非控股權益		510,338	496,650
權益總額		<u>5,894,356</u>	<u>5,590,289</u>

附註

1. 一般資料

中澤豐國際有限公司(「**本公司**」)，連同其附屬公司統稱「**本集團**」在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2308室。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

此等綜合財務報表乃按照所有適用的香港財務報告準則會計準則(該統稱包括香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)而編製。此等綜合財務報表亦已包括聯交所證券上市規則以及香港公司條例的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。附註3就綜合財務報表內所反映初次應用該等於本會計期間與本集團有關的準則所導致的任何會計政策變動提供資料。

(b) 綜合財務報表的編製基準

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及本集團於聯營公司的權益。

本集團各實體的財務報表所載項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。綜合財務報表乃以港元(「**港元**」)呈列，港元為本公司的功能及呈列貨幣。

2. 編製基準(續)

(b) 綜合財務報表的編製基準(續)

根據香港財務報告準則會計準則編製綜合財務報表時，管理層須作出影響政策應用以及所呈報資產、負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素作出，其結果構成無法從其他來源即時獲得的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

3. 採納香港財務報告準則會計準則

3.1 本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

香港會計師公會已頒佈以下於本集團的本會計期間首次生效的經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用上述經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 採納香港財務報告準則會計準則(續)

3.2 已發佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則修訂

直至本公告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於綜合財務報表中提早採納的新訂或香港財務報告準則會計準則之修訂。此等變動包括以下可能與本集團有關者。

		於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂	二零二六年一月一日
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)	依賴自然資源的電力合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11冊	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	二零二七年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資	待定

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 採納香港財務報告準則會計準則(續)

3.2 已發佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂會計準則(續)

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號闡述財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。雖然眾多要求將保持一致，惟新訂準則引入新規定，包括於綜合損益及其他全面收益表中呈列特定類別及已界定的小計、於綜合財務報表附註中披露管理層定義之績效指標，以及改善主要財務報表及附註中應披露資訊的彙總及拆分。此外，香港會計準則第1號之部分條文已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。應用新準則預期將影響綜合損益及其他全面收益表的結構及呈列(根據新定義之小計)，以及未來財務報表中的披露。本集團目前正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之影響。

4. 分部資料及收益

管理層根據本公司首席執行官(「**首席執行官**」)所審閱用於制訂決策的報告釐定營運分部。

可報告分部乃劃分為如下：

- 自動化分部指香港及中華人民共和國(「**中國**」)的自動化生產設備之貿易業務；
- 金融服務分部指香港證券及期貨條例(「**香港證券及期貨條例**」)下與金融服務有關的受規管業務活動；
- 物業投資及發展分部指於香港及中國進行物業投資活動、物業發展項目、酒店和餐館經營及提供建築工程；及
- 證券投資分部指透過上市及非上市證券的直接投資進行投資活動。

外來方收益以與綜合財務報表一致的方式計量。

分部間定價乃基於向其他外間人士提供的類似條款。

4. 分部資料及收益(續)

自動化分部之收益來自於扣除退貨後自動化生產相關產品的銷售額以及安裝及維護收入。證券投資分部的收益來自按公平值計入損益表的金融資產的已實現和未實現收益／(虧損)及投資利息收入。金融服務分部收益包括證券交易的佣金及經紀收入、放債產生的利息收入、金融服務產生的管理費收入和績效費收入。物業投資及發展分部的收益來自物業銷售、租金收入及物業管理收入。

首席執行官根據經營計量評估經營分部的表現，其方式與綜合財務報表一致。分部業績的計量不包括未分配企業收入及支出的影響，因該類活動由中央財務及會計職能管理，該職能管理本集團的營運資金。此外，應佔聯營公司的業績、金融資產及合約資產的減值虧損及財務收入或成本 – 淨額未分配至分部。

4. 分部資料及收益(續)

分部收益及業績

	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
截至二零二五年十二月三十一日 止年度					
收益	762,651	54,662	183,015	24,431	1,024,759
分部間收益	<u>(3,616)</u>	<u>(3,011)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,627)</u>
來自外部客戶的收益	<u>759,035</u>	<u>51,651</u>	<u>183,015</u>	<u>24,431</u>	<u>1,018,132</u>
分部業績	<u>52,027</u>	<u>15,357</u>	<u>(121,099)</u>	<u>29,890</u>	<u>(23,825)</u>
未分配的金融資產及合約資產的減值 虧損撥備－淨額					(8,281)
未分配的其他虧損－淨額					(17,037)
未分配的其他收入					4,061
未分配的行政費用					(46,304)
未分配的財務成本－淨額					<u>(583)</u>
除所得稅前虧損					<u>(91,969)</u>

4. 分部資料及收益(續)

分部收益及業績(續)

	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日 止年度					
收益	511,142	57,309	548,444	33,892	1,150,787
分部間收益	<u>(2,317)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>(2,297)</u>	<u>-</u>	<u>(7,819)</u>
來自外部客戶的收益	<u>508,825</u>	<u>54,104</u>	<u>546,147</u>	<u>33,892</u>	<u>1,142,968</u>
分部業績	<u>42,436</u>	<u>27,327</u>	<u>(425,582)</u>	<u>(22,195)</u>	<u>(378,014)</u>
分佔聯營公司業績					(12,235)
未分配的金融資產及合約資產的減值 虧損撥回—淨額					9,731
未分配的其他收益—淨額					1,450
未分配的其他收入					1,898
未分配的行政費用					(46,661)
未分配的財務成本—淨額					<u>33,941</u>
除所得稅前虧損					<u>(389,890)</u>

4. 分部資料及收益(續)

收益

本集團按主要產品或服務線劃分之收益明細：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶的 合約收益		
— 銷售商品	722,969	479,580
— 銷售物業	32,865	377,890
— 安裝及維護收入	7,115	5,904
— 佣金及經紀收入	30,355	13,492
— 管理費及績效費收入	11,051	1,061
— 其他	1,377	4,067
	<u>805,732</u>	<u>881,994</u>
其他來源之收益		
— 證券投資收益	13,727	21,508
— 利息收入	21,453	56,219
— 租金收入	177,220	183,247
	<u>212,400</u>	<u>260,974</u>
總收益	<u>1,018,132</u>	<u>1,142,968</u>
收益確認時間		
於某一時間點	787,566	875,029
隨時間轉移	18,166	6,965
	<u>805,732</u>	<u>881,994</u>

5. 其他(虧損)/收益－淨額及其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他(虧損)/收益－淨額		
結算應付貿易賬款虧損(附註(a))	(20,123)	–
物業轉讓重估虧損	(24,161)	–
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(20,211)	45,129
商譽及牌照減值虧損	(17,149)	(17,795)
出售一間附屬公司之收益	–	476
註銷附屬公司虧損	–	(2,643)
其他	(3,197)	3,616
	<u>(84,841)</u>	<u>28,783</u>
其他收入		
股息收入	2,119	762
政府補助(附註(b))	8	23
其他雜項收入	5,475	3,821
	<u>7,602</u>	<u>4,606</u>

附註：

- (a) 於過往年度，本集團與汕頭市泰盛物業發展項目的前承包商訂立一項安排。據此，雙方同意轉讓賬面值約為352,684,000港元的汕頭市泰盛已完工持作出售物業，以結算欠付承包商的應付貿易賬款約人民幣332,714,000元(除稅後約為332,561,000港元)，導致於損益確認虧損約20,123,000港元。相關物業已於截至二零二五年十二月三十一日止年度完成登記，因此相關應付貿易賬款及已完工持作出售物業均於年內終止確認。
- (b) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，政府補貼指相關政府部門就支持本集團自動化業務而發放的補貼。本集團已遵從補貼通告或有關法律法規的所有要求。

6. 年內虧損

年內虧損已扣除／(計入)：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	2,220	2,800
— 其他服務	380	530
確認為開支的存貨及物業存貨成本	647,180	695,492
無形資產攤銷(計入行政費用)	48	48
物業、廠房及設備折舊	11,247	16,800
董事及主要行政人員之酬金	3,388	4,040
僱員福利開支	70,722	79,989
匯兌(收益)／虧損	(19,927)	28,531
短期租賃費用	3,764	3,012
撇銷物業存貨：		
— 發展中物業	—	—
— 已完工持作出售物業	873	151,329
金融資產及合約資產的減值虧損 — 淨額	29,428	20,839

7. 財務成本－淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
財務收入：		
－銀行存款利息收入	18,829	42,763
－按攤銷成本計量的金融資產之利息收入	4,415	23,556
	<u>23,244</u>	<u>66,319</u>
財務成本：		
－銀行貸款	(55,916)	(10,388)
－公司債券	(32,357)	(21,079)
－其他貸款	(43,132)	(94,313)
－租賃負債	(172)	(280)
	<u>(131,577)</u>	<u>(126,060)</u>
總借貸成本		
	<u>(131,577)</u>	<u>(126,060)</u>
減：資本化為投資物業之借貸成本	62,218	–
	<u>(69,359)</u>	<u>(126,060)</u>
財務成本－淨額	<u>(46,115)</u>	<u>(59,741)</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

所得稅已於損益表中確認如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項		
－香港利得稅	2,701	656
－中國企業所得稅	6,495	5,314
－中國土地增值稅	3,085	18,879
	<u>12,281</u>	<u>24,849</u>
過往年度撥備不足／(超額撥備)	10,512	(276)
	<u>22,793</u>	<u>24,573</u>
遞延稅項	2,392	(94,873)
	<u>25,185</u>	<u>(70,300)</u>

9. 股息

報告期內，本公司並無向本公司普通股股東派發或擬派股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零二四年：無)。

10. 每股虧損

年內每股基本虧損乃根據本年度本公司擁有人應佔虧損119,849,000港元(二零二四年：227,171,000港元)除以年內已發行普通股的加權平均數3,023,233,000股(二零二四年：2,680,000,000股)計算。由於兩個年度均無尚未發行潛在攤薄普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 按公平值計入其他全面收益表的金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益表的權益投資		
上市股份：		
－股本證券－美國	1,701	110
－股本證券－香港	2,414	18,996
	<u>4,115</u>	<u>19,106</u>
非上市股份	10,787	4,206
	<u>14,902</u>	<u>23,312</u>

上述權益投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益表，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

上市證券的公平值根據報告期末的市場報價確定。

於二零二五年十二月三十一日，總賬面值約10,787,000港元(二零二四年：4,206,000港元)的不可用已報市價的非上市證券乃以公平值計量並採用反向結算法的市場法(並非基於可觀察輸入數據)釐定。

12. 貸款及墊款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貸款及墊款	779,984	768,050
應收孖展貸款	82,214	78,234
	862,198	846,284
減：減值撥備	(706,850)	(698,983)
	155,348	147,301

貸款及墊款總額約396,598,000港元(二零二四年：366,838,000港元)由借款人的物業及上市證券作抵押，及／或由擔保人擔保。根據持有的抵押品質量和借款人的財務背景，對借款人設定信貸限額。於兩個報告期間，該等抵押品的質素並無因實體的抵押品政策惡化或變動而出現重大變動。

貸款及墊款按介乎5%至18%(二零二四年：5%至18%)的固定年利率計息。

授予孖展客戶的信貸服務上限通過本集團接受的抵押證券的貼現市值釐定。

給予孖展客戶的貸款由相關抵押證券擔保並按介乎5.6%至18%(二零二四年：5.6%至18%)的固定年利率計息。本集團設有一份經認可股份清單，以按特定貸款抵押品比率給予孖展借款。任何超額的貸款比率將觸發孖展追加，客戶必須彌補短缺。

於二零二五年十二月三十一日，應收孖展貸款乃透過客戶抵押予本集團作為抵押品之證券擔保，未貼現市值約為285,973,000港元(二零二四年：約231,009,000港元)。於兩個報告期間，該等抵押品的質素並無因實體的抵押品政策惡化或變動而出現重大變動。

13. 應收貿易賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款	325,157	282,795
減：減值撥備	(12,205)	(14,635)
應收貿易賬款淨額	<u>312,952</u>	<u>268,160</u>

對於自動化分部的客戶，在接納後通常獲授的信貸期介乎30日至180日(二零二四年：30日至180日)，但若干貿易客戶獲授的信貸期為6至12個月(二零二四年：6至12個月)。對於物業投資及發展分部的客戶，餘額會於開具發票時或2天內(二零二四年：開具發票時或2天內)到期。本集團並無對該等結餘持有任何抵押品。

根據發票日期應收貿易賬款總額的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	207,422	79,560
31至60日	29,675	25,087
61至90日	10,811	12,792
91至120日	10,613	125,348
120日以上	66,636	40,008
	<u>325,157</u>	<u>282,795</u>

14. 按公平值計入損益表的金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
上市證券：		
— 股本證券—香港	29,987	20,585
按公平值計入損益表的債務投資	<u>106,143</u>	<u>177,768</u>
	<u>136,130</u>	<u>198,353</u>

上市證券的公平值基於其於活躍市場的現時買入價計算。

無活躍市場報價之債務工具的公平值乃按可資比較資產的可觀察報價釐定。

15. 應付貿易賬款及應付票據

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易賬款	967,033	1,053,031
應付票據	<u>38,977</u>	<u>13,399</u>
	<u>1,006,010</u>	<u>1,066,430</u>

根據發票日期應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	355,319	212,588
31至60日	2,145	10,266
61至90日	5,455	3,731
91至120日	2,580	5,440
120日以上	<u>640,511</u>	<u>834,405</u>
	<u>1,006,010</u>	<u>1,066,430</u>

自動化分部供應商的應付貿易賬款平均信貸期介乎30日至60日(二零二四年：30日至60日)；就執行提供證券經紀服務的交易而言，則介乎交易日後1日至2日(二零二四年：1日至2日)；及就物業投資及發展分部而言，則介乎180日至365日(二零二四年：180日至365日)。

市場概覽

二零二五年，面對國內外形勢複雜變化，中國國內生產總值首次突破人民幣140萬億元，比上年增長5.0%。工業增長較快，其中裝備製造業增加值比上年增長9.2%，新質生產力加快形成，工業經濟持續向新向優發展。內地房地產市場仍處調整階段，房地產開發投資額和新房銷售額較上一年度下降，雖然房地產政策推動市場止跌回穩，然而市場復蘇尚需時間。二零二五年香港經濟保持增長勢頭，香港特區政府預計二零二五年全年本地生產總值增長3.5%，貨品進出口總額均大幅增長12%，並繼續獲評為全球最自由經濟體。香港消費市場溫和復蘇，樓市回暖，量價回升。資本市場表現尤為亮眼，港股股權融資市場實現爆發式增長，其中IPO市場重回全球首位，充分彰顯了國際資本對香港市場的堅定信心。

自動化業務

受惠於中國電子製造業的持續增長、人工智慧(「AI」)應用及相關產品快速增長，本集團自動化業務收入在二零二五年取得大幅增長。二零二五年，消費電子市場穩中有升，智慧手機、汽車電子、AI相關產品需求有所增長，全球智慧手機出貨量約12.6億部，相較二零二四年同比增長約2%。儘管地緣政治及關稅政策帶來不利因素，但全球供應鏈進行重組，電子製造業客戶擴大於海外市場投資，對本公司自動化業務帶來新的商機。AI技術的快速發展，讓AI應用場景加速落地，隨著AI應用迎來爆發式增長，AI產業鏈從上到下設備及終端產品需求高速增長，各類製造廠商正在積極探索與AI融合發展的新契機，應用場景及智慧終端機產品快速增長的需求將帶動對相關製造設備的需求，預計未來數年本公司自動化業務將持續受惠於電子行業對智能製造設備的增長需求。

物業投資及發展業務

二零二五年是中國房地產市場自深度調整週期邁入企穩修復階段的關鍵一年。政策由「托底紓困」轉向「優化提振」，主基調延續了「因城施策」的靈活框架，從年初延續前期「保交樓、穩需求、防風險」的托底措施，到年中以來，政策重心明顯轉向全面提振市場信心、啟動合理住房需求。

資料顯示，全國房地產開發投資人民幣82,788億元，同比下降17.2%，新建商品房銷售面積8.81億平方米，同比下降8.7%；銷售額人民幣8.39萬億元，同比下降12.6%，銷售額降幅大於面積，整體顯示「以價換量」的趨勢。全國百城二手房住宅價格累計下跌8.36%，新房價格因部分核心城市改善樓盤入市帶動，累計上漲2.58%，城市間分化顯著，京滬深及杭州、成都、西安等核心一、二線城市市場韌性較強，三四線城市則庫存壓力大，去化週期長。

二零二六年，政府工作報告將房地產定調「著力穩定房地產市場」，政策框架更為清晰，核心方針為「控增量、去庫存、優供給」。這意味著，房地產的供應邏輯將從「增量擴張」到「存量優化」，新增住宅、商業用地大幅收緊，城市更新、存量盤活成為主戰場。房企發展模式必須轉型，從「高杠杆、高周轉」的開發商，轉向聚焦核心城市、提升產品力、參與存量運營的「服務商」。預計二零二六年整體房地產市場將呈現「結構性復蘇、整體性承壓」格局。核心一、二線城市憑藉產業和人口優勢有望率先企穩回暖；三四線城市因庫存高企、需求不足，調整壓力仍大。

集團預判了中國房地產行業的發展趨勢，自二零二四年起，針對物業投資及發展業務的整體策略已確立為為戰略性收縮與擴張，針對非核心城市的物業，加快了盤活和出清的速度，重點聚焦核心城市核心物業投資，二零二五年已取得初步的成效。

金融服務業務

全球金融服務業在二零二五年的運作格局正在轉型，全球利率終於在眾人企盼中趨穩並逐步回落，風險資產估值亦呈現穩健回升。地緣政治格局繼續重新調整，主要市場經濟增長步伐各異，投資者信心較前一年顯著改善。香港股市迎來驚人復甦，聯交所於二零二五年的募資規模躋身全球首屈一指的首次公開招股(IPO)市場。香港政府持續致力鞏固香港作為國際金融中心的競爭優勢。

本集團對香港經濟發展的方向繼續保持樂觀。香港作為中國內地與全球市場之關鍵門戶的獨特地位，預期將推動經濟持續增長。隨著二零二六年預期將出現更寬鬆的貨幣政策環境，加上香港持續致力打造多元化、可持續且充滿活力的融資平台，本集團已做好充分準備，以應對不斷演變的經濟週期並把握新的機遇。

業務回顧

本集團成立於二零零九年，二零一零年十二月於香港聯合交易所有限公司主板上上市，主要從事自動化業務、物業投資及發展、金融服務及證券投資。過去多年來，本集團秉承「持續發展，回饋社會」的理念，致力提供全方位的優質產品和服務，既為其股東爭取最大回報，也致力為社會的福祉做出貢獻。面對嚴峻的營商環境，本集團將迎難而上，完善二零二六年的業務規劃及竭力提升經營業績，以促進本集團之長遠發展。

自動化業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度，自動化分部錄得收益約759.0百萬港元(二零二四年：約508.8百萬港元)，較上一年度增長49.2%，佔本集團總收益約74.6%(二零二四年：約44.5%)。經營溢利增長22.6%至約52.0百萬港元(二零二四年：約42.4百萬港元)。收益及經營溢利增長乃主要由於消費電子、汽車電子、AI等市場持續增長，中國製造業客戶擴大海外製造基地投資，公司主要代理之富士貼片機更新型號也刺激客戶購買新設備。

本集團附屬子公司佳力科技有限公司(「佳力科技」)致力於為客戶提供電子「智造」全鏈條解決方案，聚焦為客戶提供先進適配的電子裝配設備、半導體設備及服務，是中國主要的電子製造裝備集成服務商之一。佳力科技較早實施海外業務拓展策略，當中國製造商出海的時候，佳力科技在海外為中國製造商提供服務的優勢開始顯現出來。二零二五年佳力科技積極配合客戶海外發展，為客戶在海外建立製造基地提供全方位的智慧製造解決方案，佳力科技已在海外多個國家開展業務，公司在越南設立子公司並建立本地銷售服務網路，以當地語系化營運的方式積極拓展海外市場，公司出海策略卓有成效，來自海外銷售收入佔公司全年營收比例超過30%。鑒於地緣政治及貿易政策的影響，及客戶全球化佈局的策略驅動，來自海外的收入將持續保持增長勢頭，佳力科技將繼續擴充海外銷售服務網路，擴大服務團隊，為客戶提供有力支援。

公司緊貼電子資訊產業發展浪潮，力求在智慧製造方面提供先進適配的產品與服務，與上下游夥伴構建協同發展生態，伴隨客戶實現跨越式發展。公司擁有一支超過20年銷售服務經驗的專業團隊，服務網路覆蓋中國及東南亞主要區域，深刻理解客戶所需，快速回應客戶所求。

本公司通過佳力融資租賃有限公司提供融資租賃、經營租賃等服務，滿足客戶多樣性的需求。二零二五年，鑒於貿易戰帶來的不確定性因素增強，不少客戶傾向採用租賃設備的方式來擴大產能，因應市場需求，公司採取相應經營策略擴大在設備經營租賃的投入，並加強與同行合作，與設備分銷、融資租賃業務結合提供靈活「租售結合」方案及有競爭力的定價，令設備經營租賃收入較二零二四年大幅增長。

公司秉承創新開拓精神，攜手優秀合作夥伴，以智慧化裝備矩陣、數位化解決方案及定制化服務體系，賦能客戶智慧工廠建設，助其邁向工業4.0新時代。

AI技術深度融入製造業是大勢所趨，隨著「AI+製造」行動的深入推進，智慧體應用將普及化。為滿足客戶對製造全流程智慧化的需求，佳力科技通過自研及與行業優秀夥伴進行合作加強與完善了對於MES（生產執行系統）服務模塊的開發，佳力科技獨立研發的GT LINK MES系統為越來越多客戶所採用，軟體服務已經成為公司新的收入來源之一。通過對於MES系統的不斷開發與完善，賦能智慧製造，佳力科技將在硬體和軟體方面為客戶提供更卓越的定製化服務與更具智慧的產線管理方案。

物業投資及發展業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約183.0百萬港元（二零二四年：約546.1百萬港元），佔本集團總收益約18.0%（二零二四年：約47.8%）。收益減少是由於二零二四年贛州房地產項目之物業銷售所致，由於其他項目已全部售出，因此並無錄得銷售記錄，從而減少差異。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部產生經營虧損約121.1百萬港元，而去年錄得經營虧損約425.6百萬港元。經營虧損減少主要由於投資物業公平值減少及存貨撇銷於二零二五年相對於去年顯著減少。

深圳邦凱科技園項目

邦凱科技園位於深圳市光明區光明科學城腹地鳳凰城產業片區，是深圳18個重點發展片區之一，鄰近地鐵6號線鳳凰城站及光明城高鐵站，距龍大高速光明出口1公里。項目佔地面積114,502平方米，總建築面積547,850平方米，規劃建成集科技研發、中試廠房、總部基地、商務辦公、智慧公寓、休閒商業等為一體的產城綜合體。項目分三期建設，項目已建成第一及二期共7棟，共計房產證面積187,199平方米，可出租面積達187,379平方米。業態包括辦公、研發廠房、公寓、酒店、配套商業。

受二零二四年整體經濟環境波動的影響，二零二五年邦凱科技園的受到一定衝擊，表現為經濟波動造成的企業外遷，租戶經營困難等。面對挑戰，邦凱科技園經營團隊依靠光明區政府部門的支持，積極發揮自身地理位置及園區整體產業配套服務的優越性，多維度服務園區企業。二零二五年全年園區平均出租率仍維持在83.6%的水準，在深圳光明區重點產業園區的出租情況排名中仍然位居前列。

在二零二五年，在集團大力推動下，促成邦凱科技園與中國銀行深圳分行的深度合作，中國銀行為產業園建設提供總共不超過人民幣6.25億元的銀行貸款。得益於中國銀行的大力支持，園區三期的工程建設將進一步加快。邦凱科技園三期總建築面積約24萬平方米，涵蓋公寓、產研用房、商業及地下活動空間，預計將在二零二六年完成建設並逐步投入使用。

贛州房地產項目

本公司於江西省贛州市發展兩個名為世紀城及太古城的大型綜合性地產項目。兩個項目的住宅、公寓、寫字樓、酒店物業已出清，兩個項目的商場(環球匯及歡樂匯)由贛州公司自營。二零二五年，贛州環球匯及歡樂匯經營保持穩定，其中環球匯項目已入駐多個知名品牌，業績表現良好，為贛州當地熱門綜合購物中心及遊客打卡地。

汕頭房地產項目

本集團於二零二四年完成收購汕頭市泰盛科技有限公司(「汕頭市泰盛」)的42.33%股權，目前持有汕頭市泰盛的股權比例為93.33%。汕頭市泰盛於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發房地產建設項目－汕頭時代灣。該項目總土地面積約16.7萬平方米，總建築面積約95.1萬平方米，分為南、中、北三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。

二零二五年，受益於汕頭文旅產業的蓬勃發展，汕頭市商辦物業、酒店業出現一定程度回暖。特別在二零二六年春節期間，汕頭地區酒店出現「一房難求」的壯麗景觀。在過去的二零二五年，在汕頭當地政府的大力支持下，汕頭市泰盛恢復對北區近35萬平方米商住物業的建設。二零二六年兩會期間，廣東省委領導持續為汕頭地區的文旅發展提供助力，預計在二零二六年汕頭地區的旅遊業將持續興旺，汕頭市泰盛將適時向市場推廣北區商住物業。隨著汕頭文旅產業發展持續旺盛，房地產業有望逐步走出低谷。

在招商運營方面，隨著汕頭星輝集團、民生銀行汕頭分行的入駐，汕頭時代灣南區商圈逐步形成較為活躍商業氛圍。同時受益於優越的地理環境，項目鄰近的津灣公園，海邊長廊在週末及節假日時均成為時尚旅遊和網紅打卡的熱點地區，時代灣項目的商業價值得以逐步凸顯。團隊將持續根據市場態勢及客戶情況，適時調整相應的租賃、續租等政策，煥發商務新活力，進一步豐富園區業態及吸引人流。

本公司也於香港持有若干投資物業用於出租，該等物業目前處於空置狀態。

金融服務業務

本集團繼續透過其附屬公司在香港提供全面的金融服務，繼續秉承穩健、專業及以客為本的創新經營理念，向客戶提供全方位的金融解決方案，為經濟作出貢獻。截至二零二五年十二月三十一日止年度，金融服務分部錄得約51.7百萬港元收益(二零二四年：約54.1百萬港元收益)，按年輕微減少約4.4%，相當於本集團總收益約5.0%(二零二四年：4.7%)。經營溢利約為15.4百萬港元(二零二四年：經營溢利約27.3百萬港元)。

證券經紀服務

於二零二五年，香港股市在經歷二零二四年的艱難後逐步復甦。儘管宏觀經濟受持續的不確定性及謹慎的投資者情緒影響，整體交易活動仍低於歷史水平，但隨著全球貨幣寬鬆的預期增強及中國內地推出市場的支持措施，市場的波動有所緩和。本集團證券經紀業務持續致力提供專業而全面的服務，包括證券買賣、孖展融資、配售及包銷、金融產品分銷，並為機構投資者、高淨值人士及上市公司提供一站式綜合投資融資方案。

儘管面對市場阻力，經紀團隊展現出韌性和適應能力。本集團採取嚴謹的成本管理方式，強化營運效率並提升其數位交易基礎設施以維持服務品質。本年度主要進展包括：升級電子交易系統以提升執行速度、維持平台穩定性及網絡安全防護；擴大投資產品組合以滿足客戶對固定收益解決方案、替代資產及跨境投資產品日益增長的需求。通過量身訂製的投資解決方案深化與機構及高淨值客戶的合作關係，加強風險管理和合規能力以應對不斷變化的監管標準。

展望未來，隨著全球利率預期呈下降趨勢及地緣政治緊張局勢可能緩和，本集團預期投資者信心與交易活動將穩步回升。經紀團隊將持續聚焦技術升級、產品多元化及客戶拓展，以把握新機遇並鞏固本集團的市場地位。

資產管理服務

隨著二零二六年的展開，香港資產管理業在不斷變化的全球環境中繼續展現出韌性和增長。透過持續改革及吸引國際資本的努力，香港作為亞洲領先金融樞紐的戰略地位進一步鞏固。儘管地緣政治的緊張局勢、貿易不確定性及美國政策轉向持續引發市場波動，但強勁的資金流入、股市(如恒生指數)的強勁反彈以及活躍的首次公開招股活動已形成良好發展的勢頭。資產與財富管理領域實現顯著擴張，近年香港資產管理規模(AUM)顯著攀升，主要受淨資金流入、投資者對專業服務認知提升以及分銷渠道優化所驅動。

香港對虛擬資產採取前瞻但接受約束的方針仍是重要亮點，證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)持續培育穩健的數位資產生態系統，同時優先保障投資者權益與市場完整性。因應監管框架日趨明朗及市場需求變化，本集團附屬公司大西洋資產管理有限公司擬拓展服務範疇，在取得證監會必要批准及符合所有相關監管標準的前提下，提供虛擬資產諮詢服務，並管理一個或多個投資於虛擬資產佔超過10%的總資產價值的投資組合。

我們為全球市場的高淨值人士、企業及機構客戶提供資產管理及投資諮詢服務。截至本報告日期，我們擔任兩隻獨立投資組合公司基金的投資經理，該等基金共設有三個獨立投資組合，管理資產總額約為39.52億港元。

我們的基金在於二零二五年表現穩健，反映出我們靈活的投資策略在市場環境改善之際成效卓越。展望二零二六年，我們的投資重點將轉向具高品質、基本面穩健的企業與產業以及貴金屬，以進行長期持有。此策略著重於可持續的成長潛力、具韌性的商業模式，並與受惠於技術進步、資源安全及經濟穩定等結構性趨勢的產業對接，同時將貴金屬納入投資組合，作為對沖通貨膨脹及地緣政治風險的工具。我們將維持嚴謹的風險管理與精選持倉策略，以在日趨成熟的市場週期中把握投資機會。

放貸業務

本集團透過其全資附屬公司寶新信貸有限公司(「**寶新信貸**」)從事放貸業務，主要為根據香港法例第163章《放債人條例》(「**放債人條例**」)向香港客戶提供短期及長期股份按揭貸款、物業按揭貸款及有抵押貸款。

鑑於經濟及樓市環境充滿挑戰，寶新信貸採取嚴格的信貸控制進行其股份按揭貸款及物業按揭貸款業務，以減低相關信貸風險。於二零二五年十二月三十一日，其貸款組合的整體加權平均貸款價值比率為94.3%(二零二四年：96.6%)。

遵守條例及規例

寶新信貸嚴格遵守所有相關法例及規例。放債人條例及香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(「**打擊洗錢條例**」)對本年度的放貸業務有重大影響。

放債人條例是規管香港放貸業務的主要條例，而打擊洗錢條例則規管洗錢及恐怖分子資金籌集的相關事宜。於本年度，寶新信貸並無就續領放債人牌照遭放債人註冊處處長(「**處長**」)或警務處處長反對。寶新信貸亦已制定政策及程序，嚴格遵守處長就經營放債業務發佈的《持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引》(「**打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引**」)，以減低洗錢及恐怖分子資金籌集的風險。

就其所深知，寶新信貸已在所有重大方面遵守放債人條例及打擊洗錢條例，且其並不知悉放債人牌照將於可見將來遭吊銷、終止或不予重續而可能需提請其注意的任何事宜。

業務模式及貸款組合

寶新信貸主要提供股份按揭貸款、物業按揭貸款及有抵押貸款。

就股份按揭貸款而言，寶新信貸向客戶授出有抵押貸款，並以就該等客戶所擁有的上市股份設置按揭抵押的形式持有應收貸款的抵押品。所有該等抵押品均於香港上市。於二零二五年十二月三十一日，應收股份按揭貸款總額佔寶新信貸全部應收貸款總額約零(二零二四年：無)。股份按揭貸款的利率主要參考客戶提供抵押品的質素及流通性、貸款價值比率、貸款金額、期限及客戶淨值等因素釐定，介乎零至零(二零二四年：8.0%至18.0%)。

就物業按揭貸款而言，寶新信貸向客戶授出有抵押貸款，並以就該等客戶所擁有的物業設置按揭抵押的形式持有應收貸款的抵押品。所有該等抵押品均位於香港，其中100%(二零二四年：66.6%以上)為住宅物業。於二零二五年十二月三十一日，應收物業按揭貸款總額佔寶新信貸全部應收貸款總額約45.5%(二零二四年：無)。物業按揭貸款的利率主要參考客戶提供抵押品的質素、類型及位置、按揭類別、貸款價值比率、貸款金額、期限及客戶淨值等因素釐定，介乎6.5%至6.5%(二零二四年：6.0%至9.5%)。

於本年度，客戶包括香港的個人及公司，且為獨立第三方(定義見上市規則第14A章)。

於二零二五年十二月三十一日，寶新信貸擁有2個(二零二四年：2個)活躍賬戶，其中個人客戶1名(二零二四年：0名)，其餘1名(二零二四年：2名)為公司客戶；股份按揭貸款客戶零名(二零二四年：零名)，物業按揭貸款客戶1名(二零二四年：零名)。

於本年度，五大客戶(按所產生的利息收入釐定)佔寶新信貸總收入約100% (二零二四年：100%)，單一最大客戶佔總收入約76.8%(二零二四年：52.7%)。

於二零二五年十二月三十一日，最大及五大客戶(按應收貸款結餘釐定)分別佔應收貸款結餘總額的54.5%(二零二四年：76.7%)及100%(二零二四年：100%)。

信貸審批程序及信貸風險評估政策

客戶所提供有關貸款申請的所有資料及數據均須根據信貸風險政策進行信貸評估及審批程序。

在受理客戶提交的任何貸款申請之前，寶新信貸將執行了解客戶程序(「了解客戶程序」)，參考從可靠、獨立的來源(如政府及公眾主管機關)所獲得的文件、數據及資料，核實客戶身份並評估該等客戶的相關信貸風險。寶新信貸亦將根據其既定政策及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引評估與客戶相關的洗錢及恐怖分子資金籌集風險。

寶新信貸將核實客戶所提供抵押品的所有權，並確認其是否有任何產權負擔。

信貸團隊將參考申請資料及了解客戶程序的結果，就貸款的擬議條款向管理層提出推薦建議。於貸款審批階段將考慮的主要因素如下：

(i) 物業按揭貸款申請

- 客戶所提供作為抵押品的物業的質素、類型及位置；
- 按揭類別(即首次按揭或二次按揭)；
- 貸款價值比率；
- 貸款金額；
- 期限；及
- 客戶淨值。

(ii) 股份按揭貸款申請

- 客戶所提供抵押品的質素及流通性；
- 貸款價值比率；
- 貸款金額；
- 期限；及
- 客戶淨值。

貸款減值評估

本集團已制定政策及程序，以根據香港財務報告準則第9號的減值規定適當評估及計量預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）。

應收貸款及墊款的減值虧損

於二零二五年十二月三十一日，本集團就應收貸款及墊款確認減值虧損約706,850,000港元（「**減值虧損**」）。本集團委聘獨立專業合資格估值師（「**估值師**」）對於二零二五年十二月三十一日的預期信貸虧損進行估值（「**估值報告**」）。截至二零二五年十二月三十一日止年度的減值虧損變動如下：

千港元

於二零二四年一月一日	721,612
減值虧損收回	<u>(22,629)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	698,983
減值虧損撥備	<u>7,867</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>706,850</u></u>

除本公告所披露者外，有關減值虧損的進一步資料如下：

減值虧損之性質

應收貸款及墊款結餘為本集團金融服務分部(「**金融服務分部**」)及未分配業務單位客戶的未償還本金及利息。於二零二五年十二月三十一日，已就金融服務分部之應收貸款及墊款確認累計減值虧損約190,480,000港元(二零二四年：約191,560,000港元)，及已就未分配業務單位之應收貸款及墊款確認累計減值虧損約516,370,000港元(二零二四年：約507,423,000港元)。

導致減值虧損之情況及理由之詳情

本集團金融服務分部及未分配業務單位之部分債務人，由於過去幾年中國經濟下滑以致宏觀經濟環境受到嚴重破壞及不利影響，因而面臨意外現金流問題。因此，從這些債務人中追回未償還債務的可能性存疑。本集團已參考由估值師按若干關鍵假設進行之估值報告就金融服務分部及未分配業務單位之應收貸款及墊款的預期信貸虧損進行評估。估值師採用之關鍵假設包括100%的違約概率(「**違約概率**」)(考慮到未償還的應收貸款及墊款之違約狀況)及超過90%的違約虧損率(「**違約虧損率**」)(經參考違約後市場債券價格變動)。根據估值報告，本集團管理層認為可收回性偏低。本集團一直跟進有關情況，並已及／或計劃對該等客戶的法人採取法律行動。

貸款及墊款減值虧損的變動

就導致本公司就其貸款確認或進一步作出減值的事件及情況而言，因素通常包括(a)借款人於到期日延遲償還貸款利息或貸款本金額；(b)本公司對借款人採取的法律行動；(c)因全球股票市場整體下跌導致抵押品價值下降；及(d)考慮到本公司部分借款人在中國從事地產開發行業，對該行業的信心降低。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，已確認減值虧損約7.9百萬港元(二零二四年：減值虧損收回約22.6百萬港元)，其中減值虧損4.0百萬港元(二零二四年：減值虧損收回19.4百萬港元)乃與常規放貸業務外的其他應收貸款(「**其他應收貸款減值**」)有關。減值虧損收回主要與出售已抵押資產收回的若干借貸有關。鑒於債務人乃中國房地產開發項目之擁有人，其他貸款被視為本集團試圖與債務人建立業務關係。如發展順利，本集團可能會考慮投資於該等項目，本集團亦曾評估將其他貸款轉換為項目股權之可能性。在項目初期批出貸款而非注資，乃於項目開發未能如預期進行時為本集團提供退出策略。該兩種方式都符合本集團多元化投資之經營策略，不論短期貸款利息收入或長期房地產業務收入，都能為本集團產生利潤。

儘管該等借款已以公司擔保及股權作抵押，惟考慮到(i)借款人主要在中國從事地產開發業務，而在過去幾年，中國地產板塊一直陷入嚴重債務危機中；(ii)借款人未能於貸款到期日準時向本公司的附屬公司償還貸款；及(iii)本集團已針對中國項目公司開展法律程序，故已就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的未收回逾期貸款確認減值。

由於上述因素，該業務策略未能實現，原因不在於策略本身，而在於在當前之宏觀環境下，中國房地產開發項目或其他相關投資機會並非目前之最佳投資選擇。根據投資項目本身的價值及潛力，本集團可能會在未來重新考慮上述策略。

證券投資

本集團繼續採取審慎的投資策略，並根據市場情況調整在香港、中國內地及海外市場的上市證券組合配置。截至二零二五年十二月三十一日止年度，證券投資分部錄得收益約24.4百萬港元(二零二四年：約33.9百萬港元)。該分部錄得經營溢利約29.9百萬港元(二零二四年：經營虧損約22.2百萬港元)。

其他投資

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本公司持有雲能國際控股集團有限公司32%的股權，雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的聯營公司。透過與聯營公司股東的合作，本公司積極參與「一帶一路」戰略建設。

展望

展望二零二六年，跟隨著後疫情時代全球經濟復蘇的步伐，本公司產業發展重心將由量變轉為質變，在穩健中尋求創新，擁護國家提出的新質生產力發展方向。積極穩步推進本公司各類業務板塊的發展，維護香港國際金融中心的獨特地位。

自動化業務的展望

進入二零二六年，國際形勢及市場環境並不穩定。俄烏戰爭未了，美國以色列與伊朗重燃戰火，中東局勢緊張令能源價格高漲，通貨膨脹壓力加劇，對全球經濟帶來不利影響。存儲晶片價格漲勢兇猛對消費電子行業帶來衝擊，有機構預測全年智慧手機等終端消費電子產品出貨量可能下跌。這些因素為自動化業務帶來挑戰。

與此同時，來自AI相關的產品正在快速增長，尤其是AI伺服器算力需求的爆發式增長推動產業鏈整體增長，全球電子市場預期仍有望維持溫和增長，製造業客戶整體資本開支仍在擴張，將有力支撐對SMT設備和半導體製造設備的持續需求。

二零二六年是中國「十五五」規劃開局之年，電子資訊製造業具有強勁的發展動能，也是壯大新質生產力的重點領域，以AI為代表的通用目的技術將為電子資訊製造業產業發展形成強大動力支撐，催生新的高端硬體需求，「十五五」期間，電子資訊製造業將進一步實現量增質升，賦能經濟社會高品質發展。

本公司的產品線與電子資訊製造業發展各領域密切相關，為更好地把握市場機遇，本公司將進一步優化、豐富產品結構，在半導體設備、其它自動化設備及相關材料方面繼續開發新的產品，增加供應商代理授權資格。

預計中國製造業客戶於海外設立生產基地的趨勢仍將延續，本公司採取跟隨客戶出海步伐的策略，積極配合客戶在海外市場進行佈局，以當地語系化經營思維進行長期規劃。公司在東南亞的銷售服務網路已具備基礎，能夠為客戶在東南亞的生產佈局提供高效靈活服務。二零二六年，公司將進一步加大海外投資，擴充在東南亞的業務網路，開展設備租賃服務，建立培訓中心為客戶定制培育本地專業人才，加強與東南亞當地供應商、代理商合作。

物業投資及發展業務的展望

在過去的兩年時間，集團提前預判中國房地產行業在低位運行，提前確立「戰略性收縮與擴張」的整體策略，針對非核心地區的物業進行快速盤活和處置，集中力量發展核心區域的物業，該策略在二零二五年取得成效，集團整體的資產負債率得到緩解，資產負債結構得到優化。

展望二零二六年，中國房地產業預計仍將呈現「結構性復蘇、整體性承壓」格局。即核心一、二線城市憑藉產業和人口優勢有望率先企穩乃至回暖；三四線城市因需求不足，調整壓力仍然較大。我集團已經提早佈局，位於深圳光明區的邦凱科技園近24萬平方米物業將在年末推向市場，涵蓋產研用房、商住物業及地下活動空間等，有望與一線核心城市的回暖時點相匹配。而針對汕頭時代灣的建設進度，亦會與當地整體的房地產環境相匹配。

金融服務業務的展望

展望二零二六年，本集團的證券經紀團隊已處於有利位置，延續去年的良好勢頭。我們將繼續積極把握有利的利率環境及全球金融市場持續整合所帶來的機遇。我們的當務之急包括進一步優化客戶的電子交易體驗，以鞏固我們的競爭優勢。與此同時，團隊將維持審慎的態度，持續檢視孖展融資組合及承保風險，確保即使在市場變化之際，業務仍能穩定及可持續地發展。

在不斷的地緣政治重組背景下，全球市場整合的步伐在二零二五年進一步加快。本公司的投資團隊將持續採用科學嚴謹、數據驅動的投資分析策略，篩選全球投資機會。我們致力於透過評估內在價值，並根據區域市場特性實施策略性資產再平衡，以優化投資回報。憑藉香港作為國際金融中心的無可撼動地位，本公司將繼續專注於在大中華地區為自有投資組合及尊貴客戶捕捉最具吸引力的投資機會。

財務回顧

本集團於二零二五年十二月三十一日的負債總額減少9.4%至約3,931.4百萬港元，乃由於i)二零二五年十二月三十一日的應計費用及其他應付款項以及應付貿易賬款及應付票據賬面值較二零二四年十二月三十一日分別減少約431.9百萬港元及60.4百萬港元；及ii)二零二五年十二月三十一日的借貸賬面值較二零二四年十二月三十一日增加約84.3百萬港元所致。資產負債比率(按借貸除以資產淨值計算)增加至28.7% (二零二四年：28.8%)。

收益

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的收益減少約10.9% (二零二四年：增加約54.4%) 至約1,018.1百萬港元(二零二四年：約1,142.9百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二五年		二零二四年		百分比 變動
	百萬元	佔總收益 比例	百萬元	佔總收益 比例	
自動化	759.0	74.6%	508.8	44.5%	49.2%
金融服務	51.7	5.0%	54.1	4.7%	-4.4%
物業投資及發展	183.0	18.0%	546.1	47.8%	-66.5%
證券投資	24.4	2.4%	33.9	3.0%	-28.0%
	<u>1,018.1</u>	<u>100%</u>	<u>1,142.9</u>	<u>100%</u>	<u>-10.9%</u>

於年內，自動化以及物業投資及發展分部為本集團的主要收益來源，分別佔總收益約74.6%(二零二四年：44.5%)及約18.0%(二零二四年：47.8%)。

毛利及毛利率

年內毛利減少約20.4% (二零二四年：增加約161.8%) 至約288.7百萬港元(二零二四年：約362.8百萬港元)，而毛利率則微降低至28.4% (二零二四年：31.7%)。該變動主要因本年度自動化分部競爭加劇，導致可實現毛利率較二零二四年有所下降，及物業投資及發展分部的銷售收入減少約363.1百萬港元(二零二四年：銷售收入增加約191.4百萬港元)。

其他收益／虧損 — 淨額

年內其他虧損淨額約84.8百萬港元(二零二四年：其他收益淨額約28.8百萬港元)，主要由於本年度出售物業、廠房及設備的虧損約20.2百萬港元(二零二四年：出售物業、廠房及設備的收益約45.1百萬港元)、結算應付貿易賬款虧損約20.1百萬港元(二零二四年：無)、物業轉讓重估虧損約24.2百萬港元(二零二四年：無)，以及無形資產減值虧損約17.1百萬港元(二零二四年：約17.8百萬港元)。

其他收入

其他收入增加約65.2% (二零二四年：減少約69.7%)至約7.6百萬港元(二零二四年：減少約10.6百萬港元)，乃由於投資股息收入由二零二四年約0.8百萬港元增加至二零二五年約2.1百萬港元以及雜項收入由二零二四年約3.8百萬港元增加至二零二五年約5.5百萬港元。

分銷成本

分銷成本增加約6.7% (二零二四年：約116.5%)至約46.5百萬港元(二零二四年：約43.6百萬港元)，佔總收益的4.6% (二零二四年：3.8%)，乃由於自動化設備銷售增加。

行政費用

行政費用減少約36.9% (二零二四年：約11.0%)至約137.3百萬港元(二零二四年：約217.7百萬港元)，乃由於物業、廠房及設備的折舊減少約5.6百萬港元、匯兌虧損減少約48.5百萬港元，以及員工成本減少26.5百萬港元所致。

財務成本 — 淨額

於本年度，財務成本淨額約46.1百萬港元(二零二四年：約59.7百萬港元)。財務成本淨額減少的原因是年內資本化借貸成本約62.2百萬港元(二零二四年：無)。

所得稅開支／抵免

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支約25.2百萬港元(二零二四年：所得稅抵免約70.3百萬港元)，乃主要由於投資物業的公平值虧損及撇銷存貨產生的暫時差額。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約119.8百萬港元(二零二四年：約227.2百萬港元)。

財務資源回顧

流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為833.4百萬港元(二零二四年：約777.7百萬港元)。流動資產淨值所反映的營運資金約1,410.3百萬港元(二零二四年：約874.5百萬港元)。流動比率約1.5(二零二四年：約1.2)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是28.7%(二零二四年：28.8%)。本集團於二零二五年十二月三十一日的借貸包括企業債券約445.4百萬港元(二零二四年：約290.0百萬港元)、銀行貸款約1,221.8百萬港元(二零二四年：約195.9百萬港元)及其他貸款約27.0百萬港元(二零二四年：約1,124.0百萬港元)。於二零二五年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約17.4百萬港元(二零二四年：約149.9百萬港元)；(iii)投資物業約3,037.4百萬港元(二零二四年：約1,740.4百萬港元)；及(iv)已抵押銀行存款約為14.7百萬港元(二零二四年：約14.4百萬港元)。

資本及其他承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團已訂約但未提供的資本承擔約220.6百萬港元及4,260.1百萬港元，分別為與聯營公司的投資及與投資物業及物業發展開支有關(二零二四年：約215.2百萬港元及3,389.4百萬港元，分別為與聯營公司的投資、與投資物業及物業發展開支有關)。

貨幣風險及管理

於年內，本集團的收款主要以港元、人民幣(「人民幣」)及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於本集團自動化分部及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。

未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資來提供資金。本集團預期會有充裕的內部資源及銀行融資以應付資本開支及營運資金需要。

為未來業務發展籌集資金

當本集團認為在擴大業務及開發新業務有資金需求時，將尋求可能的融資方式，包括債務融資，配售新股或發行公司債券。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團主要在香港及中國內地僱有275名(二零二四年：270名)全職僱員。僱員之薪酬乃根據個別人士之責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療保險、公積金及其他具競爭力之額外福利。

為激勵或回饋員工，本公司於二零二零年六月二日採納一項購股權計劃，將購股權授予合資格僱員。

二零二五年十一月根據特別授權配售股份所得款項之用途

於二零二五年八月二十六日，本公司與配售代理訂立配售協議，配售2,320,000,000股每股面值0.01港元的普通股，配售價格為每股普通股0.128港元。

配售已於二零二五年十一月七日完成。經從股份溢價中扣除發行成本0.3百萬港元後，本公司確認股本及股本溢價分別約23.2百萬港元及約270.8百萬港元。所得款項淨額為293.7百萬港元，用於償還到期債務及為本公司提供額外營運資金。有關根據特別授權配售股份的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二五年八月二十六日的公告、本公司日期為二零二五年九月二十三日的通函和日期為二零二五年十一月七日的完成公告。

根據特別授權配售股份的所得款項淨額用途明細及說明如下：

百萬港元

1. 償還到期債務	235.2
2. 一般營運資金—本集團的行政費用，包括但不限於水電費	<u>6.2</u>
	<u><u>241.4</u></u>

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二四年：無)。

本公司之購股權計劃

本公司採用一項購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃乃根據本公司股東於二零二零年六月二日通過的書面決議案。於本公告日期，本公司根據購股權計劃可發行的股份總數為156,937,561股，相當於本公告日期的全部已發行股本約3.14%。

於本公告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二六年股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記：

遞交股份過戶文件以作登記的 最後時限：	二零二六年六月二日(星期二) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零二六年六月三日(星期三)至 二零二六年六月八日(星期一) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零二六年六月八日(星期一)

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料並就董事所知悉，於本公告日期，公眾持股量充足，不少於上市規則所規定之本公司已發行股份25%。

企業管治

為加強本公司管理並保障股東的整體利益，本公司致力維持高水平的企業管治。於回顧年度，董事會認為本公司已遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的守則條文。

證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄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**」)作為本集團就董事進行證券交易的行為守則。全體董事已確認，於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度，彼等均已遵守標準守則的條文。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並遵照上市規則以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務申報事宜、風險管理與內部監控程序。審核委員會由一名非執行董事(即張弛先生)及兩名獨立非執行董事(即張娟女士及陳文偉先生，其中張娟女士為主席)組成。審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業績之初步公告。

獨立核數師工作範圍

本集團核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的初步業績公告所載數字與本集團的經審核綜合財務報表所載金額相符。由於大華馬施雲會計師事務所有限公司就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則項下的核證聘用，故此大華馬施雲會計師事務所有限公司並無就初步公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司的股東週年大會預期將於二零二六年六月八日(星期一)舉行，並將根據上市規則規定之方式向股東刊發及寄發股東週年大會通告。

刊發年度業績及年報

本公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk1282.com)發表，二零二五年年報將於適當時候寄發予股東及於上述網站內刊載。

致謝

本人謹藉此機會向董事會仝仁及全體員工過往一年的貢獻和努力衷心致謝，同時向本集團全體股東及持份者的堅實支持深表謝意。展望未來，本集團將秉持「共創、共融、共享」的精神迎接挑戰，為所有股東帶來穩定理想的回報，竭誠為本公司每一位股東及投資者實現最大價值，創造最佳回報。

承董事會命
中澤豐國際有限公司
代理主席
張弛

香港，二零二六年三月三十日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為李敏斌先生及劉佳欣女士；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。