# WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED
# 宏輝集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
Stock Code 股份代號: 00183



# 2025/26
## Annual Report 年報

# 目錄


2 公司資料
3 主席報告書
5 管理層討論及分析
35 董事及高級管理層
37 企業管治報告
59 董事會報告
77 環境、社會及管治報告
111 獨立核數師報告
經審核財務報表：
117 綜合收益表
118 綜合全面收入報表
119 綜合財務狀況報表
121 綜合現金流量表
123 綜合權益變動表
125 綜合財務報表附註
184 於二零二六年六月三十日的主要投資物業




# 公司資料

**董事會**

執行董事

龐維新*(主席)*

李永賢*(行政總裁)*

非執行董事

賴顯榮*(於二零二五年十二月十二日辭任)*

獨立非執行董事

顧福身

楊穎欣

劉紀明

**監察主任**

李永賢

**公司秘書**

李永賢

**審核委員會**

顧福身*(主席)*

楊穎欣

劉紀明

**薪酬委員會**

劉紀明*(主席)*

龐維新

顧福身

楊穎欣

**提名委員會**

楊穎欣*(主席)*

龐維新

顧福身

劉紀明

**可持續發展委員會**

李永賢*(主席)*

龐維新

賴顯榮*(於二零二五年十二月十二日辭任)*

顧福身

楊穎欣

劉紀明

**法定代表**

龐維新

李永賢

**總辦事處及主要營業地點**

香港

皇后大道中9號

6樓A室

**公司網頁**

www.winfullgroup.hk

**註冊辦事處**

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1–1111

Cayman Islands

**主要股份過戶登記處**

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1–1108

Cayman Islands

**香港股份過戶登記分處**

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

**核數師**

香港立信德豪會計師事務所有限公司

*執業會計師*

註冊公眾利益實體核數師

**股份代號**

183

# 主席報告書

尊敬的股東：

我們謹代表宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年六月三十日止財政年度(「本年度」)的年報，並欣然提供我們於本年度的最新業務發展情況。

## 市場概覽

二零二六年上半年，在全球科技週期動能加速及對人工智能相關應用及產品的強勁需求帶動下，環球經濟展現廣泛的韌性。儘管內地經濟保持穩步擴張，且出口表現強勁，惟外圍逆風及下行風險仍然持續。中東地區地緣政治衝突變幻莫測，推高國際能源價格，致使全球通脹壓力持續，並提升市場對主要央行將長期維持高利率的預期。

在此情況下，香港經濟穩健擴張，二零二六年上半年的實質本地生產總值(「本地生產總值」)按年錄得5.1%的升幅，創下近五年最強勁的半年度表現。此增長主要受惠於對外商品貿易激增、跨境金融服務的持續動能，以及在失業率維持於3.7%的穩定勞工市場支持下，本地私人消費所展現的韌性。

於本年度，本地物業市場的表現出現顯著的結構性兩極化。在一手市場積極推盤及二手市場交投暢旺帶動下，住宅物業市場進入穩固的復蘇階段，而由於租客需求持續，令住宅租金保持穩固。相反，商業辦公室及零售商舖市場的表現仍然疲弱，由於企業承租意欲審慎、成本控制措施及市場供應充足，租金及資產價值均面臨下調壓力。

兩極化的市場環境有力驗證本集團的前瞻性「退出與提升」策略，藉變現表現欠佳的商業辦公室資產，舒緩資產估值的下行壓力，同時將資金重新配置於高回報且具韌性的住宅租賃平台及靈活的融資解決方案。

## 財務業績及股息

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團錄得營業額約港幣82,189,000元，較上個財政年度約港幣44,423,000元上升約85.0%。營業額增加主要由於本年度物業投資及買賣業務的營業額增加。

於本年度，本集團的除所得稅前虧損約為港幣96,658,000元，較上個財政年度約港幣79,057,000元上升約22.3%。本年度虧損主要由投資物業的公平值虧損以及按公平值計入損益的金融工具公平值虧損所致。

## 年度回顧及策略執行

二零二五／二六財政年度是本集團優化資產組合、項目收成及策略性重新定位的關鍵期間。於二零二五年十月，本集團完成出售大角咀形品 • 星寓的交易物業，代價為港幣38,000,000元。於二零二六年三月，本集團完成出售位於日本北海道Skye Niseko的服務式住宅，代價為280,000,000日圓(相等於約港幣14,140,000元)。此外，於二零二六年七月，本集團訂立臨時協議，出售位於中環環貿中心表現欠佳的商業辦公室及一個車位，總代價為港幣31,500,000元，預計於二零二六年十月二十八日或之前完成交易。

同時，於二零二六年四月二十四日全數售罄並最終落成位於伯明翰的英國物業項目後，本集團已將其物業發展業務完全變現，成功收回資金並鞏固我們的海外發展業績記錄。在此期間，本集團啟動其對香港政府法定簡樸房(「簡樸房」)規管制度的策略性擴張，收購位於核心市區的首批九個住宅物業組合。管理層計劃投入約港幣100,000,000元的資金，將該平台規模擴大至20至40個獲認證單位，目標為實現7%至10%的可觀無槓桿租金回報率。同時，我們的有抵押貸款融資及結構性房地產基金投資持續為本集團提供穩定、經常性收益以支持本集團的流動資金。

## 前景及策略

展望二零二六／二七財政年度，受惠於活躍的資本市場集資活動、與內地緊密互聯及穩健的本地消費，香港經濟有望保持擴張。儘管住宅房地產市場正處於穩健的復蘇軌道，但全球地緣政治局勢發展、能源成本波動以及利率環境要求我們繼續保持審慎的理財態度。

本集團將以靈活且嚴謹的方式維持其核心業務的資本配置。我們將重點推進住宅物業組合的分階段翻新，並獲取法定證書，以於簡樸房制度下建立高回報、經常性的租金現金流。同時，本集團將獨立或與機構合資夥伴合作於香港、英國及日本積極物色替代性的中小型物業發展項目。此外，我們將繼續在有抵押貸款融資及高評級結構性房地產基金之間動態調配財務資源，以維持穩健的流動資金緩衝，優化風險調整後回報，並抵禦更廣泛的市場波動。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會，藉此機會就股東的鼎力支持、管理層及員工對本集團的竭誠服務、董事會成員的努力及建議，以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予的寶貴協助致以衷心感謝。

*主席*
**龐維新**
香港
二零二六年九月二十九日

# 管理層討論及分析

**概覽**

本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

於本年度，本集團的物業發展業務迎來成果，位於伯明翰的英國物業項目全數14個住宅單位經已售罄並成功落成，最後一個單位的法律手續亦已於二零二六年四月二十四日完成。繼於二零二五年十月完成出售形品 • 星寓的買賣物業及於二零二六年三月完成出售Skye Niseko服務式住宅後，本集團目前持有九個傳統投資物業，包括位於香港及英國的八個商業及工業物業，以及位於日本Park Hyatt Niseko的一個豪華服務式住宅。於二零二六年七月十五日，本集團就出售中環環貿中心商業辦公室及車位訂立臨時買賣協議，總代價為港幣31,500,000元，預計於二零二六年十月二十八日或之前完成。於二零二六年九月二十八日，本集團亦訂立臨時買賣協議，以出售本公司一間間接全資附屬公司(該公司擁有位於北角海景大廈天台前向部分及廣告牌)的全部股份及債務，總代價為港幣26,000,000元，計劃於二零二六年十一月十六日或之前完成。

於二零二六年上半年，全球經濟保持廣泛韌性。在人工智能發展的引領下，全球科技週期動能加速，帶動主要經濟體的投資、跨境貿易往來及經濟增長。內地經濟錄得穩步增長，出口表現強勁，而發達經濟體則溫和增長。

然而，外圍逆風與下行風險仍纏繞不息。中東地區持續衝突造成供應端摩擦，推高國際原油及柴油價格，令全球通脹壓力加劇。因此，市場對主要央行貨幣政策走向的預期已轉向更為緊縮的立場，增加利率在更長時間維持高企以遏制能源驅動型通脹的可能性。此外，發達經濟體之間日益升溫的貿易保護主義亦需持續關注。

香港經濟於二零二六年上半年強勁增長，實質本地生產總值按年錄得5.1%的升幅(第二季度增長4.3%，前一季度增長5.9%)，創下近五年最強勁的半年度表現。此增長主要受惠於蓬勃的對外貿易、具韌性的本地消費、穩定的勞工市場及溫和的通脹。

於二零二六年上半年，本地住宅物業市場進入穩固的復蘇期。在一手市場積極推盤及二手市場交投暢旺帶動下，市場情緒明顯改善。於二零二六年第二季度，土地註冊處接獲的住宅買賣合約總數達22,156份，創14年來的季度新高，按年上升32%。第二季度的整體住宅單位價格上升3%，二零二六年上半年累計上升8%(截至二零二六年六月按年上升13%)。整體住宅租金持續企穩，第二季度上升2%，二零二六年六月住宅平均租金收益率穩定維持於3.0%。於二零二六年六月底，未來三至四年的一手私人住宅單位的估計總供應量回落至約96,000個(較二零二六年三月底減少5,000個)，反映市場對新項目開售的強勁吸納能力。

有別於住宅物業市場，商業及工業物業市場於本年度仍然低迷，並持續處於下行調整階段。審慎的企業承租意欲及成本控制措施繼續壓抑辦公室及零售空間需求。商業辦公室空間的售價及租金進一步偏軟。辦公室租金的八個季度移動平均值於二零二六年第二季度下跌3.6%。受到經濟不明朗因素及非核心分區市場高空置率的影響，甲級及乙級辦公室的資產價值仍然受壓。零售店舖的租金亦持續走弱。零售店舖租金的八個季度移動平均值在二零二六年第二季度錄得4.8%的跌幅。分層工廠大廈單位的交投活動整體持續低迷。

**概覽*(續)***

持續復蘇的住宅市場與表現低迷的商業物業市場之間出現明顯的結構性兩極化，有力驗證本集團的前瞻性「退出與提升」策略。本集團有計劃地變現表現欠佳、空置或低回報的商業物業(例如環貿中心的辦公室單位及車位)，以抵銷資產估值的下行風險，並釋放積壓的股本資金。自非核心資產銷售所回收的資金正重新部署至簡樸房平台。本集團已就此收購首批九個物業，並計劃投入約港幣100,000,000元，以構建一個20至40個物業的組合，目標為實現7%至10%的可觀無槓桿回報率。此外，本集團亦利用高息環境，配置閒置現金於貸款融資(產生每年8%至22.5%的經常性回報)及結構性私募房地產基金，以提供高資本運用效率、通脹保障及下行風險的緩衝。

**業務回顧**

**物業投資及買賣業務**

*物業投資及買賣業務的性質*

於二零二六年六月三十日，本集團持有不同的商業及工業物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國Cardiff(卡地夫)一項商業物業及日本北海道的一間服務式住宅作投資用途(「該等物業」)。於本年度，本集團錄得物業投資及買賣業務租金收入總額約港幣23,326,000元(二零二五年：約港幣24,732,000元)。於本年度及直至本報告日期，本集團亦積極推進其資金回收策略：

1. 大角咀形品 • 星寓：已於二零二五年十月完成出售持作買賣物業(兩間零售店舖及兩塊招牌)，代價約為港幣38,000,000元。

2. 日本Skye Niseko：已於二零二六年三月完成出售該服務式住宅，代價約為280,000,000日圓(相等於約港幣14,140,000元)。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二六年二月四日的公佈。

3. 中環環貿中心：已於二零二六年七月十五日訂立臨時買賣協議，出售位於30樓的三個辦公室及一個車位，總代價約為港幣31,500,000元。交易計劃於二零二六年十月二十八日或之前完成。此交易的進一步詳情可分別參閱本公司於二零二六年七月十五日及二零二六年八月二十四日的公佈及通函。

4. 位於北角海景大廈天台前向部分的廣告牌：已於二零二六年九月二十八日訂立臨時買賣協議，出售本公司一間間接全資附屬公司(該公司擁有該天台前向部分及該廣告牌)的全部股份及債務，總代價約為港幣26,000,000元，交易計劃於二零二六年十一月十六日或之前完成。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二六年九月二十八日的公佈。

於本年度，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣46,857,000元(二零二五年：約港幣67,638,000元)。投資物業公平值虧損主要由位於皇后大道中9號、遠東發展大廈及環貿中心商業辦公室物業的公平值虧損所致。

## 業務回顧*(續)*

### 物業投資及買賣業務*(續)*

*物業投資及買賣業務的性質(續)*

該等物業概要如下：

| 編號 | 投資物業 | 概況 | 於二零二六年六月三十日的佔用率 |
|---|---|---|---|
| (1) | 皇后大道中9號六樓 | 總樓面面積約為13,700平方呎的商業物業。該物業的一部分目前為本集團自用辦公室，其餘部分已出租予多名獨立第三方以獲取租金收入。(附註i) | 自用：不適用<br>出租：100% |
| (2) | 香港皇后大道西419K號博仕臺 | 包括兩個零售店舖的商業物業，總樓面面積約為10,300平方呎。 | 100% |
| (3) | 香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓 | 鄰近九龍灣港鐵站的工業物業，總樓面面積約為16,500平方呎，包括三個單位，其中總樓面面積約為10,700平方呎的兩個單位於二零二六年六月三十日經已出租。 | ~65% |
| (4) | 英國(「英國」)<br>Cardiff(卡地夫)<br>Atlantic House | 淨樓面面積合共約為41,000平方呎的辦公室物業，包括兩座寫字樓。東翼現時出租予一間當地律師事務所，延長租期為二十年，將於二零三一年到期。西翼翻新工程經已竣工，並設計用作多租用途，其中約為40%的樓面面積於二零二六年六月三十日經已出租。 | ~68%<br>(東翼及西翼) |
| (5) | 香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室單位及車位空間 | 總樓面面積合共約為4,100平方呎的辦公室物業，包括現正物色新租客的三個辦公室單位及一個目前已出租的車位。 | 辦公室：<br>物色租客 |
| | | 如上文所述，本集團已於二零二六年七月十五日簽訂臨時買賣協議，以出售該物業及該車位空間。出售將於二零二六年十月二十八日或之前完成。此交易的進一步詳情可分別參閱本公司於二零二六年七月十五日及二零二六年八月二十四日的公佈及通函。(附註ii) | 車位空間：<br>100% |

**業務回顧**(*續*)

**物業投資及買賣業務**(*續*)

*物業投資及買賣業務的性質(續)*

| 編號 | 投資物業 | 概況 | 於二零二六年六月三十日的佔用率 |
|---|---|---|---|
| (6) | 香港皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位 | 總樓面面積約為1,650平方呎的辦公室物業，已出租予龐維新先生(「龐先生」)全資擁有的一間翻譯公司，月租為港幣38,800元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二五年六月十一日的公佈。 | 100% |
| (7) | 香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓全層辦公室 | 總樓面面積約為7,300平方呎的辦公室大廈。該物業已出租予龐先生全資擁有的一間財經印刷公司，月租為港幣200,000元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二六年九月十一日的公佈。(附註ii) | 100% |
| (8) | 香港北角海景大廈C座天台 | 位於北角海景大廈天台前向部分的廣告牌，面向香港島維多利亞港南面。<br><br>如上所述，本集團於二零二六年九月二十八日訂立臨時買賣協議，出售本公司一間間接全資附屬公司(該公司擁有該物業)的全部股份及債務。出售事項將於二零二六年十一月十六日或之前完成。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二六年九月二十八日的公佈。 | 100% |
| (9) | 日本北海道二世古的一個服務式住宅 | 位於新雪谷花園Park Hyatt Niseko的服務式住宅，為可滑雪進出的全新滑雪度假村服務式住宅，提供全方位酒店服務。該住宅由卓越的資產管理公司管理，該公司於有效管理二世古酒店及旅遊方面具備專業知識及經驗。<br><br>於二零二六年二月四日，已就出售位於比羅夫村上城區的俱知安町的服務式住宅予獨立第三方訂立買賣協議。該交易已於二零二六年三月三十一日完成。有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年二月四日的公佈。 | 於截至二零二六年六月三十日止年度的佔用率：~38% |

## 業務回顧*(續)*

### 物業投資及買賣業務*(續)*

*物業投資及買賣業務的性質(續)*

*附註：*

(i) 於二零二六年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣14,583,000元(二零二五年：約港幣13,000,000元)及租賃物業撇減約港幣2,841,000元(二零二五年：約港幣5,025,000元)已經確認。該物業使用市場法估值，即根據可資比較物業實際銷售額的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、資訊高度流通的市場，鑒於可資比較交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可資比較銷售證據並足以支持估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。甲級辦公室價值相對更容易受到經濟週期影響，由於對香港及全球經濟不明朗的憂慮，商業租賃的需求持續減少。估值所採用可資比較交易的交易日期均於估值日起約十二個月內，且均位於目標物業方圓約一公里內。就此而言，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

(ii) 於二零二六年六月三十日，該兩項投資物業的公平值虧損分別為物業(5)約港幣13,800,000元及物業(7)約港幣14,000,000元(二零二五年：物業(5)約港幣4,400,000元及物業(7)約港幣18,000,000元)已經確認。該物業亦使用市場法估值，即根據可資比較物業實際銷售額的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、資訊高度流通的市場，鑒於可資比較交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可資比較銷售證據並足以支持估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。與甲級辦公室類似，乙級辦公室價值亦會因對香港及全球經濟不明朗的憂慮而受到影響，導致商業租賃的需求持續減少。估值所採用可資比較交易的交易日期均於估值日期起約十二個月內，且均位於目標物業方圓約一公里內。就此而言，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

本集團一直努力確保該等物業處於良好狀況，以作租賃及銷售。近年，已對位於英國Cardiff(卡地夫)的投資物業進行翻新，耗資約港幣20,000,000元，以提升其租賃價值。此外，位於香港皇后大道中9號六樓及香港健力工業大廈四樓的翻新工作已完成，並已進行修繕，以提升其各自的租賃價值。

*潛在物業的篩選準則及基準*

潛在物業的篩選標準參照其基本投資理由進行評估，大致可分為：(i)收入及現金流量創造能力；(ii)長期資本增值潛力；及(iii)把握市場錯配的機遇型交易。

於評估投資機會時，本公司同時應用定量及定性基準。本集團不採納「一刀切」方針，而是對各基準的相對重視程度可能因相關投資的具體投資目標而異。

*定量基準及準則*

就定量評估而言，本公司投資團隊評估潛在投資是否滿足定量要求，包括租金收益率、淨經營收入(「淨經營收入」)、資本化率、預期內部回報率(「內部回報率」)、與另類投資方案(例如銀行存款利率及美國國債收益率)的收益率比較，以及貸款價值比率。對各基準的相對重視程度可能因相關投資的具體投資目標而異。一般而言，本公司投資團隊通過考慮以下因素評估潛在投資是否符合定量基準：估計資本化率是否高於近期市場交易或與之相若、估計穩定淨經營收入及經常性現金流量是否為正數、估計預測內部回報率是否至少能夠支付相關融資成本及高於相對低風險替代方案的收益率。

**業務回顧*(續)***

**物業投資及買賣業務*(續)***

*潛在物業的篩選準則及基準(續)*

*定性因素*

本公司投資團隊亦基於其豐富經驗以及對目標物業可行性及商業效益的見解，評估物業的特定定性因素，包括但不限於：(a)位置及便利性；(b)物理特性及狀況(如樓齡、質素、設計及佈局)；(c)租戶概況與收入穩定性；(d)分區規劃、准許用途的靈活性及替代用途潛力；(e)本地配套與周邊環境；及(f)本地及全球房地產市場前景。

總體而言，董事會認為，穩健的投資方針(包括決定放棄不符合本集團準則的機遇)為保障股東價值的基礎。物業投資決策建基於通過數十年管理經驗的商業判斷，並非所有考慮因素均可或應被簡化為機械化程序。董事認為，此方針確保在機遇真正符合本集團投資準則時方部署資金。

*本集團所進行的投資活動*

過去五年，本集團對分佈於香港、英國、日本及澳洲各地不同開發類型的大約24項潛在物業進行詳細評估。該等物業均為通過本集團初步篩選標準並值得進一步分析的機遇。本集團持續監察市場並審視大量機遇，只有符合初步篩選的機遇方會進入詳細評估階段。

就每項該等潛在物業而言，投資團隊開展結構化評估流程，包括市場研究及盡職調查、內部評估及討論、實地考察(如適用)、估值分析以及正式決策，整個流程通常需要一至兩個月完成。該流程在二零二二年至二零二六年期間一直貫徹地執行，體現出本集團在物色及評估投資機遇方面持續且嚴謹的方針。於本年度，管理層團隊亦同時監察本集團的其他業務分部，包括物業發展業務以及證券投資及買賣業務，有關進一步詳情將於下文討論。

過去五年出現兩次重大市場動盪，即新型冠狀病毒病疫情及美國加息週期，均已對全球房地產市場及投資決策構成重大影響。

於新型冠狀病毒病疫情期間，由於封鎖措施和需求模式轉變，全球房地產投資規模大幅下滑。隨後，美國聯儲局在二零二二年至二零二三年啟動加息週期，是過去40年來最快速的緊縮週期，進一步衝擊全球物業估值。

在該等環境下，本集團優先考慮資本保值與流動性，而非進取交易。其後於二零二零年至二零二五年初，香港及海外市場的住宅及商業物業估值出現長期下行調整，期間眾多房地產開發商與投資者均陷入嚴重困境，均體現出該審慎策略的重要性。

**業務回顧*(續)***

## 物業投資及買賣業務*(續)*

*本集團的物業投資及買賣業務計劃*

隨著疫情大致結束，且二零二四年末開始減息，投資環境漸趨穩定。本集團認為，目前營商環境日益有利於物色可行機遇。

香港住宅物業市場似乎正在趨穩，二手住宅價格從二零二五年初的低位反彈，顯現出復甦跡象。儘管本集團因應地緣政治局勢持續不明朗保持審慎態度，但對香港物業市場的長遠前景仍然保持正面，並相信鑒於香港的投資環境成熟穩健，香港憑藉本身的條件及作為中國的一部分，仍佔舉足輕重的地位。

截至二零二五年及二零二六年六月三十日止財政年度，本集團一直評估香港及日本的多個住宅物業機遇(「候選物業」)，包括位於香港(包括山頂及半山等優質地段的項目)及日本的住宅物業與發展項目。該等機遇兼具投資與買賣用途。投資團隊應用本集團的既定篩選準則，僅在定量指標及定性因素證明投資方案具吸引力時，方會進行收購。不符合本集團標準的機遇(包括收益率相對資金成本不足或風險狀況不佳者)將不予考慮。

投資團隊正積極評估候選物業，同時密切關注市場動態以及不同物業類型及地理位置的潛在物業投資機會，包括香港島西區附近的住宅物業、九龍站附近的私人住宅屋苑及特定區域內收益率合理的私人學生宿舍和商業物業。儘管合適物業的供應情況本身視乎當前市場供應，以及能否符合上述定量和定性標準而定，惟本公司已做好充分準備，在合適機會出現時加以把握。本公司投資團隊隨時因應最新發展而改變投資重點，通過持續評估市場數據、行業表現及對資金部署的影響而定。本公司已恢復正常業務模式運作，預期直接物業投資的業務規模將隨時間逐步擴大。本公司投資團隊一直與投資銀行的物業團隊會面，對銀行及物業代理所確定的區域開展研究，並不時對香港的住宅物業進行實地考察。

## 業務回顧*(續)*

### 物業投資及買賣業務*(續)*

*策略性舉措：簡樸房(「簡樸房」)物業組合擴展*

為響應香港政府將劏房改革規範為合規簡樸房(「簡樸房」)的監管框架，本集團已制定一項策略性計劃，將自身定位為注重品質的機構供應商，提供合規、可負擔的城市居住空間。該舉措切合本集團的核心策略，即從非核心或低收益商業資產回收資本，並投放至具備穩定經常性現金流的高收益、具韌性的住宅租賃平台。

截至本報告日期，本集團已承諾並收購九個位於核心高需求市區的住宅物業，涵蓋旺角、深水埗、跑馬地及鰂魚涌，指定用於改建為認證簡樸房。

| 目標位置／區域 | 物業數量 | 交付／空置接管 | 目標修繕完成時間 | 目標簡樸房認證時間 | 開始錄得收入時間 |
|---|---|---|---|---|---|
| 旺角及深水埗 | 6 | 二零二六年九月至<br>二零二八年六月 | 二零二六年十二月至<br>二零二八年九月 | 二零二七年一月至<br>二零二八年十月 | 二零二七年四月至<br>二零二九年一月 |
| 跑馬地及鰂魚涌 | 3 | 二零二六年八月至<br>二零二七年九月 | 二零二七年一月至<br>二零二七年十二月 | 二零二八年一月至<br>二零二八年十月 | 二零二七年五月至<br>二零二八年四月 |
| 項目儲備總數(首階段) | 9 | 分階段<br>(二零二六年九月至<br>二零二八年六月) | 分階段<br>(二零二六年十二月至<br>二零二八年九月) | 分階段<br>(二零二七年一月至<br>二零二八年十月) | 分階段<br>(二零二七年四月至<br>二零二九年一月) |

首批九個項目的實施及租賃規劃如下：

- **接管與交付**：三個物業按預定時間表交吉，而其餘六項物業目前受現有租約約束，其將於二零二六年十月至二零二八年六月期間分階段屆滿。

- **翻新及改造工程**：翻新及裝修工程將於交吉後依次開展，所有單位的翻新工程預計於二零二六年十二月至二零二八年九月期間完成。

- **合規與認證**：本集團將委託獲授權人士及認證承包商，確保所有單位嚴格符合法定消防安全、結構、衛生及獨立水電錶規定，目標是在二零二七年一月至二零二八年十月期間取得正式簡樸房認證。

- **租賃推出與租金收益**：符合規定的全新簡樸房租賃及經常性租金收益計劃於二零二七年四月至二零二九年一月期間分階段推出。

本集團擬部署初始資金約港幣80,000,000元至港幣100,000,000元以擴展該平台。該部署標誌著初步的營運里程碑，而非對簡樸房業務發展的固定上限或明確限制，讓本集團能夠建立具意義的市場地位，實現營運規模，並印證平台的財務可行性。根據本集團的實際收購往績記錄(至今已收購9個住宅單位)，每個物業單位的平均資本開支總額約為港幣3,500,000元至港幣4,000,000元。因此，該初始資本將支持建立約20至40個住宅物業的營運組合，預計將產生約80至100間合規的簡樸房。

**業務回顧*(續)***

**物業投資及買賣業務*(續)***

*策略性舉措：簡樸房(「簡樸房」)物業組合擴展(續)*

根據相關地區的現行租金基準(按收購、翻新及監管合規成本總額計量)，本集團的目標是於全面營運後實現7%至10%的無槓桿租金收益率。於全面部署該港幣80,000,000元至港幣100,000,000元的初步目標後，董事會將全面檢討平台的實際營運表現(包括租戶吸納率、持續租金收益率及現金流一致性)，以釐定下一階段的業務發展及擴展。

本次擴建的資本開支將由本集團內部財務資源以及其主動資本回收計劃的所得款項撥付，包括買賣形品 • 星寓的物業、Skye Niseko服務式住宅的已完成出售事項及臨時出售環貿中心及海景大廈商業物業所得款項淨額。為優化資本效率並保持流動資金，本集團亦可能考慮動用抵押所收購簡樸房物業獲取的銀行借貸。

*本集團如何監察物業投資及買賣業務*

本集團透過以下主要活動監察物業投資及買賣業務：

(i) 市場監測與研究：本集團持續進行市場研究，以識別房地產行業的新興趨勢及機遇，並分析市場數據以理解及監測需求、供應、價格走勢、該等物業的表現以及潛在投資領域；

(ii) 網絡拓展與關係建立：本集團與房地產代理、投資銀行家、基金經理保持關係以獲取場外交易機會，並參加房地產會議、社交活動以緊貼行業發展及探索新的投資機遇；

(iii) 表現監控：本集團參考定量及定性基準監控該等物業的表現，依據既定標準篩選潛在物業項目，並定期與銀行、代理及物業基金專家舉行會議，以獲取項目最新情況、表現指標及潛在物業的最新交易資訊；

(iv) 持續盡職審查：就該等物業及入圍潛在物業項目而言，本集團定期審閱來自代理及銀行家的資料，包括項目小冊子、法律、財務、技術及環境評估，評估物業目前及預期狀況、市場表現及潛力、分區規劃法規、各項目相關的任何潛在風險，並進行網上研究以獲取有關項目及市場可資比較項目(及其市場估值)的最新或額外資料；

(v) 實地視察：本集團計劃及進行實地考察，以視察該等物業及潛在物業，評估其狀況、位置、周邊配套、基礎設施、環境以及其他可能影響投資決策的因素；

(vi) 法律審閱與財務分析：本集團收集及審閱與該等物業或潛在項目有關的文件，例如業權文件、測量報告、許可證及租賃協議等。本集團亦委聘法律顧問審閱合約及確保持續合規，並進行財務分析，包括現金流量預測、投資回報等，以評估投資的財務可行性；及

(vii) 審閱與決策：本集團與本公司董事(「董事」)審閱調查結果及建議並供其批准，確保持續符合上市規則，並委聘律師擬備所需的任何相關法律及合規文件。

## 業務回顧*(續)*

### 物業發展業務

*物業發展業務性質*

本集團從事物業發展業務逾15年，專注於通過收購土地儲備及／或市區重建項目，主要在香港及英國的市區發展開發優質住宅物業發展項目。

於本年度，本集團的物業發展活動集中於其位於School Road, Moseley, Birmingham, the UK的住宅發展項目(「英國物業項目」)。英國物業項目的地盤面積為15,800平方呎，包括14個住宅單位。該項目透過本集團非全資附屬公司Moseley No50 Ltd進行，該公司由本集團持有87.5%權益及Long Vere Property Group Limited持有12.5%權益。據本公司所深知及可得資料，Long Vere Property Group Limited為一間於英格蘭註冊成立的有限公司，隸屬於一間總部設於日內瓦及倫敦的家族辦公室，該家族辦公室於歐洲各地擁有物業、土地及科技資產。

於本年度，本集團在英國物業項目的變現及落實方面取得重大營運進展。該項目所有剩餘住宅單位均已成功售出，最後一個住宅單位銷售的法律程序已於二零二六年四月二十四日完成。自此完成後，英國物業項目全部14個住宅單位均已悉數出售並交付予獨立第三方買家。

於本年度，該分部物業銷售所確認的收入約為港幣10,850,000元(二零二五年：約港幣11,593,000元)。該項目的全面變現為本集團帶來流動資金及資本回報，進一步鞏固本集團於海外住宅市場的發展往績。

*潛在物業的篩選準則及基準、本集團所從事的活動以及本集團如何監察物業發展業務*

就潛在物業的篩選準則及基準、本集團所從事的活動以及對物業發展業務的持續監察而言，本集團採用與物業投資及買賣業務相同的方法：

- **定量基準**：本公司投資團隊根據預測內部回報率、發展利潤率、股本回報率、融資成本、預測現金流量時間表，以及針對潛在市場下行或建築成本超支的敏感度分析，評估潛在發展方案。

- **定性基準**：本公司投資團隊評估地點便利程度、周邊人口結構、分區規例、規劃許可、建築可行性、法定重建門檻以及環境考慮因素。

- **營運監控**：本集團通過持續盡職審查、與當地項目經理、結構工程師及承包商進行持續成本及進度監控，並定期向董事會作出里程碑報告，從而保持實際的項目管治。

*本集團的物業發展業務計劃*

於英國物業項目成功完成、交付並全面變現資本後，本集團正積極發揮其發展專長、資本資源及網絡，物色及評估新的發展機遇，以補充其物業發展項目儲備。為維持活躍且可持續的物業發展平台，本集團正採取以下積極措施：

- **目標項目物色**：本集團專注於位於香港已發展成熟的市區以及英國及日本主要都會地區的中小型住宅發展項目、市區翻新／重建項目及增值住宅改建項目。

## 業務回顧*(續)*

### 物業發展業務*(續)*

*本集團的物業發展業務計劃(續)*

- **交易來源及物色網絡**：本集團與當地土地及物業業主、地產代理、物業基金經理及銀行機構保持定期溝通，以獲取公開市場及非公開市場的發展方案。投資團隊對入圍目標地盤進行定期實地視察、初步規劃審閱及財務模型分析。

- **合作及合營企業**：本集團正與經選定當地發展商及機構共同投資夥伴就潛在合營或共同發展機遇進行初步討論。透過與經驗豐富的當地參與者合作，本集團得以分散發展風險、優化資本配置並獲取可觀的發展利潤。

- **嚴謹的資本調配**：英國物業項目完成所變現的資本，連同自非核心資產出售中回籠的所得款項，提供專用財務流動資金，以便在識別到符合本集團回報基準的可行發展機遇時儘快執行收購。

本集團一直致力於審慎拓展其物業發展業務版圖，平衡價值創造與資本保留，並適時根據上市規則就重大項目收購向股東提供最新資料。

### 證券投資及買賣業務

*投資目標、公司協同及授權*

本集團維持多元化的證券投資及結構性金融工具投資組合，以自其盈餘現金資源產生穩定的經常性收入、優化財務收益率，並實現長期資本增值。

*與公司策略及主要業務的協同*

本集團的證券投資並非從事投機性的二級市場買賣，而是其核心物業投資及發展業務的策略性延伸。投資組合中的大部分為透過非上市私募股權基金及共同投資工具構建的物業相關金融工具。本公司的證券及基金投資為一項審慎的長遠策略支柱，與其直接物業活動相輔相成：

- **間接進入國際市場**：涉足本集團直接營運基礎設施不足的成熟司法權區(包括日本、美國、英國、德國、澳洲及若干亞洲市場)的優質物業市場，從而受惠於機構基金管理人的本地專業知識、網絡及執行能力。

- **投資組合風險分散**：將物業相關風險分散至不同地理區域、相關資產類型(例如學生宿舍、工業／物流、住宅發展、商業辦公室及酒店)以及不同的發展生命週期(核心穩定收益、增值型重新定位及發展機遇)。

- **透過無追索權架構提供下行保障**：透過基金層面無追索權融資架構，將下行責任嚴格限於已承諾股權，使本集團及其股東毋須承擔無限責任或為物業層面債務的資金短缺提供資金。

- **交易來源及策略情報**：與國際資產經理建立機構關係，以獲得場外共同投資機遇的專屬渠道，同時獲取寶貴的市場情報，為本集團在香港及海外的直接物業投資決策提供依據。

- **財務收益率優化**：動態地將盈餘流動資金投放於投資儲蓄計劃及理財產品，以獲取穩定、可預測且遠高於現行銀行儲蓄利率的現金回報。

**業務回顧*(續)***

**證券投資及買賣業務*(續)***

*投資目標、公司協同及授權(續)*

*資金來源及投資期限*

本集團透過內部資源與審慎銀行融資相結合的方式，為其證券及金融投資提供資金，並根據特定資產類別及風險狀況度身訂造：

- 非上市私募股權房地產基金、共同投資及股權：全部以本集團的內部現金儲備及自己完成及進行中的非核心物業出售中回撥的資本撥付資金，基金層面債務以無追索權基準獨立隔離。

- 理財產品及結構性儲蓄計劃：部分以有抵押銀行借貸及與借貸銀行安排的信貸融資撥付資金，餘下結餘以本集團的內部現金資源撥付。本集團利用銀行融資提高資本效率，並獲取保證或預測投資收益率與現行銀行借貸成本之間的正利率差，同時為核心營運需要維持整體流動資金緩衝。

*投資期限*

投資組合按與相關資產性質相符的界定時間期限管理：

- 中長期持有(5至8年以上)：非上市私募股權房地產基金及共同投資工具，其結構圍繞多年資產收購、增值型重新定位及有序出售的生命週期而設。

- 中短期持有(1至5年)：保本理財計劃、結構性儲蓄合約及債務工具上市，提供可預測的經常性收入、正向收益差及流動資金靈活性，以應付即將到來的資本催繳或策略性物業收購。

## 業務回顧*(續)*

### 證券投資及買賣業務*(續)*

*投資目標、公司協同及授權(續)*

*基金投資及相關資產詳情*

於二零二六年六月三十日，本集團證券投資及買賣業務的投資賬面值約為港幣517,279,000元(二零二五年：約港幣589,920,000元)，其中約港幣119,062,000元(二零二五年：約港幣163,276,000元)包括物業相關金融工具。於二零二六年六月三十日，本集團未償付資本承擔約為港幣81,805,000元(二零二五年：約港幣110,108,000元)，預期有關基金管理人將根據各基金協議的條款逐步收回。於本年度，本集團自該分部的投資組合收取投資收入約港幣5,337,000元(二零二五年：約港幣5,286,000元)。

在該分部下，於二零二六年六月三十日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

| | 於二零二六年六月三十日的成本 港幣千元 | 於二零二六年六月三十日的賬面值 港幣千元 | 佔總資產的百分比 (%) | 本年度的公平值收益／(虧損) 港幣千元 | 本年度的出售收益 港幣千元 | 本年度的已收股息／利息 港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *非流動* | | | | | | |
| 金融工具(「金融工具」) | **542,689** | **403,269** | **77.96%** | **(42,303)** | **–** | **869** |
| 房地產相關金融工具 | **261,168** | **119,062** | **23.02%** | **(46,780)** | **–** | **267** |
| 投資儲蓄計劃 | **198,595** | **190,379** | **36.80%** | **6,249** | **–** | **–** |
| 其他金融工具 | **82,926** | **93,828** | **18.14%** | **(1,772)** | **–** | **602** |
| 股本工具 | **44,192** | **56,625** | **10.95%** | **8,850** | **–** | **335** |
| 債務工具 | **64,188** | **56,899** | **11.00%** | **1,988** | **373** | **3,846** |
| 無形資產 | **447** | **447** | **0.08%** | **–** | **–** | **–** |
| *流動* | | | | | | |
| 股本工具 | **–** | **–** | **0.00%** | **–** | **–** | **1** |
| 債務工具 | **3,903** | **39** | **0.01%** | **(207)** | **3,604** | **286** |

**業務回顧**(*續*)

**證券投資及買賣業務**(*續*)

*投資目標、公司協同及授權(續)*

*基金投資及相關資產詳情(續)*

下表載列本集團於二零二六年六月三十日的證券投資及買賣業務項下投資的全面概要。其概述具體資產類別、目標地理區域及相關投資策略，涵蓋私募股權房地產基金及公司債務以至全權委託股票組合及另類流動資產的多元化持倉。

| 類別 | 目標地區 | 相關資產及策略 |
|---|---|---|
| 私募股權房地產基金 | 日本、南韓、澳洲、香港、中國內地 | 增值物流設施、多戶住宅、商業辦公室、酒店／款待資產、零售購物中心及城市地塊整合方案。 |
| | 德國、英國、泛歐洲地區 | 德國的住宅用地儲備、英國住宅用地推廣項目、綜合用途開發地塊及遍佈歐洲主要城市(倫敦、柏林、巴黎、馬德里等)的精品城市旅舍。 |
| | 美國 | 遍佈主要大學校園的學生宿舍、位於核心門戶城市(紐約、芝加哥、洛杉磯、邁阿密)的精品旅舍及舊金山灣區的住宅／商業開發項目。 |
| 共同投資工具 | 中國內地、英國、柬埔寨 | 於優質商業辦公室物業(上海、格拉斯哥)的直接共同投資及位於金邊的綜合用途商業及住宅綜合體開發項目。 |
| 私募債券及貸款融資相關基金 | 澳洲、香港、中國內地 | 房地產開發貸款及商業物業按揭貸款融資中的債務參與。 |
| 財務及理財產品 | 全球／香港 | 由持牌國際商業銀行或保險公司發行的保本理財計劃及機構投資儲蓄合約，部分採用債務融資以優化淨息差收益。 |
| 策略性上市股票及全權委託組合 | 全球／香港 | 投資於全球上市股票的全權委託股票組合，以及對房地產、科技及物流行業的策略性持股等。 |
| 上市債務證券及公司債券 | 全球／香港 | 橫跨銀行業、金融服務業及房地產行業的投資級高收益公司債券。 |
| 另類投資及流動基金 | 全球 | 對全球頂級機構所管理的互惠基金、另類投資基金及財務流動性基金的多元化配置。 |
| 主流流通加密貨幣 | 全球 | 直接持有透過持牌機構託管平台管理的主流流動虛擬資產(比特幣)。 |

**業務回顧*(續)***

**證券投資及買賣業務*(續)***

*投資目標、公司協同及授權(續)*

*基金投資及相關資產詳情(續)*

本集團透過非上市結構性產品(包括私募股權基金，以及於日本、英國、德國、中國、柬埔寨及美國等市場有相關房地產資產的共同投資工具)策略性地投資多元化物業相關投資組合，以分散風險及提高回報。該等投資為本集團間接參與物業市場的策略性長期舉措，特別是在本集團缺乏直接營運專業知識但預見其增長潛力的地區，並採用無追索權融資結構，以保護股東免受下行風險。同時，本集團已認購條款優惠的理財產品，以產生穩定及保證回報，從而提升本集團的財務穩健性及資本效率。

於二零二六年六月三十日，本集團概無任何單一投資的賬面值佔其總資產5%或以上。然而，為提供全面披露，並參照聯交所有關重大規模投資的指引，本集團主要基金投資及理財產品的詳情載列如下：

**1. BentallGreenOak Asia IV, L.P.：**

- 本集團承諾向此封閉式私募股權房地產基金出資10,000,000美元(或等值日圓，相等於約港幣78,000,000元)，佔目標基金規模約0.33%。於二零二六年六月三十日，累計催繳資本約為1,516,000美元(相當於約港幣11,788,000元)；該投資賬面值約為港幣9,629,000元(二零二五年：港幣3,773,000元)，佔本集團於二零二六年六月三十日總資產約0.6%。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團確認公平值虧損港幣2,051,000元。
- 該基金由BentallGreenOak(BGO)管理，其為全球領先房地產投資管理機構，管理全球機構資產逾800億美元，並在亞太區具備深厚營運專業知識。
- 該基金旨於亞太區門戶城市進行增值型及機會型房地產收購，主要集中於日本及南韓的高需求現代物流樞紐、多戶型住宅社區及優質商業資產，並選擇性拓展澳洲、香港及新加坡市場。
- 投資年期及狀況：該基金期限為7至9年，目前處於積極投資及價值提升期，資產層面表現符合核保基準，並已按基金變現時間表開始作出初期現金分派。
- 有關BentallGreenOak Asia IV, L.P.資本承擔的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月一日的公佈。

**2. 理財及儲蓄產品：**

- 投資組合範圍及賬面值：本集團持有恒生銀行有限公司的兩項保本理財產品認購額，總額約為18,700,000美元(相當於約港幣145,900,000元)。於二零二六年六月三十日，該等產品的賬面總值約為港幣138,058,000元(二零二五年：約港幣135,054,000元)，佔本集團總資產約8.9%。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團確認公平值收益港幣3,003,000元。

**業務回顧**(*續*)

**證券投資及買賣業務**(*續*)

*投資目標、公司協同及授權(續)*

*基金投資及相關資產詳情(續)*

**2. 理財及儲蓄產品**:(*續*)

- 該等工具由持牌國際商業銀行及獲授權金融機構發行，產生合約訂明的穩定回報(回報率約為每年4%至6%)，並附帶本金保證條款。

- 該等產品部分以有抵押銀行信貸融資撥付，以賺取高於借貸成本的正淨息差，餘額則以內部資源撥付。該等產品提供穩定的經常性收入、資金保留及流動資金緩衝，以支持企業營運及支付私募股權資本催繳。

- 有關恒生銀行有限公司理財產品認購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月十九日及二零二五年三月十一日的公佈，以及本公司日期為二零二四年五月二十三日及二零二五年四月十五日的通函。

*准許及禁止投資範圍*

為確保審慎的資本管理，董事會已就投資活動設定嚴格的界線：

- **准許投資**：

1. 由信譽良好的持牌機構基金管理人管理的非上市私募股權房地產基金、共同投資工具及房地產債務工具。

2. 由授權金融機構及國際商業銀行發行的理財產品、存款證及保證投資儲蓄計劃。

3. 具有透明二級市場流通性及良好信貸狀況的上市債務證券及公司債券。

4. 透過持牌、受監管或國際認可平台交易或託管的主流流通加密貨幣(如比特幣)及虛擬資產工具。

5. 具備股息收益率潛力或企業協同效益的策略性上市股票。

**業務回顧*(續)***

**證券投資及買賣業務*(續)***

*投資目標、公司協同及授權(續)*

*准許及禁止投資範圍(續)*

- **禁止投資：**

  1. 投機性金融衍生工具、裸賣空期權、期貨及槓桿保證金交易。

  2. 未經審查的去中心化代幣、首次代幣發行及高槓桿、不受監管的虛擬資產衍生工具。

  3. 涉及無限投資者追索權或次級資本責任的流動性受限結構性產品。

  4. 超出本集團所界定風險承受範圍的非物業類、高波動性的風險投資行業投資。

*風險管理及控制措施*

在評估潛在物業相關投資時，除與上述物業投資及買賣業務大致相同的定量及定性基準及準則外，本集團於決定是否進行物業相關投資時亦會考慮其他準則，包括：

- 潛在投資的投資策略是否與本公司及其主要業務的投資策略相符；基金經理所管理其他基金的目標內部回報率(「回報率」)及過往內部回報率是否高於基準內部回報率；管理團隊是否具備良好往績記錄；基金經理在業內是否享有良好聲譽；

- 基金是否展現穩健的風險管理慣例；是否具備符合行業慣例的透明合理收費結構；是否設有包含明確禁售期的合理流動性條款及清晰界定的贖回／分紅政策；

- 基金經理會否將其自身利益與投資者的利益對準相同的投資目標；有否共同投資機會；及所投資領域的前景。

**業務回顧*(續)***

**證券投資及買賣業務*(續)***

*風險管理及控制措施(續)*

本集團執行一套全面的風險控制框架，其中包括明確的定量門檻、定性篩選及持續流動性監察：

1. 已界定的風險限額及具體指標：

    - 投資組合集中度限額：任何單一非上市基金持倉或單一發行人風險敞口，於作出投資承諾時，不得超過本集團總資產10%。

    - 相關基金槓桿上限：本集團承諾僅投資於相關借貸指引將整體貸款價值比限制在機構門檻(通常上限為60%至65%)且附帶無追索權契諾的基金。

    - 最低門檻收益率：機會型／增值型基金的目標淨內部回報率以8%至12%的門檻收益率為基準，且預期現金收益率必須明顯高於現行資本成本基準。

2. 理財產品槓桿及息差監察：

    - 淨息差管理：就部分由銀行貸款提供資金的理財產品而言，本集團積極追蹤借貸利率與產品收益率，以維持可持續的正息差。

    - 貸款價值與抵押品追蹤：投資團隊持續監察抵押資產的貸款價值比及銀行契諾合規情況，以消除抵押品不足風險，並有效管理再融資時間表。

3. 交易對手風險管理機制：

    - 甄選準則：基金經理必須具備至少兩個既往基金週期的可驗證業績記錄，管理機構級別的第三方資金，並在其註冊司法權區持有監管牌照。

    - 金融機構：理財及債務產品必須由獲授權金融機構或具備良好國際信用評級的全球銀行交易對手發行或擔保。

    - 利益一致化：本集團要求普通合夥人承諾投入大量發起人權益資金(通常為基金資本的1%至5%)，以確保與有限合夥人的利益保持一致。

4. 流動性風險管理機制：

    - 承擔現金匹配：本集團持續將未償付資本承擔與流動現金結餘、現金等價物及物業變現的預計現金流入進行核對，確保擁有可隨時用的流動資金，以滿足到期應付的出資催繳。

    - 交錯流動性期限：財務工具及理財計劃按交錯到期期限結構進行配置，在保留短期流動資金緩衝的同時，獲取正數淨收益。

**業務回顧*(續)***

**證券投資及買賣業務*(續)***

*審批與監督機制*

本集團於證券投資及買賣業務下的物業相關投資，包括於學生宿舍(美國及英國)、土地儲備及發展項目(德國及英國)、商業物業(上海、格拉斯哥、香港)、綜合發展項目(柬埔寨、三藩市)、旅舍(美國及歐洲)以及亞洲各地(日本、南韓、澳洲及香港)房地產資產的投資。

*a.* *本集團所進行的積極管理及投資活動*

本集團於該等投資的角色並非被動金融投資者。本集團積極與基金經理溝通，並行使基金結構中包含的管治權。

例如，於若干投資中，本集團持有董事會代表權，或擁有對出售、收購及額外注資等重大事項的同意權。本集團實際上已行使該等權利，包括對資本催繳的批准或拒絕，以及對退出策略決策的影響。在部分共同投資中，本集團的同意權行使與否對塑造項目方向具決定性。

通過基金進行投資亦有助持續溝通及分享場外投資機遇。本集團的基金關係有利於獲取共同投資機遇，使本集團能夠與基金共同直接投資特定項目，並借助基金經理的專業知識進入本集團可能無法直接涉足的市場。

*b.* *本集團的證券投資及買賣業務計劃*

本集團將持續積極監察現有投資組合，並精心評估符合其物業為重投資策略的新機遇。本集團擬維持一個遍及不同地區及資產類別且具韌性的多元化物業相關投資組合，例如本集團缺乏直接營運專業知識但洞察具增長潛力的地區，同時實施審慎的風險管理，並與基金經理保持積極溝通。

**業務回顧*(續)***

**證券投資及買賣業務*(續)***

*審批與監督機制(續)*

*c. 本集團如何監察證券投資及買賣業務下的物業相關投資*

本集團透過以下主要活動監察其物業相關投資：

(i) 透過多個渠道獲取其投資的全面及最新資訊：本集團每月與多間國際銀行及多名投資顧問舉行會議，以檢視分佈於所投資基金的全部投資。本集團亦定期親身或以虛擬方式與基金的高級管理團隊進行直接對話，以討論基金表現、策略更新，並處理本公司的任何查詢或關注事項。本集團按基金指定報告週期獲取其定期報告，當中載有詳細的基金表現指標，分享獨到見解，並回應本公司的針對性查詢，使本公司能夠持續進行監督。本集團可登入網上投資者門戶網站，獲取實時基金資訊，從而能夠不時瀏覽儀錶板、下載更新報告、審閱資本賬戶對賬單，以及查閱有關資本催繳及分派的通知。本公司亦於其中一項投資的董事會佔一席位；

(ii) 審閱及分析：本集團的投資團隊審閱基金提供的資料，評估投資是否按照預先協定策略部署，分析關鍵基金指標(包括資本催繳、未履行承諾、按地區及物業類型進行的分配、內部回報率及槓桿水平)，核對資本賬戶對賬單與內部記錄，並審查資產層面的表現指標；及

(iii) 持續溝通及監督：投資團隊與基金經理保持積極溝通，以處理持續分析中出現的關注事項。基金經理定期提供影響基金相關物業界別的市場動態更新資料。本集團可要求基金經理對受詳細審查的項目進行壓力測試，要求對特定物業進行實地考察，以親身檢查現場狀況，從而評估策略執行計劃的實施進度及成效，並要求針對已識別風險及預警提供緩解計劃。

此外，在評估是否對現有基金作出進一步投資、監察或退出時，本集團考慮多項因素，包括基金表現、經理質素、利益一致性、可否獲得適當管治保護措施，以及退出方案的可行性。具體因素可能因各基金及各進一步投資機會的性質和情況而有所不同。

## 業務回顧*(續)*

### 貸款融資

於本年度，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣5,192,000元(二零二五年：約港幣4,937,000元)，相等於本集團總收入約6.3%(二零二五年：約11.1%)。於本年度，本集團錄得分部溢利約港幣5,828,000元(二零二五年：約港幣4,288,000元)。由於本年度已就應收貸款及利息確認虧損撥備撥回約港幣652,000元(二零二五年：虧損撥備約港幣630,000元)，本年度貸款融資業務的收入維持穩定，溢利有所增加。

於二零二六年六月三十日，貸款融資業務的應收貸款及利息賬面值約為港幣49,220,000元(二零二五年：約港幣36,341,000元)，主要以借款人於夾層貸款協議項下承擔的股份按揭及轉讓契據作抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品(如有)。

於本年度，本集團的應收貸款固定年利率介乎於8%至22.5%(二零二五年：介乎於3.33%至22.5%)。本年度的所有應收貸款均為固定利率貸款，並由5個公司貸款賬戶及1個私人貸款賬戶組成(二零二五年：5個公司貸款賬戶)。

*貸款組合管理與延期*

為確保穩定的經常性利息回報並維持穩健的信貸關係，本集團於融資到期前積極檢視借款人的貸款償還狀況及抵押品覆蓋範圍。於報告期後，於二零二六年七月十六日，本集團與PL Technology Limited(下文稱為借款人A)訂立補充貸款協議，以將貸款融資額提高至最多港幣50,000,000元，並將貸款融資的還款日期延長額外24個月至二零二九年五月三日，年利率為8%。該貸款繼續以債權證、股份按揭及轉讓契據作全數抵押。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年七月十六日的公佈以及日期為二零二六年八月二十四日的通函。

## 業務回顧*(續)*

### 貸款融資*(續)*

*最大借款人組合概要*

下文載列貸款融資業務於二零二六年六月三十日的三大借款人概要，按其各自賬面值由高至低排列：

| 借款人 | 類型 | 貸款期限<br>月 | 已到期<br><是／否> | 利率<br>每年 | 抵押品<br><有／無> | 應收貸款及利息賬面值<br>港幣千元 | 佔本集團應收貸款及利息總額的比例<br>% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 借款人A(附註1) | 公司 | 48 | 否 | 8% | 有 | 26,486 | 54% |
| 借款人B(附註2) | 公司 | 24 | 否 | 12% | 有 | 7,567 | 15% |
| 借款人C(附註3) | 公司 | (附註3) | 否 | 20% | 無 | 6,837 | 14% |
| | | | 小計 | | | 40,890 | 83% |
| | | | 其他借款人 | | | 8,330 | 17% |
| | | | 總計 | | | 49,220 | 100% |

附註：

1. 借款人A為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務活動為提供放債服務。貸款以股份按揭及轉讓契據作抵押。於二零二五年七月二十四日及其後於二零二六年七月十六日，本集團訂立第四份補充貸款協議，將融資到期日延長至二零二九年五月三日，同時維持年利率8%。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月三日、二零二四年十月十六日、二零二四年十一月八日、二零二五年一月十五日、二零二五年五月十四日、二零二五年七月二十四日及二零二六年七月十六日的公佈以及日期為二零二六年八月二十四日的通函。

2. 借款人B為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。貸款以轉讓契據及擔保作抵押。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十八日的公佈。

3. 借款人C為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為就一個私募股權基金獲取融資而設立的特殊目的公司。所有向借款人C的墊款應於借款人C收到私募股權基金變現其所持該等物業應佔權益的相應收益並清償任何外部先前融資後償還。根據私募股權基金的最新消息，預期還款日期為二零二六年第四季度，惟須視乎基金基礎關鍵資產的變現進度。

## 業務回顧*(續)*

### 貸款融資*(續)*

*應收貸款及利息的賬齡分析*

賬面值約港幣49,220,000元(二零二五年六月三十日：約港幣36,341,000元)的應收貸款及利息於報告期末並無逾期。應收貸款及利息基於到期日(或如無指定，則為預期還款日期)的賬齡分析呈列如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 一年內 | **13,159** | 3,713 |
| 一年至五年 | **36,061** | 32,628 |
| | **49,220** | 36,341 |

*信貸風險管理及內部監控政策*

本集團一般提供短期至中期貸款。業務的目標客戶群為有短期至中期資金需求且可就借貸提供足夠抵押品的個人及公司實體。本集團主要通過本公司董事、高級管理層、業務合作夥伴或客戶的業務轉介及介紹獲得客戶。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易的關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽立文件、持續監控及賬款追收。盡職審查程序包括調查借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可收回性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品、期票以及／或個人擔保及公司擔保。

提取貸款後，貸款協議將連同貸款文件一併妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據業務發展、財務狀況、還款能力(包括近期償付記錄以及對借款人提起的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的收回情況。本集團將會對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款的結付。

## 業務回顧*(續)*

### 貸款融資*(續)*

*信貸風險管理及內部監控政策(續)*

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就須根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。具體而言，在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；及
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行償債責任的能力大幅下降。

於二零二六年六月三十日，已於損益中撥回貸款融資業務的虧損撥備約港幣652,000元(二零二五年：確認虧損撥備約港幣630,000元)。

## 前景

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

### 宏觀經濟環境及市場前景

香港經濟於二零二六年上半年穩健擴張，主要由於全球對人工智能(AI)相關電子產品的需求強勁，帶動香港對外商品貿易蓬勃發展，加上國內旅客消費強勁及就業環境穩定所致。活躍的資本市場集資及深度的跨境金融互聯互通進一步鞏固香港作為國際金融中心的地位。然而，外部阻力仍存，包括中東地緣政治緊張局勢不穩、能源價格上漲，以及通脹動態及各大央行貨幣政策趨勢持續帶來不明朗因素。

本地房地產行業於本年度繼續呈現結構性分化。住宅物業市場步入穩健復蘇階段，交投旺盛、樓價反彈，且在穩定家庭收入及人口流入的支持下，租務需求展現韌力。反之，非住宅物業市場依舊低迷，受企業租務氣氛審慎影響，商業寫字樓與零售商舖租金持續走軟。

此分化的市場環境驗證本集團嚴格的資本循環及「退出與提升」策略。本集團正主動理順表現不佳或收益較低的商業寫字樓物業，以消除下行估值風險，同時將所得款項重新部署至高收益機會，主要是政府支持的簡樸房(「簡樸房」)住宅租賃平台。本集團以有抵押貸款融資及審慎基金投資作為補充，保持具抗逆力而靈活的財務實力，以應對利率波動，並為股東帶來可持續的長期價值。

## 前景*(續)*

### 分部策略及業務計劃

*物業投資及買賣業務*

本集團持續檢視其物業組合，以適應不斷變化的房地產市況。在「退出與提升」框架下，本集團積極理順非核心或低收益商業資產，並將資本重新部署至高收益、展現韌力的住宅平台：

- 理順投資組合：繼完成出售形品•星寓(代價：港幣38,000,000元)及Skye Niseko服務式住宅(代價：約港幣14,140,000元)等作買賣用途的物業，以及臨時出售環球貿易中心的商業寫字樓單位及停車場(代價：港幣31,500,000元，計劃於二零二六年十月二十八日或之前完成)以及海景大廈的廣告牌(代價：港幣26,000,000元，計劃於二零二六年十一月十六日或之前完成)後，本集團餘下的核心投資組合包括位於香港及英國的七個工商物業，以及位於日本Park Hyatt Niseko的一個豪華服務式住宅。

- 簡樸房(「簡樸房」)平台：本集團將自身定位為香港政府法定簡樸房制度下著重質素的機構供應商。本集團已收購位於主要市區(旺角、深水埗、跑馬地及鰂魚涌)的九個住宅物業初步組合，以改造為經認證的合規簡樸房。管理層擬調配約港幣100,000,000元(全部由內部資源及已完成及待售資產的出售所收回所得款項撥付)，以將該平台擴展，目標為由約20至40個物業組成的組合。本集團矢志在全面營運後實現7%至10%的無槓桿租金收益率，計劃於二零二七年至二零二九年分階段推出，藉此產生經常性租金收入。

*物業發展業務*

隨著英國物業項目全部14個住宅單位成功售出及交付，最後一套住宅已於二零二六年四月二十四日合法竣工，本集團已全面變現其資本投資，並鞏固其海外發展業績。

為維持一個活躍且可持續的物業發展平台，本集團正採取以下主動措施：

- 積極物色及評估中小型住宅發展項目、市區更新／重建計劃，以及增值型住宅改造項目，該等項目主要位於香港核心市區，以及英國、日本的成熟大都會地區。

- 與選定的本地發展商及機構合作投資夥伴展開初步洽談，探討可提高資本效率、分擔發展風險及提升利潤率的共同發展機遇。

- 英國物業項目竣工所產生的流動資金，加上從出售非核心資產收回的資本，所得專用資金於識別出達到本集團回報基準的可行項目後隨即用於進行收購。

*證券投資與買賣業務*

本集團保留股權、債務工具及非上市投資基金組合，以透過盈餘現金產生穩定收入及坐享資本增值潛力。

- 本集團策略性參與頂尖私募股權房地產基金，如承諾向BentallGreenOak Asia IV, L.P.出資10,000,000美元，並持有約18,700,000美元的理財產品，以透過基金層面的無追索權融資結構，在獲得可觀風險調整後回報的同時提供下行保護。

- 該板塊的資金調配嚴格遵循三項核心原則：(i)經風險調整後的回報潛力(資本增值及派息率)；(ii)嚴格符合本集團的風險承受水平；及(iii)地區及資產類別多元化。

**前景*(續)***

## 分部策略及業務計劃*(續)*

*貸款融資業務*

本集團持牌放債業務持續提供穩定、有保障的利息回報：

- 本集團的目標為有中短期融資需要的信譽良好企業實體及高淨值客戶，維持嚴格的抵押品要求，如股份按揭、物業押記、轉讓契據以及企業／個人擔保。

- 本集團於融資額到期前主動評估還款能力與抵押品充足率，實行審慎的貸款延期(如本公司日期為二零二六年七月十六日的公佈以及日期為二零二六年八月二十四日的通函中所詳述延長正在運作的有抵押融資額)，以獲取年利率介乎8%至22.5%的經常性現金流收益。

*動態資本配置與股東價值*

董事會維持一套紀律嚴明、經風險調整的資本配置框架。由於香港傳統商業寫字樓收益仍然受壓於當前融資成本，故此本集團正因應環境將資本從低收益商業物業調撥資金並重新部署至較高收益、可升值的板塊：

- 簡樸房住宅租賃平台，目標為無槓桿收益率7%至10%；

- 有抵押貸款融資，可提供年利率8%至22.5%的經常性收益；及

- 可提供全球房地產、流動資金緩衝與資本增值潛力的多元化證券及私募基金。

此靈活的重新調配策略既可確保本集團保本，又可為股東創造可持續的長期價值。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二六年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣101,416,000元(二零二五年：約港幣35,345,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣189,777,000元(二零二五年：約港幣144,141,000元)。

於二零二六年六月三十日，資本負債比率約為19%(二零二五年：約20%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。於本年度，資本負債比率下降，主要由於借貸減少所致。

於本年度，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零二六年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣291,787,000元(二零二五年：約港幣330,390,000元)，當中約港幣262,076,000元(二零二五年：約港幣297,480,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣29,711,000元須於五年後償還(二零二五年：約港幣32,910,000元)，而於二零二六年六月三十日並無其他借貸(二零二五年：無)。該等數字並無計及按要求償還條款的影響，而是根據銀行貸款協議的計劃還款日期計算。

## 所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

1. 於二零二五年七月二十四日，本公司間接全資附屬公司瑞智投資有限公司(作為貸款人)與P L Technology Limited(作為借款人)就原日期為二零二二年五月三日及先前已補充的循環貸款融資訂立第三份補充貸款協議，維持貸款限額最多港幣30,000,000元。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月二十四日的公佈。

2. 於二零二五年十月二日，本公司間接全資附屬公司August Ally Limited已贖回其於滙豐環球投資基金－超短期債券的可贖回非上市證券的投資，總贖回價值為現金約港幣6,747,000元。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月二日的公佈。

3. 於二零二六年二月四日，本公司間接全資附屬公司Wealth Tool Limited(作為賣方)，與Lee Kok Kwan先生及Rosemary Yvonne Fong女士(作為買方)，以及日本物業代理Niseko Real Estate KK(作為代理)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買位於Skye Niseko A707–708, 204–7 AzaYamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan的服務式住宅，總建築面積約為127.56平方米，原先由賣方擁有，代價為280,000,000日圓(相當於約港幣14,140,000元)。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年二月四日的公佈。

**所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃*(續)***

本集團於本年度所持該等投資如下：

| | 於二零二六年六月三十日的成本 港幣千元 | 於二零二六年六月三十日的賬面值 港幣千元 | 於二零二六年六月三十日的未償付承擔 港幣千元 | 於二零二六年六月三十日的賬面值及承擔總額 港幣千元 | 本年度的公平值收益／(虧損) 港幣千元 | 本年度的出售收益／(虧損) 港幣千元 | 本年度的匯兑差額 港幣千元 | 本年度的已收／應收股息／利息 港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *非流動* | | | | | | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具 | | | | | | | | |
| 於香港上市 | 1,762 | 1,135 | – | 1,135 | (625) | – | – | 1 |
| 於香港境外上市 | 42,430 | 55,490 | – | 55,490 | 9,475 | – | (195) | 334 |
| | 44,192 | 56,625 | – | 56,625 | 8,850 | – | (195) | 335 |
| 按公平值計入損益的金融工具 | | | | | | | | |
| 非上市投資基金 | 542,689 | 403,269 | 81,805 | 485,074 | (42,303) | – | (157) | 869 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | | | | | | | |
| 於香港上市 | 64,188 | 56,899 | – | 56,899 | 1,988 | 373 | 136 | 3,846 |
| | 651,069 | 516,793 | 81,805 | 598,598 | (31,465) | 373 | (216) | 5,050 |
| *流動* | | | | | | | | |
| 按公平值計入損益的股本工具 | | | | | | | | |
| 於香港境外上市 | – | – | – | – | – | – | (1) | 1 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | | | | | | | |
| 於香港上市 | 3,903 | 39 | – | 39 | (207) | 3,604 | – | 286 |
| | 3,903 | 39 | – | 39 | (207) | 3,604 | (1) | 286 |
| | 654,972 | 516,832 | 81,805 | 598,637 | (31,672) | 3,977 | (217) | 5,337 |

**所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃*(續)***

於二零二六年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二六年六月三十日的總資產約0.0001%至4.67%。本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股權、債券及其他投資產品組合。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時已考慮下列條件：(i)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(iii)現有投資組合分散程度。

除上文及本報告披露者外，本年度概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於本報告日期並無重大投資或資本資產的計劃。

**資產抵押**

於二零二六年六月三十日，賬面值為約港幣75,400,000元(二零二五年：約港幣80,100,000元)、約港幣467,278,000元(二零二五年：約港幣552,534,000元)及約港幣33,900,000元(二零二五年：零)的租賃物業、若干投資物業及持作待售資產以及銀行存款約港幣129,454,000元(二零二五年：約港幣144,196,000元)已予抵押，以令本集團獲授銀行借貸。

**或然負債**

於二零二六年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二五年：無)。

**租賃及已訂約承擔**

作為出租人

於二零二六年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 一年內 | **13,861** | 18,261 |
| 第二年 | **8,539** | 11,447 |
| 第三年 | **6,314** | 6,208 |
| 第四年 | **5,129** | 5,552 |
| 第五年 | **4,618** | 5,162 |
| 五年後 | **985** | 4,436 |
| | **39,446** | 51,066 |

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十年(二零二五年：一至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。概無租賃包括或然租金。

## 資本承擔

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 按公平值計入損益的金融工具 | **81,805** | 110,108 |
| 投資物業 | **18,168** | – |

## 外匯風險

本集團於本年度的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、日圓(「日圓」)及港幣(「港幣」)計值，而於二零二六年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓、人民幣(「人民幣」)、澳元(「澳元」)及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外幣匯兑風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元與港幣匯率掛鈎，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元外匯風險，英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元兑港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於本年度，本集團已安排英鎊、歐元、日圓及澳元的外匯銀行融資，用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

## 財務政策

本集團採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

## 分部資料

本集團主要業務及業務所在地區的分析載於本報告附註3。

## 僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團聘用17名(二零二五年：16名)僱員，包括董事。本年度的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣16,913,000元，上一年度則約為港幣18,854,000元。有關薪酬經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向僱員發放年終花紅，作為對彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

# 董事及高級管理層

## 執行董事

**龐維新先生(「龐先生」)**，57歲，自二零一六年五月十七日起獲委任為本公司主席(「主席」)兼執行董事。龐先生亦為本公司法定代表兼薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會各自的成員。龐先生曾於二零零七年三月二十三日至二零一一年十二月十二日期間出任本公司董事，並於二零一一年十二月十二日至二零一六年五月十六日期間擔任本集團顧問。龐先生亦為本公司多間附屬公司的董事。龐先生為本公司主要股東兼控股股東Virtue Partner Group Limited的唯一董事兼唯一股東。龐先生負責本集團整體策略規劃及投資策略事務。彼持有英屬哥倫比亞大學應用科學學士學位。彼曾於香港多間慈善機構擔任不同職務，亦曾於多間本地及國際證券行及一間跨國公司出任多個高級管理層要職。

龐先生為多間公司的唯一股東，而李永賢先生為該等公司的董事。

**李永賢先生(「李先生」)**，56歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司法定代表兼公司秘書(「公司秘書」)；於二零一零年六月一日獲委任為執行董事；於二零一一年十一月四日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)及於二零一一年十二月十二日獲委任為本公司監察主任。彼亦為本公司可持續發展委員會主席。彼亦為本公司多間附屬公司及聯營公司的董事，負責就本集團整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李先生為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員及英國特許公認會計師公會資深會員，於審計及業務顧問服務方面積逾十年工作經驗，並曾於多間國際會計師行工作六年。於加盟本公司前，彼曾於多間本地公司擔任高級財務管理職位。

李先生為多間公司的董事，而龐維新先生為該等公司的唯一股東。

## 獨立非執行董事

**顧福身先生(「顧先生」)**，70歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會成員。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一間主要國際銀行的董事總經理及企業融資部主管。顧先生畢業於加州柏克萊大學(University of California at Berkeley)，持工商管理學士學位。彼現於另外兩間股份在聯交所主板上市的公司擔任獨立非執行董事，分別為李寧有限公司(股份代號：2331)及興達國際控股有限公司(股份代號：1899)。

**楊穎欣女士(「楊女士」)**，64歲，於二零一一年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席兼審核委員會、薪酬委員會及可持續發展委員會成員。彼持有香港大學法律學院頒發的人權法法學碩士學位、香港中文大學法律學院頒發的法律博士碩士學位及夏威夷檀香山夏威夷大學馬諾阿分校頒發的企業管理學士學位。楊女士為香港執業大律師。彼於企業傳訊及財經公關方面累積超過二十年經驗。楊女士於一九九三年至二零零七年為天機企業及財經公關有限公司的創辦人兼董事總經理，並於二零零七年至二零一零年擔任富迪訊董事總經理。

**劉紀明先生(「劉先生」)**，50歲，於二零二三年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會、審核委員會及可持續發展委員會成員。彼持有倫斯勒理工學院(Rensselaer Polytechnic Institute)工商管理學士學位。畢業後，彼曾在大型會計師事務所德勤 • 關黃陳方會計師行的企業財政部工作。自二零零零年以來，彼一直擔任億利達工業發展集團有限公司的執行董事及自二零一四年以來兼任主席，該公司是一家以香港及中國為基地的房地產及工業企業集團。劉先生在房地產及工業領域的整體戰略規劃及管理方面具備多年經驗。

劉先生為全國政協委員會委員(第十四屆)及上海市政協委員會常務委員(第十三屆及第十四屆)。彼在香港及中國多個社團及慈善機構擔任高級職務，包括滬港社團總會常務副會長、上海海外聯誼會理事、滬港青年會副會長、東莞市外商投資企業協會副會長、離島婦聯首席會長、醫院管理局新界區諮詢委員會委員及香港海關人員子女教育信託基金投資顧問委員會委員等。彼亦是香港浸會大學諮議會榮譽委員、深圳大學客座教授及浙江大學教育基金會理事。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)所列守則條文。於本年度，本公司已遵守所有企業管治守則。

## 董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不較上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則內所規定的買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於本年度整個期間，並無董事未有遵守有關規定買賣準則及有關董事進行證券交易的行為守則。

## 董事會及董事會會議

於本年度，董事會成員有：

### 執行董事

龐維新*(主席)*
李永賢*(行政總裁)*

### 非執行董事

賴顯榮*(於二零二五年十二月十二日辭任)*

### 獨立非執行董事

顧福身
楊穎欣
劉紀明

董事會負責本集團的企業政策制訂、業務策略規劃、業務發展、風險管理、主要收購、出售及資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會特別指派管理層負責的主要公司事宜包括：編製年度及中期賬目以供董事會審批後向公眾公佈、執行董事會採納的業務策略及措施、推行足夠內部監控制度及風險管理程序以及遵守相關法定要求、規則及規例。

各董事履歷詳情載於本報告第35至36頁。全體執行董事均已就本集團事務付出充足時間及心力，而各董事均具備其職位所需的充足經驗，以有效及高效地執行其職務。除本報告披露者外，董事會成員之間並無關係。

**董事會及董事會會議*(續)***

本公司委任三名獨立非執行董事，皆具備適當充足經驗及合資格執行彼等職務，以保障股東利益。最少一名獨立非執行董事具備合適的專業資格，或擁有會計或相關財務管理的專業知識。於二零二六年六月三十日，顧先生、楊女士及劉先生已分別於本公司任職19年、14年及2年，並已各自與本公司簽訂任期一年的委聘書，其中顧先生的任期自二零二六年三月二十三日起至二零二七年三月二十二日止，楊女士的任期自二零二五年十二月十二日起至二零二六年十二月十一日止，而劉先生的任期則自二零二六年九月二十七日起至二零二七年九月二十六日止。

於二零二六年六月三十日，執行董事龐先生已擔任本公司執行董事合共14年(自二零零七年三月二十三日至二零一一年十二月十二日，並於二零一六年五月十七日獲重新委任)，並已與本公司訂立服務協議，自二零二五年五月十七日起計為期36個月，或其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。龐先生可獲發每月港幣430,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額參照現行市況、彼於本公司的職位、經驗及職責釐定。

於二零二六年六月三十日，執行董事李先生已於本公司任職16年，並已與本公司訂立服務協議，自二零二五年六月一日起計為期36個月，或其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李先生可獲發每月港幣120,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額參照現行市況及彼於本公司的職位、經驗及職責釐定。李先生的月薪自二零二六年一月一日起調整至港幣120,000元。

根據本公司的組織章程細則第84(1)條，全體董事(包括執行董事及獨立非執行董事)須最少每三年輪值告退一次。顧先生及劉先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

顧先生於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。於二零二六年六月三十日，彼已擔任本公司獨立非執行董事逾9年。根據守則條文第B.2.3條(適用至二零三一年六月三十日的過渡性條文)，顧先生的重選連任須待股東於股東週年大會上以獨立的決議案通過後，方可作實。

有關其持續獨立性及是否適合獲重新委任的評估詳情、提名委員會及董事會所考慮的因素及審議內容，將載於本公司就股東週年大會寄發予股東的通函內。

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立身份發出的確認書。基於此等獨立身份確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會於本年度舉行四次會議及一次股東大會。

## 董事會及董事會會議*(續)*

董事會會議的出席記錄詳情如下：

| | 出席次數／有權出席的股東大會次數 | 出席次數／有權出席的董事會會議次數 |
|---|---|---|
| **執行董事** | | |
| 龐維新 | 1/1 | 4/4 |
| 李永賢 | 1/1 | 4/4 |
| **非執行董事** | | |
| 賴顯榮*(於二零二五年十二月十二日辭任)* | 1/1 | 2/2 |
| **獨立非執行董事** | | |
| 顧福身 | 1/1 | 4/4 |
| 楊穎欣 | 1/1 | 4/4 |
| 劉紀明 | 1/1 | 4/4 |

### 提供資料及管理層最新資訊

於本年度，管理層根據企業管治守則第二部分第D.1.2條守則條文向董事會全體成員提供結構化的每月營運最新資訊及財務簡報。該等最新資訊確保所有董事能對本集團表現、財務狀況及業務前景作出全面、均衡且易於理解的評估，從而有效履行其法定職責。

### 持續專業發展

根據上市規則第3.09F條及第3.09G條，全體董事應參加持續專業發展(「持續專業發展」)，以發展及更新知識及技能，確保其對董事會的貢獻始終基於充分的資訊且極具相關性。

董事所參與的持續專業發展包含兩種模式：(i)外部培訓(由外部專業人士及行業參與者提供的培訓課程、研討會、電子學習工作坊及會議)；及(ii)自學(研讀上市規則、監管及行業最新消息、諮詢文件及其他參考資料)。

於本年度，本公司透過參加外部專業培訓課程，積極推動此事。

## 董事會及董事會會議*(續)*

### 持續專業發展*(續)*

全體董事均已向本公司提交經認證的培訓紀錄、出席證明及個人績效記錄。董事會確認，每名董事於本年度均已成功完成其年度培訓要求。下表詳列每名指定董事所完成的總培訓時數、採用的培訓模式，以及所涵蓋的具體核心主題：

| 董事姓名 | 模式 | 涵蓋主題 | 完成時數 | 總時數 |
|---|---|---|---|---|
| **執行董事** | | | | |
| 龐維新 | 外部培訓 | – | – | 15小時 |
| | 自學 | A、B、C、D、E | 15小時 | |
| 李永賢 | 外部培訓 | B | 3.75小時 | 22.75小時 |
| | 自學 | A、B、C、D、E | 19小時 | |
| **獨立非執行董事** | | | | |
| 顧福身 | 外部培訓 | A、B、C、D、E | 5小時 | 15小時 |
| | 自學 | A、B、C、D、E | 10小時 | |
| 楊穎欣 | 外部培訓 | – | – | 13小時 |
| | 自學 | A、B、C、D、E | 13小時 | |
| 劉紀明 | 外部培訓 | – | – | 12小時 |
| | 自學 | A、B、C、D、E | 12小時 | |

A： 董事會及董事責任
B： 遵守上市規則及香港法例
C： 企業管治及ESG
D： 風險管理及內部監控
E： 行業及業務最新資訊

## 董事會及董事會會議*(續)*

### 董事及高級職員責任

本公司已安排適當保險，承保董事因企業活動可能產生的責任，此舉遵照企業管治守則而作出。承保範圍每年修訂一次。

## 薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，並於二零二二年十一月二十五日採納最近期書面職權範圍。於本報告日期，薪酬委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名成員均為獨立非執行董事，即顧先生、楊女士及劉先生，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。劉先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

薪酬委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會的角色及職能包括就個別執行董事薪酬組合向董事會提供建議，包括實物利益、退休金權利及補償付款(包括就離職或終止職務或委任應付的任何補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。

於本年度，薪酬委員會舉行四次會議，以檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬組合。

薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

| 成員 | 出席次數 |
|---|---|
| 劉紀明*(委員會主席)* | 4/4 |
| 龐維新 | 4/4 |
| 顧福身 | 4/4 |
| 楊穎欣 | 4/4 |

## 薪酬政策

本公司的薪酬政策(「薪酬政策」)旨在透過一套正式及透明的程序，提供充足薪酬水平，以激勵、吸引及挽留董事及高級管理層，從而令股東價值最大化。

根據薪酬政策，董事及高級管理層或彼等的聯繫人士不得參與決定其個人薪酬。

本公司已就執行董事的薪酬制訂以下原則：

(a) 薪酬委員會應每年審閱執行董事的薪金；

(b) 對執行董事薪金的修訂應反映各執行董事的表現、貢獻及責任以及／或參照市場趨勢作出；及

(c) 經計及市場狀況以及公司及個人表現等因素，執行董事有權收取酌情花紅。

本公司已就非執行董事的袍金制訂以下原則：

(a) 董事會應每年審閱非執行董事的袍金。

本公司已就其高級管理層的薪酬制訂以下原則：

(a) 薪酬委員會應每年審閱及知悉高級管理層薪金；

(b) 對高級管理層薪金的修訂應反映各高級管理人員的表現、貢獻及責任以及／或參照市場趨勢作出；及

(c) 經計及市場狀況以及公司及個人表現等因素，高級管理層有權收取酌情花紅、保證花紅及／或股票期權。

薪酬委員會負責監督及定期審閱薪酬政策，以確保其切合實際及有效。薪酬政策的任何後續修訂均須經薪酬委員會審閱並獲董事會批准。

## 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零零七年十一月十二日成立，並於二零二五年六月十一日採納最近期書面職權範圍。於本報告日期，提名委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名成員均為獨立非執行董事，分別為顧先生、楊女士及劉先生，提名委員會計劃每年至少開會一次。楊女士為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

提名委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會的角色及職能包括提名董事候選人、審閱董事提名並向董事會提出建議，以確保各項提名均為公平且具透明度，同時協助董事會維護董事會技能矩陣，並支持本公司定期評估董事會的表現，檢討及監察董事會實施多元化政策(「董事會多元化政策」)的情況。

## 董事會技能矩陣

提名委員會積極支持本公司定期評估董事會的表現。此流程包含評估每名董事的個人效能、誠信、獨立性及相關工作經驗，並特別考量其對董事會討論及策略決策的積極貢獻。該等洞見將被系統性地運用，以協助董事會維持一套有效的董事會技能矩陣，確保該管治機構持續由合資格人士組成，使其能夠履行信託責任並推動本公司的長期成功。

下表列示截至本報告日期董事會成員現有的技能組合：

| 董事姓名 | 策略 | 物業投資 | 財務 | 法律 | ESG |
|---|---|---|---|---|---|
| **執行董事** | | | | | |
| 龐維新*(主席)* | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 李永賢*(行政總裁)* | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| **獨立非執行董事** | | | | | |
| 顧福身 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | – |
| 楊穎欣 | ✓ | – | – | ✓ | ✓ |
| 劉紀明 | ✓ | ✓ | ✓ | – | ✓ |

## 提名委員會*(續)*

### 董事會表現評估

本公司每兩年一次定期評估董事會表現及效能。評估將以問卷形式在內部進行，並個別分發予全體董事。每名董事將獲邀請就董事會表現、委員會成效及改善董事會運作程序的建議提供意見。評審結果將由提名委員會整理、審閱，並提交予董事會進行討論。

由於董事會以兩年一次的評估週期運作，本年度並無進行正式的董事會表現檢討。提名委員會已安排於截至二零二七年六月三十日止財政年度進行首次全面董事會表現檢討。即將進行的二零二六／二七年度評估將具體評估董事會組成、會議成效、策略性監督及新企業風險管理框架整合，尤其關注新採用的簡樸房營運控制、貸款融資業務及氣候相關風險監督。

### 各董事對董事會的時間投入及貢獻

提名委員會每年評估各董事對董事會的時間投入及貢獻。評估過程包括全面評估董事會、委員會及股東大會的出席記錄、積極參與策略決策的程度以及是否成功達成年度持續專業發展要求。評估標準嚴格考慮各董事的專業資格、工作經驗、其他上市發行人的董事職務及重大外部時間承諾，以確保彼等具備有效服務本公司所需的能力、品格、誠信及獨立性。

根據本年度的評估，提名委員會信納各董事及董事會整體的時間投入及貢獻均屬充分及高度有效。本年度的模範出席率記錄為該結論提供量化支持，所有現任執行董事及獨立非執行董事於四次預定董事會會議及股東大會的出席率均達到100%。此外，全體董事均已完成相關持續專業發展培訓，涵蓋董事會及董事職責、遵守上市規則及香港法律、企業管治及環境、社會及管治、風險管理及內部監控，以及行業及業務最新動態等核心議題，展現彼等對持續提升的承諾。

## 提名委員會*(續)*

### 董事會多元化政策

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認同及接受多元化董事會帶來裨益，可提升表現質素。於規劃董事會的組成時，提名委員會將考慮多個方面，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、知識及服務年期。

董事會就董事會委任甄選合適候選人及就此提出建議時，將把握機會逐步提高女性成員的比例。董事會將參考持份者的期望以及國際及本地的建議最佳常規，確保取得性別多元化的適當平衡，以期董事會最終實現性別平等。董事會亦力求有適當比例的董事具備本集團核心市場的直接經驗及不同種族背景，從而展示本集團的策略。

截至本報告日期從多個角度的董事會組成概述如下：

| | | 董事人數 |
|---|---|---|
| 性別： | 男性 | 4 |
| | 女性 | 1 |
| 種族： | 華人 | 5 |
| 年齡組別： | 41-50歲 | 1 |
| | 51-60歲 | 2 |
| | ≥61歲 | 2 |
| 服務年期(年)： | 1-10 | 2 |
| | ≥11 | 3 |

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已採納：

(A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；

(B) 至少三名董事會成員須為獨立非執行董事；及

(C) 至少一名董事會成員須取得會計或其他專業資格。

於本年度，董事會已達成董事會多元化政策項下的可計量目標。

董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。最終結果按已選候選人將為董事會帶來的裨益及貢獻而決定。

提名委員會將審閱董事會多元化政策(如適用)以確保其有效性並就任何所需修訂作討論，以及向董事會建議任何有關修訂以供考慮及批准。

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行，以及就董事會多元化政策項下為達成多元化所訂立的可計量目標是否達成向董事會作出匯報。

## 提名委員會*(續)*

### 董事會多元化政策*(續)*

董事會信納本年度已落實董事會多元化政策且行之有效。

於本報告日期，董事會由四名男性董事及一名女性董事組成。提名委員會認為，董事會已實現性別多元化，且擁有適合本公司業務的技能及專業知識以及多元化組合，並將每年審閱董事會的組成及多元化程度，以確保其持續有效。

為實現性別多元化而培養潛在繼任者的措施：

- 董事會將根據員工的行業專長、領導技巧、決策能力、溝通技巧及專業資格，於公司內部物色潛在繼任者。
- 董事會亦將考慮獵頭及引薦等外部來源。

於本年度，提名委員會舉行四次會議，以檢討董事會的結構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，就續聘非執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議以及檢討董事會多元化政策。提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

| 成員 | 出席次數 |
|---|---|
| 楊穎欣*(委員會主席)* | 4/4 |
| 龐維新 | 4/4 |
| 顧福身 | 4/4 |
| 劉紀明 | 4/4 |

## 提名政策

### 政策聲明

本公司的提名政策(「提名政策」)載列甄選董事會成員的主要甄選準則及提名程序，以確保董事會具備均衡的技能、經驗及多元觀點，配合本公司業務所需。

於就提名董事會侯選人、甄選、重選、調職及重新委任現有董事會成員提出建議以供考慮時，提名委員會應以提名政策、董事會多元化政策及提名委員會的職權範圍作為指引。

## 提名政策*(續)*

### 甄選準則

提名委員會在物色候選人出任為董事會成員時，將考慮以下因素：

- 候選人可以為董事會帶來的觀點角度、技能及經驗；
- 預期候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻；
- 候選人在本公司同業中的成就及經驗；
- 預期候選人可投入的時間；
- 候選人如何促進董事會成員多元化；
- 董事會成員多元化的各方面因素(載列於董事會多元化政策)，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期等；及
- 任何董事會認為相關之其他因素。

提名委員會可自行決定提名任何其認為適合的候選人，供董事會考慮及批准。

獲提名為獨立非執行董事的候選人，必須符合上市規則不時所載之法定資格條件。

### 提名程序

於董事會舉行會議或傳閱書面決議案予董事會成員以批准委任、調職、甄選或重選候選人成為董事會成員前，提名委員會將先召開會議或傳閱書面決議案予提名委員會成員，以考慮將獲提名的候選人。

提名委員會將根據上述的因素評估、評核及／或考慮每次有關新委任、調職、甄選或重選本公司董事之建議。提名委員會亦將會就此提出其建議，以供董事會及／或本公司股東考慮及決定。

董事會經考慮提名委員會的建議後，對於委任、調職、甄選或重選的事宜有最終決定權。

### 匯報

提名委員會將每年於本公司年報的企業管治報告內披露提名政策。

### 提名政策的檢討

提名委員會負責監察和定期檢討提名政策，以確保其相關性和有效性。提名政策的任何後續修訂將由提名委員會審閱，並經由董事會批准。

## 員工多元化政策

### 政策聲明

本集團視多元化為核心價值，致力建立、培育及維護多元共融的工作環境。我們認為，由具備不同背景、觀點及經驗的員工組成的隊伍能推動企業創新、提升表現，並促進長遠可持續的業務成功。

本集團致力：(i)維持一個開放、安全且充滿活力的環境，讓每位僱員均受到重視、尊重及公平對待；及(ii)確保所有員工均有平等機會獲得公司所提供的發展機遇，盡展所長，充分發揮其潛能。

### 範圍及應用

本公司的員工多元化政策(「員工多元化政策」)適用於本集團旗下所有公司及實體，規管所有營運地點的全體董事、管理層行政人員及僱員，惟當地法定框架或監管要求明確另有規定者除外。

倘員工多元化政策與本集團旗下特定實體為符合法定規定而發佈的當地管治文件或法規之間存在任何衝突或不一致，則以適用於該特定實體的較嚴格準則或當地管治規則為準。

## 核心承諾

本集團將多元共融納入與僱傭相關的各項實務，包括但不限於以下各項：

- 法律合規與最佳實務：嚴格遵守本集團營運所在各司法權區所有適用的平等機會及反歧視法例、指引及良好管理實務。

- 平等機會與反歧視：促進全體員工在工作上的平等機會，消除基於年齡、性別、性別認同、性傾向、婚姻狀況、懷孕、家庭崗位、殘疾、種族、膚色、血統、民族或族裔本源、國籍或宗教的一切形式的歧視、騷擾、中傷或使人受害行為。本集團對工作場所及任何與工作相關情境中的任何有關不當行為，均採取零容忍態度。

- 擇優而任：確保所有與僱傭相關的決定(包括招聘、甄選、薪酬及福利評估、表現評核、晉升、調職、事業發展、培訓與發展以及解僱)均嚴格根據才能、資歷、表現、技能、經驗及潛質作出，完全不受制度性偏見影響。

- 性別多元與賦權：在員工團隊中促進性別平等與賦權。本集團積極支持各項措施，以促進性別代表性均衡、為所有性別提供領導才能發展機會，並落實同工同酬。

## 培訓及意識

本集團將不時定期向僱員提供有關多元化、共融及反歧視主題的教育資料及最新資訊，以提高各級員工的意識。

每名僱員均有責任認識、尊重並包容員工之間的差異。員工應積極營造並維護安全、友善、專業的環境，讓同事獲得最高尊嚴與尊重。

## 報告與申訴機制

本集團提供健全的渠道與機制(如正式的舉報政策渠道)，供員工提出關注，報告工作場所中所經歷或觀察到的任何歧視、不公平對待或騷擾。

所有報告均會以適當保密的方式處理，並迅速、公正及徹底地進行調查。本集團如發現任何人員違反員工多元化政策或從事歧視行為，將對其採取適當的糾正舉措，包括嚴厲的紀律措施，最高可即時解僱。

## 政策狀況及持續檢討

員工多元化政策不具合約效力，亦不構成任何員工僱傭合約的一部分。其為董事會批准的內部治理框架。

董事會將不時檢討員工多元化政策，評估其持續成效及與公司策略的一致性，並會在必要時全權酌情決定對其進行修改或修訂，以符合法定框架或最佳常規基準。

本公司已於高級管理層及僱員隊伍中實現性別多元化，並將持續聚焦此領域，原因為僱員隊伍的性別多元化帶來可為公司創造持續競爭優勢的資源，其中包括市場洞察力、創造力與創新力，以及更佳的問題解決能力。此外，男性與女性可能具備不同的認知能力，例如男性在數學方面較為擅長，而女性則在語言表達及人際交往能力方面較為出色。因此，研究證實，性別多元的團隊中倘能融合各種認知能力，將有助於提升團隊的整體創造力與創新能力。此外，性別多元的團隊更能作出高品質的決策。本公司將持續重視僱員隊伍的性別多元化，以維持現有優勢並進一步提升競爭力。

有關僱員結構的詳情，包括本公司高級管理層及全體員工(不包括高級管理層)的性別比例，已於本報告環境、社會及管治報告中披露。

董事會並不知悉任何因素或情況令實現本集團僱員(包括高級管理層)性別多元化更具挑戰或不切實際。

## 審核委員會

根據上市規則，本公司須成立由至少三名成員(必須只有非執行董事)組成的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，當中至少一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零二年五月二日成立，其最近期書面職權範圍於二零一九年一月一日生效。審核委員會由顧福身先生擔任主席，其具備第3.10(2)條所要求的適當專業會計及相關財務管理專長。審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，即顧先生、楊女士及劉先生。

審核委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會的主要職責為檢討及監控本集團的財務控制、風險管理及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告草擬本向董事提供建議及意見。

於本年度，審核委員會舉行四次會議並已執行以下工作：

### 1. 財務報告

- 與外聘核數師審閱截至二零二五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及截至二零二五年九月三十日止三個月、截至二零二五年十二月三十一日止六個月及截至二零二六年三月三十一日止九個月的未經審核財務報表；
- 審閱本集團所採納的會計原則及常規；
- 審閱審計及財務報告事項，包括截至二零二五年六月三十日止年度的綜合財務報表的關鍵審計事項，其載於本公司截至二零二五年六月三十日止年度的年報；
- 與外聘核數師審閱本年度的審核計劃；

## 審核委員會*(續)*

### 2. 外聘核數師

- **審核規劃**：與外聘核數師協調，制定並批准本年度的審核前結構性路線圖及工作範圍。

- **續聘建議**：建議正式續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本集團的法定外聘核數師，以供股東於股東週年大會上批准。

- **酬金監察**：監察及分析本年度已付或應付香港立信德豪會計師事務所有限公司的費用總額，其結構如下：

| 服務類別 | 所提供服務的說明 | 費用<br>（港幣千元） |
|---|---|---|
| 審核 | 本年度綜合財務報表的審核 | 650 |
| 非審核 | 本年度中期財務資料及持續關連交易的審閱 | 70 |

- **獨立性保障審查**：委員會對香港立信德豪會計師事務所有限公司於本年度提供的非審核服務(包括中期財務資料及持續關連交易的審閱)進行全面評估。委員會正式確認，該等服務由獨立的運作團隊負責處理，並按公平商業基準進行安排，且並未損害或影響核數師的獨立性、客觀性及專業懷疑精神。

### 3. 內部審核

本集團於本年度為其內部審核職能招聘人員。本集團的內部審核部及高級管理層檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會於至少每年舉行一次的會議上審閱內部審核部及高級管理層的結果及建議，並就此向董事會匯報有關審閱。

### 4. 企業管治、風險管理及舉報

- 對本集團的內部控制、風險管理流程及財務合規框架進行年度評估，並向董事會確認其持續適當性與有效性；

- 檢討本集團反貪污政策的運作成效，核實員工培訓的合規情況，以及防止企業賄賂的系統性保障措施；及

- 監督為員工及外部持份者設立的匿名舉報渠道，以便就潛在的財務或營運不當行為提出疑慮。委員會確認，本年度已審查所有舉報渠道，並維持適當的調查程序。

## 審核委員會*(續)*

於本年度，審核委員會與本公司核數師會面三次。審核委員會會議的出席記錄詳情如下：

| 成員 | 出席次數 |
|---|---|
| 顧福身 | 4/4 |
| 楊穎欣 | 4/4 |
| 劉紀明 | 4/4 |

本集團於本年度的未經審核綜合季度業績、未經審核綜合中期業績及經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等業績按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本年度的經審核綜合財務報表。

## 可持續發展委員會

本公司可持續發展委員會(「可持續發展委員會」)於二零二三年六月九日成立。於本報告日期，可持續發展委員會由五名成員組成，其中龐先生及李先生為執行董事，而其他三名成員為獨立非執行董事(即顧先生、楊女士及劉先生)，可持續發展委員會計劃每年至少舉行一次會議。可持續發展委員會的主席為李先生，處理事務所需的法定人數為兩人。

可持續發展委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

可持續發展委員會的角色及職能包括(i)檢討及批准本集團的企業責任及可持續發展計劃、策略、重點項目、政策、實務及框架，並向董事會匯報；(ii)監督、檢討及評估本集團的資源、程序及採取的措施是否足夠及有效，以本集團的企業責任及可持續發展計劃、策略、重點項目、政策及框架作根據，並提出改善建議；及本集團就可持續發展以適當的國際或國家標準(如有)作為指標所取得的表現；(iii)就本集團的可持續發展表現提出改善策略；(iv)評估並管理重大企業責任及可持續發展議題及與之相關的風險；(v)將企業責任及與可持續發展相關的風險納入本集團現行的風險管理及內部監控框架，並向董事會報告相關風險及事宜；(vi)監督本集團的企業責任及可持續發展計劃的執行情況；(vii)監察及檢討與本集團企業責任及可持續發展相關的現行及／或潛在問題、趨勢及投資；(viii)審議本集團企業責任及可持續發展對持份者的影響，持份者包括僱員、股東、本地社區及環境；(ix)檢討及監督本集團的企業責任及可持續發展政策和實務的執行情況，以確保該等政策和實務仍然適用，並符合法律及監管要求(包括但不限於相關的香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》及上市規則)；及(x)檢討並向董事會提供建議，以批准年度企業責任／可持續發展報告並於本公司年報中作出相關披露。可持續發展委員會於本年度舉行1次會議，以審閱截至二零二五年六月三十日止年度的可持續發展政策和實務以及環境、社會及管治報告。

## 董事及核數師各自的責任

董事確認彼等須負責編製本集團的財務報表。於編製財務報表時，董事已採用香港公認會計準則、貫徹採用合適會計政策及作出合理審慎的判斷及估計。

董事會並不知悉有任何可能導致本集團持續經營能力嚴重存疑的事件或情況相關的重大不明朗因素。因此，董事會繼續採用持續經營基準編製綜合財務報表。

核數師的責任載於獨立核數師報告。

## 企業管治職能

根據企業管治守則的守則條文第A.2條，董事會負責按照董事會於二零一二年三月三十日採納的書面職權範圍，履行本公司企業管治職責。董事會肩負以下職責及責任，履行本公司企業管治職責：

- 制定及檢討本集團企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團是否遵守上市規則所列企業管治守則及審閱本公司年報內企業管治報告的披露。

於本年度，董事會舉行兩次會議，以檢討本公司與企業管治守則有關的政策及常規。董事會相關會議的出席記錄詳情如下：

| | 出席次數 |
|---|---|
| **執行董事** | |
| 龐維新 | 2/2 |
| 李永賢 | 2/2 |
| **非執行董事** | |
| 賴顯榮*(於二零二五年十二月十二日辭任)* | 1/1 |
| **獨立非執行董事** | |
| 顧福身 | 2/2 |
| 楊穎欣 | 2/2 |
| 劉紀明 | 2/2 |

## 風險管理及內部監控

董事會負責為本集團維持適當而有效的風險管理及內部監控制度，並透過審核委員會評價及釐定本集團為達致其策略目標而願意承擔的風險性質及程度，檢討該等制度的成效。董事會亦負責監督風險管理及內部監控制度的設計、執行及監察情況。風險管理及內部監控制度旨在對免於出現重大錯誤陳述或虧損提供合理保證，以及管理(而非消除)營運制度失效或達致本集團業務目標時產生的風險。

### 整合氣候相關風險

本集團將氣候相關風險的識別、評估及優先排序直接整合至其整體企業風險管理框架中。實體及轉型風險與傳統的財務、營運及合規風險一併在統一的企業風險矩陣內進行評估。該整合方法確保高級管理層團隊、可持續發展委員會及審核委員會在作出戰略業務決策或批准重大物業交易之前，共同評估資產環境表現等氣候風險敞口。本集團採用持續監察機制追蹤其核心營運司法權區的環境立法、樓宇能源規範及市場趨勢變化的最新動態。

### 投資及營運風險控制

為應對當前物業市場的波動及宏觀經濟的不確定性，本集團對其投資組合採用審慎、分步式風險管理及審批框架。新項目(例如簡樸房業務及酒店開發項目)的資本配置須遵守嚴格的財務門檻，並經過全面的法律、架構及財務盡職審查。倘盡職審查發現營運或位置風險，本集團將主動中止原定投資計劃。此外，對於貸款融資業務，本集團進行嚴格的信貸評估，要求提供可靠的抵押品，並嚴格實施交叉核對機制，以驗證借款人的獨立性，防止為關連人士提供資金。

### 內部審核及系統有效性

本集團已於二零二五年為其內部審核職能招聘人員。本集團內部審核部門及高級管理層審閱本集團風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會於每年至少舉行兩次的會議上審閱內部審核部門及高級管理層的發現及建議，並向董事會匯報有關審閱結果。

內部審核部門亦負責提供本集團合規及監控的日常管理，並就監控及合規事宜向董事會匯報，其中包括審閱內部監控系統及監察本集團內日常經營活動的合規性。此外，其亦就本集團內成立新公司或實體進行評估。

本公司已編製內部監控報告，涵蓋本年度財務及營運等所有重大監控。上述由本公司編製的內部監控報告已提請董事會及審核委員會垂注。董事會已審閱風險管理及內部監控系統的有效性，並認為該等系統屬有效及充足。

於本年度，董事會信納本集團的風險管理及內部監控流程足以符合本集團於其現時營商環境中的需求，且概無任何事項引起董事會垂注，使其認為本集團的風險管理及內部監控制度不足。另外，現有的風險管理及內部監控制度屬有效及充足，並將持續檢討、增補或更新，以應對營運環境的變化。

## 風險管理及內部監控*(續)*

### 內幕消息政策

本公司已採納一項政策，訂明適用於本集團董事、高級職員及所有相關僱員的指引，以確保根據適用法律及法規(包括但不限於上市規則以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XIVA部的內幕消息條文)及時向公眾發放本公司的內幕消息。

倘董事、高級職員或僱員發現任何非公開價格敏感資料外洩，而有關資料可能屬有關政策所界定的內幕消息類別，彼等應立即向本公司行政總裁／公司秘書呈報。

根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的規定，本公司必須在合理切實可行的情況下儘快向公眾披露內幕消息(除非屬證券及期貨條例第XIVA部項下的其中一項安全港條文，則另作別論)。董事會、本公司高級職員及／或僱員應採取合理預防措施，在刊發相關公佈(倘適用)前確保內幕消息保密。所有內幕消息必須視為高度機密。作出披露的方式必須使公眾能公平、適時及有效地查閱有關資料(例如透過聯交所營運的電子登載系統)。

## 財務報告

董事確認彼等有責任存置恰當的會計記錄及編製每個財政年度的財務報表，以真實及公平地反映本集團於有關財政年度結束時的事務狀況及於該年度的損益。於編製財務報表時，董事已於所有重大方面採納所有適用的香港財務報告準則、選用及其後貫徹應用適當的會計政策，並作出公平合理的判斷及估計。除非不適合使用持續經營基準，否則董事按該基準編製財務報表。

本公司深信，清晰、公正且適時呈列財務報告，對保持持份者信心尤其重要。報告對本公司的財務狀況及前景提供合理披露。本公司將分別於相關財政期間結束後三個月及兩個月內刊發年度業績及中期業績。

本公司外聘核數師就其申報責任作出的聲明載於本報告第111至116頁的獨立核數師報告。

## 投資者關係及股東權利

本公司重視與股東及投資者的溝通。本公司利用雙向通訊渠道，就本公司表現向股東及投資者提供資料。歡迎股東或投資者作出諮詢及給予建議，股東可透過以下渠道向公司秘書提出查詢，以便向董事會反映：

1. 郵寄至本公司主要營業地點香港皇后大道中9號6樓A室；
2. 致電(852) 3183 0727；
3. 傳真至(852) 2111 9303；或
4. 電郵至inquiry@winfullgroup.hk。

**投資者關係及股東權利*(續)***

本公司利用多個正規通訊渠道，就本公司表現向股東及投資者提供資料，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新及重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間的通訊渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向其股東及投資者提供高水準的披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或寄發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團明確詳盡的及時資訊。

本公司致力考慮其股東觀點及意見並回應彼等關注的事項。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，並會就該大會發出至少21個整日的通知。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的主席或(倘彼等缺席，則)董事會於大會回答股東有關本集團業務的提問。為遵照企業管治守則第E.1.2條守則條文，管理層將確保外聘核數師出席股東週年大會，以就核數操守、核數師報告編製及內容、會計政策及核數師獨立性回答提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議程事項以供股東考慮。根據本公司組織章程細則第58條，於遞交要求之日持有不少於本公司實繳股本十分之一並附帶權利於本公司股東大會投票的任何一名或多名本公司股東，於任何時間均有權透過向董事會或本公司秘書送呈書面要求的方式，要求董事會召開股東特別大會，以審議該書面要求內所述任何事項。

股東如欲於股東大會提名某人士(「候選人士」)參選董事，則須遞交書面通知(「通知」)至本公司於香港的總辦事處，地址為香港皇后大道中9號6樓A室。通知(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定候選人士的個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署(包括證明股東身份的資料／文件)，並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。通知須在不早於指定舉行相關選舉的股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日期間遞交。為確保股東有充足時間省覽及考慮候選人士參選董事的建議而毋須續會，務請股東在可行情況下儘快(指定舉行相關選舉的股東大會日期前至少15個營業日)遞交通知。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(www.winfullgroup.hk)，當中載有與本集團及其業務相關的最新資訊。

## 股東通訊政策

本公司的股東通訊政策(「股東通訊政策」)乃根據董事會於二零二二年九月二十九日通過的決議案而更新。

本公司旨在推動及促進與股東有效溝通，選擇本政策以確保本公司提供及時、明確、可靠及實質的資訊予股東，令股東在知情的情況下行使權利。董事會應負責與股東持續保持對話。董事會應藉股東大會(包括股東週年大會)及其他公司通訊與股東溝通。

本公司的網站設有專頁(https://www.winfullgroup.hk)。本公司於其網站及聯交所網站刊發公司通訊。

## 股東大會

董事會應鼓勵股東參與股東大會。董事會主席應出席股東週年大會。主席應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席股東週年大會。若有關委員會主席未能出席，主席應邀請另一名委員或其正式委任的代表出席股東週年大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。獨立董事委員會主席(如有)亦應在批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上回答問題。本公司的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作、核數師報告編製及內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

## 公司通訊

*通知*

就召開股東週年大會而言，本公司應安排在大會舉行前至少21個整日向股東發送通知，而就所有其他股東大會(不包括股東週年大會)而言，則須在大會舉行前至少14個整日發送通知。本公司發出的任何通知須為書面通知。不論本公司股東的註冊地址是否在香港，本公司均須將通知送交全部股東。本公司應確保股東大會通知刊載於本公司及聯交所的網站內。

*通函*

本公司向股東發出召開股東大會以批准相關通函所述交易的通知時，相關的通函也須同時(或在發出通知之前)寄發給股東。如董事在通函發出後才知悉涉及股東大會上將考慮主題事項的任何重要資料，本公司亦須向股東提供該等資料；有關資料必須在考慮該主題事項的相關股東大會舉行日期前不少於10個營業日，以補充通函或公佈的形式提供。大會主席必須在考慮有關決議案之前將會議押後(若本公司的組織章程文件不許可，則以通過決議案方式將會議押後)，以確保符合上述的10個營業日規定。

*年度報告及中期報告*

本公司須於股東週年大會召開日期至少21天前及有關財政年度結束後(無論如何不得超過)四個月內向股東送交本公司年度報告，包括年度賬目、集團賬目及就該等賬目而作出的核數師報告(或財務報告概要)。

本公司須分別就每個財政年度的首六個月編製中期報告(或中期報告概要)，並在該六個月期間結束後的三個月內刊發。本公司可向股東送交中期報告或中期報告概要。

**股東通訊政策*(續)***

**公司通訊*(續)***

*代表委任表格*

本公司向所有有權在會議上投票的人士送交召開股東會議的通知時，須同時送交代表委任表格。該表格須就擬在會議上提呈的全部決議案，提供正反表決(「贊成」或「反對」)選擇。

**股東查詢**

股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處提出。股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開資料。

**本公司之組織章程細則**

股東溝通政策不應凌駕於本公司之組織章程細則。本公司組織章程細則對股東權利及股東會議議事程序作出之規範，只要同樣適用於此等政策，且並非與此等政策的條文不一致，則將適用於股東溝通政策。

**選舉董事的程序**

如任何董事擬重選連任或擬委任新董事而有關重選連任或委任須於相關股東大會(包括但不限於股東週年大會)上經由股東批准，則本公司須於向股東發出的該股東大會通知或隨附的通函內披露該等人士的有關資料。

**檢討**

董事會應定期或有需要時檢討及重新評估股東溝通政策及其成效。

**股東私隱**

本公司明白保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在獲得股東同意前披露股東資料。

董事會已於本年度檢討股東溝通政策及其成效。本公司已根據股東溝通政策向股東提供適當的溝通渠道，因此現行股東溝通政策適合本公司。

**獨立意見機制**

本公司採納獨立意見機制，該機制概述獨立評估的主要原則，並載列相關條文，旨在確保向董事會提供獨立意見及建議。獨立意見機制概述如下：

董事會致力確保委任至少三名獨立非執行董事，以及至少三分之一的成員為獨立非執行董事(或上市規則可能不時規定的更高門檻)。董事會應盡可能委任獨立非執行董事加入其他董事委員會，以確保能獲得獨立意見。

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時，必須嚴格遵守上市規則所載的提名政策及獨立性評估標準。倘獨立非執行董事的個人資料有任何變動而可能對其獨立性造成重大影響，則該名獨立非執行董事亦須於切實可行的情況下儘快知會本公司。提名委員會獲授權每年參照上市規則所載的獨立性標準，評估所有獨立非執行董事的獨立性，以確保彼等能持續作出獨立判斷。

**獨立意見機制*(續)***

獨立非執行董事有權就將於董事會會議上討論的事項向管理層索取進一步的資料及文件。彼等亦可向本公司的公司秘書尋求協助，以及於必要時尋求外部專業顧問的獨立意見，費用由本公司承擔。

獨立非執行董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人士於當中擁有重大權益的任何合約或安排的任何董事會決議案投票或計入法定人數。

董事會主席應至少每年一次於其他董事並無出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議，以討論重大事宜及任何關注事項。

董事會應定期檢討獨立意見機制，以確保其持續行之有效。

**股息政策**

董事會已於二零一九年二月二十二日批准及採納一項股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，宣派及派付股息須由董事會全權酌情釐定。

本公司能否分派股息將取決於(其中包括)本公司溢利、經營業績、現金流量、財務狀況、合約限制、資本需求及董事認為相關的其他因素，以及本公司股東的利益。餘下溢利將用於本集團發展及營運。

本公司分派股息亦須遵守開曼群島適用法律、香港法例、上市規則及本公司組織章程細則下的任何限制，且須獲本公司股東批准後方可進行。

本公司將繼續不時檢討股息政策。概不保證將就任何特定期間分派任何特定金額的股息。

# 董事會報告

截至二零二六年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團於本年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。有關本公司附屬公司主要業務的詳情載於綜合財務報表附註18。

## 業務回顧

本集團於本年度的業務回顧及本集團未來業務發展的討論已於本報告第5至34頁的主席報告書以及管理層討論及分析提供。本集團可能面臨的潛在風險及不確定因素載於本報告第37至58頁的企業管治報告。

## 環保政策及表現

本集團於本年度的環保政策及表現詳情載於第77至110頁的環境、社會及管治報告。

## 遵守相關法律及法規

就董事會所知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或未有遵守適用法律及法規。

## 與供應商、客戶及其他持份者的關係

本集團深明與其供應商、客戶及其他持份者維持良好關係，對達致其現時及長遠目標尤為重要。

於本年度，本集團與其供應商、客戶及／或其他持份者並無發生重大及嚴重糾紛。

## 業績及分配

本集團於本年度的業績及本集團於二零二六年六月三十日的事務狀況載於本報告第117至183頁的財務報表。

## 股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二五年：無)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二六年十一月二十四日(星期二)至二零二六年十一月三十日(星期一)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為出席將於二零二六年十一月三十日(星期一)舉行的本公司應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零二六年十一月二十三日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

## 慈善捐獻

於本年度，本集團作出慈善捐獻約港幣2,242,000元(二零二五年：約港幣2,175,000元)。

## 財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產與負債概要：

### 綜合業績

| | 截至二零二六年六月三十日止年度 港幣千元 | 截至二零二五年六月三十日止年度 港幣千元 | 截至二零二四年六月三十日止年度 港幣千元 | 截至二零二三年六月三十日止年度 港幣千元 | 截至二零二二年六月三十日止年度 港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| 收入 | **82,189** | 44,423 | 41,118 | 38,029 | 33,353 |
| 除所得稅前虧損 | **(96,658)** | (79,057) | (241,945) | (69,352) | (143,517) |
| 所得稅抵免／(開支) | **11,373** | 12,317 | (216) | 1,853 | 989 |
| 除所得稅後虧損 | **(85,285)** | (66,740) | (242,161) | (67,499) | (142,528) |
| 以下人士應佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | **(85,095)** | (66,562) | (241,948) | (67,611) | (144,050) |

### 綜合資產與負債

| | 於二零二六年六月三十日 港幣千元 | 於二零二五年六月三十日 港幣千元 | 於二零二四年六月三十日 港幣千元 | 於二零二三年六月三十日 港幣千元 | 於二零二二年六月三十日 港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| 總資產 | **1,549,240** | 1,685,093 | 1,717,068 | 1,839,235 | 1,959,069 |
| 負債總額 | **305,550** | 358,476 | (331,153) | (222,292) | (273,482) |
| 資產淨值 | **1,243,690** | 1,326,617 | 1,385,915 | 1,616,943 | 1,685,587 |

## 物業、廠房及設備

於本年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 股本

於二零二六年六月三十日，本公司已發行股本為港幣56,691,256.6元，而其已發行普通股總數為566,912,566股每股面值港幣0.10元的已發行股份。

於本年度，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註30。

## 與權益掛鈎的協議

除本報告「購股權計劃」一節所披露者外，本公司於本年度概無訂立與權益掛鈎的協議。

## 儲備

於本年度，本集團及本公司的儲備變動詳情分別載於本報告第123至124頁的本集團綜合權益變動表及綜合財務報表附註38。

## 可供分派儲備

本公司可向股東分派的儲備約為港幣1,177,357,000元(二零二五年：約港幣1,224,958,000元)。根據開曼群島法例第二十二章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司的儲備可用作向股東派付分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱及細則的規定。此外，經股東的普通決議案批准，股息或分派可從本公司股份溢價賬宣派及派付，惟本公司須於緊隨派付分派或股息後有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。

## 主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶的收入佔本集團本年度總收入約61.9%(二零二五年：約42.4%)，而來自本集團最大客戶的收入則佔本集團本年度總收入約46.2%(二零二五年：約9.9%)。

本集團五大供應商佔本集團採購總額約91.3%(二零二五年：約83.5%)，而最大供應商則佔本集團採購額約76.0%(二零二五年：約34.2%)。

董事、彼等的緊密聯繫人士或據董事所深知擁有本公司已發行股份5%以上的任何股東，於本年度任何時間概無於該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

## 董事

於本年度及直至本報告日期止，董事名單如下：

### 執行董事

龐維新*(主席)*
李永賢*(行政總裁)*

### 非執行董事

賴顯榮*(於二零二五年十二月十二日辭任)*

### 獨立非執行董事

顧福身
楊穎欣
劉紀明

根據本公司的組織章程細則第84(1)條，顧先生及劉先生將於股東週年大會上輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

## 董事及高級管理層履歷詳情

董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本報告第35至36頁。

## 董事於合約的權益

除本報告披露者外，概無本公司或其任何附屬公司所訂立而董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大合約於本年度年結日或於本年度任何時間仍然生效。

## 董事的服務合約

董事的服務合約及委聘書詳情於第38頁的「企業管治報告」闡述。

除上述者外，擬於股東週年大會重選連任的董事概無與本公司訂有本公司須作賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的服務合約。

## 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 持有普通股數目 | 根據購股權持有的相關股份數目 | 總計 | 佔本公司已發行股份總數的概約百分比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 龐維新 | 實益擁有人 | 52,959,600 | 5,250,000（附註1） | 58,209,600 | 10.27% |
| | 受控制法團權益 | 334,641,966（附註3） | – | 334,641,966 | 59.03% |
| 李永賢 | 實益擁有人 | 1,000,000 | 1,500,000（附註1） | 2,500,000 | 0.44% |
| 顧福身 | 實益擁有人 | – | 100,000（附註2） | 100,000 | 0.02% |
| 楊穎欣 | 實益擁有人 | – | 100,000（附註2） | 100,000 | 0.02% |

## 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉*(續)*

附註：

1. 此等本公司股份即本公司於二零一八年十一月二十六日根據於二零一一年十一月一日採納的購股權計劃(「舊購股權計劃」)授出的購股權以及本公司於二零二三年七月十四日及二零二四年七月十五日根據於二零二一年十一月二十六日採納的購股權計劃(「新購股權計劃」)授出的購股權所涉及的股份。

2. 此等本公司股份即本公司於二零一八年十一月二十六日根據舊購股權計劃授出的購股權所涉及的股份。

3. 此等本公司股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於此等本公司股份中擁有權益。

### 於相聯法團的權益

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身份／權益性質 | 持有普通股數目 | 佔相聯法團已發行股份總數的概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| 龐維新 | Virtue Partner Group Limited | 實益擁有人 | 1股 | 100% |

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

## 主要股東於股份的權益

於二零二六年六月三十日，除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露的若干董事及本公司主要行政人員權益外，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的股份5%或以上權益的人士，或任何其他擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉的主要股東如下：

## 主要股東於股份的權益*(續)*

| 股東姓名／名稱 | 持有股份的身份 | 股份數目 | 根據購股權持有的相關股份數目 | 總計 | 佔本公司已發行股份總數的概約百分比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 董晶怡(附註1) | 家族權益 | 387,601,566 | 5,250,000 | 392,851,566 | 69.30% |
| Virtue Partner Group Limited | 實益擁有人 | 334,641,966（附註2） | – | 334,641,966 | 59.03% |

附註：

1. 董晶怡女士為龐先生的妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有的股份中擁有權益。

2. 334,641,966股股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，除董事及本公司主要行政人員外，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份、相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的已發行股份總數5%或以上權益，亦無任何其他主要股東擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

## 購股權計劃

### 舊購股權計劃：

股東於二零一一年十一月一日採納的舊購股權計劃已於二零二一年十月三十一日屆滿。舊購股權計劃旨在讓本公司向獲選定人士授予購股權，作為彼等為本公司及其附屬公司作出貢獻的獎勵或回報。

就根據舊購股權計劃授出的任何指定購股權而言，股份認購價將為董事會釐定並知會參與人士的價格，惟最少為以下各項的最高者：

(i) 於董事會通過決議案批准向參與人士作出授出購股權要約日期(「要約日」)，聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；

(ii) 於緊接要約日前5個營業日，聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及

(iii) 於要約日股份的面值。

所有根據舊購股權計劃授出但尚未行使的尚未行使購股權將繼續有效，並可根據舊購股權計劃的規則行使。

於本年度年初及年終，舊購股權計劃項下並無可供授出的購股權。

## 購股權計劃*(續)*

### 舊購股權計劃：*(續)*

於本年度，舊購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

| 承授人姓名或類別 | 授出購股權日期 | 行使價(港幣元) | 行使期(附註) | 購股權數目 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 於二零二五年七月一日的結餘 | 於本年度授出 | 於本年度行使 | 於本年度失效 | 於本年度註銷 | 於二零二六年六月三十日的結餘 |
| **董事** | | | | | | | | | |
| 龐維新 | 二零一六年五月十七日 | 1.890 | 二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日 | 2,640,000 | – | – | 2,640,000 | – | – |
| | 二零一八年十一月二十六日 | 1.210 | 二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日 | 4,130,000 | – | – | – | – | 4,130,000 |
| 李永賢 | 二零一六年五月十七日 | 1.890 | 二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日 | 2,718,000 | – | – | 2,718,000 | – | – |
| | 二零一八年十一月二十六日 | 1.210 | 二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日 | 500,000 | – | – | – | – | 500,000 |
| 顧福身 | 二零一八年十一月二十六日 | 1.210 | 二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日 | 100,000 | – | – | – | – | 100,000 |
| 楊穎欣 | 二零一八年十一月二十六日 | 1.210 | 二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日 | 100,000 | – | – | – | – | 100,000 |
| **前董事** | | | | | | | | | |
| 龍洪焯 | 二零一八年十一月二十六日 | 1.210 | 二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日 | 100,000 | – | – | – | – | 100,000 |
| 賴顯榮 | 二零一八年十一月二十六日 | 1.210 | 二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日 | 100,000 | – | – | – | – | 100,000 |
| 總計 | | | | 10,388,000 | – | – | 5,358,000 | – | 5,030,000 |

附註： 所有已授出購股權均無歸屬期或歸屬條件。

### 新購股權計劃：

新購股權計劃於二零二一年十一月二十六日獲採納。以下為股東於二零二一年十一月二十六日通過普通決議案採納的新購股權計劃主要條款概要。新購股權計劃的條款符合上市規則第17章條文的規定。

*(a) 新購股權計劃的目的*

新購股權計劃旨在讓本公司向獲選定人士授予購股權，作為彼等為本公司及其附屬公司作出貢獻的獎勵或回報。

*(b) 新購股權計劃的參與人士*

董事會可全權酌情向全體董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)以及本公司或其任何附屬公司任何僱員(全職或兼職)授出購股權，以按下段計算的價格認購其根據新購股權計劃條款可能釐定的有關數目股份。

**購股權計劃**(續)

**新購股權計劃：**(續)

*(c) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數*

除非已獲得股東批准，否則根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權可供發行的股份最高數目，不得超過於二零二一年十一月二十六日已發行股份的10%，就此而言，因根據新購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已授出但失效的購股權獲行使而可發行的股份除外。

於本報告日期，於尚未行使購股權及根據計劃將予授出購股權獲行使後，可供發行的股份數目為53,961,256股，相當於已發行股份約9.52%。

*(d) 根據新購股權計劃各參與人士的最高認購數量*

於任何截至授出日期(包括該日)止12個月期間，因根據新購股權計劃授予及將授予各參與人士或承授人的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。

*(e) 行使購股權的時間*

購股權可按照新購股權計劃的條款，在董事會可能釐定不超過自授出日期起計十年的期間內隨時行使，惟須受計劃的提前終止條文所限。

*(f) 接納購股權的付款*

購股權承授人須於接納授出購股權要約時向本公司支付港幣1元。

*(g) 接納購股權的期間*

授出購股權要約須自購股權授出日期起計21日內獲接納。

*(h) 釐定購股權行使價的基準*

就根據新購股權計劃授出的任何指定購股權而言，股份認購價將為董事會釐定並知會參與人士的價格，惟最少為以下各項的最高者：

(i) 於要約日，聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；

(ii) 於緊接要約日前5個營業日，聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及

(iii) 於要約日股份的面值。

*(i) 新購股權計劃的有效期*

新購股權計劃將自二零二一年十一月二十六日起計10年期間維持有效。

*(j) 向關連人士授予購股權*

向關連人士(定義見上市規則)授予任何購股權，必須獲得獨立非執行董事(不包括身為建議承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘建議向本公司主要股東(定義見上市規則)、獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人士授予購股權，而建議授出購股權將導致於截至購股權要約日(包括該日)止12個月期間內因所有已授予或將授予該人士的購股權獲行使而已發行及將予發行股份，賦予該人士權利收取當時已發行股份總數超過0.1%，且有關價值超逾港幣5,000,000元，則該次建議授出購股權須在股東大會上獲得股東批准。除任何有意投票反對建議授出購股權的關連人士*(備註)*外，本公司的所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票。

## 購股權計劃*(續)*

### 新購股權計劃：*(續)*

於本年度，新購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

| 承授人姓名或類別 | 授出購股權日期 | 歸屬期 | 行使期(附註1) | 行使價(港幣元) | 購股權數目 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 於二零二五年七月一日的結餘 | 於本年度授出 | 於本年度行使 | 於本年度註銷 | 於本年度失效 | 於二零二六年六月三十日的結餘 |
| **董事** | | | | | | | | | | |
| 龐維新 | 二零二三年七月十四日 | 二零二三年七月十四日至二零二四年七月十三日 | 二零二四年七月十四日至二零二六年七月十三日 | 0.213 | 560,000 | – | – | – | – | 560,000 |
| | 二零二四年七月十五日(附註2) | 二零二四年七月十五日至二零二五年七月十四日 | 二零二五年七月十五日至二零二七年七月十四日 | 0.139 | 560,000 | – | – | – | – | 560,000 |
| 李永賢 | 二零二三年七月十四日 | 二零二三年七月十四日至二零二四年七月十三日 | 二零二四年七月十四日至二零二六年七月十三日 | 0.213 | 500,000 | – | – | – | – | 500,000 |
| | 二零二四年七月十五日(附註2) | 二零二四年七月十五日至二零二五年七月十四日 | 二零二五年七月十五日至二零二七年七月十四日 | 0.139 | 500,000 | – | – | – | – | 500,000 |
| 總計 | | | | | 2,120,000 | – | – | – | – | 2,120,000 |

附註：所有已授出購股權均無表現目標。

有關授出購股權的會計政策及其價值的資料分別於綜合財務報表附註3.16及31提供。

於本年度年初及年終，根據新購股權計劃可供授出的購股權數目為53,961,256股。

於本年度，本公司並無授出任何購股權。根據本公司於本年度所有購股權計劃授出的購股權而可予發行的股份數目除以本年度已發行股份加權平均數為0。

備註：

1. 根據上市規則第17.03F條，購股權的歸屬期不得少於12個月。

2. 根據上市規則第17.04(3)條，倘向上市發行人的獨立非執行董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士授出任何購股權或獎勵，將導致於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間向有關人士授出的所有購股權及獎勵(不包括根據計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)涉及的已發行及將予發行股份合共超過該類別已發行股份的0.1%，則進一步授出購股權或獎勵須經上市發行人的股東按第17.04(4)條所載方式於股東大會上批准。根據上市規則第17.04(4)條，上市發行人須向股東寄發通函。承授人、其聯繫人士及上市發行人的所有核心關連人士須於該股東大會上放棄投贊成票。上市發行人須遵守上市規則第13.40、13.41及13.42條的規定。

## 董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露者外，於本年度任何時間，概無任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女獲授或行使任何可透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益的權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

## 於附屬公司的投資

本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註18。

## 企業管治

本公司一直保持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規詳情載於第37至58頁的企業管治報告。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要的風險以獲取短期收益而犧牲長遠目標。

## 管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

## 公眾持股量

根據本公司自公開途徑所取得資料及就董事所深知，本公司一直遵守上市規則第13.32B條的規定。於二零二六年六月三十日，本公司已發行股份約31.46%於本報告日期由公眾股東持有。

於二零二六年六月三十日，本公司已發行股本為港幣56,691,256.6元，而其已發行股份總數為566,912,566股每股面值港幣0.10元的普通股。根據本公司的公開資料，持股情況載列如下：

| 股東類別及名稱／姓名 | 身份 | 股份數目 | 佔本公司已發行股份總數的概約百分比 |
|---|---|---|---|
| **(a) 非公眾股東** | | | |
| Virtue Partner Group Limited | 主要股東 | 334,641,966 | 59.03% |
| 龐維新 | 董事 | 52,959,600 | 9.34% |
| 李永賢 | 董事 | 1,000,000 | 0.17% |
| **(b) 公眾股東** | | | |
| 無 | | | |

## 董事的競爭性權益

於本報告日期，董事概無在現時或可能與本集團業務構成重大競爭的業務中擁有任何權益，任何有關人士亦無與本集團現時或可能存在任何其他利益衝突。

## 關連人士交易／關連交易

除下文「持續關連交易」一節所披露者外，董事認為綜合財務報表附註35中所披露的該等重大關連人士交易不屬於上市規則第14A章界定的「關連交易」或「持續關連交易」(視乎情況而定)，其毋須遵守上市規則項下任何申報、公佈或獨立股東批准規定。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

## 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例均無任何關於優先購買權的規定，使本公司有責任向現有股東按比例發售新股。

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任，惟其符合資格並願意獲續聘。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

## 持續關連交易

本公司全資附屬公司Monilea Limited(「Monilea」，作為業主)已與卓智財經印刷有限公司(「卓智」，由龐先生全資及實益擁有，作為租戶)訂立香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓的租賃協議，自二零二四年九月二十一日起計為期兩年(「租賃協議」)。租賃協議的月租及年度上限分別為港幣224,000元及港幣2,442,792元。

除租賃協議外，本公司另一間全資附屬公司Clear Access Global Limited(作為業主)已與卓智同系附屬公司且同樣由龐先生全資及實益擁有的卓智翻譯有限公司(作為租戶)訂立香港皇后大道西2-12號聯發商業中心9樓8號辦公室的租賃協議，自二零二五年七月一日起計為期兩年，月租及年度上限分別為港幣38,800元及港幣426,792元(「卓智翻譯租賃協議」)。

根據上市規則第14A章，租賃協議及卓智翻譯租賃協議(統稱「該等租賃協議」)項下擬進行的交易合併計算構成本公司的持續關連交易。鑒於有關該等租賃協議年度上限總額的各項適用百分比率均低於25%及年度代價低於港幣10,000,000元，故根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。董事認為其符合本公司的商業利益。該等租賃協議的月租是參考香港市場其他類似物業的月租及艾升評值諮詢有限公司出具的日期分別為二零二五年六月三日及二零二四年八月十四日的專業估值報告後經公平磋商釐定。

有關該等交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月十一日及二零二四年八月十六日的公佈。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等持續關連交易：

(1) 在本集團的日常及一般業務過程中進行；

(2) 按照一般商業條款或更佳條款進行；及

(3) 根據有關交易的協議進行，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲委聘按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「財務報表審核或審閱之外的鑒證工作」，並參照實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團披露的持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。

除上文所披露者外，本公司概無根據上市規則第14A章項下有關關連交易及持續關連交易披露的條文而須予披露的關連交易或持續關連交易。

## 本年度後事件

1. 主要交易－上市規則第14.36條

茲提述本報告「所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃」一節所披露的貸款交易，據此，瑞智投資有限公司(「貸款人」，本公司一家間接全資附屬公司)按日期為二零二二年五月三日的貸款協議(「貸款協議」)的條款及在其條件規限下，向P L Technology Limited(「借款人」)提供限額最多港幣30,000,000元的循環貸款(「循環貸款」)。

於二零二六年七月十六日，貸款人(作為貸款人)與借款人(作為借款人)就貸款協議訂立第四份補充貸款協議(「第四份補充貸款協議」)。

根據第四份補充貸款協議，貸款協議的主要條款根據第四份補充貸款協議的條款及在其條件規限下作出進一步修訂，循環貸款的限額最多為港幣50,000,000元。

有關循環貸款的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二六年七月十六日及二零二四年八月二十四日的公佈及通函。

2. 主要交易－出售物業

於二零二六年七月十五日，賣方(即本公司之間接全資附屬公司)與買方及代理訂立(i)由賣方1、賣方2及賣方3、買方及代理就買賣物業1所訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議；及(ii)由賣方4、買方及代理就買賣物業2所訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買物業，總代價為港幣31,500,000元(「出售物業」)。

## 本年度後事件*(續)*

2. 主要交易－出售物業*(續)*

臨時買賣協議1之主要條款載列如下：

| | | |
|---|---|---|
| 日期： | 二零二六年七月十五日 | |
| 訂約方： | 賣方1： | Celestial Tower Limited |
| | 賣方2： | Just Central Limited |
| | 賣方3： | Coastal Talent Limited |
| | 買方： | 成勝集團有限公司 |
| | 代理： | 創前物業顧問有限公司 |
| 物業1： | 位於香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1至3，總建築面積約4,123平方呎 | |
| 代價： | 出售物業1的代價為港幣29,000,000元，由買方按照下列方式支付： | |
| | (i) 首期按金港幣1,450,000元已於簽署臨時買賣協議1時支付； | |
| | (ii) 進一步按金港幣1,450,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及 | |
| | (iii) 餘額港幣26,100,000元應於物業1出售完成時支付。 | |
| 完成： | 出售物業1應於二零二六年十月二十八日或之前完成。物業將按「現狀」基準交付。 | |

**本年度後事件*(續)***

2. 主要交易－出售物業*(續)*

臨時買賣協議2之主要條款載列如下：

| | | |
|---|---|---|
| 日期： | 二零二六年七月十五日 | |
| 訂約方： | 賣方4： | Double Achiever Limited |
| | 買方： | 成勝集團有限公司 |
| | 代理： | 創前物業顧問有限公司 |
| | | 據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理以及其董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。 |
| 物業2： | 位於香港亞畢諾道3號環貿中心2樓6號停車位 | |
| 代價： | 出售物業2的代價為港幣2,500,000元，由買方按照下列方式支付： | |
| | (i) 首期按金港幣125,000元已於簽署臨時買賣協議2時支付； | |
| | (ii) 進一步按金港幣125,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及 | |
| | (iii) 餘額港幣2,250,000元應於物業2出售完成時支付。 | |
| 完成： | 出售物業2應於二零二六年十月二十八日或之前完成。 | |

有關出售物業的詳情，請參閱本公司日期分別為二零二六年七月十五日及二零二六年八月二十四日的公佈及通函。

## 本年度後事件*(續)*

3. 主要交易－出售一間附屬公司的股權

於二零二六年九月二十八日，賣方(為本公司的直接全資附屬公司)與買方及代理就出售事項訂立日期為二零二六年九月二十八日的臨時買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份及待售債務，總代價為港幣26,000,000元(「出售一間附屬公司的股權」)。

臨時買賣協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二六年九月二十八日

### 訂約方

賣方： Alpha Easy Limited，本公司的直接全資附屬公司

買方： 梁軍先生

代理： 田生地產有限公司

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於買方及代理各自的確認，買方及代理(及其最終實益擁有人)均為獨立第三方。

### 標的事項

根據臨時買賣協議，賣方已有條件同意根據臨時買賣協議的條款及條件出售且買方已有條件同意購買待售股份及待售債務。

待售股份指目標公司的全部已發行股份。待售債務指於完成時目標公司結欠賣方及／或其聯繫人的全部債務。於二零二五年十二月三十一日，待售債務的未經審核賬面值約為港幣39,761,000元。

目標公司為該物業(該物業位於北角海景大廈天台前向部分及廣告牌)的登記及實益擁有人。

### 代價

出售事項的總代價為港幣26,000,000元，其須由買方按以下方式支付：

(i) 於簽署臨時買賣協議時支付按金港幣6,000,000元；及

(ii) 於完成時支付餘額港幣20,000,000元。

出售事項的代價按正常商業條款經賣方與買方在參考(其中包括)以下各項後經公平磋商而釐定：(i)當時的市場狀況、(ii)於香港與該物業類似物業的市場租金及預期市場回報率，及(iii)於二零二六年八月由獨立估值師就該物業進行的初步估值評估，金額為港幣22,610,000元。

**本年度後事件*(續)***

3. 主要交易－出售一間附屬公司的股權*(續)*

### 條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

(i) 買方已就目標公司的業務、財務及法律方面完成盡職調查，並合理信納其調查結果；

(ii) 賣方已促使目標公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13A及13條提供及證明該物業的良好業權；及

(iii) 賣方根據臨時買賣協議及正式協議所作出的所有陳述、承諾及保證在所有重大方面於完成前均屬且仍屬真實、準確且無誤導成分。

倘上述任何條件於二零二六年十一月十六日(或賣方與買方可能以書面另行協定的較後日期)或之前尚未達成(或(視情況而定)獲買方豁免)，買方有權根據臨時買賣協議取消該交易，屆時賣方或其律師須立即將按金退還予買方。

### 正式協議

賣方與買方應真誠地進行協商，並各自盡一切合理努力，以於二零二六年十月十六日或之前訂立正式協議，且根據臨時買賣協議所載的主要條款及在其規限下，正式協議應載入臨時買賣協議項下擬進行交易的慣常條款、保證及聲明。

倘賣方與買方未能於二零二六年十月十六日或之前就正式協議的條款達成協議，則臨時買賣協議仍將保持十足效力及作用，且臨時買賣協議訂約各方應繼續履行其各自於該協議項下的責任。

### 完成

出售事項應於二零二六年十一月十六日(或賣方與買方可能書面協定的較後日期)或之前完成，惟須待上述條件達成後，方可作實。

有關出售一間附屬公司的股權的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年九月二十八日的公佈。

## 本年度後事件*(續)*

4. 須予披露交易－提供貸款予買方

於簽立出售一間附屬公司的股權的臨時買賣協議後，於二零二六年九月二十八日，貸款人(為本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立貸款協議，據此，貸款人同意授予買方本金額為港幣20,000,000元的貸款，年利率為5%，還款期為自提款日期起計36個月(「提供貸款予買方」)。

貸款協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二六年九月二十八日

### 訂約方

| | |
|---|---|
| 貸款人： | Wealthy View Limited，本公司的間接全資附屬公司 |
| 借款人： | 梁軍先生(即買方)<br><br>就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於買方的確認，買方為獨立第三方。 |
| 貸款本金額： | 港幣20,000,000元 |
| 利率： | 每年5% |
| 擬提款日期： | 完成落實當日 |
| 目的： | 為支付餘額提供資金 |
| 還款期限： | 買方須自提款日期起每三個月償還貸款本金部分港幣1,660,000元，直至自提款日期起計滿33個月當日止(包括該日)。<br><br>買方須自提款日期起每月支付貸款未償還本金的應計利息。<br><br>買方應於提款日期起計滿36個月當日全數償還貸款協議項下的債務(包括貸款的未償還本金及任何應計利息)。 |

## 本年度後事件*(續)*

4. 須予披露交易－提供貸款予買方*(續)*

### 訂約方*(續)*

提前還款：買方在妥為支付貸款本金的首兩期部分還款後，可透過向貸款人發出一個月的事先書面通知，提前償還全部或部分貸款。

逾期利息：倘買方未能於到期日支付貸款協議項下應付的任何款項(不論為本金、利息或其他款項)，買方應就該款項自到期日(包括當日)起至實際付款日期止，按年利率20%支付利息。

擔保：

(i) 由目標公司(作為抵押人)與買方(作為借款人)以貸款人為受益人設立的該物業第一法律押記；

(ii) 由目標公司(作為出讓人)以貸款人為受益人所簽立的該物業租金收益出讓書；

(iii) 由買方(作為抵押人)以貸款人為受益人就目標公司所有已發行股份所簽立的第一優先股份抵押；及

(iv) 由買方(作為出讓人)與目標公司以貸款人為受益人將予簽立有關目標公司結欠或將結欠買方貸款的出讓契據。

有關提供貸款予買方的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年九月二十八日的公佈。

除上文所披露者外，於本年度後及直至本報告日期，本集團並無任何重大期後事項。

代表董事會
*主席*
**龐維新**

香港
二零二六年九月二十九日

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)致力以負責任及可持續的方式營運。本環境、社會及管治報告(「本報告」)闡述我們於本年度的可持續發展表現、政策及策略概覽。本報告根據重要性原則，重點呈述我們於香港的物業投資及買賣業務以及證券投資及買賣業務在可持續發展方面的表現。

本集團深明應對環境、社會及管治事宜的重要性，故此已實施一系列措施以促進可持續發展的實踐。本報告概述於節能、廢棄物管理、社區參與及人權等領域的努力及成就，並已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.winfullgroup.hk)。

## 報告期間及範圍

本報告的報告期間為二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日(「報告期間」)。除另有註明外，報告範圍涵蓋在香港、英國及日本的物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

## 報告原則

本報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》(「環境、社會及管治守則」)編製。本文所述內容遵守強制披露規定及「不遵守就解釋」條文，以及環境、社會及管治守則要求的四個報告原則(即重要性、量化、平衡及一致性)。下表概述本集團於編製本報告時如何應用該等原則。

| 報告原則 | 本集團的應用 |
| --- | --- |
| **重要性** | 涵義：<br><br>當董事及管理層釐定環境、社會及管治議題對投資者及其他持份者產生重要影響時，發行人就應作出匯報。就守則D部分而言，發行人須披露合理預期可能影響其短期、中期或長期現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。<br><br>回應：<br><br>本集團認為環境、社會及管治報告對投資者及持份者具有重要影響。我們於報告中披露識別重要環境、社會及管治因素的流程，包括識別持份者、使用重要性矩陣評估重要議題、識別氣候相關風險及機遇。基於與持份者的溝通機制及重要性原則，我們識別並重點關注重要的環境、社會及管治相關因素，並於報告中披露相應措施。 |

| 報告原則 | 本集團的應用 |
| --- | --- |
| **量化** | 涵義：<br><br>關鍵績效指標的披露須可量化。有關排放量及能源耗用的標準、方法、假設或計算的資料、匯報排放量及能源耗用的標準以及所使用的轉換因素應予披露。<br><br>回應：<br><br>本報告對關鍵績效指標進行定量披露，並報告用於計算排放量及能源耗用的標準、方法、假設或數據，以及所使用的轉換因素及(如適用)有效比較。 |
| **平衡** | 涵義：<br><br>環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈報發行人的表現。本報告應避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈現方式。<br><br>回應：<br><br>本報告討論我們於可持續發展方面的成就及挑戰。 |
| **一致性** | 涵義：<br><br>發行人應使用一致的統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。<br><br>回應：<br><br>本報告於切實可行的情況下盡量使用一致的統計方法，並就計算方法與上一年度所採用方法存在的任何差異作出說明。 |

## 確認及批准

本報告披露的所有資料源自官方文件、本集團的統計數據以及根據本集團規例收集的管理及營運數據。本報告於二零二六年九月二十九日獲董事會確認及批准。

## 董事會聲明

本報告展示本集團在僱傭與勞工常規、環境保護、業務營運、供應鏈管理及企業管治等領域持續提升可持續發展表現的成果及承諾。

董事會深明其有責任監察及管理環境、社會及管治相關風險，以及環境、社會及管治管理制度的成效。董事會每年檢討及討論環境、社會及管治舉措的目標及指標，以優化資源利用效率，盡量減少本集團對環境及自然資源的影響。

可持續發展是本集團業務策略不可或缺的一部分，旨在實現卓越業務並增強長期競爭力。本集團致力以經濟、社會及環境可持續發展的方式營運，同時平衡不同持份者的利益，為社會帶來積極影響。本集團的可持續發展策略基於遵守相關法律規定、遵循可持續發展原則及傾聽持份者意見，並已制定及實施多項政策，以管理及監察與環境、僱傭、營運常規及社區參與相關的風險。

董事會認為，健全的環境、社會及管治架構對本集團業務的可持續發展至關重要。本集團願意承擔更多社會責任，同時在股東利益與社會福利之間取得平衡。我們將繼續加強資料收集工作，以提升環境、社會及管治領域的表現，更廣泛地披露可持續發展相關資料。

## 可持續發展事宜的管治

本集團致力以負責任及可持續的方式營運。為實現此目標，本集團已制定可持續發展事宜管治框架，旨在將環境、社會及管治考慮因素納入其營運及決策流程。本集團可持續發展策略建基於其策略及政策，且會定期作出審閱及更新。此外，本集團與持份者保持積極持續的溝通，確保其計及彼等的需求及關注事宜。

### 管治架構

本集團可持續發展事宜管治框架的核心為董事會(「董事會」)，其負責監督策略及發展，包括可持續發展策略。董事會負責監察及檢討公司的表現，以維持高水平的管治並確保遵守相關規例。執行董事負責管理日常營運中的可持續發展事宜、審閱持份者的意見及更新相關政策，並定期向董事會匯報，以供決策之用。可持續發展委員會透過提供建議、管理風險及審閱政策，協助董事會監督可持續發展事宜。該委員會透過檢視政策及應對可持續發展風險，向董事會提出建議，協助董事會作出知情決策。該等積極措施可將風險降至最低，並為組織的可持續營運物色機遇。此外，審核委員會及高級管理層協助審閱及維持風險管理及內部監控制度。

本集團亦深知評估及監察環境、社會及管治相關風險以及確保於決策過程中考慮該等風險的重要性。這有助於識別與可持續發展相關的潛在風險及機遇，繼而通過制定適當的政策及策略作出應對。

為確保透明度及問責性，可持續發展委員會的最新職權範圍可於本集團及香港聯交所網站查閱。有關企業管治架構及常規的進一步詳情載於本報告企業管治一節。

董事會持續進行審閱，並確保具備適當的技能及能力，以監督為應對氣候相關風險及機遇而設計的策略，主要透過發揮董事會及可持續發展委員會成員在風險管理及企業管治方面的集體專業知識，並評估新興氣候風險及監管更新。董事會每季度獲悉該等風險及機遇的相關進展，並在監督重大交易及策略決策時考慮與此相關的權衡取捨。此外，氣候相關績效指標目前並未納入本集團的薪酬政策。就管理層在監察、管理及監督氣候相關風險及機遇的管治流程、監控措施及程序中所擔當的角色而言，有關職責並未指派予特定的管理層職位或管理層委員會。反之，執行管理團隊共同運用一體化監控措施及程序支持相關監督工作，並將其無縫融入本集團現有的內部風險管理職能中。

## 可持續發展策略

本集團已制定全面的可持續發展策略，重點關注四個核心範疇：環境、員工、供應鏈及社區。根據聯合國成員國的全球號召，本集團已識別七個最為相關的可持續發展目標，並以此作為可持續發展工作的指引。

可持續發展策略以負責任及可持續方式營運這一承諾作為支撐基礎。本集團深明可持續發展需持之以恆，因此將繼續通過與持份者保持積極溝通以及對其可持續發展實踐的持續評估及改進，努力實現其可持續發展目標。

| 核心範疇 | 可持續發展目標 | 涵義 |
|---|---|---|
| **環境** | 目標7、11、12及13 | 本集團旨在不斷改善物業及營運的環境表現，包括在營運中採用環保設備及技術。通過優化資源效率、應對氣候變化及運用創新解決方案，本集團務求為建設可持續發展城市及社區作出貢獻。 |
| **員工** | 目標3、4及8 | 通過提倡多元化以及重視健康及安全，本集團旨在營造以人為本的工作環境。本集團悉心栽培員工，提供平等機會及充足支援，協助彼等發展成為優秀的團隊，例如教育同事有關可持續發展及氣候變化的知識。 |
| **供應鏈** | 目標3、11及12 | 本集團旨在建立在環境、社會及管治方面均可持續發展的供應鏈，並透過評估管理供應鏈的環境及社會風險。透過積極溝通及管理，與供應商及承包商建立長遠互惠關係。 |
| **社區** | 目標3、4及11 | 本集團將其用心建設經營所在城市的理念付諸實行。本集團於推廣教育及慈善事業以及扶持弱勢群體方面進行投資，以產生長遠正面影響。本集團亦透過多項獲撥款慈善活動推廣社區健康生活。 |

## 環境、社會及管治風險管理

本集團已透過可持續發展策略將環境、社會及管治風險納入風險管理。以下說明一些主要的環境、社會及管治風險以及我們對這些風險的回應

*氣候變化*

**潛在影響**

- 極端天氣造成營運中斷，導致維護成本增加

**我們的回應**

- 制定適應計劃，以應對實體風險

*環境合規性*

**潛在影響**

- 違規會導致罰款及處罰以及聲譽損害。若有爭議，亦可能產生訴訟風險
- 更嚴格的環保法規可能會影響業務營運並累計額外成本

**我們的回應**

- 更新環境政策，以符合最新的標準和法規

*健康與安全*

**潛在影響**

- 因健康與安全管理不善而發生工傷或死亡事故
- 僱員及員工受傷導致延遲項目交付，並對聲譽造成負面影響

**我們的回應**

- 監督健康與安全措施、目標和績效
- 識別、評估及管理供應鏈中的健康與安全風險

*供應鏈*

**潛在影響**

- 由於社會或環境因素導致供應鏈中斷，造成供應不穩定以及原材料及服務價格上漲

**我們的回應**

- 進行檢查並評估供應商的可持續發展績效

*道德與誠信*

**潛在影響**

- 違反誠信及洗錢會對聲譽造成負面影響，並導致罰款及處罰
- 網絡攻擊及數據違規造成罰款或賠償方面的財務影響

**我們的回應**

- 提供道德標準及反貪污實務的培訓
- 進行評估和提供網絡安全培訓

## 持份者參與

本集團重視持份者參與，視其為可持續發展策略不可或缺的一部分。本集團定期與投資者及股東、公司及行業團體、租戶及僱員等持份者溝通，以得悉彼等的意見及觀點，從而改進本集團的可持續發展實踐。本集團致力透過積極參與及管理與持份者建立長遠互惠的關係。本集團鼓勵持份者就其可持續發展表現提出意見及建議，且將於日後考慮該等意見以制定更詳細的可持續發展策略。下表展示管理層對持份者期望及憂慮的回應：

| 持份者 | 主要溝通渠道 | 期望及關注 | 管理層回應 |
|---|---|---|---|
| 股東／投資者 | ➢ 公司公佈及通函<br>➢ 年度及中期報告<br>➢ 股東週年大會 | ➢ 盈利能力<br>➢ 財務穩定性<br>➢ 投資回報<br>➢ 企業管治制度<br>➢ 信息披露及透明度 | ➢ 確保實現令人滿意的財務表現及業務增長<br>➢ 制定全面的業務策略計劃，以實現業務目標及宗旨<br>➢ 通過於香港交易所及本公司網站發佈資訊，確保溝通透明且高效 |
| 僱員 | ➢ 培訓及團隊建設活動<br>➢ 商務會議及簡報<br>➢ 表現評估 | ➢ 薪酬及福利<br>➢ 健康與安全<br>➢ 職業發展及培訓機會 | ➢ 確保薪酬制度公平、合理且具競爭力<br>➢ 確保工作環境安全<br>➢ 鼓勵僱員參與持續教育及專業培訓以提高能力 |
| 客戶 | ➢ 電話<br>➢ 會議及信件 | ➢ 優質產品及服務<br>➢ 合理價格 | ➢ 持續提供優質產品及服務，以維持客戶滿意度<br>➢ 確保物業獲妥善維護，以保持租戶滿意度<br>➢ 建立完善的客戶服務，以滿足客戶需求 |
| 供應商 | ➢ 電話<br>➢ 會議及信件 | ➢ 誠信<br>➢ 企業聲譽<br>➢ 與本公司的良好關係 | ➢ 審慎選擇供應商<br>➢ 制定供應鏈管理政策及流程<br>➢ 保持牢固、長久的關係 |
| 社區 | ➢ 慈善及志願活動<br>➢ 社區互動 | ➢ 社會責任<br>➢ 環境保護<br>➢ 企業聲譽 | ➢ 專注社區投資及貢獻<br>➢ 鼓勵僱員積極參與慈善活動及志願服務 |

## 重要性評估及矩陣

重要性評估過程是編製任何環境、社會及管治報告的關鍵步驟，其涉及確定與本公司營運及持份者最為相關的環境、社會及管治事宜並決定其先後次序。重要性評估確保本公司的可持續發展報告重點關注對持份者最重要的事宜，同時與本公司策略保持一致。

根據環境、社會及管治守則的報告原則，本集團的重要性評估過程包括三個步驟。

**第一步：進行確定**

- 審視物業行業，以識別常見的重要事宜
- 確定一系列可能與本集團業務相關的潛在環境、社會及管治事宜

**第二步：確定先後次序**

- 透過同業基準評價確定已識別環境、社會及管治事宜的先後次序
- 邀請董事會及高級管理層確定已識別環境、社會及管治事宜的先後次序
- 建立清單，列出對本集團及其持份者至關重要的環境、社會及管治重要事宜

**第三步：通過驗證**

- 驗證環境、社會及管治重要事宜清單

根據上述流程，本集團已確定下表所示6項重要事宜，作為本報告的重點披露範疇，以及6項環境、社會及管治一般事宜(與上個財政年度相同)：－

| | |
|---|---|
| **環境、社會及管治重要事宜** | • 環境：溫室氣體排放、能源<br>• 氣候相關披露：氣候變化(實體及轉型風險)<br>• 僱傭：僱傭制度、職業健康與安全<br>• 營運慣例：反貪污、供應鏈 |
| **環境、社會及管治一般事宜** | • 環境：廢棄物、水資源、環境及自然資源<br>• 僱傭：培訓及發展<br>• 營運慣例：產品責任<br>• 社區：社區投資 |

於報告期間內，本集團針對一系列環境、社會及營運項目進行評估，並通過多種渠道評估其對持份者及本集團的重要性。此評估有助確保本集團的業務目標及發展方向符合持份者的期望及要求。本集團及持份者關注的事項於以下重要性矩陣圖中呈列：

**重要性矩陣**

| 對持份者的重要性 | 低 | 中 | 高 |
|---|---|---|---|
| 高 | ➢ 顧客滿意度<br>➢ 產品及服務質量 | ◆ 員工薪酬及福利<br>◆ 職業健康與安全<br>◆ 員工培訓及晉升機會<br>◆ 氣候變化 | ◆ 反歧視措施<br>◆ 勞工權益保護<br>➢ 反貪污<br>➢ 簡樸房營運及架構合規<br>➢ 信貸風險及貸款融資管理 |
| 中 | ✧ 溫室氣體排放 | ➢ 客戶數據私隱措施及保障<br>➢ 社區貢獻<br>➢ 供應商管理 | ✧ 資源使用<br>◆ 人才管理 |
| 低 | ✧ 廢氣排放<br>✧ 廢水排放<br>✧ 無害廢棄物的產生 | ✧ 水資源利用 | ➢ 營運合規<br>✧ 廢棄物管理 |

**對本集團的重要性**

✧ 環境　◆ 僱員　➢ 營運

## 企業社會責任

本集團深明我們的業務在締造更可持續發展的未來方面擔當重要角色。在推動業務增長的同時，我們致力將企業社會責任融入日常營運中。我們不斷努力管理環境足跡，保留健全的人才儲備，並滿足弱勢族群的需求。

## 我們的環境

本公司致力於我們環境足跡的可持續管理，並持續改善我們的績效。為了貫徹我們的環境管理，我們專注於能源效率、資源管理和培養員工的環保意識。

本集團嚴格遵守適用的環保法律及法規，包括但不限於香港法例第311章《空氣污染管制條例》、第354章《廢物處置條例》及第358章《水污染管制條例》。於本年度，本集團並無發現任何嚴重違反相關環保法律及法規的情況。

## 環境

### 溫室氣體排放

本集團致力於減少其碳足跡及盡量減低對環境的影響。本集團深知應對氣候變化的重要性，正積極採取措施減少其溫室氣體排放。為此，本集團已實施一系列措施及常規，以透過其環境政策監控及管理碳足跡。本集團根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》計量其溫室氣體排放。就範圍2排放而言，我們採用基於地理位置的方法。於本年度，本集團並無將旨在緩解氣候相關風險的氣候相關資本開支單獨核算。本集團目前並無在決策中應用內部碳定價。為減少碳足跡，本集團正於其物業及辦公室實施一系列節能措施，包括安裝高能效照明系統及實施節能措施。本集團亦正在探究能夠促進可再生能源使用的計劃，例如，於其物業天台安裝太陽能電池板。有關碳排放相關措施及目標的詳情，請參閱「能源」章節。

本集團致力於提高僱員及持份者的可持續發展及環保意識。為此，本集團定期就環境問題與僱員及持份者溝通，鼓勵彼等參與本集團的可持續發展方案。本集團亦鼓勵其租戶推行可持續發展慣例及方案以減少其碳足跡。

本集團深知減少碳足跡需持之以恆，並將繼續監察及管理其溫室氣體排放以實現可持續發展目標。憑藉對可持續發展及環保責任的承諾，本集團正致力於為全人類構建更可持續的未來。

### 廢棄物

本集團致力於透過實施有效的廢棄物管理常規減少環境影響。本集團已制定環保政策，概述其廢棄物管理方法，同時推行一系列減少產生廢棄物的措施，例如於可行情況下使用電子通訊及文件。本集團亦鼓勵僱員採取雙面打印及減少用紙等環保措施。

本集團已建立回收制度，以管理營運產生的廢棄物。該制度包括對廢紙、塑膠及金屬等廢棄材料進行分類，並利用回收渠道加以適當處置。本集團確保其廢棄物管理常規符合相關法規及標準，並致力於不斷完善廢棄物管理常規。本集團深明提高環保意識對促進可持續性常規至關重要。為此，本集團定期與持份者溝通，以教育彼等有關減廢及循環再用的重要性。本集團亦鼓勵僱員養成環保習慣及做法。

廢棄物管理常規的實行彰顯本集團致力於減輕環境影響及推動可持續常規的承諾。基於重要性考量，本集團並無制定任何減廢相關目標。其將繼續評估及完善廢棄物管理常規以達致環境可持續發展目標，並會適時制定相關目標。於本年度，本集團概無違反廢棄物相關法律及法規的個案。

## 能源

本集團致力於以負責任及可持續的方式營運，並將能源管理視為其環境策略的重要組成部分。本集團明白，有系統地管理其能源使用對減少其環境影響及促進其營運所在社區的可持續發展至關重要。

為此，本集團已實施一項概述其能源管理方法的環保政策（此政策以負責任及可持續方式營運的承諾為基礎），並深知可持續發展需持之以恒。本集團已將其照明系統更換為節能照明系統，所採用的大部分設備貼有一級能源標籤。此舉有助於確保本集團使用節能設備及系統，減少其整體能源消耗及環境影響。室內溫度維持在攝氏25度，有助於將加熱及冷卻所需的能源減至最少。本集團亦實施預設系統，於晚上11時至早上7時關閉天台指示牌，亮度則設為正常水平。此系統有助減少非辦公時段的能源消耗，久而久之可節省大量能源。

為確保本集團有效管理能源消耗，管理層定期監察其能源使用情況，並會收集相關數據，以檢討表現及制定相應措施。本集團利用該數據識別可進一步改善能源管理常規的範疇，並制定策略以進一步減少能源消耗。

本集團已設定能源消耗目標，將耗電量強度維持在現有水平，直至二零二五／二六年財政年度為止，以減少能源消耗及相應的溫室氣體排放。為實現此目標，本集團已制定相應措施，包括推行節能系統及設備、透過定期監察管理能源消耗及提高僱員的節能意識。於本年度，耗電量及其強度分別較二零二四／二五財政年度的基線上升97%。耗電量上升的原因是天台指示牌的新租約自二零二六年二月起生效。

本集團正在探究促進可再生能源使用的計劃，如於天台安裝太陽能電池板。該等計劃目前仍在審議中，一旦實施，將進一步減少本集團對不可再生能源的依賴，為建設更可持續的未來出一分力。

本集團致力以負責任及可持續的方式管理能源使用。透過執行環保政策，本集團實施一系列旨在減少能源消耗及盡量減低環境影響的能源管理措施。本集團持續投資節能系統及探討促進可再生能源的各種創新方式，履行其致力為所有人締造更可持續未來的承諾。

### 水資源

本集團致力於減少耗水量及於所有業務中推廣節約用水慣例。本集團深知負責任管理用水的重要性，並已實施一系列舉措推廣高效用水。

本集團已張貼關於使用後關掉水龍頭的提示，盡量減少浪費水資源，並向租戶及訪客推廣負責任用水。此外，本集團會定期檢查水管及水龍頭，以儘快發現任何漏水情況並進行維修。此舉有助防止浪費水資源，確保本集團的耗水量降至最低。

本集團深知負責任水資源管理對於建設可持續發展社區至關重要，因此致力於在業務營運及持份者中推廣節約用水慣例。本集團通過繼續投資節水設備及系統，以及探討減少耗水量的創新方法，表明其為所有人構建更加可持續未來的承諾。

於本年度，概不存在符合用途的水源不足問題。考慮到重要性，本集團並未訂立任何與用水效益相關的目標。本集團將繼續評估用水效益，制定相關目標，並適時制定相關內部政策。

### 環境及天然資源

本集團致力於其所有業務中盡量減輕對環境及自然資源的影響。本集團深知物業建設及營運會對環境產生重大影響，因此致力於實施可持續慣例以減輕該等影響。

本集團已將可持續慣例納入其採購流程，盡可能優先使用可持續材料。本集團亦尋求通過落實節能系統及設備、透過定期監測管理能源消耗，以及提高員工節能意識，將其業務營運對環境的影響減至最低。

本集團正在積極通過可持續採購慣例、節能系統、廢物管理措施及可再生能源的探討，努力管理及盡量減低其對環境及自然資源的影響。本集團將繼續評估其對環境的影響，並將於未來適時制定相關政策。

### 氣候相關披露

本集團深明應對氣候變化至關重要，並致力透過實施可持續發展策略、積極推動低碳營運及綠色創新，以及持續優化資源利用以盡量減少碳足跡，從而增強其氣候韌性。

氣候變化已加劇全球極端天氣事件的嚴重程度及頻率。為應對實體風險增加，世界各地政府已加強氣候監管框架，並倡導技術進步以應對該等挑戰。本集團面對向低碳經濟轉型的相關轉型風險，包括政策、市場動態及技術進步方面的變化。該等因素不僅可能導致資產價值波動，亦可能對供應鏈、營運效率及市場需求造成影響，最終影響企業的整體營運及財務狀況。氣候變化在為企業營運帶來風險的同時，亦帶來發展機遇。本集團致力透過優化其氣候變化舉措及完善營運策略，創造長期價值並促進可持續增長。

本集團致力應對氣候變化為企業帶來的機遇及挑戰，並將繼續披露氣候相關資料。為符合《環境、社會及管治報告守則》(主板上市規則附錄C2)D部分及國際匯報框架(包括《國際財務報告可持續發展披露準則第S2號：氣候相關披露》)，本集團的氣候相關披露圍繞四大核心元素：管治、策略、風險管理，以及指標與目標。

## 管治

董事會對本集團環境及氣候相關事宜的監督及策略方向承擔總體責任。為確保有效管治，董事會持續檢討並保證具備適當的技能及勝任能力，以監督應對氣候相關風險與機遇的策略。具體做法是運用董事會及可持續發展委員會在風險管理及企業管治方面的集體專業知識，並定期諮詢外部專業顧問以評估新出現的氣候風險及最新監管資訊。

為維持動態監督，董事會每季度獲正式匯報氣候相關風險及機遇。在該等檢討中，董事會在監督本集團整體策略及評估重大物業交易時，會審慎考慮與該等風險相關的權衡。

目前，氣候相關績效指標並未納入本集團的薪酬政策，惟董事會將定期檢討日後納入與環境、社會及管治掛鈎指標的可行性。就管理層在管治流程、監控措施及程序中的角色而言，該職責未轉授予特定的管理層職位或另設的委員會。相反，執行管理團隊共同運用一體化監控措施及程序支持氣候監督工作，並將其無縫融入本集團現有的企業風險管理框架中。

## 策略

本集團已評估氣候變化對其於香港、英國及日本的物業投資、發展及證券買賣業務的短期、中期及長期*(定義為短期：報告期間至二零三零年；中期：二零三一年至二零五零年；長期：二零五一年及以後)*影響。

### *A. 氣候相關風險、機遇及財務影響*

| 類別 | 風險／機遇描述 | 潛在財務影響 | 時間範圍 | 緩解／應對策略 |
|---|---|---|---|---|
| **實體風險** *(急性及慢性)* | 極端天氣事件(例如香港及日本的超強颱風及暴雨；英國的嚴重局部風暴及水浸)的頻率及嚴重程度增加。 | 可能導致物業結構損壞、營運中斷、直接維修及保養成本上升，以及物業保險費增加。 | 短期、中期、長期 | 制定應急指引、維持全面的保險保障，並定期檢查排水及結構完整性。 |
| **轉型風險** *(政策、法律及市場)* | 香港、英國及日本的綠色建築守則日益嚴格、強制節能改造，以及排放披露規則收緊。 | 物業改造及節能設備的資本開支增加，以避免資產貶值或擱淺。 | 短期、中期 | 以一級能源標籤設備更換老化裝置、安裝節能照明，並考慮採用可再生能源(例如天台太陽能)。 |
| **機遇** *(資源效率)* | 採用節能系統、智能建築管理及減少廢棄物措施。 | 降低公用事業及營運成本、提升利潤率，以及增強物業對租戶的吸引力。 | 中期、長期 | 繼續優化資源效率，並探索創新、低碳的營運方案。 |

*B. 氣候情景分析及業務模式韌性*

為評估我們的業務模式及策略規劃面對未來不確定因素的韌性，本集團對我們於香港、英國及日本的核心業務進行了前瞻性氣候相關情景分析。我們依據國際基準模型評估了兩種截然不同的路徑：

- **1.5ºC一致「淨零」情景（轉型主導）**：參考與《巴黎協定》及國際能源署(IEA)淨零排放框架一致的路徑，該情景模擬快速脱碳、積極的碳定價及嚴格的綠色建築法規。分析結果確認我們物業業務的抵禦能力，顯示我們持續進行的節能改造、照明升級及積極的設施管理，將使我們的資產保持競爭力，並完全符合不斷演變的地區標準。

- **3ºC+「現行政策」情景（實體主導）**：參考高排放基準預測（例如IPCC代表性濃度路徑框架），該情景評估未緩解的全球變暖及極端天氣事件頻率增加的影響。評估結果確認，我們的結構檢查標準、惡劣天氣應急指引及全面的物業保險保障，為應對急性實體干擾提供穩健的營運保障。

總括而言，情景分析驗證了本集團的策略及業務模式在短期、中期及長期規劃範圍內的韌性及適應能力。

*C. 財務影響及應用匯報寬免*

本集團深知當前及預期氣候風險主要影響特定財務報表項目，尤其是*投資物業*、*物業*、*廠房及設備*、*經營開支（維修及保養）*以及*行政開支（保險費）*。根據環境、社會及管治守則D部分第25段附註3、4及5所載的匯報寬免條文，本集團已選擇披露有關該等財務影響及資本部署的定性資料。由於氣候相關開支目前納入一般物業保養預算，故本報告期間已省略量化的財務影響數據，這意味著若將其單獨列示，則會引發高度的計量不確定性。展望未來，本集團將繼續完善其內部會計機制，以在未來報告週期內記錄並準確報告該等可量化指標。

## 風險管理

本集團透過四個步驟，將氣候相關風險的識別、評估、優次排列及監察納入其企業風險管理系統：

| 風險程序 | 具體詳情 |
| --- | --- |
| **識別風險** | 透過全面收集及分析氣候相關數據(包括研究天氣模式、評估監管修訂及監察市場趨勢)，識別可能影響業務營運及財務表現的潛在實體及轉型風險。 |
| **評估影響** | 在考慮持份者反饋及營運狀況後，評估已識別氣候風險對主要營運範疇的潛在影響。其後，對該等風險排列優次，以精簡資源分配及策略決策。 |
| **制定策略** | 針對不同風險類別制定具體應對計劃，將氣候風險規程納入日常營運，並進行應急演練，以確保在極端天氣事件期間做好準備。 |
| **監督及改進** | 部署動態監察框架，定期評估氣候風險的變化及策略執行情況。定期審閱各營運地點的最新監管情況，以持續提升氣候抵禦能力。 |

### 納入企業風險管理

本集團將氣候相關風險及機遇的識別、評估及優次排列直接納入其整體企業風險管理框架。氣候變化並非被視為獨立的環境議題，而是與傳統的財務、營運及合規風險一併評估實體及轉型風險。具體做法是在統一的企業風險矩陣上評估氣候風險，以釐定其相對於其他業務風險的相對可能性及嚴重程度。此綜合方法促進跨部門協作，確保執行管理團隊、可持續發展委員會及審核委員會在作出策略性業務決策或批准重大物業交易前，共同評估氣候風險敞口(例如資產的環境表現)。

### 動態監察機制

為確保我們的氣候策略持續有效，本集團採用持續監察機制。管理層積極追蹤外部發展，包括我們於香港、英國及日本等核心營運司法權區的環境法規更新、建築能源守則及市場趨勢變化。在內部，本集團透過檢討主要營運指標(例如耗電量數據)評估其減緩措施的表現，以驗證物業節能升級的成效。此外，本集團的氣候風險狀況及減緩策略由董事會及相關委員會定期正式檢討，確保我們的風險管理流程始終靈活，對不斷演變的氣候情景可快速響應。

### 指標與目標

為嚴謹監察及管理其環境足跡，本集團根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》計量其溫室氣體排放。於報告期間，本集團採用基於地理位置的計量方法，錄得範圍1絕對總排放量為**0.00噸***二氧化碳當量*，範圍2排放量為**104.61噸***二氧化碳當量*。有關該等指標的詳細分類及歷史比較數字載於本報告附錄二(關鍵績效指標)。

就範圍3溫室氣體排放而言，本集團已應用環境、社會及管治守則D部分所載的「不遵守就解釋」條文及合理資料寬免。鑒於收集全面價值鏈數據(例如追蹤第三方租戶(下游租賃資產)的能源消耗，以及計算外部建築供應商(採購商品及服務)的排放)本身存在複雜性，目前無法在無需付出過度成本或努力的情況下取得該等精確指標。因此，本報告期間已省略量化的範圍3排放。本集團擬逐步評估其內部能力，並評估與持份者建立穩健數據共享機制的可行性，以便在未來報告週期內作出該等披露。

在評估其排放的財務影響及指導物業投資決策時，本集團目前並無應用內部碳定價，亦無於本年度購買或註銷任何碳信用以抵銷排放。相反，本集團繼續專注透過營運效率直接減輕其環境影響。具體而言，本集團維持一項明確的氣候相關目標，即於二零二五／二六財政年度將其耗電量強度維持在現有營運水平。本集團透過在其物業組合持續部署節能設備、優化照明系統及實施嚴謹的資源管理常規，積極推進及監察該目標。

為符合業務重要性及現行行業慣例，本集團就相關排放、溫室氣體排放及資源使用作出披露；惟其並無將與業務模式及活動相關的行業特定指標納入可量化指標。儘管我們的目標並非根據跨行業或行業特定指標制定，我們將根據科學數據定期評估氣候變化應對措施的成效，並據此更新應對策略，從而持續增強我們應對氣候變化的韌性。

本集團並無定量披露容易受氣候相關實體或轉型風險影響的資產或業務活動的具體金額及比例，亦無單獨列示氣候相關資本開支。為提升可比性及一致性，本集團將在未來報告週期內按照項目管理及財務分類系統逐步完善其氣候相關資本部署的披露與呈列。

## 僱傭及勞工常規

### 僱傭制度

本集團致力於提供安全、平等及互助的工作環境，促進僱員的個人及職業發展，其僱傭制度的積極管理方針建基於透明、公平及尊重的核心價值觀。本集團對所有形式的歧視、不公平、童工及強制勞工以及違反僱傭相關活動的行為採取零容忍態度。所有與僱傭相關的程序均由本集團及相關部門監控，例如檢查求職者的工作資格及僱員的工作時數。一旦發現童工及強制勞工等違規個案，本集團將按照既定措施或程序處理，包括但不限於立即終止招聘程序或解除與童工的僱傭關係，以待進一步調查或處理，並對強制勞工的負責人員進行調查。本集團確保其僱員享有尊嚴及得到尊重，並保護彼等的權利及福祉。

本集團相信，其已為僱員提供公平且有競爭力的薪酬組合及福利。為確保其政策符合行業標準及市場趨勢，本集團定期將有關政策與行業標準及市場趨勢進行比較。本集團進行年度表現評核，以評估僱員的表現、資質及發展潛力，並以此作出有關晉升、加薪及獎勵的決定。本集團對在維護僱員權利方面的良好往績記錄引以為豪，其於本年度並無任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、福利及相關法例(包括香港法例第608章《最低工資條例》及香港法例第57章《僱傭條例》)的違規個案。本集團深信僱員是最寶貴資產，致力於確保彼等在公司內持續成長及成功。

### 職業健康與安全

本集團深明安全及健康的工作環境對任何業務的成功至關重要，而僱員福祉更屬重中之重。

為保障僱員免受危害，本集團實施安全指引及健康與安全政策，概述其確保為全體僱員提供安全健康的工作環境的承諾。本集團已遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》，該條例列明有關工作場所安全及健康的法律規定。本集團已實施相關措施，確保為僱員提供安全工作場所。本集團亦已制定颱風及暴雨警告等緊急狀況下的安全安排，以確保僱員於極端天氣狀況及其他緊急狀況下的安全。

本集團過去一年的工作表現盡顯其對工作場所安全與健康的承諾。於過往三年(包括本年度)，本集團概無因工死亡或受傷的個案，足證其在工作場所安全及健康方面採取的積極舉措有效。於本年度，本集團概無發生任何違反職業健康與安全的個案。

### 培訓及發展

本集團致力於確保其僱員獲得必要的培訓及發展機會，以提升彼等的工作表現及加強其職業發展。其深明栽培僱員對推動持續發展及成功至關重要，可使集團在瞬息萬變的營商環境中更具競爭力及靈活性。

本集團相信，為僱員提供培訓及發展機會是人才管理策略的重要一環。其目標是通過為僱員提供所需資源及支持，吸引及留聘頂尖人才，從而打造出色的團隊。本集團深知僱員為其最寶貴資產，栽培僱員對於確保彼等於組織內的持續成長及成功至關重要。通過提供一系列培訓機會，包括旨在為僱員提供所需知識及技能的外部培訓課程及研討會，本集團可提升彼等的工作表現及加強其職業發展。

本集團深明培訓及發展於人才管理及組織發展策略中的重要性，致力於為僱員提供必要的資源及支持，以提升彼等的工作表現、加強其職業發展並增進其技能及知識。本集團將繼續吸引及留聘頂尖人才，確保僱員於組織內的持續成長及成功，並適時制定培訓及發展相關政策。

## 營運常規

### 產品責任

本集團致力提供符合國內及國際標準的優質產品及服務。為確保本集團的產品和服務符合最高質量標準，本集團已實施質量保證流程，包括監察供應商表現、質量控制、僱員培訓及發展，以及糾正及預防措施。本集團致力遵守根據香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》制定的內部私隱政策。

本集團將所有個人資料保密，確保客戶私隱得到保護。其深知及時有效處理客戶投訴的重要性。所有投訴均獲徹底處理及調查，並會採取適當措施防止日後發生類似問題。此外，每當涉及知識產權，相關部門或僱員均會認真確保遵守有關權利及法規，例如產品的使用須獲得知識產權所有者的許可。於本年度，並無有關所提供產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜與賠償方式的投訴個案，且無已售或已運送產品因安全與健康理由而須召回。

本集團致力促進產品責任，並確保產品及服務安全可靠、質量上乘。本集團將繼續審閱及更新其質量保證程序以及私隱政策，以確保達到甚或超出客戶及持份者的期望。於本年度，並未發生違反產品責任相關法律及法規的情況。

## 供應鏈

本集團致力在整個供應鏈中推廣可持續發展的實踐。其已實施可持續發展採購政策及可持續發展政策，確保其供應商、承包商及賣方符合其對可持續發展供應鏈的期望。

為管理供應鏈風險，本集團已建立針對供應商及承包商的批核程序。本集團會定期進行評估，確保其供應商及承包商遵守相關環境及社會法律法規，包括《廢物處置條例》、《僱傭條例》及《職業安全及健康條例》以及環保政策。其載列本集團維持可持續發展業務營運的環保標準及慣例。本集團亦與其供應商及承包商合作，以物色可改善其環境及社會表現的機遇。

本集團與其供應商及承包商緊密溝通其期望，並列明有關環境及社會表現的要求。其將企業社會責任常規融入供應鏈管理過程，確保供應商及承包商均符合其可持續發展目標。本集團亦鼓勵於供應鏈中使用環保產品以保護環境及自然資源。

本集團深知供應鏈管理常規對其可持續發展表現有重大影響。其致力於確保將可持續發展納入供應鏈管理流程的各方面，以促進可持續發展實踐及減少其對環境的影響。

## 反貪污

本集團致力於在其所有營運中維持高水平的道德規範及誠信。其深明打擊貪污對實現可持續發展及促進社會責任至關重要。因此，本集團已制定全面的反貪污管理制度及常規，以確保其營運符合最高水平的道德規範。

本集團的政策及常規由董事會監督，並於員工手冊內概述，全體僱員均須遵守。員工手冊涵蓋的主題有商業道德、專業操守以及禁止接受業務夥伴的利益、饋贈或任何形式的腐敗利益等。該等政策根據香港法例第201章《防止賄賂條例》、香港法例第163章《放債人條例》及香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》制定。

本集團要求全體員工申報任何潛在或明顯利益衝突。此申報有助於確保僱員以本集團及其持份者的最佳利益行事。其已採取措施監察本政策的遵守情況及調查任何已上報的違規個案。倘供應商因任何賄賂行為而停業，本集團會將其從供應商名單或競標人名單中剔除。

除該等措施外，本集團亦已制定舉報政策，以鼓勵僱員報告任何貪污或賄賂事件。舉報政策適用於所有僱員，且任何報告均會保密處理。舉報政策是本集團偵查及防止貪污行為的重要手段。其明白，對於發現潛在問題及防止貪污而言，僱員是否願意直言不諱至關重要。

於本年度，本集團概無違反法律及法規的行為，亦無針對其本身及其僱員的不道德商業行為(包括但不限於賄賂、勒索、欺詐及洗錢)的相關法律案件。本集團對任何形式的不道德行為採取零容忍態度，盡顯其對維持高水平道德規範及誠信的承諾。反貪污及反洗錢政策及常規乃本集團可持續發展策略的重要一環，本集團將不斷完善及更新該等政策及常規，確保以負責任及可持續的方式營運。此外，本集團將適時為其僱員提供反貪污及反洗錢相關培訓，以確保遵守商業道德規範。

## 社區投資

### 社區投資

本集團認為，其成功與經營所在社區的福祉息息相關。因此，本集團有責任為社區出一分力，同時為社會帶來正面影響。本集團認為應回饋曾為其提供支持的社區，並致力做負責任的企業公民。

本集團慈善工作的重心為保良局宏輝慈善基金會，其於二零一一年成立，提供的初步捐款超過港幣10,000,000元。慈善基金旨在為有財務需求的貧困低收入家庭提供幫助並改善其家居安全條件。其亦為附屬學校提供緊急補貼並為就讀大學教育資助委員會(教資會)資助課程的學生提供高等教育補貼。慈善基金亦為附屬中、小學的創新科技及STEAM提供資金。

本集團旨在透過其慈善工作為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力。本集團相信，支援貧困人士並為其提供改善生活機會尤為重要。本集團為與保良局宏輝慈善基金會合作深感自豪，並致力支持其工作，為有需要人士的生活帶來改變。

除慈善工作外，本集團亦提供慈善贊助、活動及社區項目。該等項目主要涉及保良局及公益金的捐款及活動。本集團相信，該等工作對建設強大堅韌的社區至關重要。本集團旨在通過向該等組織提供支援及資源，為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力。

本集團深知僱員為最寶貴資產，鼓勵其僱員積極參加義工活動，例如慈善活動、社區服務及環境保護活動。透過該等活動，僱員能獲得滿足感並能為社區福祉出一分力。本集團向其僱員提供能為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力的機會。

本集團相信，做負責任的企業公民對長遠成功至關重要。本集團致力於為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力。本集團將繼續支持慈善機構、贊助社區項目及向其僱員提供成為義工並為其他人的生活帶來改變的機會，同時將在未來制定相關內部政策(倘適用)。於本年度，本集團共捐款約港幣2,242,000元支持社區發展。

## 附錄一：香港交易所環境、社會及管治守則

### 強制披露規定

| 主要範疇、層面及一般披露 | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| 管治架構 | 由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：<br><br>(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；<br><br>(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及<br><br>(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連 | 董事會聲明<br><br>可持續發展事宜的管治 |
| 匯報原則 | 描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：<br><br>重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果<br><br>量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露<br><br>一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素 | 匯報原則<br><br>持份者參與<br><br>重要性評估 |
| 匯報範圍 | 解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因 | 報告期間及範圍 |

## 「不遵守就解釋」條文

| 一般披露／關鍵績效指標 | 報告指引 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| **A. 環境** | | |
| **層面A1** | **排放物** | |
| 一般披露 | 有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：<br><br>(a) 政策；及<br><br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例<br><br>的資料 | 溫室氣體排放、廢棄物 |
| 關鍵績效指標A1.1 | 排放物種類及相關排放數據 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標A1.2 | 已於二零二五年一月一日廢除 | 不適用 |
| 關鍵績效指標A1.3 | 所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算） | 不適用[1] |
| 關鍵績效指標A1.4 | 所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算） | 不適用[1] |
| 關鍵績效指標A1.5 | 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟 | 溫室氣體排放 |
| 關鍵績效指標A1.6 | 描述處理有害及無害廢棄物的方法及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟 | 不適用[1] |
| **層面A2** | **資源使用** | |
| 一般披露 | 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策 | 能源、水資源 |
| 關鍵績效指標A2.1 | 按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算） | 附錄二 |
| 關鍵績效指標A2.2 | 總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算） | 附錄二 |
| 關鍵績效指標A2.3 | 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟 | 能源 |
| 關鍵績效指標A2.4 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟 | 水資源 |
| 關鍵績效指標A2.5 | 製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量 | 不適用[1] |

| 一般披露／關鍵績效指標 | 報告指引 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| **層面A3** | **環境及天然資源** | |
| 一般披露 | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策 | 環境及天然資源 |
| 關鍵績效指標A3.1 | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動 | 環境及天然資源 |
| **層面A4** | **氣候變化** | |
| 一般披露 | 已於二零二五年一月一日廢除 | 不適用 |
| 關鍵績效指標A4.1 | 已於二零二五年一月一日廢除 | 不適用 |
| **B. 社會** | | |
| **層面B1** | **僱傭及勞工常規** | |
| 一般披露 | 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：<br><br>(a) 政策；及<br><br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例<br><br>的資料 | 僱傭制度 |
| 關鍵績效指標B1.1 | 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標B1.2 | 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 | 附錄二 |
| **層面B2** | **健康與安全** | |
| 一般披露 | 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：<br><br>(a) 政策；及<br><br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例<br><br>的資料 | 職業健康與安全 |
| 關鍵績效指標B2.1 | 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標B2.2 | 因工傷損失工作日數 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標B2.3 | 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法 | 職業健康與安全 |

| 一般披露／關鍵績效指標 | 報告指引 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| **層面B3** | **發展及培訓** | |
| 一般披露 | 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動 | 培訓及發展 |
| 關鍵績效指標B3.1 | 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標B3.2 | 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數 | 附錄二 |
| **層面B4** | **勞工標準** | |
| 一般披露 | 有關防止童工及強制勞工的：<br><br>(a) 政策；及<br><br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例<br><br>的資料 | 僱傭制度 |
| 關鍵績效指標B4.1 | 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工 | 僱傭制度 |
| 關鍵績效指標B4.2 | 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟 | 僱傭制度 |
| **層面B5** | **供應鏈管理** | |
| 一般披露 | 管理供應鏈的環境及社會風險政策 | 供應鏈 |
| 關鍵績效指標B5.1 | 按地區劃分的供應商數目 | 附錄一 |
| 關鍵績效指標B5.2 | 描述有關聘用供應商的慣例、向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法 | 供應鏈 |
| 關鍵績效指標B5.3 | 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法 | 供應鏈 |
| 關鍵績效指標B5.4 | 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法 | 供應鏈 |

| 一般披露／關鍵績效指標 | 報告指引 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| **層面B6** | **產品責任** | |
| 一般披露 | 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：<br><br>(a) 政策；及<br><br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例<br><br>的資料 | 產品責任 |
| 關鍵績效指標B6.1 | 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標B6.2 | 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標B6.3 | 描述與維護及保障知識產權有關的慣例 | 產品責任 |
| 關鍵績效指標B6.4 | 描述質量檢定過程及產品回收程序 | 產品責任 |
| 關鍵績效指標B6.5 | 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法 | 產品責任 |
| **層面B7** | **反貪污** | |
| 一般披露 | 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的<br><br>(a) 政策；及<br><br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例<br><br>的資料 | 反貪污 |
| 關鍵績效指標B7.1 | 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果 | 附錄二 |
| 關鍵績效指標B7.2 | 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法 | 反貪污 |
| 關鍵績效指標B7.3 | 描述向董事及員工提供的反貪污培訓 | 反貪污 |
| **層面B8** | **社區投資** | |
| 一般披露 | 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策 | 社區投資 |
| 關鍵績效指標B8.1 | 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育) | 社區投資 |
| 關鍵績效指標B8.2 | 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間) | 社區投資 |

## 氣候相關披露

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| | **(I) 管治** | |
| 19 | 發行人須披露有關以下方面的資料： | |
| | (a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊： | 應對氣候變化－管治 |
| | (i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略； | |
| | (ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率； | |
| | (iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估； | |
| | (iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及 | 應對氣候變化－管治；<br>應對氣候變化－指標與目標 |
| | (b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊： | 應對氣候變化－管治 |
| | (i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及 | |
| | (ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。 | |

* 環境、社會及管治守則的相應段落。

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| | **(II) 策略** | |
| **氣候相關風險和機遇** | | |
| 20. | 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須： | 應對氣候變化－策略 |
| | (a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇； | |
| | (b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險； | |
| | (c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及 | |
| | (d) 解釋發行人如何定義「短期」、「中期」及「長期」，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鈎。 | |
| **業務模式和價值鏈** | | |
| 21 | 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露： | 應對氣候變化－策略 |
| | (a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及 | |
| | (b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。 | |

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| **策略和決策** | | |
| 22. | 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露： | 應對氣候變化－策略 |
| | (a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊： | |
| | (i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動； | |
| | (ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)； | |
| | (iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；及 | |
| | (iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| | (b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。 | 應對氣候變化－策略 |
| 23. | 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。 | 應對氣候變化－策略 |
| **財務狀況、財務表現及現金流量－當前財務影響** | | |
| 24. | 發行人須披露以下定性和量化資料： | 應對氣候變化－策略 |
| | (a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及 | |
| | (b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。 | |

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| **財務狀況、財務表現及現金流量－預期財務影響** | | |
| 25. | 發行人須披露以下定性和量化資料： | 應對氣候變化－策略 |
| | (a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化： | |
| | (i) 其投資及處置計劃；及 | |
| | (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及 | |
| | (b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。 | |
| **氣候韌性** | | |
| 26. | 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露： | 應對氣候變化－策略；<br><br>應對氣候變化－風險管理 |
| | (a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解： | |
| | (i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； | |
| | (ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 | |
| | (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； | |

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| | (b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括： | |
| | (i) 使用的輸入數據，包括：(1)發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；(2)分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；(3)分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；(4)發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；(5)發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；(6)發行人在分析中所使用的時間範圍；及(7)發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)； | |
| | (ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及 | |
| | (iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。 | |
| **(III) 風險管理** | | |
| 27. | 發行人須披露以下資訊： | 應對氣候變化－風險管理 |
| | (a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊； | |
| | (i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)； | |
| | (ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險； | |
| | (iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)； | |
| | (iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列； | |
| | (v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及 | |
| | (vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程； | |

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| | (b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及 | |
| | (c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。 | |
| | **(IV) 指標與目標** | |
| **溫室氣體排放** | | |
| 28. | 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為： | 環境表現數據摘要；<br><br>應對氣候變化－指標與目標 |
| | (a) 範圍1溫室氣體排放； | |
| | (b) 範圍2溫室氣體排放；及 | |
| | (c) 範圍3溫室氣體排放。 | |
| 29. | 發行人須： | 附錄二<br><br>應對氣候變化－指標與目標 |
| | (a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放； | |
| | (b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括： | |
| | (i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；(ii)發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及(iii)發行人在匯報期對計量方法、輸入資料假設進行的任何變更以及變更原因； | |
| | (c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及 | |

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| | (d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。 | |
| **氣候相關轉型風險** | | |
| 30. | 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| **氣候相關物理風險** | | |
| 31. | 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| **氣候相關機遇** | | |
| 32. | 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| **資本運用** | | |
| 33. | 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| **內部碳定價** | | |
| 34. | 發行人須披露如下： | |
| | (a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| | (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。 | |
| **薪酬** | | |
| 35. | 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。 | 應對氣候變化－指標與目標 |

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| **行業指標** | | |
| 36. | 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續發展披露準則第S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| **氣候相關目標** | | |
| 37. | 發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露： | 應對氣候變化－指標與目標 |
| | (a) 用以設定目標的指標； | |
| | (b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)； | |
| | (c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))； | |
| | (d) 目標的適用期間； | |
| | (e) 衡量進度的基準期間； | |
| | (f) 階段性目標或中期目標(如有)； | |
| | (g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及 | |
| | (h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。 | |
| 38. | 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括： | 應對氣候變化－指標與目標 |
| | (a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證； | |
| | (b) 發行人審核目標的程序； | |
| | (c) 用於監察達標進度的指標；及 | |
| | (d) 任何修訂目標的內容及原因。 | |

| 項目* | 描述 | 相關章節或備註 |
|---|---|---|
| 39. | 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。 | 應對氣候變化－指標與目標 |
| 40. | 就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露： | 應對氣候變化－指標與目標 |
| | (a) 目標涵蓋哪些溫室氣體； | |
| | (b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放； | |
| | (c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標； | |
| | (d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及 | |
| | (e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露： | |
| | (i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式； | |
| | (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證； | |
| | (iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及 | |
| | (iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。 | |
| **跨行業指標及行業指標的適用性** | | |
| 41. | 在編製披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。 | 應對氣候變化 |

## 附錄二：關鍵績效指標

| 關鍵績效指標 | | 單位 | 本年度 | |
|---|---|---|---|---|
| **A. 環境[12]** | | | 實際 | 目標 |
| **A1.2** | **溫室氣體排放量** | | | |
| | 範圍1[3] | 二氧化碳當量噸數 | 0.00 | 0 |
| | 範圍2[4、5] | 二氧化碳當量噸數 | 104.61 | 120 |
| | 範圍3[6] | 二氧化碳當量噸數 | 附註9 | 附註9 |
| | －總計 | 二氧化碳當量噸數 | 104.61 | 120 |
| | －按密度計 | 二氧化碳當量噸數／全時等量 | 4.59 | 6 |
| **A2.1** | **能源耗量** | | | |
| | 直接能源耗量 | | | |
| | －總計 | 千個千瓦時 | 未提供 | 不適用 |
| | －按密度計 | 千個千瓦時／全時等量 | 未提供 | 不適用 |
| | 間接能源耗量[5] | | | |
| | －總計 | 千個千瓦時 | 177.30 | 200 |
| | －按密度計 | 千個千瓦時／全時等量 | 7.77 | 10 |
| | 能源總耗量 | | | |
| | －總計 | 千個千瓦時 | 177.30 | 200 |
| | －按密度計 | 千個千瓦時／全時等量 | 7.77 | 10 |
| **A2.2** | **耗水量[7]** | | | |
| | －總計 | 立方米 | 66 | 150 |
| | －按密度計 | 立方米／全時等量 | 2.89 | 8 |
| **B. 社會** | | | | |
| **B1.1[8]** | **按性別劃分的僱員總數** | | | |
| | 男性 | 人數 | 13 | 不適用 |
| | 女性 | 人數 | 8 | 不適用 |
| | **按年齡組別劃分的僱員總數** | | | |
| | 30歲至40歲 | 人數 | 5 | 不適用 |
| | 41歲至50歲 | 人數 | 5 | 不適用 |
| | 51歲至60歲 | 人數 | 6 | 不適用 |
| | 60歲以上 | 人數 | 5 | 不適用 |
| **B1.2** | **按性別劃分的僱員流失比率** | | | |
| | 男性 | % | 0 | <10 |
| | 女性 | % | 25 | <25 |
| | **按年齡組別劃分的僱員流失比率** | | | |
| | 30歲至40歲 | % | 20 | 不適用 |
| | 41歲至50歲 | % | 20 | 不適用 |
| | 51歲至60歲 | % | 0 | 不適用 |
| | 60歲以上 | % | 0 | 不適用 |
| | **按地區劃分的僱員流失比率** | | | |
| | 香港 | % | 10 | 不適用 |

| 關鍵績效指標 | | 單位 | 本年度 | |
|---|---|---|---|---|
| **A. 環境[12]** | | | 實際 | 目標 |
| **B. 社會** | | | | |
| **B2.1** | **因工亡故的人數及比率(截至二零二五年六月三十日止三個年度)** | | | |
| | 一按人數計 | 人數 | 0 | 0 |
| | 一按比率計 | % | 0 | 0 |
| **B2.2** | **因工傷損失工作日數** | | | |
| | 員工 | 日數 | 0 | 0 |
| **B3.1** | **按性別劃分的受訓僱員** | | | |
| | 男性 | 人數 | 9 (69%) | 50% |
| | 女性 | 人數 | 4 (57%) | 50% |
| | **按僱員類別劃分的受訓僱員** | | | |
| | 董事 | 人數 | 6 | 不適用 |
| | 高級管理層 | 人數 | 3 | 不適用 |
| | 基層員工 | 人數 | 4 | 不適用 |
| **B3.2** | **按性別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數** | | | |
| | 男性 | 時數 | 39 | 不適用 |
| | 女性 | 時數 | 21 | 不適用 |
| | **按僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數** | | | |
| | 董事 | 時數 | 34 | 不適用 |
| | 高級管理層 | 時數 | 20 | 不適用 |
| | 基層員工 | 時數 | 6 | 不適用 |
| **B5.1** | **按地區劃分的供應商數目** | | | |
| | 英國 | 供應商數目 | 9 | 不適用 |
| | 香港 | 供應商數目 | 2 | 不適用 |
| | **參與實務的供應商數目** | | | |
| | 供應商數目 | | 11 | 不適用 |
| **B6.2** | **接獲關於產品及服務的投訴數目** | | | |
| | 投訴數目 | | 0 | 0 |
| **B7.1** | **對本集團提出並已審結的貪污訴訟案件的數目** | | | |
| | 案件數目 | | 0 | 0 |

1 由於業務性質，本年度並無產生重大包裝材料、有害及無害廢棄物。

2 由於本公司擁有的汽車為燃燒化石燃料型汽車，因此無法披露空氣污染物排放量及直接能源消耗量。

3 包括冷藏庫不穩定污染源的排放量。

4 包括購買電力的排放量。

5 由於業務性質，部分耗電量由租戶承擔。所披露數據亦僅限於總部辦事處以及位於皇后大道中、屈臣道及亞畢諾道的營運地點的耗電量。

6 於本年度，並無記錄或產生與範圍3有關的排放量。

7 由於缺乏獨立水錶且部分水費由租戶承擔，所披露數據亦僅限於在九龍灣宏開道的營運地點的耗水量。

8 於本年度，所有僱員均為常駐香港的全職僱員。

9 範圍3價值鏈排放的數據收集目前正在進行中。本集團正在制定工作計劃和時間表，與供應商及租戶合作，以在未來報告期間披露該等類別。

# 獨立核數師報告

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

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

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

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

**致：宏輝集團控股有限公司股東**

*(於開曼群島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117至183頁宏輝集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況報表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而公平地反映　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，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們根據該等準則承擔的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈的適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於　貴集團。我們亦已遵循守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證充足和適當地為我們的意見提供基礎。

## 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。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及達致相關意見時處理。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

**關鍵審計事項*(續)***

## 投資物業估值

*茲提述綜合財務報表附註4及16*

貴集團於二零二六年六月三十日的投資物業賬面值為港幣493,122,000元，投資物業按照收購時的成本計量，其後以公平值列賬，其中任何變動於損益確認。於截至二零二六年六月三十日止年度， 貴集團確認其投資物業公平值虧損港幣46,857,000元。

投資物業的公平值採用直接比較法釐定，當中分析面積、特徵及位置相若的可資比較物業並審慎權衡各物業的所有相關利弊，以公平比較市值。為協助管理層於此範疇作出判斷， 貴集團聘請專業合資格獨立估值師進行物業估值。

我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為投資物業估值對於綜合財務報表整體的潛在重大影響及管理層就釐定公平值須作出估算。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關投資物業估值的程序包括：

- 評估獨立估值師的資格及能力，當中會考慮彼等的經驗及資歷；
- 與管理層及獨立估值師深入討論關鍵假設及行業慣例以及評估估值方法；
- 評估獨立估值師及管理層在釐定投資物業公平值時所用的方法及所用主要假設是否適當；及
- 抽樣檢查獨立估值師及管理層所提供數據是否準確及相關。

**關鍵審計事項**(*續*)

## 按公平值計量的金融工具估值

*茲提述綜合財務報表附註4、21及36.8*

於二零二六年六月三十日， 貴集團按公平值計量的無報價金融工具為港幣403,269,000元。於估值中採用重大不可觀察輸入數值而歸入公平值級別第三層的金融工具為港幣174,880,000元，在估值中涉及較高不確定性。 貴集團根據資產基礎法釐定該等金融工具的公平值，該方法代表 貴集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

我們將金融工具估值識別為關鍵審計事項，原因為金融工具估值所涉及的複雜程度，加上管理層在釐定估值模式的輸入數值時運用了判斷。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關金融工具估值的程序包括：

- 向管理層查詢，評估公平值計量中使用的方法以及所用關鍵假設的恰當性；
- 抽樣檢查使用的數據是否準確及相關，如將關鍵相關財務數據輸入數值與外部來源及被投資公司的經審核財務報表及管理資料(如適用)作比較；
- 委聘核數師專家協助我們評估估值方法的恰當性，以及所使用的輸入數值及關鍵假設的合理性和一致性；及
- 檢查估值的算術準確性。

## 年報內的其他資料

董事對其他資料承擔責任。其他資料包括　貴公司年報所載資料，但不包括綜合財務報表及我們的相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，我們考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大不符，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

## 董事對綜合財務報表的責任

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》的披露規定編製真實而公平反映的綜合財務報表，亦負責進行董事視為必要的內部監控，以確保綜合財務報表的編製不會因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，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則另作別論。

董事亦負責監督　貴集團財務報告過程。審核委員會協助董事履行該項職責。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述獲得合理鑒證，並發出載有我們意見的核數師報告。本報告按照委聘條款僅向整體股東提呈，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理鑒證屬高水平鑒證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

**核數師就審計綜合財務報表的責任*(續)***

作為根據香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，並因應此等風險設計及執行審計程序，以及獲得充足及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險為高。

- 瞭解與審計有關的內部監控，以設計在各種情況下屬恰當的審計程序，但並非旨在對　貴集團內部監控的成效發表意見。

- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確定是否存在與可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況有關的重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關披露，或如果相關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃根據截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致　貴集團不再具有持續經營的能力。

- 評估綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公平列報相關交易及事項。

- 規劃及履行集團審計，以就　貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計的工作，並為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通，內容有關(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間安排及重大審計發現，包括我們於審計期間所識別內部監控的任何重大缺陷。

**核數師就審計綜合財務報表的責任*(續)***

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係及其他事宜以及為消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

我們從與董事溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計工作最為重要，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕見的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

*執業會計師*

柯瀛瀛

執業證書編號：P07424

香港，二零二六年九月二十九日

# 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>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| 收入 | 6 | **82,189** | 44,423 |
| 其他收入 | 7 | **14,391** | 16,020 |
| 已售出持作買賣物業的成本 | | **(49,222)** | (11,602) |
| 持作買賣物業撇減 | | **–** | (5,150) |
| 僱員成本 | 13 | **(16,913)** | (18,854) |
| 匯兑收益淨額 | | **221** | 7,607 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 15 | **(4,722)** | (3,939) |
| 專業及諮詢費用 | | **(10,420)** | (4,060) |
| 物業管理費 | | **(4,012)** | (3,944) |
| 其他開支 | | **(11,284)** | (11,088) |
| 投資物業公平值虧損 | 16 | **(46,857)** | (67,638) |
| 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的股本工具公平值虧損 | 21 | **–** | (1) |
| 按公平值計入損益的金融工具公平值虧損 | 21 | **(42,303)** | (5,746) |
| 出售按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的債務工具的收益／(虧損) | | **3,977** | (393) |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具已撥回虧損撥備 | | **263** | 136 |
| 應收貸款及利息已撥回／(確認)虧損撥備 | | **652** | (630) |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | 15 | **(2,841)** | (5,025) |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | | **–** | 133 |
| 出售投資物業的虧損 | | **(1,432)** | – |
| 出售無形資產的收益／(虧損) | | **380** | (374) |
| 融資成本 | 9 | **(8,725)** | (8,932) |
| **除所得稅前虧損** | 8 | **(96,658)** | (79,057) |
| 所得稅抵免／(開支) | 10 | **11,373** | 12,317 |
| **年內虧損** | | **(85,285)** | (66,740) |
| **應佔年內虧損：** | | | |
| 本公司擁有人 | | **(85,095)** | (66,562) |
| 非控股權益 | | **(190)** | (178) |
| | | **(85,285)** | (66,740) |
| **每股虧損** | 12 | | |
| －基本 | | **港幣(15.01)仙** | 港幣(11.74)仙 |
| －攤薄 | | **港幣(15.01)仙** | 港幣(11.74)仙 |

# 綜合全面收入報表

截至二零二六年六月三十日止年度

| | 附註 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| **年內虧損** | | **(85,285)** | (66,740) |
| **年內其他全面收入** | | | |
| *不會重新分類至損益的項目：* | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動 | 21 | **8,850** | 5,191 |
| *其後可重新分類至損益的項目：* | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動 | 21 | **1,781** | (1,779) |
| 出售按公平值計入其他全面收入的債務工具時按公平值計入其他全面收入儲備回撥 | | **(3,977)** | 393 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具已撥回虧損撥備 | | **(263)** | (136) |
| 換算海外業務產生的匯兑差額 | | **(3,974)** | 2,922 |
| 按公平值計入其他全面收入的金融資產的匯兑差額 | | **(59)** | 814 |
| **年內其他全面收入，扣除税項** | | **2,358** | 7,405 |
| **年內全面收入總額** | | **(82,927)** | (59,335) |
| **應佔年內全面收入總額：** | | | |
| 本公司擁有人 | | **(82,737)** | (59,157) |
| 非控股權益 | | **(190)** | (178) |
| | | **(82,927)** | (59,335) |

# 綜合財務狀況報表

於二零二六年六月三十日

| | 附註 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| **資產及負債** | | | |
| **非流動資產** | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | **97,317** | 99,019 |
| 投資物業 | 16 | **493,122** | 613,426 |
| 無形資產 | 17 | **447** | 760 |
| 預付款項 | | **3,556** | – |
| 應收貸款及利息 | 20 | **36,061** | 32,628 |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具 | 21 | **56,625** | 49,870 |
| 按公平值計入損益的金融工具 | 21 | **403,269** | 448,238 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | 21 | **56,899** | 54,900 |
| | | **1,147,296** | 1,298,841 |
| **流動資產** | | | |
| 持作買賣物業 | 22 | **–** | 49,137 |
| 應收賬款 | 23 | **2,548** | 2,922 |
| 應收貸款及利息 | 20 | **13,159** | 3,713 |
| 預付款項、訂金及其他應收款 | | **9,843** | 5,991 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | 21 | **39** | 36,137 |
| 按公平值計入損益的股本工具 | 21 | **–** | 15 |
| 現金及銀行結餘 | 24 | **189,777** | 144,141 |
| 已抵押銀行存款 | 25 | **129,454** | 144,196 |
| | | **344,820** | 386,252 |
| **列為持作銷售的資產** | 19 | **57,124** | – |
| | | **401,944** | 386,252 |
| **流動負債** | | | |
| 預提費用、其他應付款及已收訂金 | 26 | **8,269** | 7,253 |
| 借貸 | 27 | **291,787** | 330,390 |
| 應付非控股股東款項 | 28 | **28** | 2,521 |
| 即期稅項負債 | | **375** | 10,743 |
| | | **300,459** | 350,907 |
| 與列為持作銷售的資產相關的負債 | 19 | **69** | – |
| | | **300,528** | 350,907 |
| **流動資產淨值** | | **101,416** | 35,345 |
| **總資產減流動負債** | | **1,248,712** | 1,334,186 |
| **非流動負債** | | | |
| 已收訂金 | 26 | **1,633** | 3,106 |
| 遞延稅項負債 | 29 | **3,389** | 4,463 |
| | | **5,022** | 7,569 |
| **資產淨值** | | **1,243,690** | 1,326,617 |

| | 附註 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| **權益** | | | |
| 股本 | 30 | **56,691** | 56,691 |
| 儲備 | | **1,188,006** | 1,270,743 |
| **本公司擁有人應佔權益** | | **1,244,697** | 1,327,434 |
| **非控股權益** | | **1,007** | (817) |
| **權益總額** | | **1,243,690** | 1,326,617 |

代表董事

*董事*
**龐維新**

*董事*
**李永賢**

# 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>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| **經營活動現金流量** | | | |
| 除所得稅前虧損 | | **(96,658)** | (79,057) |
| 就下列事項作出調整： | | | |
| 利息收入 | | **(20,905)** | (22,552) |
| 股息收入 | 6 | **(1,367)** | (839) |
| 折舊 | 8 | **4,722** | 3,939 |
| 以股權結算的股份支付 | 13 | **–** | 37 |
| 匯兑收益淨額 | | **(221)** | (7,607) |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | | **–** | (133) |
| 出售投資物業的虧損 | | **1,432** | – |
| 出售無形資產的(收益)／虧損 | | **(380)** | 374 |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | 15 | **2,841** | 5,025 |
| 投資物業公平值變動 | 16 | **46,857** | 67,638 |
| 按公平值計入損益的股本工具公平值變動 | 21 | **–** | 1 |
| 按公平值計入損益的金融工具公平值變動 | 21 | **42,303** | 5,746 |
| 出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的(收益)／虧損 | | **(3,977)** | 393 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具已撥回虧損撥備 | | **(263)** | (136) |
| 應收貸款及利息(已撥回)／已確認虧損撥備 | | **(652)** | 630 |
| 豁免應付非控股股東的款項 | | **(1,038)** | – |
| 持作買賣物業撇減 | | **–** | 5,150 |
| 融資成本 | 9 | **8,725** | 8,932 |
| 營運資金變動前的經營業務虧損 | | **(18,581)** | (12,459) |
| 持作買賣物業減少 | | **49,137** | 9,623 |
| 應收賬款增加 | | **294** | (703) |
| 預付款項、訂金及其他應收款增加 | | **(8,033)** | (1,417) |
| 應收貸款增加 | | **(12,227)** | (177) |
| 預提費用、其他應付款及已收訂金(減少)／增加 | | **(398)** | 1,669 |
| 來自／(用於)經營活動的現金 | | **10,192** | (3,464) |
| 已收利息 | | **20,746** | 22,491 |
| 已付利息 | 34 | **(8,306)** | (9,842) |
| 已付所得稅 | | **(59)** | – |
| *來自經營活動的現金淨額* | | **22,573** | 9,185 |

| | 附註 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| **投資活動現金流量** | | | |
| 已收股息 | | **1,367** | 839 |
| (存入)／提取原到期日超過三個月的定期存款 | | **(11,440)** | 69,939 |
| 解除／(存入)已抵押銀行存款 | | **14,742** | (38,116) |
| 購買物業、廠房及設備 | | **(5,861)** | (819) |
| 購買投資物業 | | **(294)** | (1,310) |
| 購買按公平值計入其他全面收入的股本工具 | | **(3,745)** | – |
| 購買按公平值計入損益的金融工具 | | **(28,565)** | (101,442) |
| 購買按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | **(6,011)** | (38,914) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | **–** | 133 |
| 出售投資物業所得款項 | | **12,335** | – |
| 出售無形資產所得款項 | | **693** | 1,175 |
| 出售按公平值計入其他全面收入的股本工具所得款項 | | **5,645** | – |
| 出售按公平值計入損益的金融工具所得款項 | | **31,074** | 20,772 |
| 出售按公平值計入損益的股本工具所得款項 | | **14** | – |
| 出售按公平值計入其他全面收入的債務工具所得款項 | | **42,027** | 32,041 |
| *來自／(用於)投資活動的現金淨額* | | **51,981** | (55,702) |
| **融資活動現金流量** | | | |
| 新增銀行借貸 | 34 | **44,000** | 147,177 |
| 銀行借貸還款 | 34 | **(82,336)** | (119,546) |
| 向非控股股東的墊款 | | **(1,455)** | – |
| *(用於)／來自融資活動的現金淨額* | | **(39,791)** | 27,631 |
| **現金及現金等價物增加／(減少)淨額** | | **34,763** | (18,886) |
| **年初的現金及現金等價物** | | **94,526** | 110,589 |
| **現金及現金等價物的外匯匯率變動影響** | | **(567)** | 2,823 |
| **年終的現金及現金等價物** | | **128,722** | 94,526 |
| **現金及現金等價物結餘分析** | 24 | | |
| 現金及銀行結餘 | | **23,545** | 17,629 |
| 原到期日不超過三個月的定期存款 | | **105,177** | 76,897 |
| | | **128,722** | 94,526 |

# 綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止年度

| | 本公司擁有人應佔權益 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 換算儲備<br>港幣千元 | 股份付款儲備<br>港幣千元 | 按公平值計入其他全面收入儲備<br>港幣千元 | 其他儲備<br>港幣千元 | 累計虧損<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 | 非控股權益<br>港幣千元 | 權益總額<br>港幣千元 |
| 於二零二四年七月一日 | 56,691 | 1,572,570 | 1,460 | 11,202 | (7,872) | 1,121 | (248,618) | 1,386,554 | (639) | 1,385,915 |
| 購股權失效後轉撥 | – | – | – | (2,608) | – | – | 2,608 | – | – | – |
| 以股權結算的股份支付開支(附註31) | – | – | – | 37 | – | – | – | 37 | – | 37 |
| **與擁有人進行的交易** | – | – | – | (2,571) | – | – | 2,608 | 37 | – | 37 |
| 年內虧損 | – | – | – | – | – | – | (66,562) | (66,562) | (178) | (66,740) |
| 其他全面收入： | | | | | | | | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動(附註21) | – | – | – | – | 5,191 | – | – | 5,191 | – | 5,191 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動(附註21) | – | – | – | – | (1,779) | – | – | (1,779) | – | (1,779) |
| 出售按公平值計入其他全面收入的債務工具時按公平值計入其他全面收入儲備回撥 | – | – | – | – | 393 | – | – | 393 | – | 393 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具已確認虧損撥備 | – | – | – | – | (136) | – | – | (136) | – | (136) |
| 換算海外業務產生的匯兑差額 | – | – | 2,922 | – | – | – | – | 2,922 | – | 2,922 |
| 按公平值計入其他全面收入的金融資產匯兑差額 | – | – | – | – | 814 | – | – | 814 | – | 814 |
| **年內全面收入總額** | – | – | 2,922 | – | 4,483 | – | (66,562) | (59,157) | (178) | (59,335) |
| **於二零二五年六月三十日** | 56,691 | 1,572,570 | 4,382 | 8,631 | (3,389) | 1,121 | (312,572) | 1,327,434 | (817) | 1,326,617 |

| | 本公司擁有人應佔權益 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 換算儲備<br>港幣千元 | 股份付款儲備<br>港幣千元 | 按公平值計入其他全面收入儲備<br>港幣千元 | 其他儲備<br>港幣千元 | 累計虧損<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 | 非控股權益<br>港幣千元 | 權益總額<br>港幣千元 |
| 於二零二五年七月一日 | 56,691 | 1,572,570 | 4,382 | 8,631 | (3,389) | 1,121 | (312,572) | 1,327,434 | (817) | 1,326,617 |
| 購股權失效後轉撥 | – | – | – | (5,465) | – | – | 5,465 | – | – | – |
| **與擁有人進行的交易** | – | – | – | (5,465) | – | – | 5,465 | – | – | – |
| 年內虧損 | – | – | – | – | – | – | (85,095) | (85,095) | (190) | (85,285) |
| 其他全面收入： | | | | | | | | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動(附註21) | – | – | – | – | 8,850 | – | – | 8,850 | – | 8,850 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動(附註21) | – | – | – | – | 1,781 | – | – | 1,781 | – | 1,781 |
| 出售按公平值計入其他全面收入的債務工具時按公平值計入其他全面收入儲備回撥 | – | – | – | – | (3,977) | – | – | (3,977) | – | (3,977) |
| 出售按公平值計入其他全面收入的股本工具時按公平值計入其他全面收入儲備回撥 | – | – | – | – | 3,618 | – | (3,618) | – | – | – |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具已撥回虧損撥備 | – | – | – | – | (263) | – | – | (263) | – | (263) |
| 換算海外業務產生的匯兑差額 | – | – | (3,974) | – | – | – | – | (3,974) | – | (3,974) |
| 按公平值計入其他全面收入的金融資產匯兑差額 | – | – | – | – | (59) | – | – | (59) | – | (59) |
| **年內全面收入總額** | – | – | (3,974) | – | 9,950 | – | (88,713) | (82,737) | (190) | (82,927) |
| **於二零二六年六月三十日** | 56,691 | 1,572,570 | 408 | 3,166 | 6,561 | 1,121 | (395,820) | 1,244,697 | (1,007) | 1,243,690 |

其他儲備為按比例分佔其附屬公司資產淨值或負債淨額的賬面值的變動與就若干附屬公司權益的變動(不會導致失去控制權)已付或已收代價之間的差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

## 1. 一般資料

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。自二零一零年十二月二日起，本公司的已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司詳情(連同本公司統稱「本集團」)載於附註18。於本年度，本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣。本集團業務於本年度並無重大變動。

董事認為其最終控股公司為Virtue Partner Group Limited，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

第117至183頁的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除另有註明外，綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列，所有價值均約整至最接近千位(「港幣千元」)。

## 2. 會計政策變動

### 2.1 新訂準則、詮釋及修訂本－二零二五年七月一日生效

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的修訂本，以下修訂本對本集團於二零二五年七月一日開始的年度期間的綜合財務報表有效：

| | |
|---|---|
| 香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂本 | 缺乏可交換性 |

## 2. 會計政策變動*(續)*

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂本

於此等綜合財務報表獲批准日期，若干新訂及經修訂準則已頒佈但尚未生效，亦無獲本集團提早採納。本公司董事預期，本集團將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間的會計政策中採納所有頒佈準則。預期將對本集團會計政策造成影響的新訂及經修訂準則的資料於下文載列。若干新訂準則及修訂本已頒佈，但預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 金融工具分類及計量的修訂[1] |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本 | 涉及依賴自然電力的合約[1] |
| 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號修訂本 | 香港財務報告準則會計準則年度改進－第二冊[1] |
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表的呈報及披露[2] |
| 香港財務報告準則第19號 | 非公共受託責任附屬公司：披露[2] |
| 香港財務報告準則第19號修訂本 | 非公共受託責任附屬公司：披露[2] |
| 香港詮釋第5號修訂本 | 財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類[2] |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產[3] |

1 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。
2 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。
3 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

*香港財務報告準則第18號－財務報表的呈報及披露*

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈報及披露要求，並將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈報*。新訂香港財務報告準則會計準則引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計；於財務報表附註中提供有關管理層界定績效指標的披露；並改善財務報表中披露的匯總及分類數據。香港財務報告準則第18號將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。應用新訂準則預期不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響，但預期將影響未來財務報表的呈報及披露。

## 2. 會計政策變動*(續)*

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂本*(續)*

*香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本－金融工具分類及計量的修訂*

該等修訂本澄清於結算日終止確認金融負債，並引入一項會計政策選項以於結算日前使用電子支付系統終止確認金融負債。該修訂本亦通過對評估或然特徵的額外指引，釐清具ESG掛鈎特徵的金融資產分類，並釐清無追索權貸款及合約掛鈎工具的金融資產分類。該等修訂本就具備或然特徵的金融工具及分類為按公平值計入其他全面收入的股本工具引入額外披露。該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納，可選擇僅提早採納具備或然條件特徵的修訂本。本集團現正評估該等修訂本的影響。

除上文所披露者外，本集團預計未來應用新訂準則及準則修訂本將不會對本集團的財務表現及財務狀況造成影響。

## 3. 會計政策概要

### 3.1 編製及綜合基準

編製該等綜合財務報表時採用的會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

除若干金融工具及投資物業按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策詳述。

務請注意，編製綜合財務報表時須採用會計估算及假設。儘管此等估算按管理層對當前事件及行動的最佳了解及判斷作出，但實際結果最終可能有別於該等估算。涉及高度判斷或複雜性的範疇或假設及估算對綜合財務報表關係重大的範疇，於附註4披露。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.1 編製及綜合基準*(續)*

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止的財務報表。

附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、集團公司之間的交易結餘以及未變現收益及虧損均予以對銷。倘集團內公司間資產銷售所產生未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司綜合財務報表所呈報的金額已於必要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權權益的非控股權益賬面值為初步確認時的該等權益金額，另加有關非控股權益應佔其後權益變動。全面收入總額歸屬於非控股權益，即使此舉導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

### 3.2 附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接對其行使控制權的被投資方。本公司符合下列所有三項因素，則本公司控制被投資方：有權控制被投資方、承擔被投資方浮動回報的風險或享有當中權利以及能夠運用其權力影響該等浮動回報。倘事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則須重新評估控制權。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.3 外幣換算

於綜合實體的單獨財務報表內，外幣交易按交易當日的通行匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣列值的貨幣資產及負債按該日的外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期的通行匯率以外幣列值)所產生的匯兑收益及虧損，均於損益確認。

以外幣計值並以公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的現行匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，原本以有別於本集團呈報貨幣的貨幣呈列的所有海外業務單獨財務報表已換算為港幣。資產及負債已按報告日期的收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日的匯率或在匯率並無大幅波動時按報告期間的平均匯率換算為港幣。自此步驟產生的任何差額已於其他全面收入確認，並分別於權益內的換算儲備累計。

當出售海外業務時，有關匯兑差額將由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

### 3.4 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備(下文所述的藝術品除外)按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

藝術品按成本減其後累計減值虧損(如有)入賬。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷成本減其估計剩餘價值計提：

| | |
|---|---|
| 租賃物業 | 2%或按租期，以較短者為準 |
| 傢俬、裝置及設備 | 10%至30% |
| 汽車 | 20% |
| 租賃物業裝修 | 10%或按租期，以較短者為準 |

資產的估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於各報告日期審閱，並在適當時予以調整。

廢棄或出售產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.4 物業、廠房及設備*(續)*

其後成本僅於與項目相關的日後經濟利益有可能流入本集團，且項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他成本(如維修及保養成本)均於產生的財政期間自損益扣除。

### 3.5 資產減值(金融資產除外)

於各報告期末，本集團審閱下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損，或過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 於附屬公司的投資

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值中的較高者)估計少於其賬面值，該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

使用價值乃根據預期自資產或現金產生單位產生的估計未來現金流量，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位特定的風險的稅前貼現率將其貼現至現值。

### 3.6 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本增值或兩者兼有而並非持作在一般業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業。投資物業於初步確認時按成本及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

### 3.7 無形資產

*無形資產指加密貨幣。*

加密貨幣是一種以軟件為基礎的開源網絡支付系統，其付款利用技術本身的記賬單位於公共賬簿記錄。本集團認為加密貨幣為一種無形資產，按成本減減值計量本集團持有的加密貨幣。於報告期末會進行減值評估，以釐定加密貨幣的可收回金額是否高於其賬面值。當可收回金額低於賬面值時，減值虧損會即時確認為開支。加密貨幣的可收回金額按其公平值減出售成本與使用價值中的較高者釐定。公平值採用市場參與者於為加密貨幣定價時使用的假設估計，當中假設市場參與者按照彼等的經濟最佳利益行事。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.8 租賃

*作為出租人的會計處理*

本集團已向多名租客出租投資物業。經營租賃的租金收入乃於相關租期內以直線法於損益確認。

### 3.9 持作買賣物業

持作買賣物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括所有購買成本。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生成本。

### 3.10 金融工具

*(i) 金融資產*

應收賬款於產生時初步確認。金融資產的所有常規買賣於交易日期(即本集團承諾買賣資產日期)確認。所有其他金融資產於本集團成為工具合約條款的訂約方時初步確認。

金融資產(並無重大融資部分的應收賬款除外)初步按公平值加(就並非按公平值計入損益的項目而言)收購或發行金融資產直接應佔的交易成本計量。並無重大融資部分的應收賬款初步按交易價格計量。

*債務工具*

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別:

攤銷成本:持作收取合約現金流量的資產(如當中的現金流量僅為支付本金及利息)按攤銷成本計量。於釐定附有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時,會整體考慮該等金融資產。按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兑收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益或虧損於損益確認。

按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」):持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產(如其現金流量僅為支付本金及利息)按公平值計入其他全面收入計量。按公平值計入其他全面收入的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兑收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認。於其他全面收入累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

**3. 會計政策概要*(續)***

3.10 金融工具*(續)*

*(i) 金融資產(續)*

*債務工具(續)*

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘收購金融資產的目的為於短期內出售或購回，則分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非該等衍生工具被指定為有效對沖工具。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管上文列出債務工具按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類的標準，債務工具於初步確認時仍可指定為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

*股本工具*

於初步確認並非持作買賣的股本投資時，本集團能不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值的其後變動。該選擇按投資逐項作出。按公平值計入其他全面收入的股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確反映部分投資成本的收回。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認且不會重新分類至損益。所有其他股本工具均分類為按公平值計入損益，而其公平值變動、股息及利息收入於損益確認。

*(ii) 金融資產的減值虧損*

本集團就應收賬款、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收入計量的債務工具的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損將按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此為於金融工具預計年期內所有可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按與資產原實際利率相近的利率貼現。

本集團採用香港財務報告準則第9號*金融工具*(「香港財務報告準則第9號」)簡化方法計量應收賬款的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據其過往信貸虧損經驗制定撥備矩陣，有關矩陣已就應收賬款特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整。

就其他金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基準。然而，信貸風險自產生起顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.10 金融工具*(續)*

*(ii) 金融資產的減值虧損(續)*

當釐定金融資產的信貸風險自初步確認後是否顯著增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出並包含前瞻性資料的定量及定性資料分析。

本集團假定，金融資產如逾期超過30日，其信貸風險會顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況下發生信貸減值：(1)借款人不太可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押品(如持有))的情況下向本集團悉數履行其信貸責任；或(2)該金融資產逾期超過90日。

信貸減值金融資產的利息收入基於金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入根據賬面總值計算。

金融資產的賬面總值在無法合理預期收回的情況下予以撇銷。當本集團釐定債務人並無資產或能夠產生足夠現金流的收入來源以償還須予撇銷的金額時，一般即屬此情況。撇銷構成終止確認事件。後續收回的任何款項於損益確認。

*(iii) 金融負債*

本集團按攤銷成本對其金融負債進行分類。按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值(經扣除產生的直接應佔成本)計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

當負債終止確認時以及在整個攤銷過程中，收益或虧損於損益中確認。

*(iv) 終止確認及修訂*

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿時，終止確認金融資產。當有關合約指定的責任獲解除、取消或到期，則終止確認金融負債。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.10 金融工具*(續)*

*(iv) 終止確認及修訂(續)*

除因利率基準改革而導致釐定合約現金流量的基準變動(在該情況下，本集團採用可行權宜方法)外，當按攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合約條款被修改時，本集團將考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)，評估經修訂條款會否導致對原條款的實質性修訂。若定性評估不具決定性，且新條款下現金流量的貼現現值(包括按原實際利率貼現的任何已付費用(扣除已收費用))與原金融工具剩餘現金流量的貼現現值至少存在10%的差額，則本集團認為條款較之前產生重大變動。

就不會導致終止確認的按攤銷成本計量的金融資產或金融負債的非重大修訂而言，有關金融工具的賬面值將按金融工具原實際利率貼現的經修訂合約現金流量的現值計算。所產生的交易成本或費用調整至經修訂金融工具的賬面值，並於剩餘年期內攤銷。對金融工具賬面值的任何調整均於修訂當日於損益內確認。重大修訂將入賬列為終止確認原金融工具及確認新金融工具。終止確認金融工具的賬面值與已收或已付代價(包括任何已獲取或已轉讓非現金資產及所承擔負債以及最新經修訂金融工具)公平值之間的差額於損益中確認。

就因利率基準改革而導致釐定按攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合約現金流量的基準變動而言，本集團更新金融資產或金融負債的實際利率，以反映改革所要求的變動。因應利率基準改革要求而改變釐定合約現金流量的基準必須符合以下條件：

- 該變動必須是改革直接導致的結果；及

- 釐定合約現金流量的新基準與先前的基準(即緊接變動前的基準)在經濟上相等

除了導致釐定合約現金流量的基準發生變化外，亦令金融資產或金融負債發生變動，則本集團首先更新該金融資產或金融負債的實際利率，以反映利率基準改革所要求的變動。隨後，本集團對額外變動應用上文所載關於修訂會計處理的政策。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.11 現金及現金等價物

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括銀行活期存款及原到期日為三個月或以內而流通性極高、可隨時兑換為已知金額現金且價值變動風險極低並構成本集團現金管理一部分的短期投資。

### 3.12 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能需要流失體現經濟利益的資源，並能可靠估計責任涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣的時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預期所需開支的現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

倘需要經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計金額，該責任會披露為或然負債，除非體現經濟利益的資源流失的可能性極低，則作別論。倘潛在責任是否存在需視乎日後是否發生一宗或多宗並非本集團可全面控制的事件方可確定，有關責任亦會披露為或然負債，除非體現經濟利益的資源流失的可能性極低，則作別論。

### 3.13 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

任何有關發行股份的交易成本，以權益交易直接應佔遞增成本為限，自股份溢價中扣減。

### 3.14 收入確認

*銷售持作買賣物業的收入*

銷售持作買賣物業所產生的收入於物業擁有權的控制權轉移至買家時確認，即買家能夠直接使用該物業及獲取該物業絕大部分剩餘利益的時間點。於收入確認日期前出售物業所收取的訂金及付款計入綜合財務狀況報表下的合約負債。代價通常須於物業擁有權轉移至買家時支付。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.15 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於損益確認，惟當其與於其他全面收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦於其他全面收入確認)，或當其與直接於權益確認的項目相關(於該情況下，稅項亦直接於權益確認)時除外。

即期所得稅資產及／或負債包括就當前或過往報告期間須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財政期間適用的稅率及稅法計算。

遞延稅項乃按於報告日期的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可運用的可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或初步確認(業務合併除外)交易的資產及負債產生不影響應課稅及會計損益的暫時差額，亦不會導致同額應課稅及可扣稅暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

除非本集團可以控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額不太可能在可見將來撥回，否則就於附屬公司及聯營公司的投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已頒佈或實質上頒佈的稅率。

即期稅項資產及即期稅項負債會且只會於以下情況以淨額呈列：

(a) 本集團有權依法強制抵銷已確認金額；及

(b) 本集團計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

## 3. 會計政策概要*(續)*

### 3.15 所得稅*(續)*

本集團會且只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

(a) 該實體有權依法強制以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及

(b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對以下實體徵收的所得稅有關：

(i) 同一應課稅實體；或

(ii) 計劃於各段未來期間(預期在有關期間內將結清或收回大部分遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 3.16 股份支付僱員薪酬

所有為換取授予的任何股份支付薪酬而獲提供的僱員服務按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評估，且不計及任何非市場歸屬條件影響。

除非合資格確認為資產，否則所有股份支付薪酬均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關薪酬於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內的股份付款儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬的股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有任何跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與先前估計者有所出入，則於其後修訂估計。

購股權獲行使時，過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，當已歸屬的購股權其後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留溢利或累計虧損。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下認為屬合理的預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，顧名思義，由此作出的會計估計大多有別於相關實際結果。構成重大風險而須於下一個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的有關估計及假設論述如下：

## 4. 關鍵會計估計及判斷*(續)*

### 4.1 持作買賣物業的可變現淨值

持作買賣物業的可變現淨值為於一般業務過程中的估計售價，減估計銷售開支。該等估計乃根據現行市況作出。撥備乃於若干情況下發生事件或出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，確保持作買賣物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

### 4.2 按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收入的債務工具減值

本集團於各報告期末審閱其組合以評估減值。於釐定應計入損益的減值金額時，本集團會在可識別某一組合中個別項目出現減幅前，就是否存在任何可觀察數據顯示該組合的估計未來現金流量出現可計量減幅作出判斷。有關證據可能包括顯示債務人付款狀況或當前及預測整體經濟狀況出現不利變動的可觀察數據。當估計未來現金流量時，管理層使用根據與組合內資產具有類似信貸風險特徵及減值客觀證據的資產的過往虧損經驗作出的估計。本公司定期審閱估計未來現金流量的金額及時間所用的方法及假設，以減少虧損估計與實際虧損經驗之間的任何差異。

### 4.3 所得稅

本集團須繳納香港、英國(「英國」)及日本各類稅項。於一般業務過程中，本集團存在若干交易及計算無法確定最終稅款。本集團根據即將到期稅項金額的估計而確認預計稅項的負債。倘此等事宜的最終稅務結果有別於初步入賬的金額，則有關差額將對釐定有關最終稅務負債期間的所得稅撥備造成影響。

### 4.4 投資物業公平值

投資物業按公平值列賬。投資物業公平值乃參考獨立專業估值師以涉及若干假設的物業估值技術對該等物業所進行估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會引致本集團的投資物業公平值變動及對於損益呈報的公平值變動作出相應調整，而該等物業的賬面值則計入綜合財務狀況報表。

### 4.5 按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收入的金融工具公平值

對於沒有活躍市場報價的金融工具，其公平值根據金融工具的性質使用若干估值技術釐定。該等技術包括第三方報價。選取適當的估值參數、假設及模型技術需要管理層作出判斷及估計。

## 4. 關鍵會計估計及判斷*(續)*

### 4.6 物業、廠房及設備減值

於各報告期末，本集團透過評估可能導致物業、廠房及設備減值的情況進行減值評估。倘存在減值情況，則會釐定資產的可收回金額。評估可收回金額涉及多項關鍵估計及假設，而該等估計及假設受不確定因素影響，並可能與實際結果大不相同。在作出該等關鍵估計及判斷時，本公司董事考慮基於報告期末現有市況的假設。有關物業、廠房及設備減值的詳情，請參閱附註15。

## 5. 分部資料

本集團已識別以下可報告分部：

| | |
|---|---|
| 物業發展業務： | 物業發展 |
| 物業投資及買賣業務： | 投資物業及物業買賣作牟利用途 |
| 證券投資及買賣業務： | 證券投資及買賣 |
| 貸款融資業務： | 提供放債服務 |

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來各方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號*經營分部*就報告分部業績使用的計量政策與其按照香港財務報告準則會計準則編製的綜合財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時，並非任何經營分部業務活動直接應佔的匯兑收益／虧損淨額、所得稅開支以及公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，惟物業、廠房及設備、公司抵押銀行存款及定期存款除外。此外，並非任何經營分部業務活動直接應佔的公司資產不會分配至某分部，此主要適用於本集團總部。

分部負債不包括並非任何經營分部業務活動直接應佔且不會分配至某分部的公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

## 5. 分部資料*(續)*

執行董事已將本集團四個(二零二五年：四個)產品及服務系列識別為經營分部。此等經營分部按經調整分部經營業績基準監控及作出策略決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零二五年：無)。

| | 二零二六年 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 物業發展業務<br>港幣千元 | 物業投資及買賣業務<br>港幣千元 | 證券投資及買賣業務<br>港幣千元 | 貸款融資業務<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
| 可報告分部收入： | | | | | |
| 來自外界客戶 | **10,850** | **60,810** | **5,337** | **5,192** | **82,189** |
| 可報告分部(虧損)／溢利 | **(1,017)** | **(32,994)** | **(47,493)** | **5,828** | **(75,676)** |
| 銀行利息收入 | **11** | **58** | **11,674** | **–** | **11,743** |
| 投資物業的公平值虧損 | **–** | **(46,857)** | **–** | **–** | **(46,857)** |
| 按公平值計入損益的金融工具公平值虧損 | **–** | **–** | **(42,303)** | **–** | **(42,303)** |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具已撥回虧損撥備 | **–** | **–** | **263** | **–** | **263** |
| 應收貸款及利息已撥回虧損撥備 | **–** | **–** | **–** | **652** | **652** |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | **–** | **(2,841)** | **–** | **–** | **(2,841)** |
| 所得稅抵免 | **10,253** | **1,120** | **–** | **–** | **11,373** |
| 可報告分部資產 | **311** | **580,002** | **524,265** | **49,298** | **1,153,876** |
| 非流動資產添置 | **–** | **294** | **–** | **–** | **294** |
| 可報告分部負債 | **177** | **11,993** | **1,000** | **13** | **13,183** |

## 5. 分部資料*(續)*

| | 物業發展業務 港幣千元 | 物業投資及買賣業務 港幣千元 | 二零二五年 證券投資及買賣業務 港幣千元 | 貸款融資業務 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| 可報告分部收入： | | | | | |
| 來自外界客戶 | 11,593 | 22,607 | 5,286 | 4,937 | 44,423 |
| 可報告分部(虧損)／溢利 | (1,166) | (55,640) | (8,855) | 4,288 | (61,373) |
| 投資物業的公平值虧損 | – | (67,638) | – | – | (67,638) |
| 按公平值計入損益的股本工具公平值虧損 | – | – | (1) | – | (1) |
| 按公平值計入損益的金融工具公平值虧損 | – | – | (5,746) | – | (5,746) |
| 持作買賣物業撇減 | (763) | (4,387) | – | – | (5,150) |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | | | | |
| 已撥回虧損撥備 | – | – | 136 | – | 136 |
| 應收貸款及利息已確認虧損撥備 | – | – | – | (630) | (630) |
| 所得稅抵免／(開支) | 13,661 | (1,344) | – | – | 12,317 |
| 可報告分部資產 | 14,642 | 662,247 | 602,035 | 36,434 | 1,315,358 |
| 非流動資產添置 | – | – | 758 | – | 758 |
| 可報告分部負債 | 10,508 | 13,679 | 801 | 13 | 25,001 |

## 5. 分部資料*(續)*

本集團經營分部與於綜合財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| **收入** | | |
| 可報告分部收入 | **82,189** | 44,423 |
| 綜合收入 | **82,189** | 44,423 |
| **除所得稅前虧損** | | |
| 可報告分部虧損 | **(75,676)** | (61,373) |
| 銀行利息收入 | **11,743** | 13,168 |
| 匯兑收益淨額 | **221** | 7,607 |
| 折舊 | **(4,722)** | (3,939) |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | **(2,841)** | (5,025) |
| 公司僱員成本 | **(16,913)** | (18,854) |
| 公司專業及諮詢費用 | **(1,754)** | (2,368) |
| 銀行借貸利息 | **(8,725)** | (8,932) |
| 未分配公司收入 | **2,132** | 727 |
| 未分配公司開支 | **(123)** | (68) |
| 除所得稅前綜合虧損 | **(96,658)** | (79,057) |
| **資產** | | |
| 可報告分部資產 | **1,153,876** | 1,315,358 |
| 物業、廠房及設備 | **97,317** | 99,019 |
| 公司抵押銀行存款 | **129,454** | 144,196 |
| 公司定期存款 | **166,232** | 126,512 |
| 其他公司資產 | **2,361** | 8 |
| 綜合資產總值 | **1,549,240** | 1,685,093 |
| **負債** | | |
| 可報告分部負債 | **13,183** | 25,001 |
| 公司銀行借貸 | **291,787** | 330,390 |
| 其他公司負債 | **580** | 3,085 |
| 綜合負債總額 | **305,550** | 358,476 |

## 5. 分部資料*(續)*

本集團來自外界客戶的可報告分部收入及其非流動資產(不包括金融資產)分為下列地理位置：

| | 來自外界客戶的收入 | | 非流動資產 | |
|---|---|---|---|---|
| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
| 香港 | **62,397** | 25,489 | **513,620** | 618,179 |
| 英國 | **16,112** | 15,749 | **54,978** | 57,134 |
| 日本 | **3,680** | 3,185 | **25,844** | 37,892 |
| | **82,189** | 44,423 | **594,442** | 713,205 |

客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的位置劃分。非流動資產的地理位置根據(i)資產實質所在地劃分(就物業、廠房及設備以及投資物業而言)；及(ii)資產管理所在地劃分(就無形資產而言)。

截至二零二六年六月三十日止年度，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零二五年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二五年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。

主要客戶收入如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 客戶A(附註) | **38,000** | 不適用 |

附註：

全部來自物業投資及買賣業務。

| | 物業發展業務 | | 物業投資及買賣業務 | | 證券投資及買賣業務 | | 貸款融資業務 | | 合計 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
| 於某一時間點確認的與客戶所訂立合約的收入 | | | | | | | | | | |
| －銷售持作買賣物業 | **10,850** | 11,593 | **38,000** | – | **–** | – | **–** | – | **48,850** | 11,593 |
| 租賃收入 | **–** | – | **22,810** | 22,607 | **–** | – | **–** | – | **22,810** | 22,607 |
| 其他來源收入 | **–** | – | **–** | – | **5,337** | 5,286 | **5,192** | 4,937 | **10,529** | 10,223 |
| | **10,850** | 11,593 | **60,810** | 22,607 | **5,337** | 5,286 | **5,192** | 4,937 | **82,189** | 44,423 |

## 6. 收入

本集團主要業務於附註1披露。已確認的本集團主要業務收入如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| ***與客戶所訂立合約的收入*** | | |
| －銷售持作買賣物業 | **48,850** | 11,593 |
| ***租賃收入*** | | |
| －投資物業租金收入 | **22,810** | 22,607 |
| ***其他來源收入*** | | |
| －證券股息收入 | **1,367** | 839 |
| －證券利息收入 | **3,970** | 4,447 |
| －貸款融資利息收入 | **5,192** | 4,937 |
| | **82,189** | 44,423 |

## 7. 其他收入

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 銀行利息收入 | **11,743** | 13,168 |
| 持作買賣物業的租金收入 | **516** | 2,125 |
| 豁免應付非控股股東金額 | **1,038** | – |
| 雜項收入 | **1,094** | 727 |
| | **14,391** | 16,020 |

## 8. 除所得稅前虧損

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 除所得稅前虧損已扣除下列各項： | | |
| 核數師薪酬 | **650** | 620 |
| 物業、廠房及設備折舊(附註15) | | |
| －自有資產 | **2,863** | 1,964 |
| －計入租賃物業的使用權資產 | **1,859** | 1,975 |
| | **4,722** | 3,939 |
| 投資物業所產生直接經營開支 | | |
| －產生租金收入 | **4,989** | 5,543 |
| －並未產生租金收入 | **453** | 450 |

## 9. 融資成本

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 銀行借貸利息 | **8,725** | 8,932 |

## 10. 所得稅抵免

根據利得稅兩級制，香港合資格集團實體首港幣2,000,000元的應課稅溢利按8.25%的稅率繳納稅項，而超過港幣2,000,000元的溢利按16.5%的稅率繳納稅項。不符合利得稅兩級制的香港集團實體的溢利繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

海外附屬公司的稅項按有關司法權區適用現行稅率徵收。

綜合收益表內的所得稅(抵免)／開支如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 即期稅項－香港<br>過往年度超額撥備 | **(10,678)** | (13,661) |
| 即期稅項－海外<br>年度撥備 | **379** | 471 |
| 遞延稅項(附註29) | **(1,074)** | 873 |
| **所得稅抵免總額** | **(11,373)** | (12,317) |

按適用稅率計算的所得稅抵免與會計虧損對賬如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 除所得稅前虧損 | **(96,659)** | (79,057) |
| 除所得稅前虧損的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算 | **(15,986)** | (13,149) |
| 不可扣稅開支的稅務影響 | **18,583** | 15,245 |
| 毋須課稅收入的稅務影響 | **(6,984)** | (2,076) |
| 未確認可扣減暫時差額的稅務影響 | **(1,132)** | (2,145) |
| 未確認未動用稅項虧損的稅務影響 | **4,824** | 3,469 |
| 過往年度超額撥備 | **(10,678)** | (13,661) |
| 所得稅抵免 | **(11,373)** | (12,317) |

## 11. 股息

董事不建議派付截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度的股息。

## 12. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 本公司擁有人應佔年內虧損 | **(85,095)** | (66,562) |

| | 股份數目 | |
|---|---|---|
| | 二零二六年<br>千股 | 二零二五年<br>千股 |
| 用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數 | **566,913** | 566,913 |

由於假設行使該等購股權具有反攤薄影響，故計算截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度的每股攤薄虧損並無包括該等購股權。

## 13. 僱員成本(包括董事酬金)

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 薪金及津貼 | **15,918** | 17,509 |
| 員工花紅 | **736** | 1,036 |
| 以股權結算的股份支付開支(附註31) | **–** | 37 |
| 定額供款退休計劃供款(附註) | **259** | 272 |
| | **16,913** | 18,854 |

附註：

定額供款退休計劃

本集團參與香港多項定額供款退休計劃。供款金額按僱員相關薪資成本的若干百分比計算。

於本年度，供款於僱員提供服務時在損益中確認為開支。本集團於該等計劃項下的責任僅限於應付的固定百分比供款。

本集團參與根據香港職業退休計劃條例註冊的定額供款計劃(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例(「強制性公積金計劃條例」)設立的強積金計劃。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，存放於由獨立受託人控制的基金內。於強積金計劃設立前已參與職業退休計劃的僱員可選擇繼續參與職業退休計劃或轉為參與強積金計劃，惟於二零零零年十二月一日或之後加入本集團的所有新僱員須參與強積金計劃。自綜合收益表扣除的定額供款退休計劃的退休金成本指本集團按計劃規則指定比率已付／應付基金的供款。就強積金計劃成員而言，本集團按相關薪資成本的5%(二零二五年：5%)向強積金計劃供款，該筆供款與僱員的供款額一致。每名僱員的每月最高供款額為港幣1,500元(二零二五年：港幣1,500元)。

## 14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

### (a) 董事酬金

已付／應付董事酬金如下：

| | 袍金<br>港幣千元 | 薪金、津貼及實物利益<br>港幣千元 | 花紅<br>港幣千元 | 以股權結算的股份支付<br>港幣千元 | 定額供款退休計劃供款<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **截至二零二六年六月三十日止年度** | | | | | | |
| **執行董事** | | | | | | |
| 龐維新先生 | **5,160** | **–** | **586** | **–** | **18** | **5,764** |
| 李永賢先生 | **1,423** | **–** | **–** | **–** | **18** | **1,441** |
| **非執行董事** | | | | | | |
| 賴顯榮先生(附註i) | **121** | **–** | **–** | **–** | **–** | **121** |
| **獨立非執行董事** | | | | | | |
| 顧福身先生 | **121** | **–** | **–** | **–** | **–** | **121** |
| 楊穎欣女士 | **121** | **–** | **–** | **–** | **–** | **121** |
| 劉紀明先生 | **100** | **–** | **–** | **–** | **–** | **100** |
| | **7,046** | **–** | **586** | **–** | **36** | **7,668** |
| **截至二零二五年六月三十日止年度** | | | | | | |
| **執行董事** | | | | | | |
| 龐維新先生 | 7,032 | – | 586 | 20 | 18 | 7,656 |
| 李永賢先生 | 1,406 | – | – | 17 | 18 | 1,441 |
| **非執行董事** | | | | | | |
| 賴顯榮先生(附註i) | 121 | – | – | – | – | 121 |
| **獨立非執行董事** | | | | | | |
| 顧福身先生 | 121 | – | – | – | – | 121 |
| 楊穎欣女士 | 121 | – | – | – | – | 121 |
| 劉紀明先生 | 100 | – | – | – | – | 100 |
| | 8,901 | – | 586 | 37 | 36 | 9,560 |

於本年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二五年：無)。

附註：

(i) 自二零二五年十二月十二日起辭任非執行董事。

## 14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金*(續)*

### (b) 五名最高薪僱員

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團五名最高薪僱員包括兩名(二零二五年：兩名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度已付／應付餘下三名(二零二五年：三名)僱員的酬金總和如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 薪金、津貼及實物利益 | **3,528** | 3,298 |
| 定額供款退休計劃供款 | **54** | 54 |
| | **3,582** | 3,352 |

餘下三名(二零二五年：三名)最高薪僱員的酬金介乎以下範圍：

| | 人數 | |
|---|---|---|
| | 二零二六年 | 二零二五年 |
| 酬金範圍 | | |
| 零至港幣1,000,000元 | **1** | 1 |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | **1** | 1 |
| 港幣1,500,001元至港幣2,000,000元 | **1** | 1 |
| | **3** | 3 |

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，本集團概無向任何本公司董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加入時的獎金或作為離職補償。

截至二零二六年六月三十日止年度，概無任何五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二五年：無)。

## 15. 物業、廠房及設備

| | 租賃物業<br>港幣千元 | 傢俬、裝置及設備<br>港幣千元 | 汽車<br>港幣千元 | 租賃物業裝修<br>港幣千元 | 藝術品<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 於二零二四年七月一日 | | | | | | |
| 成本 | 103,532 | 694 | 3,529 | 15,691 | 6,402 | 129,848 |
| 累計折舊 | (16,432) | (607) | (3,049) | (10,371) | – | (30,459) |
| 賬面淨值 | 87,100 | 87 | 480 | 5,320 | 6,402 | 99,389 |
| 截至二零二五年六月三十日止年度 | | | | | | |
| 年初賬面淨值 | 87,100 | 87 | 480 | 5,320 | 6,402 | 99,389 |
| 添置 | – | 7,836 | 758 | – | – | 8,594 |
| 減值 | (5,025) | – | – | – | – | (5,025) |
| 折舊 | (1,975) | (534) | (128) | (1,302) | – | (3,939) |
| 年終賬面淨值 | 80,100 | 7,389 | 1,110 | 4,018 | 6,402 | 99,019 |
| 於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日 | | | | | | |
| 成本 | 98,507 | 8,530 | 3,556 | 15,691 | 6,402 | 132,686 |
| 累計折舊及減值 | (18,407) | (1,141) | (2,446) | (11,673) | – | (33,667) |
| 賬面淨值 | 80,100 | 7,389 | 1,110 | 4,018 | 6,402 | 99,019 |
| **截至二零二六年六月三十日止年度** | | | | | | |
| 年初賬面淨值 | **80,100** | **7,389** | **1,110** | **4,018** | **6,402** | **99,019** |
| 添置 | **–** | **5,861** | **–** | **–** | **–** | **5,861** |
| 減值 | **(2,841)** | **–** | **–** | **–** | **–** | **(2,841)** |
| 折舊 | **(1,859)** | **(1,294)** | **(254)** | **(1,315)** | **–** | **(4,722)** |
| **年終賬面淨值** | **75,400** | **11,956** | **856** | **2,703** | **6,402** | **97,317** |
| **於二零二六年六月三十日** | | | | | | |
| 成本 | **95,666** | **14,391** | **3,556** | **15,691** | **6,402** | **135,706** |
| 累計折舊及減值 | **(20,266)** | **(2,435)** | **(2,700)** | **(12,988)** | **–** | **(38,389)** |
| **賬面淨值** | **75,400** | **11,956** | **856** | **2,703** | **6,402** | **97,317** |

於二零二六年六月三十日，本集團賬面淨值分別為港幣75,400,000元(二零二五年：港幣80,100,000元)、港幣467,278,000元(二零二五年：港幣552,534,000元)及港幣33,900,000元(二零二五年：零)的租賃物業、若干投資物業(附註16)及列為持作銷售的資產(附註19)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸港幣187,015,000元(二零二五年：港幣195,663,000元)(附註27)。

## 15. 物業、廠房及設備*(續)*

### 使用權資產

使用權資產按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 餘下租期為50年或以上且按折舊成本列賬的<br>香港持作自用租賃物業擁有權權益 | **75,400** | 80,100 |

與租賃有關的開支項目分析如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 租賃物業的折舊費用 | **1,859** | 1,975 |

本集團持有一項商業樓宇作為總部。本集團為物業權益(包括相關土地全部或部分不可分割份額)的登記擁有人。本集團已預先作出一筆過付款，以向前登記擁有人收購該項物業權益，而除根據有關政府部門設定的應課差餉租值付款外，無需根據地契條款持續付款。該等付款不時變動，並應付予有關政府部門。

年內，香港辦公室空間的價格進一步下跌，被視為減值跡象。本集團已根據香港會計準則第36號資產減值對物業、廠房及設備進行減值評估。根據評估，確認租賃物業減值虧損港幣2,841,000元(二零二五年：港幣5,025,000元)，並計入綜合收益表。在各報告期末，經參考外部估值師艾升評值諮詢有限公司進行的估值後，會使用公平值減出售成本對可收回金額進行評估，且確定為高於使用價值。公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業的實際銷售價格進行。估值師透過對面積、特徵及地點相若的可資比較物業進行分析及審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以對其市值進行公平比較。租賃物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。

## 15. 物業、廠房及設備*(續)*

### 使用權資產*(續)*

| 重大無法觀察所得輸入數值 | 範圍 |
|---|---|
| 物業質量 | **9%至32%**<br>（二零二五年：–8%至7%） |

本集團物業與可資比較物業的質量差異越大，公平值相應越高或越低。

## 16. 投資物業

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| **公平值：** | | |
| 於年初 | **613,426** | 670,728 |
| 添置 | **294** | 1,310 |
| 出售 | **(13,767)** | – |
| 公平值變動 | **(46,857)** | (67,638) |
| 轉撥至列為持作銷售的資產 | **(56,260)** | – |
| 匯兑差額 | **(3,714)** | 9,026 |
| 於年終 | **493,122** | 613,426 |

## 16. 投資物業*(續)*

投資物業的賬面值分析如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 於香港 | | |
| －10至50年(中期租約) | **70,200** | 93,600 |
| －50年以上(長期租約) | **342,100** | 424,800 |
| | **412,300** | 518,400 |
| 於日本 | | |
| －永久業權 | **25,844** | 37,892 |
| 於英國 | | |
| －永久業權 | **54,978** | 57,134 |
| | **493,122** | 613,426 |

本集團持有根據經營租賃出租的投資物業(附註32)。本集團為該等投資物業的物業權益登記擁有人。除根據有關政府部門設定的應課差餉租值作出的付款外，無需根據地契條款作出持續付款。該等付款不時變動，並應付予有關政府部門。

本集團投資物業於二零二六年及二零二五年六月三十日的公平值由獨立專業估值師艾升評值諮詢有限公司按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有獲認可的相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零二六年及二零二五年六月三十日的公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業的實際銷售價格進行。估值師透過對面積、特徵及地點相若的可資比較物業進行分析及審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以對其市值進行公平比較。

| 重大無法觀察所得輸入數值 | 範圍 |
|---|---|
| 物業質量 | **–30%至22%**<br>(二零二五年：–59%至21%) |

本集團物業與可資比較物業的質量差異越大，公平值相應越高或越低。

所有投資物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。截至二零二六年六月三十日止年度，第一層與第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

於本年度，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

## 17. 無形資產

| | 加密貨幣 | |
|---|---|---|
| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
| **於七月一日** | | |
| 成本 | **760** | 2,332 |
| 累計減值 | **–** | (23) |
| 賬面淨值 | **760** | 2,309 |
| **截至六月三十日止年度** | | |
| 年初賬面淨值 | **760** | 2,309 |
| 出售 | **(313)** | (1,549) |
| **年終賬面淨值** | **447** | 760 |
| **於六月三十日** | | |
| 成本 | **447** | 760 |
| 累計減值 | **–** | – |
| **賬面淨值** | **447** | 760 |
| **指：** | | |
| 比特幣(「比特幣」) | **447** | 760 |

於二零二六年六月三十日，本集團估計其以加密貨幣形式所持有無形資產的可收回金額，有關金額基於使用相關加密貨幣市場參考價格的可得資料得出的估計公平值釐定。可收回金額分類為第一層公平值層級之下，原因為公平值按相同資產在活躍市場的所報市場價格(未經調整)計算。於二零二六年六月三十日，無形資產的可收回金額為港幣459,000元(二零二五年：港幣1,914,000元)。

## 18. 附屬公司

本公司董事認為將所有附屬公司的資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。於二零二六年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立／註冊地點 | 經營地點（地理位置） | 已發行普通股股本面值 | 擁有權權益／投票權／應佔溢利百分比 | | | | 主要業務 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 直接 | | 間接 | | |
| | | | | 二零二六年 | 二零二五年 | 二零二六年 | 二零二五年 | |
| 世博環球有限公司 | 英屬處女群島 | 英屬處女群島 | 普通股1美元(「美元」) | **100** | 100 | **–** | – | 投資控股 |
| Alpha Easy Limited | 英屬處女群島 | 英屬處女群島 | 普通股1美元 | **100** | 100 | **–** | – | 投資控股 |
| Achiever Connect Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Brilliant Icon Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股100美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Celestial Tower Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Clear Access Global Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Coastal Talent Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Double Achiever Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Flexwood Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Formal Focus Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Just Central Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Monilea Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Next Excel Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Wealth Tool Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Time Traveller Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Record Champion Limited | 英屬處女群島 | 香港 | 普通股1美元 | **–** | – | **100** | 100 | 物業投資 |
| Moseley No50 Ltd | 英國 | 香港 | 普通股1英鎊(「英鎊」) | **–** | – | **87.5** | 87.5 | 物業發展 |
| August Ally Limited | 英屬處女群島 | 英屬處女群島 | 普通股港幣1元 | **–** | – | **100** | 100 | 投資控股 |
| 瑞智投資有限公司 | 香港 | 香港 | 普通股港幣1元 | **–** | – | **100** | 100 | 證券投資及買賣 |
| 迅福財務有限公司 | 香港 | 香港 | 普通股港幣1元 | **–** | – | **100** | 100 | 貸款融資及買賣 |

## 19. 列為持作銷售的資產及與列為持作銷售的資產相關的負債

列為持作銷售的資產主要類別如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| **列為持作銷售的資產** | | |
| 投資物業(附註a) | **33,900** | – |
| 出售附屬公司(附註b) | **23,224** | – |
| 列為持作銷售的資產 | **57,124** | – |
| **與列為持作銷售的資產直接相關的負債** | | |
| 出售附屬公司(附註b) | **69** | – |

附註：

(a) 於二零二六年七月十五日，本公司的若干間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立銷售協議，以出售投資物業(「目標出售事項」)，總代價約為港幣31,500,000元。預期將於十二個月內出售的目標出售事項列為持作銷售，並於綜合財務狀況報表內單獨呈列。

列為持作銷售的目標出售事項的公平值港幣33,900,000元(二零二五年：無)乃由管理層經參考外部估值師艾升評值諮詢有限公司進行的估值，採用市場比較法得出。

於二零二六年六月三十日，列為持作銷售的資產中的目標出售事項約港幣33,900,000元及若干投資物業約港幣467,278,000元(附註16)已質押作銀行借貸約港幣146,832,000元的抵押品。

(b) 於二零二六年九月二十八日，本公司的直接全資附屬公司Alpha Easy Limited(「賣方」)與獨立第三方梁軍先生(「買方」)訂立臨時買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買本公司間接全資附屬公司Brilliant Icon Limited(「出售附屬公司」)的全部權益股份及於完成時目標公司結欠賣方的所有債務，總代價為港幣26,000,000元。

列為持作銷售的出售附屬公司所擁有的投資物業的公平值為港幣22,360,000元(二零二五年：無)乃由管理層經參考外部估值師艾升評值諮詢有限公司進行的估值並採用市場比較法得出。

於二零二六年六月三十日，列為持作銷售的出售附屬公司資產及負債的主要類別如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 |
|---|---|
| **資產** | |
| 投資物業 | **22,360** |
| 應收賬款 | **80** |
| 預付款項、訂金及其他應收款 | **54** |
| 現金及銀行結餘 | **730** |
| 列為持作銷售的資產 | **23,224** |
| **負債** | |
| 預提費用、其他應付款及已收訂金 | **59** |
| 即期稅項負債 | **10** |
| 與列為持作銷售的資產直接相關的負債 | **69** |

## 20. 應收貸款及利息

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 應收貸款及利息 | **59,165** | 46,938 |
| 減：虧損撥備(附註c) | **(9,945)** | (10,597) |
| | **49,220** | 36,341 |
| 綜合財務狀況報表的對賬： | | |
| 非流動 | **36,061** | 32,628 |
| 流動 | **13,159** | 3,713 |
| | **49,220** | 36,341 |

附註：

(a) 該等結餘按年利率介乎8%至22.50%(二零二五年：介乎8%至22.50%)計息，須由二零二六年下半年至二零二九年或按要求(二零二五年：由二零二六年至二零二八年或按要求)償還。於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息港幣35,373,000元(二零二五年：港幣28,237,000元)以股份抵押、轉讓契據及擔保作抵押，而餘額港幣23,792,000元(二零二五年：港幣18,701,000元)為無抵押。

(b) 該等結餘並無逾期。虧損撥備根據附註3.10(ii)所載會計政策計提，虧損撥備詳情載於附註36.4。

## 20. 應收貸款及利息*(續)*

附註：*(續)*

(c) 下表顯示應收貸款及利息的已確認虧損撥備對賬：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 於年初 | **10,597** | 9,929 |
| (已撥回)／確認虧損撥備 | **(652)** | 630 |
| 匯兑調整 | **–** | 38 |
| 於年終 | **9,945** | 10,597 |

| | 12個月<br>預期信貸虧損<br>港幣千元 | 全期預期信貸虧損<br>(未出現信貸減值)<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| 於二零二四年七月一日 | 6,123 | 3,806 | 9,929 |
| 年內變動： | | | |
| －虧損撥備 | 1,222 | 4,952 | 6,174 |
| －減值撥回 | (5,544) | – | (5,544) |
| －匯兑調整 | – | 38 | 38 |
| 於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日 | **1,801** | **8,796** | **10,597** |
| 年內變動： | | | |
| －虧損撥備 | **1,695** | **2** | **1,697** |
| －減值撥回 | **(655)** | **(1,694)** | **(2,349)** |
| 於二零二六年六月三十日 | **2,841** | **7,104** | **9,945** |

## 21. 其他金融資產

| | 按公平值計入其他全面收入計量(附註) | | 按公平值計入損益計量 | |
|---|---|---|---|---|
| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
| **非流動** | | | | |
| 股本工具 | | | | |
| －於香港上市* | **1,135** | 2,026 | **–** | – |
| －於香港境外上市* | **55,490** | 47,844 | **–** | – |
| | **56,625** | 49,870 | **–** | – |
| 金融工具 | | | | |
| －非上市投資# | **–** | – | **403,269** | 448,238 |
| | **–** | – | **403,269** | 448,238 |
| 債務工具 | | | | |
| －於香港上市* | **56,899** | 54,900 | **–** | – |
| | **56,899** | 54,900 | **–** | – |
| | **113,524** | 104,770 | **403,269** | 448,238 |
| **流動** | | | | |
| 股本工具 | | | | |
| －於香港境外上市* | **–** | – | **–** | 15 |
| | **–** | – | **–** | 15 |
| 債務工具 | | | | |
| －於香港上市* | **39** | 36,137 | **–** | – |
| | **39** | 36,137 | **–** | – |
| | **39** | 36,137 | **–** | 15 |

## 21. 其他金融資產*(續)*

* 該等金融資產按參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定的公平值計量(二零二五年：相同)。

# 於該等金融資產中，金額港幣228,389,000元(二零二五年：港幣227,688,000元)按參考非活躍市場的公開價格及報價直接釐定的公平值計量，而金額港幣174,880,000元(二零二五年：港幣220,550,000元)按參考各項工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零二五年：相同)。

附註：該等股本工具不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收入，原因是本公司董事認為該等投資屬策略性質。

其他金融資產的變動概述如下：

| | 按公平值計入其他全面收入的股本工具 | | 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | 按公平值計入損益的股本工具 | | 按公平值計入損益的金融工具 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 二零二六年 港幣千元 | 二零二五年 港幣千元 | 二零二六年 港幣千元 | 二零二五年 港幣千元 | 二零二六年 港幣千元 | 二零二五年 港幣千元 | 二零二六年 港幣千元 | 二零二五年 港幣千元 |
| 年初賬面值 | **49,870** | 43,865 | **91,037** | 85,112 | **15** | 16 | **448,238** | 364,215 |
| 添置 | **3,745** | – | **6,011** | 38,914 | **–** | – | **28,565** | 101,442 |
| 出售 | **(5,645)** | – | **(42,027)** | (32,041) | **(14)** | – | **(31,074)** | (20,772) |
| 扣除自損益的公平值變動 | **–** | – | **–** | – | **–** | (1) | **(42,303)** | (5,746) |
| 計入／(扣除自)其他全面收入的公平值變動 | **8,850** | 5,191 | **1,781** | (1,779) | **–** | – | **–** | – |
| 匯兑差額 | **(195)** | 814 | **136** | 831 | **(1)** | – | **(157)** | 9,099 |
| 年終賬面值 | **56,625** | 49,870 | **56,938** | 91,037 | **–** | 15 | **403,269** | 448,238 |

於二零二六年及二零二五年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具根據附註3.10(ii)所載會計政策釐定為出現減值。

## 22. 持作買賣物業

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 於香港 | | |
| －10至50年(中期租約) | – | 37,635 |
| 於英國 | | |
| －永久業權 | – | 11,502 |
| | – | 49,137 |

經參考外部估值師艾升評值諮詢有限公司進行的估值後，物業的可變現淨值於二零二五年六月三十日獲評估。該等估值評估各資產的可變現淨值。

年內，持作買賣物業已售出，而銷售所得款項總額為港幣48,850,000元，確認為收入。

## 23. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月(二零二五年：一個月)的信貸期。

根據發票日期，於二零二六年及二零二五年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

所有應收賬款均承受信貸風險。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，應收賬款虧損撥備分別根據附註3.10(ii)所載會計政策確認。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或信貸減值。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項。

並無逾期或信貸減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶之款項。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

## 24. 現金及銀行結餘

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 現金及銀行結餘 | **23,545** | 17,629 |
| 定期存款 | **166,232** | 126,512 |
| 綜合財務狀況報表所示的現金及銀行結餘總額 | **189,777** | 144,141 |
| 原到期日超過三個月的定期存款 | **(61,055)** | (49,615) |
| 於綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物 | **128,722** | 94,526 |

銀行現金按基於每日銀行存款利率的年利率最多2.89厘(二零二五年：1.67厘)賺取利息。定期存款按年利率介乎2.40厘至4.40厘(二零二五年：介乎0.53厘至4.60厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息的情況下即時取消賬戶。

計入現金及銀行結餘的銀行結餘合共港幣9,000元(二零二五年：港幣26,000元)以人民幣(「人民幣」)計值，乃存放於香港銀行。人民幣為不可自由兑換的貨幣。

本公司董事認為，由於現金及現金結餘自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

## 25. 已抵押銀行存款

該等銀行存款已予抵押，以獲授銀行借貸港幣99,113,000元(二零二五年：港幣128,354,000元)(附註27)。

## 26. 預提費用、其他應付款及已收訂金

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| **流動負債** | | |
| 預提費用及其他應付款 | **3,291** | 2,973 |
| 已收租金訂金 | **2,351** | 1,682 |
| 預先收取的租金 | **2,627** | 2,598 |
| | **8,269** | 7,253 |
| **非流動負債** | | |
| 已收租金訂金 | **1,633** | 3,106 |

## 27. 借貸

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| **流動** | | |
| 銀行借貸，有抵押 | **291,787** | 330,390 |

於報告期末，本集團根據銀行貸款協議所載既定還款日期且不計及任何按要求償還條款影響的銀行借貸如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 一年內 | **253,632** | 290,048 |
| 第二年 | **2,061** | 1,751 |
| 第三至五年(包括首尾兩年) | **6,383** | 5,681 |
| 五年後 | **29,711** | 32,910 |
| | **291,787** | 330,390 |

於二零二六年六月三十日，所有銀行借貸以1)本公司提供的擔保；2)質押賬面淨值為港幣75,400,000元(二零二五年：港幣80,100,000元)的租賃物業(附註15)；3)賬面淨值為港幣467,278,000元(二零二五年：港幣552,534,000元)的若干投資物業(附註16)；4)賬面淨值為港幣33,900,000元(二零二五年：無)的列為持作銷售的資產(附註19)；5)賬面淨值為港幣49,860,000元(二零二五年：港幣62,556,000元)的若干債務工具(附註21)及6)本集團港幣129,454,000元(二零二五年：港幣144,196,000元)的已抵押銀行存款(附註25)作抵押。

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團借貸的實際年利率介乎1.4厘至4.45厘(二零二五年：介乎0.41厘至7.84厘)。

## 28. 應付非控股股東款項

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 29. 遞延稅項

已確認的遞延稅項負債及(資產)詳情如下：

| | 加速折舊稅項抵免<br>港幣千元 | 稅項虧損<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| **於二零二四年七月一日** | 8,372 | (4,782) | 3,590 |
| 扣除自／(計入)損益(附註10) | 1,980 | (1,107) | 873 |
| **於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日** | **10,352** | **(5,889)** | **4,463** |
| (計入)／扣除自損益(附註10) | **(1,863)** | **789** | **(1,074)** |
| **於二零二六年六月三十日** | **8,489** | **(5,099)** | **3,389** |

就於綜合財務狀況報表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為用作財務報告的遞延稅項結餘分析：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 遞延稅項負債 | **3,389** | 4,463 |

於報告期末，由於稅項虧損須待與香港及英國的稅務局最終協定後方可作實，且可能並無可使用稅項虧損的未來溢利來源，故並無就該等稅項虧損港幣241,173,000元(二零二五年：港幣179,272,000元)確認遞延稅項撥備。根據現行稅務法例，稅項虧損不會屆滿。此外，由於可能並無可使用此等暫時性差額的未來溢利來源，於二零二六年六月三十日，並無確認因於綜合財務報表扣除的折舊超出就稅務目的所獲折舊免稅額、應收貸款及利息虧損撥備及持作買賣物業撇減而產生的暫時性差額港幣135,657,000元(二零二五年：港幣142,301,000元)。

## 30. 股本

| | 股份數目<br>千股 | 金額<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 每股港幣0.10元的普通股 | | |
| 法定： | | |
| **於二零二四年七月一日、二零二五年六月三十日、二零二五年七月一日及二零二六年六月三十日** | 1,000,000 | 100,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| **於二零二四年七月一日、二零二五年六月三十日、二零二五年七月一日及二零二六年六月三十日** | 566,913 | 56,691 |

## 31. 股份付款

本公司於二零二一年十一月二十六日舉行的股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上採納一項新購股權計劃(「二零二一年購股權計劃」)。

二零二一年購股權計劃的主要條款載列如下：

二零二一年購股權計劃自二零二一年十一月二十六日起有效及生效，為期十年。二零二一年購股權計劃旨在讓本公司向經選定人士授出購股權，以作為彼等對本公司及其附屬公司所作貢獻的激勵或獎勵。

二零二一年購股權計劃的合資格參與人士包括本公司及其任何附屬公司的任何僱員、非執行董事(包括任何獨立非執行董事)。

有關根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出購股權的股份總數不得超過於二零二一年十一月二十六日已發行股份總數的10%，或更新的限額。根據二零二一年購股權計劃，本公司可自其股東獲取批准，以更新上述10%的限額。

儘管受上文所載的任何事項及下文所述各參與人士的最大權利所規限，惟於根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使時可發行的股份數目整體上限，不得超過不時的已發行股份的30%。於任何截至相關要約日期(包括該日)止12個月期間，已授予及將授予各參與人士或承授人的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過當時已發行股份的1%(「個別上限」)。進一步授出超出個別上限的任何購股權必須於股東大會上獲得股東批准，而有關參與人士或承授人及其緊密聯繫人士(或倘參與人士為關連人士，則其聯繫人士)須放棄投票。

如本公司接獲一份由承授人妥為簽署的接納要約函件複本，當中明確載列有關接納要約的股份數目，連同向本公司支付港幣1.00元作為獲授購股權代價的匯款，則要約將會視為已獲接納，而要約涉及的購股權將視為已授出並已生效。已授出購股權的行使期將由董事會釐定並通知各承授人，且於任何情況下，該期限不得超過開始日期起計十年。購股權行使價將由董事會全權酌情釐定並通知參與人士，惟不得低於下列各項的最高者：(i)聯交所公佈於要約日的每日報價表所報本公司股份收市價；(ii)聯交所公佈緊接要約日前五個營業日的每日報價表所報本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份於要約日的面值。

## 31. 股份付款*(續)*

下表顯示於截至二零二六年六月三十日止年度，據購股權計劃所授出購股權的變動：

| | 購股權數目 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 承授人姓名或類別 | 於二零二五年七月一日 | 年內行使 | 年內授出 | 年內失效 | 於二零二六年六月三十日 | 購股權授出日期 | 行使期（附註a） | 行使價（港幣元）（附註b） | 經調整行使價（港幣元）（附註b） |
| **董事** | | | | | | | | | |
| 龐維新 | 2,640,000 | - | - | (2,640,000) | - | 二零一六年五月十七日 | 期間一 | 0.189 | 1.89 |
| | 4,130,000 | - | - | - | 4,130,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 560,000 | - | - | - | 560,000 | 二零二三年七月十四日 | 期間四 | 0.213 | 不適用 |
| | 560,000 | - | - | - | 560,000 | 二零二四年七月十五日 | 期間五 | 0.139 | 不適用 |
| 李永賢 | 2,718,000 | - | - | (2,718,000) | - | 二零一六年五月十七日 | 期間一 | 0.189 | 1.89 |
| | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 二零二三年七月十四日 | 期間四 | 0.213 | 不適用 |
| | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 二零二四年七月十五日 | 期間五 | 0.139 | 不適用 |
| 顧福身 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| 楊穎欣 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| **前任董事** | | | | | | | | | |
| 賴顯榮 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| 龍洪焯 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 12,508,000 | - | - | (5,358,000) | 7,150,000 | | | | |

## 31. 股份付款(續)

下表顯示於截至二零二五年六月三十日止年度，據購股權計劃所授出購股權的變動：

| 承授人姓名或類別 | 購股權數目 | | | | | 購股權授出日期 | 行使期 (附註a) | 行使價(港幣元) (附註b) | 經調整行使價 (港幣元) (附註b) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 於二零二四年七月一日 | 年內行使 | 年內授出 | 年內失效 | 於二零二五年六月三十日 | | | | |
| **董事** | | | | | | | | | |
| 龐維新 | 2,640,000 | - | - | - | 2,640,000 | 二零一六年五月十七日 | 期間一 | 0.189 | 1.89 |
| | 4,130,000 | - | - | - | 4,130,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 560,000 | - | - | - | 560,000 | 二零二三年七月十四日 | 期間四 | 0.213 | 不適用 |
| | - | - | 560,000 | - | 560,000 | 二零二四年七月十五日 | 期間五 | 0.139 | 不適用 |
| 李永賢 | 2,718,000 | - | - | - | 2,718,000 | 二零一六年五月十七日 | 期間一 | 0.189 | 1.89 |
| | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 二零二三年七月十四日 | 期間四 | 0.213 | 不適用 |
| | - | - | 500,000 | - | 500,000 | 二零二四年七月十五日 | 期間五 | 0.139 | 不適用 |
| 顧福身 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 100,000 | - | - | (100,000) | - | 二零二零年四月二十八日 | 期間三 | 0.048 | 0.48 |
| 楊穎欣 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 100,000 | - | - | (100,000) | - | 二零二零年四月二十八日 | 期間三 | 0.048 | 0.48 |
| **前任董事** | | | | | | | | | |
| 賴顯榮 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 100,000 | - | - | (100,000) | - | 二零二零年四月二十八日 | 期間三 | 0.048 | 0.48 |
| 龍洪焯 | 100,000 | - | - | - | 100,000 | 二零一八年十一月二十六日 | 期間二 | 0.121 | 1.21 |
| | 100,000 | - | - | (100,000) | - | 二零二零年四月二十八日 | 期間三 | 0.048 | 0.48 |
| | 11,848,000 | - | 1,060,000 | (400,000) | 12,508,000 | | | | |

附註：

(a) 期間一、期間二、期間三、期間四及期間五的購股權歸屬日期為授出日期。

行使期間一：二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日
行使期間二：二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日
行使期間三：二零二零年四月二十八日至二零二五年四月二十七日
行使期間四：二零二三年七月十四日至二零二六年七月十三日
行使期間五：二零二四年七月十五日至二零二七年七月十四日

## 31. 股份付款*(續)*

附註：(續)

(b) 如出現供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動，購股權行使價可予調整。

(c) 購股權的加權平均行使價(調整前)載列如下：

| | 港幣元 | 二零二六年<br>股份數目 | 港幣元 | 二零二五年<br>股份數目 |
|---|---|---|---|---|
| 於年初 | **0.159** | **12,508,000** | 0.158 | 11,848,000 |
| 年內授出 | **–** | **–** | 0.139 | 1,060,000 |
| 年內失效 | **(0.189)** | **(5,358,000)** | (0.048) | (400,000) |
| 於年終 | **0.137** | **7,150,000** | 0.159 | 12,508,000 |

(d) 於二零二六年六月三十日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期約為1.85年(二零二五年：2.01年)。

截至二零二六年六月三十日止年度，5,358,000份(二零二五年：400,000份)購股權已失效，先前確認為股份付款儲備的金額港幣5,465,000元(二零二五年：港幣2,608,000元)已轉撥至累計虧損。截至二零二五年六月三十日止年度已授出購股權的公平值為港幣37,000元，於損益內確認為以股權結算的股份付款。相應金額已計入股份付款儲備。

於二零二六年六月三十日，本公司購股權計劃項下有7,150,000份(二零二五年：12,508,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約1.26%(二零二五年：2.21%)。於二零二六年及二零二五年六月三十日，所有該等購股權可予行使。

## 32. 經營租賃承擔

### 作為出租人

於二零二六年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 一年內 | **13,861** | 18,261 |
| 第二年 | **8,539** | 11,447 |
| 第三年 | **6,314** | 6,208 |
| 第四年 | **5,129** | 5,552 |
| 第五年 | **4,618** | 5,162 |
| 五年後 | **985** | 4,436 |
| | **39,446** | 51,066 |

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十年(二零二五年：一至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。概無租賃包括或然租金。

## 33. 資本承擔

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 按公平值計入損益的金融工具 | **81,805** | 110,108 |
| 投資物業 | **18,168** | – |

## 34. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債對賬：

| | 借貸（附註27）港幣千元 | 應付非控股股東款項（附註28）港幣千元 |
|---|---|---|
| **二零二四年七月一日** | 292,593 | 2,312 |
| 融資現金流量變動： | | |
| 新籌集銀行借貸 | 147,177 | – |
| 銀行借貸還款 | (119,546) | – |
| 融資現金流量總變動 | 27,631 | – |
| 匯兑調整 | 11,076 | 209 |
| 其他變動： | | |
| 利息開支 | 8,932 | – |
| 已付利息 | (9,842) | – |
| 其他總變動 | (910) | – |
| **於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日** | **330,390** | **2,521** |
| 融資現金流量變動： | | |
| 新籌集銀行借貸 | **44,000** | **–** |
| 銀行借貸還款 | **(82,336)** | **–** |
| 償還應付非控股股東款項 | **–** | **(1,455)** |
| 融資現金流量總變動 | **(38,336)** | **(1,455)** |
| 匯兑調整 | **(686)** | **–** |
| 其他變動： | | |
| 利息開支 | **8,725** | **–** |
| 已付利息 | **(8,306)** | **–** |
| 豁免應付非控股股東款項 | **–** | **(1,038)** |
| 其他總變動 | **419** | **(1,038)** |
| **於二零二六年六月三十日** | **291,787** | **28** |

## 35. 重大關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團亦有以下與關連人士的重大交易。

### 35.1 以下為與關連人士進行的交易：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 已付／應付本公司其中一名主要股東擁有的一間關連公司的專業費用 | **2,237** | 386 |
| 已收本公司其中一名主要股東擁有的關連公司的投資物業租金收入 | **2,452** | 2,693 |

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定的條款而預先釐定的價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

### 35.2 主要管理人員補償

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 袍金 | **7,046** | 8,901 |
| 員工花紅 | **586** | 586 |
| 以股權結算的股份支付開支 | **–** | 37 |
| 定額供款退休計劃供款 | **36** | 36 |
| | **7,668** | 9,560 |

## 36. 財務風險管理目標及政策

本集團就其經營、投資及融資活動承受多種財務風險。本集團擁有各種直接自日常業務產生的金融資產及負債，例如應收賬款、訂金及其他應收款、應收貸款及利息、現金及銀行結餘、其他應付款、借貸以及應付非控股股東款項。

本集團金融工具產生的主要風險為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測的因素，並盡量減輕對本集團財務表現造成的潛在不利影響。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行用作買賣的衍生金融工具。

### 36.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致金融工具公平值或現金流量出現波動的風險有關。除按定息賺取利息的定期存款外，銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達4.40厘(二零二五年：4.60厘)，利息乃按年內每日銀行存款利率計算。銀行不時所頒佈利率的任何變動並不視為對本集團產生重大影響。除存放於銀行的存款外，本集團持有使其承受現金流量及利率風險的債務工具以及應收貸款及利息組合。

於二零二六年六月三十日，本集團因浮息金融負債所面臨的利率風險主要來自有抵押銀行借貸。本集團借貸的利率及償還條款於附註27披露。本集團目前並無利率對沖政策。然而，董事監察利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

倘估計利率上升或下降5%，而所有其他變數維持不變，則年內虧損及累計虧損將減少或增加約港幣12,182,000元(二零二五年：港幣13,794,000元)。

本集團自過往年度起採用管理利率風險的政策，並認為有關政策行之有效。

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.2 外匯風險

貨幣風險指外幣匯率變動導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的風險。下表概括本集團於報告期末以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的主要金融資產及負債。

| | 加拿大元(「加元」) | | 歐元(「歐元」) | | 英鎊 | | 日圓(「日圓」) | | 人民幣 | | 澳元(「澳元」) | | 新加坡元(「新加坡元」) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 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 | 二零二六年 | 二零二五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 外幣金融資產淨值／(負債)淨額 | **–** | 172 | **(16,421)** | (10,943) | **(22,850)** | 1,974 | **12,241** | (1,081) | **14,210** | 8,488 | **3,266** | 3,057 | **(1,958)** | (1,506) |

除此以外，本集團絕大部分交易以與交易有關的本集團實體的功能貨幣港幣及英鎊進行。

為減輕匯率波動的影響，本集團持續評估及監控外匯風險。年內，由於大部分以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及金融負債均為於6個月內到期的短期外匯現金流量，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

就美元外匯風險而言，董事相信，由於美元兑港幣的匯率相對穩定，故風險有限。

下表詳述本集團港幣兑加元、歐元、英鎊、日圓、人民幣、澳元及新加坡元升值及貶值5%的敏感度。該百分比為管理層對外匯匯率於本期間直至下一個年度報告日期止的合理可能變動所作的評估。該敏感度分析僅包括以外幣計值的未結算貨幣項目，並按5%外幣匯率變動調整該等項目於報告期末的換算。下表正數顯示在港幣兑外幣貶值下年內虧損減少或溢利增加及累計虧損減少的情況。對於港幣兑相關貨幣升值的情況，對年內虧損或溢利及累計虧損減少將有相反的等值影響，而下文結餘將為負數。

| | 加拿大元(「加元」) | | 歐元(「歐元」) | | 英鎊 | | 日圓(「日圓」) | | 人民幣 | | 澳元(「澳元」) | | 新加坡元(「新加坡元」) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 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 | 二零二六年 | 二零二五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 影響 | **–** | 9 | **(821)** | (547) | **(1,143)** | 99 | **612** | (54) | **711** | 424 | **163** | 153 | **(98)** | (75) |

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策行之有效。

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.3 價格風險

價格風險與市價變動導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的風險有關。本集團面臨按公平值計入其他全面收入的上市股本及債務投資、金融工具及按公平值計入損益的股本工具的市價變動風險。

為管理該等投資所產生的市價風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合按照董事會所制訂的限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險的政策，並認為有關政策行之有效。

就其他金融資產中有報價的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資而言，倘該等證券的報價上升或下降5%，則年內虧損及累計虧損將會分別減少或增加港幣20,163,000元(二零二五年：港幣22,413,000元)及權益的其他部分將分別增加或減少港幣5,678,000元(二零二五年：港幣7,045,000元)。

投資市價上升及下降5%，為管理層對投資市價於本期間直至下一個年度報告日期止的合理可能變動所作的評估。

### 36.4 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對方未能履行其於金融工具條款項下的責任，並導致本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險管理措施旨在控制可收回程度問題的潛在風險。本集團大部分銀行結餘存放於香港及英國主要金融機構，管理層相信該等金融機構具備良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款，以避免信貸風險高度集中。一般而言，本集團除收取租金訂金外，並無自客戶收取抵押品。本集團已採取政策，不會與欠缺適當信貸記錄且未能提供信貸記錄的客戶進行業務往來。

由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、上市債務投資、非上市股本工具及非上市投資，並不作對沖用途。該等資產主要與信貸評級良好的銀行或金融機構訂立，管理層預期不會有任何投資交易對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。

就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的應收貸款及利息港幣42,485,000元(二零二五年：港幣32,106,000元)而言，本集團按12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的應收貸款及利息港幣16,679,000元(二零二五年：港幣14,832,000元)而言，本集團按全期預期信貸虧損金額計量虧損撥備，而預期信貸虧損參考過往違約經驗以及有關各債務人風險的當前市況及貨幣的時間價值(如適當)計算。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料，當中參考可能影響債務人結清應收貸款及利息的能力的整體宏觀經濟狀況。因此，於二零二六年六月三十日確認虧損撥備港幣9,945,000元(二零二五年：港幣10,597,000元)。

本集團自去年起採用信貸及投資政策，並認為有關政策行之有效，將本集團所面對的信貸風險限制於適當水平。

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能履行其有關以提供現金或另一金融資產方式清償的金融負債責任風險有關。本集團旗下個別營運實體負責本身的現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求籌措貸款。本集團的政策為定期監察流動資金需要及遵守借貸契諾，以確保預留充足現金儲備，應付短期及長期流動資金需要。

下表詳列金融負債於各報告日期的餘下合約到期日(根據本集團可能須付款的最早日期釐定)。具體而言，就附帶按要求償還條款(可由銀行全權酌情行使)的銀行借貸而言，分析顯示根據實體可能須付款的最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定的現金流出。其他銀行借貸的到期日分析根據計劃還款日期編製。

於報告日期，本集團有合約到期日的金融負債下的未貼現現金流量概述如下：

| | | 合約未貼現現金流量 | | |
|---|---|---|---|---|
| | 賬面值<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 | 一年內或按要求<br>港幣千元 | 兩至五年內<br>港幣千元 |
| **二零二六年六月三十日** | | | | |
| 預提費用、其他應付款及已收租金訂金 | **7,275** | **7,275** | **5,642** | **1,633** |
| 借貸 | **291,787** | **291,787** | **291,787** | **–** |
| 應付非控股股東款項 | **28** | **28** | **28** | **–** |
| | **299,090** | **299,090** | **297,457** | **1,633** |
| 二零二五年六月三十日 | | | | |
| 預提費用、其他應付款及已收租金訂金 | 7,761 | 7,761 | 4,655 | 3,106 |
| 借貸 | 330,390 | 330,411 | 330,411 | – |
| 應付非控股股東款項 | 2,521 | 2,521 | 2,521 | – |
| | 340,672 | 340,693 | 337,587 | 3,106 |

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.5 流動資金風險*(續)*

下表概述基於貸款協議載列的經協定既定還款日期對附帶按要求償還條款的定期貸款所作出的到期日分析。有關款項包括採用合約利率計算的利息付款。因此，該等款項高於上述到期日分析內「一年內或按要求」期限下所披露的款項。經計及本集團的財務狀況後，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款，董事相信，有關定期貸款將按照貸款協議所載的既定還款日期償還。

| | | 合約未貼現現金流量 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 賬面值<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 | 一年內<br>港幣千元 | 兩至五年內<br>港幣千元 | 超過五年<br>港幣千元 |
| 基於既定還款受按要求償還條款所規限的定期貸款： | | | | | |
| **二零二六年六月三十日** | **40,183** | **49,561** | **2,859** | **11,437** | **35,265** |
| 二零二五年六月三十日 | 42,031 | 55,976 | 3,085 | 12,223 | 40,668 |

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.6 金融資產及金融負債類別

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| **金融資產** | | |
| 按攤銷成本： | | |
| －應收貿易賬款 | **2,548** | 2,922 |
| －訂金及其他應收款 | **6,969** | 5,725 |
| －應收貸款及利息 | **49,220** | 36,341 |
| －現金及銀行結餘 | **189,777** | 144,141 |
| －已抵押銀行存款 | **129,454** | 144,196 |
| 按公平值計入其他全面收入： | | |
| －股本工具 | **56,625** | 49,870 |
| －債務工具 | **56,938** | 91,037 |
| 按公平值計入損益： | | |
| －股本工具 | **–** | 15 |
| －金融工具 | **403,269** | 448,238 |
| | **894,800** | 922,485 |
| **金融負債** | | |
| 按攤銷成本： | | |
| 預提費用、其他應付款及已收租金訂金 | **7,275** | 7,761 |
| 借貸 | **291,787** | 330,390 |
| 應付非控股股東款項 | **28** | 2,521 |
| | **299,090** | 340,672 |

### 36.7 公平值

由於本集團的流動金融資產及負債即時或於短期內到期，故該等金融工具的公平值與其賬面值並無重大差異。

### 36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量

下表呈列根據公平值級別於綜合財務狀況報表按公平值計量的金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值的相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層： 相同資產及負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產或負債直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數值；及
- 第三層： 並非以可觀察市場數據為基準的資產或負債輸入數值(不可觀察輸入數值)。

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量*(續)*

金融工具所屬公平值級別層級完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於綜合財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

| | 附註 | 第一層<br>港幣千元 | 第二層<br>港幣千元 | 第三層<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| **二零二六年六月三十日** | | | | | |
| 資產： | | | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具 | | | | | |
| －上市股本證券 | (a) | **56,625** | **–** | **–** | **56,625** |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | | | | |
| －上市債務投資 | (a) | **56,938** | **–** | **–** | **56,938** |
| 按公平值計入損益的金融工具 | | | | | |
| －非上市股本工具 | (b) | **–** | **–** | **12,549** | **12,549** |
| －非上市投資 | (c) | **–** | **228,389** | **162,331** | **39,720** |
| 公平值總額及淨額 | | **113,563** | **228,389** | **174,880** | **516,832** |
| 二零二五年六月三十日 | | | | | |
| 資產： | | | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具 | | | | | |
| －上市股本證券 | (a) | 49,870 | – | – | 49,870 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | | | | |
| －上市債務投資 | (a) | 91,037 | – | – | 91,037 |
| 按公平值計入損益的股本工具 | | | | | |
| －上市股本證券 | (a) | 15 | – | – | 15 |
| 按公平值計入損益的金融工具 | | | | | |
| －非上市股本工具 | (b) | – | – | 24,090 | 24,090 |
| －非上市投資 | (c) | – | 227,688 | 196,460 | 424,148 |
| 公平值總額及淨額 | | 140,922 | 227,688 | 220,550 | 589,160 |

報告期間內，層級之間並無重大轉移。

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量*(續)*

計量公平值所用方法及估值技術與以往報告期間相同。

*(a) 上市股本證券及上市債務投資*

上市股本證券及上市債務投資的公平值經參考報告日期的買入報價釐定。

*(b) 非上市股本工具*

由於計入第三層的非上市股本工具的主要資產是為賺取租金或資本增值(或兩者兼顧)而持有的物業，而被投資方並無充足盈利記錄以支持使用其他方法，故該等工具的公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，該等物業的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

*(c) 非上市投資*

計入第二層的非上市投資公平值根據可觀察市價釐定，有關市價源自金融機構提供的經紀報價。大部分重大輸入數值為過往買賣價等可觀察市場數據。由於計入第三層的非上市投資的主要資產為資本增值而持有，而被投資方並無充足盈利記錄以支持使用其他方法，故該等投資的公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，該等資產的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

計入第三層的非上市股本工具及非上市投資的變動如下：

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 於年初 | **220,550** | 209,129 |
| 添置 | **20,400** | 16,689 |
| 出售 | **(19,226)** | (9,500) |
| 扣除自損益的公平值變動 | **(46,685)** | (2,313) |
| 匯兑差額 | **(159)** | 6,545 |
| 於年終 | **174,880** | 220,550 |

## 36. 財務風險管理目標及政策*(續)*

### 36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量*(續)*

下表概述第三層公平值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化資料：

| 描述 | 公平值 | | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據範圍 | | 不可觀察輸入數據與公平值的關係 | 公平值對輸入數據的敏感度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 二零二六年 港幣千元 | 二零二五年 港幣千元 | | 二零二六年 | 二零二五年 | | |
| 非上市股本工具 | **12,549** | 24,090 | 不適用 | **不適用** | 不適用 | 相關投資的公平值越高，非上市股本工具公平值越高，反之亦然 | 相關投資的公平值增加／(減少)5%將導致公平值增加／(減少)約港幣628,000元(二零二五年：港幣1,205,000元) |
| | | | 缺乏市場流通性折讓 | **-15.80%** | -15.80% | 缺乏市場流通性折讓率越高，公平值越低，反之亦然 | 缺乏市場流通性折讓率增加／(減少)5%將導致公平值(減少)／增加約港幣628,000元(二零二五年：港幣1,205,000元) |
| 非上市投資 | **162,331** | 196,460 | 不適用 | **不適用** | 不適用 | 相關投資的公平值越高，非上市股本工具公平值越高，反之亦然 | 相關投資的公平值增加／(減少)5%將導致公平值增加／(減少)約港幣8,117,000元(二零二五年：港幣9,823,000元) |
| | | | 缺乏市場流通性折讓 | **-15.80%** | -15.80% | 缺乏市場流通性折讓率越高，公平值越低，反之亦然 | 缺乏市場流通性折讓率增加／(減少)5%將導致公平值(減少)／增加約港幣8,117,000元(二零二五年：港幣9,823,000元) |

## 37. 資本風險管理

本集團的資本管理目標旨在：

(a) 確保本集團有能力持續經營；

(b) 給予股東充足回報；

(c) 支持本集團持續增長；及

(d) 就可能進行的併購活動提供資金。

本集團根據資本負債比率監察資本。此比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(即綜合財務狀況報表所列負債總額減即期税項及遞延税項負債)減去現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款計算。資本總額按綜合財務狀況報表所示權益計算。本集團因應經濟環境變動及相關資產的風險特性，管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付的股息、向股東退還資本、發行新股份或出售資產的數額，以減輕債務。

| | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|
| 借貸總額 | **301,717** | 343,270 |
| 減：現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款 | **(319,231)** | (288,337) |
| (現金)／債務淨額 | **(17,514)** | 54,933 |
| 資本總額 | **1,243,690** | 1,326,617 |
| 資本負債比率 | **不適用** | 4% |

## 38. 控股公司的財務狀況報表

| | 附註 | 二零二六年<br>港幣千元 | 二零二五年<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|
| **資產及負債** | | | |
| **非流動資產** | | | |
| 於附屬公司的權益 | 18 | **–** | – |
| 物業、廠房及設備 | | **8,206** | 9,558 |
| 應收貸款及利息 | | **7,567** | 7,056 |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具 | | **–** | 4,356 |
| 按公平值計入損益的金融工具 | | **18,717** | 28,250 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | **2,859** | 6,920 |
| 應收附屬公司款項 | | **1,110,374** | 1,146,271 |
| | | **1,147,723** | 1,202,411 |
| **流動資產** | | | |
| 預付款項、訂金及其他應收款 | | **124** | 1,239 |
| 按公平值計入損益的股本工具 | | **3,701** | 15 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具 | | **–** | 11,643 |
| 現金及銀行結餘 | | **90,391** | 108,486 |
| 已抵押銀行存款 | | **88,395** | 104,075 |
| | | **183,304** | 225,458 |
| **流動負債** | | | |
| 預提費用及其他應付款 | | **860** | 610 |
| 借貸 | | **110,769** | 136,731 |
| | | **111,629** | 137,341 |
| **流動資產淨值** | | **71,675** | 88,117 |
| **總資產減流動負債** | | **1,219,398** | 1,290,528 |
| **資產淨值** | | **1,219,398** | 1,290,528 |
| **權益** | | | |
| 股本 | 30 | **56,691** | 56,691 |
| 儲備 | | **1,162,707** | 1,233,837 |
| **權益總額** | | **1,219,398** | 1,290,528 |

代表董事

**龐維新**
*董事*

**李永賢**
*董事*

## 38. 控股公司的財務狀況報表*(續)*

本公司的儲備變動如下：

| | 股份溢價<br>港幣千元 | 股份付款儲備<br>港幣千元 | 按公平值計入其他全面收入儲備<br>港幣千元 | 累計虧損<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| **於二零二四年七月一日** | 1,572,570 | 11,202 | (571) | (248,735) | 1,334,466 |
| 購股權失效後轉撥 | – | (2,608) | – | 2,608 | – |
| 以股權結算的股份支付 | – | 37 | – | – | 37 |
| **與擁有人進行的交易** | – | (2,571) | – | 2,608 | 37 |
| 年內虧損 | – | – | – | (101,485) | (101,485) |
| 其他全面收入： | | | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動 | – | – | (36) | – | (36) |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動 | – | – | 588 | – | 588 |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具的已確認減值撥回 | – | – | (22) | – | (22) |
| 按公平值計入其他全面收入的金融資產的匯兑差額 | – | – | 289 | – | 289 |
| **年內全面收入總額** | – | – | 819 | (101,485) | (101,485) |
| **於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日** | **1,572,570** | **8,631** | **248** | **(347,612)** | **1,233,837** |
| 購股權失效後轉撥 | **–** | **(5,465)** | **–** | **5,465** | **–** |
| **與擁有人進行的交易** | **–** | **(5,465)** | **–** | **5,465** | **–** |
| 年內虧損 | **–** | **–** | **–** | **(68,888)** | **(68,888)** |
| 其他全面收入： | | | | | |
| 按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動 | **–** | **–** | **(655)** | **–** | **(655)** |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動 | **–** | **–** | **(1,632)** | **–** | **(1,632)** |
| 按公平值計入其他全面收入的債務工具的已確認減值撥回 | **–** | **–** | **(90)** | **–** | **(90)** |
| 按公平值計入其他全面收入的金融資產的匯兑差額 | **–** | **–** | **135** | **–** | **135** |
| **年內全面收入總額** | **–** | **–** | **(2,242)** | **(68,888)** | **(55,308)** |
| **於二零二六年六月三十日** | **1,572,570** | **3,166** | **(1,994)** | **(411,035)** | **(1,162,707)** |

## 38. 控股公司的財務狀況報表*(續)*

股份溢價來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可向股東分派或派付股息，惟須遵守其組織章程大綱或細則的規定，且本公司於緊隨分派股息後須仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。根據本公司的組織章程細則，經普通決議案批准，股息可從股份溢價宣派及派付。

## 39. 報告日期後事件

### 出售物業

於二零二六年七月十五日，本公司若干間接全資附屬公司(「賣方」)與買方就買賣賬面值港幣33,900,000元的目標物業訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議，總代價為港幣31,500,000元。

有關出售物業的詳情，請參閱本公司日期分別為二零二六年七月十五日的公佈及日期為二零二六年八月二十四日的通函。

### 主要交易－出售一間附屬公司的股權

於二零二六年九月二十八日，賣方與買方就出售事項訂立臨時買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出售附屬公司的100%權益股份及出售附屬公司結欠賣方的全部債務，總代價為港幣26,000,000元。

## 40. 批准綜合財務報表

截至二零二六年六月三十日止年度的綜合財務報表於二零二六年九月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

# 於二零二六年六月三十日的主要投資物業

| 位置 | 本集團應佔權益 | 用途 | 租期 |
|---|---|---|---|
| 香港<br>屈臣道8號<br>海景大廈<br>C座天台 | 100% | 商業 | 中期租賃 |
| 香港<br>皇后大道西419K號<br>博仕臺<br>開放式側院、廣告板II及III區<br>地下2號舖<br>及地下一層3號舖 | 100% | 商業 | 長期租賃 |
| 香港<br>九龍宏開道19號<br>健力工業大廈4樓 | 100% | 工業 | 中期租賃 |
| 香港<br>皇后大道中9號6樓 | 100% | 商業 | 長期租賃 |
| 香港<br>亞畢諾道3號<br>環貿中心<br>2樓6號停車位及<br>30樓辦公室1至3號 | 100% | 商業 | 長期租賃 |
| 香港<br>德輔道中121號<br>遠東發展大廈<br>15樓 | 100% | 商業 | 長期租賃 |
| 英國<br>Cardiff(卡地夫), CF10 4PP<br>Atlantic House, Tyndall Street | 100% | 商業 | 永久業權 |
| 香港<br>上環皇后大道西2-12號<br>聯發商業中心<br>9樓8號辦公室 | 100% | 商業 | 中期租賃 |
| 日本北海道<br>虻田郡俱知安町字岩尾別<br>Park Hyatt Niseko<br>Hanazono Residences<br>A座3樓309-310室 | 100% | 住宅 | 永久業權 |



WINFULL GROUP
HOLDINGS LIMITED
宏輝集團控股有限公司

Unit A, 6th Floor, 9 Queen's Road Central, Hong Kong
香港中環皇后大道中9號6樓A室
Tel 電話: (852) 3183 0727  Fax 傳真: (852) 2111 9303
Email 電郵: inquiry@winfullgroup.hk

www.winfullgroup.hk