

2 0 2 5

年 報



國浩集團有限公司
GuocoGroup Limited

豐隆集團成員

(股份代號：53)

目 錄

公司資料	2
股東資訊	3
集團簡介	4
集團架構	6
董事及高層管理人員簡介	7
財務摘要	10
十年業績摘要	11
主席報告書	12
管理層討論及分析	16
企業管治報告	30

財務專欄目錄

49

董事會報告	50
獨立核數師報告	67
綜合收益表	73
綜合全面收益表	74
綜合財務狀況表	75
綜合資本變動表	77
綜合現金流量表	79
財務報表附註	81
附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業	176
附屬公司持作投資用途之主要物業	178

公司資料

(於二零二五年九月十九日)

董事會

執行主席

郭令海

執行董事及行政總裁

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)

非執行董事

郭令山

獨立非執行董事

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

Paul J. BROUGH

吳麗莎

董事會審核及風險管理委員會

Paul J. BROUGH—主席

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

吳麗莎

董事會薪酬委員會

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士—主席

郭令海

Paul J. BROUGH

董事會提名委員會

郭令海—主席

Paul J. BROUGH

吳麗莎

集團財務總監

廖康元

公司秘書

盧詩曼

註冊成立地點

百慕達

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港

皇后大道中九十九號

中環中心五十樓

電話：(852) 2283 8833

圖文傳真：(852) 2285 3233

網址：www.guoco.com

核數師

畢馬威會計師事務所

根據《財務匯報局條例》註冊公眾利益實體核數師

股東資訊

財務誌要

公佈全年業績	二零二五年九月十九日(星期五)
就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續	二零二五年十一月十一日(星期二)至 二零二五年十一月十四日(星期五)
股東週年大會日期及確定大會出席資格的記錄日期	二零二五年十一月十四日(星期五)
就建議末期股息暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期 ^{附註}	二零二五年十一月二十一日(星期五)
建議末期股息每股2.90港元之派發日期 ^{附註}	二零二五年十二月三日(星期三)
附註：擬派發末期股息有待股東於股東週年大會上批准。	
公佈中期業績	二零二五年二月二十四日(星期一)
中期股息每股0.60港元之派發日期	二零二五年三月二十五日(星期二)

香港股份過戶分處

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

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

公司通訊的語言選擇和收取方式

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

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

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

集團簡介

關於國浩

國浩集團有限公司（「國浩」）（股份代號：53），於香港聯合交易所有限公司主板上市，乃一家投資控股及管理公司，矢志為股東實現長遠之可持續回報，並且創造優越資本價值。

國浩經營之附屬公司及投資業務主要位於香港、中國內地、新加坡、馬來西亞、英國、歐洲大陸及澳大利西亞。國浩四項核心業務分別為自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務，以及金融服務。

核心業務

自營投資

本集團之自營投資旨在通過對全球資本市場進行股票和直接投資，帶來具吸引力的風險平衡回報及實現資本增值。

我們的團隊由經驗豐富且訓練有素的專業人士組成，在其支持下，我們的投資組合涵蓋策略投資和具穩健基本面及良好股息收益率的價值股。本集團設有最新的資訊系統及技術基礎設備，以及完善的風險管理及監控機制，為我們的營運提供有效支持。國浩的董事會投資委員會負責監察本集團的自營投資活動及相關風險政策與監控措施。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）為一家自一九七八年起於新加坡證券交易所主板上市之公眾公司。國浩房地產及其附屬公司（統稱「國浩房地產集團」）的總部位於新加坡，是一家領先的房地產集團，專注於房地產投資和房地產開發的雙引擎發展。其開發、投資及管理優質商業和多用途資產組合，提供穩定、經常性的租金收入，並具有資本增值的潛力。國浩房地產集團在打造具特色的綜合多用途發展項目和優質住宅物業方面成績卓著，這些項目及物業能提升和改造當地社區環境。從規劃設計、物業投資、物業開發及物業管理到資產管理，其端到端能力橫跨整個房地產價值鏈。

國浩房地產集團的投資物業遍佈新加坡、中國和馬來西亞等主要市場，例如新加坡的國浩大廈(Guoco Tower)和國浩時代城(Guoco Midtown)、上海的國浩長風城及吉隆坡的白沙羅城(Damansara City)。國浩房地產集團的標誌性住宅項目包括優景苑(Goodwood Residence)、Leedon Residence、華利世家(Wallich Residence)、瑪庭豪苑(Martin Modern)、美雅豪苑(Meyer Mansion)、名匯庭苑(Midtown Modern)、濱海名匯(Midtown Bay)、曲水倫庭(Lentor Modern)、悅府倫庭(Lentor Mansion)及Springleaf Residence。

國浩房地產擁有65%權益之附屬公司國浩房地產（馬來西亞）有限公司，於馬來西亞證券交易所（「馬交所」）主板上市，為一家具規模的物業發展商，在馬來西亞開發以社區為主的住宅城鎮及創新的商業及綜合物業項目。



集團簡介

酒店及休閒業務

The Clermont Hotel Group (「CHG」) 是倫敦最大的酒店業主兼營運者之一，在首都倫敦提供超過4,000間客房及100多個會議及活動場地。其以「The Clermont」及「Thistle」品牌營運大部份酒店，酒店均座落在倫敦的優越地段，以滿足客戶多元化需求。

The Rank Group Plc (「Rank」) 為一家歐洲領先的博彩公司，總部設於英國並於倫敦證券交易所上市。Rank 藉其三個主要標誌性品牌Grosvenor Casinos、Mecca Bingo及Enracha於英國及西班牙經營逾100個博彩場所及配套數碼渠道，提供獨一無二的博彩體驗。其亦營運市場領先的西班牙數碼bingo品牌YoBingo及其姊妹品牌YoCasino，以及多個提供線上bingo、賭場及角子博彩遊戲的純數碼品牌。為提升客戶體驗，Rank以跨渠道並透過不同裝置及場所提供無縫、持續及個人化的客戶體驗。



金融服務

豐隆金融集團有限公司 (「豐隆金融集團」) 乃本集團之聯營公司，為於馬交所主板上市的綜合金融服務集團。

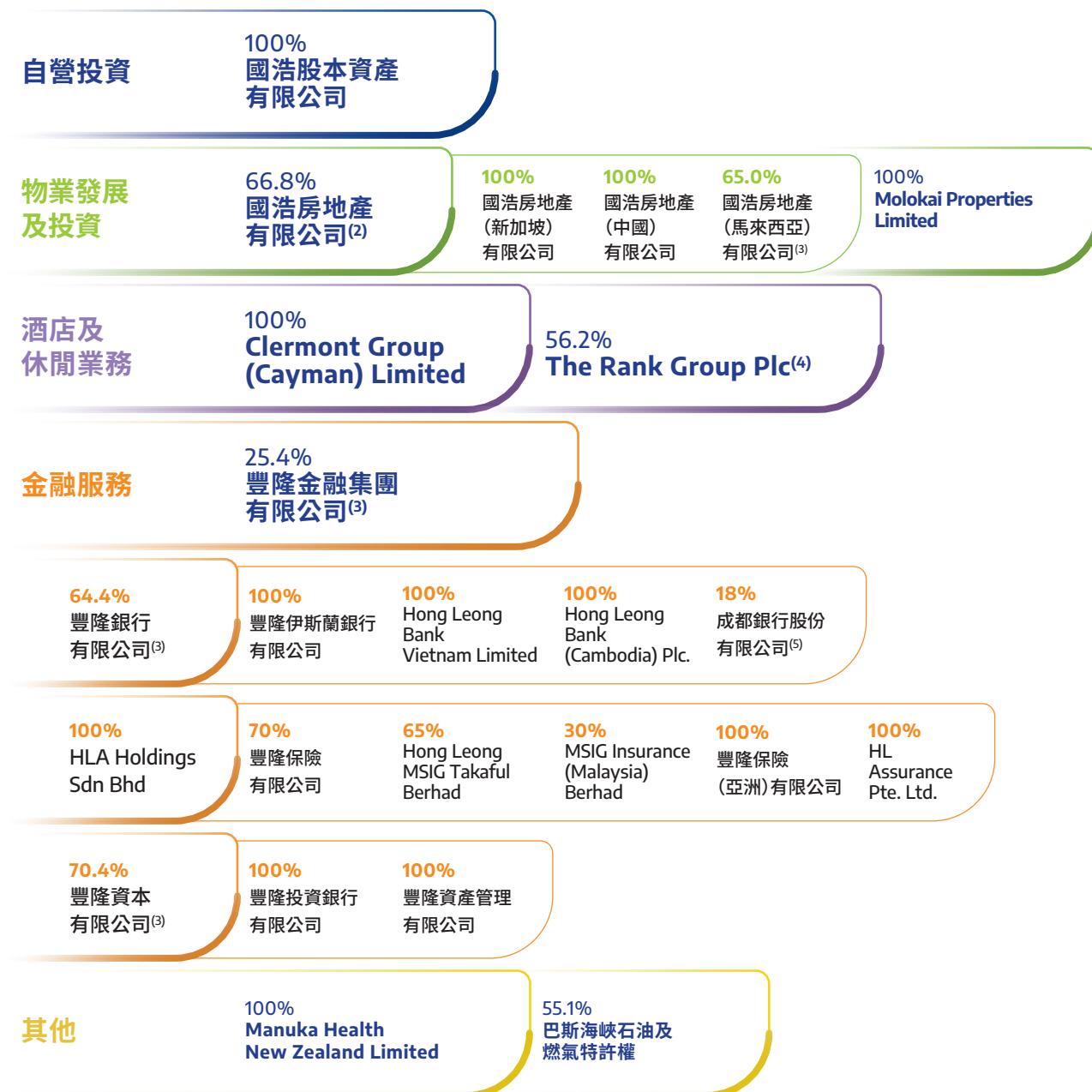
豐隆金融集團提供廣泛的金融產品和服務，包括豐隆銀行有限公司*旗下的商業和伊斯蘭銀行業務；保險控股公司HLA Holdings Sdn Bhd 旗下的人壽和一般保險以及家庭伊斯蘭保險；以及透過豐隆資本有限公司*提供的投資銀行、證券經紀及資產管理業務。旗下子公司透過多元化的經銷網絡，為馬來西亞、新加坡、中國、香港、越南和柬埔寨的個人、企業和機構客戶提供綜合傳統及伊斯蘭金融產品和服務。

豐隆金融集團亦持有成都銀行股份有限公司 (在上海證券交易所上市) 18% 的策略投資。

* 於馬交所上市

集團架構

(於二零二五年九月十九日)



(1) 於香港上市 (2) 於新加坡上市 (3) 於馬來西亞上市 (4) 於倫敦上市 (5) 於上海上市

網址：

— 國浩集團有限公司 (www.guoco.com)
 — 國浩房地產有限公司 (www.guocoland.com.sg)
 — 國浩房地產(馬來西亞)有限公司 (www.guocoland.com.my)
 — Clermont Hotel Group Limited (www.clermonthotel.group)
 — The Rank Group Plc (www.rank.com)
 — 豐隆金融集團有限公司 (www.hlfg.com.my)
 — 豐隆銀行有限公司 (www.hlb.com.my)
 — 豐隆伊斯蘭銀行有限公司 (www.hlisb.com.my)
 — Hong Leong Bank Vietnam Limited (www.hlbank.com.vn)
 — Hong Leong Bank (Cambodia) Plc. (www.hlb.com.kh)

— 成都銀行股份有限公司 (www.bocd.com.cn)
 — 豐隆保險有限公司 (www.hla.com.my)
 — Hong Leong MSIG Takaful Berhad (www.hlmtakaful.com.my)
 — MSIG Insurance (Malaysia) Bhd (www.msig.com.my)
 — 豐隆保險(亞洲)有限公司 (www.hl-insurance.com)
 — HL Assurance Pte. Ltd. (www.hlas.com.sg)
 — 豐隆資本有限公司 (www.hlcap.com.my)
 — 豐隆投資銀行有限公司 (www.hlib.com.my)
 — 豐隆資產管理有限公司 (www.hlam.com.my)
 — Manuka Health New Zealand Limited (www.manukahealth.com)

董事及高層管理人員簡介

郭令海先生

年齡：72歲

擔任董事年資：約35年

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

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

Christian Karl NOTHHAFT（羅敬仁）先生

年齡：60歲

擔任董事年資：約1.5年

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

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

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

董事及高層管理人員簡介

郭令山先生

年齡：70歲

擔任董事年資：約35年

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

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

黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士

年齡：65歲

擔任董事年資：約6年

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

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

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

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

黃先生為南順 (香港) 及凱知樂國際控股有限公司 (於香港交易所上市) 之獨立非執行董事。

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

董事及高層管理人員簡介

Paul Jeremy BROUGH先生

年齡：68歲

擔任董事年資：約4年

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

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

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

Brough先生現為維他奶國際集團有限公司(於香港交易所上市)之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬及提名委員會之主席、以及香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事、監察委員會之主席及風險管理委員會之成員。彼亦為德事商務中心有限公司(「德事商務」)之獨立非執行董事及審核委員會主席及德事商務旗下若干集團公司之董事、Eagle Investments Holdco(萊卡公司之投資控股公司)及Pacific Primary Health Care Holdings Limited之獨立非執行董事以及Blue Willow Limited之董事(均為私人公司)。彼亦為Stonepeak SRE Holdings LP的諮詢委員會獨立成員和審核委員會主席。彼亦擔任Run Hong Kong Limited(香港一家旨在支援弱勢難民之非牟利機構)之董事。

Brough先生曾擔任於株式會社東芝(於二零二三年十二月二十日撤銷於東京證券交易所及名古屋證券交易所之上市地位)之獨立非執行董事，直至二零二三年十二月二十二日辭任。彼亦曾為恒比銀行蘇黎世(香港)有限公司(香港一家受限制持牌銀行)之獨立非執行董事及董事會信用風險委員會主席直至二零二三年二月二十八日，以及The Hong Kong Club總務委員會主席直至二零二三年五月十一日。

吳麗莎女士

年齡：58歲

擔任董事年資：約1年

吳女士自二零二四年起為國浩之獨立非執行董事，亦為國浩審委會及提委會之成員。

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

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

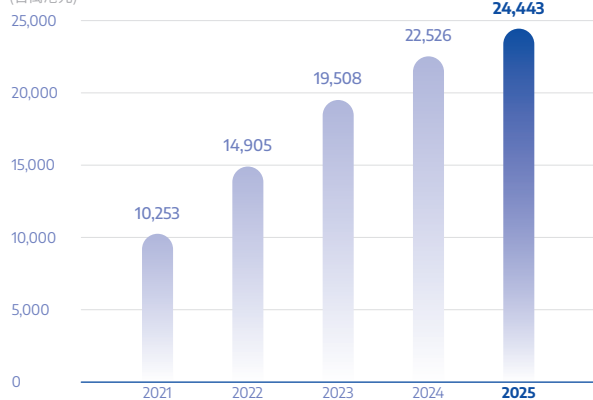
吳女士現為領展資產管理有限公司(為於香港交易所上市之領展房地產投資信託基金之管理人)之獨立非執行董事，以及其審核及風險管理委員會主席及提名委員會成員。彼亦為滙豐前海證券有限責任公司之獨立非執行董事。

財務摘要

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	增加／ (減少)
營業額	27,001	25,786	5%
收益	24,443	22,526	9%
經營溢利	3,746	2,940	27%
本公司股東應佔溢利	4,031	3,581	13%
	港元	港元	
每股盈利	12.39	11.01	13%
每股股息：			
中期	0.60	0.50	
擬派發末期	2.90	2.70	
總額	3.50	3.20	9%
本公司股東應佔每股權益	208.83	186.46	12%

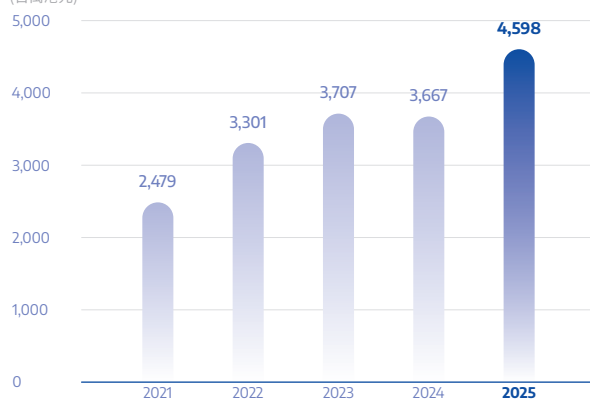
收益

(百萬港元)



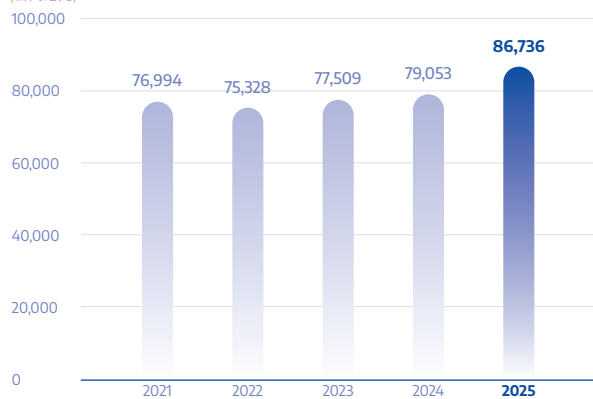
年度溢利

(百萬港元)



總權益

(百萬港元)



每股基本盈利及每股股息

(港元)



十年業績摘要

千美元

年份	總資產	總負債	本公司股東 應佔總權益	本公司股東 應佔年度 溢利／(虧損)	每股普通股 股息 美元
2016	14,709,370	5,628,729	7,239,547	397,967	0.52
2017	16,483,381	6,577,487	7,934,057	784,639	0.51
2018	16,809,305	6,022,532	8,344,386	624,297	0.51
2019	16,000,870	5,615,500	7,572,112	431,501	0.51
2020	16,423,552	6,873,157	7,241,321	(112,607)	0.32
2021	16,968,465	7,052,475	7,699,465	322,103	0.26
2022	16,602,327	7,000,306	7,357,199	249,863	0.25
2023	16,947,263	7,055,833	7,594,831	438,974	0.38
2024	17,350,790	7,227,090	7,857,223	458,581	0.41
2025	18,670,386	7,621,050	8,753,711	513,472	0.45

千港元

年份	總資產	總負債	本公司股東 應佔總權益	本公司股東 應佔年度 溢利／(虧損)	每股普通股 股息 港元
2016	114,132,208	43,674,152	56,172,731	3,087,886	4.00
2017	128,657,732	51,339,258	61,927,695	6,124,343	4.00
2018	131,902,616	47,258,808	65,478,397	4,898,859	4.00
2019	124,917,992	43,839,928	59,115,100	3,368,708	4.00
2020	127,284,169	53,267,653	56,120,962	(872,716)	2.50
2021	131,753,344	54,759,648	59,783,266	2,501,001	2.00
2022	130,246,086	54,917,751	57,717,594	1,960,186	2.00
2023	132,798,754	55,289,508	59,513,096	3,439,799	3.00
2024	135,487,981	56,434,539	61,355,090	3,580,943	3.20
2025	146,559,729	59,824,099	68,715,318	4,030,678	3.50

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年六月三十日止財政年度（「二零二五年財年」）之年報。

概覽

過去十二個月，全球經濟面對多變的格局。在地緣政治緊張局勢升溫，以及美國關稅政策不確定性的背景下，美國經濟增長在二零二五年第二季出現反彈。相比之下，英國經濟增長則趨放緩。儘管面臨經濟挑戰，特定行業如英國的酒店及休閒領域仍能發掘機遇。另一方面，中國房地產市場及國內經濟復甦持續面臨阻力。儘管面臨該等挑戰，中國政府推出的刺激政策及放寬貨幣措施，仍為中國實現本年的增長目標帶來潛在契機。

儘管宏觀經濟環境充滿挑戰，本集團除了物業發展及投資業務因部分物業已確認減值，所有主要營運業務的業績與去年相比均有所提升。本集團錄得股東應佔溢利40.307億港元，較去年的35.809億港元增加13%。

股息

董事會建議增加末期股息派發至每股2.90港元（二零二四年財政年度：每股2.70港元），以反映本年度穩健的業績表現，提呈股東於即將舉行的股東週年大會上批准。連同二零二五年三月派付的中期股息每股0.60港元，全年股息總額為每股3.50港元（二零二四年財政年度：每股3.20港元）。

核心業務

自營投資

波動性是本年度全球股市的主題，尤其是美國股市曾創下歷史新高，惟在新關稅措施推出後，於四月急轉直下。同樣，受中美貿易緊張局勢升溫的影響，中國股市亦呈現波動。我們的自營投資部憑藉均衡的投資組合及堅定投資於基本面穩健的企業，成功駕馭市場的動盪。



主席報告書

因此，自營投資部實現23.595億港元的可觀溢利，較去年增加29%。展望未來，我們將繼續專注於估值合理、具備良好增長前景及穩定股息潛力的股份。我們將繼續以審慎而紀律的方針增強投資組合的韌性，以抵禦市場衝擊及短期波動。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）

國浩房地產憑藉其雙引擎策略持續增長。新加坡物業發展業務顯著推動二零二五年財年的收益增長，投資物業的租金收益亦同時增加22%。此舉抵銷了中國房地產行業持續面臨挑戰下，中國發展物業可預見虧損撥備的影響。儘管面對該等障礙，重慶項目在細分市場仍表現穩健，提升了現金流並降低負債水平。

我們欣然見到新加坡市場對國浩房地產住宅項目的需求持續旺盛，以Springleaf Residence為例，該項目在開售週末即售出超過90%的單位。為延續此勢頭，國浩房地產年內對優質地皮進行策略投資，部分項目與合營夥伴共同參與。所收購的地塊，包括Margaret Drive、Faber Walk、Tengah Garden Avenue及River Valley Green (Parcel B)，將成為充足的儲備，以提供超過2,100個住宅單位，預計於二零二五年底至二零二六年間推出。同時，憑藉高入住率、續租租金上升及超過3年的平均租期，我們高品質的投資物業預期將繼續提供穩健的經常性收入基礎。憑藉我們堅實的基礎、房地產價值鏈的綜合能力及卓越的品牌優勢，國浩房地產具備良好條件迅速應對市場變化，並把握新興機遇。

「我們相信確保可持續發展的關鍵在於實現企業家精神與專業企業管理、紀律及治理的持續共存，這將讓我們的業務實現收入、利潤和現金流的可持續複合增長。」

主席報告書

酒店及休閒

The Clermont Hotel Group (「CHG」)

CHG在本年度取得穩健的業績，收益及純利均實現增長，乃主要由於我們採取的一系列以擴大規模及提高效率的措施，使入住率提升至88%（去年為85%），每間可出租客房收益(RevPAR)在市場走勢放緩下較去年增加6%。CHG持續在基礎設施、技術、數碼化及升級方面進行策略性投資，以提升酒店客房、餐飲場所以及會議及娛樂場所的顧客體驗。此外，我們在二零二五財年整固我們的酒店組合，退出非核心項目，同時專注於加強我們獨特的酒店品牌定位，並在The Clermont的品牌框架下統一標準。

展望二零二六年財政年度，我們將繼續透過針對性的投資推動增長，以提升顧客的舒適度及體驗。

The Rank Group Plc (「Rank」)

Rank在二零二五年財年取得強勁的業績，相關博彩淨收益及盈利能力均較去年有所增加。強勁的業績得益於其針對性的投資，策略重點在於提升Grosvenor賭場的場地、產品及顧客支持度，以及透過推出新應用程式及產品以發展我們專有的數碼平台，以提供無縫、一致的跨渠道顧客體驗。該等投資顯著提升顧客評價，進而推動線上及線下渠道的博彩淨收益實現雙位數增長。此外，七月頒佈的實體賭場改革亦為Rank的發展開啓正面路徑。我們正為Grosvenor賭場引入更多博彩遊戲機及體育博彩，以更好地迎合現有顧客的需求，並吸引更多廣泛的消費者群到我們的賭場。我們憑藉這踏實的路線圖把握未來機遇，並在嚴格的內部監控框架下持續努力提升成本效益，我們對Rank的增長前景保持審慎樂觀。

金融服務

豐隆金融集團有限公司 (「豐隆金融集團」)

馬來西亞經濟於二零二五年財年維持溫和增長，得益於強勁的私人消費帶動的韌性內需、穩定的勞動力市場及有利的政府政策。作為馬來西亞領先的金融機構之一，豐隆金融集團於本年度取得強勁的財務業績，溢利較上年增長10%。此佳績來自豐隆金融集團對嚴格成本管控與風險監管的高度重視，以及透過與領先國際企業合作，並專注優質產品與客戶服務的策略。展望未來，豐隆金融集團將憑藉其整合式金融生態圈持續實踐其策略優先事項，積極推動跨銷售策略、多元化產品組合，並提供量身訂製的解決方案，以滿足客戶不斷變化的金融服務需求。

其他

Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」)

本集團全資擁有的麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商MHNZ，其本年度表現較去年有所下降。多樣的蜂蜜市場競爭激烈，持續為業務帶來挑戰。儘管如此，MHNZ透過嚴謹的定價策略、策略性品牌定位及對產品組合的專注，成功維持利潤水平。此韌性彰顯了產品組合與品牌在市場中的實力。MHNZ將持續致力強化品牌形象、恪守產品品質，並策略性投資於高盈利能力的渠道，以在市場中脫穎而出並持續增長。

主席報告書

環境、社會及管治

作為一家盡責的良心企業，我們積極推動環境、社會及管治工作，深知其對實現長期可持續發展目標、降低風險及提升韌性的重要性。過去一年，我們集團整體在推動可持續發展工作方面持續取得顯著進展。年內，我們邀請持份者參與重要性評估，確認本集團的優先領域，以更有效地推動各業務的可持續發展工作。我們亦按計劃啟動附屬公司氣候風險與機遇評估，旨在強化氣候資訊披露，為全面氣候評估奠定基礎。再者，我們設立僱員多樣化政策，以管治並加強我們對促進僱員多樣共融的承諾。董事會將持續堅定監督本集團的環境、社會及管治目標，致力為所有持份者創造長期共享價值，確保可持續的未來。

策略概覽

本集團的理念繼續體現出企業家願景，專注於為其所有持份者創造長期可持續的價值。在這願景的指引下，我們的經營業務保持相關性，在追求增長及創造商業價值的過程中做到值得信賴、循序漸進、保持競爭力及可持續性。我們亦將繼續將數碼技術融入本集團的業務策略。歸根究底，我們員工的質素構成我們業務策略的基石。我們的業務由合適的人才擔任合適的職能才能用得其所，同時亦推廣高績效的文化及共同價值觀，從而在工作場所中將我們團結一致。我們相信確保可持續發展的關鍵在於實現企業家精神與專業企業管理、紀律及治理的持續共存，這將讓我們的業務實現收入、利潤和現金流的可持續複合增長。

集團展望

鑑於地緣政治緊張局勢持續、貿易限制及跨境軍事行動，全球經濟環境預期將維持不明朗且波動。企業營運與投資所依賴的經濟環境的不穩定性，引發市場憂慮。儘管潛在風險持續，但美國聯邦儲備局及全球央行仍有空間採取包括降息在內的寬鬆措施。中國經濟則有望受惠於進一步的刺激措施。

然而，我們跨地區及跨行業的均衡組合可減輕部分風險。本集團保持穩健的資產負債表，將持續支持並投資於其業務。我們時刻留意新的投資機會，並已作好準備隨時把握這些機遇。

我們的管理團隊採取審慎態度應對複雜局勢，實行謹慎的成本及資本管理，並提升效率以支持我們的業務目標及策略。我們將密切關注市場變化，以確保在充滿挑戰及不明朗的時期保持韌性。

致謝

本人謹代表本集團，歡迎吳麗莎女士於二零二四年十一月加入本集團，擔任獨立非執行董事，並同時出任董事會審核及風險管理委員會與董事會提名委員會成員。同時衷心感謝董事會同仁的睿智建言與卓見。此外，本人謹向我們的股東、珍貴的業務合作夥伴、客戶以及全球各地同仁致上誠摯謝意，感謝諸位年內的投入、專業與堅定支持。

執行主席

郭令海

二零二五年九月十九日

管理層討論及分析

自營投資



管理層討論及分析

自營投資

於本財政年度上半年，儘管市場時而波動，全球股市（除歐洲外）年末表現仍然正面。受美國經濟衰退憂慮和日本央行意外加息的影響，第三季全球股市經歷調整。然而，受聯儲局減息和美國大選結果的推動，股市隨後迎來強勁復甦。中國方面，部份受益於政府公佈之刺激措施以提振經濟，其股市亦取得了近年來最亮眼之半年回報。本財政年度下半年，市場表現分歧。於一月份，美國掀起關稅威脅，導致市場樂觀情緒減弱，對美國股市的影響在二零二五年第一季最為明顯。歐洲市場則受惠德國的財政政策和國防開支增加，而中國則憑藉人工智能的突破實現增長。隨著中美貿易緊張局勢在關稅降低後有所緩和，加上地緣政治衝突有所緩解，全球股市於二零二五年第二季度以強勁收盤作結。

我們的投資策略是將資本優先配置於基本面穩健的企業，這有助於減低本財政年度受宏觀因素引發的短期波動之影響。截至二零二五年六月三十日止年度，自營投資部錄得除稅前溢利24.033億港元，主要由於財政年度內交易金融資產的已變現及未變現收益及股息收入所致。

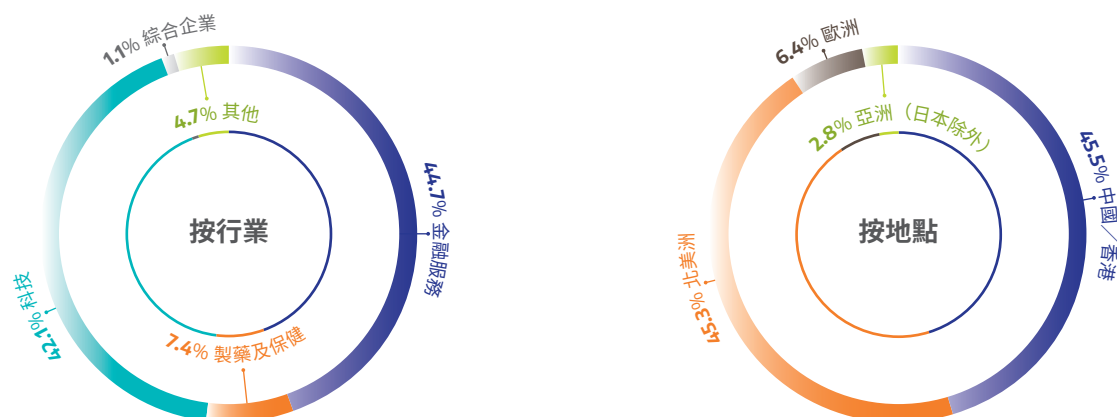
自營投資分部仍專注投資於預期能夠長期創造股東價值，以及有潛力為本集團帶來切實回報的優質企業。話雖如此，需要提醒股東的是，該分部業績將會受到公平估值的影響，因此波動性仍將持續存在。

本集團的財資部保持謹慎態度。儘管仍受市場波動所影響，利息開支淨額及外匯風險仍得以控制。

投資組合

截至二零二五年六月三十日，本集團自營投資部之總投資額為19.65億美元，由交易投資組合及長期投資組合組成。截至二零二五年六月三十日，概無單項投資佔本集團之資產總值的5%或以上。

交易投資組合由約四十種證券組成，按行業及地點的分析如下：



長期投資組合由四種證券組成，其中主要為投資於一家於香港上市的金融服務公司。

國浩集團有限公司

管理層討論及分析

物業發展 及投資

新加坡 Springleaf Residence (構思圖)

管理層討論及分析

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

截至二零二五年六月三十日止年度，國浩房地產的收益較去年上升5%至19.164億新加坡元(約113.860億港元)。有關上升乃主要由於其物業發展及物業投資業務的表現持續增長。

國浩房地產的物業發展收益增加3%至15.630億新加坡元(約92.863億港元)，主要由於其新加坡住宅發展項目已大部分售出，並分階段確認。此外，來自中國的物業發展收益較去年增加28%，主要由於重慶國浩白嶼林項目的部分住宅單位已交付予買家。由於中國住宅市場持續面臨挑戰，國浩房地產在本財政年度下半年為其中國物業發展確認可預見虧損撥備8,180萬新加坡元(約4.860億港元)。

國浩房地產投資物業的收益增加22%至2.811億新加坡元(約16.701億港元)，主要由於新加坡國浩大廈(Guoco Tower)和國浩時代城(Guoco Midtown)的經常性租金收入增加。

國浩房地產的經營溢利總額下跌7%至2.988億新加坡元(約17.753億港元)，乃由於新加坡的增長抵銷中國的虧損。

投資物業估值盈餘增加46%至5,890萬新加坡元(約3.50億港元)，主要是由於新加坡投資物業的公平值收益增加，惟部分被中國投資物業估值下跌抵銷。

融資成本淨額下跌12%至1.80億新加坡元(約10.694億港元)。這主要是由於本財政年度的低利率環境所致。

整體而言，國浩房地產的股東應佔溢利較去年同期減少17%至1.071億新加坡元(約6.363億港元)。



管理層討論及分析



新加坡國浩時代城

新加坡今年上半年國內生產總值(GDP)平均增長4.3%。此穩健增長表現促使政府將二零二五年全年GDP增長預測由1.5%上調至2.5%，優於先前預測。然而，全球地緣政治和貿易緊張局勢仍潛藏風險。在健康的勞動市場和利率緩和的支持下，購屋需求仍然強勁。私人住宅物業

市場價格升幅溫和。新加坡的寫字樓市場展現韌性，核心商業區(CBD)中心地段尤為突出。甲級寫字樓的實際租金輕微上升，空置率有所改善，反映對優質空間的需求穩健。這趨勢主要源於「追求優質」現象，企業紛紛遷往設施更優越的寫字樓。

管理層討論及分析

在中國，二零二五年第二季經濟按年增長5.2%，略低於上一季的5.4%。儘管第二季增長率低於第一季，二零二五年上半年的整體增長仍符合政府設定的5%目標。為支持增長，中國人民銀行將關鍵貸款利率維持在歷史低點。近期數據顯示，新房價跌幅正在放緩。經濟可持續復甦取決於整體經濟和消費者信心的改善。在寫字樓領域，由於市場的新增供應對租金造成壓力，上海第二季空置率輕微上升。當局已開始採取措施解決此問題，主要為縮減出售商業用地，鼓勵發展商歸還尚未開始發展的地塊，以及推動現有寫字樓庫存轉為其他用途。該等措施將逐步減少市場的新增寫字樓供應量。

在馬來西亞，馬來西亞國家銀行(BNM)已將其二零二五年國內生產總值增長預測調整至更保守的4.0%至4.8%（原預測為4.5%至5.5%），原因是全球經濟放緩。BNM在七月將隔夜政策利率(OPR)下調至2.75%，作為提前部署措施以確保經濟在溫和的通脹壓力下保持穩步增長。於二零二五年第一季度，馬來西亞整體物業市場出現下滑，交易量按年下跌6.2%，交易金額則按年下跌9.0%。大吉隆坡的商業寫字樓市場持續面臨挑戰。二零二五年第一季的整體空置率為16.1%，其中吉隆坡市中心的核心商業區的空置率為19.4%，在二零二五年第二季輕微緩和至19.2%。

新加坡 Lentor Central Residences (構思圖)



管理層討論及分析

酒店及休閒



英國 The Tower Hotel, The Lawn

管理層討論及分析

酒店及休閒

The Clermont Hotel Group (「CHG」)

我們位於英國的主要酒店營運業務部門CHG，於截至二零二五年六月三十日止年度錄得除稅後溢利4,380萬英鎊（約4.476億港元），去年則為3,920萬英鎊（約3.859億港元）。

倫敦酒店市場在本財政年度面臨挑戰，隨著疫情後積壓需求有所緩解，平均房價已恢復正常。儘管如此，CHG表現優於市場，成功維持集團的平均房價水平。透過實施規模策略以提高客房入住率，該業務成功應對價格壓力並推動良好收益增長。CHG在高入住率下發揮規模效益優勢，尤其是在勞動力方面，有助於抵銷工資上漲壓力。再者，該業務一直致力於成本控制，著重其酒店的經營效率。該等措施已有效抵銷上升的勞動力及能源成本。

CHG維持穩健的現金流，並在本年度進一步減少外部債務，目前其債務已降至至少於三年前總額的三分之一。同時，CHG已增加對酒店基礎設施的投資，以確保酒店維護完善並符合規範。

CHG亦已進行針對性的回報投資，經翻新餐飲食肆推動年內收益增加。該業務持續推動大型項目，會議和活動空間以及客房的翻新工程預期將於下一個財政年度完成。

年內，CHG已在資訊科技項目上取得重大進展，引入新的收益管理系統以優化定價及收益策略，以及新的採購系統以增強採購控制。CHG亦正增加對自動化及人工智能技術的投資，以提升顧客體驗及提高效率。

年內，CHG再度榮獲英國Great Place To Work評選為二零二五年最佳工作場所之一。全體員工當中83%表示該公司為理想的工作場所，遠高於英國典型企業54%的平均員工認可度。這認可不僅反映員工的高度參與度，更為該業務在持續競爭激烈的勞動市場中的招募工作提供支持。

展望未來，CHG對倫敦市場前景保持審慎樂觀。儘管預計面臨成本挑戰，該業務仍處於有利位置，藉著湧現的機會推動未來增長。



英國 The Royal Horseguards Hotel, The Gladstone Library

管理層討論及分析

The Rank Group Plc(「Rank」)

截至二零二五年六月三十日止年度，Rank的博彩淨收益增加8%至7.954億英鎊(約81.291億港元)，主要由於業務部門全線錄得增長。經營溢利增加128%至6,700萬英鎊(約6.847億港元)，反映該業務的營運槓桿效應。

到訪Grosvenor賭場的顧客人次增加3%，每次到訪消費額增加11%。該業務持續受益於對賭台設備及賭台管理系統逐步推行的投資，賭台利潤率於年內因而有所增加。Mecca賭場的顧客到訪人次與去年持平，每次到訪消費額增加5%。於西班牙，Enracha賭場的顧客到訪人次增加3%，每次到訪消費額增加6%。

Grosvenor 賭場



Mecca

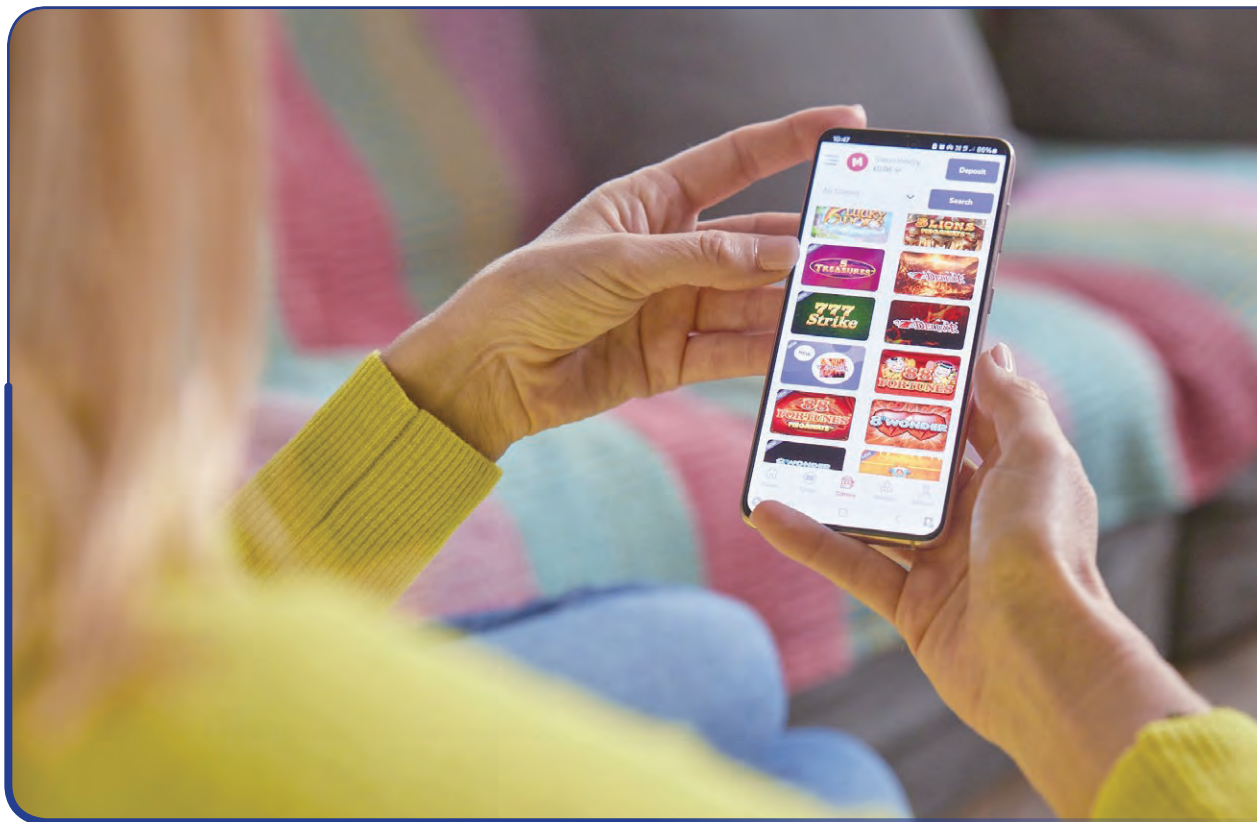


Enracha



管理層討論及分析

數碼業務持續表現強勁，Grosvenor及Mecca的跨渠道品牌增長顯著。Grosvenor及Mecca跨渠道品牌的博彩淨收益分別增長22%及11%。我們英國核心業務的收益增長受惠於對科技的持續投資，使我們領先市場的專有平台能夠為顧客提供無縫且客製化的跨渠道體驗，數碼業務強大的營運槓桿效應，確保溢利隨著收益增加亦將大幅改善。



Rank的盈利能力日益增長，並擁有強大的淨現金狀況，這將使我們能夠持續投資並逐步提高股息回報。隨著期待已久的賭場法改革推出，該業務正處於令人振奮的轉折點。Grosvenor業務將受惠於博彩機配置額增加及體育博彩業務的推出，此將能更好地滿足現有顧客的需求，並增加賭場對更廣泛消費者群的吸引力。隨著我們不斷投資於顧客服務的品質及價值，bingo業務將持續增強。Rank擁有非常廣闊的發展前景，並有望於往後年度取得進一步成功。

數碼



管理層討論及分析

金融服務



馬來西亞豐隆銀行有限公司

管理層討論及分析

金融服務

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

截至二零二五年六月三十日止年度，豐隆金融集團的除稅前溢利為61.027億馬來西亞元(約109.783億港元)，較去年的58.456億馬來西亞元(約97.308億港元)增加4%。有關增加乃由於銀行分部及保險分部的貢獻增加所致。

截至二零二五年六月三十日止年度，豐隆銀行集團錄得除稅前溢利增加4%至53.603億馬來西亞元(約96.428億港元)，而去年則為51.342億馬來西亞元(約85.466億港元)。該增長主要由於收益上升6.270億馬來西亞元(約11.279億港元)及減值虧損撥回增加2.704億馬來西亞元(約4.864億港元)。然而，溢利增加被營運開支增加1.403億馬來西亞元(約2.524億港元)、應佔聯營公司溢利減少1.234億馬來西亞元(約2.220億港元)及聯營公司攤薄虧損4.076億馬來西亞元(約7.332億港元)所抵銷。

截至二零二五年六月三十日止年度，HLA Holdings集團錄得除稅前溢利6.672億馬來西亞元(約12.002億港元)，較去年的6.062億馬來西亞元(約10.905億港元)增加10%。增加主要由於保險服務業績增加1.067億馬來西亞元(約1.920億港元)所致。然而，有關增加被應佔聯營公司溢利減少2,480萬馬來西亞元(約4,460萬港元)以及淨投資收入及其他減少2,090萬馬來西亞元(約3,760萬港元)所抵銷。

截至二零二五年六月三十日止年度，豐隆資本集團錄得除稅前溢利7,850萬馬來西亞元(約1.412億港元)，較去年的1.219億馬來西亞元(約2.029億港元)減少36%。此乃主要由於業務分部全線錄得較低貢獻所致。



管理層討論及分析

其他

本集團全資擁有的麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商 Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」) 的業績較去年有所下降。此乃主要由於一名主要客戶的流失以及核心國際市場持續面臨的價格壓力所致。儘管如此，MHNZ 仍維持去年實現的高毛利率水平，反映其對高端產品組合、定價原則及品牌定位的專注。該業務繼續致力於透過高端產品策略、營運效率提升及對高價值銷售渠道的重點投資，推動可持續增長。

截至二零二五年六月三十日止年度，由於碳氫化合物開採量增加，巴斯海峽石油及燃氣業務之業績錄得略微改善。

集團財務狀況論述

財務業績

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團錄得經審核股東應佔綜合溢利40.307億港元，較去年增加13%。此乃主要由於本集團大部分分部表現良好，惟部分業績被物業發展及投資部及其他分部的溢利減少所抵銷。每股基本盈利為12.39港元，相對去年則為11.01港元。

截至二零二五年六月三十日止年度，自營投資部、物業發展及投資部、酒店及休閒部、金融服務部及其他分部分別錄得除稅前溢利24.033億港元、2.584億港元、11.029億港元、14.853億港元及1,000萬港元。整體而言，截至二零二五年六月三十日止年度，本集團的經審核綜合除稅前溢利增加19%至52.599億港元。

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團的收益增加9%至244億港元，主要由於酒店及休閒部本年度業務持續增長，令收益增加12億港元。此外，物業發展及投資部的收益因新加坡住宅項目的強勁銷售表現及分階段確認銷售上升而增加8億港元，貢獻本集團收益之增長。

資本管理

於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔綜合總權益為687億港元。淨債務即銀行貸款及其他借貸總額減去現金及短期資金和交易金融資產，為137億港元。於二零二五年六月三十日的權益對債務比率為83:17。

流動性及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以美元(37%)、港元(25%)、新加坡元(14%)、人民幣(10%)及英鎊(5%)計價。

本集團於二零二五年六月三十日之銀行貸款及其他借貸總額為393億港元，主要以新加坡元(76%)、人民幣(8%)、港元(7%)、美元(5%)及英鎊(2%)計價。本集團將在一年內或按要求即時償還的借貸為104億港元。

於年結時，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值469億港元的不同物業、固定資產、交易金融資產及銀行存款作為抵押。

本集團於二零二五年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約137億港元。

利率風險

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

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他借貸約79%之附帶利率按浮動利率計算，其餘21%之附帶利率按固定利率計算。本集團之未到期利率合約面值金額為39億港元。

外匯風險

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

於二零二五年六月三十日，未到期之外匯合約總面值金額為40億港元，並用作對沖外幣股權投資。

管理層討論及分析

股票價格風險

本集團維持主要是公眾上市股票的投資組合。股票投資須遵守資產配置限額。

自營投資目標、監控和監督

投資目標

本集團之自營投資旨在通過對全球資本市場進行股票和直接投資，帶來具吸引力的風險平衡回報及實現資本增值。本集團的投資策略主要聚焦於投資優質上市公司股票，其被認為具備為股東創造長遠價值的潛力。在實現投資目標的過程中，我們採取基於基本面由下而上的選股流程，該流程以公司的基礎業務方面評估作為首要考量，以識別能夠帶來可持續盈利增長並有望可長期創造股東價值的優質公司（「投資視角」）。

投資組合主要包括在認可證券交易所上市的股票，該等股票乃根據特定的量化指標及素質見解進行篩選，並符合投資視角及其他準則（包括但不限於市值和流動性）。

GuoLine Advisory Pte. Ltd.（「GAPL」）由訓練有素且具備豐富經驗的專業人士組成，受委管理本集團指定的全權委託投資組合，並提供投資建議以協助自營投資的管理。

風險管理及監控措施

本集團的自營投資活動受國浩投資操作手冊（「投資手冊」）規範，並會定期檢討。

我們設立了完善的風險管理及監控機制，以管理各類風險。本集團設有風險記錄冊定期進行風險評估校準。投資手冊所載的投資限制及指引是風險監控中的一環。通過設定特定限額（例如允許的資產類別、資產配置比例等）以控制風險。GAPL及／或財資團隊持續監控不同種類的風險，包括市場波動性、交易對手、外匯、利率和流動性風險。請參閱本年報財務報表附註38以了解更多詳情。

審批和監督機制

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

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

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

人力資源及培訓

於年末，本集團僱員人數大約為10,900名^{附註}。本集團持續尋求最佳之員工規模，並致力為員工提供持續培訓計劃，以提高其工作能力及質素。

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

附註：僱員總人數包括長期、合約、臨時及兼職僱員。

企業管治報告



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

本公司董事會（「董事會」）已採納一套以香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1之原則（「港交所守則」）為本之企業管治守則（「企業管治守則」，有效至二零二五年六月三十日止）。企業管治守則不時獲檢討及作適當的更新以與港交所守則經修改後的條文保持一致。

香港交易及結算所有限公司（「港交所」）修訂港交所守則（「經修訂港交所守則」），並於二零二五年七月一日起生效。隨之，本公司已修訂企業管治守則，以與經修訂港交所守則保持一致，該守則適用於本公司自二零二五年七月一日起及以後之財政年度。

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

董事會認為截至二零二五年六月三十日止之財政年度及直至本報告日期，本公司一直遵守適用之港交所守則。

A. 企業願景和宗旨、價值觀、文化和策略

1. 集團願景和宗旨

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

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

企業管治報告

A. 企業願景和宗旨、價值觀、文化和策略(續)

2. 集團價值觀

下列我們的集團價值觀是我們企業文化的基石，同時亦為我們一切行動的指南針：

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

3. 集團文化

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

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

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

4. 集團策略

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

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

企業管治報告

B. 董事

1. 董事會之角色

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

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

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

董事會已授權本公司及其附屬公司之管理層負責本集團業務的日常管理及營運。

2. 董事會的組成

董事會於本年度及直至本報告日期由下列成員組成：

執行主席

郭令海

執行董事

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁) — 行政總裁

非執行董事

郭令山

獨立非執行董事

David M. NORMAN^{附註1}

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

Paul J. BROUGH

吳麗莎^{附註2}

附註：

- David M. NORMAN先生於二零二四年十一月十三日舉行之本公司二零二四年股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)結束時輪值退任獨立非執行董事並沒有膺選連任。
- 吳麗莎女士於二零二四年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事。

企業管治報告

B. 董事(續)

2. 董事會的組成(續)

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

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

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

現任董事之個人簡介，包括彼等之服務年資及董事會成員之親屬關係(如有)已於本年報之「董事及高層管理人員簡介」部分中披露。

3. 主席、執行董事及行政總裁(「行政總裁」)

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

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

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

執行主席與負責上述各部門的行政管理人員之職責均清楚區分。

4. 董事會程序

董事會定期開會，每年至少舉行四次會議。董事會在有需要時會舉行額外會議。截至二零二五年六月三十日止年度，舉行了合共四次董事會會議。

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

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

企業管治報告

B. 董事(續)

4. 董事會程序(續)

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

於本年度，董事出席董事會會議及二零二四年股東週年大會之出席率詳情如下：

	董事會會議 出席次數／ 可出席次數	二零二四年 股東週年大會 出席次數／ 可出席次數
執行主席		
郭令海	4/4	1/1
執行董事		
Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁) — 行政總裁	4/4	1/1
非執行董事		
郭令山	4/4	1/1
獨立非執行董事		
David M. NORMAN ^{附註1}	2/2	1/1
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士	4/4	1/1
Paul J. BROUGH	4/4	1/1
吳麗莎 ^{附註2}	2/2	不適用

附註：

- David M. NORMAN先生於二零二四年股東週年大會結束時輪值退任獨立非執行董事並沒有膺選連任。於二零二四年七月一日至二零二四年十一月十三日(其退任日期)期間，合共舉行了兩次董事會會議及二零二四年股東週年大會。
- 吳麗莎女士於二零二四年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事。於二零二四年十一月十三日(其委任日期)至二零二五年六月三十日期間，合共舉行了兩次董事會會議，並無舉行股東大會。

5. 董事會獨立性

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

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

企業管治報告

B. 董事(續)

5. 董事會獨立性(續)

董事會及董事會委員會的組成

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

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

董事責任

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

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

委任及重選獨立非執行董事的獨立性評估標準

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

獨立非執行董事獨立性之年度檢討

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

獨立非執行董事薪酬

概無獨立非執行董事基於本集團的表現而收取薪酬。

獨立專業意見

所有董事(包括獨立非執行董事)可於適當時候獲得外部獨立專業意見。

與獨立非執行董事舉行會議

執行主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議，以便獨立非執行董事發表意見。

企業管治報告

B. 董事(續)

6. 董事進行證券交易

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

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

7. 股息政策

根據港交所守則，董事會已採納股息政策(「股息政策」)如下：

- 本公司擬透過從股息分派及保留足夠流動資金和儲備以滿足其營運資金需求及抓緊未來增長機會之間取得平衡，為其股東創造長遠價值。
- 根據股息政策，董事會可就本公司目前的財務表現、本公司未來的財務需求以及董事會可能視作任何相關的其他因素作出建議／宣佈派付股息。
- 董事會亦可決定派付股息的次數以及進一步宣佈／建議任何特別分派。股息的形式可為現金、股份、實物分派或董事會可能釐定的其他任何形式。

董事會不時檢討股息政策，並為本公司及其股東的權益，隨時更新、修訂、修改及／或取消股息政策。

8. 舉報政策及反貪污政策

本公司已制定舉報政策(「舉報政策」)，當中載列本公司及相關附屬公司內涉嫌不當行為、舞弊或違規的舉報渠道，管理層可據此採取適當行動。董事會審核及風險管理委員會每年檢討舉報政策，以確保其有效性。

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

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

企業管治報告

B. 董事(續)

9. 董事持續培訓及發展課程

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

本公司已為董事提供培訓及發展課程，包括(1)為新委任之董事提供就職／熟悉課程；及(2)為董事提供持續培訓及專業發展課程。

於二零二四年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事的吳麗莎女士已於二零二四年十月二十三日出席由外部律師事務所的法律顧問講解之培訓，並根據上市規則第3.09D條獲取法律意見，彼確認了解其作為本公司董事的職責。

於二零二五年六月三十日止年度內，全體董事(郭令海先生、Christian K. NOTHHAFT(羅敬仁)先生、郭令山先生、David M. NORMAN先生(於二零二四年十一月十三日退任)、黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士、Paul J. BROUGH先生及吳麗莎女士(於二零二四十一月十三日委任))定期接收有關本集團業務、經營、風險管理，企業管治及環境、社會及管治事宜之定期簡述及最新資料。董事亦獲提供適用於本集團之重大法律及法規之有關新訂或變更資料。彼等亦出席有關議題之監管更新會議及研討會。根據企業管治守則，本公司要求全體董事提供彼等各自之培訓記錄。

C. 董事薪酬

1. 董事會薪酬委員會(「酬委會」)

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

企業管治報告

C. 董事薪酬(續)

1. 董事會薪酬委員會(「酬委會」)(續)

成員及出席率

截至二零二五年六月三十日止年度，酬委會之成員及彼等之會議出席率如下：

	酬委會會議 出席次數／ 可出席次數
黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士*—酬委會主席	2/2
郭令海@	2/2
Paul J. BROUGH*	2/2

@ 董事會執行主席
* 獨立非執行董事

於本年度處理之工作

- 檢討及建議非執行董事於二零二三／二四財政年度之袍金金額；
- 檢討及批准執行董事及高層管理人員於二零二三／二四財政年度之酌情花紅；
- 對執行董事及高層管理人員的二零二五年薪酬進行年度檢討；
- 審閱及批准於年內獲委任的高層管理人員之薪酬待遇；
- 檢討酬委會之職權範圍及提出修改建議；
- 檢討董事及高層管理人員之薪酬政策；及
- 批准於企業管治報告中有關酬委會的陳述。

2. 薪酬水平及釐定

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

非執行董事之薪酬水平反映其責任級別。董事(主要為獨立非執行董事)之袍金由董事會建議及認可，以供股東於本公司股東週年大會上批准。就二零二五年六月三十日止年度之董事酬金詳情載於本年報之財務報表附註9。

企業管治報告

D. 董事之提名

1. 董事會提名委員會(「提委會」)

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

成員及出席率

截至二零二五年六月三十日止年度，提委會之成員及彼等之會議出席率如下：

	提委會會議 出席次數／ 可出席次數
郭令海 [@] — 提委會主席	2/2
David M. NORMAN ^{*附註1}	2/2
Paul J. BROUGH [*]	2/2
吳麗莎 ^{*附註2}	不適用

@ 董事會執行主席
* 獨立非執行董事

附註：

- David M. NORMAN先生於二零二四年股東週年大會結束時輪值退任獨立非執行董事並沒有膺選連任，並於同日起不再擔任提委會成員。於二零二四年七月一日至二零二四年十一月十三日(其退任日期)期間，合共舉行了兩次提委會會議。
- 吳麗莎女士於二零二四年股東週年大會結束後獲委任為提委會成員。於二零二四年十一月十三日(其委任日期)至二零二五年六月三十日期間，並無舉行提委會會議。

企業管治報告

D. 董事之提名(續)

1. 董事會提名委員會(「提委會」)(續)

於本年度處理之工作

- 根據提名政策及董事會多樣化政策，評估候選人是否合適被委任為本公司獨立非執行董事及董事會委員會成員；
- 就董事會之架構、規模、組成及多樣化(包括董事不同之技能、知識、經驗、能力以及執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之平衡)作年度檢討及制定了實現董事會性別多元化的目標、時間表及方式；
- 檢討及評核本公司獨立非執行董事之獨立性；
- 根據提名政策所設定的程序和標準，審查及評估於股東週年大會上獲提名擬膺選連任之董事是否合適；
- 檢討董事進行的持續培訓及發展課程，以確認已設有適合的課程；
- 檢討提委會之職權範圍及董事會多樣化政策，並提出修改建議；
- 檢討提名政策；
- 審閱及向董事會建議設立本公司之僱員多樣化政策；及
- 批准於企業管治報告中有關提委會的陳述。

企業管治報告

D. 董事之提名(續)

2. 董事會多樣化政策

本公司已採納董事會多樣化政策，可在本公司之網站www.guoco.com查閱。根據董事會多樣化政策，本公司認同及接納董事會多樣化能提升其表現質素之好處。本公司於遴選董事會候選人時將考慮一系列多樣化的觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資，而最終決定將基於該候選人將為董事會帶來之功績及貢獻。提委會每年檢討董事會多樣化政策的實施及有效性。

本公司根據董事會多樣化政策的計量目標就董事會繼任作出評估及遴選候選人。本公司致力達致董事會多樣化，而新委任的決定最終取決於可用及合適候選人的才幹。為達致可持續和平衡發展的目標，提委會對董事會的架構、規模、組成及多樣化作出年度檢討，而董事會確認其組成符合上市規則並反映一個合適而包含不同學術領域、專業經驗和技能組合。

本公司致力於提升董事會層面的性別多元化。隨著於本年度期間吳麗莎女士(「吳女士」)之委任，已實現為董事會任命至少一名不同性別董事的目標。截至二零二五年六月三十日，本公司擁有一名女性董事，佔董事會的16.7%。本公司目標為至少維持現有董事會女性代表比例。本公司將繼續監察委任特定性別成員的需求(如需要或必要)，以維持／提升多樣化。本公司將透過本公司的董事、股東、管理層或顧問等推薦的方式物色合適的候選人，並可能於適當時候尋求外部獵頭公司協助。

吳女士於二零二四年十一月十三日獲委任為本公司獨立非執行董事，為董事會注入其在審計、人員管理和公共服務領域的專業知識和經驗，從而提升董事會多樣化。董事會成員豐富的教育背景和專業經驗促進有效的決策過程，每位董事均為董事會提供具建設性的建議和貢獻。

董事會目前在年齡、性別、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資上達至多樣化。董事擁有(其中包括)財務、會計、法律、商業管理與諮詢、人員管理以及併購等領域的各種技能和專業經驗。董事會多樣化政策的實施被認為是有效且適當。

企業管治報告

D. 董事之提名(續)

3. 提名政策

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

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

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

提名政策可於本公司之網站www.guoco.com上查閱。

4. 僱員多樣化政策

董事會已採納本公司的僱員多樣化政策(「僱員多樣化政策」)，自二零二五年七月一日起生效。僱員多樣化政策旨在闡明本公司在實現僱員多樣化和包容性的承諾和方式。本集團致力於透過接納具有不同專長、文化、背景、性別、語言和經驗的人才，實現各階層員工的多樣化。所有員工均有平等的機會，不受歧視，並僅根據其能力、才能和潛質進行評估。提委會將不時檢討僱員多樣化政策，以確保其有效性。

於二零二五年六月三十日，本集團擁有合共約10,900名僱員^{附註}，男女的性別比例(包括高層管理人員)約為56%及44%。董事會認為，考慮到本集團的營運需求以及行業常態、集團經營所在地的地理分佈和當地人口狀況，本集團已實現僱員性別多元化的適當平衡。本公司會繼續在招聘流程中把性別多元化納入考量。

附註：僱員總人數包括長期、合約、臨時及兼職僱員。

企業管治報告

E. 問責性及審核

1. 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)

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

成員及出席率

截至二零二五年六月三十日止年度，審委會之成員及彼等之會議出席率如下：

	審委會會議 出席次數／ 可出席次數
Paul J. BROUGH*－審委會主席	4/4
David M. NORMAN*附註1	2/2
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士*	4/4
吳麗莎*附註2	2/2

* 獨立非執行董事

附註：

- David M. NORMAN先生於二零二四年股東週年大會結束時輪值退任獨立非執行董事並沒有膺選連任，並於同日起不再擔任審委會成員。於二零二四年七月一日至二零二四年十一月十三日(其退任日期)期間，合共舉行了兩次審委會會議。
- 吳麗莎女士於二零二四年股東週年大會結束後獲委任為審委會成員。於二零二四年十一月十三日(其委任日期)至二零二五年六月三十日期間，合共舉行了兩次審委會會議。

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

企業管治報告

E. 問責性及審核(續)

1. 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)(續)

於本年度處理之工作

- 檢討外聘核數師就審核及非審核服務收取的費用；
- 檢討外聘審核的性質及範圍、外聘核數師之獨立性、審核過程之有效性以及批准外聘審核聘用條款；
- 檢討非審核服務溝通及同意政策(「非審核服務政策」)；
- 審閱及認可審委會主席根據非審核服務政策同意外聘核數師就非審核服務的聘用；
- 審閱外聘核數師之管理信函，由核數師提出任何有關會計記錄，財務帳簿或管理系統的重大提問，以及管理層對以上的回應；
- 審閱中期財務報告、中期業績公告、年度財務報告及全年業績公告；
- 檢討及與管理層討論風險管理之有效性，其中包括重大環境、社會及管治和氣候風險，及內部監控系統；
- 檢討在會計、內部審核及財務匯報職能，以及與本公司環境、社會及管治績效和報告相關方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程以及預算是否充足；
- 檢討本集團會計政策及守則；
- 檢討及批准年度內部審核計劃；
- 審查內部審核之主要任務結果及就已發現之監控問題採取的補救措施之進度；
- 檢討本公司財務匯報及遵守上市規則流程之有效性；
- 審閱於本年度由本集團訂立或存續之關連交易；
- 審閱環境、社會及管治諮詢服務提案；
- 審閱對本集團具潛在財務影響的重大訴訟案件摘要；
- 檢討氣候風險管理政策及舉報政策；
- 檢討審委會之職權範圍並提出修改建議；及
- 批准於企業管治報告中有關審委會的陳述。

企業管治報告

E. 問責性及審核(續)

2. 財務匯報

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

董事會負責確保本集團保存適當的會計紀錄。董事會亦認知其編製財務報表之責任。

董事會經考慮審委會就特別會計事項之意見後，核准財務報表。

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

核數師就其匯報職責之聲明已載於本年報第67頁至72頁之獨立核數師報告。

3. 風險管理及內部監控

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

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

為協助審委會的監督及監測活動，本公司之內部審核職能採用風險導向，定期審核本公司及其附屬公司之財務、經營、合規及風險管理職能等重大監控。若識別出任何重大監控問題，則有關職能將連同補救措施計劃於會議上向審委會報告。內部審核團隊將跟進並確保任何重大監控問題得以及時和妥善地糾正。

企業管治報告

E. 問責性及審核(續)

3. 風險管理及內部監控(續)

審委會每季度根據提交之風險簡介報告及已呈報告之審核結果，檢討本公司及其附屬公司之風險管理及內部監控系統是否行之有效。審委會將向董事會提交報告以供參詳。基於審委會的檢討結果，董事會信納截至二零二五年六月三十日止年度本集團的風險管理和內部監控系統維持有效並足夠。審委會及董事會已審閱並認為監測結果之交流程度及頻率足夠。

董事會知悉對風險管理及內部監控系統及檢討其有效性之責任，惟作出以下說明，有關系統乃旨在管理未能達到業務目標之風險，而非消除該等風險，並僅可對重大錯誤陳述或虧損之風險提供合理而非絕對之保證。

處理及發放內幕消息

本公司制定及實施處理及發放內幕消息之相關程序及內部監控，包括限制員工按須知基準查閱內幕消息，確保須知消息之人員了解確保消息機密之義務並避免買賣相關證券。所有內幕消息均按照證券及期貨條例及上市規則項下要求於需要時向公眾披露，並於披露前嚴格保密。

4. 核數師薪酬

本集團外聘核數師就提供本年度之年度審核服務收取費用34,045,000港元，及非審核相關服務(包括稅務顧問及審閱、交易支援及顧問服務)收取費用16,218,000港元。

F. 投資者關係

1. 與投資者之溝通

本公司鼓勵與其機構及私人投資者建立雙向溝通。有關本集團業務之全面資料載於本公司刊發的中期和年度報告內。

本公司股東週年大會為其股東提供尋求澄清及更深入了解本集團表現的機會。董事會成員及外聘核數師的代表將出席股東週年大會解答股東提問。本公司鼓勵股東於股東週年大會上與董事會會面及溝通，並就所有決議案投票。

企業管治報告

F. 投資者關係(續)

1. 與投資者之溝通(續)

為促進有效溝通，本公司設立網站www.guoco.com提供：

- 最新消息、公告、財務資訊(包括中期和年度報告)；
- 其他公司通訊文件，如會議通告、通函、代表委任表格等；
- 有關本公司電子發佈公司通訊及要求索取公司通訊印刷本之安排詳情；
- 關於本財政年度重要股東日子之集團日誌；
- 本公司之章程文件；
- 企業管治資料包括董事會委員會之組成及職權範圍、企業管治報告以及本公司採納之多項管治政策；
- 環境、社會及管治報告以及本公司就環境、社會及管治之實踐和成果的重點；
- 要求電郵提示服務之網上登記，藉以接收本公司最新的公司通訊；及
- 有關本集團及其業務之其他資料。

本公司會定期與機構投資者對話。本公司歡迎個別人士查詢有關本集團業務事宜，並會儘快提供有關資料。股東可就本集團作出查詢，或要求索取本集團之公開資料。指定聯絡詳情如下：

郵寄：香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓
國浩集團有限公司
圖文傳真：(852) 2285 3233
電郵：comsec@guoco.com

股東就有關其持有股份之垂詢，由本公司之股份過戶分處香港中央證券登記有限公司處理，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。

本公司已制定股東通訊政策，當中載有條文確保本公司股東可及時獲得有關本公司的重要資料。於二零二五年六月三十日止年度期間，董事會已檢討股東通訊政策的實施情況及成效，經考慮現有多種溝通渠道後，董事會信納相關政策的實行之有效。

企業管治報告

F. 投資者關係(續)

2. 股東召開股東大會之權利及程序

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

3. 股東於股東大會上提呈建議之權利及程序

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

4. 股東提議推舉個別人士為董事之權利及程序

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

5. 章程文件之變動

經於二零二四年十一月十三日舉行的股東週年大會上尋求股東批准，公司細則已作出修訂，本公司已採納一套經修訂及重列的新公司細則，旨在(i)使公司細則符合有關擴大無紙化上市機制的最新監管規定及其他於二零二三年十二月三十一日生效的上市規則之相關修訂；及(ii)使公司細則與前述修訂一致的相應修訂及其他內務修訂。有關該等修訂的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月十七日的通函。

除上述者外，於二零二五年六月三十日止年度內，公司細則並無重大修訂，而有關文件已刊載於本公司及港交所網站。

二零二五年九月十九日

財務專欄目錄

董事會報告	50
獨立核數師報告	67
綜合收益表	73
綜合全面收益表	74
綜合財務狀況表	75
綜合資本變動表	77
綜合現金流量表	79
財務報表附註	
1 編製基準	81
2 重要會計政策	82
3 會計估計及判斷	100
4 會計政策的修訂	101
5 營業額及收益	101
6 其他收益及收入淨額	102
7 年度除稅前溢利	103
8 稅項	106
9 董事酬金	108
10 五位獲得最高收入人士之酬金	109
11 股息	110
12 每股盈利	110
13 分類報告	111
14 投資物業及其他物業、廠房及設備	116
15 使用權資產	122
16 無形資產	124
17 附屬公司權益	126
18 聯營公司及合營企業權益	137
19 與非控制權益之交易	141
20 按公平值計入其他全面收益的股權投資	141
21 商譽	142
22 發展中物業	143
23 持作銷售用途之物業	143
24 存貨	144
25 合約資產／負債	144
26 貿易及其他應收賬款	145
27 交易金融資產	146
28 現金及短期資金及其他現金流量資料	146
29 持作銷售用途之資產	149
30 貿易及其他應付賬款	149
31 銀行貸款及其他借貸	151
32 撥備及其他負債	152
33 租賃負債	153
34 遞延稅項	154
35 股本及儲備	156
36 綜合現金流量表附註	158
37 僱員退休福利	159
38 財務風險管理及公平價值	163
39 資本管理	170
40 承擔	171
41 或有負債	171
42 重大關連交易	172
43 公司層面的財務狀況表	174
44 母公司及最終控股公司	175
45 截至二零二五年六月三十日止年度 已頒佈但尚未生效的新或已修訂準則之可能影響	175
附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業	176
附屬公司持作投資用途之主要物業	178

董事會報告

本公司之董事(「董事」)現提呈董事會報告連同本集團截至二零二五年六月三十日止年度之經審核財務報表(「財務報表」)。

主要業務

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

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

業務回顧

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

附屬公司

本公司之主要附屬公司的資料列於財務報表附註17。

財務報表

本集團截至二零二五年六月三十日止年度之綜合淨溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載列於第73至175頁之財務報表內。

股息

於二零二五年三月二十五日，本公司派發中期股息每股0.60港元(二零二四年：每股0.50港元)，合共197,431,000港元(二零二四年：162,289,000港元)。董事建議於二零二五年十二月三日(星期三)就截至二零二五年六月三十日止年度派付末期股息每股2.90港元(二零二四年：每股2.70港元)，合共954,251,000港元(二零二四年：888,441,000港元)予於二零二五年十一月二十一日(星期五)(即釐定本公司股東(「股東」)享有建議末期股息之記錄日期)所有登記在本公司股東名冊內之股份持有人。

董事會報告

主要客戶和供應商

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

慈善捐款

本集團於本年度內之慈善捐款額共1,937,000美元(二零二四年：1,790,000美元)。

股本

本公司於本年度內並無發行任何新股份。本公司之股本變動詳情載於財務報表附註35。

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動分別載於財務報表附註35及綜合資本變動表。

股票掛鈎協議

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

物業

本集團之主要發展中物業、持作銷售用途及投資用途之物業之詳情列於第176至178頁。

優先認購權

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

董事會報告

董事

於本年度及直至本報告日期之董事如下：

郭令海－執行主席

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)－行政總裁

郭令山*

David M. NORMAN**附註1

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**

Paul J. BROUGH**

吳麗莎**附註2

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

附註：

1. David M. NORMAN先生於二零二四年十一月十三日舉行之本公司二零二四年股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)結束時輪值退任獨立非執行董事並沒有膺選連任。
2. 吳麗莎女士於二零二四年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事。

按照公司細則第99條及本公司企業管治守則(「企業管治守則」)第B.2.2條，郭令山先生及黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士將於本公司即將於二零二五年十一月十四日舉行之應屆股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)輪值退任。兩位均符合資格，並願意於二零二五年股東週年大會上膺選連任。

按照公司細則第102條，於二零二四年股東週年大會結束後獲委任為獨立非執行董事的吳麗莎女士，其任期至二零二五年股東週年大會為止，彼符合資格並願意於二零二五年股東週年大會上膺選連任。

董事服務合約

於二零二五年股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不得在一年內於毋須作出賠償下(法定賠償除外)將其終止之服務合約。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

持續關連交易及有關連人士之重大交易詳情分別載於本報告及財務報表附註42。除披露者外，於截至二零二五年六月三十日止年度內任何時間或年結日，本公司或其附屬公司概無訂立任何與董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益而對本集團業務而言屬重大之交易、安排或合約。

管理合約

截至二零二五年六月三十日止年度，除僱傭合約外，本公司並無簽訂或存續任何有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政事宜之合約。

董事會報告

董事的彌償保證

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

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，根據上市規則，本公司按照證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯合交易所（「聯交所」），本公司各董事所持有本公司或其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下。

於本公司及本公司相聯法團股份之好倉

A. 本公司

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

B. 相聯法團

(a) GuoLine Capital Assets Limited

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

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

於本公司及本公司相聯法團股份之好倉(續)

B. 相聯法團(續)

(b) 國浩房地產有限公司

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

(c) 豐隆金融集團有限公司

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

(d) GuocoLand (Malaysia) Berhad

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

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

於本公司及本公司相聯法團股份之好倉(續)

B. 相聯法團(續)

(e) The Rank Group Plc

董事	身份	普通股股份數目		佔已發行 股份總數之 概約百分比
		個人權益	權益總額	
郭令海	實益擁有人	1,026,209	1,026,209	0.26%
郭令山	實益擁有人	56,461	56,461	0.01%

(f) 南順(香港)有限公司

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

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無董事於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

股份計劃

二零二二年行政人員股份計劃(「二零二二年股份計劃」)

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

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

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

根據二零二二年股份計劃授出之認購權的行使及授予股份的歸屬而可能發行的本公司新股份數目合共不得超過於股份計劃批准日期本公司已發行股份之10%(即32,905,137股)，相當於二零二五年六月三十日及本報告日期本公司已發行股份(庫存股份除外(如有))之10%。就一位股份計劃合資格行政人員行使截至最近授出日期止任何十二個月期間，已授出及將予授出之認購權，以及已歸屬及將予歸屬之授予股份之已發行及將予發行股份之總額，最多不得超過於任何授出日期本公司已發行股份(庫存股份除外(如有))之1%。

除非二零二二年股份計劃另有明確規定，否則向股份計劃合資格行政人員授出認購權及／或授予股份僅可在其於本集團任職或擔任董事期間行使及歸屬，以及其認購權及／或授予股份的歸屬期不得少於自授出日期起計十二個月。

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

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

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

自採納二零二二年股份計劃起直至二零二五年六月三十日，概無根據二零二二年股份計劃向任何股份計劃合資格行政人員授出認購權或授予股份。

董事會報告

股份計劃(續)

其他

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

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

主要股東及其他人士之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，按證券及期貨條例第336條本公司備存之登記冊所記錄，持有本公司已發行股本5%或以上之股份及相關股份之權益或淡倉的主要股東及其他人士如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

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

董事會報告

主要股東及其他人士之權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

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

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

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

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

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司並無獲任何人士知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條而須備存之登記冊內，5%或以上本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

合約權益及關連交易

持續關連交易

主服務協議

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

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

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

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

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

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

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之主服務協議項下的交易,並確認:

a. 主服務協議於本年度訂立之交易:

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

b. 於本年度,本集團就主服務協議已付及應付之總服務費合共約為1.643億港元,並不超過主服務協議公告所披露之年度上限4.10億港元。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

銀行交易

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

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

(統稱「銀行交易」)。

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

於截至二零二七年六月三十日止之三個財政年度的任何時間，銀行交易的總額結餘將受限於上限1.22億美元或其他貨幣之相等金額。

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

於本年度的任何時間，本集團不時訂立存款交易，當中涉及以豐隆金融機構為接受存款銀行以存入存款(包括多種貨幣之儲蓄、往來及其他存款)(「存款交易」)。存款交易根據各項交易進行時之有關市場利率進行，跟本集團與其他非關連金融機構進行交易時所用者大致相同。於本年度，本集團將多種貨幣之儲蓄及定期存款存入豐隆金融機構之年利率為零至3.75厘，定期存款之存款期介乎隔夜至十二個月。

於二零二五年六月三十日，本集團存放於豐隆金融機構之存款結餘約為2,610萬美元。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

銀行交易(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之銀行交易，並確認：

- a. 於本年度，本集團並無認購或購入由豐隆金融機構發行之債務證券及投資產品；
- b. 於本年度，本集團(i)存入豐隆金融機構之未提取存款結餘；及(ii)本集團已購入及／或認購由豐隆金融機構發行之債務證券及投資產品之最大相關總額約為4,350萬美元，並不超出本公司於二零二四年七月二日刊發之公告所披露數額上限1.22億美元或其他貨幣之相等金額；及
- c. 進行存款交易乃：
 - 屬本集團一般及日常業務；
 - 屬按照一般或更佳商業條款進行；及
 - 乃根據有關交易文件之條款進行，條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。

投資管理及諮詢協議

投資管理協議

Asia Fountain Assets Limited(「AFAL」，本公司之間接全資附屬公司)與GuoLine Advisory Pte. Ltd.(「GAPL」)訂立一份日期為二零二二年十一月一日的投資管理協議(「投資管理協議」)，就AFAL所有投資資產(包括資金和其他投資產品)和由此產生的收益和股息收入，惟在投資管理協議項下被AFAL指定為不構成GAPL授權一部分的資產除外(「IMA投資組合」)，由GAPL向AFAL提供全權委託基金管理服務，年期由二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止(包括首尾兩日)。

投資管理協議項下應付的費用包括：

1. 按月於期末支付的管理費(「管理費」)，金額將根據GAPL管理的IMA投資組合於曆月最後一天之資產淨值乘以0.5%年利率計算；及
2. 按年於期末支付的表現費(「表現費」)，金額按超額回報乘以最高10%年利率計算。超額回報乃是指IMA投資組合在相關的期間／年度內與參考回報之差額。參考回報則按未來一年展望之三個月美國國債無風險利率另加4%計算。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

投資管理及諮詢協議(續)

投資諮詢及管理協議

國浩管理有限公司(「國浩管理」，本公司之直接全資附屬公司)與GAPL訂立一份日期為二零二二年十一月一日的投資諮詢及管理協議(「投資諮詢及管理協議」)，就國浩管理，Asia Fountain Investment Company Limited(本公司之間接全資附屬公司)及本公司其他有關全資附屬公司(統稱「服務接受方」)在任何時間的所有投資資產，惟服務接受方指定為不構成GAPL授權的一部分之資產除外，提供投資諮詢、管理以及相關服務，年期由二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止(包括首尾兩日)。

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

於相關期間／財政年度，總費用(「總費用」，即投資管理協議及投資諮詢及管理協議(統稱「投資管理及諮詢協議」)項下須支付予GAPL的管理費、表現費及諮詢費之總和)須遵守以下各年度上限(「年度上限」)：

	年度上限 百萬港元
自二零二二年十一月一日至二零二三年六月三十日	69
截至二零二四年六月三十日止年度	122
截至二零二五年六月三十日止年度	154
自二零二五年七月一日至二零二五年十月三十一日	55

GAPL為國浩股本資產有限公司(「國浩股本資產」)和GGMC擁有的50:50合資公司。國浩股本資產是本公司之直接全資附屬公司。GGMC是GCAL(本公司之最終控股公司及主要股東)之直接全資附屬公司；因此，根據上市規則第14A章之定義，GAPL為本公司關連人士的聯繫人。在上市規則下，投資管理及諮詢協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

投資管理及諮詢協議(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之上述交易，並確認：

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

	已付及應付予 GAPL之服務費用 百萬港元
投資管理協議	28.8
投資諮詢及管理協議	2.9
總額：	31.7
	(<1.54億港元)

於本年度，本集團依投資管理及諮詢協議已付及應付予GAPL之總費用合共約為3,200萬港元，並不超過本公司於二零二二年十一月一日刊發之公告所披露之年度上限1.54億港元。

核數師之審閱

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已獲委聘根據由香港會計師公會發佈之香港核證委聘準則第3000號(修訂)「歷史財務資料進行審核或審閱以外的核證委聘」以及參照實務說明第740號(修訂)「根據香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」而就上述本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於本年報第59至63頁披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其核證結果及結論。

董事會報告

合約權益及關連交易 (續)

關連交易

新加坡Upper Thomson Road地塊項目之合資協議

於二零二四年七月十五日，GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd. (「GLS」，國浩房地產有限公司(「國浩房地產」，本公司擁有66.8%已發行股本並於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市之附屬公司))與Intrepid Investments Pte. Ltd. (「Intrepid」)(統稱「UTR股東」)及Springleaf Parcel B Pte. Ltd. (「SPB」，現稱為Springleaf Residence Pte. Ltd.)簽訂合資協議(「UTR協議」)。據此，UTR股東同意聯合參與發展所有該幅位於新加坡Upper Thomson Road，佔地面積32,023.7平方米名為Mukim 14的Lot 2072L地塊(「UTR物業」)。GLS及Intrepid於SPB的協定持股比例分別為60%及40%。

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

GLS的總出資額為1.79億新加坡元，當中由4,500萬新加坡元股本及1.34億新加坡元貸款組成。

Intrepid為豐隆實業有限公司(「豐隆實業」)的全資附屬公司，而豐隆實業為Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. (「HLIH」)的附屬公司。由於HLIH被視為本公司的主要股東，根據上市規則第14A章之定義，Intrepid為本公司關連人士的聯繫人；因此，UTR協議構成本公司的關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

交易詳情載於本公司於二零二四年七月十五日刊發之公告。

新加坡Margaret Drive地塊項目之合資協議

於二零二四年十一月五日，GLS、Intrepid及Hong Realty (Private) Limited (「Hong Realty」)(統稱「MD股東」)以及Margaret Rise Development Pte. Ltd. (「MRD」)簽訂合資協議(「MD協議」)。據此，MD股東同意聯合參與發展所有該幅位於新加坡Margaret Drive，佔地面積9,522.3平方米名為Mukim 3的Lot 5803T地塊(「MD物業」)。GLS、Intrepid及Hong Realty於MRD的協定持股比例分別為30%、35%及35%。

根據MD協議，MRD乃進行收購、發展及管理MD物業(「MD項目」)的合資項目公司，其中包括完成收購MD物業、實施及興建MD項目、管理、營運及維護MD物業及MD項目(包括為銷售住宅單位及幼兒發展中心的租賃進行營銷)，和為MD物業及MD項目提供資金及管理。MD物業乃通過投標從新加坡市區重建局投得。

GLS的總出資額為5,400萬新加坡元，當中由120萬新加坡元股本及5,300萬新加坡元貸款組成。

Intrepid為豐隆實業的全資附屬公司，而豐隆實業為HLIH的附屬公司。Hong Realty亦為HLIH的附屬公司。由於HLIH被視為本公司的主要股東，根據上市規則第14A章之定義，Intrepid及Hong Realty為本公司關連人士的聯繫人；因此，MD協議構成本公司的關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

交易詳情載於本公司於二零二四年十一月五日刊發之公告。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

關連交易(續)

新加坡Faber Walk地塊項目之合資協議

於二零二五年二月二十四日，GLS、TID Residential Pte. Ltd. (「TIDR」)及Intrepid (統稱「FW股東」)以及Faber Walk Residence Pte. Ltd. (「FWR」，現稱為Faber Residence Pte. Ltd.)簽訂合資協議(「FW協議」)。據此，FW股東同意聯合參與發展所有該幅位於新加坡Faber Walk，佔地面積25,795.4平方米名為Mukim 5的Lot 9584L地塊(「FW物業」)。GLS、TIDR及Intrepid於FWR的協定持股比例分別為50%、40%及10%。

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

GLS的總出資額為6,300萬新加坡元，當中由1,700萬新加坡元股本及4,600萬新加坡元貸款組成。

TIDR為TID Pte. Ltd.的全資附屬公司，而TID Pte. Ltd.為豐隆實業的附屬公司，同時Intrepid為豐隆實業的全資附屬公司，豐隆實業為HLIH的附屬公司。由於HLIH被視為本公司的主要股東，根據上市規則第14A章之定義，TIDR及Intrepid為本公司關連人士的聯繫人；因此，FW協議構成本公司的關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

交易詳情載於本公司於二零二五年二月二十四日刊發之公告。

新加坡Tengah Garden Avenue地塊項目之合資協議

於二零二五年四月二十二日，GLS、Intrepid及中建地產(新加坡)有限公司(「中建地產」)(統稱「TG股東」)以及TGA Development Pte. Ltd. (「TG Commercial」)和Tengah Garden Development Pte. Ltd. (「TG Residential」)簽訂合資協議(「TG協議」)。據此，TG股東同意聯合參與發展所有該幅位於新加坡Tengah Garden Avenue，佔地面積25,458.4平方米名為Mukim 10的Lot 05496A地塊(「TG物業」)。GLS、Intrepid及中建地產分別於TG Commercial及TG Residential的協定持股比例分別為20%、60%及20%。

根據TG協議，TG Commercial及TG Residential為合資項目公司，分別擁有TG物業的商業部分及住宅部分的權益，並負責其發展及處置事宜。TG Commercial及TG Residential進行收購及發展TG物業(「TG項目」)，其中包括完成收購TG物業、實施及興建TG項目、管理、營運及維護TG物業及TG項目(包括住宅單位的管理、銷售及營銷以及商業部分的管理、租賃及營銷)，和為TG物業及TG項目提供資金及管理。TG物業乃通過投標從新加坡市區重建局投得。

GLS的總出資額為5,100萬新加坡元，當中由160萬新加坡元股本及5,000萬新加坡元貸款組成。

Intrepid為豐隆實業的全資附屬公司，而豐隆實業為HLIH的附屬公司。由於HLIH被視為本公司的主要股東，根據上市規則第14A章之定義，Intrepid為本公司關連人士的聯繫人；因此，TG協議構成本公司的關連交易，本公司已遵從有關披露規定。

交易詳情載於本公司於二零二五年四月二十二日刊發之公告。

董事會報告

董事於競爭業務之權益

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

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

根據上市規則第8.10條，截至二零二五年六月三十日止年度期間，上述董事被視為於本集團業務外持有其他業務權益，該等業務直接或間接可能與本集團之業務競爭。

董事資料變動

截至二零二五年六月三十日止年度，除本年報所披露者外，概無有關任何董事的任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定予以披露。

公眾持股量之足夠性

根據本公司從公眾途徑取得之資料及據董事所知，本公司於本報告日期維持足夠之公眾持股量。

核數師

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

承董事會命

執行董事及行政總裁

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)

香港，二零二五年九月十九日

獨立核數師報告

獨立核數師報告致國浩集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第73至175頁的國浩集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及包括重大會計政策資訊及其他說明性資訊附註。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對百慕達綜合財務報表的審計相關的道德要求,我們獨立於貴集團,並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之減值

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

關鍵審計事項

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

於二零二五年六月三十日，酒店物業，資本化賭場及其他博彩牌照，及專營權及相關使用權資產之賬面值合共為26.8億美元，佔貴集團於該日總資產之14%。

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

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

我們的審計如何處理有關事項

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

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

獨立核數師報告

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註14及附註2(g)之重要會計政策。

關鍵審計事項

貴集團持有投資物業組合，包括於香港、新加坡、馬來西亞，及中國之商業物業。於二零二五年六月三十日，投資物業之賬面值為53.61億美元，佔貴集團於該日總資產之29%。

貴集團投資物業之公平價值由管理層根據外部物業估值師編制之獨立估值進行評估。

綜合收益表中投資物業之公平價格變動淨值佔貴集團截至二零二五年六月三十日止年度除稅前溢利之1%。

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

我們的審計如何處理有關事項

我們評估投資物業估值之審計程序包括以下各項：

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

獨立核數師報告

發展中物業及持作銷售用途之物業之估值

請參閱綜合財務報表附註22及23及附註2(i)之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團之發展中物業持作銷售用途之物業主要包括新加坡、馬來西亞及中國之發展中住宅物業及已落成物業。於二零二五年六月三十日，發展中物業及持作銷售用途之物業之賬面值合共為18.94億美元，佔貴集團於該日總資產之10%。

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

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

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

我們的審計如何處理有關事項

我們評估發展中物業及持作銷售用途之物業估值之審計程序包括以下各項：

- 經考慮至今為止產生之成本、施工進度及任何設計方案之重大偏離或成本超支，將成本與合約及有關協議進行對比，評估貴集團就發展項目之估計總開發成本；及
- 將其與同一項目及／或開發項目附近可資比較之物業之近期成交銷售價格進行對比，並考慮出錯或管理層偏見之可能性，評估貴集團就發展項目之預測銷售價格。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

董事會審核及風險管理委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照百慕達1981年《公司法》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用重要會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃並進行本集團審計，以就本集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對本集團財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督及覆核為本集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向董事會審核及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，就消除威脅而採取的行動或所應用防範措施。

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

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零二五年九月十九日

綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千港元 (附註1(c))	二零二四年 千港元 (附註1(c))
營業額	5	3,439,632	3,302,150	27,000,595	25,785,664
收益	5	3,113,839	2,884,686	24,443,169	22,525,792
銷售成本		(1,873,204)	(1,696,588)	(14,704,370)	(13,248,232)
其他應佔成本		(128,754)	(119,691)	(1,010,700)	(934,637)
其他收益	6(a)	1,111,881	1,068,407	8,728,099	8,342,923
其他收入淨額	6(b)	43,910	40,594	344,687	316,988
行政及其他經營支出		222,578	139,613	1,747,204	1,090,203
		(635,103)	(582,253)	(4,985,463)	(4,546,668)
除融資成本前之經營溢利		743,266	666,361	5,834,527	5,203,446
融資成本	7(a)	(266,062)	(289,867)	(2,088,547)	(2,263,499)
經營溢利		477,204	376,494	3,745,980	2,939,947
投資物業估值盈餘	14	6,106	3,167	47,931	24,730
應佔聯營公司之溢利		189,827	173,081	1,490,113	1,351,546
應佔合營企業之(虧損)/溢利		(3,074)	12,716	(24,130)	99,296
年度除稅前溢利	7	670,063	565,458	5,259,894	4,415,519
稅項	8(a)	(84,320)	(95,868)	(661,899)	(748,609)
年度溢利		585,743	469,590	4,597,995	3,666,910
應佔：					
本公司股東		513,472	458,581	4,030,678	3,580,943
非控制權益		72,271	11,009	567,317	85,967
年度溢利		585,743	469,590	4,597,995	3,666,910
每股盈利		美元	美元	港元	港元
基本	12	1.58	1.41	12.39	11.01
攤薄	12	1.58	1.41	12.39	11.01

第81頁至175頁之附註乃財務報表之一部分。已付予本公司股東應佔年度溢利股息之詳情載列於附註11。

綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千港元 (附註1(c))	二零二四年 千港元 (附註1(c))
年度溢利	585,743	469,590	4,597,995	3,666,910
年度其他全面收益 (扣除稅項及重分類調整後)				
將不會重新分類至損益賬之項目：				
按公平值計入其他全面收益的股權投資				
— 公平價值儲備變動淨額 (不可轉回)	124,559	(78,233)	977,769	(610,902)
定額福利責任之精算 (虧損) / 溢利	(164)	321	(1,287)	2,507
	124,395	(77,912)	976,482	(608,395)
其後可重新分類至損益賬之項目：				
有關換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業				
財務報表所產生之滙兌差額	579,588	(20,953)	4,549,679	(163,617)
出售附屬公司及合營企業之滙兌儲備重新分類至				
損益賬	-	15,014	-	117,241
現金流量對沖之公平價值變動	(12,605)	(979)	(98,947)	(7,645)
業務投資淨額對沖之公平價值變動	13,186	554	103,508	4,326
應佔聯營公司之其他全面收益	(33,774)	13,727	(265,121)	107,191
	546,395	7,363	4,289,119	57,496
年度其他全面收益，除稅後淨額	670,790	(70,549)	5,265,601	(550,899)
年度全面收益總額	1,256,533	399,041	9,863,596	3,116,011
年度應佔全面收益總額：				
本公司股東	1,041,132	384,920	8,172,730	3,005,744
非控制權益	215,401	14,121	1,690,866	110,267
	1,256,533	399,041	9,863,596	3,116,011

第81頁至175頁之附註乃財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千港元 (附註1(c))	二零二四年 千港元 (附註1(c))
非流動資產					
投資物業	14	5,361,142	4,952,477	42,084,161	38,672,655
其他物業、廠房及設備	14	1,670,409	1,530,833	13,112,460	11,953,892
使用權資產	15	848,688	729,664	6,662,073	5,697,764
聯營公司權益	18	2,004,250	1,678,238	15,733,062	13,104,941
合營企業權益	18	507,168	515,255	3,981,193	4,023,497
按公平值計入其他全面收益的					
股權投資	20	749,706	626,042	5,885,080	4,888,605
遞延稅項資產	34	80,329	109,581	630,571	855,691
無形資產	16	901,983	850,220	7,080,431	6,639,155
商譽	21	313,731	305,229	2,462,740	2,383,457
退休金盈餘	32	10,617	9,343	83,342	72,957
		12,448,023	11,306,882	97,715,113	88,292,614
流動資產					
發展中物業	22	1,724,241	1,827,610	13,535,033	14,271,350
持作銷售用途之物業	23	169,593	207,870	1,331,280	1,623,205
存貨	24	53,517	55,052	420,100	429,887
合約資產	25	624,010	523,801	4,898,385	4,090,231
貿易及其他應收賬款	26	387,002	274,501	3,037,908	2,143,510
可回收稅項		2,952	12,700	23,173	99,171
交易金融資產	27	1,215,190	1,232,723	9,539,059	9,626,026
現金及短期資金	28	2,045,858	1,909,223	16,059,678	14,908,645
持作銷售用途之資產	29	-	428	-	3,342
		6,222,363	6,043,908	48,844,616	47,195,367
流動負債					
合約負債	25	130,448	206,565	1,023,997	1,613,014
貿易及其他應付賬款	30	764,225	727,563	5,999,052	5,681,358
銀行貸款及其他借貸	31	1,322,559	1,800,637	10,381,890	14,060,724
稅項		24,311	11,502	190,838	89,816
撥備及其他負債	32	16,792	17,791	131,815	138,925
租賃負債	33	60,337	50,756	473,636	396,341
		2,318,672	2,814,814	18,201,228	21,980,178
淨流動資產					
		3,903,691	3,229,094	30,643,388	25,215,189
總資產減流動負債					
		16,351,714	14,535,976	128,358,501	113,507,803

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千港元 (附註1(c))	二零二四年 千港元 (附註1(c))
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	31	3,680,249	2,929,200	28,889,403	22,873,391
應付非控制權益款項		362,356	373,490	2,844,440	2,916,490
撥備及其他負債	32	66,497	55,385	521,991	432,488
遞延稅項負債	34	103,522	71,915	812,632	561,566
租賃負債	33	1,089,754	982,286	8,554,405	7,670,426
		5,302,378	4,412,276	41,622,871	34,454,361
淨資產					
		11,049,336	10,123,700	86,735,630	79,053,442
股本及儲備					
股本	35(c)	164,526	164,526	1,291,504	1,284,742
儲備		8,589,185	7,692,697	67,423,814	60,070,348
本公司股東應佔總權益		8,753,711	7,857,223	68,715,318	61,355,090
非控制權益		2,295,625	2,266,477	18,020,312	17,698,352
總權益					
		11,049,336	10,123,700	86,735,630	79,053,442

經由董事會於二零二五年九月十九日通過及授權刊發

董事

郭令海

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)

綜合資本變動表

截至二零二五年六月三十日止年度

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

綜合資本變動表

截至二零二五年六月三十日止年度

	本公司股東應佔													非控制權益	總權益
	股本 千美元	股份溢價 千美元	資本及 其他儲備 千美元	總入盈餘 千美元	行政人員 股份認購權 方案儲備 千美元	股份認購權 儲備 千美元	滙兌儲備 千美元	公平價值 儲備 千美元	對沖儲備 千美元	重估儲備 千美元	保留溢利 千美元	總額 千美元	非控制權益 千美元		
於二零二三年七月一日	164,526	10,493	(50,115)	2,806	(39,017)	23	(667,910)	(813,127)	15,734	46,692	8,924,726	7,594,831	2,296,599		9,891,430
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	458,581	458,581	11,009		469,590
有關換算海外附屬公司、聯營公司及 合營企業財務表所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(18,340)	-	-	-	-	(18,340)	(2,613)		(20,953)
出售附屬公司及合營企業之滙兌儲備重新 分類至損益賬	-	-	-	-	-	-	9,611	-	-	-	-	9,611	5,403		15,014
按公平值計入其他全面收益的股權投資之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(78,233)	-	-	-	(78,233)	-		(78,233)
轉撥出售按公平值計入其他全面收益的 股權投資	-	-	-	-	-	-	-	8,787	-	-	(8,787)	-	-		-
現金流量對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,074)	-	-	(1,074)	95		(979)
業務投資淨額對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	327	-	-	327	227		554
定額福利責任之精算溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	321	321	-		321
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(230)	-	-	-	136	13,678	-	-	143	13,727	-		13,727
年度全面收益總額	-	-	(230)	-	-	-	(8,593)	(55,768)	(747)	-	450,258	384,920	14,121		399,041
儲備間之轉撥	-	-	13,994	-	-	-	-	520	-	-	(14,514)	-	-		-
永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,561)		(13,561)
應計永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,598)	(13,598)	13,598		-
以權益結算之股權交易	-	-	2,679	-	-	827	-	-	-	-	-	3,506	806		4,312
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	75	-	-	-	12,474	12,549	(24,389)		(11,840)
附屬公司非控制權益之股東借貸資本化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27		27
附屬公司已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,724)		(20,724)
就住年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,339)	(104,339)	-		(104,339)
就本年度已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,783)	(20,783)	-		(20,783)
退回無人認領的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137	137	-		137
於二零二四年六月三十日	164,526	10,493	(33,672)	2,806	(39,017)	850	(676,428)	(868,375)	14,987	46,692	9,234,361	7,857,223	2,266,477		10,123,700

第81頁至175頁之附註乃財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
經營業務			
年度除稅前溢利		670,063	565,458
經以下調整：			
— 融資成本	7(a)	266,062	289,867
— 利息收入	5	(76,867)	(77,184)
— 股息收入	5	(109,273)	(103,245)
— 其他物業、廠房及設備之折舊	7(c)	67,676	59,826
— 使用權資產之折舊	7(c)	39,657	32,834
— 無形資產攤銷	7(c)	23,134	33,633
— 以權益結算的股權支付之費用	7(b)	3,740	4,330
— 其他物業、廠房及設備減值虧損確認淨額	7(c)	4,578	3,304
— 無形資產減值虧損確認淨額	7(c)	335	2,327
— 使用權資產減值虧損(轉回)/確認淨額	7(c)	(94)	3,986
— 聯營公司權益減值虧損確認	7(c)	-	2,976
— 商譽減值虧損確認	7(c)	11,752	-
— 發展中物業及持作銷售用途之物業減值及可預見虧損撥備淨額	7(c)	114,764	108,540
— 投資物業估值盈餘	14	(6,106)	(3,167)
— 應佔聯營公司之溢利		(189,827)	(173,081)
— 應佔合營企業之虧損/(溢利)		3,074	(12,716)
— 出售物業、廠房及設備之淨虧損	6(b)	8,352	1,616
— 出售無形資產之淨虧損	6(b)	9	-
— 出售合營企業權益之虧損	6(b)	-	6,663
— 出售附屬公司之(溢利)/虧損	6(b)	(8,511)	431
— 於年內作出之撥備	6(b)	9,353	2,501
— 聯營公司權益增加之溢利	6(b)	-	(10,333)
— 註銷退租相關的租賃負債之收益	6(b)	(12,752)	-
— 從持作銷售用途之物業轉移至投資物業之公平值收益	23	-	(91,826)
營運資金變動前之經營溢利			
貿易及其他應收賬款之增額		819,119	646,740
交易金融資產之減額		(114,875)	(41,303)
按公平值計入其他全面收益的股權投資之減額		17,533	436
發展中物業之減額		-	29,618
持作銷售用途之物業之減額		102,199	526,569
土地按金之減額		54,555	26,822
合約資產之增額		-	129,118
存貨之減額/(增額)		(66,343)	(498,847)
撥備及其他負債之減額		1,535	(6,234)
合約負債之減額		(6,246)	(399)
貿易及其他應付賬款之增額		(89,473)	(11,520)
		47,302	86,416
經營業務所得現金			
已收利息		765,306	887,416
已收股權投資之股息		79,241	73,967
稅項		109,273	102,732
— 已付香港利得稅		-	(171)
— 退還/(已付)海外稅項		3,210	(46,949)
經營業務所得現金淨額			
		957,030	1,016,995

綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
投資活動			
聯營公司及合營企業還款／(借款)淨額		49,072	(225,130)
購入物業、廠房及設備		(102,716)	(74,964)
添置到發展中之投資物業		(86,652)	(44,397)
購入無形資產		(16,900)	(20,284)
購入附屬公司額外權益		-	(11,840)
出售附屬公司之淨現金所得／(流出)		8,939	(1,065)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,486	58
已收聯營公司及合營企業股息		43,743	86,596
超過三個月到期定期存款之(增額)／減額		(601,144)	22,301
向聯營公司及合營企業之注資		(15,537)	(40,821)
從出售合營企業權益所得款項		-	44,844
投資活動所用現金淨額		(718,709)	(264,702)
融資活動			
銀行貸款及其他借貸之所得淨額		6,806	24,381
現金抵押品之(增額)／減額		(4,722)	131
永久證券之分派付款		(14,477)	(13,561)
發行永久證券之所得款項		140,082	-
贖回永久證券		(313,861)	-
非控制權益之(還款)／借款		(28,444)	42,148
已付租金之資本部份		(51,656)	(51,448)
已付租金之利息部份		(56,074)	(50,392)
已付利息		(216,315)	(256,680)
附屬公司付予非控制權益之股息		(24,284)	(20,724)
付予本公司股東之股息		(137,939)	(125,122)
融資活動所用現金淨額		(700,884)	(451,267)
現金及等同現金項目之(減少)／增加淨額		(462,563)	301,026
於七月一日之現金及等同現金項目	28(a)	1,538,177	1,243,770
滙兌變動之影響		(2,022)	(6,619)
於六月三十日之現金及等同現金項目	28(a)	1,073,592	1,538,177

第81頁至175頁之附註乃財務報表之一部份。

財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

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

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

(b) 財務報表編製基準

截至二零二五年六月三十日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及合營企業之權益。

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

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

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

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

(c) 港元款額

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

財務報表附註

2. 重要會計政策

(a) 收益確認

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

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

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

有關本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 出售物業

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(a) 收益確認(續)

(i) 出售物業(續)

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

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

(ii) 經營租賃之租金收入

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

(iii) 出售商品及服務

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

(iv) 股息

- 非上市投資之股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。
- 上市投資之股息收入在此等投資之股價轉為除息股價時確認。

(v) 利息收入

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(a) 收益確認(續)

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

(b) 投資

(i) 債務及股票證券投資

債務及股票證券的投資於本集團承諾購買／出售該項投資之日確認／終止確認。除該等按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)計量的投資外(其交易成本直接於損益確認)，投資初始按公平價值加直接應佔交易成本列賬。有關本集團如何釐定金融工具公平價值的說明，請參閱附註38(f)。該等投資其後視乎其分類而按下列方式入賬。

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資分類為以下其中一個計量類別：

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(i) 債務及股票證券投資(續)

股權投資

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

(ii) 附屬公司及非控制權益

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

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

本集團於附屬公司之權益變動倘不會導致失去控制權，則入賬列作權益交易。

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(iii) 聯營公司及合營企業

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

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

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

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

(c) 衍生金融工具及對沖活動

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

(i) 現金流量對沖

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(c) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖(續)

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

(ii) 海外經營業務投資淨額對沖

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

(d) 商譽

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

(e) 無形資產

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

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

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

(f) 其他物業、廠房及設備及折舊

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(f) 其他物業、廠房及設備及折舊(續)

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

每年均須檢討資產並視情況調整其折舊方法，可使用年期及其剩餘價值。

每項物業、廠房及設備之出售收益或虧損在損益賬中確認。

(g) 投資物業

投資物業初始按成本計量，及隨後按公平價值之變動在損益賬中確認。

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

(h) 租賃資產

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

(i) 作為承租人

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

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

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

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

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

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

(ii) 作為出租人

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

物業發展

成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售發展中物業

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

— 持作轉售用途的已落成物業

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

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

其他存貨

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

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

其他合約成本

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(i) 存貨(續)

其他合約成本(續)

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

資本化的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

當與資產有關的收益獲確認時，資本化的合約成本攤銷將計入損益。

(j) 合約資產及合約負債

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

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

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

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就預期信貸虧損確認下列項目的虧損撥備：

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

計量預期信貸虧損

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

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

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

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

信貸風險大幅上升

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

於下列情況，本集團將金融資產視為違約：

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

信用減值金融資產

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

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

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

撤銷政策

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

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產之減值

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產之減值(續)

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

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

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

(l) 計息借貸

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

(m) 貿易及其他應收賬款

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

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

(n) 貿易及其他應付賬款

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

(o) 永久證券

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(p) 現金及等同現金項目

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

(q) 所得稅

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

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

即期稅項資產及負債僅於達成若干條件後抵銷。

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

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

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

(r) 外幣換算

外幣交易按交易日期之匯率換算為集團公司各自的功能貨幣。

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

然而，換算以下項目產生的外匯差額於其他全面收益確認：

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

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

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

定額供款退休計劃之供款義務於提供相關服務時支銷。

(ii) 定額福利退休計劃之責任

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

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

(iii) 股權支付

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(t) 借貸成本

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

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

(u) 撥備與或有負債

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

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

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

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

(v) 有關連人士

(i) 個人，或與該個人關係密切的家庭成員與本集團有關連，如果該個人：

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(v) 有關連人士(續)

(ii) 如果符合以下任何條件，則某實體與本集團有關連：

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

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

(w) 分類報告

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

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

財務報表附註

3. 會計估計及判斷

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

(a) 投資物業(附註14)

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

(b) 資產減值

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

(c) 發展中物業及持作銷售用途之物業(附註22及23)

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

(d) 所得稅(附註8及34)

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

(e) 定額福利退休計劃所承擔之責任(附註37)

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

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

財務報表附註

4. 會計政策的修訂

本集團已於本會計期間在本財務報表中採用以下於本會計期間首次生效，由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之修訂本：

- 香港會計準則第1號(修訂本)－財務報表之呈列－負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)－財務報表之呈列－附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂本」)
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)－租賃－售後租回中的租賃負債
- 香港會計準則第7號(修訂本)－現金流量表及香港財務報告準則第7號－金融工具：披露－供應商融資安排

本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新或已修訂準則。

5. 營業額及收益

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

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
出售物業之收益	1,183,768	1,126,478
酒店及休閒之收益	1,474,357	1,333,479
利息收入	76,867	77,184
股息收入	109,273	103,245
物業之租金收入	198,613	164,343
銷售商品收入	55,843	67,228
其他	15,118	12,729
收益	3,113,839	2,884,686
出售證券投資之所得款項	325,793	417,464
營業額	3,439,632	3,302,150

分配至餘下履約義務之交易價格

於二零二五年六月三十日，分配至出售發展中物業之金額為6.713億美元(二零二四年：12.455億美元)。該金額將根據預期於未來四年完成的所作工程測量確認為收益。

財務報表附註

6. 其他收益及收入淨額

(a) 其他收益

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
分租收入	12,371	9,189
巴斯海峽石油及燃氣特許權	24,215	25,045
酒店管理費	736	971
沒收物業銷售訂金之收入	4,194	1,273
其他	2,394	4,116
	43,910	40,594

(b) 其他收入淨額

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益	188,152	127,982
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益／(虧損)	1,792	(8,949)
外匯合約之淨收益	2,806	3,289
其他滙兌收益	19,727	11,225
出售物業、廠房及設備之淨虧損	(8,352)	(1,616)
出售無形資產之淨虧損	(9)	-
於年內作出之撥備(附註32)	(9,353)	(2,501)
出售附屬公司之收益／(虧損)(附註36)	8,511	(431)
出售合營企業權益之虧損	-	(6,663)
增加聯營公司權益之收益(附註18)	-	10,333
註銷退租相關的租賃負債之收益	12,752	-
其他	6,552	6,944
	222,578	139,613

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利

年度除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

(a) 融資成本

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
銀行貸款及其他借貸利息	206,967	246,996
租賃負債利息	56,074	50,392
其他借貸成本	12,737	12,889
借貸成本總額	275,778	310,277
減：已資本化之借貸成本計入：		
— 發展中物業	(1,875)	(11,057)
— 投資物業	(7,841)	(9,353)
已資本化之借貸成本總額(附註)	(9,716)	(20,410)
	266,062	289,867

附註：

該借貸成本是按年利率2.62厘至5.08厘資本化(二零二四年：3.88厘至5.08厘)。

(b) 員工成本

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
薪金、工資及其他福利	483,608	424,531
定額供款退休計劃之供款	16,194	14,852
社會保障費用	36,479	29,362
有關定額福利退休計劃之已確認支出	409	146
以權益結算的股權支付之費用	3,740	4,330
	540,430	473,221

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	67,676	59,826
— 使用權資產	39,657	32,834
減值虧損確認／(轉回)淨額		
— 其他物業、廠房及設備(附註a及b)	4,578	3,304
— 無形資產(附註a及c)	335	2,327
— 使用權資產(附註a及b)	(94)	3,986
— 商譽(附註c)	11,752	—
— 聯營公司權益(附註d)	—	2,976
攤銷		
— 顧客關係、牌照及品牌	1,570	2,021
— 博彩牌照及品牌	57	66
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	4,331	5,649
— 其他無形資產	17,176	25,897
發展中物業及持作銷售用途之物業減值及可預見虧損撥備淨額(附註e)	114,764	108,540
銷售成本中已確認存貨成本	25,856	28,129
銷售成本中已確認發展中物業及持作銷售用途之物業成本	1,026,442	920,659
剩餘租期於一年以內完結之短期租賃及其他租賃相關支出	273	317
核數師酬金		
— 核數服務	4,337	4,091
— 稅項服務	665	500
— 其他服務	1,401	828
捐款	1,937	1,790
投資物業之總租金收入(附註5)	(198,613)	(164,343)
減：直接開支	45,550	42,341
租金收入淨額	(153,063)	(122,002)

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利(續)

(c) 其他項目(續)

附註：

- a. 於本年度，本集團已進行對個別賭場及博彩場所的使用權資產、其他物業、廠房及設備以及無形資產之減值測試，並通過將該等資產之賬面值分配至各賭場及博彩場所進行測試。各賭場及博彩場所之可收回款額按其使用價值計算。使用價值之計算是根據本集團未來四年的戰略計劃所得出的未來現金流量(其對收益增長最為敏感)、除稅前貼現率12%至15%(二零二四年：13%至14%)以及為推斷預測期後的現金流量所使用之增長率2%至4%(二零二四年：2%)作出估計。

根據減值評估結果，由於若干賭場的表現低於預期，預期表現下跌及租賃活動減少，本集團已確認在使用權資產之減值開支為200萬美元(二零二四年：1,300萬美元)、在其他物業、廠房及設備之減值開支為830萬美元(二零二四年：940萬美元)以及在無形資產之減值開支為460萬美元(二零二四年：1,400萬美元)。

另一方面，本集團按相同依據亦於年內確認轉回先前已減值之使用權資產530萬美元(二零二四年：900萬美元)、其他物業、廠房及設備420萬美元(二零二四年：610萬美元)及無形資產660萬美元(二零二四年：1,170萬美元)。本年度轉回乃由於若干賭場的表現優於預期、財務預測改善、盈利倍數提升及增長率提升。

- b. 於本年度，本集團已就各酒店之其他物業、廠房及設備以及使用權資產進行減值測試。每一所酒店之資產獲識別為各單獨現金產生單位。本集團採用使用價值(來自於現金產生單位的現金流預測之現值)去估計資產之可回收款額。估計酒店資產之使用價值涉及假設未來數年的入住率及房價、稅息折舊及攤銷前利潤之預測、長期收益增長率2%(二零二四年：2%)及期內維護資本開支的預計，以及按除稅前貼現率9%至16%(二零二四年：8%至15%)貼現收入流量。

根據於二零二五年六月三十日之減值評估結果，對一所酒店物業降減至其可收回款額，並因此於本年度在其他物業、廠房及設備確認之減值虧損為50萬美元(二零二四年：無)及在使用權資產確認之減值虧損為320萬美元(二零二四年：無)。

- c. 於本年度，本集團已就Manuka Health New Zealand Limited(「Manuka Health」)進行減值測試。該現金產生單位的可回收款額以使用價值為基礎，並以貼現現金流作出估計。除稅前貼現率14%(二零二四年：15%)是根據行業歷史上平均的加權平均資本成本之假設以及該現金產生單位之債務結構而估計的。現金流量預測包括對未來五年以及此後的最終增長率之具體估計。預測收益是在考慮過往經驗後作出估計，並根據銷量和價格增長所帶來的額外收益增長機會而進行了調整。最終增長率2%是根據管理層對長期複合年收益增長率之估計而釐定的，並符合市場參與者所作出之假設。

根據評估結果，本集團已於年內對該現金產生單位在商譽確認之減值虧損為1,180萬美元及無形資產確認減值虧損230萬美元。

- d. 截至二零二四年六月三十日止年度，本集團對一間聯營公司的投資通過考慮該聯營公司所持有之相關物業的公平值估計可回收款額進行減值評估。根據評估，由於該投資的可回收款額低於其賬面價值，本集團確認減值虧損300萬美元。
- e. 本集團就發展中物業及持作銷售用途之物業確認可預見虧損撥備1.148億美元(二零二四年：1.085億美元)，當中計及可比較物業的售價、推售時間、物業位置、預期淨售價及發展開支。

財務報表附註

8. 稅項

(a) 於綜合收益表之稅項為：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
本期稅項 — 香港利得稅		
往年度不足撥備	-	167
	-	167
本期稅項 — 海外		
本年度撥備	21,715	31,511
支柱二所得稅	1,694	-
往年度不足／(超額)撥備	193	(2,850)
土地增值稅	(4,255)	1,671
	19,347	30,332
遞延稅項		
暫時性差異產生及轉回	65,726	65,369
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	(753)	-
	64,973	65,369
	84,320	95,868

香港利得稅撥備乃根據截至二零二五年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按16.5% (二零二四年：16.5%) 之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣根據有關國家現行適用之稅率計算。

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

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

澤西島為最終控股公司的司法權區，將自二零二五年一月一日或之後開始的財政年度起落實支柱二規則範本。本集團經營所在的若干司法權區 (即澳洲、紐西蘭及英國) 已自二零二四年一月一日或之後開始的財政年度起落實支柱二規則範本。

落實後，最終控股集團根據最終控股集團組成實體於二零二四年六月三十日財政年度結束日的國別報告及財務報表資料，對包括「過渡性國別報告安全港」在內的支柱二所得稅的潛在風險進行評估，以用於支柱二目的。

財務報表附註

8. 稅項(續)

(a) 於綜合收益表之稅項為：(續)

除1,694,000美元的補充稅項負債外，概無對本集團本財政年度的稅項開支產生其他重大影響。

香港會計準則第12號的修訂「所得稅－國際稅務改革－支柱二規則範本」對因實施支柱二規則範本而產生的遞延稅項之會計處理以及於採納後對支柱二所得稅風險的披露規定引入強制性臨時豁免。

因此，本集團已追溯應用香港會計準則第12號的修訂「國際稅務改革－支柱二規則範本」的強制性臨時豁免，並無於綜合財務報表對來自支柱二規則範本的任何補充稅而產生之遞延稅項入賬。

最終控股集團持續監察支柱二的立法發展，並為於本集團相同司法權區經營的其所有附屬公司評估支柱二所得稅的潛在風險。

(b) 稅項與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
年度除稅前溢利	670,063	565,458
按有關國家適用利得稅稅率計算除稅前溢利之名義稅項	105,756	114,486
不可扣減支出之稅項影響	55,280	44,481
非應課稅收入之稅項影響	(88,524)	(66,889)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	1,007	56
動用前期未確認稅項虧損之稅項影響	(81)	(3,222)
未確認之可抵扣暫時性差異之稅項影響	5,698	6,609
稅率變動對遞延稅項餘額之稅項影響	(753)	-
土地增值稅	(4,255)	1,671
往年度不足／(超額)撥備	193	(2,683)
支柱二規則範本對本期所得稅之影響	1,694	-
其他	8,305	1,359
稅項	84,320	95,868

(c) 關於其他全面收益項目之稅項影響：

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，就披露而言，其他全面收益項目之淨稅項影響並不重大。

財務報表附註

9. 董事酬金

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

姓名	袍金 千美元	薪金、津貼及 實物利益 ⁽¹⁾ 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	酬金總額 千美元
二零二五年					
郭令海	— ⁽²⁾	1,730	3,144	—	4,874
Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)	— ⁽²⁾	1,202	554	36	1,792
郭令山*	— ⁽²⁾	—	—	—	—
Paul J. BROUGH **	69	—	—	—	69
David M. NORMAN **	23 ⁽⁵⁾	—	—	—	23
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**	63	—	—	—	63
吳麗莎**	39 ⁽⁶⁾	—	—	—	39
	194	2,932	3,698	36	6,860

姓名	袍金 千美元	薪金、津貼及 實物利益 ⁽¹⁾ 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	酬金總額 千美元
二零二四年					
郭令海	— ⁽²⁾	1,650	1,412	—	3,062
Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)	— ⁽²⁾⁽³⁾	234	—	1	235
周祥安	— ⁽²⁾⁽⁴⁾	586	496	22	1,104
郭令山*	— ⁽²⁾	—	—	—	—
Paul J. BROUGH **	69	—	—	—	69
David M. NORMAN **	61	—	—	—	61
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**	63	—	—	—	63
	193	2,470	1,908	23	4,594

附註：

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

(1) 實物利益包括保險費用，俱樂部會員及汽車費用

(2) 概無董事袍金已支付予本公司或其相關法團聘用的任何受薪董事

(3) 於二零二四年四月十五日委任為執行董事

(4) 於二零二四年五月十五日卸任執行董事

(5) 於二零二四年十一月十三日卸任獨立非執行董事

(6) 於二零二四年十一月十三日委任為獨立非執行董事

財務報表附註

10. 五位獲得最高收入人士之酬金

在本集團獲得酬金最高的五名人士中，有兩名(二零二四年：兩名)乃本公司之董事，而其酬金已於附註9中披露，其他三名(二零二四年：三名)人士之酬金如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
薪金、津貼及實物利益	2,223	2,022
酌情花紅	1,529	620
股權支付費用	654	1,843
退休金供款	49	45
	4,455	4,530

酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	二零二五年 人數	二零二四年 人數
800,001 – 850,000	–	1
900,001 – 950,000	1	1
1,450,001 – 1,500,000	1	–
2,050,001 – 2,100,000	1	–
2,750,001 – 2,800,000	–	1
	3	3

財務報表附註

11. 股息

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
就本年度應付／已付之股息：		
— 中期股息每股普通股0.60港元(二零二四年：0.50港元)	25,113	20,783
— 宣派末期股息每股普通股2.90港元(二零二四年：2.70港元)	121,563	113,775
	146,676	134,558
就往年度已付之股息：		
— 末期股息每股普通股2.70港元(二零二四年：2.50港元)	112,826	104,339

截至二零二五年六月三十日止年度擬派發末期股息為121,563,000美元(二零二四年：113,775,000美元)，乃按於二零二五年六月三十日已發行之329,051,373股普通股(二零二四年：329,051,373股普通股)計算。

於報告期末後擬派發之末期股息於報告期末尚未在賬上確認為負債。

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利513,472,000美元(二零二四年：458,581,000美元)及年內已發行之普通股之加權平均數325,224,511股(二零二四年：325,224,511股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

年內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

財務報表附註

13. 分類報告

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

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

其他分類包括本集團的巴斯海峽石油及燃氣生產特許權收入之投資及透過Manuka Health New Zealand Limited製造、推廣和分銷健康產品。該等分類於二零二五年或二零二四年概不符合釐定呈報分類之量化門檻。

經營分類之會計政策與附註2所載之重要會計政策相同。表現以除稅前經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法與二零二三／二四財政年度並無改變。

財務報表附註

13. 分類報告(續)

以下為有關本集團之本年度呈報分類資料：

(a) 呈報分類收益及損益、資產及負債

分類收益及損益

	自營投資 千美元	物業發展及 投資 千美元	酒店及休閒 千美元	金融服務 千美元	其他 千美元	總額 千美元
截至二零二五年六月三十日止年度						
營業額	482,588	1,424,041	1,477,144	-	55,859	3,439,632
按確認收益的時間分類						
一於單個時間點	156,795	459,056	1,477,144	-	55,859	2,148,854
一隨時間推移	-	964,985	-	-	-	964,985
對外客戶之收益	156,795	1,424,041	1,477,144	-	55,859	3,113,839
分類間收益	10,161	1,894	-	-	-	12,055
呈報分類收益	166,956	1,425,935	1,477,144	-	55,859	3,125,894
呈報分類經營溢利	336,984	192,278	215,311	-	7,445	752,018
融資成本	(31,697)	(162,135)	(74,805)	-	(6,177)	(274,814)
投資物業估值盈餘	-	6,106	-	-	-	6,106
應佔聯營公司之溢利	-	605	-	189,222	-	189,827
應佔合營企業之溢利／(虧損)	865	(3,939)	-	-	-	(3,074)
除稅前溢利	306,152	32,915	140,506	189,222	1,268	670,063
截至二零二四年六月三十日止年度						
營業額	569,682	1,329,921	1,335,309	-	67,238	3,302,150
按確認收益的時間分類						
一於單個時間點	152,218	532,032	1,335,309	-	67,238	2,086,797
一隨時間推移	-	797,889	-	-	-	797,889
對外客戶之收益	152,218	1,329,921	1,335,309	-	67,238	2,884,686
分類間收益	11,593	1,889	-	-	-	13,482
呈報分類收益	163,811	1,331,810	1,335,309	-	67,238	2,898,168
呈報分類經營溢利	271,478	222,213	152,341	-	30,645	676,677
融資成本	(36,524)	(180,196)	(76,352)	-	(7,111)	(300,183)
投資物業估值盈餘	-	3,167	-	-	-	3,167
應佔聯營公司之溢利	-	148	-	172,933	-	173,081
應佔合營企業之溢利	1,958	10,758	-	-	-	12,716
除稅前溢利	236,912	56,090	75,989	172,933	23,534	565,458

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(a) 呈報分類收益及損益、資產及負債(續)

分類資產及負債

	自營投資 千美元	物業發展及 投資 千美元	酒店及休閒 千美元	金融服務 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二五年六月三十日						
呈報分類資產	3,439,716	8,774,802	3,784,110	-	160,340	16,158,968
聯營公司權益	-	68,111	-	1,936,139	-	2,004,250
合營企業權益	1,735	505,433	-	-	-	507,168
總資產	3,441,451	9,348,346	3,784,110	1,936,139	160,340	18,670,386
呈報分類負債	588,853	5,143,223	1,799,288	-	89,686	7,621,050
於二零二四年六月三十日						
呈報分類資產	3,093,988	8,426,898	3,427,873	-	208,538	15,157,297
聯營公司權益	-	60,652	-	1,617,586	-	1,678,238
合營企業權益	1,647	513,608	-	-	-	515,255
總資產	3,095,635	9,001,158	3,427,873	1,617,586	208,538	17,350,790
呈報分類負債	596,039	4,804,966	1,713,349	-	112,736	7,227,090

其他資料

二零二五年						
利息收入	55,902	26,914	2,787	-	16	85,619
折舊及攤銷	4,920	8,458	109,799	-	7,290	130,467
添置到非流動分類資產	110	98,570	115,149	-	1,184	215,013
二零二四年						
利息收入	58,960	26,700	1,830	-	10	87,500
折舊及攤銷	4,923	8,180	103,839	-	9,351	126,293
添置到非流動分類資產	296	237,410	114,763	-	2,228	354,697

主要客戶

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度內，並沒有主要客戶的銷售總額多於集團總收益的10%。

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(b) 呈報分類收益、融資成本及利息收入的對賬

收益

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
呈報分類收益	3,125,894	2,898,168
抵銷分類間收益	(12,055)	(13,482)
綜合收益(附註5)	3,113,839	2,884,686

融資成本

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
呈報融資成本	274,814	300,183
抵銷分類間融資成本	(8,752)	(10,316)
綜合融資成本(附註7(a))	266,062	289,867

利息收入

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
呈報利息收入	85,619	87,500
抵銷分類間利息收入	(8,752)	(10,316)
綜合利息收入(附註5)	76,867	77,184

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(c) 地域分類

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

	對外客戶之收益		特定非流動資產	
	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
中華人民共和國				
— 香港	158,672	154,172	188,931	233,132
— 中國內地	161,056	128,183	421,563	427,753
英國及歐洲大陸	1,443,215	1,305,798	3,164,310	2,841,800
新加坡	1,213,223	1,153,831	5,502,844	5,054,648
澳大拉西亞及其他	137,673	142,702	2,329,723	2,004,583
	3,113,839	2,884,686	11,607,371	10,561,916

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備

	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	總額 千美元
成本或估值						
於二零二三年七月一日	4,718,560	1,179,260	535,780	1,049,013	2,764,053	7,482,613
添置	53,750	3,297	842	70,825	74,964	128,714
從持作銷售用途之物業轉入(附註23)	179,745	-	2,957	-	2,957	182,702
出售及撇銷	-	(2,077)	(1,171)	(6,613)	(9,861)	(9,861)
出售附屬公司(附註36)	-	(123)	-	-	(123)	(123)
公平價值調整	3,167	-	-	-	-	3,167
滙兌調整	(2,745)	1,584	(403)	1,467	2,648	(97)
於二零二四年六月三十日	4,952,477	1,181,941	538,005	1,114,692	2,834,638	7,787,115
相當於：						
成本	-	1,181,941	538,005	1,114,692	2,834,638	2,834,638
估值—二零二四年	4,952,477	-	-	-	-	4,952,477
	4,952,477	1,181,941	538,005	1,114,692	2,834,638	7,787,115
於二零二四年七月一日	4,952,477	1,181,941	538,005	1,114,692	2,834,638	7,787,115
添置	94,493	8,536	1,414	92,981	102,931	197,424
出售及撇銷	-	(12,518)	(5,341)	(33,748)	(51,607)	(51,607)
公平價值調整	6,106	-	-	-	-	6,106
滙兌調整	308,066	86,526	44,678	89,376	220,580	528,646
於二零二五年六月三十日	5,361,142	1,264,485	578,756	1,263,301	3,106,542	8,467,684
相當於：						
成本	-	1,264,485	578,756	1,263,301	3,106,542	3,106,542
估值—二零二五年	5,361,142	-	-	-	-	5,361,142
	5,361,142	1,264,485	578,756	1,263,301	3,106,542	8,467,684

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	總額 千美元
累計折舊及減值虧損						
於二零二三年七月一日	-	288,461	91,311	867,553	1,247,325	1,247,325
本年折舊	-	19,143	5,780	34,903	59,826	59,826
出售及撇銷撥回	-	(1,911)	(418)	(5,858)	(8,187)	(8,187)
減值虧損淨額(轉回)/確認	-	(1,196)	-	4,500	3,304	3,304
滙兌調整	-	388	(50)	1,199	1,537	1,537
於二零二四年六月三十日	-	304,885	96,623	902,297	1,303,805	1,303,805
於二零二四年七月一日	-	304,885	96,623	902,297	1,303,805	1,303,805
本年折舊	-	20,325	5,942	41,409	67,676	67,676
出售及撇銷撥回	-	(7,756)	(4,166)	(28,847)	(40,769)	(40,769)
減值虧損淨額(轉回)/確認	-	(1,782)	30	6,330	4,578	4,578
滙兌調整	-	22,304	6,868	71,671	100,843	100,843
於二零二五年六月三十日	-	337,976	105,297	992,860	1,436,133	1,436,133
賬面值						
於二零二五年六月三十日	5,361,142	926,509	473,459	270,441	1,670,409	7,031,551
於二零二四年六月三十日	4,952,477	877,056	441,382	212,395	1,530,833	6,483,310

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 物業之賬面值分析如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
在香港：		
— 租賃期限尚餘十年至五十年	188,305	232,521
在香港以外地區：		
— 永久業權	1,108,999	933,711
— 租賃期限尚餘五十年以上	5,010,639	4,649,394
— 租賃期限尚餘十年至五十年	433,333	436,365
— 租賃期限尚餘十年以下	19,834	18,924
	6,761,110	6,270,915

(b) 若干本集團賬面總值46.106億美元(二零二四年：46.991億美元)之物業已為銀行貸款作出抵押。

(c) 投資物業包括：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
已完成之投資物業	5,166,309	4,734,609
發展中之投資物業	194,833	217,868
	5,361,142	4,952,477

(d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一至五年。

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

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
一年內	204,991	183,432
一年後至五年內	404,711	472,821
五年後	285,779	293,059
	895,481	949,312

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量

(i) 公平價值級別

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

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

	二零二五年				二零二四年			
	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元
經常性公平價值計量								
投資物業	-	82,159	5,278,983	5,361,142	-	120,966	4,831,511	4,952,477

截至二零二五年六月三十日止年度，沒有第二級別估值與第三級別估值之間的轉移(二零二四年：無)。

本集團之所有投資物業於二零二五年六月三十日進行估值。估值乃由獨立第三方物業估價師行華坊諮詢評估有限公司、世邦魏理仕、Cheston International及第一太平戴維斯進行，該等估價師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估值物業之位置及種類有近期經驗。為達致公開市場價值，估價師已考慮的估值方法包括直接比較法、收入資本化法及剩餘土地法。於釐定估值結果時已考慮到該等物業各自所含之特定風險。管理層已於各年度報告日就進行估值時之估值假設及估值結果與估價師進行討論。

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量(續)

(ii) 第二級別公平價值計量所用之估值技術及輸入數據

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

(iii) 有關第三級別公平價值計量之資料

投資物業類型	估值方法	重大的不可觀察輸入數據	重大的不可觀察輸入數據及公平價值計量之間的關係
商用物業	—直接比較法	—銷售價格每平方米 2,363美元至3,303美元 (二零二四年：2,218美元至3,039美元)	當銷售價格增加，估計公平價值增加
	—收入資本化法	—資本化率3.3%至6.0% (二零二四年：3.3%至6.0%)	當資本化率減少，估計公平價值增加
永久業權土地及商用物業 —復歸權益	—直接比較法	—銷售價格每平方米 200美元至1,168美元 (二零二四年：180美元至733美元)	當銷售價格及發展項目總價值增加，估計公平價值增加
	—剩餘土地法	—發展項目總價值 每平方米2,652美元 (二零二四年：2,594美元)	
發展中之商用物業	—剩餘土地法	—發展項目總價值 每平方米2,652美元 (二零二四年：2,491美元至3,038美元)	當發展項目總價值增加，估計公平價值增加

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量(續)

(iii) 有關第三級別公平價值計量之資料(續)

第三級別公平價值計量的年內餘額變動如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
投資物業：		
於七月一日	4,831,511	4,571,377
添置	94,493	53,750
從持作銷售用途之物業轉入	-	179,745
公平價值調整	44,569	29,858
滙兌調整	308,410	(3,219)
於六月三十日	5,278,983	4,831,511

投資物業之公平價值調整於綜合收益表之「投資物業估值盈餘」項目內確認。

財務報表附註

15. 使用權資產

	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	總額 千美元
成本或估值			
於二零二三年七月一日	1,012,022	7,083	1,019,105
添置	19,978	3,019	22,997
出售及撇銷	(8,102)	-	(8,102)
租賃修改	22,747	(563)	22,184
滙兌調整	1,649	(210)	1,439
於二零二四年六月三十日	1,048,294	9,329	1,057,623
相當於：			
成本	1,048,294	9,329	1,057,623
估值－二零二四年	-	-	-
	1,048,294	9,329	1,057,623
於二零二四年七月一日	1,048,294	9,329	1,057,623
添置	522	167	689
出售及撇銷	(3,317)	(173)	(3,490)
租賃修改	96,318	3,389	99,707
滙兌調整	88,507	880	89,387
於二零二五年六月三十日	1,230,324	13,592	1,243,916
相當於：			
成本	1,230,324	13,592	1,243,916
估值－二零二五年	-	-	-
	1,230,324	13,592	1,243,916

財務報表附註

15. 使用權資產(續)

	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	總額 千美元
累計折舊及減值虧損			
於二零二三年七月一日	291,965	6,882	298,847
本年折舊	31,917	917	32,834
出售及撇銷撥回	(7,449)	-	(7,449)
減值虧損淨額確認	3,986	-	3,986
租賃修改	(15)	(728)	(743)
滙兌調整	434	50	484
於二零二四年六月三十日	320,838	7,121	327,959
於二零二四年七月一日	320,838	7,121	327,959
本年折舊	37,981	1,676	39,657
出售及撇銷撥回	(1,866)	(149)	(2,015)
減值虧損淨額(轉回)/確認	(565)	471	(94)
租賃修改	88	-	88
滙兌調整	28,784	849	29,633
於二零二五年六月三十日	385,260	9,968	395,228
賬面值			
於二零二五年六月三十日	845,064	3,624	848,688
於二零二四年六月三十日	727,456	2,208	729,664

按基礎資產類別分析的使用權資產之賬面值如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
自用租賃土地及樓宇之權益的賬面淨值，在香港以外，尚餘租賃期限為		
— 五十年或以上	610,641	554,104
— 十年至五十年	98,279	99,080
— 十年以下	136,144	74,272
	845,064	727,456
自用傢俬、裝置及設備，按折舊後成本列賬	3,624	2,208
	848,688	729,664

財務報表附註

16. 無形資產

	賭場牌照 及品牌 千美元	巴斯海峽石油 及燃氣特許權 千美元	顧客關係、 牌照及品牌 千美元	其他 千美元	總額 千美元
成本					
於二零二三年七月一日	854,825	125,248	72,409	198,752	1,251,234
添置	-	-	619	19,665	20,284
轉撥至持作銷售用途之資產(附註29)	-	-	(428)	-	(428)
出售	-	-	(1,330)	(53)	(1,383)
出售附屬公司(附註36)	(91)	-	-	-	(91)
滙兌調整	974	454	(448)	249	1,229
於二零二四年六月三十日	855,708	125,702	70,822	218,613	1,270,845
於二零二四年七月一日	855,708	125,702	70,822	218,613	1,270,845
添置	486	-	159	16,255	16,900
出售	(20)	-	(4,005)	(5,384)	(9,409)
滙兌調整	73,017	(1,969)	1,247	16,560	88,855
於二零二五年六月三十日	929,191	123,733	68,223	246,044	1,367,191
累計攤銷及減值虧損					
於二零二三年七月一日	109,568	79,737	52,314	143,940	385,559
本年攤銷	66	5,649	2,021	25,897	33,633
減值虧損確認淨額	2,327	-	-	-	2,327
出售撥回	-	-	(1,330)	(53)	(1,383)
滙兌調整	(70)	350	(83)	292	489
於二零二四年六月三十日	111,891	85,736	52,922	170,076	420,625
於二零二四年七月一日	111,891	85,736	52,922	170,076	420,625
本年攤銷	57	4,331	1,570	17,176	23,134
減值虧損淨額(轉回)/確認	(2,472)	-	2,613	194	335
出售撥回	(11)	-	(4,005)	(5,384)	(9,400)
滙兌調整	10,420	(1,303)	(417)	21,814	30,514
於二零二五年六月三十日	119,885	88,764	52,683	203,876	465,208
賬面值					
於二零二五年六月三十日	809,306	34,969	15,540	42,168	901,983
於二零二四年六月三十日	743,817	39,966	17,900	48,537	850,220

財務報表附註

16. 無形資產(續)

巴斯海峽石油及燃氣特許權指本集團於澳洲的巴斯海峽石油及燃氣生產，其按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。成本按直線法基準攤銷，致令本年度攤銷開支計入綜合收益表的行政及其他經營開支項下，按估計使用年期攤銷成本至二零三三年(二零二四年：二零三一年)。

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

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

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

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

可使用價值計算的主要假設如下：

	賭場牌照及品牌		巴斯海峽石油 及燃氣特許權		顧客關係、牌照及品牌	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
長期增長率	2%-4%	0%-2%	2%	2%	2%	2%
貼現率	12%-15%	11%-14%	10%	10%	14%	15%

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益

(a) 在香港註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Asia Fountain Investment Company Limited	2股(20港元)	-	100	投資交易
Asset Nominees Limited	2股(2港元)	-	100	向一間集團公司提供信託服務
BIL (Far East Holdings) Limited	635,855,324股 (1,941,730,353港元)	-	100	投資控股
國浩股本資產有限公司	23,000,000股 (23,000,000港元) 244,700,000股可贖回優先股 (244,700,000港元)	100	100	投資控股
國盛資產中國有限公司	166,700,000股 (166,700,000新加坡元)	-	67	投資控股
國浩管理有限公司	2,000,000,000股 (2,000,000,000港元) 4,810,030,153股 可贖回優先股 (4,810,030,153港元)	100	100	提供一般管理服務
國浩投資(中國)有限公司	1股(1港元)	100	100	投資控股

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Guoco Midtown Pte. Ltd.	817,000,000股 (817,000,000新加坡元)	-	77	持有出租物業
Guoco Midtown II Pte. Ltd.	5,000,000股 (5,000,000新加坡元)	-	40	持有出租物業
GLL B Pte. Ltd.	38,000,000股 (38,000,000新加坡元)	-	67	物業發展商
GLL Chongqing 18 Steps Pte. Ltd.	446,600,267股 (446,600,267新加坡元)	-	50	投資控股
GLL IHT Pte. Ltd.	10,000,000股 (10,083,000新加坡元)	-	67	金融及 財資服務
GLL Land Pte. Ltd.	70,000,000股 (70,000,000新加坡元)	-	67	持有出租物業
GLL (Malaysia) Pte. Ltd.	130,147,962股 (130,147,962新加坡元)	-	67	投資控股

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)	1,183,373,276股 (1,926,053,000新加坡元)	-	67	投資控股
GuocoLand Assets Pte. Ltd.	617,000,000股 (617,000,000新加坡元)	100	100	投資控股
GuocoLand Hotels Pte. Ltd.	260,610,000股 (260,610,000新加坡元)	-	67	投資控股及 持有酒店 資產
GuocoLand Management Pte. Ltd.	500,000股 (500,000新加坡元)	-	67	管理服務
GuocoLand Property Management Pte. Ltd.	20,000,000股 (20,000,000新加坡元)	-	67	物業管理、 市場推廣及 保養服務
GuocoLand Property Maintenance Services Pte. Ltd.	1股(1新加坡元)	-	67	物業管理及 保養服務
GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd.	1,190,700,000股 (1,190,700,000新加坡元)	-	67	投資控股
Lentor Central Pte. Ltd.	31,000,000股 (31,000,000新加坡元)	-	67	持有出租物業
Lentor Mansion Pte. Ltd.	45,000,000股 (45,000,000新加坡元)	-	40	物業發展商
Lentor Modern Pte. Ltd.	96,000,000股 (96,000,000新加坡元)	-	67	物業發展商
Midtown Bay Pte. Ltd.	32,000,000股 (32,000,000新加坡元)	-	77	物業發展商
Midtown Modern Pte. Ltd.	115,300,000股 (115,300,000新加坡元)	-	40	物業發展商
TPC Commercial Pte. Ltd.	487,000,000股 (487,000,000新加坡元)	-	53	持有出租物業
TPC Hotel Pte. Ltd.	88,000,000股 (88,000,000新加坡元)	-	53	持有及經營酒店 以及酒店相 關業務
Wallich Residence Pte. Ltd.	30,000,000股 (30,000,000新加坡元)	-	53	物業發展商

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(c) 在馬來西亞註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Damansara City Sdn Bhd	20,100,000股 (20,100,000馬來西亞元)	-	43	物業發展及 物業投資
DC Hotel Sdn Bhd	257,763,134股 (257,763,134馬來西亞元)	-	43	酒店業務
DC Parking Sdn Bhd	3,700,002股 (3,700,002馬來西亞元)	-	43	停車場業務及 物業投資
DC Town Square Sdn Bhd	96,483,487股 (96,483,487馬來西亞元)	-	43	物業投資
GLM Emerald Hills (Cheras) Sdn Bhd	10,000,000股 (10,000,000馬來西亞元)	-	43	物業發展
GLM Emerald Industrial Park (Jasin) Sdn Bhd	50,600,000股 (50,600,000馬來西亞元)	-	30	物業發展及 經營棕櫚樹區
GLM Emerald Square (Cheras) Sdn Bhd	96,074,300股 (96,074,300馬來西亞元)	-	43	物業發展
GLM Oval Sdn Bhd	11,747,100股 (11,747,100馬來西亞元)	-	43	物業投資
GLM Property Services Sdn Bhd	6,723,172股 (6,723,172馬來西亞元)	-	43	提供物業 管理服務
GLM IHM Sdn Bhd	7,000,000股 (7,000,000馬來西亞元)	-	43	提供管理服務
GuocoLand (Malaysia) Berhad	700,458,518股 (385,318,195馬來西亞元)	-	43	投資控股
JB Parade Sdn Bhd	40,000,000股 (40,000,000馬來西亞元) 110,390,000股累計可贖回 優先股(110,390,000馬來西 亞元)	-	67	投資控股及 酒店業務
PD Resort Sdn Bhd	106,242,000股 (106,242,000馬來西亞元)	-	67	物業投資及發展、 酒店業務以及 提供諮詢及 培訓服務
Titan Debut Sdn Bhd	3,000,000股 (3,000,000馬來西亞元)	-	43	物業收購、增值及 轉售

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
8Ball Games Limited	100股每股0.01英鎊	-	56	市場推廣服務
Barbican Hotel (London) Limited	326,746股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Bloomsbury Hotel (London) Limited	4股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Clermont Hotel Holdings Limited	6股每股1英鎊	-	100	投資控股
Clermont Hotel Group Limited	310,545,215股 每股0.26英鎊	-	100	在英國擁有及 經營酒店
Clermont Hotel HR Limited	1,260,000股每股0.25英鎊	-	100	為集團提供員工
Grosvenor Casinos Limited	39,000,000股每股1英鎊	-	56	賭場
Grosvenor Casinos (GC) Limited	10,000股每股0.01英鎊	-	56	賭場
GLH IP Holdings Limited	3股每股1英鎊	-	100	控股公司及持有 英國酒店品牌知 識產權
Heathrow Hotel (London) Limited	6,226,849股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Hyde Park Hotel (London) Limited	716,713股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Kensington Gardens Hotel (London) Limited	10,066股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Linkco Limited	1股每股1英鎊	-	56	處理信用轉移
Marble Arch Hotel (London) Limited	11,310,412股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Mecca Bingo Limited	950,000股每股1英鎊及50,000 股「A」股每股1英鎊	-	56	社交及bingo會所
Piccadilly Hotel (London) Limited	3,519,228股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Rank Casino Holdings Limited	100股每股1英鎊	-	56	中介控股公司
Rank Digital Limited	100,000股「A」股每股0.01英鎊 及500,000股「B」股 每股0.01英鎊	-	56	互動博彩支援 服務
Rank Digital Holdings Limited	3,431,001股每股1英鎊	-	56	中介控股公司
Rank Group Finance Plc	200,000,000股每股1英鎊	-	56	資金業務
Rank Group Gaming Division Limited	944,469股每股1英鎊及55,531 股「A」股每股1英鎊	-	56	中介控股及提供物 業服務

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Rank Interactive Limited	500股「A」股每股1英鎊 及500股「B」股每股 1英鎊	-	56	市場推廣服務
Rank Leisure Limited	1股每股1英鎊	-	56	位於Mecca Bingo及 Grosvenor 賭場之成人 博彩中心
Rank Leisure Holdings Limited	1,000,000股每股1英鎊及 1,799股優先股每股1美元	-	56	中介控股及 企業活動
Rank Nemo (Twenty-Five) Limited	1股每股1英鎊	-	56	中介控股公司
Rank Overseas Holdings Limited	1,000,000股每股1英鎊	-	56	中介控股公司
Spacebar Media Limited	3,334股每股0.001英鎊	-	56	線上博彩軟件開發 及維護
The Charing Cross Hotel Limited	12,941,059股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
The Cumberland Hotel (London) Limited	42,932,770股每股0.1英鎊	-	100	在英國經營酒店
The Grosvenor Hotel Victoria Limited	36,712,597股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
The Royal Horseguards Hotel Limited	12,468,296股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
The Strathmore Hotel (Luton) Limited	6股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
The Tower Hotel (London) Limited	55,745,451股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
The Wiltshire Hotel (Swindon) Limited	50,003股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
Trafalgar Hotel (London) Limited	2,329,593股每股1英鎊	-	100	在英國經營酒店
The Gaming Group Limited	1股每股1英鎊	-	56	賭場
The Rank Group Plc (「Rank」)	468,429,541股每股 13 8/9英國便士	-	56	博彩業務之 投資控股
Upperline Marketing Limited	100股每股1英鎊	-	56	互動博彩支援服務

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Asia Fountain Assets Limited	開曼群島	50,000股每股1美元及 455股可贖回優先股 (455,000,000美元)	-	100	投資證券
BIL Australia Pty Limited	澳洲	407,174,860股(1澳元)	-	100	投資控股
BIL NZ Treasury Limited	新西蘭	200,100股 (200,100,000新西蘭元)	-	100	投資控股
重慶渝中新浩郡房地產開發有限公司 (附註(i)及(vi))	中華人民共和國	3,762,123,420.57人民幣 (附註(ii))	-	50	物業發展
重慶新浩仁房地產開發有限公司 (附註(i)及(vi))	中華人民共和國	1,302,880,000人民幣 (附註(ii))	-	50	物業發展
Clermont Group (Cayman) Limited (附註(iv))	開曼群島	1股每股1美元及28,465股 可贖回優先股每股1美元	-	100	投資控股
Clermont Hotel Management Limited (附註(iv))	蘇格蘭	150,003股每股1英鎊	-	100	在英國管理酒店
Conticin S.L.	西班牙	600股每股60歐羅	-	56	社交及bingo會所的 停車場經營商
Fresco Resources Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股1美元	100	100	融資活動
GGL Assets (NZ) Limited	新西蘭	183,000,100股 (183,000,100新西蘭元) 25,000,000股可贖回優先股 (25,000,000新西蘭元) 20,000,000股可贖回優先股 (20,000,000美元)	100	100	投資控股

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
GL Limited (附註(iii))	百慕達	5股每股0.2美元	100	100	投資控股
Gotfor S.A.	西班牙	10,000股每股6.01歐羅	-	56	社交及bingo會所
GuocoLand (China) Limited	百慕達	20,000,000股每股1美元	-	67	投資控股
北京國盛投資有限公司 (前稱「國盛投資有限公司」)(附註(i)及(vi))	中華人民共和國	238,000,000美元(附註(ii))	-	67	投資控股
Manuka Health Australia Pty Limited	澳洲	1股每股1澳元	-	100	有限風險分銷商
Manuka Health New Zealand Limited	新西蘭	28,721,250股 (33,619,000新西蘭元) 25,000,000股可贖回優先股 (25,000,000新西蘭元)	-	100	養蜂業、制造、 銷售及分發 新西蘭自然 保健產品
Molokai Properties Limited	美國	100股每股2美元	-	100	投資控股

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Neuseelandhaus GmbH	德國	1股每股25,000歐羅	-	100	銷售及分發新西蘭 天然保健產品
蜜紐康進出口(上海)有限公司(附註(i)及(v))	中華人民共和國	8,500,000人民幣	-	100	銷售及分發新西蘭 天然保健產品
Oceanease Limited	開曼群島	1股每股1美元及 16,870股可贖回優先股 (33,740,000美元)	-	100	投資控股
Qinnacle View Limited (附註(iii))	開曼群島	1股每股1美元	100	100	物業投資
QSB Gaming Limited	奧爾德尼	4,234股每股1英鎊	-	56	中介控股公司
Rank Assets Limited	開曼群島	1股每股1美元及 380,295,000股可贖回優先股 每股1美元	100	100	投資控股
Rank Cataluña S.A.	西班牙	3,000股每股60歐羅	-	56	社交及bingo會所
Rank Centro S.A.	西班牙	10,000股每股6.02歐羅	-	56	社交及bingo會所
Rank Digital Ceuta S.A.	西班牙	60,000股每股1歐羅	-	56	互動博彩

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Rank Digital Services (Gibraltar) Limited	直布羅陀	1,000股每股1英鎊	-	56	市場推廣服務
Rank Holding España SA	西班牙	150,000股每股26.02歐羅	-	56	中介控股公司
Rank Interactive (Gibraltar) Limited	直布羅陀	1,800股每股1英鎊	-	56	互動博彩
Rank Interactive Services (Mauritius) Limited	毛里求斯	1股每股30毛里求斯盧比	-	56	共用服務支援
Rank Stadium Andalusia, S.L.	西班牙	3,000股每股1歐羅	-	56	街機及運動投注
上海新浩隆房地產開發有限公司(附註(i)及(v))	中華人民共和國	126,000,000美元(附註(ii))	-	67	物業發展
ShiftTech (PTY) Ltd	南非	100股無面額股票	-	56	開發及維護 線上遊戲軟件
上海新浩隆物業管理有限公司 (附註(i)及(v))	中華人民共和國	3,000,000人民幣(附註(ii))	-	67	物業管理
Stride Gaming Limited	澤西島	76,826,413股 每股0.01英鎊	-	56	中介控股公司

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(vii))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Stride Investments	毛里求斯	100股每股50英鎊	-	56	中介控股公司
Supreme Goal Investments Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股1美元	100	100	物業投資
Top Rank Andalusia SA	西班牙	263,932股每股6歐羅	-	56	社交及bingo會所
Verdiales S.L.	西班牙	5,000股每股60.1歐羅	-	56	社交及bingo會所

附註：

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(f) 重大非控制權益

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

	國浩房地產		Rank		其他		總額	
	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於報告期末之非控制權益百分比	33%	33%	44%	44%				
非流動資產	6,208,793	5,741,192	1,459,187	1,272,638				
流動資產	3,344,366	3,354,313	128,042	121,471				
非流動負債	(1,169,222)	(2,747,761)	(268,119)	(240,319)				
流動負債	(4,139,726)	(2,224,416)	(294,531)	(259,096)				
淨資產	4,244,211	4,123,328	1,024,579	894,694				
非控制權益賬面值	1,861,746	1,888,436	436,594	380,545	(2,715)	(2,504)	2,295,625	2,266,477
收益	1,471,183	1,377,931	1,036,434	926,706				
年度溢利	103,480	70,492	58,066	15,350				
全面收益總額	85,352	80,904	58,791	15,199				
分配予非控制權益之溢利	46,813	6,578	25,458	4,431	-	-	72,271	11,009
支付予非控制權益之股息	20,064	20,724	4,220	-	-	-	24,284	20,724
現金淨額來自/(用於)：								
— 經營業務	153,578	350,086	164,201	140,246				
— 投資活動	(27,536)	(192,899)	(71,387)	(59,822)				
— 融資活動	(295,637)	(86,656)	(76,063)	(75,496)				
現金及等同現金項目(減少)/增加淨額	(169,595)	70,531	16,751	4,928				

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
應佔聯營公司之淨資產	2,004,836	1,679,134
商譽	2,355	2,078
應收聯營公司賬款	35	2
	2,007,226	1,681,214
減：減值虧損	(2,976)	(2,976)
聯營公司權益	2,004,250	1,678,238
應佔合營企業之淨資產	105,417	91,779
應收合營企業賬款	401,751	423,476
合營企業權益	507,168	515,255
	2,511,418	2,193,493

已上市的聯營公司於二零二五年六月三十日之市值為11.585億美元(二零二四年：10.701億美元)。

截至二零二四年六月三十日止年度，本集團已認購Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)之供股，總代價為680萬美元。根據供股，本集團確認收益1,030萬美元(附註6(b))，即本集團應佔被投資方可予識別資產及負債之公平價淨值超出投資成本之部分。

Tower REIT於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)上市。根據於報告日期每單位收市價0.29馬來西亞元(二零二四年：0.33馬來西亞元)(公平價值級別中的第一級)，本集團於Tower REIT的投資價值為1,130萬美元(二零二四年：1,130萬美元)。本集團對其於Tower REIT的投資進行減值評估，並考慮到Tower REIT持有的相關物業的公平價值，估計其可收回金額。根據評估，投資物業的可收回金額與其賬面值相約(二零二四年：300萬美元虧損)(附註7(c))。

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

主要聯營公司及合營企業之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	集團應佔 實際百分率	主要業務
聯營公司				
豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融」)	馬來西亞	1,147,516,890股 (2,267,008,045馬來西亞元)	25	金融服務(附註1)
Tower Real Estate Investment Trust	馬來西亞	280,500,000單位 (285,344,766馬來西亞元)	15	投資房地產及房地產相關資產 (附註2)
GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd (「GLM Emerald」)	馬來西亞	140,000,000股 (143,204,542馬來西亞元)	21	房地產發展及經營棕櫚樹區
合營企業				
Carmel Development Pte. Ltd. (「Carmel」)	新加坡	4,000,000股 (4,000,000新加坡元)	27	房地產發展商
Lentor Hills Development Pte. Ltd. (「Lentor Hills」)	新加坡	4,000,000股 (4,000,000新加坡元)	20	房地產發展商
Springleaf Residence Pte. Ltd. (前稱「Springleaf Parcel B Pte. Ltd.」) (「Springleaf」)	新加坡	75,000,000股 (75,000,000新加坡元)	40	房地產發展商
Faber Residence Pte. Ltd. (前稱「Faber Walk Residence Pte. Ltd.」)(「Faber」)	新加坡	34,000,000股 (34,000,000新加坡元)	34	房地產發展商

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

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

所有聯營公司及合營企業均以權益法計入綜合財務報表。

計入應收合營企業款項之3.549億美元(二零二四年：3.871億美元)乃按年利率3.9%(二零二四年：3.9%)計息，並由合營企業之董事會酌情其償還。

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

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

	豐隆金融		Tower REIT		GLM Emerald		總額	
	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
非流動資產	不適用	不適用	191,629	170,392	49,959	43,703		
流動資產	不適用	不適用	7,235	6,275	5,650	6,995		
總資產	84,324,546	71,241,291	198,864	176,667	55,609	50,698		
非流動負債	不適用	不適用	(61,095)	(54,415)	-	-		
流動負債	不適用	不適用	(3,046)	(2,075)	(2,329)	(3,003)		
總負債	(73,111,831)	(61,839,628)	(64,141)	(56,490)	(2,329)	(3,003)		
非控制權益	(3,580,895)	(3,025,508)	-	-	-	-		
淨資產	7,631,820	6,376,155	134,723	120,177	53,280	47,695		
本集團應佔淨資產	1,936,139	1,617,586	44,721	40,062	23,976	21,486	2,004,836	1,679,134
商譽	-	-	-	-	2,355	2,078	2,355	2,078
應收聯營公司賬款	-	-	-	2	35	-	35	2
減值虧損	-	-	(2,976)	(2,976)	-	-	(2,976)	(2,976)
於本集團之賬面值	1,936,139	1,617,586	41,745	37,088	26,366	23,564	2,004,250	1,678,238
收益	2,051,813	1,893,241	8,884	7,221	3,248	1,434		
年度溢利/(虧損)	745,870	681,662	1,645	1,199	131	(247)		
其他全面收益	(133,126)	55,151	-	(665)	2,627	(517)		
全面收益總額	612,744	736,813	1,645	534	2,758	(764)		
年初於聯營公司權益之賬面值	1,617,586	1,479,931	37,088	23,173	23,564	23,907	1,678,238	1,527,011
添置	-	-	-	6,773	-	-	-	6,773
增加聯營公司權益之收益	-	-	-	10,333	-	-	-	10,333
本集團應佔全面收益總額	154,266	187,124	546	39	1,241	(345)	156,053	186,818
年內已收股息	(37,121)	(30,711)	(592)	(65)	-	-	(37,713)	(30,776)
(還款自)/借款予自聯營公司	-	-	(2)	(85)	35	-	33	(85)
減值虧損	-	-	-	(2,976)	-	-	-	(2,976)
滙兌調整	201,408	(18,758)	4,705	(104)	1,526	2	207,639	(18,860)
年末於聯營公司權益之賬面值	1,936,139	1,617,586	41,745	37,088	26,366	23,564	2,004,250	1,678,238

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

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

	Carmel		Lentor Hills		Springleaf		Faber		其他非重大的合營企業		總額	
	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
非流動資產	-	-	2,210	5,788	4,647	-	773	-				
流動資產	229,795	645,354	424,425	453,462	728,840	219,716	329,978	-				
總資產	229,795	645,354	426,635	459,250	733,487	219,716	330,751	-				
非流動負債	(11,816)	(12,944)	(409,354)	(475,593)	(690,754)	(164,442)	(307,007)	-				
流動負債	(130,981)	(567,071)	(1,366)	(682)	(6,568)	-	(836)	-				
總負債	(142,797)	(580,015)	(410,720)	(476,275)	(697,322)	(164,442)	(307,843)	-				
淨資產/(負債)	86,998	65,339	15,915	(17,025)	36,165	55,274	22,908	-				
本集團應佔淨資產	34,798	26,135	4,775	-	21,698	33,164	11,454	-				
應收合營企業賬款	44,745	226,485	68,523	61,905	116,542	98,664	40,869	-				
本集團之賬面值	79,543	252,620	73,298	61,905	138,240	131,828	52,323	-	163,764	68,902	507,168	515,255
年度溢利/(虧損)	16,827	32,819	15,358	-	(21,893)	-	(3,639)	-				
年初於合營企業權益之賬面值	252,620	151,671	61,905	59,538	131,828	-	-	-	68,902	122,630	515,255	333,839
添置	-	-	-	-	-	33,164	13,339	-	2,198	884	15,537	34,048
出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,845)	-	(35,845)
本集團應佔全面收益總額	6,727	13,128	4,605	-	(13,131)	-	(1,818)	-	543	(412)	(3,074)	12,716
年內已收股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,030)	(55,820)	(6,030)	(55,820)
(還款自)/借款予合營企業	(196,382)	87,912	2,613	2,367	11,494	98,664	40,869	-	92,301	36,272	(49,105)	225,215
滙兌調整	16,578	(91)	4,175	-	8,049	-	(67)	-	5,850	1,193	34,585	1,102
年末於合營企業之賬面值	79,543	252,620	73,298	61,905	138,240	131,828	52,323	-	163,764	68,902	507,168	515,255

財務報表附註

19. 與非控制權益之交易

與Rank非控制權益之交易

截至二零二四年六月三十日止財政年度內，本集團以現金11,840,000美元收購了Rank額外2.82%股權，擁有權由53.34%增加至56.16%。本集團確認減少24,389,000美元非控制權益及增加12,549,000美元本公司股東應佔總權益。

以下概述就本集團對Rank擁有權益變動之影響：

	千美元
於二零二三年七月一日本集團擁有權益	482,564
本集團擁有權益增加之影響	24,389
應佔全面收益總額	7,196
於二零二四年六月三十日本集團擁有權益	514,149

20. 按公平值計入其他全面收益的股權投資

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
股票證券		
上市(按市場價值)		
— 香港	671,588	552,931
非上市	78,118	73,111
	749,706	626,042

財務報表附註

21. 商譽

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於七月一日	305,229	304,937
減值虧損確認	(11,752)	-
滙兌調整	20,254	292
於六月三十日	313,731	305,229

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

可使用價值計算的主要假設如下：

	Manuka Health		國浩房地產		Rank	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
長期增長率	2%	2%	4%	4%	2%	2%
貼現率	14%	15%	8%	8%	15%	14%

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

財務報表附註

22. 發展中物業

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
成本	5,304,749	4,479,531
減：已收及應收之進度賬單	(3,281,322)	(2,472,778)
可預見虧損撥備	(299,186)	(179,143)
	1,724,241	1,827,610

本集團考慮可比較物業的售價、推售時間、物業位置、預期淨售價及發展開支，確認發展中物業之可預見虧損撥備。然而，市場狀況可能會發生變化，從而可能影響發展中物業之餘下未售住宅單位的未來售價，因此待售發展中物業之賬面值可能須於未來期間撇減。於二零二五年六月三十日，本集團已就發展中物業計提可預見虧損撥備299,186,000美元(二零二四年：179,143,000美元)。

本集團若干賬面總值12.916億美元(二零二四年：12.556億美元)之發展中物業已為取得銀行貸款而作出抵押。

23. 持作銷售用途之物業

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於七月一日	207,870	212,616
添置	1,927	114,284
轉撥至投資物業	-	(87,919)
轉撥至其他物業、廠房及設備	-	(2,957)
出售	(56,482)	(26,377)
	153,315	209,647
滙兌調整	16,278	(1,777)
於六月三十日	169,593	207,870

於二零二四年六月三十日止年度內，位於上海國浩長風城之一棟高層辦公大樓(「北座」)因改變用途以持有該資產作獲取資本增值及租金收入而由持作銷售用途之物業轉為投資物業。因此，該物業按公平價值轉撥，而公平價值收益91,826,000美元於綜合收益表的銷售成本項下確認。

財務報表附註

24. 存貨

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
原材料及消耗品	34,481	7,780
成品	19,893	47,826
存貨報廢撥備	(857)	(554)
	53,517	55,052

25. 合約資產／負債

(i) 合約資產

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

(ii) 合約負債

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

本年度合約資產及合約負債餘額的重大變動如下：

	合約資產		合約負債	
	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
已包括於年初合約負債餘額之確認收益	-	-	(206,565)	(126,055)
來自收取現金之增額，不包括年內已確認為收益的金額	-	-	130,448	115,291
合約資產重新分類至應收賬款	(871,735)	(65,217)	-	-
計量進度的變化	971,944	560,434	-	-
	100,209	495,217	(76,117)	(10,764)

合約資產及合約負債之變動乃由於協定付款時間表與建築工程進度之間的差異。

財務報表附註

26. 貿易及其他應收賬款

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
貿易應收款項	242,933	153,405
其他應收賬款、按金及預付款項	131,989	106,645
衍生金融工具(按公平價值)	3,312	3,309
應收利息	8,768	11,142
	387,002	274,501

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括1,150萬美元(二零二四年：910萬美元)預期超過一年後收回。

(a) 賬齡分析

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

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
一個月以內	233,088	134,352
一至三個月	6,951	10,699
超過三個月	2,894	8,354
	242,933	153,405

(b) 貿易應收款項、其他應收賬款、按金以及應收利息的減值

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

於二零二五年及二零二四年六月三十日的呆壞賬撥備結餘和變動並不重大。

財務報表附註

27. 交易金融資產

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
股票證券		
上市(按市場價值)		
— 在香港	554,106	579,022
— 在香港以外	661,084	653,701
	1,215,190	1,232,723

若干本集團賬面總值5,660萬美元(二零二四年：1.283億美元)之交易金融資產已為銀行授信作出抵押。

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料

(a) 現金及等同現金項目包括：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
銀行定期存款	1,599,118	1,419,194
銀行存款及現金	446,740	490,029
綜合財務狀況表內之現金及短期資金	2,045,858	1,909,223
超過三個月到期之定期存款	(960,212)	(359,068)
現金抵押品(附註)	(12,054)	(7,332)
銀行透支	-	(4,646)
綜合現金流量表內之現金及等同現金項目	1,073,592	1,538,177

附註：

於二零二五年六月三十日現金抵押品為1,210萬美元(二零二四年：730萬美元)存款已抵押予新加坡財務機構以取得銀行貸款。

財務報表附註

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生負債之對賬

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

	銀行貸款及 其他借貸及 應付利息 千美元	應付非控制 權益款項 千美元	租賃負債 千美元	總額 千美元
於二零二三年七月一日	4,726,289	318,283	1,037,321	6,081,893
融資現金流量變動：				
銀行貸款及其他借貸淨所得	24,381	-	-	24,381
來自非控制權益款項	-	42,148	-	42,148
已付利息	(256,680)	-	-	(256,680)
已付租金之資本部分	-	-	(51,448)	(51,448)
已付租金之利息部分	-	-	(50,392)	(50,392)
融資現金流量總變動	(232,299)	42,148	(101,840)	(291,991)
滙兌調整	(1,399)	(386)	1,898	113
其他變動：				
年內因訂立新租賃而增加之租賃負債	-	-	22,997	22,997
出售	-	-	(653)	(653)
融資成本	239,475	11,718	50,392	301,585
已資本化之借貸成本(附註7(a))	18,656	1,754	-	20,410
附屬公司非控制權益之				
股東借貸資本化	-	(27)	-	(27)
租賃修改	-	-	22,927	22,927
其他變動總額	258,131	13,445	95,663	367,239
於二零二四年六月三十日	4,750,722	373,490	1,033,042	6,157,254

財務報表附註

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生負債之對賬(續)

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

財務報表附註

29. 持作銷售用途之資產

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
無形資產	-	428

於二零二四年六月三十日，Rank已在向第三方出售多品牌業務的討論中取得良好進展。多品牌業務讓該等品牌的客戶能夠在第三方平台上玩真錢網上賭博遊戲。該項出售已於二零二四年十二月十八日完成。

撤出投資乃由Rank專注發展其核心品牌（包括Grosvenor及Mecca，該等品牌於Rank的專有網上平台上運作）的長期策略所推動。

30. 貿易及其他應付賬款

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
貿易應付款項	147,955	117,272
其他應付賬款及應計經營支出	567,654	591,482
衍生金融工具（按公平價值）	30,746	5,730
應付同系附屬公司款項	17,448	12,646
應付聯營公司及合營企業款項	422	433
	764,225	727,563

計入貿易及其他應付賬款中包括7,980萬美元（二零二四年：5,820億美元）預期超過一年後支付。

財務報表附註

30. 貿易及其他應付賬款(續)

(a) 賬齡分析

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

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
一個月以內	78,221	38,970
一至三個月	58,923	67,254
超過三個月	10,811	11,048
	147,955	117,272

(b) 其他應付賬款及應計經營支出

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
應計經營支出	314,071	265,837
應付房地產稅	8,438	61,470
社會福利、博彩及其他稅項	58,259	57,085
應付利息	10,394	20,885
已收按金	129,971	144,498
其他	46,521	41,707
	567,654	591,482

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

財務報表附註

31. 銀行貸款及其他借貸

	二零二五年			二零二四年		
	流動部份 千美元	非流動部份 千美元	總額 千美元	流動部份 千美元	非流動部份 千美元	總額 千美元
銀行貸款						
-有抵押	32,044	2,770,669	2,802,713	1,422,484	1,387,266	2,809,750
-無抵押	1,133,596	298,880	1,432,476	378,153	968,490	1,346,643
	1,165,640	3,069,549	4,235,189	1,800,637	2,355,756	4,156,393
無抵押中期票據及債券	156,919	610,700	767,619	-	573,444	573,444
	1,322,559	3,680,249	5,002,808	1,800,637	2,929,200	4,729,837

本集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	二零二五年			二零二四年		
	銀行貸款及 其他貸款 千美元	其他借貸 千美元	總額 千美元	銀行貸款及 其他貸款 千美元	其他借貸 千美元	總額 千美元
一年內或即時	1,165,640	156,919	1,322,559	1,800,637	-	1,800,637
一年後至兩年內	554,338	376,007	930,345	650,346	147,264	797,610
兩年後至五年內	2,470,345	234,693	2,705,038	1,663,677	426,180	2,089,857
五年後	44,866	-	44,866	41,733	-	41,733
	3,069,549	610,700	3,680,249	2,355,756	573,444	2,929,200
	4,235,189	767,619	5,002,808	4,156,393	573,444	4,729,837

附註：

銀行貸款及其他貸款之抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為42.912億美元(二零二四年：43.975億美元)(附註14)；
- 發展中物業作出之法定按揭賬面總值為12.916億美元(二零二四年：12.556億美元)(附註22)；
- 其他物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為3.194億美元(二零二四年：3.016億美元)(附註14)；及
- 若干交易金融資產賬面總值為5,660萬美元(二零二四年：1.283億美元)(附註27)。

財務報表附註

32. 撥備及其他負債

	退休金 千美元	物業租賃 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二三年七月一日	(2,416)	55,648	9,029	62,261
保險單索賠賠償之撥備	-	-	4,439	4,439
於年內作出之撥備	187	2,015	299	2,501
於年內結付或動用的款項	(816)	(2,501)	(1,627)	(4,944)
定額福利責任之精算溢利	(515)	-	-	(515)
滙兌調整	(11)	94	8	91
於二零二四年六月三十日	(3,571)	55,256	12,148	63,833
於二零二四年六月三十日之撥備及 其他負債披露為：				
流動負債	-	5,643	12,148	17,791
非流動負債	5,772	49,613	-	55,385
非流動資產	(9,343)	-	-	(9,343)
	(3,571)	55,256	12,148	63,833
於二零二四年七月一日	(3,571)	55,256	12,148	63,833
有關修繕資產之增加	-	215	-	215
於年內作出之撥備	409	7,126	1,818	9,353
於年內結付或動用的款項	(1,102)	(4,648)	(496)	(6,246)
定額福利責任之精算虧損	143	-	-	143
滙兌調整	(408)	5,022	760	5,374
於二零二五年六月三十日	(4,529)	62,971	14,230	72,672
於二零二五年六月三十日之撥備及 其他負債披露為：				
流動負債	-	3,185	13,607	16,792
非流動負債	6,088	59,786	623	66,497
非流動資產	(10,617)	-	-	(10,617)
	(4,529)	62,971	14,230	72,672

財務報表附註

33. 租賃負債

下表列出有關本集團的租賃負債在報告期末的剩餘合約期限：

	二零二五年		二零二四年	
	最低租賃 付款額的 現值 千美元	最低租賃 付款總額 千美元	最低租賃 付款額的 現值 千美元	最低租賃 付款總額 千美元
一年內	60,337	118,882	50,756	101,368
一年後至兩年內	47,583	104,130	49,721	98,428
兩年後至五年內	110,828	268,199	97,311	233,677
五年後	931,343	2,901,784	835,254	2,647,489
	1,089,754	3,274,113	982,286	2,979,594
	1,150,091	3,392,995	1,033,042	3,080,962
減：未來總利息支出		(2,242,904)		(2,047,920)
租賃負債之現值		1,150,091		1,033,042

年內，本集團租賃負債的加權平均借款利率為5.78%（二零二四年：5.73%）。

財務報表附註

34. 遞延稅項

(a) 已確認之遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項(資產)/負債項目及年內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 超出有關折舊 千美元	物業重估 千美元	發展中物業 之時間差異 千美元	重估 金融負債 千美元	重估證券 千美元	稅項虧損 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二三年七月一日	(10,761)	(6,013)	(15,424)	165	21,074	(145,229)	54,081	(102,107)
於綜合收益表扣除	7,184	24,839	26,804	-	5,575	392	575	65,369
於其他全面收益(計入)/扣除	-	-	-	(165)	-	-	153	(12)
	(3,577)	18,826	11,380	-	26,649	(144,837)	54,809	(36,750)
滙兌調整	(11)	(468)	(146)	-	82	(366)	(7)	(916)
於二零二四年六月三十日	(3,588)	18,358	11,234	-	26,731	(145,203)	54,802	(37,666)
於二零二四年七月一日	(3,588)	18,358	11,234	-	26,731	(145,203)	54,802	(37,666)
於綜合收益表(計入)/扣除	(6,921)	(4,611)	38,227	-	7,974	25,185	5,872	65,726
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	-	-	-	-	-	-	(753)	(753)
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	-	-	21	21
	(10,509)	13,747	49,461	-	34,705	(120,018)	59,942	27,328
滙兌調整	(735)	(2,963)	1,091	-	(199)	(5,235)	3,906	(4,135)
於二零二五年六月三十日	(11,244)	10,784	50,552	-	34,506	(125,253)	63,848	23,193

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨資產	(80,329)	(109,581)
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨負債	103,522	71,915
	23,193	(37,666)

財務報表附註

34. 遞延稅項(續)

(b) 未確認之遞延稅項資產

有關以下項目之遞延稅項資產並未確認：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
可抵扣之暫時性差異	189,457	105,500
稅項虧損	1,431,118	1,332,566
	1,620,575	1,438,066

(c) 稅項虧損結轉

已確認之遞延稅項資產的稅項虧損到期時間如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
一年後但少於五年	92,554	79,480
五年後但少於十年	20,952	20,176
十年後	14,644	36,893
永不過期	1,302,968	1,196,017
	1,431,118	1,332,566

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

(d) 未確認之遞延稅項負債

於二零二五年六月三十日，與附屬公司之未分派溢利有關之暫時性差異為1.772億美元(二零二四年：1.831億美元)。由於本集團控制該等附屬公司之派息政策及經決定該等溢利可能不會於短期內分派，因此並無確認與分派該等保留溢利時所產生之稅項有關之遞延稅項負債1,770萬美元(二零二四年：1,830萬美元)。

財務報表附註

35. 股本及儲備

(a) 權益項目之變動

就本公司權益個別項目由年初至年末之變動詳情如下：

	股本 千美元	股份溢價 千美元	保留溢利 千美元	權益總額 千美元
本公司				
於二零二三年七月一日	164,526	10,493	3,651,361	3,826,380
就往年度已付末期股息	-	-	(105,563)	(105,563)
就本年度已付中期股息	-	-	(21,028)	(21,028)
年度全面收益總額				
一年度溢利	-	-	647,038	647,038
於二零二四年六月三十日	164,526	10,493	4,171,808	4,346,827
於二零二四年七月一日	164,526	10,493	4,171,808	4,346,827
就往年度已付末期股息	-	-	(114,154)	(114,154)
就本年度已付中期股息	-	-	(25,406)	(25,406)
年度全面收益總額				
一年度溢利	-	-	196,169	196,169
於二零二五年六月三十日	164,526	10,493	4,228,417	4,403,436

(b) 本集團儲備之本質及用途

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

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

- (a) 派發後會或將會使公司無法償還到期負債；或
- (b) 其可變現資產值將會少於負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

財務報表附註

35. 股本及儲備(續)

(b) 本集團儲備之本質及用途(續)

- (iv) 行政人員股份認購權方案儲備包括為滿足根據股份認購權方案將授予合資格僱員所行使之股份認購權，而購入本公司已發行股份之購買代價。
- (v) 股份認購權儲備包括發行認購權所得之僱員服務累計值。
- (vi) 滙兌儲備包括：
- (a) 換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業(其功能貨幣有別於本公司之功能貨幣)之財務報表所產生之外滙差額。
- (b) 組成本集團海外附屬公司、聯營公司及合營企業投資淨額一部份之貨幣性項目的滙兌差額。
- (vii) 公平價值儲備包括按公平值計入其他全面收益的股權投資公平價值變動所產生之未變現收益或虧損。
- (viii) 對沖儲備包括與尚未進行的對沖交易有關的現金流量對沖工具的公平價值累計變動淨額之有效部分。
- (ix) 重估儲備包括收購附屬公司之其他物業、廠房及設備以及發展中物業之公平價值增加。
- (x) 本公司於二零二五年六月三十日之可分配儲備為4,223,302,000美元(二零二四年：4,167,242,000美元)。

(c) 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目 千股	千美元	股份數目 千股	千美元
法定：				
普通股每股面值0.50美元	800,000	400,000	800,000	400,000
已發行及實收：				
於七月一日及六月三十日	329,051	164,526	329,051	164,526

附註：於二零二五年六月三十日，本集團已購入3,826,862股普通股(二零二四年：3,826,862股普通股)，以滿足將授予合資格僱員之股份認購權之行使，作為行政人員股份認購權方案之儲備。

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註

出售一間附屬公司

截至二零二五年六月三十日止年度

於二零二四年十二月十八日，本集團已完成將多品牌(非專有)業務出售給第三方。

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

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

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

截至二零二四年六月三十日止年度

於二零二四年六月二十六日，本集團完成將Passion Gaming Private Limited (「Passion Gaming」) 出售給其創辦人。

截至二零二四年六月二十六日止期間，與Passion Gaming相關的主要資產及負債類別如下：

	二零二四年 千美元
已出售淨資產	
無形資產	91
其他物業、廠房及設備	123
貿易及其他應收賬款	209
現金及短期資金	1,247
貿易及其他應付賬款	(1,057)
已出售淨資產	613
出售虧損	(431)
代價收入	182

出售當天代價收入為20萬美元，扣除出售淨現金及短期資金後，淨流出為100萬美元。

財務報表附註

37. 僱員退休福利

(a) 定額福利退休計劃

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

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

計劃根據信託人與本公司附屬公司協定之供款時間表，並於獨立精算師採用推算單位積分法在每三年一次進行的各精算估值完成後，由本集團附屬公司進行供款而取得資金。英國計劃的最新獨立精算估值於二零二三年五月一日由Aon Hewitt Limited之合資格員工（為英國精算學會會員）編製。新西蘭計劃的最新獨立精算估值於二零二四年三月三十一日由MCA NZ Limited之合資格員工（為新西蘭精算學會會員）編製。精算估值顯示，由信託人所持有之計劃資產足以應付111%（二零二四年：109%）本集團於該等定額福利退休計劃項下的合併責任。

於綜合財務狀況表確認之金額如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
供款責任之現值	92,067	89,947
減：計劃內資產之公平價值	(101,761)	(98,290)
供款計劃淨盈餘之現值	(9,694)	(8,343)
僱主退休金應付稅項	444	480
未供款責任之現值	4,721	4,292
綜合財務狀況表內之淨資產	(4,529)	(3,571)

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

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(i) 定額福利責任之現值變動如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於七月一日	89,947	90,106
現行服務成本	8	13
利息成本	4,577	4,566
精算(溢利)/虧損	(4,139)	82
已付福利	(5,539)	(4,970)
滙兌差額	7,213	150
於六月三十日	92,067	89,947

(ii) 計劃內資產之公平價值變動如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於七月一日	(98,290)	(97,432)
本集團供款	(699)	(608)
已付福利	5,539	4,970
利息收入	(4,442)	(4,455)
精算虧損/(溢利)	4,158	(597)
滙兌差額	(8,027)	(168)
於六月三十日	(101,761)	(98,290)

(iii) 於綜合財務狀況表內已確認之定額福利退休計劃淨資產變動如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於七月一日	(7,863)	(6,795)
本集團供款	(699)	(608)
於損益內確認之支出	163	146
於其他全面收益內確認之精算虧損/(溢利)	19	(515)
於其他全面收益內確認之稅項	46	41
年內已付稅項	(102)	(114)
滙兌差額	(814)	(18)
於六月三十日	(9,250)	(7,863)

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(iv) 於綜合收益表及綜合全面收益表內確認之(收入)/支出如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
現行服務成本	8	13
責任的淨利息支出	135	111
於損益內確認之稅項	20	22
已確認精算淨虧損/(溢利)	19	(515)
於其他全面收益內確認之稅項	46	41
	228	(328)

(v) 計劃內資產包含：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
股票/多元化增長基金	18,482	27,272
債券	78,520	64,602
保險保單	3,152	3,784
現金	1,607	2,632
	101,761	98,290

(vi) 於報告日所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

	二零二五年	二零二四年
貼現率	5.72%	5.20%
支付退休金之升幅率		
—商品零售價格指數最高每年5%	2.65%	2.85%
—消費物價指數最高每年3%	1.95%	2.05%
—消費物價指數最高每年2.5%	1.75%	1.80%
加薪率	4.00%	4.00%

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(vi) 於報告日所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：(續)

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

	增加 千美元	減少 千美元
二零二五年		
貼現率(1%變動)	(7,861)	9,236
支付退休金之升幅率(1%變動)	2,477	(2,477)
加薪率(1%變動)	137	(137)
未來死亡率(1%變動)	1,915	(1,790)
二零二四年		
貼現率(1%變動)	(7,637)	9,032
支付退休金之升幅率(1%變動)	2,160	(2,286)
加薪率(1%變動)	126	(126)
未來死亡率(1%變動)	1,771	(1,783)

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

其他退休計劃承擔

Rank為Rank之三位前行政人員有不附設資金的退休計劃承擔。於二零二五年六月三十日，Rank之承擔為470萬美元(二零二四年：430萬美元)。於本年度內，Rank支付退休金30萬美元(二零二四年：10萬美元)。年內以下列出之假設變動並沒有產生由精算差異引起之承擔，稅後為10萬美元(二零二四年：無)。

用於確定責任之假設：

	二零二五年	二零二四年
每年貼現率	5.1%	5.1%
每年退休金增長	5.0%	5.0%

此假設利用S2死亡率表並以每年預期壽命改善1.5%來計算。

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(b) 定額供款退休計劃

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

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

年內，本集團就僱員退休計劃產生的成本為16,211,000美元(二零二四年：14,853,000美元)，而沒收的供款為17,000美元(二零二四年：1,000美元)用以減少本年度的供款。

38. 財務風險管理及公平價值

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

本集團根據以下所述的財務風險管理政策及常規去管理該等風險：

(a) 信貸風險

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

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

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

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

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 流動資金風險

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

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

	二零二五年 合約的未貼現現金流量						二零二四年 合約的未貼現現金流量					
	一年內 或即時 千美元	一年後 至兩年內 千美元	兩年後 至五年內 千美元	五年後 千美元	總額 千美元	於 二零二五年 六月三十日 之賬面值 千美元	一年內 或即時 千美元	一年後 至兩年內 千美元	兩年後 至五年內 千美元	五年後 千美元	總額 千美元	於 二零二四年 六月三十日 之賬面值 千美元
非衍生金融負債												
銀行貸款及其他貸款	(1,245,653)	(675,302)	(2,567,378)	(53,756)	(4,542,089)	(4,235,189)	(1,954,447)	(805,087)	(1,763,418)	(47,007)	(4,569,959)	(4,156,393)
無抵押中期票據及債券	(191,938)	(393,055)	(241,051)	-	(826,044)	(767,619)	(20,901)	(163,839)	(441,493)	-	(626,233)	(573,444)
貿易及其他應付賬款	(612,149)	(22,419)	(32,212)	-	(666,780)	(666,780)	(545,089)	(355)	(57,832)	-	(603,276)	(603,276)
租賃負債	(118,882)	(104,130)	(268,199)	(2,901,784)	(3,392,995)	(1,150,091)	(101,368)	(98,428)	(233,677)	(2,647,489)	(3,080,962)	(1,033,042)
	(2,168,622)	(1,194,906)	(3,108,840)	(2,955,540)	(9,427,908)	(6,819,679)	(2,621,805)	(1,067,709)	(2,496,420)	(2,694,496)	(8,880,430)	(6,366,155)
衍生金融負債												
總結算之衍生工具：												
外匯遠期合約												
— 流出	(712,663)	-	-	-	(712,663)		(488,927)	-	-	-	(488,927)	
— 流入	698,261	-	-	-	698,261		486,609	-	-	-	486,609	
	(14,402)	-	-	-	(14,402)		(2,318)	-	-	-	(2,318)	

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過集中減少本集團之整體負債成本及利率變動之風險去管理其利率風險。本集團在適當時會採用利率掉期去管理其利率風險。於二零二五年六月三十日，本集團之未到期利率掉期名義金額為4.943億美元(二零二四年：7,370萬美元)。

(i) 利率概況

下表詳列本集團之付息金融資產及計息金融負債於報告期末的利率概況：

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率	千美元	實際利率	千美元
浮動利率金融負債				
銀行貸款及其他借貸	1.48%至7.35%	(3,933,574)	3.96%至7.88%	(3,860,862)
		(3,933,574)		(3,860,862)
固定利率金融資產／(負債)				
銀行存款	0.10%至5.14%	1,599,118	0.10%至6.25%	1,419,194
銀行貸款及其他借貸	3.29%至5.08%	(1,069,234)	3.29%至5.08%	(868,975)
租賃負債	2.80%至7.49%	(1,150,091)	2.80%至7.49%	(1,033,042)
		(620,207)		(482,823)
總額		(4,553,781)		(4,343,685)

(ii) 敏感度分析

於二零二五年六月三十日，對於本集團之各種外幣(主要為美元、英鎊、港元、新加坡元及馬來西亞元)的利率每增加／減少1至110點子(二零二四年：1至125點子)(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的溢利減少／增加約1,340萬美元(二零二四年：2,400萬美元)，惟對權益其他部份之影響並不重大(二零二四年：無)。

上文之敏感度分析表示若假設利率於報告期末發生轉變對本集團溢利或虧損及權益其他部份之即時變動，並適用於重新計量本集團於報告期末持有面對公平價值利率風險之金融工具。就本集團於報告期末持有浮動利率非衍生金融工具產生之現金流量利率風險，本集團溢利或虧損及權益其他部份之影響以年度化之利息支出或利率轉變所得收入之影響予以估計。分析是按二零二四年相同之基準進行。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(d) 外匯風險

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

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

(i) 外匯風險承擔

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

	二零二五年					二零二四年				
	澳元 千元	紐西蘭元 千元	新加坡元 千元	歐元 千元	人民幣 千元	澳元 千元	紐西蘭元 千元	新加坡元 千元	歐元 千元	人民幣 千元
貿易及其他應收賬款	1,461	-	-	6,588	6,387	4,059	-	-	6,010	141
交易金融資產	-	-	-	31,168	-	-	-	-	53,295	-
現金及短期資金	1,383	392	8,373	144,585	1,621,750	255,609	434	8,502	60,226	31,495
貿易及其他應付賬款	(320)	(311)	(8,310)	(13,366)	(2,852)	-	(434)	(8,386)	(15,616)	(7,959)
銀行貸款及其他借貸	-	-	-	-	(2,157,525)	-	-	-	-	(2,157,525)
已確認資產及負債所產生的風險總賬	2,524	81	63	168,975	(532,240)	259,668	-	116	103,915	(2,133,848)
按公平價值計入損益之										
外匯遠期合約的名義金額	69,967	9,551	(53,281)	(126,991)	(1,620,901)	(264,904)	(26,980)	-	(52,928)	-
整體風險淨額	72,491	9,632	(53,218)	41,984	(2,153,141)	(5,236)	(26,980)	116	50,987	(2,133,848)

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(ii) 敏感度分析

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

	二零二五年			二零二四年		
	外幣 匯率上升	對溢利 之影響 千美元	對權益其他 部份之影響 千美元	外幣 匯率上升	對溢利 之影響 千美元	對權益其他 部份之影響 千美元
澳元	4.0%	134	-	5.4%	(74)	-
紐西蘭元	2.2%	213	-	3.8%	303	-
新加坡元	0.4%	(942)	-	2.8%	2	-
歐元	0.6%	248	-	3.8%	1,930	-
人民幣	0.5%	(1,487)	-	1.1%	(3,084)	-

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

敏感度分析假設外幣匯率轉變已適用於重新計量本集團持有並且本集團於報告期末面對外匯風險之金融工具。分析是按與二零二四年相同之基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為交易金融資產(見附註27)及按公平值計入其他全面收益的股權投資(見附註20)之股權投資所產生之股票價格風險。

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

於二零二五年六月三十日，本集團的環球上市交易證券及按公平值計入其他全面收益的股權投資的市值每增加／減少1%至21%(二零二四年：3%至14%)(所有其他可變因素維持不變)，估計分別會導致本集團的溢利增加／減少1.580億美元(二零二四年：1.217億美元)及權益其他部份1.465億美元(二零二四年：2,680萬美元)。分析是按二零二四年相同之基準進行。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債

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

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

	二零二五年				二零二四年			
	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元
經常性公平價值計量								
資產								
按公平值計入其他全面								
收益的股權投資：								
— 上市	671,588	-	-	671,588	552,931	-	-	552,931
— 非上市	-	3,385	74,733	78,118	-	6,509	66,602	73,111
交易金融資產：								
— 上市	1,215,190	-	-	1,215,190	1,232,723	-	-	1,232,723
衍生金融工具：								
— 利率掉期	-	-	-	-	-	360	-	360
— 證券掉期	-	24	-	24	-	-	-	-
— 外匯遠期合約	-	3,288	-	3,288	-	2,949	-	2,949
	1,886,778	6,697	74,733	1,968,208	1,785,654	9,818	66,602	1,862,074
負債								
衍生金融工具：								
— 外匯遠期合約	-	17,138	-	17,138	-	3,079	-	3,079
— 利率掉期	-	12,223	-	12,223	-	-	-	-
— 證券掉期	-	1,385	-	1,385	-	2,651	-	2,651
	-	30,746	-	30,746	-	5,730	-	5,730

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量(續)

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債(續)

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止年度內，沒有第一級別與第二級別之間的轉移。本集團的政策是在轉移發生後的報告期末，確認公平價值級別之間的轉移。

第二級別公平價值計量採用之估值技術及輸入數據

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

有關第三級別公平價值計量之資料

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

以下為年內根據第三級別以公平價值計量之結餘的變動：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資		
於七月一日	66,602	84,810
年內已確認於其他全面收益之未變現淨溢利／(虧損)	6,131	(18,199)
增加	2,866	1,879
現金分配	(866)	(1,888)
於六月三十日	74,733	66,602

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

(ii) 非以公平價值列賬的金融資產及負債之公平價值

以成本或攤銷成本列賬之金融工具於二零二五年及二零二四年六月三十日之賬面值與其公平價值並無重大差異。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(g) 涉及抵銷、可強制性執行的總淨額結算安排及類似協議之金融資產及負債

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

39. 資本管理

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

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

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

於報告期末的權益對債務比率如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
銀行貸款及其他貸款	4,235,189	4,156,393
其他借貸	767,619	573,444
總借貸	5,002,808	4,729,837
減：現金及短期資金	(2,045,850)	(1,909,223)
交易金融資產	(1,215,190)	(1,232,723)
淨負債	1,741,760	1,587,891
本公司股東應佔總權益	8,753,711	7,857,223
權益對債務比率	83:17	83:17

財務報表附註

40. 承擔

(a) 於報告期末未有在財務報表內計提之未到期資本承擔

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
已授權及訂約	17,625	19,803
已授權但未訂約	35,667	17,604
	53,292	37,407

本集團已簽訂發展開支而未有在財務報表內計提的承擔為5.214億美元（二零二四年：4.336億美元）。

(b) 於二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日，日常業務中亦有外匯合約之承擔。

41. 或有負債

Rank

物業安排

Rank有若干物業安排，據此租金付款於第三方違約的情況下轉回Rank。於二零二五年六月三十日，並不認為第三方將有可能違約。因此，並無就該等安排確認撥備。倘第三方就該等安排違約，責任將退回至Rank，而此等物業安排之未貼現月租為30萬英鎊（約40萬美元）。

法律及監管環境

鑒於行業之法律及監管環境性質，Rank會不時收到監管機構及其他各方就其活動所發出的通知及通訊，其持牌活動並且定期受到合規評估。

Rank確認，監管機構因過往事件而可能徵收的任何罰款或費用存在不確定性，而且取決於有關檢討的進展，故無法總能可靠地估計潛在現金流出的可能性、時間及金額。

出售索賠

由於過去出售或關閉先前擁有的業務，Rank可能需承擔相關遺留的職業後遺症及人身傷亡索償以及任何其他直接應佔費用。該等索償的性質及時間並不確定，且取決於索償評估審查的結果，故無法總能可靠地估計潛在現金流出的可能性、時間及金額。

財務報表附註

41. 或有負債(續)

Rank(續)

或然代價

於二零二二年四月二十一日，Rank完成收購UK Digital Limited(前稱Aspers Online Limited)餘下50%股權，總代價為130萬英鎊(約160萬美元)。於該代價中，50萬英鎊(約60萬美元)已於完成時以現金支付，以代替Rank結欠賣方之未償還貸款結餘及計入貿易及其他賬款之或然代價80萬英鎊(約100萬美元)。

或然代價相當於所收購客戶數據庫產生的博彩收益淨額的一定比例。於二零二二年六月三十日已確認現值80萬英鎊(約100萬美元)。

Rank已於隨後兩年償付50萬英鎊(約60萬美元)之或然代價，截至二零二四年六月三十日的餘額為30萬英鎊(約40萬美元)。於二零二五年六月三十日，Rank再償付20萬英鎊(約30萬美元)之或然代價，餘額為10萬英鎊(約10萬美元)。該餘額被視為足以支付直至二零二六財政年度結束時的款項。

42. 重大關連交易

(a) 銀行交易

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

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

郭令燦先生被視為本公司之控股股東，彼亦被視為HLCM集團屬下公司之控股股東。HLCM集團屬下公司被視為本集團之關聯方。

年內有關該等交易之利息收入之資料，以及於報告期末之結餘，載列如下：

(i) 截至六月三十日止年度內之收入

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
利息收入	633	832

(ii) 於六月三十日之結餘

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
存款及短期資金	26,126	13,802

財務報表附註

42. 重大關連交易(續)

(b) 管理費

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

GGMC為本公司的最終控股公司及主要股東GCAL的全資附屬公司。郭令燦先生作為GCAL及HLCM之控股股東，彼亦同時被視為本公司之主要股東。GGMC及其他根據主服務協議可能成為服務提供者的豐隆集團公司被視為本集團的關聯方。

截至二零二五年六月三十日止年度內，向GGMC及HL Management Co Sdn Bhd已付或撥備之管理費總額分別為20,279,000美元(二零二四年：16,922,000美元)及655,000美元(二零二四年：335,000美元)。

(c) 投資管理費、表現費及諮詢費

於二零二二年十一月一日，本公司之間接全資附屬公司Asia Fountain Assets Limited (「AFAL」) 與GuoLine Advisory Pte. Ltd. (「GAPL」，一間由國浩股本資產有限公司(「國浩股本資產」)(本公司之直接全資附屬公司)及GGMC各擁有50%權益之合營公司)訂立投資管理協議。根據投資管理協議之條款及條件，GAPL就AFAL之所有投資資產(包括資金及其他投資產品)和由此產生的收益和股息收入向AFAL提供全權委託基金管理服務，惟在投資管理協議項下被AFAL指定為不構成GAPL授權一部分的資產除外。

於二零二二年十一月一日，本公司之直接全資附屬公司國浩管理有限公司(「國浩管理」)與GAPL訂立投資諮詢及管理協議。GAPL根據投資諮詢及管理協議之條款及條件向國浩管理，Asia Fountain Investment Company Limited(本公司之間接全資附屬公司)及本公司其他有關全資附屬公司提供投資諮詢服務。

截至二零二五年六月三十日止年度，AFAL向GAPL支付或撥備之投資管理費及表現費總額分別為3,653,000美元(二零二四年：3,328,000美元)及21,000美元(二零二四年：133,000美元)。

截至二零二五年六月三十日止年度，國浩管理向GAPL支付或撥備之諮詢費總額為369,000美元(二零二四年：408,000美元)。

(d) 主要管理人員資料

主要管理人員之薪酬包括支付予本公司董事(於附註9披露)載列如下：

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
短期僱員福利	6,860	4,594

薪酬總額已計入「員工成本」內(見附註7(b))。

財務報表附註

42. 重大關連交易(續)

(e) 有關關連交易的上市規則之適用性

上述就(a)銀行交易、(b)管理費及(c)投資管理費、表現費及諮詢費之關連交易構成上市規則第14A章界定之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露於董事會報告內「合約權益及關連交易」一節中提供。

43. 公司層面的財務狀況表

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
非流動資產		
附屬公司權益	3,252,011	3,512,256
聯營公司權益	242,832	242,832
無形資產	203	203
	3,495,046	3,755,291
流動資產		
貿易及其他應收賬款	8,594	10,274
現金及短期資金	1,107,345	898,903
	1,115,939	909,177
流動負債		
應付附屬公司賬款	191,836	313,698
貿易及其他應付賬款	15,713	3,943
	207,549	317,641
淨流動資產	908,390	591,536
淨資產	4,403,436	4,346,827
股本及儲備		
股本(附註35)	164,526	164,526
儲備(附註35)	4,238,910	4,182,301
總權益	4,403,436	4,346,827

經由董事會於二零二五年九月十九日通過及授權刊發

董事

郭令海

Christian K. NOTHHAFT(羅敬仁)

財務報表附註

44. 母公司及最終控股公司

董事認為，於二零二五年六月三十日之母公司為於百慕達註冊成立之GuoLine Overseas Limited及最終控股公司為於澤西島註冊成立之GuoLine Capital Assets Limited。該等實體並無公開發佈之財務報表。

45. 截至二零二五年六月三十日止年度已頒佈但尚未生效的新或已修訂準則之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項尚未於截至二零二五年六月三十日止年度生效及尚未於本財務報表中採納的新或已修訂準則，包括以下可能與本集團有關：

	於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則第21號(修訂本)－外幣匯率變動之影響－缺乏可交換性	二零二五年一月一日
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(修訂本) －金融工具分類及計量的修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號－財務報表之呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號－非公共受託責任附屬公司：披露	二零二七年一月一日

本集團正評估該等新或已修訂準則於首次應用期間之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

物業	現有／擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 (「臨時入伙紙」) 日期	建築地盤 面積 平方米	樓面面積 平方米	本集團 之權益 %
新加坡						
位於Beach Road之國浩時代城	住宅／商業*／ 辦公室*	已完成		22,202	90,029	47
位於Tan Quee Lan Street之 國浩時代城二期	辦公室／住宅	已完成		11,531	48,430	40
位於Lentor Gardens之悅府倫庭	住宅	百分之五十三	二零二八年 上半年	21,867	45,921	40
位於Lentor Central之曲水倫庭	住宅／商業／ 零售	已完成		17,280	60,480	67
位於Upper Thomson Road之 Springleaf Residence	住宅	百分之三	二零二九年 下半年	32,024	80,060	40
位於Faber Walk之 Faber Residence	住宅	計劃中	二零二九年 上半年	25,796	36,114	33
位於River Valley Green之 River Modern	住宅／商業／ 零售	計劃中	*	11,736	40,676	67
馬來西亞						
位於Lots 809及810 Cheras Batu 8 ^{1/4} 及8 ^{1/2} Jalan Cheras, Daerah Hulu Langat, Selangor 之Emerald 9	住宅／酒店／ 商業／零售	第一期： 百分之一百 第二期，三期及 四期：百分之三十 至五十五	已完成 分階段從 二零二六年第二季至 二零二七年第一季	41,010	287,235	45

附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

物業	現有／擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 (「臨時入伙紙」) 日期	建築地盤 面積 平方米	樓面面積 平方米	本集團 之權益 %
馬來西亞(續)						
位於吉隆坡Lots 7585-7589, 7597-7600, 103882及PT 15231, Mukim Petaling Wilayah Persekutuan之Emerald Hills	住宅	百分之一百	已完成	191,658	245,980	45
位於Mukim of Jasin, Melaka Darul Amin之空置農業用地	住宅	計劃中	*	7,153,439	*	31
中華人民共和國						
位於上海普陀區之國浩長風城	辦公室 [#] ／零售 [#]	已完成		43,500	133,065	67
位於重慶市渝中區之國浩十八梯	住宅／商業	地塊一號及二號： 百分之一百	已完成	48,961	341,080	50
		地塊三號及四號： 計劃中	*			
位於重慶兩江新區之重慶中央公園	住宅／商業	地塊一號及二號： 計劃中	*	141,958	197,600	50
		地塊三號及四號： 百分之四十五至 百分之七十二	分階段從 二零二四年第四季至 二零二七年第一季			

* 由於該等發展項目仍未動工或仍未開始，故不適用。

賬面值包含於投資物業內。

附屬公司持作投資用途之主要物業

地點	現時用途	土地租約年期
新加坡		
20 Collyer Quay Singapore 049319	寫字樓大廈	由一八六二年十一月五日起計 九百九十九年期
Lots 99951A, 99952K 及 99953N Part of 61 Robinson Road Singapore 068893	永久業權土地之復歸權益	(附註)
國浩大廈 1/3/5/7/9 Wallich Street Singapore	寫字樓大廈及零售商場	由二零一一年二月二十一日起計 九十九年期
國浩時代城 Beach Road	寫字樓大廈及零售商場	由二零一八年一月二日起計 九十九年期
國浩時代城二期 Tan Quee Lan Street	寫字樓大廈及零售商場	由二零一九年十二月十日起計 九十九年期
曲水倫庭 Lentor Central	商業大廈及零售商場	由二零二一年十月二十六日起計 九十九年期

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

馬來西亞

Damansara City Lot 58303 Bukit Damansara 吉隆坡	零售商場及酒店	永久業權
---	---------	------

中華人民共和國

國浩長風城 上海大渡河路 452號	商業大廈及零售商場	由二零零五年十二月十一日起計 五十年土地使用權
-------------------------	-----------	----------------------------

香港

中環中心 香港皇后大道中 99號12樓及15樓	寫字樓大廈	由一九九五年十一月二十四日起至 二零四七年六月三十日止
-------------------------------	-------	--------------------------------



© 版權 國浩集團有限公司。本公司保留一切版權。

本產品採用的材料來自良好管理的FSC® 認證森林和其他受控來源。