

2 0 2 6

年 報



國浩集團有限公司  
**GuocoGroup Limited**

豐隆集團成員

(股份代號：53)

# 目錄

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 公司資料                   | 2         |
| 股東資訊                   | 3         |
| 集團簡介                   | 4         |
| 主席報告書                  | 6         |
| 財務摘要                   | 10        |
| 管理層討論及分析               | 12        |
| 董事及高層管理人員簡介            | 26        |
| 企業管治報告                 | 29        |
| <b>財務專欄目錄</b>          | <b>55</b> |
| 董事會報告                  | 56        |
| 獨立核數師報告                | 80        |
| 綜合收益表                  | 87        |
| 綜合全面收益表                | 88        |
| 綜合財務狀況表                | 89        |
| 綜合資本變動表                | 91        |
| 綜合現金流量表                | 93        |
| 財務報表附註                 | 95        |
| 附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業 | 192       |
| 附屬公司持作投資用途之主要物業        | 194       |
| 十年業績摘要                 | 196       |

## 公司資料

(於二零二六年九月二十八日)

### 董事會

#### 執行主席

郭令海

#### 執行董事及行政總裁

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)

#### 非執行董事

郭令山

#### 獨立非執行董事

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

Paul J. BROUGH

吳麗莎

#### 董事會審核及風險管理委員會

Paul J. BROUGH—主席

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

吳麗莎

#### 董事會薪酬委員會

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士—主席

郭令海

Paul J. BROUGH

#### 董事會提名委員會

郭令海—主席

Paul J. BROUGH

吳麗莎

### 集團財務總監

廖康元

### 公司秘書

盧詩曼

### 註冊成立地點

百慕達

### 註冊辦事處

Richmond House, 12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

### 主要辦事處

香港

皇后大道中九十九號

中環中心五十樓

電話：(852) 2283 8833

圖文傳真：(852) 2285 3233

網址：[www.guoco.com](http://www.guoco.com)

### 核數師

畢馬威會計師事務所

根據《財務匯報局條例》註冊公眾利益實體核數師

## 股東資訊

## 財務誌要

|                                        |                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------|
| 公佈全年業績                                 | 二零二六年九月二十八日(星期一)                     |
| 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續                    | 二零二六年十一月十日(星期二)至<br>二零二六年十一月十三日(星期五) |
| 股東週年大會日期及確定大會出席資格的記錄日期                 | 二零二六年十一月十三日(星期五)                     |
| 就建議末期股息暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期 <sup>附註</sup> | 二零二六年十一月二十日(星期五)                     |
| 建議末期股息每股2.90港元之派發日期 <sup>附註</sup>      | 二零二六年十二月二日(星期三)                      |
| 附註：擬派發末期股息有待股東於股東週年大會上批准。              |                                      |
| 公佈中期業績                                 | 二零二六年二月二十三日(星期一)                     |
| 中期股息每股0.70港元之派發日期                      | 二零二六年三月二十五日(星期三)                     |

## 香港股份過戶分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東一百八十三號  
合和中心十七樓一七一二至一六室

電話：(852) 2862 8555  
圖文傳真：(852) 2865 0990

## 公司通訊的語言選擇和收取方式

本報告(英文及中文版本)同時載於本公司網站 [www.guoco.com](http://www.guoco.com) 及香港聯合交易所有限公司披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

股東可隨時免費要求(i)收取本報告的印刷本(英文及／或中文版本)；及(ii)更改日後收取本公司的公司通訊的語言選擇及／或收取方式<sup>附註</sup>。股東可透過填妥載於本公司網站「投資者關係」項下「股東服務」內的公司通訊申請表格，並郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或發送電郵至 [Guoco.ecom@computershare.com.hk](mailto:Guoco.ecom@computershare.com.hk)，交回香港中央證券登記有限公司以作出要求。詳情請參閱載於本公司網站的「公司通訊安排」。

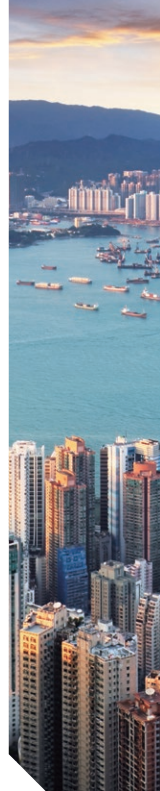
附註：股東的要求將適用於下一批公司通訊，惟本公司至少於7日前收到要求通知。否則有關要求可能適用於再後一批的公司通訊。

# 集團簡介



## 關於國浩

國浩集團有限公司（「國浩」）（股份代號：53），於香港聯合交易所有限公司主板上市，乃一家投資控股及管理公司，矢志為股東實現長遠之可持續回報，並且創造優越資本價值。國浩經營之附屬公司及投資業務主要位於香港、中國內地、新加坡、馬來西亞、英國、歐洲大陸及澳大利西亞。國浩四項核心業務分別為自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務，以及金融服務。



## 核心業務



### 自營投資

憑藉審慎嚴謹的投資平台，透過於全球市場進行策略性持股、證券投資及直接投資，帶來具吸引力的風險平衡回報及資本增值。

#### 投資組合

- 策略性投資
- 直接投資
- 具穩健基本面的價值股

#### 審慎嚴謹的投資平台

- 董事會投資委員會監督
- 訓練有素且經驗豐富的投資專業人士
- 最新的資訊系統及基礎設備
- 完善的風險管理機制



### 物業發展及投資



**GuocoLand** 於新加坡證券交易所上市

一家領先房地產集團，專注於房地產發展和房地產投資雙引擎。除了發展高級住宅項目之外，國浩房地產亦發展、投資及管理優質商業和綜合用途資產組合。

#### 標誌性綜合發展項目

GUOCO TOWER

GUOCO MIDTOWN

LENTOR MODERN

DANANGARA CITY

國浩長風城  
Guoco Changfeng City



[www.guocoland.com.sg](http://www.guocoland.com.sg)



## 酒店及休閒業務

**CLERMONT HOTEL GROUP** 倫敦最大的酒店業主兼營運商之一，擁有超過4,000間客房，並以「The Clermont」及「Thistle」兩個品牌經營其大部分酒店。集團旗下亦擁有兩家享譽盛名的酒店The Cumberland 及 The Royal Horseguards Hotel。

THE CLERMONT **thistle** THE ROYAL HORSEGUARDS HOTEL THE CUMBERLAND  
[www.clermonthotel.group](http://www.clermonthotel.group)



於倫敦證券交易所上市

一家歐洲領先的博彩、休閒及娛樂公司，擁有成立已久的博彩娛樂業務，包括100間bingo俱樂部及賭場，以及品牌網站與流動平台，於英國、西班牙及葡萄牙提供服務。



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



## 金融服務

**HongLeong Financial Group Berhad**

於馬來西亞證券交易所上市

綜合金融服務集團，透過遍佈亞洲的多元化的經銷網絡，提供全面的銀行、保險及財富管理解決方案。

**HongLeong Bank**

- 個人金融服務
- 商業及企業銀行業務
- 環球市場業務
- 伊斯蘭銀行業務
- 人壽及一般保險
- 伊斯蘭保險
- 投資銀行業務
- 證券經紀業務
- 資產管理業務
- 伊斯蘭資產管理業務

**HongLeong Assurance**

**HongLeong Capital**

策略投資

成都銀行股份有限公司  
(17.78%)

[www.hlfq.com.my](http://www.hlfq.com.my)

# 主席報告書



**我們多元化的投資組合，以及遍及西方及亞洲市場的廣泛業務版圖，得以透過更豐富的機遇平衡部分市場波動，並提升集團於不同市場周期下的韌性。**

## 概覽

於回顧年度內，環球經濟環境持續充滿挑戰。中東地區衝突對供應鏈及旅遊業造成干擾，更推高了能源價格。在大部分經濟體中，經濟增長已放緩至較溫和水平。在英國，成本通脹、新稅務規定及監管開支持續對經營毛利構成壓力。亞洲市場方面，新加坡在穩健的房地產市場支持下維持穩定增長，中國經濟復甦步伐仍不均衡，一方面出口及製造業活動表現強勁，另一方面消費情緒及房地產市場則持續疲弱。

在此背景下，本集團秉持審慎方針，專注落實策略重點，並在其核心營運業務中取得令人滿意的業績。為審慎反映若干市場當前面對的挑戰，本集團決定確認若干減值虧損，此舉對物業發展及投資分部和酒店及休閒分部，以及「其他」分部的業績造成影響。因此，本集團於二零二六年財年錄得股東應佔溢利32.14億港元，較去年下降20%。

## 股息

董事會建議派發末期股息每股2.90港元（二零二五年財年：每股2.90港元），提呈股東於將舉行的股東週年大會上批准。連同已於二零二六年三月派付的中期股息每股0.70港元（二零二五年財年：每股0.60港元），全年股息總額將為每股3.60港元（二零二五年財年：每股3.50港元）。

## 核心業務

### 自營投資

本年度環球股票市場波動加劇，美伊衝突進一步加深通脹及利率預期的壓力。儘管如此，美國市場依然持續吸引投資者的高度關注，其中人工智能及科技相關的投資機遇是推動市場情緒的核心動力。與此同時，中國及亞洲股市憑藉其具吸引力的估值、價格韌性及穩定股息收益，提供了另一種長期價值創造的機會。

在全球不明朗且市場時而波動加劇的情況下，自營投資部錄得除稅前溢利16.41億港元，較去年下跌32%。儘管面對壓力，該分部繼續專注投資於美國、中國／亞洲，以及選定歐洲市場中基本面穩健及具可持續發展前景的企業，助力本集團應對不斷變化的市場環境。展望未來，我們將繼續審慎構建投資組合，並實施穩健的風險管理，以保障資本、多元化配置及提升投資組合韌性為重點。

## 主席報告書

## 物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

國浩房地產憑藉其物業發展及物業投資雙引擎發展策略，於本年度取得良好表現，再次彰顯其業務模式的優勢。投資物業的經常性收入佔業務收益比重增加至19%，主要受惠於新加坡物業組合強勁的租賃勢頭及租金增長，這與物業發展業務的銷售貢獻相輔相成，從而帶來穩定的盈利基礎。於二零二五年十月及二零二六年三月分別推出的新加坡住宅項目花柏水岸(Faber Residence)及瑞河豪苑(River Modern)市場反應熱烈，兩個項目於開售時均錄得約90%的認購率。新加坡仍然是國浩房地產的核心市場，我們將繼續以審慎態度建立土地儲備，同時積極發掘合營機會，以推動進一步增長。

於二零二六年財年，我們透過私有化整合於國浩房地產(馬來西亞)有限公司的股權，並已於二零二六年八月底順利完成，進一步提升國浩房地產長遠策略的一致性。另一方面，鑑於中國本地房地產市場持續疲弱，本集團已於二零二六年財年就重慶發展項目確認可預見虧損撥備。

## 酒店及休閒

The Clermont Hotel Group(「CHG」)

中東衝突雖然對旅遊市場造成一定干擾，CHG於本年度仍錄得穩健業績。衝突高峰期需求放緩的情況僅出現在我們酒店組合中的少數酒店。除此之外，受惠於CHG在倫敦的穩固市場地位，以及對賓客體驗的專注和嚴謹的營運管理，入住率維持高水平，每間可出租客房收益(RevPAR)亦有所提升，帶動業務穩定增長。

我們致力成為領先的倫敦酒店營運商，憑藉獨特的賓客體驗及持續提升的顧客忠誠度，並持續優化及升級旗下酒店物業。年內完成的多項優化工程中，包括已完成翻新並於二零二六年五月成功開幕的The Tower Hotel「The Tower Suite」。作為倫敦市內最大宴會廳之一，該獨特的場地進一步鞏固我們在會議及活動市場的競爭地位。作為持續進行的餐飲升級與創新計劃的一部分，CHG近期與Gordon Ramsay Restaurant Group合作，於二零二六年四月在The Cumberland Hotel開設了倫敦首間及唯一一間Hell's Kitchen餐廳。

展望二零二七年財年，外圍環境預期仍然充滿不確定性。然而，憑藉優化旗下酒店、敬業投入的員工團隊、卓越的營運能力，以及對顧客滿意度的堅定承諾，CHG具備有利條件推動未來增長。

## 主席報告書

### 酒店及休閒(續)

The Rank Group Plc(「Rank」)

儘管面對監管及通脹等不利因素，Rank錄得強勁收益及盈利增長，表現優於預期。穩定的消費者需求為年內的業務發展提供有利支持。這理想的業績反映Rank品牌在博彩及bingo領域的領先地位，以及其全渠道策略的成效。Rank獨特的線上到線下(O2O)模式仍是與競爭對手區別的關鍵因素，使其能夠透過實體賭場、網上平台及流動應用程式，無縫地吸納、接觸，以及維繫顧客。這策略配合實體賭場與數位平台上的升級博彩體驗，以及對款待服務的堅定承諾，有助加強顧客忠誠度、提升品牌能見度以及穩定收益增長。

作為英國領先的實體賭場營運商之一，Grosvenor賭場受惠於英國政府博彩法案檢討，預期將有助支持收益及盈利持續增長。同樣地，近期取消的bingo稅亦為Mecca帶來更佳發展前景及業績提升空間。由於有關的正面措施於二零二六年財年下半年方才實施，故尚未全面反映於本年度業績之內。另一方面，新引入的英國遠程博彩稅對數碼業務構成新增成本壓力，惟管理層早已預作部署並成功應對。

此外，Rank在西班牙及葡萄牙的國際業務在顧客人氣、收益及盈利能力方面持續增長。這項發展正成為Rank整體業務組合中日益強勁的增長動力及策略支柱。

整體而言，我們對Rank取得的進展以及延續至新財政年度的強勁勢頭感到滿意。面對日益增加的監管要求，經營環境預期仍將充滿挑戰，但Rank的業務已展現出強勁的韌性與適應能力。憑藉穩健的資產負債表及清晰的策略重點，Rank已為把握英國及國際業務的未來增長機遇奠定良好基礎，同時持續提升顧客忠誠度，為股東創造長遠價值。

### 金融服務

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

二零二六年財年，豐隆金融集團在有利的宏觀經濟環境下營運。馬來西亞經濟表現優於預期，第一季度本地生產總值增長達5.4%，主要受強勁的本地需求、高水平的外商直接投資，以及具韌性的科技相關出口所帶動。

在此基礎上，豐隆金融集團錄得3.4%的除稅前溢利增長，主要受其核心業務穩步增長所帶動。此穩健表現反映其多元化金融服務業務的實力、嚴謹的風險管理措施、穩健的信貸質素，以及對創造長遠價值的不懈專注。憑藉其整合式金融生態圈及可持續發展策略，豐隆金融集團將繼續把握新機遇，並為客戶提供創新及以客為本的金融服務方案。

### 其他

全球蜂蜜市場環境依然活躍，市場競爭激烈、營運成本上升，亦面對氣候變化帶來波動以及若干全球貿易挑戰。Manuka Health New Zealand Limited(「Manuka Health」)繼續鞏固其作為該市場全球品質領導者之一的地位，專注提升核心能力和建立穩健的產品創新組合。於二零二六年財年，Manuka Health在全球成功取得多個新的主要客戶，並按照其長期增長策略，持續擴大在全球高端麥蘆卡蜂蜜市場的業務規模。

## 主席報告書

## 環境、社會及管治

可持續發展仍是本集團長遠策略的重要組成部分，並以環境、人才、管治及社區四大支柱為核心，由董事會層面監督，以確保充分的透明度及問責性。為進一步推進應對全球氣候議題的工作，我們於本年度制定了新的指引，協助旗下各業務部門訂立具意義的環境目標，以及規劃適切的行動以支持目標的實現。我們亦加強氣候相關披露工作，首次披露範圍三排放量及氣候情景分析，以進一步識別及管理氣候相關風險與機遇。除環境管理外，我們亦持續投資於員工發展，透過加強員工溝通和人才培育，鞏固以誠信及卓越表現為基礎的企業文化，並深化與營運所在地社區的聯繫。展望未來，我們將繼續把可持續發展融入企業管治及業務決策之中，以進一步提升本集團的長遠韌性。

## 策略概覽

本集團的願景始終專注於為持份者創造長遠及可持續價值。我們將繼續推動創新，並把數碼科技融入本集團的業務策略之中。員工的質素始終是我們業務策略的基石，因此人才培育是國浩集團旗下所有業務的核心元素。我們亦相信，企業家精神與專業企業管理、嚴謹紀律及良好管治並行，是實現長遠可持續發展的關鍵。這將有助我們的業務在收益、盈利及現金流方面持續實現穩健的複合增長。

## 集團展望

地緣政治局勢緊張、貿易政策轉變、商品價格波動以及整體宏觀經濟不確定性，預期將持續影響全球營商及經營環境。股票市場料將繼續受通脹及利率預期、地緣政治發展及不斷演變的投資趨勢所左右，市場波動可能進一步加劇。儘管如此，本集團於年內所取得的業績充分反映其實力、適應能力及策略優勢。我們多元化的投資組合，以及遍及西方及亞洲市場的廣泛業務版圖，得以透過更豐富的機遇平衡部分市場波動，並提升集團於不同市場周期下的韌性。

本集團各項業務將繼續專注執行其策略重點，提升抵禦不利因素的能力。憑藉穩健的財務狀況及資產負債表，本集團將繼續審慎配置資本，推動各項業務精益求精，同時密切關注結構性趨勢及不斷變化的市場需求。我們將繼續致力為各持份者創造長遠可持續價值。

## 致謝

本人謹代表董事會，衷心感謝股東、業務合作夥伴、客戶以及全球各地同事一直以來的信任與支持。本人亦謹向董事會同仁致以誠摯謝意，感謝各位於年內提供睿智建言、堅定支持及寶貴貢獻。

## 郭令海

執行主席

二零二六年九月二十八日

## 財務摘要

|             | 二零二六年<br>百萬港元 | 二零二五年<br>百萬港元 | 增加／<br>(減少) |
|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 營業額         | 22,955        | 27,001        | (15%)       |
| 收益          | 22,022        | 24,443        | (10%)       |
| 本公司股東應佔溢利   | 3,214         | 4,031         | (20%)       |
|             | 港元            | 港元            |             |
| 每股盈利        | 9.88          | 12.39         | (20%)       |
| 每股股息：       |               |               |             |
| 中期          | 0.70          | 0.60          |             |
| 擬派發末期       | 2.90          | 2.90          |             |
| 總額          | 3.60          | 3.50          | 3%          |
| 本公司股東應佔每股權益 | 215.38        | 208.83        | 3%          |

### 分部溢利(除稅及減值前)

#### 自營投資

16.410  
億港元

#### 金融服務

16.754  
億港元

#### 酒店及休閒

10.221  
億港元

#### 物業發展及投資

4.910  
億港元

#### 其他

7,240  
萬港元

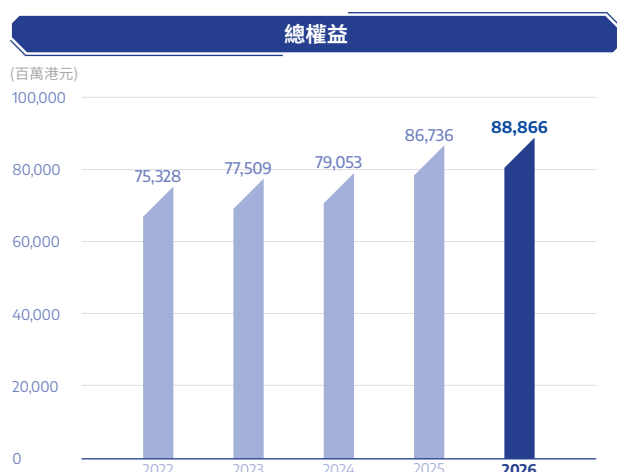
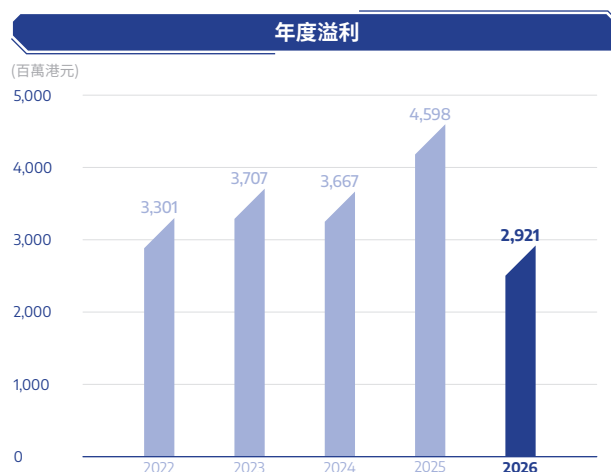
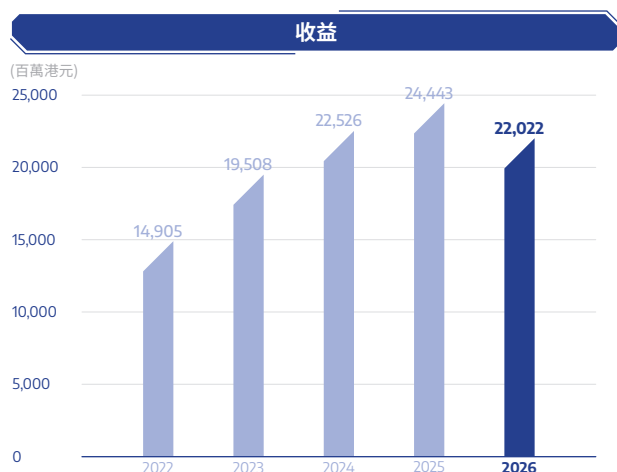
## 財務摘要

## 財務業績

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得經審核本公司股東應佔綜合溢利32.137億港元，較去年減少20%。每股基本盈利為9.88港元，相對去年則為12.39港元。

本集團各營運業務於年內錄得不同表現。自營投資部及金融服務部分別錄得除稅前溢利16.410億港元及16.754億港元。物業發展及投資部錄得除稅前溢利4.910億港元，當中已計入年內就其中國發展物業作出的可預見虧損撥備12.641億港元。酒店及休閒部及其他分部於計及淨減值撥備前分別錄得除稅前溢利10.221億港元及7,240萬港元。然而，為反映相關行業前景面對的挑戰，尤其是英國遠程博彩稅(Remote Gaming Duty)的影響，該兩個分部分別作出14.882億港元及7,550萬港元的減值撥備，抵銷了部分溢利。

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團收益減少10%至220億港元，主要由於物業發展及投資部收益減少27億港元，而該減少受新加坡住宅發展項目收益分階段確認時間所影響。然而，有關跌幅部分被酒店及休閒部收益增加8億港元所抵銷，主要受本年度業務持續增長所帶動。



## 管理層討論及分析

# 自營投資

### 概覽



**21.86億美元**

總投資



**1.46億美元**

投資收益淨額



**6,400萬美元**

股息收入及利息收入

## 管理層討論及分析

### 自營投資

#### 市場環境

於本財政年度上半年，在市場預期美國貨幣政策趨向寬鬆、企業盈利表現穩健，以及人工智能基礎設施投資持續增加的支持下，儘管有關貨幣政策寬鬆的預期最終未有實現，環球股市依然錄得強勁回報。踏入本財政年度下半年，隨著中東地區地緣政治局勢升溫，引發市場對能源價格走勢、通脹壓力及利率前景的憂慮，令市場環境變得更加波動。

亞洲方面，區內市場表現呈現分化，台灣、南韓及日本受惠於人工智能相關資本開支的持續強勁表現，而中國市場則由於宏觀經濟挑戰持續，投資者情緒維持審慎。與此同時，歐洲市場繼續面對高能源成本及工業活動疲弱等結構性挑戰，惟財政支持措施及國防開支抵銷部分影響。

#### 分部表現

我們的投資策略優先將資本配置於具備多元地域佈局及穩健業務基礎的企業，有助減輕宏觀經濟因素於本財政年度引致的部分短期市場波動影響。截至二零二六年六月三十日止年度，自營投資部錄得除稅前溢利16.410億港元，主要由財政年度內金融資產交易產生的已變現及未變現收益，以及股息收入所帶動。

#### 策略

自營投資分部繼續專注投資於預期能為股東創造長遠價值、且有潛力為本集團帶來切實回報的高質企業。由於投資組合以公平值計算，該分部的呈報業績仍受市場估值波動影響，因此於不同報告期間可能出現顯著變動。

面對地緣政治局勢日趨緊張、能源價格起伏，以及中央銀行政策前景不明朗及匯率波動的環境下，環球金融市場備受挑戰。在持續多變的市場環境下，集團財資部採取積極的風險管理及流動資金管理策略，致力維持穩健的流動資金狀況和財務靈活性。

## 管理層討論及分析

### 自營投資(續)

#### 投資組合

於二零二六年六月三十日，本集團自營投資下的總投資主要包括：

- (1) 約14.13億美元之按公平值計入損益(「FVTPL」)之金融資產；及
- (2) 約7.73億美元之按公平值計入其他全面收益(「FVOCI」)之金融資產。

概無單項投資佔本集團之資產總值的5%或以上。本集團以內部資源為其金融投資提供資金。

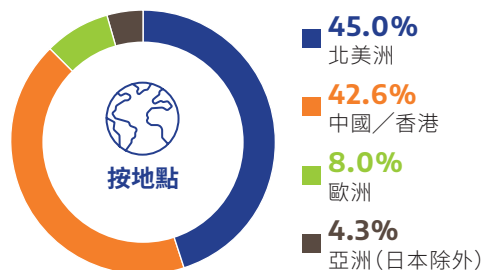
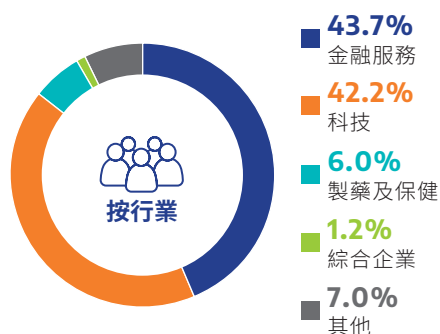
#### FVTPL投資組合

本集團FVTPL投資組合旨在透過積極管理全球資本市場投資，帶來具吸引力的風險平衡回報及實現資本增值。該投資組合之投資期為短期至中期，讓本集團能靈活部署投資以把握策略性市場機遇，並有效管理盈餘流動資金。

投資策略主要專注投資預期於短期至中期為股東創造價值的優質上市公司股票。為實現上述投資目標，本集團採取基於基本面由下而上的選股流程，該流程以公司的基礎業務方面評估作為首要考量，以識別能夠帶來可持續盈利增長的優質公司(「投資視角」)。投資組合主要包括於認可證券交易所上市且具流動性的股票，該等股票乃根據投資視角下的量化指標及素質見解進行篩選，並符合市值及流動性準則。

為支持投資策略之執行，本集團委任Jia Investment Alliance Pte. Ltd. (「JIA Investment」，前稱GuoLine Advisory Pte. Ltd.)，該公司由訓練有素且具備豐富經驗的專業人士組成，負責管理本集團指定的全權委託投資組合，並提供投資建議以協助自營投資的管理。

年內，FVTPL投資組合錄得股息收入2,500萬美元、利息收入100萬美元及已變現與未變現收益淨額1.26億美元。該投資組合包括約40項證券及債券，其按行業及地域劃分之分析如下：



## 管理層討論及分析

### 自營投資(續)

#### 投資組合(續)

##### FVOCI投資組合

本集團FVOCI投資組合之目標是透過持有穩定的長期投資，包括上市及非上市證券以及股權基金，實現長期資本增值及策略性投資組合多元化。該投資組合之投資期屬多年期及策略性性質，與股權資產類別一般所需的長期資本承擔期限相配合。

FVOCI投資包括若干證券及兩項私募股權基金。

證券投資之總價值為6.99億美元，主要為於香港上市之一家金融服務公司之投資。年內，該投資組合錄得股息收入3,400萬美元及未變現收益淨額2,100萬美元。

兩項私募股權基金之總價值為7,400萬美元，主要投資於澳洲、中國及新加坡的增長型消費服務及多元化金融服務行業。年內，該等基金錄得股息收入400萬美元及未變現虧損淨額100萬美元。

該兩項基金由TPG管理。TPG為一家經驗豐富的全球另類資產管理集團，擁有卓越往績記錄及成熟的資產管理平台。TPG由世界級管理團隊領導，並由具備豐富經驗的專業人才團隊提供支持，在全球擁有廣泛業務覆蓋及網絡。

## 管理層討論及分析

### 物業發展 及投資



新加坡瑞河豪苑 (River Modern) (構思圖)

#### 概覽－國浩房地產有限公司



14.340億新加坡元

總收益



10.730億新加坡元

物業發展收益



2.925億新加坡元

物業投資收益



8,220萬新加坡元

投資物業公平值收益

# 管理層討論及分析

## 物業發展及投資

### 國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

截至二零二六年六月三十日止年度，國浩房地產的收益為14.340億新加坡元(約87.489億港元)，較去年減少25%。

年內，國浩房地產物業發展業務的收益為10.730億新加坡元(約65.464億港元)，去年則為15.652億新加坡元(約95.494億港元)。有關減少主要由於新加坡住宅發展項目分階段確認收益的時間所致。

收益的減少，部分被物業投資業務經常性租金收入增加所抵銷。年內，物業投資收益增加4%至2.925億新加坡元(約17.845億港元)，主要受新加坡商業物業組合維持高承租率所支持。曲水倫庭(Lentor Modern)商場於二零二六年一月正式開業，隨著租約陸續生效，進一步增加國浩房地產的經常性收入來源。

鑑於中國市場情況持續疲弱，國浩房地產重新評估其重慶項目的估計可變現淨值。因此，年內就其中國發展物業確認可預見虧損撥備2.072億新加坡元(約12.641億港元)。受有關撥備影響，國浩房地產年內經營溢利下跌59%至1.250億新加坡元(約7.626億港元)。



截至2026年6月30日

單位銷售率：

**95%**

年內投資物業公平值收益增加40%至8,220萬新加坡元(約5.015億港元)，主要來自新加坡物業組合。年內的融資成本淨額下跌29%至1.284億新加坡元(約7.834億港元)，反映償還貸款及借貸後融資成本下降。

在新加坡物業發展及物業投資雙引擎持續穩健表現的帶動下，來自新加坡業務的除稅後溢利於年內增長13%至3.419億新加坡元(約20.860億港元)，反映國浩房地產核心新加坡資產的韌性。計及中國業務虧損後，國浩房地產於年內錄得本公司股東應佔溢利9,520萬新加坡元(約5.808億港元)，較去年減少11%。

雖然中國物業發展業務的可預見虧損撥備對盈利構成壓力，惟投資物業經常性收入基礎持續擴大、合營企業貢獻增加、融資成本下降，以及投資物業公平值收益，提振了國浩房地產年內整體表現。



RIVER MODERN

截至2026年6月30日

單位銷售率：

**93%**



新加坡曲水倫庭(Lentor Modern)商場

## 管理層討論及分析



### 酒店及休閒

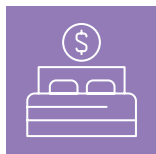
#### 概覽

##### THE CLERMONT HOTEL GROUP



**3.091億英鎊**

總收入  
(包括餐飲以及會議及活動)



維持高入住率



The Tower Suite  
翻新項目竣工



Hell's Kitchen  
開業

##### THE RANK GROUP PLC



**8.350億英鎊**

博彩淨收益



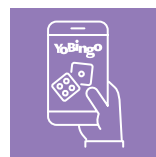
**5,570萬英鎊**

經營溢利



**850部**

新增博彩機



於葡萄牙推出  
YoBingo

## 管理層討論及分析

### 酒店及休閒

#### The Clermont Hotel Group (「CHG」)

我們位於英國的主要酒店營運業務CHG，於年內錄得除稅後溢利2,180萬英鎊（約2.288億港元），去年則為4,380萬英鎊（約4.598億港元）。有關業績已計入其他物業、機器及設備之減值虧損460萬英鎊（約4,860萬港元）及使用權資產之減值虧損1,570萬英鎊（約1.647億港元）。

倫敦酒店市場於本財政年度仍然充滿挑戰。持續的地緣政治緊張局勢、經濟前景不明朗以及消費者開支受壓，均令市場需求增長保持溫和。然而，憑藉有效的收益管理、穩固的品牌定位及嚴謹執行商業策略，CHG繼續錄得優於市場的表現。

因此，CHG錄得平均房價上升，並維持與去年相若的高入住率水平，帶動本年度客房收入增長。包括餐飲以及會議及活動收入在內的總收入增加至3.091億英鎊（約32.446億港元）。

CHG繼續受惠於高入住率所帶來的規模效益，同時透過優化人力資源配置、嚴格的採購程序及持續提升營運效率，維持對成本的嚴格控制。該等措施有助減輕高勞工成本、通脹壓力及能源成本增加所帶來的影響。

CHG於年內繼續維持強勁的現金流，進一步減少外部債務及相關融資成本。與此同時，管理層繼續優先投資於酒店基礎設施及資產提升項目，以保持資產的長遠價值及支持未來增長。



英國 The Tower Hotel, The Tower Suite

## 管理層討論及分析

### 酒店及休閒(續)

#### The Clermont Hotel Group(「CHG」)(續)

The Tower Hotel的The Tower Suite翻新工程取得重大進展，並已於二零二六年五月重開，進一步提升CHG的會議及活動業務定位，並有助推動未來盈利增長。此外，CHG與Gordon Ramsay Restaurant Group的策略合作於年內持續推進，英國首間亦是唯一一間的Hell's Kitchen餐廳已於二零二六年四月在The Cumberland Hotel開業，此項投資進一步擴闊CHG的餐飲服務範圍，並提升其酒店組合的吸引力。CHG亦持續投資於科技、自動化及人工智能項目，以提升營運效率、增強商業效益及改善賓客體驗。

展望本財政年度及未來，地緣政治發展及整體經濟環境的不確定性預期仍將持續。儘管如此，憑藉嚴謹執行策略、持續投資於其品牌及酒店物業、不斷提升賓客體驗，以及專注推動可持續長遠增長，CHG將繼續處於有利位置把握未來機遇。



英國 The Cumberland Hotel, Hell's Kitchen 餐廳

## 管理層討論及分析

### 酒店及休閒(續)

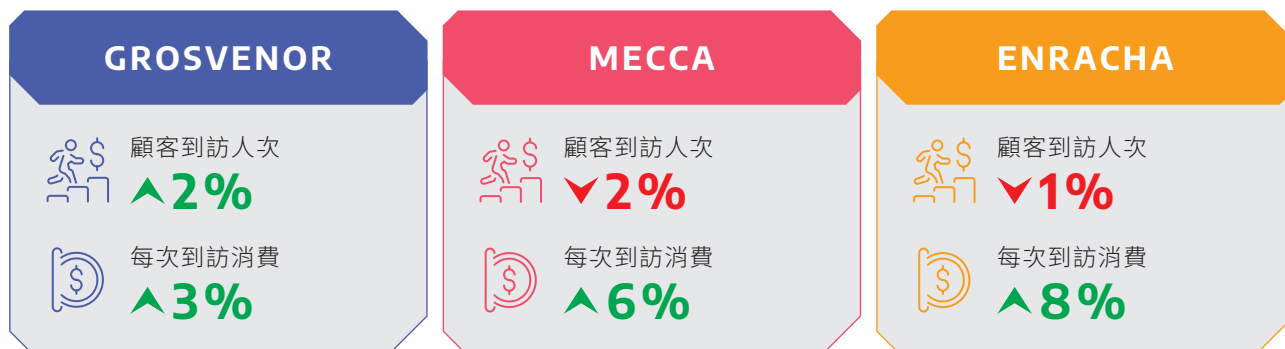
#### The Rank Group Plc(「Rank」)

年內，Rank的博彩淨收益增加5%至8.350億英鎊(約87.649億港元)，主要由於各業務部門均錄得增長。然而，經營溢利下跌7%至5,570萬英鎊(約5.847億港元)，主要因西班牙業務發生付款欺詐事件而錄得650萬英鎊(約6,820萬港元)損失，而去年則錄得出售非自有業務之一次性收益650萬英鎊(約6,820萬港元)。此外，根據減值評估結果，年內確認商譽淨減值虧損2,170萬英鎊(約2.275億港元)、使用權資產淨減值虧損490萬英鎊(約5,120萬港元)、其他物業、機器及設備淨減值虧損20萬英鎊(約240萬港元)，以及無形資產淨減值虧損9,470萬英鎊(約9.938億港元)。

Grosvenor賭場的顧客到訪人次增加2%，每次到訪消費額增加3%。根據博彩法案檢討(Gambling Act Review)所批准增加的850部博彩機陸續投入營運，加上持續優化營運表現，推動年內業績增長。然而，本財政年度下半年中東地區衝突對賭桌博彩業務表現造成影響。Mecca場所方面，年內顧客到訪人次下跌2%，惟每次到訪消費額增加6%。於西班牙，Enracha賭場的年內顧客到訪人次下跌1%，而每次到訪消費額則增加8%。

數碼業務於年內面對多項重大挑戰，包括英國法定徵費、網上老虎機投注金額上限，以及遠程博彩稅(Remote Gaming Duty)自二零二六年四月一日起由21%提高至40%。為反映英國博彩業所面對的挑戰，年內已作出上述減值撥備。為應對有關挑戰，Rank已實施針對性的成本削減計劃，涵蓋降低市場推廣開支、供應商成本及人手編制。Rank亦優先投放更具成效的市場推廣資源，透過更精準地識別高價值客戶群，提供更具針對性的優惠。於西班牙，Rank已推出多項改善措施，包括推出YoBingo、YoCasino及YoSports的新應用程式，以及新博彩產品的發佈。於本財政年度第三季度，Rank在葡萄牙推出YoBingo，成為當地首個及唯一專注網上bingo的平台。

憑藉市場領先品牌及穩健的資產負債表，Rank已具備有利條件推行未來策略，專注發展其顯著具備競爭優勢的賭場博彩及bingo博彩業務。



## 管理層討論及分析

### 金融服務



馬來西亞豐隆銀行有限公司

#### 概覽－豐隆金融集團有限公司



**3.4%**

集團盈利增長



**2.2%**

豐隆銀行集團  
盈利增長



**11.3%**

HLA Holdings 集團  
盈利增長



**8.8%**

豐隆資本集團  
盈利增長

## 管理層討論及分析

### 金融服務

#### 豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

截至二零二六年六月三十日止年度，豐隆金融集團錄得除稅前溢利63.081億馬來西亞元(約121.290億港元)，去年則為61.027億馬來西亞元(約109.783億港元)，增加2.054億馬來西亞元(約3.949億港元)或3.4%。有關增加乃由於各營運分部錄得較高貢獻所致。

截至二零二六年六月三十日止年度，豐隆銀行集團錄得除稅前溢利54.805億馬來西亞元(約105.377億港元)，較上年度的53.603億馬來西亞元(約96.428億港元)增加1.202億馬來西亞元(約2.311億港元)或2.2%。有關增長主要受收益增加2.953億馬來西亞元(約5.678億港元)帶動，並受惠於上年度一項因聯營公司股權攤薄虧損及減值撥備回撥所產生的860萬馬來西亞元(約1,650萬港元)一次性淨影響。有關增幅部分被較高的減值撥備6,360萬馬來西亞元(約1.223億港元)、營運開支增加至3,470萬馬來西亞元(約6,670萬港元)及較低的應佔聯營公司溢利8,540萬馬來西亞元(約1.642億港元)所抵銷。

截至二零二六年六月三十日止年度，HLA Holdings集團錄得除稅前溢利7.425億馬來西亞元(約14.277億港元)，較去年之6.672億馬來西亞元(約12.002億港元)增加7,530萬馬來西亞元(約1.448億港元)或11.3%。有關增幅主要來自淨投資收入增加4,480萬馬來西亞元(約8,610萬港元)及保險服務業績增加3,220萬馬來西亞元(約6,190萬港元)。有關增幅部分被應佔聯營公司溢利減少170萬馬來西亞元(約330萬港元)所抵銷。

截至二零二六年六月三十日止年度，豐隆資本集團錄得除稅前溢利8,540萬馬來西亞元(約1.642億港元)，去年則為7,850萬馬來西亞元(約1.412億港元)，增加690萬馬來西亞元(約1,330萬港元)或8.8%。有關增加主要由於投資控股部及基金管理部的貢獻增加所致。有關增幅部分被投資銀行部及股票經紀部的貢獻減少所抵銷。

## 管理層討論及分析

### 其他

本集團全資擁有以新西蘭為基地的麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商Manuka Health，其年內業績較去年有所改善，主要由於管理層優化業務模式所致。該業務將繼續專注透過其高端產品策略、提升營運效率，以及針對策略性銷售渠道作出重點投資，以推動可持續增長。

巴斯海峽石油及燃氣業務於本年度之業績有所下降，主要由於平均原油價格下跌及石油產量減少所致。

### 集團財務狀況論述

#### 資本管理

於二零二六年六月三十日，本公司股東應佔綜合總權益為709億港元。淨債務即銀行貸款及其他借貸總額減去現金及短期資金和交易金融資產，為56億港元。於二零二六年六月三十日的權益對債務比率為93: 7。

#### 流動性及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以美元(44%)、港元(21%)、新加坡元(13%)、英鎊(9%)及人民幣(5%)計價。

本集團於二零二六年六月三十日之銀行貸款及其他借貸總額為294億港元，主要以新加坡元(80%)、人民幣(10%)、港元(3%)、英鎊(3%)及美元(1%)計價。本集團將在一年內或按要求即時償還的借貸為52億港元。

於年結時，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值416億港元的不同物業、固定資產、交易金融資產及銀行存款作為抵押。

本集團於二零二六年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約106億港元。

### 利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過全力減少集團之整體負債成本及利率變動之風險去管理其利率風險。本集團認為適當時可採用利率合約去管理其利率風險。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他借貸約77%之附帶利率按浮動利率計算，其餘23%之附帶利率按固定利率計算。本集團之未到期利率合約面值金額為48億港元。

### 外匯風險

本集團不時訂立外匯合約(主要為場外交易衍生工具)，主要用作對沖外匯風險及投資。

於二零二六年六月三十日，未到期之外匯合約總面值金額為31億港元，並用作對沖外幣股權投資。

### 股票價格風險

本集團維持主要是公眾上市股票的投資組合。股票投資須遵守資產配置限額。

## 管理層討論及分析

### 自營投資監控和監督

#### 風險管理及監控措施

本集團的自營投資活動受國浩投資操作手冊(「投資手冊」)規範，並會定期檢討。

我們設立了完善的風險管理及監控機制，以管理各類風險。本集團設有風險記錄冊定期進行風險評估校準。投資手冊所載的投資限制及指引是風險監控中的一環。通過設定特定限額(例如允許的資產類別、資產配置比例等)以控制風險。JIA Investment及／或財資團隊持續監控不同種類的風險，包括市場波動性、交易對手、外匯、利率和流動性風險。請參閱本年報財務報表附註36以了解更多詳情。

#### 審批和監督機制

董事會投資委員會(「投委會」)由執行主席及執行董事兼行政總裁組成，全面負責監督本集團的投資活動及相關風險政策與監控措施。

投委會及JIA Investment成員每月舉行會議，以審查市場動態和投資組合運作，評估新投資構思，並監察現有投資狀況，同時JIA Investment會就股票投資事宜向投委會提出建議。除每月會議外，投委會成員亦與JIA Investment保持持續溝通，根據市場狀況變化在需要時及時作出投資決策及建議。

管理層從託管銀行收取每日投資組合報告，以監察和審查JIA Investment管理的全權委託投資組合。

### 人力資源及培訓

於年末，本集團僱員人數大約為10,300名<sup>附註</sup>。本集團爭取最佳之員工規模，並致力為員工提供持續培訓計劃，以提高其工作能力及質素。

本集團之僱員酬金政策獲定期審閱。本集團會考慮其經營業務所在國家及有關業務之薪酬水平、組合及市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金與本集團之財務表現及個別僱員表現掛鉤，以提升員工表現。另外，本集團亦設有股權獎勵計劃以授予股份認購權及／或免費股份予合資格員工，使其長遠利益與股東之利益掛鉤，及以此激勵士氣及挽留人才。

附註：僱員總人數包括長期、合約、臨時及兼職僱員。

## 董事及高層管理人員簡介

### 郭令海先生 — 執行主席

**N** 主席 **R** 成員

郭先生，現年73歲，自二零一六年九月一日起為國浩集團有限公司（「國浩」）董事會（「董事會」）執行主席、董事會提名委員會（「提名會」）主席及董事會薪酬委員會（「薪酬會」）成員。自一九九零年起，彼獲委任為國浩之董事，並自一九九五年起擔任國浩之總裁、行政總裁至二零一六年九月一日。彼亦為於新加坡證券交易所上市之國浩房地產有限公司（國浩之附屬公司）之非執行董事。彼為國浩之最終控股公司GuoLine Capital Assets Limited（「GCAL」）及GuoLine Investment Assets Limited（「GuoLine Investment」，前稱為GSL Holdings Limited，於國浩持有須根據證券及期貨條例第XV部作出披露的權益）之董事及股東。彼於豐隆銀行有限公司（「豐隆銀行」，其為於馬來西亞證券交易所上市之國浩聯營公司豐隆金融集團有限公司之上市附屬公司）以及成都銀行股份有限公司（豐隆銀行於上海證券交易所上市之聯營公司）擔任非執行董事。彼同時擔任南順（香港）有限公司（「南順（香港）」，於香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）上市之豐隆集團附屬公司）之主席。

郭先生取得英格蘭及威爾斯特許會計師公會（Institute of Chartered Accountants in England and Wales）之特許會計師資格。彼在各行業均積累豐富經驗，包括但不限於財務、投資、製造及房地產。彼為郭令山先生之胞兄。

### Christian Karl NOTHHAFT（羅敬仁）先生 — 執行董事兼行政總裁

羅先生，現年61歲，自二零二四年起為國浩之執行董事兼行政總裁。彼擔任The Rank Group Plc（於倫敦證券交易所上市之國浩附屬公司）及南順（香港）之非執行董事。

羅先生畢業於德國慕尼黑應用科技大學，持有酒店業及旅遊管理文學士學位，並持有DGFP（德國人力資源管理協會）人力資源／薪資管理學位。彼亦完成哈佛大學青年總裁組織（YPO）課程。彼於業務管理及諮詢、策略規劃、零售、消費品、網路推廣、電子商務、數碼轉型、人員管理、環境、社會及管治和合規方面擁有豐富經驗。

羅先生曾擔任屈臣氏個人護理店（中國）之行政總裁、屈臣氏酒窖和香港豐澤之董事總經理。在此之前，他曾擔任Movenpick（亞洲餐飲集團）之區域董事總經理。彼亦曾擔任於倫敦證券交易所主要上市及於新加坡和百慕達第二上市之DFI Retail Group Holdings Limited之獨立非執行董事及薪酬及提名委員會成員，直至二零二六年五月八日辭任該等職務。

附註：本公司之執行董事同時為本集團之高層管理人員。

- A** 董事會審核及風險管理委員會
- N** 董事會提名委員會
- R** 董事會薪酬委員會

## 董事及高層管理人員簡介

### 郭令山先生 — 非執行董事

郭先生，現年71歲，自一九九零年起為國浩之非執行董事。彼為馬來西亞太平洋工業有限公司、豐隆工業有限公司及Hume Cement Industries Berhad（均為豐隆集團之成員及於馬交所上市）之主席。彼亦為GCAL及GuoLine Investment之股東。彼曾擔任南達鋼鐵有限公司（於馬交所上市）之主席，直至二零二五年一月十五日辭任。

彼畢業於University of London，並持有理學士（工程）學位及City University London理學碩士（財務）學位。彼在各行業均積累豐富經驗，包括金融服務及製造行業。彼為郭令海先生之胞弟。

### 黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士 — 獨立非執行董事

**R** 主席      **A** 成員

黃先生，現年66歲，自二零一九年起獲委任為國浩之獨立非執行董事。彼為國浩酬委會之主席以及董事會審核及風險管理委員會（「審委會」）之成員。

黃先生為執業律師及國際公証人，現為一間香港律師行胡百全律師事務所執行合夥人及聯席主席。黃先生於一九八五年成為香港合資格律師及在其專業上擁有逾三十年經驗。黃先生於一九八二年畢業於香港大學，持有法律學士學位，並於二零零六年取得香港中文大學教育碩士學位。彼在法律行業和公共服務領域擁有豐富經驗。

彼為利基金有限公司之董事、香港賽馬會（「賽馬會」）及賽馬會旗下若干集團公司之董事。

於二零零二年，中華人民共和國香港特別行政區政府（「香港特區政府」）委任黃先生為太平紳士。於二零一八年，香港特區政府向彼授予銀紫荊星章，嘉獎其對公共服務的貢獻。

黃先生為凱知樂國際控股有限公司（於香港交易所上市）之獨立非執行董事。彼曾擔任南順（香港）之獨立非執行董事，直至二零二五年十一月十二日退任。

黃先生於二零二一年獲列入香港律師會榮譽名冊。他曾於二零零七年至二零零九年擔任香港律師會會長。黃先生亦曾為香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）之非執行董事，並擔任投資者及理財教育委員會（證監會之附屬機構）之主席。黃先生亦曾為香港醫院管理局和香港金融管理局外匯基金諮詢委員會之成員，以及市區重建局之非執行董事。彼亦曾擔任香港城市大學校董會以及勞工及福利局社會福利諮詢委員會之主席、司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員、太平洋地區經濟理事會有限公司之董事以及其他公職。

## 董事及高層管理人員簡介

### Paul Jeremy BROUGH先生 — 獨立非執行董事

**A** 主席      **R** 成員      **N** 成員

Brough先生，現年69歲，自二零二一年起為國浩之獨立非執行董事。彼為國浩審委會之主席，以及酬委會和提委會之成員。

Brough先生持有商業學(榮譽)學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會(Institute of Chartered Accountants in England and Wales)及香港會計師公會之會員。彼在金融、會計、銀行、風險管理、國際交易／併購和重組實務等領域擁有豐富經驗。

Brough先生於一九八三年加入香港畢馬威會計師事務所，於一九九五年出任業務顧問主管，並於一九九七年出任財務諮詢服務主管。於一九九九年，彼獲委任為畢馬威會計師事務所亞太區之財務諮詢服務主管，以及全球諮詢督導委員會成員。彼由二零零九年起擔任香港畢馬威會計師事務所地區高級合夥人，直至二零一二年榮休。

Brough先生現為維他奶國際集團有限公司(於香港交易所上市)之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬及提名委員會之主席、以及香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事、監察委員會之主席及風險管理委員會之成員。彼亦為德事商務中心有限公司(「德事商務」)之獨立非執行董事及審核委員會主席及德事商務旗下若干集團公司之董事、Pacific Primary Health Care Holdings Limited、KS Asia Absolute Return Fund IC、Stonepeak Oceanview Taiwan Co., Ltd. (「Stonepeak」)及Stonepeak旗下若干集團公司之獨立非執行董事，以及Blue Willow Limited之董事(均為私人公司)。彼亦擔任Run Hong Kong Limited(香港一家旨在支援弱勢難民之非牟利機構)之董事。

Brough先生曾擔任於株式會社東芝(於二零二三年十二月二十日撤銷於東京證券交易所及名古屋證券交易所之上市地位)之獨立非執行董事，直至二零二三年十二月二十二日辭任。彼亦曾為Eagle Investments Holdco(萊卡公司之投資控股公司)之獨立非執行董事，直至二零二五年十一月二十八日辭任、以及Stonepeak SRE Holdings LP的諮詢委員會獨立成員和審核委員會主席，直至二零二六年七月三十一日辭任。

### 吳麗莎女士 — 獨立非執行董事

**A** 成員      **N** 成員

吳女士，現年59歲，自二零二四年起為國浩之獨立非執行董事，亦為國浩審委會及提委會之成員。

吳女士畢業於英國伯明翰大學，持有商業學士(會計)學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會的資深會員。彼在審計、人員管理和公共服務方面擁有豐富經驗。

吳女士於英國畢馬威會計師事務所開展彼之事業，隨後於一九九三年調任至香港畢馬威會計師事務所，彼成為畢馬威會計師事務所審計業務合夥人，並專門為香港和中國內地之跨國和上市公司(尤其是房地產、消費及運輸等行業)提供核數服務。除為審計業務合夥人，吳女士曾於畢馬威會計師事務所擔任多項管理職務，包括人力資源主管、審計主管以及消費及工業市場主管。彼於二零二零年從畢馬威會計師事務所退休。

吳女士現為領展資產管理有限公司(為於香港交易所上市之領展房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事，以及其審核及風險管理委員會主席及提名委員會成員。彼亦為滙豐前海證券有限責任公司之獨立非執行董事。

# 企業管治報告



**「企業管治乃用作指引及管理本公司業務及事務之程序和架構，有助提升業務表現及企業問責性，以實現長遠股東價值為最終目標，同時顧及其他持份者之利益。」**

本公司董事會（「董事會」）已採納一套以香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1之原則（「港交所守則」）為本之企業管治守則（「企業管治守則」）。企業管治守則不時獲檢討及作適當的更新以與港交所守則經修改後的條文保持一致。

本集團不斷因應規則之改變及最佳常規之發展不時審閱及提高董事會的表現以及加強本集團風險管理及內部監控系統、披露實踐及與投資者和持份者的溝通。對我們而言，維持高水準之企業管治常規不僅是符合條文的規定，而是實現條例的精神，藉以提升企業的表現及問責性。

董事會認為截至二零二六年六月三十日止之財政年度及直至本報告日期，本公司一直遵守適用之港交所守則。

## 企業願景和宗旨、價值觀、文化和策略

### 集團願景和宗旨

本集團的願景是打造具有長遠競爭力及可持續發展的企業；矢志為股東創造最大價值，實現長期可持續增長。

本集團的策略目標是推動業務轉型，專注核心業務，建立品牌及發展各項能力，採取各項策略及行動計劃，以實現可持續的全球競爭力，並帶來收入、溢利及自由現金流量持續的複合年度增長，這是通過發揮企業家精神與專業企業管理及嚴格的紀律和治理而實行。

## 企業管治報告

### 企業願景和宗旨、價值觀、文化和策略(續)

#### 集團價值觀

下列我們的集團價值觀是我們企業文化的基石，同時亦為我們一切行動的指南針：

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 信譽   | 以信譽經營業務                     |
| 人力資源 | 提升人力資源質素作為卓越管理的精髓           |
| 企業精神 | 追求管理願景及培育企業精神               |
| 創新   | 培育及致力於創新                    |
| 質素   | 提供一貫超出客戶期望的產品及服務            |
| 進步   | 不斷改善現有營運模式以及為擴大規模及新商業機遇作好準備 |
| 團結   | 確保人人目標一致，和諧友好地追求繁榮          |
| 社會責任 | 創造財富以造福社會                   |

#### 集團文化

集團文化是我們業務經營的基礎。董事會在塑造企業文化方面擔當領導角色，並不時對此進行檢討。在董事會的監督下，我們在集團推廣合規及道德行為，及嚴格遵守行為守則及企業政策，並同時制定了舉報框架。

此外，員工質素是我們業務策略的基石。本集團致力為僱員創造包容性工作環境，重視坦率溝通，促進僱員成長。我們鼓勵僱員齊心協力達成共同目標，同時尋求雙贏解決方案，積極進取。

對於銳意進取的組織而言，創新、創意及致力於持續改進為其重要特質。因此，我們期望本集團的所有業務均具有前瞻性，不論外部環境如何變幻不定，仍能夠不斷適應及接納新科技。正是通過轉型，本集團才能實現可持續的全球競爭力及持續增長。

#### 集團策略

秉承創造價值的深厚傳統，我們的企業願景指引著我們的經營業務保持相關性，在追求增長及創造商業價值的過程中做到值得信賴、循序漸進、保持競爭力及可持續性。我們亦尋求把數碼技術融入本集團的業務策略以推動發展。隨著環境、社會及管治(「ESG」)日益重要，我們亦將其納入我們的業務營運及決策中，以制定有利於持份者的可持續解決方案。此乃透過嚴格遵守審慎財務原則以達致穩健的財務狀況，從而提升我們業務的抗禦力及可持續性。

總括而言，鑒於以上所述，董事會認為本集團的願景、價值觀及策略與本集團的文化相一致。

# 企業管治報告

## 董事

### 董事會之角色

按照良好企業管治原則，董事會負責領導本公司及為股東提升公司價值。董事會之主要角色及責任廣泛地包括(除其他)監督企業目標、價值觀、文化及整體策略；指揮及評估本集團業務之運作及表現；識別主要風險，並確保管理有關風險之適當系統得以推行；檢討及審批關鍵事宜，例如財務業績、投資、撤出投資及其他重大交易。

董事會認為其企業管治責任為持續的承諾，於年內已監察及檢討本公司的相關企業管治守則、行為守則、政策、標準及常規，以及法律及條例之遵守。董事會已(如適當)授權相關方面的職能予董事會委員會及管理層協助其履行職責。此外，董事會已審閱本公司就適用的港交所守則之遵守及於企業管治報告中的披露。透過董事會提名委員會審閱和監督董事和高層管理人員的培訓及持續專業發展。

董事會全面負責本集團的ESG事務。透過本集團環境、社會及管治督導委員會的支持，董事會負責制定可持續發展使命和相關報告框架，並監督指導業務集團層面相關ESG策略的重要政策。董事會審核及風險管理委員會負責協助董事會監察及管理有關ESG之風險。

董事會已授權本公司及其附屬公司之管理層負責本集團業務的日常管理及營運。

### 董事會的組成

董事會於本年度及直至本報告日期由下列成員組成：

#### 執行主席

郭令海

#### 執行董事

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁) – 行政總裁

#### 非執行董事

郭令山

#### 獨立非執行董事

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

Paul J. BROUGH

吳麗莎

本公司已接獲本年度各名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)按照上市規則第3.13條規定就其獨立性作出之聲明。董事會認為黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士、Paul J. BROUGH先生及吳麗莎女士繼續保持獨立。

現任董事之個人簡介及董事會成員之親屬關係(如有)已於本年報之「董事及高層管理人員簡介」部分中披露。

# 企業管治報告

## 董事(續)

### 董事會的組成(續)

#### 委任任期

根據本公司之公司細則(「公司細則」)及企業管治守則，不少於三分之一的董事須於每屆股東週年大會輪值退任。每年的退任董事，須是最近一次當選後任職最長的董事，惟於同一天成為董事的人士，除非他們彼此之間另有協定，否則須以抽籤決定他們當中須退任的人選。每位董事須至少每三年輪值退任一次。

任何由董事會委任或由本公司股東(「股東」)於股東大會上選舉，以填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事，其任期僅至其獲委任後之下一屆股東週年大會為止，並符合資格於該大會上膺選連任。

非執行董事並無設特定任期，彼等須根據公司細則及企業管治守則於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

各董事現時的委任任期乃自其最近一次由股東選舉或重選當日起計；如屬由董事會委任的董事，其任期則自其獲委任當日起計。

各董事的任期及最近一次獲選舉或重選之日期(即其現行委任任期的生效日期)載列如下：

| 姓名                               | 首次獲委任<br>為董事之日期 | 截至二零二六年<br>六月三十日之<br>概約董事任期(年) | 上次獲股東<br>選舉／重選之日期 |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|
| <u>執行主席</u>                      |                 |                                |                   |
| 郭令海                              | 一九九零年五月二十五日     | 36                             | 二零二三年十一月十六日       |
| <u>執行董事</u>                      |                 |                                |                   |
| Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)－行政總裁 | 二零二四年四月十五日      | 2                              | 二零二四年十一月十三日       |
| <u>非執行董事</u>                     |                 |                                |                   |
| 郭令山                              | 一九九零年五月二十五日     | 36                             | 二零二五年十一月十四日       |
| <u>獨立非執行董事</u>                   |                 |                                |                   |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士                   | 二零一九年十一月十八日     | 7                              | 二零二五年十一月十四日       |
| Paul J. BROUGH                   | 二零二一年十一月八日      | 5                              | 二零二四年十一月十三日       |
| 吳麗莎                              | 二零二四年十一月十三日     | 2                              | 二零二五年十一月十四日       |

# 企業管治報告

## 董事(續)

### 主席、執行董事及行政總裁(「行政總裁」)

現時，郭令海先生為本公司之執行主席。執行主席制定本集團之目標及策略性方向，領導董事會並確保其運作流暢及有效。

Christian K. NOTTHAFT (羅敬仁) 先生為本公司之執行董事兼行政總裁，負責推行政策及董事會之決定、計劃業務理念 and 企業策略、監督本集團業務分部的表現、日常運作和跟進合規性及業務進展。

本集團各業務分部的營運均由一位在該業務領域具有專業知識的行政總裁監督，並負責實現業務分部的業績表現。

執行主席與負責上述各部門的行政管理人員之職責均清楚區分。

### 董事會程序

董事會定期開會，每年至少舉行四次會議。董事會在有需要時會舉行額外會議。截至二零二六年六月三十日止年度，舉行了合共四次董事會會議。

董事可自由建議加入適當事項於會議議程內，董事會會議議程由本公司執行主席及／或行政總裁審閱。於董事會召開前，會議文件會適時傳閱，當中包括(除其他)財務及企業資料、重要營運及企業事宜與集團業務表現，以及須董事會核准之重大或須注意的交易。

於適當時，董事會亦會以傳閱決議案的方式作出決策，相關闡釋及資料亦同時傳閱，並在需要時由公司秘書或其他行政人員提供額外口頭或書面補充資料。董事亦會收到本集團業務的每月更新，以供彼等評估本集團之財務表現及狀況。

所有董事可各自及獨立地接觸高層管理人員，並可取得公司秘書及內部核數師的意見和幫助，以及在合理要求下，可按適當的情況尋求獨立專業意見，費用由本公司支付(如有)。

## 企業管治報告

### 董事(續)

#### 董事會程序(續)

於本年度，董事出席董事會會議及於二零二五年十一月十四日舉行之股東週年大會(「二零二五年股東會」)之出席率詳情如下：

|                                  | 董事會會議<br>出席次數／<br>可出席次數 | 二零二五年<br>股東會<br>出席次數／<br>可出席次數 |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <u>執行主席</u>                      |                         |                                |
| 郭令海                              | 4/4                     | 1/1                            |
| <u>執行董事</u>                      |                         |                                |
| Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)－行政總裁 | 4/4                     | 1/1                            |
| <u>非執行董事</u>                     |                         |                                |
| 郭令山                              | 4/4                     | 1/1                            |
| <u>獨立非執行董事</u>                   |                         |                                |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士                   | 4/4                     | 1/1                            |
| Paul J. BROUGH                   | 4/4                     | 1/1                            |
| 吳麗莎                              | 4/4                     | 1/1                            |

# 企業管治報告

## 董事(續)

### 董事會獨立性

根據企業管治守則，本公司已於管治框架內建立機制，以確保董事會可獲得獨立的意見及建議。

年內，董事會已檢討該等機制的實施情況及成效，並認為該等機制行之有效。本公司管治框架下的主要機制概述如下：

### 董事會及董事會委員會的組成

董事會超過三分之一為獨立非執行董事。董事會審核及風險管理委員會、董事會薪酬委員會及董事會提名委員會由獨立非執行董事為大多數組成，而前兩者由獨立非執行董事擔任主席。

董事會提名委員會每年檢討董事會的組成，以確保獨立非執行董事的人數符合或超過上市規則的獨立性規定。

### 董事責任

誠如董事會職權範圍所載，董事(包括獨立非執行董事)有責任透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對本公司的策略及政策發展作出正面貢獻。本公司鼓勵持不同意見的董事表達其關注事項，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。

執行主席提倡公開及積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。

### 委任及重選獨立非執行董事的獨立性評估標準

本公司根據提名政策所載的評估標準及指引評估擬委任之候選人及待重選的獨立非執行董事是否合適，其中包括彼等的獨立性及候選人獲委任／重選時可能產生的潛在、實際利益衝突。

### 獨立非執行董事獨立性之年度檢討

獨立非執行董事的獨立性由董事會提名委員會根據香港上市規則第3.13條進行年度檢討。

### 獨立非執行董事薪酬

概無獨立非執行董事基於本集團的表現而收取薪酬。

### 獨立專業意見

所有董事(包括獨立非執行董事)可於適當時候獲得外部獨立專業意見。

### 與獨立非執行董事舉行會議

執行主席至少每年一次在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事會面，以便獨立非執行董事發表意見。

## 企業管治報告

### 董事(續)

#### 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為規管董事進行證券交易之操守守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於整個年度一直遵守標準守則所訂標準。

#### 董事持續培訓及發展計劃

根據港交所守則，全體董事須參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。此舉可確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司已為董事設立培訓及發展計劃，包括(1)為新委任之董事提供就職／熟悉課程；(2)為新委任之董事制定有系統的培訓計劃，協助其履行上市規則第3.09H條的規定；及(3)為所有董事提供持續專業發展計劃。持續專業發展計劃包括由內部及外界提供的培訓，以及由本公司協助安排的自修學習。本公司積極支持董事參與持續專業發展，透過識別及推薦由專業機構、監管機構及行業組織舉辦的相關培訓課程，以及定期向董事提供學習材料及參考資料，以供自修學習。

於二零二六年六月三十日止年度內，全體董事(郭令海先生、Christian K. NOTHHAFT(羅敬仁)先生、郭令山先生、黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士、Paul J. BROUGH先生及吳麗莎女士)已根據上市規則第3.09F及3.09G條之規定參與持續專業發展培訓。彼等定期接收有關本集團業務、經營、風險管理，企業管治及ESG事宜之定期簡述及最新資料。董事亦獲提供適用於本集團之重大法律及法規之有關新訂或變更資料。彼等亦出席有關議題之監管更新會議及研討會。根據企業管治守則，本公司要求全體董事提供彼等各自之培訓記錄。

## 企業管治報告

## 董事(續)

## 董事持續培訓及發展計劃(續)

下表列載各董事於本年度內參與之持續專業發展培訓摘要：

| 董事                                   | 形式附註1 | 涵蓋主題附註2     | 完成時數 | 總計   |
|--------------------------------------|-------|-------------|------|------|
| <u>執行主席</u>                          |       |             |      |      |
| 郭令海                                  | 內部培訓  | 1 2 3 4 5 6 | 10.5 | 22.0 |
|                                      | 外部培訓  | 2 3 4       | 3.5  |      |
|                                      | 自修    | 1 2 3 4 5   | 8.0  |      |
| <u>執行董事</u>                          |       |             |      |      |
| Christian K. NOTHHAFT（羅敬仁）<br>— 行政總裁 | 內部培訓  | 1 2 3 4 5   | 3.0  | 14.5 |
|                                      | 外部培訓  | 2 3 4       | 3.5  |      |
|                                      | 自修    | 1 2 3 4 5   | 8.0  |      |
| <u>非執行董事</u>                         |       |             |      |      |
| 郭令山                                  | 內部培訓  | 1 2 3 4 5   | 2.0  | 16.5 |
|                                      | 外部培訓  | 2 3 4 5     | 8.5  |      |
|                                      | 自修    | 1 2 3 4 5   | 6.0  |      |
| <u>獨立非執行董事</u>                       |       |             |      |      |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士                       | 內部培訓  | 1 2 3 4 5   | 2.5  | 11.5 |
|                                      | 外部培訓  | 2 3 4       | 3.0  |      |
|                                      | 自修    | 1 2 3 4 5   | 6.0  |      |
| Paul J. BROUGH                       | 內部培訓  | 1 2 3 4 5   | 2.0  | 36.0 |
|                                      | 外部培訓  | 2 3 4 5     | 26.0 |      |
|                                      | 自修    | 1 2 3 4 5   | 8.0  |      |
| 吳麗莎                                  | 內部培訓  | 1 2 3 4 5   | 2.0  | 47.0 |
|                                      | 外部培訓  | 1 2 3 4 5   | 32.5 |      |
|                                      | 自修    | 1 2 3 4 5   | 12.5 |      |

# 企業管治報告

## 董事(續)

### 董事持續培訓及發展計劃(續)

附註：

1. 就披露目的而言，培訓形式按提供相關培訓之機構分類。

| 培訓形式 | 描述                                                                          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 內部培訓 | 由本公司、其集團公司及關聯公司提供之培訓，包括但不限於管理層簡報、業務及營運最新情況匯報，以及企業管治相關培訓                     |
| 外部培訓 | 由外部專業機構、監管機構、行業組織或其他外部機構或實體提供之培訓                                            |
| 自修   | 透過閱讀及研習材料、內部指引、監管及行業最新資訊，以及其他相關參考資料進行自主學習，包括本公司於董事持續專業發展計劃下識別、編製及／或向董事提供的資料 |

- 2.

| 涵蓋主題 | 描述                                                      |
|------|---------------------------------------------------------|
| ①    | 董事會、其轄下委員會及董事之角色、職能及職責，以及董事會整體效能                        |
| ②    | 本公司在香港法例及上市規則下的責任及董事職責，以及與履行該等責任有關的主要法律及監管發展(包括上市規則的更新) |
| ③    | 企業管治及ESG事宜(包括與本公司及其業務相關的可持續發展或氣候相關風險與機會的發展)             |
| ④    | 風險管理及內部監控                                               |
| ⑤    | 與本公司有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新                              |
| ⑥    | 不屬於上市規則下規定之五項特定主題的其他主題                                  |

## 公司秘書

公司秘書為本集團僱員，其委任及撤職須經董事會批准。公司秘書向執行主席及執行董事／行政總裁匯報，而董事會全體成員均可獲取其意見及服務。公司秘書對本集團事務的日常運作有深入了解。彼確認其已符合上市規則規定的所有資格、經驗及培訓要求。

## 企業管治報告

## 董事薪酬

## 董事會薪酬委員會(「酬委會」)

酬委會之主要角色及職能是就董事及高層管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議，並且就港交所守則第E.1.2(c)條所描述由董事會所授予之責任，釐定所有執行董事及高層管理人員之個別薪酬待遇，其中包括實物利益、退休金權利及賠償金額(可能包括喪失或終止其職務或委任需付的賠償)。酬委會亦負責審閱及批准上市規則第十七章下與股份計劃有關的事宜。酬委會之詳細職權範圍已登載於本公司之網站[www.guoco.com](http://www.guoco.com)及港交所之網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 成員及出席率

截至二零二六年六月三十日止年度，酬委會之成員及彼等之會議出席率如下：

酬委會會議  
出席次數／  
可出席次數

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士*—酬委會主席 | 2/2 |
| 郭令海@                  | 2/2 |
| Paul J. BROUGH*       | 2/2 |

@ 董事會執行主席  
\* 獨立非執行董事

## 於本年度處理之工作

- 檢討及建議非執行董事於二零二四／二五財政年度之袍金金額；
- 檢討及批准執行董事及高層管理人員於二零二四／二五財政年度之酌情花紅；
- 對執行董事及高層管理人員的二零二六年薪酬待遇進行年度檢討；
- 審閱及批准於年內獲委任的高層管理人員之薪酬待遇；
- 檢討董事及高層管理人員之薪酬政策；
- 檢討酬委會之職權範圍及提出修改建議供董事會批准；及
- 批准於企業管治報告中有關酬委會的陳述。

# 企業管治報告

## 董事薪酬(續)

### 薪酬水平及釐定

本集團的執行董事及高層管理人員之薪酬政策與表現、服務年資、經驗及職權範圍掛鈎，並根據本集團人力資源手冊內之條文為基礎，並不時按市場／行業慣例作出檢討。

非執行董事之薪酬水平反映其承擔的責任級別。董事(主要為獨立非執行董事)之袍金由董事會建議及認可，以供股東於本公司股東週年大會上批准。就二零二六年六月三十日止年度之董事酬金詳情載於本年報之財務報表附註9。

## 董事之提名

### 董事會提名委員會(「提委會」)

提委會之主要角色及職能是就董事會之架構、規模、組成及技能組合向董事會提出建議以配合本公司之企業策略，檢討獨立非執行董事之獨立性、膺選連任的董事是否適合及董事之持續培訓及發展課程、評估董事對董事會投入的時間及貢獻、制定、檢討及實施董事提名(包括提名程序)之政策，並制定有關董事會及僱員多樣化之政策，監督該等政策之實施及檢討該等政策(如適用)，以及支援定期評估董事會表現。提委會之詳細職權範圍已登載於本公司之網站[www.guoco.com](http://www.guoco.com)及港交所之網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

### 成員及出席率

截至二零二六年六月三十日止年度，提委會之成員及彼等之會議出席率如下：

|                             | 提委會會議<br>出席次數／<br>可出席次數 |
|-----------------------------|-------------------------|
| 郭令海 <sup>®</sup> — 提委會主席    | 1/1                     |
| Paul J. BROUGH <sup>*</sup> | 1/1                     |
| 吳麗莎 <sup>*</sup>            | 1/1                     |

<sup>®</sup> 董事會執行主席

<sup>\*</sup> 獨立非執行董事

# 企業管治報告

## 董事之提名(續)

### 董事會提名委員會(「提委會」)(續)

#### 於本年度處理之工作

- 就董事會之架構、規模、組成及多樣化(包括董事不同之技能、知識、經驗、能力以及執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之平衡)作年度檢討及制定董事會性別多元化的目標；
- 檢討僱員的性別多元化；
- 檢討及評核董事對董事會投入的時間及貢獻；
- 制定董事會表現評核之計劃；
- 檢討及評核本公司獨立非執行董事之獨立性；
- 根據提名政策所設定的程序和標準，審查及評估於股東週年大會上獲提名擬膺選連任之董事是否合適；
- 檢討董事所參與的持續培訓及發展計劃，以確認已設有適合的計劃；
- 檢討提委會之職權範圍、董事會多樣化政策及提名政策；及
- 批准於企業管治報告中有關提委會的陳述。

## 企業管治報告

### 董事之提名(續)

#### 董事會表現評核

董事會認為定期進行表現評核為良好企業管治的重要一環。於二零二六年，董事會在提委會監督下，透過由全體董事以保密方式填寫評估問卷進行內部董事會表現評核。該項評估每兩年進行一次，旨在收集董事的意見，並為董事提供平台就可改進領域提出建議，從而促進董事會持續提升其效能。

評核涵蓋多項範疇，其中包括董事會組成及繼任、董事會文化及互動、董事會及其轄下委員會的效能、董事會程序及問責機制、所獲資料及支援的充足性、風險管理及內部監控、董事培訓及發展，以及持份者參與。評估準則乃參考本集團的願景、價值觀、文化、策略及董事會技能組合制定。

董事會表現評核結果顯示，董事會持續有效運作。董事就所有評核範疇均給予正面評價，其中董事會文化及互動、董事會程序及問責機制，以及風險管理及內部監控範疇尤為突出。評核亦識別出可進一步提升的範疇，包括考慮董事會未來所需的技能及能力、加強培訓及發展舉措，以及讓董事更廣泛了解本集團的營運、業務及持份者參與活動。基於評核結果，董事會認為其運作持續有效，並具備切合本集團發展目標所需的技能、經驗、知識及多元化觀點的適當平衡。

除董事會表現評核外，提委會亦進行年度檢討程序，涵蓋(其中包括)董事投入的時間及貢獻、獨立非執行董事的獨立性、董事會的架構、規模、組成、多樣化及技能組合，以及董事的持續專業發展。有關檢討結果為董事會持續評估其成效提供支持，相關詳情載於本報告其他相關章節。

#### 董事對董事會投入的時間及貢獻

年內，提委會就各董事對董事會所投入的時間及貢獻，以及其有效履行職責的能力進行年度評估。於評估時，提委會考慮多項因素，其中包括各董事的專業資格、經驗、出席及參與董事會及董事會委員會會議的情況、對本公司事務的貢獻、擔任其他上市公司董事職務的數目及其他重大外部職務。根據評估結果，提委會認為於截至二零二六年六月三十日止年度，全體董事均有投放足夠時間及關注於本公司事務，並有效履行其董事職責。

提委會將持續檢討董事的職務承擔，以確保彼等能夠投放足夠時間以有效履行其職責。

## 企業管治報告

## 董事之提名(續)

## 董事會多樣化

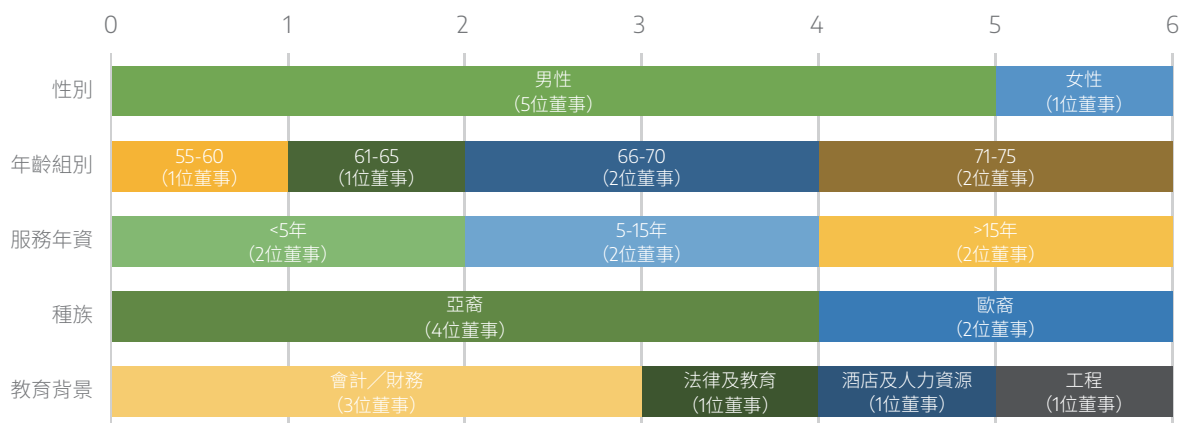
本公司已採納董事會多樣化政策，可在本公司之網站[www.guoco.com](http://www.guoco.com)查閱。本公司認同並重視董事會多樣化所帶來的裨益，並相信多樣化董事會有助提升董事會效能及支持長遠可持續發展。根據董事會多樣化政策，本公司於遴選董事會候選人時將考慮一系列多樣化的觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資，而最終決定將基於該候選人的資歷及其為董事會帶來之貢獻。

本公司根據董事會多樣化政策的計量目標就董事會繼任作出評估及遴選候選人。本公司致力達致董事會多樣化，而新委任的決定最終取決於候選人的資歷及是否適合擔任有關職務。為達致可持續和平衡發展的目標，提委會對董事會的架構、規模、組成及多樣化作出年度檢討，而董事會確認其組成符合上市規則，並在多元化觀點、技能、知識及經驗方面維持適當平衡。

本公司致力於提升董事會層面的性別多元化。於二零二六年六月三十日，本公司有一名女性董事，佔董事會的16.7%。本公司以持續符合上市規則有關董事會至少須有一名不同性別董事的規定為目標。本公司將繼續監察委任特定性別成員的需求(如需要或必要)，以維持／提升多樣化。本公司將透過本公司的董事、股東、管理層或顧問等推薦的方式物色合適的候選人，並可能於適當時候尋求外部獵頭公司協助。

提委會從多方面考慮多樣化，包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。董事會於二零二六年六月三十日的多樣化概況載列如下。

## 董事會多樣化概況



# 企業管治報告

## 董事之提名(續)

### 董事會多樣化(續)

作為董事會組成及多樣化年度檢討的一部分，提委會評估董事會整體是否具備支持本集團策略、文化及長遠目標所需的技能、經驗及專業知識。董事會技能組合有助提委會評估董事會的整體效能、識別潛在能力需求，並支持繼任規劃。

董事會技能組合列載董事會成員具備，且與本集團宗旨、價值觀、文化及策略最為相關的技能及專業知識。整體而言，該等能力有助董事會提供有效領導及監督，支持審慎決策，管理風險及把握機遇，並促進本集團的可持續增長及長遠成功。

### 董事會技能組合

|                                          | 策略領導及<br>企業發展 | 投資及<br>財資管理 | 財務管理<br>及會計 | 風險管理、<br>內部監控、<br>企業管治、<br>ESG及<br>可持續發展 | 國際業務及<br>跨境營運 | 物業發展、<br>投資及資產管理 | 銀行及<br>金融服務 | 酒店、休閒及<br>消費業務 | 人員管理及<br>組織發展 |
|------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------------------------------------|---------------|------------------|-------------|----------------|---------------|
| <u>執行主席</u>                              |               |             |             |                                          |               |                  |             |                |               |
| 郭令海                                      | ●             | ●           | ●           | ●                                        | ●             | ●                | ●           | ●              | ●             |
| <u>執行董事</u>                              |               |             |             |                                          |               |                  |             |                |               |
| Christian K. NOTHHAFT<br>(羅敬仁)<br>— 行政總裁 | ●             |             |             | ●                                        | ●             |                  |             | ●              | ●             |
| <u>非執行董事</u>                             |               |             |             |                                          |               |                  |             |                |               |
| 郭令山                                      | ●             | ●           |             |                                          | ●             |                  |             |                | ●             |
| <u>獨立非執行董事</u>                           |               |             |             |                                          |               |                  |             |                |               |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士                           | ●             |             |             | ●                                        | ●             |                  |             |                |               |
| Paul J. BROUGH                           | ●             | ●           | ●           | ●                                        | ●             |                  | ●           |                |               |
| 吳麗莎                                      | ●             |             | ●           | ●                                        |               | ●                | ●           |                | ●             |
| 涵蓋範圍 (佔董事會百分比)                           | 100%          | 50%         | 50%         | 83%                                      | 83%           | 33%              | 50%         | 33%            | 67%           |

# 企業管治報告

## 董事之提名(續)

### 董事會多樣化(續)

### 董事會技能組合(續)

| 主要技能範疇                   | 性質及範圍                                    | 與本集團的相關性                                            |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 策略領導及企業發展                | 具備制定業務策略、推動增長、評估機會及監督業務轉型的能力。            | 支持長遠價值創造、策略決策、可持續增長及價值創造。                           |
| 投資及財資管理                  | 具備投資評估、投資組合管理、資本市場及投資策略以及財資管理方面的經驗。      | 支持監督本集團的自營投資及財資活動以及整體投資策略及決定。                       |
| 財務管理及會計                  | 具備財務管理、會計、財務報告及財務分析的專業知識。                | 支持監督財務表現、財務管理及報告，以及確保財務實力。                          |
| 風險管理、內部監控、企業管治、ESG及可持續發展 | 具備企業風險管理、內部監控系統、監管合規、管治框架，以及ESG相關事務的知識。  | 支持合規、負責任商業實踐的有效監督，促進可持續發展、管治及企業責任，以符合本集團重視社會責任的價值觀。 |
| 國際業務及跨境營運                | 具備於多個司法管轄區經營業務、管理國際營運，以及監督地域多元化業務及投資的經驗。 | 支持監督本集團於香港、新加坡、馬來西亞、中國內地、英國、新西蘭及其他市場的營運及投資。         |
| 物業發展、投資及資產管理             | 具備物業發展、物業投資、資產管理及房地產市場動態方面的知識。           | 支持監督本集團其中一項核心業務——物業發展及投資。                           |
| 銀行及金融服務                  | 具備銀行業、金融服務、金融市場及相關監管環境方面的經驗。             | 支持監督本集團於銀行及金融服務領域的業務及權益。                            |
| 酒店、休閒及消費業務               | 具備酒店、休閒、消費產品、零售營運及以客戶為本業務方面的經驗。          | 支持監督本集團的酒店、休閒及消費相關業務利益。                             |
| 人員管理及組織發展                | 具備領導力發展、人才管理、繼任規劃及提升組織效能方面的經驗。           | 支持本集團以人為本的企業文化、領導層繼任及員工發展。                          |

## 企業管治報告

### 董事之提名(續)

#### 董事會多樣化(續)

提委會每年檢討董事會多樣化政策的實施情況及成效。董事會目前並無識別任何需進一步提升的技能。經考慮董事會多樣化概況及董事會技能組合後，董事會認為其現有組成在觀點及經驗方面取得適當平衡，有利於有效監督、進行具建設性的討論及作出知情決策。董事會認為董事會多樣化政策已獲有效實施，並繼續符合本公司的需要。

#### 提名政策

董事會已採納提名政策，以作為提委會在委任新董事、行政總裁和董事會委員會成員，以及重選及評估董事程序的指導機制及框架。

根據提名政策，提委會根據各種評估標準評核潛在候選人，包括候選人的年齡、技能、知識、經驗、專長、專業和學術資歷、與本集團潛在／實際的利益衝突及投入的時間，以及整體理想的董事會組成和整個董事會的專業知識及經驗的組合。委任及重選獨立非執行董事時，提委會亦會依上市規則所載之標準評估候選人的獨立性。提委會會就委任和重選向董事會提出建議。

提委會每年檢討提名政策，以確保其有效性和適用性，並將作出適當的更新，修訂和修改，以確保其繼續與本公司的需求相關，並符合監管和企業管治要求。

提名政策可於本公司之網站[www.guoco.com](http://www.guoco.com)上查閱。

#### 僱員多樣化政策

董事會已採納僱員多樣化政策，旨在闡明本公司在實現僱員多樣化和包容性的承諾和方式。本集團致力於透過接納具有不同專長、文化、背景、性別、語言和經驗的人才，實現各階層員工的多樣化。所有員工均有平等的機會，不受歧視，並僅根據其能力、才能和潛質進行評估。提委會不時檢討僱員多樣化政策，以確保其有效性。

於二零二六年六月三十日，本集團擁有合共約10,300名僱員<sup>附註</sup>。本集團高層管理人員僅包括執行主席及行政總裁，因此高層管理人員層面的男性比例為100%。男女的性別比例(高層管理人員除外)約為55%及45%。董事會認為，考慮到本集團的業務營運需求以及市場常態、本集團經營所在地特定性別勞動力的供應情況，目前僱員的性別多元化是適當的。本公司會繼續在招聘流程中把性別多元化納入考量。

附註：僱員總人數包括長期、合約、臨時及兼職僱員。

## 企業管治報告

## 問責性及審核

## 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)

審委會監察財務匯報程序及評估本公司之財務匯報以及風險管理及內部監控系統是否足夠及有效。審委會與本公司之外聘及內部核數師會晤，並檢討其審核計劃、內部審核程序及其審查及評估風險管理及內部監控系統之結果。審委會檢討本集團及本公司之財務報表及當中之核數師報告，並將其意見呈交董事會。審委會之詳細職權範圍已登載於本公司之網站[www.guoco.com](http://www.guoco.com)及港交所之網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 成員及出席率

截至二零二六年六月三十日止年度，審委會之成員及彼等之會議出席率如下：

審委會會議  
出席次數／  
可出席次數

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Paul J. BROUGH*—審委會主席 | 4/4 |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士*       | 4/4 |
| 吳麗莎*                  | 4/4 |

\* 獨立非執行董事

行政總裁、集團財務總監及內部審核主管乃審委會會議之常規出席者。外聘核數師之代表會獲邀請出席審委會會議，藉以提供其審核計劃、於審核過程中察覺的重要審核及會計事宜。

## 企業管治報告

### 問責性及審核(續)

#### 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)(續)

##### 於本年度處理之工作

- 檢討外聘核數師就審核及非審核服務收取的費用、外聘審核的性質及範圍、外聘核數師之獨立性、審核過程之有效性以及批准外聘審核費用及聘用條款；
- 審閱外聘核數師之審核結果、由核數師向管理層提出任何有關會計記錄，財務帳簿或管理系統的重大提問，以及管理層對以上的回應；
- 檢討本集團會計政策及守則；
- 於提交予董事會前審閱中期財務報告、中期業績公告、年度財務報告及全年業績公告；
- 檢討本公司財務匯報及遵守上市規則流程之有效性；
- 檢討及批准年度內部審核計劃、內部審核之主要任務結果及就已發現之監控問題採取的補救措施之進度；
- 審閱及批准就風險管理及內部監控系統的適當性及有效性，以及識別重大內部監控缺失／弱點的機制進行年度評估及確認的安排；
- 檢討及與管理層討論風險管理之有效性，其中包括重大ESG和氣候風險，及內部監控系統；
- 檢討在會計、內部審核及財務匯報職能，以及與本公司ESG績效和報告相關方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程以及預算是否充足；
- 審閱於本年度由本集團訂立或存續之關連交易；
- 檢討非審核服務溝通及同意政策(「非審核服務政策」)並提出修改建議；
- 審閱及認可根據非審核服務政策同意外聘核數師就非審核服務的聘用；
- 審閱對本集團具潛在財務影響的重大訴訟案件摘要；
- 檢討舉報政策並提出修改建議；
- 檢討審委會之職權範圍並提出修改建議供董事會批准；
- 檢討氣候風險管理政策並提出修改建議；及
- 批准於企業管治報告中有關審委會的陳述。

# 企業管治報告

## 問責性及審核(續)

### 財務匯報

上市規則要求上市公司每年編製財務報表，真實公平地反映公司之業務狀況、營運業績及現金流量。

董事會負責確保本集團保存適當的會計紀錄。董事會亦認知其編製財務報表之責任。

董事會經考慮審委會就特別會計事項之意見後，核准財務報表。

董事會信納編製財務報表時已採納適當之會計政策，該等會計政策已貫徹採用並按相關會計標準制定。

核數師就其匯報職責之聲明已載於本年報第80頁至86頁之獨立核數師報告。

### 核數師薪酬

本集團外聘核數師就提供本年度之年度審核服務收取費用34,711,000港元，及非審核相關服務(包括稅務顧問及審閱、交易支援及顧問服務)收取費用10,868,000港元。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

### 風險管理及內部監控系統

為制定業務策略及改善業務表現，本集團內所有策略業務部門已制定並實施一套企業風險管理框架。該企業風險管理框架包括各策略業務部門之疊代過程，以便不斷識別風險（包括ESG風險）並對其潛在影響及發生概率進行評估，以及制定及實施緩解風險的相關程序及內部監控。風險簡介報告須於每季度提交予本公司高層管理人員及審委會審閱，以確保經考慮風險緩解措施後，剩餘風險符合董事會制定之風險偏好及承受能力。

年內，本公司對風險（包括ESG風險）的整體評估並沒有重大變動，因此毋須對本公司的風險承受水平或風險管理方針作出重大調整。此外，本公司風險管理及內部監控系統的整體設計亦無任何重大變動。然而，本公司繼續因應業務及監管環境的發展，在日常業務過程中持續優化其風險監察、匯報及監控制度。

審委會監督財務匯報及上市規則合規流程是否行之有效。審委會亦檢討本公司會計、內部審核、財務匯報職能以及與ESG表現和匯報有關方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否充足。

為協助審委會履行其監督及監察職責，本公司的內部審核職能採用風險為本的方法，定期就本公司及其附屬公司的主要監控措施進行審核，有關範疇包括財務、營運、合規及風險管理職能。內部審核計劃根據本公司的風險概況而每年制定，並須經審委會批准。任何已識別的重大監控問題連同相關補救行動計劃，均會於審委會會議上匯報。內部審核團隊將跟進有關事宜，並確保任何重大監控問題獲及時及妥善糾正。於適當情況下，本公司亦可委聘外部專業顧問及核證服務提供者，就特定風險範疇進行獨立評估或專項檢討。

審委會根據所提交的風險概況報告及已匯報的審核結果，按季度檢討本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的有效性。此外，審委會亦審閱由主要業務部門管理層就其各自內部監控成效所進行的年度自我評估及確認結果，有關結果均已獲相關高級管理人員確認。檢討結果並無發現任何可對本公司的財務、營運、合規或ESG監控環境構成重大影響的重大監控缺失或弱點。於過往財政年度，亦無任何重大監控缺失或弱點曾向審委會匯報。

根據年內所進行的檢討結果及所獲得的資料，審委會向董事會提交報告以供審議。基於審委會的檢討結果，董事會確認本公司的重大監控措施（包括財務、營運及合規監控）均有效運作，並信納截至二零二六年六月三十日止年度，本公司的風險管理及內部監控系統維持有效及足夠。關於向審委會及董事會作出匯報的範圍及頻率，經審查後認為已屬足夠。

董事會知悉對風險管理及內部監控系統及檢討其有效性之責任，但謹此說明，有關系統旨在管理未能達到業務目標之風險，而非消除該等風險，且僅能就對重大錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對之保證。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理及內部監控系統(續)

#### 處理及發放內幕消息

本公司已制定及實施處理及發放內幕消息之相關政策、程序及內部監控，內幕消息的查閱權限按須知基準予以限制，而因工作需要接觸內幕消息的僱員，均獲提醒其須履行保密責任，並不得在管有該等消息期間買賣本公司證券。所有內幕消息於公開披露前均會嚴格保密。

本公司致力確保須予披露的資料能夠及時、準確及完整地向公眾發佈。本公司已建立相關程序及監控措施，以監察本集團的財務表現、業務發展及企業事項。各業務及職能部門須透過定期匯報向管理層報告相關事宜，並在觸發內部上報準則時及時向上級匯報。管理層會評估所接獲資料的相關性及重要性，並在適當情況下呈交董事會考慮及決定有關資料是否構成內幕消息。董事會獲提供充分及可靠的資訊，連同相關分析及建議，以便其能作出知情決定。倘董事會認定某事項構成內幕消息，本公司將按照證券及期貨條例及上市規則的規定，及時作出披露。

#### 舉報政策及反貪污政策

本公司已制定舉報政策(「舉報政策」)，當中載列本公司及適用附屬公司內涉嫌不當行為、舞弊或違規的舉報渠道，管理層可據此採取適當行動。審委會每年檢討舉報政策，以確保其有效性。

所有收到的資料均會由集團內部審核部門，或由高層管理人員所指定的獨立調查團隊處理。管理層可對任何證實有失當行為、舞弊行為或違規行為的人士採取紀律處分，並可根據調查結果向警方或相關當局／管理或專業機構報告並向其提供資料。

本集團已實施反貪污政策及有關提供或接受禮品或禮遇的程序。我們的承包商及供應商亦須承諾遵守(如適用)有關反貪污及其他商業道德的行為守則。

有關舉報政策及反貪污政策的更多詳情披露於本公司的「環境、社會及管治報告」，該報告可於本公司網站 [www.guoco.com](http://www.guoco.com) 查閱。

## 企業管治報告

### 投資者關係

#### 與投資者之溝通及跟進

董事會深明與股東及其他持份者保持公開、透明及有效溝通的重要性。董事會已指定執行董事／行政總裁及公司秘書負責監督本公司日常投資者關係及股東溝通工作。董事會（包括獨立非執行董事）力求保持與股東的溝通渠道，並鼓勵進行具建設性的交流，以更深入了解股東對影響本公司的事項（包括其表現、企業管治及策略方向）的意見。本公司已制定股東通訊政策，以確保股東能適時獲取有關本公司的重要資料。

於截至二零二六年六月三十日止年度內，本公司透過多種渠道與股東保持溝通。

#### 渠道／平台      二零二五／二零二六財政年度重點工作

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 股東週年大會      | <ul style="list-style-type: none"><li>二零二五年股東會於二零二五年十一月十四日舉行。</li><li>所有董事會成員，包括獨立非執行董事及董事會委員會主席，以及外聘核數師代表均有出席二零二五年股東會。</li><li>股東週年大會為股東、董事會及管理層直接交流的主要平台。股東獲邀就本集團的財務表現、業務營運、企業管治、策略及未來發展提出問題及發表意見。</li></ul>                                                   |
| 機構投資者／分析員會議 | <ul style="list-style-type: none"><li>年內，執行董事／行政總裁及集團公司秘書與機構投資者及分析員舉行了兩次會議。</li><li>會議就本集團的業務表現、策略重點及市場前景提供簡報，並就投資社群關注的事項進行交流及討論。</li></ul>                                                                                                                      |
| 企業通訊        | <ul style="list-style-type: none"><li>年內，包括中期及年度報告、ESG報告以及約三十份通告、公告及通函在內的企業通訊文件，均適時刊載於本公司及港交所網站。</li></ul>                                                                                                                                                       |
| 公司網站        | <ul style="list-style-type: none"><li>本公司網站繼續作為與股東、投資者及其他持份者溝通的重要渠道。</li><li>網站提供及時資訊，包括公告、財務報告、企業通訊、股東資訊、企業管治資料、章程文件、ESG披露，以及有關本集團業務及營運的資訊。</li><li>股東亦可透過網站查閱有關以電子方式發布企業通訊、索取印刷本安排、集團日誌及電郵提示服務的資料。</li><li>本公司定期更新網站內容，以確保資訊得以及時發佈，並促進與股東及投資社群的有效溝通。</li></ul> |

## 企業管治報告

## 投資者關係(續)

## 與投資者之溝通及跟進(續)

## 渠道／平台      二零二五／二零二六財政年度重點工作

- |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 股東查詢及<br>意見反饋專設<br>聯絡渠道 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本公司設有專設溝通渠道，以便股東提出查詢及提供意見反饋，並在有關資料已公開披露的範圍內，向股東提供與本集團相關的資訊。公司鼓勵股東與本公司保持溝通，並就本集團的業務、企業管治及其他關注事項提出查詢。</li> <li>股東可透過以下渠道聯絡本公司：           <div style="margin-left: 20px;">             郵寄           ： 香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓<br/>                               國浩集團有限公司<br/>             圖文傳真   ： (852) 2285 3233<br/>             電郵           ： <a href="mailto:comsec@quoco.com">comsec@quoco.com</a> </div> </li> <li>股東就有關其持有股份之垂詢，由本公司之股份過戶分處香港中央證券登記有限公司處理，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。</li> </ul> |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

本集團高度重視股東的意見，並視之為有效溝通及持續互動的重要一環。股東於直接交流過程中提出的問題及關注事項，一般會於相關會議或交流環節中作出回應。本公司會記錄來自股東及投資社群的意見及建議，由管理層審閱，並在適當情況下轉達董事會，且會納入本公司決策過程及持續推動持份者參與工作的考量之中。

董事會已就截至二零二六年六月三十日止年度股東通訊政策的實施情況及成效進行檢討。經考慮現行各項溝通渠道後，董事會認為該政策獲有效執行。

## 股息政策

董事會已採納股息政策，透過從股息分派及保留足夠流動性和儲備以滿足其營運資金需求及把握未來增長機遇之間取得平衡，為股東創造長遠價值。

於決定是否建議或宣派股息，以及釐定任何股息金額時，董事會將考慮多項因素，包括本公司的財務表現、未來資金及營運資金需求，以及董事會可能視作任何相關的其他因素。

董事會確認，於年內作出的所有股息決定均符合本公司的股息政策。

## 企業管治報告

### 投資者關係(續)

#### 股東權利

本公司僅有一類股份，而所有股份均享有相同的投票權，並有權獲派所宣派的股息。

#### 股東召開股東大會之權利及程序

根據百慕達一九八一年公司法(「公司法」)第74條及公司細則第62條，董事須應本公司股東之要求立即處理正式召開本公司股東特別大會之要求，該等股東須於提出要求當日持有附帶於本公司股東大會表決權利的不少於十分之一(10%)本公司繳足股本。提出要求須列明召開會議目的，並須由要求者簽署，呈交至本公司的註冊辦事處，當中可包含多份由一名或多名要求者簽署的相類文件。

#### 股東於股東大會上提呈建議之權利及程序

根據公司法第79條及第80條，於提出要求當日持有附帶於本公司不少於二十分之一(5%)之表決權利或不少於100名本公司股東，可要求本公司向其他股東發出通知，以提出在股東週年大會上審議之決議案，或向其他股東傳閱就擬於該會議上處理的事項不多於一千字的書面陳述。該書面要求必須由要求者簽署，並於公司法第80條規定的期限內呈交至本公司之註冊辦事處。

#### 股東提議推舉個別人士為董事之權利及程序

根據公司細則第103條，本公司股東可發出書面通知，表示其提議推選個別人士為董事之意向，以及該個別人士表示願意被推舉之書面通知。該書面通知須遞交至本公司之主要辦事處(地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓)或股份過戶分處(地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室)，惟遞交本條所述通知之最短期限為最少七天，即在不早於指定舉行該選舉之股東大會通知寄發出翌日開始，並在不遲於該股東大會舉行之日前七天結束。

#### 章程文件之變動

於二零二六年六月三十日止年度內，公司細則並無重大修訂。

二零二六年九月二十八日

## 財務專欄目錄

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| 董事會報告                                       | 56  |
| 獨立核數師報告                                     | 80  |
| 綜合收益表                                       | 87  |
| 綜合全面收益表                                     | 88  |
| 綜合財務狀況表                                     | 89  |
| 綜合資本變動表                                     | 91  |
| 綜合現金流量表                                     | 93  |
| 財務報表附註                                      |     |
| 1 編製基準                                      | 95  |
| 2 重要會計政策                                    | 96  |
| 3 會計估計及判斷                                   | 115 |
| 4 會計政策的修訂                                   | 116 |
| 5 營業額及收益                                    | 117 |
| 6 其他收益及收入淨額                                 | 118 |
| 7 年度除稅前溢利                                   | 119 |
| 8 稅項                                        | 122 |
| 9 董事酬金                                      | 124 |
| 10 五位獲得最高收入人士之酬金                            | 125 |
| 11 股息                                       | 126 |
| 12 每股盈利                                     | 126 |
| 13 分類報告                                     | 127 |
| 14 投資物業及其他物業、廠房及設備                          | 132 |
| 15 使用權資產                                    | 138 |
| 16 無形資產                                     | 140 |
| 17 附屬公司權益                                   | 142 |
| 18 聯營公司及合營企業權益                              | 153 |
| 19 按公平值計入其他全面收益的股權投資                        | 157 |
| 20 商譽                                       | 157 |
| 21 發展中物業                                    | 158 |
| 22 持作銷售用途之物業                                | 158 |
| 23 存貨                                       | 159 |
| 24 合約資產／負債                                  | 159 |
| 25 貿易及其他應收賬款                                | 160 |
| 26 交易金融資產                                   | 161 |
| 27 現金及短期資金及其他現金流量資料                         | 161 |
| 28 貿易及其他應付賬款                                | 164 |
| 29 銀行貸款及其他借貸                                | 165 |
| 30 撥備及其他負債                                  | 166 |
| 31 租賃負債                                     | 167 |
| 32 遞延稅項                                     | 168 |
| 33 股本及儲備                                    | 170 |
| 34 綜合現金流量表附註                                | 172 |
| 35 僱員退休福利                                   | 173 |
| 36 財務風險管理及公平價值                              | 178 |
| 37 資本管理                                     | 185 |
| 38 承擔                                       | 186 |
| 39 重大關連交易                                   | 186 |
| 40 公司層面的財務狀況表                               | 190 |
| 41 母公司及最終控股公司                               | 191 |
| 42 截至二零二六年六月三十日止年度<br>已頒佈但尚未生效的新或已修訂準則之可能影響 | 191 |
| 附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業                      | 192 |
| 附屬公司持作投資用途之主要物業                             | 194 |
| 十年業績摘要                                      | 196 |

## 董事會報告

本公司之董事(「董事」)現提呈董事會報告連同本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核財務報表(「財務報表」)。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股及管理。於本年度內，對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司的主要業務包括自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務。於本年度內，對本集團業績有重大影響之聯營公司的主要業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及伊斯蘭保險業務、投資銀行、期貨及股票經紀以及資產管理業務。

於本年度內，本公司及其主要附屬公司之主要業務和經營地區分析載於財務報表附註17。

### 業務回顧

對本集團業務的中肯審視、年內業績的討論及分析、財務關鍵表現指標、面對主要風險及不確定性因素的描述、自本財政年度終結後發生並對本集團有重大影響的事件之詳情(如有)，以及本集團業務未來可能發展的展望已於年報全文中提述，尤其於年報中的財務摘要、主席報告書、管理層討論及分析，以及財務報表附註的分類報告和財務風險管理和公平價值的部分。本年報的「企業管治報告」內，以及於本公司網站[www.guoco.com](http://www.guoco.com)登載的「環境，社會及管治報告」，提供對本集團有重大影響的有關法律和法規的遵守情況，對本集團與相關持份者重要關係的論述，以及本集團的環境政策和表現。所有此類討論均構成本董事會報告的一部分。

### 附屬公司

本公司之主要附屬公司的資料列於財務報表附註17。

### 財務報表

本集團截至二零二六年六月三十日止年度之綜合淨溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載列於第87至191頁之財務報表內。

### 股息

於二零二六年三月二十五日，本公司派發中期股息每股0.70港元(二零二五年：每股0.60港元)，合共230,336,000港元(二零二五年：197,431,000港元)。

董事建議於二零二六年十二月二日(星期三)就截至二零二六年六月三十日止年度派付末期股息每股2.90港元(二零二五年：每股2.90港元)，合共954,245,000港元(二零二五年：954,251,000港元)予於二零二六年十一月二十日(星期五)(即釐定本公司股東(「股東」)享有建議末期股息之記錄日期)所有登記在本公司股東名冊內之股份持有人。

# 董事會報告

## 主要客戶和供應商

於本年度內，本集團之五位最大客戶佔本集團之營業總額30%以下及本集團之五位最大供應商佔本集團之購貨總額30%以下。

## 慈善捐款

本集團於本年度內之慈善捐款額共2,103,000美元(二零二五年：1,937,000美元)。

## 股本

本公司於本年度內並無發行任何新股份。本公司之股本變動詳情載於財務報表附註33。

## 儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動分別載於財務報表附註33及綜合資本變動表。

## 股票掛鈎協議

除本報告所披露的本公司二零二二年行政人員股份計劃外，本公司於本年度內概無訂立將會或可能導致本公司發行股份之與股份掛鈎之協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，而於年結日亦無存續上述協議。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 物業

本集團之主要發展中物業、持作銷售用途及投資用途之物業之詳情列於第192至195頁。

## 優先認購權

本公司之公司細則(「公司細則」)概無優先購買權之條款，而百慕達法例亦無規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

## 董事會報告

### 董事

於本年度及直至本報告日期之董事如下：

郭令海－執行主席

Christian K. NOTHHAFT（羅敬仁）－行政總裁

郭令山\*

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士\*\*

Paul J. BROUGH\*\*

吳麗莎\*\*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

按照公司細則第99條及本公司企業管治守則（「企業管治守則」）第B.2.2條，郭令海先生及Paul J. BROUGH先生將於本公司即將於二零二六年十一月十三日舉行之應屆股東週年大會（「二零二六年股東週年大會」）輪值退任。兩位均符合資格，並願意於二零二六年股東週年大會上膺選連任。

### 董事服務合約

於二零二六年股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不得在一年內於毋須作出賠償下（法定賠償除外）將其終止之服務合約。

### 董事於交易、安排或合約中之重大權益

持續關連交易及有關連人士之重大交易詳情分別載於本報告及財務報表附註39。除披露者外，於截至二零二六年六月三十日止年度內任何時間或年結日，本公司或其附屬公司概無訂立任何與董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益而對本集團業務而言屬重大之交易、安排或合約。

### 管理合約

截至二零二六年六月三十日止年度，除僱傭合約外，本公司並無簽訂或存續任何有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政事宜之合約。

## 董事會報告

## 董事的彌償保證

根據公司細則，每位董事就執行其職務或其他有關其職務可能招致或蒙受的一切損失或債務，均有權獲得以本公司資產作出彌償保證。本公司設有董事及高級人員責任保險，適當保障對董事提出的任何法律行動。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），本公司按照證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯合交易所（「聯交所」），本公司各董事所持有本公司或其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下。

## 於本公司及本公司相聯法團股份之好倉

## A. 本公司

| 董事  | 身份    | 普通股股份數目   |           | 佔已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |
|-----|-------|-----------|-----------|------------------------|
|     |       | 個人權益      | 權益總額      |                        |
| 郭令海 | 實益擁有人 | 3,800,775 | 3,800,775 | 1.16%                  |
| 郭令山 | 實益擁有人 | 209,120   | 209,120   | 0.06%                  |

## B. 相聯法團

## (a) GuoLine Capital Assets Limited

| 董事  | 身份    | 普通股股份數目 |         | 佔已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |
|-----|-------|---------|---------|------------------------|
|     |       | 個人權益    | 權益總額    |                        |
| 郭令海 | 實益擁有人 | 841,000 | 841,000 | 2.62%                  |
| 郭令山 | 實益擁有人 | 321,790 | 321,790 | 1.00%                  |

## 董事會報告

### 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

於本公司及本公司相聯法團股份之好倉(續)

#### B. 相聯法團(續)

##### (b) 國浩房地產有限公司

| 董事  | 身份    | 普通股股份數目    |            | 佔已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |
|-----|-------|------------|------------|------------------------|
|     |       | 個人權益       | 權益總額       |                        |
| 郭令海 | 實益擁有人 | 35,290,914 | 35,290,914 | 2.98%                  |

##### (c) 豐隆金融集團有限公司

| 董事  | 身份    | 普通股股份數目   |           | 佔已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |
|-----|-------|-----------|-----------|------------------------|
|     |       | 個人權益      | 權益總額      |                        |
| 郭令海 | 實益擁有人 | 2,526,000 | 2,526,000 | 0.22%                  |
| 郭令山 | 實益擁有人 | 654,000   | 654,000   | 0.06%                  |

##### (d) GuocoLand (Malaysia) Berhad

| 董事  | 身份    | 普通股股份數目 |         | 佔已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |
|-----|-------|---------|---------|------------------------|
|     |       | 個人權益    | 權益總額    |                        |
| 郭令海 | 實益擁有人 | 226,800 | 226,800 | 0.03%                  |

## 董事會報告

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

於本公司及本公司相聯法團股份之好倉(續)

## B. 相聯法團(續)

## (e) The Rank Group Plc

| 董事                             | 身份    | 普通股股份數目   |           | 佔已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |
|--------------------------------|-------|-----------|-----------|------------------------|
|                                |       | 個人權益      | 權益總額      |                        |
| 郭令海                            | 實益擁有人 | 1,026,209 | 1,026,209 | 0.26%                  |
| Christian K. NOTHHAFT<br>(羅敬仁) | 實益擁有人 | 30,000    | 30,000    | 0.01%                  |
| 郭令山                            | 實益擁有人 | 56,461    | 56,461    | 0.01%                  |

## (f) 南順(香港)有限公司

| 董事             | 身份    | 普通股股份數目   |         |           | 佔已發行<br>股份總數之<br>概約百分比 |
|----------------|-------|-----------|---------|-----------|------------------------|
|                |       | 個人權益      | 家族權益    | 權益總額      |                        |
| 郭令海            | 實益擁有人 | 2,300,000 | -       | 2,300,000 | 0.95%                  |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士 | 配偶之權益 | -         | 150,000 | 150,000   | 0.06%                  |

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無董事於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告

### 股份計劃

#### 二零二二年行政人員股份計劃(「二零二二年股份計劃」)

股東於二零二二年十一月八日(「股份計劃批准日期」)舉行之股東週年大會上批准通過二零二二年股份計劃，並於二零二二年十一月十日生效(「股份計劃生效日期」)，以向本公司或其任何附屬公司之行政人員或董事(「股份計劃合資格行政人員」)授出涉及本公司之新發行及／或現有股份之認購權及／或無償股份(授予股份)。

一信託(「股份計劃信託」)已成立以不時購入及持有本公司現有股份，從而履行二零二二年股份計劃可能授出之認購權之行使及授予股份之歸屬。本公司的一間全資附屬公司作為信託人負責管理股份計劃信託。

有關二零二二年股份計劃的主要條款及資料摘要載列如下：

#### 1. 二零二二年股份計劃的目的

二零二二年股份計劃旨在(i)使股份計劃合資格行政人員之長遠利益與股東一致，並鼓勵股份計劃合資格行政人員對彼等所管理業務之表現承擔更大責任；(ii)推動股份計劃合資格行政人員實踐策略業務目標；(iii)獎勵股份計劃合資格行政人員，使其在本集團的成就擁有股本權益；及(iv)使整體薪酬待遇更具競爭力，以招攬、挽留及激勵高質素的行政人員。

#### 2. 二零二二年股份計劃中可予發行的股份總數及其佔已發行股份的百分率

截至二零二五年七月一日及二零二六年六月三十日，根據二零二二年股份計劃的計劃授權限額，就可授出的認股權及授予股份而可予發行的股份總數均為32,905,137股。

自採納二零二二年股份計劃起直至二零二六年六月三十日，概無根據二零二二年股份計劃向任何股份計劃合資格行政人員授出認購權或無償股份。因此，截至二零二六年六月三十日，二零二二年股份計劃下並無尚未行使的認股權或未歸屬的授予股份，亦無本公司股份可據此予以發行。

截至本年報日期，二零二二年股份計劃下可供發行的股份總數維持於32,905,137股，佔本公司已發行股份(庫存股份除外(如有))之10%。

#### 3. 每名參與人可獲授權益上限

就一位股份計劃合資格行政人員行使截至最近授出日期止任何十二個月期間，已授出及將予授出之認購權，以及已歸屬及將予歸屬之授予股份之已發行及將予發行股份之總額，最多不得超過於任何授出日期本公司已發行股份(庫存股份除外(如有))之1%。

## 董事會報告

## 股份計劃(續)

## 二零二二年行政人員股份計劃(「二零二二年股份計劃」)(續)

## 4. 獲授人可行使期權的期限

除非二零二二年股份計劃另有明確允許，否則向股份計劃合資格行政人員授出認購權及／或授予股份僅可在其於本集團任職或擔任董事期間行使／歸屬。

## 5. 認購權或授予股份的歸屬期

認購權及／或授予股份的歸屬期不得少於自授出日期起計十二個月。

## 6. 申請或接納認購權或授予股份須付金額以及付款或通知付款的期限或償還申請期權貸款的期限

根據二零二二年股份計劃向股份計劃合資格行政人員授出的認購權及／或授予股份，獲授人須於授出日期起三十(30)天內(或本公司之董事會薪酬委員會(「酬委會」)全權酌情釐定允許的較長期限)以書面接納通知之方式及酬委會可能指定之形式接納，並隨附支付1港元作為代價。認購權行使期不得超過認購權授出期起計十(10)年。

## 7. 獲授期權的行使價或獲授股份的購買價之釐定基準

酬委會可酌情釐定認購權行使價，惟就此既定的行使價須至少為下列的較高者：(a)股份於有關認購權授出日期(須為營業日)在聯交所日報表所載的收市價；(b)股份於緊接有關認購權授出日期前五個營業日在聯交所日報表所載的平均收市價；及(c)股份之面值。

## 8. 二零二二年股份計劃尚餘的有效期

二零二二年股份計劃之有效期由股份計劃生效日期起計為期十年。二零二二年股份計劃將維持有效至二零三二年十一月九日為止。

## 其他

本公司最終控股公司GuoLine Capital Assets Limited的若干其他附屬公司在年末或年內任何時間維持有效的股份計劃或安排，根據該計劃或安排，合資格董事可獲授無償股份或認購權以收購有關公司之股份。於本年度內，概無任何董事持有任何根據上述股份計劃或安排收購的股份。

除上述以外，於本年度內，本公司、其母公司、其附屬企業或其母公司的附屬企業在任何時候概無成為任何安排之訂約方，以致董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券獲得利益。

## 董事會報告

## 主要股東及其他人士之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，按證券及期貨條例第336條本公司備存之登記冊所記錄，持有本公司已發行股本5%或以上之股份及相關股份之權益或淡倉的主要股東及其他人士如下：

## 於本公司股份及相關股份之好倉

| 股東                                                                     | 身份       | 股份／相關股份數目   |                |                        | 佔本公司<br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|----------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                        |          | 股份權益        | 股本衍生工具<br>下的權益 | 總額                     |                         |
| 郭令燦                                                                    | 受控制公司之權益 | 242,008,117 | 40,272,716     | 282,280,833<br>(附註1)   | 85.79%                  |
| GuoLine Capital Assets Limited (「GCAL」)                                | 受控制公司之權益 | 240,351,792 | –              | 240,351,792<br>(附註2)   | 73.04%                  |
| GuoLine Investment Assets Limited<br>(「GIAL」, 前稱為GSL Holdings Limited) | 受控制公司之權益 | –           | 40,272,716     | 40,272,716<br>(附註3)    | 12.24%                  |
| Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd.<br>(「HLInv」)                  | 受控制公司之權益 | 240,351,792 | 40,272,716     | 280,624,508<br>(附註4及5) | 85.28%                  |
| Davos Investment Holdings Private Limited<br>(「Davos」)                 | 受控制公司之權益 | 240,351,792 | 40,272,716     | 280,624,508<br>(附註4及6) | 85.28%                  |
| KWEK Leng Kee (「KLK」)                                                  | 受控制公司之權益 | 240,351,792 | 40,272,716     | 280,624,508<br>(附註4及7) | 85.28%                  |
| First Eagle Investment Management, LLC<br>(「FEIM」)                     | 投資經理     | 26,238,046  | –              | 26,238,046<br>(附註8)    | 7.97%                   |

## 董事會報告

## 主要股東及其他人士之權益及淡倉(續)

## 於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

1. 郭令燦先生持有受控制公司之權益包括242,008,117股本公司普通股及其他非上市以現金交收衍生工具之40,272,716股相關股份，並由下列公司直接持有：

| 股份／相關股份數目                           |             |
|-------------------------------------|-------------|
| GuoLine Overseas Limited (「GOL」)    | 236,524,930 |
| GuoLine (Singapore) Pte Ltd (「GSL」) | 40,272,716  |
| Asset Nominees Limited (「ANL」)      | 3,826,862   |
| Robusto Ltd (「RL」)                  | 1,656,325   |

ANL由國浩管理有限公司(「國浩管理」)全資擁有，而本公司則全資擁有國浩管理。GOL擁有本公司71.88%權益，而GCAL全資擁有GOL。GIAL全資擁有GSL。郭令燦先生分別擁有GCAL及GIAL 49.11%權益，而郭令燦先生亦全資擁有RL。

- GCAL之權益由以上附註1列出之GOL及ANL直接持有。
- GIAL之權益為非上市以現金交收衍生工具之相關股份，由以上附註1列出之GSL直接持有。
- HLInvnt、Davos及KLK之權益重複計算。
- HLInvnt透過其分別於GCAL及GIAL之34.49%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
- Davos透過其於HLInvnt之33.59%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
- KLK透過其於Davos之41.92%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
- FEIM被視為於該等權益中持有權益，該等權益由其控制之不同管理帳戶及基金持有。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司並無獲任何人士知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條而須備存之登記冊內，5%或以上本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 董事會報告

### 合約權益及關連交易

#### 持續關連交易

##### 主服務協議

本公司(連同其附屬公司,「本集團」)與GuoLine Group Management Company Pte. Ltd.(「GGMC」)訂立一份日期為二零二三年六月三十日之主服務協議(「主服務協議」),藉以為本集團(稱為「服務使用者」)提供本公司於二零二三年六月三十日刊發之公告(「主服務協議公告」)中所列明的管理服務(「該等服務」)。

GGMC或雙方不時協定之其他豐隆集團公司(包括GCAL和Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)及其附屬公司)稱為「服務提供者」。

主服務協議之年期由二零二三年七月一日至二零二六年六月三十日為止三個財政年度。主服務協議下應付之費用包括:

1. 服務使用者及服務提供者不時協定之月費(「月費」),現時協定為約每月總共1,928,000港元;及
2. 年費,相等於服務使用者在有關財政年度之經審核損益表上所示之稅前年度溢利之3%(「年費」)。年費亦可能作出適當調整(例如為避免重複計算溢利)(如有)。

誠如主服務協議公告中所披露,每年費用總額(「總服務費」)為月費、年費及本集團就相若該等服務已付或應付予任何豐隆集團公司之任何費用之總和,總服務費於截至二零二六年六月三十日止三個財政年度各年之年度上限為4.10億港元。

GGMC為本公司最終控股公司及主要股東GCAL的全資附屬公司,因此,根據上市規則第14A章GGMC為本公司關連人士的聯繫人。郭令燦先生作為GCAL及HLCM之控股股東,彼亦同時為本公司之主要股東。根據上市規則第14A章,GCAL及HLCM旗下於主服務協議下可能成為服務提供者的附屬公司為本公司關連人士的聯繫人。根據上市規則,主服務協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易,本公司已遵從有關披露規定。

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之主服務協議項下的交易,並確認:

a. 主服務協議於本年度訂立之交易:

- 屬本集團一般及日常業務;
- 屬按照一般或更佳商業條款進行;及
- 乃根據有關交易文件之條款進行,條款公平合理,並符合本公司股東整體利益。

b. 於本年度,本集團就主服務協議已付及應付之總服務費合共約為1.519億港元,並不超過相關年度上限4.10億港元。

## 董事會報告

## 合約權益及關連交易(續)

## 持續關連交易(續)

## 銀行交易

本集團一直不時及可能於日後與豐隆金融集團(包括Hong Leong Financial Group Berhad及其不時之附屬公司)旗下之持牌銀行及受監管金融服務公司(包括Hong Leong Asset Management Bhd、豐隆銀行有限公司、Hong Leong Islamic Bank Berhad、Hong Leong Bank Vietnam Limited、Hong Leong Bank (Cambodia) PLC及Hong Leong Investment Bank Berhad(個別及統稱「豐隆金融機構」))進行(其中包括)下列交易：

1. 本集團於豐隆金融機構存款；及
2. 本集團購買及／或認購由豐隆金融機構發行的債務證券及投資產品，

(統稱「銀行交易」)。

作為自營投資及財資運作的一部份，本集團不時於全球不同金融機構存放存款及購買及／或認購由金融機構及其他公司發行之定息、債務證券及投資產品。銀行交易為本集團一般及日常業務。財資功能涉及現金流量及現金資源管理，本集團透過不同金融機構進行有關功能。

誠如本公司日期為二零二四年七月二日之公告中所披露，於截至二零二七年六月三十日止之三個財政年度的任何時間，銀行交易的總額結餘將受限於上限1.22億美元或其他貨幣之相等金額。

由於豐隆金融機構乃HLCM之間接附屬公司，而郭令燦先生為其控股股東，彼亦同時為本公司之控股股東，因此豐隆金融機構屬本公司之關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，銀行交易已構成本公司之持續關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

於本年度的任何時間，本集團不時訂立存款交易，當中涉及以豐隆金融機構為接受存款銀行(包括多種貨幣之儲蓄、往來、定期存款及其他存款)(「存款交易」)。存款交易根據各項交易進行時之有關市場利率進行，跟本集團與其他非關連金融機構進行交易時所用者大致相同。於本年度，本集團將多種貨幣之儲蓄及定期存款存入豐隆金融機構之年利率為零至3.85厘，定期存款之存款期介乎隔夜至十二個月。

於二零二六年六月三十日，本集團存放於豐隆金融機構之存款結餘約為2,740萬美元。

## 董事會報告

### 合約權益及關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

##### 銀行交易(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之銀行交易，並確認：

- a. 於本年度，本集團並無認購或購入由豐隆金融機構發行之債務證券及投資產品；
- b. 於本年度，本集團(i)存入豐隆金融機構之未提取存款結餘；及(ii)本集團已購入及／或認購由豐隆金融機構發行之債務證券及投資產品之最大相關總額約為6,420萬美元，並不出1.22億美元或其他貨幣之相等金額的相關數額上限；及
- c. 進行存款交易乃：
  - 屬本集團一般及日常業務；
  - 屬按照一般或更佳商業條款進行；及
  - 乃根據有關交易文件之條款進行，條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。

##### 投資管理及諮詢協議

#### 投資管理協議

Asia Fountain Assets Limited(「AFAL」，本公司之間接全資附屬公司)與Jia Investment Alliance Pte. Ltd. (「JIAPL」，前稱為GuoLine Advisory Pte. Ltd.)訂立一份日期為二零二五年八月一日的投資管理協議(「投資管理協議」)，就AFAL所有投資資產(包括資金和其他投資產品)和由此產生的收益和股息收入，惟在投資管理協議項下被AFAL指定為不構成JIAPL授權一部分的資產除外(「IMA投資組合」)，由JIAPL向AFAL提供全權委託基金管理服務，年期由二零二五年八月一日起至二零二八年六月三十日止(包括首尾兩日)。

投資管理協議項下應付的費用包括：

1. 按月於期末支付的管理費(「管理費」)，金額將根據JIAPL管理的IMA投資組合於曆月最後一天之資產淨值乘以0.5%年利率計算；及
2. 按年於期末支付的表現費(「表現費」)，金額按超額回報乘以最高10%年利率計算。超額回報乃指IMA投資組合在相關期間／年度內的回報扣減8%最低回報率，除非AFAL和JIAPL在每年的七月一日之前另有協定。

## 董事會報告

## 合約權益及關連交易(續)

## 持續關連交易(續)

## 投資管理及諮詢協議(續)

## 投資諮詢及管理協議

國浩管理(本公司之直接全資附屬公司)與JIAPL訂立一份日期為二零二二年十一月一日的投資諮詢及管理協議(「投資諮詢及管理協議」)，並以一份日期為二零二五年八月一日的協議書重續該協議，就國浩管理，Asia Fountain Investment Company Limited(本公司之間接全資附屬公司)及本公司其他有關全資附屬公司(統稱「服務接受方」)在任何時間的所有投資資產，惟服務接受方指定為不構成JIAPL授權的一部分之資產除外，提供投資諮詢、管理以及相關服務，年期由二零二五年八月一日起至二零二八年六月三十日止(包括首尾兩日)。

JIAPL將每月收取諮詢費(「諮詢費」)，金額按JIAPL投資團隊的員工成本的約定分配以及雙方共同協定的任何其他相關成本，再以10%加成計算。

誠如本公司日期為二零二五年八月一日之公告中所披露，於相關財政年度，總費用(「總費用」，即投資管理協議及投資諮詢及管理協議(統稱「投資管理及諮詢協議」)項下須支付予JIAPL的管理費、表現費及諮詢費之總和)須遵守以下各年度上限：

|                   | 年度上限<br>百萬港元 |
|-------------------|--------------|
| 截至二零二六年六月三十日止財政年度 | 160          |
| 截至二零二七年六月三十日止財政年度 | 202          |
| 截至二零二八年六月三十日止財政年度 | 256          |

JIAPL曾為國浩股本資產有限公司(「國浩股本資產」，本公司之全資附屬公司)和GGMC擁有的50:50合資公司。於二零二六年六月三十日，國浩股本資產及GGMC將其於JIAPL持有的股權轉讓予GCAL後，JIAPL成為GCAL(本公司的最終控股公司及主要股東)之直接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，JIAPL屬本公司關連人士之聯繫人。根據上市規則，投資管理及諮詢協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

## 董事會報告

### 合約權益及關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

##### 投資管理及諮詢協議(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之上述交易，並確認：

- a. 於本年度，投資管理及諮詢協議項下訂立之交易：
- 屬本集團一般及日常業務；
  - 屬按照一般或更佳商業條款進行；及
  - 乃根據有關交易文件之條款進行，條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。
- b. 本集團依各協議於本年度向JIAPL支付及應付的總費用如下：

|           | 已付及應付予<br>JIAPL之服務費用<br>百萬港元 |
|-----------|------------------------------|
| 投資管理協議    | 32.8                         |
| 投資諮詢及管理協議 | 2.5                          |
| 總額：       | 35.3                         |
|           | (<1.60億港元)                   |

於本年度，本集團依投資管理及諮詢協議已付及應付予JIAPL之總費用合共約為3,500萬港元，並不超過1.60億港元之相關年度上限。

## 董事會報告

## 合約權益及關連交易(續)

## 持續關連交易(續)

## 項目管理及服務協議

## SPB協議

GuocoLand Property Management Pte. Ltd. (「GPML」，國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)之全資附屬公司)與Springleaf Residence Pte. Ltd. (「SPB」，由GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd. (「GLS」)及Intrepid Investments Pte. Ltd. (「Intrepid」)分別擁有60%及40%的合資公司)訂立一份日期為二零二四年七月十五日的项目管理及服務協議(「SPB協議」)，藉以為SPB提供項目管理、財務協作、住宅營銷、管理(例如公司秘書及會計)及其他相關配套服務。

SPB協議年期由二零二四年七月十五日起至二零二七年七月十四日止，為其三年。SPB協議項下應付予GPML的服務費(「SPB服務費」)包括：

1. 250,000新加坡元(約1,496,000港元)財務協作費；及
2. 按售出住宅單位售價和已產生建築成本之0.75%至1.5%計算的項目管理及服務費。

誠如本公司日期為二零二五年十一月十九日之公告(「二零二五年公告」)中所披露，於SPB協議年期內相關期間，SPB根據SPB協議已付或應付予GPML之SPB服務費總額須遵守以下各年度上限：

## 年度上限

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| 截至二零二六年六月三十日止財政年度    | 1,930萬新加坡元                   |
| 截至二零二七年六月三十日止財政年度    | 1,930萬新加坡元                   |
| 二零二七年七月一日至二零二七年七月十四日 | 1,930萬新加坡元<br>(相當於約1.153億港元) |

Intrepid (SPB的40%股東)為本公司的主要股東HLInvnt的間接附屬公司。因此，根據上市規則第14A章之定義，SPB為本公司的關連附屬公司及本公司關連人士的聯繫人。SPB協議項下的交易因而構成本公司的持續關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

## 董事會報告

### 合約權益及關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

項目管理及服務協議(續)

#### SPB協議(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之上述交易，並確認：

- a. 於本年度，SPB協議項下訂立之交易：
  - 屬本集團一般及日常業務；
  - 屬按照一般或更佳商業條款進行；及
  - 乃根據有關交易文件之條款進行，條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。
- b. SPB依SPB協議於本年度已付及應付予GPML的SPB服務費總額為1,360萬新加坡元(約8,290萬港元)，並不超過1,930萬新加坡元(約1.153億港元)之相關年度上限。

#### FWR協議

GPML與Faber Residence Pte. Ltd. (「FWR」，由GLS(50%)、TID Residential Pte. Ltd. (「TIDR」)(40%)及Intrepid(10%)持有的合資公司)訂立一份日期為二零二五年二月二十四日的項目管理及服務協議(「FWR協議」)，藉以為FWR提供項目管理、財務協作、住宅營銷、管理(例如公司秘書及會計)及其他相關配套服務。

FWR協議年期由二零二五年二月二十四日起至二零二八年二月二十三日止，為其三年。FWR協議項下應付予GPML的服務費(「FWR服務費」)包括：

1. 250,000新加坡元(約1,496,000港元)財務協作費；及
2. 按售出住宅單位售價和已產生建築成本之0.75%至1.5%計算的項目管理及服務費。

誠如二零二五年公告中所披露，於FWR協議年期內相關期間，FWR根據FWR協議已付或應付予GPML之FWR服務費總額須遵守以下各年度上限：

#### 年度上限

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| 截至二零二六年六月三十日止財政年度     | 950萬新加坡元                   |
| 截至二零二七年六月三十日止財政年度     | 950萬新加坡元                   |
| 二零二七年七月一日至二零二八年二月二十三日 | 950萬新加坡元<br>(相當於約5,670萬港元) |

## 合約權益及關連交易(續)

### 持續關連交易(續)

項目管理及服務協議(續)

### FWR協議(續)

TIDR及Intrepid(分別為FWR的40%及10%股東)均為本公司的主要股東HLInvnt的間接附屬公司。因此，根據上市規則第14A章之定義，FWR為本公司關連人士的聯繫人。FWR協議項下的交易因而構成本公司的持續關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之上述交易，並確認：

- a. 於本年度，FWR協議項下訂立之交易：
  - 屬本集團一般及日常業務；
  - 屬按照一般或更佳商業條款進行；及
  - 乃根據有關交易文件之條款進行，條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。
- b. FWR依FWR協議於本年度已付及應付予GPML的FWR服務費總額為610萬新加坡元(約3,680萬港元)，並不超過950萬新加坡元(約5,670萬港元)之相關年度上限。

## 董事會報告

### 合約權益及關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

##### 項目管理及服務協議(續)

參照二零二五年公告，由於SPB所承擔的住宅發展項目於推出時市場反應熱烈，帶動銷售額於短時間內出現未預期的急升，致使於二零二五年九月批次支付的項目管理及服務費大幅增加，令相關百分比率超出0.1%的最低豁免水平。有關超出情況未有即時被識別及向本公司匯報，因此未能按照上市規則規定於切實可行情況下盡快刊發公告。

為確保及時遵守相關上市規則，本公司已採納下列加強內部監控措施：

- a. 將內部提示水平設定為適用年度上限或相關最低豁免水平(視情況而定)的80%。附屬集團定期提交的內部關連交易報告已納入有關提示水平，以使負責人員能及早識別及上報可能超出水平的情況，並使本公司能更密切監察交易金額和及時採取合規行動。
- b. 相關附屬集團須更頻密地向本公司提交關連交易資料，現為按月提交；如已達到內部提示水平，則須於其後在切實可行情況下盡快提交，以便持續監察及及時上報相關情況。
- c. 就現有或將來之項目管理及服務協議，本公司於銷售期間透過主動從國浩房地產取得相關項目的每週初步銷售報告以估算項目管理服務費，以進行平行監察。國浩房地產的財務團隊將按初步銷售數據獨立計算估計費用。倘達到內部提示水平，國浩房地產須即時通知本公司，並於相關服務費金額確定後盡快提供確實數據。此雙重監控機制有助及早識別可能超出年度上限或最低豁免水平的情況，並促進及時採取合規行動。
- d. 本公司已於二零二六年三月十二日及二零二六年四月二十九日為附屬集團(包括國浩房地產集團)的相關人員舉辦專題培訓，以加強其對匯報責任及相關內部監控程序的認識。培訓內容包括提醒相關人員密切監察適用的上限，並於訂立或重續關連交易協議前預早通知本公司，以使本公司可及時評估有關交易於上市規則下的涵義。本公司亦將每年安排複修培訓。
- e. 對於日後性質相若的持續關連交易，本公司將於適當情況下考慮設定年度上限，以便遵守上市規則。

## 董事會報告

## 合約權益及關連交易(續)

## 持續關連交易(續)

## 項目管理及服務協議(續)

除SPB協議及FWR協議外，於二零二五年公告日期，GPML另有兩份與本公司主要股東HLInvnt之聯繫人訂立的項目管理及服務協議存續，以提供與SPB協議及FWR協議項下類似的服務。

就日期為二零二一年五月二十一日的第一份協議(「二零二一年協議」)而言，GPML在截至二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止各財政年度內已收或應收的服務費總額，不超過上市規則下的0.1%最低豁免水平。

就日期為二零二四年六月二十五日的第二份協議(「二零二四年協議」)而言，截至二零二五年六月三十日止財政年度內已收或應收的服務費總額，無論單獨計算，或與二零二一年協議於二零二五年財年的服務費總額合併計算，均不超過上市規則下的0.1%最低豁免水平。

於截至二零二六年六月三十日止財政年度，GPML根據二零二一年協議及二零二四年協議已收或應收的服務費總額約為220萬新加坡元。當該金額與年內現存的其他項目管理及服務協議已收或應收的服務費合併計算時，按上市規則計算的適用百分比率均低於5%。因此，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章下的獨立股東批准規定。

## 董事會報告

### 合約權益及關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

##### 項目管理及服務協議(續)

##### LCPL協議

GPML與Lentor Central 2026 Pte. Ltd. (「LCPL」，由GLS(50%)、Intrepid(40%)及TIDR(10%)持有的合資公司)訂立一份日期為二零二六年六月三日的項目管理及服務協議(「LCPL協議」)，藉以為LCPL提供項目管理、財務協作、住宅營銷、管理(例如公司秘書及會計)及其他相關配套服務。

LCPL協議年期由二零二六年六月三日起至二零二九年六月二日止，為其三年。LCPL協議項下應付予GPML的服務費(「LCPL服務費」)包括：

1. 250,000新加坡元(約1,531,500港元)財務協作費；及
2. 按售出住宅單位售價和已產生建築成本之0.75%至1.5%計算的項目管理及服務費。

誠如本公司日期為二零二六年六月三日之公告中所披露，於LCPL協議年期內相關期間，LCPL根據LCPL協議已付或應付予GPML之LCPL服務費總額須遵守以下各年度上限：

#### 年度上限

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| 二零二六年六月三日至二零二六年六月三十日 | 200萬新加坡元<br>(相當於約1,230萬港元)   |
| 截至二零二七年六月三十日止財政年度    | 1,630萬新加坡元                   |
| 截至二零二八年六月三十日止財政年度    | 1,630萬新加坡元                   |
| 二零二八年七月一日至二零二九年六月二日  | 1,630萬新加坡元<br>(相當於約9,990萬港元) |

## 董事會報告

## 合約權益及關連交易(續)

## 持續關連交易(續)

項目管理及服務協議(續)

## LCPL協議(續)

Intrepid及TIDR(分別為LCPL的40%及10%股東)均為本公司的主要股東HLInvnt的間接附屬公司。因此,根據上市規則第14A章之定義,LCPL為本公司關連人士的聯繫人。LCPL協議項下的交易因而構成本公司的持續關連交易,本公司已遵從有關披露規定。

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之上述交易,並確認:

- a. 於本年度,LCPL協議項下訂立之交易:
  - 屬本集團一般及日常業務;
  - 屬按照一般或更佳商業條款進行;及
  - 乃根據有關交易文件之條款進行,條款公平合理,並符合本公司股東整體利益。
- b. LCPL依LCPL協議於二零二六年六月三日起至二零二六年六月三十日止期間已付及應付予GPML的LCPL服務費總額為30萬新加坡元(約150萬港元),並不超過200萬新加坡元(約1,230萬港元)之相關年度上限。

## 核數師之審閱

根據上市規則第14A.56條,本公司之核數師已獲委聘根據由香港會計師公會發佈之香港核證委聘準則第3000號(修訂)「歷史財務資料進行審核或審閱以外的核證委聘」以及參照實務說明第740號(修訂)「根據香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」而就上述本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已就本年報第66頁至第77頁所披露之本集團持續關連交易發出無保留意見函件,載列其核證結果及結論,並根據上市規則第14A.56條確認,其並無發現任何事項致使其相信:

- (i) 該等持續關連交易未經本公司董事會批准;
- (ii) 該等持續關連交易在各重大方面並非按照本集團之定價政策進行;
- (iii) 該等持續關連交易在各重大方面並非根據規管該等交易之相關協議進行;及
- (iv) 該等持續關連交易之交易金額已超出其各自之年度上限。

## 董事會報告

### 合約權益及關連交易(續)

#### 關連交易

新加坡Lentor Central地塊項目之合資協議

於二零二六年六月三日，GLS與Intrepid、TIDR（統稱「LCL股東」）及LCPL簽訂合資協議（「LCL協議」）。據此，LCL股東同意聯合參與發展所有該幅位於新加坡Lentor Central，佔地面積15,925.8平方米名為Mukim 20的Lot 05664W地塊（「LCL物業」）。GLS、Intrepid及TIDR於LCL的協定持股比例分別為50%，40%及10%。

根據LCL協議，LCPL乃進行收購及發展LCL物業（「LCL項目」）的合資項目公司，其中包括完成收購LCL物業、實施及興建LCL項目、管理、營運及維護LCL物業及LCL項目（包括為銷售住宅單位進行營銷），和為LCL物業及LCL項目提供資金及管理。LCL物業乃通過投標從新加坡市區重建局投得。

GLS的總出資額為1.18億新加坡元，當中由2,700萬新加坡元股本及9,100萬新加坡元貸款組成。

由於Intrepid及TIDR均為本公司主要股東HLInvnt的間接附屬公司，根據上市規則第14A章之定義，Intrepid及TIDR為本公司關連人士的聯繫人；因此，LCL協議構成本公司的關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

交易詳情載於本公司日期為二零二六年六月三日之公告。

### 董事於競爭業務之權益

郭令海先生及郭令山先生為HLCM之董事及股東。HLCM為投資控股公司，其附屬公司業務當中包括金融服務以及製造及分銷業務。

郭令海先生及郭令山先生為GCAL之股東，郭令海先生亦為GCAL之董事。GCAL為投資控股公司，其附屬公司業務當中包括自營投資以及製造及消費品分銷業務。

根據上市規則第8.10條，截至二零二六年六月三十日止年度期間，上述董事被視為於本集團業務外持有其他業務權益，該等業務直接或間接可能與本集團之業務競爭。

## 董事會報告

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

## 1. Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁) 先生

- 於二零二六年五月八日辭任於倫敦證券交易所主要上市及於新加坡和百慕達第二上市之DFI Retail Group Holdings Limited之獨立非執行董事及薪酬及提名委員會成員之職務。

## 2. Paul J. BROUGH 先生

- 於二零二六年六月十五日獲委任為KS Asia Absolute Return Fund IC之獨立非執行董事。
- 於二零二六年七月三十一日辭任Stonepeak SRE Holdings LP諮詢委員會獨立成員和審核委員會主席之職務。
- 於二零二六年九月十七日獲委任為Stonepeak Oceanview Taiwan Co., Ltd. (「Stonepeak Taiwan」) 及Stonepeak Taiwan旗下若干集團公司之獨立非執行董事。

## 公眾持股量之足夠性

根據本公司從公眾途徑取得之資料及據董事所知，本公司於截至二零二六年六月三十日止年度內及直至本報告日期，一直維持不少於本公司已發行股份總數25%的足夠公眾持股量。

## 核數師

一項擬重新委任畢馬威會計師事務所為本公司之核數師之決議案，將於即將舉行之股東週年大會上提出。

承董事會命

執行董事及行政總裁

**Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)**

香港，二零二六年九月二十八日

# 獨立核數師報告

## 獨立核數師報告致國浩集團有限公司成員

(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第87至191頁的國浩集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資本變動表和綜合現金流量表,以及包括重要會計政策資訊及其他說明性資訊附註。

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二零二六年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》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《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對百慕達綜合財務報表適用於公眾利益實體財務報表的審計相關的道德要求,我們獨立於貴集團,我們也已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

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

## 獨立核數師報告

## 有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之減值

請參閱綜合財務報表附註14、15及16及附註2(e)、2(f)、2(h)及2(k)(ii)之重要會計政策。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理有關事項

貴集團擁有、租賃及管理若干位於英國之酒店，按成本減累計折舊及減值虧損計量。貴集團亦經營博彩及休閒業務，並持有英國之賭場及其他博彩牌照，及專營權，以及於西班牙之少數賭場，其大部分被分類為擁有無限可使用年期之無形資產。

於二零二六年六月三十日，酒店物業，資本化賭場及其他博彩牌照，及專營權及相關使用權資產之賬面值合共為25.07億美元，佔貴集團於該日總資產之14%。

各上述資產之現金產生單位（「現金產生單位」）之可回收金額之估計對關鍵假設敏感，該假設包括用於計算酒店物業及相關使用權資產之預測現金流量時計入入住率及每間可用客房之收益；於計算有關賭場的使用權資產、賭場及其他博彩牌照，及專營權之預測現金流量時計入之盈利倍數、增長率及所用之貼現率。

我們認為有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之潛在減值撥備評估是關鍵審計事項，原因是於釐定減值撥備所採用之假設時，管理層需要運用重大判斷，而有關假設本質上為不確定，並可能受管理層的偏見所影響。

我們評估有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之潛在減值之審計程序包括以下各項：

- 評估貴集團對現金產生單位之識別及分配至各現金產生單位之有關酒店及休閒業務的酒店物業、賭場及其他博彩牌照，及專營權及使用權資產的金額；
- 評估貴集團識別酒店物業及相關使用權資產之潛在減值指標之過程；
- 評估貴集團之減值評估模式是否符合現行會計標準所編制；
- 於評估專家參與下，評估有關賭場的使用權資產、賭場及其他博彩牌照，及專營權進行減值評估時採用的貼現率；
- 評估貴集團採用之估值方法並將外部經濟預測及可用行業數據用作對比在計算可回收款額中所用到之關鍵假設，該假設包括酒店物業及相關使用權資產的入住率及每間可用客房之收益，以及與賭場有關的使用權資產、賭場及其他博彩牌照，及專營權之盈利倍數；
- 經考慮兼容性及市場因素後，將其與歷史比率、外部經濟預測及可用行業數據進行對比，評估與酒店物業相關以及與酒店相關的使用權資產減值評估所用之增長率及貼現率；
- 以上一財政年度末期對關鍵假設及估計之預測與本年度之實際結果進行對比，評估管理層計算各現金產生單位之可回收金額之歷史準確程度，並通過將外部經濟及行業等數據作比較（如有），評估管理層對預測財務表現的合理性；及
- 釐定該等估計對各現金產生單位出現重大錯報所需的變動程度（不論個別或集體），並考慮該等關鍵估計產生上述變動之可能性以及是否存在管理層偏見之證據。

## 獨立核數師報告

### 投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註14及附註2(g)之重要會計政策。

#### 關鍵審計事項

貴集團持有投資物業組合，包括於香港、新加坡、馬來西亞，及中國內地之商業物業。於二零二六年六月三十日，投資物業之賬面值為53.82億美元，佔貴集團於該日總資產之30%。

貴集團投資物業之公平價值由管理層根據外部物業估值師編制之獨立估值進行評估。

綜合收益表中投資物業之公平價格變動淨值佔貴集團截至二零二六年六月三十日止年度除稅前溢利之14%。

我們認為投資物業估值是關鍵審計事項，原因是釐定公平價值涉及大量判斷及估計，尤其是選擇適當估值方法及釐定有關假設方面，從而增加錯誤風險或潛在管理層偏見；並由於估值對所用之關鍵假設敏感，包括資本化率，可比較銷售價格、所用貼現率及最終回報率有關之假設。

#### 我們的審計如何處理有關事項

我們評估投資物業估值之審計程序包括以下各項：

- 評估管理層委聘之外部物業估值師之資格、專業知識及能力以及與外部物業估值師進行討論，以了解彼等之估值方法；
- 將具體細節與有關租賃及外部可用行業數據進行對比，評估估值所用之租賃資料；及
- 在抽樣的基礎上及內部物業估值專家的參與下，基於我們對其他物業估值師就相似類型物業的知識評估所聘物業估值師所用估值方法，經考慮兼容性及市場因素及狀況並選定所用之假設時出錯之可能性或管理層偏見，將其與歷史比率及可用行業數據進行對比，評估估值所用之關鍵假設，包括資本化率，可比較銷售價格、所用貼現率及最終回報率有關之假設。

## 獨立核數師報告

## 發展中物業及持作銷售用途之物業之估值

請參閱綜合財務報表附註21及22及附註2(i)之會計政策。

## 關鍵審計事項

貴集團之發展中物業持作銷售用途之物業主要包括新加坡、馬來西亞及中國內地之發展中住宅物業及已落成物業。於二零二六年六月三十日，發展中物業及持作銷售用途之物業之賬面值合共為12.94億美元，佔貴集團於該日總資產之7%。

發展中物業及持作銷售用途之物業乃按成本及可變現淨值（「可變現淨值」）之較低者列賬。

評估發展中物業及持作銷售用途之物業之可變現淨值涉及運用大量管理層判斷，尤其是於估計預測銷售價格及估計完成物業開發之成本。鑑於當前經濟放緩及發展中物業所處之司法權區現行政府政策，宏觀經濟前景及市場情緒不明朗可能對物業價格施加下調壓力。總開發成本亦可能因市場狀況而異，施工過程中可能出現不可預見之情況，從而導致成本超支。

我們認為發展中物業及持作銷售用途之物業之估值為關鍵審計事項，原因是可變現淨值之評估本質為主觀，需要大量管理層判斷及有關預測銷售價格、開發成本及銷售開支之估值，這增加出錯風險或潛在管理層偏見。

## 我們的審計如何處理有關事項

我們評估發展中物業及持作銷售用途之物業估值之審計程序包括以下各項：

- 評估管理層聘請的外部物業估值師的資格、經驗及勝任能力，並與外部物業估值師進行討論，以了解其估值方法；
- 經考慮至今為止產生之成本、施工進度及任何設計方案之重大偏離或成本超支，將成本與合約及有關協議進行對比，評估貴集團就發展項目之估計總開發成本；及
- 將其與同一項目及／或開發項目附近可資比較之物業之近期成交銷售價格進行對比，並考慮出錯或管理層偏見之可能性，評估貴集團就發展項目之預測銷售價格。

## 獨立核數師報告

### 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。作為我們審計合併財務報表業務的一部分，我們針對構成其他資訊一部分的已揭露持續關連交易執行了鑑證業務，並就此提供了單獨的鑑證結論，該結論已包含在其他資訊之中。

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

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

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為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。

董事會審核及風險管理委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

# 獨立核數師報告

## 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。我們是按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，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。
- 評價董事所採用重要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。
- 計劃並進行本集團審計，以就本集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督及覆核為本集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與董事會審核及風險管理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。

我們還向董事會審核及風險管理委員會提交聲明，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，就消除威脅而採取的行動或所應用防範措施。

從與董事會審核及風險管理委員會溝通的事項中，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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是許川愷(執業證書編號：P05551)。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二六年九月二十八日

## 綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

|                | 附註   | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千港元<br>(附註1(c)) | 二零二五年<br>千港元<br>(附註1(c)) |
|----------------|------|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 營業額            | 5    | 2,927,243    | 3,439,632    | 22,954,854               | 27,000,595               |
| 收益             | 5    | 2,808,338    | 3,113,839    | 22,022,425               | 24,443,169               |
| 銷售成本           |      | (1,742,785)  | (1,873,204)  | (13,666,571)             | (14,704,370)             |
| 其他應佔成本         |      | (122,922)    | (128,754)    | (963,930)                | (1,010,700)              |
| 其他收益           | 6(a) | 942,631      | 1,111,881    | 7,391,924                | 8,728,099                |
| 其他收入淨額         | 6(b) | 38,174       | 43,910       | 299,353                  | 344,687                  |
| 行政及其他經營支出      |      | 136,782      | 222,578      | 1,072,617                | 1,747,204                |
|                |      | (788,846)    | (635,103)    | (6,185,973)              | (4,985,463)              |
| 除融資成本前之經營溢利    |      | 328,741      | 743,266      | 2,577,921                | 5,834,527                |
| 融資成本           | 7(a) | (208,002)    | (266,062)    | (1,631,110)              | (2,088,547)              |
| 經營溢利           |      | 120,739      | 477,204      | 946,811                  | 3,745,980                |
| 投資物業估值盈餘       | 14   | 61,749       | 6,106        | 484,223                  | 47,931                   |
| 應佔聯營公司之溢利      |      | 216,216      | 189,827      | 1,695,523                | 1,490,113                |
| 應佔合營企業之溢利／(虧損) |      | 27,005       | (3,074)      | 211,768                  | (24,130)                 |
| 年度除稅前溢利        | 7    | 425,709      | 670,063      | 3,338,325                | 5,259,894                |
| 稅項             | 8(a) | (53,227)     | (84,320)     | (417,395)                | (661,899)                |
| 年度溢利           |      | 372,482      | 585,743      | 2,920,930                | 4,597,995                |
| 應佔：            |      |              |              |                          |                          |
| 本公司股東          |      | 409,818      | 513,472      | 3,213,711                | 4,030,678                |
| 非控制權益          |      | (37,336)     | 72,271       | (292,781)                | 567,317                  |
| 年度溢利           |      | 372,482      | 585,743      | 2,920,930                | 4,597,995                |
| 每股盈利           |      | 美元           | 美元           | 港元                       | 港元                       |
| 基本             | 12   | 1.26         | 1.58         | 9.88                     | 12.39                    |
| 攤薄             | 12   | 1.26         | 1.58         | 9.88                     | 12.39                    |

第95頁至191頁之附註乃財務報表之一部分。已付予本公司股東應佔年度溢利股息之詳情載列於附註11。

## 綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

|                        | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千港元<br>(附註1(c)) | 二零二五年<br>千港元<br>(附註1(c)) |
|------------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 年度溢利                   | 372,482      | 585,743      | 2,920,930                | 4,597,995                |
| 年度其他全面收益 (扣除稅項及重分類調整後) |              |              |                          |                          |
| 將不會重新分類至損益賬之項目：        |              |              |                          |                          |
| 按公平值計入其他全面收益的股權投資      |              |              |                          |                          |
| — 公平價值儲備變動淨額 (不可轉回)    | 19,836       | 124,559      | 155,550                  | 977,769                  |
| 定額福利責任之精算溢利／(虧損)       | 1,783        | (164)        | 13,982                   | (1,287)                  |
|                        | 21,619       | 124,395      | 169,532                  | 976,482                  |
| 其後可重新分類至損益賬之項目：        |              |              |                          |                          |
| 有關換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業   |              |              |                          |                          |
| 財務報表所產生之滙兌差額           | 3,850        | 579,588      | 30,191                   | 4,549,679                |
| 現金流量對沖之公平價值變動          | 3,678        | (12,605)     | 28,842                   | (98,947)                 |
| 業務投資淨額對沖之公平價值變動        | (18,496)     | 13,186       | (145,042)                | 103,508                  |
| 應佔聯營公司之其他全面收益          | (2,103)      | (33,774)     | (16,491)                 | (265,121)                |
|                        | (13,071)     | 546,395      | (102,500)                | 4,289,119                |
| 年度其他全面收益，除稅後淨額         | 8,548        | 670,790      | 67,032                   | 5,265,601                |
| 年度全面收益總額               | 381,030      | 1,256,533    | 2,987,962                | 9,863,596                |
| 年度應佔全面收益總額：            |              |              |                          |                          |
| 本公司股東                  | 442,474      | 1,041,132    | 3,469,794                | 8,172,730                |
| 非控制權益                  | (61,444)     | 215,401      | (481,832)                | 1,690,866                |
|                        | 381,030      | 1,256,533    | 2,987,962                | 9,863,596                |

第95頁至191頁之附註乃財務報表之一部分。

## 綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                 |    | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千港元<br>(附註1(c)) | 二零二五年<br>千港元<br>(附註1(c)) |
|-----------------|----|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 附註              |    |              |              |                          |                          |
| <b>非流動資產</b>    |    |              |              |                          |                          |
| 投資物業            | 14 | 5,382,357    | 5,361,142    | 42,207,367               | 42,084,161               |
| 其他物業、廠房及設備      | 14 | 1,613,349    | 1,670,409    | 12,651,560               | 13,112,460               |
| 使用權資產           | 15 | 848,844      | 848,688      | 6,656,465                | 6,662,073                |
| 聯營公司權益          | 18 | 2,186,516    | 2,004,250    | 17,146,221               | 15,733,062               |
| 合營企業權益          | 18 | 616,768      | 507,168      | 4,836,571                | 3,981,193                |
| 按公平值計入其他全面收益的   |    |              |              |                          |                          |
| 股權投資            | 19 | 773,240      | 749,706      | 6,063,593                | 5,885,080                |
| 遞延稅項資產          | 32 | 77,589       | 80,329       | 608,437                  | 630,571                  |
| 無形資產            | 16 | 743,438      | 901,983      | 5,829,892                | 7,080,431                |
| 商譽              | 20 | 262,943      | 313,731      | 2,061,946                | 2,462,740                |
| 退休金盈餘           | 30 | 13,024       | 10,617       | 102,132                  | 83,342                   |
|                 |    | 12,518,068   | 12,448,023   | 98,164,184               | 97,715,113               |
| <b>流動資產</b>     |    |              |              |                          |                          |
| 發展中物業           | 21 | 1,152,469    | 1,724,241    | 9,037,432                | 13,535,033               |
| 持作銷售用途之物業       | 22 | 141,334      | 169,593      | 1,108,313                | 1,331,280                |
| 存貨              | 23 | 46,638       | 53,517       | 365,726                  | 420,100                  |
| 合約資產            | 24 | 568,370      | 624,010      | 4,457,044                | 4,898,385                |
| 貿易及其他應收賬款       | 25 | 220,343      | 387,002      | 1,727,886                | 3,037,908                |
| 可回收稅項           |    | 6,103        | 2,952        | 47,859                   | 23,173                   |
| 交易金融資產          | 26 | 1,412,659    | 1,215,190    | 11,077,789               | 9,539,059                |
| 現金及短期資金         | 27 | 1,621,656    | 2,045,858    | 12,716,702               | 16,059,678               |
|                 |    | 5,169,572    | 6,222,363    | 40,538,751               | 48,844,616               |
| <b>流動負債</b>     |    |              |              |                          |                          |
| 合約負債            | 24 | 196,567      | 130,448      | 1,541,439                | 1,023,997                |
| 貿易及其他應付賬款       | 28 | 680,472      | 764,225      | 5,336,125                | 5,999,052                |
| 銀行貸款及其他借貸       | 29 | 666,205      | 1,322,559    | 5,224,246                | 10,381,890               |
| 稅項              |    | 34,818       | 24,311       | 273,036                  | 190,838                  |
| 撥備及其他負債         | 30 | 31,945       | 16,792       | 250,506                  | 131,815                  |
| 租賃負債            | 31 | 67,963       | 60,337       | 532,952                  | 473,636                  |
|                 |    | 1,677,970    | 2,318,672    | 13,158,304               | 18,201,228               |
| <b>淨流動資產</b>    |    |              |              |                          |                          |
|                 |    | 3,491,602    | 3,903,691    | 27,380,447               | 30,643,388               |
| <b>總資產減流動負債</b> |    |              |              |                          |                          |
|                 |    | 16,009,670   | 16,351,714   | 125,544,631              | 128,358,501              |

## 綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|              | 附註    | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千港元<br>(附註1(c)) | 二零二五年<br>千港元<br>(附註1(c)) |
|--------------|-------|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>非流動負債</b> |       |              |              |                          |                          |
| 銀行貸款及其他借貸    | 29    | 3,081,442    | 3,680,249    | 24,164,052               | 28,889,403               |
| 應付非控制權益款項    |       | 326,001      | 362,356      | 2,556,435                | 2,844,440                |
| 撥備及其他負債      | 30    | 62,882       | 66,497       | 493,108                  | 521,991                  |
| 遞延稅項負債       | 32    | 114,947      | 103,522      | 901,391                  | 812,632                  |
| 租賃負債         | 31    | 1,092,082    | 1,089,754    | 8,563,889                | 8,554,405                |
|              |       | 4,677,354    | 5,302,378    | 36,678,875               | 41,622,871               |
| <b>淨資產</b>   |       | 11,332,316   | 11,049,336   | 88,865,756               | 86,735,630               |
| <b>股本及儲備</b> |       |              |              |                          |                          |
| 股本           | 33(c) | 164,526      | 164,526      | 1,290,180                | 1,291,504                |
| 儲備           |       | 8,873,111    | 8,589,185    | 69,581,162               | 67,423,814               |
| 本公司股東應佔總權益   |       | 9,037,637    | 8,753,711    | 70,871,342               | 68,715,318               |
| 非控制權益        |       | 2,294,679    | 2,295,625    | 17,994,414               | 18,020,312               |
| <b>總權益</b>   |       | 11,332,316   | 11,049,336   | 88,865,756               | 86,735,630               |

經由董事會於二零二六年九月二十八日通過及授權刊發

董事

郭令海

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)

## 綜合資本變動表

截至二零二六年六月三十日止年度

|                                      | 本公司股份應佔   |             |                    |             |                              |                    |             |                   |             |             |             |           | 總額<br>千美元 | 非控制權益<br>千美元 | 總權益<br>千美元 |
|--------------------------------------|-----------|-------------|--------------------|-------------|------------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|--------------|------------|
|                                      | 股本<br>千美元 | 股份溢價<br>千美元 | 資本及<br>其他儲備<br>千美元 | 撥入盈餘<br>千美元 | 行政人員<br>股份認購權<br>方案儲備<br>千美元 | 股份認購權<br>儲備<br>千美元 | 滙兌儲備<br>千美元 | 公平價值<br>儲備<br>千美元 | 對沖儲備<br>千美元 | 重估儲備<br>千美元 | 保留溢利<br>千美元 |           |           |              |            |
| 於二零二五年七月一日                           | 164,526   | 10,493      | 5,232              | 2,806       | (39,017)                     | 2,050              | (289,292)   | (730,520)         | 17,422      | 46,692      | 9,563,319   | 8,753,711 | 2,295,625 | 11,049,336   |            |
| 年內溢利                                 | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | 409,818     | 409,818   | (37,336)  | 372,482      |            |
| 有關換算海外附屬公司，聯營公司及合營<br>企業財務報表所產生之滙兌差額 | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | 24,247      | -                 | -           | (602)       | -           | 23,645    | (19,795)  | 3,850        |            |
| 按公平值計入其他全面收益的股權投資之<br>公平價值變動         | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | 19,836            | -           | -           | -           | 19,836    | -         | 19,836       |            |
| 現金流量對沖之公平價值變動                        | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | 1,859       | -           | -           | 1,859     | 1,819     | 3,678        |            |
| 業務投資淨額對沖之公平價值變動                      | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | (12,364)    | -           | -           | (12,364)  | (6,132)   | (18,496)     |            |
| 定額福利責任之精算溢利                          | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | 1,783       | 1,783     | -         | 1,783        |            |
| 應佔聯營公司之其他全面收益                        | -         | -           | 453                | -           | -                            | -                  | 3,105       | (5,778)           | -           | -           | 117         | (2,103)   | -         | (2,103)      |            |
| 年度全面收益總額                             | -         | -           | 453                | -           | -                            | -                  | 27,352      | 14,058            | (10,505)    | (602)       | 411,718     | 442,474   | (61,444)  | 381,030      |            |
| 儲備間之轉發                               | -         | -           | 18,507             | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (18,507)    | -         | -         | -            |            |
| 發行永久證券                               | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | 92,391    | 92,391       |            |
| 永久證券之分派付款                            | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | (8,544)   | (8,544)      |            |
| 永久證券之應計分派                            | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (10,195)    | (10,195)  | 10,195    | -            |            |
| 以權益結算之股權交易                           | -         | -           | 1,823              | -           | -                            | 1,063              | -           | -                 | -           | -           | -           | 2,886     | 280       | 3,166        |            |
| 附屬公司為股份認購權計劃購入股份                     | -         | -           | (2,063)            | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | (2,063)   | -         | (2,063)      |            |
| 附屬公司股本減少                             | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | (2,317)   | (2,317)      |            |
| 附屬公司已付非控制權益之股息                       | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | (31,507)  | (31,507)     |            |
| 就上年度已付末期股息                           | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (121,084)   | (121,084) | -         | (121,084)    |            |
| 就本年度已付中期股息                           | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (29,127)    | (29,127)  | -         | (29,127)     |            |
| 退回無人領的股息                             | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | 1,035       | 1,035     | -         | 1,035        |            |
| 於二零二六年六月三十日                          | 164,526   | 10,493      | 23,952             | 2,806       | (39,017)                     | 3,113              | (261,940)   | (716,462)         | 6,917       | 46,090      | 9,797,159   | 9,037,637 | 2,294,679 | 11,332,316   |            |

## 綜合資本變動表

截至二零二六年六月三十日止年度

|                                      | 本公司股份應佔   |             |                    |             |                              |                    |             |                   |             |             |             |           |           |            | 非控制權益<br>千美元 | 總權益<br>千美元 |
|--------------------------------------|-----------|-------------|--------------------|-------------|------------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|------------|--------------|------------|
|                                      | 股本<br>千美元 | 股份溢價<br>千美元 | 資本及<br>其他儲備<br>千美元 | 撥入盈餘<br>千美元 | 行政人員<br>股份認購權<br>方案儲備<br>千美元 | 股份認購權<br>儲備<br>千美元 | 滙兌儲備<br>千美元 | 公平價值<br>儲備<br>千美元 | 對沖儲備<br>千美元 | 重估儲備<br>千美元 | 保留溢利<br>千美元 | 總額<br>千美元 |           |            |              |            |
| 於二零二四年七月一日                           | 164,526   | 10,493      | (33,672)           | 2,806       | (39,017)                     | 850                | (676,428)   | (868,375)         | 14,987      | 46,692      | 9,234,361   | 7,857,223 | 2,266,477 | 10,123,700 |              |            |
| 年內溢利                                 | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | 513,472     | 513,472   | 72,271    | 585,743    |              |            |
| 有關換算海外附屬公司，聯營公司及合營<br>企業財務報表所產生之滙兌差額 | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | 434,569     | -                 | -           | -           | -           | 434,569   | 145,019   | 579,588    |              |            |
| 按公平價值計入其他全面收益的股權投資之<br>公平價值變動        | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | 124,559           | -           | -           | -           | 124,559   | -         | 124,559    |              |            |
| 現金流量對沖之公平價值變動                        | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | (6,379)     | -           | -           | (6,379)   | (6,226)   | (12,605)   |              |            |
| 業務投資淨額對沖之公平價值變動                      | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | 8,814       | -           | -           | 8,814     | 4,372     | 13,186     |              |            |
| 定額福利責任之精算溢利                          | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (129)       | (129)     | (35)      | (164)      |              |            |
| 應佔聯營公司之其他全面收益                        | -         | -           | 468                | -           | -                            | -                  | (47,433)    | 13,296            | -           | -           | (105)       | (33,774)  | -         | (33,774)   |              |            |
| 年度全面收益總額                             | -         | -           | 468                | -           | -                            | -                  | 387,136     | 137,855           | 2,435       | -           | 513,238     | 1,041,132 | 215,401   | 1,256,533  |              |            |
| 儲備間之轉撥                               | -         | -           | 36,156             | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (36,156)    | -         | -         | -          |              |            |
| 發行永久證券                               | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | 140,082   | 140,082    |              |            |
| 永久證券之分派付款                            | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | (14,477)  | (14,477)   |              |            |
| 永久證券之應計分派                            | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (10,334)    | (10,334)  | 10,334    | -          |              |            |
| 贖回永久證券                               | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | (313,861) | (313,861)  |              |            |
| 以權益結算之股權交易                           | -         | -           | 2,280              | -           | -                            | 1,200              | -           | -                 | -           | -           | -           | 3,480     | 260       | 3,740      |              |            |
| 附屬公司非控制權益之股東借貸資本化                    | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | 15,693    | 15,693     |              |            |
| 附屬公司已付非控制權益之股息                       | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | -           | -         | (24,284)  | (24,284)   |              |            |
| 就往年度已付末期股息                           | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (112,826)   | (112,826) | -         | (112,826)  |              |            |
| 就本年度已付中期股息                           | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | (25,113)    | (25,113)  | -         | (25,113)   |              |            |
| 退回無人認領的股息                            | -         | -           | -                  | -           | -                            | -                  | -           | -                 | -           | -           | 149         | 149       | -         | 149        |              |            |
| 於二零二五年六月三十日                          | 164,526   | 10,493      | 5,232              | 2,806       | (39,017)                     | 2,050              | (289,292)   | (730,520)         | 17,422      | 46,692      | 9,563,319   | 8,753,711 | 2,295,625 | 11,049,336 |              |            |

第95頁至191頁之附註乃財務報表之一部份。

## 綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止年度

|                               | 附註   | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-------------------------------|------|--------------|--------------|
| <b>經營業務</b>                   |      |              |              |
| 年度除稅前溢利                       |      | 425,709      | 670,063      |
| 經以下調整：                        |      |              |              |
| — 融資成本                        | 7(a) | 208,002      | 266,062      |
| — 利息收入                        | 5    | (60,389)     | (76,867)     |
| — 股息收入                        | 5    | (63,339)     | (109,273)    |
| — 其他物業、廠房及設備之折舊               | 7(c) | 75,415       | 67,676       |
| — 使用權資產之折舊                    | 7(c) | 46,593       | 39,657       |
| — 無形資產攤銷                      | 7(c) | 19,709       | 23,134       |
| — 以權益結算的股權支付之費用               | 7(b) | 3,166        | 3,740        |
| — 其他物業、廠房及設備減值虧損確認淨額          | 7(c) | 6,477        | 4,578        |
| — 無形資產減值虧損確認淨額                | 7(c) | 126,725      | 335          |
| — 使用權資產減值虧損確認／(轉回)淨額          | 7(c) | 27,531       | (94)         |
| — 商譽減值虧損確認                    | 7(c) | 38,644       | 11,752       |
| — 發展中物業及持作銷售用途之物業減值及可預見虧損撥備淨額 | 7(c) | 165,368      | 114,764      |
| — 投資物業估值盈餘                    | 14   | (61,749)     | (6,106)      |
| — 應佔聯營公司之溢利                   |      | (216,216)    | (189,827)    |
| — 應佔合營企業之(溢利)／虧損              |      | (27,005)     | 3,074        |
| — 出售物業、廠房及設備之淨(溢利)／虧損         | 6(b) | (13,646)     | 8,352        |
| — 出售無形資產之淨虧損                  | 6(b) | -            | 9            |
| — 出售附屬公司之溢利                   | 6(b) | -            | (8,511)      |
| — 於年內作出之撥備                    | 6(b) | 18,610       | 9,353        |
| — 註銷退租相關的租賃負債之收益              | 6(b) | -            | (12,752)     |
| <b>營運資金變動前之經營溢利</b>           |      |              |              |
| 貿易及其他應收賬款之減額／(增額)             |      | 719,605      | 819,119      |
| 交易金融資產之(增額)／減額                |      | 166,270      | (114,875)    |
| 發展中物業之減額                      |      | (197,469)    | 17,533       |
| 持作銷售用途之物業之減額                  |      | 380,699      | 102,199      |
| 合約資產之減額／(增額)                  |      | 30,125       | 54,555       |
| 存貨之減額                         |      | 55,640       | (66,343)     |
| 撥備及其他負債之減額                    |      | 6,879        | 1,535        |
| 合約負債之增額／(減額)                  |      | (4,636)      | (6,246)      |
| 貿易及其他應付賬款之(減額)／增額             |      | 66,119       | (89,473)     |
|                               |      | (94,487)     | 47,302       |
| <b>經營業務所得現金</b>               |      |              |              |
| 已收利息                          |      | 1,128,745    | 765,306      |
| 已收股權投資之股息                     |      | 60,045       | 79,241       |
| 稅項                            |      | 64,072       | 109,273      |
| — (已付)／退還海外稅項                 |      | (36,089)     | 3,210        |
| <b>經營業務所得現金淨額</b>             |      |              |              |
|                               |      | 1,216,773    | 957,030      |

## 綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止年度

|                            | 附註    | 二零二六年<br>千美元       | 二零二五年<br>千美元     |
|----------------------------|-------|--------------------|------------------|
| <b>投資活動</b>                |       |                    |                  |
| 聯營公司及合營企業(借款)／還款淨額         |       | (43,869)           | 49,072           |
| 購入物業、廠房及設備                 |       | (101,540)          | (102,716)        |
| 添置到發展中之投資物業                |       | (4,449)            | (86,652)         |
| 購入無形資產                     |       | (16,913)           | (16,900)         |
| 出售附屬公司之淨現金所得               |       | -                  | 8,939            |
| 出售物業、廠房及設備所得款項             |       | 365,988            | 2,486            |
| 出售無形資產所得款項                 |       | 38                 | -                |
| 已收聯營公司及合營企業股息              |       | 73,894             | 43,743           |
| 超過三個月到期定期存款之減額／(增額)        |       | 334,903            | (601,144)        |
| 向聯營公司及合營企業之注資              |       | (21,172)           | (15,537)         |
| 從出售合營企業權益所得款項              |       | 1,538              | -                |
| <b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>     |       | <b>588,418</b>     | <b>(718,709)</b> |
| <b>融資活動</b>                |       |                    |                  |
| 銀行貸款及其他借貸之(還款)／所得淨額        |       | (1,255,161)        | 6,806            |
| 現金抵押品之減額／(增額)              |       | 3,221              | (4,722)          |
| 永久證券之分派付款                  |       | (8,544)            | (14,477)         |
| 發行永久證券之所得款項                |       | 92,391             | 140,082          |
| 贖回永久證券                     |       | -                  | (313,861)        |
| 非控制權益之還款                   |       | (53,094)           | (28,444)         |
| 已付租金之資本部份                  |       | (59,558)           | (51,656)         |
| 已付租金之利息部份                  |       | (62,782)           | (56,074)         |
| 已付利息                       |       | (136,365)          | (216,315)        |
| 附屬公司購入股份認購權計劃              |       | (2,063)            | -                |
| 附屬公司非控制權益之資本減少             |       | (2,317)            | -                |
| 附屬公司付予非控制權益之股息             |       | (31,507)           | (24,284)         |
| 付予本公司股東之股息                 |       | (150,211)          | (137,939)        |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>          |       | <b>(1,665,990)</b> | <b>(700,884)</b> |
| <b>現金及等同現金項目之增加／(減少)淨額</b> |       | <b>139,201</b>     | <b>(462,563)</b> |
| <b>年初現金及等同現金項目</b>         | 27(a) | <b>1,073,592</b>   | <b>1,538,177</b> |
| <b>滙兌變動之影響</b>             |       | <b>(225,279)</b>   | <b>(2,022)</b>   |
| <b>年末現金及等同現金項目</b>         | 27(a) | <b>987,514</b>     | <b>1,073,592</b> |

第95頁至191頁之附註乃財務報表之一部份。

# 財務報表附註

## 1. 編製基準

### (a) 遵例聲明

雖然本公司之公司細則上並無規定，此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則會計準則」）而編製，香港財務報告準則會計準則即為香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋之統稱。此等財務報表亦符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納的重要會計政策載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則會計準則之修訂本，該等香港財務報告準則會計準則於本集團的本會計期間首次生效或可供提早採納。開始應用這些與本集團有關的新訂及經修訂財務報告準則所引致現時會計期間的重要會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註4。

### (b) 財務報表編製基準

截至二零二六年六月三十日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及合營企業之權益。

除投資物業按重估值入賬，及若干金融工具按市值計算外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準（於附註2載列的會計政策闡釋）。

在編製符合香港財務報告準則會計準則之財務報表時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支數額之判斷、估計及假設。這些估計和相關假設乃根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成了在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時判斷該等賬面值之基礎。實際結果可能有別於所估計之數額。

各項估計和相關假設乃按持續基準審閱。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則會計準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及未能作出肯定估計的主要來源內容，於附註3論述。

### (c) 港元款額

列示於綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表內之港元數字僅供參考。本公司之功能貨幣為美元。港元數字已根據有關財政年度結算日之匯率，由美元折算為港元。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策

#### (a) 收益確認

本集團將其日常業務過程中源自出售商品、提供服務或他人根據租賃使用本集團資產的收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用該資產時，本集團按照預期有權獲得的承諾金額確認收益（不包括代第三方收取的金額）。收益不包括增值稅或其它銷售稅並扣除任何貿易折扣。

如合約中包含的融資部分為客戶提供超過十二個月的重大融資利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用貼現率以反映與客戶之單獨融資交易。利息收入按實際利率法單獨計提。如合約包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息費用。本集團採用香港財務報告準則第15號第63段中的可行權宜處理方法，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

有關本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 出售物業

本集團透過固定價格合約開發及出售住宅項目予客戶。收益於住宅項目的控制權轉移至客戶時確認。於合約開始時，本集團會透過釐定(a)其履約行為並未創造一項可被本集團用於替代用途之資產；及(b)本集團具有已完成之履約部份獲得客戶就該部份付款之可執行權利，評估其是否隨時間或於某時間點轉移住宅項目控制權。

由於合約限制，住宅項目對本集團並無其他用途，且本集團對自合約條款產生的付款有可執行權利。就該等合約而言，收益乃參考本集團的住宅項目完工進度隨時間確認。進度計量乃根據至今所產生合約成本佔估計總合約成本的比例釐定。與合約無關或無助達成履約責任的已產生成本自計量進度扣除，反而於發生時確認支出。

就本集團並無可執行之權利的若干合約，收益僅於已完成住宅項目交付客戶，且客戶已按照銷售合約接納產品時確認。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (a) 收益確認(續)

## (i) 出售物業(續)

在若干付款計劃下，買方付款的節點與賣方轉讓物業控制權的節點不符，倘收取付款與達成履約責任的時間相差十二個月以上，則實體與其客戶調整交易價格並確認融資成份。於調整融資成份時，實體使用將反映實體與其客戶於合約開始時的獨立融資交易之貼現率。實體將視乎安排確認融資收入或融資開支。

收益按合約協定的交易價計量。倘情況變動，收益、成本或完成進度程度的估計則會修訂。當管理層得知導致修訂的情況，任何收益或成本估計的增加或減少於該期間反映於損益內。

## (ii) 經營租賃之租金收入

根據經營租賃之租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租賃獎勵在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之不取決於某一指數或比率的可變租賃付款在期內確認為收益。

## (iii) 出售商品及服務

收益於客戶擁有並接受產品時確認。倘產品為部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認的收益金額為合約總交易價格的適當比例，按相對獨立售價基準於合約承諾的所有貨品及服務之間分配。

## (iv) 股息

— 非上市投資之股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

— 上市投資之股息收入在此等投資之股價轉為除息股價時確認。

## (v) 利息收入

利息收入於產生時，根據實際利率法採用實際利率將金融資產於預期可使用年期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面總值確認。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (a) 收益確認(續)

- (vi) 特許權收入按有關合約內容累計確認。
- (vii) 賭場收益乃扣除博彩相關稅前之博彩收益。
- (viii) 酒店營運收入在提供服務時在損益賬中累計確認。來自酒店營運的收入包括房間出租、銷售食品和飲料的收入、提供洗衣服務和其他雜項收入。

#### (b) 投資

##### (i) 債務及股票證券投資

債務及股票證券的投資於本集團承諾購買／出售該項投資之日確認／終止確認。除該等按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)計量的投資外(其交易成本直接於損益確認)，投資初始按公平價值加直接應佔交易成本列賬。有關本集團如何釐定金融工具公平價值的說明，請參閱附註36(f)。該等投資其後視乎其分類而按下列方式入賬。

##### *股權投資以外的投資*

本集團持有的非股權投資分類為以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約約定的現金流，且純粹為本金及利息的款項。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註2(a)(v))。
- 按公平價值計入其他全面收益－可轉回，倘投資的合約約定的現金流僅包括本金及利息的款項，且投資乃於目的為同時收取合約約定的現金流及出售的業務模式中持有。公平價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌盈虧於損益確認。當投資被終止確認時，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益。
- 按公平價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益(可轉回)的標準。投資的公平價值變動(包括利息)於損益確認。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (b) 投資(續)

## (i) 債務及股票證券投資(續)

## 股權投資

於股票證券的投資分類為按公平價值計入損益，除非股權投資並非持作買賣用途，且於首次確認投資時，本集團不可撤回地選擇指定投資為按公平價值計入其他全面收益(不可轉回)，以致公平價值的其後變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按投資工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合股票定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公平價值儲備(不可轉回)，直至投資被出售為止。出售時，於公平價值儲備(不可轉回)累計的金額轉撥至保留溢利，而非轉回損益。來自股票證券(不論分類為按公平價值計入損益或按公平價值計入其他全面收益)投資的股息，根據附註2(a)(iv)所載政策於損益確認為其他收入。

## (ii) 附屬公司及非控制權益

附屬公司乃本集團控制之實體。倘本集團對有關實體業務之浮動回報承擔風險或享有權利，並能透過其在該實體之權力影響該等回報時，本集團便被視為對該實體具有控制權。附屬公司的財務報表自控制權開始之日起至控制權終止當日計入綜合財務報表。

集團內公司間結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生任何未變現收益及開支(外幣交易之收益或虧損除外)，將予以對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在並無出現減值證據的情況下按與對銷未變現收益相同的方法對銷。就每項業務合併而言，本集團可選擇以公平價值或按非控制權益(「非控制權益」)分佔附屬公司可識別資產淨值的份額計量任何非控股權益。非控制權益列於綜合財務狀況表之權益內，與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控制權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內列報為非控制權益及本公司股東於損益賬及全面收益總額之分配。來自非控制權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任乃按負債之性質，根據附註2(l)或(n)，於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司之權益變動倘不會導致失去控制權，則入賬列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則終止確認該附屬公司的資產及負債，以及任何相關非控制權益及其他組成權益。任何產生的收益或虧損將於損益賬確認。當失去控制權時，於前附屬公司的任何保留權益以公平價值計量。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損入賬(見附註2(k)(ii))，除非分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (b) 投資(續)

##### (iii) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其財務及營運決策有重大影響力，但無控制權或共同控制權之公司。合營企業為一項安排，本集團或本公司於當中具有共同控制權，且據此本集團或本公司有權分享該安排之淨資產，而非對其資產享有權利及對其負債承擔責任。

於聯營公司或合營企業之權益以權益法入賬，除非分類為持作出售（或計入分類為持作出售的出售組別）。其最初以成本確認，包括交易成本。隨後，綜合財務報表包括本集團分佔該等被投資方的損益及其他全面收益（「其他全面收益」），直至失去重大影響力或共同控制終止之日。

當本集團對聯營公司或合營企業應佔之虧損額超逾其應佔權益時，本集團應佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資方作出付款則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部份之任何其他長期權益為準（在適用情況下將預期信貸虧損模式應用至有關其他長期權益後（見附註2(k)(i)）。與以權益法列賬的被投資方交易所產生的未變現收益，根據本集團於被投資方的權益與投資作出抵銷。未實現虧損根據與未實現收益相同的方式進行抵銷，但僅限於並無減值證據的情況。

於本公司財務狀況表，於聯營公司或合營企業的投資按成本扣除減值虧損列賬（見附註2(k)(ii)），除非分類為持作出售（或計入分類為持作出售的出售組別）。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (c) 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具先以公平價值確認。本集團會在每個報告期末重新計量公平價值，由此產生之收益或虧損即時在損益賬中確認，除非該衍生工具符合現金流量對沖會計或為海外經營業務投資淨額對沖衍生工具，在此等情況下則任何因此產生的收益或虧損的確認會視乎該對沖項目的性質(見下文)。

## (i) 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作現金流對沖工具，按公平價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其他全面收益確認及獨立累計於權益內的對沖儲備。當中任何收益或虧損的無效部分則即時在損益內確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中重新分類，計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面金額內。

對於所有其他對沖預測交易，對沖儲備中累計的數額在對沖現金流影響損益的同一期間內從透過其他綜合收益作重新分類至損益。

倘對沖不再符合對沖會計標準(包括對沖工具到期或被出售、終止或行使時)，則對沖會計處理將可能被中止。當對沖會計處理中止，對沖儲備中累計的數額仍為權益，直至交易發生，並根據上述政策確認。倘預期不再進行對沖交易，則對沖儲備中累計的數額將立即從透過其他綜合收益作重新分類至損益。

## (ii) 海外經營業務投資淨額對沖

借款的任何外匯收益或虧損的有效部分在其他全面收益中確認，並於權益之匯兌儲備內列示，直至出售海外業務為止，此時累計收益或虧損從透過其他綜合收益作重新分類至損益。無效部分即時於損益內確認。

## (d) 商譽

因收購業務而產生的商譽乃按成本扣除累計減值虧損計量，並每年接受減值測試(見附註2(k)(ii))。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (e) 無形資產

本集團購入之無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。內部產生之商譽及品牌於產生期間確認為開支。

攤銷有限年期之無形資產是以直線法按資產估計可使用年期於損益賬中扣除。每年須檢討有關期限及攤銷方法。

倘無形資產之可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產之可使用年期並無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件或情況繼續支持該項資產的無限可使用年期。倘並無任何該等事件或情況，可使用年期評估由無限期轉為有限期時，則自變動日期起就其預期情況及根據上文所載攤銷有限期無形資產之政策列賬。

#### (f) 其他物業、廠房及設備及折舊

(i) 其他物業、廠房及設備皆按照成本減累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃撇銷成本及減估計剩餘價值後以直線法按資產之估計可使用年期計算如下：

- 永久業權土地並無計算折舊。
- 永久業權土地上之建築物按其尚餘可使用年期(最多至一百年)折舊。
- 租賃土地及樓宇，按其尚餘租賃期或估計可使用年期(由落成起計不超過五十年)兩者中較短期間計算折舊。

(ii) 傢俬、裝置及設備均按成本減除累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃按照資產之估計可使用年期(為三至十五年之間)，以直線法撇銷成本而計算。

每年均須檢討資產並視情況調整其折舊方法，可使用年期及其剩餘價值。

每項物業、廠房及設備之出售收益或虧損在損益賬中確認。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (g) 投資物業

投資物業初始按成本計量，及隨後按公平價值之變動在損益賬中確認。

出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益賬中確認。投資物業之租金收入按照附註2(a)(ii)所述方式入賬。

## (h) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予於一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權主導已識別資產的使用，亦有權從使用獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則表示有控制權。

## (i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選擇不分開處理非租賃組成部分，並對所有租賃將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債(租賃期為十二個月或更短的短期租賃以及低價值資產租賃除外)。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款於租賃期內按系統基準確認為開支。

將租賃資本化時，租賃負債初始按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或(倘該利率不可直接釐定)使用相關的遞增借款利率貼現。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益扣除。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (h) 租賃資產(續)

##### (i) 作為承租人(續)

於租賃資本化時確認的使用權資產初始按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除任何收取的租賃獎勵。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))，使用權資產通常按直線法在資產的使用壽命和租賃期限中較短者折舊。

可退還租賃按金乃按照適用於以攤銷成本計量的非股本證券投資的會計政策與使用權資產分開入賬(見附註2(b)(i))。按金的名義價值超過初始公平價值的任何部分作為額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。

當租賃合約原先並無規定的租賃範圍或租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且並未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債根據經修訂之租賃付款及租期，使用經修訂之貼現率於修改生效日重新計量。

於綜合財務狀況表內，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期結束後十二個月內結算的合約付款之現值。

##### (ii) 作為出租人

本集團在租賃開始時將每項租賃釐定為融資租賃或經營租賃。倘其將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租賃分類為融資租賃。否則，該租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的銷售價格將合約中代價分配到各部分。經營租賃之租金收入根據附註2(a)(ii)確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團豁免遵守附註2(h)(i)所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (i) 存貨

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

## 物業發展

成本及可變現淨值釐定如下：

## — 待售發展中物業

待售發展中物業的成本由指定成本組成，包括土地收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部分及資本化借貸成本(附註2(t))。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生之成本。

## — 持作轉售用途的已落成物業

持作銷售用途的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本及使存貨運至現址及達致現狀之其他成本。

就本集團發展的已落成物業而言(其中包括單獨銷售的多個單位)，各個單位的成本乃按發展項目各單位每平方呎的總發展成本的比例釐定，惟另有基準更能代表特定單位的成本除外。可變現淨值指估計售價減去將於出售該物業時產生之成本。

## 其他存貨

成本乃按加權平均成本法計算，包括所有購買成本、轉換成本及將存貨運至現址及達致現狀之其他成本。

可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減完成所須之估計成本及進行銷售所須估計成本。

## 其他合約成本

其他合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(i))、其他物業、廠房及設備(見附註2(f))或無形資產(見附註2(e))。

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時會資本化。取得合約的其他成本在產生時確認支出。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (i) 存貨(續)

##### 其他合約成本(續)

倘履行合約的成本與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關、產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源，並預期可收回，則會資本化。與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。其他履行合約的成本(其並無資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)在產生時確認支出。

資本化的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

當與資產有關的收益獲確認時，資本化的合約成本攤銷將計入損益。

#### (j) 合約資產及合約負債

當本集團在根據合約所載的付款條款擁有無條件收取代價的權利前確認收入(見附註2(a))，則確認合約資產。合約資產會根據附註2(k)(i)內所載的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利變成無條件時重新分類為應收賬款(見附註2(m))。

當客戶於本集團確認有關收益(見附註2(a))前支付不可退還之代價，則確認合約負債。倘若本集團在本集團確認有關收益前擁有無條件收取不可退還之代價的權利，亦確認合約負債。在該情況下，亦會確認相應的應收賬款(見附註2(m))。

當合約中存在重大融資成分，合約結餘包括根據實際利率法累計的利息(見附註2(a))。

#### (k) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就預期信貸虧損確認下列項目的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及等同現金項目、貿易及其他應收賬款以及應收聯營公司及合營企業款項為收取合約現金流量而持有，且僅代表本金及利息付款)；及
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (k) 信貸虧損及資產減值(續)

## (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

## 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損以合約金額及預期金額之間所有預期現金差額的現值來計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收賬款及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損(如果工具的預期壽命少於十二個月，則更短的時期)；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

## 信貸風險大幅上升

當釐定金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升以及計量預期信貸虧損時，本集團會考慮合理可靠且在無需付出過多成本或努力下即可獲得的相關資料。其包括基於本集團過往經驗及知情信貸評估(包括前瞻性資料)之定量及定性資料以及分析。

於下列情況，本集團將金融資產視為違約：

- 債務人不大可能在本集團對如變現抵押(如持有)等行為無追索權的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或
- 該金融資產逾期超過九十日。

當金融工具的信貸風險評級相當於全球標準的「投資等級」時，本集團認為該金融工具具有低信貸風險。

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

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

###### 信用減值金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 本集團以原本不會考慮的條款重組貸款或預付款；
- 借款人很有可能面臨破產或進行其他財務重組；或
- 由於發行人出現財務困難而導致證券失去活躍市場。

###### 撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、應收租賃款項或合約資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

##### (ii) 其他非流動資產之減值

於各報告日期，本集團審閱非金融資產(以重估金額計量的物業、投資物業、存貨及其他合約成本、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值，以確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何此類跡象，則估計資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產納入持續使用產生現金流入的最小組別，該組別基本獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入。業務合併產生之商譽分配予預計從合併協同效益中受益的現金產生單位或現金產生單位組別。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及公平價值減出售成本之較高者。使用價值乃基於估計未來現金流量，按能反映現時市場對貨幣時間價值及資產或現金產生單位特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (k) 信貸虧損及資產減值(續)

## (ii) 其他非流動資產之減值(續)

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益確認。其首先獲分配以削減現金產生單位所獲分配之任何商譽的賬面值，其後按比例削減該現金產生單位內其他資產的賬面值。

有關商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，倘並無確認減值虧損，僅在產生的賬面值不超過應已釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)的情況下撥回減值虧損。

## (l) 計息借貸

計息借款初步按公平價值減交易成本確認。於初次確認後，計息借款以實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借貸費用的會計政策確認(見附註2(t))。

## (m) 貿易及其他應收賬款

應收款項於本集團具有收取代價的無條件權利時確認。無條件收取代價的權利是指該代價付款到期前只需等待時間流逝即到期支付。

應收款項按實際利率法以攤銷成本並減去信貸虧損撥備入賬(見附註2(k)(i))。

## (n) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款按初始公平價值確認。初始確認後，貿易及其他應付賬款以攤銷成本列賬。倘貼現之影響並不重大，則會以發票金額列賬。

## (o) 永久證券

永久證券並無到期日，而票息付款由本集團酌情選擇。由於本集團並無償還本金或作出任何分派之合約責任，永久證券分類為權益。

任何分派被視為股息，並直接從權益中扣除。發行永久證券直接應佔成本增加部份從發行所得款項中扣減。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (p) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行結存及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流通性極高之投資，該等投資可容易地換算為已知之現金數額，而其價值變動風險極低，如在購入後少於三個月到期。就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目也包括銀行透支，其於通知時償還，並且是本集團現金管理之組成部份。現金及等同現金項目乃按照附註2(k)(i)所載政策就預期信貸虧損作出估值。

#### (q) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。除與業務合併或直接於權益或其他全面收益確認的項目相關的部分外，其於損益確認。

即期稅項包括就年內應課稅收入或虧損而估計的應付或應收稅項，以及就過往年度之應付或應收稅項作出的任何調整。即期應付或應收稅項的金額為預期將支付或收取稅項金額之最佳估計，其反映與所得稅有關的任何不確定因素。即期稅項按報告日期已實施或實際上已實施的稅率計算。即期稅項亦包括宣派股息產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅於達成若干條件後抵銷。

遞延稅項根據財務報告所用的資產及負債的賬面值與納稅所用的金額之間的暫時差額予以確認。不會就下列確認遞延稅項：

- 初步確認交易中的資產或負債的暫時差額，該交易並非業務合併且不影響會計或應課稅損益，且不會產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額；
- 有關投資附屬公司、聯營公司及合營企業的暫時差額，前提是本集團能控制暫時差額之撥回時間且在可預見未來很可能不會撥回；
- 初步確認商譽而產生的應課稅暫時差額；及
- 執行經濟合作與發展組織發佈的支柱二規則範本而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅相關者。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以有可能動用未來應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利乃基於撥回相關應課稅暫時差額而確定。倘應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據本集團內各附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅溢利，並根據現有暫時差額的撥回進行調整。遞延稅項資產於各報告日審閱，倘不再可能變現相關稅項利益時，則予以減少；當未來應課稅溢利可能提高時，將撥回有關減少。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (q) 所得稅(續)

當投資物業根據附註2(g)所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的以及目的為透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱含之重大經濟利益的商業模式持有，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映本集團於報告日期時預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的稅務影響。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

## (r) 外幣換算

外幣交易按交易日期之匯率換算為集團公司各自的功能貨幣。

以外幣計值之貨幣資產及負債按報告日期的匯率換算為功能貨幣。以外幣計值按公允價值計量的非貨幣資產及負債按該釐定公允價值時的匯率換算為功能貨幣。以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易當日的匯率換算。外匯差額一般於損益確認。

然而，換算以下項目產生的外匯差額於其他全面收益確認：

- 指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券投資。
- 指定用作對沖海外業務淨投資的金融負債(以有效對沖為限)(見附註2(c)(ii))；及
- 合資格的現金流量對沖(以有效對沖為限)(見附註2(c)(i))。

海外業務的資產及負債(包括因收購事項產生的商譽及公允價值調整)乃按報告日期的匯率換算為美元。海外業務的收入及開支均按交易日期的匯率換算為美元。

外匯差額於其他全面收益確認並於匯兌儲備內累計，惟外匯差額分配至非控股權益除外。

倘全部或部分出售海外業務而喪失控制權、重大影響力或共同控制權，與海外業務相關之匯兌儲備累計金額重新分類為損益，作為出售收益或虧損之一部分。於出售包括海外業務的子公司時，該海外業務曾撥歸非控股權益的累計匯兌差額將不再確認，但不應重新分類為損益。倘本集團出售子公司的部分權益但保留控制權，累計金額之相關部分應重新歸屬於非控股權益。當本集團僅出售部分聯營公司或合營企業並保留重大影響力或共同控制權，累計金額之相關部分重新分類為損益。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (s) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

短期僱員福利於提供相關服務時列支。倘集團因僱員過往提供服務而負有支付預期應付金額的現有法定或推定義務，且該項義務能可靠估計，則就有關金額確認負債。

定額供款退休計劃之供款義務於提供相關服務時支銷。

##### (ii) 定額福利退休計劃之責任

本集團就定額福利退休計劃所承擔之責任淨額，乃透過分別估計各計劃僱員在本期間及過往期間藉提供服務賺取的未來利益金額而計算，在釐定現值時該等利益須予以折現，並扣除任何計劃資產之公平值。計算由合資格精算師採用推算單位積分法進行。如計算結果為本集團帶來利益，確認之資產金額將不超過可用之經濟利益之現值，而經濟利益之形式為計劃未來可退回之金額或可扣減之未來供款。

因定額福利計劃而重新計量的項目包括精算收益及虧損、退休金計劃中的計劃資產回報(不包括利息)以及任何資產上限的影響(不包括利息)，會隨即在其它全面收益中確認。期內的利息開支淨額透過將報告期初用於計量定額福利義務的貼現率應用於當時的定額福利責任淨額釐定，並已考慮期內定額福利責任淨額的任何變動。利息開支淨額及其他與定額福利計劃相關的開支於損益確認。

##### (iii) 股權支付

授予僱員的以權益結算以股份為基礎的支付的授出日期公平值使用二項式點陣模型計量。金額一般在獎勵的歸屬期內確認為開支，而權益則相應增加。確認為開支的金額經調整以反映預期將為之達成相關服務條件的獎勵數量，使最終確認的金額基於在歸屬日期達成相關服務條件的獎勵數量。股本金額在資本儲備中確認，直至購股權被行使(當購股權被計入已發行股份的股本確認金額中)或購股權到期(當購股權被直接撥回保留溢利)。

## 財務報表附註

## 2. 重要會計政策(續)

## (t) 借貸成本

因收購、建築或生產資產(需要長時間才可作設定用途或銷售)而直接產生之借貸成本資本化為資產成本的一部份,其他借貸成本則在期內發生時列作開支。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須之撥備工作已在進行中,借貸成本會開始資本化並作為合資格資產成本之一部份。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須之絕大部份撥備工作中止或完成時,借貸成本便會暫停或停止資本化。

## (u) 撥備與或有負債

一般而言,撥備乃按反映當前市場對貨幣時間值的評估及負債特定風險的稅前利率折現預期未來現金流量釐定。

虧損合約撥備按終止合約的預期成本及繼續合約的預期成本淨額兩者之較低者的現值計量,該成本乃根據履行合約義務的增量成本及與履行該合約直接相關的其他成本的分配。在提列撥備之前,集團確認與該合約相關的資產的任何減值虧損(見附註2(k)(ii))。

倘不大可能須流出經濟利益或無法可靠估計有關金額,則有關責任披露為或有負債,除非流出經濟利益的可能性極微。僅當出現或未出現一項或多項未來事件時確認存在潛在責任,該潛在責任亦披露為或有負債,除非流出經濟利益的可能性極微。

倘清償撥備所需的部分或全部開支預期由另一方償還,則對於幾乎確定的任何預期清償確認一項單獨資產。確認的清償金額僅限於撥備的賬面值。

## (v) 有關連人士

(i) 個人,或與該個人關係密切的家庭成員與本集團有關連,如果該個人:

- (a) 控制或共同控制本集團;
- (b) 對本集團具有重大影響;或
- (c) 是本集團或本集團母公司主要管理人員的成員。

## 財務報表附註

### 2. 重要會計政策(續)

#### (v) 有關連人士(續)

(ii) 如果符合以下任何條件，則某實體與本集團有關連：

- (a) 該實體與本集團為相同集團成員(這意味著任何一方的母公司、附屬公司以及同系附屬公司都與另一方相關聯)。
- (b) 某一實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或是另一實體為一個成員所屬集團的聯營公司或合營企業)。
- (c) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (d) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營公司。
- (e) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (f) 該實體受(i)項所述個人的控制或共同控制。
- (g) (i)(a)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的主要管理人員的成員。
- (h) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

與個人關係密切的家庭成員是指在他們與實體交易中可影響，或受該個人影響的家庭成員。

#### (w) 分類報告

經營分部及於財務報表內呈報各分部之金額從財務資料識別出來，定期向本集團最高級行政管理人員報告，以供分配資源及評估本集團不同業務類別之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部並不合併處理，除非分部就產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶之種類或類別、分銷產品或提供服務採用之方法，以及規管環境之性質具有類似經濟特點。若符合大多數此等準則，個別並不重大之經營分部可能合併處理。

## 財務報表附註

### 3. 會計估計及判斷

本集團會持續評估編製財務報表時所使用之估計及判斷，該等估計及判斷乃根據以往經驗及多項其他因素，包括因應當時情況認為合理之預期未來事項而作出。本集團須就未來作出估計及假設。以下論述會對財務狀況表內資產與負債之賬面值以及損益賬項目有重大影響之有關未來及會計估計之主要假設：

#### (a) 投資物業(附註14)

於報告期末，投資物業按獨立專業估值師所進行之估值以公平價值列賬。估值師乃依據涉及若干估計之估值方法釐定公平價值。在依賴估值師所編製之估值報告時，管理層已審閱其估值方法包括所採用之假設及估計。

#### (b) 資產減值

本集團最少每年一次測試擁有無限使用年期之商譽及賭場牌照是否有出現任何減值。酒店物業、賭場牌照及品牌為有限可使用年期，在出現顯示賬面值超出其可回收款額之事件或轉變時即進行減值審閱。資產或現金產生單位之可回收款額按使用價值基準計算或按公平價值減出售成本。該計算方法涉及若干假設及估計。

#### (c) 發展中物業及持作銷售用途之物業(附註21及22)

本集團的發展中物業包括位於新加坡、馬來西亞及中國的發展中住宅物業及已落成持作銷售用途之物業。發展中物業及持作銷售用途之物業以其成本及其可變現淨值中較低者列賬。發展中物業的可變現淨值乃按本集團物業的預測售價及完成物業發展的估計成本而釐定。完成物業發展的成本則由本集團物業的估計發展成本總額減實際產生的開支得出。已落成物業的可變現淨值乃按本集團物業的預測售價而釐定。

## 財務報表附註

### 3. 會計估計及判斷(續)

#### (d) 所得稅(附註8及32)

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定全球所得稅之撥備時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有部份交易及計算難以明確作出最終之稅務釐定。本集團須估計會否有額外之應繳稅項而就潛在之稅務承擔確認負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

#### (e) 定額福利退休計劃所承擔之責任(附註35)

本集團就每一個定額福利退休計劃所承擔之責任淨額，乃透過分別估計各計劃現有申領退休金人士之未來利益金額而計算，在釐定現值時該等利益須予以貼現，並扣除任何計劃資產之公平價值。計算工作由合資格精算師採用推算單位積分法進行。本集團在獲悉各計劃所承擔責任之現值超出該計劃資產之公平價值時，會確認超出之數額。

精算師在釐定定額福利計劃之公平價值時須使用假設及估計。在釐定定額福利計劃之現值及服務成本時，須作出判斷以決定所採用之主要精算假設。主要精算假設之變動可對計劃之未來責任及服務成本之現值產生重大影響。

### 4. 會計政策的修訂

本集團於本會計期間的財務報表中已應用香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第21號修訂本《外幣匯率變動的影響—缺乏兌換性》。由於本集團並未進行任何外幣不能兌換為另一種貨幣的外幣交易，因此該等修訂本對該等財務報表並無重大影響。

本集團並未應用任何尚未於本會計期間生效的新準則或詮釋。

## 財務報表附註

## 5. 營業額及收益

本公司之主要業務為投資控股及投資管理。年內，對本集團業績或資產構成重大影響的附屬公司的主要業務，包括自營投資、物業發展及投資以及酒店及休閒。

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

|             | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 出售物業之收益     | 825,628      | 1,183,768    |
| 酒店及休閒之收益    | 1,574,344    | 1,474,357    |
| 利息收入        | 60,389       | 76,867       |
| 股息收入        | 63,339       | 109,273      |
| 物業之租金收入     | 210,270      | 198,613      |
| 銷售商品收入      | 50,014       | 55,843       |
| 其他          | 24,354       | 15,118       |
| 收益          | 2,808,338    | 3,113,839    |
| 出售證券投資之所得款項 | 118,905      | 325,793      |
| 營業額         | 2,927,243    | 3,439,632    |

## 分配至餘下履約義務之交易價格

於二零二六年六月三十日，分配至出售發展中物業之金額為9.954億美元（二零二五年：6.713億美元）。該金額將根據預期於未來四年完成的所作工程測量確認為收益。

## 財務報表附註

### 6. 其他收益及收入淨額

#### (a) 其他收益

|              | 二零二六年<br>千美元  | 二零二五年<br>千美元  |
|--------------|---------------|---------------|
| 分租收入         | 9,169         | 12,371        |
| 巴斯海峽石油及燃氣特許權 | 23,526        | 24,215        |
| 酒店管理費        | 792           | 736           |
| 沒收物業銷售訂金之收入  | 3,758         | 4,194         |
| 其他           | 929           | 2,394         |
|              | <b>38,174</b> | <b>43,910</b> |

#### (b) 其他收入淨額

|                     | 二零二六年<br>千美元   | 二零二五年<br>千美元   |
|---------------------|----------------|----------------|
| 交易金融資產之已變現及未變現淨收益   | 125,731        | 188,152        |
| 衍生金融工具之已變現及未變現淨收益   | 1,990          | 1,792          |
| 外匯合約之淨收益            | 11,570         | 2,806          |
| 其他滙兌(虧損)/收益         | (1,037)        | 19,727         |
| 出售物業、廠房及設備之淨收益/(虧損) | 13,646         | (8,352)        |
| 出售無形資產之淨虧損          | -              | (9)            |
| 於年內作出之撥備(附註30)      | (18,610)       | (9,353)        |
| 出售附屬公司之收益(附註34)     | -              | 8,511          |
| 註銷退租相關的租賃負債之收益      | -              | 12,752         |
| 其他                  | 3,492          | 6,552          |
|                     | <b>136,782</b> | <b>222,578</b> |

## 財務報表附註

## 7. 年度除稅前溢利

年度除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

## (a) 融資成本

|                 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款及其他借貸利息     | 135,735      | 206,967      |
| 租賃負債利息          | 64,174       | 56,074       |
| 其他借貸成本          | 10,250       | 12,737       |
| 借貸成本總額          | 210,159      | 275,778      |
| 減：已資本化之借貸成本計入：  |              |              |
| — 發展中物業         | (1,263)      | (1,875)      |
| — 投資物業          | (894)        | (7,841)      |
| 已資本化之借貸成本總額(附註) | (2,157)      | (9,716)      |
|                 | 208,002      | 266,062      |

附註：

該借貸成本是按年利率1.07厘至5.08厘資本化(二零二五年：2.62厘至5.08厘)。

## (b) 員工成本

|                  | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 薪金、工資及其他福利       | 475,388      | 483,608      |
| 定額供款退休計劃之供款      | 16,094       | 16,194       |
| 社會保障費用           | 45,329       | 36,479       |
| 有關定額福利退休計劃之已確認支出 | 298          | 409          |
| 以權益結算的股權支付之費用    | 3,166        | 3,740        |
|                  | 540,275      | 540,430      |

## 財務報表附註

## 7. 年度除稅前溢利(續)

## (c) 其他項目

|                                  | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 折舊                               |              |              |
| — 其他物業、廠房及設備                     | 75,415       | 67,676       |
| — 使用權資產                          | 46,593       | 39,657       |
| 減值虧損確認／(轉回)淨額                    |              |              |
| — 其他物業、廠房及設備(附註a及b)              | 6,477        | 4,578        |
| — 無形資產(附註a)                      | 126,725      | 335          |
| — 使用權資產(附註a及b)                   | 27,531       | (94)         |
| — 商譽(附註a及c)                      | 38,644       | 11,752       |
| 攤銷                               |              |              |
| — 顧客關係、牌照及品牌                     | 1,348        | 1,570        |
| — 博彩牌照及品牌                        | 95           | 57           |
| — 巴斯海峽石油及燃氣特許權                   | 4,540        | 4,331        |
| — 其他無形資產                         | 13,726       | 17,176       |
| 發展中物業及持作銷售用途之物業減值及可預見虧損撥備淨額(附註d) | 165,368      | 114,764      |
| 銷售成本中已確認存貨成本                     | 25,235       | 25,856       |
| 銷售成本中已確認發展中物業及持作銷售用途之物業成本        | 831,583      | 1,026,442    |
| 剩餘租期於一年以內完結之短期租賃及其他租賃相關支出        | 265          | 273          |
| 核數師酬金                            |              |              |
| — 核數服務                           | 4,425        | 4,337        |
| — 稅項服務                           | 350          | 665          |
| — 其他服務                           | 1,036        | 1,401        |
| 捐款                               | 2,103        | 1,937        |
| 投資物業之總租金收入(附註5)                  | (210,270)    | (198,613)    |
| 減：直接開支                           | 50,371       | 45,550       |
| 租金收入淨額                           | (159,899)    | (153,063)    |

## 財務報表附註

## 7. 年度除稅前溢利(續)

## (c) 其他項目(續)

附註：

- a. 本集團於The Rank Group Plc的個別場地及俱樂部識別出減值跡象，特別是其市值持續下跌、遙距博彩稅帶來的挑戰以及營運成本增加。個別場地及俱樂部的可收回金額乃經參考其使用價值計算。使用價值計算乃基於源自本集團策略業務計劃的未來現金流量預測、用於推算預測期外現金流量介乎13%至15%(二零二五年：12%至15%)的除稅前折現率以及介乎2%至4%(二零二五年：2%至4%)的增長率。經進行減值測試後，可收回金額釐定為低於其賬面值，現金產生單位於報告期末分別確認商譽減值虧損2,900萬美元(二零二五年：無)、無形資產減值虧損1.267億美元(二零二五年：460萬美元)、使用權資產減值虧損1,450萬美元(二零二五年：200萬美元)及其他物業、廠房及設備減值虧損70萬美元(二零二五年：830萬美元)。

另一方面，按相同基準，確認撥回先前已減值的使用權資產800萬美元、其他物業、廠房及設備40萬美元(二零二五年：撥回先前已減值的使用權資產530萬美元、其他物業及設備420萬美元及無形資產660萬美元)。該撥回乃由較預期為佳的表現、改善的財務預測以及經識別場地中更高的倍數及改善的增長率所驅動。

- b. 本集團已對個別酒店的其他物業、廠房及設備以及使用權資產進行減值測試。每項酒店物業的資產已被識別為進行減值評估的個別現金產生單位。本集團使用衍生自現金產生單位折現現金流量預測的使用價值來估計資產的可收回金額。酒店資產使用價值的估計涉及未來數年的入住率及房價假設、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利預測、長期收入增長率2%(二零二五年：2%)及一段期間內的維修資本開支，並以4%至18%(二零二五年：9%至16%)的除稅前折現率將收入流折現。

根據截至二零二五年六月三十日的減值評估結果，一項酒店物業已被撇減至其可收回金額，因此，年內於綜合財務報表確認其他物業、廠房及設備減值虧損620萬美元(二零二五年：50萬美元)及使用權資產減值虧損2,100萬美元(二零二五年：320萬美元)。

- c. 由於多項挑戰(包括主要出口市場的競爭壓力增加以及國際市場對優質蜂蜜產品的需求下降)導致未來業績前景存在不確定性，本集團對Manuka Health New Zealand Limited進行了減值評估。現金產生單位的可收回金額乃採用使用價值計算法釐定，基準為涵蓋五年期的折現現金流量預測。主要假設包括預測銷售增長、毛利率預期及14%的除稅前折現率。因此，確認商譽減值虧損960萬美元(二零二五年：商譽1,180萬美元及無形資產230萬美元)。

- d. 本集團就發展中物業及持作銷售物業確認應佔可預見虧損撥備1.654億美元(二零二五年：1.148億美元)，其中約1.612億美元與其中國發展中物有關，當中已考慮可資比較物業的售價、銷售推出時間、物業位置、預期變現淨值及發展開支。

## 財務報表附註

## 8. 稅項

(a) 於綜合收益表之稅項為：

|                | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 本期稅項           |              |              |
| 本年度撥備          | 56,202       | 21,715       |
| 往年度(超額)/不足撥備   | (15,078)     | 193          |
| 支柱二所得稅         | 1,827        | 1,694        |
| 土地增值稅          | 494          | (4,255)      |
|                | 43,445       | 19,347       |
| 遞延稅項           |              |              |
| 暫時性差異產生及轉回     | 9,782        | 65,726       |
| 稅率變動對遞延稅項餘額之影響 | -            | (753)        |
|                | 9,782        | 64,973       |
|                | 53,227       | 84,320       |

香港利得稅撥備乃根據截至二零二六年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按16.5% (二零二五年：16.5%) 之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣根據有關國家現行適用之稅率計算。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

最終控股公司(「最終控股公司」)及其附屬公司(「最終控股集團」)，本集團及公司構成其一部分屬於經濟合作及發展組織(「經合組織」)支柱二規則範本的範圍，就此，倘各司法權區的混合有效稅率低於最低有效稅率15%，則在其經營所在任何司法權區需要就利潤繳納補充稅。

本年度的稅項包括與支柱二所得稅相關的本期稅項 1,827,000 美元(二零二五年：1,694,000 美元)。

由於支柱二所得稅模型規則，本集團已對任何追加稅項產生的遞延稅項的會計處理應用了臨時強制性例外。

## 財務報表附註

## 8. 稅項(續)

## (b) 稅項與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

|                          | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| 年度除稅前溢利                  | 425,709      | 670,063      |
| 按有關國家適用利得稅稅率計算除稅前溢利之名義稅項 | 85,807       | 105,756      |
| 不可扣減支出之稅項影響              | 35,753       | 55,280       |
| 非應課稅收入之稅項影響              | (93,392)     | (88,524)     |
| 未確認之未動用稅項虧損之稅項影響         | 93           | 1,007        |
| 動用前期未確認稅項虧損之稅項影響         | (639)        | (81)         |
| 未確認之可抵扣暫時性差異之稅項影響        | 35,918       | 5,698        |
| 稅率變動對遞延稅項餘額之稅項影響         | -            | (753)        |
| 土地增值稅                    | 494          | (4,255)      |
| 往年度(超額)/不足撥備             | (15,078)     | 193          |
| 支柱二規則範本對本期所得稅之影響         | 1,827        | 1,694        |
| 其他                       | 2,444        | 8,305        |
| 稅項                       | 53,227       | 84,320       |

## (c) 關於其他全面收益項目之稅項影響：

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，就披露而言，其他全面收益項目之淨稅項影響並不重大。

## 財務報表附註

## 9. 董事酬金

董事酬金包括本公司及其附屬公司就管理本公司及其附屬公司之事務而支付予董事之款項。本公司已支付及應支付予各董事之金額如下：

| 姓名                          | 袍金<br>千美元        | 薪金、津貼及<br>實物利益 <sup>(1)</sup><br>千美元 | 酌情花紅<br>千美元  | 退休金供款<br>千美元 | 酬金總額<br>千美元  |
|-----------------------------|------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>二零二六年</b>                |                  |                                      |              |              |              |
| 郭令海                         | — <sup>(2)</sup> | 1,721                                | 3,543        | —            | 5,264        |
| Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁) | — <sup>(2)</sup> | 1,215                                | 1,152        | 2            | 2,369        |
| 郭令山*                        | — <sup>(2)</sup> | —                                    | —            | —            | —            |
| Paul J. BROUGH **           | 76               | —                                    | —            | —            | 76           |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**            | 68               | —                                    | —            | —            | 68           |
| 吳麗莎**                       | 66               | —                                    | —            | —            | 66           |
|                             | <b>210</b>       | <b>2,936</b>                         | <b>4,695</b> | <b>2</b>     | <b>7,843</b> |

| 姓名                          | 袍金<br>千美元         | 薪金、津貼及<br>實物利益 <sup>(1)</sup><br>千美元 | 酌情花紅<br>千美元  | 退休金供款<br>千美元 | 酬金總額<br>千美元  |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>二零二五年</b>                |                   |                                      |              |              |              |
| 郭令海                         | — <sup>(2)</sup>  | 1,730                                | 3,144        | —            | 4,874        |
| Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁) | — <sup>(2)</sup>  | 1,202                                | 554          | 36           | 1,792        |
| 郭令山*                        | — <sup>(2)</sup>  | —                                    | —            | —            | —            |
| Paul J. BROUGH **           | 69                | —                                    | —            | —            | 69           |
| David M. NORMAN **          | 23 <sup>(3)</sup> | —                                    | —            | —            | 23           |
| 黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**            | 63                | —                                    | —            | —            | 63           |
| 吳麗莎**                       | 39 <sup>(4)</sup> | —                                    | —            | —            | 39           |
|                             | <b>194</b>        | <b>2,932</b>                         | <b>3,698</b> | <b>36</b>    | <b>6,860</b> |

附註：

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

(1) 實物利益包括保險費用，俱樂部會員及汽車費用

(2) 概無董事袍金已支付予本公司或其相關法團聘用的任何受薪董事

(3) 於二零二四年十一月十三日卸任獨立非執行董事

(4) 於二零二四年十一月十三日委任為獨立非執行董事

## 財務報表附註

## 10. 五位獲得最高收入人士之酬金

在本集團獲得酬金最高的五名人士中，有兩名(二零二五年：兩名)乃本公司之董事，而其酬金已於附註9中披露，其他三名(二零二五年：三名)人士之酬金如下：

|            | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|------------|--------------|--------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 2,227        | 2,223        |
| 酌情花紅       | 2,052        | 1,529        |
| 股權支付費用     | 1,205        | 654          |
| 退休金供款      | 56           | 49           |
|            | 5,540        | 4,455        |

酬金在下列範圍內之人數如下：

| 美元                    | 二零二六年<br>人數 | 二零二五年<br>人數 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 900,001 – 950,000     | –           | 1           |
| 1,200,001 – 1,250,000 | 1           | –           |
| 1,450,001 – 1,500,000 | –           | 1           |
| 1,500,001 – 1,550,000 | 1           | –           |
| 2,050,001 – 2,100,000 | –           | 1           |
| 2,800,001 – 2,850,000 | 1           | –           |
|                       | 3           | 3           |

## 財務報表附註

### 11. 股息

|                                   | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 就本年度應付／已付之股息：                     |              |              |
| — 中期股息每股普通股0.70港元(二零二五年：0.60港元)   | 29,127       | 25,113       |
| — 宣派末期股息每股普通股2.90港元(二零二五年：2.90港元) | 121,687      | 121,563      |
|                                   | 150,814      | 146,676      |
| 就往年度已付之股息：                        |              |              |
| — 末期股息每股普通股2.90港元(二零二五年：2.70港元)   | 121,084      | 112,826      |

截至二零二六年六月三十日止年度擬派發末期股息為121,687,000美元(二零二五年：121,563,000美元)，乃按於二零二六年六月三十日已發行之329,051,373股普通股(二零二五年：329,051,373股普通股)計算。

於報告期末後擬派發之末期股息於報告期末尚未在賬上確認為負債。

### 12. 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利409,818,000美元(二零二五年：513,472,000美元)及年內已發行之普通股之加權平均數325,224,511股(二零二五年：325,224,511股普通股)計算。

#### (b) 每股攤薄盈利

年內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 財務報表附註

## 13. 分類報告

如下文所示，本集團有四個呈報分類，乃本集團之策略業務單位，由本集團最高執行管理層以貫徹內部呈報資料之方式劃分。策略業務單位從事不同業務活動，提供不同產品及服務，並獨立管理。下文概述各分類之營運：

| 分類       | 業務活動                                                              | 營運             |
|----------|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| 自營投資：    | 此分類包括債權、股票及直接投資以及財資業務和提供投資諮詢及管理服務並於環球金融市場作交易及策略性投資。               | 附屬公司及合營企業      |
| 物業發展及投資： | 此分類於主要地區市場，即新加坡、中國、馬來西亞及香港涉及開發住宅及商用物業，並持有物業收取租金。                  | 附屬公司、聯營公司及合營企業 |
| 酒店及休閒：   | 此分類於英國及西班牙擁有、租賃或管理酒店以及營運博彩及休閒業務。                                  | 附屬公司           |
| 金融服務：    | 此分類包括商業及零售銀行業務、伊斯蘭銀行、投資銀行、人壽及一般保險、伊斯蘭保險業務、基金管理以及單位信託、企業顧問服務及股票買賣。 | 聯營公司           |

其他分類包括本集團的巴斯海峽石油及燃氣生產特許權收入之投資及透過Manuka Health New Zealand Limited製造、推廣和分銷健康產品。該等分類於二零二六年或二零二五年概不符合釐定呈報分類之量化門檻。

經營分類之會計政策與附註2所載之重要會計政策相同。表現以除稅前經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法與二零二四／二五財政年度並無改變。

## 財務報表附註

## 13. 分類報告(續)

以下為有關本集團之本年度呈報分類資料：

## (a) 呈報分類收益及損益、資產及負債

## 分類收益及損益

|                        | 自營投資<br>千美元 | 物業發展及<br>投資<br>千美元 | 酒店及休閒<br>千美元 | 金融服務<br>千美元 | 其他<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
|------------------------|-------------|--------------------|--------------|-------------|-----------|-----------|
| <b>截至二零二六年六月三十日止年度</b> |             |                    |              |             |           |           |
| 營業額                    | 219,878     | 1,080,867          | 1,576,476    | -           | 50,022    | 2,927,243 |
| 按確認收益的時間分類             |             |                    |              |             |           |           |
| — 於單個時間點               | 100,973     | 247,866            | 1,576,476    | -           | 50,022    | 1,975,337 |
| — 隨時間推移                | -           | 833,001            | -            | -           | -         | 833,001   |
| 對外客戶之收益                | 100,973     | 1,080,867          | 1,576,476    | -           | 50,022    | 2,808,338 |
| 分類間收益                  | 4,936       | 1,455              | -            | -           | -         | 6,391     |
| 呈報分類收益                 | 105,909     | 1,082,322          | 1,576,476    | -           | 50,022    | 2,814,729 |
| 呈報分類經營溢利               | 221,446     | 88,795             | 18,392       | -           | 3,488     | 332,121   |
| 融資成本                   | (13,923)    | (115,755)          | (77,826)     | -           | (3,878)   | (211,382) |
| 投資物業估值盈餘               | -           | 61,749             | -            | -           | -         | 61,749    |
| 應佔聯營公司之溢利              | -           | 2,564              | -            | 213,652     | -         | 216,216   |
| 應佔合營企業之溢利              | 1,743       | 25,262             | -            | -           | -         | 27,005    |
| 除稅前溢利／(虧損)             | 209,266     | 62,615             | (59,434)     | 213,652     | (390)     | 425,709   |
| <b>截至二零二五年六月三十日止年度</b> |             |                    |              |             |           |           |
| 營業額                    | 482,588     | 1,424,041          | 1,477,144    | -           | 55,859    | 3,439,632 |
| 按確認收益的時間分類             |             |                    |              |             |           |           |
| — 於單個時間點               | 156,795     | 459,056            | 1,477,144    | -           | 55,859    | 2,148,854 |
| — 隨時間推移                | -           | 964,985            | -            | -           | -         | 964,985   |
| 對外客戶之收益                | 156,795     | 1,424,041          | 1,477,144    | -           | 55,859    | 3,113,839 |
| 分類間收益                  | 10,161      | 1,894              | -            | -           | -         | 12,055    |
| 呈報分類收益                 | 166,956     | 1,425,935          | 1,477,144    | -           | 55,859    | 3,125,894 |
| 呈報分類經營溢利               | 336,984     | 192,278            | 215,311      | -           | 7,445     | 752,018   |
| 融資成本                   | (31,697)    | (162,135)          | (74,805)     | -           | (6,177)   | (274,814) |
| 投資物業估值盈餘               | -           | 6,106              | -            | -           | -         | 6,106     |
| 應佔聯營公司之溢利              | -           | 605                | -            | 189,222     | -         | 189,827   |
| 應佔合營企業之溢利／(虧損)         | 865         | (3,939)            | -            | -           | -         | (3,074)   |
| 除稅前溢利                  | 306,152     | 32,915             | 140,506      | 189,222     | 1,268     | 670,063   |

## 財務報表附註

## 13. 分類報告(續)

## (a) 呈報分類收益及損益、資產及負債(續)

## 分類資產及負債

|             | 自營投資<br>千美元 | 物業發展及<br>投資<br>千美元 | 酒店及休閒<br>千美元 | 金融服務<br>千美元 | 其他<br>千美元 | 總額<br>千美元  |
|-------------|-------------|--------------------|--------------|-------------|-----------|------------|
| 於二零二六年六月三十日 |             |                    |              |             |           |            |
| 呈報分類資產      | 3,424,764   | 7,770,177          | 3,524,502    | -           | 164,913   | 14,884,356 |
| 聯營公司權益      | -           | 27,306             | -            | 2,159,210   | -         | 2,186,516  |
| 合營企業權益      | -           | 616,768            | -            | -           | -         | 616,768    |
| 總資產         | 3,424,764   | 8,414,251          | 3,524,502    | 2,159,210   | 164,913   | 17,687,640 |
| 呈報分類負債      | 175,149     | 4,305,870          | 1,781,380    | -           | 92,925    | 6,355,324  |
| 於二零二五年六月三十日 |             |                    |              |             |           |            |
| 呈報分類資產      | 3,439,716   | 8,774,802          | 3,784,110    | -           | 160,340   | 16,158,968 |
| 聯營公司權益      | -           | 68,111             | -            | 1,936,139   | -         | 2,004,250  |
| 合營企業權益      | 1,735       | 505,433            | -            | -           | -         | 507,168    |
| 總資產         | 3,441,451   | 9,348,346          | 3,784,110    | 1,936,139   | 160,340   | 18,670,386 |
| 呈報分類負債      | 588,853     | 5,143,223          | 1,799,288    | -           | 89,686    | 7,621,050  |

## 其他資料

|            |        |        |         |   |       |         |
|------------|--------|--------|---------|---|-------|---------|
| 二零二六年      |        |        |         |   |       |         |
| 利息收入       | 40,639 | 20,937 | 2,132   | - | 61    | 63,769  |
| 折舊及攤銷      | 4,944  | 1,302  | 128,570 | - | 6,901 | 141,717 |
| 添置到非流動分類資產 | 37     | 12,676 | 113,111 | - | 1,079 | 126,903 |
| 二零二五年      |        |        |         |   |       |         |
| 利息收入       | 55,902 | 26,914 | 2,787   | - | 16    | 85,619  |
| 折舊及攤銷      | 4,920  | 8,458  | 109,799 | - | 7,290 | 130,467 |
| 添置到非流動分類資產 | 110    | 98,570 | 115,149 | - | 1,184 | 215,013 |

## 主要客戶

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度內，並沒有主要客戶的銷售總額多於集團總收益的10%。

## 財務報表附註

### 13. 分類報告(續)

#### (b) 呈報分類收益、融資成本及利息收入的對賬

##### 收益

|           | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 呈報分類收益    | 2,814,729    | 3,125,894    |
| 抵銷分類間收益   | (6,391)      | (12,055)     |
| 綜合收益(附註5) | 2,808,338    | 3,113,839    |

##### 融資成本

|                | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 呈報融資成本         | 211,382      | 274,814      |
| 抵銷分類間融資成本      | (3,380)      | (8,752)      |
| 綜合融資成本(附註7(a)) | 208,002      | 266,062      |

##### 利息收入

|             | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 呈報利息收入      | 63,769       | 85,619       |
| 抵銷分類間利息收入   | (3,380)      | (8,752)      |
| 綜合利息收入(附註5) | 60,389       | 76,867       |

## 財務報表附註

## 13. 分類報告(續)

## (c) 地域分類

以下列出有關本集團對外客戶之收益以及除金融工具、遞延稅項資產及退休金盈餘外之非流動資產(「特定非流動資產」)之地區分佈資料。該地區分佈資料是根據產生收入實體之營運地方而作出分類。

|          | 對外客戶之收益      |              | 特定非流動資產      |              |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|          | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
| 中華人民共和國  |              |              |              |              |
| — 香港     | 86,164       | 158,672      | 181,988      | 188,931      |
| — 中國     | 200,654      | 161,056      | 430,053      | 421,563      |
| 英國及歐洲大陸  | 1,530,625    | 1,443,215    | 2,955,343    | 3,164,310    |
| 新加坡      | 795,370      | 1,213,223    | 5,567,220    | 5,502,844    |
| 澳大拉西亞及其他 | 195,525      | 137,673      | 2,519,611    | 2,329,723    |
|          | 2,808,338    | 3,113,839    | 11,654,215   | 11,607,371   |

## 財務報表附註

### 14. 投資物業及其他物業、廠房及設備

|              | 投資物業<br>千美元 | 租賃土地及<br>樓宇之權益<br>千美元 | 永久業權<br>土地及樓宇<br>千美元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千美元 | 其他物業、<br>廠房及設備<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
|--------------|-------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------|
| <b>成本或估值</b> |             |                       |                      |                     |                       |           |
| 於二零二四年七月一日   | 4,952,477   | 1,181,941             | 538,005              | 1,114,692           | 2,834,638             | 7,787,115 |
| 添置           | 94,493      | 8,536                 | 1,414                | 92,981              | 102,931               | 197,424   |
| 出售及撇銷        | -           | (12,518)              | (5,341)              | (33,748)            | (51,607)              | (51,607)  |
| 公平價值調整       | 6,106       | -                     | -                    | -                   | -                     | 6,106     |
| 滙兌調整         | 308,066     | 86,526                | 44,678               | 89,376              | 220,580               | 528,646   |
| 於二零二五年六月三十日  | 5,361,142   | 1,264,485             | 578,756              | 1,263,301           | 3,106,542             | 8,467,684 |
| 相當於：         |             |                       |                      |                     |                       |           |
| 成本           | -           | 1,264,485             | 578,756              | 1,263,301           | 3,106,542             | 3,106,542 |
| 估值—二零二五年     | 5,361,142   | -                     | -                    | -                   | -                     | 5,361,142 |
|              | 5,361,142   | 1,264,485             | 578,756              | 1,263,301           | 3,106,542             | 8,467,684 |
| 於二零二五年七月一日   | 5,361,142   | 1,264,485             | 578,756              | 1,263,301           | 3,106,542             | 8,467,684 |
| 添置           | 5,343       | 19,077                | 5,993                | 76,470              | 101,540               | 106,883   |
| 出售及撇銷        | -           | (129,509)             | (6,066)              | (300,754)           | (436,329)             | (436,329) |
| 公平價值調整       | 61,749      | -                     | -                    | -                   | -                     | 61,749    |
| 滙兌調整         | (45,877)    | 44,644                | (10,317)             | 196,996             | 231,323               | 185,446   |
| 於二零二六年六月三十日  | 5,382,357   | 1,198,697             | 568,366              | 1,236,013           | 3,003,076             | 8,385,433 |
| 相當於：         |             |                       |                      |                     |                       |           |
| 成本           | -           | 1,198,697             | 568,366              | 1,236,013           | 3,003,076             | 3,003,076 |
| 估值—二零二六年     | 5,382,357   | -                     | -                    | -                   | -                     | 5,382,357 |
|              | 5,382,357   | 1,198,697             | 568,366              | 1,236,013           | 3,003,076             | 8,385,433 |

## 財務報表附註

## 14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

|                  | 投資物業<br>千美元 | 租賃土地及<br>樓宇之權益<br>千美元 | 永久業權<br>土地及樓宇<br>千美元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千美元 | 其他物業、<br>廠房及設備<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
|------------------|-------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------|
| <b>累計折舊及減值虧損</b> |             |                       |                      |                     |                       |           |
| 於二零二四年七月一日       | -           | 304,885               | 96,623               | 902,297             | 1,303,805             | 1,303,805 |
| 本年折舊             | -           | 20,325                | 5,942                | 41,409              | 67,676                | 67,676    |
| 出售及撇銷撥回          | -           | (7,756)               | (4,166)              | (28,847)            | (40,769)              | (40,769)  |
| 減值虧損淨額(轉回)/確認    | -           | (1,782)               | 30                   | 6,330               | 4,578                 | 4,578     |
| 滙兌調整             | -           | 22,304                | 6,868                | 71,671              | 100,843               | 100,843   |
| 於二零二五年六月三十日      | -           | 337,976               | 105,297              | 992,860             | 1,436,133             | 1,436,133 |
| 於二零二五年七月一日       | -           | 337,976               | 105,297              | 992,860             | 1,436,133             | 1,436,133 |
| 本年折舊             | -           | 22,254                | 6,464                | 46,697              | 75,415                | 75,415    |
| 出售及撇銷撥回          | -           | (29,072)              | (812)                | (54,103)            | (83,987)              | (83,987)  |
| 減值虧損淨額確認         | -           | 2,877                 | 78                   | 3,522               | 6,477                 | 6,477     |
| 滙兌調整             | -           | (9,421)               | (2,144)              | (32,746)            | (44,311)              | (44,311)  |
| 於二零二六年六月三十日      | -           | 324,614               | 108,883              | 956,230             | 1,389,727             | 1,389,727 |
| <b>賬面值</b>       |             |                       |                      |                     |                       |           |
| 於二零二六年六月三十日      | 5,382,357   | 874,083               | 459,483              | 279,783             | 1,613,349             | 6,995,706 |
| 於二零二五年六月三十日      | 5,361,142   | 926,509               | 473,459              | 270,441             | 1,670,409             | 7,031,551 |

## 財務報表附註

## 14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 物業之賬面值分析如下：

|               | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 在香港：          |              |              |
| —租賃期限尚餘十年至五十年 | 181,448      | 188,305      |
| 在香港以外地區：      |              |              |
| —永久業權         | 1,308,691    | 1,108,999    |
| —租賃期限尚餘五十年以上  | 4,739,701    | 5,010,639    |
| —租賃期限尚餘十年至五十年 | 436,824      | 433,333      |
| —租賃期限尚餘十年以下   | 49,259       | 19,834       |
|               | 6,715,923    | 6,761,110    |

(b) 若干本集團賬面總值43.069億美元(二零二五年：46.106億美元)之物業已為銀行貸款作出抵押。

(c) 投資物業包括：

|          | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------|--------------|--------------|
| 已完成之投資物業 | 5,382,357    | 5,166,309    |
| 發展中之投資物業 | -            | 194,833      |
|          | 5,382,357    | 5,361,142    |

(d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一至五年。

(e) 本集團將於未來期間收取於報告日現存不可註銷經營租賃之未貼現租金如下：

|         | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|---------|--------------|--------------|
| 一年內     | 211,583      | 204,991      |
| 一年後至五年內 | 388,669      | 404,711      |
| 五年後     | 280,271      | 285,779      |
|         | 880,523      | 895,481      |

## 財務報表附註

## 14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

## (f) 物業之公平價值計量

## (i) 公平價值級別

下表載列根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」，定期於報告期末計量本集團物業之公平價值分類為三個公平價值級別。參考按估值技術所輸入數據的可觀察性及重要性作以下級別釐定：

- 第一級別估值：公平價值計量只採用第一級別輸入數據，即於計量日期之同一資產或負債在活躍市場取得的未經調整市場報價。
- 第二級別估值：公平價值計量採用第二級別輸入數據，即並未能達到第一級別的可觀察輸入數據及並未採用重大的不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為沒有市場數據之參數。
- 第三級別估值：公平價值計量採用重大的不可觀察輸入數據。

|           | 二零二六年       |             |             |           | 二零二五年       |             |             |           |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|           | 第一級別<br>千美元 | 第二級別<br>千美元 | 第三級別<br>千美元 | 總額<br>千美元 | 第一級別<br>千美元 | 第二級別<br>千美元 | 第三級別<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
| 經常性公平價值計量 |             |             |             |           |             |             |             |           |
| 投資物業      | -           | 80,014      | 5,302,343   | 5,382,357 | -           | 82,159      | 5,278,983   | 5,361,142 |

截至二零二六年六月三十日止年度，沒有第二級別估值與第三級別估值之間的轉移(二零二五年：無)。

本集團之所有投資物業於二零二六年六月三十日進行估值。估值乃由獨立第三方物業估價師行華坊諮詢評估有限公司、世邦魏理仕、Cheston International及第一太平戴維斯進行，該等估價師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估值物業之位置及種類有近期經驗。為達致公開市場價值，估價師已考慮的估值方法包括直接比較法、收入資本化法及剩餘土地法。於釐定估值結果時已考慮到該等物業各自所含之特定風險。管理層已於各年度報告日就進行估值時之估值假設及估值結果與估價師進行討論。

## 財務報表附註

## 14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

## (f) 物業之公平價值計量(續)

## (ii) 第二級別公平價值計量所用之估值技術及輸入數據

投資物業之第二級別公平價值採用市場比較法釐定，其參考可比較物業並使用公開可得之市場數據按每平方呎價格基準計算近期售價。

## (iii) 有關第三級別公平價值計量之資料

| 投資物業類型               | 估值方法    | 重大的不可觀察輸入數據                                             | 重大的不可觀察輸入數據及公平價值計量之間的關係  |
|----------------------|---------|---------------------------------------------------------|--------------------------|
| 商用物業                 | —直接比較法  | —銷售價格每平方呎<br>2,363美元至3,263美元<br>(二零二五年：2,363美元至3,303美元) | 當銷售價格增加，估計公平價值增加         |
|                      | —收入資本化法 | —資本化率3.3%至6.0%<br>(二零二五年：3.3%至6.0%)                     | 當資本化率減少，估計公平價值增加         |
| 永久業權土地及商用物業<br>—復歸權益 | —直接比較法  | —銷售價格每平方呎<br>209美元至1,243美元<br>(二零二五年：200美元至1,168美元)     | 當銷售價格及發展項目總價值增加，估計公平價值增加 |
|                      | —剩餘土地法  | —發展項目總價值<br>每平方呎2,781美元<br>(二零二五年：2,652美元)              |                          |
| 發展中之商用物業             | —剩餘土地法  | —發展項目總價值<br>每平方呎為零<br>(二零二五年：2,652美元)                   | 當發展項目總價值增加，估計公平價值增加      |

## 財務報表附註

## 14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

## (f) 物業之公平價值計量(續)

## (iii) 有關第三級別公平價值計量之資料(續)

第三級別公平價值計量的年內餘額變動如下：

|        | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------|--------------|--------------|
| 投資物業：  |              |              |
| 於七月一日  | 5,278,983    | 4,831,511    |
| 添置     | 5,343        | 94,493       |
| 公平價值調整 | 63,988       | 44,569       |
| 滙兌調整   | (45,971)     | 308,410      |
| 於六月三十日 | 5,302,343    | 5,278,983    |

投資物業之公平價值調整於綜合收益表之「投資物業估值盈餘」項目內確認。

## 財務報表附註

## 15. 使用權資產

|              | 租賃土地及<br>樓宇之權益<br>千美元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
|--------------|-----------------------|---------------------|-----------|
| <b>成本或估值</b> |                       |                     |           |
| 於二零二四年七月一日   | 1,048,294             | 9,329               | 1,057,623 |
| 添置           | 522                   | 167                 | 689       |
| 出售及撇銷        | (3,317)               | (173)               | (3,490)   |
| 租賃修改         | 96,318                | 3,389               | 99,707    |
| 滙兌調整         | 88,507                | 880                 | 89,387    |
| 於二零二五年六月三十日  | 1,230,324             | 13,592              | 1,243,916 |
| 相當於：         |                       |                     |           |
| 成本           | 1,230,324             | 13,592              | 1,243,916 |
| 估值－二零二五年     | -                     | -                   | -         |
|              | 1,230,324             | 13,592              | 1,243,916 |
| 於二零二五年七月一日   | 1,230,324             | 13,592              | 1,243,916 |
| 添置           | 2,758                 | 349                 | 3,107     |
| 出售及撇銷        | (30,035)              | (1,874)             | (31,909)  |
| 租賃修改         | 55,959                | 56,949              | 112,908   |
| 滙兌調整         | (41,841)              | (1,302)             | (43,143)  |
| 於二零二六年六月三十日  | 1,217,165             | 67,714              | 1,284,879 |
| 相當於：         |                       |                     |           |
| 成本           | 1,217,165             | 67,714              | 1,284,879 |
| 估值－二零二六年     | -                     | -                   | -         |
|              | 1,217,165             | 67,714              | 1,284,879 |

## 財務報表附註

## 15. 使用權資產(續)

|                  | 租賃土地及<br>樓宇之權益<br>千美元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千美元 | 總額<br>千美元       |
|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| <b>累計折舊及減值虧損</b> |                       |                     |                 |
| 於二零二四年七月一日       | 320,838               | 7,121               | 327,959         |
| 本年折舊             | 37,981                | 1,676               | 39,657          |
| 出售及撤銷撥回          | (1,866)               | (149)               | (2,015)         |
| 減值虧損淨額(轉回)/確認    | (565)                 | 471                 | (94)            |
| 租賃修改             | 88                    | -                   | 88              |
| 滙兌調整             | 28,784                | 849                 | 29,633          |
| 於二零二五年六月三十日      | 385,260               | 9,968               | 395,228         |
| 於二零二五年七月一日       | <b>385,260</b>        | <b>9,968</b>        | <b>395,228</b>  |
| 本年折舊             | <b>38,290</b>         | <b>8,303</b>        | <b>46,593</b>   |
| 出售及撤銷撥回          | <b>(24,374)</b>       | <b>(52)</b>         | <b>(24,426)</b> |
| 減值虧損淨額確認         | <b>12,977</b>         | <b>14,554</b>       | <b>27,531</b>   |
| 租賃修改             | <b>1,672</b>          | <b>3,157</b>        | <b>4,829</b>    |
| 滙兌調整             | <b>(13,448)</b>       | <b>(272)</b>        | <b>(13,720)</b> |
| 於二零二六年六月三十日      | <b>400,377</b>        | <b>35,658</b>       | <b>436,035</b>  |
| <b>賬面值</b>       |                       |                     |                 |
| 於二零二六年六月三十日      | <b>816,788</b>        | <b>32,056</b>       | <b>848,844</b>  |
| 於二零二五年六月三十日      | 845,064               | 3,624               | 848,688         |

按基礎資產類別分析的使用權資產之賬面值如下：

|                                 | 二零二六年<br>千美元   | 二零二五年<br>千美元 |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| 自用租賃土地及樓宇之權益的賬面淨值，在香港以外，尚餘租賃期限為 |                |              |
| — 五十年或以上                        | <b>571,878</b> | 610,641      |
| — 十年至五十年                        | <b>85,089</b>  | 98,279       |
| — 十年以下                          | <b>159,821</b> | 136,144      |
|                                 | <b>816,788</b> | 845,064      |
| 自用傢俬、裝置及設備，按折舊後成本列賬             | <b>32,056</b>  | 3,624        |
|                                 | <b>848,844</b> | 848,688      |

## 財務報表附註

## 16. 無形資產

|                  | 賭場牌照<br>及品牌<br>千美元 | 巴斯海峽石油<br>及燃氣特許權<br>千美元 | 顧客關係、<br>牌照及品牌<br>千美元 | 其他<br>千美元       | 總額<br>千美元        |
|------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| <b>成本</b>        |                    |                         |                       |                 |                  |
| 於二零二四年七月一日       | 855,708            | 125,702                 | 70,822                | 218,613         | 1,270,845        |
| 添置               | 486                | -                       | 159                   | 16,255          | 16,900           |
| 出售               | (20)               | -                       | (4,005)               | (5,384)         | (9,409)          |
| 滙兌調整             | 73,017             | (1,969)                 | 1,247                 | 16,560          | 88,855           |
| 於二零二五年六月三十日      | 929,191            | 123,733                 | 68,223                | 246,044         | 1,367,191        |
| 於二零二五年七月一日       | <b>929,191</b>     | <b>123,733</b>          | <b>68,223</b>         | <b>246,044</b>  | <b>1,367,191</b> |
| 添置               | <b>346</b>         | <b>-</b>                | <b>1,303</b>          | <b>15,264</b>   | <b>16,913</b>    |
| 出售               | <b>(353)</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>(88,626)</b> | <b>(88,979)</b>  |
| 滙兌調整             | <b>(31,614)</b>    | <b>6,502</b>            | <b>(3,850)</b>        | <b>(7,494)</b>  | <b>(36,456)</b>  |
| 於二零二六年六月三十日      | <b>897,570</b>     | <b>130,235</b>          | <b>65,676</b>         | <b>165,188</b>  | <b>1,258,669</b> |
| <b>累計攤銷及減值虧損</b> |                    |                         |                       |                 |                  |
| 於二零二四年七月一日       | 111,891            | 85,736                  | 52,922                | 170,076         | 420,625          |
| 本年攤銷             | 57                 | 4,331                   | 1,570                 | 17,176          | 23,134           |
| 減值虧損淨額(轉回)/確認    | (2,472)            | -                       | 2,613                 | 194             | 335              |
| 出售撥回             | (11)               | -                       | (4,005)               | (5,384)         | (9,400)          |
| 滙兌調整             | 10,420             | (1,303)                 | (417)                 | 21,814          | 30,514           |
| 於二零二五年六月三十日      | 119,885            | 88,764                  | 52,683                | 203,876         | 465,208          |
| 於二零二五年七月一日       | <b>119,885</b>     | <b>88,764</b>           | <b>52,683</b>         | <b>203,876</b>  | <b>465,208</b>   |
| 本年攤銷             | <b>95</b>          | <b>4,540</b>            | <b>1,348</b>          | <b>13,726</b>   | <b>19,709</b>    |
| 減值虧損淨額確認         | <b>126,725</b>     | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>-</b>        | <b>126,725</b>   |
| 出售撥回             | <b>(327)</b>       | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>(88,614)</b> | <b>(88,941)</b>  |
| 滙兌調整             | <b>(4,176)</b>     | <b>4,725</b>            | <b>(1,926)</b>        | <b>(6,093)</b>  | <b>(7,470)</b>   |
| 於二零二六年六月三十日      | <b>242,202</b>     | <b>98,029</b>           | <b>52,105</b>         | <b>122,895</b>  | <b>515,231</b>   |
| <b>賬面值</b>       |                    |                         |                       |                 |                  |
| 於二零二六年六月三十日      | <b>655,368</b>     | <b>32,206</b>           | <b>13,571</b>         | <b>42,293</b>   | <b>743,438</b>   |
| 於二零二五年六月三十日      | 809,306            | 34,969                  | 15,540                | 42,168          | 901,983          |

## 財務報表附註

## 16. 無形資產(續)

巴斯海峽石油及燃氣特許權指本集團於澳洲的巴斯海峽石油及燃氣生產，其按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。成本按直線法基準攤銷，致令本年度攤銷開支計入綜合收益表的行政及其他經營開支項下，按估計使用年期攤銷成本至二零三三年(二零二五年；二零三三年)。

本集團將所收購的賭場及其他博彩業牌照及專營權資本化。管理層相信，該等牌照均沒有指定限期，理由是有關牌照預計帶來淨現金流入的期間並無可預見的限期，而每張牌照除所屬於的物業外，牌照自身也具有價值。每張牌照會每年就減值進行評估。

顧客關係、牌照及品牌指本集團於健康產品的製造、市場推廣及分銷之權益。客戶關係及牌照於其預計之使用年期(4至20年)內按直線法攤銷。所收購的品牌按公平價值記賬。如果品牌具有實質性及長期可持續價值並且對品牌進行持續投資，則該品牌被視為具有無限使用年期，因此並無攤銷。每年或倘於任何事件或情況變動下，有跡象顯示品牌可能減值，則對品牌進行減值評估。

計入其他無形資產為已購入的電腦軟件許可證、生產及發展可識別及獨特的軟件產品(由本集團控制)直接相關的成本，以及電腦軟件開發成本，於其估計可使用年期(3至5年)予以攤銷。

無形資產之可回收款額根據使用價值模式估計。計算時使用根據管理層批准涵蓋3至5年期之財政預算作出之現金流量預測。於現金流量預測期後，用於推算現金流量預測之增長率列於下表。增長率並無超出相關業務之長期平均增長率。

可使用價值計算的主要假設如下：

|       | 賭場牌照及品牌 |         | 巴斯海峽石油<br>及燃氣特許權 |       | 顧客關係、牌照及品牌 |       |
|-------|---------|---------|------------------|-------|------------|-------|
|       | 二零二六年   | 二零二五年   | 二零二六年            | 二零二五年 | 二零二六年      | 二零二五年 |
| 長期增長率 | 2%-3%   | 2%-4%   | 2%               | 2%    | 2%         | 2%    |
| 貼現率   | 13%-15% | 12%-15% | 10%              | 10%   | 14%        | 14%   |

就Rank之賭場牌照及品牌而言，計算可使用價值之假設為客戶進場次數、淨贏率、客戶每次光顧之消費、賭場稅、博彩機徵稅、bingo徵稅，並已根據預期的社會經濟法規或稅務變化和業務計劃以及貼現率進行了調整。就巴斯海峽石油及燃氣特許權而言，計算可使用價值之假設為石油及燃氣產量、石油及燃氣價格、滙率及整體通脹。就顧客關係、牌照及品牌而言，計算可使用價值之假設為蜜糖產量、蜜糖價格、滙率及整體通脹。所用之長期增長率與行業報告所載之預測一致。所用之貼現率為除稅前，並反映與相關經營分類有關之特定風險。

## 財務報表附註

### 17. 附屬公司權益

(a) 在香港註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                                     | 已發行及實收股本<br>(附註(vii))                            | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務                     |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|-----|--------------------------|
| Asia Fountain Investment Company Limited | 20港元                                             | –           | 100 | 投資證券                     |
| Asset Nominees Limited                   | 2港元                                              | –           | 100 | 向一間集團<br>公司提供<br>信託服務    |
| BIL (Far East Holdings) Limited          | 1,941,730,353港元                                  | –           | 100 | 投資控股                     |
| 國浩股本資產有限公司                               | 23,000,000港元普通股及<br>244,700,000港元<br>可贖回優先股      | 100         | 100 | 投資控股                     |
| 國盛資產中國有限公司                               | 166,700,000新加坡元                                  | –           | 67  | 投資控股                     |
| 國浩管理有限公司                                 | 2,000,000,000港元普通股及<br>4,810,030,153港元<br>可贖回優先股 | 100         | 100 | 提供管理服務、<br>證券交易及<br>投資控股 |
| 國浩投資(中國)有限公司                             | 1港元                                              | 100         | 100 | 投資控股                     |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                                                 | 已發行及實收股本<br>(附註(vii)) | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務                    |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|-----|-------------------------|
| Guoco Midtown Pte. Ltd.                              | 817,000,000新加坡元       | -           | 77  | 持有出租物業                  |
| Guoco Midtown II Pte. Ltd.                           | 5,000,000新加坡元         | -           | 40  | 持有出租物業                  |
| GLL Chongqing 18 Steps Pte. Ltd.                     | 446,600,267新加坡元       | -           | 50  | 投資控股                    |
| GLL IHT Pte. Ltd.                                    | 10,083,000新加坡元        | -           | 67  | 金融及<br>財資服務             |
| GLL Land Pte. Ltd.                                   | 70,000,000新加坡元        | -           | 67  | 持有出租物業                  |
| 國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)                                   | 1,926,053,440新加坡元     | -           | 67  | 投資控股                    |
| GuocoLand Assets Pte. Ltd.                           | 595,500,000新加坡元       | 100         | 100 | 投資控股                    |
| GuocoLand Hotels Pte. Ltd.                           | 260,610,000新加坡元       | -           | 67  | 投資控股及<br>持有酒店<br>資產     |
| GuocoLand Management Pte. Ltd.                       | 500,000新加坡元           | -           | 67  | 管理服務                    |
| GuocoLand Property Management Pte. Ltd.              | 10,000,000新加坡元        | -           | 67  | 物業管理、<br>市場推廣及<br>保養服務  |
| GuocoLand Property Maintenance Services<br>Pte. Ltd. | 1新加坡元                 | -           | 67  | 物業管理及<br>保養服務           |
| GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd.                      | 1,190,700,000新加坡元     | -           | 67  | 投資控股                    |
| Lentor Central Pte. Ltd.                             | 38,000,000新加坡元        | -           | 67  | 持有出租物業                  |
| Lentor Mansion Pte. Ltd.                             | 45,000,000新加坡元        | -           | 40  | 物業發展商                   |
| Lentor Modern Pte. Ltd.                              | 96,000,000新加坡元        | -           | 67  | 物業發展商                   |
| Midtown Bay Pte. Ltd.                                | 32,000,000新加坡元        | -           | 77  | 物業發展商                   |
| Midtown Modern Pte. Ltd.                             | 115,300,000新加坡元       | -           | 40  | 物業發展商                   |
| River Modern Pte. Ltd.<br>(前稱為「GLL B Pte. Ltd.」)     | 38,000,000新加坡元        | -           | 67  | 物業發展商                   |
| TPC Commercial Pte. Ltd.                             | 487,000,000新加坡元       | -           | 53  | 持有出租物業                  |
| TPC Hotel Pte. Ltd.                                  | 188,000,000新加坡元       | -           | 53  | 持有及經營酒店<br>以及酒店相<br>關業務 |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(c) 在馬來西亞註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                                        | 已發行及實收股本<br>(附註(vii)) | 應佔百分率<br>公司 | 集團 | 主要業務                                |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------|----|-------------------------------------|
| Damansara City Sdn Bhd                      | 20,100,000馬來西亞元       | -           | 43 | 物業發展及<br>物業投資                       |
| DC Hotel Sdn Bhd                            | 262,763,134馬來西亞元      | -           | 43 | 酒店業務                                |
| DC Parking Sdn Bhd                          | 3,700,002馬來西亞元        | -           | 43 | 停車場業務及<br>物業投資                      |
| DC Town Square Sdn Bhd                      | 98,483,487馬來西亞元       | -           | 43 | 物業投資                                |
| GLM Emerald Hills (Cheras) Sdn Bhd          | 10,000,000馬來西亞元       | -           | 43 | 物業發展                                |
| GLM Emerald Industrial Park (Jasin) Sdn Bhd | 50,600,000馬來西亞元       | -           | 30 | 物業發展及<br>經營棕櫚樹區                     |
| GLM Emerald Square (Cheras) Sdn Bhd         | 96,074,300馬來西亞元       | -           | 43 | 物業發展                                |
| GLM Property Services Sdn Bhd               | 6,723,172馬來西亞元        | -           | 43 | 提供物業<br>管理服務                        |
| GLM IHM Sdn Bhd                             | 7,000,000馬來西亞元        | -           | 43 | 提供管理服務                              |
| GLM REIT Management Sdn Bhd                 | 1,500,100馬來西亞元        | -           | 43 | 提供管理服務                              |
| GuocoLand (Malaysia) Berhad                 | 385,318,195馬來西亞元      | -           | 43 | 投資控股                                |
| PD Resort Sdn Bhd                           | 106,242,000馬來西亞元      | -           | 67 | 物業投資及發展、<br>酒店業務以及<br>提供諮詢及<br>培訓服務 |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                                      | 已發行及實收股本<br>(附註(vii))     | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務              |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------|-----|-------------------|
| Barbican Hotel (London) Limited           | 326,747英鎊                 | -           | 100 | 在英國經營酒店           |
| Bloomsbury Hotel (London) Limited         | 4英鎊                       | -           | 100 | 在英國經營酒店           |
| Clermont Hotel Holdings Limited           | 6英鎊                       | -           | 100 | 投資控股              |
| Clermont Hotel Group Limited              | 80,741,756英鎊              | -           | 100 | 在英國擁有及經營酒店        |
| Clermont Hotel HR Limited                 | 315,000英鎊                 | -           | 100 | 為集團提供員工           |
| Grosvenor Casinos Limited                 | 39,000,000英鎊              | -           | 56  | 賭場                |
| Grosvenor Casinos (GC) Limited            | 100英鎊                     | -           | 56  | 賭場                |
| GLH IP Holdings Limited                   | 3英鎊                       | -           | 100 | 控股公司及持有英國酒店品牌知識產權 |
| Heathrow Hotel (London) Limited           | 6,226,849英鎊               | -           | 100 | 在英國經營酒店           |
| Kensington Gardens Hotel (London) Limited | 10,066英鎊                  | -           | 100 | 在英國經營酒店           |
| Linkco Limited                            | 1英鎊                       | -           | 56  | 處理信用轉移            |
| Marble Arch Hotel (London) Limited        | 11,310,412英鎊              | -           | 100 | 在英國經營酒店           |
| Mecca Bingo Limited                       | 950,000英鎊普通股及50,000英鎊「A」股 | -           | 56  | 社交及bingo會所        |
| Piccadilly Hotel (London) Limited         | 3,519,228英鎊               | -           | 100 | 在英國經營酒店           |
| Rank Casino Holdings Limited              | 100英鎊                     | -           | 56  | 中介控股公司            |
| Rank Digital Limited                      | 1,000英鎊「A」股及5,000英鎊「B」股   | -           | 56  | 互動博彩支援服務          |
| Rank Digital Holdings Limited             | 3,431,001英鎊               | -           | 56  | 中介控股公司            |
| Rank Group Finance Plc                    | 200,000,000英鎊             | -           | 56  | 為集團營運提供資金         |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

| 公司名稱                                  | 已發行及實收股本<br>(附註(vii))         | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務                                      |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------|-----|-------------------------------------------|
| Rank Group Gaming Division Limited    | 944,469英鎊普通股及<br>55,531英鎊「A」股 | -           | 56  | 中介控股及提供物業服務                               |
| Rank Interactive Limited              | 500英鎊「A」及<br>500英鎊「B」股        | -           | 56  | 互動博彩                                      |
| Rank Leisure Limited                  | 1英鎊                           | -           | 56  | 位於Mecca 及<br>Grosvenor賭場<br>場所之成人博彩<br>中心 |
| Rank Leisure Holdings Limited         | 1,000,000英鎊普通股及<br>1,799美元優先股 | -           | 56  | 中介控股及<br>企業活動                             |
| Rank Nemo (Twenty-Five) Limited       | 1英鎊                           | -           | 56  | 中介控股公司                                    |
| Rank Overseas Holdings Limited        | 1,000,000英鎊                   | -           | 56  | 中介控股公司                                    |
| Spacebar Media Limited                | 3.33英鎊                        | -           | 56  | 線上博彩軟件開發<br>及維護                           |
| The Charing Cross Hotel Limited       | 12,941,059英鎊                  | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| The Cumberland Hotel (London) Limited | 4,293,277英鎊                   | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| The Grosvenor Hotel Victoria Limited  | 36,712,597英鎊                  | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| The Royal Horseguards Hotel Limited   | 12,468,296英鎊                  | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| The Strathmore Hotel (Luton) Limited  | 6英鎊                           | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| The Tower Hotel (London) Limited      | 55,745,451英鎊                  | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| The Wiltshire Hotel (Swindon) Limited | 50,003英鎊                      | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| Trafalgar Hotel (London) Limited      | 2,329,593英鎊                   | -           | 100 | 在英國經營酒店                                   |
| The Gaming Group Limited              | 1英鎊                           | -           | 56  | 賭場                                        |
| The Rank Group Plc (「Rank」)           | 65,064,863英鎊                  | -           | 56  | 博彩業務之<br>投資控股                             |
| Upperline Marketing Limited           | 100英鎊                         | -           | 56  | 市場推廣服務                                    |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

| 公司名稱                                       | 註冊成立及<br>經營業務之國家 | 已發行及實收股本<br>(附註(vii))                                                  | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|-----------------------|
| Asia Fountain Assets Limited               | 開曼群島             | 50,000美元普通股及<br>455,000,000美元可贖回<br>優先股                                | -           | 100 | 投資證券                  |
| Bingsoft Plc                               | 馬爾他              | 176,169歐羅                                                              | -           | 56  | 互動博彩及支援服務             |
| BIL Australia Pty Limited                  | 澳洲               | 1澳元                                                                    | -           | 100 | 投資控股                  |
| BIL NZ Treasury Limited                    | 新西蘭              | 200,100,000新西蘭元                                                        | -           | 100 | 投資控股                  |
| 重慶渝中新浩郡房地產開發有限公司<br>(附註(i)及(vi))           | 中華人民共和國          | 3,762,123,420.57人民幣<br>(附註(ii))                                        | -           | 50  | 物業發展                  |
| 重慶新浩仁房地產開發有限公司<br>(附註(i)及(vi))             | 中華人民共和國          | 1,302,880,000人民幣<br>(附註(ii))                                           | -           | 50  | 物業發展                  |
| Clermont Group (Cayman) Limited (附註(iv))   | 開曼群島             | 1美元普通股及260,210,000美元<br>可贖回優先股                                         | -           | 100 | 投資控股                  |
| Clermont Hotel Management Limited (附註(iv)) | 蘇格蘭              | 150,003英鎊                                                              | -           | 100 | 在英國管理酒店               |
| Conticin S.L.                              | 西班牙              | 36,000歐羅                                                               | -           | 56  | 社交及bingo會所的<br>停車場經營商 |
| Daub Alderney Limited                      | 奧爾德尼             | 267英鎊普通股及55英鎊<br>可贖回股                                                  | -           | 56  | 中介控股公司                |
| Fresco Resources Limited (附註(iii))         | 英屬維爾京群島          | 1美元                                                                    | 100         | 100 | 為集團公司提供資金             |
| GGL Assets (NZ) Limited                    | 新西蘭              | 183,000,000新西蘭元普通股、<br>25,000,000新西蘭元可贖回<br>優先股及20,000,000美元<br>可贖回優先股 | 100         | 100 | 投資控股                  |

## 財務報表附註

### 17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

| 公司名稱                                | 註冊成立及<br>經營業務之國家 | 已發行及實收股本<br>(附註(vii))                          | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務                              |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|-------------|-----|-----------------------------------|
| GL Limited (附註(iii))                | 百慕達              | 1美元                                            | 100         | 100 | 投資控股                              |
| Gotfor S.A.                         | 西班牙              | 60,101歐羅                                       | -           | 56  | 社交及bingo會所                        |
| GuocoLand (China) Limited           | 百慕達              | 20,000,000美元                                   | -           | 67  | 投資控股                              |
| 北京國盛投資有限公司 (附註(i)及(vi))             | 中華人民共和國          | 210,000,000美元 (附註(ii))                         | -           | 67  | 投資控股                              |
| Manuka Health Australia Pty Limited | 澳洲               | 1澳元                                            | -           | 100 | 有限風險分銷商                           |
| Manuka Health New Zealand Limited   | 新西蘭              | 33,619,000新西蘭元普通股及<br>25,000,000新西蘭元<br>可贖回優先股 | -           | 100 | 養蜂業、制造、<br>銷售及分發<br>新西蘭自然<br>保健產品 |
| Molokai Properties Limited          | 美國               | 200美元                                          | -           | 100 | 投資控股                              |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

| 公司名稱                            | 註冊成立及<br>經營業務之國家 | 已發行及實收股本<br>(附註(vii))              | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務               |
|---------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------|-----|--------------------|
| Neuseelandhaus GmbH             | 德國               | 25,000歐羅                           | -           | 100 | 銷售及分發新西蘭<br>天然保健產品 |
| 蜜紐康進出口(上海)有限公司(附註(i)及(v))       | 中華人民共和國          | 8,500,000人民幣(附註(ii))               | -           | 100 | 銷售及分發新西蘭<br>天然保健產品 |
| Oceanease Limited               | 開曼群島             | 1美元普通股及<br>33,740,000美元<br>可贖回優先股  | -           | 100 | 投資控股               |
| Qinnacle View Limited (附註(iii)) | 開曼群島             | 1美元                                | 100         | 100 | 物業投資               |
| QSB Gaming Limited              | 奧爾德尼             | 4,234英鎊                            | -           | 56  | 中介控股公司             |
| Rank Assets Limited             | 開曼群島             | 1美元普通股及<br>380,295,000美元<br>可贖回優先股 | 100         | 100 | 投資控股               |
| Rank Cataluña S.A.              | 西班牙              | 180,000歐羅                          | -           | 56  | Bingo會所            |
| Rank Centro S.A.                | 西班牙              | 60,200歐羅                           | -           | 56  | Bingo會所            |
| Rank Digital Ceuta S.A.         | 西班牙              | 60,000歐羅                           | -           | 56  | 數碼博彩               |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

| 公司名稱                                          | 註冊成立及<br>經營業務之國家 | 已發行及實收股本<br>(附註(vii)) | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務            |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------|-----|-----------------|
| Rank Digital Gaming (Alderney) Limited        | 奧爾德尼             | 1英鎊                   | -           | 56  | 中介控股公司          |
| Rank Digital Services (Gibraltar) Limited     | 直布羅陀             | 1,000英鎊               | -           | 56  | 互動博彩支援服務        |
| Rank Holding España S.A.                      | 西班牙              | 3,903,000歐羅           | -           | 56  | 中介控股公司          |
| Rank Interactive (Gibraltar) Limited          | 直布羅陀             | 1,800英鎊               | -           | 56  | 互動博彩            |
| Rank Interactive Services (Mauritius) Limited | 毛里求斯             | 30毛里求斯盧比              | -           | 56  | 共用服務支援          |
| ShiftTech (PTY) Ltd.                          | 南非               | 777,299南非蘭特           | -           | 56  | 開發及維護<br>線上遊戲軟件 |
| 上海新浩隆房地產開發有限公司(附註(i)及(v))                     | 中華人民共和國          | 126,000,000美元(附註(ii)) | -           | 67  | 物業發展            |
| 上海新浩隆物業管理有限公司<br>(附註(i)及(v))                  | 中華人民共和國          | 3,000,000人民幣(附註(ii))  | -           | 67  | 物業管理            |
| 上海新浩嘉房地產開發有限公司<br>(附註(i)及(v))                 | 中華人民共和國          | 1,000,000人民幣(附註(ii))  | 50          | 100 | 物業發展            |
| Stride Gaming Limited                         | 澤西島              | 768,264英鎊             | -           | 56  | 中介控股公司          |

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

| 公司名稱                                       | 註冊成立及<br>經營業務之國家 | 已發行及實收股本<br>(附註(vii)) | 應佔百分率<br>公司 | 集團  | 主要業務    |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------|-----|---------|
| Stride Investments                         | 毛里求斯             | 5,000英鎊               | -           | 56  | 中介控股公司  |
| Supreme Goal Investments Limited (附註(iii)) | 英屬維爾京群島          | 1美元                   | 100         | 100 | 物業投資    |
| Top Rank Andalusia S.A.                    | 西班牙              | 1,583,592歐羅           | -           | 56  | Bingo會所 |
| Verdiales S.L.                             | 西班牙              | 300,500歐羅             | -           | 56  | Bingo會所 |

附註：

- (i) 這些公司財政年度年結日為每年十二月三十一日。
- (ii) 此乃已注入這些公司之資金，這些公司有規定之營運期限。
- (iii) 這些公司在香港經營業務。
- (iv) 這些公司在英國經營業務。
- (v) 這些公司為外國投資企業。
- (vi) 這些公司為中外股本合營企業。
- (vii) 股份為已發行及實收普通股本，除非另有說明。

## 財務報表附註

## 17. 附屬公司權益(續)

## (f) 重大非控制權益

下表呈列本集團擁有重大非控制權益(「非控制權益」)之各間附屬公司有關之資料。下列財務資料概要乃為進行任何公司間對銷前的金額。

|                    | 國浩房地產        |              | Rank         |              | 其他           |              | 總額           |              |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                    | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
| 於報告期末之非控制權益百分比     | 33%          | 33%          | 44%          | 44%          |              |              |              |              |
| 非流動資產              | 6,273,912    | 6,208,793    | 1,452,998    | 1,459,187    |              |              |              |              |
| 流動資產               | 2,512,180    | 3,344,366    | 139,460      | 128,042      |              |              |              |              |
| 非流動負債              | (3,379,372)  | (1,169,222)  | (310,186)    | (268,119)    |              |              |              |              |
| 流動負債               | (1,098,799)  | (4,139,726)  | (283,811)    | (294,531)    |              |              |              |              |
| 淨資產                | 4,307,921    | 4,244,211    | 998,461      | 1,024,579    |              |              |              |              |
| 非控制權益賬面值           | 1,925,908    | 1,861,746    | 371,393      | 436,594      | (2,622)      | (2,715)      | 2,294,679    | 2,295,625    |
| 收益                 | 1,129,456    | 1,471,183    | 1,074,356    | 1,036,434    |              |              |              |              |
| 年度溢利               | 59,436       | 103,480      | 27,867       | 58,066       |              |              |              |              |
| 全面收益總額             | 126,675      | 85,352       | 26,322       | 58,791       |              |              |              |              |
| 分配予非控制權益之溢利        | 3,143        | 46,813       | (40,479)     | 25,458       | -            | -            | (37,336)     | 72,271       |
| 支付予非控制權益之股息        | 23,509       | 20,064       | 7,998        | 4,220        | -            | -            | 31,507       | 24,284       |
| 現金淨額來自/(用於)：       |              |              |              |              |              |              |              |              |
| — 經營業務             | 935,501      | 153,578      | 160,568      | 164,201      |              |              |              |              |
| — 投資活動             | (9,616)      | (27,536)     | (62,184)     | (71,387)     |              |              |              |              |
| — 融資活動             | (939,110)    | (295,637)    | (83,703)     | (76,063)     |              |              |              |              |
| 現金及等同現金項目(減少)/增加淨額 | (13,225)     | (169,595)    | 14,681       | 16,751       |              |              |              |              |

## 財務報表附註

## 18. 聯營公司及合營企業權益

|            | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|------------|--------------|--------------|
| 應佔聯營公司之淨資產 | 2,184,059    | 2,004,836    |
| 商譽         | 2,430        | 2,355        |
| 應收聯營公司賬款   | 27           | 35           |
|            | 2,186,516    | 2,007,226    |
| 減：減值虧損     | -            | (2,976)      |
| 聯營公司權益     | 2,186,516    | 2,004,250    |
| 應佔合營企業之淨資產 | 168,606      | 105,417      |
| 應收合營企業賬款   | 448,162      | 401,751      |
| 合營企業權益     | 616,768      | 507,168      |
|            | 2,803,284    | 2,511,418    |

已上市的聯營公司於二零二六年六月三十日之市值為13.136億美元(二零二五年：11.585億美元)。

鑑於Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)管理人的控制權發生變更，本集團重新評估了其控制權狀況，並認定自二零二六年六月二十五日起對Tower REIT擁有共同控制權，原因在於針對其相關活動的決策須經合營方一致同意或共同批准。本集團保留了共同控制權及對Tower REIT淨資產相應份額的權利；本年度內，相關權益已從聯營公司轉入合營企業，並繼續採用權益法進行會計核算。

Tower REIT於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)上市。根據於報告日期每單位收市價0.30馬來西亞元(二零二五年：0.29馬來西亞元)(公平價值級別中的第一級)，本集團於Tower REIT的投資價值為1,200萬美元(二零二五年：1,130萬美元)。本集團對其於Tower REIT的投資進行減值評估，並考慮到Tower REIT持有的相關物業的公平價值，估計其可收回金額。根據評估，投資物業的可收回金額與其賬面值相約。

## 財務報表附註

## 18. 聯營公司及合營企業權益(續)

主要聯營公司及合營企業之詳情如下：

| 公司名稱                                             | 註冊成立及<br>經營業務之國家 | 已發行及實收普通股本         | 集團應佔<br>實際百分率 | 主要業務                   |
|--------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------|------------------------|
| <b>聯營公司</b>                                      |                  |                    |               |                        |
| 豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融」)                               | 馬來西亞             | 2,267,008,045馬來西亞元 | 25            | 金融服務(附註1)              |
| GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd<br>(「GLM Emerald」)  | 馬來西亞             | 143,204,542馬來西亞元   | 21            | 房地產發展及經營棕櫚樹區           |
| <b>合營企業</b>                                      |                  |                    |               |                        |
| Carmel Development Pte. Ltd.                     | 新加坡              | 4,000,000新加坡元      | 27            | 房地產發展商                 |
| Faber Residence Pte. Ltd.                        | 新加坡              | 34,000,000新加坡元     | 34            | 房地產發展商                 |
| Lentor Central Park Pte. Ltd.                    | 新加坡              | 4,000,000新加坡元      | 20            | 房地產發展商                 |
| Lentor Hills Development Pte. Ltd.               | 新加坡              | 4,000,000新加坡元      | 20            | 房地產發展商                 |
| Margaret Rise Development Pte. Ltd.              | 新加坡              | 4,000,000新加坡元      | 20            | 房地產發展商                 |
| Springleaf Residence Pte. Ltd.<br>(「Springleaf」) | 新加坡              | 75,000,000新加坡元     | 40            | 房地產發展商                 |
| Tengah Garden Development Pte. Ltd.              | 新加坡              | 4,000,000新加坡元      | 13            | 房地產發展商                 |
| TGA Development Pte. Ltd.                        | 新加坡              | 4,000,000新加坡元      | 13            | 持有出租物業                 |
| Tower Real Estate Investment Trust               | 馬來西亞             | 285,344,766馬來西亞元   | 15            | 投資房地產及房地產相關資產<br>(附註2) |

附註1：豐隆金融為於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)上市之綜合金融服務集團，其業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及伊斯蘭保險業務、投資銀行、期貨及股票經紀及資產管理業務。

附註2：Tower REIT於馬交所上市，其投資組合包括三幢位於吉隆坡之優質商業大廈。

所有聯營公司及合營企業均以權益法計入綜合財務報表。

計入應收合營企業款項之4.482億美元(二零二五年：3.549億美元)乃按年利率3.2%(二零二五年：3.9%)計息，並由合營企業之董事會酌情其償還。

## 財務報表附註

## 18. 聯營公司及合營企業權益(續)

重大聯營公司財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)與綜合財務報表中之賬面值對賬披露如下：

|                | 豐隆金融         |              | Tower REIT   |              | GLM Emerald  |              | 總額           |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
| 非流動資產          | 不適用          | 不適用          | -            | 191,629      | 50,185       | 49,959       |              |              |
| 流動資產           | 不適用          | 不適用          | -            | 7,235        | 7,307        | 5,650        |              |              |
| 總資產            | 90,693,662   | 84,324,546   | -            | 198,864      | 57,492       | 55,609       |              |              |
| 非流動負債          | 不適用          | 不適用          | -            | (61,095)     | -            | -            |              |              |
| 流動負債           | 不適用          | 不適用          | -            | (3,046)      | (2,273)      | (2,329)      |              |              |
| 總負債            | (78,243,246) | (73,111,831) | -            | (64,141)     | (2,273)      | (2,329)      |              |              |
| 非控制權益          | (3,939,436)  | (3,580,895)  | -            | -            | -            | -            |              |              |
| 淨資產            | 8,510,980    | 7,631,820    | -            | 134,723      | 55,219       | 53,280       |              |              |
| 本集團應佔淨資產       | 2,159,210    | 1,936,139    | -            | 44,721       | 24,849       | 23,976       | 2,184,059    | 2,004,836    |
| 商譽             | -            | -            | -            | -            | 2,430        | 2,355        | 2,430        | 2,355        |
| 應收聯營公司賬款       | -            | -            | -            | -            | 27           | 35           | 27           | 35           |
| 減值虧損           | -            | -            | -            | (2,976)      | -            | -            | -            | (2,976)      |
| 於本集團之賬面值       | 2,159,210    | 1,936,139    | -            | 41,745       | 27,306       | 26,366       | 2,186,516    | 2,004,250    |
| 收益             | 2,184,535    | 2,051,813    | -            | 8,884        | 1,886        | 3,248        |              |              |
| 年度溢利/(虧損)      | 842,894      | 745,870      | -            | 1,645        | (131)        | 131          |              |              |
| 其他全面收益         | (8,288)      | (133,126)    | -            | -            | 3,153        | 2,627        |              |              |
| 全面收益總額         | 834,606      | 612,744      | -            | 1,645        | 3,022        | 2,758        |              |              |
| 年初於聯營公司權益之賬面值  | 1,936,139    | 1,617,586    | 41,745       | 37,088       | 26,366       | 23,564       | 2,004,250    | 1,678,238    |
| 本集團應佔全面收益總額    | 211,549      | 154,266      | 2,621        | 546          | (57)         | 1,241        | 214,113      | 156,053      |
| 年內已收股息         | (52,169)     | (37,121)     | -            | (592)        | -            | -            | (52,169)     | (37,713)     |
| (還款自)/借款予自聯營公司 | -            | -            | -            | (2)          | (8)          | 35           | (8)          | 33           |
| 撥至合營企業         | -            | -            | (46,995)     | -            | -            | -            | (46,995)     | -            |
| 滙兌調整           | 63,691       | 201,408      | 2,629        | 4,705        | 1,005        | 1,526        | 67,325       | 207,639      |
| 年末於聯營公司權益之賬面值  | 2,159,210    | 1,936,139    | -            | 41,745       | 27,306       | 26,366       | 2,186,516    | 2,004,250    |

## 財務報表附註

## 18. 聯營公司及合營企業權益(續)

重大合營企業財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)與綜合財務報表中之面值對賬披露如下：

|               | Springleaf   |              | 其他非重大的合營企業   |              | 總額           |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
| 非流動資產         | 2,317        | 4,647        |              |              |              |              |
| 流動資產          | 754,124      | 728,840      |              |              |              |              |
| 總資產           | 756,441      | 733,487      |              |              |              |              |
| 非流動負債         | (564,837)    | (690,754)    |              |              |              |              |
| 流動負債          | (144,986)    | (6,568)      |              |              |              |              |
| 總負債           | (709,823)    | (697,322)    |              |              |              |              |
| 淨資產           | 46,618       | 36,165       |              |              |              |              |
| 本集團應佔淨資產      | 27,970       | 21,698       |              |              |              |              |
| 應收合營企業賬款      | 126,035      | 116,542      |              |              |              |              |
| 本集團之賬面值       | 154,005      | 138,240      | 462,763      | 368,928      | 616,768      | 507,168      |
| 年度溢利／(虧損)     | 21,712       | (21,893)     |              |              |              |              |
| 年初於合營企業權益之賬面值 | 138,240      | 131,828      | 368,928      | 383,427      | 507,168      | 515,255      |
| 添置            | -            | -            | 21,172       | 15,537       | 21,172       | 15,537       |
| 出售            | -            | -            | (1,538)      | -            | (1,538)      | -            |
| 本集團應佔全面收益總額   | 13,027       | (13,131)     | 13,978       | 10,057       | 27,005       | (3,074)      |
| 年內已收股息        | -            | -            | (21,725)     | (6,030)      | (21,725)     | (6,030)      |
| 借款予／(還款自)合營企業 | 4,948        | 11,494       | 38,929       | (60,599)     | 43,877       | (49,105)     |
| 從聯營公司轉入       | -            | -            | 46,995       | -            | 46,995       | -            |
| 滙兌調整          | (2,210)      | 8,049        | (3,976)      | 26,536       | (6,186)      | 34,585       |
| 年末於合營企業之賬面值   | 154,005      | 138,240      | 462,763      | 368,928      | 616,768      | 507,168      |

## 財務報表附註

## 19. 按公平值計入其他全面收益的股權投資

|           | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 股票／基金證券   |              |              |
| 上市(按市場價值) |              |              |
| — 香港      | 695,612      | 671,588      |
| 非上市       | 77,628       | 78,118       |
|           | 773,240      | 749,706      |

## 20. 商譽

|        | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------|--------------|--------------|
| 於七月一日  | 313,731      | 305,229      |
| 減值虧損確認 | (38,644)     | (11,752)     |
| 滙兌調整   | (12,144)     | 20,254       |
| 於六月三十日 | 262,943      | 313,731      |

按照本集團之會計政策，商譽之賬面值每年根據可使用價值模式進行減值測試。就減值測試而言，每個已收購附屬集團被視為單一現金產生單位。商譽之可回收款額根據管理層批准涵蓋3至5年期之財政預算，以貼現從現金產生單位將產生之未來現金流量所釐定。期後之現金流量則按下述估計增長率推算。增長率不超過現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。

可使用價值計算的主要假設如下：

|       | Manuka Health |       | Rank  |       |
|-------|---------------|-------|-------|-------|
|       | 二零二六年         | 二零二五年 | 二零二六年 | 二零二五年 |
| 長期增長率 | 2%            | 2%    | 2%    | 2%    |
| 貼現率   | 14%           | 14%   | 15%   | 15%   |

所用的長期增長率與行業報告內預測貫徹一致，並不超過現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。所用的貼現率乃除稅前，並可反映相關業務之特定風險。

## 財務報表附註

## 21. 發展中物業

|              | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 成本           | 5,326,779    | 5,304,749    |
| 減：已收及應收之進度賬單 | (3,699,160)  | (3,281,322)  |
| 可預見虧損撥備      | (475,150)    | (299,186)    |
|              | 1,152,469    | 1,724,241    |

本集團考慮可比較物業的售價、推售時間、物業位置、預期淨售價及發展開支，確認發展中物業之可預見虧損撥備。然而，市場狀況可能會發生變化，從而可能影響發展中物業之餘下未售住宅單位的未來售價，因此待售發展中物業之賬面值可能須於未來期間撇減。於二零二六年六月三十日，本集團已就發展中物業計提可預見虧損撥備475,150,000美元(二零二五年：299,186,000美元)。

本集團若干賬面總值8.773億美元(二零二五年：12.916億美元)之發展中物業已為取得銀行貸款而作出抵押。

## 22. 持作銷售用途之物業

|          | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------|--------------|--------------|
| 於七月一日    | 169,593      | 207,870      |
| 從發展中物業轉入 | 9,308        | 1,927        |
| 出售       | (39,433)     | (56,482)     |
|          | 139,468      | 153,315      |
| 滙兌調整     | 1,866        | 16,278       |
| 於六月三十日   | 141,334      | 169,593      |

## 財務報表附註

## 23. 存貨

|         | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|---------|--------------|--------------|
| 原材料及消耗品 | 31,047       | 34,481       |
| 成品      | 19,912       | 19,893       |
| 存貨報廢撥備  | (4,321)      | (857)        |
|         | 46,638       | 53,517       |

## 24. 合約資產／負債

## (i) 合約資產

合約資產主要與本集團就其物業發展業務於報告日已落成但未開單之工程有權所收取之代價有關。當該權利成為無條件時（通常發生於本集團向客戶開具發票），合約資產會轉撥至貿易應收款項。

## (ii) 合約負債

合約負債主要與從客戶收取的墊付代價及已發出進度賬單超出本集團有權所收取之代價有關。當本集團履行客戶合約項下之履約義務時，合約負債會作為收益確認。

本年度合約資產及合約負債餘額的重大變動如下：

|                              | 合約資產         |              | 合約負債         |              |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                              | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
| 已包括於年初合約負債餘額之確認收益            | -            | -            | (233,857)    | (206,565)    |
| 來自收取現金之增額，不包括年內已確認為<br>收益的金額 | -            | -            | 167,738      | 130,448      |
| 合約資產重新分類至應收賬款                | (529,406)    | (871,735)    | -            | -            |
| 計量進度的變化                      | 473,766      | 971,944      | -            | -            |
|                              | (55,640)     | 100,209      | (66,119)     | (76,117)     |

合約資產及合約負債之變動乃由於協定付款時間表與建築工程進度之間的差異。

## 財務報表附註

## 25. 貿易及其他應收賬款

|                | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 貿易應收款項         | 94,419       | 242,933      |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 | 109,594      | 131,989      |
| 衍生金融工具(按公平價值)  | 7,906        | 3,312        |
| 應收利息           | 8,424        | 8,768        |
|                | 220,343      | 387,002      |

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括880萬美元(二零二五年：1,150萬美元)預期超過一年後收回。

## (a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期及扣除呆壞賬撥備後之貿易應收款項(已計入貿易及其他應收賬款)之賬齡分析如下：

|       | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-------|--------------|--------------|
| 一個月以內 | 72,492       | 233,088      |
| 一至三個月 | 16,354       | 6,951        |
| 超過三個月 | 5,573        | 2,894        |
|       | 94,419       | 242,933      |

## (b) 貿易應收款項、其他應收賬款、按金以及應收利息的減值

貿易應收款項、其他應收賬款、按金以及應收利息之減值虧損乃使用基於預期信貸虧損之撥備款項記錄。鑑於本集團過往並無經歷重大信貸虧損，因此預期信貸虧損撥備並不重大。

於二零二六年及二零二五年六月三十日的呆壞賬撥備結餘和變動並不重大。

## 財務報表附註

## 26. 交易金融資產

|           | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 股票證券      |              |              |
| 上市(按市場價值) |              |              |
| — 在香港     | 582,441      | 554,106      |
| — 在香港以外   | 782,669      | 661,084      |
|           | 1,365,110    | 1,215,190    |
| 債權證券      |              |              |
| 上市(按市場價值) |              |              |
| — 在香港     | 4,463        | —            |
| — 在香港以外   | 43,086       | —            |
|           | 47,549       | —            |
|           | 1,412,659    | 1,215,190    |

若干本集團賬面總值1.044億美元(二零二五年：5,660萬美元)之交易金融資產已為銀行授信作出抵押。

## 27. 現金及短期資金及其他現金流量資料

## (a) 現金及等同現金項目包括：

|                    | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 銀行定期存款             | 1,084,593    | 1,599,118    |
| 銀行存款及現金            | 537,063      | 446,740      |
| 綜合財務狀況表內之現金及短期資金   | 1,621,656    | 2,045,858    |
| 超過三個月到期之定期存款       | (625,309)    | (960,212)    |
| 現金抵押品(附註)          | (8,833)      | (12,054)     |
| 綜合現金流量表內之現金及等同現金項目 | 987,514      | 1,073,592    |

附註：

於二零二六年六月三十日現金抵押品為880萬美元(二零二五年：1,210萬美元)存款已抵押予新加坡財務機構以取得銀行貸款。

## 財務報表附註

## 27. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

## (b) 由融資活動產生負債之對賬

下表載列本集團由融資活動產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。由融資活動產生負債乃是其現金流量或將來現金流量於本集團綜合現金流量表分類為由融資活動產生現金流量之負債。

|                   | 銀行貸款及<br>其他借貸及<br>應付利息<br>千美元 | 應付非控制<br>權益款項<br>千美元 | 租賃負債<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
|-------------------|-------------------------------|----------------------|-------------|-----------|
| 於二零二四年七月一日        | 4,750,722                     | 373,490              | 1,033,042   | 6,157,254 |
| <b>融資現金流量變動：</b>  |                               |                      |             |           |
| 銀行貸款及其他借貸淨所得      | 6,806                         | -                    | -           | 6,806     |
| 非控制權益淨還款          | -                             | (28,444)             | -           | (28,444)  |
| 已付利息              | (216,315)                     | -                    | -           | (216,315) |
| 已付租金之資本部分         | -                             | -                    | (51,656)    | (51,656)  |
| 已付租金之利息部分         | -                             | -                    | (56,074)    | (56,074)  |
| 融資現金流量總變動         | (209,509)                     | (28,444)             | (107,730)   | (345,683) |
| <b>滙兌調整</b>       | 267,460                       | 17,828               | 82,624      | 367,912   |
| <b>其他變動：</b>      |                               |                      |             |           |
| 年內因訂立新租賃而增加之租賃負債  | -                             | -                    | 689         | 689       |
| 註銷退租相關的租賃負債       | -                             | -                    | (14,227)    | (14,227)  |
| 融資成本              | 194,813                       | 15,175               | 56,074      | 266,062   |
| 已資本化之借貸成本(附註7(a)) | 9,716                         | -                    | -           | 9,716     |
| 附屬公司非控制權益之        |                               |                      |             |           |
| 股東借貸資本化           | -                             | (15,693)             | -           | (15,693)  |
| 租賃修改              | -                             | -                    | 99,619      | 99,619    |
| 其他變動總額            | 204,529                       | (518)                | 142,155     | 346,166   |
| 於二零二五年六月三十日       | 5,013,202                     | 362,356              | 1,150,091   | 6,525,649 |

## 財務報表附註

## 27. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

## (b) 由融資活動產生負債之對賬(續)

|                   | 銀行貸款及<br>其他借貸及<br>應付利息<br>千美元 | 應付非控制<br>權益款項<br>千美元 | 租賃負債<br>千美元 | 總額<br>千美元   |
|-------------------|-------------------------------|----------------------|-------------|-------------|
| 於二零二五年七月一日        | 5,013,202                     | 362,356              | 1,150,091   | 6,525,649   |
| <b>融資現金流量變動：</b>  |                               |                      |             |             |
| 銀行貸款及其他借貸淨所得      | (1,255,161)                   | -                    | -           | (1,255,161) |
| 非控制權益淨還款          | -                             | (53,094)             | -           | (53,094)    |
| 已付利息              | (136,365)                     | -                    | -           | (136,365)   |
| 已付租金之資本部分         | -                             | -                    | (59,558)    | (59,558)    |
| 已付租金之利息部分         | -                             | -                    | (62,782)    | (62,782)    |
| 融資現金流量總變動         | (1,391,526)                   | (53,094)             | (122,340)   | (1,566,960) |
| <b>滙兌調整</b>       | 1,591                         | 4,070                | (37,273)    | (31,612)    |
| <b>其他變動：</b>      |                               |                      |             |             |
| 年內因訂立新租賃而增加之租賃負債  | -                             | -                    | 3,107       | 3,107       |
| 註銷退租相關的租賃負債       | -                             | -                    | (5,793)     | (5,793)     |
| 融資成本              | 131,159                       | 12,669               | 64,174      | 208,002     |
| 已資本化之借貸成本(附註7(a)) | 2,157                         | -                    | -           | 2,157       |
| 租賃修改              | -                             | -                    | 108,079     | 108,079     |
| 其他變動總額            | 133,316                       | 12,669               | 169,567     | 315,552     |
| 於二零二六年六月三十日       | 3,756,583                     | 326,001              | 1,160,045   | 5,242,629   |

## 財務報表附註

## 28. 貿易及其他應付賬款

|               | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 貿易應付款項        | 106,640      | 147,955      |
| 其他應付賬款及應計經營支出 | 548,335      | 567,654      |
| 衍生金融工具(按公平價值) | 9,872        | 30,746       |
| 應付同系附屬公司款項    | 15,128       | 17,448       |
| 應付聯營公司及合營企業款項 | 497          | 422          |
|               | 680,472      | 764,225      |

計入貿易及其他應付賬款中包括7,470萬美元(二零二五年：7,980萬美元)預期超過一年後支付。

## (a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項(已計入貿易及其他應付賬款)之賬齡分析如下：

|       | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-------|--------------|--------------|
| 一個月以內 | 80,811       | 78,221       |
| 一至三個月 | 13,753       | 58,923       |
| 超過三個月 | 12,076       | 10,811       |
|       | 106,640      | 147,955      |

## (b) 其他應付賬款及應計經營支出

|              | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 應計經營支出       | 286,576      | 314,071      |
| 應付房地產稅       | 1,084        | 8,438        |
| 社會福利、博彩及其他稅項 | 77,011       | 58,259       |
| 應付利息         | 8,936        | 10,394       |
| 已收按金         | 125,126      | 129,971      |
| 其他           | 49,602       | 46,521       |
|              | 548,335      | 567,654      |

(c) 應付同系附屬公司、聯營公司及合營企業之款項為無抵押、免息以及無固定還款期。

## 財務報表附註

## 29. 銀行貸款及其他借貸

|            | 二零二六年       |              |           | 二零二五年       |              |           |
|------------|-------------|--------------|-----------|-------------|--------------|-----------|
|            | 流動部份<br>千美元 | 非流動部份<br>千美元 | 總額<br>千美元 | 流動部份<br>千美元 | 非流動部份<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
| 銀行貸款       |             |              |           |             |              |           |
| -有抵押       | 19,055      | 2,176,451    | 2,195,506 | 32,044      | 2,770,669    | 2,802,713 |
| -無抵押       | 276,639     | 435,651      | 712,290   | 1,133,596   | 298,880      | 1,432,476 |
|            | 295,694     | 2,612,102    | 2,907,796 | 1,165,640   | 3,069,549    | 4,235,189 |
| 無抵押中期票據及債券 | 370,511     | 469,340      | 839,851   | 156,919     | 610,700      | 767,619   |
|            | 666,205     | 3,081,442    | 3,747,647 | 1,322,559   | 3,680,249    | 5,002,808 |

本集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

|         | 二零二六年                |             |           | 二零二五年                |             |           |
|---------|----------------------|-------------|-----------|----------------------|-------------|-----------|
|         | 銀行貸款及<br>其他貸款<br>千美元 | 其他借貸<br>千美元 | 總額<br>千美元 | 銀行貸款及<br>其他貸款<br>千美元 | 其他借貸<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
| 一年內或即時  | 295,694              | 370,511     | 666,205   | 1,165,640            | 156,919     | 1,322,559 |
| 一年後至兩年內 | 759,667              | 154,227     | 913,894   | 554,338              | 376,007     | 930,345   |
| 兩年後至五年內 | 1,821,563            | 315,113     | 2,136,676 | 2,470,345            | 234,693     | 2,705,038 |
| 五年後     | 30,872               | -           | 30,872    | 44,866               | -           | 44,866    |
|         | 2,612,102            | 469,340     | 3,081,442 | 3,069,549            | 610,700     | 3,680,249 |
|         | 2,907,796            | 839,851     | 3,747,647 | 4,235,189            | 767,619     | 5,002,808 |

附註：

銀行貸款及其他貸款之抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為40.200億美元(二零二五年：42.912億美元)(附註14)；
- 發展中物業作出之法定按揭賬面總值為8.773億美元(二零二五年：12.916億美元)(附註21)；
- 其他物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為2.869億美元(二零二五年：3.194億美元)(附註14)；及
- 若干交易金融資產賬面總值為1.044億美元(二零二五年：5,660萬美元)(附註26)。

## 財務報表附註

## 30. 撥備及其他負債

|                             | 退休金<br>千美元 | 物業租賃<br>千美元 | 其他<br>千美元 | 總額<br>千美元 |
|-----------------------------|------------|-------------|-----------|-----------|
| 於二零二四年七月一日                  | (3,571)    | 55,256      | 12,148    | 63,833    |
| 有關修繕資產之增加                   | -          | 215         | -         | 215       |
| 於年內作出之撥備                    | 409        | 7,126       | 1,818     | 9,353     |
| 於年內結付或動用的款項                 | (1,102)    | (4,648)     | (496)     | (6,246)   |
| 定額福利責任之精算虧損                 | 143        | -           | -         | 143       |
| 滙兌調整                        | (408)      | 5,022       | 760       | 5,374     |
| 於二零二五年六月三十日                 | (4,529)    | 62,971      | 14,230    | 72,672    |
| 於二零二五年六月三十日之撥備及<br>其他負債披露為： |            |             |           |           |
| 流動負債                        | -          | 3,185       | 13,607    | 16,792    |
| 非流動負債                       | 6,088      | 59,786      | 623       | 66,497    |
| 非流動資產                       | (10,617)   | -           | -         | (10,617)  |
|                             | (4,529)    | 62,971      | 14,230    | 72,672    |
| 於二零二五年七月一日                  | (4,529)    | 62,971      | 14,230    | 72,672    |
| 於年內作出之撥備                    | 562        | 7,156       | 10,892    | 18,610    |
| 於年內結付或動用的款項                 | (1,151)    | (2,407)     | (1,078)   | (4,636)   |
| 定額福利責任之精算一溢利                | (2,456)    | -           | -         | (2,456)   |
| 滙兌調整                        | 288        | (2,259)     | (416)     | (2,387)   |
| 於二零二六年六月三十日                 | (7,286)    | 65,461      | 23,628    | 81,803    |
| 於二零二六年六月三十日之撥備及<br>其他負債披露為： |            |             |           |           |
| 流動負債                        | -          | 8,432       | 23,513    | 31,945    |
| 非流動負債                       | 5,738      | 57,029      | 115       | 62,882    |
| 非流動資產                       | (13,024)   | -           | -         | (13,024)  |
|                             | (7,286)    | 65,461      | 23,628    | 81,803    |

## 財務報表附註

## 31. 租賃負債

下表列出有關本集團的租賃負債在報告期末的剩餘合約期限：

|           | 二零二六年                     |                     | 二零二五年                     |                     |
|-----------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
|           | 最低租賃<br>付款額的<br>現值<br>千美元 | 最低租賃<br>付款總額<br>千美元 | 最低租賃<br>付款額的<br>現值<br>千美元 | 最低租賃<br>付款總額<br>千美元 |
| 一年內       | 67,963                    | 118,195             | 60,337                    | 118,882             |
| 一年後至兩年內   | 57,650                    | 108,738             | 47,583                    | 104,130             |
| 兩年後至五年內   | 129,570                   | 282,854             | 110,828                   | 268,199             |
| 五年後       | 904,862                   | 2,827,283           | 931,343                   | 2,901,784           |
|           | 1,092,082                 | 3,218,875           | 1,089,754                 | 3,274,113           |
|           | 1,160,045                 | 3,337,070           | 1,150,091                 | 3,392,995           |
| 減：未來總利息支出 |                           | (2,177,025)         |                           | (2,242,904)         |
| 租賃負債之現值   |                           | 1,160,045           |                           | 1,150,091           |

年內，本集團租賃負債的加權平均借款利率為5.83%（二零二五年：5.78%）。

## 財務報表附註

## 32. 遞延稅項

## (a) 已確認之遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項(資產)/負債項目及年內之變動如下：

| 遞延稅項產生自：             | 折舊免稅額<br>超出有關折舊<br>千美元 | 物業重估<br>千美元 | 發展中物業<br>之時間差異<br>千美元 | 重估證券<br>千美元 | 稅項虧損<br>千美元  | 其他<br>千美元    | 總額<br>千美元 |
|----------------------|------------------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------|--------------|-----------|
| 於二零二四年七月一日           | (3,588)                | 18,358      | 11,234                | 26,731      | (145,203)    | 54,802       | (37,666)  |
| 於綜合收益表(計入)/扣除        | (6,921)                | (4,611)     | 38,227                | 7,974       | 25,185       | 5,872        | 65,726    |
| 稅率變動對遞延稅項餘額之影響       | -                      | -           | -                     | -           | -            | (753)        | (753)     |
| 於其他全面收益扣除            | -                      | -           | -                     | -           | -            | 21           | 21        |
| 匯兌調整                 | (10,509)               | 13,747      | 49,461                | 34,705      | (120,018)    | 59,942       | 27,328    |
|                      | (735)                  | (2,963)     | 1,091                 | (199)       | (5,235)      | 3,906        | (4,135)   |
| 於二零二五年六月三十日          | (11,244)               | 10,784      | 50,552                | 34,506      | (125,253)    | 63,848       | 23,193    |
| 於二零二五年七月一日           | (11,244)               | 10,784      | 50,552                | 34,506      | (125,253)    | 63,848       | 23,193    |
| 於綜合收益表(計入)/扣除        | (2,416)                | 4,457       | 3,367                 | 3,780       | 1,475        | (881)        | 9,782     |
| 於其他全面收益扣除            | -                      | -           | -                     | -           | -            | 1,164        | 1,164     |
| 匯兌調整                 | (13,660)               | 15,241      | 53,919                | 38,286      | (123,778)    | 64,131       | 34,139    |
|                      | 495                    | 2,154       | 648                   | 20          | 2,268        | (2,366)      | 3,219     |
| 於二零二六年六月三十日          | (13,165)               | 17,395      | 54,567                | 38,306      | (121,510)    | 61,765       | 37,358    |
|                      |                        |             |                       |             |              |              |           |
|                      |                        |             |                       |             | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |           |
| 於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨資產 |                        |             |                       |             | (77,589)     | (80,329)     |           |
| 於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨負債 |                        |             |                       |             | 114,947      | 103,522      |           |
|                      |                        |             |                       |             | 37,358       | 23,193       |           |

## 財務報表附註

## 32. 遞延稅項(續)

## (b) 未確認之遞延稅項資產

有關以下項目之遞延稅項資產並未確認：

|           | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 可抵扣之暫時性差異 | 204,555      | 189,457      |
| 稅項虧損      | 1,354,429    | 1,431,118    |
|           | 1,558,984    | 1,620,575    |

## (c) 稅項虧損結轉

已確認之遞延稅項資產的稅項虧損到期時間如下：

|          | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------|--------------|--------------|
| 一年後但少於五年 | 152,216      | 92,554       |
| 五年後但少於十年 | 23,518       | 20,952       |
| 十年後      | 17,246       | 14,644       |
| 永不過期     | 1,161,449    | 1,302,968    |
|          | 1,354,429    | 1,431,118    |

由於在有關稅務地域及實體上，予以抵銷可用的虧損之未來應課稅盈利尚未確定，本集團並未為某些集團內公司確認稅項虧損所產生之遞延稅項資產。

## (d) 未確認之遞延稅項負債

於二零二六年六月三十日，與附屬公司之未分派溢利有關之暫時性差異為1.742億美元(二零二五年：1.772億美元)。由於本集團控制該等附屬公司之派息政策及經決定該等溢利可能不會於短期內分派，因此並無確認與分派該等保留溢利時所產生之稅項有關之遞延稅項負債1,740萬美元(二零二五年：1,770萬美元)。

## 財務報表附註

### 33. 股本及儲備

#### (a) 權益項目之變動

就本公司權益個別項目由年初至年末之變動詳情如下：

|             | 股本<br>千美元      | 股份溢價<br>千美元   | 保留溢利<br>千美元      | 權益總額<br>千美元      |
|-------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>本公司</b>  |                |               |                  |                  |
| 於二零二四年七月一日  | 164,526        | 10,493        | 4,171,808        | 4,346,827        |
| 就往年度已付末期股息  | –              | –             | (114,154)        | (114,154)        |
| 就本年度已付中期股息  | –              | –             | (25,406)         | (25,406)         |
| 年度全面收益總額    |                |               |                  |                  |
| 一年度溢利       | –              | –             | 196,169          | 196,169          |
| 於二零二五年六月三十日 | 164,526        | 10,493        | 4,228,417        | 4,403,436        |
| 於二零二五年七月一日  | <b>164,526</b> | <b>10,493</b> | <b>4,228,417</b> | <b>4,403,436</b> |
| 就往年度已付末期股息  | –              | –             | (122,509)        | (122,509)        |
| 就本年度已付中期股息  | –              | –             | (29,466)         | (29,466)         |
| 年度全面收益總額    |                |               |                  |                  |
| 一年度溢利       | –              | –             | 141,277          | 141,277          |
| 於二零二六年六月三十日 | <b>164,526</b> | <b>10,493</b> | <b>4,217,719</b> | <b>4,392,738</b> |

## 財務報表附註

## 33. 股本及儲備(續)

## (b) 本集團儲備之本質及用途

- (i) 股份溢價賬的運用受百慕達「一九八一年公司法」第四十條所管控。
- (ii) 資本及其他儲備已設立，並將按照本集團所採用之會計政策處理。就附屬公司為滿足該公司所授出尚未行使股份認購權而購入已發行股份之購買代價包括在資本儲備內。其亦包括豐隆金融於馬來西亞及越南的銀行附屬公司所維持的法定及監管儲備。
- (iii) 繳入盈餘的運用受百慕達「一九八一年公司法」第五十四條所管控。

繳入盈餘可派發予各股東。然而，倘若下列情況發生，本公司不能宣佈或派發股息或從繳入盈餘作出分配：

- (a) 派發後會或將會使公司無法償還到期負債；或
- (b) 其可變現資產值將會少於負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。
- (iv) 行政人員股份認購權方案儲備包括為滿足根據股份認購權方案將授予合資格僱員所行使之股份認購權，而購入本公司已發行股份之購買代價。
- (v) 股份認購權儲備包括發行認購權所得之僱員服務累計值。
- (vi) 滙兌儲備包括：
  - (a) 換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業(其功能貨幣有別於本公司之功能貨幣)之財務報表所產生之外滙差額。
  - (b) 組成本集團海外附屬公司、聯營公司及合營企業投資淨額一部份之貨幣性項目的滙兌差額。
- (vii) 公平價值儲備包括按公平值計入其他全面收益的股權投資公平價值變動所產生之未變現收益或虧損。
- (viii) 對沖儲備包括與尚未進行的對沖交易有關的現金流量對沖工具的公平價值累計變動淨額之有效部分。
- (ix) 重估儲備包括收購附屬公司之其他物業、廠房及設備以及發展中物業之公平價值增加。
- (x) 本公司於二零二六年六月三十日之可分配儲備為4,214,851,000美元(二零二五年：4,223,302,000美元)。

## 財務報表附註

## 33. 股本及儲備(續)

## (c) 股本

|               | 二零二六年   |         | 二零二五年   |         |
|---------------|---------|---------|---------|---------|
|               | 股份數目    | 千美元     | 股份數目    | 千美元     |
|               | 千股      |         | 千股      |         |
| 法定：           |         |         |         |         |
| 普通股每股面值0.50美元 | 800,000 | 400,000 | 800,000 | 400,000 |
| 已發行及實收：       |         |         |         |         |
| 於七月一日及六月三十日   | 329,051 | 164,526 | 329,051 | 164,526 |

附註：於二零二六年六月三十日，本集團已購入3,826,862股普通股(二零二五年：3,826,862股普通股)，以滿足將授予合資格僱員之股份認購權之行使，作為行政人員股份認購權方案之儲備。

## 34. 綜合現金流量表附註

## 出售一間附屬公司

截至二零二五年六月三十日止年度

於二零二四年十二月十八日，本集團已完成將多品牌(非專有)業務出售給第三方。

截至二零二四年十二月十八日止期間，與多品牌業務相關的主要資產及負債類別如下：

|           | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------|--------------|
| 已出售淨資產    |              |
| 持作銷售用途之資產 | 428          |
| 出售溢利      | 8,511        |
| 代價收入      | 8,939        |

出售當天代價收入為890萬美元，其中包括510萬美元現金代價及380萬美元其他應收賬款。

## 財務報表附註

## 35. 僱員退休福利

## (a) 定額福利退休計劃

本集團有多個定額福利退休計劃，其均不接納新成員而其資產由不同的基金持有並由獨立信託人管理。每三年至少進行一次精算評估。本集團已為該計劃的資金預留足夠款項。

該等定額福利退休計劃令本集團須承受精算風險，例如壽命風險、貨幣風險、利率風險及市場（投資）風險。

計劃根據信託人與本公司附屬公司協定之供款時間表，並於獨立精算師採用推算單位積分法在每三年一次進行的各精算估值完成後，由本集團附屬公司進行供款而取得資金。英國計劃的最新獨立精算估值於二零二三年五月一日由Aon Hewitt Limited之合資格員工（為英國精算學會會員）編製。新西蘭計劃的最新獨立精算估值於二零二四年三月三十一日由MCA NZ Limited之合資格員工（為新西蘭精算學會會員）編製。精算估值顯示，由信託人所持有之計劃資產足以應付114%（二零二五年：111%）本集團於該等定額福利退休計劃項下的合併責任。

於綜合財務狀況表確認之金額如下：

|              | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 供款責任之現值      | 85,171       | 92,067       |
| 減：計劃內資產之公平價值 | (97,431)     | (101,761)    |
| 供款計劃淨盈餘之現值   | (12,260)     | (9,694)      |
| 僱主退休金應付稅項    | 367          | 444          |
| 未供款責任之現值     | 4,607        | 4,721        |
| 綜合財務狀況表內之淨資產 | (7,286)      | (4,529)      |

部份上述淨資產預期將於超過一年後支付。然而，由於未來之供款額亦將視乎未來僱員所提供之服務及未來精算假設及市場情況之變化，故此分拆此金額至未來十二個月內支付並不實際可行。

## 財務報表附註

### 35. 僱員退休福利(續)

#### (a) 定額福利退休計劃(續)

(i) 定額福利責任之現值變動如下：

|        | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------|--------------|--------------|
| 於七月一日  | 92,067       | 89,947       |
| 現行服務成本 | 8            | 8            |
| 利息成本   | 4,749        | 4,577        |
| 精算溢利   | (1,848)      | (4,139)      |
| 已付福利   | (6,661)      | (5,539)      |
| 滙兌差額   | (3,144)      | 7,213        |
| 於六月三十日 | 85,171       | 92,067       |

(ii) 計劃內資產之公平價值變動如下：

|           | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 於七月一日     | (101,761)    | (98,290)     |
| 本集團供款     | (727)        | (699)        |
| 已付福利      | 6,661        | 5,539        |
| 利息收入      | (4,474)      | (4,442)      |
| 精算(溢利)/虧損 | (608)        | 4,158        |
| 滙兌差額      | 3,478        | (8,027)      |
| 於六月三十日    | (97,431)     | (101,761)    |

## 財務報表附註

## 35. 僱員退休福利(續)

## (a) 定額福利退休計劃(續)

(iii) 於綜合財務狀況表內已確認之定額福利退休計劃淨資產變動如下：

|                      | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 於七月一日                | (9,250)      | (7,863)      |
| 本集團供款                | (727)        | (699)        |
| 於損益內確認之支出            | 298          | 163          |
| 於其他全面收益內確認之精算(溢利)/虧損 | (2,456)      | 19           |
| 於其他全面收益內確認之稅項        | 37           | 46           |
| 年內已付稅項               | (129)        | (102)        |
| 滙兌差額                 | 334          | (814)        |
| 於六月三十日               | (11,893)     | (9,250)      |

(iv) 於綜合收益表及綜合全面收益表內確認之(收入)/支出如下：

|               | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 現行服務成本        | 8            | 8            |
| 責任的淨利息支出      | 275          | 135          |
| 於損益內確認之稅項     | 15           | 20           |
| 已確認精算淨(溢利)/虧損 | (2,456)      | 19           |
| 於其他全面收益內確認之稅項 | 37           | 46           |
|               | (2,121)      | 228          |

(v) 計劃內資產包含：

|            | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|------------|--------------|--------------|
| 股票/多元化增長基金 | 30,593       | 18,482       |
| 債券         | 63,570       | 78,520       |
| 保險保單       | 2,127        | 3,152        |
| 現金         | 1,141        | 1,607        |
|            | 97,431       | 101,761      |

## 財務報表附註

## 35. 僱員退休福利(續)

## (a) 定額福利退休計劃(續)

(vi) 於報告日所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

|                  | 二零二六年 | 二零二五年 |
|------------------|-------|-------|
| 貼現率              | 6.14% | 5.72% |
| 支付退休金之升幅率        |       |       |
| — 商品零售價格指數最高每年5% | 2.65% | 2.65% |
| — 消費物價指數最高每年3%   | 1.95% | 1.95% |
| — 消費物價指數最高每年2.5% | 1.75% | 1.75% |
| 加薪率              | 4.00% | 4.00% |

於報告日，一項相關精算假設的合理可能變動(其他假設不變)會影響定額福利責任，而涉及之數額顯示如下：

|                 | 增加<br>千美元 | 減少<br>千美元 |
|-----------------|-----------|-----------|
| 二零二六年           |           |           |
| 貼現率(1%變動)       | (7,054)   | 8,381     |
| 支付退休金之升幅率(1%變動) | 2,259     | (2,127)   |
| 加薪率(1%變動)       | 132       | (132)     |
| 未來死亡率(1%變動)     | 1,438     | (1,447)   |
| 二零二五年           |           |           |
| 貼現率(1%變動)       | (7,861)   | 9,236     |
| 支付退休金之升幅率(1%變動) | 2,477     | (2,477)   |
| 加薪率(1%變動)       | 137       | (137)     |
| 未來死亡率(1%變動)     | 1,915     | (1,790)   |

儘管這項分析並無計及根據計劃預期之全面分派現金流量，但已因應對所示假設的敏感度提供約數。

## 財務報表附註

## 35. 僱員退休福利(續)

## (a) 定額福利退休計劃(續)

其他退休計劃承擔

Rank為Rank之三位前行政人員有不附設資金的退休計劃承擔。於二零二六年六月三十日，Rank之承擔為460萬美元(二零二五年：470萬美元)。於本年度內，Rank支付退休金額30萬美元(二零二五年：30萬美元)。年內以下列出之假設變動並沒有產生由精算差異引起之承擔(二零二五年：稅後精算虧損10萬美元)。

用於確定責任之假設：

|         | 二零二六年 | 二零二五年 |
|---------|-------|-------|
| 每年貼現率   | 5.1%  | 5.1%  |
| 每年退休金增長 | 5.0%  | 5.0%  |

此假設利用S2死亡率表並以每年預期壽命改善1.5%來計算。

## (b) 定額供款退休計劃

本公司及其香港附屬公司根據於二零零零年十二月香港僱傭條例管轄範圍之強制性公積金計劃條例為受僱僱員成立及經營一強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為僱員月薪之10%或5%及於發生時入賬。

於新加坡之附屬公司經營一中央公積金計劃(「中央公積金計劃」)，為一項定額供款計劃。根據中央公積金計劃，該附屬公司之供款為僱員月薪之7.5%至17%及於發生時入賬。

年內，本集團就僱員退休計劃產生的成本為16,267,000美元(二零二五年：16,211,000美元)，而沒收的供款為173,000美元(二零二五年：17,000美元)用以減少本年度的供款。

## 財務報表附註

### 36. 財務風險管理及公平價值

本集團在一般業務過程中會產生信貸、流動資金、利率及外匯風險，本集團亦需承擔因投資其他實體之股票所產生的股票價格風險。

本集團根據以下所述的財務風險管理政策及常規去管理該等風險：

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源自銀行存款、債權證券、衍生金融工具以及貿易及其他應收賬款。管理層已有一套信貸政策，以持續監控該等信貸風險。

本集團只會將銀行存款存放於高信貸質素之交易對手，而債權證券亦只會購自同樣之交易對手，並與信貸評級卓越之交易對手進行涉及衍生金融工具之交易。本集團已就個別交易對手及國家設立限制以管理集中風險。

由於本集團物業業務客戶大部份從獨立金融機構取得住宅按揭貸款作為購買住宅單位之資金，故此本集團在此方面之信貸風險有限。酒店業務按其信貸政策容許某些客戶有最多60天的信貸限期。對博彩零售客戶之銷售以現金或主要信用卡支付。本集團並無重大集中的信貸風險。本集團並未對應收賬款持有任何抵押品。

本集團根據附註2(k)(i)的會計政策計量貿易應收款項的虧損撥備。預期信貸虧損撥備並不重大。

於報告期末的最大信貸風險(未考慮所持有之抵押品下)為在綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值(已扣除任何減值撥備)，包括衍生金融工具。

#### (b) 流動資金風險

流動資金由財資及財務部每日管理。該等部門負責確保本集團所有營運公司持有充足流動資金，以及適當的資金組合，以避免到期錯配。本集團透過持有適當質素而流動性充足之資產以管理流動資金風險，確保短期資金達致合理水平。

下表詳列本集團的非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期末以合約未貼現現金流量(包括用合約利率所計算之利息付款，或若浮動利率，按報告期末當時之利率計算)及本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

## 財務報表附註

## 36. 財務風險管理及公平價值(續)

## (b) 定額供款退休計劃(續)

|            | 二零二六年<br>合約的未貼現現金流量 |                    |                    |             |             |                                    | 二零二五年<br>合約的未貼現現金流量 |                    |                    |             |             |                                    |
|------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|------------------------------------|
|            | 一年內<br>或即時<br>千美元   | 一年後<br>至兩年內<br>千美元 | 兩年後<br>至五年內<br>千美元 | 五年後<br>千美元  | 總額<br>千美元   | 於<br>二零二六年<br>六月三十日<br>之賬面值<br>千美元 | 一年內<br>或即時<br>千美元   | 一年後<br>至兩年內<br>千美元 | 兩年後<br>至五年內<br>千美元 | 五年後<br>千美元  | 總額<br>千美元   | 於<br>二零二五年<br>六月三十日<br>之賬面值<br>千美元 |
|            |                     |                    |                    |             |             |                                    |                     |                    |                    |             |             |                                    |
| 非衍生金融負債    |                     |                    |                    |             |             |                                    |                     |                    |                    |             |             |                                    |
| 銀行貸款及其他貸款  | (596,243)           | (786,615)          | (1,878,830)        | (35,500)    | (3,297,188) | (2,907,796)                        | (1,245,653)         | (675,302)          | (2,567,378)        | (53,756)    | (4,542,089) | (4,235,189)                        |
| 無抵押中期票據及債券 | (392,584)           | (165,494)          | (326,086)          | -           | (884,164)   | (839,851)                          | (191,938)           | (393,055)          | (241,051)          | -           | (826,044)   | (767,619)                          |
| 貿易及其他應付賬款  | (527,708)           | (74,669)           | -                  | -           | (602,377)   | (602,377)                          | (612,149)           | (22,419)           | (32,212)           | -           | (666,780)   | (666,780)                          |
| 租賃負債       | (118,195)           | (108,738)          | (282,854)          | (2,827,283) | (3,337,070) | (1,160,045)                        | (118,882)           | (104,130)          | (268,199)          | (2,901,784) | (3,392,995) | (1,150,091)                        |
|            | (1,634,730)         | (1,135,516)        | (2,487,770)        | (2,862,783) | (8,120,799) | (5,510,069)                        | (2,168,622)         | (1,194,906)        | (3,108,840)        | (2,955,540) | (9,427,908) | (6,819,679)                        |
| 衍生金融負債     |                     |                    |                    |             |             |                                    |                     |                    |                    |             |             |                                    |
| 總結算之衍生工具：  |                     |                    |                    |             |             |                                    |                     |                    |                    |             |             |                                    |
| 外匯遠期台租     |                     |                    |                    |             |             |                                    |                     |                    |                    |             |             |                                    |
| 一流出        | (515,725)           | -                  | -                  | -           | (515,725)   |                                    | (712,663)           | -                  | -                  | -           | (712,663)   |                                    |
| 一流入        | 532,618             | -                  | -                  | -           | 532,618     |                                    | 698,261             | -                  | -                  | -           | 698,261     |                                    |
|            | 16,893              | -                  | -                  | -           | 16,893      |                                    | (14,402)            | -                  | -                  | -           | (14,402)    |                                    |

## 財務報表附註

## 36. 財務風險管理及公平價值(續)

## (c) 利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過集中減少本集團之整體負債成本及利率變動之風險去管理其利率風險。本集團在適當時會採用利率掉期去管理其利率風險。於二零二六年六月三十日，本集團之未到期利率掉期名義金額為6.060億美元(二零二五年：4.943億美元)。

## (i) 利率概況

下表詳列本集團之付息金融資產及計息金融負債於報告期末的利率概況：

|               | 二零二六年       |             | 二零二五年       |             |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 實際利率        | 千美元         | 實際利率        | 千美元         |
| 浮動利率金融負債      |             |             |             |             |
| 銀行貸款及其他借貸     | 1.70%至6.49% | (2,871,210) | 1.48%至7.35% | (3,933,574) |
|               |             | (2,871,210) |             | (3,933,574) |
| 固定利率金融資產／(負債) |             |             |             |             |
| 銀行存款          | 1.01%至4.23% | 1,084,593   | 0.10%至5.14% | 1,599,118   |
| 銀行貸款及其他借貸     | 2.30%至4.40% | (876,437)   | 3.29%至5.08% | (1,069,234) |
| 租賃負債          | 4.83%至7.49% | (1,160,045) | 2.80%至7.49% | (1,150,091) |
|               |             | (951,889)   |             | (620,207)   |
| 總額            |             | (3,823,099) |             | (4,553,781) |

## (ii) 敏感度分析

於二零二六年六月三十日，對於本集團之各種外幣(主要為美元、英鎊、港元、新加坡元及馬來西亞元)的利率每增加／減少25至75點子(二零二五年：1至110點子)(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的溢利減少／增加約910萬美元(二零二五年：1,340萬美元)，惟對權益其他部份之影響並不重大(二零二五年：無)。

上文之敏感度分析表示若假設利率於報告期末發生轉變對本集團溢利或虧損及權益其他部份之即時變動，並適用於重新計量本集團於報告期末持有面對公平價值利率風險之金融工具。就本集團於報告期末持有浮動利率非衍生金融工具產生之現金流量利率風險，本集團溢利或虧損及權益其他部份之影響以年度化之利息支出或利率轉變所得收入之影響予以估計。分析是按二零二五年相同之基準進行。

## 財務報表附註

## 36. 財務風險管理及公平價值(續)

## (d) 外匯風險

結構性外匯倉盤主要來自於新加坡、馬來西亞、中國及英國之海外投資。該等海外投資之外匯風險主要由本集團管理，主要宗旨是保障本集團之儲備不受匯率變動所影響。

本集團不時訂立外匯合約(主要為場外交易衍生工具)，主要用作對沖外匯風險及投資。

## (i) 外匯風險承擔

下表詳列本集團於報告期末因並非以個別公司之相關功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的外匯風險承擔。來自換算海外業務之財務報表至本集團之呈列貨幣所導致之差額及來自本集團內公司往來之餘額(其性質屬於附屬公司權益)所引起之風險，並不包括在內。

|                  | 二零二六年    |            |            |          |             | 二零二五年    |            |            |           |             |
|------------------|----------|------------|------------|----------|-------------|----------|------------|------------|-----------|-------------|
|                  | 澳元<br>千元 | 紐西蘭元<br>千元 | 新加坡元<br>千元 | 歐元<br>千元 | 人民幣<br>千元   | 澳元<br>千元 | 紐西蘭元<br>千元 | 新加坡元<br>千元 | 歐元<br>千元  | 人民幣<br>千元   |
| 貿易及其他應收賬款        | 1,108    | -          | -          | 7,129    | 4,463       | 1,461    | -          | -          | 6,588     | 6,387       |
| 交易金融資產           | -        | -          | -          | 63,054   | -           | -        | -          | -          | 31,168    | -           |
| 現金及短期資金          | 843      | 18,126     | 6,408      | 96,423   | 21,994      | 1,383    | 392        | 8,373      | 144,585   | 1,621,750   |
| 貿易及其他應付賬款        | (215)    | -          | (6,365)    | (13,761) | (1,428)     | (320)    | (311)      | (8,310)    | (13,366)  | (2,852)     |
| 銀行貸款及其他借貸        | -        | -          | -          | -        | (3,277,135) | -        | -          | -          | -         | (2,157,525) |
| 已確認資產及負債所產生的風險總賬 | 1,736    | 18,126     | 43         | 152,845  | (3,252,106) | 2,524    | 81         | 63         | 168,975   | (532,240)   |
| 按公平價值計入損益之       |          |            |            |          |             |          |            |            |           |             |
| 外匯遠期合約的名義金額      | 12,600   | 2,000      | -          | (85,420) | -           | 69,967   | 9,551      | (53,281)   | (126,991) | (1,620,901) |
| 整體風險淨額           | 14,336   | 20,126     | 43         | 67,425   | (3,252,106) | 72,491   | 9,632      | (53,218)   | 41,984    | (2,153,141) |

## 財務報表附註

## 36. 財務風險管理及公平價值(續)

## (d) 外匯風險(續)

## (ii) 敏感度分析

下表載列本集團於報告期末面對重大風險之外幣匯率，若於該日期轉變對本集團溢利或虧損及權益其他部份之即時變動，並假設所有其他風險因素維持不變。

|      | 二零二六年      |                   |                       | 二零二五年      |                   |                       |
|------|------------|-------------------|-----------------------|------------|-------------------|-----------------------|
|      | 外幣<br>匯率上升 | 對溢利<br>之影響<br>千美元 | 對權益其他<br>部份之影響<br>千美元 | 外幣<br>匯率上升 | 對溢利<br>之影響<br>千美元 | 對權益其他<br>部份之影響<br>千美元 |
| 澳元   | 6.1%       | 117               | –                     | 4.0%       | 134               | –                     |
| 紐西蘭元 | 7.9%       | 813               | –                     | 2.2%       | 213               | –                     |
| 新加坡元 | 2.8%       | 1                 | –                     | 0.4%       | (942)             | –                     |
| 歐元   | 3.6%       | 3,265             | –                     | 0.6%       | 248               | –                     |
| 人民幣  | 1.3%       | (6,087)           | –                     | 0.5%       | (1,487)           | –                     |

上表所載列之分析結果乃代表在本集團各個別公司對其溢利或虧損及權益其他部份之總體影響，以其功能貨幣用報告期末之匯率折算為美元作呈列用途。

敏感度分析假設外幣匯率轉變已適用於重新計量本集團持有並且本集團於報告期末面對外匯風險之金融工具。分析是按與二零二五年相同之基準進行。

## (e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為交易金融資產(見附註26)及按公平值計入其他全面收益的股權投資(見附註19)之股權投資所產生之股票價格風險。

本集團維持一個投資組合，包括上市及非上市的公司股票。所選擇的投資是可通過買賣獲得資本增值，以及具有長線增長潛力。股權投資須遵守資產配置限額，以控制適當風險。投資委員會定期檢討組合的規模，密切監察其價格變動，並會於有需要時採取適當行動。

於二零二六年六月三十日，本集團的環球上市交易證券及按公平值計入其他全面收益的股權投資的市值每增加／減少7%至18%(二零二五年：1%至21%)(所有其他可變因素維持不變)，估計分別會導致本集團的溢利增加／減少1.619億美元(二零二五年：1.580億美元)及權益其他部份1.351億美元(二零二五年：1.465億美元)。分析是按二零二五年相同之基準進行。

## 財務報表附註

## 36. 財務風險管理及公平價值(續)

## (f) 公平價值計量

## (i) 按公平價值計量的金融資產及負債

下表載列根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」分類為三個公平價值級別，定期於報告期末計量之本集團金融工具之公平價值。參考按估值方法所輸入數據的可觀察性及重要性作以下級別釐定：

- 第一級別估值：公平價值計量只採用第一級別輸入數據，即於計量日期之同一資產或負債在活躍市場取得的未經調整市場報價。
- 第二級別估值：公平價值計量採用第二級別輸入數據，即並未能達到第一級別的可觀察輸入數據及並未採用重大的不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為沒有市場數據之參數。
- 第三級別估值：公平價值計量採用重大的不可觀察輸入數據。

|                        | 二零二六年            |              |               |                  | 二零二五年            |               |               |                  |
|------------------------|------------------|--------------|---------------|------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
|                        | 第一級別<br>千美元      | 第二級別<br>千美元  | 第三級別<br>千美元   | 總額<br>千美元        | 第一級別<br>千美元      | 第二級別<br>千美元   | 第三級別<br>千美元   | 總額<br>千美元        |
| <b>經常性公平價值計量</b>       |                  |              |               |                  |                  |               |               |                  |
| <b>資產</b>              |                  |              |               |                  |                  |               |               |                  |
| 按公平值計入其他全面<br>收益的股權投資： |                  |              |               |                  |                  |               |               |                  |
| — 上市                   | 695,612          | -            | -             | 695,612          | 671,588          | -             | -             | 671,588          |
| — 非上市                  | -                | 727          | 76,901        | 77,628           | -                | 3,385         | 74,733        | 78,118           |
| 交易金融資產：                |                  |              |               |                  |                  |               |               |                  |
| — 上市                   | 1,412,659        | -            | -             | 1,412,659        | 1,215,190        | -             | -             | 1,215,190        |
| 衍生金融工具：                |                  |              |               |                  |                  |               |               |                  |
| — 證券掉期                 | -                | 1,451        | -             | 1,451            | -                | 24            | -             | 24               |
| — 外匯遠期合約               | -                | 6,455        | -             | 6,455            | -                | 3,288         | -             | 3,288            |
|                        | <b>2,108,271</b> | <b>8,633</b> | <b>76,901</b> | <b>2,193,805</b> | <b>1,886,778</b> | <b>6,697</b>  | <b>74,733</b> | <b>1,968,208</b> |
| <b>負債</b>              |                  |              |               |                  |                  |               |               |                  |
| 衍生金融工具：                |                  |              |               |                  |                  |               |               |                  |
| — 外匯遠期合約               | -                | 131          | -             | 131              | -                | 17,138        | -             | 17,138           |
| — 利率掉期                 | -                | 8,356        | -             | 8,356            | -                | 12,223        | -             | 12,223           |
| — 證券掉期                 | -                | 1,385        | -             | 1,385            | -                | 1,385         | -             | 1,385            |
|                        | <b>-</b>         | <b>9,872</b> | <b>-</b>      | <b>9,872</b>     | <b>-</b>         | <b>30,746</b> | <b>-</b>      | <b>30,746</b>    |

## 財務報表附註

## 36. 財務風險管理及公平價值(續)

## (f) 公平價值計量(續)

## (i) 按公平價值計量的金融資產及負債(續)

截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止年度內，沒有第一級別與第二級別之間的轉移。本集團的政策是在轉移發生後的報告期末，確認公平價值級別之間的轉移。

## 第二級別公平價值計量採用之估值技術及輸入數據

外匯遠期合約的公平價值以莊家或其他市場參與者以可觀察輸入數據所支持的報價來釐定，其中包括即期及遠期匯率。其他衍生金融工具的公平價值根據本集團若於報告期末在計入現行可觀察輸入數據後，終止該等合約時應收或應付獨立第三方的金額釐定。第二級別的非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資的公平價值乃採用根據資產淨值法作出的估值技術，其中考慮到非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資持有的相關資產及負債的公平價值。非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資持有的資產包括在活躍市場上以市場收市價匯報的公開交易投資。

## 有關第三級別公平價值計量之資料

按公平價值計量之其他非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資乃分類為第三級別公平價值架構。公平價值乃採用估值技術或根據資產淨值法作出釐定，其中考慮到投資基金所持有的相關資產及負債的公平價值。

以下為年內根據第三級別以公平價值計量之結餘的變動：

|                             | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <b>非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資</b> |              |              |
| 於七月一日                       | 74,733       | 66,602       |
| 年內已確認於其他全面收益之未變現淨(虧損)/溢利    | (840)        | 6,131        |
| 增加                          | 3,131        | 2,866        |
| 現金分配                        | (123)        | (866)        |
| 於六月三十日                      | 76,901       | 74,733       |

來自重新計量非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資之未變現淨溢利或虧損於其他全面收益內公平價值儲備(不可轉回)確認。出售該等股權投資時，於其他全面收益累計的金額將直接轉撥至保留溢利。

## 財務報表附註

## 36. 財務風險管理及公平價值(續)

## (f) 公平價值計量(續)

## (ii) 非以公平價值列賬的金融資產及負債之公平價值

以成本或攤銷成本列賬之金融工具於二零二六年及二零二五年六月三十日之賬面值與其公平價值並無重大差異。

## (g) 涉及抵銷、可強制性執行的總淨額結算安排及類似協議之金融資產及負債

本集團根據國際掉期與衍生工具協會(「ISDA」)主協議訂立衍生工具交易，在若干情況下提供抵銷機制。於報告期末，本集團及交易對方尚未行使其權利以抵銷金融工具，而衍生工具乃按總額結算。

## 37. 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報，也為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平下可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的好處和安全之間取得平衡，並因應經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱權益對債務比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定權益對債務比率為本公司股東應佔總權益對淨負債之比率。淨負債包括總借貸扣除現金及短期資金以及交易金融資產。

於報告期末的權益對債務比率如下：

|            | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款及其他貸款  | 2,907,796    | 4,235,189    |
| 其他借貸       | 839,851      | 767,619      |
| 總借貸        | 3,747,647    | 5,002,808    |
| 減：現金及短期資金  | (1,621,656)  | (2,045,858)  |
| 交易金融資產     | (1,412,659)  | (1,215,190)  |
| 淨負債        | 713,332      | 1,741,760    |
| 本公司股東應佔總權益 | 9,037,637    | 8,753,711    |
| 權益對債務比率    | 93:7         | 83:17        |

## 財務報表附註

## 38. 承擔

## (a) 於報告期末未有在財務報表內計提之未到期資本承擔

|         | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|---------|--------------|--------------|
| 已授權及訂約  | 9,429        | 17,625       |
| 已授權但未訂約 | 51,951       | 35,667       |
|         | 61,380       | 53,292       |

本集團已簽訂發展開支而未有在財務報表內計提的承擔為5.622億美元(二零二五年：5.214億美元)。

## (b) 於二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日，日常業務中亦有外匯合約之承擔。

## 39. 重大關連交易

## (a) 銀行交易

與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)集團屬下公司之交易：

年內，本集團於日常業務過程中與HLCM集團屬下公司訂立多項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易之收費按各項交易進行時有關市價計算，條款與向獨立交易對手及客戶相同。

郭令燦先生為本公司之控股股東，彼亦為HLCM集團屬下公司之控股股東。HLCM集團屬下公司為本集團之關聯方。

年內有關該等交易之利息收入之資料，以及於報告期末之結餘，載列如下：

## (i) 截至六月三十日止年度內之收入

|      | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|------|--------------|--------------|
| 利息收入 | 788          | 633          |

## (ii) 於六月三十日之結餘

|         | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|---------|--------------|--------------|
| 存款及短期資金 | 27,405       | 26,126       |

## 財務報表附註

## 39. 重大關連交易(續)

## (b) 管理費

於二零二三年六月三十日，本公司與GuoLine Group Management Company Pte. Ltd. (「GGMC」) 訂立主服務協議，由二零二三年七月一日起計至二零二六年六月三十日，為期三個財政年度。GGMC或訂約方不時同意的其他豐隆集團公司(包括GuoLine Capital Assets Limited (「GCAL」) 及HLCM及其附屬公司) 可成為主服務協議項下的服務提供者。

GGMC為本公司的最終控股公司及主要股東GCAL的全資附屬公司。郭令燦先生作為GCAL及HLCM之控股股東，彼亦為本公司之主要股東。GCAL及HLCM旗下可能成為服務提供者的附屬公司為本集團的關聯方。

截至二零二六年六月三十日止年度內，向GGMC及HL Management Co Sdn Bhd已付或撥備之管理費總額分別為18,835,000美元(二零二五年：20,279,000美元)及536,000美元(二零二五年：655,000美元)。

## (c) 投資管理費、表現費及諮詢費

於二零二五年八月一日，本公司之間接全資附屬公司Asia Fountain Assets Limited (「AFAL」) 與Jia Investment Alliance Pte. Ltd. (「JIAPL」，前稱GuoLine Advisory Pte. Ltd.) 訂立投資管理協議，年期由二零二五年八月一日起至二零二八年六月三十日止(包括首尾兩天)。根據投資管理協議之條款及條件，JIAPL就AFAL之所有投資資產(包括資金及其他投資產品)和由此產生的收益和股息收入向AFAL提供全權委託基金管理服務，惟在投資管理協議項下被AFAL指定為不構成JIAPL授權一部分的資產除外。

於二零二二年十一月一日，本公司之直接全資附屬公司國浩管理有限公司(「國浩管理」)與JIAPL訂立投資諮詢及管理協議，並以一份日期為二零二五年八月一日的協議書重續該協議。JIAPL根據投資諮詢及管理協議之條款及條件向國浩管理，Asia Fountain Investment Company Limited(本公司之間接全資附屬公司)及本公司其他有關全資附屬公司提供投資諮詢服務。

JIAPL曾為國浩股本資產有限公司(「國浩股本資產」，本公司之全資附屬公司)和GGMC擁有的50:50合資公司。於二零二六年六月三十日，國浩股本資產及GGMC將其於JIAPL持有的股權轉讓予GCAL後，JIAPL成為GCAL(本公司的最終控股公司及主要股東)之直接全資附屬公司。JIAPL為本集團的關聯方。

截至二零二六年六月三十日止年度，AFAL向JIAPL支付或撥備之投資管理費及表現費總額分別為4,034,000美元(二零二五年：3,653,000美元)及150,000美元(二零二五年：21,000美元)。

截至二零二六年六月三十日止年度，國浩管理向JIAPL支付或撥備之諮詢費總額為322,000美元(二零二五年：369,000美元)。

## 財務報表附註

### 39. 重大關連交易(續)

#### (d) 項目管理及服務協議

- (i) GuocoLand Property Management Pte. Ltd.與Springleaf Residence Pte. Ltd.的項目管理及服務協議

GuocoLand Property Management Pte. Ltd. (「GPML」，國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)之全資附屬公司)與Springleaf Residence Pte. Ltd. (「SPB」，由GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd. (「GLS」)及Intrepid Investments Pte. Ltd. (「Intrepid」)分別擁有60%及40%的合資公司)訂立一份日期為二零二四年七月十五日的項目管理及服務協議(「SPB協議」)，藉以為SPB提供項目管理、財務協作、住宅營銷、管理(例如公司秘書及會計)及其他相關配套服務。

Intrepid為本公司的主要股東Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. (「HLInvnt」)的間接附屬公司。SPB被視為本集團的關聯方。

SPB依SPB協議於本年度已付及應付予GPML的SPB服務費總額為10,613,000美元(二零二五年：252,000美元)。

- (ii) GPML與Faber Residence Pte. Ltd.的項目管理及服務協議

GPML與Faber Residence Pte. Ltd. (「FWR」，由GLS(50%)、TID Residential Pte. Ltd. (「TIDR」)(40%)及Intrepid(10%)持有的合資公司)訂立一份日期為二零二五年二月二十四日的項目管理及服務協議(「FWR協議」)，藉以為FWR提供項目管理、財務協作、住宅營銷、管理(例如公司秘書及會計)及其他相關配套服務。

TID Residential Pte. Ltd. (「TIDR」)及Intrepid為本公司的主要股東HLInvnt的間接附屬公司。FWR被視為本集團的關聯方。

FWR依FWR協議於本年度已付及應付予GPML的FWR服務費總額為4,710,000美元(二零二五年：無)。

- (iii) GPML與Lentor Central 2026 Pte. Ltd.的項目管理及服務協議

GPML與Lentor Central 2026 Pte. Ltd. (「LCPL」，由GLS(50%)、Intrepid(40%)及TIDR(10%)持有的合資公司)訂立一份日期為二零二六年六月三日的項目管理及服務協議(「LCPL協議」)，藉以為LCPL提供項目管理、財務協作、住宅營銷、管理(例如公司秘書及會計)及其他相關配套服務。

TIDR及Intrepid為本公司的主要股東HLInvnt的間接附屬公司。LCPL被視為本集團的關聯方。

LCPL依LCPL協議於二零二六年六月三日起至二零二六年六月三十日止期間已付及應付予GPML的LCPL服務費總額為196,000美元。

## 財務報表附註

## 39. 重大關連交易(續)

## (e) 新加坡Lentor Central地塊項目之合資協議

於二零二六年六月三日，GLS與Intrepid、TIDR(統稱「LCL股東」)及LCPL簽訂合資協議(「LCL協議」)。據此，LCL股東同意聯合參與發展所有該幅位於新加坡Lentor Central，佔地面積15,925.8平方米名為Mukim 20的Lot 05664W地塊(「LCL物業」)。GLS、Intrepid及TIDR於LCL的協定持股比例分別為50%，40%及10%。

根據LCL協議，LCPL乃進行收購及發展LCL物業(「LCL項目」)的合資項目公司，其中包括完成收購LCL物業、實施及興建LCL項目、管理、營運及維護LCL物業及LCL項目(包括為銷售住宅單位進行營銷)，和為LCL物業及LCL項目提供資金及管理。LCL物業乃通過投標從新加坡市區重建局投得。

TIDR及Intrepid為本公司的主要股東HLInvnt的間接附屬公司。LCPL被視為本集團的關聯方。

GLS的總出資額為9,100萬美元，當中由2,100萬美元股本及7,000萬美元貸款組成。

## (f) 主要管理人員資料

主要管理人員之薪酬包括支付予本公司董事(於附註9披露)載列如下：

|        | 二零二六年<br>千美元 | 二零二五年<br>千美元 |
|--------|--------------|--------------|
| 短期僱員福利 | 7,843        | 6,860        |

薪酬總額已計入「員工成本」內(見附註7(b))。

## (g) 有關關連交易的上市規則之適用性

上述就(a)銀行交易、(b)管理費、(c)投資管理費、表現費及諮詢費、(d)項目管理及服務協議及(e)新加坡Lentor Central地塊項目之合資協議之關連交易構成上市規則第14A章界定之關連交易。上市規則第14A章規定之披露於董事會報告內「合約權益及關連交易」一節中提供。

## 財務報表附註

### 40. 公司層面的財務狀況表

|              | 二零二六年<br>千美元     | 二零二五年<br>千美元     |
|--------------|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b> |                  |                  |
| 附屬公司權益       | 3,505,262        | 3,252,011        |
| 聯營公司權益       | 242,832          | 242,832          |
| 無形資產         | 203              | 203              |
|              | <b>3,748,297</b> | <b>3,495,046</b> |
| <b>流動資產</b>  |                  |                  |
| 貿易及其他應收賬款    | 10,602           | 8,594            |
| 現金及短期資金      | 642,540          | 1,107,345        |
|              | <b>653,142</b>   | <b>1,115,939</b> |
| <b>流動負債</b>  |                  |                  |
| 應付附屬公司賬款     | 6,884            | 191,836          |
| 貿易及其他應付賬款    | 1,817            | 15,713           |
|              | <b>8,701</b>     | <b>207,549</b>   |
| <b>淨流動資產</b> | <b>644,441</b>   | <b>908,390</b>   |
| <b>淨資產</b>   | <b>4,392,738</b> | <b>4,403,436</b> |
| <b>股本及儲備</b> |                  |                  |
| 股本(附註33)     | 164,526          | 164,526          |
| 儲備(附註33)     | 4,228,212        | 4,238,910        |
| <b>總權益</b>   | <b>4,392,738</b> | <b>4,403,436</b> |

經由董事會於二零二六年九月二十八日通過及授權刊發

董事

郭令海

Christian K. NOTHHAFT(羅敬仁)

## 財務報表附註

## 41. 母公司及最終控股公司

董事認為，於二零二六年六月三十日之母公司為於百慕達註冊成立之GuoLine Overseas Limited及最終控股公司為於澤西島註冊成立之GuoLine Capital Assets Limited。該等實體並無公開發佈之財務報表。

## 42. 截至二零二六年六月三十日止年度已頒佈但尚未生效的新或已修訂準則之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項尚未於截至二零二六年六月三十日止年度生效及尚未於本財務報表中採納的新或已修訂準則，這些發展包括以下可能與本集團有關：

|                                                                | 於下列日期或以後<br>開始之會計期間生效 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第9號—金融工具及<br>香港財務報告準則第7號—金融工具：披露(修訂本)<br>—涉及自然依賴型電力的合約 | 二零二六年一月一日             |
| 香港財務報告準則第9號—金融工具及<br>香港財務報告準則第7號—金融工具：披露(修訂本)<br>—金融工具分類及計量的修訂 | 二零二六年一月一日             |
| 香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷                                          | 二零二六年一月一日             |
| 香港財務報告準則第18號—財務報表之呈列及披露                                        | 二零二七年一月一日             |
| 香港財務報告準則第19號—非公共受託責任附屬公司：披露                                    | 二零二七年一月一日             |

本集團正評估該等發展於首次應用期間之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響，除了以下各項：

## 香港財務報告準則第18號—財務報表的列報與揭露

《香港財務報告準則第18號》將取代《香港會計準則第1號—財務報表的列報》，旨在提高關於主體財務報表資訊的透明度和可比較性。《香港財務報告準則第18號》適用於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間，並須追溯應用。

除其他變動外，根據《香港財務報告準則第18號》，主體須在損益表中將所有收益及費用歸類為五大類別，即經營、投資、融資、終止營業及所得稅類別。此外，主體也須在財務報表的一個單獨附註中，就管理階層定義的績效指標提供特定揭露。

本集團不擬提前採用《香港財務報告準則第18號》，目前正評估採用該準則的影響。

## 附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

| 物業                                                  | 現有／擬定用途         | 完成階段   | 預計領取<br>臨時入伙紙<br>(「臨時入伙紙」)<br>日期 | 建築地盤<br>面積<br>平方米 | 樓面面積<br>平方米 | 本集團<br>之權益<br>% |
|-----------------------------------------------------|-----------------|--------|----------------------------------|-------------------|-------------|-----------------|
| <b>新加坡</b>                                          |                 |        |                                  |                   |             |                 |
| 位於Beach Road之國浩時代城                                  | 住宅／商業*／<br>辦公室* | 已完成    |                                  | 22,202            | 90,029      | 47              |
| 位於Tan Quee Lan Street之<br>國浩時代城二期                   | 辦公室／住宅          | 已完成    |                                  | 11,531            | 48,430      | 40              |
| 位於Lentor Gardens之悅府倫庭                               | 住宅              | 百分之一百  | 二零二六年<br>八月                      | 21,867            | 45,921      | 40              |
| 位於Lentor Central之曲水倫庭                               | 住宅／商業／<br>零售    | 已完成    |                                  | 17,280            | 60,480      | 67              |
| 位於Upper Thomson Road之<br>Springleaf Residence       | 住宅              | 百分之十六  | 二零二九年<br>下半年                     | 32,024            | 80,060      | 40              |
| 位於Faber Walk之<br>Faber Residence                    | 住宅              | 百分之十二  | 二零二九年<br>上半年                     | 25,796            | 36,114      | 33              |
| 位於River Valley Green之<br>River Modern               | 住宅／商業／<br>零售    | 百分之三   | 二零三零年<br>下半年                     | 11,736            | 40,676      | 67              |
| 位於Lentor Hills Road之<br>Lentor Hills Residences     | 住宅              | 百分之八十九 | 二零二六年<br>下半年                     | 17,137            | 51,411      | 20              |
| 位於Lentor Central之<br>Lentor Central Residences      | 住宅              | 百分之四十一 | 二零二七年<br>下半年                     | 14,703            | 41,169      | 20              |
| 位於Margaret Drive之<br>Penrith                        | 住宅              | 百分之十   | 二零二九年<br>上半年                     | 9,522             | 39,994      | 20              |
| 位於Tengah Garden Avenue之<br>Tengah Garden Residences | 住宅              | 百分之六   | 二零二九年<br>上半年                     | 25,458            | 76,376      | 13              |
| 位於Lentor Central之<br>Lentor Central Site            | 住宅              | 計劃中    | *                                | 15,926            | 51,409      | 33              |

# 附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

| 物業                                                                                                                              | 現有／擬定用途         | 完成階段                                  | 預計領取<br>臨時入伙紙<br>(「臨時入伙紙」)<br>日期   | 建築地盤<br>面積<br>平方米 | 樓面面積<br>平方米 | 本集團<br>之權益<br>% |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------|
| <b>馬來西亞</b>                                                                                                                     |                 |                                       |                                    |                   |             |                 |
| 位於Lots 809及810<br>Cheras Batu 8 <sup>1/4</sup><br>及8 <sup>1/2</sup> Jalan Cheras,<br>Daerah Hulu Langat, Selangor<br>之Emerald 9 | 住宅／酒店／<br>商業／零售 | 第一期，二期及四期：<br>百分之一百<br>第三期：<br>百分之七十三 | 已完成<br>二零二七年<br>下半年                | 41,010            | 287,235     | 45              |
| 位於Mukim of Jasin,<br>Melaka Darul Amin之<br>空置農業用地                                                                               | 住宅              | 計劃中                                   | *                                  | 7,153,439         | *           | 31              |
| <b>中華人民共和國</b>                                                                                                                  |                 |                                       |                                    |                   |             |                 |
| 位於上海普陀區之國浩長風城                                                                                                                   | 辦公室*／<br>零售*    | 已完成                                   |                                    | 43,500            | 133,065     | 67              |
| 位於重慶市渝中區之國浩十八梯                                                                                                                  | 住宅／商業           | 地塊一號及二號：<br>百分之一百<br>地塊三號及四號：<br>計劃中  | 已完成<br>*                           | 48,961            | 341,080     | 50              |
| 位於重慶兩江新區之<br>重慶中央公園                                                                                                             | 住宅／商業           | 地塊一號及二號：<br>計劃中<br>地塊三號及四號：<br>百分之八十六 | *<br>分階段從<br>二零二四年第四季至<br>二零二七年第二季 | 141,958           | 197,600     | 50              |

\* 由於該等發展項目仍未動工或仍未開始，故不適用。

# 賬面值包含於投資物業內。

## 附屬公司持作投資用途之主要物業

| 地點                                                                           | 現時用途        | 土地租約年期                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| <b>新加坡</b>                                                                   |             |                          |
| 20 Collyer Quay<br>Singapore 049319                                          | 寫字樓大廈       | 由一八六二年十一月五日起計<br>九百九十九年期 |
| Lots 99951A, 99952K 及 99953N<br>Part of 61 Robinson Road<br>Singapore 068893 | 永久業權土地之復歸權益 | (附註)                     |
| 國浩大廈<br>1/3/5/7/9 Wallich Street<br>Singapore                                | 寫字樓大廈及零售商場  | 由二零一一年二月二十一日起計<br>九十九年期  |
| 國浩時代城<br>Beach Road                                                          | 寫字樓大廈及零售商場  | 由二零一八年一月二日起計<br>九十九年期    |
| 國浩時代城二期<br>Tan Quee Lan Street                                               | 寫字樓大廈及零售商場  | 由二零一九年十二月十日起計<br>九十九年期   |
| 曲水倫庭<br>Lentor Central                                                       | 商業大廈及零售商場   | 由二零二一年十月二十六日起計<br>九十九年期  |
| 悅府倫庭<br>Lentor Gardens                                                       | 住宅          | 由二零二三年七月十一日起計<br>九十九年期   |
| Springleaf Residence<br>Upper Thomson Road                                   | 住宅          | 由二零二四年七月十五日起計<br>九十九年期   |
| Faber Residence<br>Faber Walk                                                | 住宅          | 由二零二五年二月二十四日起計<br>九十九年期  |
| River Modern<br>River Valley Green                                           | 住宅及商業       | 由二零二五年五月十三日起計<br>九十九年期   |
| Lentor Hills Residences<br>Lentor Hills Road                                 | 住宅          | 由二零二二年四月二十五日起計<br>九十九年期  |
| Lentor Central Residences<br>Lentor Central                                  | 住宅          | 由二零二三年十二月十八日起計<br>九十九年期  |
| Penrith<br>Margaret Drive                                                    | 住宅          | 由二零二四年十一月四日起計<br>九十九年期   |
| Tengah Garden Residences<br>Tengah Garden Avenue                             | 住宅          | 由二零二五年四月二十一日起計<br>九十九年期  |
| Lentor Central Site<br>Lentor Central                                        | 住宅          | 由二零二六年六月三日起計<br>九十九年期    |

附註：本集團已出售其於九十八年租約期之永久業權土地(由一九九八年三月十九日起)的權益。因此，本集團確認其於永久業權土地的復歸權益。

## 附屬公司持作投資用途之主要物業

| 地點                                                    | 現時用途      | 土地租約年期                         |
|-------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| <b>馬來西亞</b>                                           |           |                                |
| Damansara City<br>Lot 58303<br>Bukit Damansara<br>吉隆坡 | 零售商場及酒店   | 永久業權                           |
| <b>中華人民共和國</b>                                        |           |                                |
| 國浩長風城<br>上海大渡河路<br>452號                               | 商業大廈及零售商場 | 由二零零五年十二月十一日起計<br>五十年土地使用權     |
| <b>香港</b>                                             |           |                                |
| 中環中心<br>香港皇后大道中<br>99號12樓及15樓                         | 寫字樓大廈     | 由一九九五年十一月二十四日起至<br>二零四七年六月三十日止 |

## 十年業績摘要

千美元

| 年份   | 總資產        | 總負債       | 本公司股東<br>應佔總權益 | 本公司股東<br>應佔年度<br>溢利／(虧損) | 每股普通股<br>股息<br>美元 |
|------|------------|-----------|----------------|--------------------------|-------------------|
| 2017 | 16,483,381 | 6,577,487 | 7,934,057      | 784,639                  | 0.51              |
| 2018 | 16,809,305 | 6,022,532 | 8,344,386      | 624,297                  | 0.51              |
| 2019 | 16,000,870 | 5,615,500 | 7,572,112      | 431,501                  | 0.51              |
| 2020 | 16,423,552 | 6,873,157 | 7,241,321      | (112,607)                | 0.32              |
| 2021 | 16,968,465 | 7,052,475 | 7,699,465      | 322,103                  | 0.26              |
| 2022 | 16,602,327 | 7,000,306 | 7,357,199      | 249,863                  | 0.25              |
| 2023 | 16,947,263 | 7,055,833 | 7,594,831      | 438,974                  | 0.38              |
| 2024 | 17,350,790 | 7,227,090 | 7,857,223      | 458,581                  | 0.41              |
| 2025 | 18,670,386 | 7,621,050 | 8,753,711      | 513,472                  | 0.45              |
| 2026 | 17,687,640 | 6,355,324 | 9,037,637      | 409,818                  | 0.46              |

千港元

| 年份   | 總資產         | 總負債        | 本公司股東<br>應佔總權益 | 本公司股東<br>應佔年度<br>溢利／(虧損) | 每股普通股<br>股息<br>港元 |
|------|-------------|------------|----------------|--------------------------|-------------------|
| 2017 | 128,657,732 | 51,339,258 | 61,927,695     | 6,124,343                | 4.00              |
| 2018 | 131,902,616 | 47,258,808 | 65,478,397     | 4,898,859                | 4.00              |
| 2019 | 124,917,992 | 43,839,928 | 59,115,100     | 3,368,708                | 4.00              |
| 2020 | 127,284,169 | 53,267,653 | 56,120,962     | (872,716)                | 2.50              |
| 2021 | 131,753,344 | 54,759,648 | 59,783,266     | 2,501,001                | 2.00              |
| 2022 | 130,246,086 | 54,917,751 | 57,717,594     | 1,960,186                | 2.00              |
| 2023 | 132,798,754 | 55,289,508 | 59,513,096     | 3,439,799                | 3.00              |
| 2024 | 135,487,981 | 56,434,539 | 61,355,090     | 3,580,943                | 3.20              |
| 2025 | 146,559,729 | 59,824,099 | 68,715,318     | 4,030,678                | 3.50              |
| 2026 | 138,702,935 | 49,837,179 | 70,871,342     | 3,213,711                | 3.60              |



© 版權 國浩集團有限公司。本公司保留一切版權。

本產品採用的材料來自良好管理的FSC® 認證森林和其他受控來源。