

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：183)

截至二零二六年六月三十日止年度的 末期業績公佈

末期業績

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零二五年六月三十日止年度的比較數字：

綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收入	4	82,189	44,423
其他收入	5	14,391	16,020
已售出持作買賣物業的成本		(49,222)	(11,602)
持作買賣物業撇減		–	(5,150)
僱員成本		(16,913)	(18,854)
匯兌收益淨額		221	7,607
物業、廠房及設備折舊		(4,722)	(3,939)
專業及諮詢費用		(10,420)	(4,060)
物業管理費		(4,012)	(3,944)
其他開支		(11,284)	(11,088)
投資物業公平值虧損		(46,857)	(67,638)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的股本工具公平值虧損		–	(1)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損		(42,303)	(5,746)
出售按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的債務工具的收益／(虧損)		3,977	(393)
按公平值計入其他全面收入的債務工具已撥回虧損撥備		263	136
應收貸款及利息已撥回／(確認)虧損撥備		652	(630)
物業、廠房及設備減值虧損		(2,841)	(5,025)
出售物業、廠房及設備的收益		–	133
出售投資物業的虧損		(1,432)	–
出售無形資產的收益／(虧損)		380	(374)
融資成本		(8,725)	(8,932)
除所得稅前虧損	6	(96,658)	(79,057)
所得稅抵免	7	11,373	12,317
年內虧損		(85,285)	(66,740)
應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(85,095)	(66,562)
非控股權益		(190)	(178)
		(85,285)	(66,740)
每股虧損	9		
—基本		港幣(15.01)仙	港幣(11.74)仙
—攤薄		港幣(15.01)仙	港幣(11.74)仙

綜合全面收入報表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
年內虧損		(85,285)	(66,740)
年內其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的			
股本工具公平值變動	10	8,850	5,191
其後可重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的			
債務工具公平值變動	10	1,781	(1,779)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具			
時按公平值計入其他全面收入儲備回撥		(3,977)	393
按公平值計入其他全面收入的債務工具			
已撥回虧損撥備		(263)	(136)
換算海外業務產生的匯兌差額		(3,974)	2,922
按公平值計入其他全面收入的金融資產的			
匯兌差額		(59)	814
年內其他全面收入，扣除稅項		2,358	7,405
年內全面收入總額		(82,927)	(59,335)
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		(82,737)	(59,157)
非控股權益		(190)	(178)
		(82,927)	(59,335)

綜合財務狀況報表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		97,317	99,019
投資物業		493,122	613,426
無形資產		447	760
預付款項		3,556	–
應收貸款及利息		36,061	32,628
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	56,625	49,870
按公平值計入損益的金融工具	10	403,269	448,238
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	56,899	54,900
		1,147,296	1,298,841
流動資產			
持作買賣物業		–	49,137
應收賬款	11	2,548	2,922
應收貸款及利息		13,159	3,713
預付款項、訂金及其他應收款		9,843	5,991
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	39	36,137
按公平值計入損益的股本工具		–	15
現金及銀行結餘		189,777	144,141
已抵押銀行存款		129,454	144,196
		344,820	386,252
列為持作銷售的資產		57,124	–
		401,944	386,252
流動負債			
預提費用、其他應付款及已收訂金		8,269	7,253
借貸		291,787	330,390
應付非控股股東款項		28	2,521
即期稅項負債		375	10,743
		300,459	350,907
與列為持作銷售的資產相關的負債		69	–
		300,528	350,907
流動資產淨值		101,416	35,345
總資產減流動負債		1,248,712	1,334,186

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動負債		
已收訂金	1,633	3,106
遞延稅項負債	3,389	4,463
	<u>5,022</u>	<u>7,569</u>
資產淨值	<u>1,243,690</u>	<u>1,326,617</u>
權益		
股本	56,691	56,691
儲備	1,188,006	1,270,743
本公司擁有人應佔權益	1,244,697	1,327,434
非控股權益	(1,007)	(817)
權益總額	<u>1,243,690</u>	<u>1,326,617</u>

綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二四年七月一日	56,691	1,572,570	1,460	11,202	(7,872)	1,121	(248,618)	1,386,554	(639)	1,385,915
購股權失效後轉撥	-	-	-	(2,608)	-	-	2,608	-	-	-
以股權結算的股份支付開支	-	-	-	37	-	-	-	37	-	37
與擁有人進行的交易	-	-	-	(2,571)	-	-	2,608	37	-	37
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(66,562)	(66,562)	(178)	(66,740)
其他全面收入：										
按公平值計入其他全面 收入的股本工具公平值變動 (附註10)	-	-	-	-	5,191	-	-	5,191	-	5,191
按公平值計入其他全面 收入的債務工具公平值變動 (附註10)	-	-	-	-	(1,779)	-	-	(1,779)	-	(1,779)
出售按公平值計入其他全面收 入的債務工具時按公平值計 入其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	393	-	-	393	-	393
按公平值計入其他全面收入的 債務工具已確認虧損撥備	-	-	-	-	(136)	-	-	(136)	-	(136)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	2,922	-	-	-	-	2,922	-	2,922
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的匯兌差額	-	-	-	-	814	-	-	814	-	814
年內全面收入總額	-	-	2,922	-	4,483	-	(66,562)	(59,157)	(178)	(59,335)
於二零二五年六月三十日	56,691	1,572,570	4,382	8,631	(3,389)	1,121	(312,572)	1,327,434	(817)	1,326,617

	本公司擁有人應佔權益									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二五年七月一日	56,691	1,572,570	4,382	8,631	(3,389)	1,121	(312,572)	1,327,434	(817)	1,326,617
購股權失效後轉撥	-	-	-	(5,465)	-	-	5,465	-	-	-
與擁有人進行的交易	-	-	-	(5,465)	-	-	5,465	-	-	-
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(85,095)	(85,095)	(190)	(85,285)
其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入的 股本工具公平值變動(附註10)	-	-	-	-	8,850	-	-	8,850	-	8,850
按公平值計入其他全面收入的 債務工具公平值變動(附註10)	-	-	-	-	1,781	-	-	1,781	-	1,781
出售按公平值計入其他全面收入 的債務工具時按公平值計入其 他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	(3,977)	-	-	(3,977)	-	(3,977)
出售按公平值計入其他全面收入 的股本工具時按公平值計入其 他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	3,618	-	(3,618)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的 債務工具已撥回虧損撥備	-	-	-	-	(263)	-	-	(263)	-	(263)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(3,974)	-	-	-	-	(3,974)	-	(3,974)
按公平值計入其他全面收入的 金融資產匯兌差額	-	-	-	-	(59)	-	-	(59)	-	(59)
年內全面收入總額	-	-	(3,974)	-	9,950	-	(88,713)	(82,737)	(190)	(82,927)
於二零二六年六月三十日	56,691	1,572,570	408	3,166	6,561	1,121	(395,820)	1,244,697	(1,007)	1,243,690

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

綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止年度

1. 一般資料

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

本公司的主要業務為投資控股。於本年度,本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣。本集團業務於本年度並無重大變動。

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

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

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

2. 會計政策變動

2.1 新訂準則、詮釋及修訂本—二零二五年七月一日生效

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

香港會計準則第21號及香港財務報告準則 缺乏可交換性
第1號修訂本

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂本

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

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

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第18號－財務報表的呈報及披露

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

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

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

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

3. 分部資料

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

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零二五年：無)。

	物業發展 業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	二零二六年 證券投資 及買賣業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：					
來自外界客戶	10,850	60,810	5,337	5,192	82,189
可報告分部(虧損)/溢利	(1,017)	(32,994)	(47,493)	5,828	(75,676)
銀行利息收入	11	58	11,674	-	11,743
投資物業的公平值虧損	-	(46,857)	-	-	(46,857)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	-	-	(42,303)	-	(42,303)
按公平值計入其他全面收入的債務工具已 撥回虧損撥備	-	-	263	-	263
應收貸款及利息已撥回虧損撥備	-	-	-	652	652
物業、廠房及設備減值虧損	-	(2,841)	-	-	(2,841)
所得稅抵免	10,253	1,120	-	-	11,373
可報告分部資產	311	580,002	524,265	49,298	1,153,876
非流動資產添置	-	294	-	-	294
可報告分部負債	177	11,993	1,000	13	13,183
	物業發展 業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	二零二五年 證券投資 及買賣業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：					
來自外界客戶	11,593	22,607	5,286	4,937	44,423
可報告分部(虧損)/溢利	(1,166)	(55,640)	(8,855)	4,288	(61,373)
投資物業的公平值虧損	-	(67,638)	-	-	(67,638)
按公平值計入損益的股本工具公平值虧損	-	-	(1)	-	(1)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	-	-	(5,746)	-	(5,746)
持作買賣物業撇減	(763)	(4,387)	-	-	(5,150)
按公平值計入其他全面收入的債務工具 已撥回虧損撥備	-	-	136	-	136
應收貸款及利息已確認虧損撥備	-	-	-	(630)	(630)
所得稅抵免/(開支)	13,661	(1,344)	-	-	12,317
可報告分部資產	14,642	662,247	602,035	36,434	1,315,358
非流動資產添置	-	-	758	-	758
可報告分部負債	10,508	13,679	801	13	25,001

本集團經營分部與於綜合財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

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

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

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

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

截至二零二六年六月三十日止年度，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零二五年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二五年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。截至二零二六年六月三十日止年度，並無客戶貢獻本集團總收入10%或以上。

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

4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。已確認的本集團主要業務收入如下：

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

5. 其他收入

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

6. 除所得稅前虧損

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

7. 所得稅抵免

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

海外附屬公司的稅項按有關司法權區適用現行稅率徵收。

綜合收益表內的所得稅(抵免)/開支如下：

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

8. 股息

董事不建議派付截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度的股息。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(85,095)</u>	<u>(66,562)</u>
	股份數目	
	二零二六年 千股	二零二五年 千股
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>566,913</u>	<u>566,913</u>

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

10. 其他金融資產

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

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

附註：

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

其他金融資產的變動概述如下：

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

於二零二六年及二零二五年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具釐定為當債務工具預計無法收回時出現減值。

11. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月(二零二五年：一個月)的信貸期。

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

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

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

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

並無逾期或信貸減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶之款項。

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

管理層討論及分析

概覽

本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

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

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

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

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

於二零二六年上半年，本地住宅物業市場進入穩固的復蘇期。在一手市場積極推盤及二手市場交投暢旺帶動下，市場情緒明顯改善。於二零二六年第二季度，土地註冊處接獲的住宅買賣合約總數達22,156份，創14年來的季度新高，按年上升32%。第二季度的整體住宅單位價格上升3%，二零二六年上半年累計上升8%(截至二零二六年六月按年上升13%)。整體住宅租金持續企穩，第二季度上升2%，二零二六年六月住宅平均租金收益率穩定維持於3.0%。於二零二六年

六月底，未來三至四年的一手私人住宅單位的估計總供應量回落至約96,000個（較二零二六年三月底減少5,000個），反映市場對新項目開售的強勁吸納能力。

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

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

業務回顧

物業投資及買賣業務

物業投資及買賣業務的性質

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

1. 大角咀形品•星寓：已於二零二五年十月完成出售持作買賣物業（兩間零售店舖及兩塊招牌），代價約為港幣38,000,000元。
2. 日本Skye Niseko：已於二零二六年三月完成出售該服務式住宅，代價約為280,000,000日圓（相等於約港幣14,140,000元）。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二六年二月四日的公佈。

3. 中環環貿中心：已於二零二六年七月十五日訂立臨時買賣協議，出售位於30樓的三個辦公室及一個車位，總代價約為港幣31,500,000元。交易計劃於二零二六年十月二十八日或之前完成。此交易的進一步詳情可分別參閱本公司於二零二六年七月十五日及二零二六年八月二十四日的公佈及通函。
4. 位於北角海景大廈天台前向部分的廣告牌：已於九月二十八日訂立臨時買賣協議，出售本公司一間間接全資附屬公司(該公司擁有該天台前向部分及該廣告牌)的全部股份及債務，總代價約為港幣26,000,000元，交易計劃於二零二六年十一月十六日或之前完成。此交易的進一步詳情可參閱本公司於九月二十八日的公佈。

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

該等物業概要如下：

編號	投資物業	概況	於二零二六年 六月三十日的 佔用率
(1)	皇后大道中9號 六樓	總樓面面積約為13,700平方呎的商業物業。該物業的一部分目前為本集團自用辦公室，其餘部分已出租予多名獨立第三方以獲取租金收入。(附註i)	自用：不適用 出租：100%
(2)	香港皇后大道西 419K號博仕臺	包括兩個零售店舖的商業物業，總樓面面積約為10,300平方呎。	100%
(3)	香港九龍灣宏開道 19號健力工業大廈 四樓	鄰近九龍灣港鐵站的工業物業，總樓面面積約為16,500平方呎，包括三個單位，其中總樓面面積約為10,700平方呎的兩個單位於二零二六年六月三十日經已出租。	~65%
(4)	英國(「英國」) Cardiff(卡地夫) Atlantic House	淨樓面面積合共約為41,000平方呎的辦公室物業，包括兩座寫字樓。東翼現時出租予一間當地律師事務所，延長租期為二十年，將於二零三一年到期。西翼翻新工程經已竣工，並設計用作多租用途，其中約為40%的樓面面積於二零二六年六月三十日經已出租。	~68% (東翼及西翼)

於二零二六年
六月三十日的
佔用率

編號	投資物業	概況	
(5)	香港亞畢諾道3號 環貿中心30樓 辦公室單位及 車位空間	總樓面面積合共約為4,100平方呎的辦公室物業，包括現正物色新租客的三個辦公室單位及一個目前已出租的車位。 如上文所述，本集團已於二零二六年七月十五日簽訂臨時買賣協議，以出售該物業及該車位空間。出售將於二零二六年十月二十八日或之前完成。此交易的進一步詳情可分別參閱本公司於二零二六年七月十五日及二零二六年八月二十四日的公佈及通函。(附註ii)	辦公室： 物色租客 車位空間： 100%
(6)	香港皇后大道西 2至12號聯發 商業中心辦公室 單位	總樓面面積約為1,650平方呎的辦公室物業，已出租予龐維新先生(「龐先生」)全資擁有的一間翻譯公司，月租為港幣38,800元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二五年六月十一日的公佈。	100%
(7)	香港德輔道中 121號遠東發展 大廈15樓全層 辦公室	總樓面面積約為7,300平方呎的辦公室大廈。該物業已出租予龐先生全資擁有的一間財經印刷公司，月租為港幣200,000元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二六年九月十一日的公佈。(附註ii)	100%
(8)	香港北角海景大廈 C座天台	位於北角海景大廈天台前向部分的廣告牌，面向香港島維多利亞港南面。	100%

編號 投資物業

概況

如上所述，本集團於二零二六年九月二十八日訂立臨時買賣協議，出售本公司一間間接全資附屬公司(該公司擁有該物業)的全部股份及債務。出售事項將於二零二六年十一月十六日或之前完成。此交易的進一步詳情可參閱本公司於二零二六年九月二十八日的公佈。

- | | | |
|----------------------|---|---------------------------|
| (9) 日本北海道二世古的一個服務式住宅 | 位於新雪谷花園Park Hyatt Niseko的服務式住宅，為可滑雪進出的全新滑雪度假村服務式住宅，提供全方位酒店服務。該住宅由卓越的資產管理公司管理，該公司於有效管理二世古酒店及旅遊方面具備專業知識及經驗。 | 於截至二零二六年六月三十日止年度的佔用率：~38% |
|----------------------|---|---------------------------|

於二零二六年二月四日，已就出售位於比羅夫村上城區的俱知安町的服務式住宅予獨立第三方訂立買賣協議。該交易已於二零二六年三月三十一日完成。有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年二月四日的公佈。

附註：

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

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

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

潛在物業的篩選準則及基準

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

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

定量基準及準則

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

定性因素

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

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

本集團所進行的投資活動

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

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

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

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

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

本集團的物業投資及買賣業務計劃

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

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

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

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

策略性舉措：簡樸房（「簡樸房」）物業組合擴展

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

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

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

首批九個項目的實施及租賃規劃如下：

- **接管與交付：**三個物業按預定時間表交吉，而其餘六項物業目前受現有租約約束，其將於二零二六年十月至二零二八年六月期間分階段屆滿。
- **翻新及改造工程：**翻新及裝修工程將於交吉後依次開展，所有單位的翻新工程預計於二零二六年十二月至二零二八年九月期間完成。
- **合規與認證：**本集團將委託獲授權人士及認證承包商，確保所有單位嚴格符合法定消防安全、結構、衛生及獨立水電錶規定，目標是在二零二七年一月至二零二八年十月期間取得正式簡樸房認證。
- **租賃推出與租金收益：**符合規定的全新簡樸房租賃及經常性租金收益計劃於二零二七年四月至二零二九年一月期間分階段推出。

本集團擬部署初始資金約港幣80,000,000元至港幣100,000,000元以擴展該平台。該部署標誌著初步的營運里程碑，而非對簡樸房業務發展的固定上限或明確限制，讓本集團能夠建立具意義的市場地位，實現營運規模，並印證平台的財務可行性。根據本集團的實際收購往績記錄(至今已收購9個住宅單位)，每個物業單位的平均資本開支總額約為港幣3,500,000元至港幣4,000,000元。因此，該初始資本將支持建立約20至25個住宅物業的營運組合，預計將產生約80至100間合規的簡樸房。

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

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

本集團如何監察物業投資及買賣業務

本集團透過以下主要活動監察物業投資及買賣業務：

- (i) 市場監測與研究：本集團持續進行市場研究，以識別房地產行業的新興趨勢及機遇，並分析市場數據以理解及監測需求、供應、價格走勢、該等物業的表現以及潛在投資領域；
- (ii) 網絡拓展與關係建立：本集團與房地產代理、投資銀行家、基金經理保持關係以獲取場外交易機會，並參加房地產會議、社交活動以緊貼行業發展及探索新的投資機遇；
- (iii) 表現監控：本集團參考定量及定性基準監控該等物業的表現，依據既定標準篩選潛在物業項目，並定期與銀行、代理及物業基金專家舉行會議，以獲取項目最新情況、表現指標及潛在物業的最新交易資訊；
- (iv) 持續盡職審查：就該等物業及入圍潛在物業項目而言，本集團定期審閱來自代理及銀行家的資料，包括項目小冊子、法律、財務、技術及環境評估，評估物業目前及預期狀況、市場表現及潛力、分區規劃法規、各項目相關的任何潛在風險，並進行網上研究以獲取有關項目及市場可資比較項目（及其市場估值）的最新或額外資料；
- (v) 實地視察：本集團計劃及進行實地考察，以視察該等物業及潛在物業，評估其狀況、位置、周邊配套、基礎設施、環境以及其他可能影響投資決策的因素；
- (vi) 法律審閱與財務分析：本集團收集及審閱與該等物業或潛在項目有關的文件，例如業權文件、測量報告、許可證及租賃協議等。本集團亦委聘法律顧問審閱合約及確保持續合規，並進行財務分析，包括現金流量預測、投資回報等，以評估投資的財務可行性；及
- (vii) 審閱與決策：本集團與本公司董事（「董事」）審閱調查結果及建議並供其批准，確保持續符合上市規則，並委聘律師擬備所需的任何相關法律及合規文件。

物業發展業務

物業發展業務性質

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

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

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

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

潛在物業的篩選準則及基準、本集團所從事的活動以及本集團如何監察物業發展業務

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

- **定量基準：**本公司投資團隊根據預測內部回報率、發展利潤率、股本回報率、融資成本、預測現金流量時間表，以及針對潛在市場下行或建築成本超支的敏感度分析，評估潛在發展方案。
- **定性基準：**本公司投資團隊評估地點便利程度、周邊人口結構、分區規例、規劃許可、建築可行性、法定重建門檻以及環境考慮因素。
- **營運監控：**本集團通過持續盡職審查、與當地項目經理、結構工程師及承包商進行持續成本及進度監控，並定期向董事會作出里程碑報告，從而保持實際的項目管治。

本集團的物業發展業務計劃

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

- **目標項目物色：**本集團專注於位於香港已發展成熟的市區以及英國及日本主要都會地區的中小型住宅發展項目、市區翻新／重建項目及增值住宅改建項目。
- **交易來源及物色網絡：**本集團與當地土地及物業業主、地產代理、物業基金經理及銀行機構保持定期溝通，以獲取公開市場及非公開市場的發展方案。投資團隊對入圍目標地盤進行定期實地視察、初步規劃審閱及財務模型分析。
- **合作及合營企業：**本集團正與經選定當地發展商及機構共同投資夥伴就潛在合營或共同發展機遇進行初步討論。透過與經驗豐富的當地參與者合作，本集團得以分散發展風險、優化資本配置並獲取可觀的發展利潤。
- **嚴謹的資本調配：**英國物業項目完成所變現的資本，連同自非核心資產出售中回籠的所得款項，提供專用財務流動資金，以便在識別到符合本集團回報基準的可行發展機遇時儘快執行收購。

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

證券投資及買賣業務

投資目標、公司協同及授權

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

與公司策略及主要業務的協同

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

- **間接進入國際市場：**涉足本集團直接營運基礎設施不足的成熟司法權區(包括日本、美國、英國、德國、澳洲及若干亞洲市場)的優質物業市場，從而受惠於機構基金管理人的本地專業知識、網絡及執行能力。
- **投資組合風險分散：**將物業相關風險分散至不同地理區域、相關資產類型(例如學生宿舍、工業／物流、住宅發展、商業辦公室及酒店)以及不同的發展生命週期(核心穩定收益、增值型重新定位及發展機遇)。
- **透過無追索權架構提供下行保障：**透過基金層面無追索權融資架構，將下行責任嚴格限於已承諾股權，使本集團及其股東毋須承擔無限責任或為物業層面債務的資金短缺提供資金。
- **交易來源及策略情報：**與國際資產經理建立機構關係，以獲得場外共同投資機遇的專屬渠道，同時獲取寶貴的市場情報，為本集團在香港及海外的直接物業投資決策提供依據。
- **財務收益率優化：**動態地將盈餘流動資金投放於投資儲蓄計劃及理財產品，以獲取穩定、可預測且遠高於現行銀行儲蓄利率的現金回報。

資金來源及投資期限

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

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

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

投資期限

投資組合按與相關資產性質相符的界定時間期限管理：

- 中長期持有(5至8年以上)：非上市私募股權房地產基金及共同投資工具，其結構圍繞多年資產收購、增值型重新定位及有序出售的生命週期而設。
- 中短期持有(1至5年)：保本理財計劃、結構性儲蓄合約及債務上市工具，提供可預測的經常性收入、正向收益差及流動資金靈活性，以應付即將到來的資本催繳或策略性物業收購。

基金投資及相關資產詳情

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

在該分部下，於二零二六年六月三十日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

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

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

類別	目標地區	相關資產及策略
私募股權房地產基金	日本、南韓、澳洲、香港、中國內地	增值物流設施、多戶住宅、商業辦公室、酒店／款待資產、零售購物中心及城市地塊整合方案。
	德國、英國、泛歐洲地區	德國的住宅用地儲備、英國住宅用地推廣項目、綜合用途開發地塊及遍佈歐洲主要城市(倫敦、柏林、巴黎、馬德里等)的精品城市旅舍。
	美國	遍佈主要大學校園的學生宿舍、位於核心門戶城市(紐約、芝加哥、洛杉磯、邁阿密)的精品旅舍及舊金山灣區的住宅／商業開發項目。

類別	目標地區	相關資產及策略
共同投資工具	中國內地、英國、柬埔寨	於優質商業辦公室物業(上海、格拉斯哥)的直接共同投資及位於金邊的綜合用途商業及住宅綜合體開發項目。
私募債券及貸款 融資相關基金	澳洲、香港、 中國內地	房地產開發貸款及商業物業按揭貸款融資中的債務參與。
財務及理財產品	全球／香港	由持牌國際商業銀行或保險公司發行的保本理財計劃及機構投資儲蓄合約，部分採用債務融資以優化淨息差收益。
策略性上市股票及 全權委託組合	全球／香港	投資於全球上市股票的全權委託股票組合，以及對房地產、科技及物流行業的策略性持股等。
上市債務證券及 公司債券	全球／香港	橫跨銀行業、金融服務業及房地產行業的投資級高收益公司債券。
另類投資及流動 基金	全球	對全球頂級機構所管理的互惠基金、另類投資基金及財務流動性基金的多元化配置。
主流流通加密貨幣	全球	直接持有透過持牌機構託管平台管理的主流流動虛擬資產(比特幣)。

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

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

1. BentallGreenOak Asia IV, L.P.：

- 本集團承諾向此封閉式私募股權房地產基金出資10,00,000美元(或等值日圓，相等於約港幣78,000,000元)，佔目標基金規模約0.33%。於二零二六年六月三十日，累計催繳資本約為1,516,000美元(相當於約港幣11,788,000元)；該投資賬面值約為港幣9,629,000元(二零二五年：港幣3,773,000元)，佔本集團於二零二六年六月三十日總資產約0.6%。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團確認公平值虧損港幣2,051,000元。
- 該基金由BentallGreenOak(BGO)管理，其為全球領先房地產投資管理機構，管理全球機構資產逾800億美元，並在亞太區具備深厚營運專業知識。
- 該基金旨於亞太區門戶城市進行增值型及機會型房地產收購，主要集中於日本及南韓的高需求現代物流樞紐、多戶型住宅社區及優質商業資產，並選擇性拓展澳洲、香港及新加坡市場。
- 投資年期及狀況：該基金期限為7至9年，目前處於積極投資及價值提升期，資產層面表現符合核保基準，並已按基金變現時間表開始作出初期現金分派。
- 有關BentallGreenOak Asia IV, L.P.資本承擔的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月一日的公佈。

2. 理財及儲蓄產品：

- 投資組合範圍及賬面值：本集團持有恒生銀行有限公司的兩項保本理財產品認購額，總額約為18,700,000美元(相當於約港幣145,900,000元)。於二零二六年六月三十日，該等產品的賬面總值約為港幣138,058,000元(二零二五年：約港幣135,054,000元)，佔本集團總資產約8.9%。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團確認公平值收益港幣3,003,000元。
- 該等工具由持牌國際商業銀行及獲授權金融機構發行，產生合約訂明的穩定回報(回報率約為每年4%至6%)，並附帶本金保證條款。

- 該等產品部分以有抵押銀行信貸融資撥付，以賺取高於借貸成本的正淨息差，餘額則以內部資源撥付。該等產品提供穩定的經常性收入、資金保留及流動資金緩衝，以支持企業營運及支付私募股權資本催繳。
- 有關恒生銀行有限公司理財產品認購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月十九日及二零二五年三月十一日的公佈，以及本公司日期為二零二四年五月二十三日及二零二五年四月十五日的通函。

准許及禁止投資範圍

為確保審慎的資本管理，董事會已就投資活動設定嚴格的界線：

• 准許投資：

1. 由信譽良好的持牌機構基金管理人管理的非上市私募股權房地產基金、共同投資工具及房地產債務工具。
2. 由授權金融機構及國際商業銀行發行的理財產品、存款證及保證投資儲蓄計劃。
3. 具有透明二級市場流通性及良好信貸狀況的上市債務證券及公司債券。
4. 透過持牌、受監管或國際認可平台交易或託管的主流流通加密貨幣(如比特幣)及虛擬資產工具。
5. 具備股息收益率潛力或企業協同效益的策略性上市股權。

• 禁止投資：

1. 投機性金融衍生工具、裸賣空期權、期貨及槓桿保證金交易。
2. 未經審查的去中心化代幣、首次代幣發行及高槓桿、不受監管的虛擬資產衍生工具。
3. 涉及無限投資者追索權或次級資本責任的流動性受限結構性產品。
4. 超出本集團所界定風險承受範圍的非物業類、高波動性的風險投資行業投資。

風險管理及控制措施

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

- 潛在投資的投資策略是否與本公司及其主要業務的投資策略相符；基金經理所管理其他基金的目標內部回報率（「回報率」）及過往內部回報率是否高於基準內部回報率；管理團隊是否具備良好往績記錄；基金經理在業內是否享有良好聲譽；
- 基金是否展現穩健的風險管理慣例；是否具備符合行業慣例的透明合理收費結構；是否設有包含明確禁售期的合理流動性條款及清晰界定的贖回／分紅政策；
- 基金經理會否將其自身利益與投資者的利益對準相同的投資目標；有否共同投資機會；及所投資領域的前景。

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

1. 已界定的風險限額及具體指標：

- 投資組合集中度限額：任何單一非上市基金持倉或單一發行人風險敞口，於作出投資承諾時，不得超過本集團總資產10%。
- 相關基金槓桿上限：本集團承諾僅投資於相關借貸指引將整體貸款價值比限制在機構門檻（通常上限為60%至65%）且附帶無追索權契諾的基金。
- 最低門檻收益率：機會型／增值型基金的目標淨內部回報率以8%至12%的門檻收益率為基準，且預期現金收益率必須明顯高於現行資本成本基準。

2. 理財產品槓桿及息差監察：

- 淨息差管理：就部分由銀行貸款提供資金的理財產品而言，本集團積極追蹤借貸利率與產品收益率，以維持可持續的正息差。
- 貸款價值與抵押品追蹤：投資團隊持續監察抵押資產的貸款價值比及銀行契諾合規情況，以消除抵押品不足風險，並有效管理再融資時間表。

3. 交易對手風險管理機制：

- 甄選準則：基金經理必須具備至少兩個既往基金週期的可驗證業績記錄，管理機構級別的第三方資金，並在其註冊司法權區持有監管牌照。
- 金融機構：理財及債務產品必須由獲授權金融機構或具備良好國際信用評級的全球銀行交易對手發行或擔保。
- 利益一致化：本集團要求普通合夥人承諾投入大量發起人權益資金（通常為基金資本的1%至5%），以確保與有限合夥人的利益保持一致。

4. 流動性風險管理機制：

- 出資承諾現金匹配：本集團持續將未償付的資本出資承諾與流動現金結餘、現金等價物及物業變現的預計現金流入進行核對，確保擁有可隨時動用的流動資金，以滿足到期應付的出資催繳。
- 交錯流動性期限：財務工具及理財計劃按交錯到期期限結構進行配置，在保留短期流動資金緩衝的同時，獲取正數淨收益。

審批與監督機制

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

a. 本集團所進行的積極管理及投資活動

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

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

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

b. 本集團的證券投資及買賣業務計劃

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

c. 本集團如何監察證券投資及買賣業務下的物業相關投資

本集團透過以下主要活動監察其物業相關投資：

- (i) 透過多個渠道獲取其投資的全面及最新資訊：本集團每月與多間國際銀行及多名投資顧問舉行會議，以檢視分佈於所投資基金的全部投資。本集團亦定期親身或以虛擬方式與基金的高級管理團隊進行直接對話，以討論基金表現、策略更新，並處理本公司的任何查詢或關注事項。本集團按基金指定報告週期獲取其定期報告，當中載有詳細的基金表現指標，分享獨到見解，並回應本公司的針對性查詢，使本公司能夠持續進行監督。本集團可登入網上投資者門戶網站，獲取實時基金資訊，從而能夠不時瀏覽儀錶板、下載更新報告、審閱資本賬戶對賬單，以及查閱有關資本催繳及分派的通知。本公司亦於其中一項投資的董事會佔一席位；
- (ii) 審閱及分析：本集團的投資團隊審閱基金提供的資料，評估投資是否按照預先協定策略部署，分析關鍵基金指標(包括資本催繳、未履行承諾、按地區及物業類型進行的分配、內部回報率及槓桿水平)，核對資本賬戶對賬單與內部記錄，並審查資產層面的表現指標；及
- (iii) 持續溝通及監督：投資團隊與基金經理保持積極溝通，以處理持續分析中出現的關注事項。基金經理定期提供影響基金相關物業界別的市場動態更新資料。本集團可要求基金經理對受詳細審查的項目進行壓力測試，要求對特定物業進行實地考察，以親身檢查現場狀況，從而評估策略執行計劃的實施進度及成效，並要求針對已識別風險及預警提供緩解計劃。

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

貸款融資

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

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

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

貸款組合管理與延期

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

最大借款人組合概要

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

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

附註：

1. 借款人A為一間於香港註冊成立的有限公司，其主要業務活動為提供放債服務。貸款以股份按揭及轉讓契據作抵押。於二零二五年七月二十四日及其後於二零二六年七月十六日，本集團訂立第四份補充貸款協議，將融資到期日延長至二零二九年五月三日，同時維持年利率8%。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月三日、二零二四年十月十六日、二零二四年十一月八日、二零二五年一月十五日、二零二五年五月十四日、二零二五年七月二十四日及二零二六年七月十六日的公佈以及日期為二零二六年八月二十四的通函。
2. 借款人B為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。貸款以轉讓契據及擔保作抵押。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十八日的公佈。
3. 借款人C為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為就一個私募股權基金獲取融資而設立的特殊目的公司。所有向借款人C的墊款應於借款人C收到私募股權基金變現其所持該等物業應佔權益的相應收益並清償任何外部先前融資後償還。根據私募股權基金的最新消息，預期還款日期為二零二六年第四季度，惟須視乎基金基礎關鍵資產的變現進度。

應收貸款及利息的賬齡分析

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

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

信貸風險管理及內部監控政策

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

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

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

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

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

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

前景

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

宏觀經濟環境及市場前景

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

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

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

分部策略及業務計劃

物業投資及買賣業務

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

- 理順投資組合：繼完成出售形品•星寓（代價：港幣38,000,000元）及俱知安町服務式住宅（代價：約港幣14,140,000元）等作買賣用途的物業，以及臨時出售環球貿易中心的商業寫字樓單位及停車場（代價：港幣31,500,000元，計劃於二零二六年十月二十八日或之前完成）以及海景大廈的廣告牌（代價：港幣26,000,000元，計劃於二零二六年十一月十六日或之前完成）後，本集團餘下的核心投資組合包括位於香港及英國的七個工商物業，以及位於日本Park Hyatt Niseko的一個豪華服務式住宅。
- 簡樸房（「簡樸房」）平台：本集團將自身定位為香港政府法定簡樸房制度下著重質素的機構供應商。本集團已收購位於主要市區（旺角、深水埗、跑馬地及鰂魚涌）的九個住宅物業初步組合，以改造為經認證的合規簡樸房。管理層擬調配約港幣100,000,000元（全部由內部資源及已完成及待售資產的出售所收回所得款項撥付），以將該平台擴展，目標為由約20至40個物業組成的組合。本集團矢志在全面營運後實現7%至10%的無槓桿租金收益率，計劃於二零二七年至二零二九年分階段推出，藉此產生經常性租金收入。

物業發展業務

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

為維持一個活躍且可持續的物業發展平台，本集團正採取以下主動措施：

- 積極物色及評估中小型住宅發展項目、市區更新／重建計劃，以及增值型住宅改造項目，該等項目主要位於香港核心市區，以及英國、日本的成熟大都會地區。
- 與選定的本地發展商及機構合作投資夥伴展開初步洽談，探討可提高資本效率、分擔發展風險及提升利潤率的共同發展機遇。
- 英國物業項目竣工所產生的流動資金，加上從出售非核心資產收回的資本，所得專用資金於識別出達到本集團回報基準的可行項目後隨即用於進行收購。

證券投資與買賣業務

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

- 本集團策略性參與頂尖私募股權房地產基金，如承諾向BentallGreenOak Asia IV, L.P.出資10,000,000美元，並持有約18,700,000美元的理財產品，以透過基金層面的無追索權融資結構，在獲得可觀風險調整後回報的同時提供下行保護。
- 該板塊的資金調配嚴格遵循三項核心原則：(i)經風險調整後的回報潛力（資本增值及派息率）；(ii)嚴格符合本集團的風險承受水平；及(iii)地區及資產類別多元化。

貸款融資業務

本集團持牌放債業務持續提供穩定、有保障的利息回報：

- 本集團的目標為有中短期融資需要的信譽良好企業實體及高淨值客戶，維持嚴格的抵押品要求，如股份按揭、物業押記、轉讓契據以及企業／個人擔保。
- 本集團於融資額到期前主動評估還款能力與抵押品充足率，實行審慎的貸款延期(如本集團日期為二零二六年七月十六日的公佈以及日期為二零二六年八月二十四日的通函中所詳述延長正在運作的有抵押融資額)，以獲取介乎年利率介乎於8%至22.5%的經常性現金流收益。

動態資本配置與股東價值

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

- 簡樸房住宅租賃平台，目標為無槓桿收益率7%至10%；
- 有抵押貸款融資，可提供年利率8%至22.5%的經常性收益；及
- 可提供全球房地產、流動資金緩衝與資本增值潛力的多元化證券及私募基金。

此靈活的重新調配策略既可確保本集團保本，又可為股東創造可持續的長期價值。

流動資金、財務資源及資本結構

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

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

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

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

1. 於二零二五年七月二十四日，本公司間接全資附屬公司瑞智投資有限公司(作為貸款人)與P L Technology Limited(作為借款人)就原日期為二零二二年五月三日及先前已補充的循環貸款融資訂立第三份補充貸款協議，維持貸款限額最多港幣30,000,000元。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月二十四日的公佈。
2. 於二零二五年十月二日，本公司間接全資附屬公司August Ally Limited已贖回其於滙豐環球投資基金－超短期債券的可贖回非上市證券的投資，總贖回價值為現金約港幣6,747,000元。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月二日的公佈。
3. 於二零二六年二月四日，本公司間接全資附屬公司Wealth Tool Limited(作為賣方)，與Lee Kok Kwan先生及Rosemary Yvonne Fong女士(作為買方)，以及日本物業代理Niseko Real Estate KK(作為代理)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買位於Skye Niseko A707-708, 204-7 AzaYamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan的服務式住宅，總建築面積約為127.56平方米，原先由賣方擁有，代價為280,000,000日圓(相當於約港幣14,140,000元)。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年二月四日的公佈。

本集團於本年度所持該等投資如下：

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

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

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

資產抵押

於二零二六年六月三十日，賬面值為約港幣75,400,000元(二零二五年：約港幣80,100,000元)、約港幣467,278,000元(二零二五年：約港幣552,534,000元)及約港幣33,900,000元(二零二五年：零)的租賃物業、若干投資物業及持作待售資產以及銀行存款約港幣129,460,000元(二零二五年：約港幣144,196,000元)已予抵押，以令本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二五年：無)。

租賃及已訂約承擔

作為出租人

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

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

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

資本承擔

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

外匯風險

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

財務政策

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

分部資料

本集團主要業務及業務所在地區的分析載於本公佈附註3。

僱員及薪酬政策

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

本年度後事件

1. 主要交易－上市規則第14.36條

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

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

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

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

2. 主要交易－出售物業

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

臨時買賣協議1之主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月十五日

訂約方：賣方1：Celestial Tower Limited
賣方2：Just Central Limited
賣方3：Coastal Talent Limited
買方：成勝集團有限公司
代理：創前物業顧問有限公司

物業1：位於香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1至3，總建築面積約4,123平方呎

代價：出售物業1的代價為港幣29,000,000元，由買方按照下列方式支付：

- (i) 首期按金港幣1,450,000元已於簽署臨時買賣協議1時支付；
- (ii) 進一步按金港幣1,450,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及
- (iii) 餘額港幣26,100,000元應於物業1出售完成時支付。

完成：出售物業1應於二零二六年十月二十八日或之前完成。物業將按「現狀」基準交付。

臨時買賣協議2之主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月十五日

訂約方：賣方4：Double Achiever Limited
買方：成勝集團有限公司
代理：創前物業顧問有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理以及其董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業2：位於香港亞畢諾道3號環貿中心2樓6號停車位

代價：出售物業2的代價為港幣2,500,000元，由買方按照下列方式支付：

- (i) 首期按金港幣125,000元已於簽署臨時買賣協議2時支付；
- (ii) 進一步按金港幣125,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及
- (iii) 餘額港幣2,250,000元應於物業2出售完成時支付。

完成：出售物業2應於二零二六年十月二十八日或之前完成。

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

3. 主要交易－出售一間附屬公司的股權

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

臨時買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二六年九月二十八日

訂約方

賣方：Alpha Easy Limited，本公司的直接全資附屬公司

買方：梁軍先生

代理：田生地產有限公司

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

標的事項

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

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

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

代價

出售事項的總代價為港幣26,000,000元，其須由買方按以下方式支付：

- (i) 於簽署臨時買賣協議時支付按金港幣6,000,000元；及
- (ii) 於完成時支付餘額港幣20,000,000元。

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

條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 買方已就目標公司的業務、財務及法律方面完成盡職調查，並合理信納其調查結果；
- (ii) 賣方已促使目標公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13A及13條提供及證明該物業的良好業權；及
- (iii) 賣方根據臨時買賣協議及正式協議所作出的所有陳述、承諾及保證在所有重大方面於完成前均屬且仍屬真實、準確且無誤導成分。

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

正式協議

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

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

完成

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

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

4. 須予披露交易－提供貸款予買方

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

貸款協議的主要條款概述如下：

日期

二零二六年九月二十八日

訂約方

貸款人： Wealthy View Limited，本公司的間接全資附屬公司

借款人： 梁軍先生(即買方)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於買方的確認，買方為獨立第三方。

貸款本金額： 港幣20,000,000元

利率： 每年5%

擬提款日期： 完成落實當日

目的： 為支付餘額提供資金

還款期限： 買方須自提款日期起每三個月償還貸款本金部分港幣1,660,000元，直至自提款日期起計滿33個月當日止(包括該日)。

買方須自提款日期起每月支付貸款未償還本金的應計利息。

買方應於提款日期起計滿36個月當日全數償還貸款協議項下的債務(包括貸款的未償還本金及任何應計利息)。

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

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

擔保：

- (i) 由目標公司(作為抵押人)與買方(作為借款人)以貸款人為受益人設立的該物業第一法律押記；
- (ii) 由目標公司(作為出讓人)以貸款人為受益人所簽立的該物業租金收益出讓書；
- (iii) 由買方(作為抵押人)以貸款人為受益人就目標公司所有已發行股份所簽立的第一優先股份抵押；及
- (iv) 由買方(作為出讓人)與目標公司以貸款人為受益人將予簽立有關目標公司結欠或將結欠買方貸款的出讓契據。

有關提供貸款予買方的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年九月二十八日的公佈。

除上文所披露者外，於本年度後及直至本公佈日期，本集團並無任何重大期後事項。

股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二五年：無)。

企業管治常規

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

董事進行證券交易的行為守則

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

審核委員會

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

審核委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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

於本年度，審核委員會舉行四次會議並已執行以下工作：

1. 財務報告

- 與外聘核數師審閱截至二零二五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及截至二零二五年九月三十日止三個月、截至二零二五年十二月三十一日止六個月及截至二零二六年三月三十一日止九個月的未經審核財務報表；
- 審閱本集團所採納的會計原則及常規；

- 審閱審計及財務報告事項，包括截至二零二五年六月三十日止年度的綜合財務報表的關鍵審計事項，其載於本公司截至二零二五年六月三十日止年度的年報；
- 與外聘核數師審閱截至本年度的審核計劃；

2. 外聘核數師

- **審核規劃：**與外聘核數師協調，制定並獲批本年度的審核前結構性路線圖及工作範圍。
- **續聘建議：**建議正式續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本集團的法定外聘核數師，以供股東於股東週年大會上批准。
- **酬金監察：**監察及分析本年度已付或應付香港立信德豪會計師事務所有限公司的費用總額，其結構如下：

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

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

3. 內部審核

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

4. 企業管治、風險管理及舉報

- 對本集團的內部控制、風險管理流程及財務合規框架進行年度評估，並向董事會確認其持續適當性與有效性；
- 檢討本集團反貪污政策的運作成效，核實員工培訓的合規情況，以及防止企業賄賂的系統性保障措施；及
- 監督為員工及外部持份者設立的匿名舉報渠道，以便就潛在的財務或營運不當行為提出疑慮。委員會確認，本年度已審查所有舉報渠道，並維持適當的調查程序。

於本年度，審核委員會與本公司核數師會面三次。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司工作範圍

本公佈所載本集團本年度綜合財務報表及相關附註涉及的數字已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此所履行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行的鑒證工作。因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公佈發表保證意見。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

致 謝

本人謹藉此機會就股東的鼎力支持、管理層及員工對本集團的竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予的寶貴協助致以衷心感謝。

承董事會命
宏輝集團控股有限公司
主席
龐維新

香港，二零二六年九月二十九日

於本公佈日期，執行董事為龐維新先生及李永賢先生；而獨立非執行董事為顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生。