

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，
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
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHEUK NANG (HOLDINGS) LIMITED

卓能（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號：131)

**截至二零二六年六月三十日止年度
二零二六年年度業績公佈**

主席報告書

本人代表全體董事，向股東提呈卓能（集團）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）截至二零二六年六月三十日止年度之業績（「本年度」）。

業績及股息

本集團截至二零二六年六月三十日止年度錄得之綜合盈利為74,449,000港元，較去年除稅後虧損：1,144,071,000港元，業績已詳列於綜合損益表中。

董事會現建議派發末期股息每股3.00港仙（二零二五年：2.00港仙）予於二零二六年十二月三日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股3.00港仙（二零二五年：2.25港仙），本年度合共派發股息每股6.00港仙（二零二五年：4.25港仙）較去年增加41.18%。

待股東於週年大會上批准後，末期股息預期將於二零二六年十二月十六日派發。

業務回顧及展望

香港物業

香港住宅物業市場目前已逐漸復甦，價格已連續九個月上漲至二零二六年二月，成交量也創下近五年來的最高增速。此次反彈主要得益於經濟狀況的改善、所有市場降溫措施的取消、利率的下調以及內地購屋者購屋興趣的重燃。

儘管二月印花稅調升後超豪華住宅市場有所降溫，但我們的香港投資組合全年仍增長了9.2%。我們對香港住宅市場的中期基本面依然充滿信心，尤其看好我們投資組合集中的中高端優質地段物業。

本集團主要項目的總述如下：

1. 壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐臺8號

此住宅項目劃分為兩期。第一期為一幢21層高大廈，提供49個住宅單位（包括6個複式單位）及39個停車位，單位實用面積由約1,075平方呎至2,095平方呎。第二期包括會所、29個停車位及五幢三層高的花園別墅，別墅實用面積約由1,497平方呎至2,329平方呎，會所提供康樂設施及游泳池。

單位的準備及翻新工作正在進行中，預計該項目的銷售活動將於今年年底前啟動。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

此住宅項目包括三座4層高低密度住宅大廈提供29個住宅單位，住宅單位實用面積約由876平方呎至3,099平方呎。餘下18個單位持有作出租用途。

截至二零二六年六月三十日，該項目估值增加11.8%，反映薄扶林海景住宅的需求持續。截至二零二六年六月三十日，入住率為74%，去年為60%。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

住宅項目包括兩座4層高的住宅大廈。可租售樓面總建築面積為97,000平方呎（實用面積約為68,973平方呎）。第一座提供9個住宅單位及第二座提供32個住宅單位。單位建築面積由760平方呎至3,800平方呎（實用面積由586平方呎至2,555平方呎）。

這是集團在香港最大的單一資產，截至二零二六年六月三十日，入住率為96%，而去年為90%。

4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

該項目包含兩棟豪華住宅別墅。

鑑於去年招標失敗，集團決定暫緩出售該物業，等待市場行情改善。自去年十二月起，集團已開展包括消防設備升級、防水工程等在内的資產提升工作，目前已接近完工。集團計劃持有該物業作租賃用途。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

住宅項目劃分為兩期，可售總樓面建築面積為約58,000平方呎，實用面積約41,088平方呎。第一期包括19座兩層高的住宅別墅已獲發出入伙紙，面積由1,450平方呎至2,700平方呎（實用面積由1,106平方呎至2,070平方呎）。第二期包括四座兩層高的住宅別墅，別墅面積由2,000平方呎至12,000平方呎（實用面積由1,564平方呎至9,260平方呎）。康樂設施包括游泳池及園景花園。

第二期的工程在二零二六年六月三十日仍處於收尾階段。預計於二零二七年取得入伙紙。

第一期別墅的出租率目前約為43%，而去年同期為20%以上。

中國物業

在深圳，我們已證明即使平均價格有所回落，也能保持銷售動能。銷售成長彌補了價格走軟的影響，現金回收率依然強勁，超過97%。我們將繼續優先考慮銷售和現金流，而非單純追求價格。

杭州是集團近期最重要的成長動力。卓能河畔軒已完成大部分必要的建設，並獲得監管部門的批准，將為市場帶來849套住宅單元和22棟別墅，而杭州市場也展現出復甦的活力和期待。該項目的推出將是未來一年最重要的營運事宜。

深圳

卓能雅苑，深圳龍華

銷售活動在年內持續進行中，深圳貢獻了集團全部的物業銷售收入。

全年共售出77套住宅，總面積8,413平方米，銷售金額356,804,000元人民幣，而二零二五年共售出23套，合約金額125,271,000元人民幣—以住宅數量計算增加235%，以金額計算增加184%。

截至目前，卓能雅苑已累計售出893套住宅，合約總金額達4,375,000,000元人民幣。

杭州

卓能·河畔軒，杭州臨平區

該項目位於杭州餘杭區土地面積為38,983平方米（約419,613平方呎），已批准建築面積為122,483平方米（約1,318,407平方呎）。提供849個住宅單位和22戶河邊特色花園別墅、780個停車位、會所、康樂設施及商舖。住宅單位面積由65平方米（700平方呎）至270平方米（2,906平方呎）。

澳門物業

二零二六年第一季，澳門本地生產總值(GDP)年增約7.1%。年初，受印花稅優惠、放寬貸款價值比以及穩定的租賃需求支撐，澳門房地產市場出現短暫復甦。但展望未來，外部經濟不穩定和現有疲軟的市場情緒仍將為澳門房地產市場帶來不確定性。

星光大路一號

路環石排灣

該地塊位於澳門黃金地段，已獲批出租契至二零三一年十月，用途為住宅。本集團持有該地塊71.70%的權益，其餘28.30%的權益由一位獨立少數股東持有。

本年度內，由於發展中待售物業作出撥備117,940,000港元，導致該地塊的賬面值減少。此項非現金調整源自兩個因素：一是澳門住宅物業市場疲軟；二是根據項目改動計劃，可開發樓面面積和停車位數量減少。

新的開發計劃（「草則計劃」）於二零二五年八月首次提交至澳門土地工務局，並於二零二六年九月提交了包含改建項目的改動。

本集團也委託進行了一項獨立的可行性研究，對該地塊的開發進行評估，以考察其是否符合澳門的城市規劃框架、政府的產業及人才發展政策以及石排灣社區的需求。為了最大限度地提高開發回報並確保長期的最佳開發效益，本集團不會排除任何其他開發機會和其他更可行的開發方案。

馬來西亞物業

二零二六年第一季和第二季度，馬來西亞經濟增長分別為5.4%和6%，主要得益於採礦和採石業的強勁反彈，而這又主要由天然氣產量的大幅增加所推動。

第一期「Parkview」

吉隆坡第57段第1359號地段

該項目為一幢已建成之41層高的住宅大廈提供417個住宅單位及163個停車位，大部份單位經已由Parkview的合作伙伴售出。餘下27個未出售的單位現正營運為一服務式住宅。

截至二零二六年六月三十日，服務式公寓的入住率為81.5%，而去年同期為81.5%。升級改造計劃仍在進行中。

第二期「Cecil Central Residence」

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

根據吉隆坡市政局(DBKL)於二零一九年十月十日修訂的發展令(D.O)，擬建879套公寓單元，密度為每英畝1,138人。11386號地塊已部分建造裙樓和停車場，11385號地塊已鋪設路面並作為停車場運作。包括排水區在內，總用地面積約2英畝。

為了最大限度地提高開發回報並確保長期的最佳開發效益，本集團不會排除任何其他開發機會和其他可行的開發方案或開發模式。

展望

董事會深知，在中國和澳門開展業務意味著應對不斷變化的政策環境。我們既不低估挑戰，也不誇大其詞。我們的策略不變：維持穩健的資產負債表，從成熟專案中獲取價值，並穩定地推動在建專案。本公佈中所述的資產負債表實力、資金流動性和專案準備情況表明，集團完全有能力以清晰的目標和嚴謹的執行力來落實這些計劃。

感謝

本人謹代表董事會向香港、深圳、杭州、澳門和吉隆坡的同事們致以衷心的感謝。他們的敬業精神和專業素養是本聲明所述一切內容的基石。

本人也感謝各位董事的指導及各位股東的持續支持。

承董事會命
趙世曾
執行主席

香港，二零二六年九月三十日

業績

本集團截至二零二六年六月三十日止年度已審核綜合業績詳列如下：

綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	5	442,093	168,516
直接成本		(333,721)	(125,870)
毛利		108,372	42,646
其他收入	7	19,059	21,697
投資物業公允價值之變動		104,057	(914,881)
按公允價值計入損益之金融資產公允價值 的變動		(139)	12,838
待售發展中物業撥備		(117,940)	(166,068)
行政費用		(48,143)	(123,578)
財務成本	8	(42,316)	(53,855)
除稅前溢利／(虧損)	9	22,950	(1,181,201)
所得稅計入	10	51,499	37,130
本年度盈利／(虧損)		74,449	(1,144,071)
下列人士應佔本年度盈利／(虧損)：			
本公司持有人		103,876	(989,199)
非控股權益		(29,427)	(154,872)
		74,449	(1,144,071)
本公司持有人所佔本年度溢利／(虧損)之每股 盈利／(虧損)			
基本	12	0.16港元	(1.52)港元
攤薄	12	0.16港元	(1.52)港元

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 千港元	二零二五年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	3,822,215	3,682,520
物業、機器及設備		199,402	187,465
其他非流動資產		950	950
其他金融資產		22,625	23,238
遞延稅項資產		15,001	15,001
		4,060,193	3,909,174
流動資產			
發展中待售物業		1,139,000	2,076,838
已落成之待售物業		2,156,362	1,513,738
按公允價值計入損益之金融資產		2,816	2,955
應收貿易賬款及其他應收賬款	13	20,766	21,436
已抵押定期存款		4,126	4,036
銀行結存及現金		550,801	834,506
		3,873,871	4,453,509
流動負債			
其他應付賬款	15	146,135	144,672
合約負債		4,216	38,803
應付非控股股東款項	16	239,990	239,990
應付關連公司款項	16	3,053	4,911
有息借貸		281,600	543,520
董事墊款		279,433	250,134
租賃負債		1,826	2,229
長期服務金責任		471	570
應付稅項		178,447	192,260
		1,135,171	1,417,089
流動資產淨額		2,738,700	3,036,420

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
總資產減流動負債	<u>6,798,893</u>	<u>6,945,594</u>
非流動負債		
有息借貸	380,000	480,000
租賃負債	178	1,533
遞延稅項負債	490,896	639,183
長期服務金責任	<u>204</u>	<u>113</u>
	<u>871,278</u>	<u>1,120,829</u>
資產淨值	<u>5,927,615</u>	<u>5,824,765</u>
權益		
股本	2,468,985	2,468,985
儲備	<u>3,434,701</u>	<u>3,302,424</u>
本公司持有人應佔權益	5,903,686	5,771,409
非控股權益	<u>23,929</u>	<u>53,356</u>
權益總額	<u>5,927,615</u>	<u>5,824,765</u>

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

卓能(集團)有限公司(「本公司」)乃一間在香港註冊成立之有限責任公司，本公司之註冊地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場49樓4901室，而主要營業地點為香港及中華人民共和國(「中國」)。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)由一香港註冊成立之有限公司欣然有限公司(「欣然」)控股，於報告日，董事認為本集團之最終控股公司亦為欣然。最終控制方為趙世曾博士，他亦為本公司之主要行政人員及執行董事。

本集團之主要業務活動為物業發展和投資與提供物業管理及其有關服務。

截至二零二六年六月三十日止年度之財務報表獲董事會於二零二六年九月三十日批准及授權刊發。

2. 編製基準

本綜合財務報表乃按香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈的《香港財務報告準則》(包括所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋編製。

本綜合財務報表亦符合適用之香港公司條例之規定，亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用之披露規定。

主要會計政策已於所有呈報年度貫徹應用。採納新訂或經修訂之香港財務報告會計準則及其對本集團財務狀況之影響(如有)已於附註3中披露。

綜合財務報表按照歷史成本基準編製，惟下列以公允價值列賬者除外：

- 投資物業；
- 按公允價值計入損益之金融資產；
- 按公允價值計入其他全面收益之金融資產；及
- 土地及樓宇分類在物業、機器及設備

應注意於編製綜合財務報表時涉及會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認知及判斷作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所出入。涉及較高度判斷或較為複雜之範疇，或假設及估計對財務報表而言屬重大之範疇已於附註4披露。

3. 採用新訂或經修訂香港財務報告會計準則

經修訂香港財務報告會計準則適用於自二零二五年七月一日開始之會計期間

在本年度內，本集團首次應用香港會計師公會頒布以下的經修訂香港財務報告會計準則，並適用於本集團於二零二五年七月一日或以後開始之會計期間：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

本集團已首次採納香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」的修訂，用於編製本年度財務報表。本集團並未提前採納任何其他已頒布但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告會計準則。

4. 重大會計估計及判斷

估計和判斷會不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括對未來事件的預期，這些預期被認為是合理的情況。

4.1 估計不確定性

本集團就未來作出估計及假設。所得會計估算的結果，顧名思義，很少會等於相關的實際結果。估計和有重大風險導致對賬面價值進行重大調整的假設，在下一個財政年度內的資產和負債討論如下：

物業公允價值評估

公允價值的最佳證據為相同地點及狀況的類似物業的活躍市場內的當前價格，並受租賃及其他合約所規限。在作出判斷時，本集團考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 有關應收獨立及已辨認買方的代價，投資物業的樓面面積；
- (ii) 性質、狀況或地點不同(或有關租賃或其他合約不同)的物業的活躍市場內的當前價格，並作出調整，以反映該等差異；
- (iii) 類似物業活躍程度較低的市場內的最近價格，並作出調整，以反映該等價格有關交易的日期以來經濟狀況的任何變動；

- (iv) 折現現金流量預測，其乃基於未來現金流量的可靠估計(得自任何現有租賃及其他合約的條款)及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率；
- (v) 本集團之最新業務計劃及開發計劃；及
- (vi) 為完成開發項目而支出的成本，以反映已完成開發項目的質量，前提是該等物業將按照集團最新的開發計劃及業務計劃進行開發和完成。

本集團物業已根據市場價值為基礎分別作出估值，這符合了香港測量師學會的評估準則或英國皇家特許測量師學會估值－環球準則。在估計物業的公允價值時，本集團管理層已考慮物業最有效的使用性能。投資物業及土地及樓宇其賬面值於二零二六年六月三十日分別為3,822,215,000港元及193,180,000港元(二零二五年：分別為3,682,520,000港元及180,660,000港元)。

發展中之待售物業及已落成之待售物業撥備

在確定是否應向本集團的發展中之待售物業作出撥備，本集團需要考慮在目前的市場環境和估計可變現淨值(即估計售價減去估計銷售成本)減估計完成物業之成本。如果估計的可變現淨值低於賬面值需作出撥備。如果發展中之待售物業的實際可變現淨值由於市場條件的變化和／或重大偏離預算開發成本而低於預期，需作出重大減值虧損撥備。發展中之待售物業於二零二六年六月三十日的賬面值為1,139,000,000港元(二零二五年：2,076,838,000港元)。發展中之待售物業在截至二零二六年六月三十日止之年度內撥備117,940,000港元(二零二五年：166,068,000港元)已下調至可變現淨值。

管理層就已落成之待售物業作出撥備而行使其判斷時，會參考獨立估值、當前市場環境及物業的估計可變現淨值(即估計售價減去銷售費用的估計成本)。如果已落成之待售物業的估計市場價值低於其賬面金額，則就有關物業作出特定撥備。已落成之待售物業的特定撥備乃根據已落成物業的可變現淨值估計而作出。如果已落成之待售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。已落成物業於二零二六年六月三十日的賬面金額為2,156,362,000港元(二零二五年：1,513,738,000港元)。在截至二零二六年六月三十日止年度內並無已落成之待售物業下調至可變現淨值(二零二五年：無)。

5. 收入

本集團之主要業務在賬項附註1內披露。於本年度內，來自本集團主要業務並已確認之收入如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業銷售	399,642	135,484
物業租賃	42,451	32,992
物業管理	—	40
	<u>442,093</u>	<u>168,516</u>

6. 分部資料

本公司董事（為主要營運決策人）區分本集團之營運分部。該等營運分部已被監控及並按已調整分部的營運業績為基礎作出策略性的決定。

二零二六年

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
外來客戶收益	399,642	42,451	–	–	442,093
分部間收益	–	840	19,056	–	19,896
應報告分部收入	<u>399,642</u>	<u>43,291</u>	<u>19,056</u>	<u>–</u>	<u>461,989</u>
應報告分報(虧損)/溢利	<u>(35,177)</u>	<u>121,596</u>	<u>(14,311)</u>	<u>(1,981)</u>	<u>70,127</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	55	4,341	135	–	4,531
使用權資產折舊	–	–	2,314	–	2,314
所得稅(計入)/支出	(53,197)	1,698	–	–	(51,499)
投資物業公允價值增加	–	104,057	–	–	104,057
按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少	–	–	–	139	139
發展中待售物業撥備	<u>117,940</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>117,940</u>
應報告分部資產	<u>3,305,304</u>	<u>3,858,552</u>	<u>4,941</u>	<u>2,816</u>	<u>7,171,613</u>
應報告分部負債	<u>368,511</u>	<u>19,684</u>	<u>4,819</u>	<u>2,382</u>	<u>395,396</u>
年內非流動分部資產(金融工具及遞延稅項除外)					
增加	<u>534</u>	<u>2,850</u>	<u>674</u>	<u>–</u>	<u>4,058</u>

二零二五年

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	物業管理 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
外來客戶收益	135,484	32,992	40	–	168,516
分部間收益	<u>–</u>	<u>840</u>	<u>16,074</u>	<u>–</u>	<u>16,914</u>
應報告分部收入	<u>135,484</u>	<u>33,832</u>	<u>16,114</u>	<u>–</u>	<u>185,430</u>
應報告分報溢利	<u>(175,286)</u>	<u>(905,055)</u>	<u>1,082</u>	<u>(23,629)</u>	<u>(1,102,888)</u>
其他資料：					
物業、機器及設備折舊	120	4,164	148	–	4,432
使用權資產折舊	–	–	2,566	–	2,566
所得稅計入	(35,336)	(1,794)	–	–	(37,130)
投資物業公允價值減少	–	914,881	–	–	914,881
按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加	–	–	–	(12,838)	(12,838)
出售按公允價值計入其他全面收益之金融資產虧損	–	–	–	39,627	39,627
發展中待售物業撥備	<u>166,068</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>166,068</u>
應報告分部資產	<u>3,605,374</u>	<u>3,689,260</u>	<u>5,841</u>	<u>2,955</u>	<u>7,303,430</u>
應報告分部負債	<u>160,078</u>	<u>262,599</u>	<u>7,196</u>	<u>2,265</u>	<u>432,138</u>
年內非流動分部資產(金融工具及遞延稅項除外)增加	<u>202</u>	<u>5,650</u>	<u>243</u>	<u>–</u>	<u>6,095</u>

本集團之營運分部之總和與本集團之主要財務數字對照呈報在財務報表如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
可報告分部收入	461,989	185,430
分部間收入對銷	(19,896)	(16,914)
集團收入	<u>442,093</u>	<u>168,516</u>
可報告分部溢利／(虧損)	70,127	(1,102,888)
未分配公司收入	18,830	18,548
未分配公司支出	(23,691)	(43,006)
財務成本	(42,316)	(53,855)
集團除稅前溢利／(虧損)	<u>22,950</u>	<u>(1,181,201)</u>
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
可報告分部資產	7,171,613	7,303,430
已抵押定期存款	4,126	4,036
銀行結存及現金	550,801	834,506
其他公司資產	192,523	205,710
遞延稅項資產	15,001	15,001
集團總資產	<u>7,934,064</u>	<u>8,362,683</u>
可報告分部負債	395,396	432,138
應繳稅項	178,447	192,260
有息借貸	661,600	1,023,520
其他公司負債	280,110	250,817
遞延稅項負債	490,896	639,183
集團總負債	<u>2,006,449</u>	<u>2,537,918</u>

本集團的外來客戶收益及非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)以經營地區劃分如下：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港(定居地)	39,902	31,156	3,198,243	3,000,200
中國	400,887	136,345	379,229	453,302
馬來西亞	1,304	1,015	445,095	417,433
	<u>442,093</u>	<u>168,516</u>	<u>4,022,567</u>	<u>3,870,935</u>

客戶的地理位置基於提供服務或交付貨物的位置。非流動資產(金融工具和遞延稅項資產除外)之地區以該資產所在地區為基礎。

本公司為投資控股公司，本集團之主要營運地區為香港及中國。

本集團年內收入與單一外部客戶的交易收入不會達10%或以上。

7. 其他收入

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上市股本投資股息收入	228	3,149
利息收入	10,059	18,032
沒收客戶已支付的押金	7,938	—
雜項收入	<u>834</u>	<u>516</u>
	<u>19,059</u>	<u>21,697</u>

8. 財務成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
利息費用：		
銀行貸款及透支	23,455	37,978
董事墊款	15,757	14,756
其他借貸成本	2,948	939
租賃負債的財務費用	156	182
	<u>42,316</u>	<u>53,855</u>

9. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損) 經扣除／(計入) 下列項目：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	26,559	24,909
定額退休福利計劃供款(附註(a))	813	721
	<u>27,372</u>	<u>25,630</u>
核數師酬金	1,250	936
給予購房者的補償(附註(b))	168	24,468
確認為費用的物業存貨成本	292,680	86,339
物業、機器及設備折舊	4,531	4,432
使用權資產折舊	2,314	2,566
投資物業產生租金收入的直接成本	16,735	16,568
投資物業未能產生租金收入的直接成本	189	188
匯兌(獲利)／虧損淨額	(105)	4,779
短期租賃	156	158
出售按公允價值計入其他全面收益之金融資產虧損	-	39,627

附註：

- (a) 於二零二六年六月三十日，本集團根據強積金計劃在沒收的賬戶中的款項約為21,000港元。截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團沒有使用(二零二五年：沒有使用)沒收的供款來降低現有供款水平。
- (b) 截至二零二六年六月三十日止年度，本集團因過往年度延遲交付而向物業買家作出賠償168,000港元(二零二五年：24,468,000港元)。

10. 所得稅計入

由於本集團各公司於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止年度在香港並無應課稅溢利，或應課稅溢利已抵銷往年結轉的稅項虧損，故並無於綜合財務報表中提供香港利得稅。

根據新法律和實施條例，中國附屬公司適用的稅率為25%(二零二五年：25%)。

土地增值稅的撥備根據相關適用的中國稅收法律法規的規定估算。土地增值稅是以升值的累進率範圍提供的，並扣除了某些允許的金額。

海外溢利之稅項乃根據本年及往年之估計應課稅溢利按本集團經營業務國家現行稅率計算。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅		
– 年度支出	<u>37,250</u>	<u>13,255</u>
中國土地增值稅	–	18,671
股息預扣稅	<u>1,698</u>	<u>–</u>
	<u>38,948</u>	<u>31,926</u>
遞延稅項		
本年度	<u>(90,447)</u>	<u>(69,056)</u>
所得稅計入總額	<u><u>(51,499)</u></u>	<u><u>(37,130)</u></u>

11. 股息

(a) 本年股息

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
中期股息每股普通股3.0港仙(二零二五年：2.25港仙)	19,580	14,685
擬派發末期股息每股普通股3.0港仙(二零二五年： 2.0港仙)(附註)	<u>19,580</u>	<u>13,054</u>
	<u>39,160</u>	<u>27,739</u>

附註：

於報告日後建議之末期股息並未於報告日確認為負債。

(b) 已於年內批准及支付的往年財政年度股息

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
往年財政年度末期股息每股普通股2.0港仙 (二零二五年：4.0港仙)	<u>13,054</u>	<u>26,107</u>
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
股息：		
現金	<u>13,054</u>	<u>26,107</u>

12. 每股盈利／(虧損)

每股基本及已攤薄盈利／(虧損)乃以下列數據為基準：

盈利／(虧損)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度之持有人應佔溢利以計算每股基本及已攤薄盈利／(虧損)	103,876	(989,199)

股份數目

	二零二六年	二零二五年
已發行普通股之加權平均數以計算每股基本盈利／(虧損)	652,676,781	652,676,781

二零二六年和二零二五年沒有潛在普通股，二零二六年六月三十日和二零二五年六月三十日已攤薄盈利／(虧損)及基本每股盈利／(虧損)相同。

13. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貿易賬款 從第三者	855	3,666
其他應收賬款		
預繳費用	12,792	6,446
公共費用按金	3,231	2,601
其他按金	2,135	1,117
其他應收賬款	1,753	7,606
	19,911	17,770
	20,766	21,436

本集團的貿易應收賬款為拖欠的租金及管理費。本集團維持信貸政策，以盡量減低與貿易應收賬款相關的任何信貸風險。截至報告期末，根據借方通知單或發票日期對貿易應收賬款（包括在貿易及其他應收款項中）的賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0-30天	148	71
31-60天	—	—
61-90天	—	—
超過90天	707	3,595
	<u>855</u>	<u>3,666</u>

應收貿易賬款在出示發票時已到期。

其他應收款包括支付給建築商的押金，以進行本集團投資物業和在建物業的建造工程。

14. 投資物業

賬面值之變動已呈報在綜合財務狀況表現概述如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按公允價值		
於七月一日之賬面值	3,682,520	5,365,067
匯兌差額	34,221	60,303
增加：		
— 隨後支出	1,417	4,400
轉移至發展中待售物業（附註(b)）	—	(832,369)
公允價值變動	<u>104,057</u>	<u>(914,881)</u>
於六月三十日賬面值	<u>3,833,215</u>	<u>3,682,520</u>

附註：

- (a) 若干本集團投資物業於報告日其賬面價值總額為2,493,626,000港元（二零二五年：2,368,995,000港元）的抵押予銀行作貸款的擔保。

- (b) 截至二零二五年六月三十日止年度，投資性房地產公允價值變動損失914,881,000港元中包含位於澳門路環石排灣大道（「澳門工程」）的待開發案投資性房地產公允價值變動虧損616,177,000港元。此外，截至二零二五年六月三十日止年度，也提列了與澳門工程相關的發展中物業撥備166,068,000港元。

自本集團附屬公司於2005年取得權益以來，澳門項目根據本集團不時制定的發展規劃，並經澳門相關政府部門批准，以為投資物業及／或發展中待售物業入賬。

二零二五年六月三十日止財政年度前，澳門項目被確認為投資物業及發展中待售物業，其估值依據發展規劃（總用地面積為9,067平方米）進行，該發展規劃已於二零一七年獲得澳門相關政府部門—土地工務局(DSSCU)的有條件批准（「2017年的有條件批准」）。

2017年的有條件批准關於一項基於本集團擁有的兩塊地皮，以及本集團佔用的兩塊相鄰地皮（「A2地皮和B2地皮」）的建築規劃，這兩塊地皮預計將被收購或以另一塊地皮交換（「土地交換」）。多年來，所有向澳門政府部門提交的專案開發均基於2017年的有條件批准以及土地交換。

二零二四年一月，DSSCU向港昇（亞洲）有限公司（本公司的間接子公司，持有澳門項目）（「Top Regent」）發出通知，批准了Top Regent申請的土地特許用途變更及土地用途變更，但不包括直接授予A2地皮和B2地皮（「決定」）。Top Regent於二零二四年三月提出異議。二零二四年五月，澳門相關政府部門通知Top Regent其決定維持不變。根據所獲澳門法律意見，Top Regent有法律依據尋求實施原發展計劃（包括土地交換及其他發展方案）。基於此，Top Regent於二零二五年二月透過其澳門法律顧問，以書面形式向澳門相關部門提交申請要求，就A2和B2地塊的重新批地或公開招標。截至本公佈發佈之日，Top Regent尚未收到任何回覆。鑑於市場環境以及土地交換或收購A2及B2地塊的可行性／時間性及執行方面的不確定性，為避免對發展項目進一步不必要的延誤，管理階層決定於二零二五年六月修改澳門項目的發展計劃。修訂後的發展計劃已採納決定，並於二零二五年八月提交至DSSCU審批。根據修訂後的發展計劃，澳門項目均被歸類為發展中的待售物業，由此產生的澳門項目公允價值變動虧損為616,177,000港元，待售發展中物業撥備為166,068,000港元。

15. 其他應付賬款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
租客按金	10,192	7,165
應付建築成本	20,482	10,085
應付其他稅項	100,134	100,142
其他應付賬款及應計費用	<u>15,327</u>	<u>27,280</u>
	<u>146,135</u>	<u>144,672</u>

其他應付款的賬面價值在報告期間完結時被認為近似其公允價值。

16. 應付關連公司／非控股股東款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期，在報告期間完結時其賬面值與公允價值相若。

本公司兩位董事亦為關連公司的實益擁有人。

17. 承擔

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
有關發展中物業之承擔	<u>61,562</u>	<u>92,637</u>

管理討論及分析

財務回顧

業績摘要

截至二零二六年六月三十日止年度（「本年度」）的營業額為442,093,000港元（二零二五年：168,516,000港元），較去年同期增加162.3%，主要由於本年度中國深圳物業銷售有所增加有關。

在物業租賃方面，本年度的租金收入較二零二五年同期增加28.7%，租金收入為42,451,000港元（二零二五年：32,992,000港元）。本年度的毛利為108,372,000港元，去年同期毛利為42,646,000港元。其他收入較去年減少12.2%至19,059,000港元。

本年度的其他收入主要來自利息收入及沒收客戶已繳按金。按公允價值計入損益之金融資產公允價值錄得負變動139,000港元（二零二五年：公允價值正變動12,838,000港元）。投資物業公允價值正變動104,057,000港元（二零二五年：公允價值負變動914,881,000港元）。行政開支較去年同期由123,578,000港元減少61%至48,143,000港元，主要由於出售按公允價值計入其他全面收益之金融資產虧損39,627,000港元及支付賠償予物業買家24,468,000港元導致。

財務成本較去年同期減少21.4%至42,316,000港元。

本年度本公司權益持有人應佔溢利為103,876,000港元（二零二五年：虧損989,199,000港元）。每股基本盈利為0.16港元（二零二五年：每股基本虧損1.52港元），已攤薄的每股盈利為0.16港元（二零二五年：已攤薄的每股虧損1.52港元）。

建議派發末期股息每股3.00港仙（二零二五年：2.00港仙）。連同中期股息每股3.00港仙（二零二五年：2.25港仙），截至二零二六年六月三十日止年度共派發股息6.00港仙（二零二五年：4.25港仙）。

本公司持有人應佔權益

於二零二六年六月三十日，權益持有人應佔本集團之權益總額約為5,903,686,000港元（二零二五年：5,771,409,000港元），較二零二五年六月三十日增加132,277,000港元或2.3%。根據二零二六年六月三十日的已發行普通股總數652,676,781股（二零二五年：652,676,781股）計算，權益持有人應佔的每股權益為9.05港元，較二零二五年六月三十日8.84港元增加2.3%。

除現有項目在本公佈附註17中所披露者外，本集團沒並無重大投資或購買資本資產的未來計劃。

投資按公允價值計入損益之金融資產及按公允價值計入其他收益之金融資產

於二零二六年六月三十日，基金投資及永久票據及債券的公允價值分別為2,816,000港元及22,625,000港元，已分類為按公允價值計入損益之金融資產及按公允價值計入其他全面收益之金融資產。年內，基金投資減少因公允價值虧損139,000港元（二零二五年：公允價值獲利12,838,000港元）。就永續票據及債券，總額762,000港元（二零二五年：無）已被贖回及沒有預期信用虧損需進一步撥備。年內，沒有出售永久票據及債券（二零二五年：57,969,000港元已出售）。投資金融資產於二零二五年六月三十日佔總資產0.3%（二零二五年：0.3%），為本集團現金管理活動的一部份。

股本權益

於二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日的已發行普通股數目分別為652,676,781股及652,676,781股。

債務及資本與負債比率

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為941,033,000港元（二零二五年：1,273,654,000港元）。現金及銀行結存為554,927,000港元（二零二五年：838,542,000港元），而債務淨額為386,106,000港元（二零二五年：435,112,000港元）。

總負債權益比率為16%（二零二五年：22.2%），淨負債權益比率為6.5%（二零二五年：7.5%）。總負債權益比率增加主要由於本年度淨資產價值上升，淨負債權益比率下跌也主要由於本年度淨資產價值下降。截至二零二六年六月三十日，本集團的銀行及其他借款均以港幣計價。本集團的銀行及其他借款總額為941,033,000港元（二零二五年：1,273,654,000港元），其中59.6%（二零二五年：62.3%）及40.4%（二零二五年：37.7%）根據貸款協議分別須於一年內及一至兩年內償還，本集團的銀行及其他借款均以香港銀行同業拆息利率（「HIBOR」）及最優惠利率計息。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業及土地及樓宇賬面值分別為2,493,626,000港元（二零二五年：2,368,955,000港元）、及193,180,000港元（二零二五年：180,660,000港元）已作抵押令本集團獲得一般銀行貸款。

財務成本

財務成本包括銀行貸款及其他貸款的利息支出、安排費、授信費及承諾費。本年度未提列任何利息（二零二五年：無）。本年度利息支出為42,316,000港元（二零二五年：53,855,000港元），與上年度水平相近。本年度平均利率為3.8%（二零二五年：4.1%），以利息支出總額佔總借款額的百分比表示。

物業估值

本集團於二零二六年六月三十日的投資物業及若干物業、機器及設備已由專業估值師羅馬國際評估有限公司及廖敬棠測計師行有限公司負責重估並於制訂二零二五年綜合財務報表中使用其估值。本集團的投資物業及發展中投資物業估值分別為3,377,170,000港元及445,045,000港元，總數為3,822,215,000港元（二零二五年：投資物業及發展中投資物業分別為3,265,107,000港元及417,413,000港元，總數為3,682,520,000港元），公允價值增加約為104,057,000港元已支出在本年度綜合損益表中（二零二五年：公允價值減少914,881,000港元已支出在綜合損益表中）。本集團提供予董事作宿舍之土地及樓宇公允價值193,180,000港元（二零二五年：180,660,000港元）列賬，公允價值增加16,133,000港元（二零二五年：公允價值減少1,869,000港元）已在本年度物業重估儲備中列賬。本集團發展中待售物業以成本值或可變現淨值兩者之較低者在財務報表中列賬。

資本承擔

本集團的合約承擔與在建物業相關。本公佈附註17中已列示。

或有負債

由於疫情管控等諸多不可避免的因素，本集團位於杭州的物業開發案的建設工期已晚於與地方政府約定的工期。董事經參考法律意見認為，就工期延誤相關的可能支出不能可靠地計量。

截至二零二六年六月三十日，本集團無任何資本承諾。

風險管理

本集團設有足夠風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以積極管理、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

酬金政策及購股權計劃

於二零二六年六月三十日，本集團共有僱員58人（截至二零二五年六月三十日：49人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金、雙糧以及按市況及個人表現釐定之年終花紅。執行董事繼續檢討僱員工作表現，並於需要時給予獎勵及靈活處理，鼓勵員工在工作上更加投入和有更好表現。本年度並無採納購股權計劃。

財務關鍵績效指標

本公司持有人應佔溢利及每股盈利

本公司以本公司持有人應佔溢利和每股盈利為本集團的財務關鍵績效指標。本公司的目標是增加本集團持有人應佔溢利和每股盈利，我們將溢利與往期比較作為衡量表現的衡量標準。詳細信息請參閱財務摘要。

內部監控

本集團聘請外部專業公司對本集團內部監控進行定期檢討。本年度審查已經完成，並已確定了一些輕微的弱點。本集團將展開必要的程序，以改善這些監控弱點。

環境政策和遵守

我們的環境政策是符合所有與我們運作相關的環境法例。對環境政策的表現已進行了審視。

關鍵關係

與供應商的關係

我們已與數個香港、中國和馬來西亞的建築和翻新工程的供應商建立了合作關係。除了最近一建築工程供應商有財務問題外，承包商最初承擔的工作已經重新分配給其他承包商。除此之外，沒有影響我們與供應商關係的重大事件。

與客戶的關係

我們的銷售和租賃團隊與我們的客戶，尤其是我們的租客保持良好的關係。

與員工的關係

年內，我們並沒察覺到影響我們與員工關係的重大事件。

業務回顧及展望

香港物業

1. 壹號九龍山頂，荃灣汀九寶豐臺8號

單位的準備及翻新工作正在進行中，預計銷售活動將於今年年底前啟動。

2. 趙苑二期，薄扶林域多利道192號

截至二零二六年六月三十日，該項目估值增加11.8%，反映薄扶林海景住宅的需求持續。截至二零二六年六月三十日，入住率為74%，去年為60%。

3. 趙苑三期，薄扶林域多利道216號

這是集團在香港最大的單一資產，截至二零二六年六月三十日，入住率為96%，而去年為90%。

4. 卓能山莊，山頂施勳道30號

鑑於去年招標失敗，集團決定暫緩出售該物業，等待市場行情改善。自去年十二月起，集團已開展包括消防設備升級、防水工程等在内的資產提升工作，目前已接近完工。該物業將再投放市場用於租賃用途。

5. 新趙苑，長洲西堤路33號

第二期的工程在二零二六年六月三十日仍處於收尾階段。預計於二零二七年取得入伙紙。

第一期別墅的出租率目前約為43%，而去年同期為20%以上。

中國物業

深圳

卓能雅苑，龍華

銷售活動在年內持續進行中，深圳貢獻了集團全部的物業銷售收入。

全年共售出77套住宅，總面積8,413平方米，銷售金額356,804,000元人民幣，而二零二五年共售出23套，合約金額125,271,000元人民幣—以住宅數量計算增加235%，以金額計算增加184%。

截至目前，卓能雅苑已累計售出893套住宅，合約總金額達4,375,000,000元人民幣。

杭州

卓能•河畔軒，臨平區

該項目已於二零二六年三月二十三日獲得建築驗收，預計分層地契將於2027年12月或之後的季度頒發。銷售代理已委任，市場推廣準備工作正在緊鑼密鼓地進行中，銷售中心、樣品屋、景觀和外觀的全面升級改造工程目前進展順利。我們預計首批房源將於2026年第四季上市。該項目是集團近期最重要的發展機會。目前規劃驗收已獲批准，但建築驗收及房產證分層產權證仍未完成，預計將於2026年內完成。

澳門物業

星光大路一號

路環石排灣

新的開發計劃（「草則計劃」）於二零二五年八月首次提交至澳門土地工務局，並於二零二六年九月提交了包含改建項目的改動。

馬來西亞物業

第一期「Parkview」

吉隆坡第57段第1359號地段

截至二零二六年六月三十日，服務式公寓的入住率為81.5%，而去年同期為81.5%。升級改造計劃仍在進行中。

第二期「Cecil Central Residence」

吉隆坡第57段第11385號及第11386號地段

為了最大限度地提高開發回報並確保長期的最佳開發效益，本集團不會排除任何其他開發機會和其他可行的開發方案或開發模式。

展望

董事會深知，在中國和澳門開展業務意味著應對不斷變化的政策環境。我們既不低估挑戰，也不誇大其詞。我們的策略不變：維持穩健的資產負債表，從成熟專案中獲取價值，並穩定地推動在建專案。本公佈中所述的資產負債表實力、資金流動性和專案準備情況表明，集團完全有能力以清晰的目標和嚴謹的執行力來落實這些計劃。

末期股息

董事會現建議派發末期股息每股3.00港仙（二零二五年：2.00港仙）予於二零二六年十二月三日在股東名冊內登記之股東，連同已派發之中期股息每股2.25港仙（二零二五年：2.25港仙），本年度合共派發股息每股6.00港仙（二零二五年：4.25港仙）。

待股東於週年大會上批准後，末期股息將於二零二六年十二月十六日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下時間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零二六年十一月十九日星期四至二零二六年十一月二十五日星期三（首尾兩天包括在內），在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲出席二零二六年度股東週年大會及投票，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二六年十一月十八日星期三下午四時半前送交本公司之股份過戶登記處中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

- (ii) 由二零二六年十二月一日星期二至二零二六年十二月三日星期四（首尾兩天包括在內），在上述期間不會登記股份之轉讓，如欲獲取擬派之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二六年十一月三十日星期一下午四時半前送交本公司之股份過戶登記處中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回上市股份

於本年度內本公司並無贖回任何本公司之股份，本公司或其附屬公司亦無購入或出售本公司之股份。

董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）

於截至二零二六年六月三十日止年度之整段期間，本公司已採納有關董事及相關僱員進行證券交易之標準守則（「證券守則」），其條款不寬鬆於上市規則附錄C3標準守則所載標準規定。本公司亦已向全體董事作出具體查詢，本公司並不知悉任何未符合標準守則所載之買賣標準規定及其有關董事進行證券交易之操守守則之事宜。

遵守企業管治常規守則

本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的條文，惟偏離守則條文C.2.1的部分除外。該守則條文規定主席與行政總裁的角色及職責應有區分，不應由同一人士同時兼任，我們仍在尋找合適人選擔任行政總裁。

審計委員會

公司審計委員會已與管理層和外部核數師舉行會議，審閱集團採用的會計政策、集團截至二零二六年六月三十日止年度的綜合財務報表、外部核數師開展的審計工作的總體範圍以及對集團內部控制的評估。

獨立核數師報告書摘錄

香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲委聘以審核本集團之綜合財務報表。以下為有關本集團截至二零二六年六月三十日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄：

「我們認為，除本報告「有保留意見的基礎」一節內所述事宜可能產生的影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之規定適當編製。

有保留意見的基礎

誠如綜合財務報表附註14內所載，投資物業乃使用公允價值模式計量，並於截至二零二五年六月三十日止年度在損益中確認公允價值虧損616,177,000港元及發展中待售物業撥備166,068,000港元，其乃有關 貴集團之澳門物業（定義見附註14內「澳門項目」）。

誠如綜合財務報表附註14內所載， 貴集團於截至二零二四年六月三十日止財政年度內接獲有關政府當局通知，內容有關批准更改有關澳門項目土地用途的決定（「該決定」），而 貴集團已經於二零二五年六月修訂澳門項目的發展計劃。於截至二零二五年六月三十日止年度內， 貴集團在損益中錄得投資物業公允價值虧損616,177,000港元及發展中待售物業撥備166,068,000港元，其為修訂發展計劃的影響。

於評估 貴集團在附註14內所披露 貴集團於由 貴集團佔用的地段中的權益性質時，我們已經取得並審閱有關澳門項目的文件，以及由澳門法律顧問出具的法律意見。然而，有鑑於綜合財務報表附註14內所載的事實及情況以及我們所取得審計憑證的性質，我們無法確定因有關發展計劃的該決定及修訂發展計劃而產生的影響應於截至二零二五年六月三十日抑或二零二四年六月三十日止財政年度內入賬及列報為終止確認投資物業及發展中待售物業。因此，我們無法確定有關截至二零二五年六月三十日止年度內對該等金額的任何調整及披露是否有需要。

上述範圍限制的標的事宜對 貴集團於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況表內以及其於二零二五年六月三十日的比較數字以及截至二零二六年六月三十日止財政年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表內所列數字並無任何影響。我們對本年度綜合財務報表的意見僅因該等事宜可能對列為比較數字的有關財務資料的可比性的影響而作出修改。」

董事會及審核委員會有關對經審核綜合財務報表之有保留核數師意見的看法

董事會及審核委員會已經考慮本公司核數師有關本集團截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表（「二零二六年財務報表」）之「獨立核數師報告書」內所載之有保留意見的基礎。有保留意見乃有關核數師無法確定因政府批准更改有關本集團澳門項目（定義見二零二六年財務報表附註14）之土地用途之決定（「該決定」）及修訂發展計劃所產生的影響（其已於本集團截至二零二五年六月三十日止年度（「二零二五財政年度」）之經審核財務報表中入賬）應於該年度抑或截至二零二四年六月三十日止年度內入賬及列報為終止確認投資物業及發展中待售物業，而其可能對列為比較數字的有關財務資料的可比性產生影響。

於二零二五財政年度前，本集團有關澳門項目之發展計劃包括A2及B2土地（定義見二零二六年財務報表附註14），該等土地由本公司擁有71.70%權益的附屬公司港昇（亞洲）有限公司（「港昇」）由二零一七年起佔用，而港昇預期可收購有關土地或以其交換另一幅土地。於二零二四年一月發出的該決定批准港昇申請的批地用途及土地使用，但不包括直接批出A2及B2土地。於港昇提交反對後，有關政府部門於二零二四年五月通知港昇，其決定維持不變。港昇獲告知其就尋求實行原發展計劃（包括換地）具有法律基礎，並於二零二五年二月透過其澳門法律顧問接觸有關當局，以就A2及B2土地作出新批地或進行公開招標。為免發展項目出現進一步不必要的延遲，經考慮市場環境以及有關換地或收購A2及B2土地的可行性／時間性及執行不確定性後，董事會於二零二五年六月議決更改澳門項目的發展計劃。由於出現新發展計劃，因此，本集團於二零二五財政年度就澳門項目確認投資物業公允價值之變動虧損及發展中物業撥備。

本公司董事會及審核委員會注意到：(i)本公司前核數師並無就澳門項目於二零二五財政年度或以前年度的會計處理提出任何疑問，而本公司已經向現任核數師提供其所有所得資料；(ii)根據澳門法律顧問的意見，港昇於二零二五財政年度結束前仍然有申請A2及B2土地的途徑，依賴有關意見，其(透過其澳門法律顧問)繼續就有關換地或收購A2及B2土地與澳門有關政府當局聯繫，直至董事會於二零二五年六月議決更改澳門項目的發展計劃；(iii)核數師明確表示，其有保留意見中的範圍限制對本集團二零二六財政年度的財務資料並無產生任何影響；及(iv)根據與核數師的討論，審核有保留意見將不適用於本公司截至二零二七年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表。有鑑於以上所述，董事會及審核委員會認為，繼續採納來自本集團二零二五財政年度無保留意見的經審核財務報表的二零二五財政年度比較數字乃屬恰當。

承董事會命
公司秘書
何秀芬

香港，二零二六年九月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為趙世曾博士(主席)、趙式芝博士(副主席)、趙式浩先生及何秀芬女士；非執行董事為李鼎堯先生及林家威先生；獨立非執行董事為孫大豪先生、李頌熹先生、陳穎欣(Joephy Chan)議員及翁峻傑先生。