錦藝集團控股有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：565）

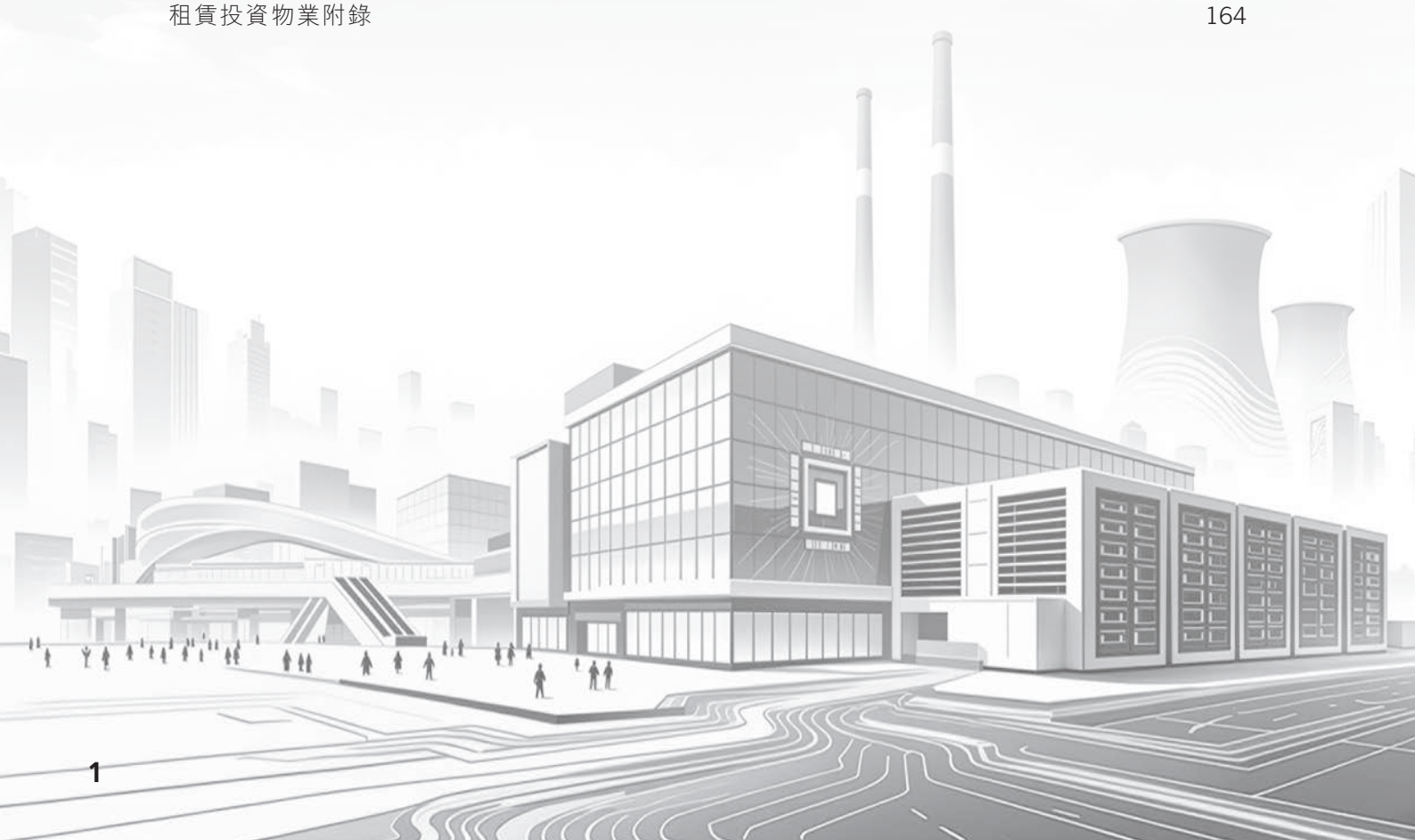


2026

年報

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	7
董事	17
董事會報告	19
企業管治報告	28
獨立核數師報告	46
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	55
綜合權益變動報表	57
綜合現金流動表	59
綜合財務報表附註	61
財務概要	163
租賃投資物業附錄	164



公司資料

董事會
蘇培欣先生*(主席)*
黃浩賢博士*(行政總裁)*
姚霖穎先生
杜振鑾先生
（於二零二六年一月二十八日獲委任）
陳錦艷先生
（於二零二六年一月二十三日辭任）
莊瀚宏先生*
莊賢琳女士*
王玉琴女士*

* *獨立非執行董事*

公司秘書
邱梅美女士

核數師
天健國際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

總辦事處及香港主要營業地點
香港灣仔
告士打道178號
華懋世紀廣場31樓
網址：https://artgroup.etnet.com.hk

註冊辦事處
P.O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1205
Cayman Islands

股份過戶登記總處
Vistra (Cayman) Limited
P.O. Box 31119
Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1205
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

聯合證券登記有限公司
（由二零二六年十月一日起）
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

主要往來銀行
鄭州銀行
中國銀行
渣打銀行

股份上市
香港聯合交易所有限公司
（股份代號：565）

主席報告

本人謹代表錦藝集團控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之董事(「**董事**」)會(「**董事會**」),匯報本集團錄得總收益約港幣116,914,000元(二零二五年:港幣140,350,000元)及年內溢利約港幣16,457,000元(二零二五年:港幣39,027,000元)。

業務回顧

物業營運分類

為擴大本公司發展潛力及股東回報,本集團將業務重心及資源放在物業營運範疇,以期成為輕資產及服務為本的物業營運商,深入探索前景和開發相關市場。本集團透過持有鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「**中原錦藝**」)、鄭州金福商業管理有限公司(「**鄭州金福**」)及三間非全資附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司(「**鄭州正旭**」)、鄭州義尺商業運營管理有限公司(「**鄭州義尺**」)及鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司(「**鄭州龍啟翔**」)全部股權於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業營運業務。中原錦藝、鄭州金福、鄭州正旭、鄭州義尺及鄭州龍啟翔的主要活動為物業營運業務。

本集團自若干業主租賃位於中國河南省鄭州市的整個購物中心C區,購物中心C區乃一座5層高的綜合商業中心,其下建有一層地下商業區,總樓面面積約80,118平方米。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。本集團根據相關租賃協議向多個獨立租戶推廣及轉租購物中心C區,餘下租期介乎四至十四年(B1樓－於二零四零年十月三十一日屆滿;1樓－於二零三零年十二月三十一日屆滿;2樓至5樓－於二零三六年六月十七日屆滿)。於二零二六年六月三十日,購物中心C區約138名租戶及約65%可出租面積已出租作零售店舖及餐廳及／或作娛樂及休閒用途。購物中心C區提供各種服務及商品,包括電影院、KTV、照相館、書店、珠寶、美容店舖、電器店、汽車銷售、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地、兒童學習及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶,用於潮流單品攤位等。

主席報告

此外，本集團自一位原業主租賃部分佳潮購物中心(位於中國河南省鄭州市)，租期於二零三六年中屆滿。受該業主及多位原債權人的訴訟影響，部分區域無法產生收入。於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團之實際租賃面積為27,749.09平方米。該區域已分租予同一管理公司以便統一營運，而本集團將收取固定租金收入而毋須承擔營運及維修成本。

此外，於二零二五年八月二十七日，本公司之間接非全資中國附屬公司鄭州龍啟翔(作為承租方)與一名業主就租賃中國河南省鄭州市龍湖鎮龍湖錦藝城四層樓面簽訂租賃協議，租期至二零三五年中屆滿，總樓面面積約62,583平方米。於二零二六年六月三十日，本集團推廣及轉租龍湖錦藝城予逾118家租戶，約98%的可出租面積已出租作零售店舖、餐廳及／或娛樂及休閒活動等用途。龍湖錦藝城提供多元化的服務與商品，包括KTV、超市、便利店、珠寶鐘錶、美容服務、電器店、國際時裝品牌、健身設施、生活用品、休閒運動服飾、孕嬰用品、兒童樂園、技術培訓服務及餐廳。龍湖錦藝城內部分區域亦以短期租約形式出租予攤位及小店舖，專售潮流單品。

本集團透過持有鄭州英睿物業服務有限公司(「**鄭州英睿**」)、鄭州英浩物業服務有限公司(「**鄭州英浩**」)及鄭州英瀚物業服務有限公司(「**鄭州英瀚**」)全部股權於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業營運業務。鄭州英睿、鄭州英浩及鄭州英瀚的主要活動為工業園區物業營運業務。鄭州英睿於中國河南省鄭州市新密市工業園區(即智雲城)租賃42個物業，租期於二零二七年上半年屆滿，總樓面面積約130,873平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團將智雲城推廣及轉租予約74名租戶，及約72.54%的可出租面積已租出作生產及加工男鞋及女鞋、加工及銷售鞋飾以及批發雜貨用途。

鄭州英浩於智雲城租賃9個單位，租期於二零二七年中屆滿，總樓面面積約40,142平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團已向約165名租戶推廣及轉租鄭州英浩租賃的面積，約50.63%的可出租面積已租出作批發零食、文具及玩具用途。鄭州英瀚租賃7個單位，租期於二零三九年上半年屆滿，總樓面面積約41,385平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團已向約188名租戶推廣及轉租鄭州英瀚租賃的面積，約45.87%的可出租面積已租出作批發零食、文具、玩具及糖以及銷售鞋飾用途。憑藉其成熟的營運經驗及專業團隊，本集團有效整合購物中心及工業園區之資源，透過多元化品牌組合吸引客流，並於各項物業之間形成協同效應，從而為其物業營運業務錄得正收益及利潤率作出貢獻。

主席報告

投資

於本年度，本集團收購Edgeon Data Co., Ltd(「**Edgeon**」，一間於韓國註冊成立的有限公司)已發行股本約17.90%。Edgeon已訂立房產買賣協議及經營權買賣協議，據此，Edgeon已同意收購(其中包括)(i)土地及其上的樓宇；及(ii)在土地上開發、建造及營運數據中心項目的項目權利(「**該項目**」)，且計劃將該項目打造並定位為超大規模數據中心，具備270,000千伏安(相當於約200兆瓦)的簽約電力容量，主要面向全球雲服務提供商、人工智能(AI)企業以及大型互聯網與科技公司等核心客戶。該項目利用釜山作為連接亞洲、歐洲與美國之國際數位樞紐的戰略地位，預期將能把握該區域對人工智能計算能力、雲服務及高密度數據處理日益增長的需求。

收購土地及該項目的經營權預期將於二零二六年十二月三十一日前完成。於二零二六年九月，本集團錄得進一步收購及因其發行新股份而視作出售Edgeon股權。進一步收購可維持本集團於Edgeon的股權(尤其考慮到股份發行會導致股權攤薄)，從而維持本集團的應佔溢利，符合本集團的既定計劃及發展策略。就股份發行而言，由於Edgeon需要充足營運資金以推進該項目，預期股份發行將改善Edgeon的現金流量及／或降低其債務水平，從而支持其業務營運。

終止經營之業務

航空貨運包機分類

於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團成立一間香港非全資附屬公司，瓊港澳航空發展投資有限公司，以經營及管理若干航空貨運包機業務，包括但不限於由香港到邁阿密及其他地點的貨物安排(「**航空貨運包機業務**」)。本集團提供由香港至邁阿密的航空貨運包機服務，以運送航空貨物。然而，由於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運市場造成重大影響，本集團難以維持現有航空公司並拓展新航線，此亦導致本集團面臨訴訟。因此，本集團決定終止航空貨運包機業務。

策略及展望

儘管中國經濟面臨更廣泛的經濟挑戰及經濟復甦低於預期，本集團調整其未來營運規劃，通過為更多流行品牌提供租賃以升級其物業營運分類，並將繼續擴展租戶類型，以滿足不同年齡及背景的客戶需求及利益。為達至該等目的，本集團於東西方節慶期間開展大型營銷及推廣活動，提高購物中心知名度，每年參與工業園區餐飲供應商舉辦的美食交流論壇以提升其市場競爭力與專業度，並於工業園區內提供小型廣告位及噴漆橫幅，密切關注業務經營情況，及時幫助關鍵商戶，並緊跟市場趨勢，以及時作出適當管理決策。

主席報告

因此，本集團所管理之租賃物業一直為本集團產生穩定、源源不斷的收入及穩定的現金流，最終令本公司及其股東整體受惠。然而，自二零二零年發生疫情以來，資金回流放緩，整體現金流對本集團之財務狀況產生了一定的影響。本集團管理層定期評估現有租賃物業之表現，並將根據本公司及其股東的最佳及長遠利益釐定必要的安排。此外，在一帶一路倡議及內／外循環經濟影響下，本集團會竭力探索物業營運業務之任何可能投資機遇，因為中國擁有龐大的人口及強勁的消費力，因此，預期會帶來雄厚的市場潛力。

為應對接踵而來的挑戰，本集團專注於維持物業營運業務之可持續財務業績，開拓更具盈利前景的局面。董事會對釐定本集團策略發展及規劃之過程，以及如何創造及保留本集團長遠價值，投入不少精力。因此，董事會密切監察及定期檢討實施有關策略之成效，以期重振本集團表現、提升其競爭力及提高股份價值。

本集團繼續推行審慎成本管理政策，藉以提升營運效率，及維持合理財務狀況，務求抓緊業務發展及新湧現之機遇，增強其業務發展勢頭。本集團之財務狀況穩中有升，旗下物業營運業務繼續帶來穩定持續現金流。本集團將一如既往，採納審慎及周詳之財務管理政策，並深信其能夠提高長遠股份價值。

展望未來，預期本集團之業務日後將平穩發展。我們將於發展現有項目及開拓新機遇(包括與業務夥伴合作)時採取審慎方法。我們將繼續物色及投放資源至適合的物業營運項目以拓寬收益來源、提高盈利能力及豐富業務類型，從而進一步發展本集團業務及提升股東回報。

致謝

本人謹代表董事會，對本公司租戶、客戶、往來銀行、業務夥伴及股東一直以來之支持及信賴，致以衷心感謝，並對本集團旗下僱員辛勤工作衷心致謝。本集團之成就及隨時能夠以空前之速度及規模持續應對最大挑戰乃各僱員盡展所長和盡忠職守之功勞。

主席
蘇培欣

香港，二零二六年九月三十日

管理層討論及分析

營運及財務回顧

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團主要從事物業營運業務(二零二五年：物業營運業務及航空貨運包機業務)。本集團錄得總收益約港幣116,914,000元(二零二五年：港幣140,350,000元)及溢利約港幣16,457,000元(二零二五年：港幣39,027,000元)。

物業營運分類

為充分釋放本集團的發展潛力並提升股東回報，本集團已將業務重心及資源放在物業營運範疇，致力調整物業組合，深化整合及探索市場前景，並拓展相關業務。

本集團透過持有鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「**中原錦藝**」)、鄭州金福商業管理有限公司(「**鄭州金福**」)及三間非全資附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司(「**鄭州正旭**」)、鄭州義尺商業運營管理有限公司(「**鄭州義尺**」)及鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司(「**鄭州龍啟翔**」)全部股權於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業營運業務。中原錦藝、鄭州金福、鄭州正旭、鄭州義尺及鄭州龍啟翔的主要活動為購物中心物業營運業務。

本集團自若干業主租賃位於中國河南省鄭州市的整個購物中心C區，購物中心C區乃一座5層高的綜合商業中心，其下建有一層地下商業區，總樓面面積約80,118平方米。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。本集團根據相關租賃協議向多個獨立租戶推廣及轉租購物中心C區，餘下租期介乎四至十四年(B1樓－於二零四零年十月三十一日屆滿；1樓－於二零三零年十二月三十一日屆滿；2樓至5樓－於二零三六年六月十七日屆滿)。於二零二六年六月三十日，購物中心C區約138名租戶及約65%可出租面積已出租作零售店舖及餐廳及／或作娛樂及休閒用途。購物中心C區提供各種服務及商品，包括電影院、KTV、照相館、書店、珠寶、美容店舖、電器店、汽車銷售、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地、兒童學習及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶，用於潮流單品攤位等。

此外，本集團自一位原業主租賃部分佳潮購物中心(位於中國河南省鄭州市)，租期於二零三六年中屆滿。受該業主及多位原債權人的訴訟影響，部分區域無法產生收入。於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團之實際租賃面積為27,749.09平方米。該區域已分租予同一管理公司以便統一營運，而本集團將收取固定租金收入而毋須承擔營運及維修成本。

管理層討論及分析

此外，於二零二五年八月二十七日，本公司之間接非全資中國附屬公司鄭州龍啟翔（作為承租方）與一名業主就租賃中國河南省鄭州市龍湖鎮龍湖錦藝城四層樓面簽訂租賃協議，租期至二零三五年中屆滿，總樓面面積約62,583平方米。於二零二六年六月三十日，本集團推廣及轉租龍湖錦藝城予逾118家租戶，約98%的可出租面積已出租作零售店舖、餐廳及／或娛樂及休閒活動等用途。龍湖錦藝城提供多元化的服務與商品，包括KTV、超市、便利店、珠寶鐘錶、美容服務、電器店、國際時裝品牌、健身設施、生活用品、休閒運動服飾、孕嬰用品、兒童樂園、技術培訓服務及餐廳。龍湖錦藝城內部分區域亦以短期租約形式出租予攤位及小店舖，專售潮流單品。

本集團透過持有鄭州英睿物業服務有限公司（「**鄭州英睿**」）、鄭州英浩物業服務有限公司（「**鄭州英浩**」）及鄭州英瀚物業服務有限公司（「**鄭州英瀚**」）全部股權於中華人民共和國（「**中國**」）從事物業營運業務。鄭州英睿、鄭州英浩及鄭州英瀚的主要活動為工業園區物業營運業務。

鄭州英睿於中國河南省鄭州市新密市工業園區（即智雲城）租賃42個物業，租期於二零二七年上半年屆滿，總樓面面積約130,873平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團將智雲城推廣及轉租予約74名租戶，及約72.54%的可出租面積已租出作生產、加工及銷售男鞋及女鞋、加工及銷售鞋飾及批發雜貨用途。

鄭州英浩於智雲城租賃9個單位，租期於二零二七年中屆滿，總樓面面積約40,142平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團已向約165名租戶推廣及轉租鄭州英浩租賃的面積，約50.63%的可出租面積已租出作批發零食、文具及玩具用途。

鄭州英瀚租賃7個單位，租期於二零三九年上半年屆滿，總樓面面積約41,385平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團已向約188名租戶推廣及轉租鄭州英瀚租賃的面積，約45.87%的可出租面積已租出作批發零食、文具、玩具及糖以及銷售鞋飾用途。

憑藉其成熟的營運經驗及專業團隊，本集團有效整合購物中心及工業園區之資源，透過多元化品牌組合吸引客流，並於各項物業之間形成協同效應，以提高股東回報。

管理層討論及分析

投資

於本年度，本集團收購Edgeon Data Co., Ltd（「**Edgeon**」，一間於韓國註冊成立的有限公司）已發行股本約17.90%。Edgeon已訂立房產買賣協議及經營權買賣協議，據此，Edgeon已同意收購（其中包括）(i)土地及其上的樓宇；及(ii)在土地上開發、建造及營運數據中心項目的項目權利（「**該項目**」），且計劃將該項目打造並定位為超大規模數據中心，具備270,000千伏安（相當於約200兆瓦）的簽約電力容量，主要面向全球雲服務提供商、人工智能(AI)企業以及大型互聯網與科技公司等核心客戶。該項目利用釜山作為連接亞洲、歐洲與美國之國際數位樞紐的戰略地位，預期將能把握該區域對人工智能計算能力、雲服務及高密度數據處理日益增長的需求。

收購土地及該項目的經營權預期將於二零二六年十二月三十一日前完成。於二零二六年九月，本集團錄得進一步收購及因其發行新股份而視作出售Edgeon股權。進一步收購可維持本集團於Edgeon的股權（尤其考慮到股份發行會導致股權攤薄），從而維持本集團的應佔溢利，符合本集團的既定計劃及發展策略。就股份發行而言，由於Edgeon需要充足營運資金以推進該項目，預期股份發行將改善Edgeon的現金流量及／或降低其債務水平，從而支持其業務營運。

終止經營之業務

航空貨運包機分類

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團成立一間香港非全資附屬公司，瓊港澳航空發展投資有限公司，以經營及管理若干航空貨運包機業務，包括但不限於由香港到邁阿密及其他地點的貨物安排（「**航空貨運包機業務**」）。本集團提供由香港至邁阿密的航空貨運包機服務，以運送航空貨物。然而，由於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運市場造成重大影響，本集團難以維持現有航空公司並拓展新航線，此亦導致本集團面臨訴訟。因此，本集團決定終止航空貨運包機業務（「**終止經營之業務**」）。截至二零二六年六月三十日止年度，終止經營之業務的年度收益及虧損分別為零及約港幣27,000元（二零二五年：港幣59,110,000元及港幣5,973,000元）。

本年度溢利

本集團於截至二零二六年六月三十日止年度錄得溢利約港幣16,457,000元（二零二五年：港幣39,027,000元）。截至二零二六年六月三十日止年度之毛利率約為53.8%（二零二五年：63.8%）。利潤率約為14.1%（二零二五年：48.0%）。溢利及利潤率減少乃主要源於終止租賃及終止確認投資物業之若干一次性交易淨收益減少約港幣25,099,000元所致。與截至二零二五年十二月三十一日止六個月相比，由於物業組合有變，故本集團在本年度下半年的財務表現顯著改善。

管理層討論及分析

其他收入及其他收益與虧損
截至二零二六年六月三十日止年度，其他收入及其他收益及虧損約港幣71,311,000元（二零二五年：港幣100,765,000元），包括終止確認投資物業之虧損、終止租賃收益、利息收入及物業營運分類產生的其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入及其他收益及虧損減少，主要由於若干終止租賃及終止確認投資物業之一次性交易淨收益減少所致。

終止確認投資物業的虧損約港幣208,778,000元（二零二五年：港幣628,370,000元），終止租賃之收益約港幣272,847,000元（二零二五年：港幣717,538,000元）。如綜合財務報表附註18所述，本集團於二零二一年四月二十六日與購物中心C區原業主訂立的租賃合約中，有關1樓（面積15,318.48平方米）的部分已由新業主終止，該業主與本集團非全資附屬公司鄭州義尺簽訂新租賃協議，租期將於二零三零年十二月屆滿。因此，於截至二零二六年六月三十日止年度同時錄得終止確認投資物業及終止租賃。

開支
行政開支約港幣25,462,000元（二零二五年：港幣34,319,000元），佔截至二零二六年六月三十日止年度之收益約21.8%（二零二五年：42.2%）。行政開支於截至二零二六年六月三十日止年度減少，乃由於(i)佳潮購物中心於二零二四年九月的租賃面積縮減，以致本年度租賃物業產生的營運開支下降，及(ii)本集團不再就中原錦藝須按法院判令向債權人支付租金的相關訴訟計提額外撥備所致。

截至二零二六年六月三十日止年度，租賃按金預期信貸虧損撥備約港幣34,664,000元（二零二五年預期信貸虧損撥備撥回：港幣12,352,000元），此乃由於多家銀行及金融機構行使該等商場抵押項下的權利，對佳潮購物中心及購物中心C區大部分區域進行扣押及權屬轉讓（該等商場由其擁有人質押），導致信貸風險大幅上升。

本集團投資物業，即佳潮購物中心之餘下區域、購物中心C區、智雲城及龍湖錦藝城於二零二六年六月三十日之賬面值約港幣694,483,000元（二零二五年：港幣466,154,000元）乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生投資物業公平值變動收益約港幣3,236,000元（二零二五年：虧損港幣56,476,000元）。投資物業賬面值及公平值變動收益增加乃由於新增龍湖錦藝城4層，總租賃面積約為62,583平方米，合約租期至二零三五年六月。本集團已積極推廣並進一步轉租龍湖購物中心予逾118家租戶，約98%的可出租面積已出租。物業組合的策略性調整已取得重大正面成效。

財務費用約港幣23,555,000元（二零二五年：港幣25,147,000元），佔截至二零二六年六月三十日止年度之收益約20.1%（二零二五年：31.0%）。財務費用減少主要是由於截至二零二五年六月三十日止年度與業主的多位債權人進行訴訟，終止有關佳潮購物中心及購物中心C區若干區域的租約。

管理層討論及分析

應收貸款

於二零二一年四月二十八日，本公司的間接全資中國附屬公司與獨立第三方福建千城綠景觀工程有限公司(「**借款人**」)訂立貸款協議，據此，其同意向借款人提供本金額為人民幣250百萬元的貸款，年利率為7.5厘，自提取日期起計為期12個月。截至二零二二年六月三十日止年度，本金額修訂為人民幣210百萬元，年利率為4.785厘。本集團集中資源用於物業營運業務，且無意開展放貸業務。借款人與本集團接洽，尋求融資途徑。訂立上述貸款協議乃由於(i)本集團有盈餘現金；(ii)本集團將收取利息收入；及(iii)借款人及其擔保人的信貸及償還能力。於二零二二年六月二十九日，訂約雙方同意延長貸款的還款日期至二零二三年四月二十七日(「**經續期貸款**」)。於延長經續期貸款前，本公司已進行若干工作以評估借款人及擔保人的信貸風險及償還能力，有關工作包括(i)取得及審查當時可獲得的借款人最新管理層賬戶；(ii)了解借款人的最新業務、營運及預測；(iii)取得及審查借款人及擔保人的若干現有業務合約；及(iv)對借款人及擔保人開展最新背景及企業查詢。

截至二零二四年六月三十日止年度，借款人已於到期日(即二零二三年四月二十七日)後結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元。此後，本集團尚未收到剩餘本金約人民幣145.7百萬元的進一步付款。根據中國河南省鄭州市中級人民法院民事調解協議((2024)豫01民初1611號《民事調解書》)，借款人應分別於二零二五年十二月三十一日前及二零二六年六月三十日前向本集團支付人民幣5百萬元及人民幣10百萬元的本金。其後，借款人須分別於二零二六年十二月三十一日、二零二七年六月三十日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年六月三十日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年六月三十日及二零二九年十二月三十一日前分別支付人民幣15百萬元。借款人須於二零三零年六月三十日前向本集團支付本金人民幣25,675,000元、利息約人民幣39,625,000元及案件處理費約人民幣484,000元。倘借款人能按上述時間表全數及時償還本金及案件處理費，本集團將豁免約人民幣39,625,000元之利息。

由於借款人未能按時償還首筆預定款項(即於二零二五年十二月三十一日前償還本金人民幣5,000,000元)，本集團已於二零二六年一月按下列方式向人民法院申請強制執行：(i)借款人欠付之本金及利息(利息包括約人民幣39,625,000元，以及自二零二四年十二月十八日(起訴次日)起按年利率3.1%就未償還本金計算至實際還款日期之利息)及案件處理費；(ii)中國附屬公司有權就本案涉及之經續期貸款範圍內，其中一名擔保人持有的鄭州佳潮25%股權之股權之折讓、拍賣或出售所得款項，享有優先償付權；及(iii)擔保人就借款人本案涉及之經續期貸款承擔連帶責任。該案件已進入財產查控階段。經法院採取各項全面調查措施(包括網上資產查詢及向相關地方人民法院進行查詢)後，未發現債務人擁有任何具重大價值可予執行之資產。於二零二六年五月二十九日，人民法院作出執行裁定，終結本次執行程序，並確認債務人於當時並無可予強制執行之資產。

管理層討論及分析

經續期貸款並未於到期日清償，因此，借款人於二零二三年四月二十七日被視為違約，而有關應收貸款於截至二零二三年六月三十日止年度轉至第三階段，並確認終生預期信貸虧損。儘管人民法院已作出裁定，本集團基於審慎財務原則，仍繼續維持對該應收貸款的全額減值。倘未來發現借款人或擔保人擁有任何可收回資產，本集團保留追索全額債務及行使擔保權之法律權利，並將持續監察有關情況。

詳情請同時參閱本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月十三日、二零二一年十一月十九日、二零二二年五月二十七日、二零二二年六月二十九日、二零二三年二月二十三日、二零二三年十二月六日及二零二四年十二月十日的公佈以及本公司日期為二零二二年八月十二日的通函。

於二零二六年六月十六日，(i)本集團的全資附屬公司(「**貸款人**」)與一間於韓國註冊成立的有限公司(「**借款人1**」，本集團持有17.9%股權)訂立股東貸款協議(「**股東貸款協議**」)，據此，貸款人同意向借款人1提供本金為8,986,000美元(相當於約港幣70,405,000元)的貸款(「**股東貸款**」)，自提供股東貸款當日(「**墊款日期**」)起為期五年，年利率為15%；及(ii)一間於香港註冊成立的有限公司已以貸款人為受益人簽立擔保契據，作為借款人1於股東貸款協議項下還款責任的抵押。於年終，已提取約4,089,000美元(相當於約港幣32,154,000元)。截至本報告日期，借款人1已悉數提取本金8,986,000美元(相等於約港幣70,405,000元)。截至二零二六年六月三十日止年度，已確認該應收貸款之預期信貸虧損撥備約為港幣303,000元(二零二五年：無)。根據股東貸款協議的條款及條件，借款人1須(i)於墊款日期後每個曆季的最後一個營業日支付利息；及(ii)於到期日(即於墊款日期後五年的日期)支付股東貸款本金連同所有未付利息。本集團將繼續監察還款時間表之執行情況。本集團認為此投資為其物業經營業務之延伸，亦為開展數據中心業務之開端。

此外，另一項剩餘本金額為港幣6,300,000元之應收貸款已於年內償還。其餘未償還本金及利息其後透過與擔保人所持有之債券進行抵銷安排結清。於二零二六年六月三十日，本金及利息已悉數結清。

股息

董事會不建議就截至二零二六年六月三十日止年度派付末期股息(二零二五年：無)。

管理層討論及分析

未來計劃及展望

本集團始終致力於為所有持份者爭取最佳成果，並持續拓展傳統物業管理以外的收入來源。透過針對性配置重大資源，本集團積極把握高增長的新商機，使本集團免受房地產週期性波動的影響，並確保資產能持續長期增值。

本集團將繼續向不同類型物業及地點的更廣泛租戶提供租賃、管理及營運服務。本集團在已出租及營運之物業的基礎上，持續優化租戶組合，引入更多知名品牌及多元化租戶類型，以滿足不同年齡及背景客戶之需求與喜好。為此，本集團於東西方節慶期間開展大型營銷及推廣活動，提高購物中心知名度；每年參與工業園區餐飲供應商舉辦的美食交流論壇以提升其市場競爭力與專業度；於工業園區內提供小型廣告位及噴漆橫幅；密切關注商戶營運情況；及時幫助關鍵商戶；及緊跟市場趨勢，以及時作出適當管理決策，從而為本集團持續創造穩定收入及持續現金流。

由於地緣政治局勢緊張、法規變動及利率波動環境，世界不斷改變，當中，未來一年全球經濟仍將大幅波動，且其從經濟不確定性中復甦的步伐持續波動，這令本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力於靈活運用其手頭全部資源以應付面臨的困難，並持續致力於有效應對複雜的地緣政治與經濟局勢。憑藉本集團現行的策略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團繼續把握機會滲透物業營運市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。

本集團將繼續投放其資源於物業營運業務，包括但不限於(i)除其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員外，招聘更多於物業營運業務方面具備高質素及經驗之人選；(ii)開拓合適物業以拓展及調整本集團之物業管理及營運組合；及(iii)持續實施保守且嚴格的成本控制政策，透過對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬款管理，確保營運資金充裕並緩解物業營運業務的財務壓力。

根據國家統計局的資料，二零二六年上半年中國國內生產總值約為人民幣695,704億元，按不變價格計算，同比增長約4.7%，於官方全年增長目標約4.5%至5%的範圍內。第三產業增加值同比增長約5.2%，對經濟增長貢獻約66.1%。同期，商品和服務零售總額同比增長約2.7%，其中服務零售額增長約5.3%。中國政府持續實施政策，擴大內需及促進消費。儘管商品零售恢復仍屬溫和，惟服務消費增長相對穩健，預期將為本集團之購物中心及工業園區提供較有利的經營環境。

管理層討論及分析

年內，本集團收購Edgeon已發行股本約17.90%。Edgeon已訂立房產買賣協議及經營權買賣協議，據此，Edgeon已同意收購（其中包括）(i)土地及其上的樓宇；及(ii)該項目的項目權利，並計劃將該項目打造並定位為超大規模數據中心，具備270,000千伏安（相當於約200兆瓦）的簽約電力容量，主要面向全球雲服務提供商、人工智能(AI)企業以及大型互聯網與科技公司等核心客戶。該項目利用釜山作為連接亞洲、歐洲與美國之國際數位樞紐的戰略地位，預期將能把握該區域對人工智能計算能力、雲服務及高密度數據處理日益增長的需求。該投資標誌著本集團正式進軍數據中心業務領域，為未來發展帶來新增長動力。於二零二六年九月，本集團錄得進一步收購及因其發行新股份而視作出售Edgeon股權。進一步收購可維持本集團於Edgeon的股權（尤其考慮到股份發行會導致股權攤薄），從而維持本集團的應佔溢利，符合本集團的既定計劃及發展策略。就股份發行而言，由於Edgeon需要充足營運資金以推進該項目，預期股份發行將改善Edgeon的現金流量及／或降低其債務水平，從而支持其業務營運。

展望未來，本集團將繼續透過提升其現有租賃物業的價值及經濟回報、優化其營運物業組合及於機遇出現時實現業務多元化，以加強其物業營運業務。本集團將繼續致力推動多元化業務發展，以期拓寬收入來源，分散風險，並為股東創造可持續的長期價值。

流動資金及財政資源

於二零二六年六月三十日，本集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約為港幣133,204,000元（二零二五年：港幣103,396,000元）及港幣583,072,000元（二零二五年：港幣429,745,000元）。本集團以內部產生的資源及發行債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行存款（不包括受限制銀行結餘約港幣20,093,000元）約為港幣52,889,000元（二零二五年：港幣44,404,000元）。本集團之流動比率約為48.0%（二零二五年：41.1%）。

於二零二六年六月三十日，本集團之總權益約為港幣52,115,000元（二零二五年總權益：港幣32,529,000元）。於二零二六年六月三十日，本集團概無銀行融資（二零二五年：無）。此外，本集團已與兩名（二零二五年：一名）獨立第三方分別安排兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二五年：兩筆債券）及一筆借貸合共約港幣7,895,000元及港幣40,000,000元（二零二五年：港幣10,005,000元及無）。總負債比率（即債券及借貸除股東資金）約為91.9%（二零二五年：30.8%）。主要股東已同意向本公司提供足夠的財務支援，使本公司能夠履行對第三方到期的義務，並持續經營。

儘管疫情引致二零二零年以來資金回流放緩，本集團仍維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司主要股東之財務支援將可產生充足資源，以應付短期及長期義務。

管理層討論及分析

融資
於二零二六年六月三十日，本集團概無銀行融資(二零二五年：無)。此外，本集團已與兩名(二零二五年：一名)獨立第三方分別安排以港幣計值之兩筆按攤銷成本計量之債券(二零二五年：兩筆債券)及一筆借貸合共約港幣7,895,000元及港幣40,000,000元(二零二五年：港幣10,005,000元及無)。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

資本架構
於二零二六年六月三十日，本公司之股本僅由普通股組成。

外匯風險及利率風險
截至二零二六年六月三十日止年度，由於本集團之大部分交易以人民幣及美元計值，故毋須承擔任何重大外匯風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖。

董事會監察利率變動風險，於需要時可考慮對沖政策。

本集團資產抵押
於二零二六年六月三十日，本集團並無向任何銀行或融資機構抵押任何資產(二零二五年：無)。

資本開支
截至二零二六年六月三十日止年度，本集團於物業、廠房及設備投資約港幣190,000元(二零二五年：港幣2,652,000元)，均用於購買辦公室設備。

於二零二六年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔(二零二五年：無)。

僱員政策
於二零二六年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用164名僱員。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團之僱員成本總額約為港幣21,055,000元(截至二零二五年六月三十日止年度：約港幣19,650,000元)，包括退休金及住房公積金。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合。本集團僱員可按彼等表現獲發放酌情花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其中國僱員須分別按有關中國法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之三名獨立非執行董事之任期分別由每年三月二十六日、七月二十五日及九月十九日開始為期一年。

管理層討論及分析

未決訴訟
詳情請參閱綜合財務報表附註42。

或然負債
除綜合財務報表附註26及附註42所披露者外，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

所持重大投資
除本年報所披露者外，本公司於截至二零二六年六月三十日止年度並無持有重大投資。

重大收購及出售
截至二零二六年六月三十日止年度，本公司並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資或資本資產的未來計劃
於本報告日期，本公司並無收購其他重大投資或資本資產的任何現有計劃。

董事

執行董事

蘇培欣先生，36歲，分別於二零二四年八月及二零二四年十一月獲委任為本公司執行董事及主席，負責本集團之營運。蘇先生擁有逾15年物業開發行業經驗。蘇先生於二零一零年五月至二零一四年十二月於福建泉州南安市鑫溢房地產開發有限公司任職，擔任項目副總兼監事，於二零一四年十二月至二零一八年十二月擔任董事兼銷售總監，於二零一八年十二月至二零二一年六月擔任董事兼運營總監。於加入本公司前，蘇先生自二零二一年八月起擔任河北鴻樸置業有限公司之行政總裁。

黃浩賢博士，41歲，於二零二四年十一月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，負責本集團之行政及財務工作。黃博士為註冊財務顧問師，擁有逾14年投資及資本市場經驗。黃博士一直擔任多間上市公司的首次公開招股顧問及首次公開招股前策略投資者，多年來專責併購。於二零一七年六月至二零二一年九月，彼曾擔任China Fund Limited的投資董事。於二零二三年十一月二十八日至二零二四年四月十九日，彼為嘉藝控股有限公司(一間於聯交所上市之公司(股份代號：1025))執行董事。

姚霖穎先生，40歲，於二零二四年六月獲委任為本公司執行董事，負責本公司對外投資項目的篩選、審核、研究與分析，以及投資後管理與跟進。姚先生在投資領域擁有逾十一年經驗。姚先生於二零一二年十一月畢業於英國考文垂大學，獲全球金融服務工商管理碩士學位。

杜振鑾先生，53歲，於二零二六年一月二十八日獲委任為執行董事。彼於一九九九年七月取得西安理工大學會計學學士學位。於一九九九年七月至二零零二年五月，彼曾任職福建博思電子政務科技有限公司(前身為福建華興財會電腦有限責任公司、福建華興科技有限責任公司)，擔任軟件開發工程師。於二零零二年五月至二零一五年十二月，彼於福州華冠針紡織品有限公司擔任會計主管及財務經理等職位。彼亦曾分別於二零一六年一月至二零二一年三月以及二零二一年四月至二零二二年一月擔任鄭州佳潮物業服務有限公司以及本公司之全資附屬公司鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司之首席財務官。自二零二二年二月起，杜先生擔任本公司之全資附屬公司鄭州金福商業管理有限公司之財務總監。

董事

獨立非執行董事

莊瀚宏先生，52歲，於二零二四年七月獲委任為獨立非執行董事。莊先生現為國際可持續發展協進會認可ESG策劃師及香港稅務學會特許稅務師。莊先生亦持有會計及財務匯報局頒發之註冊會計師(執業)證書。莊先生於一九九六年在香港理工大學取得會計學文學士學位，隨後於一九九八年以校外學生身份在倫敦大學取得財務管理理學碩士學位。莊先生亦於二零零五年在中國清華大學取得法學學士學位。莊先生於審計及會計服務方面擁有逾28年經驗。

莊賢琳女士，36歲，於二零二五年三月獲委任為獨立非執行董事。莊女士在企業諮詢及業務發展方面擁有超過10年經驗。彼於二零一四年加入香港中央證券登記有限公司(「**中央證券**」)。於本報告日期，彼身兼香港中央證券登記有限公司的聯營公司Georgeson LLC的高級經理與全球營運總監私人助理的雙重職位。於二零二三年五月十五日至二零二五年三月十九日，莊女士為鼎豐集團汽車有限公司(一間股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：6878)之獨立非執行董事。

王玉琴女士，71歲，於二零二一年九月獲委任為獨立非執行董事。王女士於二零零六年五月退任前於會計方面擁有逾25年經驗。王女士取得河南財經學院(現稱河南財經政法大學)會計學之畢業證書。於一九八二年至一九九六年，王女士為河南嵩岳集團鄭州豫豐紡織有限公司(「**豫豐**」)之財務經理，並於一九九六年至二零零六年為豫豐之財務總監。

董事會報告

董事謹此提呈本集團截至二零二六年六月三十日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧
本公司為投資控股公司，其主要附屬公司於二零二六年六月三十日之業務載於綜合財務報表附註39。

根據香港法例第622章公司條例附表5的規定作出的該等業務的進一步討論及分析(包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的說明以及揭示本集團業務可能進行的未來發展)，載於本年報第3頁至第16頁的主席報告及管理層討論及分析。該討論組成本董事會報告的一部分。

業績及分配
本集團截至二零二六年六月三十日止年度之業績載於第53頁至第54頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事不建議就截至二零二六年六月三十日止年度派付末期股息(二零二五年：無)。

五年財務概要
本集團過去五個財政年度的業績及資產負債概要載於年報第163頁。

投資物業
本集團投資物業於截至二零二六年六月三十日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

物業、廠房及設備
本集團物業、廠房及設備於截至二零二六年六月三十日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

股本
本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

本公司可供分派儲備
本公司儲備及權益變動於截至二零二六年六月三十日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註38。

董事會報告

董事

於年內及截至本報告日期，董事如下：

執行董事(各自為一名「執行董事」)：
蘇培欣先生
黃浩賢博士
姚霖穎先生
杜振鑾先生(於二零二六年一月二十八日獲委任)
陳錦艷先生(於二零二六年一月二十三日辭任)

獨立非執行董事(各自為「獨立非執行董事」)：
莊瀚宏先生
莊賢琳女士
王玉琴女士

按照本公司之組織章程細則第86及87條，黃浩賢博士及莊賢琳女士將於即將舉行之股東週年大會上輪席告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

董事服務合約

蘇培欣先生已與本公司訂立固定任期之服務協議，自二零二五年八月二十一日開始並於二零二六年八月二十日屆滿(包括首尾兩日)，為期一年，且如雙方協商一致，彼之委任之後將繼續有效。黃浩賢博士已與本公司訂立固定任期之服務協議，任期自二零二五年十一月五日開始並於二零二六年十一月四日屆滿(包括首尾兩日)，為期一年，且如雙方協商一致，彼之委任之後將繼續有效。姚霖穎先生已與本公司訂立固定任期之服務協議，自二零二五年六月二十四日開始並於二零二六年六月二十三日屆滿(包括首尾兩日)，為期一年，且如雙方協商一致，彼之委任之後將繼續有效。杜振鑾先生已與本公司訂立固定任期之服務協議，自二零二六年一月二十八日開始並於二零二七年一月二十七日屆滿(包括首尾兩日)，為期一年，且如雙方協商一致，彼之委任之後將繼續有效。

蘇培欣先生之服務協議、黃浩賢博士之服務協議及姚霖穎先生之服務協議可由任何一方預先發出一個月書面通知予以終止。杜振鑾先生之服務協議可由任何一方預先發出三個月書面通知予以終止。

各獨立非執行董事與本公司訂立為期一年之服務協議。本公司或獨立非執行董事莊瀚宏先生及莊賢琳女士均可於任期屆滿前預先向對方發出一個月書面通知予以終止。本公司或獨立非執行董事王玉琴女士均可於任期屆滿前預先向對方發出兩個月書面通知予以終止。

除上文披露者外，並無擬於即將舉行之股東週年大會上獲提名重選連任之董事與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

董事會報告

董事於股份及相關股份之權益
於二零二六年六月三十日，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份之任何權益或淡倉。

購入股份或債權證之安排
除下文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於重要合約之權益
於年末或於截至二零二六年六月三十日止年度內任何時間，概無本公司、其控股公司或其任何附屬公司為其中一方且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

管理合約
於截至二零二六年六月三十日止年度，概無就本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政訂立合約或該等合約於截至二零二六年六月三十日止年度內存在，惟與任何董事或受聘於本公司全職工作之任何人士訂立之服務合約除外。

關連人士交易
關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註36。該等關連人士交易構成上市規則項下之獲豁免關連交易。截至二零二六年六月三十日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章之規定。

董事及高級管理層薪酬
薪酬委員會就本公司支付予董事之薪酬及其他福利向董事會提出建議。全體董事之薪酬由薪酬委員會定期監督，以確保彼等之薪酬及補償水平屬適合。

截至二零二六年六月三十日止年度應付予本公司高級管理層（不包括董事）的薪酬按區間於下表列示：

區間	人數
零至港幣1,000,000元	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1

有關須根據上市規則附錄D2要求披露的董事薪酬及五名最高薪僱員的進一步詳情，載於綜合財務報表附註13。

主要股東
於二零二六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，除上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露之權益外，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。

董事會報告

好倉－本公司每股面值港幣0.01元之普通股

股東名稱	身份	持有已發行普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
融騰信託有限公司	信託之受託人	541,280,000	20.13%

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有關本公司於二零二六年六月三十日已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

購股權

於本公司於二零一三年十一月二十二日舉行之股東週年大會(「**股東週年大會**」)上，本公司之購股權計劃(「**購股權計劃**」)已於二零一三年十一月二十三日獲採納，購股權計劃於本公司於二零零三年九月十日採納的購股權計劃屆滿後生效，有效期為十年。於本公司於二零二三年十一月二十三日舉行之股東週年大會上，本公司之新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)於購股權計劃屆滿後獲採納，有效期為十年。購股權計劃已於二零二三年十一月二十二日屆滿。然而，於購股權計劃屆滿前授出的購股權將繼續有效，並受相同條款及條件規管。

購股權計劃

購股權計劃之目的

購股權計劃旨在(i)鼓勵合資格參與者(定義見下文)優化其表現並為本集團利益而工作；及(ii)吸引、挽留或以其他方式與已經或將對本集團的長遠發展有利的合資格參與者維持持續業務關係。

購股權計劃之合資格參與者

(i)本公司、其任何附屬公司或本集團持有任何權益的任何實體(「**投資實體**」)的任何僱員(不論全職或兼職)，包括本公司、該等附屬公司或任何投資實體之任何執行董事；(ii)本公司、任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供貨品或服務的任何供應商；(iv)本集團或任何投資實體的任何客戶；(v)向本集團或任何投資實體提供研究、發展、其他技術支援或服務的任何顧問、諮詢人、經理或職員；及(vi)任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體，或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行證券的任何持有人，均有資格參與購股權計劃。

可授出購股權最高數目

根據購股權計劃授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，須受二零一三年十一月二十二日(購股權計劃於股東週年大會上獲股東有條件採納及批准當日)已發行股份10%的最高限額限制，即104,060,258股。

由於購股權計劃已於二零二三年十一月二十二日屆滿，其後不得據此再授予或授出任何購股權。於本年報日期，概無股份可根據購股權計劃發行。

董事會報告

每名合資格參與者之最高配額
於任何12個月期間內(包括授出當日),每位承授人根據本集團任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃行使任何可能授出之購股權或可能授出之任何購股權或獎勵(包括已行使及尚未行使之購股權,惟不包括根據計劃之條款已失效之購股權及獎勵)而發行或可能發行之股份總數,不得超過本公司當時已發行股本之1%。

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權,將導致於截至及包括授出日期的12個月期間內,向該等人士已授出及將授出的所有購股權(包括已行使、取消及尚未行使的購股權,但不包括根據計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)行使時已發行及將發行的股份,合計超過已發行股份的0.1%,且根據各授出日期的股份收市價計算,其總值超過港幣5,000,000元。該購股權授出必須於股東大會上經股東批准,且承授人、其聯繫人及本公司所有關連人士(定義見上市規則)須於該股東大會上放棄投票贊成。

歸屬期
一般而言,承授人須持有購股權至少12個月方可行使該購股權。董事會(或涉及向身為董事的僱員參與者授出購股權時,則為本公司薪酬委員會)可酌情給予僱員參與者較短歸屬期。

董事會可酌情釐定及設定任何績效目標(須載明於授予承授人的要約中),並須於承授人獲授的購股權獲行使前達成。

行使期
購股權可於董事另行釐定並通知承授人之期間內隨時行使,惟無論如何不得逾該購股權授出日期起計十(10)年。

購股權接納與歸屬時限
要約可於發出日期(該日須為營業日)起計21日內接納,接納時須支付港幣1.00元之代價。

股份認購價之釐定基準
任何購股權之認購價須符合購股權計劃之任何調整規定,且不得低於下列最高者:

(i) 授出當日聯交所每日報價單所載股份收市價;

(ii) 聯交所每日報價單所載股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價;及

(iii) 股份面值。

董事會報告

購股權計劃之剩餘有效期

購股權計劃於二零一三年十一月二十三日開始，並於二零二三年十一月二十二日屆滿。根據購股權計劃授出之購股權，可於授出日期起至授出日期滿十年之任何時間行使。於二零二六年六月三十日及本年報日期，概無任何根據購股權計劃授出的尚未行使購股權（二零二五年六月三十日：26,850,000份）。

新購股權計劃

新購股權計劃之目的

新購股權計劃旨在(i)使本公司得以向合資格參與者（定義見下文）授出購股權，作為對其促進本集團增長與發展的貢獻所給予的獎勵；(ii)吸引及挽留人才以推動本集團的可持續發展；及(iii)使承授人的利益與股東利益一致，從而促進本公司的長期財務及業務表現。

新購股權計劃之合資格參與者

(i)本集團任何董事及僱員（包括獲授新購股權計劃項下之購股權作為誘因而與本集團任何成員公司訂立僱傭合約者）；及(ii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事及僱員均合資格參與新購股權計劃。

可授出購股權最高數目

根據新購股權計劃授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，須受二零二三年十一月二十三日（新購股權計劃於股東週年大會上獲股東有條件採納及批准當日）已發行股份10%的最高限額限制，即268,880,516股。

截至二零二六年六月三十日止財政年度初及末，新購股權計劃項下可授出購股權數目為268,880,516股，佔二零二六年六月三十日及本年報日期已發行股份總數之約10%。於二零二六年六月三十日及本年報日期，概無根據新購股權計劃授出任何購股權，且於截至二零二六年六月三十日止年度及於本年報日期期間亦無授出任何購股權可能導致發行股份。

於本年報日期，268,880,516股股份可根據新購股權計劃發行，佔已發行股份總數之約10%。

每名合資格參與者之最高配額

於任何12個月期間內（包括授出當日），每位承授人根據本集團任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃行使任何可能授出之購股權或可能授出之任何購股權或獎勵（包括已行使及尚未行使之購股權，惟不包括根據計劃之條款已失效之購股權及獎勵）而發行或可能發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%。

董事會報告

倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權，將導致於截至及包括授出日期的12個月期間內，向該等人士已授出及將授出的所有購股權(包括已行使、取消及尚未行使的購股權，但不包括根據計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)行使時已發行及將發行的股份，合計超過已發行股份的0.1%，則該購股權授出必須於股東大會上經股東批准，且承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須於該股東大會上放棄投票贊成。

歸屬期

一般而言，承授人須持有購股權至少12個月方可行使該購股權。董事會(或涉及向身為董事的僱員參與者授出購股權時，則為本公司薪酬委員會)可酌情給予僱員參與者較短歸屬期。

董事會可酌情釐定及設定任何績效目標(須載明於授予承授人的要約中)，並須於承授人獲授的購股權獲行使前達成。

行使期

購股權可於董事另行釐定並通知承授人之期間內隨時行使，惟無論如何不得逾該購股權授出日期起計十(10)年。

購股權接納與歸屬時限

要約可於發出日期(該日須為營業日)起計21日內接納，接納時須支付港幣1.00元之代價。

股份認購價之釐定基準

任何購股權之認購價須符合新購股權計劃之任何調整規定，且不得低於下列最高者：

(i) 授出當日聯交所每日報價單所載股份收市價；

(ii) 聯交所每日報價單所載股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及

(iii) 股份面值。

新購股權計劃之剩餘有效期

新購股權計劃將自新購股權計劃獲採納日期(即二零二三年十一月二十三日)起生效，為期十年。根據新購股權計劃授出之購股權(如有)，可於授出日期起至授出日期滿十年之任何時間行使。

下表披露本公司購股權於年內之變動：

承授人	授出日期	行使期	行使價 *港幣元*	於二零二五年七月一日尚未行使	於年內已授出	於年內已行使	於年內已失效／取消	於年內已沒收	於二零二六年六月三十日尚未行使
僱員	二零一八年一月十五日	二零一八年一月十五日至二零二八年一月十四日	0.430	26,850,000	–	–	–	(26,850,000)	–
授出總計				26,850,000	–	–	–	(26,850,000)	–

董事會報告

獨立非執行董事之獨立身份
本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第3.13條發出之獨立身份年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事資料變動
根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動載列如下：

(1) 陳錦艷先生於二零二六年一月二十三日辭任執行董事；及

(2) 杜振鑾先生於二零二六年一月二十八日獲委任為執行董事。

據董事所知及除本年報所披露者外，自截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期報告刊發日期起至本年報日期止，根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料並無其他變動。

主要客戶及供應商
於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團五大客戶之銷售額合共佔本集團之銷售總額9%(二零二五年：53%)，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團之銷售總額約3%(二零二五年：38%)。本集團五大供應商於年內之採購額合共佔本集團之採購總額47%(二零二五年：72%)，而本集團最大供應商之採購額則佔本集團之採購總額約14%(二零二五年：60%)。

就董事所知，本公司董事、彼等之聯繫人或任何擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團任何五大客戶或供應商之任何權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券
於截至二零二六年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。截至二零二六年六月三十日，本公司概無持有任何庫存股份。

優先購買權
本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權之規定，致令本公司須按比例向現有股東發售新股。

獲准許彌償條文
根據本公司組織章程細則，各董事有權就所有在執行及履行本身職責時或就此蒙受或招致或與之有關之成本、收費、損失、傷害及開支，獲得本公司從本公司之資產中撥付彌償。截至二零二六年六月三十日止年度，本公司已就本公司董事及高級人員投購適當的董事及高級人員責任保險。

董事會報告

薪酬政策
本集團之僱員薪酬政策由薪酬委員會按僱員之表現、資格及能力而訂立。董事酬金由董事會經股東於股東週年大會上授權，並參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而釐定。

本公司已採納購股權計劃作為對董事及合資格僱員之獎勵，該等計劃詳情載於截至二零二六年六月三十日止年度之綜合財務報表附註35。

足夠公眾持股量
根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，於截至二零二六年六月三十日止整個年度，本公司已發行股份維持上市規則規定之充足公眾持股量。

企業管治
本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第28頁至第45頁之企業管治報告。

社會責任及環境政策
有關本公司就環境保護及本集團業務可持續增長及發展的其他方面已完成工作及作出努力的資料載於環境、社會及管治報告。

報告期後事項
更改香港股份過戶登記分處

由二零二六年十月一日起，本公司之香港股份過戶登記分處已更改為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

有關報告期後其他事項的詳情，亦請參閱綜合財務報表附註43。

除上文及綜合財務報表附註43所披露者外，董事並不知悉於二零二六年六月三十日後至本報告日期期間發生任何須予披露之重大事件。

核數師
開元信德會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師，由二零二四年八月二十日起生效，而董事會已議決委任鵬盛會計師事務所有限公司為本公司核數師，由二零二四年八月二十日起生效，惟其後鵬盛會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師，由二零二四年九月十六日起生效。董事會進一步議決委任天健國際會計師事務所有限公司為本公司核數師，由二零二四年九月十六日起生效。

本集團截至二零二六年六月三十日止年度之綜合財務報表由天健國際會計師事務所有限公司審核，天健國際會計師事務所有限公司將於應屆二零二六年股東週年大會結束時退任。審核委員會建議天健國際會計師事務所有限公司續任本集團截至二零二七年六月三十日止年度之外聘核數師。於應屆二零二六年股東週年大會上將提呈一項決議案，以重新委任天健國際會計師事務所有限公司擔任本公司截至二零二七年六月三十日止年度之核數師。除上文所披露者外，本公司於過往三年並無更換核數師。

代表董事會

主席
蘇培欣

香港，二零二六年九月三十日

企業管治報告

本集團秉承「實業報國」的宗旨，樹立「誠信、敬業、合作、共贏」的價值觀，始終堅持做大做強實業的業務發展方向。目前，本集團已透過其現有的人力及財力資源及優勢，成功發展其物業營運業務。此外，作為一間上市公司，本集團承諾實現最佳企業管治常規。企業管治政策旨在透過規管本集團之企業管治常規提高本集團之公信力及透明度。於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)內之原則，並符合當中之守則條文。

為使股東可評估該申請，董事會積極維持健全的監督架構，包括：

- 策略一致：制定明確的企業策略，優先考慮長期可持續增長而非短期財務收益。
- 獨立管治：確保董事會具備強大的獨立性(至少三分之一成員為獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」))，以便對管理層的表現進行嚴謹質疑及審查。
- 開放溝通：建立有效的持份者參與渠道，包括明確的股東大會程序及透明的股東溝通管道。

董事會認為，該申請提供在風險管理與企業發展機會之間取得平衡的健全框架，從而維護及提升長期股東價值。

董事(「董事」)會

董事會每年檢討該政策的有效性，以確保其符合本集團的文化，並信納其行之有效。於回顧年內，董事會最少有三分之一成員為獨立非執行董事，載列如下：

董事姓名	性別	種族	年齡組別	首次獲委任為董事之日期	截至二零二六年六月三十日之概約董事任期(年數)	上次獲股東選舉／重選之日期	於其他上市公司的董事職位數目
執行董事							
蘇培欣先生*(主席)*	男	中國	36	二零二四年八月二十一日	1.90	二零二四年十二月二日	無
黃浩賢博士*(行政總裁)*	男	中國	41	二零二四年十一月五日	1.60	二零二五年十二月十九日	無
姚霖穎先生	男	中國	40	二零二四年六月二十四日	2.00	二零二五年十二月十九日	無
杜振鑾先生*(於二零二六年一月二十八日獲委任)*	男	中國	53	二零二六年一月二十八日	0.40	不適用	無
陳錦艷先生*(於二零二六年一月二十三日辭任)*	男	中國	58	二零零三年九月一日	22.80	二零二五年十二月十九日	無
獨立非執行董事							
莊瀚宏先生	男	中國	52	二零二四年七月二十五日	1.90	二零二四年十二月二日	無
莊賢琳女士	女	中國	36	二零二五年三月二十六日	1.30	二零二五年十二月十九日	無
王玉琴女士	女	中國	71	二零二一年九月十九日	4.80	二零二五年十二月十九日	無

企業管治報告

董事(「董事」)會*(續)*

根據上市規則第3.09D條，杜振鑾先生於二零二六年一月二十八日取得法律意見。杜振鑾先生已確認明白其作為董事的責任。

各執行董事(「**執行董事**」)均具備足夠經驗勝任，能夠快速有效地履行彼等之職務。

根據上市規則第3.13條，各獨立非執行董事已確認彼等乃獨立於本公司，故本公司認為，各獨立非執行董事均屬獨立人士。每名獨立非執行董事之任期為一年或三年。董事會成員之間概無任何財政、業務或其他重大／相關之關係。

根據守則條文第B.2.2條，各董事(包括有指定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次。

董事會已有效地監察及監控本公司之業務，並以本公司及其股東之整體最佳利益作出各項決定。董事會於截至二零二六年六月三十日止年度內曾舉行十四次董事會會議，所有董事出席董事會會議之情況如下：

董事姓名	**董事會會議**	**股東週年大會(「股東週年大會」)**	**股東特別大會**
執行董事			
蘇培欣先生	13/14	1/1	1/1
黃浩賢博士	14/14	1/1	1/1
姚霖穎先生	13/14	1/1	1/1
杜振鑾先生*(附註1)*	7/7	不適用	不適用
陳錦艷先生*(附註2)*	5/5	1/1	1/1
獨立非執行董事			
莊瀚宏先生	14/14	1/1	1/1
莊賢琳女士	14/14	1/1	1/1
王玉琴女士	14/14	1/1	1/1

附註：

(1) 杜振鑾先生於二零二六年一月二十八日獲委任為執行董事。

(2) 陳錦艷先生於二零二六年一月二十三日辭任執行董事。

董事會召開董事會會議履行職責，以考慮、批准及審閱(其中包括)：

- 截至二零二五年十二月三十一日止期間之中期審閱費用及截至二零二六年六月三十日止年度之年度核數費用；
- 本公司會計及財務報告部門僱員之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠；
- 刊發中期及年度業績公佈；
- 宣派、建議及支付中期、末期及特別股息；
- 本公司之內部監控審閱報告；
- 董事變動；

企業管治報告

董事(「董事」)會*(續)*

- 就鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司(作為承租方)與中國東方資產管理有限公司安徽省分公司(作為出租方)就租賃位於中國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號龍湖錦藝城1座負105室、101室、201室及529室的物業訂立日期為二零二五年八月二十七日的租賃協議;

- 就鄭州義尺商業運營管理有限公司(作為承租方)與中國東方資產管理股份有限公司海南省分公司(作為出租方)就租賃購物中心C區1樓,總樓面面積為15,318.48平方米(房屋所有權證編號:1601236964)的物業訂立日期為二零二六年四月二十七日的租賃協議;及

- 就藝能企業(國際)有限公司(作為買方)與Divine Consulting Group Limited(作為賣方)就買賣Edgeon Data Co., Ltd(「**Edgeon**」)17.90%股權,以及向Edgeon提供金額為8,986,000美元的股東貸款訂立日期為二零二六年六月十六日的股份購買協議。

董事持續專業發展

董事培訓是持續的過程,而其目的是提升董事於業務營運及合規事宜的知識及表現。於截至二零二六年六月三十日止年度,董事定期收到有關本集團業務及本集團營運所在的立法及監管環境的變動及發展之最新情況及簡介。所有董事均應參加相關培訓課程,費用由本公司支付。此外,所有董事須向本公司提供其相關培訓記錄及已參加培訓之確認書。截至二零二六年六月三十日止年度,所有董事已按照企業管治守則的守則條文C.1.4條規定的以下方式參與持續專業發展培訓:

董事	企業管治及董事職責	上市規則及監管發展	企業管治及ESG事宜	風險管理及內部監控	行業發展、業務趨勢及策略	培訓方式	培訓總時數
執行董事							
蘇培欣	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/1.5/6)	10
黃浩賢	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/1.5/6)	10
姚霖穎	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/1.5/6)	10
杜振鑾(附註1)	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/2.5/2)	7
陳錦艷(附註2)	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/2.5/1)	6
獨立非執行董事							
莊瀚宏	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/1.5/6)	10
莊賢琳	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/1.5/6)	10
王玉琴	✓	✓	✓	✓	✓	I, E, R (2.5/1.5/6)	10

✓ 表示董事於年內接受的培訓涵蓋相關範疇

培訓方式:I=內部培訓:參與本公司提供的內部簡報會或研討會;E=外部培訓:線上參與簡報會、研討會或講座,或透過行業專家或監管機構提供的線上培訓;R=閱讀監管及其他專業資料

企業管治報告

董事持續專業發展*(續)*

附註：

(1) 杜振鑾先生於二零二六年一月二十八日獲委任為執行董事。

(2) 陳錦艷先生於二零二六年一月二十三日辭任執行董事。

除杜振鑾先生外，所有董事均已於截至二零二六年六月三十日止年度完成所需的持續專業發展，符合上市規則第3.09F及3.09G條的規定。

杜振鑾先生為首次擔任董事(於二零二六年一月二十八日獲委任)。於截至二零二六年六月三十日止年度內，彼已完成7小時培訓。根據上市規則第3.09H條，彼須於獲委任日期起計18個月內(即二零二七年七月二十七日前)完成不少於24小時的持續專業發展。本公司將確保彼在指定期限屆滿前達成此要求。

獨立意見

本集團設有機制確保董事會可獲取獨立意見及資料，董事會將每年檢討該等機制，鼓勵包括獨立非執行董事在內的所有董事在董事會及董事委員會會議上公開發表意見；全體獨立非執行董事亦擔任董事委員會成員，從而促進多元且獨立的觀點融入本公司的決策過程。

此外，全體董事(包括獨立非執行董事)有權就董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可尋求公司秘書(「**公司秘書**」)協助及(於必要時)外部專業顧問的獨立意見，費用由本公司承擔。

董事會認為上述機制行之有效。

董事就有關財務報表之財務報告之責任

董事明白須負責編製各財政年度的財務報表，包括本公司及本集團的財務狀況及本集團截至二零二六年六月三十日止年度的財務表現及現金流量。董事確保截至二零二六年六月三十日止年度之財務報表乃按法定規定及適用會計準則編製，並按持續經營基準編製。除綜合財務報表附註3所披露者外，本公司並無面臨其他可能對本公司持續經營業務之能力產生極大疑慮之重大不確定事件或情況。核數師須負責就該等報表向本集團提出獨立意見，並就彼等的意見向本集團提交報告。

主席及行政總裁之獨立角色

主席及行政總裁各自擔當不同角色，以確保董事會管理與日常業務管理之間之權力和權限取得平衡。蘇培欣先生為本公司主席及黃浩賢博士為本公司行政總裁。主席之職責包括：

(a) 確保所有董事適當地獲悉董事會會議上提出之事項；

(b) 確保所有董事能夠及時取得全面可靠而充足的資料；

企業管治報告

主席及行政總裁之獨立角色*(續)*

(c) 領導董事會；

(d) 每年在無其他董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議；

(e) 確保已採取適當步驟，與股東之間保持有效溝通，例如發佈網頁公佈、通函、中期報告及年報，以及舉行股東週年及特別大會等；

(f) 確保制定良好企業管治常規及程序；及

(g) 遵從可能由董事會不時指定，或載於本公司章程文件或上市規則或其他適用法律、規則及規例施加之任何要求、指示及規例。

行政總裁之職責包括：

(a) 負責管理本集團之日常業務；

(b) 制定策略及政策供董事會批准；

(c) 負責本集團之業績，並推行董事會之策略及政策；

(d) 維持有效之內部監控及風險管理制度；

(e) 確保財務記錄及賬目存置妥當；及

(f) 確保遵守所有適用法律、規則及規例以及其他有關最佳應用聲明。

董事會之運作

董事會成員為獨立非執行董事，彼等相互獨立且概無關聯，亦獨立於高級管理層任何成員及與其概無關聯。獨立非執行董事為所有相關委員會成員。主席與行政總裁的角色區分確保權力及權限的平衡。提名政策規定，獨立非執行董事的任期最長為連續九年，並須合資格獲董事會提名，由股東重選。獨立非執行董事作為董事會成員可收取固定袍金。於評估候選人是否適合時，提名委員會將根據董事會的組成、董事的技能、董事會批准的遴選標準、提名政策及董事會成員多元化政策，審查候選人的簡歷，包括彼等的資質及投入時間。

鑑於本公司的現有策略需求，董事會組成提供了必要的技能與經驗平衡，適應本公司業務發展的要求，具體如下：

(a) 將穩健的可持續發展及企業社會責任融入物業營運策略：

本公司致力於開發、營運及維護創新、高品質且具環境責任的物業。此承諾支持本公司投資組合的長期可持續表現及價值創造。

企業管治報告

董事會之運作*(續)*

(b) 實施穩健的風險管理框架及內部監控：

本公司監督實施全面的風險管理框架及內部監控系統，確保其企業管治架構符合適用法律、法規、行業最佳慣例及與物業營運相關的新興全球標準。

(c) 利用科技提升營運效率：

本公司採用先進技術提升資源效率，簡化物業管理流程，並提高營運生產力，支持更明智的決策及長期表現。

以下技能矩陣載列董事會的技能及經驗：

	董事會技能與經驗					
董事姓名	**物業營運業務**	**中國內地的營運實務及經驗**	**全球知識業務（包括香港）**	**會計／財務／法律與合規／風險管理及內部監控**	**環境、社會及管治以及企業可持續發展**	**科技（如人工智能）**
執行董事						
蘇培欣先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
黃浩賢博士	✓	✓	✓	✓	✓	✓
姚霖穎先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
杜振鑾先生*(附註1)*	✓	✓	✓	✓	✓	✓
陳錦艷先生*(附註2)*	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事						
莊瀚宏先生	✓	✓	✓	✓	✓	✓
莊賢琳女士	✓	✓	✓	✓	✓	✓
王玉琴女士	✓	✓		✓	✓	✓

附註：

(1) 杜振鑾先生於二零二六年一月二十八日獲委任為執行董事。

(2) 陳錦艷先生於二零二六年一月二十三日辭任執行董事。

董事會之主要職能是監察本公司之業務、行政及財務，設計和制定公司政策及發展策略，以及推行及監控本公司之業務計劃(如擴展物業營運市場、增加租戶及提升購物者滿意度)；而高級管理人員則負責執行董事會之決定，以實現本公司之目的和目標。董事會亦個別及獨立聯絡高級管理人員，以搜集業務方面之資料。

本公司已就彌償董事因從事企業活動所產生的責任而安排適當的責任保險。本公司會定期檢討保險範圍，以確保保險屬有效及充足。

企業管治報告

本公司之董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，該等委員會各自的權力及職責載於特定書面職權範圍內，並已於董事會會議上討論及獲批准。

審核委員會

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)具有特定書面職權範圍，由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，包括莊瀚宏先生、莊賢琳女士及王玉琴女士。審核委員會主席莊瀚宏先生為國際可持續發展協進會認可ESG策劃師及香港稅務學會特許稅務師，並持有會計及財務匯報局頒發之註冊會計師(執業)。審核委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

審核委員會之主要角色與功能為：

(a) 就本公司之核數師而言，就其委任、續任及罷免、核數師之酬金及委聘年期、其獨立性、核數程序之有效性以及核數工作開始前之核數性質及範疇及申報責任向董事會提供推薦建議；

(b) 監察本集團財務報表、年報及中期報告之完整性，特別針對會計政策及慣例之任何更改、涉及重要判斷之地方、因核數而出現之重大調整、持續經營之假設及保留意見、遵守會計準則及上市規則之情況；

(c) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度，並提出推薦建議；

(d) 應董事會之委派或主動就有關風險管理及內部監控事宜之重要調查結果及管理層對該等調查結果之回應進行研究；

(e) 如本公司設有內部核數職能，須檢討內部核數程序，確保核數師之工作得到協調；也須確保內部核數職能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當之地位；以及檢討及監察內部核數職能是否有效；

(f) 與管理層商討有關內部監控制度，確保管理層履行其職責，維持有效內部監控制度；

(g) 檢查核數師給予管理層之函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應；

(h) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層之函件中提出之事宜；及

(i) 檢討本集團之財務及會計政策及慣例。

企業管治報告

審核委員會*(續)*

此外，審核委員會受董事會委派負責履行下列企業管治職責：

(a) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會提出推薦建議；

(b) 履行本公司企業管治之職能；

(c) 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；

(d) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

(e) 制訂、檢討及監察適用於本公司的僱員及董事的操守準則和合規手冊；及

(f) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本企業管治報告所作之披露。

於截至二零二六年六月三十日止年度，共舉行兩次審核委員會會議，各成員之出席情況如下：

董事姓名	**出席次數**
莊瀚宏先生	2/2
莊賢琳女士	2/2
王玉琴女士	2/2

為履行於企業管治守則載列之責任及職責，審核委員會於截至二零二六年六月三十日止年度之工作概要如下：

- 審閱年報及中期報告，特別針對會計政策及慣例之任何變動、涉及重要判斷之地方、因核數而出現之重大調整、持續經營之假設、遵守會計準則之情況及遵守上市規則及香港公司條例之情況；
- 評估不斷變化的環境及風險管理制度並檢討本集團的內部監控政策及程序及核數師就本集團風險管理及內部監控系統之發現及意見，並認為風險管理及內部監控系統為有效及充足。現時並無需要立即於本集團設立內部核數職能，並將適時檢討及考慮設立相關部門；
- 檢討本集團會計及財務報告部門僱員之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠，並對此感到滿意；
- 檢討核數師之重大審核事宜；

企業管治報告

審核委員會*(續)*

- 考慮及批准年度核數費用及中期審閱費用；及

- 檢討及監察核數師的獨立性及其所提供的非審核服務及舉行董事會會議前截至二零二五年十二月三十一日止期間之中期審閱。

審核委員會主席於每次會議後向董事會匯報審核委員會之發現及推薦建議。審核委員會已於董事會會議前就截至二零二六年六月三十日止年度之年度審核及截至二零二五年十二月三十一日止期間之中期審閱與核數師進行商討。

本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱，其認為已遵照適用會計準則、上市規則及法定規定編製有關財務報表，並已作出足夠之披露。

審核委員會認為本集團核數師之現有建議委任年期屬公平合理。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)具有特定書面職權範圍，所有成員均為獨立非執行董事，包括莊瀚宏先生、莊賢琳女士及王玉琴女士。薪酬委員會主席莊瀚宏先生為國際可持續發展協進會認可ESG策劃師及香港稅務學會特許稅務師，並持有會計及財務匯報局頒發之註冊會計師(執業)。薪酬委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

薪酬委員會之角色與功能包括：就本公司有關所有本公司主要行政人員薪酬之政策及結構向董事會提供推薦建議；考慮各種因素(如可資比較公司所支付薪金、董事所付出時間及職責及本公司業績)以建議彼等之特定薪酬待遇；及確保任何董事或其任何聯繫人概無參與釐定本身薪酬之工作。薪酬委員會擔當董事會顧問的角色，而董事會保留批准主要行政人員薪酬之最終授權。薪酬委員會亦檢討及／或批准與上市規則第17章項下之股份計劃有關的事項。

企業管治報告

薪酬委員會*(續)*

薪酬委員會主席於會議後向董事會匯報薪酬委員會之發現及推薦建議。於截至二零二六年六月三十日止年度，曾舉行一次薪酬委員會會議，各成員之出席情況如下：

董事姓名	出席次數
莊瀚宏先生	1/1
莊賢琳女士	1/1
王玉琴女士	1/1

截至二零二六年六月三十日止年度薪酬委員會之工作包括檢討本財政年度之薪酬政策以及執行董事及獨立非執行董事之薪酬。

提名委員會

本公司之提名委員會(「**提名委員會**」)具有特定書面職權範圍，所有成員均為獨立非執行董事，包括莊瀚宏先生、莊賢琳女士及王玉琴女士。提名委員會主席莊瀚宏先生為國際可持續發展協進會認可ESG策劃師及香港稅務學會特許稅務師，並持有會計及財務匯報局頒發之註冊會計師(執業)。提名委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

提名委員會之角色與功能包括：

(a) 至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識、多元化及經驗方面)、協助董事會編制董事會技能表，並就任何建議改動向董事會提出推薦建議以補足本公司的企業策略；

(b) 物色適合之合資格人士出任董事會成員，並甄選可獲提名為董事之個別人士，或就此向董事會提出推薦建議，並參考董事會成員多元化政策適當考慮董事會多元化的好處；

(c) 就董事委任或續任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出推薦建議；與董事會酌情考慮本公司的企業戰略以及未來所需的技能、知識、經驗和多元化的組合；

(d) 根據上市規則及其他有關法律、規則及規例的規定評核獨立非執行董事之獨立性；

(e) 審查董事會多元化政策，制定和審查實施董事會多元化政策的可衡量目標，並監測實現這些目標的進展情況；

(f) 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任個別人士為獨立非執行董事，於有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，提名委員會應該列明董事會認為應選任該名人士的理由，以及彼等認為該名人士屬獨立人士的原因；

(g) 支援本公司定期評估董事會表現；及

(h) 評估每名董事對董事會投入的時間及貢獻，以及董事能否有效履行其責任。

企業管治報告

提名委員會*(續)*

提名委員會主席於會議後向董事會匯報提名委員會之發現及推薦建議。截至二零二六年六月三十日止年度，曾舉行一次提名委員會會議，各成員之出席情況如下：

董事姓名	出席次數
莊瀚宏先生	1/1
莊賢琳女士	1/1
王玉琴女士	1/1

提名委員會亦已考慮每位董事對董事會之效益所作之貢獻，檢討董事於董事會及董事會會議之出席率和參與程度。

於截至二零二六年六月三十日止年度，提名委員會檢討董事會的結構、規模及多元化，以及董事會成員多元化政策，以確保董事會之組成符合上市規則，並反映與本公司戰略、管治及業務相關且有助於提高董事會有效性及效率的適當技能、經驗及多元化組合。

於二零二六年六月三十日，董事會共有2名女性董事，女性代表比例佔董事會超過四分之一。董事會目標是至少保持目前的女性代表比例，最終目標是實現性別平等。於考慮董事會繼任時，提名委員會將在適當的時候協助識別潛在董事候選人。長期而言，董事會將繼續在合適候選人出現時藉機提高女性成員比例。

提名政策

提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名委員會負責維持本公司的提名政策(「**提名政策**」)，並定期對提名政策進行檢討。提名政策目標為本公司履行其職權範圍規定的職務及職責提供指引。此提名政策載列(其中包括)提名候選人獲委任或續任本公司董事的甄選標準及評估程序。

根據組織章程細則，提名委員會應考慮由本公司任何董事或股東向委員會推薦的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行物色候選人，並聘請專業調查公司或其他第三方協助物色及評估有潛在候選人。提名委員會致力物色誠實可靠並擁有相關資歷、素質、技能、經驗及獨立性(倘為獨立非執行董事)的人士，以有效代表全體股東的最佳利益。甄選候選人時將根據彼等行使良好判斷力、提供實用見解以及多元化觀點的能力。

提名委員會可採用其認為適當的任何程序評估候選人，當中包括個人訪談、背景調查、候選人書面陳述及第三方推薦。在實際可行的範圍內，應使用大致相似的程序對每次甄選或委任董事的候選人進行評估。提名委員會應不時檢討提名政策。

企業管治報告

提名委員會*(續)*

董事對董事會投入的時間及貢獻

本公司要求董事於獲委任時並於發生任何變動時及時向本公司披露在公眾公司或組織所擔任職位的數目及性質以及於其他重大外部事務所投入的時間。提名委員會及董事會於評估每名董事是否能夠為本公司事務投放充足時間及有效履行其職責時會考慮有關披露。

提名委員會已檢討及評估每名董事於截至二零二六年六月三十日止年度對董事會的承諾及貢獻，以及每名董事履行其職責的能力。透過考慮以下因素：

- 於上文所載的董事會技能矩陣中概列的董事技能及經驗；
- 每名董事於本公司及其附屬公司的角色及職位，以及於其他上市公司或組織擔任董事或職位及／或其他重大外部事務；及
- 每名董事於截至二零二六年六月三十日止年度出席本公司及其附屬公司董事會及委員會會議的記錄，

提名委員會認為，每名董事於截至二零二六年六月三十日止年度已對本公司事務投入充足的時間及關注，已有效履行其職責，並對董事會作出有效的貢獻。

董事會表現評核

根據企業管治守則的守則條文第B.1.4條(於二零二五年七月一日生效)，發行人應至少每兩年對董事會表現進行正式的評核。由於經修訂企業管治守則於截至二零二六年六月三十日止年度首次適用，董事會認為於兩年週期的第二年進行首次評核為適當，以便有充足時間制定適當的評估框架。因此，截至二零二六年六月三十日止年度並無進行董事會表現評核。董事會計劃於截至二零二七年六月三十日止財政年度進行首次正式董事會表現評核，而有關董事會及董事委員會成效的評估範圍載列如下：

(a) 董事會組成(董事會及董事委員會的角色與職責)

(b) 向董事會提供的資料(資料的及時性、質量及準確性)

(c) 董事會程序(議程制定、次數及出席，以及委員會的運作)

(d) 董事會問責機制(本集團的財務匯報及可承受風險程度)

(e) 與行政總裁及本集團高級管理層的協作(職責分工以及激勵計劃或關鍵績效指標)

(f) 行為準則(利益衝突及保密事宜)

每名董事將獲發評估問卷，並須獨立填妥。提名委員會主席將安排將填妥的問卷收集整理，以便於提名委員會會議上審閱或討論。董事會其後將集體評核反饋意見，並決定及議定行動計劃(如有)。

企業管治報告

公司秘書

公司秘書為邱梅美女士。公司秘書為本公司僱員，熟悉本集團事務。彼向主席及行政總裁報告。董事會可以獲得公司秘書的建議及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用法律、規則及法規。彼已於截至二零二六年六月三十日止年度內根據上市規則第3.29條之規定接受不少於15個小時的相關專業培訓。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本集團已採納上市規則附錄C3所載標準守則作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二六年六月三十日止年度一直遵守載於標準守則內之規定標準。

本公司亦對有可能持有本公司未發佈價格敏感資料的僱員進行證券交易制定了嚴格程度不亞於標準守則的書面指引(「**僱員書面指引**」)。於截至二零二六年六月三十日止年度內，本公司未發現僱員違反僱員書面指引事件。

風險管理及內部監控

董事會確認其責任是建立、維持及檢討本集團風險管理及內部監控系統的充足性及有效性。為此，我們設計並實施健全有效的風險管理及內部監控系統，以實現本集團的戰略目標，保障股東投資及本集團資產安全。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務及策略目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本集團業務實體公司的運作是基於政策及程序構成的基礎，以闡明所需要的控制標準。該等政策及程序涵蓋各個方面，包括營運、財務及會計、人力資源、監管及法規、授權的安排等。

於審閱截至二零二六年六月三十日止年度的過程中，本集團已識別出若干關鍵風險，該等風險可能影響本集團因應業務及外部環境變化的戰略目標。此等風險乃根據其發生可能性及對本集團業務影響的重大程度而排序。用於識別、評估及管理重大風險的程序如下：

(a) 風險識別：按風險類型包括戰略與市場、集團運作、監管和法規等分別識別出集團面對的風險。

(b) 風險回顧：針對集團的風險，了解和評估風險程度及設計風險回顧問卷以評估集團政策和控制是否足夠。

(c) 風險應對：對已識別的風險給予優化建議，協助業務單位或有關負責人作出相對的整改。

(d) 風險報告：向董事會匯報和實行有關整改及跟進整改方向和其進度。

企業管治報告

風險管理及內部監控*(續)*

處理及發佈須予披露資料的程序及內部監控

在處理及發佈內幕消息方面，本集團：

- 要求將須予披露資料(包括內幕消息以及為防止本公司證券出現虛假市場而需要的其他資料)向董事會及公司秘書報告；
- 一旦知悉須予披露資料及／或在作出有關決定後須即時公佈，除非該等內幕消息屬於香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)規定的安全港，無需披露；
- 於處理有關事務時恪守適用法律及法規以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引；及
- 已向所有相關人員傳達有關企業資料披露政策的執行情況並提供相關培訓。

截至二零二六年六月三十日止年度，董事會透過審核委員會檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效，涵蓋財務、營運及合規監控，並就本集團會計、內部審核及財務匯報職能，以及與本集團環境、社會及管治表現和匯報相關的資源充足性、僱員資歷及經驗、僱員培訓計劃及預算作出檢討。截至二零二六年六月三十日止年度，(i)本公司的風險評估(包括環境、社會及管治風險)，及(ii)風險管理及內部監控系統並無重大變動。此外，本公司已委聘外部獨立內部監控顧問對本集團的風險管理及內部監控系統進行檢討。董事會認為本公司的風險管理及內部監控系統就企業管治守則原則D2所載之目的而言為有效及足夠。

內部審計職能

本公司並無設置內部審計部門。董事會已審閱內部審計職能的需求，並認為鑑於本集團業務規模、性質及複雜性，相較分散資源設置獨立的內部審計部門，委任外部獨立內部監控顧問對本集團的風險管理及內部監控系統進行獨立審閱更具成本效益。然而，董事會將繼續至少每年審閱設置內部審計部門的需要。

舉報政策

本公司已採取舉報政策，允許並鼓勵所有僱員第一時間對財務報告、犯罪行為、環保、合規及其他不當行為提出關切。僱員可以保密方式對任何不當行為(如與本集團有關的任何事項中的不當行為及瀆職行為)提出關切。本公司將及時、公正、保密地處理接獲的所有關切。該政策旨在保護舉報人免受不公平解僱、傷害及不恰當的紀律處分。

企業管治報告

反腐敗政策

反腐敗政策乃作為僱員指引的一部分而制定。僱員應將反腐敗政策作為日常工作指引。本集團在業務營運中保持高水平的誠信、公開及紀律。本集團對商業道德的期望及要求連同舉報政策適用於全體僱員。

此外，董事會檢討本集團會計及財務報告部門僱員之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠。審核委員會亦檢討並滿意財務報告部門之僱員人數足夠。

核數師之服務

(a) 審核服務

天健國際會計師事務所有限公司(「**天健**」)所報之年度審核費用已由董事會及審核委員會審批。於截至二零二六年六月三十日止年度之核數師酬金為港幣1,600,000元。

(b) 非審核服務

天健就截至二零二五年十二月三十一日止期間收取中期審閱費用港幣300,000元。天健已審閱中期財務報表，並作出審閱結論。

董事會成員多元化政策

董事會及提名委員會採納及批准董事會多元化政策，以支持達致本公司之策略目標及可持續及均衡發展。董事會多元化政策概要以及就實施該政策而設定之可計量目標及達致有關目標之進程於下文披露。

可計量目標

設計董事會之組成時，所有董事會委任將依據用人唯才基準進行，並會根據客觀標準考慮董事會成員之候選人，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，以達致董事會成員多元化。董事會認為依據用人唯才基準選任人才有助於本公司最高效服務其股東。於二零二六年六月三十日，董事會董事包括五名男士及兩名女士，分別佔董事會總人數約71%及29%，並具有不同年齡、經驗、背景及多元化觀點，均已於本年報董事履歷詳情中披露。

監察及報告

提名委員會每年均於企業管治報告內報告董事會之組成。提名委員會亦將檢討董事會多元化政策之目標，並密切監察，以確保該政策之執行。此外，提名委員會將就任何必需之修訂進行討論，亦會向董事會建議任何有關修訂，以供其考慮及批准。

於二零二六年六月三十日，董事會由七名董事組成，三名為獨立非執行董事，據此促進關鍵審核及監控管理程序。董事會在性別、年齡、經驗、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期方面亦極為多元化。

企業管治報告

僱員多元化政策

於二零二六年六月三十日，本集團積極擁抱並體現於各項營運中。本集團致力營造包容且相互尊重的工作環境，重視個人差異並以尊嚴對待所有僱員。其僱員團隊涵蓋多元背景，包括不同種族、民族、性別、信仰、宗教、年齡、能力、性取向及文化認同。招聘、晉升及其他僱傭決策均不因年齡或性別而異，並高度重視在招聘、培訓、發展、薪酬及職涯晉升方面的平等機會。僱員帶來豐富多元的經驗、技能與觀點，強化了本集團的協作與包容文化。正式的多元化政策即將頒布，以闡明並鞏固這些歷久彌新的價值觀與慣例。

於二零二六年六月三十日，本集團僱用164名僱員，其中約34%為女性。於二零二六年六月三十日，本集團的高級行政人員中，約21%為女性成員，包括多名部門主管。董事會定期評估本集團各級別僱員的多元化情況，並考慮多元化政策以在最大程度上招攬各類不同人才並加以留聘及激勵僱員。董事會認為，本集團僱員(包括高級行政人員)的性別比例適合本集團的營運，並將致力維持此比例。

股息政策

本公司已制定股息政策。任何宣派及派付股息應由董事會全權酌情釐定，長遠目標為使本公司的股東價值最大化。

根據股息政策，董事會在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，須考慮(其中包括)以下因素：

(a) 經營和財務業績；

(b) 現金流量情況；

(c) 業務狀況和策略；

(d) 未來經營和收益；

(e) 稅務考慮；

(f) 資本需求和支出計劃；

(g) 股東利益；

(h) 派付股息的任何限制；及

(i) 董事會可能認為相關的任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須受開曼群島公司法、任何適用法律、規則及法規及本公司組織章程細則的任何限制所規限。

企業管治報告

股息政策*(續)*

根據股息政策宣派及派付任何未來股息須遵守董事會的決定，即該等股息將符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。董事會將不時檢討股息政策，並可全權酌情決定在其認為合適及必要時隨時更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額派付股息。

董事會認為，目前應保留資金以滿足本集團業務發展及營運所需，故董事不建議派付截至二零二六年六月三十日止年度的任何股息。

董事會確認，董事會於報告期間所作之股息決定均符合本公司股息政策。

董事會認為保留資金以應付本集團持續業務發展及營運資金需求乃審慎之舉。此決定符合本公司及其股東的最佳利益。

為提升股東回報，本集團將繼續致力改善營運表現及財務狀況，並於適當時考慮派付股息。

與股東之溝通

董事會透過股東週年大會與股東溝通並鼓勵彼等參與。於二零二五年十二月十九日舉行之二零二五年股東週年大會上，主席就每項主要獨立事宜提呈一項獨立決議案。主席亦安排一名審核委員會成員及核數師於大會上回答提問。此外，本公司於刊載於本公司及聯交所網頁之年報、中期報告、公佈及通函中向股東提供廣泛資料。股東可於任何時間傳真或郵寄至本公司總辦事處及香港主要營業地點，透過本公司之公司秘書向董事會提出查詢及表達意見。本公司總辦事處及香港主要營業地點的聯絡方法如下：

錦藝集團控股有限公司
香港灣仔告士打道178號
華懋世紀廣場31樓
傳真號碼：+852 2333 3560

鑒於上文所述，本公司認為其於截至二零二六年六月三十日止年度實施的股東溝通政策屬有效。

企業管治報告

股東召開股東特別大會及提呈建議之權利

根據本公司組織章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上的投票權)十分之一之股東於任何時候有權透過向董事會或公司秘書發出(郵寄至本公司總辦事處及香港主要營業地點)書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一(21)日內董事會未能召開有關大會，則要求人可以相同方式自行召開大會，且要求人因董事會未能召開大會產生的所有合理開支將由本公司補償予要求人。

股東可根據組織章程細則第58條在本公司股東大會上提呈建議以供考慮，要求召開股東特別大會並於有關大會議決。第58條的要求及程序載於上文。

根據企業管治守則守則條文第F.1.1條進行的股東參與

截至二零二六年六月三十日止年度，本公司透過於股東週年大會進行股東參與。股東週年大會向所有股東(包括少數股東)開放，讓他們有機會與董事會直接溝通。

本公司出席股東週年大會的代表包括主席、執行董事、獨立非執行董事(包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席)、高級管理層及公司秘書。該等代表解答股東提出的問題，並就本集團的管治、表現及策略方向等事宜交流意見。

董事會鼓勵全體董事親身或透過電子方式出席股東大會，以促進與股東進行建設性的交流。董事會在持續監督及決策過程中，會考慮在會議上從股東收到的反饋及意見。

按股數投票表決

本公司組織章程細則載有須以投票方式表決之程序、規定及情況。根據上市規則第13.39條，股東於股東大會上之任何投票均須以投票方式表決。

投票結果將於股東大會結束後盡快刊載於聯交所及本公司的網頁，惟無論如何不遲於股東大會後首個營業日之早上交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)開始前三十分鐘。

憲章文件的變更

本公司於截至二零二六年六月三十日止年度並無對憲章文件作出任何修訂。

獨立核數師報告

PAN-CHINA 天健國際會計師事務所有限公司
Confucius International CPA Limited Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈1501-08室
Rooms 1501-08,15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

致錦藝集團控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「**吾等**」)已審核列載於第53頁至第162頁的錦藝集團控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表,此等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表,以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流動表以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

吾等認為,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(「**香港財務報告準則**」)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,並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見的基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「**香港核數準則**」)進行審核。吾等在該等準則下之責任已於吾等之報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於審核公眾利益實體財務報表的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「**守則**」),吾等獨立於 貴集團。吾等亦已根據守則履行其他道德責任。吾等認為吾等所獲得的審核憑證屬充足及適當以為吾等的意見提供基準。

持續經營的重大不確定性

截至二零二六年六月三十日止年度的隨附綜合財務報表乃假設 貴集團將按持續經營基準繼續經營編製。吾等提請注意綜合財務報表附註3,其中顯示於二零二六年六月三十日, 貴集團之流動負債淨額約為港幣133,204,000元。該情況顯示存在重大不確定性,可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。管理層就解決持續經營問題作出的安排於綜合財務報表附註3中說明。綜合財務報表並不包括不確定性結果可能導致的任何調整。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為就吾等之專業判斷而言，對吾等審核本期間之綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，且吾等不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項	關鍵審核事項吾等的審核如何處理關鍵審核事項
投資物業之估值 參閱綜合財務報表附註18。 吾等確定　貴集團投資物業之估值為關鍵審核事項，乃由於其結餘對整體綜合財務報表的重要性，加上在釐定估值所使用的輸入數據時所作出的重要判斷。 管理層估計　貴集團投資物業於二零二六年六月三十日的公平值約為港幣694,483,000元（二零二五年：港幣466,154,000元），佔　貴集團總資產的83%（二零二五年：77%）。 截至二零二六年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認投資物業之公平值收益約港幣3,236,000元（二零二五年：虧損港幣56,476,000元）。 投資物業以　貴集團委聘之獨立專業估值師（「**估值師**」）進行估值所得出的公平值列賬。 貴集團投資物業之公平值乃採用具重大不可觀察輸入數據的估值方法、有關市況的假設及判斷而釐定。	吾等就管理層對投資物業之估值的主要程序： • 評估估值師的資歷、能力和客觀性； • 獲取並審閱估值師編製之估值報告； • 與管理層及估值師討論估值，並對估值所採用的關鍵估計以及所使用的輸入數據及數據提出質詢； • 根據吾等對中國物業行業的了解評估所使用的估值方法，並考慮關鍵假設及參數的合理性；及 • 檢查估值所使用的關鍵輸入數據的準確性及相關性，包括每月單位租金和收益率。

獨立核數師報告

關鍵審核事項*(續)*

關鍵審核事項	吾等的審核如何處理關鍵審核事項
應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備 請參閱綜合財務報表附註6、附註19、附註22及附註23。 吾等確定 貴集團的應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損撥備為關鍵審核事項,乃由於其對綜合財務報表的重要性以及管理層於評估應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的可收回性時運用判斷。 貴集團的應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金分別約為港幣17,874,000元、港幣31,918,000元及港幣1,833,000元(二零二五年:港幣19,657,000元、港幣8,026,000元及港幣51,505,000元),包括預期信貸虧損撥備/減值虧損分別約港幣6,146,000元、港幣199,078,000元及港幣137,353,000元(二零二五年:港幣10,880,000元、港幣190,038,000元及港幣97,033,000元)。 於釐定應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之減值時,管理層根據不同債務人的信貸狀況、應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之賬齡、過往結算記錄、後續結算狀況、預期時間及未償還結餘變現金額及與相關債務人的持續企業關係等資料對應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的可收回性及預期信貸虧損撥備的充足性進行定期評估。	吾等就應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損撥備的估計採取的程序包括: • 了解及評估管理層對有關信貸控制、債務收回及預期信貸虧損估計的主要內部控制的設計及實施; • 在相關財務記錄檢查於二零二六年六月三十日之應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之賬齡狀況; • 就於年終逾期重大應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金各自之狀況以及管理層附支持性證據的關聯解釋詢問管理層,例如基於貿易記錄了解與債務人的持續業務關係、檢查債務人的過往及後續結算記錄及與客戶的其他書信往來; • 取得及查閱由外部估值師編製的應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的預期信貸虧損撥備之估值報告,管理層據此評估預期信貸虧損,並評估、評價及質詢預期信貸虧損撥備方法及用於釐定預期信貸虧損之主要假設是否適當;

獨立核數師報告

關鍵審核事項*(續)*

關鍵審核事項	吾等的審核如何處理關鍵審核事項
應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備*(續)* 管理層亦考慮到可能影響債務人償還未償還結餘的能力之前瞻性資料，就評估預期信貸虧損模型下的減值評估估計預期信貸虧損。	• 評估外部估值師於所估值預期信貸虧損撥備之資格、經驗及專業知識並考慮其客觀性； • 檢查於預期信貸虧損模式下確認預期信貸虧損撥備之數學計算方法及基準；及 • 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表內就應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的預期信貸虧損撥備所作的披露。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司之董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此之核數師報告。

吾等有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦並不就此發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此一事實。吾等就此並無報告事項。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地反映綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

於編製綜合財務報表時， 貴公司董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照委聘之協定條款僅向　閣下(作為整體)出具包括吾等意見的核數師報告，除此以外，吾等的報告不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港核數準則進行審核的一部分，吾等運用專業判斷，在整個審核過程中持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價　貴公司董事所使用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計和相關披露的合理性。

- 對　貴公司董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，而可能對　貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請對綜合財務報表中的相關披露的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評估綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構和內容，以及綜合財務報表是否公平反映有關交易和事項。

- 計劃及進行集團審核，以就　貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充分及適當的審核憑證，作為對　貴集團財務報表發表意見的基礎。吾等負責指導、監督及審閱為進行集團審核而執行的審核工作。吾等僅對吾等之審核意見承擔責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任*(續)*

吾等與治理層溝通(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排、重大審核發現等事項,包括吾等在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向治理層提交聲明,說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求,並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係和其他事項,以及為消除威脅採取的行動或採納的防範措施(倘適用)。

從與治理層溝通的事項中,吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要,因而構成關鍵審核事項。吾等會在核數師報告中描述這些事項,惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露,或在極端罕見的情況下,若合理預期在吾等的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益,則吾等將不會在報告中溝通該事項。

天健國際會計師事務所有限公司
執業會計師

陳立志
執業證書編號:P04084

香港,二零二六年九月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	**二零二六年 港幣千元**	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務			
收益	*7*	**116,914**	81,240
銷售成本		**(54,001)**	(29,396)
毛利		**62,913**	51,844
其他收入及其他收益及虧損	*8*	**71,311**	100,765
行政開支		**(25,462)**	(34,319)
應收貸款之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備		**(303)**	–
租賃按金之(預期信貸虧損撥備)／預期信貸虧損撥備撥回		**(34,664)**	12,352
應收貿易賬款及其他應收款項之(預期信貸虧損撥備)／預期信貸虧損撥備撥回		**(100)**	861
投資物業公平值變動之收益／(虧損)	*18*	**3,236**	(56,476)
按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)之金融資產公平值變動之虧損		**(2,866)**	–
議價收購之收益	*33*	**–**	10,576
財務費用	*9*	**(23,555)**	(25,147)
除税前溢利		**50,510**	60,456
所得税費用	*10*	**(34,026)**	(15,456)
來自持續經營之業務之本年度溢利	*12*	**16,484**	45,000
終止經營之業務			
來自終止經營之業務之本年度虧損	*11*	**(27)**	(5,973)
本年度溢利		**16,457**	39,027
其他全面收益：			
其後可能重新分類至損益的項目			
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兑差額		**2,547**	1,327
本年度其他全面收益		**2,547**	1,327
本年度全面收益總額		**19,004**	40,354

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
以下應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		**(17,763)**	41,892
非控股權益		**34,220**	(2,865)
		16,457	39,027
以下應佔本年度全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人		**(16,416)**	43,217
非控股權益		**35,420**	(2,863)
		19,004	40,354
每股(虧損)／盈利	*15*		
來自持續及終止經營之業務			
基本*(港仙)*		**(0.66)**	1.56
攤薄*(港仙)*		**(0.66)**	1.55
來自持續經營之業務			
基本*(港仙)*		**(0.66)**	1.67
攤薄*(港仙)*		**(0.66)**	1.66

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	**二零二六年 港幣千元**	二零二五年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*16*	**4,836**	5,298
使用權資產	*17*	**3,846**	5,481
投資物業	*18*	**694,483**	466,154
租賃按金	*19*	**1,833**	51,505
預付租賃款項	*20*	**6,299**	4,703
按公平值計入損益之金融資產	*21*	**4,979**	–
		716,276	533,141
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	*22*	**17,874**	19,657
應收貸款	*23*	**31,918**	8,026
受限制銀行結餘	*24*	**20,093**	–
銀行結餘及現金	*25*	**52,889**	44,404
		122,774	72,087
流動負債			
其他應付款項	*26*	**82,646**	68,732
合約負債	*27*	**17,160**	14,358
租賃負債	*28*	**93,990**	72,637
借貸	*29*	**40,000**	–
應付股東款項	*30*	**12,593**	9,751
債券	*31*	**7,895**	10,005
稅項負債		**1,694**	–
		255,978	175,483
流動負債淨額		**(133,204)**	(103,396)
總資產減流動負債		**583,072**	429,745

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	**二零二六年 港幣千元**	二零二五年 港幣千元
股本及儲備			
股本	*34*	**26,888**	26,888
儲備		**(8,025)**	8,391
本公司擁有人應佔權益		**18,863**	35,279
非控股權益		**33,252**	(2,750)
總權益		**52,115**	32,529
非流動負債			
租賃負債	*28*	**475,484**	374,743
遞延稅項負債	*32*	**55,473**	22,473
		530,957	397,216
		583,072	429,745

第61頁至第162頁之綜合財務報表已於二零二六年九月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

蘇培欣
董事

杜振鑾
董事

綜合權益變動報表

截至二零二六年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	**股份溢價**	**合併儲備**	**匯兑儲備**	**購股權儲備**	**法定儲備**	**保留溢利**	**小計**	**非控股權益**	**總計**
	港幣千元	港幣千元 *(附註a)*	港幣千元	港幣千元 *(附註b)*	港幣千元 *(附註c)*	港幣千元 *(附註d)*	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年七月一日	26,888	48,746	136	(93,505)	5,402	1,232	3,163	(7,938)	–	(7,938)
本年度溢利／(虧損)	–	–	–	–	–	–	41,892	41,892	(2,865)	39,027
本年度其他全面收益 －由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兑差額	–	–	–	1,325	–	–	–	1,325	2	1,327
本年度全面收益／(開支)總額	–	–	–	1,325	–	–	41,892	43,217	(2,863)	40,354
非控股權益注資	–	–	–	–	–	–	–	–	113	113
轉移至法定儲備	–	–	–	–	–	272	(272)	–	–	–
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	26,888	48,746	136	(92,180)	5,402	1,504	44,783	35,279	(2,750)	32,529
本年度溢利／(虧損)	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(17,763)**	**(17,763)**	**34,220**	**16,457**
本年度其他全面收益 －由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兑差額	**–**	**–**	**–**	**1,347**	**–**	**–**	**–**	**1,347**	**1,200**	**2,547**
本年度全面收益／(開支)總額	**–**	**–**	**–**	**1,347**	**–**	**–**	**(17,763)**	**(16,416)**	**35,420**	**19,004**
非控股權益注資	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**582**	**582**
轉移至法定儲備	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**3,172**	**(3,172)**	**–**	**–**	**–**
沒收購股權	**–**	**–**	**–**	**–**	**(5,402)**	**–**	**5,402**	**–**	**–**	**–**
於二零二六年六月三十日	**26,888**	**48,746**	**136**	**(90,833)**	**–**	**4,676**	**29,250**	**18,863**	**33,252**	**52,115**

綜合權益變動報表

截至二零二六年六月三十日止年度

儲備之性質及用途

(a) 股份溢價

股份溢價指按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價，該等溢價不予分派，惟可用於支付將發行予本公司股東作為繳足紅股之本公司未發行股份，或提供購回股份應付之溢價。

(b) 匯兑儲備

匯兑儲備指有關本集團海外業務之資產淨值由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)產生之匯兑差額，直接於其他全面收益中確認及於匯兑儲備中累計。該等於匯兑儲備累計之匯兑差額於出售海外業務時重新分類至損益。

(c) 購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權之公平值，金額將於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於有關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留溢利。

(d) 法定儲備

法定儲備指一般儲備及企業發展基金，由於中華人民共和國(「**中國**」)成立及營運之附屬公司根據中國有關法律及法規規定自除税後溢利中撥款設立。一般儲備及企業發展基金之撥款比率由中國附屬公司之董事會釐定，惟一般儲備之最低撥款比率為每年除税後溢利之10%，直至累積結餘達該附屬公司之總註冊資本50%為止。根據中國有關法律及法規，若取得有關政府當局批准，則一般儲備可用作抵銷累計虧損或增加資本，而企業發展基金則可用作增加資本。

綜合現金流動表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經營活動產生之現金流量			
除税前溢利／(虧損)		**50,483**	54,483
就下列各項作出調整：			
投資物業公平值變動之(收益)／虧損	*18*	**(3,236)**	56,476
按公平值計入損益之金融資產公平值變動之虧損		**2,866**	–
物業、廠房及設備之折舊	*16*	**786**	723
使用權資產之折舊	*17*	**1,778**	1,463
應收貸款之預期信貸虧損撥備		**303**	–
租賃按金之預期信貸虧損撥備／(預期信貸虧損撥備撥回)		**34,664**	(12,352)
應收貿易賬款及其他應收款項之(預期信貸虧損撥備撥回)／預期信貸虧損撥備		**(4,900)**	6,256
終止確認投資物業之虧損	*8*	**208,778**	628,370
終止租賃收益	*8*	**(272,847)**	(717,538)
議價收購之收益	*33*	**–**	(10,576)
財務費用	*9*	**23,555**	25,147
利息收入		**(1,645)**	(3,685)
營運資金變動前之經營現金流量		**40,585**	28,767
租賃按金增加		**(1,500)**	(858)
預付租賃款項增加		**(1,333)**	(4,652)
應收貿易賬款及其他應收款項減少／(增加)		**7,478**	(7,836)
受限制銀行結餘增加		**(19,424)**	–
其他應付款項(減少)／增加		**(2,263)**	6,116
合約負債增加		**2,071**	597
經營所得之現金		**25,614**	22,134
已繳所得税		**(1,446)**	(1,648)
經營活動所得之現金淨額		**24,168**	20,486
投資活動產生之現金流量			
購買按公平值計入損益之金融資產		**(7,845)**	–
購買物業、廠房及設備	*16*	**(190)**	(2,652)
收購一間附屬公司之淨現金流入	*33*	**–**	3,394
已收利息		**27**	55
新增應收貸款	*23*	**(32,154)**	–
償還應收貸款	*23*	**6,300**	11,700
投資活動(所耗)／所得之現金淨額		**(33,862)**	12,497

綜合現金流動表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
融資活動產生之現金流量			
股東墊款		**5,982**	19,845
向股東還款		**(3,140)**	(14,210)
董事墊款		**9,302**	–
向董事還款		**(1,000)**	–
非控股權益注資		**582**	113
償還租賃負債		**(35,020)**	(35,280)
借貸之所得款項		**40,000**	–
償還債券	*31*	**(800)**	(800)
融資活動所得／(所耗)之現金淨額		**15,906**	(30,332)
現金及現金等值項目增加淨額		**6,212**	2,651
年初之現金及現金等值項目		**44,404**	40,239
外匯兑換率變動之影響		**2,273**	1,514
年終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金		**52,889**	44,404

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

1. 一般事項

錦藝集團控股有限公司(「**本公司**」)為於開曼群島註冊成立之公眾有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

綜合財務報表乃以港幣(「**港幣**」)呈列,而本集團之功能貨幣為人民幣(「**人民幣**」)。因本公司股份於聯交所上市,故綜合財務報表以港幣呈列,以方便股東理解。

本公司為投資控股公司。本公司附屬公司(統稱為「**本集團**」)的主要業務詳情載於綜合財務報表附註39。

航空貨運包機業務於截至二零二五年六月三十日止年度分類為終止經營之業務,詳情載於綜合財務報表附註11。

2. 應用新訂香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)及修訂本

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團已首次應用於二零二五年七月一日開始的年度期間強制生效的香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的以下新訂香港財務報告準則及修訂本,以編製綜合財務報表:

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兑換性

於本年度應用該等新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及╱或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)及修訂本 *(續)*

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

以下與本集團綜合財務報表潛在相關之新訂香港財務報告準則及修訂本已經頒佈但尚未生效，本集團並未提早採納。本集團目前擬於有關變動各自生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂本[2]
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)	涉及依賴自然電力之合約[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間之資產出售或出資[1]
香港財務報告準則會計準則的修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊[2]
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[3]
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債[4]
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣[3]

附註：

1 於待定日期或之後開始之年度期間生效。
2 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
3 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
4 於二零二九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可見將來將不太可能會對本集團的財務狀況及表現以及披露產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表的呈列及披露*載列財務報表的呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表呈報*。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，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管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*(其標題將於香港財務報告準則第18號生效時更改為財務報表編製基礎)及香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦有修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的後續修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。就確認及計量而言，預期應用新訂準則將不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(有關統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。此外,綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例之披露規定要求之適用披露資料。

持續經營

鑒於截至二零二六年六月三十日,本集團擁有流動負債淨額約港幣133,204,000元,本公司董事已審慎考慮本集團的持續經營狀況。該情況顯示存在重大不確定性,可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

為改善本集團的流動性並支持其持續經營的能力,本公司董事已實施以下措施:

於報告日期後,本集團與獨立第三方訂立多項貸款融資並取得到期延長,以紓緩流動資金壓力並提升財務靈活性。部分款項已用於繼續支持本集團於Edgeon Data Co., Ltd.的投資及向其提供之股東貸款(詳情載於綜合財務報表附註21),餘下部分用於再融資及償還現有借貸。有關該等融資及延期之進一步詳情載於綜合財務報表附註43。

於二零二六年九月,本集團與一名獨立第三方訂立兩份補充協議,將兩批賬面值總額約港幣7,895,000元之非上市及不可轉讓債券之還款期限延長至二零二九年十二月三十一日。債券的所有其他條款均維持不變。

此外,本公司一名股東及一名董事(彼等已墊款本集團應付彼等的款項)已承諾提供充足的財務支援,使本集團能夠履行其負債及於到期時清償對第三方的財務責任,並同意自本報告日期起十二個月內不會要求償還應付彼等的款項,從而使本集團能夠持續經營。

本公司董事將持續採取措施改善本集團的營運資金及現金流量,包括密切監控一般行政開支及營運成本。董事認為,本集團將能於自本報告日期起未來12個月內產生足夠的經營現金流入以應付其經營現金流出,包括由本集團留作自用的購物中心、工業園區及辦公物業的租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

持續經營*(續)*

董事亦已積極考慮出售或處置附帶負債的資產，預期於可見將來將導致本集團出現淨現金流出。

經考慮上述措施後，本公司董事已檢視管理層編製的本集團自本報告日期起不少於12個月的現金流量預測。董事認為，本集團擁有充足的現金資源滿足未來營運資金需要及於可見將來履行到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。儘管如此，仍存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑慮。綜合財務報表並無計入倘本集團無法持續經營而產生之任何調整。

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟若干投資物業於各報告期末以公平值計量則除外。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務之代價之公平值計算。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

公平值計量

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否為可直接觀察到的結果，或是採用其他估值方法作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號*以股份為基礎的付款*範圍內的以股份為基礎的付款交易、按照香港財務報告準則第16號*租賃*列賬的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第36號*資產減值*中的使用價值)除外。

非財務資產之公平值計量考慮了市場參與者可透過按該資產的最高及最佳用途使用該資產，或將該資產售予另一可按該資產的最高及最佳用途使用該資產的市場參與者，從而產生經濟利益的能力。

就按公平值進行交易之投資物業以及於隨後期間將使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，估值方法會予以校準，以使於初步確認時估值方法的結果與交易價格相等。

就按公平值進行交易之金融工具以及於隨後期間將使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，估值方法會予以校準，以使初步確認時估值方法的結果與交易價格相同。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；

- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及

- 第三級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體(包括結構實體)之財務報表。當本公司符合以下要素時,則本公司取得控制權:

- 可對投資對象行使權力;
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利;及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動,本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象並無大多數投票權,則本集團認為在投票權足以賦予其實際能力可單方面指示投資對象的相關活動時方對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時,本集團考慮一切相關事實及情況,包括:

- 本集團所持投票權的規模相對於其他投票權持有人所持投票權的規模及分散程度;
- 本集團、其他投票權持有人或其他各方持有的潛在投票權;
- 其他合約安排產生的權利;及
- 於需要作出決定時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動的能力之任何額外事實及情況,包括先前股東大會上的投票模式。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始,並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言,年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表,直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益各組成部份乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益,即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

當必要時,會對附屬公司之財務報表作出調整,以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合時對銷。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

綜合基準*(續)*

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，其指於清盤時賦予其持有人權利按比例分佔有關附屬公司資產淨值之擁有權權益。

終止經營之業務

終止經營之業務為本集團業務一部分，其營運及現金流量可明確地與本集團其他業務區分。終止經營之業務代表一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃之一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合可分類為持作出售之標準(以較早者為準)，則分類為終止經營之業務。倘業務被廢止，亦會分類為終止經營之業務。

倘業務分類為已終止經營，則損益及其他全面收益表中會呈列單一數額，當中包含：

- 終止經營之業務之除税後溢利或虧損；及
- 就構成終止經營之業務之資產或出售組別計算公平值減銷售成本或於出售時所確認之除税後收益或虧損。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已確定減值虧損計入本公司財務狀況表。

來自客戶合約之收益

本集團於或當完成履約責任時(即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時)確認收益。

履約責任指明確之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收益則參考完全達成相關履約責任之進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建或增強客戶於本集團履約時控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之款項。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

來自客戶合約之收益*(續)*

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時於某一個時間點確認。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價已到期應收)而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

本集團因應用香港財務報告準則第15號*來自客戶合約之收益*所產生的有關來自客戶合約之收益之履約責任的詳情載於綜合財務報表附註7。

隨時間確認收益：計量完全達成履約責任之進度

產出法

完全達成履約責任之進度按產出法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶之服務之價值與合約項下承諾之餘下服務之價值相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移服務控制權之履約情況。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產而本集團根據經營租賃轉租的租賃物業。

投資物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入產生期間之損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。倘本集團作為中間出租人將分租分類為融資租賃，則取消確認於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)計入取消確認該項目期間之損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。成本包括使資產達致可以管理層擬定方式運作的地點及狀態所直接產生的成本。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

物業、廠房及設備*(續)*

當本集團就物業(包括租賃地土地及樓宇部分)擁有權益作出付款時,全部代價會根據租賃土地及樓宇部分於初始確認時的相對公平值按比例在兩者之間作出分配。在相關付款能可靠地作出分配的情況下,於租賃土地的權益在綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」。當代價不能可靠地在非租賃樓宇部分及相關租賃土地的不分割權益作出分配的情況下,整項物業分類為物業、廠房及設備。

資產(在建工程除外)之折舊乃以直線法確認,以撇銷其估計可使用年期內的資產成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討,而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期並無未來經濟利益自繼續使用資產中產生時取消確認。出售或停止使用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值間的差額,並於損益確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本乃採用加權平均法計算。可變現淨值乃按存貨之估計售價減去所有估計完工成本及銷售所需成本計算。銷售所需成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團為銷售而須產生之非增量成本。

物業、廠房及設備及使用權資產之減值

於報告期末,本集團檢討其物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值,以確定是否存在任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何相關跡象,則會估計有關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額單獨估算。倘無法估計個別可收回金額,本集團估計該資產所屬現金產生單位(「**現金產生單位**」)之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時,估計未來現金流量利用稅前貼現率貼現至其現值,該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值及未調整估計未來現金流量之資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

物業、廠房及設備及使用權資產之減值*(續)*

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值,則該項資產(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。分配減值虧損時,該減值虧損首先分配以降低任何商譽(倘適用)的賬面值,而後基於該單位內或該組現金產生單位各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中的最高者。本將分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回,則該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額,惟增加後之賬面值不得超過倘若於過往年度未有就該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利,則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修改的合約而言,本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期(倘適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動,否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時,該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值,而有關成本於租期內以直線法確認為開支,惟按公平值模式計量之投資物業除外。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程的租金收入乃呈列為收益。

可退還租賃按金

已收取之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號*金融工具*入賬,並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為承租人之額外租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

租賃*(續)*

***本集團作為出租人*(續)**

分配代價至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號以分配合約之代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對單獨售價與租賃組成部分分開。

分租

當本集團為中間出租人時，其就原租賃及分租入賬為兩份獨立合約。分租乃參考原租賃之使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

倘合約包含一個租賃組成部分以及一個或多個額外的租賃或非租賃組成部分，則本集團應基於租賃組成部分的相關單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和，將合約中的代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃

本集團對租賃期為自開始日期起計12個月或以下並且不包含購買選擇權的租賃物業的租賃採用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款乃於租賃期內按直線法或其他系統性基準確認為開支。

可退還租賃按金

已付之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時估計產生的成本。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為承租人*(續)*

使用權資產(續)

除獲分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租賃期的較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產(除分類為投資物業者外)呈列為一項單獨項目。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期採用增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減去任何應收租賃獎勵；
- 取決於指數或費率的可變租賃付款，使用開始日期的指數或費率進行初步計量；
- 本集團根據剩餘價值保證預期應支付的金額；
- 倘本集團合理確定將行使購買選擇權，該選擇權的行權價；及
- 倘租賃條款反映本集團行使終止租賃的選擇權，終止租賃的罰金付款。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

租賃*(續)*

***本集團作為承租人*(續)**

租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新計量日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。本集團釐定經修訂貼現率為租賃中內含的剩餘租期的利率(倘該利率能較容易地確定)，或重新計量日期的增量借款利率(倘租賃中內含的利率不能較容易地確定)。

- 租賃付款因市場租金審查後的市場租金變化而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

- 租賃合約已修訂，而該租賃修訂並非作為獨立租賃入賬。

倘同時符合下列條件，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加一項或多項相關資產使用權而擴大了租賃範圍；及

- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於不作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂，本集團會在租賃修訂生效日：(a)將代價分配至經修訂的合約；(b)確定經修訂租賃的租期；及(c)使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，重新計量租賃負債。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為一項單獨項目。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按於交易日期之通行匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按當日之通行匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平值之日期之通行匯率重新換算。根據以外幣為單位之歷史成本計量之非貨幣項目並不予以重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

外幣*(續)*

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兑差額乃於其產生期間內於損益確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兑差額被視為該等外幣借貸之利息成本之調整時，匯兑差額計入該等資產之成本；及

- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兑差額，既無計劃結算，或發生結算之可能性亦不大，故為海外業務投資淨額之一部份，並初步於其他全面(開支)／收益確認，且於償還貨幣項目時由權益重新分類為損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按各報告期末的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣)。收入及支出項目乃按該期間的平均匯率換算，惟倘匯率於該期間內出現大幅波動則除外，在此情況下，採用交易日的匯率換算。所產生的匯兑差額(如有)乃於其他全面(開支)／收益確認並於權益的匯兑儲備項下累計。

退休福利成本

本集團按照《香港強制性公積金計劃條例》為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)的僱員營運定額供款強積金計劃。供款按僱員基本薪金的一定百分比作出，並根據強積金計劃的規定於其成為應付款項時從綜合損益及其他全面收益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產於獨立管理的資金中分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃供款時起全歸僱員所有。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員有關收入的5%向強積金計劃供款，但每月有關收入上限為港幣30,000元。強積金計劃供款即時歸屬。

本集團於中國的附屬公司旗下僱員為中國政府所營運的國家管理退休福利計劃成員。該等附屬公司須按僱員薪金的指定百分比向退休福利計劃支付供款，藉此為福利撥資。本集團就中國政府所營運的退休福利計劃所負唯一責任乃向該等計劃作出特定供款。

長期服務金

本集團根據香港僱傭條例在僱員滿足某些情況下終止僱傭關係或退休時，就向其僱員支付長期服務金的淨責任為僱員在本期及過往期間提供服務所賺取的未來福利金額。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時將予支付的利益的未折現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則規定或許可將福利計入資產成本中。

負債乃於扣除已付的任何金額後就僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)予以確認。

以股份為基礎之付款

以股權結算以股份為基礎之付款交易

向僱員授出之購股權

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股權結算以股份為基礎之付款乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

於授出日期釐定的以股權結算以股份為基礎之付款的公平值(不考慮所有非市場歸屬條件)乃根據本集團對最終歸屬股本工具的估計，於歸屬期內按直線法支銷，並在權益(購股權儲備)內計入相應增量。於各報告期末，本集團會根據對所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其預期歸屬股本工具的估計數目。修訂原有估計的影響(如有)於損益內確認，令累計開支可反映經修訂的估計，並相應調整購股權儲備。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，已授出之購股權之公平值即時於損益支銷。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至保留溢利。

稅項

所得稅開支乃現行應付稅項及遞延稅項之總額。

現行應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利因其他年度應課稅或可扣減之收支以及從不課稅或不能扣稅之項目而與除稅前溢利有所不同。本集團之即期稅項負債按於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額確認。倘於一項交易中，因商譽或初步確認(業務合併時除外)其他資產及負債引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，且於交易時不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。另外，倘初步確認商譽產生暫時差額，則不會確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

稅項*(續)*

遞延稅項負債乃按與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份該項資產之情況下調低。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債之賬面值之方式計算而得出之稅務結果。

就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值乃假設透過銷售(或轉讓租賃(倘投資物業為確認為使用權資產且本集團根據經營租賃轉租的租賃物業))全數收回，除非該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及於目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，則有關假設會被推翻。

為計量本集團於其中確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團會首先釐定稅務扣減項目是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃因租賃負債而產生的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債單獨應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定。由於應用初始確認豁免，故相關使用權資產及租賃負債於初始確認及租期內之暫時差額不予確認。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時確認金融資產及金融負債。金融資產之所有正常買賣均按結算日基準確認及取消確認。正常買賣乃指須按規定或市場慣例規定之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約所產生之應收貿易賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)之金融資產或金融負債除外)的直接應佔交易成本，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或從中扣減(如適用)。購入按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利息法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收款及付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產乃於旨在收取合約現金流量之業務模式內所持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟在初步確認金融資產時，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號*業務合併*所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產以及其後按公平值計入其他全面收益(「**按公平值計入其他全面收益**」)之債務工具╱應收款項的利息收入乃以實際利息法確認。除其後出現信貸減值之金融資產(見下文)外,利息收入乃透過就金融資產總賬面值應用實際利率計算。就其後出現信貸減值之金融資產而言,利息收入乃透過自下個報告期起就金融資產攤銷成本應用實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險改善以致金融資產不再出現信貸減值,則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之總賬面值應用實際利率確認。

按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量標準的金融資產會使用按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產於各報告期末按公平值計量,當中任何的公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額包括金融資產所賺取的任何股息或利息,並計入「其他收益及虧損」項目中。

金融資產之減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值之金融資產(包括租賃按金、應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、受限制銀行結餘以及銀行結餘及現金)按照預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新,以反映自初步確認以來信貸風險之變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行,並根據債務人特有的因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團一直就應收貿易賬款確認全期預期信貸虧損。除有證據顯示信貸風險顯著上升或出現信貸減值之若干債務人須作個別評估外,本集團使用可行權宜方法,使用撥備矩陣估計應收貿易賬款之預期信貸虧損。債務人按行業分類,並採用相關行業違約率及就前瞻性資料作出調整。

就所有其他工具而言,本集團計量相等於12個月預期信貸虧損的預期信貸虧損撥備,除非信貸風險自初步確認以來大幅增加,在此情況下,本集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃視乎自初步確認以來發生違約之可能性或風險有否大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

金融工具*(續)*

***金融資產*(續)**

金融資產之減值(續)

就應收貿易賬款以外的金融資產而言，本集團根據自初始確認後信貸風險的變化情況，按三個階段計算預期信貸虧損：

- 第一階段：自初始確認後信貸風險無顯著增加的金融工具納入第一階段，按等同於金融工具未來12個月內預期信貸虧損的金額計量其減值撥備；
- 第二階段：自初始確認起信貸風險顯著增加，但尚無客觀減值證據的金融工具納入第二階段等同於金融工具全期預期信貸虧損的金額計量其減值撥備；
- 第三階段：在財務報告日期存在客觀減值證據的金融資產納入第三階段，按等同於金融工具全期預期信貸虧損的金額計量其減值撥備。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初步確認日期發生違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。予以考慮的前瞻性資料包括本集團的債務人所經營行業的未來前景，乃來自經濟專家報告、政府機構及其他類似組織，以及對有關本集團的核心營運的實際及預測經濟資料的多種外部渠道的考量。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格顯著上升；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

金融工具*(續)*

金融資產*(續)*

金融資產之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加*(續)*

- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過60日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及有據之資料證明並非如此則另當別論。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否大幅增加的標準之成效，並適時對其進行修改，以確保該標準可於金額逾期前確認信貸風險之大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或獲取自外部來源的資料表明債務人不太可能向債權人(包括本集團)全數還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)時，發生違約事件。

儘管有上文所述，本集團認為，當金融資產逾期超過90日時則發生違約，除非本集團有合理及有據之資料證明更滯後的違約標準更為合適則另當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人陷入嚴重財務困難；

(b) 違反合約，例如違約或逾期事件；

(c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，向借款人授予貸款人不會另行考慮的優惠；

(d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；或

(e) 金融資產之活躍市場因財務困境而消失。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

金融工具*(續)*

***金融資產*(續)**

金融資產之減值(續)

(iv) 撇銷政策

本集團於有資料顯示交易方處於嚴重財政困難且無實際收回款項的可能時，例如交易方處於清盤程序或已進入破產程序時，或者就應收貿易賬款而言，相關金額逾期超過兩年(以較早者為準)時，撇銷金融資產。於計及法律意見(如適用)的情況下，已撇銷的金融資產仍可執行根據本集團的收回程序進行的強制執行工作。撇銷構成取消確認事件。任何後續收回款項於損益確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即倘存在違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於就前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的估計反映以各自發生違約的風險為權重釐定的無偏概率加權數額。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，根據香港財務報告準則第16號，用於釐定預期信貸虧損之現金流量與計量租賃應收款項所用之現金流量一致。

除有證據顯示信貸風險顯著上升或出現信貸減值之若干債務人須作個別評估外，應收貿易賬款之全期預期信貸虧損乃經計及逾期資料及相關信貸資料(例如前瞻性宏觀經濟資料)後按集體基準考慮。

就集體評估而言，本集團於制定分組時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組方法，確保各組別的組成項目仍然具有類似的信貸風險特徵。

本集團通過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，但相應調整通過預期信貸虧損撥備賬確認的應收貿易賬款及其他應收款項、租賃按金及應收貸款除外。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

金融工具*(續)*

***金融資產*(續)**

取消確認／修改金融資產

本集團僅於從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或本集團將金融資產及有關資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。於取消確認時，賬面值與已收代價之間的差額於損益內確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或股本。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括其他應付款項、租賃負債、借貸、應付股東款項及債券)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

本集團於及僅於本集團之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

抵銷一項金融資產及一項金融負債

當且僅當本集團目前擁有抵銷已確認金額的可依法強制執行權利，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及金融負債方可抵銷，淨額於綜合財務狀況表呈列。

現金及現金等值項目

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值項目包括：

(a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管或合約限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及

(b) 現金等值項目，包括短期(通常原到期日為三個月或以下)、可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等值項目乃為應付短期現金承擔而持有，而非用作投資或其他用途。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

現金及現金等值項目*(續)*

就綜合現金流動表而言，現金及現金等值項目包括上文定義的現金及現金等值項目，扣除須按要求償還且構成本集團現金管理組成部分的未償還銀行透支。該等透支於綜合財務狀況表呈列為短期借貸。

本集團使用受合約限制的銀行結餘乃單獨呈列為受限制銀行結餘，且不計入現金及現金等值項目內。影響該等銀行結餘使用之合約限制於綜合財務報表附註24披露。

撥備

倘本集團須因過往事件承擔現時法定或推定責任，而本集團可能需要履行該責任且可對責任金額作出可靠估計時，即確認撥備。確認撥備之數額乃按報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定性。倘撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值(倘貨幣之時間價值影響重大)。當結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠估算，則將應收款項確認為資產。

或然負債

或然負債指因過往事件而產生的現時責任，但由於可能不需要經濟利益流出資源以履行責任或責任金額未能充分可靠地計量而未予確認。

倘本集團對一項責任負有連帶責任，則預期由其他人士履行的責任部分被視為或然負債，並未於綜合財務報表中確認。

本集團持續評估以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘可能需要就一項先前作為或然負債處理之項目付出未來經濟利益，則除非在極少數情況下無法作出可靠估計，否則於可能出現變動的報告期的綜合財務報表內確認撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料*(續)*

關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

(i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與本集團有關連：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；

(ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；

(iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；

(iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司；

(v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；

(vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響力或為實體(或實體之母公司)之主要管理層成員；或

(viii) 該實體或本集團之任何成員公司(為本集團之一部分)向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

(a) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；

(b) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及

(c) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源

於應用載於綜合財務報表附註3之本集團會計政策時，本公司董事須對未能依循其他途徑取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際業績可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間確認有關修訂。

於應用會計政策時之關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表確認之金額具有最重大影響之關鍵判斷(涉及估計者(見下文)除外)。

持續經營考慮

持續經營假設的評估涉及本公司董事就本質上具有不確定性的事件或狀況的未來結果作出判斷。本公司董事認為，本集團有能力以持續經營基準繼續營運。有關可能對持續經營假設構成重大疑問之狀況，以及管理層為解決持續經營問題所採取安排之詳情，載於綜合財務報表附註3。

計量預期信貸虧損

在應用計量預期信貸虧損之會計規定時，亦須作出多項重大判斷，如：

- 釐定信貸風險大幅增加之準則；
- 選擇計量預期信貸虧損之合適模型及假設；及
- 設立前瞻性情景之相關概率加權數。

信貸風險大幅增加

不同金融資產之預期信貸虧損由本集團按12個月或全期基準計量，視乎其是否處於綜合財務報表附註3所界定之第一、第二或第三階段。倘一項金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則該金融資產會轉入第二階段，而倘其出現信貸減值(惟不屬於購入源生已發生信貸減值之資產)，則該金融資產會轉入第三階段。在評估金融資產之信貸風險是否大幅增加時，本集團會考慮涉及重大判斷且在定性及定量方面屬合理及有據之前瞻性資料。

所使用之模型及假設

本集團在估計預期信貸虧損時會使用多種模型及假設。本集團在確定各類金融資產之適當模型以及該等模型所使用之假設時會應用判斷。有關預期信貸虧損之更多詳情，請參閱綜合財務報表附註6。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源*(續)*

於應用會計政策時之關鍵判斷*(續)*

龍湖錦藝城租賃開始日期之釐定及相關會計處理

年內，本集團就龍湖錦藝城訂立租賃協議。租賃須待股東於股東特別大會批准後，方可作實。本公司董事釐定，就會計目的而言，租賃開始日期為二零二六年一月二十日(即股東批准日期)，因協議於該日期前不可強制執行。開始日期前支付的租金，因涉及可強制執行長期租賃前之短期租約安排，故於產生時確認為開支。本集團承擔之未付租金作為初始直接成本入賬，並計入使用權資產的初始計量(其後重新分類為投資物業)。

估計不明確因素之主要來源

以下為有關日後主要假設及於報告期末其他可致使下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險之估計不明確因素主要來源。

根據預期信貸虧損模式對租賃按金、應收貸款及其他應收款項進行減值評估

本集團根據預期信貸虧損模式個別對租賃按金、應收貸款及其他應收款項進行減值評估。個別評估乃基於本集團之歷史違約率，並考慮毋須付出不必要之成本及努力即可獲得之合理及有據之前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往已觀察之違約率，並考慮前瞻性資料之變動情況。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關租賃按金、應收貸款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備之資料披露於綜合財務報表附註6。

根據預期信貸虧損模式對應收貿易賬款進行減值評估

本集團使用可行權宜方法估計未使用撥備矩陣個別評估的應收貿易賬款之全期預期信貸虧損。債務人按行業分類，並採用相關行業違約率及就前瞻性資料作出調整。倘有證據顯示信貸風險顯著上升或出現信貸減值，則會對若干債務人作個別評估。於各報告日期會重新評估過往已觀察之違約率及行業違約率，並考慮前瞻性資料之變動情況。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備之資料披露於綜合財務報表附註6。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源*(續)*

估計不明確因素之主要來源*(續)*

物業、廠房及設備以及使用權資產估計減值

本集團須作出判斷及估計，尤其是評估：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產的賬面值是否能夠以可收回金額(如為使用價值，則按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值)支持；及(3)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設，包括現金流量預測及適當的貼現率。倘無法釐定個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額，包括於可建立合理一致的分配基準時分配公司資產，否則可收回金額按已分配相關公司資產的最小的一組現金產生單位釐定。更改假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)可能對可收回金額產生重大影響。

於二零二六年六月三十日，須進行減值評估的物業、廠房及設備與使用權資產的賬面值分別為港幣4,836,000元及港幣3,846,000元(二零二五年：港幣5,298,000元及港幣5,481,000元)。物業、廠房及設備與使用權資產並無確認任何減值虧損(二零二五年：無)。

投資物業公平值的估計

投資物業(包括於租賃開始日期按公平值確認之新租賃龍湖錦藝城)於各報告期末重新估量，由獨立專業合資格估值師採用基於資本化現有租賃所產生的租金收入淨值並就該物業權益之可復歸收入潛力作出適當撥備之長期回歸方法，假設透過市場收益率撥作資本之經濟收益穩定之直接資本化法，及參考可比物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。該等估值基於若干假設，存在不確定性，且可能與實際結果存在重大差異。本集團於作出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格資料，且採用主要基於各報告期末的市況之假設。估值方法及假設之詳情於綜合財務報表附註18中披露。

租賃估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(例如附屬公司的獨立信用評級)。

於二零二六年六月三十日，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎2.49%至6.70%(二零二五年：2.49%至6.70%)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，確保本集團實體可按持續基準繼續營運，並透過優化債務及股本平衡為股東帶來最大回報。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東之股息金額、返還股東之資本、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團之資本架構包括債務及本公司擁有人應佔權益。債務部分包括銀行結餘及現金、應付董事款項、租賃負債、借貸、應付股東款項以及債券，詳情分別載於綜合財務報表附註25、附註26、附註28、附註29、附註30及附註31。權益部分則由已發行股本及各項儲備組成。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，本公司董事計及資本成本及資本之相關風險。本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本架構。

報告期末的債務淨額與權益比率如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
租賃負債	**569,474**	447,380
借貸	**40,000**	–
應付股東款項	**12,593**	9,751
應付董事款項	**8,302**	–
債券	**7,895**	10,005
債務	**638,264**	467,136
減：現金及現金等值項目	**(52,889)**	(44,404)
債務淨額	**585,375**	422,732
權益	**52,115**	32,529
債務淨額與權益比率	**11.23倍**	13.00倍

高債務淨額與權益比率主要由於本集團根據香港財務報告準則第16號就其購物中心及工業園區之長期租賃確認重大租賃負債所致，此乃本集團輕資產物業營運業務模式之固有特徵。董事將持續監察本集團之現金流狀況及租金收入對租賃付款之覆蓋情況。

除資本風險管理外，於本集團擁有之資產淨值所在地區亦有集中風險。本集團之資產主要位於中國，因此，該等資產淨值面臨於其位處之地方省市出現資產集中變現風險。本集團變現其大部分資產之能力與中國整體及其經營所在地區之經濟狀況有關。管理層透過於不同地區按不同風險狀況維持資產組合管理此項風險。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量：		
租賃按金	**1,833**	51,505
應收貸款	**31,918**	8,026
應收貿易賬款及其他應收款項	**11,797**	14,089
受限制銀行結餘	**20,093**	–
銀行結餘及現金	**52,889**	44,404
	118,530	118,024
按公平值計入損益：		
按公平值計入損益之金融資產	**4,979**	–
	4,979	–
	123,509	118,024

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
金融負債		
按攤銷成本計量：		
其他應付款項	**62,080**	43,568
租賃負債	**569,474**	447,380
借貸	**40,000**	–
應付股東款項	**12,593**	9,751
債券	**7,895**	10,005
	692,042	510,704

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、租賃按金、應收貸款、受限制銀行結餘、銀行結餘及現金、按公平值計入損益之金融資產、其他應付款項、租賃負債、借貸、應付股東款項及債券。該等金融工具之詳情於相關附註披露。

該等金融工具相關風險及有關如何減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團之整體政策與過往年度維持不變。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

市場風險

(i) 貨幣風險

若干金融工具，包括應收貸款、銀行結餘及現金、應付董事款項、借貸、應付股東款項及債券乃以相關集團實體之功能貨幣(即人民幣)以外之貨幣港幣或美元計值。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

敏感度分析
集團實體主要承受港幣及美元兑人民幣之波動風險。

下表詳述本集團對港幣及美元兑人民幣匯率增減5%(二零二五年：5%)之敏感度。5%(二零二五年：5%)為向主要管理層成員內部匯報外匯風險時使用之敏感度比率，亦即管理層對相關匯率可能出現合理變動之評估。敏感度分析僅包括尚未結算之外幣列值貨幣項目，並於年終按5%(二零二五年：5%)之匯率變動調整換算。

敏感度分析包括若干以港幣及美元計值之金融工具(按適用情況)。以下正數或負數顯示倘人民幣兑相關貨幣升值5%(二零二五年：5%)，則損益之增加或減少金額。倘人民幣兑相關貨幣貶值5%(二零二五年：5%)，損益將受到金額相同而效果相反之影響。

	港幣影響 *(附註)*	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
溢利或虧損	**(1,820)**	(561)

*附註：*有關影響主要來自本集團於報告期末之以港幣及美元計值之金融工具(不受現金流量對沖所規限)之風險。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

***市場風險*(續)**

(ii) 利率風險

本集團亦面對有關應收貸款、租賃負債、借貸及債券之公平值利率風險，詳情分別載於綜合財務報表附註23、附註28、附註29及附註31。

本集團亦面對有關銀行結餘及受限制銀行結餘之現金流量利率風險。本集團目前並無就現金流量利率風險訂立任何對沖工具。董事認為，銀行結餘及受限制銀行結餘利率波動甚微，故整體利率風險並不重大。因此，概無編製及呈列敏感度分析。

本集團有關金融負債之利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理部分。

信貸風險及減值評估

信貸風險指交易方不履行其合約責任導致本集團出現財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要產生自租賃按金、應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款、受限制銀行結餘及銀行結餘。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施，以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟與若干應收貸款相關的信貸風險已降低，因為其獲抵押或擔保(載於綜合財務報表附註23)，以及與大部分應收貿易賬款相關的信貸風險已降低，因為本集團持有租戶之租賃按金(載於綜合財務報表附註26)。按地理位置劃分，本集團之信貸風險主要集中於中國。

將使本集團出現財務虧損之最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

租賃按金

管理層根據業主於預計年期之過往觀察所得違約率估計租賃按金的預期信貸虧損，並就前瞻性資料作出調整。管理層根據預期信貸虧損模式對租賃按金作出減值，截至二零二六年六月三十日止年度，於損益中確認租賃按金之預期信貸虧損撥備港幣34,664,000元(二零二五年：預期信貸虧損撥備撥回港幣12,352,000元)。本集團就租賃按金承受信貸風險集中，原因是絕大部分租賃按金均為應收自少數位於中國之業主。本集團持續監察該等業主之信貸質素，方法包括審閱其財務資料、相關租賃安排之狀況及任何可取得之外部資料。倘該等業主之信貸狀況出現重大惡化，本集團將重新評估預期信貸虧損，並考慮採取適當措施以降低風險。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

***信貸風險及減值評估*(續)**

應收貿易賬款

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派小組負責釐定對客戶之信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。本集團於各報告期末檢討各個別債務之可收回金額，以確保就未能收回之金額作出足夠撥備。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後個別或根據撥備矩陣對貿易結餘進行預期信貸虧損模式項下的減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，由於客戶群較大且並無關連，故本公司董事認為信貸風險集中有限。

其他應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號採用預期信貸虧損模型，個別對其他應收款項進行減值評估。此評估基於交易方的信貸質素，並參考其財務狀況及本集團的過往違約率。此外，評估亦納入所有合理且可支持的前瞻性資料，且該等資料須能以合理成本或努力取得。於各報告日期，本集團重新評估過往觀察到的違約率，並檢討前瞻性資料的任何變動。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團就其他應收款項確認港幣4,990,000元的預期信貸虧損撥備撥回(二零二五年：預期信貸虧損撥備港幣5,359,000元)，並計入損益。

應收貸款

管理層根據借款人預期年期之過往觀察所得違約率、任何抵押品之公平值及擔保安排，並就前瞻性資料作出調整，以估計應收貸款之預期信貸虧損。本集團按個別評估方式釐定應收貸款之預期信貸虧損撥備。

截至二零二六年六月三十日止年度，於損益中確認預期信貸虧損撥備約港幣303,000元(二零二五年：無)。應收貸款及相關減值評估之詳情載於綜合財務報表附註23。本集團就應收貸款承受信貸風險集中，原因是於二零二六年六月三十日，應收貸款之賬面淨值涉及單一借款人(二零二五年：兩名借款人)。本集團持續監察借款人及擔保人之信貸質素，包括其財務狀況、相關抵押品及擔保之狀況，以及任何可取得之外部資料。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

***信貸風險及減值評估*(續)**

受限制銀行結餘及銀行結餘

由於交易方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故受限制銀行結餘及銀行結餘之信貸風險有限。

本集團之內部信貸風險級別評估由以下類別組成：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬款	其他金融資產
低風險	交易方違約風險低且並無任何逾期款項。	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	12個月預期信貸虧損
可疑	自透過內部制訂之資料或外部資源進行初步確認以來，信貸風險大幅增加。	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	全期預期信貸虧損（無信貸減值）
虧損	有證據顯示資產已發生信貸減值。	全期預期信貸虧損（信貸減值）	全期預期信貸虧損（信貸減值）
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團並無實際收回款項的可能。	款項已被撇銷	款項已被撇銷

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估*(續)*

下表詳述本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產所面臨之信貸風險：

二零二六年	*附註*	**外部信貸評級**	**內部信貸評級**	**12個月或全期預期信貸虧損**	**賬面總值** 港幣千元
按攤銷成本計量之金融資產					
應收貿易賬款*(附註1)*	*22*	**不適用**	**低風險／可疑**	**全期預期信貸虧損（無信貸減值）**	**7,737**
		不適用	**虧損**	**全期預期信貸虧損（信貸減值）**	**4,746**
其他應收款項*(附註2)*	*22*	**不適用**	**低風險**	**12個月預期信貸虧損**	**4,868**
		不適用	**虧損**	**全期預期信貸虧損（信貸減值）**	**362**
受限制銀行結餘*(附註3)*	*24*	**Aa3或以上**	**低風險**	**12個月預期信貸虧損**	**20,093**
銀行結餘*(附註3)*	*25*	**Aa3或以上**	**低風險**	**12個月預期信貸虧損**	**52,889**
應收貸款*(附註4)*	*23*	**不適用**	**低風險**	**12個月預期信貸虧損**	**32,221**
		不適用	**虧損**	**全期預期信貸虧損（信貸減值）**	**198,775**
租賃按金*(附註5)*	*19*	**不適用**	**低風險**	**12個月預期信貸虧損**	**1,897**
		不適用	**虧損**	**全期預期信貸虧損（信貸減值）**	**137,289**

二零二五年	*附註*	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值 港幣千元
按攤銷成本計量之金融資產					
應收貿易賬款*(附註1)*	*22*	不適用	低風險／可疑	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	6,026
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損（信貸減值）	4,616
其他應收款項(附註2)	*22*	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	8,748
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損（信貸減值）	5,359
銀行結餘*(附註3)*	*25*	Aa3或以上	低風險	12個月預期信貸虧損	44,404
應收貸款*(附註4)*	*23*	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	8,026
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損（信貸減值）	190,038
租賃按金*(附註5)*	*19*	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	1,184
		不適用	可疑	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	50,340
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損（信貸減值）	97,014

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

附註:

(1) 就應收貿易賬款而言,本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法按全期預期信貸虧損計量預期信貸虧損撥備。

作為本集團信貸風險管理之一部分,本集團使用應收款項之賬齡及相應租賃按金評估來自有關其物業營運業務客戶之應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備,此乃由於該等客戶包括大量有共同風險特徵之小客戶,而該風險特徵代表客戶根據合約條款支付所有應付款項之能力。賬面值為港幣7,458,000元(二零二五年:港幣7,395,000元)之應收貿易賬款乃根據全期預期信貸虧損(無信貸減值)及全期預期信貸虧損(信貸減值)進行個別評估,而賬面值港幣5,025,000元(二零二五年:港幣3,247,000元)之應收貿易賬款乃根據全期預期信貸虧損(無信貸減值)進行整體評估。

估計虧損率乃基於債務人於預計年期之過往觀察所得違約率估計,並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料作出調整。於截至二零二六年六月三十日止年度,本集團分別按整體基準及個別評估就應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備港幣90,000元(二零二五年:港幣680,000元)。

應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備變動如下:

	全期預期信貸虧損(無信貸減值) 港幣千元	**全期預期信貸虧損(信貸減值)** 港幣千元	**合計** 港幣千元
於二零二四年七月一日	4,533	–	4,533
轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)	(2,527)	2,527	–
年內(撥回)／確認的預期信貸虧損撥備	(1,351)	2,031	680
匯兑調整	30	58	88
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	685	4,616	5,301
年內確認的預期信貸虧損撥備	90	–	90
匯兑調整	33	130	163
於二零二六年六月三十日	**808**	**4,746**	**5,554**

(2) 其他應收款項所包含金額指可退還的公用事業及支付予供應商的按金。本集團採用不同方法評估預期信貸虧損撥備。針對可退還的公用事業押金,本集團應用12個月預期信貸虧損模型,因其判定信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。此結論獲得過往違約率持續保持於低水平及前瞻性資料的支持。相對地,針對支付予供應商的若干按金(包括與貨運包機業務(已分類為終止經營之業務)相關的按金),本集團於過往年度識別出信貸風險顯著上升,並按個別基準評估為信貸減值,基於全期預期信貸虧損計提撥備。截至二零二六年六月三十日止年度,本集團就其他應收款項按個別評估撥回約港幣4,990,000元預期信貸虧損撥備,主要由於先前已減值的按金獲結清。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

***信貸風險及減值評估*(續)**

附註：(續)

(3) 由於交易方獲國際信貸評級機構給予高信貸評級，故受限制銀行結餘及銀行結餘之信貸風險有限。大部分銀行結餘存放於信譽良好之大型商業銀行(獲穆迪授予Aa3或以上(二零二五年：Aa3或以上)之信貸評級)。

(4) 就應收貸款而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之一般方法按全期預期信貸虧損計量預期信貸虧損撥備。本集團透過個別評估釐定應收貸款之預期信貸虧損撥備。

估計虧損率乃基於借款人於預計年期之過往觀察所得違約率及抵押品的公平值估計，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料作出調整。於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團透過個別評估就應收貸款確認預期信貸虧損撥備約港幣303,000元(二零二五年：無)。該撥備主要涉及新發放的應收貸款。由於該貸款為新授出、並無逾期，且並無任何不利指標或違約事件，故被分類為第一階段，並按12個月預期信貸虧損基準計量。其餘應收貸款則繼續分類為第三階段全期預期信貸虧損(信貸減值)，並維持全數減值。個別應收貸款之進一步詳情載於綜合財務報表附註23。

(5) 截至二零二六年六月三十日止年度，於損益中確認租賃按金之預期信貸虧損撥備約港幣34,664,000元(二零二五年：預期信貸虧損撥備撥回約港幣12,352,000元)。預期信貸虧損撥備乃基於本集團委聘的獨立估值師所編製的預期信貸虧損評估進行估計。

佳潮購物中心

於過往年度，由於多家銀行及金融機構根據抵押權行使其權利而扣押佳潮購物中心的若干區域及進行產權轉讓，相應租賃按金的信貸風險顯著增加。因此，本集團認為存在信貸減值跡象，並就該租賃按金全數作出預期信貸虧損撥備。誠如綜合財務報表附註18(i)、附註18(ii)、附註37(ix)及附註37(x)所披露，自二零二四年十月一日起，佳潮購物中心的租金付款可與相關租賃按金相互抵銷。因按金已全數作出預期信貸虧損撥備，本集團就透過此抵銷機制實際結算之金額對應的準備進行撥回。截至二零二六年六月三十日止年度，就上述租金付款確認約港幣8,695,000元(二零二五年：港幣12,367,000元)的租賃按金預期信貸虧損撥備撥回。於二零二六年六月三十日，與佳潮購物中心相關的租賃按金繼續分類為第三階段全期預期信貸虧損(信貸減值)，並維持全數撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

附註:(續)

(5) *(續)*

購物中心C區

於過往年度,根據相關補充租賃協議,本集團可將支付予C區購物中心原業主的租賃按金與未付租金相互抵銷。根據協議,如該等物業遭司法保全、扣押、處置或拍賣,本集團有權將租賃按金轉換為預付租金。基於此安排,本集團認為租賃按金的可收回性相對較高,於二零二五年六月三十日並無對預期信貸虧損作出重大撥備。

誠如綜合財務報表附註18所披露,購物中心C區的原業主因債務問題將購物中心若干區域之所有權轉讓予債權人。其後,購物中心C區地下層及1樓的租賃安排予以終止,並由與新業主訂立的新租賃協議取代。截至二零二六年六月三十日止年度及二零二五年十二月十七日前,約港幣8,750,000元的租金付款已與支付予原業主的租賃按金相互抵銷,詳情見綜合財務報表附註37(v)。自二零二五年十二月十七日起,購物中心C區的原業主失去該購物中心所有剩餘物業的所有權,亦不再有權出租或處置該等物業。因此,先前支付予原業主的剩餘租賃按金已不能用於抵銷應付予原業主的租金付款,因為原業主已不再擁有購物中心C區的任何物業,亦不再是相關租賃安排下的出租人。此外,本集團得悉原業主正面對嚴重債務問題,並於多宗案件中被列為判決債務人。鑒於上述情況,本集團於年內對支付予購物中心C區原業主的剩餘租賃按金約人民幣38,967,000元(相當於約港幣43,297,000元)全數作出預期信貸虧損撥備。於二零二六年六月三十日,與購物中心C區相關的租賃按金分類為第三階段全期預期信貸虧損(信貸減值),並已作出全數撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險及減值評估(續)

附註:(續)

(5) *(續)*

其他租賃按金

於二零二六年六月三十日,其他租賃按金(包括與購物中心C區地下層及1樓、龍湖錦藝城及工業園區相關的按金)均分類為第一階段,並按12個月預期信貸虧損基準計量。截至二零二六年六月三十日止年度,就該等租賃按金確認預期信貸虧損撥備約港幣62,000元(二零二五年:港幣1,000元)。

租賃按金之預期信貸虧損撥備變動如下:

	12個月預期信貸虧損	**全期預期信貸虧損(無信貸減值)**	**全期預期信貸虧損(信貸減值)**	**總計**
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年七月一日	–	4	107,162	107,166
年內(撥回)/確認的預期信貸虧損撥備	1	14	(12,367)	(12,352)
匯兑調整	–	–	2,219	2,219
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	1	18	97,014	97,033
轉撥至全期預期信貸虧損(信貸減值)	–	(19)	19	–
轉撥至其他應收款項-租賃按金(流動)	(1)	–	–	(1)
年內確認的預期信貸虧損撥備	62	–	34,602	34,664
匯兑調整	2	1	5,654	5,657
於二零二六年六月三十日	**64**	**–**	**137,289**	**137,353**

流動資金風險

在管理流動資金風險時,本集團監察及維持管理層視為足夠之一定數量現金及現金等值項目,為本集團業務提供資金及減低現金流量波動之影響。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(b) 財務風險管理目標及政策*(續)*

流動資金風險*(續)*

下表詳列本集團之金融負債基於議定還款期之餘下合約到期日。該表按照本集團可能被要求付款之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。其他金融負債的到期日以議定還款日期為基準。該表已計入利息及本金現金流量。就浮動利率之利息流量而言，未貼現金額來自報告期末之利率曲線。

	實際利率 %	按要求或1個月以內 港幣千元	1至3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1至3年 港幣千元	3至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	未貼現現金流量總額 港幣千元	於二零二六年六月三十日之賬面值 港幣千元
二零二六年									
其他應付款項	不適用	62,080	–	–	–	–	–	62,080	62,080
租賃負債	2.49%-6.70%	24,518	17,640	52,778	132,926	137,882	337,331	703,075	569,474
借貸	12.00%	40,395	–	–	–	–	–	40,395	40,000
應付股東款項	不適用	12,593	–	–	–	–	–	12,593	12,593
債券	8.00%	–	–	8,390	–	–	–	8,390	7,895
		139,586	17,640	61,168	132,926	137,882	337,331	826,533	692,042

	實際利率 %	按要求或1個月以內 港幣千元	1至3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1至3年 港幣千元	3至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	未貼現現金流量總額 港幣千元	於二零二五年六月三十日之賬面值 港幣千元
二零二五年									
其他應付款項	不適用	43,568	–	–	–	–	–	43,568	43,568
租賃負債	2.49%-6.70%	18,623	12,871	42,669	97,563	93,606	309,844	575,176	447,380
應付股東款項	不適用	9,751	–	–	–	–	–	9,751	9,751
債券	8.00%	–	–	10,500	–	–	–	10,500	10,005
		71,942	12,871	53,169	97,563	93,606	309,844	638,995	510,704

倘浮動利率變動與該等於報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述非衍生金融負債之浮動利率工具之金額則會變動。

(c) 金融工具之公平值計量

本公司董事已作出評估，由於以下工具之到期期限較短，或其利率與現行市場利率相若，應收貿易賬款及其他應收款項、租賃按金、應收貸款、受限制銀行結餘、銀行結餘及現金、其他應付款項、租賃負債、應付股東款項以及債券之公平值與其賬面值相若。

本公司董事會負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，董事會會分析金融工具價值之變動，並釐定估值所採用之主要輸入數據。估值須經董事會審閱及批准。於必要時，本集團會委聘獨立合資格專業估值師，協助計量第三級金融工具之公平值。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(c) 金融工具之公平值計量*(續)*

金融資產之公平值乃按有關工具於自願交易雙方之間進行現時交易(而非強迫或清盤出售)時可予交換之金額計量。本集團之非上市股本投資指本集團持有Edgeon Data Co., Ltd.之17.90%股權。投資對象為一間新成立公司，正在開發超大規模數據中心項目，尚未開始營運。其資產主要包括與該項目相關的按金及預付款項，而其負債則主要包括股東貸款。由於投資對象目前並無營運歷史或可靠的現金流量預測，本集團認為投資對象的資產淨值(「**資產淨值**」)是對該項投資公平值的適當計量。資產淨值乃根據投資對象於報告日期或接近報告日期之財務資料計算，並於必要時就截至報告日期之其後事項作出調整。該項投資之詳情載於綜合財務報表附註21。

以下為於二零二六年六月三十日金融工具估值所採用之重大不可觀察輸入數據概要，以及相關定量敏感度分析：

金融資產	**於二零二六年六月三十日之公平值 港幣千元**	於二零二五年六月三十日之公平值 港幣千元	**重大不可觀察輸入數據**	**不可觀察輸入數據與公平值的關係**
按公平值計入損益之金融資產：				
非上市股本投資	**4,979**	–	投資對象之資產淨值	資產淨值越高，公平值越高

在其他變數維持不變的情況下，投資對象資產淨值增加／減少10%，將導致非上市股本投資於二零二六年六月三十日之公平值增加／減少約港幣498,000元。

按公平值計量之資產：

於二零二六年六月三十日

	於活躍市場之報價(第一級) 港幣千元	**重大可觀察輸入數據(第二級) 港幣千元**	**重大不可觀察輸入數據(第三級) 港幣千元**	**總計 港幣千元**
按公平值計入損益之金融資產	–	–	**4,979**	**4,979**
總計	–	–	**4,979**	**4,979**

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

6. 金融工具*(續)*

(c) 金融工具之公平值計量*(續)*

年內第三級公平值計量之變動如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
於七月一日	**–**	–
新增	**7,845**	–
於綜合損益表中確認之公平值虧損	**(2,866)**	–
於六月三十日	**4,979**	**–**

計入年內損益之虧損總額中，港幣2,866,000元與於報告期末持有之非上市股本投資有關。按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，計入綜合損益及其他全面收益表中「按公平值計入損益之金融資產公平值變動之虧損」。

年內，金融資產之公平值計量於第一級與第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級(二零二五年：無)。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料

收益指(i)於日常營業過程中已收及應收租賃付款(已扣除本年度增值税)；(ii)已收及應收物業管理及相關服務費；及(iii)已收及應收煤炭貿易收益。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務		
主要業務服務之收益：		
香港財務報告準則第16號範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	**47,727**	37,776
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約之收益		
物業管理費收入	**61,966**	41,906
物業管理－其他相關服務	**1,922**	1,558
煤炭貿易收益	**5,299**	–
	69,187	43,464
	116,914	81,240
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	**61,966**	41,906
物業管理－其他相關服務	**1,922**	1,558
	63,888	43,464
於某一個時間點：		
煤炭貿易收益	**5,299**	–

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料*(續)*

來自客戶合約之收益之履約責任

物業管理費

物業管理費於服務期內確認。本集團根據合約提前一至三個月向客戶收取每月物業管理費付款。分配至物業管理服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

煤炭貿易收益

煤炭貿易收益於煤炭控制權轉移到客戶之時點確認，通常是在實物煤炭轉移到客戶時。本集團根據合約向客戶收取預付款項。分配至尚未轉移控制權之煤炭的預付代價確認為合約負債，並於煤炭控制權轉移到客戶時轉撥至收益。

分類資料

就資源分配及評估分類表現而向董事會(即主要營運決策者(「**主要營運決策者**」))報告之資料乃集中於所交付或所提供貨物或服務之類別。

於本報告期間，本集團有一個持續經營業務可呈報分類：物業營運分類(二零二五年：一個持續經營業務可呈報分類：物業營運分類)。該分類乃根據符合香港財務報告準則之會計政策編製之內部管理報告而釐定，並由主要營運決策者定期檢討。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運分類之表現時會考慮其貢獻。

航空貨運包機分類由本集團於上一個報告期間成立，旨在營運及管理部分特定航空貨運包機業務，包括但不限於香港至邁阿密及其他地點的貨運安排。由於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運營運造成重大影響，本集團決定於同期將航空貨運包機分類分類為終止經營之業務。下文所呈報之分類資料並不包括任何與此終止經營之業務有關之金額，進一步詳情載於綜合財務報表附註11。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料*(續)*

分類資料*(續)*

持續經營之業務之分類資料呈列如下：

分類收益與業績

截至二零二六年六月三十日止年度

	物業營運 港幣千元	可呈報分類總計 港幣千元	其他 *(附註)* 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	**111,615**	**111,615**	**5,299**	**116,914**
分類業績	**68,895**	**68,895**	**(23)**	**68,872**
所得稅費用				**(34,026)**
貸款利息收入				**451**
應收貸款之預期信貸虧損撥備				**(303)**
按公平值計入損益之金融資產公平值變動之虧損				**(2,866)**
未分配行政費用				**(15,644)**
來自持續經營之業務之本年度溢利				**16,484**

	物業營運 港幣千元	其他 *(附註)* 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入計量分類損益之金額				
銀行利息收入	**12**	**–**	**15**	**27**
利息開支	**(22,557)**	**–**	**(998)**	**(23,555)**
終止租賃之收益	**272,847**	**–**	**–**	**272,847**
取消確認投資物業之虧損	**(208,778)**	**–**	**–**	**(208,778)**
投資物業公平值變動之收益	**3,236**	**–**	**–**	**3,236**
租賃按金之預期信貸虧損撥備	**(34,664)**	**–**	**–**	**(34,664)**
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	**(90)**	**–**	**–**	**(90)**
其他應收款項之預期信貸虧損撥備	**(10)**	**–**	**–**	**(10)**
物業、廠房及設備之折舊	**(235)**	**–**	**(551)**	**(786)**
使用權資產之折舊	**(196)**	**–**	**(1,582)**	**(1,778)**
定期向主要營運決策者提供但不計入計量分類損益之金額				
添置非流動資產	**405,542**	**–**	**190**	**405,732**

附註：

其他指於中國的煤炭貿易業務。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料*(續)*

分類資料*(續)*

***分類收益與業績*(續)**

截至二零二五年六月三十日止年度

	物業營運 港幣千元	可呈報分類總計 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	81,240	81,240	81,240
分類業績	76,286	76,286	76,286
所得稅費用			(15,456)
貸款利息收入			1,399
未分配行政費用			(17,229)
來自持續經營之業務之本年度溢利			45,000

	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入計量分類損益之金額			
銀行利息收入	21	34	55
利息開支	(24,251)	(896)	(25,147)
議價收購收益	10,576	–	10,576
租賃終止收益	717,538	–	717,538
終止確認投資物業之虧損	(628,370)	–	(628,370)
投資物業公平值變動之虧損	(56,476)	–	(56,476)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回	12,352	–	12,352
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備撥回	1,132	–	1,132
預付款項及其他應收款項之減值虧損／預期信貸虧損撥備	(271)	–	(271)
物業、廠房及設備之折舊	(228)	(495)	(723)
使用權資產之折舊	(192)	(1,271)	(1,463)
定期向主要營運決策者提供但不計入計量分類損益之金額			
添置非流動資產	570,940	2,645	573,585

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料*(續)*

分類資料*(續)*

***分類收益與業績*(續)**

分類業績指分類之損益(並未計及所得稅費用、貸款利息收入、應收貸款之預期信貸虧損撥備、按公平值計入損益之金融資產公平值變動之虧損及未分配行政費用)。

分類資產及負債

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
分類資產		
持續經營之業務		
物業營運	**725,111**	547,396
可呈報分類資產總額	**725,111**	547,396
按公平值計入損益之金融資產	**4,979**	–
應收貸款	**31,918**	8,026
受限制銀行結餘	**20,093**	–
銀行結餘及現金	**52,889**	44,404
其他經營分類資產	**812**	–
其他未分配資產	**3,248**	5,397
	839,050	605,223
終止經營之業務有關之資產	**–**	5
綜合資產	**839,050**	605,228
分類負債		
持續經營之業務		
物業營運	**712,271**	545,299
可呈報分類負債總額	**712,271**	545,299
應付股東款項	**12,593**	9,751
借貸	**40,000**	–
債券	**7,895**	10,005
其他經營分類負債	**828**	–
其他未分配負債	**11,907**	6,707
	785,494	571,762
終止經營之業務有關之負債	**1,441**	937
綜合負債	**786,935**	572,699

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料*(續)*

分類資料*(續)*

有關地區之資料

本集團之物業營運分類於中國營運，而航空貨運包機分類(已分類為終止經營之業務)於香港營運。

本集團來自持續經營之業務外部客戶之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	外部客戶之銷售收益		非流動資產 *	
	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
中國	**116,914**	81,240	**697,477**	469,248
香港	**–**	–	**–**	–
	116,914	81,240	**697,477**	469,248

* 非流動資產不包括終止經營之業務有關之資產、按公平值計入損益之金融資產、預付租賃款項、租賃按金、使用權資產及其他未分配非流動資產。

有關主要客戶之資料

概無客戶或租戶貢獻了截至二零二六年六月三十日止年度本集團總收益港幣116,914,000元的10%或以上(二零二五年：航空貨運包機分類(已分類為終止經營之業務)的單一客戶貢獻了本集團總收益港幣140,350,000元的10%或以上。來自航空貨運包機分類之該客戶的總收益為港幣52,845,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

8. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務		
銀行利息收入	**27**	55
貸款利息收入	**451**	1,399
停車場收入	**1,157**	2,986
服務收入	**2,309**	4,595
匯兑虧損淨額	**–**	(87)
租賃按金之推算利息收入	**1,167**	2,231
沒收已收客戶按金之收入	**982**	–
退還訟費	**538**	–
終止確認投資物業之虧損－佳潮購物中心 *（附註18(i)、附註18(ii)）*	**–**	(383,805)
終止確認投資物業之虧損－購物中心C區 *（附註18(iii)、附註18(iv)）*	**(208,778)**	(244,565)
終止租賃收益－佳潮購物中心 *（附註18(i)、附註18(ii)）*	**–**	409,439
終止租賃收益－購物中心C區 *（附註18(iii)、附註18(iv)）*	**272,847**	308,099
其他	**611**	418
	71,311	100,765

9. 財務費用

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務		
下列項目之利息		
－ 來自獨立第三方之貸款	**118**	–
－ 債券	**800**	800
－ 租賃負債	**22,637**	24,347
	23,555	25,147

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

10. 所得稅費用

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務		
於損益確認之所得稅		
中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)		
— 即期所得稅	**3,083**	1,426
— 過往年度撥備不足	**–**	206
遞延稅項*(附註32)*	**30,943**	13,824
	34,026	15,456

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5%(二零二五年:16.5%)計算。由於本集團在兩個年度內於香港並無產生任何應課稅溢利,故並無於綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度,中國企業所得稅可就中國法定財務報告目的按溢利的25%計算,並就中國企業所得稅目的對不應課稅或不可抵扣項目作出調整。

於二零二六年及二零二五年六月三十日,並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債,而倘該等溢利分派予中國以外之股東,則須繳交預扣稅。

相應年度所得稅費用與綜合損益及其他全面收益表所示持續經營之業務除稅前溢利之對賬如下:

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務除稅前溢利	**50,510**	60,456
按所得稅率25%(二零二五年:25%)計算之稅項	**12,628**	15,114
不可扣稅開支之稅務影響	**5,017**	7,339
未確認暫時差額之稅務影響	**39,616**	28,393
毋需課稅收入之稅務影響	**(23,634)**	(36,173)
未確認稅項虧損之稅務影響	**463**	577
動用先前未確認稅項虧損之稅務影響	**(64)**	–
過往年度撥備不足之稅務影響	**–**	206
於損益確認之所得稅費用	**34,026**	15,456

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

11. 終止經營之業務

鑑於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運市場造成重大影響，本集團經全面審視市場狀況及評估各項策略方案後，決定於上一個報告期間終止航空貨運包機業務(「**終止經營之業務**」)。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，終止經營之業務之業績已計入綜合損益及其他全面收益表，以及綜合現金流量表，詳情載列如下：

	二零二六年 **港幣千元**	二零二五年 港幣千元
收益*(附註(i))*	**–**	59,110
銷售成本*(附註(ii))*	**–**	(57,838)
毛利	**–**	1,272
其他收入及其他收益及虧損	**–**	223
行政開支	**(5,027)**	(351)
應收貿易賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回／(預期信貸虧損撥備)	**5,000**	(7,117)
終止經營之業務之除税前虧損	**(27)**	(5,973)
所得税費用	**–**	–
來自終止經營之業務之本年度虧損	**(27)**	(5,973)
以下應佔來自終止經營之業務之本年度虧損：		
本公司擁有人	**(14)**	(3,047)
非控股權益	**(13)**	(2,926)
	(27)	(5,973)

附註：

(i) 終止經營之業務之收入包括航空貨運包機服務費用收入，該收入根據香港財務報告準則第15號列賬為客戶合約收入。去年的金額中包括來自一間關聯公司(「**關聯公司**」)約港幣875,000元的營運支援服務收入。本公司其中一間附屬公司與關聯公司擁有共同董事。航空貨運包機服務費用收入於履約義務完成後隨時間確認。分配至航空貨運包機服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

(ii) 終止經營之業務的銷售成本指本集團航空貨運包機服務所產生的直接成本。該等成本主要包括透過中介機構向航空營運商支付以確保航空貨運艙位的款項。截至二零二五年六月三十日止年度，銷售成本總額中約港幣52,591,000元乃來自向擔任中介機構的關聯公司購買貨運艙位所產生。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

11. 終止經營之業務*(續)*

來自終止經營之業務之年度虧損經扣除下列項目後得出：

	二零二六年 **港幣千元**	二零二五年 港幣千元
核數師酬金	**–**	–
僱員成本		
– 董事酬金	**–**	–
– 其他僱員之薪酬及其他福利	**–**	301
– 其他僱員退休福利計劃供款	**–**	12
	–	313

終止經營之業務之現金流量：

	二零二六年 **港幣千元**	二零二五年 港幣千元
經營活動之淨現金流出	**(2)**	(184)
投資活動之淨現金流入	**–**	187
淨現金(流出)／流入	**(2)**	3

與終止經營之業務相關的資產及負債均未分類為持有待售。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

12. 本年度溢利

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務		
來自持續經營之業務之本年度溢利乃經扣除下列各項得出：		
僱員成本*(附註)*		
— 董事酬金	**3,363**	3,830
— 其他僱員之薪酬及其他福利	**15,752**	14,135
— 其他僱員退休福利計劃供款	**1,940**	1,685
	21,055	19,650
核數師酬金		
— 審核服務	**1,600**	1,200
— 非審核服務	**300**	300
確認為銷售成本之存貨成本	**5,250**	–
物業、廠房及設備之折舊	**786**	723
使用權資產之折舊	**1,778**	1,463
有關租賃場所的短期租賃相關開支	**9,557**	2,697
龍湖錦藝城之過渡期經營管理服務費	**6,672**	–

附註：

在綜合損益及其他全面收益表中，僱員成本中的港幣7,408,000元(二零二五年：港幣6,487,000元)已計入銷售成本，及港幣13,647,000元(二零二五年：港幣13,163,000元)已計入行政開支。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

13. 董事及僱員酬金

董事及最高行政人員之本年度薪酬根據適用上市規則及香港公司條例披露如下：

(a) 董事酬金

二零二六年

	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
蘇培欣先生*(附註(a))*(主席)	–	600	18	618
黃浩賢博士*(附註(b))*	–	600	18	618
姚霖穎先生	–	490	18	508
杜振鑾先生*(附註(i))*	–	195	11	206
陳錦艷先生*(附註(h))*	–	1,124	13	1,137
獨立非執行董事				
莊瀚宏先生*(附註(d))*	120	–	–	120
莊賢琳女士*(附註(e))*	120	–	–	120
王玉琴女士	36	–	–	36
	276	3,009	78	3,363

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

13. 董事及僱員酬金*(續)*

(a) 董事酬金*(續)*

二零二五年

	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
蘇培欣先生*(附註(a))*(主席)	–	518	16	534
黃浩賢博士*(附註(b))*	–	393	12	405
姚霖穎先生	–	480	13	493
陳錦艷先生*(附註(h))*	–	1,800	26	1,826
陳錦東先生*(附註(c))*	–	252	2	254
獨立非執行董事				
莊瀚宏先生*(附註(d))*	112	–	–	112
莊賢琳女士*(附註(e))*	32	–	–	32
王玉琴女士	36	–	–	36
關志輝先生*(附註(f))*	8	–	–	8
張詩培女士*(附註(g))*	130	–	–	130
	318	3,443	69	3,830

附註：

(a) 蘇培欣先生於二零二四年八月二十一日獲委任為執行董事。

(b) 黃浩賢博士於二零二四年十一月五日獲委任為執行董事。

(c) 陳錦東先生於二零二四年八月二十一日辭任執行董事。

(d) 莊瀚宏先生於二零二四年七月二十五日獲委任為獨立非執行董事。

(e) 莊賢琳女士於二零二五年三月二十六日獲委任為獨立非執行董事。

(f) 關志輝先生於二零二四年七月二十五日辭任獨立非執行董事。

(g) 張詩培女士於二零二五年四月九日辭任獨立非執行董事。

(h) 陳錦艷先生於二零二六年一月二十三日辭任執行董事。

(i) 杜振鑾先生於二零二六年一月二十八日獲委任為執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

13. 董事及僱員酬金*(續)*

(a) 董事酬金*(續)*

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團並無向本公司董事支付酬金，以吸引其加盟或作為加盟本集團時之獎勵或離職補償(二零二五年：無)。於截至二零二六年六月三十日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金(二零二五年：無)。

上文所示執行董事的酬金主要就彼等管理本公司及本集團事務而提供。上文所示獨立非執行董事的酬金主要就彼等出任本公司董事而提供。黃浩賢博士及陳錦東先生分別為本公司的行政總裁及前行政總裁，上文披露的其酬金包括就其擔任行政總裁所提供的服務而支付的酬金。

(b) 僱員酬金

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括本公司兩名現任董事及一名前董事(二零二五年：兩名現任董事及一名前董事)，有關彼等酬金之詳情載於上文。其餘兩名(二零二五年：兩名)人士之酬金如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
薪金及其他福利	**2,016**	2,150
退休福利計劃供款	**18**	73
	2,034	2,223

薪酬介乎下列範圍之非本公司董事之最高薪酬僱員人數如下：

	二零二六年	二零二五年
零至港幣1,000,000元	**1**	–
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	**1**	2
	2	2

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

13. 董事及僱員酬金*(續)*

(b) 僱員酬金*(續)*

於五名最高薪酬人士中，陳錦東先生於二零二四年八月二十一日辭任執行董事，但於截至二零二五年六月三十日止年度內繼續擔任本集團僱員。其總薪酬港幣922,000元，包括於截至二零二五年六月三十日止年度作為執行董事服務所得港幣254,000元及作為本集團僱員服務所得港幣668,000元。

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團並無向五名最高薪酬人士支付酬金，以吸引其加盟或作為加盟本集團時之獎勵或離職補償(二零二五年：無)。於截至二零二六年六月三十日止年度，五名最高薪酬人士概無已放棄或同意放棄任何酬金(二零二五年：無)。

14. 股息

董事會不建議就截至二零二六年六月三十日止年度派發任何中期或末期股息(二零二五年：無)。

15. 每股(虧損)／盈利

持續經營之業務

本公司擁有人應佔持續經營之業務每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃按以下數據計算：

(虧損)／盈利

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度(虧損)／溢利	**(17,763)**	41,892
減：本公司擁有人應佔來自終止經營之業務之本年度虧損	**(14)**	(3,047)
就計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利之本公司擁有人應佔持續經營之業務之本年度(虧損)／溢利	**(17,749)**	44,939

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

15. 每股(虧損)／盈利*(續)*

持續經營之業務*(續)*

股份數目

	二零二六年 千股	二零二五年 千股
就計算每股基本(虧損)／盈利之普通股加權平均數	**2,688,805**	2,688,805
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響*(附註)*	**–**	14,413
就計算每股攤薄(虧損)／盈利之普通股加權平均數	**2,688,805**	2,703,218

來自持續及終止經營之業務
(虧損)／盈利

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
就計算基本及攤薄每股(虧損)／盈利之本公司擁有人應佔之本年度(虧損)／溢利	**(17,763)**	41,892

所使用之分母與上文詳述每股基本及攤薄(虧損)／盈利所使用者相同。

附註：

截至二零二六年六月三十日止年度，由於本公司未行使購股權具備反攤薄效應，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等購股權已獲轉換。

來自終止經營之業務

終止經營之業務的每股基本虧損為每股0.0005港仙(二零二五年：0.11港仙)，而終止經營之業務的每股攤薄虧損為每股0.0005港仙(二零二五年：0.11港仙)，此乃基於本公司擁有人應佔來自終止經營之業務之本年度虧損約為港幣14,000元(二零二五年：港幣3,047,000元)及上述每股基本與攤薄(虧損)／盈利分母計算得出。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	租賃樓宇裝修 港幣千元	傢俬、裝置、辦公室設備及汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零二四年七月一日	3,552	59	228	3,839
添置	–	2,182	470	2,652
匯兑調整	78	–	4	82
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	3,630	2,241	702	6,573
添置	**–**	**–**	**190**	**190**
匯兑調整	**167**	**–**	**10**	**177**
於二零二六年六月三十日	**3,797**	**2,241**	**902**	**6,940**
累計折舊及減值				
於二零二四年七月一日	449	9	80	538
年內撥備	177	414	132	723
匯兑調整	12	–	2	14
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	638	423	214	1,275
年內撥備	**181**	**448**	**157**	**786**
匯兑調整	**36**	**–**	**7**	**43**
於二零二六年六月三十日	**855**	**871**	**378**	**2,104**
賬面淨值				
於二零二六年六月三十日	**2,942**	**1,370**	**524**	**4,836**
於二零二五年六月三十日	2,992	1,818	488	5,298

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

16. 物業、廠房及設備*(續)*

上述物業、廠房及設備項目經計及剩餘價值後以直線法折舊，每年折舊率如下：

樓宇	按租期
租賃樓宇裝修	20% – 25%
傢俬、裝置、辦公室設備及汽車(包括5%之成本的剩餘價值)	20% – 33%

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團管理層認為並無減值跡象，故概無確認減值(二零二五年：無)。

17. 使用權資產

	租賃土地 港幣千元	辦公室物業 港幣千元	停車場車位 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零二四年七月一日	3,844	375	–	4,219
添置	–	3,042	238	3,280
匯兑調整	84	–	–	84
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	3,928	3,417	238	7,583
匯兑調整	181	–	–	181
於二零二六年六月三十日	**4,109**	**3,417**	**238**	**7,764**
累計折舊及減值				
於二零二四年七月一日	471	156	–	627
年內撥備	192	1,261	10	1,463
匯兑調整	12	–	–	12
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	675	1,417	10	2,102
年內撥備	196	1,463	119	1,778
匯兑調整	38	–	–	38
於二零二六年六月三十日	**909**	**2,880**	**129**	**3,918**
賬面淨值 **於二零二六年六月三十日**	**3,200**	**537**	**109**	**3,846**
於二零二五年六月三十日	3,253	2,000	228	5,481

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

17. 使用權資產*(續)*

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
有關短期租賃之開支	**9,557**	2,697
租賃(包括短期租賃)現金流出總額	**44,577**	37,977

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，本集團租賃辦公室物業及停車場車位作營運用途。租賃合約乃按2至3年(二零二五年：2至3年)之固定期限訂立。

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團管理層認為概無減值跡象，因此並無作出任何減值(二零二五年：無)。

18. 投資物業

本集團承租購物商場及工業園區，並根據經營租賃轉租購物商場之零售店舖及工業園區內單位，按月／季收取租金。一般而言，轉租的初步租期為30日至15年。倘租戶行使延期選擇權，大部分轉租合約包含市場檢討條款。

由於所有轉租均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因轉租安排而承受外幣風險。轉租合約並無載有剩餘價值擔保及／或租戶於轉租期結束時購買物業的選擇權。

	購物商場 *(附註(vi))* 港幣千元	**工業園區** 港幣千元	**二零二六年 港幣千元**	二零二五年 港幣千元
公平值				
年初結餘	305,495	160,659	**466,154**	568,817
租賃終止後取消確認－佳潮購物中心 *(附註(i)；附註(ii))*	–	–	**–**	(383,805)
租賃終止後取消確認－購物中心C區 *(附註(iii)；附註(iv))*	(208,778)	–	**(208,778)**	(244,565)
新增－佳潮購物中心 *(附註(i)；附註(ii))*	–	–	**–**	181,871
新增－購物中心C區*(附註(iii)；附註(iv))*	245,110	–	**245,110**	296,413
新增－工業園區	–	–	**–**	59,714
新增－龍湖錦藝城*(附註(v))*	160,432	–	**160,432**	–
收購一間附屬公司之添置*(附註33)*	–	–	**–**	32,935
投資物業公平值變動之收益／(虧損)	28,457	(25,221)	**3,236**	(56,476)
匯兑調整	21,812	6,517	**28,329**	11,250
年末結餘	552,528	141,955	**694,483**	466,154

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

18. 投資物業*(續)*

附註：

(i) 誠如本公司日期為二零二五年二月二十一日的公佈所述，本公司接獲鄭州佳潮物業服務有限公司(「**鄭州佳潮**」)發出日期為二零二五年一月二十三日之通知，通知本公司之全資附屬公司鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「**中原錦藝**」)：(a)自二零二四年十月一日起，鄭州佳潮(作為出租方)與中原錦藝(作為承租方)就佳潮購物中心所訂立日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約項下的租賃面積(經中原錦藝與鄭州佳潮根據河南省鄭州市中原區人民法院作出的(2024)豫0102民初4142號判決，訂立自二零二四年六月二十二日起生效之補充協議(「**補充協議**」)修訂後，已由原租賃面積125,188.32平方米扣減50,532.48平方米)將不再包括佳潮購物中心30,595.51平方米的租賃面積，其業權及所有權已轉讓予河南建投商業服務有限公司；及(b)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約(經補充協議修訂)項下的租賃面積將進一步修訂為44,060.33平方米(「**餘下區域**」)，餘下區域的租金被修訂為每月每平方米人民幣23.5元，將用於抵銷中原錦藝向鄭州佳潮支付的佳潮租賃合約項下的按金。於二零二五年一月二十六日，中原錦藝與鄭州佳潮就租賃餘下區域訂立補充租賃合約(「**佳潮補充租賃合約**」)，取代佳潮租賃合約(經補充協議修訂)。在此情況下，佳潮租賃合約(經補充協議修訂)被視為於二零二四年九月三十日終止。

就終止佳潮租賃合約(經補充協議修訂)而言，本集團於二零二四年九月三十日終止確認與該合約相關的租賃負債約人民幣279百萬元(相當於約港幣302,912,000元)。該金額於截至二零二五年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認為終止租賃收益。同時，該終止要求本集團於二零二四年九月三十日終止確認投資物業的相關金額。本集團終止確認的投資物業的公平值約為人民幣254百萬元(相當於約港幣276,087,000元)。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認取消確認投資物業的虧損約港幣276,087,000元。

根據佳潮補充租賃合約，本集團確認新租賃負債約人民幣103百萬元(相當於約港幣111,734,000元)及投資物業項下之相應金額。新確認投資物業於二零二四年十月一日的公平值為人民幣100百萬元(相當於約港幣108,696,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

18. 投資物業*(續)*

附註：(續)

(ii) 於二零二五年六月二十七日，河南省鄭州市中原區人民法院向鄭州佳潮送達河南省鄭州市中原區人民法院(2023)豫01執恢355號《限期遷出公告》，要求佔用或租賃位於B區地下空間地下1層(經核實建築面積為16,311.24平方米，下稱「**B區地下層**」)之所有實體及個人，須於公告張貼後30日內遷出。

該區域為佳潮補充租賃合約所租賃物業構成的一部分。前終端租戶河南世紀聯華超市有限公司已於二零二五年二月二十八日遷離該物業，致使該區域處於空置狀態。經協商後，中原錦藝之轉租租戶河南中豫中原商業運營管理有限公司於二零二五年六月三十日向中原錦藝提交指定地下區域之正式撤場文件。中原錦藝於同日通知鄭州佳潮騰退場地，並透過法院正式文件確認釋出租賃區域。此舉使佳潮補充租賃合約中對應部分自二零二五年六月三十日起終止。

基於本次終止，本集團自二零二五年六月三十日起終止確認與佳潮補充租賃合約相關的租賃負債，金額約人民幣98百萬元(相當於約港幣106,527,000元)。該金額已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認為終止租賃收益。相關投資物業賬面值已作相應減少，終止確認之公平值約為人民幣99百萬元(相當於約港幣107,718,000元)。因此，於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中，產生約港幣107,718,000元之終止確認投資物業之虧損。佳潮補充租賃合約項下剩餘租賃面積27,749.09平方米已重組為新租賃安排。

此舉導致本集團確認新租賃負債約人民幣65百萬元(相當於約港幣70,137,000元)，並於其投資物業中確認相應金額。本集團確認之投資物業公平值為人民幣63百萬元(相當於約港幣68,478,000元)。

(iii) 購物中心C區之租賃合約原由中原錦藝與鄭州翰園置業有限公司(「**鄭州翰園**」)於二零二一年四月二十六日簽訂，租期為15年。因鄭州翰園遭遇債務問題，其將購物中心C區內若干樓層之所有權轉讓予相關債權人以清償債務，致使相關產權依法轉移至各債權人名下。根據《中華人民共和國民法典》第七百二十五條「所有權變動不破租賃」之原則，原租賃合約之效力不受租期內產權變更影響。因此，中原錦藝與鄭州翰園原簽訂之租賃協議持續有效，而中原錦藝之租賃權利雖因所有權變更而未受影響。據此，中原錦藝繼續以承租方身份按原租賃條款行使權利並履行義務，而新業主則承接了鄭州翰園在租賃合同中作為出租方的地位與責任。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

18. 投資物業*(續)*

附註：(續)

(iii) *(續)*

然而，於二零二五年五月二十二日，經購物中心C區地下層新業主中國東方資產管理股份有限公司福建省分公司(「**中國東方福建**」)、中原錦藝及本公司另一附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司(「**鄭州正旭**」)共同協定，決定終止原購物中心C區租賃協議中涉及地下層的租賃關係，自二零二五年二月二十八日起生效。其後，鄭州正旭與中國東方福建就該區域簽訂新租賃協議，自二零二五年三月一日起生效，涵蓋可租賃面積6,692.93平方米，租期逾15年，自二零二五年三月一日起至二零四零年十月三十一日止。鄭州翰園已透過正式通知確認上述原租賃協議之變更。由於原租賃協議自二零二五年三月一日起不再涵蓋購物中心C區地下層的租賃面積，故此項安排被視為終止原租賃協議。

基於該終止，本集團已於二零二五年二月二十八日終止確認與原租賃協議相關的租賃負債，金額約為人民幣283百萬元(相當於約港幣308,099,000元)。該金額已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認為終止租賃收益。同時，原租賃協議的終止要求本集團於二零二五年二月二十八日終止確認相關投資物業金額。本集團終止確認的投資物業公平值約為人民幣225百萬元(相當於約港幣244,565,000元)。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表中，確認約港幣244,565,000元的投資物業終止確認虧損。

購物中心C區剩餘區域的原租賃協議，連同購物中心C區地下層的新租賃協議，導致本集團於其投資物業中確認總額約人民幣273百萬元(相當於約港幣296,413,000元)的新租賃負債及相應金額。於二零二五年三月一日，本集團確認投資物業總公平值為人民幣225百萬元(相當於約港幣244,565,000元)。

(iv) 於二零二六年四月二十七日，經購物中心C區1樓新業主中國東方資產管理股份有限公司海南省分公司(「**中國東方海南**」)、中原錦藝及本公司附屬公司鄭州義尺商業運營管理有限公司(「**鄭州義尺**」)共同協定，決定終止原購物中心C區租賃協議中涉及1樓的租賃關係，自二零二五年十二月三十一日起生效。其後，鄭州義尺與中國東方海南就該區域簽訂新租賃協議，自二零二六年一月一日起生效，涵蓋可租賃面積15,318.48平方米，租期為5年，自二零二六年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止。由於原租賃協議自二零二六年一月一日起不再涵蓋購物中心C區1樓的租賃面積，故此項安排被視為終止原租賃協議。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

18. 投資物業*(續)*

附註：(續)

(iv) *(續)*

基於該終止，本集團已於二零二五年十二月三十一日終止確認與原租賃協議相關的租賃負債，金額約為人民幣245百萬元(相當於約港幣272,847,000元)。該金額已於截至二零二六年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認為終止租賃收益。同時，原租賃協議的終止要求本集團於二零二五年十二月三十一日終止確認相關投資物業金額。本集團終止確認的投資物業公平值約為人民幣188百萬元(相當於約港幣208,778,000元)。因此，本集團於截至二零二六年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表中，確認約港幣208,778,000元的投資物業終止確認虧損。

購物中心C區剩餘區域的原租賃協議，連同購物中心C區1樓的新租賃協議，導致本集團於其投資物業中確認總額約人民幣221百萬元(相當於約港幣245,110,000元)的新租賃負債及相應金額。於二零二六年一月一日，本集團確認投資物業總公平值為人民幣166百萬元(相當於約港幣184,444,000元)。

(v) 於二零二五年八月二十七日，本公司之間接非全資附屬公司鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司(「**鄭州龍啟翔**」)與中國東方資產管理股份有限公司安徽省分公司就租賃名為龍湖錦藝城之購物中心物業訂立租賃協議(「**龍湖租賃協議**」)，該等物業位於中國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號龍湖錦藝城1座負105室、101室、201室及529室，總租賃面積約為62,583平方米。合約租期為120個月，自二零二五年七月一日起至二零三五年六月三十日止。

根據日期為二零二五年九月二十九日之補充租賃協議，出租人確認龍湖租賃協議須待本公司股東於股東特別大會上批准後，方可作實。於二零二六年一月二十日，有關批准、確認及追認龍湖租賃協議之普通決議案已獲股東正式通過。龍湖租賃協議亦於同日成為無條件及生效。進一步詳情載於本公司日期為二零二五年九月二十九日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月二十日之公佈。

由於股東批准屬先決條件，根據香港財務報告準則第16號，就會計而言，租賃之開始日期為二零二六年一月二十日。合約屆滿日期仍為二零三五年六月三十日，並無延長。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

18. 投資物業*(續)*

附註：(續)

(v) *(續)*

於開始日期，鄭州龍啟翔確認租賃負債約人民幣140百萬元(相當於約港幣155,753,000元)及使用權資產約人民幣144百萬元(相當於約港幣160,432,000元)。就訂立龍湖租賃協議而言，鄭州龍啟翔與前管理公司訂立共同承擔安排，據此，鄭州龍啟翔承擔原應由前管理公司繳付二零二四年十二月二十三日至二零二五年五月九日期間之未支付租金約人民幣4,211,000元(相當於約港幣4,679,000元)。該承擔金額為取得租賃之增量成本，已於開始日期計入使用權資產計量之初始直接成本。

由於龍湖錦藝城乃持作賺取租金，故使用權資產根據香港會計準則第40號分類為投資物業。根據獨立合資格專業估值師之估值，投資物業於二零二六年一月二十日之公平值為人民幣251百萬元(相當於約港幣278,889,000元)。

(vi) 根據本集團中國法律顧問的法律意見，鄭州佳潮(作為出租方)與中原錦藝(作為承租方)就佳潮購物中心訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及鄭州翰園(作為出租方)與中原錦藝(作為承租方)就購物中心C區訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及其後擬訂立的補充協議或安排於本報告日期均維持有效。

本集團投資物業於二零二六年及二零二五年六月三十日之公平值按與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師國際評估有限公司(「**估值師**」)於年末的估值達致。

估值師擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市場價值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，並以收入法將現有不同租期的租賃所產生之租金收入淨值撥作資本計算得出。

於估計投資物業之公平值時，在應用香港財務報告準則第13號*公平值計量*之後，本公司董事認為物業的最高及最佳用途為其現時用途。於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，估值方法並無變動。

本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第三級。

於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度並無轉入或轉出第三級。

於報告期末，本集團管理層與估值師緊密合作，就第三級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向本公司董事報告。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

18. 投資物業*(續)*

下表顯示就投資物業釐定公平值時所用估值方法及估值模型所用主要不可觀察輸入數據。

概況	於二零二六年六月三十日之公平值	於二零二五年六月三十日之公平值	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
商用－購物商場	人民幣480,700,000元(相當於約港幣552,528,000元)	人民幣278,000,000元(相當於約港幣305,495,000元)	結合資本化法與比較法	1) 復歸收益率，由市值租金及市場價格得出	二零二六年：年率5.95%至6.25%(二零二五年：年率6.10%至6.20%)	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然。
				2) 月租	市場單位價格，經計及類似物業的近期交易價格並根據物業的性質、位置及情況進行調整，為每平方米(「**平方米**」)人民幣68元至人民幣90元(二零二五年：每平方米人民幣69元)	月租越高，公平值越高，反之亦然。
商用及工業－工業園區	人民幣123,500,000元(相當於約港幣141,955,000元)	人民幣146,200,000元(相當於約港幣160,659,000元)	結合資本化法與比較法	1) 復歸收益率，由市值租金及市場價格得出	二零二六年：年率7.30%至8.00%(二零二五年：年率7.20%至8.00%)	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然。
				2) 月租	市場單位價格，經計及類似物業的近期交易價格並根據物業的性質、位置及情況進行調整，為每平方米介乎人民幣22元至人民幣42元(二零二五年：每平方米介乎人民幣20元至人民幣40元)	月租越高，公平值越高，反之亦然。

本集團作為出租人

年內賺取的物業租金收入、管理費收入及營運服務收入為港幣111,615,000元(二零二五年：港幣81,240,000元)。所有物業均已獲租戶承諾，年期介乎未來一至十四年(二零二五年：一至十五年)，並包含延期選擇權。

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃付款訂約：

	二零二六年港幣千元	二零二五年港幣千元
一年內	**36,755**	35,451
第二至第五年內(包括首尾兩年)	**57,922**	70,511
五年以上	**74,545**	80,278
	169,222	186,240

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

19. 租賃按金

該款項指就租賃分類為綜合財務報表附註18所載之投資物業之購物商場及工業園區以及租賃日常營運所需之辦公室物業及停車場車位支付予業主之可退還按金。

租賃按金於預期信貸虧損模型下的減值評估詳情載於綜合財務報表附註6。

20. 預付租賃款項

預付租賃款項指預先支付之租賃協議款項。預期可帶來超過一年經濟利益之款項，應分類為非流動資產。預付租賃款項按成本入帳，並根據相關租賃負債產生之租賃款項時程予以結清。

21. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二六年六月三十日港幣千元	二零二五年六月三十日港幣千元
非上市股本投資	**4,979**	–

非上市股本投資指本集團於Edgeon Data Co., Ltd.(「**Edgeon Data**」，一間在韓國註冊成立的公司)之17.90%股權。

於二零二六年六月十六日，本公司間接全資附屬公司藝能企業(國際)有限公司(「**藝能**」)與獨立第三方Divine Consulting Group Limited訂立股份購買協議，據此，藝能收購Edgeon Data 1,521,500股股份(佔其已發行股本約17.90%)，代價為1,526,825,250韓元(相當於約港幣7,845,000元)。完成後，藝能持有Edgeon Data 17.90%股權。

由於本集團僅持有Edgeon Data約17.90%股權，且對其並無控制權或重大影響力，因此該投資並非附屬公司，亦非聯營公司。本集團並未選擇將該投資指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產。因此，根據香港財務報告準則第9號，該投資分類為按公平值計入損益之金融資產。公平值變動於產生期間內於損益確認。

有關公平值計量之詳情載於綜合財務報表附註6。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

22. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收貿易賬款	**12,483**	10,642
減：預期信貸虧損撥備	**(5,554)**	(5,301)
	6,929	5,341
預付款項*(附註(i))*	**6,077**	5,568
其他應收款項*(附註(ii))*	**4,868**	8,748
	17,874	19,657

附註：

(i) 本集團預付款項結餘總額主要包括預付租賃款項約港幣4,574,000元及煤炭採購之預付款項約港幣759,000元(二零二五年：預付租賃款項約港幣4,548,000元)。

於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團就預付款項作出零元(二零二五年：約港幣220,000元)的減值虧損。

(ii) 本集團其他應收款項結餘總額主要包括已付按金約港幣1,851,000元及其他可收回稅項約港幣3,040,000元(二零二五年：已付按金約港幣5,228,000元及其他可收回稅項約港幣3,317,000元)。

於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團就其他應收款項作出約港幣4,990,000元的預期信貸虧損撥備撥回(二零二五年：約港幣5,359,000元的預期信貸虧損撥備)。

於二零二六年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二四年七月一日，來自客戶合約的應收貿易賬款分別為港幣5,381,000元、港幣6,963,000元及港幣13,732,000元。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款(扣除預期信貸虧損撥備後)賬齡分析：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0至60日	**3,212**	2,660
61至90日	**803**	79
超過90日	**2,914**	2,602
應收貿易賬款	**6,929**	5,341

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貿易賬款預期信貸虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

22. 應收貿易賬款及其他應收款項*(續)*

於二零二六年六月三十日，逾期超過90日之應收貿易賬款(扣除預期信貸虧損撥備後)為港幣2,914,000元(二零二五年：港幣2,602,000元)，該等賬款已逾期但未減值。本集團已評估相關客戶或租戶的信貸質素，並根據歷史及前瞻性資料，確定該等客戶或租戶的信貸質素並無重大變化，且相關賬款結餘仍被視為可全數收回。除已收取租戶按金外，本集團並無就該等賬款結餘持有任何抵押品。

本集團於二零二六年六月三十日之應收貿易賬款及其他應收款項結餘，包括已就關聯公司確認預期信貸虧損撥備之款項。該等款項包括約港幣875,000元(二零二五年：港幣875,000元)之營運支援服務應收貿易賬款，以及約港幣305,000元(二零二五年：港幣5,305,000元)之其他應收款項(作為航空貨運艙位之擔保)。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度之應收貿易賬款及其他應收款項於預期信貸虧損模型下之減值評估詳情載於綜合財務報表附註6。

23. 應收貸款

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收貸款及利息之賬面總值	**230,996**	198,064
減：預期信貸虧損撥備	**(199,078)**	(190,038)
	31,918	8,026

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

23. 應收貸款*(續)*

於二零二六年六月三十日，本集團持有兩筆應收貸款，即應收貸款(a)及(c)(二零二五年：兩筆，即應收貸款(a)及(b))，詳情如下：

a) 於二零二一年四月二十八日，本集團與獨立第三方(「**借款人I**」)訂立協議，以借出人民幣250,000,000元(相當於約港幣294,118,000元)。該貸款按年利率7.500%計息及於二零二二年四月二十七日到期。該貸款乃以一間附屬公司之一名前非控股股東(「**擔保人I**」)持有之鄭州佳潮25%股權及中原錦藝25%股權作抵押。

於二零二一年十一月十九日，本集團與借款人I、擔保人I及新擔保人(為獨立第三方)(「**擔保人II**」)訂立第一份補充協議。據此，應收貸款之本金額由人民幣250,000,000元(相當於約港幣294,118,000元)修訂為人民幣210,000,000元(相當於約港幣253,012,000元)，且以一間附屬公司之一名前非控股股東持有之中原錦藝25%股權作為押記之股份已獲解除。與此同時，本集團收到本金還款人民幣40,000,000元(相當於約港幣48,193,000元)，而應收利息仍未償還。

於二零二二年六月二十九日，本集團與借款人I訂立第二份補充協議，以(i)將應收貸款的到期日延長並同意分三期償還未償還結餘。最後一筆款項已於二零二三年四月二十七日到期；及(ii)修訂應收貸款利率為年利率4.785%，自二零二二年四月二十八日至二零二三年四月二十七日(包括該日)生效。

於二零二三年六月三十日，未償還應收貸款為人民幣174,346,000元(相當於約港幣187,469,000元)。本集團根據借款人I之還款能力、財務狀況及與借款人I之溝通評估經續期貸款之信貸風險。本集團尚未與借款人I就經續期貸款之經修訂還款時間表達成任何一致意見。因此，借款人I於二零二三年四月二十七日被視作違約，而應收貸款已於截至二零二三年六月三十日止年度轉移至第三階段全期預期信貸虧損，並全額計提減值。

借款人I於二零二三年四月違約後，本集團透過鄭州中級人民法院啟動法律程序追討未償還貸款。雙方其後經法院調解達成和解，並於二零二五年六月簽發的《民事調解書》中正式確認。根據調解協議，首期款項最遲須於二零二五年十二月三十一日前支付，後續還款安排將持續至二零三零年六月。協議規定惟當借款人I完全履行所有還款條款時，方可豁免利息義務。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

23. 應收貸款*(續)*

a) *(續)*

倘借款人I未能根據調解協議協定的任何期限及金額履行其付款義務，本集團有權向人民法院申請強制執行下列事項：(i)借款人I欠付之本金及利息(利息包括約人民幣39,625,000元，以及自二零二四年十二月十八日(起訴次日)起按年利率3.10%就未償還本金計算至實際還款日期之利息)及案件處理費；(ii)本集團有權就本案涉及之貸款範圍內，就鄭州佳潮25%股權之股權折讓、拍賣或出售所得款項，享有優先償付權；及(iii)擔保人I及擔保人II就借款人I本案涉及之貸款承擔連帶責任。

由於借款人I未能按時償還首筆預定款項(即於二零二五年十二月三十一日前償還本金人民幣5,000,000元)，本集團已於二零二六年一月就強制執行向人民法院提出申請。該案件已進入財產查控階段。經法院採取各項全面調查措施(包括網上資產查詢及向相關地方人民法院進行查詢)後，未發現債務人擁有任何具重大價值可予執行之資產。於二零二六年五月二十九日，人民法院作出執行裁定，終結本次執行程序，並確認債務人於當時並無可予強制執行之資產。

於二零二六年六月三十日，本集團持有本公司前附屬公司鄭州佳潮25%股權作為抵押品，以擔保本金總額為人民幣140,021,000元(相當於約港幣160,944,000元)(二零二五年六月三十日：人民幣140,021,000元(相當於約港幣153,870,000元))的應收貸款及相關應收利息總額人民幣32,913,000元(相當於約港幣37,831,000元)(二零二五年六月三十日：人民幣32,913,000元(相當於約港幣36,168,000元))。應收貸款由擔保人I及擔保人II全數擔保。並無額外預期信貸虧損撥備或撥備撥回於截至二零二六年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認(二零二五年六月三十日：無)。儘管人民法院已作出裁定，本集團仍維持對該應收貸款的全額減值，以貫徹審慎財務原則。倘未來發現借款人I、擔保人I或擔保人II擁有任何可收回資產，本集團保留追索全額債務及行使擔保權之法律權利，並將持續監察有關情況。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

23. 應收貸款*(續)*

b) 於二零二四年四月二十五日，本集團與一名訂約方(「**借款人II**」)訂立另一份協議，以借出港幣18,000,000元。該款項按年利率8.500%計息及於二零二四年六月三十日到期。該款項乃以另一名訂約方(「**擔保人III**」)持有之本公司兩筆面值分別為港幣7,000,000元及港幣3,000,000元之非上市及不可轉讓債券作抵押。借款人II及擔保人III均已無條件及不可撤銷地承諾，在貸款及利息全數償還前，於任何情況下均不會出售其持有的本公司股份。此外，在本集團要求下，彼等須立即出售本公司股份，並將所得款項全部或部分用於償還借款人II所結欠的任何逾期貸款(「**承諾**」)。截至協議日期，借款人II持有765,000股股份，而擔保人III持有63,800,000股股份。

於二零二四年七月至十一月期間，根據承諾，借款人II出售本公司全部股份以償還部分逾期貸款金額。還款總額為港幣2,200,000元。

於二零二四年十一月二十五日，本集團與借款人II及擔保人III訂立補充協議，以(i)將應收貸款之到期日延長至二零二五年六月三十日；(ii)將應收貸款之年利率由8.500%修訂為11.000%；及(iii)更新承諾狀況，據此，擔保人III無條件及不可撤回地承諾在任何情況下不出售本公司15,000,000股股份，直至悉數償還貸款及利息為止。

於二零二五年四月三十日，本集團與借款人II及擔保人III訂立進一步補充協議，修訂條款如下：(i)應收貸款之到期日進一步延長至二零二六年二月二十八日；(ii)自二零二五年一月一日起，年利率由11.000%調整為8.000%；及(iii)擔保人III繼續向本集團抵押兩張債券(總面值港幣10,000,000元)之所有權益作為擔保，但無須再持有本公司股份作為抵押品。據此，有關股份處置限制及強制出售之承諾得以解除。

於二零二五年六月三十日(即去年末)，應收貸款尚未償還，包括本金總額為港幣6,300,000元及相關應收總利息港幣1,726,000元。該貸款按年利率8.000%計息，由擔保人III全數擔保，並以擔保人III持有之兩筆債券作為抵押。

於本年度，借款人II已償還港幣6,300,000元。其後，餘下未償還本金及應計利息根據由本集團、借款人II及擔保人III訂立之協議，以擔保人III所持有債券的抵銷安排方式清償(「**抵銷安排**」)。於二零二六年六月三十日，本金及利息已悉數結清。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

23. 應收貸款*(續)*

c) 於二零二六年六月十六日，藝能已完成自獨立第三方Divine Consulting Group Limited(「**擔保人IV**」)收購Edgeon Data(「**借款人III**」)17.90%股權。有關投資之進一步詳情載於綜合財務報表附註21。

於同日，藝能(作為貸款人)、借款人III(作為借款人)及擔保人IV(作為擔保人)訂立股東貸款協議(「**股東貸款協議**」)，據此，藝能同意向借款人III提供本金額8,986,000美元(相當於約港幣70,405,000元)的股東貸款(「**股東貸款**」)，自墊款日期起為期五年，年利率為15%。擔保人IV亦以藝能為受益人簽立擔保契據(「**擔保契據**」)，作為借款人III於股東貸款協議項下還款責任的抵押。股東貸款將由借款人III用於收購位於韓國釜山機張郡Jangan-eup, Banyong-ri 875號及876號的一幅地塊及該項目的商業權利，該項目為超大規模數據中心項目，具備270,000千伏安(相當於約200兆瓦)的簽約電力容量。授出股東貸款須待若干先決條件達成或獲豁免後，方可作實，包括(其中包括)股份購買協議已正式簽立且收購事項已完成，而藝能已成為借款人III的股東，以及擔保人IV已簽立並交付以藝能為受益人的擔保契據。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二六年六月十七日及二零二六年七月二十一日之公佈。

根據股東貸款協議，借款人III須(i)於墊款日期後每個曆季的最後一個營業日支付利息；及(ii)於到期日支付股東貸款本金連同所有未付利息。藝能可於墊款日期起計六個月當日或之後的任何時間，透過向借款人III發出書面通知，要求立即償還全部或任何部分未償還股東貸款本金，連同所有應計及未付利息以及股東貸款協議項下的任何其他到期款項。該催繳權屬絕對及無條件，不論是否已發生違約事件，均可行使。因此，應收貸款呈列為流動資產。

於二零二六年六月二十六日，本集團根據股東貸款協議向借款人III墊付本金約4,089,000美元(相當於約港幣32,154,000元)。

於二零二六年六月三十日，應收貸款之未償還本金約為4,089,000美元(相當於約港幣32,154,000元)，而相關應收利息約為8,000美元(相當於約港幣67,000元)，合共約4,097,000美元(相當於約港幣32,221,000元)。根據擔保契據，應收貸款由擔保人IV全數擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

23. 應收貸款*(續)*

c) *(續)*

本集團根據香港財務報告準則第9號評估該應收貸款之減值風險，並採用預期信貸虧損模型計量相關預期信貸虧損撥備。本集團已委聘獨立估值師計量於二零二六年六月三十日應收借款人III貸款之預期信貸虧損撥備。評估已考慮借款人III之還款能力及財務狀況、擔保安排，以及與借款人III及擔保人IV之溝通情況。於二零二六年六月三十日，貸款屬新發放、未逾期，亦不存在不利跡象或違約事件。因此，應收貸款分類為第一階段，並按12個月預期信貸虧損基準計量。

根據上述參數並經考慮前瞻性調整後，獨立估值師釐定，於二零二六年六月三十日，應收貸款之預期信貸虧損約為38,000美元(相當於約港幣303,000元)。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團已於綜合損益及其他全面收益表確認上述金額之預期信貸虧損撥備。本集團將持續監察借款人III之還款能力及財務狀況、擔保人IV所提供擔保之有效性，以及該項目其後之發展進度。

應收貸款(a)以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值，應收貸款(b)則以港幣計值，而應收貸款(c)則以美元計值。

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下：

	第一階段 12個月預期 信貸虧損	**第三階段 全期預期 信貸虧損 (信貸減值)**	**總計**
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年七月一日	–	185,951	185,951
匯兑調整	–	4,087	4,087
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	–	190,038	190,038
本年度確認預期信貸虧損撥備	303	–	303
匯兑調整	–	8,737	8,737
於二零二六年六月三十日	**303**	**198,775**	**199,078**

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

23. 應收貸款*(續)*

截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止年度的應收貸款(包括應收利息)賬面總值之對賬如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
於七月一日	**198,064**	204,278
新增	**32,154**	–
還款	**(6,300)**	(11,700)
應收利息	**451**	1,399
抵銷債券	**(2,110)**	–
匯兑調整	**8,737**	4,087
於六月三十日	**230,996**	198,064

24. 受限制銀行結餘

於二零二六年六月三十日，根據適用之租賃協議存放於受限制銀行賬戶的銀行結餘約為港幣20,093,000元(二零二五年：零)。該等結餘受出租人監管，主要僅可用於支付租金及相關開支，餘額則僅限於作承租人的日常營運用途。該等結餘按年利率0.050%計息。

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金以及年利率介乎0.001%至0.100%(二零二五年：0.050%至0.250%)之銀行結餘。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之銀行結餘及現金如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
港幣	**668**	505

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

26. 其他應付款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
租賃物業所得租金收入之預收款項	**20,566**	25,164
已收租戶按金	**17,763**	13,603
來自第三方的貸款之應付利息	**118**	–
應計費用及其他應付款項	**10,874**	6,556
應付關聯公司站場處理費用	**937**	937
應付前管理公司所承擔之租賃開支	**1,737**	–
應付股息	**192**	192
其他應付税項	**5,132**	6,003
訴訟撥備*(附註(i))*	**17,025**	16,277
應付董事款項*(附註(ii))*	**8,302**	–
	82,646	68,732

附註：

(i) 根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初4142號《民事判決書》，中原錦藝被判令向鄭州佳潮的債權人支付租金付款約人民幣9,864,000元（相當於約港幣10,722,000元）。有關金額於截至二零二四年六月三十日止年度自租賃負債重新分類至其他應付款項並作為訴訟撥備呈列。於二零二五年六月二十日，根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初19276號《民事判決書》，中原錦藝與鄭州佳潮債權人之上訴案件告終。根據最新司法裁決，債權人有權向中原錦藝追討租金欠款人民幣14,812,000元。據此，訴訟撥備已按最新金額作出調整。於二零二六年六月三十日，訴訟撥備結餘尚未結清，金額約為港幣17,025,000元（二零二五年：港幣16,277,000元）。

(ii) 應付董事款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。於二零二六年六月三十日，該款項以港幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

27. 合約負債

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業管理費	**16,406**	14,358
煤炭貿易所得款項	**754**	–
	17,160	14,358

合約負債主要與預收客戶代價有關，其收益乃按提供相關服務的進度，或在將商品控制權轉移到客戶時確認。

預期將於本集團的正常營運週期內償付的本集團合約負債分類為流動負債。

合約負債變動

下表列示於本年度確認的收益中分別與結轉合約負債及於過往期間達成的履約責任有關的數額。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
於七月一日	**14,358**	11,301
因以下各項而產生之合約負債減少		
－計入年初合約負債結餘的已確認收益	**(14,358)**	(11,301)
－計入於收購附屬公司時所取得的合約負債結餘的已確認收益	**–**	(2,460)
因以下各項而產生之合約負債增加		
－收購一間附屬公司*(附註33)*	**–**	2,460
－預收物業管理費(不包括本年度已確認為收益之款項)	**16,406**	14,358
－預收煤炭貿易所得款項(不包括本年度已確認為收益之款項)	**754**	–
於六月三十日	**17,160**	14,358

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

28. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
流動	**93,990**	72,637
非流動	**475,484**	374,743
	569,474	447,380
－一年內	**93,990**	72,637
－一年以上但不多於兩年	**60,427**	47,924
－兩年以上但不多於三年	**59,532**	40,164
－三年以上但不多於五年	**108,587**	74,957
－五年以上	**246,938**	211,698
	569,474	447,380
一年內到期償還款項(於流動負債下列示)	**(93,990)**	(72,637)
一年後到期償還款項(於非流動負債項下列示)	**475,484**	374,743

於二零二六年六月三十日，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎2.49%至6.70%(二零二五年：2.49%至6.70%)。

有關本集團租賃負債之對賬詳情，請參閱綜合財務報表附註37。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

29. 借貸

	二零二六年六月三十日 港幣千元	二零二五年六月三十日 港幣千元
來自獨立第三方之貸款*(附註)*	**40,000**	–
	40,000	–

附註：

於二零二六年六月三十日，該借貸為來自獨立第三方之貸款，按年利率12%計息，並須於一個月內償還。

該貸款由本公司一名董事擔保，該董事為借貸提供個人共同及個別擔保。

有關該借貸之對賬，詳情請參閱綜合財務報表附註37。

30. 應付股東款項

應付股東款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。於二零二六年六月三十日，該款項以港幣(二零二五年：港幣)計值。

有關應付股東款項之對賬詳情，請參閱綜合財務報表附註37。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

31. 債券

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
債券須於下列期間償還：		
一一年內*(附註)*	**7,895**	10,005
	7,895	10,005

附註：

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司按面值向一名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣7,000,000元及港幣3,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及原定須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣10,000,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.00%(二零二五年：8.00%)。

為紓緩流動資金壓力並提升財務靈活性，本集團於二零二五年八月與獨立第三方訂立兩份補充協議，據此，該兩批面值總額為港幣10,000,000元之非上市及不可轉讓債券之到期日獲延長一年至二零二七年二月。所有其他條款均維持不變。

根據綜合財務報表附註23(b)所披露之抵銷安排，該等債券已被抵銷約港幣2,110,000元。於二零二六年六月三十日，該等債券之賬面值約為港幣7,895,000元。

年內，本集團債券負債部分之變動如下：

	港幣千元
於二零二四年七月一日	10,005
年內支出之實際利息	800
已付／應付票面利息	(800)
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	10,005
年內支出之實際利息	800
已付／應付票面利息	(800)
抵銷貸款及應收利息	(2,110)
於二零二六年六月三十日	**7,895**

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

32. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度本集團已確認之遞延稅項資產／(負債)及其變動。

	投資物業之公平值調整	中國附屬公司之不可分派溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年七月一日	(3,713)	(925)	(4,638)
於收購一間附屬公司時取得*(附註33)*	(3,737)	–	(3,737)
於損益沖回	(17,577)	–	(17,577)
在終止確認時解除*(附註)*	3,753	–	3,753
匯兑調整	(274)	–	(274)
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	(21,548)	(925)	(22,473)
於損益沖回	(30,943)	–	(30,943)
匯兑調整	(2,057)	–	(2,057)
於二零二六年六月三十日	**(54,548)**	**(925)**	**(55,473)**

附註：

部份於過往年度投資物業之公平值調整所產生之遞延稅項資產／(負債)因終止租賃(誠如綜合財務報表附註18(i)及附註18(iii)所述)而在終止確認時解除。

於截至二零二六年六月三十日止年度，本集團之可扣除暫時差額約港幣120,533,000元(二零二五年：約港幣126,785,000元)來源於投資物業之公平值調整，原因為其遞延稅項資產因未來溢利來源之不可預測性而無法確認。

本集團擁有(i)可扣減暫時差額約港幣34,664,000元、(ii)可扣減暫時差額撥回約港幣4,900,000元、(iii)可扣減暫時差額約港幣303,000元，及(iv)可扣減暫時差額約港幣2,866,000元，分別來源於(i)租賃按金之預期信貸虧損撥備、(ii)應收貿易賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回、(iii)應收貸款之預期信貸虧損撥備，及(iv)按公平值計入損益之金融資產公平值變動之虧損(二零二五年：(i)可扣減暫時差額撥回約港幣12,352,000元；及(ii)可扣減暫時差額約港幣6,256,000元，分別來源於(i)租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回；及(ii)應收貿易賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備及預付款項減值虧損)。其遞延稅項資產尚未確認，乃由於未來溢利來源之不可預測性。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

32. 遞延稅項負債*(續)*

本集團之未動用稅項虧損為港幣2,174,000元(二零二五年:港幣154,693,000元),可用於抵銷未來溢利。其遞延稅項資產尚未確認,乃由於未來溢利來源之不可預測性。未確認稅項虧損包括於中國產生之虧損港幣2,116,000元(二零二五年:港幣154,693,000元),可用以抵銷未來應課稅溢利,其中,虧損港幣323,000元將於二零三零年六月三十日到期,而虧損港幣1,793,000元將於二零三一年六月三十日到期(二零二五年:虧損港幣154,116,000元將於二零二六年六月三十日到期,而虧損港幣577,000元將於二零三零年六月三十日到期);及於香港產生之虧損港幣58,000元(二零二五年:無),可無限期可用以抵銷產生虧損之公司的未來應課稅溢利。

根據中國企業所得稅法,自二零零八年一月一日起,就本集團之中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息徵收預扣稅。於二零二六年六月三十日,並未於綜合財務報表內就中國附屬公司賺取之保留溢利約港幣35,160,000元(二零二五年:港幣80,717,000元)產生之暫時差額計提遞延稅項,原因為本集團可控制暫時差額之撥回時間且該暫時差額在可預見將來不大可能撥回。

33. 收購一間附屬公司

於二零二四年九月二日,本集團透過其全資附屬公司鄭州旭啟企業管理有限公司向獨立第三方收購鄭州英睿物業服務有限公司(「**鄭州英睿**」)全部股權,進一步擴展其物業營運業務,代價為人民幣200,000元(相當於約港幣217,000元)(「**收購事項**」)。收購事項完成後,本公司持有鄭州英睿全部已發行股本。

鄭州英睿主要從事物業營運業務。收購事項已採用收購法入賬為業務收購。

於收購事項日期確認之收購資產及負債:

	港幣千元
投資物業	32,935
租賃按金	326
應收貿易賬款及其他應收款項	1,487
銀行結餘及現金	3,611
其他應付款項	(3,384)
合約負債	(2,460)
租賃負債	(17,985)
遞延稅項負債	(3,737)
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

33. 收購一間附屬公司*(續)*

收購事項產生之議價收購：

	二零二五年 港幣千元
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793
減：以現金支付之代價	(217)
收購事項產生之議價收購收益	10,576

收購事項產生之議價收購收益約為港幣10,576,000元，已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表確認。

收購事項產生之現金流入淨額：

	二零二五年 港幣千元
銀行結餘及已收購現金	3,611
減：已付現金代價	(217)
收購事項產生之現金流入淨額	3,394

年度溢利包括截至二零二五年六月三十日止年度之來自鄭州英睿的額外物業營運業務約港幣3,952,000元。年度收益包括截至二零二五年六月三十日止年度之來自鄭州英睿的港幣10,553,000元。

倘收購事項已於二零二四年七月一日完成，本集團截至二零二五年六月三十日止年度之收益將約為港幣142,246,000元，而本集團截至二零二五年六月三十日止年度之溢利將約為港幣45,248,000元。備考資料僅供説明用途，未必反映倘收購事項於二零二四年七月一日完成時本集團實際可達到的收益及經營業績，亦非對未來業績的預測。

於釐定倘鄭州英睿於去年年初被收購時本集團的備考收益及溢利時，本公司董事乃採用鄭州英睿的業績，並就本集團與鄭州英睿之間的會計政策差異作出調整，以計算備考收益及溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

34. 股本

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	**50,000**	50,000
已發行及繳足：		
2,688,805,163股每股面值港幣0.01元之普通股	**26,888**	26,888

35. 以股份為基礎的付款交易

本公司實施一項購股權計劃(「**該計劃**」)，該計劃已於二零二三年十一月二十三日舉行之股東週年大會上獲股東採納及批准，自該日起生效，有效期為十年。該計劃旨在(i)使本公司得以向合資格參與者授出購股權，作為對其促進本集團增長與發展的貢獻所給予的獎勵；(ii)吸引及挽留人才以推動本集團的可持續發展；及(iii)使承授人的利益與股東利益一致，從而促進本公司的長期財務及業務表現。

該計劃項下之合資格參與者包括(i)本集團任何董事及僱員(包括獲授該計劃項下之購股權作為誘因而與本集團任何成員公司訂立僱傭合約者)；及(ii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之董事及僱員。

根據該計劃授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，須受二零二三年十一月二十三日(該計劃獲股東有條件採納及批准當日)已發行股份10%的最高限額限制，即268,880,516股。截至二零二六年六月三十日止財政年度初、末及本年報日期，該計劃項下可授出購股權數目維持於268,880,516股，佔二零二六年六月三十日已發行股份總數之10%。於二零二六年六月三十日及本年報日期，概無根據該計劃授出任何購股權，且於截至二零二六年六月三十日止年度及於本年報日期期間亦無授出任何購股權可能導致發行股份。

於任何12個月期間內，每位承授人根據本集團任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃行使任何可能授出之購股權或可能授出之任何購股權或獎勵而發行或可能發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%。倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權，將導致於12個月期間內，向該等人士已授出及將授出的所有購股權行使時已發行及將發行的股份，合計超過已發行股份的0.1%，則該購股權授出必須於股東大會上經股東批准。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

35. 以股份為基礎的付款交易*(續)*

一般而言，承授人須持有購股權至少12個月方可行使該購股權。董事會可酌情給予僱員參與者較短歸屬期，並可釐定及設定須於購股權獲行使前達成的任何績效目標。購股權可於董事另行釐定並通知承授人之期間內隨時行使，惟無論如何不得逾該購股權授出日期起計十(10)年。要約可於發出日期起計21日內接納，接納時須支付港幣1.00元之代價。任何購股權之認購價不得低於下列最高者：(i)授出當日聯交所每日報價單所載股份收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)股份面值。

本公司董事目前並無具體計劃根據該計劃向參與者授出購股權或獎勵。然而，董事將定期評估是否授予購股權，評估依據將涵蓋多項因素，包括本集團整體財務表現、個別參與者的績效表現，以及其對本集團收益、溢利或業務發展的貢獻程度。

於採納該計劃前，本公司曾設有一項購股權計劃(「**舊計劃**」)，舊計劃於二零一三年十一月二十三日獲採納，並於二零二三年十一月二十二日屆滿。舊計劃已由該計劃所取代，並已不再生效。於舊計劃屆滿前授出的購股權將繼續有效，並受相同條款及條件規管。於二零二六年六月三十日，概無根據舊計劃尚未行使之購股權(二零二五年：26,850,000份購股權，相當於本公司已發行股本約1%)。舊計劃項下之所有26,850,000份尚未行使購股權已於截至二零二六年六月三十日止年度沒收。

下表披露由僱員所持有之本公司購股權於本年度及過往年度之變動情況：

(a) 授出條款及條件如下：

類別	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於二零二四年七月一日尚未行使	於年內已沒收	於二零二五年六月三十日尚未行使	於年內已沒收	於二零二六年六月三十日尚未行使
僱員	二零一八年一月十五日	二零一八年一月十五日至二零二八年一月十四日	0.430	26,850,000	–	26,850,000	(26,850,000)	–
已授出總數				26,850,000	–	26,850,000	(26,850,000)	–
於年終可行使				26,850,000		26,850,000		–

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

35. 以股份為基礎的付款交易*(續)*

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二六年		二零二五年	
	購股權數目	**加權平均行使價港幣元**	購股權數目	加權平均行使價港幣元
於年初尚未行使	**26,850,000**	**0.430**	26,850,000	0.430
於年內已沒收	**(26,850,000)**	**0.430**	–	0.430
於年終尚未行使	**–**	**不適用**	26,850,000	0.430
於年終可行使	**–**	**不適用**	26,850,000	0.430

於報告期末，並無尚未行使的購股權(二零二五年：加權平均剩餘合約年期為2.54年及行使價為港幣0.430元的尚未行使購股權)。

36. 關連人士交易

年內，董事(即主要管理層成員)之薪酬如下：

	二零二六年港幣千元	二零二五年港幣千元
薪金及其他福利	**3,285**	3,761
退休福利計劃供款	**78**	69
	3,363	3,830

董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會依據個人表現及市場趨勢釐定。

此外，除綜合財務報表其他部分所披露者外，概無其他關連人士交易。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

37. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量或未來現金流量於或將於綜合現金流動表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	借貸－來自第三方之貸款 港幣千元	其他應付款項－來自第三方的貸款之應付利息 港幣千元	債券 港幣千元	其他應付款項－應付董事款項 港幣千元	應付股東款項 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年七月一日	–	–	10,005	–	9,751	447,380	467,136
融資現金流量變動：							
來自以下各項的墊款	40,000	–	–	9,302	5,982	–	55,284
還款	–	–	(800)	(1,000)	(3,140)	(35,020)	(39,960)
融資現金流量變動總額	40,000	–	(800)	8,302	2,842	(35,020)	15,324
匯率變動的影響	–	–	–	–	–	23,906	23,906
其他變動：							
利息開支	–	118	800	–	–	22,637	23,555
租賃終止－購物中心C區 *(附註(i))*	–	–	–	–	–	(272,847)	(272,847)
新增－購物中心C區*(附註(i))*	–	–	–	–	–	245,110	245,110
新增－龍湖錦藝城*(附註(ii))*	–	–	–	–	–	155,753	155,753
抵銷應收貸款及利息 *(附註(iii))*	–	–	(2,110)	–	–	–	(2,110)
抵銷租賃按金 *(附註(iv)；附註(v))*	–	–	–	–	–	(17,445)	(17,445)
其他變動的變動總額	–	118	(1,310)	–	–	133,208	132,016
於二零二六年六月三十日	40,000	118	7,895	8,302	12,593	569,474	638,382

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

37. 融資活動所產生負債之對賬*(續)*

	債券 港幣千元	應付 股東款項 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年七月一日	10,005	4,164	630,994	645,163
融資現金流量變動：				
來自以下各項的墊款	–	19,845	–	19,845
還款	(800)	(14,210)	(35,280)	(50,290)
融資現金流量變動總額	(800)	5,635	(35,280)	(30,445)
匯率變動的影響	–	(48)	11,694	11,646
其他變動：				
利息開支	800	–	24,347	25,147
租賃終止－佳潮購物中心*(附註(vi))*	–	–	(409,439)	(409,439)
租賃終止－購物中心C區*(附註(vii))*	–	–	(308,099)	(308,099)
新增－佳潮購物中心*(附註(vi))*	–	–	181,871	181,871
新增－購物中心C區*(附註(vii))*	–	–	296,413	296,413
新增－工業園區	–	–	59,714	59,714
新增－其他	–	–	3,280	3,280
收購一間附屬公司之添置*(附註(viii))*	–	–	17,985	17,985
抵銷其他應收款項*(附註(ix))*	–	–	(13,733)	(13,733)
抵銷租賃按金*(附註(x))*	–	–	(12,367)	(12,367)
其他變動的變動總額	800	–	(160,028)	(159,228)
於二零二五年六月三十日	10,005	9,751	447,380	467,136

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

37. 融資活動所產生負債之對賬*(續)*

附註：

(i) 有關購物中心C區租約終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註18(iv)。

(ii) 有關龍湖錦藝城新增新租約之詳情，請參閱綜合財務報表附註18(v)。

(iii) 有關詳情請參閱綜合財務報表附註23(b)及附註31。

(iv) 鄭州佳潮同意約人民幣7,825,000元(相當於約港幣8,695,000元)的租金付款以截至二零二六年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。

(v) 鄭州翰園同意約人民幣7,875,000元(相當於約港幣8,750,000元)的租金付款以截至二零二六年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。

(vi) 有關佳潮購物中心租約終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註18(i)及附註18(ii)。

(vii) 有關購物中心C區租約終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註18(iii)。

(viii) 有關詳情請參閱綜合財務報表附註33。

(ix) 鄭州佳潮同意約人民幣12,635,000元(相當於約港幣13,733,000元)的租金付款以截至二零二五年六月三十日止年度應收業主的其他應收款項抵銷。

(x) 鄭州佳潮同意約人民幣11,377,000元(相當於約港幣12,367,000元)的租金付款以截至二零二五年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

38. 本公司之財務資料

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	**1,842**	2,204
使用權資產	**646**	2,228
租賃按金	**–**	525
附屬公司之投資	**434**	234
	2,922	5,191
流動資產		
應收貸款	**–**	8,026
其他應收款項	**745**	440
應收附屬公司款項	**36,740**	354,175
銀行結餘及現金	**560**	393
	38,045	363,034
流動負債		
其他應付款項	**10,307**	3,516
租賃負債	**671**	1,588
借貸	**40,000**	–
應付附屬公司款項	**289**	321,153
應付股東款項	**12,593**	9,751
債券	**7,895**	10,005
	71,755	346,013
流動(負債)／資產淨額	**(33,710)**	17,021
總資產減流動負債	**(30,788)**	22,212
股本及儲備		
股本	**26,888**	26,888
股份溢價及儲備	**(57,676)**	(5,347)
總(虧絀)／權益(附註)	**(30,788)**	21,541
非流動負債		
租賃負債	**–**	671
	(30,788)	22,212

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

38. 本公司之財務資料*(續)*

*附註：*本公司股本、股份溢價及儲備之變動詳情如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	匯兑儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年七月一日	26,888	48,746	172,750	15,469	5,402	(279,988)	(10,733)
本年度溢利	–	–	–	–	–	32,274	32,274
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日	26,888	48,746	172,750	15,469	5,402	(247,714)	21,541
本年度虧損	–	–	–	–	–	(52,329)	(52,329)
沒收購股權	–	–	–	–	(5,402)	5,402	–
於二零二六年六月三十日	**26,888**	**48,746**	**172,750**	**15,469**	**–**	**(294,641)**	**(30,788)**

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

39. 主要附屬公司

於二零二六年及二零二五年六月三十日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／營運地點	繳足／已發行股本／註冊資本	本公司所持已發行股本／註冊資本面值比例				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 %	
泰福國際(香港)有限公司	香港	港幣1元	–	–	100	100	投資控股
軒盛國際有限公司	英屬處女群島	30,000美元普通股	–	–	100	100	投資控股
Right Lane International Limited	英屬處女群島	30,000美元普通股	100	100	–	–	投資控股
Jelly Cage Limited	英屬處女群島	1美元普通股	–	–	100	100	投資控股
Greater China Strategic Aviation Development Investment Holdings Limited	英屬處女群島	10,000美元普通股	100	100	–	–	投資控股
Brightness Energy Enterprise Limited	英屬處女群島	10,000美元普通股	100	100	–	–	投資控股
Arts Award Limited	英屬處女群島	10,000美元普通股	100	100	–	–	投資控股
Golden Might Limited	英屬處女群島	10,000美元普通股	100	100	–	–	投資控股
NeoCloud Intelligent Computing Technology Limited^	英屬處女群島	50,000美元普通股	–	–	51	–	暫停業務
旭福有限公司	香港	港幣1元	–	–	100	100	投資控股
瓊港澳航空發展投資有限公司(「**瓊港澳發展投資**」)	香港	港幣10,000元	–	–	51	51	貨機租賃業務
瓊港澳航空物流有限公司	香港	港幣10,000元	–	–	100	100	暫停業務
錦能企業(香港)有限公司	香港	港幣10,000元	–	–	100	100	暫停業務
藝能企業(國際)有限公司	香港	港幣10,000元	–	–	100	100	暫停業務
金威企業(香港)有限公司	香港	港幣10,000元	–	–	100	100	投資控股
鄭州昌盾資產管理有限公司(「**鄭州昌盾**」)**	中國	港幣10,000,000元	–	–	100	100	投資控股
鄭州旭啟企業管理有限公司(「**鄭州旭啟**」)**	中國	人民幣500,000元	–	–	100	100	投資控股
鄭州金福商業管理有限公司(「**鄭州金福**」)***	中國	人民幣7,700,000元	–	–	100	100	物業營運
鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「**中原錦藝**」)***	中國	人民幣5,000,000元	–	–	100	100	物業營運
鄭州旭福商業運營管理有限公司(「**鄭州旭福**」)***	中國	人民幣500,000元	–	–	100	100	物業營運

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

39. 主要附屬公司*(續)*

於二零二六年及二零二五年六月三十日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊／營運地點	繳足／已發行股本／註冊資本	本公司所持已發行股本／註冊資本面值比例				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 %	
鄭州英浩物業服務有限公司（「**鄭州英浩**」）***	中國	人民幣500,000元	–	–	100	100	物業營運
鄭州英瀚物業服務有限公司（「**鄭州英瀚**」）***	中國	人民幣500,000元	–	–	100	100	物業營運
鄭州英睿物業服務有限公司（「**鄭州英睿**」）***	中國	人民幣500,000元	–	–	100	100	物業營運
鄭州正旭商業運營管理有限公司（「**鄭州正旭**」）****	中國	人民幣450,000元	–	–	77.78	77.78	物業營運
鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「**鄭州龍啟翔**」）****	中國	人民幣1,000,000元	–	–	70	70	物業營運
鄭州義尺商業運營管理有限公司（「**鄭州義尺**」）****,^	中國	人民幣500,000元	–	–	90	–	物業營運
瓊港濠航空發展投資(深圳)有限公司（「**瓊港濠深圳**」）***	中國	人民幣5,000,000元	–	–	100	100	暫停業務
福建子玥能源有限公司（「**福建子玥**」）***	中國	人民幣10,000,000元	–	–	100	100	煤炭貿易
浙江錦益能能源發展有限公司（「**浙江錦益能**」）***,^	中國	人民幣120,000,000元	–	–	100	–	暫停業務
內蒙古得躍能源發展有限公司（「**內蒙古得躍**」）***,^	中國	人民幣120,000,000元	–	–	100	–	暫停業務

** *鄭州昌盾及鄭州旭啟乃根據中國有關法律及法規成立之外商獨資企業。*

*** *鄭州金福、中原錦藝、鄭州旭福、鄭州英浩、鄭州英瀚、鄭州英睿、瓊港濠深圳、福建子玥、浙江錦益能及內蒙古得躍乃根據中國有關法律及法規成立之境內獨資企業。*

**** *鄭州正旭、鄭州龍啟翔及鄭州義尺乃根據中國有關法律及法規成立之境內非獨資企業。*

^ *該等附屬公司乃於報告期內新成立。*

於兩個年度末及於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度，概無附屬公司發行任何債務證券。

應收／應付附屬公司款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

* *僅供識別*

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 非控股權益

本集團非全資附屬公司中具重大非控股權益者之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點／主要營運地點	非控股權益所持擁有權及投票權比例		分配至非控股權益之溢利／(虧損)		累計非控股權益	
		二零二六年	二零二五年	**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
瓊港澳航空發展投資有限公司（「**瓊港澳發展投資**」）	香港／香港	**49%**	49%	**(13)**	(2,926)	**(2,934)**	(2,921)
鄭州正旭商業運營管理有限公司（「**鄭州正旭**」）	中國／中國	**22.22%**	22.22%	**1,726**	622	**2,558**	738
鄭州義尺商業運營管理有限公司（「**鄭州義尺**」）	中國／中國	**10%**	–	**949**	–	**1,039**	–
鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「**鄭州龍啟翔**」）	中國／中國	**30%**	30%	**31,566**	(561)	**32,407**	(567)

本公司附屬公司中擁有重大非控股權益者之財務摘要資料載列如下。下列財務摘要資料乃經公平值調整後，且於集團內部抵銷前之金額。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 非控股權益*(續)*

瓊港澳航空發展投資有限公司(「瓊港澳發展投資」)

	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
流動資產	**60**	67
流動負債	**(6,050)**	(6,030)
	(5,990)	(5,963)
下列人士應佔虧絀：		
本公司擁有人	**(3,056)**	(3,042)
非控股權益	**(2,934)**	(2,921)
	(5,990)	(5,963)

	截至二零二六年六月三十日止年度港幣千元	自二零二四年十月八日(註冊成立日期)至二零二五年六月三十日期間港幣千元
收益	**–**	59,110
其他收入	**5,000**	223
開支	**(5,027)**	(65,306)
本年度／期間虧損及全面開支總額	**(27)**	(5,973)
下列人士應佔本年度／期間虧損及全面開支總額：		
本公司擁有人	**(14)**	(3,047)
非控股權益	**(13)**	(2,926)
	(27)	(5,973)
來自下列活動之淨現金(流出)／流入：		
經營活動	**(2)**	(184)
投資活動	**–**	187
淨現金(流出)／流入	**(2)**	3

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 非控股權益*(續)*

鄭州正旭商業運營管理有限公司(「鄭州正旭」)

	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
非流動資產	**33,215**	19,231
流動資產	**184**	744
流動負債	**(2,823)**	(1,067)
非流動負債	**(19,063)**	(15,584)
	11,513	3,324
下列人士應佔權益：		
本公司擁有人	**8,955**	2,586
非控股權益	**2,558**	738
	11,513	3,324

	截至二零二六年六月三十日止年度港幣千元	自二零二四年十月二十三日(註冊成立日期)至二零二五年六月三十日期間港幣千元
收益	**1,349**	–
其他收入	**12,667**	4,045
開支	**(6,248)**	(1,247)
本年度／期間溢利	**7,768**	2,798
本年度／期間其他全面收益	**457**	36
本年度／期間全面收益總額	**8,225**	2,834
下列人士應佔本年度／期間溢利：		
本公司擁有人	**6,042**	2,176
非控股權益	**1,726**	622
	7,768	2,798
下列人士應佔本年度／期間全面收益總額：		
本公司擁有人	**6,397**	2,204
非控股權益	**1,828**	630
	8,225	2,834

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 非控股權益*(續)*

鄭州正旭商業運營管理有限公司(「鄭州正旭」)*(續)*

	截至二零二六年六月三十日止年度 港幣千元	自二零二四年十月二十三日(註冊成立日期)至二零二五年六月三十日期間 港幣千元
來自下列活動之淨現金(流出)／流入：		
經營活動	**24**	307
投資活動	**1**	1
融資活動	**(520)**	319
淨現金(流出)／流入	**(495)**	627

鄭州義尺商業運營管理有限公司(「鄭州義尺」)

	於二零二六年六月三十日 港幣千元
非流動資產	**39,929**
流動資產	**4,849**
流動負債	**(11,330)**
非流動負債	**(23,060)**
	10,388
下列人士應佔權益：	
本公司擁有人	**9,349**
非控股權益	**1,039**
	10,388

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 非控股權益*(續)*

鄭州義尺商業運營管理有限公司(「鄭州義尺」)*(續)*

	自二零二五年七月二十八日(註冊成立日期)至二零二六年六月三十日期間 港幣千元
收益	**3,784**
其他收入	**10,110**
開支	**(4,408)**
本期間溢利	**9,486**
本期間其他全面收益	**327**
本期間全面收益總額	**9,813**
下列人士應佔本期間溢利：	
本公司擁有人	**8,537**
非控股權益	**949**
	9,486
下列人士應佔本期間全面收益總額：	
本公司擁有人	**8,832**
非控股權益	**981**
	9,813
來自下列活動之淨現金流入：	
經營活動	**6,680**
融資活動	**(2,489)**
淨現金流入	**4,191**

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 非控股權益*(續)*

鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司(「鄭州龍啟翔」)

	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
非流動資產	**297,663**	–
流動資產	**22,617**	7,502
流動負債	**(38,134)**	(9,391)
非流動負債	**(174,123)**	–
	108,023	(1,889)
下列人士應佔權益／(虧絀)：		
本公司擁有人	**75,616**	(1,322)
非控股權益	**32,407**	(567)
	108,023	(1,889)

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

40. 非控股權益*(續)*

鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司(「鄭州龍啟翔」)*(續)*

	截至二零二六年六月三十日止年度 港幣千元	自二零二五年四月十一日(註冊成立日期)至二零二五年六月三十日期間 港幣千元
收益	**36,750**	–
其他收入	**126,788**	–
開支	**(58,317)**	(1,869)
本年度／期間溢利／(虧損)	**105,221**	(1,869)
本年度／期間其他全面收益／(開支)	**3,559**	(20)
本年度／期間全面收益／(開支)總額	**108,780**	(1,889)
下列人士應佔本年度／期間溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	**73,655**	(1,308)
非控股權益	**31,566**	(561)
	105,221	(1,869)
下列人士應佔本年度／期間全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	**76,146**	(1,322)
非控股權益	**32,634**	(567)
	108,780	(1,889)
來自下列活動之淨現金(流出)／流入：		
經營活動	**3,996**	2,662
投資活動	**4**	–
融資活動	**(5,399)**	–
淨現金(流出)／流入	**(1,399)**	2,662

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

41. 主要非現金交易

除於綜合財務報表其他地方所披露者外，於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度內，概無訂立其他重大非現金交易。

42. 未決訴訟

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十六日之公佈，內容有關未決訴訟。

本公司分別於二零二五年六月二十五日及二零二五年七月三十日接獲MSC Air Cargo SA（「**MSC**」）向香港特別行政區高等法院提交之傳票及申索陳述書。該索償基於本公司簽發之按需公司擔保，要求本公司支付2,000,000美元之擔保金額。該擔保涉及MSC與本公司之非全資附屬公司瓊港澳航空發展投資有限公司所訂立之貨機租賃協議項下之責任。

本公司已取得法律意見，並擬積極抗辯該項申索。根據該法律意見及管理層評估，管理層認為本集團具備充分抗辯理由。

因此，管理層認為此訴訟結果不會對本集團財務狀況或經營業績構成重大不利影響。於截至二零二六年六月三十日止年度內及截至綜合財務報表批准之日，訴訟並無任何重大進展。綜合財務報表中未就此事項計提任何負債撥備。

除上述訴訟外，於截至二零二六年六月三十日止年度內及截至綜合財務報表批准之日，本集團並無涉及其他重大訴訟或仲裁。

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

43. 報告期後事項

於二零二六年七月，本集團向獨立第三方取得合共港幣20,000,000元及3,000,000美元的貸款融資，均按年利率12%計息，原訂於二零二七年七月償還。有關款項已以股東貸款形式墊付予Edgeon Data Co., Ltd.。有關該等股東貸款之進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註23(c)。

於二零二六年九月，本集團向獨立第三方取得港幣10,000,000元的融資，按年利率12%計息，並須於二零二七年九月償還，及取得港幣40,000,000元的融資，按年利率8%計息，並須於二零二八年九月償還。有關款項已用於償還本集團於二零二六年六月三十日應付一名獨立第三方之借貸，以及繼續支持本集團於Edgeon Data Co., Ltd.的投資及向其提供之股東貸款。於二零二六年六月三十日，本集團之未償還借貸為港幣40,000,000元，截至本報告日期已悉數結清。

其後於二零二六年九月，本集團與上述於二零二六年七月及二零二六年九月獲得的貸款融資的獨立第三方貸款人訂立進一步延期協議，據此，原定於二零二七年到期的各項融資之到期日均延長至二零二八年六月三十日，而所有其他條款及條件則維持不變。

於二零二六年九月，本集團與一名獨立第三方訂立兩份補充協議，將兩批賬面值總額約港幣7,895,000元之非上市及不可轉讓債券之還款期限延長至二零二九年十二月三十一日。債券的所有其他條款均維持不變。

除上述事項外，自報告期末至綜合財務報表獲准刊發日期期間，並無發生其他須調整綜合財務報表或於綜合財務報表附註披露之事件。

財務概要

業績

	截至六月三十日止年度				
	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	**二零二六年 港幣千元**
收益	184,601	143,233	111,160	81,240	**116,914**
本年度(虧損)／溢利	(88,159)	(683,448)	(270,792)	39,027	**16,457**
每股(虧損)／盈利	(3.60)港仙	(25.42)港仙	(10.07)港仙	1.56港仙	**(0.66)港仙**

資產及負債

	於六月三十日				
	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	**二零二六年 港幣千元**
資產總值	2,297,458	1,233,142	711,114	605,228	**839,050**
負債總額	(1,285,034)	(964,700)	(719,052)	(572,699)	**(786,935)**
總權益／(虧絀)	1,012,424	268,442	(7,938)	32,529	**52,115**

租賃投資物業附錄

於二零二六年六月三十日租賃投資物業之詳情：

地址	現有用途	截至二零二六年六月三十日止租賃年度
中國河南省 鄭州市中原區 棉紡西路36號 A區地庫一層部分及 四層部分以及B區四層	購物商場	二零二一年六月二十二日至 二零三六年六月二十一日
中國河南省 鄭州市中原區 棉紡西路40號 C區地庫一層及一至五層	購物商場	二零二一年六月十八日至 二零三六年六月十七日
錦藝智雲城第一期(第一及二批次) 中國河南省鄭州市新密市曲梁鎮 人和路以東、勞動街以南、 興業路以西、花園街以北	工業園區	二零二四年三月二十一日至 二零二七年三月二十日
錦藝智雲城第二期(第一批次) 中國河南省鄭州市新密市曲梁鎮 人和路以東、勞動街以南、 興業路以西、花園街以北	工業園區	二零二四年七月二十三日至 二零二七年七月二十二日
錦藝智雲城第二期部分(第一及二批次) 中國河南省鄭州市新密市曲梁鎮 人和路以東、勞動街以南、 興業路以西、花園街以北	工業園區	二零二四年五月八日至 二零三九年五月七日
中國河南省鄭州市龍湖鎮 雙湖大道150號 龍湖錦藝城 1座負105室、101室、201室及529室	購物商場	二零二五年七月一日至 二零三五年六月三十日

*附註：*上述租賃投資物業之租期為中等水平，即少於50年但不少於10年。