中華汽車有限公司

股票編號 026

2026

二零二六年度年報

目錄

	頁
公司資料	2
董事報告書	3-11
環境、社會及管治報告	12-29
企業管治報告	30-42
董事局主席報告書	43-44
董事及高級行政人員簡介	45-46
獨立核數師報告	47-50
綜合收益表	51
綜合全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	54-55
綜合現金流動表	56-57
財務報表附註	58-94
財政撮要	95
集團物業	96

前瞻性陳述

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

公司資料

董事局

執行董事

顏亨利醫生　*主席*
翁順來　*行政總裁*
Michael John MOIR

非執行董事

顏淑嫻醫生

獨立非執行董事

Anthony Grahame STOTT
陳智文
周明德醫生
Lynne Jane ARNETT

秘書

朱麗珊

註冊辦事處

香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606–08室

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行

律師

孖士打律師行
年利達律師行
顏潔齡律師事務所

核數師

畢馬威會計師事務所
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓

網頁

http://www.chinamotorbus.com.hk
http://www.irasia.com/listco/hk/cmb/index.htm

股票代號

026

董事報告書

中華汽車有限公司(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然呈報截至2026年6月30日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要營業地點

本公司於香港註冊成立及以香港為本籍,其註冊辦事處和主要營業地點位於香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606-08室。

主要業務、營運及業務回顧

本公司及其附屬公司的主要業務為物業發展及投資。本集團主要附屬公司的詳情(包括註冊成立及營運地點、主要業務及其他資料)載於財務報表附註10。根據《公司條例》(香港法例第622章)(「《公司條例》」)附表5的規定,有關該等業務的進一步討論及分析,連同本集團的環境政策及表現、以及與持份者關係之討論,載於本年報的董事局主席報告書、企業管治報告、及環境、社會及管治報告內,該等報告共同構成本董事報告書的一部分。

本集團營業額及營業盈利的地域分析載於財務報表附註2。

合營企業

於2026年6月30日合營企業之詳情載於財務報表附註11。

聯營公司

於2026年6月30日聯營公司之詳情載於財務報表附註12。

股息

本公司的股息政策旨在可持續及定期派發股息。於制定本公司股息政策時,董事局認同必須在向股東派發定期現金股息與保留足夠現金作再投資以增加本公司未來溢利之間取得平衡,從而使未來能向股東派發更高股息。

股息派發將根據本集團的財務表現、未來資本需求、財務狀況、整體經濟及業務狀況等釐定,其中包括有關年度內來自經常性收入(即租金及財務收入之溢利)所產生之除稅後溢利。倘出售投資物業或待售發展項目產生額外溢利時,董事局將在考慮本公司將該等所得款項再投資以賺取未來溢利的機會後,酌情派發一次性特別股息。投資物業重估產生的未變現溢利或虧損屬非現金性質,故在釐定股息時不予考慮。

董事局旨在於本公司每個財政年度宣派及/或建議派發三次股息:即就本公司財政年度截至12月31日止首六個月之第一次中期股息,於該六個月期間結束後緊接的公曆年2月左右宣派;第二次中期股息於該隨後公曆年7月左右宣派;以及末期股息由董事局建議,並於該隨後公曆年11月左右舉行的股東週年常會上由本公司宣派。

股息(續)

經考慮股息政策所載原則後，本公司已於2026年6月23日派付第一次中期股息每股港幣1角(2025年：港幣1角)及特別股息每股港幣1元(2025年：港幣4元9角)，並於2026年10月16日派付第二次中期股息每股港幣3角(2025年：港幣3角)。經適當考慮股息政策後，董事局現建議就截至2026年6月30日止年度派付末期股息每股港幣1角(2025年：港幣1角)及特別股息每股港幣1元7角(2025年：港幣1元7角)。截至2026年6月30日止年度之合計股息每股港幣3元2角，低於上年度宣派的每股港幣7元1角，該金額乃經考慮於2024年12月出售一項投資物業後釐定。

待股東於即將舉行之股東週年常會上批准後，末期股息及特別股息將於2027年1月29日派付予於2027年1月11日(星期一)(即為釐定股東享有末期股息及特別股息權利的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東。股東名冊將於2027年1月8日(星期五)至2027年1月11日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息及特別股息，所有過戶文件連同有關股票必須於2027年1月7日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16舖。

固定資產

年內固定資產之變動詳情載於財務報表附註9。

董事

於本財政年度及截至本年報日期止的本公司董事為：

顏亨利醫生*(主席)*
Anthony Grahame Stott*
陳智文*
周明德醫生*
Michael John Moir
翁順來先生*(行政總裁)*
Lynne Jane Arnett*
顏淑嫻醫生#

* *獨立非執行董事*
\# *非執行董事*

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)第3.13條就其獨立性發出的確認函。董事局繼續認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

根據本公司《組織章程細則》第114條，顏亨利醫生、Anthony Grahame STOTT先生、陳智文先生、周明德醫生、Michael John MOIR先生、翁順來先生、Lynne Jane ARNETT女士及顏淑嫻醫生將依章告退，所有退任董事均符合資格並願意於即將舉行之股東週年常會上重選連任。重選連任董事之詳情載於本年報隨附通函之附錄一。

附屬公司的董事

於本財政年度內及截至本年報日期止，顏亨利醫生、顏潔齡女士及翁順來先生曾出任本公司一間或多間附屬公司的董事。

董事及最高行政人員於股份的權益

於2026年6月30日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「《證券條例》」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有已記錄於根據《證券條例》第352條所規定須存置之登記冊內，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉

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

附註：

1 包括由已故黃亦梅遺產持有的其他權益33,468股股份，顏亨利醫生、顏潔齡及已故顏傑強本身以及透過已故顏成坤遺產以受益人身分擁有權益。

2 持股百分比已四捨五入至最接近的兩個小數位。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券條例》)之股份、相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

認購股份或債券之安排

於本回顧年度期間，本公司並無授予任何董事或最高行政人員任何認購本公司股份的權利。

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無參與任何安排，致使本公司董事能藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

主要股東及其他人士於股份的權益(董事或最高行政人員除外)

於2026年6月30日，主要股東及其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司已發行股份及相關股份中，持有須記錄於根據《證券條例》第336條所規定須存置的登記冊的權益或淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

主要股東	附註	所持股份數量	佔已發行股份總數百分比(附註6)
顏潔齡	1, 2, 3	5,280,813	11.68%
顏蘇雪文	3, 4	6,975,731	15.43%
其他人士			
支聲韻	5	3,766,200	8.33%

附註：

1 包括由已故黃亦梅遺產持有的33,468股股份，顏亨利醫生、顏潔齡及已故顏傑強本身以及透過已故顏成坤遺產以受益人身分擁有權益。

2 包括作為其配偶已故Fritz HELMREICH遺囑之唯一遺囑執行人及唯一受益人所持有的50,000股股份，以及由坤梅有限公司持有之349,000股股份。坤梅有限公司的已發行股份由顏潔齡持有31%，及由已故顏成坤遺產持有25%，其中顏潔齡為獲授予遺囑認證的兩名聯合遺囑執行人之一，並為該遺產三分之一的受益人。

3 顏潔齡為顏亨利醫生之胞姊，亦為其女兒顏淑嫻醫生之姑母。顏蘇雪文為顏潔齡及顏亨利醫生之姻親。根據《香港公司收購、合併及股份回購守則》，彼等被推定為一致行動人士，合共持有本公司已發行股份總數的43.04%(包括附註1及4所述彼等各自於已故黃亦梅遺產所持33,468股股份的權益)。

4 包括上文附註1所述由已故黃亦梅遺產持有的33,468股股份，顏蘇雪文作為已故顏傑強遺囑聯名遺囑執行人及受益人擁有權益。

5 支聲韻所持3,766,200股股份的權益乃透過由支聲韻全資控制的法團Hyacinth Development Holdings Limited持有。

6 持股百分比已四捨五入至最接近的兩個小數位。

除上述者外，於2026年6月30日，本公司並無獲知會任何其他須記錄於根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

於本年度年結日或年內任何時間，概無任何本公司或其任何附屬公司訂立而與本集團業務有關，且董事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則及受《公司條例》條文規限，每名董事有權從本公司獲得彌償，以抵償其作為董事訂立任何合約或作出任何作為或事情，或以履行其職務時以任何方式可能招致或承擔的所有費用、損失及開支。本公司亦可就任何董事在為任何訴訟(不論民事或刑事)進行抗辯時所招致的任何責任作出彌償，前提為該訴訟的判決對其有利，或其獲判無罪。

為遵守《上市規則》項下的《企業管治守則》的要求，本公司已為針對其董事提出的法律行動安排適當的保險保障。

董事之服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂位僱主不能於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事及五名最高薪酬之董事／僱員之酬金

本公司董事及五名最高薪酬董事／僱員的酬金詳情載於財務報表附註6。

僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日止年度，本集團的總員工成本(包括薪金、花紅、社會保險及公積金供款)載於財務報表附註5(a)及附註6。

本集團的薪酬政策以個別員工的表現、資歷及能力釐定，並由薪酬委員會定期進行檢討。該等政策旨在提供具競爭力及足夠水平之薪酬待遇，以吸引、挽留及激勵具備合適質素的僱員。

董事的酬金由薪酬委員會建議並由董事局決定。就執行董事而言，薪酬乃按績效釐定，並考慮本集團的經營業績、個人表現及可比較市場數據。就非執行董事(包括獨立非執行董事)而言，僅獲發固定袍金。該袍金乃參照所需投入的時間、本集團的規模及複雜程度，以及同業公司的基準而釐定於適當水平，以期吸引及挽留優秀的非執行人才。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如適用))。

股本

本公司於年內的股本變動的詳情載於財務報表附註17(c)。

僱員退休計劃

自2000年12月1日起，本集團已按香港《強制性公積金計劃條例》(「《強積金條例》」)為根據香港《僱傭條例》受僱而未受本公司界定福利退休計劃(已於2021年3月31日終止)保障的僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。在強積金計劃下，僱主及僱員均須各自按僱員有關入息的5%作出供款，惟受限於《強積金條例》所訂明的每月有關入息法定上限。除法定最低供款外，本集團亦為一名參與強積金計劃的選定僱員提供自願性額外供款。

向強積金計劃作出的供款乃於產生時支銷。由於離開強積金計劃的僱員於終止受僱時其供款已全數歸屬，本公司並無任何沒收供款可用作扣減該等僱員之供款。

年度業績評論

本年度租金收入減少，主要源於2024年12月出售一項投資物業。香港寫字樓市場需求疲弱，加上來自港島及九龍東的其他新發展商業區的持續競爭，可能繼續對本集團來年租金收入構成影響。

本年度財務收入減少，主要歸因於年內平均利率較低導致利息收入減少，以及年內錄得匯兑虧損。

年內的財務表現與本公司的業務模式一致，即於長遠而言保留及創造價值，同時於短期內提供穩定的收入來源。

收入、營業盈利及年度業績

於本回顧年度，本集團的營業額(包括其投資物業的租金收入)為港幣4,100萬元(2025年：港幣5,300萬元)。本集團截至2026年6月30日止年度的營業盈利為港幣5,200萬元，而上一年度則為港幣7,700萬元。此主要反映租金收入及利息收入減少，部分被屆期未領股息撥回之收益所抵銷。除税後股東應佔虧損為港幣1.20億元(2025年：港幣1.85億元)，主要歸因於本集團及其合營企業所持投資物業錄得重估虧損淨值。本年度投資物業重估虧損淨值為港幣2.14億元(包括應佔合營企業所持投資物業的重估虧損淨值)(2025年：港幣3.90億元)乃非現金性質，因此對本集團的經營現金流並無影響。本集團整體財務狀況維持穩健，主要受惠於投資物業重估虧損淨值減少，除税後股東應佔虧損較上一年度收窄。

流動資金及財政資源

於2026年6月30日，本集團並無銀行借款(2025年：無)，及持有現金及現金等值項目港幣11.45億元(2025年：港幣13.36億元)，以短期存款或銀行結存及庫存現金形式持有。到期日超過三個月之銀行存款為港幣2.75億元(2025年：港幣1.10億元)。

於本回顧年度，來自業務活動之淨現金流出為港幣300萬元(2025年：流入港幣500萬元)。合營企業歸還之貸款及派發之股息分別為港幣4,000萬元及港幣2,000萬元(2025年：分別為港幣5,700萬元及港幣1,800萬元)。聯營公司償還貸款港幣3,900萬元(2025年：向聯營公司發出貸款港幣2.93億元)。本集團截至2026年6月30日止年度的綜合現金流動表載於本年報第56至57頁。

本集團的資本結構

截至2026年6月30日止年度，本集團並無任何已發行借貸資本、銀行透支及承兑負債，或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兑信貸或租購承擔。

資本支出及承擔

年內產生的資本支出為港幣863,000元(2025年：港幣261,000元)。

主要客戶及供應商

於本財政年度內主要客戶及供應商佔本集團營業額及採購額的資料如下：

	佔本集團總額的百分比	
	營業額	採購額
最大客戶	24%	
首五名最大客戶	50%	
最大供應商		65%
首五名最大供應商		81%

就董事所知，董事、其聯繫人或任何據董事所知擁有本公司股本超過5%的本公司股東，於年內概無於該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

按《上市規則》第13.20條及第13.22條作出的披露

於2026年6月30日，本集團向聯屬公司(定義按《上市規則》)提供之貸款如下：

聯屬公司名稱	本集團應佔權益	未使用貸款融資額度	本集團按貸款融資已作出之貸款	本集團作出的其他貸款金額	本集團所提供之財務資助總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
Hareton Limited	50%	1,020,650	779,350	205,407	2,005,407
Joyful Sincere Limited*	20%	390,288	1,567,712	–	1,958,000

* 透過Windcharm Property Holdings Limited

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

按《上市規則》第13.20條及第13.22條作出的披露(續)

上述聯屬公司於2026年6月30日之合併財務狀況表(不包括股東墊款港幣9,808,074,000元)如下:

	港幣千元
非流動資產	3,386,547
流動資產	9,454,586
流動負債	(1,714,385)
	7,740,201
非流動負債	(83,369)
	11,043,379

於2026年6月30日,本集團於上述聯屬公司的應佔權益為港幣3,191,535,000元(2025年:港幣3,450,149,000元)。

財務資料撮要

本集團過去五年之財務資料撮要載於第95頁。

儲備

可供分派予股東之儲備載於財務報表附註17(e)。

或然債務

於2026年6月30日,本集團並無任何重大或然債務(2025年:無)。

外匯風險管理

本集團的主要外幣資產及負債包括以美元及英鎊計值的銀行存款,以及於英國以英鎊計值的直接物業投資、租金收入及其他開支,管理層會定期監察。本集團承受的貨幣風險主要來自以美元及英鎊計值的銀行存款。

有關本集團於結算日承擔的貨幣風險之進一步詳情載於財務報表附註18(d)。

重大投資或資本資產的未來計劃

於未來一年,本集團的重大投資將繼續集中於由聯營公司發展中的柴灣內地段第178號項目(定名為「海德園」)。隨著海德園單位持續銷售,預期該項目未來發展成本的資金需求將主要由銷售收益應付。

除此核心項目外,董事局將繼續評估物業市場在任何調整期可能出現的潛在投資機會,前提為該等機會被視為有利並符合本集團策略目標。

與僱員、客戶及供應商的關係

本集團視其僱員為可持續發展的寶貴資產。為吸引、挽留及激勵人才，本集團致力提供具競爭力的薪酬待遇，並定期予以檢討。

儘管經營模式簡單，本集團仍與客戶及供應商建立良好關係，並透過各種平台持續交流，以收集彼等的建議及反饋。

物業

本集團物業及物業權益的詳情載於第96頁。

公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，於本年報刊發前的最後實際可行日期，本公司已維持《上市規則》規定的公眾持股量。

核數師

畢馬威會計師事務所任滿告退，並等符合資格且願意受聘復任。有關重新委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將於即將舉行之股東週年常會上提呈。

承董事局命
中華汽車有限公司

主席
顏亨利醫生

香港，2026年9月24日

環境、社會及管治報告

關於中華汽車

中華汽車有限公司(香港交易所股份代號：026)(「中華汽車」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)為一間以香港為基地的物業發展及投資集團。本集團於1933年成立，最初為公共巴士營運商，並自1962年起在香港上市；於1990年代，本集團成功轉型，專注於房地產發展及投資。

本集團的物業組合主要位於香港，包括持作長期投資的工業、商業及住宅物業、零售商舖及停車場。當中，一項物業(3 Jordan)由本集團直接管理，其餘物業則由獨立物業管理公司負責。此外，本集團透過合營企業及聯營公司持有策略性物業權益。在香港以外，本集團於英國擁有一項投資物業，由獨立專業物業管理代理Savills (UK) Limited管理。本集團亦透過一間聯營公司參與一項香港物業發展項目。

中華汽車致力提供優質物業及服務，同時將環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)考慮因素融入業務營運及決策過程，以創造可持續的長期價值。

關於本報告

本環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)呈列本集團於2025年7月1日至2026年6月30日期間(「報告期間」)的環境、社會及管治政策、措施及表現。

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》(「《環境、社會及管治報告守則》」)編製。於報告期間，本集團已遵守環境、社會及管治報告守則的所有「不遵守就解釋」條文，惟另有說明並提供適當解釋者除外。本環境、社會及管治報告已經由本公司董事(「董事」)局(「董事局」)審閱及批准。

報告準則及原則

本環境、社會及管治報告應用《環境、社會及管治報告守則》所載的四項匯報原則：

重要性	量化	平衡	一致性
根據環境、社會及管治議題對本集團營運及持份者的重要程度進行識別及優先排序。於報告期間進行了重要性評估，並已獲董事局審閱及批准。	關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)乃採用適當的方法、假設及計算基準予以披露，以便能對環境、社會及管治表現進行有意義的評估及比較。	本環境、社會及管治報告客觀地反映本集團的環境、社會及管治表現，涵蓋已取得的成果及有待改進的範疇。	採用一致的方法以便能就不同時期進行有意義的比較。倘範圍或計算方法出現重大變動，會提供適當的解釋。

報告範圍

本環境、社會及管治報告的範圍乃依據營運控制原則界定。本報告所載的關鍵績效指標及其他統計資料，重點涵蓋本集團於報告期間在香港的核心物業組合，該等物業亦是我們政策制定及營運管理的主要基礎。該等物業包括：

- **3 Jordan**：住宅大廈及零售商舖
- **柴灣工業城**：7個工業單位
- **港運大廈**：4層商業辦公室(不包括本集團自用單位)
- **港運城**：13個住宅單位
- **港濤軒**：5個住宅單位、7間零售商舖及8個停車場車位
- **公司辦公室**：位於港運大廈及統一中心的4個商業辦公室單位

由於營運控制權有限且獲取數據存在限制，透過合營企業或聯營公司持有的物業並未納入本環境、社會及管治報告範圍。位於英國的投資物業亦不包括在本報告範圍，使本環境、社會及管治報告維持聚焦香港業務。

報告範圍每年均會進行檢討。本環境、社會及管治報告的報告範圍與上一個報告期相比並無重大變動。

董事局有關環境、社會及管治的聲明

本集團致力維持高水平的企業管治，並將環境、社會及管治因素融入本集團的長期策略及營運。董事局對制定、實施及匯報本集團的環境、社會及管治策略承擔整體責任，包括監督氣候相關風險及機遇。透過系統性的重要性評估流程，董事局識別及排序重大的環境、社會及管治議題，確保可持續發展的考量已融入本集團的策略規劃、投資決策、風險管理框架及日常營運。此方針對保障本集團物業組合的長期價值及韌性至為重要。

董事局將環境、社會及管治措施的執行工作委派予可持續發展工作小組負責。該小組由行政總裁擔任主席，成員包括財務、行政及營運、及合規部門主管。可持續發展工作小組負責實施相關政策、監察關鍵績效指標，並將氣候相關考慮因素融入風險管理流程。為確保問責性，董事局透過每年檢討本集團的環境、社會及管治表現及評估對既定長期目標的進度，維持積極監督。

董事局相信，穩健的環境、社會及管治之管治架構對推動可持續發展及為持份者創造長期價值至關重要。本集團將繼續加強環境、社會及管治實務，並因應不停演變的監管要求及持份者期望而提升披露水平。

企業管治

有效的企業管治是確保企業合規、透明及可持續營運的基石。董事局致力秉持嚴謹的管治及商業誠信標準，保障持份者利益，並確保本集團的核心價值貫徹於我們的營運中。

在審核委員會及可持續發展工作小組的協助下，董事局透過監督增值政策的實施，並定期檢討本集團的風險管理及內部監控系統，從而鞏固管治框架。透過積極監督，本集團得以提升應對突發挑戰的韌性，減輕潛在風險，並為可持續增長奠定穩固基礎。有關本集團風險管理及內部監控的更多詳情，請參閱2026年度報告之《企業管治報告》。

持份者參與

中華汽車認同持份者參與對全面及切實評估我們的環境、社會及管治表現至為重要，亦是推動我們持續改善的主要動力。與主要持份者的持續交流，為本集團提供寶貴機會了解其關注的事項及期望。此協作方式有助引導我們的業務發展計劃向正確方向邁進，並支持我們營運的長期可持續性。本集團致力透過多種渠道與持份者保持開放、坦誠及具建設性的溝通。

下表概述本集團所採用的溝通渠道及透過持份者參與所識別的主要關注範疇：

主要持份者	溝通渠道	要關注範疇
股東及投資者	• 股東週年常會及股東特別會議 • 公告、通函、中期及年度報告 • 公司網站 • 投資者關係查詢	• 本集團的業務發展及財務表現 • 透明的環境、社會及管治匯報及風險管理 • 應對氣候變化及創造可持續價值 • 穩健的企業管治及道德操守
業務合作夥伴	• 會議及電話會議 • 聯合項目檢討及更新 • 業務合作協議磋商	• 共同成長及可持續商機 • 有效風險緩解 • 誠信、聲譽管理及道德夥伴關係 • 數據私隱
僱員	• 會議、電郵及內部備忘錄 • 員工培訓及研討會 • 僱員活動	• 公平僱傭常規及具競爭力的薪酬待遇 • 事業發展及平等機會 • 職場健康與安全 • 培訓機會
供應商及服務供應商	• 會議及電郵通訊 • 招標及採購流程 • 商業協議磋商 • 現場視察	• 服務質素管理 • 公平競爭及道德採購常規 • 按時付款及長期合作關係 • 數據私隱
租戶	• 會議、通告及其他直接通訊 • 意見反饋渠道 • 商業協議磋商	• 排放管理及能源效益 • 租賃空間的質素及安全 • 按時付款及挽留長期租戶 • 能源效益、減少廢物及降低公用服務開支 • 保安及快捷維修服務
政府及監管機構	• 監管文件資料 • 樓宇安全巡查及視察	• 遵守相關法律及法規
本地社區	• 義工活動 • 公眾披露	• 環境保護及應對氣候變化 • 支持社會倡議及改善社區環境 • 負責任的物業發展以提升生活水平

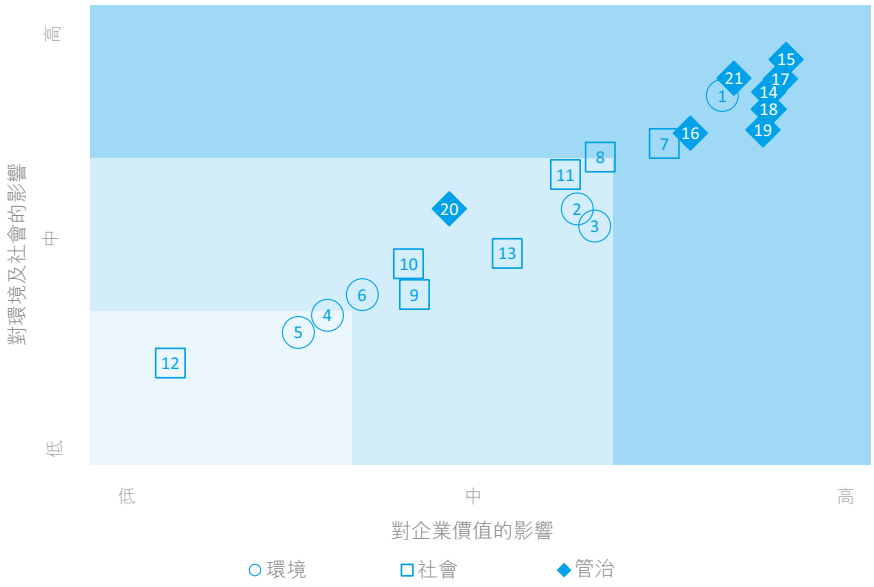
重要性評估

為優先處理可能對本集團營運、聲譽及持份者構成重大影響的可持續發展範疇，我們採用系統化的三個步驟來識別及排序重要環境、社會及管治議題。

第一步－識別	第二步－排序	第三步－驗證
參考《環境、社會及管治報告守則》、同業披露、國際報告準則及主要持份者的意見，識別出廣泛的可持續發展議題清單。	根據已識別議題對本集團業務的潛在影響(包括財務表現、風險承擔及長期應對氣候變化)，及其對主要持份者的重要性進行排序。	由董事局審閱及驗證已排序的重要環境、社會及管治議題，確保其與本集團營運及持份者期望的相關性及重要性。

下方的矩陣闡明21項重大環境、社會及管治議題，按其對本集團企業價值的相對影響(X軸)及其對環境與社會的影響(Y軸)進行評估。

環境、社會及管治重要性矩陣



環境	社會	管治
(1) 氣候適應與抗禦力	(7) 租戶滿意度與福祉	(14) 商業道德與誠信
(2) 排放	(8) 僱員福祉、健康與安全	(15) 風險管理
(3) 能源管理	(9) 培訓與發展	(16) 數據私隱與網絡安全
(4) 資源與循環經濟	(10) 多元與共融	(17) 企業管治
(5) 廢棄物管理	(11) 人權與勞工標準	(18) 法律合規與透明度
(6) 節約用水	(12) 社區參與及投資	(19) 反貪污
	(13) 供應鏈管理	(20) 持份者參與
		(21) 經濟與財務表現

重要性評估(續)

評估結果顯示，風險管理、企業管治、經濟與財務表現、商業道德與誠信、法律合規與反貪污、數據私隱與網絡安全、租戶滿意度與福祉、及氣候適應與抗禦力等關鍵範疇，為本集團最重大的環境、社會及管治議題。我們作為物業發展及投資集團，此等高度優先的議題與保障我們的房地產組合、確保符合監管要求及加強持份者信心息息相關。鑑於本集團專注於企業營運及商業物業範圍，社區參與及投資、資源與循環經濟、及廢棄物管理等可持續發展範疇，於報告期間被評為相對較低重要性。展望未來，本集團將仍致力於持續監察及逐步改善所有重點範疇，以確保與更廣泛的可持續發展目標及持份者不斷演變的期望保持一致。

環境

作為一間物業發展及投資集團，我們的業務模式強調策略性持有及長期資產管理，而非直接從事工業或製造活動。在此模式下，本集團的氣候相關影響及風險主要體現於下游價值鏈，尤其是租戶偏好、租賃動態及物業維修要求。相反，我們上游的風險則涉及商品及服務的採購。

鑑於本集團並無從事製造活動，而我們聯營項目的建築工程完全由合作夥伴承辦，我們並無產生重大的排放物(如氮氧化物、硫氧化物、可吸入懸浮粒子)，亦無產生任何大量有害或無害廢棄物。此外，物業管理活動主要交由第三方服務供應商管理。因此，我們的直接環境足跡集中於能源及資源消耗。為應對我們在更廣泛價值鏈上的間接影響，本集團審視主要合營夥伴及關鍵服務供應商的環境、社會及管治政策與常規，以確保符合適當的可持續發展標準。

為保障資產的長期價值並加強應對氣候變化，本集團持續致力於在營運中支持減排、推動節能與節約用水，並將氣候因素納入我們的業務模式及管理常規中。我們將繼續識別並把握機遇，進一步提升我們在價值鏈上的環境表現及可持續發展。

排放

本集團的溫室氣體排放主要來自公司車輛的汽油消耗(範圍一),以及本集團香港物業組合所消耗的外購電力(範圍二)。為更全面反映我們物業組合對環境影響,本環境、社會及管治報告亦披露相關的重大間接排放(範圍三),涵蓋香港物業組合中租戶佔用範圍消耗的能源(類別13－下游租賃資產),以及與採購商品及服務(類別1－購買的商品和服務)及購置資本物品(類別2－資本貨品)相關的排放。隨著數據日趨成熟,本集團將繼續擴大其範圍三排放清單的覆蓋範圍並提升數據質素。

關於廢氣排放、向水及土地的排污,以及產生有害及無害廢物的相關法律及法規,本集團確認於報告期間並無發現任何違規情況。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的排放情況:

關鍵績效指標	**描述**	**參考及備註**
關鍵績效指標A1.1	排放種類及相關排放數據。	本集團營運並無排放重大氮氧化物、硫氧化物及其他污染物。
關鍵績效指標A1.2	於2025年1月1日刪除	不適用
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	於報告期間,本集團並無產生大量有害廢棄物[1],有關量化數據被視為並不重大。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	於報告期間,本集團並無產生大量無害廢棄物[2],有關量化數據被視為並不重大。
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	請參閱「指標及目標」一節。
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法,及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	有關廢棄物管理請參閱「資源使用」一節。由於我們營運並無產生重大的廢棄物,具體的量化減廢目標並不適用。

附註:

1. 本集團產生的有害廢棄物主要包括螢光燈管、LED燈管及碳粉匣。

2. 本集團產生的無害廢棄物主要包括紙張及一般辦公室垃圾。

資源使用

本集團的資源消耗主要涉及用電及耗水。為支持有效的資源管理，本集團已實施以下主要措施，並持續監察及定期檢討。

- **電力管理**：我們的物業組合已安裝具能源效益的LED照明，住宅單位現有的空調設備正逐步淘汰，並替換為現代化及節能的型號。鼓勵僱員關掉閒置的照明及設備，而空置單位的照明亦保持關閉，以減少不必要消耗。
- **節約用水**：已安裝高效能的節水裝置。定期監察用水量，以便及時發現及維修滲漏，確保資源有效使用。
- **廢棄物管理**：本集團推動數碼化備存紀錄、使用循環再用紙及雙面打印，以減少用紙。在辦公室營運中鼓勵進行廢物分類、回收及循環再用。老化或故障的辦公室設備由政府合約營運商收集，以進行妥善處理及回收。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的資源消耗情況：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	請參閱「環境表現數據」一節。
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	請參閱「環境表現數據」一節。
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	請參閱「指標及目標」一節。
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	本集團的水源來自水務署，於香港獲取水源並無任何困難。用水效益目標及為達成目標所採取的措施載於「指標及目標」及「資源使用」兩節中。
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本集團的業務營運不涉及製成品的包裝。

環境及天然資源

鑑於本集團的業務性質，我們的營運對環境及天然資源並無重大影響。本集團的環境足跡主要來自我們直接用電產生的溫室氣體排放，以及租戶能源消耗、資本物品購置、以及採購貨品與服務所產生的間接排放。展望未來，本集團致力透過在可行情況下優先選用環保產品及服務，並嚴格遵守我們的資源管理政策及關鍵績效指標，以實現我們2030/31年度能源及用水目標。

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	請參閱「排放」及「資源使用」兩節。

氣候相關披露

中華汽車視氣候變化為營運及策略規劃的關鍵因素，可能對我們的資產、租戶關係及長期價值創造產生影響。氣候相關風險與機遇的管治已融入本集團整體環境、社會及管治之管治框架中。有關董事局對氣候相關議題的監督、職責及管理方針的詳情，請參閱第13頁之「董事局有關環境、社會及管治的聲明」一節。

氣候風險、機遇及財務影響

於報告期間，本集團持續監察及評估與我們營運相關的氣候議題。鑑於我們業務的性質，我們面臨的氣候相關風險主要集中在物業投資及管理活動上，此等風險可能會影響樓宇營運、維修要求、資產價值及租戶需求。

報告期間識別的主要氣候相關風險與機遇，連同其潛在影響、時間框架、緩解措施及財務影響摘要如下：

類別	風險驅動因素及潛在影響	時間框架	緩解措施	財務影響
急性物理風險	極端天氣事件(包括颱風、暴雨及水浸)的頻率及強度增加，可能損壞樓宇外牆，干擾營運，導致營運成本上升(例如保險費增加)及資本成本上升(例如突發資產維修及翻新)。	短期	• 進行定期檢查、維修及升級，以提升樓宇抗禦力。 • 制定應對極端天氣事件的緊急應變程序及防護措施。 • 在適當情況下檢討並加強保險保障範圍。 • 於翻新及投資決策中考慮氣候抗禦力。	**目前**：於一般業務過程中管理，並無因極端天氣事件產生重大或預算以外的開支。 **預期**：短期財務影響預計屬局部性質(例如維修費用波動及保險保費增加)，並可由我們的正常營運開支及內部現金流中消化。

氣候風險、機遇及財務影響(續)

類別	風險驅動因素及潛在影響	時間框架	緩解措施	財務影響
慢性物理風險	平均氣溫上升可能增加冷卻需求及與樓宇系統相關的維修成本，導致營運成本增加(例如耗電量上升及設備損耗加速)。	短期至長期	• 採用具能源效益冷卻及照明系統。 • 對空調系統進行防預性維修，以提高營運效率及延長設備壽命。 • 將氣候抗禦性功能納入翻新及改裝項目中。	**目前**：報告期間並無觀察到重大財務影響。 **預期**：電力及維修及保養開支可能逐步增加。
轉型風險	更嚴格的氣候法規及能源要求可能增加合規成本，導致資本開支上升(例如對現有物業進行改裝以符合新能源守則)。租戶對綠色建築的偏好轉變可能會影響租賃競爭力，並可能導致收入下降(例如入住率下降)。	短期至長期	• 監察氣候相關法規及市場期望的發展。 • 將環境、社會及管治考慮納入投資及翻新決策中。 • 採用節能技術及可持續建築功能升級資產。	**目前**：並無產生重大財務影響或預算以外的合規開支。 **預期**：為滿足不斷演變的碳排放要求，設備升級及技術進步所需的資本投資會增加。

就氣候相關機遇而言，本集團認同節能及可持續物業資產所蘊含的長期價值。市場對綠色建築的偏好日益增加，預計將對租戶需求及整體資產競爭力產生積極影響。為此，本集團將應對氣候變化及能源效益考量納入日常資產提升及維修週期中，作為我們正常資本開支規劃的一部分。此方針確保我們的物業組合能長期保持市場競爭力及租賃潛力，而無需預算外或投機性的資本支出。本集團將繼續監察市場趨勢及租戶期望，審慎及具成本效益地實施未來的優化工程，以保障財務穩定，同時提升長期資產價值。

在評估整體量化財務影響時，根據報告日期可取得的合理且可靠資料，本集團並無識別出氣候相關因素對其於報告期間的財務狀況、表現或現金流產生可單獨計量的影響。此外，亦無識別出預期將在下一個年度報告期間導致資產或負債賬面值作出重大調整的氣候相關風險或機遇。對預期財務影響的量化估算涉及重大不確定性，且無法在毋須付出不必要成本或努力的情況下，使用可獲得的合理及可靠資料予以釐定。本集團將繼續優化此項評估，並隨著分析能力及數據可用性的提升進一步加強我們的披露。

應對氣候變化及轉型計劃

於報告期間，本集團參照國際認可的主要氣候情景以評估其營運，從而衡量我們業務模式及策略在各種未來氣候條件下的韌性。是次評估採納聯合國政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)及綠色金融體系網絡(「NGFS」)的數據及假設，探討兩個截然不同的氣候情景，針對本集團的物業組合在三個時間框架進行壓力測試：短期(至2030年)、中期(2031年至2040年)及長期(2041年至2050年)。儘管此等評估呈現出潛在的風險敞口，但同時亦清楚認知氣候科學的持續演進、可得數據的局限性、監管發展、市場狀況及預測準確性的制約所帶來的不確定性。下表概述了評估所應用的關鍵參數及假設。

氣候情景	**高排放／無緩解情景(3 °C)**	**低排放／淨零排放情景(1.5 °C)**
一般假設	• 採用兩個鮮明對比情景，評估未來氣候路徑下的潛在氣候相關風險及機遇。 • 透過NGFS及IPCC等頂尖研究機構的研究成果，構建從低排放至高排放的情景模型。 • 讓本集團對其業務韌性進行壓力測試，並支持在有利及充滿挑戰的未來氣候情景中制定有依據的營運規劃。	
情景參考	• IPCC溫室氣體濃度途徑8.5 • NGFS現行政策	• IPCC溫室氣體濃度途徑2.6 • NGFS 2050淨零排放

分析顯示，急性物理風險(特別是颱風及局部水浸加劇)是我們物業最迫切的營運考慮因素，可能導致維修及保養開支出現波動。在更進取的全球氣候路徑下，受不斷演變的建築能源規範及更嚴格的能源效益法規帶動，預計轉型風險將會上升。相反，隨著租戶對可持續及節能空間的需求增長，預計將會出現市場機遇。本集團擬在可行情況下，透過逐步進行資產優化及效能升級，以迎合此等不斷演化的期望。

總體而言，評估結論指出本集團專注於長期物業投資及管理的業務模式，對氣候相關風險仍具備抗禦力。我們將繼續監察全球及本地發展，逐步將應對氣候變化措施納入我們的物業管理實務及日常維修規劃，藉此鞏固長遠的可持續價值。

雖然本集團尚未採納正式的氣候相關轉型計劃，我們仍致力監察氣候相關風險，並評估將低碳倡議整合至我們的業務策略。我們目前的方針集中於透過審慎的資產管理及具針對性的升級工程，提升現有物業組合的能源效益及氣候抗禦力。隨著我們數據收集方法及對氣候相關財務影響的理解日趨成熟，我們將繼續評估制定轉型計劃的可行性。

氣候風險管理

中華汽車每年至少進行一次氣候風險評估，以應對對本集團業務當前及潛在的風險。識別、評估、優先排序及監察氣候相關風險及機遇的流程，已全面整合至本集團整體的風險管理及環境、社會及管治的管治框架中。

本集團透過持續監察監管發展、行業趨勢及我們的物業組合的物理特徵，識別氣候相關風險及機遇。此識別過程主要輸入的數據及參數由本集團直接營運範圍界定。為輔助識別風險與機遇，本集團採用氣候相關情景分析。有關我們在情景分析中採用的具體氣候路徑及時間框架詳情，請參閱上文「應對氣候變化及轉型計劃」一節。

氣候風險管理(續)

一經識別，董事局及可持續發展工作小組會評估該等氣候相關風險及機遇的性質、可能性及影響程度。該評估將定性因素(例如營運中斷的可能性、租戶偏好的轉變及不斷演變的建築規範)，並對比潛在財務影響。為確定氣候相關風險相較於其他業務風險的重要性排序，本集團將其納入我們既定的年度環境、社會及管治的重要性評估中。此過程確保氣候相關議題根據其對業務韌性的潛在影響及對持份者的重要性進行系統性排序。

本集團透過定期物業巡查、維修檢討、公用服務耗量追蹤，以及定期審視本地氣候法規，持續監察優先排序的氣候相關風險及機遇。此監察過程中的重大發現將上報董事局以作監督。於報告期間，本集團管理氣候相關風險的流程與上一個報告期間相比並無重大變動。

指標及目標

中華汽車致力透過具針對性及可量化的措施以減少我們對環境的影響。在過往年度訂立初步目標的基礎上，本集團透過分析歷史環境數據，並參考我們與同業的表現比較，制定了我們的量化目標。該等目標旨在推動持續改善，確保環境管理措施能有效且貫徹的在本集團營運中實施。

以本報告期間為基準，本集團於2030/31財政年度的環境、社會及管治目標概述如下：

範疇	**2030/31目標**
能源消耗及溫室氣體排放	耗電量密度及溫室氣體排放(範圍一及二)密度降低5%。
節約用水	淡水消耗密度降低5%。
社會	保持全體僱員零工作相關死亡、嚴重受傷及職業病。

此等目標旨在支持本集團的環境、社會及管治與氣候緩解工作，並參考《巴黎協定》及《香港氣候行動藍圖2050》的目標。本集團將繼續提升數據收集能力，並定期檢討該等目標，以確保隨著我們物業組合的發展而保持相關性及進取性。詳細的績效指標及環境數據載於「環境表現數據」一節。

資本運用

於報告期間，本集團並無就氣候相關措施作出重大資本開支或融資安排。用於升級節能設備(例如LED照明及空調系統)的開支已計入本集團的日常維修及資產翻新週期。

內部碳定價

本集團目前並無在我們的投資評估、資本分配或營運決策過程中採用正式的內部碳定價機制。氣候相關的考量主要是透過評估物業資產與營運的能源效益、營運表現，以及相關的長期成本影響來進行評估。

薪酬

本集團目前並無制定將氣候相關表現或環境目標與行政人員或僱員薪酬掛鈎的正式政策。

環境表現數據

指標	單位	2026	2025
溫室氣體排放			
直接(範圍一)溫室氣體排放[3]	公噸二氧化碳當量	9.1	10.1
間接(範圍二)溫室氣體排放[4]	公噸二氧化碳當量	51.9	52.8
總溫室氣體排放量(範圍一及二)	公噸二氧化碳當量	61.0	62.9
溫室氣體排放(範圍一及二)密度[5]	公噸二氧化碳當量／平方米	0.03	0.03
其他間接(範圍三)溫室氣體排放			
類別1－購買的商品和服務[6]	公噸二氧化碳當量	360.6	不適用[9]
類別2－資本貨品[7]	公噸二氧化碳當量	24.6	不適用[9]
類別13－下游租賃資產[8]	公噸二氧化碳當量	1,069.5	不適用[9]
資源消耗			
汽油	(千)千瓦時	37.6	41.9
外購電力[10]	(千)千瓦時	130.1	122.3
總能源消耗量	(千)千瓦時	167.7	164.2
能源消耗密度[11]	(千)千瓦時／平方米	0.08	0.07
總用水量	立方米	51	75
用水密度[12]	立方米／平方米	0.05	0.07

附註：

3. 直接(範圍一)溫室氣體排放包括本集團汽車消耗汽油的排放。排放量乃根據英國政府能源安全及淨零部(DESNZ)發佈的《公司報告溫室氣體換算系數》計算。

4. 間接(範圍二)溫室氣體排放包括本集團自有營運(不包括租戶消耗)的外購電力。排放量乃採用地點基準法，使用報告期間香港電力供應商提供的最新排放系數計算：港燈(0.59公斤二氧化碳當量／千瓦時)及中電(0.39公斤二氧化碳當量／千瓦時)。

5. 溫室氣體排放總密度按本集團物業組合總樓面面積(不包括租戶佔用區域)合併計算。

6. 其他間接(範圍三－類別1：購買的商品和服務)溫室氣體排放量乃採用開支基準法計算，將已採購貨品及服務的開支乘以美國環境經濟投入產出模型中相應溫室氣體排放系數計算。

7. 其他間接(範圍三－類別2：資本物品)溫室氣體排放乃採用開支基準法計算，將資本商品的開支乘以美國環境經濟投入產出模型中相應的溫室氣體排放系數計算。

8. 其他間接(範圍三－類別13：下游租賃資產)溫室氣體排放乃採用平均數據法計算，將總租賃樓面面積乘以香港政府機電工程署公佈的平均年度能源消耗數據，並套用本地電力公司相關的排放系數計算。

9. 本集團於本報告期開始報告其他間接(範圍三)溫室氣體排放，因此並無上一報告期間的可比較歷史數據。

10. 2025/26年度外購電力增加主要由於冷卻需求增加。

11. 能源消耗密度乃按本集團物業組合的總樓面面積(不包括租戶佔用面積)合併計算。

12. 用水密度乃按本集團物業組合的總樓面面積(不包括租戶佔用面積)計算。

社會

僱傭

本集團確保所有僱員充分了解其聘用條款及細則，有關條款符合香港法例並與本集團的人力資源政策保持一致。我們致力營造一個共融及非歧視的工作環境，保障所有員工免因性別、年齡、婚姻狀況、種族背景、宗教、國籍、殘疾或任何其他受法律保障的身份而遭受歧視。為落實此項承諾，本集團已採納《員工多元化政策》，訂明我們在各級員工(包括高級管理層)推動共融及多元化的方針。

關於薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、休息時間、平等機會、多元化、反歧視及僱員待遇及福利的法律及規例(包括但不限於《僱傭條例》(第57章)、《性別歧視條例》(第480章)、《殘疾歧視條例》(第487章)、《家庭崗位歧視條例》(第527章)、《種族歧視條例》(第602章)及《強制性公積金計劃條例》(第485章))，於報告期間並無發現任何違規情況。本集團已採納涵蓋招聘、僱員待遇及福利管理的人力資源政策，以確保全面遵守適用的法律及規例，同時致力營造公平、多元及共融的工作環境。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的僱傭相關事項：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	於2026年6月30日，本集團按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數明細：

	2026	2025
性別		
男性	14	14
女性	5	5
僱傭類型		
全職	16	16
兼職	3	3
年齡組別		
50歲或以下	2	3
50歲以上	17	16
地區		
香港	18	18
英國	1	1

關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	於2026年6月30日，本集團按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率明細：

	2026	2025
性別		
男性	0%	14%
女性	0%	0%
年齡組別		
50歲或以下	0%	0%
50歲以上	0%	13%
地區		
香港	0%	11%
英國	0%	0%

為貫徹員工多元化及反歧視的原則，本公司秉持性別平等及公平的僱傭常規。於2026年6月30日，整體員工(包括高級管理層)中約有26%(2025年：26%)為女性。本公司致力逐步提升整體員工中的女性比例，同時恪守招聘、晉升及所有僱傭決定最終以候選人的才能、技能、經驗及貢獻為依歸的核心原則。

健康與安全

本集團致力為全體僱員提供健康及安全的工作環境，並遵守所有相關的法律及規例。

就規管工作場所安全及保障僱員免受職業危害的法律及規例(包括但不限於《職業安全及健康條例》(第509章))而言，於報告期間並無發現任何違規情況。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的健康與安全相關事宜：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	無(2025年, 2024年，2023年：無)
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	無(2025年：無)
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	辦公室配備急救箱、消毒搓手液及外科口罩，並由專責人員確保該等物品存量充足。辦公室及公共區域會定期進行消毒，以維持衛生的工作環境並減低健康風險。本集團已制定應急程序，包括應對極端天氣或突發事故的疏散程序及防護措施。僱員接受安全工作程序、正確使用設備及危害意識的培訓。

發展與培訓

本集團深知員工發展及職業培訓對支持個人事業發展及機構的長遠成功至關重要。本集團鼓勵僱員在適用情況下參與持續專業發展項目，以維持及提升技能水平。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的發展與培訓相關事宜：

關鍵績效指標	描述	參考及備註		
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	報告期間按性別及僱傭類別劃分的受訓僱員百分比：		
			2026	2025
		性別		
		男性	79%	77%
		女性	100%	100%
		僱員類別		
		高級管理層	100%	100%
		中級管理層	100%	100%
		非管理層	77%	77%
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	報告期間按性別及僱傭類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數：		
			2026	2025
		性別		
		男性	18小時	19小時
		女性	28小時	40小時
		僱員類別		
		高級管理層	37小時	65小時
		中級管理層	32小時	34小時
		非管理層	14小時	14小時

勞工準則

本集團的勞工準則建基於嚴格遵守所有適用的本地勞工法律及規例。我們在各營運層面對童工及強迫勞動採取零容忍政策。此政策自本集團成立以來一直實施，並由我們的法律顧問檢視，以確保持續符合最新監管要求。

就防止童工及強迫勞動的法律及規例而言，於報告期間並無發現任何違規情況。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的勞工準則：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	本集團已制定招聘政策，規定僅符合法定最低年齡要求的求職者方具資格受聘。為確保合規，所有獲選的求職者於招聘過程中均須提供有效的身份證明文件以核實年齡。
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	任何未達法定最低年齡的人士之申請將立即被拒絕。

營運常規

供應鏈管理

本集團的供應鏈主要包括從事物業發展、管理及維修的業務夥伴及第三方服務供應商，以及辦公室用品及服務供應商。雖然本集團的直接採購僅限於一般辦公室用品及設備，相關環境及社會風險甚微，但我們明白該等風險可能透過我們的業務夥伴而產生。為緩解該等風險，本集團會於甄選過程中考慮供應商的往績、聲譽及(如適用)環境、社會及管治表現。我們與主要業務夥伴保持持續溝通，以監察工作質素、服務標準及合規表現。本集團亦鼓勵供應商及服務供應商採納良好的環境、社會及管治常規，並將在適當情況下繼續加強我們的供應鏈管理方針。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的供應鏈管理相關事宜：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	於2026年6月30日，本集團於香港及英國合共有76名(2025年：89名)服務供應商。 本集團按地區劃分的服務供應商明細如下： 2026 2025 *按地區* 香港 95% 78% 英國 5% 22%
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	針對大型採購，本集團通常會向多個供應商索取報價，並評估其等的推薦資料、往績及相關經驗，作為甄選過程的一部份。為確保服務質素及持續合規，本集團監察獲批准之供應商，並於合約續期時重新評估其合適性。

供應鏈管理(續)

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	為更有效管理供應鏈中的環境及社會風險，本集團鼓勵僱員在商業條款相若的情況下，優先考慮具備良好環境、社會及管治標準的供應商、服務供應商及業務夥伴。本集團亦定期對我們的主要供應商、服務供應商及業務夥伴進行環境、社會及管治表現評估。本集團不會與任何在環境或社會議題方面聲譽不良的供應商、服務供應商或業務夥伴合作。
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	本集團鼓勵僱員以負責任的方式採購商品及服務，於甄選及續約過程考慮供應商的環境、社會及管治表現及影響。本集團亦定期評估我們的主要供應商及服務供應商的環境、社會及管治表現。我們在可行情況下會優先採用環保產品，且不會與任何在環境議題上聲譽不良的供應商合作。

產品責任

本集團致力為租戶提供優質產品及服務，並秉持明確標準，以確保貫徹及專業的租賃體驗。在交付物業前，本集團會安排租戶進行全面實地視察，讓準租戶熟悉物業設施並核實內部狀況，從而減低日後爭議的可能性。於每份租約開始時，亦會向租戶提供聯絡名單，以便有效處理租賃相關查詢及維修要求。為維持專業水平及監管合規，本集團僅會聘用持牌地產代理。

租戶問題一般涉及日常維修及保養。在收到相關要求後，本集團會迅速進行現場檢查、評估情況，並採取適當的補救措施。透過專責渠道高效處理該等日常維修需要，我們確保問題可及時解決及讓租戶滿意。

就健康與安全、廣告、標籤及資料私隱的適用法律及規例(包括但不限於《個人資料(私隱)條例》(第486章))而言，於報告期間並無發現任何違規情況。

產品責任(續)

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的產品責任相關事宜：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本集團的營運並不涉及產品銷售或運送。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	於報告期間，本集團接獲零宗租戶的產品及服務相關投訴(2025年：零)。
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	本集團尊重所有知識產權，公司電腦系統只容許使用授權軟件，禁止安裝未經授權的軟件。
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	在發出正式租賃要約前，本集團會檢查物業，並根據物業現有狀況及相關要約條款，準備詳細的工作計劃，列明預期交付狀況。在整個翻新過程中，本集團進行定期檢查，以監察進度，並確保所有維修工程在交付予租戶前符合本集團的質量標準。
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	在收集租戶個人資料前，本集團會清楚解釋收集該等資料的目的及擬定用途。所收集的資料嚴格用於備存記錄及防止罪案。為保障租戶私隱，個人資料會根據既定的資料保障常規安全儲存及定期銷毀。本集團已實施保密政策，確保所有機密資料獲妥善保護。所有僱員在受僱期間及離職後，均受相關保密責任約束。

反貪污

本集團致力在所有業務營運中維持高道德標準及專業操守水平。為貫徹此承諾，本集團已採納《反貪污及賄賂政策》，為僱員提供識別及處理潛在賄賂及貪污風險的指引。任何僱員如被發現涉及欺詐、不誠實或嚴重疏忽職守等不當行為，將被即時解僱。此外，本集團已制定《舉報政策》，鼓勵僱員及外部持份者(包括客戶、供應商、債權人及債務人)以保密及匿名方式，直接向本公司審核委員會主席舉報涉嫌不當、失當或舞弊行為。此等政策及程序提供明確的舉報渠道及提出疑慮的指引，並向舉報人保證，凡基於真誠及善意所作的舉報均受保障，不會遭到解僱、不公平對待或任何形式的報復。

就有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律及規例(包括但不限於《防止賄賂條例》(第201章))而言，於報告期間並無發現任何違規情況。

反貪污(續)

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的反貪污常規：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	於報告期間，本集團或我們的僱員並無涉及已審結的貪污訴訟案件(2025年：零)。
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	作為預防措施的一部分，本集團會計部負責監督所有財務交易，並要求所有收支款項均須附有適當文件及記錄支持，以識別及防止僱員或本集團成員的潛在貪污行為。本集團制定《反貪污及賄賂政策》及《舉報政策》，提供清晰指引及直接向審核委員會主席安全舉報的渠道。
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	於報告期間，已向董事及員工提供反貪污重溫培訓，以加強彼等的意識及強化防範措施。

社區

社區投資

本集團深明社區支持對我們的長遠成功至關重要，因此鼓勵僱員參與義工活動，以培養關愛與互助的文化。

以下關鍵績效指標反映本集團於報告期間的社區投資相關事宜：

關鍵績效指標	描述	參考及備註
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	本集團明白社區的需求多元且不斷轉變。因此，我們對社會貢獻採取廣泛及包容性的方針。
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	本集團透過董事及僱員的個人貢獻支持社區參與。部分董事積極於非牟利機構、宗教團體、互助組織及本地社區協會擔任管理或顧問職務。本集團亦鼓勵員工在正常辦公時間以外參與義務社區服務。

聯絡我們

本集團歡迎並重視對本環境、社會及管治報告與其他與可持續發展相關事宜的任何意見及建議。請透過ir@chinamotorbus.com.hk與我們聯絡。

中英文版本如有任何歧義或不一致之處，概以英文版本為準。

企業管治報告

中華汽車有限公司(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)致力維持高水平的商業道德及企業管治。本公司相信,以公開、問責及負責任的方式經營業務,並維持良好的管治常規,對保障本集團及其股東的長遠利益至關重要。本報告重點闡述本公司於截至2026年6月30日止年度的主要企業管治常規及活動。

企業管治守則

於截至2026年6月30日止年度期間,本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1所載《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)中適用於本集團的所有原則。除一項偏離外,本公司已遵守《企業管治守則》之所有相關守則條文,詳情已載於本報告「風險管理及內部監控系統」一節中。

本公司董事(「董事」)局(「董事局」)不時檢討及完善企業管治政策,以確保持續符合《上市規則》的最新規定。

企業文化

健康的企業文化是良好管治的核心,亦是本公司實現使命(即提供優質物業及服務,為持份者創造長遠價值)的基石。企業文化被界定為本公司在營運及與持份者關係中所展現的共同價值觀、態度及行為。董事局確立並將本公司的宗旨、價值觀及策略與其文化保持一致,以支持可持續成功。董事局及管理層透過以身作則、有效溝通、穩健政策及程序,以及清晰的薪酬與績效管理框架,培養本公司「誠信、可持續性、優質及穩健」的核心價值,從而在整個組織內推廣理想的企業文化。問責精神亦已融入企業文化之中,不斷鞏固本公司依法、合乎道德及負責任行事的承諾。本公司透過多種渠道(包括員工及持份者交流、接獲的投訴、舉報報告、員工流失率,以及任何違反監管規定的情況)監察其文化的健康狀況,以識別潛在關注範疇。

創造長遠價值

本集團透過本公司、其附屬公司及合營企業所持有之投資物業帶來的長遠資本增值及租金收入,以及物業發展銷售所產生之盈利創造價值。展望未來,本集團將繼續審慎物色有利的投資機會,以提升股東價值。

董事局

董事局組成

於本報告日期,董事局由八名董事組成,其中四名為獨立董事,佔董事局成員超過三分之一。經提名委員會對董事局的多元化組合及技能表進行檢討,董事局認為其組成反映了技能、知識及經驗的均衡組合,並具備適當比例的執行董事及非執行董事。各董事均是基於其技能、經驗、才能及對本集團及其業務作出貢獻的潛力而獲委任。

董事局組成(續)

於截至2026年6月30日止年度及至本報告日期，董事連同其任期及自上次重選以來的服務年期載列如下：

董事	任期(年)	自上次重選以來的服務年期(年)
執行董事		
顏亨利醫生(主席)	50.3	0.8
翁順來(行政總裁)	4.6	0.8
Michael John MOIR	5.8	0.8
非執行董事		
顏淑嫻醫生	1.3	0.8
獨立非執行董事		
Anthony Grahame STOTT	24.2	0.8
陳智文	12.5	0.8
周明德醫生	9.8	0.8
Lynne Jane ARNETT	2.1	0.8

董事的簡歷(包括彼等之關係(如適用))已載於2026年年報第45至第46頁之「董事及高級行政人員簡介」一節中。

董事局會議及股東大會出席情況

於截至2026年6月30日止年度，共舉行四次董事局會議及一次股東週年常會(「股東週年常會」)，董事出席該等會議之情況載列如下：

董事	董事局會議出席次數／可出席次數	股東週年常會出席次數／可出席次數
執行董事		
顏亨利醫生(主席)	4/4	1/1
翁順來(行政總裁)	4/4	1/1
Michael John MOIR	4/4	1/1
非執行董事		
顏淑嫻醫生	4/4	1/1
獨立非執行董事		
Anthony Grahame STOTT	4/4	1/1
陳智文	4/4	1/1
周明德醫生	4/4	1/1
Lynne Jane ARNETT	4/4	1/1

董事局運作

本公司由一個有效的董事局領導，董事局以本公司利益為依歸，作出客觀及獨立的判斷。本公司管理層密切監察對企業事務及業務運作產生影響的法律及法規之任何重大變動，以及會計準則之更新，並於中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的報告格式，以就本集團的表現、狀況及前景提供平衡、清晰及全面的評估。董事於董事局會議上獲得定期簡報，或獲提供最新資訊及資料，以確保彼等了解自身職責，尤其在涉及本公司或董事之披露責任發生變動的情況下。

董事局與管理層之間設有明確的職責劃分。董事局保留對重要事項(包括本集團的整體策略及政策、重大投資及重要承擔)之決策權，而本集團的日常管理及營運則授權予管理層負責。

獨立觀點和意見

董事局已設立可以確保獲得獨立觀點及意見的機制。用以維持該標準，董事局確保其至少三分之一(且最少三名)成員為獨立人士。本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)根據《上市規則》在切實可行情況下獲委任加入董事委員會以加強獨立監督。本公司提名委員會(「提名委員會」)在提名及委任獨立非執行董事時，嚴格遵守《上市規則》所載的獨立性評估準則，並須每年評估每名獨立非執行董事之獨立性，以確保彼等時刻均能行使獨立判斷。獨立非執行董事概無獲授予任何具績效掛鈎元素的股權薪酬，因該等安排或會損害彼等的客觀性及獨立性。任何董事(包括獨立非執行董事)若在合約或安排中擁有重大權益，均須就該特定董事局決議案放棄表決，且不得計入法定人數內。董事局已透過提名委員會於年內檢討該等機制的實施情況，並認為該等機制在確保董事局獲得獨立觀點及意見方面仍然有效。

本公司已根據《上市規則》第3.13條，收到各獨立非執行董事就其獨立性提交的年度確認書。於彼等任期內，概無獨立非執行董事參與本公司日常管理，亦無維持任何可能對其行使獨立判斷構成重大影響的關係。基於該等機制及提名委員會的評估，董事局認為所有獨立非執行董事(包括已在董事局任職超過九年者)繼續保持獨立性。

董事投入時間

所有董事應投入足夠時間及關注處理本公司事務，以有效履行其職責。彼等須於獲委任時向本公司披露其於其他上市公司或機構所擔任職務的數目及性質，以及其他重要任命；其後如有任何變動，亦須適時向本公司作出更新披露。有關披露須包括相關上市公司及機構的名稱，以及所涉及的時間。

提名委員會已就截至2026年6月30日止年度每名董事對董事局投入的時間及作出的貢獻進行年度檢討及評估。委員會根據涵蓋董事局參與度、對本公司業務的熟悉程度、其他重要外部職務、誠信及經驗的評估準則，檢視了董事的技能組合、會議出席紀錄、培訓參與情況及其他重要外部職務投入的時間。委員會信納每名董事均：(a)於年內舉行的所有會議中保持良好出席率並積極參與討論；(b)無同時擔任超過六間上市公司的董事職務，且並無因其他重要外部職務的性質或複雜性而造成過重負擔；(c)具備誠信，並具有切合其於董事局及董事委員會職務之技能；及(d)熟悉本集團業務，並參與持續專業培訓以掌握影響本集團的監管、業務及其他相關事宜的最新發展。基於上述評估結果，委員會認為每名董事均已投放足夠時間履行職務，對董事會作出積極貢獻，並已有效履行其等的職責。

董事入職培訓及持續專業發展

每名新獲委任之董事均會獲提供有關其作為董事的法律及其他責任，以及董事局及本集團之角色與運作的簡報及迎新培訓。本公司亦向所有董事提供適時及適當的資料(包括每月更新資料)，使董事能夠就本集團的表現作出知情評估，並有效履行其職務。

董事入職培訓及持續專業發展(續)

持續培訓有助董事掌握本集團所面對的最新趨勢及議題，並使其能更新及重溫有效履行職責所需之技能與知識。除每月接收更新資料外，董事於截至2026年6月30日止年度期間，透過畢馬威會計師事務所舉辦的課程參與持續專業發展。相關課程包括網上研討會、簡報及閱讀資料，涵蓋多項重要主題，包括上市公司董事及委員會成員的職責、企業管治及可持續發展、經濟及資本市場發展、財務報告、稅務及風險管理、監管更新、以及數碼及資訊科技。部份董事亦參加由其他專業機構舉辦的外部研討會及網上研討會，探討相關主題。此外，廉政公署(「廉政公署」)安排之反貪污培訓網上研討會及其他相關資料，亦已提供予董事，以加強彼等的防貪意識。所有董事均須每年確認其培訓紀錄。董事於年內所接受的培訓摘要如下：

	培訓形式		
董事	**外部培訓[1]－已完成時數及涵蓋主題**	**自學[2]－已完成時數及涵蓋主題**	**全年完成培訓總時數**
執行董事			
顏亨利醫生(主席)	4.9 (a)至(d)及(f)	10 (a)至(f)	14.9
翁順來(行政總裁)	11.9 (a)至(d)及(f)	16 (a)至(f)	27.9
Michael John MOIR	21 (a)至(f)	20 (e)及(f)	41
非執行董事			
顏淑嫻醫生	–	12 (a)至(f)	12
獨立非執行董事			
Anthony Grahame STOTT	4.25 (a), (c)至(e)	40 (a)至(e)	44.25
陳智文	2.5 (a)至(d)及(f)	50 (a), (b), (d)至(f)	52.5
周明德醫生	4.9 (a)至(d)及(f)	50 (a)至(f)	54.9
Lynne Jane ARNETT	4.9 (a)至(d)及(f)	15 (a), (e)及(f)	19.9

主題

(a) 董事會、其轄下委員會以及董事的角色、職能及責任，以及董事會效能。

(b) 本公司在香港法例及《上市規則》下的責任及董事職責，以及與履行該等責任及職責有關的主要法律及監管發展(包括《上市規則》的更新)。

(c) 企業管治及環境、社會及管治事宜(包括與發行人及其業務有關的可持續或氣候相關風險及機遇方面的發展)。

(d) 風險管理及內部監控。

(e) 與本公司有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新。

(f) 其他範疇，包括但不限於整體經濟、資本市場、財務報告、稅務、人工智能(AI)、資訊科技或數據安全。

附註：

1. 外部培訓包括由專業機構或監管機構(如獨立核數師、股份登記處、專業團體、廉政公署及聯交所)舉辦的相關網絡研討會、研討會、會議及／或論壇。
2. 自學包括閱讀期刊、最新資訊及／或資料、觀看影片及參加電子學習課程。

董事局表現評核

本公司每兩年對董事局表現進行一次評核，有關評核的詳情將於下一份年報中披露。

提名、委任及重選

提名委員會及董事局不時檢討董事局的組成。於考慮新董事委任時，提名委員會及董事局會仔細評估候選人，以確保彼等具備所需的熱誠、時間投入及專業知識，同時適當考慮彼等為董事局整體帶來的互補多元性。基於提名委員會的意見，董事局會就董事的選舉或重選向股東提出建議，並提供相關資料以便股東作出知情決定，且在必要時委任董事以填補臨時空缺或作為董事局的新增成員。

根據本公司《組織章程細則》(「章程細則」)，董事須於股東週年常會(「股東週年常會」)上退任。任何由董事局委任以填補臨時空缺或作為董事局新增董事，其任期至獲委任後的下屆股東週年常會為止。所有退任董事均合資格重選連任。

所有非執行董事(包括獨立非執行董事)並無特定任期，惟須於每屆股東週年常會退任及重選連任。

於2025年12月5日舉行的股東週年常會上，所有董事已退任並獲正式重選連任。於即將舉行的股東週年常會上，所有退任董事均符合資格並願意重選連任。有關退任董事的資料(包括董事局認為任何長期在任的獨立非執行董事仍然具獨立性並應獲重選的理由)，已載於隨本年報一併向股東提供的通函內。

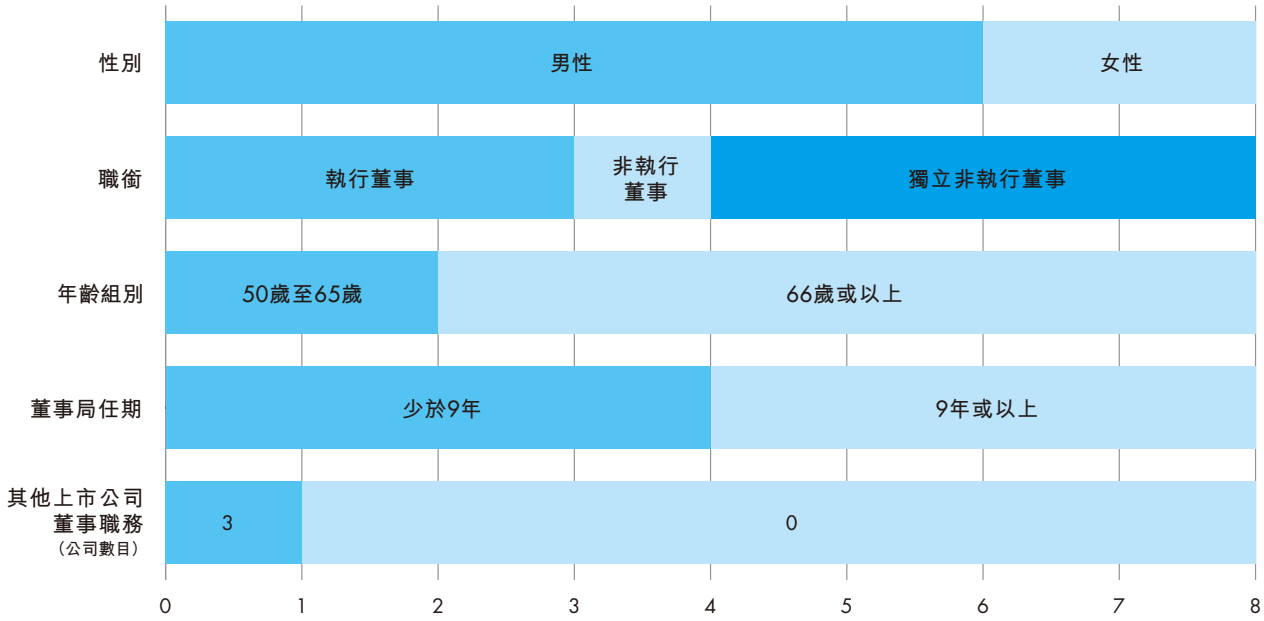
多元化

董事局認同，多元化的成員組合(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業經驗之差異)有助帶來更廣泛的觀點，鼓勵建設性挑戰，並提升整體決策質素。根據本公司之《董事局多元化政策》，該政策訂明實現及維持董事局多元化的目標及方針，甄選董事局候選人的最終決定，乃根據客觀準則並基於候選人的才能及潛在貢獻而作出。

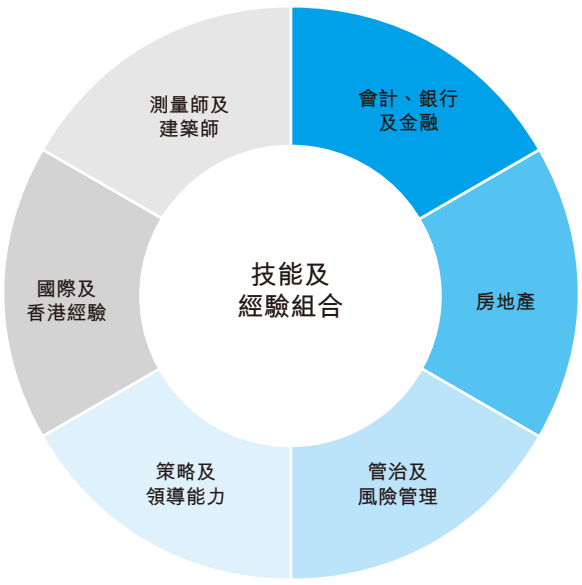
董事局目前具備涵蓋香港及其他司法管轄區的多元化經驗、專業技能及知識。經考慮董事局架構、本公司業務需要與策略目標以及其他相關因素後，提名委員會信納目前的董事局組成在知識、技能、經驗及觀點方面達至適當平衡。透過委任兩名女性董事(佔董事局成員總數25%)，本公司亦實現了性別多元化。本公司目標是維持董事局至少現有的女性董事比例，並期望於物色到合適人選時，進一步提升性別多元化。儘管董事局並無設定具體目標或時間表，然而董事局認為，於甄選合適候選人時應整體考慮多元化的各個層面。為此，董事局及提名委員會將在適當情況下運用多種渠道(包括推薦及獵頭公司)，以物色合適且合資格的董事候選人。

多元化(續)

董事局於2026年6月30日的多元化概況如下：



下圖顯示董事局所具備的技能及經驗組合，有關組合由提名委員會每年檢討：



多元化(續)

提名委員會至少每年檢討《董事局多元化政策》的實施情況及成效，以確保該政策對本公司仍然有效及適用，並符合良好的企業管治常規。提名委員會在評估截至2026年6月30日止年度董事局的多元化概況及技能表後，信納《董事局多元化政策》及其實施情況持續有效並切合本公司需要。

董事局於2025年採納《員工多元化政策》，訂明本集團對全體員工(包括高級管理層)共融與多元化的方針及承諾。該政策強調非歧視性的僱傭常規及程序，鼓勵協作、平等的培訓與發展機會，並會定期檢討政策的相關性及成效。於2026年6月30日，高級管理層(不包括董事)及一般員工(不包括高級管理層)的男女比例分別為1：1及2.8：1。經考慮其物業管理業務的性質，本公司認為本集團員工目前的性別多元化水平屬適當。展望未來，本集團將繼續監察員工多元化情況，並在適當情況下維持或提升多元化水平，以支持其在多元化與共融的企業目標。有關本集團員工(包括高級管理層)多元化情況的詳情，載於2026年報《環境、社會及管治報告》中「僱員」一節內。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由Anthony Grahame STOTT擔任主席，其他成員包括陳智文、周明德醫生、Lynne Jane ARNETT及顏淑嫻醫生。所有審核委員會成員均為非執行董事，其中大多數為獨立非執行董事。

審核委員會主要負責審閱本公司的財務資料、監管其財務匯報、內部監控及風險管理制度，以及與核數師維持適當關係。

於截至2026年6月30日止年度，審核委員會共舉行三次會議，以評估本集團風險管理及內部監控制度之成效，於提交董事局批准前審閱中期報告及年度業績，批准外聘核數師之酬金，並批核非核數工作的範圍及費用。委員會亦審議並向董事局建議重聘畢馬威會計師事務所為本公司外聘核數師，並批准其聘用條款。此外，委員會在執行董事及管理層避席的情況下與外聘核數師舉行會議，以討論任何重大核數事宜。各成員於該等會議的出席情況載列如下：

成員	會議出席次數／可出席次數
Anthony Grahame STOTT(主席)	3/3
陳智文	3/3
周明德醫生	3/3
Lynne Jane ARNETT	3/3
顏淑嫻醫生	3/3

審核委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)由Anthony Grahame STOTT擔任主席，其他成員包括陳智文、周明德醫生、Lynne Jane ARNETT及顏淑嫻醫生。所有薪酬委員會成員均為非執行董事，其中大多數為獨立非執行董事。

薪酬委員會負責制定本公司的薪酬政策並向董事局提出建議，以及檢討董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會擔當顧問角色，向董事局提出建議，惟董事局保留批准本公司執行董事、非執行董事及高級管理人員薪酬的最終權力。

於截至2026年6月30日止年度，薪酬委員會共舉行兩次會議，以檢討本公司的薪酬政策，以及考慮及向董事局建議個別董事及高級管理人員的薪酬待遇。各成員於該等會議的出席情況如下：

成員	會議出席次數／可出席次數
Anthony Grahame STOTT (Chairman)	2/2
陳智文	2/2
周明德醫生	2/2
Lynne Jane ARNETT	2/2
顏淑嫻醫生	2/2

薪酬委員會之職權範圍已載於本公司網站及聯交所網站。

根據《企業管治守則》守則條文第E.1.5條，截至2026年6月30日止年度高級管理人員(不包括執行董事，彼等的薪酬已於財務報表附註6披露)按薪酬組別劃分的薪酬載列如下：

薪酬組別	人數
港幣1,000,000元至港幣2,000,000元	2

提名委員會

提名委員會由董事局主席顏亨利醫生擔任主席。其他成員包括Anthony Grahame STOTT、陳智文、周明德醫生及Lynne Jane ARNETT，彼等均為獨立非執行董事。

提名委員會之主要職責包括至少每年檢討董事局的架構、人數及組成，協助董事局編製董事局技能表，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。委員會亦負責物色具備合適資格人士，挑選並提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；評估獨立非執行董事的獨立性；檢討各董事對董事局時間投入及貢獻。此外，委員會亦就董事的委任或重新委任及繼任規劃提出建議，支援董事局定期評核其表現，並檢討董事局及員工多元化政策。

於截至2026年6月30日止年度，提名委員會共舉行兩次會議，以檢討董事局的架構、人數、組成及多元化情況，評估各董事對董事局所投入的時間及貢獻，評估獨立非執行董事的獨立性，並就退任董事於股東週年常會上重選連任向董事局提出建議。委員會亦檢討並向董事局建議採納《董事局多元化政策》。各成員於該等會議出席的情況如下：

成員	會議出席次數／可出席次數
顏亨利醫生(主席)	2/2
Anthony Grahame STOTT	2/2
陳智文	2/2
周明德醫生	2/2
Lynne Jane ARNETT	2/2

本公司參照於2025年7月1日實施的經修訂《企業管治守則》的若干新條文，於2025年8月29日修訂提名委員會的職權範圍。提名委員會最新的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)。經本公司作出具體查詢後，所有董事均確認，彼等於截至2026年6月30日止年度均已遵守《標準守則》所訂明之規定標準。

公司秘書

公司秘書為本公司僱員，直接向主席和行政總裁匯報。公司秘書透過確保董事局內部資訊有效流通，以及嚴格遵循其政策及程序，為董事局提供支援。公司秘書亦負責就管治事宜向董事局提供意見，並協助董事入職培訓及持續專業發展。公司秘書確認，彼於本財政年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

風險管理及內部監控系統

董事局責任及風險框架

有效的風險管理對本集團業務的長期增長及可持續發展至關重要。董事局確認其對本集團業務的整體策略及發展負責，並負責建立、維持及檢討本集團業務風險管理及內部監控系統的成效。董事局評估及釐定本集團在達成其策略目標時願意承受的風險性質及程度，包括但不限於重大的環境、社會和管治相關風險。董事局確認，該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅能就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本集團的風險管理框架結合「由上而下」的策略方針與「由下而上」的營運程序。透過「由上而下」的方針，董事局專注於釐定在達成本集團策略目標時願意承受之重大風險性質及程度。本集團各部門負責識別其自身的風險，並設計、實施及監察相關的風險管理及內部監控系統。而此「由下而上」的程序已融入本集團的日常營運。風險乃根據其影響的嚴重程度及發生的可能性排定優先次序，而風險管理與本集團的內部監控系統亦相互結合。

內部監控系統

本集團的內部監控系統建立在健全的監控環境之上，並建基於對高道德標準及專業精神的堅定承諾。本集團設有舉報機制，讓員工可直接向審核委員會主席報告關注事項而毋須擔心遭受報復，從而加強資訊及溝通渠道。任何員工若被發現犯有欺詐、不誠實或嚴重失職等不當行為，將遭即時解僱。內部監控架構亦具備清晰的組織架構，當中明確界定職責、問責機制、權限級別及職責劃分，並輔以穩健的監控活動以及監察與匯報機制。本集團定期檢討及更新風險管理政策及內部監控程序，以確保其繼續作為風險管理及內部監控系統的有效指引。

內幕消息

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控而言，本公司為遵守《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)及《上市規則》而採納的措施及監控摘要載列如下：

- 根據《證券及期貨條例》及《上市規則》在合理切實可行的情況下儘快披露內幕消息；
- 密切遵循證券及期貨事務監察委員會發出的《內幕消息披露指引》處理本公司事務；
- 嚴格禁止未經授權披露或使用機密或內幕消息；及
- 透過本公司既定的內部匯報程序及管理層對有關結果的審議，確保內幕消息得到妥善處理及發佈。

內部審核功能

本公司目前並無就《企業管治守則》條文第D.2.2條的建議設立獨立內部審核功能。董事局已就設立內部審核功能作出檢討，經考慮本集團現時的業務架構、規模、性質及複雜程度後，董事局相信目前並無需要設立內部審核功能。董事局及審核委員會將繼續每年檢討設立獨立內部審核功能的需要。

年度檢討

於截至2026年6月30日止年度，董事局透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控制度之成效進行年度檢討，涵蓋所有重大財務、營運及合規規控。檢討結果顯示，本集團對主要風險(包括氣候相關風險)之評估，以及風險管理及內部監控系統均無重大變動。此外，於本報告期間並無識別出重大監控缺失或弱點，且亦無過往期間尚未解決的重大弱點。

基於該項檢討及管理層所作出的確認後，董事局確認本集團的風險管理及內部監控系統乃屬適當及有效，符合《企業管治守則》原則D.2所載之目的。

截至2026年6月30日止年度的重大風險及監控及緩解措施

市場及經濟風險

本集團投資物業及發展項目之價值取決於香港及(較小程度上)英國的經濟狀況。該等狀況會影響本集團租賃及發展物業的需求。本集團透過密切監察經濟及物業市場趨勢，並根據市場需求調整銷售或租賃策略，以管理該等風險。

監管及合規風險

作為一間在香港及英國擁有物業的上市物業發展及投資公司，本集團受廣泛且快速演變的法例、法規及政府政策所規管。若未能遵守該等政策和法規，可能會對本集團聲譽造成不利影響，並削弱其達成主要目標的能力。本集團致力透過實施內部指引、員工培訓、檢討程序、由經驗豐富之內部專業人員進行持續監察，以及在適當情況下諮詢外部專家，以確保合規。

物業發展風險

本集團於柴灣內地段178號發展項目擁有重大的財務權益，當中建築成本、工程時間及售價均屬重大風險因素。本集團持續監察項目進度，以確保在項目預算及時間表內維持高質素標準。

財務風險

本集團並無負債，並持有大量港元、美元及英鎊的短期存款，因此，本隻團面對匯率波動及利率變動的風險。本集團因應發展責任及潛在機遇監察其外幣風險承擔。利率上升將增加庫務收入，本集團持續監察市場提供的利率，並同時確保存款不會過度集中於任何單一銀行。

氣候相關風險

有關本集團所面對的主要氣候相關風險詳情，載於本年報第12至第29頁的《環境、社會及管治報告》。

舉報及反貪污政策

本集團致力在業務營運中維持高水平的道德標準及專業操守。本集團已採納《反貪污及賄賂政策》，為僱員在識別及處理賄賂及貪污行為方面提供指引。

任何被發現干犯欺詐、不誠實或嚴重失職等不當行為的僱員將被即時遣解僱。本集團亦已制定《舉報政策》，鼓勵僱員及外部持份者(如客戶、供應商、債權人及債務人)以保密及匿名方式，向審核委員會主席舉報任何涉嫌不當、失職或舞弊行為。此等政策及程序確立了清晰的舉報渠道，並保證任何真誠及善意作出舉報的人士或實體均會獲得全面保障，免受解僱、迫害或任何形式的報復。

有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律及法規(包括《防止賄賂條例》)方面，於本報告期內並無發現任何違規情況。

核數師

本公司已委聘畢馬威會計師事務所為截至2026年6月30日止財政年度的核數師。畢馬威於年內所提供的核數及稅務服務之費用分別約為港幣500萬元及港幣70萬元，該等費用已由審核委員會審閱。

畢馬威會計師事務所已確認，其根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》獨立於本集團。首席核數合夥人須每七年輪換一次，現任首席核數合夥人於本集團截至2023年6月30日止財政年度之核數首次獲委。委聘核數師所提供非核數服務須受本集團之內部政策規管，以確保該等服務不會損害畢馬威之獨立性或客觀性。

審核委員會已審閱畢馬威會計師事務所之獨立性及其工作質素，並對畢馬威之工作、獨立性、客觀性、資歷、專業知識、資源及核數程序之成效感到滿意。審核委員會向董事局建議重新委任畢馬威為本公司截至2027年6月30日止財政年度的核數師，以供股東於應屆股東週年常會上考慮。經審慎考慮並根據審核委員會之建議，董事局已決議建議股東於應屆股東週年常會上重聘畢馬威會計師事務所為本公司截至2027年6月30日止財政年度之核數師，並授權董事釐定其酬金。

董事對財務報表的責任

董事確認彼等對編製本集團財務報表之責任。核數師就其截至2026年6月30日止年度之報告責任所作出的聲明，載於本年報第47頁至第50頁的《獨立核數師報告》中。

投資者關係

股東權利

股東週年常會為股東與董事局提供溝通之平台。股東週年常會通告於會議舉行前最少21日發出予全體股東。董事局主席及所有董事委員會之主席(或如彼等缺席則由相關委員會其他成員代行)將出席股東週年常會，以解答股東的提問。本公司核數師亦獲邀出席股東週年常會，以回應有關核數、會計政策及獨立性之問題。

遵照香港《公司條例》第566條，董事局可於其認為適當之任何時間，以及在持有本公司不少於二十分之一已發行股本(有關股本之所有屆期催繳股款或其他款項已悉數繳足)的持有人提出書面要求時，隨即著手召開股東特別大會。在此情況下，以下規定適用：

(a) 有關要求書必須述明會議之目的，經要求人士簽署，並遞交至本公司註冊辦事處。請求書可由數份格式相同的文件組成，每份文件須由一名或多名要求人士簽署。會議的召開必須為處理要求書所指明的事項；倘會議並非由董事局召開，則該會議僅限於處理該等事項。

(b) 倘董事局未能於遞交要求書後21天內召開股東特別大會，則要求人士或按所持股份價值計算佔大多數之要求人士可自行召開會議，惟會議僅可處理所指明之事項，而不得處理任何其他事務。任何以此方式召開的會議，必須於遞交要求書之日起計三個月內舉行。

股東可根據《公司條例》第615條及616條以及章程細則，將書面通知送達本公司註冊辦事處交由公司秘書代收，以於股東週年常會上提呈議案以供審議。

除於會議上退任之董事外，概無任何人士(除非獲董事局推薦參選)合資格於任何股東大會上膺選董事職位；若於發出會議通告翌日起計七天之期間內，本公司總辦事處接獲由合資格出席相關大會並於會上投票之股東(擬獲提名人士除外)發出的書面通知，表明其擬提名該人士參選，連同擬獲提名人士已簽署表明其願意參選的書面通知書(惟該人士須根據章程細則第110條具備參選資格)，則作別論。

股東通訊政策及股東參與

本公司已制定《股東通訊政策》,旨在促進與股東及投資者之有效溝通,並讓彼等能在知情的情況下行使其權力。本公司的政策為與股東及投資者保持持續及具建設性的對話,並確保有效及適時地發放資訊。為此,本集團設有公司網站(www.chinamotorbus.com.hk),適時提供公告、中期報告及年報告、通函、股東大會通告及其他資訊供查閱。股東及投資者可透過電郵(ir@chinamotorbus.com.hk)、傳真(852) 25561981)、郵寄至本公司註冊辦事處(香港北角英皇道510號港運大廈26樓2606–08室),致函本公司投資者關係部提出查詢、建議或意見,或於股東大會上提問。

於本回顧年度期間,本公司繼續按照其《股東通訊政策》透過多種渠道進行溝通及交流,其中,股東週年常會為與股東溝通的主要平台。彼等的參與促進了具建設性的交流,並使董事能客觀了解股東對影響本公司事項(包括管治及針對本公司企業策略的表現)之意見。

本公司第八十七屆股東週年常會已於2025年12月5日舉行,金體股東均獲邀出席、參與及投票。本公司全體董事均有出席該大會。所有董事委員會之主席及成員,連同外聘核數師畢馬威會計師事務所的代表均有出席,以解答股東的提問。問答環節促進了股東、董事局及高級管理層之間具建設性的對話,而任何需要進一步跟進的事項均已由公司予以妥善回應。

董事局已檢討年內《股東通訊政策》的執行情況。經考慮各個與股東交流的不同渠道後,董事會信納該政策已獲有效實施。

組織章程文件

於2025年12月5日舉行的股東週年常會上,已通過了一項特別決議案以採納新《組織章程細則》,藉此(其中包括)使本公司配合《上市規則》的最新修訂,包括擴大無紙化上市機制,以及允許使用虛擬會議技術舉行股東大會。此外亦納入了其他修訂,以確保本公司的公司章程文件符合最新《上市規則》及《公司條例》。更新後的章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

股息政策

董事局已採納《股息政策》,當中列明派付股息的原則。本公司《股息政策》的概要及對股息水平任何重大變動(如適用)的解釋,已載於第3至11頁的《董事報告書》內。董事局確認所作出的所有股息決定均遵從本公司之《股息政策》。

財政年度結束後的變動

本報告已涵蓋於2025/2026財政年度結算日後至本報告獲通過日期期間所發生的變動。

集團業績及股息

董事局宣佈，本集團截至2026年6月30日止年度的營業盈利為港幣5,200萬元，對比上年度之港幣7,700萬元，主要反映租金收入下降(主要源於2024年12月出售一項投資物業)及利息收入減少所帶來的影響，惟部分由屆期未領股息撥回之收益所抵銷。本集團經審核除税後股東應佔綜合虧損由上年度的港幣1.85億元收窄至本年度的港幣1.2億元，主要歸因於本集團及合營企業所持有投資物業之重估虧損淨值減少，部分則被上年度確認出售一項投資物業所錄得之港幣1.09億元非經常性溢利所抵銷。除税後股東應佔虧損主要由於本集團應佔由一間合營企業持有之寫字樓物業South Island Place約港幣2.09億元之重估虧損。投資物業之重估虧損淨值屬非現金性質，故不影響本集團之經營現金流。本集團整體財務狀況依然穩健。

董事將於2026年11月27日(星期五)舉行之股東週年常會上，建議向股東派付末期股息每股港幣1角，董事亦將建議向股東派付特別股息每股港幣1元7角，此兩項股息連同第一次中期股息每股港幣1角、特別股息每股港幣1元，及第二次中期股息每股港幣3角，將使本年度股息總額達每股港幣3元2角，而上年度則為每股港幣7元1角(此金額乃經考慮2024年12月出售投資物業後釐定)。

物業發展及投資摘要如下：

海德園(柴灣常安街99號柴灣內地段第178號)(「該物業」)

該物業由Windcharm Property Holdings Limited(由本集團持有20%權益及由太古地產有限公司持有80%權益之合營企業)的全資附屬公司發展，包括A地盤及B地盤，由一條橫跨常安街的行人天橋連接。

該物業命名為「海德園」，落成後將提供合共約64,500平方米的住宅及零售總樓面面積，其中包括A地盤的一幢住宅大樓(共258個住宅單位)及有蓋公共運輸交匯處；以及B地盤的兩幢住宅大樓(共592個住宅單位)、地面零售商鋪及地庫停車場(提供260個車位)。發展項目亦設有會所，提供30項高級室內及室外設施，包括25米室外游泳池、兒童游泳池、兒童遊樂區、健身室及獨特的羅馬浴室。

發展項目正按計劃推展，並在興建工程已達成多項里程碑。B地盤方面，第二座及第三座已於2025年8月29日獲發佔用許可證，並於2026年6月30日獲批轉讓同意書。A地盤方面，第一座已於2026年6月3日獲發佔用許可證，並於2026年8月10日獲批預售樓花同意書。A地盤現正進行內部裝修及園景工程，而公共運輸交匯處已於2026年7月18日投入運作。

海德園單位預售已於2025年9月6日展開。受惠於住宅物業市場氣氛改善，在合共482個已選定及推售的單位中，已售出405個單位。隨着第二座及第三座獲批轉讓同意書後，單位已於2026年7月起開始交付。因此，出售該等單位之影響將於下一年度的財務報表中反映。

B地盤若干精選單位已於2026年8月6日起作為「現樓」示範單位開放供準買家參觀。參觀示範單位之準買家可親身體驗單位之優越間格及高質素用料、裝修及家電設備，以及大型豪華會所設施、高層單位享有的開闊景觀，加上由公共運輸交匯處及其他服務本發展項目之路線所提供的完善及班次頻密的公共交通網絡，應可進一步刺激單位之銷售。未來將適時及穩妥地挑選及推出更多單位，以滿足客戶需求及提升項目價值。

South Island Place(香港香港仔黃竹坑道8號)

South Island Place為一幢樓高28層的現代化甲級寫字樓，總樓面面積為35,535平方米，由合營企業Hareton Limited持有，其50%股權由本集團(透過全資附屬公司Heartwell Limited)持有，其餘50%則由太古地產有限公司(透過其全資附屬公司Amber Sky Ventures Limited)持有。

於2026年6月30日，South Island Place約95%之寫字樓樓面面積已出租予優質租戶。

北角港運城、北角港濤軒及九龍佐敦道3號

於2026年6月30日，本集團位於港運城之寫字樓出租率為44%，而位於港運城的住宅單位出租率為100%。本集團位於港濤軒之住宅單位及零售單位出租率均為100%。本集團位於佐敦道3號之投資物業(包括附設傢俬設備之住宅單位及零售單位)之出租率為91%。

英國物業

本集團位於倫敦市中心之投資物業Scorpio House仍維持全數租出。於本財政年度進行租金檢討後，已就未來五年租賃期與租戶協定租金上調31%，租約將於2030年10月15日屆滿。

未來展望

根據政府於2026年8月14日公佈之數據，香港2026年上半年實質本地生產總值按年增長5.1%，預期本地經濟於2026年下半年將持續穩健增長。政府已將2026年全年實質本地生產總值增長預測由5月份檢討時之2.5%至3.5%，上調至最新檢討之3.5%至4.5%。

香港住宅物業市場於過去十二個月錄得顯著復甦，目前或正處於整固期。儘管私人住宅售價指數於2026年7月下跌0.5%，但本年首七個月樓價仍上升7.3%，並較一年前高11.6%。海德園發展項目受惠於住宅市場氣氛改善，銷售成績理想。整個發展項目合共850個單位，其中已推售482個單位，現已售出405個單位，佔已推售單位總數84%。儘管住宅市場短期內或會出現短暫放緩，惟董事局預期在現時的整固期結束後將會重拾增長。

本地零售物業市場方面，部分以旅客為主的購物區已見良好復甦，但鄰里商場及住宅屋苑零售空間仍面對本地消費模式轉變的壓力。整體而言，董事局預期本集團零售物業短期前景穩定。本地寫字樓市場方面，大量新增供應投入市場，當中包括2026年逾124萬平方呎及2027年預期的158萬平方呎。此外，核心區與非核心區租賃需求分化，非核心區持續受壓。投資市場方面，將舊商業物業改建為學生宿舍及教育相關設施等另類資產類別的需求正在增加。董事局預期，當新增寫字樓供應被逐步消化後，寫字樓物業的租金下行周期將緩和。

英國方面，財政部警告指，倘霍爾木茲海峽之干擾情況持續，今年英國經濟增長或僅為0.9%，2027年更可能低至0.3%。由於該國正觀望財政大臣賀理安(John Healey)於今年10月發表其首份財政預算案，商業氣氛依然疲弱。

正如本公司於今年2月發佈之中期報告所述，歸因於本集團出售一項位於英國的投資物業後令本集團之英國租金收入下降，本集團本財政年度的投資物業營業額較去年減少。然而，董事局預期隨著本集團投資於海德園發展項目之資金逐步回收，於下一財政年度及其後，本集團之財務收入及整體收益將會增加。

董事將繼續監察市場情況，並評估各項提升股東價值的機遇。

顏亨利醫生
主席

香港，2026年9月24日

董事及高級行政人員簡介

執行董事

顏亨利醫生，88歲，主席，自1976年起擔任本公司董事，彼為一名醫生，自1998年起擔任執行董事，亦為本公司提名委員會之主席、本公司附屬公司Island Communication Enterprises Limited、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited、Forever Vitality Limited及Affluent Dragon Island Limited之董事。根據《證券及期貨條例》之定義，彼為本公司之主要股東。顏醫生與顏潔齡為姊弟之親，與顏蘇雪文為叔嫂之親，二人均為本公司之主要股東(定義見《證券及期貨條例》)；與本公司非執行董事顏淑嫻醫生為父女之親。

Michael John MOIR, B.Sc.、M.Eng.、FRICS，76歲，自2020年11月27日起擔任本公司執行董事。MOIR先生曾於2017年至2019年擔任香港賽馬會CPS項目總監，並由2010年起至2016年擔任香港賽馬會物業部總監。MOIR先生亦於2009年至2010年期間擔任香港顧問公司M2 Strategic之主席，為地產發展商以及投資者提供領導和策略諮詢服務。在2003年至2009年期間，MOIR先生曾任英國房地產發展及管理顧問公司Inverleith Property Services Limited之董事。由2001年至2003年期間，MOIR先生擔任電訊盈科基建之董事總經理及盈科拓展之執行董事。MOIR先生曾於2000年至2001年擔任香港房屋署顧問，就有關公共房屋的發展政策和措施提供建議。1999年以前，MOIR先生為太古地產有限公司之董事及總經理。MOIR先生亦曾於1972年至1982年間就職於奧雅納，擁有九年工程顧問經驗。

翁順來，B.Soc.Sc.、LLB.、FCPA(HK)、FCCA(UK)、CPA(Australia)，63歲，自2022年3月1日起出任本公司執行董事，並自2022年1月3日起出任本公司之行政總裁。彼亦為本公司附屬公司Island Communication Enterprises Limited、Communication Holdings Limited、Heartwell Limited、Island Communication Investments Limited、Grand Island Place Investments Limited、Oxney Investments Limited、Communication Properties Limited、Prosperous Orient Limited、Eaglefield Properties Limited、Forever Vitality Limited及Affluent Dragon Island Limited之董事。翁先生於1997年至2005年期間擔任中國移動有限公司之公司秘書及助理財務總監，於2005年至2015年期間擔任中國電信股份有限公司之公司秘書及副財務總監，並於2015年至2022年期間擔任中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司之公司秘書。翁先生亦曾於1988年至1995年擔任本公司之總會計師。

非執行董事

顏淑嫻醫生，53歲，自2025年起擔任本公司非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。顏淑嫻醫生為一名醫生，現任Guy's and St. Thomas, NHS Foundation Trust腫瘤科顧問醫生，作為一家每年接觸260萬名病患的機構之高級顧問，彼擁有豐富的管理和領導經驗，除了領導和推動機構內複雜的跨領域團隊外，彼亦曾領導轉型項目以引領及建立新服務，專注於利用有限的資源創造價值。彼曾參與治理、品質改進和審核覆檢工作，並擔任慈善機構董事會的醫療顧問。顏淑嫻醫生畢業於倫敦大學，獲得醫學學士(一級榮譽)學位。彼亦獲得Barts and The London School of Medicine and Dentistry的醫學學士和外科學士學位，及Imperial Colleage London的博士學位。顏淑嫻醫生乃本公司主席兼執行董事及主要股東顏亨利醫生之女兒，亦為本公司兩名主要股東顏潔玲及顏蘇雪文之侄女。

獨立非執行董事

Anthony Grahame STOTT, B.Sc.、F.F.A.、ACCA準會員，72歲，自2002年起擔任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。彼於2019年2月1日至2024年3月31日擔任英國精算師協會管理委員會主席，並於2013年9月24日至2022年11月23日擔任一家在倫敦證券交易所主版上市之英國公司Fidelity Asian Values PLC之董事，及於2010年12月1日至2015年12月1日擔任一家在倫敦證券交易所另類投資市場上市之英國公司Jelf Group PLC之董事。彼是一名精算師，於1982年至2002年期間任職於一間享譽國際之精算及管理顧問公司華信惠悅顧問有限公司，於1992年至1996年期間擔任香港董事總經理，及於1995年至2002年期間擔任亞太區董事。彼曾於1984年擔任香港精算師學會會長，亦曾擔任多個香港政府諮詢委員會成員。

陳智文，M.B.A.、B.A.，72歲，自2014年起擔任本公司獨立非執行董事。亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。陳先生為亞洲金融集團(控股)有限公司執行董事、建生國際集團有限公司獨立非執行董事，及激成投資(香港)有限公司獨立非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。陳先生亦為銀聯信託有限公司之董事會成員。彼亦為香港中華總商會常務會董、香港汕頭社團總會的名譽會長及香港潮陽同鄉會當屆榮譽會長。陳先生分別為東華三院及香港小交響樂團有限公司之投票委員及太平山扶輪社特許會員。

周明德醫生，74歲，自2016年起擔任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。周醫生為一名醫生。曾於瑪麗醫院擔任醫院管理團隊成員，累積16年醫院行政管理經驗。彼積極參與志願社區服務，現為香港南區健康中心督導委員會顧問、香港仔街坊會健康服務管理委員會顧問、瑪麗醫院同儕會副主席及及心築協會有限公司榮譽顧問。

Lynne Jane ARNETT，71歲，自2024年起擔任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。Ms. ARNETT畢業於威爾斯大學科技學院，獲得建築學理學士(榮譽)學位及建築學士學位，彼亦為英國皇家建築師學會的成員。彼現為香港一家具創意的建築公司思聯建築設計有限公司的高級協理，並擁有個人獨資公司L Jane Arnett Architecture + Design。ARNETT女士在香港、中國和東南亞地區的建築和室內設計專案管理方面擁有豐富及多元化經驗。

高級管理人員

阮耀達，BBA(Hons)、FCCA、CPA，64歲，自1999年出任本公司總會計師，阮先生於2020年11月27日至2022年1月2日出任本公司署理行政總裁。擁有逾40年會計經驗。

朱麗珊，BA(Hons)、MCG、FCG、HKFCG(PE)，51歲，自2024年11月1日起擔任本公司公司秘書，擁有逾20年上市及私人公司的公司秘書、企業管治及合規職能經驗。

有關董事及最高行政人員於本公司股份之權益詳情，請參閱本年報「董事局報告書」中標題為「董事及最高行政人員於股份之權益」一節。

獨立核數師報告

KPMG

致中華汽車有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第51頁至94頁的中華汽車有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2026年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表,以及附註,包括重大會計政策資訊和其他解釋資訊。

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2026年6月30日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項(續)

貴集團及　貴集團合營企業擁有的投資物業(「投資物業」)的估值	
請參閱綜合財務報表附註1(g)(i)之會計政策及附註9及11	
關鍵審計事項	**我們的審計如何處理該事項**
截至2026年6月30日，　貴集團在香港及英國持有投資物業組合，其公平價值合共為港幣14.73億元，佔　貴集團總資產的22%。 此外，　貴集團也經合營企業持有於香港之投資物業的權益，該等權益以權益法於綜合財務報表入賬。　貴集團於2026年6月30日之合營公司投資為港幣20.44億元，佔　貴集團總資產的31%。該等合營公司所擁有之投資物業的權益佔合營企業轄下資產之重要部份。 貴集團及　貴集團合營企業所擁有之投資物業包括辦公室、零售商舖、住宅物業、工業物業及停車位。 貴集團投資物業的公平價值是由董事根據合資格獨立測量師按專業標準編備的估值進行評估。在評估投資物業的公平價值時，管理層及獨立測量師要作出不少判斷及假設，其中包括採納何種估值方法、資本化比率及市場租金等。於截至2026年6月30日止年度之綜合收益表中，集團投資物業之公平價值下跌淨值為港幣4百萬元，而由合營企業擁有的投資物業的公平價值之變動淨值則於應佔合營企業之虧損中反映。 我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關投資物業對　貴集團的綜合財務報表有一定的重要性，再加上投資物業的估值本質上具有主觀性，涉及重大的判斷和估計，因而增加了出錯或管理層可能偏頗的風險。	我們就評估投資物業的估值的審計程序包括以下程序： • 取得和查閱由外聘測量師行編備的估值報告，而董事據此評估投資物業的估值； • 評估外聘測量師的資歷、經驗及其對受評估物業的專業認識及考慮其客觀性； • 在我們的內部物業估值專業人員協助下，以他們的專業知識及經驗，與外聘測量師討論其估值方法，就估值中採用之估計及假設與及目前獲得的公開數據互相比較，(包括比較資本化比率、市場租金及可比較的市場交易)提出質詢；及 • 將　貴集團及合營企業向外聘測量師提供的租務資料(包括承諾租金和出租率)與相關合約和文件進行抽樣比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督　貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於　貴集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

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

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

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

2026年9月24日

綜合收益表

2026年6月30日止之年度(以港元計算)

	附註	2026 $000's	2025 $000's
營業額	2	40,568	53,063
財務收入	3	44,897	62,540
其他收入	4	7,233	1,614
員工成本	5(a)	(18,346)	(17,201)
折舊		(3,391)	(3,347)
其他營運支出	5(b)	(18,940)	(19,950)
營業盈利	2	52,021	76,719
應佔合營企業之虧損	11	(159,187)	(207,164)
應佔聯營公司之虧損	12	(8,862)	(3,140)
出售一項投資物業之盈利	9(c)	–	109,249
投資物業重估虧損淨值	9	(3,510)	(127,948)
因一家附屬公司終止海外業務而釋放之外滙儲備		–	(24,704)
除税前之虧損	5	(119,538)	(176,988)
所得税	7(a)	(636)	(7,516)
除税後股東應佔之虧損		(120,174)	(184,504)
每股虧損			
基本及攤薄	8	$ (2.66)	$ (4.08)

第58頁至94頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。應付本公司股東股息之詳情載於附註17(b)。

綜合全面收益表

2026年6月30日止之年度(以港元計算)

	2026 $000's	2025 $000's
本年度之虧損	(120,174)	(184,504)
本年度其他全面收益		
其後已或可能重新歸類為損益之項目：		
綜合時產生之滙兑差額	(31,656)	91,347
因一家附屬公司終止海外業務而釋放之外滙儲備	–	24,704
本年度其他全面收益	(31,656)	116,051
本年度股東應佔全面收益總額	(151,830)	(68,453)

第58頁至94頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

2026年6月30日(以港元計算)

	附註	2026 $000's	2025 $000's
非流動資產			
固定資產	9	1,557,601	1,569,938
合營企業投資	11	2,043,777	2,262,964
聯營公司投資	12	1,553,059	1,600,841
其他投資	13	11,771	13,950
		5,166,208	5,447,693
流動資產			
應收賬款、按金及預付費	14	7,369	7,554
當期可收回税款	16(a)	2,711	–
銀行存款		1,322,198	1,345,462
銀行結存及庫存現金		97,408	99,973
		1,429,686	1,452,989
流動負債			
應付賬款	15	37,540	40,780
當期應付税項	16(a)	2,651	4,322
		40,191	45,102
流動資產淨值		1,389,495	1,407,887
總資產減流動負債		6,555,703	6,855,580
非流動負債			
遞延税項	16(b)	46,241	49,587
資產淨值		6,509,462	6,805,993
股本及儲備			
股本	17(c)	92,537	92,537
其他儲備		6,416,925	6,713,456
總權益		6,509,462	6,805,993

經董事局於2026年9月24日核准並許可發出。

董事:顏亨利醫生

董事:翁順來

第58頁至94頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合權益變動表

2026年6月30日止之年度(以港元計算)

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

綜合權益變動表(續)

2026年6月30日止之年度(以港元計算)

		其他儲備				
	股本	其他物業重估儲備	遞延盈利儲備	損益賬	小計	總權益
	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's
於2025年7月1日	92,537	5,315	263,823	6,444,318	6,713,456	6,805,993
2025/2026年權益變動:						
就上一年度宣佈/批准之股息(附註17(b))	–	–	–	(94,960)	(94,960)	(94,960)
其他物業重估儲備可實現金額	–	(27)	–	27	–	–
就本年度宣派之股息(附註17(b))	–	–	–	(49,741)	(49,741)	(49,741)
	–	(27)	–	(144,674)	(144,701)	(144,701)
本年度虧損	–	–	–	(120,174)	(120,174)	(120,174)
本年度其他全面收益						
-綜合時產生之滙兑差額	–	–	–	(31,656)	(31,656)	(31,656)
	–	–	–	(31,656)	(31,656)	(31,656)
本年度全面收益總額	–	–	–	(151,830)	(151,830)	(151,830)
於2026年6月30日	92,537	5,288	263,823	6,147,814	6,416,925	6,509,462

因換算海外業務財務報表而引起之滙兑虧損共港幣150,510,000元(2025年:港幣118,854,000元)已計入損益賬中。

第58頁至94頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

綜合現金流動表

2026年6月30日止之年度(以港元計算)

	2026 $000's	2025 $000's
經營活動		
營業盈利調整項目：	52,021	76,719
－折舊	3,391	3,347
－其他投資股息收入	(568)	(682)
－利息收入	(44,752)	(58,008)
－出售固定資產收益	(3)	–
－其他投資未實現收益淨額	(3,144)	(2,416)
－其他投資實現收益淨額	(56)	–
－兑滙虧損／(收益)	3,422	(2,699)
營運資金變動前營業盈利	10,311	16,261
應收賬款、按金及預付費減少／(增加)	546	(293)
應付賬款減少	(5,276)	(7,022)
經營業務現金流入	5,581	8,946
已付税項		
－已付香港利得税	(3,909)	(3,762)
－已付海外税項	(4,252)	–
經營活動(所用)／所得現金淨額	(2,580)	5,184
投資活動		
出售一項投資物業所得淨額	–	454,174
出售其他投資所得淨額	5,382	–
購買固定資產	(863)	(261)
原本到期日超過3個月之銀行存款(增加)／減少	(165,732)	66,349
來自合營企業之股息收入	20,000	18,000
其他投資股息收入	568	682
已收利息	44,307	60,386
貸款予一家聯營公司	–	(292,800)
一家聯營公司歸還貸款	38,920	–
一家合營企業歸還貸款	40,000	57,000
投資活動(所用)／所得現金淨額	(17,418)	363,530

綜合現金流動表(續)

2026年6月30日止之年度(以港元計算)

	2026 $000's	2025 $000's
融資活動		
股份回購	–	(3,015)
已派股息	(142,559)	(320,632)
融資活動所用現金淨額	(142,559)	(323,647)
現金及現金等價物(減少)／增加	(162,557)	45,067
滙率變動之影響	(28,072)	78,615
於7月1日之現金及現金等價物	1,335,607	1,211,925
於6月30日之現金及現金等價物	1,144,978	1,335,607
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行存款	1,322,198	1,345,462
減：原本到期日超過3個月之銀行存款	(274,628)	(109,828)
銀行結存及庫存現金	97,408	99,973
	1,144,978	1,335,607

第58頁至94頁之財務報表附註為本財務報表之一部份。

（以港元計算）

1. 重要會計政策

(a) 遵例聲明

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

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

(b) 財務報表編製基準

截至2026年6月30日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有各聯營公司及合營企業的權益。

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

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

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

(c) 會計政策變動

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

本集團並無應用任何於當前會計期間仍未生效之新訂準則或詮釋（見附註21）。

(d) 附屬公司

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

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

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

1. 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業

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

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

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

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

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

(f) 權益工具投資

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

投資會於本集團承諾購入/出售投資當日確認/終止確認有關投資。

(g) 固定資產

(i) 投資物業

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

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

1. 重要會計政策(續)

(g) 固定資產(續)

(ii) 其他物業及固定資產

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

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

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

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

(h) 折舊

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

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

(i) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利,則該合約為租賃或包含租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用,並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益,則資產的控制權發生讓渡。

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

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

1. 重要會計政策(續)

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融資產之信貸虧損

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

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

(ii) 其他非流動資產之減值

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

如果發現有減值跡象,便會估計可收回的數額。

— 計算可收回數額

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

— 確認減值虧損

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

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化,便會將資產減值虧損轉回。

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

(iii) 中期財務報告及減值

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

1. 重要會計政策(續)

(k) 應收賬款及其他應收款

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

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

(l) 應付賬款及其他應付款

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

(m) 現金及現金等價物

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

(n) 僱員福利

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

(o) 所得稅

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

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

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

1. 重要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

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

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

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

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

遞延稅項資產及負債僅於若干條件獲達成後方可抵銷。

(p) 撥備、或有負債及虧損合約

(i) 撥備及或有負債

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

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

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

(以港元計算)

1. 重要會計政策(續)

(p) 撥備、或有負債及虧損合約(續)

(ii) 虧損合約

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

(q) 收入及其他收入

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

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

(i) 經營租賃的租金收入

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

(ii) 股息收入

有牌價證券投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

(r) 外幣換算

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

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

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

1. 重要會計政策(續)

(s) 有關連人士

(a) 某人士或其近親家庭成員為與本集團有關連，如該人士：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層之成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：

(i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。

(ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩個實體均為相同第三方之合營企業。

(iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。

(v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關連之實體之僱員離職後福利計劃。

(vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)所識別之人士，對該實體有重大影響力，或是該實體(或該實體之母公司)之主要管理層之成員。

(viii) 該實體或該實體集團內(該實體作為其中一名成員)之任何成員公司向集團或集團母公司提供主要管理人員服務。

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

(t) 分部滙報

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

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

2. 營業額及分部滙報

(a) 營業額

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

本集團之營業額代表租金收入。

	2026	2025
	$000's	$000's
投資物業租金收入	40,568	53,063

茲將本集團於年度內之經營地域分析列述如下：

	集團營業額		營業盈利	
	2026	2025	2026	2025
	$000's	$000's	$000's	$000's
經營地域				
香港	30,866	34,954	20,387	34,448
英國	9,702	18,109	31,634	42,271
	40,568	53,063	52,021	76,719

此外，是年度集團應佔合營企業之營業額為港幣94,785,000元(2025年：港幣98,457,000元)。

(b) 分部滙報

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

物業發展及投資分部包含有關發展、興建、銷售及推銷本集團主要位於香港的銷售物業與物業租賃的活動。現時本集團之物業組合，包括零售、寫字樓及住宅，主要位於香港及倫敦。

財資管理分部包括管理本集團的上市證券投資、金融資產及其他財資運作等活動。

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

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

(以港元計算)

2. 營業額及分部滙報(續)

(b) 分部滙報(續)

(i) 分部業績、資產及負債

	物業發展及投資		財資管理		未分配		綜合總額	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's
營業額	40,568	53,063	–	–	–	–	40,568	53,063
財務收入	–	–	44,897	62,540	–	–	44,897	62,540
其他收入	–	–	–	–	7,233	1,614	7,233	1,614
總收入	40,568	53,063	44,897	62,540	7,233	1,614	92,698	117,217
分部業績	30,009	42,475	44,897	62,540	–	–	74,906	105,015
未分配費用淨額							(22,885)	(28,296)
營業盈利							52,021	76,719
應佔合營企業虧損	(159,187)	(207,164)	–	–	–	–	(159,187)	(207,164)
應佔聯營公司虧損	(8,862)	(3,140)	–	–	–	–	(8,862)	(3,140)
出售一項投資物業之盈利	–	109,249	–	–	–	–	–	109,249
投資物業重估虧損淨值	(3,510)	(127,948)	–	–	–	–	(3,510)	(127,948)
因一家附屬公司終止海外業務而釋放之外滙儲備	–	(24,704)	–	–	–	–	–	(24,704)
所得稅							(636)	(7,516)
除稅後股東應佔之虧損							(120,174)	(184,504)
年度內折舊	(167)	(152)	–	–	(3,224)	(3,195)	(3,391)	(3,347)
固定資產	1,473,567	1,483,294	–	–	84,034	86,644	1,557,601	1,569,938
其他投資	–	–	11,771	13,950	–	–	11,771	13,950
應收賬款、按金及預付費	1,701	2,295	5,431	4,986	237	273	7,369	7,554
當期可收回稅款	–	–	–	–	2,711	–	2,711	–
到期日超過三個月之銀行存款	–	–	274,628	109,828	–	–	274,628	109,828
現金及現金等價物	–	–	1,144,978	1,335,607	–	–	1,144,978	1,335,607
分部資產	1,475,268	1,485,589	1,436,808	1,464,371	86,982	86,917	2,999,058	3,036,877
合營企業投資	2,043,777	2,262,964	–	–	–	–	2,043,777	2,262,964
聯營公司投資	1,553,059	1,600,841	–	–	–	–	1,553,059	1,600,841
總資產							6,595,894	6,900,682
應付賬款	11,762	11,562	–	–	25,778	29,218	37,540	40,780
當期應付稅項	–	–	–	–	2,651	4,322	2,651	4,322
遞延稅項	–	–	–	–	46,241	49,587	46,241	49,587
分部負債	11,762	11,562	–	–	74,670	83,127	86,432	94,689
年度內增加之非流動資產(其他投資除外)	249	248	–	–	614	13	863	261

2. 營業額及分部滙報(續)

(b) 分部滙報(續)

(ii) 地域資料本集團的業務主要在香港(原籍地區)及英國兩個經濟環境中經營。

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

	香港		英國	
	2026	2025	2026	2025
	$000's	$000's	$000's	$000's
營業額	30,866	34,954	9,702	18,109
指定非流動資產	4,977,989	5,250,996	176,448	182,747

3. 財務收入

	2026	2025
	$000's	$000's
其他投資之股息收入	568	682
兌滙(虧損)／收益	(3,623)	1,434
利息收入	44,752	58,008
其他投資未實現收益淨額	3,144	2,416
其他投資實現收益淨額	56	–
	44,897	62,540

4. 其他收入

	2026	2025
	$000's	$000's
管理費	496	496
屆期未領股息撥回	6,672	525
其他	65	593
	7,233	1,614

(以港元計算)

5. 除税前之虧損

除税前之虧損經扣除／(計入)下列各項：

	2026 $000's	2025 $000's
(a) 員工成本		
界定供款退休金計劃供款	380	371
員工薪酬、工資及其他福利	17,966	16,830
	18,346	17,201
(b) 其他營運支出		
核數師酬金		
－核數費用	4,955	4,775
－税務服務	701	569
法律及專業費用	1,612	2,857
物業支出	8,572	8,062
差餉地租	402	421
其他	2,698	3,266
	18,940	19,950
(c) 其他項目		
租金收入減支出其中包括	(30,932)	(45,001)
－投資物業租金毛額	(40,568)	(53,063)
因一家附屬公司終止海外業務釋放外匯儲備之兑滙虧損	–	24,704
有關出售Albany House之相關核數師費用	–	1,081

6. 董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

(a) 董事及行政總裁

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

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼及其他福利	集團退休金計劃供款	總額
	$000's	$000's	$000's	$000's
2026				
執行董事				
顏亨利醫生	605	600	–	1,205
Michael John MOIR	400	600	–	1,000
翁順來	405	4,000	220	4,625
非執行董事				
顏淑嫻醫生	400	–	–	400
獨立非執行董事				
Anthony Grahame STOTT	600	–	–	600
陳智文	400	–	–	400
周明德醫生	400	–	–	400
Lynne Jane ARNETT	400	–	–	400
	3,610	5,200	220	9,030
2025				
執行董事				
顏亨利醫生	605	600	–	1,205
Michael John MOIR	400	600	–	1,000
翁順來	405	3,770	209	4,384
非執行董事				
顏淑嫻醫生(於2025年6月2日獲委任)	32	–	–	32
獨立非執行董事				
Anthony Grahame STOTT	600	–	–	600
陳智文	400	–	–	400
周明德醫生	400	–	–	400
Lynne Jane ARNETT(於2024年9月6日獲委任)	327	–	–	327
	3,169	4,970	209	8,348

6. 董事及行政總裁之酬金及五名薪酬最高之董事／僱員(續)

(b) 僱員

茲將集團屬下位列集團所聘五位最高薪人士(包括本公司董事、行政總裁及集團其他僱員)之內而非於財政年度內任何期間為本公司董事或行政總裁的三位僱員(2025年：二)在截至2026年6月30日止年度內的酬金分析如下：

(i) 酬金總額

	2026	2025
	$000's	$000's
基本薪金、房屋津貼及其他福利	4,431	3,086
退休金計劃供款	55	37
	4,486	3,123

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	人數	人數
零至1,000,000元	–	–
1,000,001元至1,500,000元	2	1
1,500,001元至2,000,000元	1	1
總數	3	2

7. 綜合收益表的税項

香港利得税準備乃按利得税兩級制提撥。於利得税兩級制下，合資格之法團(本集團之合資格法團為全資附屬公司Island Communication Investments Limited)之首港幣二百萬元應評税利潤會按8.25%計税，超過港幣二百萬元後之利潤則按16.5%計税。根據利得税兩級制，集團其他附屬公司會列為非合資格法團，其全部利潤會繼續按16.5%計税。

海外附屬公司之税款則按相關國家適用之税率計提。

7. 綜合收益表的稅項(續)

(a) 綜合收益表內之稅項如下:

	2026 $000's	2025 $000's
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	2,060	2,865
本期稅項－海外		
本年度稅項	1,537	3,477
以往年度稅項準備少撥／(多撥)	183	(121)
	1,720	3,356
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	(3,144)	1,295
	636	7,516

(b) 實際稅項費用與會計虧損按適用稅率計算之對賬:

	2026 $000's	2025 $000's
除稅前虧損	(119,538)	(176,988)
除稅前虧損以有關稅率計算的名義稅項	(19,399)	(18,730)
非扣減支出的稅項影響	32,385	67,212
非應課稅收入的稅項影響	(13,964)	(42,116)
以往年度稅項準備低估／(高估)	183	(121)
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	1,440	1,276
法定稅務寬減	(9)	(5)
實際的稅項費用	636	7,516

8. 每股虧損

基本及攤薄每股虧損乃根據股東應佔虧損港幣120,174,000元(2025年:港幣184,504,000元)及年內已發行股份之加權平均數45,218,856股(2025年:45,236,990股)計算。

(以港元計算)

9. 固定資產

	投資物業	其他物業	機械裝置及設備	總值
	$000's	$000's	$000's	$000's
原值或評值：				
2024年7月1日	1,941,445	105,076	5,284	2,051,805
兌滙調整	14,325	–	–	14,325
添置	–	–	261	261
重估虧損	(127,948)	–	–	(127,948)
出售	(344,925)	–	–	(344,925)
2025年6月30日	1,482,897	105,076	5,545	1,593,518
代表：				
原值	–	85,000	5,545	90,545
按2002年估值(附註(b))	–	20,076	–	20,076
按2025年估值	1,482,897	–	–	1,482,897
	1,482,897	105,076	5,545	1,593,518
原值或評值：				
2025年7月1日	1,482,897	105,076	5,545	1,593,518
兌滙調整	(6,299)	–	–	(6,299)
添置	–	–	863	863
重估虧損	(3,510)	–	–	(3,510)
出售	–	–	(217)	(217)
2026年6月30日	1,473,088	105,076	6,191	1,584,355
代表：				
原值	–	85,000	6,191	91,191
按2002年估值(附註(b))	–	20,076	–	20,076
按2026年估值	1,473,088	–	–	1,473,088
	1,473,088	105,076	6,191	1,584,355

9. 固定資產(續)

	投資物業	其他物業	機械裝置及設備	總值
	$000's	$000's	$000's	$000's
累積折舊：				
2024年7月1日	–	15,353	4,880	20,233
本年度之折舊	–	3,161	186	3,347
2025年6月30日	–	18,514	5,066	23,580
2025年7月1日	–	18,514	5,066	23,580
撥回出售後之折舊	–	–	(217)	(217)
本年度之折舊	–	3,161	230	3,391
2026年6月30日	–	21,675	5,079	26,754
賬面淨值：				
2026年6月30日	1,473,088	83,401	1,112	1,557,601
2025年6月30日	1,482,897	86,562	479	1,569,938
物業業權年期分析：				
2026				
位於香港				
－長期租約	246,360	83,401	–	329,761
－中期租約	1,050,280	–	–	1,050,280
	1,296,640	83,401	–	1,380,041
位於外地				
－永久業權	176,448	–	–	176,448
	1,473,088	83,401	–	1,556,489
2025				
位於香港				
－長期租約	249,800	86,562	–	336,362
－中期租約	1,050,350	–	–	1,050,350
	1,300,150	86,562	–	1,386,712
位於外地				
－永久業權	182,747	–	–	182,747
	1,482,897	86,562	–	1,569,459

9. 固定資產(續)

(a) 物業之公平價值計量

(i) 公平價值架構

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

本集團之政策為於發生轉換之報告期間期末日確認公平價值層級間之轉換。於截至2026年6月30日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無自第三級轉入或轉出(2025年：無)。

本集團位於香港之投資物業皆為長期租約及中期租約之物業，由Professional Property Services Limited(一家擁有近期類似物業及地點估值經驗及獨立之專業測量師事務所)為其於2026年6月30日之公平價值重新估值。

本集團位於英國之投資物業為擁有永久業權之物業，由Avison Young (UK) Limited(一家擁有近期類似物業及地點估值經驗及獨立之專業測量師事務所)為其於2026年6月30日之公平價值重新估值。

本集團會審閱由獨立測量師為財務報告而作出之估值。董事已審閱及批准該等估值。

(ii) 第三級公平價值計量的資料

有關物業	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍
投資物業：			
一位於香港	收入資本化計算法及，如適用，直接比較法	當時市場租金	每月每平方呎港幣5.6-84.5元(2025年：每月每平方呎港幣10.8-94元)
		當時資本價值	每平方呎港幣3,500-27,600元(2025年：每平方呎港幣4,600-31,900元)
		資本化比率	3.2%-5.5%(2025年：3.3%-5.1%)
一位於英國	收入資本化計算法	當時市場租金	每月每平方呎4.58英鎊(2025年：每月每平方呎4.42英鎊)
		資本化比率	5.86%(2025年：5.63%)

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

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

(以港元計算)

9. 固定資產(續)

(a) 物業之公平價值計量(續)

(ii) 第三級公平價值計量的資料(續)

年內該等第三級公平價值計量金額的變動情況如下:

	2026 $000's	2025 $000's
投資物業－香港		
於2025/2024年7月1日	1,300,150	1,437,840
公平價值調整	(3,510)	(137,690)
於6月30日	1,296,640	1,300,150
投資物業－英國		
於2025/2024年7月1日	182,747	503,605
滙率調整	(6,299)	14,325
公平價值調整	–	9,742
年度內出售	–	(344,925)
於6月30日	176,448	182,747

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

(b) 於2002年,本公司把當時持有自用之其他物業作出重估,並把該物業之重估值列作賬面值。2002年之重估值於賬內視作該物業之「推定成本」,其後亦無再作出重估。如列賬之基準為初始購置成本減累積折舊,則本集團持有於2002年重估之其他物業於2026年6月30日之賬面值為港幣10,801,000元(2025年:港幣10,840,000元)。

(c) 於2024年9月13日,本公司之一家間接全資擁有附屬公司Oxney Investments Limited(「Oxney」)與獨立第三方訂立買賣協議,據此,Oxney有條件同意以現金作價4,700萬英鎊出售其持有之投資物業Albany House。出售Albany House之交易已於2024年12月13日完成,當時之帳面值為港幣344,925,000元,扣除相關交易成本後之出售盈利為港幣109,249,000元,並已於2025年6月30日止年度入賬。

9. 固定資產(續)

(d) 以經營租賃方式租出之固定資產

集團以經營租賃方式於香港及英國租出其投資物業，於香港出租之投資物業租期由一至三年不等，於英國出租之投資物業租期為十五年。於英國出租之投資物業，租金每五年可重估一次，但只可向上調整。投資物業之租金收入不包括不取決於指數或比率的可變租賃付款額。

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

	2026	2025
	$000's	$000's
1年內	32,773	33,125
1年以上至2年內	19,787	23,196
2年以上至3年內	14,399	16,617
3年以上至4年內	14,016	12,847
4年以上至5年內	6,615	12,674
5年後	–	2,637
	87,590	101,096

(以港元計算)

10. 附屬公司投資

	本公司	
	2026	2025
	$000's	$000's
無牌價股份－原值	1,018,356	1,018,356

附屬公司之詳情如下：

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

11. 合營企業投資

	2026 $000's	2025 $000's
應佔資產淨值	1,059,020	1,238,207
一家合營企業借款	984,757	1,024,757
	2,043,777	2,262,964

合營企業之詳情如下(該等合營企業全為非上市企業實體,故並無公開市場報價):

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

以上所有合營企業投資皆以權益法於綜合財務報表入賬。應佔合營企業之虧損如下:

	2026 $000's	2025 $000's
應佔合營企業收入	94,785	98,457
應佔合營企業營業盈利	61,122	65,361
應佔投資物業重估虧損	(210,456)	(261,925)
應佔稅項	(9,853)	(10,600)
	(159,187)	(207,164)

(以港元計算)

11. 合營企業投資(續)

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

(a) Swire and Island Communication Developments Limited

	2026	2025
	$000's	$000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	1,093,000	1,090,000
流動資產	33,167	57,105
流動負債	(40,311)	(41,078)
遞延稅項	(71,661)	(71,039)
股東權益	1,014,195	1,034,988
以上資產及負債包含下列項目:		
現金及現金等價物	6,018	13,976
流動財務負債(不包括應付賬款)	–	–
非流動財務負債(不包括應付賬款)	–	–
收入	73,062	73,492
是年度利潤/(虧損)	29,207	(33,302)
全面收益總額	29,207	(33,302)
以上利潤/(虧損)包含下列細項:		
利息收入	1,618	2,744
所得稅	(6,291)	(6,418)
本集團投資合營企業權益的對賬		
合營企業的資產淨值總額	1,014,195	1,034,988
本集團實際權益	40%	40%
本集團應佔合營企業資產淨值	405,678	413,995
綜合財務報表中的賬面值	405,678	413,995
本集團自合營企業收取之股息	20,000	18,000

11. 合營企業投資(續)

(b) Hareton Limited

	2026 $000's	2025 $000's
合營企業有關項目之總額		
非流動資產	3,386,546	3,805,799
流動資產	54,813	50,856
流動負債	(2,037,131)	(2,116,908)
遞延稅項	(97,544)	(91,323)
股東權益	1,306,684	1,648,424
以上資產及負債包含下列項目：		
現金及現金等價物	33,613	23,592
流動財務負債(不包括應付賬款)	(1,969,514)	(2,049,514)
非流動財務負債(不包括應付賬款)	–	–
收入	131,120	138,120
是年度虧損	(341,740)	(387,687)
全面收益總額	(341,740)	(387,687)
以上虧損包含下列細項：		
折舊及攤銷	–	–
利息收入	110	739
所得稅	(14,828)	(16,066)
本集團投資合營企業權益的對賬		
合營企業的資產淨值總額	1,306,684	1,648,424
本集團實際權益	50%	50%
本集團應佔合營企業資產淨值	653,342	824,212
集團應佔股東借款(附註)	984,757	1,024,757
綜合財務報表中的賬面值	1,638,099	1,848,969
本集團自合營企業收取之股息	–	–

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

12. 聯營公司投資

	2026 $000's	2025 $000's
應佔負債淨值	(14,653)	(5,791)
向一家聯營公司借款	1,567,712	1,606,632
	1,553,059	1,600,841

12. 聯營公司投資(續)

聯營公司之詳情如下(該等聯營公司全為非上市企業實體,故並無公開市場報價):

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

以上所有聯營公司投資皆以權益法於綜合財務報表入賬。

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

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

	2026 $000's	2025 $000's
兩家聯營公司有關項目之總額		
非流動資產	14,175	5,401
流動資產	9,399,289	8,321,903
流動負債	(1,646,976)	(322,006)
非流動負債	(7,839,753)	(8,034,250)
股東權益	(73,265)	(28,952)
以上資產及負債包含下列項目:		
現金及現金等價物	37,962	20,119
流動財務負債(不包括應付賬款)	–	(121)
非流動財務負債(不包括應付賬款)	(7,839,753)	(8,034,250)
收入	–	–
是年度虧損	(44,313)	(15,697)
全面收益總額	(44,313)	(15,697)
以上虧損項目包含下列細項:		
所得稅抵免	8,774	5,401
本集團聯營公司投資權益的對賬		
兩家聯營公司的負債淨值總額	(73,265)	(28,952)
本集團實際權益	20%	20%
本集團應佔聯營公司負債淨值	(14,653)	(5,791)
集團應佔股東借款(附註)	1,567,712	1,606,632
綜合財務報表中的賬面值	1,553,059	1,600,841

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

13. 其他投資

	2026 $000's	2025 $000's
在香港上市之股本證券－透過損益以公平價值列賬	11,771	13,950

14. 應收賬款、按金及預付費

(a) 賬齡分析

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

	2026 $000's	2025 $000's
一個月以內	448	345
一至三個月	53	364
三個月以上	11	442
應付貨款總額	512	1,151
按金、預付費及其他應收款	1,426	1,417
應收利息	5,431	4,986
	7,369	7,554

本集團設有一套既定的信貸政策。

以下款項預計於一年後始能收回：

	2026 $000's	2025 $000's
按金及預付費	1,253	1,253

(b) 應收貨款之預期信貸虧損

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

(以港元計算)

15. 應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其按發票日期以作區分之賬齡分析如下：

	2026 $000's	2025 $000's
一個月以內	53	21
一至三個月	–	–
三個月以上	201	201
應付貨款總額	254	222
其他應付賬款	37,286	40,558
	37,540	40,780

以下款項預計於一年後始需繳付：

	2026 $000's	2025 $000's
其他應付賬款	6,328	7,210

16. 財務狀況表中之所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之本期稅項：

	2026 $000's	2025 $000's
本年度應付香港利得稅準備	2,060	2,865
已付暫繳香港利得稅	(1,735)	(871)
	325	1,994
與往年相關之香港利得稅準備結餘	907	1,087
	1,232	3,081
海外稅項	1,690	3,477
與往年相關之海外稅項準備結餘	(2,982)	(2,236)
	(1,292)	1,241
(可收回)／應付稅款	(60)	4,322

16. 財務狀況表中之所得稅(續)

(a) 綜合財務狀況表中之本期稅項(續):

與綜合財務狀況表之對賬:

	2026	2025
	$000's	$000's
當期可收回稅款	(2,711)	–
當期應付稅項	2,651	4,322
(可收回)/應付稅款	(60)	4,322

(b) 已確認之遞延稅項負債:

已在綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債的組成及於本年度變動如下:

	超逾相關折舊之折舊免稅額	物業重估	其他準備	總數
	$000's	$000's	$000's	$000's
2024年7月1日結餘	48,290	1	(410)	47,881
滙率調整	411	–	–	411
於損益中(回撥)/扣除	(586)	1,881	–	1,295
2025年6月30日結餘	48,115	1,882	(410)	49,587
2025年7月1日結餘	48,115	1,882	(410)	49,587
滙率調整	(137)	(65)	–	(202)
於損益中(回撥)/扣除	(1,327)	(1,817)	–	(3,144)
2026年6月30日結餘	46,651	–	(410)	46,241

(c) 未確認的遞延稅項資產

本集團尚有未確認的源自稅務虧損之遞延稅項資產共港幣164,000,000元(2025年:港幣155,200,000元)。按現行法例,稅務虧損並無期限。

17. 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部份變動

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

公司

		其他儲備				
	股本	其他物業重估儲備	遞延盈利儲備	損益賬	小計	總權益
	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's	$000's
於2024年7月1日	92,537	5,342	52,758	1,961,590	2,019,690	2,112,227
2024/2025年度權益變動:						
就上一年度宣佈/批准之股息(附註17(b))	–	–	–	(94,977)	(94,977)	(94,977)
股份回購及註銷(附註17(c))	–	–	–	(3,015)	(3,015)	(3,015)
其他物業重估儲備可實現金額	–	(27)	–	27	–	–
就本年度宣派之股息(附註17(b))	–	–	–	(226,094)	(226,094)	(226,094)
本年度全面收益總額	–	–	–	(26,277)	(26,277)	(26,277)
於2025年6月30日	92,537	5,315	52,758	1,611,254	1,669,327	1,761,864
於2025年7月1日	92,537	5,315	52,758	1,611,254	1,669,327	1,761,864
2025/2026年度權益變動:						
就上一年度宣佈/批准之股息(附註17(b))	–	–	–	(94,960)	(94,960)	(94,960)
其他物業重估儲備可實現金額	–	(27)	–	27	–	–
就本年度宣派之股息(附註17(b))	–	–	–	(49,741)	(49,741)	(49,741)
本年度全面收益總額	–	–	–	1,088,613	1,088,613	1,088,613
於2026年6月30日	92,537	5,288	52,758	2,555,193	2,613,239	2,705,776

(以港元計算)

17. 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 屬於本會計年度應付予本公司股東之股息:

	2026	2025
	$000's	$000's
已派第一次中期股息每股1角(2025年:1角)	4,522	4,522
已派特別股息每股1元(2025年:4元9角)	45,219	221,572
結算日後宣佈之第二次中期股息每股3角(2025年:3角)	13,566	13,566
結算日後擬派之末期股息每股1角(2025年:1角)	4,522	4,522
結算日後擬派之特別股息每股1元7角(2025年:1元7角)	76,872	76,872
	144,701	321,054

結算日後宣佈或擬派之各項股息沒有於結算日被確認為負債。

(ii) 於本年度內獲通過及已付予本公司股東之屬於上一財政年度之股息:

	2026	2025
	$000's	$000's
就上一財政年度宣佈派發之第二次中期股息每股3角(2025年:3角)	13,566	13,583
就上一財政年度獲通過派發之末期股息每股1角(2025年:1角)	4,522	4,522
就上一財政年度獲通過派發之特別股息每股1元7角(2025年:1元7角)	76,872	76,872
	94,960	94,977

17. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本

(i) 已發行股本

	2026		2025	
	股數	金額 $000's	股數	金額 $000's
已發行及實收普通股:				
於7月1日	45,218,856	92,537	45,276,856	92,537
股份回購及註銷	–	–	(58,000)	–
於6月30日	45,218,856	92,537	45,218,856	92,537

根據香港《公司條例》第135條,公司普通股並無票面值。

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

(d) 儲備的性質及用途

(i) 其他物業重估儲備

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

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

(ii) 遞延盈利儲備

遞延盈利乃向合營企業出售物業之盈利。

(e) 可供分派之儲備

於2026年6月30日,根據香港《公司條例》第6部條款之規定,本公司可供分派予股東之儲備之總額合共港幣2,322,150,000元(2025年:港幣1,372,490,000元)。

(f) 資本管理

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

本集團現時並無向外貸款及借貸。

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

本公司或任何其附屬公司概無受外部實施的資本規定限制。

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值

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

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

(a) 信貸風險

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

本集團於授權金融機構存有銀行存款。

(b) 流動資金風險

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

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

	賬面值／合約未折現現金流量	一年內或接獲通知時	一年後但二年內	二年後但五年內
	$000's	$000's	$000's	$000's
2026年6月30日				
應付貨款	254	254	–	–
其他應付款	37,286	30,958	4,523	1,805
	37,540	31,212	4,523	1,805
2025年6月30日				
應付貨款	222	222	–	–
其他應付款	40,558	33,348	4,250	2,960
	40,780	33,570	4,250	2,960

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(c) 利率風險

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

	2026		2025	
	實際利率(%)	$000's	實際利率(%)	$000's
銀行存款	1.99–4.00	1,322,198	0.75–4.50	1,345,462

(ii) 敏感度分析

於2026年6月30日，利率每增加1%，所有其他可變因素維持不變，估計會減少本集團之稅後虧損及增加本集團之保留溢利約港幣1,320萬元(2025年：約港幣1,350萬元)。另一方面，如利率每下降1%(最低下降至0%)，所有其他可變因素維持不變，估計會增加本集團稅後虧損及減少本集團之保留溢利約港幣1,320萬元(2025年：約港幣1,340萬元)。

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已用於計算當日集團所持金融工具之利率風險令集團稅後虧損及保留溢利即時出現之變動。集團稅後虧損及保留溢利所受影響，乃按該等利率變動對年度化利息收入的影響估計。分析是以與2025年相同的基準進行。

(d) 貨幣風險

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

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

集團的貨幣風險主要來自於持有美元及英鎊之銀行存款。

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

	須承受之外幣風險(以港元計算)			
	2026		2025	
	美元	英鎊	美元	英鎊
	$000's	$000's	$000's	$000's
銀行存款	701,368	–	381,882	149,537
銀行結存及庫存現金	27	12,667	27	15,145
應收賬款、按金及預付費	2,691	–	1,969	218
應付賬款	–	(95)	–	(114)
已確認資產及負債風險淨額	704,086	12,572	383,878	164,786

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(d) 貨幣風險(續)

(ii) 敏感度分析

於2026年6月30日，英鎊兑港元匯率上升／下跌10%(2025年：10%)(所有其他可變因素維持不變)估計將減少／增加本集團之税後虧損及增加／減少本集團的保留溢利約港幣130萬元(2025年：約港幣1,650萬元)。

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

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

敏感度分析乃假設匯率變動已用於計算集團於結算日持有的金融工具之貨幣風險。海外運作業務之財務報表換算為集團列報貨幣時產生的差異，不會計入貨幣風險。分析是以與2025年相同的基準進行。

(e) 股票價格風險

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

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

於2026年6月30日，本集團的其他投資市值每增加／減少5%(2025年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，估計會減少／增加本集團的税後虧損及增加／減少本集團的保留溢利約港幣70萬元(2025年：約港幣70萬元)。分析是以與2025年相同的基準進行。

18. 財務風險管理及金融工具之公平價值(續)

(f) 公平價值計量

(i) 以公平價值計量之金融工具

公平價值架構

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

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

於2026年6月30日,本集團唯一以公平價值入賬之金融工具為於香港聯合交易所上市之證券,列作其他投資(參閱附註13),價值為港幣11,771,000元(2025年:港幣13,950,000元)。該等金融工具定期以公平價值作出計量並按以上架構列作第一級。

於截至2026年6月30日止年度及截至2025年6月30日止年度,第一級與第二級之間並無轉換,亦無自第三級轉入或轉出。本集團之政策為於發生轉換之報告期間期末日確認公平價值層級間之轉換。

(ii) 並非以公平價值計量之金融工具的公平價值

本集團及本公司於2026年6月30日及2025年6月30日按攤銷值列賬之金融工具均與其當時之公平價值沒有重大差異。

19. 重大關連人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

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

薪酬總額已列入員工成本(見附註5(a))。

(b) 與關連人士交易

於2026年6月30日向一家合營企業及一家聯營公司提供之借款已於附註11及12披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

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

(以港元計算)

20. 公司財務狀況表

	附註	2026 $000's	2025 $000's
非流動資產			
固定資產		46,848	52,064
附屬公司投資	10	1,018,356	1,018,356
		1,065,204	1,070,420
流動資產			
應收賬款、按金及預付費		523	456
應收附屬公司款項		2,173,978	2,252,797
銀行存款		55,776	29,241
銀行結存及庫存現金		21,984	19,633
		2,252,261	2,302,127
流動負債			
應付賬款		23,391	26,937
應付附屬公司款項		587,463	1,582,969
		610,854	1,609,906
流動資產淨值		1,641,407	692,221
總資產減流動負債		2,706,611	1,762,641
非流動負債			
遞延税項		835	777
資產淨值		2,705,776	1,761,864
股本及儲備	17(a)		
股本		92,537	92,537
其他儲備		2,613,239	1,669,327
總權益		2,705,776	1,761,864

經董事局於2026年9月24日核准並許可發出。

董事：顏亨利醫生

董事：翁順來

21. 已頒佈截至2026年6月30日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂及修訂準則，因截至2026年6月30日止年度尚未生效，本財務報表尚未採納該等新訂及修訂準則。其中包括以下對集團可能相關之發展。

	於以下日期或其後開始的會計期間適用
《香港財務報告準則》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：依賴自然能源生產電力的合約*」之修訂	2026年1月1日
《香港財務報告準則》第9號「*金融工具*」及《香港財務報告準則》第7號「*金融工具披露：金融工具分類及計量之修訂*」之修訂	2026年1月1日
《香港財務報告準則會計準則》年度改進項目－第11卷	2026年1月1日
《香港財務報告準則》第18號「*財務報表的呈列及披露*」	2027年1月1日
《香港財務報告準則》第19號「*無公眾問責性的附屬公司：披露*」	2027年1月1日

本集團現正評估該等發展在首次應用期間的預期影響。到目前為止，除下述之《香港財務報告準則》第18號外，本集團認為採納該等發展對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

《香港財務報告準則》第18號「*財務報表的呈列及披露*」

《香港財務報告準則》第18號將取代《香港會計準則》第1號「*財務報表的呈列*」，並旨在提高實體財務報表信息的透明度和可比性。《香港財務報告準則》第18號對於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並應追溯應用。

除其他變化外，根據《香港財務報告準則》第18號，實體須在損益表中將所有收入和費用劃分為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營及所得稅。實體亦需要在財務報表的單獨附註中具體披露有關管理層定義的績效指標。

本集團不計劃提前採用《香港財務報告準則》第18號，目前仍在評估採用的影響。

財政撮要

（以港元計算）

	2026 $000's	2025 $000's	2024 $000's	2023 $000's	2022 $000's
綜合收益表					
營業額	40,568	53,063	69,550	66,935	72,983
營業盈利	52,021	76,719	94,839	73,853	46,678
應佔合營企業之(虧損)／盈利	(159,187)	(207,164)	(176,067)	47,601	117,317
應佔聯營公司之(虧損)／盈利	(8,862)	(3,140)	(2,168)	(120)	(71)
出售一項投資物業之盈利	–	109,249	–	–	–
投資物業重估虧損淨值	(3,510)	(127,948)	(172,117)	(272,336)	(78,235)
因一家附屬公司終止海外業務而釋放之外滙儲備	–	(24,704)	–	–	–
除税前(虧損)／盈利	(119,538)	(176,988)	(255,513)	(151,002)	85,689
所得税	(636)	(7,516)	(6,706)	(4,234)	(13,342)
除税後股東應佔之(虧損)／盈利	(120,174)	(184,504)	(262,219)	(155,236)	72,347
綜合財務狀況表					
固定資產	1,557,601	1,569,938	2,031,572	2,207,948	2,461,003
合營企業投資	2,043,777	2,262,964	2,545,128	2,815,195	2,855,594
聯營公司投資	1,553,059	1,600,841	1,311,181	1,189,949	1,135,089
其他投資	11,771	13,950	11,534	13,353	14,618
流動資產淨值	1,389,495	1,407,887	1,346,998	1,430,321	1,452,087
遞延税項	(46,241)	(49,587)	(47,881)	(48,852)	(51,232)
資產淨值	6,509,462	6,805,993	7,198,532	7,607,914	7,867,159
股本及儲備					
股本	92,537	92,537	92,537	92,537	92,537
其他儲備	6,416,925	6,713,456	7,105,995	7,515,377	7,774,622
總權益	6,509,462	6,805,993	7,198,532	7,607,914	7,867,159
每股(虧損)／盈利	$ (2.66)	$ (4.08)	$ (5.79)	$ (3.43)	$ 1.60
每股股息	$ 3.20	$ 7.10	$ 3.20	$ 3.20	$ 3.20

集團物業

（於2026年6月30日）

地點	地段	用途	租約年期	總樓面面積[1]（平方呎）	本集團所佔權益
由本公司或附屬公司持有的投資物業					
香港柴灣永泰路60號柴灣工業城第1期3樓8–14室	CWIL132	工業	中期	9,390	100%
香港北角英皇道510號 港運大廈21、26、27及 28樓（26樓6A、6B、7及8室除外）	IL8849	辦公室	中期	77,227	100%
香港北角丹拿道51至61號 港運城第1座37樓B 港運城第2座 35樓E及F 36樓E至H 37樓C至H	IL8849	住宅	中期	11,872	100%
香港九龍佐敦道3號	KIL1300餘段	住宅及商業	中期	29,906	100%
香港北角渣華道180號港濤軒 47樓住宅A至E、地下1–7號商舖及8個停車位	IL7105	住宅、商業及停車位	長期	13,566	100%
英國倫敦 Scorpio House, SW3 London		辦公室	永久業權	19,494[2]	100%
合營企業持有的投資物業					
香港北角英皇道500號港運城	IL8849	商業及停車位	中期	150,223	40%
South Island Place香港香港仔黃竹坑道8號	AIL461餘段	辦公室及停車位	中期	382,499	50%
聯營公司持作出售的發展中物業					
香港柴灣常安街99號	CWIL178	住宅、商業及停車位	中期	694,242	20%

附註：

1. 不包括停車位面積

2. 英國皇家特許測量師學會物業測量標準所定義的淨內部面積