



中華汽車有限公司

股票編號 026

2025

二零二五年度年報

目錄

	頁
公司資料.....	2
董事報告書	3-10
環境、社會及管治報告	11-23
企業管治報告	24-34
董事局主席報告書.....	35-36
董事及高級行政人員簡介	37-38
獨立核數師報告	39-42
綜合收益表	43
綜合全面收益表	44
綜合財務狀況表	45
綜合權益變動表	46-47
綜合現金流動表	48-49
財務報表附註	50-86
財政撮要.....	87
集團物業.....	88

前瞻性陳述

本文件中所包含的某些陳述可能被視為「前瞻性陳述」。這些前瞻性陳述涉及已知和未知的風險、不確定性及其他非本公司所能控制的因素，可能導致本公司的實際表現或經營業績與前瞻性陳述中所暗示的情況有重大出入。本公司將不會更新這些前瞻性陳述。本公司及其董事、僱員和代理均不會承擔倘因任何前瞻性陳述不能實現或變得不正確而引致的任何責任。

公司資料

董事局

執行董事

顏亨利醫生 主席

翁順來 行政總裁

Michael John MOIR

非執行董事

顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)

獨立非執行董事

Anthony Grahame STOTT

陳智文

周明德醫生

Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)

秘書

朱麗珊

註冊辦事處

香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行

律師

孖士打律師行

年利達律師行

顏潔齡律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所

於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心17樓

網頁

www.chinamotorbus.com.hk

www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm

股票代號

026

董事報告書

中華汽車有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)謹此提呈截至2025年6月30日止之年報及經審核財務報表。

主要營業地點

中華汽車有限公司是在香港成立及註冊的公司，其註冊辦事處和主要營業地點為香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室。

集團的主要活動、營運及業務回顧

本公司及其附屬公司之主要業務為物業發展及投資。附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註10。載於本年報的主席報告書、企業管治報告及環境、社會及管治報告中之內容包含按照香港《公司條例》(香港法例第622章)(「《公司條例》」)附表5要求而須作出有關該等業務之進一步討論及分析，該等內容構成本董事報告書之一部份。

本集團之營業額及營業盈利之地域分析載於財務報表附註2。

合營企業

於2025年6月30日的合營企業之詳情載於財務報表附註11。

聯營公司

於2025年6月30日的聯營公司之詳情載於財務報表附註12。

股息

本公司董事局(「董事局」)於2025年2月採納並批准經修訂之股息政策，旨在持續及定期派發股息。在制定本公司之股息政策時，董事局認同必須在向股東派發定期股息與保留充足現金進行再投資以增加本公司未來利潤之間取得平衡，務求日後向股東派發更高之股息。

股息派發將根據本集團的財務表現、未來資金需求、財務狀況、一般經濟及業務狀況等因數而釐定，其中包括有關年度之經常性收入(即租金及財務收入盈利)所得之稅後盈利。倘出售投資物業／待售發展項目獲得額外盈利時，董事局會在考慮本公司將該等所得款項再投資以賺取未來利潤的機會後，考慮派發一次性特別股息。投資物業重估而產生的未變現盈利或虧損乃非現金性質，將不會考慮用以釐定股息。

董事局目標於本公司每個財政年宣派及／或建議派發三次股息：分別為截至本公司財政年度12月31日止首六個月的第一次中期股息，將於緊接該六個月期間結束後的下一曆年2月或前後宣派；第二次中期股息將於該下一曆年7月或前後宣派；末期股息將由董事局建議，並於下一曆年11月或前後由本公司在其股東週年常會上宣派。

在考慮經修訂股息政策所載原則及於2024年12月出售一項投資物業所獲得之利潤後，本公司已於2025年6月24日派發第一次中期股息每股港幣1角(2024年：港幣1角)及特別股息每股港幣4元9角(2024年：港幣1元)，並將於2025年10月17日派發第二次中期股息每股港幣3角(2024年：港幣3角)。於適當考慮經修訂股息政策後，董事局現建議派發截至2025年6月30日止年度之末期股息每股港幣1角(2024年：港幣1角)及特別股息每股港幣1元7角(2024年：港幣1元7角)。

待股東於即將舉行的股東週年常會上批准，末期股息及特別股息將於2026年2月6日派付。

固定資產

本年度固定資產之變動載於財務報表附註9。

董事報告書(續)

董事

年內及截至本年報日期止的本公司董事名單載於第2頁，有關董事的更多資訊載於第37頁至38頁。

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)第3.13條就其獨立性而作出的確認函，並仍然認為獨立非執行董事具獨立性。

根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)第109及114條，顏亨利醫生、Anthony Grahame STOTT先生、陳智文先生、周明德醫生、Michael John MOIR先生、翁順來先生、Lynne Jane ARNETT女士及顏淑嫻醫生將會依章告退，全體告退董事均符合資格並願意於即將召開之股東週年常會重選連任(重選董事之詳細資料載於本年報隨附的通函附錄一)。

附屬公司董事

年內及截至本年報日期止，顏亨利醫生、顏潔齡女士及翁順來先生曾擔任本公司的一家或多家附屬公司董事。

董事及最高行政人員於股本之權益

於2025年6月30日，本公司每名董事及最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券條例」)第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債券中，擁有已根據《證券條例》第352條須予備存的登記冊中記錄，或已依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	中華汽車有限公司 持有股份數量				佔發行股份 總數百分比 ⁽²⁾
	個人權益	家族權益	其他權益	總數	
顏亨利醫生	7,173,125	250	33,468 ⁽¹⁾	7,206,843	15.94%
Anthony Grahame STOTT	50,600	—	—	50,600	0.11%
陳智文	600	—	—	600	0.00%
周明德醫生	4,137	—	—	4,137	0.01%
Michael John MOIR	2,000	—	—	2,000	0.00%
翁順來	29,200	—	—	29,200	0.06%
Lynne Jane ARNETT	600	—	—	600	0.00%
顏淑嫻醫生	600	—	—	600	0.00%

附註：

(1) 其他權益中包括33,468股股份，由已故黃亦梅遺產持有，而顏亨利醫生、顏潔齡及已故顏傑強分別以其自身及透過作為已故顏成坤遺產之受益人擁有該等股份權益。

(2) 持股百分比已四捨五入至小數點後兩位。

除以上所披露外，於2025年6月30日，本公司之董事或最高行政人員，概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券條例》)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

董事報告書(續)

認購股份或債券之安排

於本回顧年度內，本公司並無授予任何董事或最高行政人員任何權利認購本公司的股份。

本年度內，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東及其他人士之股份權益(董事及最高行政人員以外)

於2025年6月30日，根據《證券條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司董事或最高行政人員以外，每名人士於本公司已發行股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

主要股東	持有股份數目	佔發行股份總數 百分比 ⁽⁶⁾
顏潔齡	5,280,813 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	11.68%
顏蘇雪文	6,975,731 ⁽³⁾⁽⁴⁾	15.43%
其他人士		
支聲韻	3,766,200 ⁽⁵⁾	8.33%

附註：

- (1) 包括由已故黃亦梅遺產持有之33,468股股份，而顏亨利醫生、顏潔齡及已故顏傑強分別以其自身及透過作為已故顏成坤遺產之受益人擁有該等股份權益。
- (2) 包括根據其配偶已故Fritz HELMREICH遺囑，以遺囑唯一執行人及唯一受益人身份持有50,000股股份，以及由坤梅有限公司持有之349,000股股份。顏潔齡持有坤梅有限公司31%已發行股份，已故顏成坤遺產持有該公司25%股份，其中，顏潔齡為獲授予遺囑認證的兩名聯合遺產執行人之一，亦為三分之一的遺產受益人。
- (3) 顏潔齡乃顏亨利醫生之胞姊及其女兒顏淑嫻醫生之姑媽，顏蘇雪文乃顏潔齡之弟婦及顏亨利醫生之嫂子。根據香港《公司收購、合併及股份回購守則》，彼等被推定為一致行動人士，合共持有已發行股份總數的43.04%(包括於附註(1)及(4)所述，彼等各自擁有已故黃亦梅遺產所持有的33,468股股份)。
- (4) 附註(1)所述由已故黃亦梅遺產持有之33,468股股份，其中顏蘇雪文作為已故顏傑強之遺囑聯名執行人及受益人擁有權益。
- (5) 支聲韻持有的3,766,200股股份，乃透過支聲韻全資控制的公司Hyacinth Development Holdings Limited持有。
- (6) 持股百分比已四捨五入至小數後兩位。

除前述者外，於2025年6月30日，本公司並無獲知會有其他本公司股份或相關股份之權益或淡倉須記錄於根據《證券條例》第336條所存置的登記冊內。

董事報告書(續)

董事於交易、安排或合約中之重大權益

於年結日或本年度任何時間，本公司或任何其附屬公司概無訂立任何與本公司業務有關且令董事或其關連實體(不論直接或間接)擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則及在《公司條例》條文規限下，本公司應就每名董事因其作為董事所訂立的任何合約或所作出的行為或事情，或以任何方式履行其職責時所可能招致或須承擔的所有費用、損失或開支向其提供彌償。本公司亦可彌償任何董事因在任何法律程序(不論民事或刑事)中為其抗辯所產生的任何責任，前提是該訴訟的判決對其有利或該董事獲判無罪。根據《上市規則》企業管治守則的要求，本公司亦已就針對其董事的法律行動作適當的投保安排。

董事之服務合約

擬在即將召開之股東週年常會上重選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之未屆滿服務合約。

董事酬金及五名最高薪酬之董事／僱員

董事酬金及五名最高薪酬之董事／僱員之詳情載於財務報表附註6。

僱員和薪酬政策

截至2025年6月30日止年度，本集團的僱員成本總額(包括薪金、花紅、社會保險及公積金)載於財務報表附註5(a)及6。

本集團的薪酬政策是基於個別僱員的表現、資歷及能力而定，並由薪酬委員會定期檢討。其目的是提供具競爭力及足夠水平的薪酬，以吸引、挽留及激勵具備合適質素的僱員。

董事酬金由薪酬委員會建議，並由董事局決定。對於執行董事，薪酬將根據其功績，並會考慮集團的經營業績、個人表現和可比市場統計數據而釐定。對於非執行董事(包括獨立非執行董事)，僅支付固定袍金，並根據相關的時間投入、本集團的規模和複雜性，且參考同業公司的基準，將袍金釐定在適當的水平，以吸引和挽留高質素的非執行人才。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2025年6月30日止年度，本公司在聯交所購回58,000股本公司股份(「回購股份」)，總代價(扣除開支前)為港幣3,004,000元。於2024年11月7日註銷回購股份後，本公司已發行股份總數為45,218,856股。年內購回股份的詳情載於財務報表附註17(c)。

除上文所披露者外，於本年度，本公司或其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售庫存股份(倘適用))。

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註17(c)。

董事報告書(續)

僱員退休金計劃

由2000年12月1日起，本集團已按照強制性公積金條例成立了強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，為根據香港僱傭條例僱用但未能享受本集團之界定利益退休金計劃(此計劃已於2021年3月31日終結)之僱員提供退休金福利。強積金計劃為一項界定供款計劃，其資產乃與本集團之資產分開持有及由獨立之信託人管理。在強積金計劃下，僱主及僱員各自須向該計劃作出相當於僱員有關入息5%之強制性供款，而有關入息之上限則根據強制性公積金條例之規定而定。除強制性公積金條例規定之最低供款外，本集團為參與強積金計劃之一名僱員提供自願補貼供款。

就強積金計劃而言，供款已於產生時列作支出。由於僱員在離職時有權全額獲得其供款，故並無沒收款項可用以抵銷已退出強積金計劃的僱員之本公司供款。

年度業績的評論

本年度租金收入減少，主要由於於2024年12月出售Albany House，導致該物業於本財政年度下半年不再產生租金收入。辦公室市場需求仍然疲弱，以及來自香港島和九龍東其他新開發商業區的競爭可能會持續影響本集團來年的租金收入。

本年度財務收入減少，主要由於年內平均利率下降導致利息收入減少，惟部份跌幅已由本年度錄得之兌匯收益所抵銷。

本年度之財務表現符合本公司之經營模式，既提供穩定的收入來源，同時長期保存和創造價值。

收入、營業盈利及年度業績

本集團之營業額為投資物業之租金收入，於本回顧年度之金額為港幣5,300萬元(2024年：港幣7,000萬元)。本集團本年度之營業盈利為港幣7,700萬元，而去年則為港幣9,500萬元，主要反映租金收入及利息收入減少，惟部份獲本年度的兌匯收益所抵銷。股東除稅後應佔之虧損為港幣1.85億元(2024年：港幣2.62億元)，主要反映本集團及合營公司所持有之投資物業錄得淨重估虧損。本年度投資物業估值淨虧損港幣3.90億元(包括合營公司持有之投資物業估值淨虧損)(2024年：港幣4.05億元)，為非現金性質，因此對本集團的經營現金流並無影響。本集團的整體財務狀況保持健康。受惠於本年度出售英國一項投資物業獲利港幣1.09億元，本年度股東應佔稅後虧損較去年有所收窄。於是年度，集團一家附屬公司終止其海外業務，因此有關之外匯儲備已重新歸類為損益項目。

流動資金及財政資源

於2025年6月30日，本集團並無銀行借款(2024年：港幣零元)，持有現金及現金等值項目港幣13.36億元(2024年：港幣12.12億元)，以短期存款或銀行結存及庫存現金形式持有。到期日超過三個月之銀行存款金額為港幣1.10億元(2024年：港幣1.75億元)。

本回顧年度，來自業務活動之淨現金流入為港幣500萬元(2024年：港幣2,900萬元)。合營企業歸還之貸款及派發股息之總額分別為港幣5,700萬元及港幣1,800萬元(2024年：分別為港幣7,800萬元及港幣1,600萬元)，向一家聯營公司發出新貸款港幣2.93億元(2024年：港幣1.23億元)。本集團於截至2025年6月30日止年度之綜合現金流動表載於本年報第48頁至第49頁。

董事報告書(續)

本集團資本架構

截至2025年6月30日止年度，本集團並無任何已發行借貸資本、任何銀行透支及承兌負債、或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承諾。

資本支出及承擔

年內產生的資本支出為港幣26.1萬元(2024年：港幣15.4萬元)。

主要客戶及供應商

本財政年度內主要客戶及供應商所佔本集團之營業額及採購額之相關資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	營業額	採購額
最大客戶	20%	
首五名最大客戶	51%	
最大供應商		62%
首五名最大供應商		79%

就董事所知，本公司董事、其關連人士或任何股東(據董事所知持有本公司股本5%以上者)，於本年內任何時間概無於此等主要客戶或供應商中擁有任何權益。

按證券上市規則第13.20條及第13.22條所作之披露

於2025年6月30日，本集團對聯屬公司(定義按上市規則)有以下之貸款：

聯屬公司名稱	本集團應佔權益	未使用貸款 融資額度	本集團按貸款融 資已作出之貸款	本集團作出之 其他貸款金額	本集團所提供之 財務資助總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
Hareton Limited	50%	980,650	819,350	205,407	2,005,407
Joyful Sincere Limited*	20%	351,368	1,606,632	—	1,958,000

* 透過Windcharm Property Holdings Limited

上述財務資助及其他貸款均無抵押、免息及無固定還款期，惟向Joyful Sincere Limited提供之部份財務資助除外。根據於2015年5月29日簽署之融資協議，向Joyful Sincere Limited提供之財務資助其中若干部份會按年息4.5%收取利息，其前提為Joyful Sincere Limited須已支付所有發展成本及已清還其他負債並有餘款。

董事報告書(續)

按證券上市規則第13.20條及第13.22條所作之披露(續)

聯屬公司於2025年6月30日之合併財務狀況表如下(不含股東貸款共港幣10,082,674,000元)：

	港幣千元
非流動資產	3,811,200
流動資產	8,373,191
流動負債	(389,227)
	7,983,964
非流動負債	(91,323)
	11,703,841

於2025年6月30日，本集團在上述聯屬公司中應佔的權益為港幣3,450,149,000元(2024年：港幣3,411,295,000元)。

財務資料撮要

本集團過去五年之財務資料撮要載於第87頁。

儲備

可供分派予股東之儲備詳情載於財務報表附註17(e)。

或然債務

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然債務(2024年：無)。

外匯風險管理

本集團主要的外幣資產及負債為以美元及英鎊計值的銀行存款及在英國以英鎊計值的直接物業投資、租金收入及其他開支，由管理層定期監控。本集團面臨的貨幣風險主要來自以美元及英鎊計值之銀行存款。

有關本集團於結算日要承受之貨幣風險的進一步詳情載於財務報表附註18(d)。

重大投資或資本資產的未來計劃

來年，本集團之重大投資預期將集中於柴灣內地段178號的重建項目，此新地段乃以交回柴灣內地段88號而換取，而本集團應佔重建項目的建築成本所需資金預計將由本集團的儲備撥付。

此外，董事局可能會於物業市場調整期間尋找任何優質的投資機會。

董事報告書(續)

與僱員、客戶和供應商的關係

本集團視僱員為集團可持續發展的寶貴資產。為了吸引和激勵僱員，本集團致力提供具競爭力的薪酬待遇，並定期檢討相關待遇。

雖然本集團採用簡單的經營模式，但會通過各種平台與客戶和供應商保持良好關係及聯繫，以獲得他們的建議和反饋。

物業

本集團擁有之物業詳情及分類載於第88頁。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司從可公開獲得的資料及就董事所知，本公司已維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

核數師

畢馬威會計師事務所任滿告退，但願意受聘復任。在行將召開之股東週年常會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事局命
主席
顏亨利醫生

香港，2025年9月29日

環境、社會及管治報告

關於本報告

中華汽車有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)之環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(「《環境、社會及管治報告指引》」)編製，本報告旨在呈報本集團於2024年7月1日至2025年6月30日期間(「報告期間」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的表現。有關企業管治之事宜則於本年報第24頁至第34頁之「企業管治報告」中詳述。除本集團認為對本集團業務不適用之條文外(以下報告中有詳述)，本環境、社會及管治報告在報告期間已遵遁所有環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」條文。

匯報範圍

本環境、社會及管治報告詳述本集團於報告期間的環境、社會及管治表現及活動。報告範圍涵蓋本集團於物業投資業務方面的營運，該業務對本集團具有財務重要性及營運影響力。

在環境及社會政策方面，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團在香港擁有或投資的多項物業，詳情載列如下：

香港物業地點	現時用途
持作投資之物業	
香港柴灣永泰路60號柴灣工業城第一期3樓8至14室	工業
香港北角英皇道510號港運大廈21樓、26樓(不包括2606至08室)、27樓及28樓	辦公室
香港北角丹拿道51至61號港運城第一座37樓B室	住宅
香港北角丹拿道51至61號港運城第二座35樓E至F室及36樓E至H室及37樓C至H室	住宅
香港九龍佐敦道3號3 Jordan(「3 Jordan」)	住宅及商業
香港北角渣華道180號港濤軒47樓A至E室及地下1至7號商舖及8個停車位	住宅、商業及停車位
本集團自用及擁有之物業	
香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606至08室	辦公室
香港金鐘金鐘道95號統一中心24樓D室	辦公室

除上文所述外，本集團在英國擁有一項物業，並已委任Savills (UK) Limited為其物業管理。

本集團的主營業務主要在香港進行，尤其是上述香港物業，構成本集團在政策制定及營運管理方面的核心架構。因此，本報告期內所包含的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)和其他統計資料將集中於該等物業。

環境、社會及管治報告(續)

匯報原則

根據《環境、社會及管治指引》，本環境、社會及管治報告乃以下述原則為基礎：

重要性：

我們定期與持份者溝通，以更深入地瞭解他們對影響其可持續發展議題的關注。我們並會定期參考同業、本地和區域的可持續發展準則，以提升可持續發展的背景、重要性和資訊披露。有關重要性評估及持份者參與的詳情，載於下文「管治架構」一節。

量化：

本集團並無營運任何製造工廠，亦無在所擁有的物業上進行任何建築及開發工程，因此我們的營運對環境及社會的影響甚微。儘管如此，本集團仍積極支持低碳辦公模式，鼓勵員工節約用電和用紙，且會定期檢視用電量(以千瓦時為單位)、電費和紙張消耗開支。對於本集團持有權益的發展中物業，我們堅持由合營夥伴負責管理該等投資項目，並要求其在環境管理方面秉持高度的社會責任標準，例如太古地產有限公司。

平衡：

本環境、社會及管治報告所載乃基於本集團的政策、文件及既有實務記錄編製，旨在提供本集團於環境、社會及管治的表現及待改善領域的客觀概覽。

一致性：

本環境、社會及管治報告是根據《環境、社會及管治報告指引》編製，並採用一致的方法評估主要關鍵績效指標。本報告所採用的方法、關鍵績效指標或其他相關因素均無變動，因此可與本集團2024年度的環境、社會及管治報告作具意義的比較。

管治架構

管理方法和監察框架

良好的企業治理是有效環境、社會及管治管理的關鍵。董事局負責制定、執行及匯報本集團的環境、社會及管治策略，董事局亦負責評估環境、社會及管治風險與機遇的影響，同時考慮本集團的長遠業務目標。

持份者參與

我們相信，持份者的反饋不僅有助於全面且適切地評估我們的環境、社會及管治表現，還能有助於提升本集團的整體表現。持續與我們的主要持份者(包括股東、業務夥伴、員工、供應商、服務供應商、租戶和社區)互動，為本集團提供機會以聆聽他們的關注及建立共同目標。這將推動我們的業務發展朝正確方向邁進，並促進我們營運的可持續性。因此，本集團透過業績公告和年度報告等多種渠道，以開放、誠實及積極的態度與持份者溝通。

本集團意識到我們的營運影響眾多持份者，例如股東、員工、供應商、服務供應商及租戶，他們對本集團有不同的期望。本集團將繼續與他們保持溝通，以改善我們的環境、社會及管治策略。

環境、社會及管治報告(續)

持份者參與(續)

下表總結了本集團所採用的溝通渠道，及已達成的共同關注事項或共同目標：

持份者	溝通渠道	已達成的共同關注事項／共同目標
股東／投資者	● 股東週年常會及股東特別大會 ● 公告、通函、中期及年度報告 ● 本公司網頁www.irasia.com/listco/hk/cmb/及www.chinamotorbus.com.hk ● 投資者關係聯絡方式：透過電郵(ir@chinamotorbus.com.hk)、傳真或郵寄	● 本集團的業務發展及財務表現 ● 有關環境及社會事項的資訊，如氣候變化及環境、社會及管治策略 ● 企業管治事項
業務夥伴	● 會議 ● 電話會議 ● 商務合作協議磋商 ● 共同業務發展	● 遵守適用的法律法規 ● 發展物業時考慮持份者的關注事項
員工	● 電郵、會議和電話會議 ● 與上級的討論	● 薪酬待遇 ● 專業發展 ● 健康與安全 ● 培訓
服務供應商	● 會議 ● 電話會議 ● 商業協議磋商	● 遵守適用法律法律 ● 服務質量 ● 公平競爭 ● 提升服務質素以加強對租戶的吸引力
租戶	● 會議 ● 電話會議 ● 商業協議磋商	● 遵守適用法律法律 ● 服務質素 ● 就我們的物業及服務向本集團支付款項 ● 環境、社會及管治表現
社區	● 社區和義工活動	● 建設更宜居的環境

環境、社會及管治報告(續)

重要性評估

為了優先處理對本集團營運、聲譽及持份者具有重大影響的可持續發展範疇，我們採用了三步的重要性評估流程。

第一步：識別

根據《環境、社會及管治指引》、同業披露及國際報告標準，審視已識別的可持續發展議題清單。

第二步：優先排序

透過與不同持份者參與活動，並參考各項議題對本集團的關注度、風險及重要性對已識別的議題進行排序，並根據本集團對持份者關注事項及需求的理解，制定優先處理的重要議題清單。

第三步：驗證

審視及驗證重要的可持續發展議題清單，以確保其對本集團及持份者而言具有相關性及重要性，並作進一步行動及適當披露。

策略及重要關注範疇

根據本集團所經營的業務範疇(即物業投資)，並在與持份者的交流過程中，考慮其共同關注事項或已達成的共同目標後，識別及選定我們的可持續發展管理策略的重點優先排序如下：

層面	重要事項
環境	● 氣候變化的緩解及適應能力 ● 資源的使用
社會	● 職業健康與安全 ● 勞工常規 ● 反貪污

目標和指標

我們相信，企業的長遠發展有賴於超越追求短期收益，並審慎考慮其對經濟、社會和環境所造成的外部影響。我們識別並評估與我們業務運營相關的多項環境、社會及管治議題的重要性。經董事局確認後，最具重要性的環境、社會及管治議題成為本集團企業策略的指導方針。我們深明董事局的承擔對本集團推行可持續發展策略至為關鍵。董事局定期全面審視與環境和社會事項相關的目標與指標。在推動可持續發展的過程中，董事局致力提升其對環境、社會及管治領域的認識與關注。

環境、社會及管治報告(續)

環境

本集團的業務性質為物業發展及投資，並不會產生大量排放物如氮氧化物、硫氧化物、可吸入懸浮粒子或任何大量有害或無害廢棄物。本集團之物業管理工作主要由合營夥伴及／或第三方服務供應商負責，至於本集團持有權益的物業發展工程，則全由合營夥伴承擔。本集團已審視主要合營夥伴及服務供應商之環境、社會及管治政策，以確保其符合適當標準。

就本集團擁有及唯一自主管理之物業(即3 Jordan)，我們已進行以下環境管理工作：

- 於所有公用區域安裝高能源效益之LED燈泡；及
- 逐步以高能源效益的空調設備取代現有的獨立冷氣機。

本集團支持減排，並推動節約能源及用水。

排放

如上所述，本集團持有權益的物業發展工程均由我們的合營夥伴負責進行。由於我們並不參與任何製造或建築工程，本集團的主要排放物(即溫室氣體排放)及所產生的廢棄物，主要源自日常營運中對電力、水和紙張等資源的使用。相關的關鍵績效指標載於下文標題為「資源使用」一節中。本集團預期在環境保護方面，例如空氣和溫室氣體排放、向水及土地之排放，以及有害和無害廢棄物的產生，不會對我們的營運造成任何重大風險。

就空氣和溫室氣體排放、向水和土地之排放，以及有害和無害廢棄物產生的相關法律及法規而言，於本報告期間並無發現任何違規情況。

資源使用

由於本集團並無營運任何製造工廠，亦未有直接參與任何物業建築工程，水資源或原材料浪費的重大風險並不適用於我們的業務。本集團物業的電力及水資源消耗主要由租戶產生，因此並不屬於本集團可直接控制範疇。儘管如此，我們仍積極鼓勵租戶盡量減少資源使用。

作為持續推動資源高效使用的一部份，本集團亦實施以下資源管理政策及業務常規，並持續進行監控和檢討。

電力管理

- 於本集團辦公室大部分區域安裝高能源效益的LED照明設備。
- 逐步以高能源效益的新空調設備取代現有的獨立冷氣機。

節約用水

- 於本集團辦公室安裝高效節水設備。

廢物管理

- 透過保存電子紀錄、廢紙利用及在可行情況下採用雙面列印來減少紙張使用量。
- 於辦公室推動廢物分類、回收及循環再用。

環境、社會及管治報告(續)

資源使用(續)

我們針對資源使用方面所制定的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	本集團車輛的汽油消耗屬直接能源消耗，於本報告期內約為4,000公升(2024年：4,000公升)，產生的二氧化碳當量溫室氣體排放(範疇一)約為10公噸(附註1)(2024年：10公噸)，而按本集團實際使用及佔用面積計算的能源消耗密度約為每平方米1.8公升(2024年：每平方米1.8公升)。 本集團的電力消耗(不包括租戶的電力消耗)屬主要的間接能源消耗，於本報告期內約為122,000千瓦時(2024年：128,000千瓦時)，產生的二氧化碳當量溫室氣體排放(範疇二)約為53公噸(附註2)(2024年：59公噸)，而按本集團使用及佔用面積計算的能源消耗密度約為每平方米54.9千瓦時(2024年：每平方米57.5千瓦時)。
關鍵績效指標A2.2 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	本集團(不包括租戶)於本報告期間的總用水量約75立方米(2024年：52立方米)(附註3)，水資源消耗密度約為每平方米0.07立方米(2024年：0.05立方米)。
關鍵績效指標A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	本集團已訂立能源消耗及溫室氣體排放的目標，確保每年不超過現有水平。為此，本集團將不斷審視我們的營運，並在可行情況下致力採用高能源效益的產品和服務。
關鍵績效指標A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	本集團的食水由水務署提供，於香港採購水資源並無困難。本集團已訂立水資源消耗目標，確保每年不超過現有水平。為此，本集團不斷審視我們的營運，並在可行的情況下致力採用節水流程和設備。
關鍵績效指標A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用(本集團的業務營運不涉及成品包裝)。

附註：

- 2024/25年度的直接(範疇一)排放為本集團車輛使用汽油所產生的直接溫室氣體排放，並根據聯交所發佈的《環境關鍵績效指標報告指引》所載的排放系數及方法計算。
- 2024/25年度的間接(範圍二)排放為本集團消耗所購的電力時產生的間接溫室氣體排放，並根據香港電力供應商所提供的預設排放系數計算：分別是電能實業(每千瓦時0.6千克二氧化碳當量)及中華電力(每千瓦時0.38千克二氧化碳當量)。
- 本集團致力提升租戶的居住體驗，因而加強了旗下擁有及管理的商業物業的衛生及清潔措施，導致2024/25年度的總水資源消耗量增加。

環境、社會及管治報告(續)

環境和自然資源

由於我們的業務性質，本集團的營運對環境和天然資源並無重大影響。因此，本集團對氣候變化的最大影響來自我們辦公室及所管理的物業的電力消耗而產生的碳排放。展望未來，本集團將致力維持營運中能源、水及其他天然資源的消耗不超過現有水平，並在可行情況下採用環保產品和服務，同時遵循上文所述的資源使用政策和關鍵績效指標。

氣候變化

本集團意識到緩減氣候變化及管理相關風險與機遇的重要性，這些風險與機遇可能影響我們業務的成功和可持續性。氣候相關議題已納入我們業務策略及風險管理系統。在本年度，我們持續監察、評估及管理與我們業務相關的氣候議題。主要的實體及轉型風險以及我們應對其對我們業務營運可能造成影響的措施概述如下：

急性實體風險：極端天氣情況日益嚴重，可能對我們的建築物圍護結構造成嚴重損壞(例如窗戶破裂、玻璃門損壞及滲水)，導至業務營運中斷和收入損失。

慢性實體風險：在酷熱天氣下，為保持室內舒適溫度，我們物業的能源消耗水平可能上升。極端天氣事件亦可能會增加營運及維修成本。

轉型風險：政府在氣候變化、排放規管及報告要求方面的政策日趨嚴格，可能導致營運成本上升。客戶對環保建築的偏好轉變，亦可能對收入和成本構成壓力。

應對風險的措施：

- 定期進行檢查和資產強化措施，以預防及減輕極端天氣事件所造成的影響；
- 制定緊急應變方案及防護措施，以確保本集團於極端天氣下的日常營運得以持續；及
- 制定環境、社會及管治政策，以提升環境、社會及管治表現(尤其在減少碳排放及能源使用方面)及氣候適應能力。

社會

就業

本集團確保所有員工充分了解其僱傭條款及條件，並符合香港法例及本公司人力資源政策的規定。員工不會因性別、年齡、婚姻狀況、種族背景、宗教信仰、國籍、殘疾或任何受法律保障的身份而受到歧視。本年度，董事局加強了企業管治，並制定《員工多元化政策》，以闡明本集團在員工(包括高級管理層)包容性及多元化方面的方針及承諾。

就有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、休息時間、平等機會、多元化、反歧視及其他福利與保障相關的法律法規(包括但不限於《僱傭條例》(第57章)、《性別歧視條例》(第480章)、《殘疾歧視條例》(第487章)、《家庭崗位歧視條例》(第527章)、《種族歧視條例》(第602章)及《強制性公積金計劃條例》(第485章))，於本報告期間並無發現任何違規情況。本集團已就招聘流程及員工福利與保障管理方面採納人力資源政策，以確保全面遵守適用的法律法規。

環境、社會及管治報告(續)

就業(續)

我們針對僱傭相關事項所制定的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標		關鍵績效指標詳情／備註		
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	於2025年6月30日，本集團僱員按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分之分佈情況：		
		2025	2024	
		性別		
		男性	14	14
		女性	5	4
		僱傭類型		
		全職	16	15
		兼職	3	3
		年齡組別		
		50歲或以下	3	2
		50歲以上	16	16
		地區劃分		
		香港	18	17
		英國	1	1
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	於2025年6月30日，本集團僱員流失率按性別、年齡組別及地區劃分的分佈情況：		
		2025	2024	
		性別		
		男性	14%	0%
		女性	0%	0%
		年齡組別		
		50歲或以下	0%	0%
		50歲以上	13%	0%
		地區劃分		
		香港	11%	0%
		英國	0%	0%

根據僱員多元化及反歧視原則，本公司致力維護性別平等及公平的僱傭制度。截至2025年6月30日，女性佔整體員工(包括高級管理層)約26%(2024年：22%)。本公司目標是遵循以候選人的技能、經驗及預期貢獻為基礎的總體招聘原則下，逐步增加女性員工比例。

環境、社會及管治報告(續)

健康及安全

本集團致力為員工提供一個健康及安全的工作環境，並遵守所有相關法律法規。

關於安全工作環境和保障員工免受職業危害的法律法規(包括但不限於《職業安全及健康條例》(第509章))，於本報告期間並無發現違規情況。

我們針對健康和安全管理事項所制定的關鍵績效指標如下：

	關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	無(2024年、2023年、2022年：無)
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	無(2024年：無)
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	本集團辦公室配備急救箱、搓手液和外科口罩，並有指定人員負責安排及確保相關物品存量充足。辦公室和公共區域亦定期進行消毒，以維持安全衛生的工作環境。

發展及培訓

本集團認同員工發展及職業培訓的重要性，並鼓勵員工透過持續專業發展課程(如適用)以維持其技能水平。

我們針對員工發展和培訓相關事項所制定的關鍵績效指標如下：

	關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	於報告期間按性別和僱員類別劃分的受訓僱員百分比：
		2025 2024
		性別
		男性 77% 50%
		女性 100% 100%
		僱員類別
		高級管理層 100% 100%
		中級管理層 100% 100%
		非管理層 77% 42%
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	於2025年6月30日，按性別及僱員類別劃分的每名僱員平均完成培訓時數：
		2025 2024
		性別
		男性 19小時 13小時
		女性 40小時 22小時
		僱員類別
		高級管理層 65小時 40小時
		中級管理層 34小時 35小時
		非管理層 14小時 3小時

環境、社會及管治報告(續)

勞工標準

本集團的勞工標準主要著重於遵守當地勞工法律與法規。本集團各層面均嚴禁童工和強迫勞動。此項政策自本集團成立之初即已採納，並由我們的法律顧問持續檢視，以確保其內容與時俱進。

關於防止童工及強迫勞動的法律法規，在本報告期間並無發現任何違規情況。

我們針對勞工標準所制定的關鍵績效指標如下：

	關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	本集團已制定招聘政策，僅聘用符合年齡要求的求職者。本集團亦要求求職者提供有效的身份證明文件，以確保其實際年齡符合相關規定。
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	如接獲來自童工的求職申請，本集團會予以拒絕。

營運慣例

供應鏈管理

根據本集團現行的業務模式，大部份建築工程或物業管理服務均由合營夥伴及第三方服務供應商提供。除一般辦公營運用品(如文具及辦公設備)外，本集團無需定期進行採購。因此，我們的營運並不構成重大環境或社會風險。本集團會監察及督導服務供應商提供的工作及服務，包括定期與其等舉行會議。

我們針對供應鏈管理方面所制定的關鍵績效指標如下：

	關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註												
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	於2025年6月30日，本集團在香港及英國共聘用89家(2024年：88)服務供應商。 我們的服務供應商按地區劃分的分佈如下： <table><tr><th></th><th>2025</th><th>2024</th></tr><tr><td>地區劃分</td><td></td><td></td></tr><tr><td>香港</td><td>78%</td><td>80%</td></tr><tr><td>英國</td><td>22%</td><td>20%</td></tr></table>		2025	2024	地區劃分			香港	78%	80%	英國	22%	20%
	2025	2024												
地區劃分														
香港	78%	80%												
英國	22%	20%												
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	本集團在重大採購過程中會向多家供應商索取費用報價，並連同其參考資料及往績記錄進行評估。												

環境、社會及管治報告(續)

供應鏈管理(續)

	關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	為更有效管理供應鏈中的環境及社會風險，本集團鼓勵員工在條款相近的情況下，優先選擇具備高標準環境、社會及管治的供應商、服務供應商及業務夥伴。本集團亦定期評估主要供應商、服務供應商及業務夥伴的環境、社會及管治表現。對於在環境或社會議題上有不良聲譽的任何供應商、服務供應商或業務夥伴，本集團將不予聘用。
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	本集團鼓勵員工以負責任的方式採購商品及服務，並在選擇及／或續約過程中考慮主要供應商的環境、社會及管治的努力和影響。本集團亦會定期評估其主要供應商的環境、社會及管治表現。在可行且實際的情況下，本集團會選用環保產品，並不會跟任何在環境議題上有不良聲譽的供應商合作。

產品責任

本集團致力為租戶提供優質的產品和服務，秉持此承諾，本集團旨在按以下標準為租戶提供服務：

- 在交付任何物業之前，租戶將獲安排參觀物業，以便充份了解物業的設施和現有內部狀況，從而避免日後產生任何爭議。
- 本集團僅聘用持牌地產代理。
- 在交付物業時，租戶將獲提供聯絡名單，以便就租務事宜查詢或提出維修要求。

本集團所接獲的投訴(如有)通常與維修及保養事宜有關。於接獲租戶投訴後，我們將進行檢查及評估問題，並制定處理方案。

就健康與安全、廣告、標籤和資料私隱的法律法規(包括但不限於《個人資料(私隱)條例》(第486章))，於本報告期間並無發現任何違規情況。

環境、社會及管治報告(續)

產品責任(續)

我們針對產品責任相關事項所制定的關鍵績效指標如下：

	關鍵績效指標	關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用(本集團的業務運作不涉及銷售或運輸)。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	於本報告期間，本集團並無接獲租戶投訴(2024年：無)。
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	本集團尊重所有知識產權，不允許在我們的電腦上安裝任何未經授權的軟件，我們只允許安裝授權軟件。
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	在發出租賃要約前，我們會檢查物業的狀況，並根據相關要約的條款和物業的現況制定工作計劃及預期交付標準。在施工期間，我們會定期檢查工程進度，以確保所有工程項目在交付前均已完成並達到本集團的滿意標準。
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	在收集租戶資料前，我們會清楚向他們說明資料收集的目的和用途。所收集的資料僅用作記錄保存和預防犯罪之目的，並會定期銷毀以確保資料得到保護。本集團實施保密政策，以確保機密資料得到保障。所有員工在本集團受僱期間及離職後任何時間，均須遵守此保密政策。

反貪污

本集團致力在業務營運中維持高道德標準及專業水平。本集團已採納《反貪污及賄賂政策》，為員工提供指引，以識別及處理賄賂行為。任何員工如被證實有欺詐、不誠實或嚴重疏忽職守等不當行為，將被立即解僱。本集團亦已制定《舉報政策》，鼓勵員工及與本集團有業務往來的人士(如客戶、供應商、債權人及債務人)以保密及匿名形式向本公司審核委員會主席舉報任何本集團內懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。此等政策及程序旨在提供舉報渠道及指引，以舉報與本集團有關的潛在不當行為，並向舉報人或實體保證，對其真誠且善意的舉報，本集團將提供保障，免其受解僱、迫害或任何形式的報復。

有關賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢的法律法規(包括但不限於《防止賄賂條例》(第201章))，於本報告期間並無發現任何違規情況。

環境、社會及管治報告(續)

反貪污(續)

我們針對反貪污措施所制定的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標		關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	於本報告期間，並無任何針對本集團或其僱員的貪污行為相關並已結案的訴訟。
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	作為預防措施，本集團的會計部門會檢查並要求所有付款和收款時均須附有適當的文件及記錄，以識別及防止任何員工或本集團成員的任何潛在貪污行為。 如上所述，本集團已制定《反貪污及賄賂政策》及《舉報政策》，以向審核委員會主席舉報相關事項。
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	於本報告期間，為董事及員工提供了反貪污重溫培訓，以提升其等的防貪意識。

社會

社區投資

本集團相信，社區支援對本集團的持續成功至關重要，因此鼓勵員工參與義工服務，以培養關愛及互助的文化。

我們針對社區投資相關事項所制定的關鍵績效指標如下：

關鍵績效指標		關鍵績效指標詳情／備註
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	本集團認同社區在多方面均需要支援，並無意將我們的貢獻局限於任何特定範疇。
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	董事局部分成員透過自願參與非牟利組織、宗教或互助組織、或地區社區團體的資產及事務管理，或擔任顧問角色，為社區服務。本集團亦鼓勵員工於一般辦公時間以外參與社區義務服務。

企業管治報告

中華汽車有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)致力維持高標準的商業道德及企業管治。我們相信以公開及負責任的態度經營本集團業務，並實行良好的企業治理，乃符合本集團及其股東的長期利益。本公司截至2025年6月30日止年度的主要企業管治常規及活動已於本報告中重點闡述，並可於本公司網站查閱。

企業管治守則

截至2025年6月30日止年度期間，本公司已遵從香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1所載《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所有適用於本公司的原則。除本報告所述的一處偏離外，本公司已符合《企業管治守則》的相關守則條文。

本公司董事(「董事」)局(「董事局」)會不時檢討及制定企業管治政策，以確保本公司持續遵守最新之《上市規則》。

企業文化

健康的企業文化是良好管治的核心，而良好管治是實現公司使命，即「提供優質物業及服務，為持份者創造價值」的基礎。企業文化可定義為公司在其運營及與持份者的關係中所展現的價值、態度及行為。董事局制定公司的宗旨、價值觀及策略，使其與企業文化相互配合和一致，以支持公司邁向成功。通過誠信行事、以身作則、有效溝通、政策及程序、清晰的薪酬和表現管理，董事局和管理層向員工推廣合適的企業文化，擁護公司的核心價值，即「誠信、可持續、優質及穩健」。問責元素亦融入企業文化，並向公司上下灌輸、不斷強化「依法行事、合乎道德及負責任」的理念。公司會參考與員工及持份者的互動、收到的投訴、舉報者的報告、員工流失率及監管方面的違規情況，評估需要關注的潛在範疇。

創造遠期價值

本集團藉長期之資本增值，並由本公司、其附屬公司及合營企業所持有之投資物業產生的租金收入創造價值。此外，房地產發展項目的銷售亦可產生盈利。本集團會繼續審慎尋找有利的投資機會，藉以提升股東價值。

董事局

董事局組成、董事局會議及董事出席次數

董事局在技能和經驗方面具備均衡組合，並由執行董事與非執行董事合理組成。於2025年6月30日止年度期間及截至本年報日期，本公司董事名單如下：

執行董事

顏亨利醫生(主席)
翁順來(行政總裁)
Michael John MOIR

非執行董事

顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)

獨立非執行董事

Anthony Grahame STOTT
陳智文
周明德醫生
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)

企業管治報告(續)

董事局組成、董事局會議及董事出席次數(續)

於截至2025年6月30日止年度，董事局共舉行五次會議，董事出席會議的詳情如下：

董事	會議出席／舉行次數
執行董事	
顏亨利醫生(主席)	5/5
翁順來(行政總裁)	5/5
Michael John MOIR	5/5
非執行董事	
顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)	0/0
獨立非執行董事	
Anthony Grahame STOTT	5/5
陳智文	5/5
周明德醫生	5/5
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)	3/3

每名董事均因其技能、經驗、才幹及對本集團及其業務的潛在貢獻而獲委任。

所有非執行董事(包括本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))並無特定任期，惟須依本公司組織章程細則(「組織章程細則」)於本公司每屆股東週年常會(「股東週年常會」)上退任及重選。

董事局運作

本公司由一個具有效率的董事局領導，董事局客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司管理層已密切監察對公司事務及業務有重大影響的法律與法規變更和會計準則變更的合規情況，並已於中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的業績、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。當本公司或其董事的披露責任有變動時，則會於董事局會議期間向董事作出簡報，或向董事發出定期更新及資料，使董事了解彼等的責任。

新委任董事將接受有關其作為董事的法律和其他責任及董事局角色的簡報及培訓。Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任為獨立非執行董事)及顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任為非執行董事)已分別於2024年8月27日及2025年4月8日根據《上市規則》第3.09D條取得法律意見，彼等各自確認已明白作為本公司董事的責任。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，使彼等得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行彼等作為董事的職責及責任。

企業管治報告(續)

董事局運作(續)

截至2025年6月30日止年度期間，全體董事均已參與持續專業發展，以拓展及更新彼等的知識及技能。本公司之外聘核數師透過提供網上研討會、簡報、簡介會及閱讀資料，協助董事進行培訓，內容主要涉及上市公司董事之角色、職能及責任、公司治理事宜、經濟及資本市場、財務報告、稅務及風險管理、法律及監管更新、及數碼與資訊科技。部份董事亦參加了由專業機構舉辦的其他外部研討會或網上研討會，內容涵蓋相關主題。此外，亦有向董事提供廉政公署安排的反貪污網上研討會或相關培訓材料，以加強彼等對防止貪污的意識。所有董事均須每年確認彼等各自的培訓紀錄。董事接受的培訓概述如下：

董事	董事職責及 治理	經濟及 資本市場	財務報告、 稅務及 風險管理	法律及 監管更新	數碼及 資訊科技
執行董事					
顏亨利醫生(主席)	✓	✓	✓	✓	✓
翁順來(行政總裁)	✓	✓	✓	✓	✓
Michael John MOIR	✓	✓	✓	✓	✓
非執行董事					
顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)	✓	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事					
Anthony Grahame STOTT	✓	✓	✓	✓	✓
陳智文	✓	✓	✓	✓	✓
周明德醫生	✓	✓	✓	✓	✓
Lynne Jane ARNETT (於2024年9月6日獲委任)	✓	✓	✓	✓	✓

董事局與管理層之間有明確的職責分工。本集團的日常營運決策授權由管理層負責，而涉及本集團的策略及政策、重大投資和重要資本承擔等重要事項則由董事局作出決策。

企業管治報告(續)

獨立觀點和意見

董事局已建立機制以確保董事局可獲得獨立觀點和意見。董事局確保委任最少三名獨立非執行董事，且最少三分之一成員為獨立非執行董事。此外，亦會按《上市規則》之規定，在切實可行情況下委任獨立非執行董事加入董事委員會，以確保可提供獨立觀點和意見。本公司提名委員會(「提名委員會」)嚴格遵守《上市規則》所載有關提名及委任獨立非執行董事的獨立性評估準則，並每年對獨立非執行董事之獨立性進行評估，以確保彼等能持續作出獨立判斷。獨立非執行董事不會獲授予帶有績效表現相關元素的股權報酬，因為這可能會導致彼等在決策時產生偏頗，損害彼等的客觀性和獨立性。在合約或安排中擁有重大利益的董事(包括獨立非執行董事)，不得在批准該合約或安排之任何董事決議案中投票或被計入法定人數。董事局已於年內透過提名委員會檢討上述機制的實施情況，並認為有關機制有效確保董事局獲得獨立觀點和意見。

董事付出的時間

所有董事應確保彼等已投入足夠的時間和注意力處理公司事務，以履行其職責。彼等必須在獲委任時，向本公司披露彼等在上市公司或機構擔任職位的數量和性質，及其他重要任命，並及時披露任何後續變更。董事局會不時檢討董事對本公司之貢獻及所付出的時間。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)主席為Anthony Grahame STOTT，其他成員包括陳智文、周明德醫生、Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)及顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)。審核委員會全體成員皆為非執行董事，且其中大部份為獨立非執行董事。

審核委員會主要負責審閱本公司之財務資料及監管本公司的財務匯報制度、內部監控及風險管理制度及與核數師的關係。

截至2025年6月30日止年度，審核委員會之主要工作包括審閱本集團風險管理及內部監控系統之成效、審閱中期報告及年報以提交董事局審議、及批准核數師之酬金。

審核委員會於截至2025年6月30日止年度舉行了三次會議，個別成員出席會議的詳情如下：

成員	會議出席／舉行次數
Anthony Grahame STOTT(主席)	3/3
陳智文	3/3
周明德醫生	3/3
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)	2/2
顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)	0/0

於本年度，審核委員會曾在執行董事或管理層不在場的情況下與外聘核數師會面。

審核委員會之職權範圍分別載於本公司網站及聯交所網站以供瀏覽。

企業管治報告(續)

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席為Anthony Grahame STOTT，其他成員包括陳智文、周明德醫生、Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)及顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)。薪酬委員會全體成員皆為非執行董事，且其中大部份為獨立非執行董事。

薪酬委員會負責制定薪酬政策並向董事局提出建議，及檢討董事及高級管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會發揮諮詢作用，向董事局提出建議，而董事局保留批准本公司執行董事、非執行董事及高級管理人員薪酬待遇之最終權力。

於截至2025年6月30日止年度，薪酬委員會的主要工作包括檢討本公司的薪酬政策，及就董事局及高級管理人員之薪酬方案提出建議。

薪酬委員會於截至2025年6月30日止年度舉行了四次會議，個別成員出席會議的詳情如下：

成員	會議出席／舉行次數
Anthony Grahame STOTT(主席)	4/4
陳智文	4/4
周明德醫生	4/4
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)	3/3
顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)	0/0

薪酬委員會之職權範圍分別載於本公司網站及聯交所網頁以供瀏覽。

根據《企業管治守則》之守則條文第E.1.5條規定，截至2025年6月30日止年度，高級管理人員(不包括薪酬已於財務報表附註6中披露的執行董事)按薪酬區間劃分之薪酬披露如下：

區間	人數
零至港幣1,000,000元	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	1

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會由董事局主席顏亨利醫生擔任主席。其他成員皆為獨立非執行董事，包括Anthony Grahame STOTT、陳智文、周明德醫生及Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)。

提名委員會之主要職責包括至少每年檢討董事局架構、規模及組成，並就任何擬議變動提出建議、物色具備合適資格人士出任董事局成員，並向董事局提出建議、評估獨立非執行董事的獨立性、及檢討董事局多元化政策與員工多元化政策。

截至2025年6月30日止年度，提名委員會的主要工作包括檢討董事局架構、規模、組成及多元化、評估獨立非執行董事的獨立性，及向董事局推薦委任新增董事及重選退任董事。

於截至2025年6月30日止年度，提名委員會舉行了三次會議，個別成員出席會議詳情如下：

成員	會議出席／舉行次數
顏亨利醫生(主席)	3/3
Anthony Grahame STOTT	3/3
陳智文	3/3
周明德醫生	3/3
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)	2/2

於2025年8月29日，本公司已參照於2025年7月1日實施的經修訂《企業管治守則》的若干新條文，修訂提名委員會的職權範圍。提名委員會經修訂之職權範圍已載於本公司網站及聯交所網站以供瀏覽。

董事提名及多元化

提名委員會及董事局不時檢討董事局的組成。經考慮提名委員會的建議，董事局就董事選舉或重選向股東提出建議，並提供有關董事的資料，以便股東就董事選舉或重選作出知情決定，且在必要時委任董事填補臨時空缺或新增董事局成員。

董事局認同並承認董事局成員多元化所帶來之優勢，包括但不限於性別、種族、年齡、技能及經驗，以促進多元觀點和挑戰，有助推動良好之決策。提名委員會及整個董事局會定期檢討此等準則，以確保董事局維持適度的多元化組合。

在考慮新董事之委任及／或向股東推薦董事人選時，提名委員會及董事局不僅會按客觀標準擇優作出委任或推薦，還會考慮在決策過程中多元化對整個董事局之益處。提名委員會與董事局考慮的標準包括但不限於技能和經驗、對職務投入的時間和熱誠，及個人和整個董事局之多樣性。

現時董事局成員擁有清晰的多元經驗、專業技能及知識，遍及香港及其他國家，提供技能互補和多元的觀點，以提升公司之治理和策略。董事局已透過提名委員會檢討本公司董事局多元化政策的實施和有效性，並認為該政策有效。截至本年報日期，董事局有兩名女性董事，佔董事局成員的百分之二十五。董事局的目標是至少保持現有女性成員比例，並將在找到合適人選後，尋求機會逐步提高女性成員比例。

企業管治報告(續)

董事提名及多元化(續)

董事局於2025年2月進一步採納員工多元化政策，該政策闡明本公司對員工(包括高級管理層)的共融性與多元性的方針及承諾。主要內容包括遵守非歧視性的僱用慣例和程序、鼓勵員工之間的協作、為員工提供培訓和發展機會，並不時檢討該政策的適切性和成效。有關本集團的員工(包括高級管理層)多元性詳情載於本年報的《環境、社會及管治報告》中「就業」一節。

董事買賣證券守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)。經本公司作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2025年6月30日止年度已遵守《標準守則》所載的規定標準。

公司秘書

公司秘書乃本公司的僱員，直接向主席和行政總裁匯報。公司秘書支援董事局，確保董事局內部資訊流通，並嚴格遵守董事局的政策和程序。公司秘書亦負責就企業管治事宜向董事局提供建議，並協助安排董事的入職培訓及專業發展。

朱麗珊已獲委任以接替郭本德出任公司秘書，自2024年11月1日起生效。朱女士確認，彼於本財政年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控系統

有效的風險管理對本集團業務的長期增長及可持續性甚為重要。董事局負責本集團業務的整體策略及發展。董事局亦負責評估及確定本集團在實現策略目標的過程中所願意承擔的風險的性質及程度，並確保本集團設立及維持適當且有效的風險管理和內部監控系統。上述風險包括但不限於與環境、社會和管治相關的重大風險。董事局負責監督管理層設計、實施和監察風險管理及內部監控系統，而管理層則向董事局確定此等系統的有效性。

董事局每年透過審核委員會、管理層及外聘核數師進行審查，以評估風險管理和內部監控系統之成效，並確認該系統旨在管理而非消除無法達成業務目標的風險，且只能提供合理而非絕對的保證，避免現重大錯誤陳述或損失。

本集團之風險管理結合「由上而下」的策略觀點及「由下而上」的營運流程。董事局透過「由上而下」的方式，尤其注重確定在實現本集團策略目標時所願意承擔之重大風險之性質及程度。本集團各部門則負責識別自身的風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。這種「由下而上」的方式已融入本集團的營運中。風險會根據影響的嚴重程度和發生概率而作出優先排序。風險管理與本集團的內部監控系統結合，本集團的內部監控系統建基於完善的監控環境，並堅守高道德標準及專業精神，為員工向審核委員會主席作出舉報而無須擔心報復提供便利。任何僱員如被發現有欺詐、不誠實或嚴重失職等不當行為，將被立即解僱。內部監控亦包括適當的組織架構、明確界定職責、問責和權限，以妥善的職責分工及其他監控活動為基礎，輔以監察及匯報機制。本集團會定期檢討更新風險管理政策及內部監控程序，作為風險管理及內部監控系統之指引。

企業管治報告(續)

於截至2025年6月30日止財政年度的重大風險及監控／緩解

市場及經濟風險

本集團投資物業及發展項目的價值取決於香港及英國(程度較小)的經濟狀況，此等因素會影響本集團的租賃及發展物業的需求。本集團透過密切監察其營運所在地的物業市場經濟情況，並根據市場需求制定相應的銷售或租賃策略，以應對經濟及市場風險。

監管及合規風險

作為一家在香港及英國擁有物業之上市地產開發及投資公司，本集團面對及受限於香港及英國廣泛且迅速變化的政府政策及法規。任何不遵守該等政策和法規的行為都可能對本集團造成損害，並影響其實現主要目標的能力。本集團致力遵守適用於其營運的相關政策、法規和指引，並透過內部指引、員工培訓、審核流程、由具經驗之內部專業人員進行合規監察及諮詢獨立專家等方式加以實踐。

物業發展風險

本集團於柴灣內地段178號的發展中項目持有重大財務權益，其建築成本、時間及售價均構成重大風險因素。本集團會持續監察該發展中項目的進度，以確保其能夠在符合預算和工期內高品質地完成。

財務風險

本集團並無負債，且持有大量港元、美元及英鎊的短期存款，因此，本集團須承受匯兌風險及利率波動。本集團審慎考慮其發展責任所需的港元承擔，並根據現有承擔及潛在機會定期監察其貨幣風險。利率上升亦可帶來更高的財資收入，本集團會持續監察市場上可用利率，亦同時確保不會過度集中存款在任何一家銀行。

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，本公司：

- 須根據《證券及期貨條例》及《上市規則》在合理切實可行的情況下儘快披露內幕消息；
- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會刊發的《內幕消息披露指引》處理其事務；
- 禁止員工在未經授權下使用機密或內幕消息；及
- 透過其內部匯報程序，及經管理層對相關結果的考量，確保內幕消息獲得妥善處理及適當發佈。

《企業管治守則》守則條文第D.2.5條規定，本公司應設立內部審核功能。鑑於本集團之營運結構及規模，董事局認為目前無需要設立內部審核功能。

截至2025年6月30日止年度，董事局已收到管理層就本集團風險管理及內部監控系統之有效性及足夠性之確認。董事局已透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運和合規監控。根據審查結果，董事局認為本集團的風險管理及內部監控系統於本年內是有效且充分。

企業管治報告(續)

反貪污及舉報制度

本集團致力在業務營運中維持高道德標準和專業精神。本集團已採納《反貪污及賄賂政策》，為僱員提供指引以識別及處理賄賂和貪污。

任何僱員被發現有欺詐、不誠實或嚴重失職等不當行為將被立即解僱。本集團亦已制定舉報制度，鼓勵本集團僱員及與本集團有業務往來之人士(如客戶、供應商、債權人及債務人)以保密及匿名方式向審核委員會主席舉報本集團內任何涉嫌不當行為、失當行為或舞弊行為。此等政策及程序旨在提供舉報途徑及指引，以舉報與本集團相關事宜中可能發生的不當行為，並向舉報人或實體保證，本集團將會為其提供保護，使其免於因任何真實和善意的舉報而遭解僱、迫害或任何形式的報復。

就有關賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢的法律及法規而言，於本報告期間並無發現任何違反該等法律及法規(包括《防止賄賂條例》)的情況。

核數師

本公司已委聘畢馬威會計師事務所為截至2025年6月30日止財政年度的核數師。本公司核數師於年內提供的核數及稅務服務費用分別約為港幣4,800,000元及港幣600,000元。此外，本公司於本回顧年度已委聘畢馬威會計師事務所，就一項重大交易提供非核數服務，相關費用約為港幣1,100,000元。該等費用已由審核委員會予以審議。

畢馬威會計師事務所已向本公司確認，根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則，該事務所乃獨立於本集團。首席核數合夥人須每七年輪換一次。作為輪換的一部分，畢馬威會計師事務所現任首席核數合夥人首次獲任命負責本集團截至2023年6月30日止財政年度的核數工作。任何聘用核數師提供非核數服務均須遵守本集團所採納的內部政策，以確保提供此類服務不會損害畢馬威會計師事務所的獨立性或客觀性。

審核委員會已審議畢馬威會計師事務所的獨立性及工作，並對其工作、獨立性、客觀性、資格、專業知識、資源及核數程序的有效性表示滿意。審核委員會向董事局建議，續委聘畢馬威會計師事務所為本公司截至2026年6月30日止財政年度的核數師，並授權董事釐定其酬金，並於應屆股東週年常會提呈股東審議。經審慎考慮並參考審核委員會的建議後，董事局決議建議股東在即將舉行的股東週年常會上續聘畢馬威會計師事務所為本公司截至2026年6月30日止財政年度的核數師，並授權董事釐定其酬金。

董事對財務報表的責任

董事確認彼等對編製本集團財務報表之責任。核數師就截至2025年6月30日止年度的報告責任所作出的聲明載於年報第39頁至第42頁的獨立核數師報告中。

企業管治報告(續)

股東大會

本年度，本公司於2024年10月31日召開了股東特別大會，及於2024年12月4日召開了第八十六屆股東週年常會。董事出席該等會議的詳情如下：

董事	股東特別大會 會議出席／舉行次數	第八十六屆 股東週年常會 會議出席／舉行次數
執行董事		
顏亨利醫生(主席)	1/1	1/1
翁順來(行政總裁)	1/1	1/1
Michael John MOIR	1/1	1/1
非執行董事		
顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)	0/0	0/0
獨立非執行董事		
Anthony Grahame STOTT	1/1	1/1
陳智文	1/1	1/1
周明德醫生	1/1	1/1
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)	1/1	1/1

股東權利及股東通訊政策

股東權利

股東週年常會為股東及董事局提供溝通平台，股東週年常會之通告會於召開股東週年常會前至少二十一天發送給所有股東。董事局主席及所有董事委員會之主席(或在彼等未能出席時各委員會之其他成員)會於股東週年常會上回答提問。核數師亦會獲邀出席股東週年常會，以回答有關核數、會計政策及核數師獨立性之問題。

董事局可在其認為適當的任何時間，並應根據香港《公司條例》第566條規定，在收到持有本公司已發行股本不少於二十分之一且已繳清所有應付股款或其他款項的股東之書面要求後，立即著手召開本公司股東特別大會。如有該等請求時，則以下條文即告生效：

- (a) 該請求書必須列明會議之目的，並須由請求人簽署及送交至本公司註冊辦事處，該請求書可由數份相同格式的文件組成，每份均須由一名或多名請求人簽署。會議必須按請求書所載明之目的召開，倘若非由董事局召開，則會議僅限於就該目的而進行。
- (b) 如董事局在該請求書遞呈後二十一天內仍未召開股東特別大會，則請求人或請求人當中佔多數票者可就該指明目的自行召開大會，但不得為任何其他目的而召開大會。任何以此方式召開的大會不得在遞呈請求書日期起計三個月後舉行。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

股東可根據《公司條例》第615條、616條及組織章程細則之規定，以書面形式將議案送交本公司註冊辦事處予公司秘書代收，供股東週年常會上審議。

除非獲董事局推薦，否則任何非在大會上退任的董事均不具備在任何股東大會上參選為董事的資格，惟於大會通告寄發翌日起計七天內，有權出席大會並於會上投票的股東(非擬獲提名人士)向本公司總辦事處提交書面通知，表明擬提名人士參選的意向，並同時提交擬獲提名人士簽署的書面通知，表明其願意參選，且該擬獲提名人士亦須符合組織章程細則第110條所載的資格要求。

股東通訊政策

本公司已制定股東通訊政策，旨在促進與本公司股東及投資者之有效溝通，讓他們在知情的情況下行使其權力。本公司之一般政策是與股東及投資者保持持續對話。本公司亦確保有效及適時地向股東及投資者發放資訊。作為促進有效溝通之渠道，本集團設有網站(www.chinamotorbus.com.hk)以登載本公司之公告、年報、通函、股東大會通告及其他資料。股東及投資者可透過電郵(ir@chinamotorbus.com.hk)、傳真(852) 25561981或郵寄本公司註冊辦事處(香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室)致本公司投資者關係部，向本公司提出查詢、建議或意見，或於股東大會上提問。董事局已於年內檢討股東通訊政策的執行情況，經考慮本公司根據該政策以不同途徑積極與股東互動後，董事局認為股東通訊政策行之有效。

組織章程文件

在2024年12月4日舉行的第八十六屆股東週年常會上，通過了一項特別決議案以採納新組織章程細則，藉以(其中包括)使本公司能以電子方式向其證券持有人發放公司通訊，並納入其他變動，使本公司的組織章程文件與《上市規則》及《公司條例》的最新修訂保持一致。

最新版本的組織章程細則分別載於本公司網站及聯交所網站，以供瀏覽。

財政年度結束後的變動

本報告已計及2024/2025財政年度結束後至本報告通過日期之間出現的變動。

董事局主席報告書

集團業績及股息

董事局宣佈截至2025年6月30日止的會計年度，本集團之營業盈利為港幣7,700萬元，而去年則為港幣9,500萬元，主要反映租金收入減少，其主因為於年中出售了一項投資物業。而本集團經審核之股東除稅後應佔之綜合虧損由去年之港幣2.62億元收窄至港幣1.85億元，主要受惠於年中出售一項投資物業獲利港幣1.09億元。是年度股東除稅後應佔虧損之主要原因為集團及合營公司之投資物業錄得重估淨虧損港幣3.9億元。投資物業估值淨虧損為非現金性質，因此對本集團的經營現金流並無影響。集團的整體財務狀況保持健康。

董事局將於2025年12月5日星期五召開的股東週年常會上，建議派發末期股息每股港幣1角，董事局同時建議派發特別股息每股港幣1元7角，此兩宗股息連同本年度已派發的第一次中期股息每股港幣1角，特別股息每股港幣4元9角，及第二次中期股息每股港幣3角，本年度將共派息每股港幣7元1角，而去年則為每股港幣3元2角。

集團之主要物業發展及投資開列如下：

海德園，柴灣柴灣道391號，柴灣內地段178號(該「物業」)

本集團持有Windcharm Property Holdings Limited 20%權益，其餘80%權益由太古地產有限公司的全資附屬公司持有。Windcharm Property Holdings Limited之全資附屬公司正將該地段重建為綜合商住項目，命名為「海德園」，住宅及零售總建築面積為64,500平方米。

該發展項目包括一個地盤A及一個地盤B，兩者將由建在常安街上的行人天橋連接。根據最新批准的總建築圖則，A地盤將興建一座住宅大樓(包括258個住宅單位)和一個有蓋公共交通運輸總站，而B地盤將興建兩座住宅大樓(共包括592個住宅單位)、附有設於地下之零售商舖及為停車位之地庫樓層，提供(其中包括)260個停車位。該發展項目還設有會所，內設30項高級室內外設施，包括25米戶外游泳池、兒童游泳池、兒童遊樂區、健身房以及獨特的羅馬浴場。

重建工作目前正按計劃進行。在B地盤，第2座及第3座的入伙紙已於2025年8月29日發出，平台裝修工程、硬景觀及軟景觀工程正在進行中。在A地盤，第1座主天台樓層的混凝土工程已完成，上層天台樓層的混凝土工程正在進行中。

B地盤之住宅單位之預售同意書已於2025年1月獲批。海德園第2座及第3座之單位已於2025年9月6日正式展開預售。

South Island Place(香港香港仔黃竹坑道8號)

South Island Place乃一幢28層高之現代甲級寫字樓，總建築面積為35,535平方米。此物業由本公司與太古地產有限公司之合營公司Hareton Limited持有，而Hareton Limited則由太古地產有限公司之全資附屬公司Amber Sky Ventures Limited及本公司之全資附屬公司Heartwell Limited分別持有百份之50之權益。

於2025年6月30日，South Island Place約93%之樓面面積已租出予高質素租戶。

北角港運城，北角港濤軒及佐敦道三號

於2025年6月30日，集團持有之位於港運城之寫字樓租用率為44%，而住宅單位則為100%。至於集團持有之港濤軒住宅及零售商舖之租用率均為100%。而集團位於佐敦道3號之投資物業為附設傢俬配套之住宅單位及零售商舖，租用率為93%。

董事局主席報告書(續)

英國倫敦物業

本集團在英國倫敦中心區之投資物業Scorpio House於期內全部租出。

另一位於倫敦市中心維多利亞區之投資物業Albany House方面，正如2024年12月13日公告所述，本公司全資附屬公司已於該日完成以4,700萬英鎊出售該投資物業之交易，並已收到全數出售金額(以當時匯率計算約為港幣4億6,300萬元)。

未來展望

正如香港特別行政區政府先前預測所預示，香港經濟在2025年上半年呈現緩慢但穩健的增長，預計2025年剩餘時間將持續增長。在政府各項刺激消費措施及近期股市強勁表現的支撐下，政府預測2025年全年香港實質本地生產總值增長率將達2%至3%。

儘管持續面臨挑戰，香港物業市場在2025年多個領域仍呈現穩定態勢。住宅市場方面，利率下降、股價上漲、租金回報率改善，加上降低價值400萬港元以下物業印花稅，促使住宅需求開始回升。寫字樓市場方面，儘管未來龐大的新供應量將持續對租金表現造成壓力，但首次公開招股活動的增加，預期將刺激金融相關服務企業的需求，並推動寫字樓租賃市場增長。零售市場方面，政府積極推廣大型活動將惠及零售市場的客源範圍，但預計空置壓力仍將持續，直至零售銷售出現顯著改善為止。

鑑於本地物業市場的大環境下，集團投資物業的租賃表現預期將持續受壓，無論集團的寫字樓物業或零售物業皆然。就集團的銷售物業而言，位於柴灣的海德園第1期(包括第2座及第3座共592個單位)已於2025年9月6日展開預售。未計折扣前的售價約為實用面積每平方呎18,000至26,000港元，計入適用折扣後的價格則約為實用面積每平方呎15,000至22,000港元。截至目前，第2座及第3座單位已售出逾15%，市場對優質新樓盤的需求持續上升，對海德園的未來銷售勢必帶來正面影響。

在英國，經濟在經歷了前兩個季度的增長後，於2025年第三季陷入停滯，經濟學家預期放緩趨勢將持續。英倫銀行於2025年8月將基準利率下調25個基點至4%，多數分析師預測年底前將進一步減息。儘管經濟前景存在不確定性，2025年倫敦商業房地產市場仍保持相對穩定。就本集團作為長期投資持有的倫敦辦公樓Scorpio House而言，租金將於2025年10月進行檢討，預期檢討後租金將會顯著上調。隨著倫敦商業房地產市場情緒改善及基準利率進一步下調的預期，該物業的資本價值亦預計將有所增長。由於集團將不再從已出售的Albany House獲得租金收入，預計下一財政年度的營業額將會下降。

董事將會繼續於投資市場尋求機會為股東增值。

主席
顏亨利醫生

香港，2025年9月29日

董事及高級行政人員簡介

執行董事

顏亨利醫生，87歲，主席，自1976年起擔任本公司董事，彼為一名醫生，自1998年起擔任執行董事，亦為本公司提名委員會之主席、本公司附屬公司Island Communication Enterprises Limited、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited、Forever Vitality Limited及Affluent Dragon Island Limited之董事。根據《證券及期貨條例》之定義，彼為本公司之主要股東。顏醫生與顏潔齡為姊弟之親，與顏蘇雪文為叔嫂之親，二人均為本公司之主要股東(定義見《證券及期貨條例》)；與本公司非執行董事顏淑嫻醫生為父女之親。除本文所披露外，顏醫生與本公司任何其他董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關係，亦無於本公司或其附屬公司擔任任何其他職務。

Michael John MOIR，B.Sc.、M.Eng.、FRICS、FHKIS，75歲，自2020年11月27日起擔任本公司執行董事。MOIR先生曾於2017年至2019年擔任香港賽馬會CPS項目總監，並由2010年起至2016年擔任香港賽馬會物業部總監。MOIR先生亦於2009年至2010年期間擔任香港顧問公司M2 Strategic之主席，為地產發展商以及投資者提供領導和策略諮詢服務。在2003年至2009年期間，MOIR先生曾任英國房地產發展及管理顧問公司Inverleith Property Services Limited之董事。由2001年至2003年期間，MOIR先生擔任電訊盈科基建之董事總經理及盈科拓展之執行董事。MOIR先生曾於2000年至2001年擔任香港房屋署顧問，就有關公共房屋的發展政策和措施提供建議。1999年以前，MOIR先生為太古地產有限公司之董事及總經理。MOIR先生亦曾於1972年至1982年間就職於奧雅納，擁有九年工程顧問經驗。MOIR先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關係。

翁順來，B.Soc.Sc.、LLB.、FCPA (HK)、FCCA (UK)、CPA (Australia)，62歲，自2022年3月1日起擔任本公司執行董事，並自2022年1月3日起擔任本公司行政總裁。彼亦為本公司附屬公司Island Communication Enterprises Limited、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited、Forever Vitality Limited及Affluent Dragon Island Limited之董事。翁先生於1997年至2005年期間曾擔任中國移動有限公司之公司秘書及助理財務總監，於2005年至2015年期間曾擔任中國電信股份有限公司之公司秘書及副財務總監，並於2015年至2022年期間擔任中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司之公司秘書。翁先生亦曾於1988年至1995年擔任本公司之總會計師。翁先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關係。

非執行董事

顏淑嫻醫生，52歲，自2025年起擔任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。顏淑嫻醫生為一名醫生，現任Guy's and St. Thomas，NHS Foundation Trust腫瘤科顧問醫生，作為一家每年接觸260萬名病患的機構之高級顧問，彼擁有豐富的管理和領導經驗，除了領導和推動機構內複雜的跨領域團隊外，彼亦曾領導轉型項目以引領及建立新服務，專注於利用有限的資源創造價值。彼曾參與治理、品質改進和審核覆檢工作，並擔任慈善機構董事會的醫療顧問。顏淑嫻醫生畢業於倫敦大學，獲得醫學學士(一級榮譽)學位。彼亦獲得Barts and The London School of Medicine and Dentistry的醫學學士和外科學士學位，及Imperial College London的博士學位。顏淑嫻醫生乃本公司主席兼執行董事及主要股東顏亨利醫生之女兒，亦為本公司兩名主要股東顏潔玲及顏蘇雪文之侄女。除上述披露外，顏淑嫻醫生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關係。

董事及高級行政人員簡介(續)

獨立非執行董事

Anthony Grahame STOTT, B.Sc.、F.F.A.、ACCA準會員，71歲，自2002年起擔任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。彼於2019年2月1日至2024年3月31日擔任英國精算師協會管理委員會主席，並於2013年9月24日至2022年11月23日擔任一家在倫敦證券交易所主版上市之英國公司Fidelity Asian Values PLC之董事，及於2010年12月1日至2015年12月1日擔任一家在倫敦證券交易所另類投資市場上市之英國公司Jelf Group PLC之董事。彼是一名精算師，於1982年至2002年期間任職於一間享譽國際之精算及管理顧問公司華信惠悅顧問有限公司，於1992年至1996年期間擔任香港董事總經理，及於1995年至2002年期間擔任亞太區董事。彼曾於1984年擔任香港精算師學會會長，亦曾擔任多個香港政府諮詢委員會成員。STOTT先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關係。

陳智文，M.B.A.、B.A.，71歲，自2014年起擔任本公司獨立非執行董事。亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。陳先生為亞洲金融集團(控股)有限公司執行董事、建生國際集團有限公司獨立非執行董事，及激成投資(香港)有限公司獨立非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。陳先生亦為銀聯信託有限公司及香港人壽保險有限公司之董事會成員。彼亦為香港中華總商會常務會董、香港汕頭社團總會的名譽會長及香港潮陽同鄉會現屆榮譽會長。陳先生為東華三院顧問局投票委員、香港小交響樂團有限公司監察委員會成員及太平山扶輪社特許會員。陳先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關係。

周明德醫生，73歲，自2016年起擔任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。周醫生為一名醫生。曾於瑪麗醫院擔任醫院管理團隊成員，累積16年醫院行政管理經驗，並曾任嘉諾撒醫院之榮譽顧問及醫生諮詢委員會之獨立委員。彼積極參與志願社區服務，現為香港南區健康中心督導委員會顧問、南區健康安全協會顧問、香港仔街坊會健康服務管理委員會顧問及瑪麗醫院同儕會副主席。周醫生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關係。

Lynne Jane ARNETT，70歲，自2024年起擔任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。Ms. ARNETT畢業於威爾斯大學科技學院，獲得建築學理學士(榮譽)學位及建築學士學位，彼亦為英國皇家建築師學會的成員。彼現為香港一家具創意的建築公司思聯建築設計有限公司的高級協理，並擁有個人獨資公司L Jane Arnett Architecture + Design。ARNETT女士在香港、中國和東南亞地區的建築和室內設計專案管理方面擁有豐富及多元化經驗。ARNETT女士與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關係。

高級管理人員

阮耀達，BBA (Hons)、FCCA、CPA，63歲，自1999年出任本公司總會計師，阮先生於2020年11月27日至2022年1月2日出任本公司署理行政總裁。擁有逾40年會計經驗。阮先生與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東概無關係。

朱麗珊，BA (Hons)、MCG、FCG、HKFCG (PE)，50歲，自2024年11月1日起擔任本公司公司秘書，擁有逾20年上市及私人公司的公司秘書、企業管治及合規職能經驗。

有關董事及最高行政人員於本公司股份之權益詳情，請參閱本年報「董事局報告書」中標題為「董事及最高行政人員於股本之權益」的部分。

獨立核數師報告



致中華汽車有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第43頁至86頁的中華汽車有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料和其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2025年6月30日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

貴集團及 貴集團合營企業擁有的投資物業(「投資物業」)的估值	
請參閱綜合財務報表附註1(g)(i)之會計政策及附註9及11	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
截至2025年6月30日，貴集團在香港及英國持有投資物業組合，其公平價值合共為港幣14.83億元，佔貴集團總資產的21%。 此外，貴集團也經合營企業持有於香港之投資物業的權益，該等權益以權益法於綜合財務報表入賬。貴集團於2025年6月30日之合營公司投資為港幣22.63億元，佔貴集團總資產的33%。該等合營公司所擁有之投資物業的權益佔合營企業轄下資產之重要部份。 貴集團及 貴集團合營企業所擁有之投資物業包括辦公室、零售商舖、住宅物業、工業物業及停車位。 貴集團投資物業的公平價值是由董事根據合資格獨立測量師按專業標準編備的估值進行評估。在評估投資物業的公平價值時，管理層及獨立測量師要作出不少判斷及假設，其中包括採納何種估值方法、資本化比率及市場租金等。於截至2025年6月30日止年度之綜合收益表中，集團投資物業之公平價值下跌淨值為港幣1.28億元，而由合營企業擁有的投資物業的公平價值之變動淨值則於應佔合營企業之虧損中反映。 我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關投資物業對貴集團的綜合財務報表有一定的重要性，再加上投資物業的估值本質上具有主觀性，涉及重大的判斷和估計，因而增加了出錯或管理層可能偏頗的風險。	我們就評估投資物業的估值的審計程序包括以下程序： - 取得和查閱由外聘測量師行編備的估值報告，而董事據此評估投資物業的估值； - 評估外聘測量師的資歷、經驗及其對受評估物業的專業認識及考慮其客觀性； - 在我們的內部物業估值專業人員協助下，以他們的專業知識及經驗，與外聘測量師討論其估值方法，就估值中採用之估計及假設與及目前獲得的公開數據互相比較，(包括比較資本化比率、市場租金及可比較的市場交易)提出質詢；及 - 將貴集團及合營企業向外聘測量師提供的租務資料(包括承諾租金和出租率)與相關合約和文件進行抽樣比較。

獨立核數師報告(續)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計畫和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對綜合集團財務報表發表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳芷琪(執業證書號碼：P07071)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

2025年9月29日

綜合收益表

2025年6月30日止之年度(以港元計算)

	附註	2025 \$000's	2024 \$000's
營業額	2	53,063	69,550
財務收入	3	62,540	63,600
其他收入	4	1,614	1,062
員工成本	5(a)	(17,201)	(15,784)
折舊		(3,347)	(3,364)
其他營運支出	5(b)	(19,950)	(20,225)
營業盈利	2	76,719	94,839
應佔合營企業之虧損	11	(207,164)	(176,067)
應佔聯營公司之虧損	12	(3,140)	(2,168)
出售一項投資物業之盈利	9(c)	109,249	–
投資物業重估虧損淨值	9	(127,948)	(172,117)
因一家附屬公司終止海外業務而釋放之外匯儲備		(24,704)	–
除稅前之虧損	5	(176,988)	(255,513)
所得稅	7(a)	(7,516)	(6,706)
除稅後股東應佔之虧損		(184,504)	(262,219)
每股虧損			
基本及攤薄	8	\$ (4.08)	\$ (5.79)

第50頁至86頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。應付本公司股東股息之詳情載於附註17(b)。

綜合全面收益表

2025年6月30日止之年度(以港元計算)

	2025	2024
	\$000's	\$000's
本年度之虧損	(184,504)	(262,219)
本年度其他全面收益		
其後已或可能重新歸類為損益之項目：		
綜合時產生之滙兌差額	91,347	(2,277)
因一家附屬公司終止海外業務而釋放之外滙儲備	24,704	—
本年度其他全面收益	116,051	(2,277)
本年度股東應佔全面收益總額	(68,453)	(264,496)

第50頁至86頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

2025年6月30日(以港元計算)

	附註	2025 \$000's	2024 \$000's
非流動資產			
固定資產	9	1,569,938	2,031,572
合營企業投資	11	2,262,964	2,545,128
聯營公司投資	12	1,600,841	1,311,181
其他投資	13	13,950	11,534
		<u>5,447,693</u>	<u>5,899,415</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	14	7,554	9,493
當期可收回稅款	16(a)	–	2,115
銀行存款		1,345,462	1,274,405
銀行結存及庫存現金		99,973	112,230
		<u>1,452,989</u>	<u>1,398,243</u>
流動負債			
應付賬款	15	40,780	47,267
當期應付稅項	16(a)	4,322	3,978
		<u>45,102</u>	<u>51,245</u>
流動資產淨值		<u>1,407,887</u>	<u>1,346,998</u>
總資產減流動負債		6,855,580	7,246,413
非流動負債			
遞延稅項	16(b)	49,587	47,881
資產淨值		<u>6,805,993</u>	<u>7,198,532</u>
股本及儲備			
股本	17(c)	92,537	92,537
其他儲備		6,713,456	7,105,995
總權益		<u>6,805,993</u>	<u>7,198,532</u>

經董事局於2025年9月29日核准並許可發出。

董事：顏亨利醫生

董事：翁順來

第50頁至86頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合權益變動表

2025年6月30日止之年度(以港元計算)

	股本	其他儲備			小計	總權益
		其他物業 重估儲備	遞延盈利 儲備	損益賬		
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
於 2023 年 7 月 1 日	92,537	5,369	263,823	7,246,185	7,515,377	7,607,914
2023/2024 年權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息(附註17(b))	-	-	-	(95,082)	(95,082)	(95,082)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
就本年度宣派之股息(附註17(b))	-	-	-	(49,804)	(49,804)	(49,804)
	-	(27)	-	(144,859)	(144,886)	(144,886)
本年度虧損	-	-	-	(262,219)	(262,219)	(262,219)
本年度其他全面收益						
— 綜合時產生之滙兌差額	-	-	-	(2,277)	(2,277)	(2,277)
	-	-	-	(2,277)	(2,277)	(2,277)
本年度全面收益總額	-	-	-	(264,496)	(264,496)	(264,496)
於 2024 年 6 月 30 日	92,537	5,342	263,823	6,836,830	7,105,995	7,198,532

綜合權益變動表(續)

2025年6月30日止之年度(以港元計算)

	股本	其他儲備			小計	總權益
		其他物業 重估儲備	遞延盈利 儲備	損益賬		
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
於 2024年7月1日	92,537	5,342	263,823	6,836,830	7,105,995	7,198,532
2024/2025年權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息(附註17(b))	-	-	-	(94,977)	(94,977)	(94,977)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
已回購及註銷股份(附註17(c))	-	-	-	(3,015)	(3,015)	(3,015)
就本年度宣派之股息(附註17(b))	-	-	-	(226,094)	(226,094)	(226,094)
	-	(27)	-	(324,059)	(324,086)	(324,086)
本年度虧損	-	-	-	(184,504)	(184,504)	(184,504)
本年度其他全面收益						
— 綜合時產生之滙兌差額	-	-	-	91,347	91,347	91,347
— 因一家附屬公司終止海外業務 而釋放之外滙儲備	-	-	-	24,704	24,704	24,704
	-	-	-	116,051	116,051	116,051
本年度全面收益總額	-	-	-	(68,453)	(68,453)	(68,453)
於 2025年6月30日	92,537	5,315	263,823	6,444,318	6,713,456	6,805,993

因換算海外業務財務報表而引起之滙兌虧損共港幣118,854,000元(2024年：港幣234,905,000元)已計入損益賬中。

第50頁至86頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合現金流動表

2025年6月30日止之年度(以港元計算)

	2025 \$000's	2024 \$000's
經營活動		
營業盈利	76,719	94,839
調整項目：		
— 折舊	3,347	3,364
— 其他投資股息收入	(682)	(735)
— 利息收入	(58,008)	(66,351)
— 其他投資未實現(收益)/虧損淨額	(2,416)	1,819
— 兌匯(收益)/虧損	(2,699)	1,884
營運資金變動前營業盈利	16,261	34,820
應收賬款、按金及預付費(增加)/減少	(293)	6
應付賬款(減少)/增加	(7,022)	1,566
經營業務現金流入	8,946	36,392
已付稅項		
— 已付香港利得稅	(3,762)	(2,054)
— 已付海外稅項	—	(5,208)
經營活動所得現金淨額	5,184	29,130
投資活動		
出售一項投資物業所得淨額	454,174	—
購買固定資產	(261)	(154)
原本到期日超過3個月之銀行存款減少	66,349	525,407
來自合營企業之股息收入	18,000	16,000
其他投資股息收入	682	735
已收利息	60,386	68,793
貸款予一家聯營公司	(292,800)	(123,400)
一家合營企業歸還貸款	57,000	78,000
投資活動所得現金淨額	363,530	565,381

綜合現金流動表(續)

2025年6月30日止之年度(以港元計算)

	2025 \$000's	2024 \$000's
融資活動		
股份回購	(3,015)	–
已派股息	(320,632)	(144,613)
融資活動所用現金淨額	<u>(323,647)</u>	<u>(144,613)</u>
現金及現金等價物增加	45,067	449,898
匯率變動之影響	78,615	(3,130)
於7月1日之現金及現金等價物	<u>1,211,925</u>	<u>765,157</u>
於6月30日之現金及現金等價物	<u>1,335,607</u>	<u>1,211,925</u>
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	1,345,462	1,274,405
減：原本到期日超過3個月之銀行存款	(109,828)	(174,710)
銀行結存及庫存現金	<u>99,973</u>	<u>112,230</u>
	<u>1,335,607</u>	<u>1,211,925</u>

第50頁至86頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

財務報表附註

(以港元計算)

1. 重要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃遵照所有適用之《香港財務報告準則會計準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈的所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的重要會計政策。

香港會計師公會頒佈了《香港財務報告準則會計準則》的若干修訂，於本集團本會計期間首次生效或可於本會計期間提前採納。附註1(c)載有因初步應用該等發展造成之會計政策變動資料，有關發展與本集團當前會計期間有關並於財務報表內反映。

(b) 財務報表編製基準

截至2025年6月30日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司及合營企業的權益。

除投資物業、其他物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬(見下文會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

管理層須在編製符合《香港財務報告準則會計準則》的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了《香港財務報告準則會計準則》的若干修訂，於本集團本會計期間首次生效。該等變動對本集團當前或過往財務報表上已編製或呈列之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間仍未生效之新訂準則或詮釋(見附註21)。

(d) 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的實體。當集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到可變動的回報，及有能力行使對該實體擁有的權力影響該等回報時，則集團對該實體擁有控制權。當評估本集團是否有控制權時，只考慮由本集團及其他人士持有之實際權利。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的餘額、集團內部交易及現金流量及其產生的未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已轉讓資產已出現減值。

除附屬公司之投資被劃歸為可供銷售(或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合)外，本公司財務狀況表所列示於附屬公司的投資，是按成本減去任何減值虧損(參閱附註1(j))後入賬。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營企業為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權之安排。

除聯營公司或合營企業之投資被劃歸為可供銷售(或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合)外，於聯營公司或合營企業的投資是按權益法記入綜合財務報表。根據權益法，投資先以成本入賬，並就本集團所佔聯營公司或合營企業可辨別資產淨值於收購日之公平值超過投資成本之數(如有)作出調整。然後就本集團佔該聯營公司或合營企業淨資產在收購後的變動及有關投資的任何減值虧損作出調整(參閱附註1(j))。在每個報告日，本集團評估是否有任何客觀證據表明投資已減值。於收購日期超過成本值之數、集團於年度內所佔聯營公司或合營企業於收購後及除稅後業績及任何減值虧損會於綜合收益表中確認，而集團所佔聯營公司或合營企業收購後的除稅後其他全面收益項目則於綜合全面收益表中確認。

倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對合營企業失去共同控制時，將會當作出售有關投資全部權益入賬，而所得盈虧於損益中確認。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生的未實現損益，均按本集團於聯營公司及合營企業所佔的權益比率抵銷；但假如未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未實現虧損會即時在損益中確認。

(f) 權益工具投資

於權益工具的投資分類為透過損益以公平價值列賬，除非權益工具投資並非持作買賣，且本集團選擇將投資指定為透過其他全面收益以公平價值列賬，令公平價值的變動於其他全面收益確認。該選擇乃根據逐項投資首次確認時作出及不能轉回。該投資之盈虧(包括其後計量及終止確認時之盈虧)會透過損益確認。如指定為透過其他全面收益以公平價值列賬，所有盈虧會透過其他全面收益確認，並不能於其後歸類為損益，但按附註1(q)(ii)所述政策確認之股息收入可於損益確認者則除外。

投資會於本集團承諾購入／出售投資當日確認／終止確認有關投資。

(g) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註1(i))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展未來作為投資物業的物業。

除非投資物業於結算日尚在興建或發展中及其公平價值於當時無法可靠計量，則投資物業按公平價值列賬。投資物業公平價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註1(q)(i)所述方式入賬。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(g) 固定資產(續)

(ii) 其他物業及固定資產

其他物業及固定資產乃按成本減去累積折舊(參閱附註1(h))及減值虧損(參閱附註1(j))後列賬。如投資物業用途轉變，如轉為開始自用，投資物業會於用途轉變時轉為其他物業，其於用途轉變時之公平價值會作為該其他物業之成本計算。

若干其他物業乃按其於2002年重估日之公平價值列為推定成本(見附註9)扣除其後之累積折舊(參閱附註1(h))及減值虧損(參閱附註1(j))後列賬。該於2002年重估之其他物業於2002年重估時出現之變動已於其他全面收益中入賬，而其變動金額已列於其他物業重估儲備中作為股東權益一部份。依照香港《公司條例》第292(5)條，其他物業重估儲備某些款額可視作已實現利潤，但只限於按重估資產值計入損益賬之折舊與按其歷史成本所計算之折舊所超出之金額，方可視為已實現利潤。根據此條款，於每一會計年度，公司會將相關金額自其他物業重估儲備中轉往保留溢利，列作已實現利潤。

(iii) 當未來經濟效益很可能流入企業時，便會將與固定資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

(iv) 報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

(h) 折舊

本公司及本集團之固定資產之折舊乃按照下列資產之估計可用年限計算之折舊率撇銷其成本或估值：

- | | | |
|----------|---|----------------------|
| 其他物業 | — | 以官契餘下之年期每年平均攤銷。 |
| 機械、裝置及設備 | — | 以直線攤銷法計算，分5或10年全部撇除。 |

(i) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予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。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

當本集團擔任出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關租賃所有權相關之絕大部分風險與回報轉讓，則分類為融資租賃，否則，租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃組成部分和非租賃組成部分時，本集團基於其單獨售價的相對比例將總對價分攤至各組成部分。經營租賃的租金收入是根據附註1(q)(i)確認。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融資產之信貸虧損

如按攤銷成本計量的金融資產及租約應收款項出現預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，本集團會以虧損撥備確認。按公平價值計量的金融資產(包括衍生金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額)之現值計量。倘貼現的影響重大，固定利率金融資產以及利息及其他應收款項之預期短缺現金將使用初始確認時的實際利率或其近似值貼現。

(ii) 其他非流動資產之減值

本集團每個結算日會審閱內部和外來的信息，以確定固定資產(按公平價值列賬的投資物業除外)及於公司財務狀況表內之附屬公司投資有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少。

如果發現有減值跡象，便會估計可收回的數額。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額以其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或其附屬之現金產生單位之賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，按比例減少該單位(或一組單位)內資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公平價值減去出售成本(如可計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回。

減值虧損之轉回限於往年度沒有確認減值虧損時之賬面值。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，本集團須按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定，編製每一財政年度首六個月之中期財務報告。於中期報告有關期間終結時，本集團採用與財政年度終結時一致的減值測試、確認及轉回標準(參閱附註1(i)(i)及(ii))。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(k) 應收賬款及其他應收款

本集團於具有無條件權利收取代價時確認應收賬款。如僅需經過一段時間，該代價便須到期支付，收取代價的權利則視作無條件。

應收賬款及其他應收款先按公平價值確認，其後按實際利率法計算攤銷成本減去信貸虧損撥備後所得數額入賬（見附註1(j)(i)）；但如應收款為關連人士之免息及無固定還款期之貸款或其折現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信貸虧損撥備後所得數額入賬。

(l) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平價值確認，其後按攤銷成本入賬，但如其折現影響並不重大則除外；在此情況下，應付賬款及其他應付款會按發票金額入賬。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包含銀行結存及庫存現金，存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。現金及現金等價物會根據附註1(j)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估。

(n) 僱員福利

薪金、年終花紅、年度有薪假期、界定供款退休金計劃之供款及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

(o) 所得稅

本年度所得稅項包括本期所得稅、遞延稅項資產及負債的變動。除某些於其他全面收益或股東權益賬內直接確認的項目，其相關的稅項亦應分別記入其他全面收益或直接記入股東權益外，其他本期所得稅及遞延稅項資產及負債的變動則於損益中確認。

本期所得稅為年度對應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

遞延稅項按資產及負債就財務報告而言的賬面值與就稅項而言所用的金額之間的暫時性差異確認。遞延稅項不會就以下各項確認：

- 在並非業務合併且不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不會產生相等應課稅及可扣減暫時性差異的交易中，初步確認資產或負債時產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的暫時性差異，惟以本集團能夠控制撥回暫時性差異的時間及該等暫時性差異於可見將來不大可能撥回為限；
- 初步確認商譽時產生的應課稅暫時性差異；及
- 與為實施經濟合作暨發展組織公佈的支柱二規則範本而頒佈或實質上頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣減暫時性差異確認，惟以很可能獲得能利用該等遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅利潤為限。未來應課稅利潤乃根據相關應課稅暫時性差異撥回而釐定。倘應課稅暫時性差異金額不足以全數確認遞延稅項資產，則會根據本集團個別附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅利潤(就撥回現有暫時性差異作出調整)。遞延稅項資產於各報告日期進行審閱，並於有關稅項利益不再可能變現時予以扣減；有關扣減於未來應課稅利潤可能增加時撥回。

當投資物業根據附註1(g)(i)所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱含於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於結算日假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

遞延稅項資產及負債僅於若干條件獲達成後方可抵銷。

(p) 撥備、或有負債及虧損合約

(i) 撥備及或有負債

當集團或公司因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟效益及有可靠的估計時，便確認為撥備。如果金錢的時間價值重大，撥備會以履行義務預期所需支出的現值列報。

當不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，除非付出之可能性極小，則須披露該義務為或有負債。潛在義務，其存在僅能以一個或數個未來事項的發生或不發生來證實，除非其付出可能性極小，亦同時披露為或有負債。

倘若清償撥備所需的部分或全部支出預計將由另一方償還，則為幾乎確定的任何預期償還確認一項獨立的資產。確認的償還金額以撥備的賬面值為限。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(p) 撥備、或有負債及虧損合約(續)

(ii) 虧損合約

當本集團為達成合約項下義務所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即存在虧損合約。虧損合約的撥備乃按終止合約的預期成本與繼續履行合約的淨成本之間的較低者的現值計量。履行合約的成本包括履行該合約的額外成本和與履行該合約直接相關被分配的其他成本。

(q) 收入及其他收入

當本集團於日常業務過程中提供服務或他人根據租約使用本集團資產而產生收益時，本集團會將其分類為收入。

當服務的控制權轉移至客戶，或承租人有權使用資產時，則將本集團預期可收取的承諾代價金額(代第三方收取者除外)確認為收入。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，且須扣減任何交易折扣。

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 股息收入

有牌價證券投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

(r) 外幣換算

是年度內以外幣計算之交易，乃按交易日之匯率換算。外幣結存之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損會於損益內確認。綜合時產生之匯兌差額已直接計入其他全面收益內。

按歷史成本計算並以外幣換算入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率換算；交易日為本公司首次確認有關非貨幣資產或負債之日期。按公平價值計算並以外幣換算入賬的非貨幣資產及負債則按公平價值計量當日的匯率換算。

當海外業務全部或部分出售，致使控制權、重大影響力或共同控制權喪失時，該海外業務相關之累計外匯儲備金額會重新歸類至損益。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(s) 有關連人士

(a) 某人士或其近親家庭成員為與本集團有關連，如該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層之成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩個實體均為相同第三方之合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團有關連之實體之僱員離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別之人士，對該實體有重大影響力，或是該實體(或該實體之母公司)之主要管理層之成員。
- (viii) 該實體或該實體集團內(該實體作為其中一名成員)之任何成員公司向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親家庭成員是指於家庭成員與該實體之交易中，可影響該人士，或受該人士影響之家庭成員。

(t) 分部匯報

經營分部及財務報表所呈報各分類項目之金額乃自定期提供予本集團最高層管理人員之財務資料中識別得出。最高層管理人員依據該等財務資料分配資源至本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘經營分部並非個別重大但符合大部份此等準則，則該等經營分部可能會被合併計算。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

2. 營業額及分部匯報

(a) 營業額

本集團之主要業務為物業發展及投資。附屬公司之主要業務載於財務報表附註10內。

本集團之營業額代表租金收入。

	2025	2024
	\$000's	\$000's
投資物業租金收入	53,063	69,550

茲將本集團於年度內之經營地域分析列述如下：

	集團營業額		營業盈利	
	2025	2024	2025	2024
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
經營地域				
香港	34,954	38,897	34,448	46,026
英國	18,109	30,653	42,271	48,813
	53,063	69,550	76,719	94,839

此外，是年度集團應佔合營企業之營業額為港幣98,457,000元(2024年：港幣102,390,000元)。

(b) 分部匯報

集團按其運作及所提供的服務的性質來管理其業務。管理層確認用作計量表現及分配資源而應列報的經營分部與以往並無分別。應列報的經營分部為物業發展及投資與及財資管理。

物業發展及投資分部包含有關發展、興建、銷售及推銷本集團主要位於香港的銷售物業與及物業租賃的活動。現時本集團之物業組合，包括商場、寫字樓及住宅，主要位於香港及倫敦。

財資管理分部包括管理本集團的上市證券投資、金融資產及其他財務運作等活動。

管理層主要按每一分部之營業盈利及應佔合營企業及聯營公司之業績評估各分部之表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產及流動資產，惟可收回所得稅及共同的資產除外。分部負債包括直接屬於及由每個分部管理的全部負債，惟所得稅負債、應付股息及其他共同的負債除外。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

2. 營業額及分部匯報(續)

(b) 分部匯報(續)

(i) 分部業績、資產及負債

	物業發展及投資		財資管理		未分配		綜合總額	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
營業額	53,063	69,550	-	-	-	-	53,063	69,550
財務收入	-	-	62,540	63,600	-	-	62,540	63,600
其他收入	-	-	-	-	1,614	1,062	1,614	1,062
總收入	53,063	69,550	62,540	63,600	1,614	1,062	117,217	134,212
分部業績	42,475	57,668	62,540	63,600	-	-	105,015	121,268
未分配費用淨額							(28,296)	(26,429)
營業盈利							76,719	94,839
應佔合營企業虧損	(207,164)	(176,067)	-	-	-	-	(207,164)	(176,067)
應佔聯營公司虧損	(3,140)	(2,168)	-	-	-	-	(3,140)	(2,168)
出售一項投資物業之盈利	109,249	-	-	-	-	-	109,249	-
投資物業重估虧損淨值	(127,948)	(172,117)	-	-	-	-	(127,948)	(172,117)
因一家附屬公司終止海外業務而 釋放之外匯儲備	(24,704)	-	-	-	-	-	(24,704)	-
所得稅							(7,516)	(6,706)
除稅後股東應佔之虧損							(184,504)	(262,219)
年度內折舊	(152)	(170)	-	-	(3,195)	(3,194)	(3,347)	(3,364)
固定資產	1,483,294	1,941,746	-	-	86,644	89,826	1,569,938	2,031,572
其他投資	-	-	13,950	11,534	-	-	13,950	11,534
應收賬款、按金及預付費	2,295	1,901	4,986	7,364	273	228	7,554	9,493
當期可收回稅款	-	-	-	-	-	2,115	-	2,115
到期日超過三個月之銀行存款	-	-	109,828	174,710	-	-	109,828	174,710
現金及現金等價物	-	-	1,335,607	1,211,925	-	-	1,335,607	1,211,925
分部資產	1,485,589	1,943,647	1,464,371	1,405,533	86,917	92,169	3,036,877	3,441,349
合營企業投資	2,262,964	2,545,128	-	-	-	-	2,262,964	2,545,128
聯營公司投資	1,600,841	1,311,181	-	-	-	-	1,600,841	1,311,181
總資產							6,900,682	7,297,658
應付賬款	11,562	18,549	-	-	29,218	28,718	40,780	47,267
當期應付稅項	-	-	-	-	4,322	3,978	4,322	3,978
遞延稅項	-	-	-	-	49,587	47,881	49,587	47,881
分部負債	11,562	18,549	-	-	83,127	80,577	94,689	99,126
年度內增加之非流動資產 (其他投資除外)	248	76	-	-	13	78	261	154

財務報表附註(續)

(以港元計算)

2. 營業額及分部匯報(續)

(b) 分部匯報(續)

(ii) 地域資料

本集團的業務主要在香港(原籍地區)及英國兩個經濟環境中經營。

在呈述地域資料時，收入是以客戶的所在地為計算基準。指定非流動資產(指不包括其他投資之非流動資產)則以資產的所在地為計算基準。

	香港		英國	
	2025	2024	2025	2024
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
營業額	34,954	38,897	18,109	30,653
指定非流動資產	5,250,996	5,384,276	182,747	503,605

3. 財務收入

	2025	2024
	\$000's	\$000's
其他投資之股息收入	682	735
兌匯收益／(虧損)	1,434	(1,667)
利息收入	58,008	66,351
其他投資未實現收益／(虧損)淨額	2,416	(1,819)
	62,540	63,600

4. 其他收入

	2025	2024
	\$000's	\$000's
管理費	496	496
屆期未領股息撥回	525	537
其他	593	29
	1,614	1,062

財務報表附註(續)

(以港元計算)

5. 除稅前之虧損

除稅前之虧損經扣除／(計入)下列各項：

	2025	2024
	\$'000's	\$'000's
(a) 員工成本		
界定供款退休金計劃供款	371	339
員工薪酬、工資及其他福利	16,830	15,445
	<u>17,201</u>	<u>15,784</u>
(b) 其他營運支出		
核數師酬金		
－核數費用	4,775	4,700
－稅務服務	569	541
法律及專業費用	2,857	4,276
物業支出	8,062	7,306
差餉地租	421	413
其他	3,266	2,989
	<u>19,950</u>	<u>20,225</u>
(c) 其他項目		
租金收入減支出其中包括	(45,001)	(62,244)
－投資物業租金毛額	(53,063)	(69,550)
有關出售一項投資物業之相關費用(包括核數師之費用港幣1,081,000元)	<u>9,011</u>	<u>—</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

6. 董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

(a) 董事及行政總裁

依照香港《公司條例》第383條、《公司(披露董事利益資料)規例》第2部與及《上市規則》規定，董事及行政總裁之酬金列報如下：

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼及 其他福利	集團退休金 計劃供款	總額
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2025				
執行董事				
顏亨利醫生	605	600	—	1,205
Michael John MOIR	400	600	—	1,000
翁順來	405	3,770	209	4,384
非執行董事				
顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)	32	—	—	32
獨立非執行董事				
Anthony Grahame STOTT	600	—	—	600
陳智文	400	—	—	400
周明德醫生	400	—	—	400
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)	327	—	—	327
	<u>3,169</u>	<u>4,970</u>	<u>209</u>	<u>8,348</u>
2024				
執行董事				
顏亨利醫生	605	600	—	1,205
Michael John MOIR	400	600	—	1,000
翁順來	405	3,563	198	4,166
獨立非執行董事				
Anthony Grahame STOTT	600	—	—	600
陳智文	400	—	—	400
周明德醫生	400	—	—	400
	<u>2,810</u>	<u>4,763</u>	<u>198</u>	<u>7,771</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

6. 董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員(續)

(b) 僱員

茲將集團屬下位列集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事、行政總裁及集團其他僱員)之內而非於財政年度內任何期間為本公司董事或行政總裁的二位僱員(2024年：二)在截至2025年6月30日止年度內的酬金分析如下：

(i) 酬金總額

	2025	2024
	\$000's	\$000's
基本薪金、房屋津貼及其他福利	3,086	2,927
退休金計劃供款	37	37
	<u>3,123</u>	<u>2,964</u>

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	人數	人數
零至1,000,000元	—	—
1,000,001元至1,500,000元	1	1
1,500,001元至2,000,000元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

7. 綜合收益表的稅項

香港利得稅準備乃按利得稅兩級制提撥。於利得稅兩級制下，合資格之法團(本集團之合資格法團為全資附屬公司 Island Communication Investments Limited)之首港幣二百萬元應評稅利潤會按8.25%計稅，超過港幣二百萬元後之利潤則按16.5%計稅。根據利得稅兩級制，集團其他附屬公司會列為非合資格法團，其全部利潤會繼續按16.5%計稅。

海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

7. 綜合收益表的稅項(續)

(a) 綜合收益表內之稅項如下：

	2025	2024
	\$000's	\$000's
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	2,865	3,693
以往年度稅項準備多撥	—	(3)
	<u>2,865</u>	<u>3,690</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	3,477	3,823
以往年度稅項準備(多撥)/少撥	(121)	147
	<u>3,356</u>	<u>3,970</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	<u>1,295</u>	<u>(954)</u>
	<u>7,516</u>	<u>6,706</u>

(b) 實際稅項費用與會計虧損按適用稅率計算之對賬：

	2025	2024
	\$000's	\$000's
除稅前虧損	<u>(176,988)</u>	<u>(255,513)</u>
除稅前虧損以有關稅率計算的名義稅項	(18,730)	(42,429)
非扣減支出的稅項影響	67,212	63,006
非應課稅收入的稅項影響	(42,116)	(15,135)
以往年度稅項準備(高估)/低估	(121)	144
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,276	1,129
法定稅務寬減	<u>(5)</u>	<u>(9)</u>
實際的稅項費用	<u>7,516</u>	<u>6,706</u>

8. 每股虧損

基本及攤薄每股虧損乃根據股東應佔虧損港幣184,504,000元(2024年：港幣262,219,000元)及年內已發行股份之加權平均數45,236,990股(2024年：45,276,856股)計算。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

9. 固定資產

	投資物業 \$000's	其他物業 \$000's	機械裝置及 設備 \$000's	總值 \$000's
原值或評值：				
2023年7月1日	2,114,611	105,076	5,130	2,224,817
兌換調整	(1,049)	-	-	(1,049)
添置	-	-	154	154
重估虧損	(172,117)	-	-	(172,117)
2024年6月30日	1,941,445	105,076	5,284	2,051,805
代表：				
原值	-	85,000	5,284	90,284
按2002年估值(附註(b))	-	20,076	-	20,076
按2024年估值	1,941,445	-	-	1,941,445
	1,941,445	105,076	5,284	2,051,805
原值或評值：				
2024年7月1日	1,941,445	105,076	5,284	2,051,805
兌換調整	14,325	-	-	14,325
添置	-	-	261	261
重估虧損	(127,948)	-	-	(127,948)
出售	(344,925)	-	-	(344,925)
2025年6月30日	1,482,897	105,076	5,545	1,593,518
代表：				
原值	-	85,000	5,545	90,545
按2002年估值(附註(b))	-	20,076	-	20,076
按2025年估值	1,482,897	-	-	1,482,897
	1,482,897	105,076	5,545	1,593,518
累積折舊：				
2023年7月1日	-	12,192	4,677	16,869
本年度之折舊	-	3,161	203	3,364
2024年6月30日	-	15,353	4,880	20,233
2024年7月1日	-	15,353	4,880	20,233
本年度之折舊	-	3,161	186	3,347
2025年6月30日	-	18,514	5,066	23,580
賬面淨值：				
2025年6月30日	1,482,897	86,562	479	1,569,938
2024年6月30日	1,941,445	89,723	404	2,031,572
物業權年期分析：				
2025				
位於香港				
— 長期租約	249,800	86,562	-	336,362
— 中期租約	1,050,350	-	-	1,050,350
	1,300,150	86,562	-	1,386,712
位於外地				
— 永久業權	182,747	-	-	182,747
	1,482,897	86,562	-	1,569,459
2024				
位於香港				
— 長期租約	286,980	89,723	-	376,703
— 中期租約	1,150,860	-	-	1,150,860
	1,437,840	89,723	-	1,527,563
位於外地				
— 永久業權	503,605	-	-	503,605
	1,941,445	89,723	-	2,031,168

財務報表附註(續)

(以港元計算)

9. 固定資產(續)

(a) 物業之公平價值計量

(i) 公平價值架構

本集團之投資物業之公平價值於結算日按經常性基準計量。根據《香港財務報告準則》第13號「公平價值計量」就公平價值架構之定義，因使用重要之不可觀察輸入值分類為第三級(參閱附註18(f)(i))。

本集團之政策為於發生轉換之報告期間期末日確認公平價值層級間之轉換。於截至2025年6月30日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出(2024年：無)。

本集團位於香港之投資物業皆為長期租約及中期租約之物業，由Professional Property Services Limited(一家擁有近期類似物業及地點估值經驗及獨立之專業測量師事務所)為其於2025年6月30日之公平價值重新估值。

本集團位於英國之投資物業為擁有永久業權之物業，由Savills (UK) Limited(一家擁有近期類似物業及地點估值經驗及獨立之專業測量師事務所)為其於2025年6月30日之公平價值重新估值。

本集團會審閱由獨立測量師為財務報告而作出之估值。董事已審閱及批准該等估值。

(ii) 第三級公平價值計量的資料

有關物業	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍
投資物業： —位於香港	收入資本化計算法及，如適用，直接比較法	當時市場租金	每月每平方呎港幣10.8–94元(2024年：每月每平方呎港幣10.5–94元)
		當時資本價值	每平方呎港幣4,600–31,900元(2024年：每平方呎港幣5,200–39,700元)
		資本化比率	3.3%–5.1%(2024年：2.8%–4.6%)
—位於英國	收入資本化計算法	當時市場租金	每月每平方呎4.42英鎊(2024年：每月每平方呎4.42英鎊–6.25英鎊)
		資本化比率	5.63%(2024年：5.55%–5.90%)

位於香港之投資物業之公平價值乃考慮現時租約及續租時其潛在收入變化之可能性，將租金收入資本化作出估值，或參考同區類似物業近期之公開市場成交價，按市值對投資物業作出估值(如適用)。投資物業的公平價值計量是與市場租金及資本價值呈正面相關性及與資本化比率呈負面相關性。

位於英國之投資物業之公平價值乃考慮現時租約及續租時其潛在收入變化之可能性，將租金收入資本化作出估值。投資物業的公平價值計量是與資本化比率呈負面相關性。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

9. 固定資產(續)

(a) 物業之公平價值計量(續)

(ii) 第三級公平價值計量的資料(續)

年內該等第三級公平價值計量金額的變動情況如下：

	2025 \$000's	2024 \$000's
投資物業－香港		
於2024/2023年7月1日	1,437,840	1,580,000
公平價值調整	(137,690)	(142,160)
於6月30日	<u>1,300,150</u>	<u>1,437,840</u>
投資物業－英國		
於2024/2023年7月1日	503,605	534,611
滙率調整	14,325	(1,049)
公平價值調整	9,742	(29,957)
年度內出售	<u>(344,925)</u>	<u>—</u>
於6月30日	<u>182,747</u>	<u>503,605</u>

投資物業公平價值重估時產生之調整，已於綜合收益表中以「投資物業重估虧損淨值」一項列賬。所有於年度內於損益中確認之虧損淨值皆由於結算日仍持有之物業所產生。

- (b) 於2002年，本公司把當時持有自用之其他物業作出重估，並把該物業之重估值列作賬面值。2002年之重估值於賬內視作該物業之「推定成本」，其後亦無再作出重估。如列賬之基準為初始購置成本減累積折舊，則本集團持有於2002年重估之其他物業於2025年6月30日之賬面值為港幣10,840,000元(2024年：港幣10,879,000元)。
- (c) 於2024年9月13日，本公司之一家間接全資擁有附屬公司Oxney Investments Limited(「Oxney」)與獨立第三方訂立買賣協議，據此，Oxney有條件同意以現金作價4,700萬英鎊出售其持有之投資物業Albany House。出售Albany House之交易已於2024年12月13日完成，當時之帳面值為港幣344,925,000元，扣除相關交易成本後之出售盈利為港幣109,249,000元。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

9. 固定資產(續)

(d) 以經營租賃方式租出之固定資產

集團以經營租賃方式於香港及英國租出其投資物業，於香港出租之投資物業租期由一至三年不等，於英國出租之投資物業租期由十五至二十五年不等。於英國出租之投資物業，租金每五年可重估一次，但只可向上調整。投資物業之租金收入不包括不取決於指數或比率的可變租賃付款額。

於結算當日不能取消之經營租賃安排中，本集團於未來應可收到的未折現租金收入如下：

	2025	2024
	\$000's	\$000's
1年內	33,125	43,777
1年以上至2年內	23,196	18,480
2年以上至3年內	16,617	14,006
3年以上至4年內	12,847	8,343
4年以上至5年內	12,674	8,343
5年後	2,637	10,766
	<u>101,096</u>	<u>103,715</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

10. 附屬公司投資

	本公司	
	2025	2024
	\$'000's	\$'000's
無牌價股份－原值	1,018,356	1,018,356

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊地區	經營地區	已發行股數／ 股本	股權百分率		主要業務
				直接持有	間接持有	
港島運通企業有限公司	香港	香港	185,073,024股	100%	－	投資控股
Heartwell Limited	香港	香港	9,000,002股	100%	－	投資控股
Communication Holdings Limited	英屬維爾京群島	香港	35,900,010股 每股港幣十元	100%	－	投資控股
Forever Vitality Limited	香港	香港	100股	100%	－	物業發展
Affluent Dragon Island Limited	香港	香港	2股	100%	－	投資控股
Island Communication Investments Limited	英屬維爾京群島	香港	2股 每股港幣一元	－	100%	持有投資物業
Grand Island Place Investments Limited	英屬維爾京群島	香港	2股 每股港幣一元	－	100%	持有投資物業
Oxney Investments Limited	英屬維爾京群島	英國	1股 每股美元一元	－	100%	持有投資物業
Communication Properties Limited	英屬維爾京群島	香港	1股 每股美元一元	－	100%	投資控股
Eaglefield Properties Limited	英屬維爾京群島	英國	1股 每股美元一元	－	100%	持有投資物業
Prosperous Orient Limited	香港	香港	2股	－	100%	持有投資物業

財務報表附註(續)

(以港元計算)

11. 合營企業投資

	2025	2024
	\$'000's	\$'000's
應佔資產淨值	1,238,207	1,463,371
一家合營企業借款	1,024,757	1,081,757
	<u>2,262,964</u>	<u>2,545,128</u>

合營企業之詳情如下(該等合營企業全為非上市企業實體，故並無公開市場報價)：

合營企業名稱	企業組成 模式	註冊地區	經營地區	已發行股數／股本	股權百分率	主要業務	財政年度年結日
					集團所佔權益 (由附屬公司持有)		
Swire and Island Communication Developments Limited	註冊	英屬 維爾京群島	香港	60股每股港幣十元之「A」股 40股每股港幣十元之「B」股 1股每股港幣十元之無投票 權但享有股息之特別股	- 100% 100%	發展物業用作投資	12月31日
Hareton Limited	註冊	香港	香港	100股	50%	發展物業用作投資	12月31日

以上所有合營企業投資皆以權益法於綜合財務報表入賬。

應佔合營企業之虧損如下：

	2025	2024
	\$'000's	\$'000's
應佔合營企業收入	<u>98,457</u>	<u>102,390</u>
應佔合營企業營業盈利	65,361	67,401
應佔投資物業重估虧損	(261,925)	(232,905)
應佔稅項	<u>(10,600)</u>	<u>(10,563)</u>
	<u>(207,164)</u>	<u>(176,067)</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

11. 合營企業投資(續)

合營企業的財務資料摘要如下，所有與會計政策的任何差異已作調整及與綜合財務報表中的賬面值已對賬。

(a) Swire and Island Communication Developments Limited

	2025	2024
	\$000's	\$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	1,090,000	1,155,000
流動資產	57,105	70,345
流動負債	(41,078)	(41,264)
遞延稅項	(71,039)	(70,791)
股東權益	1,034,988	1,113,290
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	13,976	4,737
流動財務負債(不包括應付賬款)	—	—
非流動財務負債(不包括應付賬款)	—	—
收入	73,492	75,668
是年度(虧損)/利潤	(33,302)	46,509
全面收益總額	(33,302)	46,509
以上(虧損)/收益包含下列細項：		
利息收入	2,744	3,369
所得稅	(6,418)	(5,802)
本集團投資合營企業權益的對賬		
合營企業的資產淨值總額	1,034,988	1,113,290
本集團實際權益	40%	40%
本集團應佔合營企業資產淨值	413,995	445,316
綜合財務報表中的賬面值	413,995	445,316
本集團自合營企業收取之股息	18,000	16,000

財務報表附註(續)

(以港元計算)

11. 合營企業投資(續)

(b) Hareton Limited

	2025 \$000's	2024 \$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	3,805,799	4,276,518
流動資產	50,856	54,927
流動負債	(2,116,908)	(2,213,459)
遞延稅項	(91,323)	(81,875)
股東權益	1,648,424	2,036,111
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	23,592	7,249
流動財務負債(不包括應付賬款)	(2,049,514)	(2,163,514)
非流動財務負債(不包括應付賬款)	-	-
收入	138,120	144,245
是年度虧損	(387,687)	(389,341)
全面收益總額	(387,687)	(389,341)
以上虧損包含下列細項：		
折舊及攤銷	-	(95)
利息收入	739	3,166
所得稅	(16,066)	(16,486)
本集團投資合營企業權益的對賬		
合營企業的資產淨值總額	1,648,424	2,036,111
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	824,212	1,018,055
集團應佔股東借款(附註)	1,024,757	1,081,757
綜合財務報表中的賬面值	1,848,969	2,099,812
本集團自合營企業收取之股息	-	-

附註：根據股東協議，合營企業之投資方會按股權比例以相同條件提供貸款予合營企業。相關之貸款為無抵押、免息及排在企業之其他融資之後。償還任何數額的貸款需要得到股東的同意，並於計入外部融資及累積利潤因素後仍有充足資產後方可償還。因此，股東貸款已列為公司於合營企業投資整體之一部份，並以此方法確認。

12. 聯營公司投資

	2025 \$000's	2024 \$000's
應佔負債淨值	(5,791)	(2,651)
向一家聯營公司借款	1,606,632	1,313,832
	1,600,841	1,311,181

財務報表附註(續)

(以港元計算)

12. 聯營公司投資(續)

聯營公司之詳情如下(該等聯營公司全為非上市企業實體，故並無公開市場報價)：

聯營公司名稱	企業組成模式	註冊地區	經營地區	已發行股數／股本	股權百分率			主要業務	財政年度 年結日
					集團 所佔權益	附屬公司 持有	聯營公司 持有		
Windcharm Property Holdings Limited	註冊	英屬維爾京群島	香港	10股 每股美元一元	20%	20%	-	投資控股	12月31日
Joyful Sincere Limited	註冊	香港	香港	1股	20%	-	100%	發展物業用作 出售及投資	12月31日

以上所有聯營公司投資皆以權益法於綜合財務報表入賬。

兩家聯營公司的合併財務資料摘要如下，所有與會計政策的任何差異已作調整及與綜合財務報表中的賬面值已對賬。

Windcharm Property Holdings Limited及其附屬公司(Joyful Sincere Limited)

	2025 \$000's	2024 \$000's
兩家聯營公司有關項目之總額		
非流動資產	5,401	-
流動資產	8,321,903	6,800,340
流動負債	(322,006)	(243,427)
非流動負債	(8,034,250)	(6,570,168)
股東權益	(28,952)	(13,255)
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	20,119	2,812
流動財務負債(不包括應付賬款)	(121)	(121)
非流動財務負債(不包括應付賬款)	(8,034,250)	(6,570,168)
收入	-	-
是年度虧損	(15,697)	(10,842)
全面收益總額	(15,697)	(10,842)
以上虧損項目包含下列細項：		
所得稅抵免	5,401	-
本集團聯營公司投資權益的對賬		
兩家聯營公司的負債淨值總額	(28,952)	(13,255)
本集團實際權益	20%	20%
本集團應佔聯營公司負債淨值	(5,791)	(2,651)
集團應佔股東借款(附註)	1,606,632	1,313,832
綜合財務報表中的賬面值	1,600,841	1,311,181

附註：根據融資協議，聯營公司之投資方會按股權比例以相同條件提供貸款予聯營公司。相關之貸款為無抵押、免息及排在聯營公司之其他融資之後；唯其中若干部份會按年息4.5%收取利息，其前提為聯營公司已支付所有發展成本及已清還其他負債並有餘款，但如餘款不足以支付全部利息，利息則以餘款之數為限。償還任何數額的貸款需要得到股東的同意，並於計入外部融資及累積利潤因素後仍有充足資產後方可償還。因此，股東貸款已列為公司於聯營公司投資整體之一部份，並以此方法確認。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

13. 其他投資

	2025 \$000's	2024 \$000's
在香港上市之股本證券－透過損益以公平價值列賬	13,950	11,534

14. 應收賬款、按金及預付費

(a) 賬齡分析

於應收賬款、按金及預付費中，包括應收貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	2025 \$000's	2024 \$000's
一個月以內	345	266
一至三個月	364	319
三個月以上	442	161
應付貨款總額	1,151	746
按金、預付費及其他應收款	1,417	1,383
應收利息	4,986	7,364
	7,554	9,493

本集團設有一套既定的信貸政策。

以下款項預計於一年後始能收回：

	2025 \$000's	2024 \$000's
按金及預付費	1,253	1,220

(b) 應收貨款之預期信貸虧損

本集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貨款虧損撥備。鑑於本集團過去並無錄得任何重大信貸虧損，並持有足夠來自租戶之租務按金以承擔潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

15. 應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	2025 \$000's	2024 \$000's
一個月內	21	244
一至三個月	—	5
三個月以上	201	201
應付貨款總額	222	450
其他應付賬款	40,558	46,817
	<u>40,780</u>	<u>47,267</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	2025 \$000's	2024 \$000's
其他應付賬款	<u>7,210</u>	<u>6,161</u>

16. 財務狀況表中之所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之本期稅項：

	2025 \$000's	2024 \$000's
本年度應付香港利得稅準備	2,865	3,693
已付暫繳香港利得稅	(871)	—
	<u>1,994</u>	<u>3,693</u>
與往年相關之香港利得稅準備結餘	1,087	285
	<u>3,081</u>	<u>3,978</u>
海外稅項	3,477	3,823
已付暫繳海外稅項	—	(5,938)
	<u>3,477</u>	<u>(2,115)</u>
與往年相關之海外稅項準備結餘	(2,236)	—
	<u>1,241</u>	<u>(2,115)</u>
	<u>4,322</u>	<u>1,863</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

16. 財務狀況表中之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項(資產)/負債：

已在綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債的組成及於本年度變動如下：

	超逾相關 折舊之 折舊免稅額	物業重估	其他準備	總數
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2023年7月1日結餘	47,529	1,733	(410)	48,852
滙率調整	(13)	(4)	–	(17)
於損益中扣除/(回撥)	774	(1,728)	–	(954)
2024年6月30日結餘	<u>48,290</u>	<u>1</u>	<u>(410)</u>	<u>47,881</u>
2024年7月1日結餘	48,290	1	(410)	47,881
滙率調整	411	–	–	411
於損益中(回撥)/扣除	<u>(586)</u>	<u>1,881</u>	<u>–</u>	<u>1,295</u>
2025年6月30日結餘	<u>48,115</u>	<u>1,882</u>	<u>(410)</u>	<u>49,587</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

本集團尚有未確認的源自稅務虧損之遞延稅項資產共港幣155,200,000元(2024年：港幣147,469,000元)。按現行法例，稅務虧損並無期限。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部份變動

本集團綜合權益各個組成部份的期初和期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部份於期初和期末的變動詳情載列如下：

公司

	股本	其他儲備				總權益
		其他物業 重估儲備	遞延盈利儲備	損益賬	小計	
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
於 2023年7月1日	92,537	5,369	52,758	2,117,208	2,175,335	2,267,872
2023/2024年度權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註17(b))	-	-	-	(95,082)	(95,082)	(95,082)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
就本年度宣派之股息(附註17(b))	-	-	-	(49,804)	(49,804)	(49,804)
本年度全面收益總額	-	-	-	(10,759)	(10,759)	(10,759)
於 2024年6月30日	<u>92,537</u>	<u>5,342</u>	<u>52,758</u>	<u>1,961,590</u>	<u>2,019,690</u>	<u>2,112,227</u>
於 2024年7月1日	92,537	5,342	52,758	1,961,590	2,019,690	2,112,227
2024/2025年度權益變動：						
就上一年度宣佈／批准之股息 (附註17(b))	-	-	-	(94,977)	(94,977)	(94,977)
股份回購及註銷(附註17(c))	-	-	-	(3,015)	(3,015)	(3,015)
其他物業重估儲備可實現金額	-	(27)	-	27	-	-
就本年度宣派之股息(附註17(b))	-	-	-	(226,094)	(226,094)	(226,094)
本年度全面收益總額	-	-	-	(26,277)	(26,277)	(26,277)
於 2025年6月30日	<u>92,537</u>	<u>5,315</u>	<u>52,758</u>	<u>1,611,254</u>	<u>1,669,327</u>	<u>1,761,864</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 屬於本會計年度應付予本公司股東之股息：

	2025	2024
	\$000's	\$000's
已派第一次中期股息每股1角(2024年：1角)	4,522	4,528
已派特別股息每股4元9角(2024年：1元)	221,572	45,276
結算日後宣佈之第二次中期股息每股3角(2024年：3角)	13,566	13,583
結算日後擬派之末期股息每股1角(2024年：1角)	4,522	4,528
結算日後擬派之特別股息每股1元7角(2024年：1元7角)	76,872	76,971
	<u>321,054</u>	<u>144,886</u>

結算日後宣佈及擬派之各項股息沒有於結算日被確認為負債。

(ii) 於本年度內獲通過及已付予本公司股東之屬於上一財政年度之股息：

	2025	2024
	\$000's	\$000's
就上一財政年度宣佈派發之第二次中期股息每股3角(2024年：3角)	13,583	13,583
就上一財政年度獲通過派發之末期股息每股1角(2024年：1角)	4,522	4,528
就上一財政年度獲通過派發之特別股息每股1元7角(2024年：1元7角)	76,872	76,971
	<u>94,977</u>	<u>95,082</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本

(i) 已發行股本

	2025		2024	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
已發行及實收普通股：				
於7月1日	45,276,856	92,537	45,276,856	92,537
股份回購及註銷	(58,000)	-	-	-
於6月30日	<u>45,218,856</u>	<u>92,537</u>	<u>45,276,856</u>	<u>92,537</u>

根據香港《公司條例》第135條，公司普通股並無票面值。

所有普通股持有人均有權收取本公司不時宣派之股息及於每次公司會議中均享有每股相同之一股投票權。每股普通股於本公司之剩餘資產均享有相同之權益。

(ii) 股份回購

於截至2025年6月30日止年度，本公司曾於香港聯合交易所有限公司購回本公司之普通股股份，詳情如下：

	購回 股份數目	每股最高價 \$	每股最低價 \$	總代價 \$000's
年／月				
2024年10月	58,000	53.01	50.96	3,004
於年度內購回股份之相關支出				<u>11</u>
總數				<u>3,015</u>

股份回購乃按照香港《公司條例》第257條之規定進行。股份回購之總代價港幣3,015,000元(包括相關支出)全部均自保留溢利中扣除。是年度回購股份已於年內全部註銷。是年度回購是根據股東在2023年12月4日舉行的股東週年大會上授予的一般性授權進行的，符合公司及其股東的整體利益。股份回購或會令公司每股淨資產值增加。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質及用途

(i) 其他物業重估儲備

其他物業重估儲備之設立和處理乃根據於附註1(g)所述有關其他物業之會計政策而定。

根據香港《公司條例》第6部之解釋，其他物業重估儲備之結餘乃未實現之利潤，不能供分派予股東。

(ii) 遞延盈利儲備

遞延盈利乃向合營企業出售物業之盈利。

(e) 可供分派之儲備

於2025年6月30日，根據香港《公司條例》第6部條款之規定，本公司可供分派予股東之儲備之總額合共港幣1,372,490,000元(2024年：港幣1,717,243,000元)。

(f) 資本管理

本集團管理資本之主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報。本集團之資本架構包括本公司股東應佔權益，其中包括已發行股本、儲備及保留溢利。

本集團現時並無向外貸款及借貸。

管理層透過審閱資本成本及其他各類資本之相關風險來檢討資本架構。本集團是年度之管理資本政策並無改變。

本公司或任何其附屬公司概無受外部實施的資本規定限制。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在集團一般業務過程中出現。本集團因投資其他實體之股票而需要承擔所產生的股票價格風險。

下文列示本集團所面對的風險及本集團管理該等風險所採用的財務風險管理政策及常規：

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要來自銀行存款。根據既定的信貸政策，該等信貸風險會被持續密切地監察。

本集團於授權金融機構存有銀行存款。

(b) 流動資金風險

本集團的財資管理是由集團中央處理。集團的政策是定期監控現時和預期的流動資金需求，確保有充足的現金，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

下表列出於結算日本集團的財務負債的剩餘合約到期情況的詳情。此乃基於合約未折現現金流量及本集團最早需要還款的日期計算：

	賬面值／ 合約未折現 現金流量 \$000's	一年內或 接獲通知時 \$000's	一年後 但二年內 \$000's	二年後 但五年內 \$000's
2025年6月30日				
應付貨款	222	222	—	—
其他應付款	40,558	33,348	4,250	2,960
	<u>40,780</u>	<u>33,570</u>	<u>4,250</u>	<u>2,960</u>
2024年6月30日				
應付貨款	450	450	—	—
其他應付款	46,817	40,656	4,071	2,090
	<u>47,267</u>	<u>41,106</u>	<u>4,071</u>	<u>2,090</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(c) 利率風險

- (i) 本集團並無要付息之借貸。集團持有帶息金融資產，集團須承受由於利率轉變而引起之利率風險。下表詳列於結算日集團帶息金融資產的利率概況：

	2025		2024	
	實際利率 (%)	\$000's	實際利率 (%)	\$000's
銀行存款	0.75–4.50	<u>1,345,462</u>	3.70–5.55	<u>1,274,405</u>

(ii) 敏感度分析

於2025年6月30日，利率每增加1%，所有其他可變因素維持不變，估計會減少本集團之稅後虧損及增加本集團之保留溢利約港幣1,350萬元(2024年：約港幣1,270萬元)。另一方面，如利率每下降1%(最低下降至0%)，所有其他可變因素維持不變，估計會增加本集團稅後虧損及減少本集團之保留溢利約港幣1,340萬元(2024年：約港幣1,270萬元)。

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已用於計算當日集團所持金融工具之利率風險令集團稅後虧損及保留溢利即時出現之變動。集團稅後虧損及保留溢利所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息收入的影響估計。分析是以與2024年相同的基準進行。

(d) 貨幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港及英國，現金流亦大部分以港幣及英鎊為本位。

集團主要的外幣資產及負債為美元及英鎊銀行存款及直接在英國的物業投資及有關的英鎊租金收入及其他費用，管理層會不停監察該等資產及負債之風險。

集團的貨幣風險主要來自於持有美元及英鎊之銀行存款。

- (i) 下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關個別公司的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險。為方便呈報，貨幣風險之金額乃按年終日之即期匯率兌換為港元列示。

	須承受之外幣風險(以港元計算)			
	2025		2024	
	美元 \$000's	英鎊 \$000's	美元 \$000's	英鎊 \$000's
銀行存款	381,882	149,537	534,187	1
銀行結存及庫存現金	27	15,145	27	15,076
應收賬款、按金及預付費	1,969	218	4,243	–
應付賬款	–	(114)	–	–
已確認資產及負債風險淨額	<u>383,878</u>	<u>164,786</u>	<u>538,457</u>	<u>15,077</u>

財務報表附註(續)

(以港元計算)

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

於2025年6月30日，英鎊兌港元匯率上升／下跌10%(2024年：10%)(所有其他可變因素維持不變)估計將減少／增加本集團之稅後虧損及增加／減少本集團的保留溢利約港幣1,650萬元(2024年：約港幣150萬元)。

以上的敏感度分析乃假設於結算日對本集團有重大影響之匯率變動已於當日發生(所有其他可變風險因素維持不變)，令集團稅後盈利／虧損及保留溢利即時出現之變動。就此而言，集團假設港元與美元之聯繫匯率將不會受美元兌其他貨幣之幣值變動有重大影響。

上述分析的結果總結了本集團各個別公司以相關功能貨幣計量的稅後盈利／虧損及保留溢利的即時影響，有關影響以結算日的匯率折算為港幣呈報。

敏感度分析乃假設匯率變動已用於計算集團於結算日持有的金融工具之貨幣風險。海外運作業務之財務報表換算為集團列報貨幣時產生的差異，不會計入貨幣風險。分析是以與2024年相同的基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團需要承擔列為其他投資(見附註13)所產生的股票價格風險。本集團在挑選投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力，並定期監察其表現。

鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團其他投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

於2025年6月30日，本集團的其他投資市值每增加／減少5%(2024年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，估計會減少／增加本集團的稅後虧損及增加／減少本集團的保留溢利約港幣70萬元(2024年：約港幣60萬元)。分析是以與2024年相同的基準進行。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(f) 公平價值計量

(i) 以公平價值計量之金融工具

公平價值架構

《香港財務報告準則》第13號「公平價值計量」界定公平價值計量之架構分為三個等級。根據估值方法所用輸入值是否可觀察及其重要性作出以下分類：

- 第一級估值：以第一級輸入值計量之公平價值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入值計量之公平價值，即其輸入值之可觀察性並未如第一級輸入值，但其重要輸入值並不使用不可觀察之數據。不可觀察之輸入值為並無市場數據可作參考之輸入值
- 第三級估值：使用不可觀察數據作重要輸入值以計量之公平價值

於2025年6月30日，本集團唯一以公平價值入賬之金融工具為於香港聯合交易所上市之證券，列作其他投資(參閱附註13)，價值為港幣13,950,000元(2024年：港幣11,534,000元)。該等金融工具定期以公平價值作出計量並按以上架構列作第一級。

於截至2025年6月30日止年度及截至2024年6月30日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出。本集團之政策為於發生轉換之報告期間期末日確認公平價值層級間之轉換。

(ii) 並非以公平價值計量之金融工具的公平價值

本集團及本公司於2025年6月30日及2024年6月30日按攤銷值列賬之金融工具均與其當時之公平價值沒有重大差異。

19. 重大關連人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付給公司董事及行政總裁的薪酬，已於附註6披露。

薪酬總額已列入員工成本(見附註5(a))。

(b) 與關連人士交易

於2025年6月30日向一家合營企業及一家聯營公司提供之借款已於附註11及12披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

(c) 附註19(a)的關連人士交易構成《上市規則》第14A章所定義的完全豁免關連交易，而附註19(b)的關連人士交易並不構成關連交易。

財務報表附註(續)

(以港元計算)

20. 公司財務狀況表

	附註	2025 \$000's	2024 \$000's
非流動資產			
固定資產		52,064	57,752
附屬公司投資	10	1,018,356	1,018,356
		<u>1,070,420</u>	<u>1,076,108</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付費		456	1,349
應收附屬公司款項		2,252,797	2,016,910
銀行存款		29,241	155,034
銀行結存及庫存現金		19,633	22,185
		<u>2,302,127</u>	<u>2,195,478</u>
流動負債			
應付賬款		26,937	26,031
應付附屬公司款項		1,582,969	1,132,543
		<u>1,609,906</u>	<u>1,158,574</u>
流動資產淨值		<u>692,221</u>	<u>1,036,904</u>
總資產減流動負債		1,762,641	2,113,012
非流動負債			
遞延稅項		777	785
資產淨值		<u>1,761,864</u>	<u>2,112,227</u>
股本及儲備	17(a)		
股本		92,537	92,537
其他儲備		1,669,327	2,019,690
總權益		<u>1,761,864</u>	<u>2,112,227</u>

經董事局於2025年9月29日核准並許可發出。

董事：顏亨利醫生

董事：翁順來

財務報表附註(續)

(以港元計算)

21. 已頒佈截至2025年6月30日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂及修訂準則，因截至2025年6月30日止年度尚未生效，本財務報表尚未採納該等新訂及修訂準則。其中包括以下對集團可能相關之發展。

	於以下日期或 其後開始的 會計期間適用
《香港會計準則》第21號「外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性」之修訂	2025年1月1日
《香港財務報告準則》第9號「金融工具」及《香港財務報告準則》第7號「金融工具披露：金融工具分類及計量之修訂」之修訂	2026年1月1日
《香港財務報告準則會計準則》年度改進項目－第11卷	2026年1月1日
《香港財務報告準則》第18號「財務報表的呈列及披露」	2027年1月1日
《香港財務報告準則》第19號「無公眾問責性的附屬公司：披露」	2027年1月1日

本集團現正評估該等發展在首次應用期間的預期影響。到目前為止，除《香港財務報告準則》第18號外，本集團認為採納該等發展對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大，而《香港財務報告準則》第18號預計將會影響本集團綜合收益表及綜合全面收益表之結構而要作出改變。

財政撮要

(以港元計算)

	2025 \$'000's	2024 \$'000's	2023 \$'000's	2022 \$'000's	2021 \$'000's
綜合收益表					
營業額	53,063	69,550	66,935	72,983	78,382
營業盈利	76,719	94,839	73,853	46,678	95,291
應佔合營企業之(虧損)/盈利	(207,164)	(176,067)	47,601	117,317	(81,076)
應佔聯營公司之(虧損)/盈利	(3,140)	(2,168)	(120)	(71)	15
出售一項投資物業之盈利	109,249	–	–	–	–
投資物業重估虧損淨值	(127,948)	(172,117)	(272,336)	(78,235)	(17,376)
因一家附屬公司終止海外業務而釋放之外匯儲備	(24,704)	–	–	–	–
除稅前(虧損)/盈利	(176,988)	(255,513)	(151,002)	85,689	(3,146)
所得稅	(7,516)	(6,706)	(4,234)	(13,342)	(14,776)
除稅後股東應佔之(虧損)/盈利	(184,504)	(262,219)	(155,236)	72,347	(17,922)
綜合財務狀況表					
固定資產	1,569,938	2,031,572	2,207,948	2,461,003	2,624,589
合營企業投資	2,262,964	2,545,128	2,815,195	2,855,594	2,817,277
聯營公司投資	1,600,841	1,311,181	1,189,949	1,135,089	187,981
其他投資	13,950	11,534	13,353	14,618	15,983
流動資產淨值	1,407,887	1,346,998	1,430,321	1,452,087	2,485,480
遞延稅項	(49,587)	(47,881)	(48,852)	(51,232)	(47,466)
資產淨值	6,805,993	7,198,532	7,607,914	7,867,159	8,083,844
股本及儲備					
股本	92,537	92,537	92,537	92,537	92,537
其他儲備	6,713,456	7,105,995	7,515,377	7,774,622	7,991,307
總權益	6,805,993	7,198,532	7,607,914	7,867,159	8,083,844
每股(虧損)/盈利	\$ (4.08)	\$ (5.79)	\$ (3.43)	\$ 1.60	\$ (0.40)
每股股息	\$ 7.10	\$ 3.20	\$ 3.20	\$ 3.20	\$ 9.50

集團物業

(於2025年6月30日)

地點	地段	用途	租約年期	總樓面 面積 ¹ (平方呎)	本集團 所佔權益
由本公司或附屬公司持有的投資物業					
香港柴灣永泰路60號柴灣工業城第1期3樓8-14室	CWIL132	工業	中期	9,390	100%
香港北角英皇道510號 港運大廈21、26、27及 28樓(26樓6A、6B、7及8室除外)	IL8849	辦公室	中期	77,227	100%
香港北角丹拿道51至61號 港運城第1座37樓B 港運城第2座 35樓E及F 36樓E至H 37樓C至H	IL8849	住宅	中期	11,872	100%
香港九龍佐敦道3號	KIL1300餘段	住宅及商業	中期	29,906	100%
香港北角渣華道180號港濤軒 47樓住宅A至E、地下1-7號商舖及8個停車位	IL7105	住宅、商業 及停車位	長期	13,566	100%
英國倫敦 Scorpio House, SW3 London		辦公室	永久業權	19,494 ²	100%
合營企業持有的投資物業					
香港北角英皇道500號港運城	IL8849	商業及停車位	中期	150,223	40%
South Island Place香港香港仔黃竹坑道8號	AIL461餘段	辦公室及 停車位	中期	382,499	50%
聯營公司持作出售的發展中物業					
香港柴灣柴灣道391號	CWIL178	住宅、商業 及停車位	中期	694,278	20%

附註：

1. 不包括停車位面積
2. 英國皇家特許測量師學會物業測量標準所定義的淨內部面積