



# 金粵控股有限公司

## Rich Goldman Holdings Limited

(於香港註冊成立之有限公司) | 股份代號：00070

# 2024/2025

## 年報



# 目錄

2	公司資料
3	集團財務概要
4	主席報告書
5	管理層討論及分析
11	董事及高級管理層履歷
13	企業管治及其他資料
27	環境、社會及管治報告
56	董事會報告
68	獨立核數師報告
72	綜合損益及其他全面收益表
73	綜合財務狀況表
74	綜合權益變動表
75	綜合現金流量表
77	綜合財務報表附註



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

連綺雯女士(主席)  
張伊煒先生(於二零二五年一月二十八日辭任)  
于環女士(於二零二五年五月三十日獲委任)

### 非執行董事

Nicholas J. Niglio 先生(於二零二五年三月二十六日離世)

### 獨立非執行董事

張一虹先生  
虞敷榮先生  
楊凱晴女士

## 公司秘書

蘇希路女士

## 審核委員會

張一虹先生(主席)  
虞敷榮先生  
楊凱晴女士

## 薪酬委員會

張一虹先生(主席)  
虞敷榮先生  
Nicholas J. Niglio 先生(於二零二五年三月二十六日離世)  
連綺雯女士(於二零二五年五月三十日獲委任)

## 提名委員會

連綺雯女士(主席)  
張一虹先生  
虞敷榮先生

## 授權代表

連綺雯女士  
蘇希路女士

## 註冊辦事處

香港上環  
干諾道中 168-200 號  
信德中心西座  
18樓 1807 室

## 公司網站

[www.richgoldman.com.hk](http://www.richgoldman.com.hk)

## 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司  
香港九龍灣  
宏照道 38 號  
企業廣場第五期  
2座 23樓  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行(香港)有限公司  
華美銀行香港分行  
恒生銀行有限公司

## 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東 183 號  
合和中心 17樓 1712-1716 號舖

## 電郵

[enquiry@richgoldman.com.hk](mailto:enquiry@richgoldman.com.hk)

## 股份代號

00070

## 買賣單位

10,000 股



## 集團財務概要

金粵控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要載列如下。

### 業績

	截至六月三十日止年度				二零二五年 港幣千元
	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
收益	51,065	60,352	98,375	126,751	<b>128,320</b>
本公司擁有人應佔虧損	(30,356)	(3,631)	(10,849)	(50,485)	<b>(98,837)</b>
	港幣	港仙	港仙	港仙	港仙
每股虧損 — 基本及攤薄	(0.02)	(0.19)	(0.56)	(2.60)	<b>(5.10)</b>

### 資產及負債

	於六月三十日				二零二五年 港幣千元
	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
物業、廠房及設備	431,656	405,491	402,095	389,849	<b>334,377</b>
使用權資產	—	—	1,899	1,314	<b>3,047</b>
投資物業	137,500	687,112	638,215	606,867	<b>581,895</b>
無形資產	—	1,000	1,278	911	<b>544</b>
按公平值計入損益之金融資產	31,488	31,488	31,488	31,492	<b>38,233</b>
應收貸款	10,546	87,556	189,167	257,241	<b>155,354</b>
其他非流動資產	151	1,116	2,371	4,402	<b>6,137</b>
流動資產淨值	562,779	190,960	94,367	21,280	<b>45,257</b>
非流動負債	(3,378)	(156,841)	(141,620)	(146,756)	<b>(89,304)</b>
總資產減總負債	1,170,742	1,247,882	1,219,260	1,166,600	<b>1,075,540</b>
資產淨值	1,170,742	1,247,882	1,219,260	1,166,600	<b>1,075,540</b>
股本	1,317,736	1,317,736	1,317,736	1,317,736	<b>1,317,736</b>
儲備	(155,560)	(172,026)	(202,848)	(255,974)	<b>(346,563)</b>
本公司擁有人應佔權益	1,162,176	1,145,710	1,114,888	1,061,762	<b>971,173</b>
非控股權益	8,566	102,172	104,372	104,838	<b>104,367</b>
權益總額	1,170,742	1,247,882	1,219,260	1,166,600	<b>1,075,540</b>

# 主席報告書

本人謹代表金粵控股有限公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至二零二五年六月三十日止年度之年報及財務業績。

過去一年，全球經濟在高息環境與地緣政治不明朗因素中緩慢復甦。面對複雜多變的經營環境，本集團始終秉持「穩健經營、風險可控」的發展理念，在恪守財務紀律的前提下，積極應對各項挑戰。透過加強成本控制、優化資產配置及提升營運效率，本集團成功維持了健康的現金流水平，為未來可持續發展奠定堅實基礎。董事會確信，現行的業務策略將持續為股東創造長遠價值。

年內，本集團的核心信貸業務展現出強勁韌性。儘管市場仍面對融資成本持續高企的壓力，我們透過深化風險管理及推動科技應用，有效控制信貸損失。我們持續完善風險評估模型，並結合「信資通」平台的數據分析，進一步提升客戶信用評估與信貸決策的精準度。與此同時，我們不斷優化線上申請與智能審批流程，在提升客戶體驗的同時，全面加強數據安全保護。上述措施助力信貸業務在挑戰中保持穩健發展。

酒店營運業務憑藉優越的地理位置及具競爭力的定價策略，繼續表現出色。年內平均房價及入住率均維持理想水平，其中入住率持續穩定高於百分之九十。該業務已成為本集團穩定的現金流來源，並對整體業績提供有力支持。

物業租賃業務方面，上海浦東區的物業憑藉其優越地理位置及靈活的租賃策略，持續保持較高出租率，為本集團貢獻穩定租金收入。該業務不僅強化本集團的資產價值，更印證我們多元化經營策略的成功實踐。

展望未來，本集團將以審慎而進取的態度把握市場機遇。我們將進一步推動信貸業務的科技應用與風險管理，同時支持酒店營運及物業租賃業務的持續優化與轉型。透過發揮業務組合的協同效應及實現資源高效配置，本集團致力穩步提升整體經營表現。

本人謹此感謝本集團全體管理層及員工的辛勤付出，亦衷心感謝董事會各位成員就本集團發展策略與企業管治提出的寶貴意見及貢獻。同時，本人亦感謝客戶、股東及業務夥伴一直以來的信任與支持。我們將繼續致力推動盈利增長，為股東創造更大價值。

**連綺雯**

董事會主席

香港，二零二五年九月三十日

# 管理層討論及分析

## 業績

董事會公佈，於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣98.8百萬元（每股虧損約5.10港仙）及本公司擁有人應佔全面虧損總額約港幣90.6百萬元，而截至二零二四年六月三十日止年度則錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣50.5百萬元（每股虧損約2.60港仙）及本公司擁有人應佔全面虧損總額約港幣53.1百萬元。

## 業務回顧

本集團之主要業務為(i)信貸業務；(ii)酒店營運業務；及(iii)物業租賃業務。

截至二零二五年六月三十日止年度之虧損較截至二零二四年六月三十日止年度增加港幣53.3百萬元。此乃主要由於(i)本集團所持物業（分類為物業、廠房及設備）之減值虧損較截至二零二四年六月三十日止年度增加約港幣44.7百萬元；(ii)本集團之投資物業公平值虧損較截至二零二四年六月三十日止年度增加約港幣9.8百萬元；及(iii)本集團應收貸款及應收利息之減值撥備及撇銷較截至二零二四年六月三十日止年度增加約港幣2.6百萬元；而此被截至二零二五年六月三十日止年度確認之出售一間附屬公司之收益約港幣2.2百萬元所部分抵銷。上述減值虧損、公平值虧損、減值撥備及撇銷以及出售收益均屬於符合香港財務報告準則會計準則之非現金會計處理項目，其各自對本集團之經營現金流量並無影響。

過去一個財年，在高息週期及樓市下跌的背景下，經濟並未如期待般快速恢復至疫情前水平。有賴於多元化轉型，本集團一直將現金流控制在健康水平，成功讓本集團經受住複雜多變經濟局勢的考驗。董事會相信，穩健營運現有業務板塊，在未來可以實現本集團業務及財務狀況的持續改善。

## 信貸業務

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團信貸業務主要圍繞為本地市場提供無抵押私人貸款及（於出售家按融資前）物業按揭服務。在本集團強大資源支持下，旗下「風奇金融」品牌一直快速成長。憑藉穩步提升的品牌識別度及於業內的市場份額，其業務規模及客戶群體亦持續擴大。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 信貸業務(續)

作為一間以金融科技為定位的公司，風奇金融引入深度學習演算法以建立動態信用評分模型，實現多來源數據的實時整合，提高風險評估的準確性，藉此進一步提升技術優勢。通過部署人工智能支持全自動貸款審批系統，貸款審批流程效率獲得顯著提高。

於二零二五年六月三十日的應收貸款總額約為港幣316.2百萬元，對比於二零二四年六月三十日的約港幣402.3百萬元減少約港幣86.1百萬元，此乃主要由於截至二零二五年六月三十日止年度出售一間持有約港幣48.4百萬元應收貸款總額的附屬公司。於二零二五年六月三十日，本集團擁有龐大的客戶基礎，客戶數目有2,720位。截至二零二五年六月三十日止年度產生的利息收入約為港幣77.8百萬元，對比截至二零二四年六月三十日止年度的約港幣70.4百萬元增加約港幣7.4百萬元。截至二零二五年六月三十日止年度的利息收入來自更大的客戶基礎，因此可持續性更高。

於報告期內，信貸業務面臨融資成本及壞賬率上升的雙重壓力。為應對該等挑戰，本集團建立了人工智能支持預測分析平台，利用時間序列模型預測市場波動，從而進一步降低資本錯配風險。管理層優先考慮加強信貸管理，並引入基於機器學習的客戶資料系統，以實現信貸決策自動化。此外，透過部署具備異常偵測演算法的風險監控面板，本集團能夠主動識別高風險應收貸款，加快逾期付款的預警時間。

#### 酒店營運業務

酒店營運業務是本集團為實現收入來源多元化之另一分部。酒店營運業務於截至二零二五年六月三十日止年度錄得的平均入住率達到95.4%。截至二零二五年六月三十日止年度錄得酒店客房收益約港幣18.5百萬元，相比截至二零二四年六月三十日止年度的約港幣20.3百萬元輕微下跌約港幣1.8百萬元。

截至二零二五年六月三十日止年度酒店營運業務之相關除稅前虧損約為港幣46.8百萬元，對比截至二零二四年六月三十日止年度則為除稅前溢利約港幣12,000元。除稅前虧損顯著增加主要是由於與截至二零二四年六月三十日止年度相比，就物業、廠房及設備作出之減值虧損增加約港幣44.7百萬元所致。

董事會維持對香港酒店業務的長遠前景保持審慎樂觀的看法。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 物業租賃業務

本集團於香港之物業租賃業務主要是將酒店物業底層的店舖出租予獨立第三方；而於中華人民共和國(「中國」)的物業租賃業務是將位於中國上海市浦東新區錦延路北側，稱為上海張家浜逸飛創意街或上海錦繡坊之物業(「中國物業」)內的商舖及場地空間出租予不同租戶。

於二零二五年六月三十日，共有45名第三方商業租戶(其中大部分為知名連鎖餐廳品牌如麥當勞和星巴克等，以及教育中心)已就中國物業內合計總建築面積約16,100平方米的商舖及場地空間簽署租賃協議；而中國物業內總建築面積約2,344平方米的空間屬空置及可供租賃。中國物業目前由一間第三方管理公司根據物業管理協議進行管理，該協議將於二零二六年十二月三十一日屆滿。

截至二零二五年六月三十日止年度物業租賃業務之相關除稅前虧損約為港幣18.9百萬元，而截至二零二四年六月三十日止年度則約港幣8.8百萬元，主要由於投資物業之公平值虧損增加約港幣9.8百萬元所致。

董事會對中國經濟抱有信心，相信中國物業的租賃為本集團帶來穩定現金流，同時亦成為本集團另一主要收益及溢利來源。

### 財務狀況

於二零二五年六月三十日，本公司擁有人應佔權益總額約為港幣971.2百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣1,061.8百萬元)。有關減少主要是由於年內虧損所致。

### 流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣45.3百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣21.3百萬元)。於二零二五年六月三十日的流動比率為1.3倍(於二零二四年六月三十日：1.1倍)。於二零二五年六月三十日，現金及銀行結餘總額約為港幣73.4百萬元，於二零二四年六月三十日的則約為港幣77.2百萬元，而本集團持有之現金及現金等值項目的貨幣為港幣、人民幣及美元。本集團對管理流動資金的方針是盡可能確保本集團始終保持充足的流動資金，以應付其到期負債，確保不會造成無法接受的損失或承受本集團聲譽受損的風險。



# 管理層討論及分析

## 借款及資產負債比率

於二零二五年六月三十日，本集團的借款總額約為港幣134.0百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣209.6百萬元)，包括來自銀行之有抵押借款約港幣89.6百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元)、來自第三方之無抵押貸款約港幣8.3百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣49.7百萬元)及應付一間附屬公司非控股股東款項約港幣36.1百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣59.9百萬元)。本集團借款之貨幣為港幣。有關本集團借款到期情況及利率的詳情載於綜合財務報表附註28及30。

本集團於二零二五年六月三十日的計息有抵押銀行借款約為港幣89.6百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元)，其利率為每年4.4%。本集團審視並確保備有足夠外部融資，以保留資源用作支持其業務發展。於二零二五年六月三十日，本集團獲一間商業銀行授予一項上限為港幣200.0百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元)之非承諾性循環貸款融資，其中約港幣89.6百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元)已獲動用。有關貸款融資將於二零二六年十二月三日期滿。根據相關貸款協議，本公司控股股東連綺雯女士須一直(直接或間接)為本公司單一最大股東。

於二零二五年六月三十日，以借款總額除以本公司擁有人應佔權益總額計算之資產負債比率約為13.8%(於二零二四年六月三十日：19.7%)。

## 貸款及利息減值變動

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團錄得應收貸款及應收利息減值撥備及撇銷分別約為港幣42.8百萬元及港幣3.9百萬元。應收貸款減值撥備增加主要由於經濟狀況不明朗所致。

## 資本結構

本集團之資本結構與截至二零二四年六月三十日止年度之年報所披露的並無重大變動。於二零二五年六月三十日，本公司已發行股份總數約為1,938,823,000股(於二零二四年六月三十日：1,938,823,000股)。

## 資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團賬面總值分別約為港幣284.4百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣335.9百萬元)及港幣84.3百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣106.0百萬元)之分類為物業、廠房及設備及分類為投資物業之樓宇已抵押作為抵押品，以取得本集團獲授之貸款融資。

# 管理層討論及分析

## 重大投資、重大資產收購及出售

於二零二四年十二月二日，可靠有限公司(本公司之直接全資附屬公司)作為賣方、Ever Bright International Holdings Limited作為買方及陳小平先生作為擔保人訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購家按融資(於出售事項成交前為本公司之間接全資附屬公司)全部已發行股本，所涉代價約為港幣9,296,000元。

出售事項於二零二五年一月六日成交，其後家按融資不再為本公司之附屬公司。因此，本公司不再提供物業按揭服務，而家按融資之財務業績亦不再併入本公司之綜合財務報表。

於出售事項成交之日，本公司及風奇金融有限公司(「**風奇金融**」，為本公司之間接全資附屬公司)各自與買方及家按融資訂立一份轉讓契據，據此，本公司須向買方轉讓而買方須向本公司收購本金額約為港幣36,329,000元之本公司貸款，以及風奇金融須向買方轉讓而買方須向風奇金融收購本金額約為港幣14,046,000元之風奇貸款，相當於本公司及風奇金融各自向家按融資提供之所有未償還貸款。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月二日之公告及日期為二零二四年十二月二十三日之通函。

除本報告所披露者外，本集團於二零二五年六月三十日並無持有重大投資，而本集團亦無進行其他重大資產收購或出售。

## 財政年結後之重要事項

除本報告所披露者外，自財政年結日後並無發生影響本集團之重要事項。

## 或然負債

於二零二五年六月三十日，本公司並無任何重大或然負債。

## 資金及財政政策及外匯風險管理

本集團採取審慎之資金及財政政策。本集團所有資產及負債均以港幣計值。本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為港幣及人民幣(「**人民幣**」)，其大部份交易及資產均以港幣及人民幣計值。於二零二五年六月三十日，由於本集團有約人民幣39.9百萬元(相當於約港幣43.8百萬元)以人民幣計值的銀行結餘，本集團面對若干外匯風險。本集團目前並無任何有關外匯交易、資產及負債之外匯對沖政策，但會密切監察其外匯風險並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 管理層討論及分析

### 有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告所披露者外，本集團於本報告日期並無任何有關重大投資或收購資本資產的確切計劃。本集團繼續尋求符合本集團業務策略的適當投資機遇。

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團僱員總數為78人。有關董事、本集團高級管理層及其他僱員的薪酬政策由本公司薪酬委員會制訂，並不時審閱。僱員的薪酬乃根據彼等的資歷、經驗、工作性質及表現釐定，薪金水平與現行市況一致。給予僱員的其他福利包括強制性公積金計劃、醫療保險保障及購股權計劃。

# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**連綺雯女士**，現年34歲，於二零二二年一月十二日獲委任為本公司執行董事兼董事會主席。彼獲得埃克塞特大學的經濟、金融及管理基礎證書。彼於投資領域擁有超過七年之專業經驗。於加入本公司之前，彼曾擔任一間私人投資公司之顧問及副主席。彼亦曾為另外兩間私人投資公司工作。

**于環女士**，現年43歲，於二零二五年五月三十日獲委任為本公司執行董事。彼畢業於河南省財政稅務高等專科學校。彼已獲委任為本公司於中華人民共和國之一間附屬公司之總經理及監事，該附屬公司於二零二一年九月獲本公司收購。彼於物業租賃、企業管理、投資及信貸領域擁有十四年豐富經驗。於加入本公司前，彼曾於多間公司擔任管理職位。

## 獨立非執行董事

**張一虹先生**，現年62歲，於二零零七年六月五日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於業內擁有逾二十四年經驗，為汽車經銷行業之傑出人士。

彼目前亦為遠安智納控股(香港)有限公司及安泰英萬集團有限公司的董事及主席，為兩間分別主要在上海及南昌從事房地產開發的私人公司。

彼畢業於美國柏克萊California College of Arts and Craft，持有傳理及美術學院學士學位。彼現時亦擁有香港遊艇會及香港賽馬會之會籍。

**虞敷榮先生**，現年57歲，於二零零五年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。虞先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼持有中國暨南大學中國會計碩士學位及香港城市大學會計學學士學位。虞先生於會計及財務方面積逾十四年經驗，曾任職於一間跨國公司、一間香港上市公司及一間國際會計師行。

**楊凱晴女士**，現年43歲，於二零一七年四月一日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。彼於二零一一年十一月畢業於英國赫瑞瓦特大學，持有工商管理學士學位。楊女士於二零一一年開始其在信貸領域的職業生涯，當時擔任一間信貸公司的行政經理，負責監察該公司的業務營運。於二零一三年，楊女士加入另一間信貸公司擔任營運經理。彼於信貸及其相關業務方面擁有超過十二年的經驗。



## 董事及高級管理層履歷

### 高級管理層

**蘇希路女士**於二零二零年五月十四日加入本公司擔任財務總監，並獲委任為本公司之公司秘書，自二零二零年六月十五日起生效。彼取得香港城市大學工商管理學士(會計)學位。彼亦為香港會計師公會會員。蘇女士擁有十一年以上的審計及會計經驗。於加入本集團前，彼曾於香港一間國際會計師行任職。

**葉海龍先生**自二零二零年九月二十一日起加入本公司出任科技及創新總監。彼於二零二一年三月八日獲委任為本公司主要從事信貸業務之附屬公司風奇金融有限公司的董事，以及於二零二一年六月一日獲委任為本公司首席營運官。葉先生畢業於香港理工大學，獲產品工程兼市場學工學士學位。彼擁有逾十二年的項目開發、金融服務及其相關業務方面之經驗。在加入本集團之前，彼曾於香港一間虛擬銀行任職。



## 企業管治及其他資料

### 遵守企業管治常規

董事會致力維持良好企業管治常規及程序。有效的企業管治制度需要董事會批准策略指示、監控表現，以應有技巧審慎履行管理責任。

於截至二零二五年六月三十日止年度內，本公司一直應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)所列的原則，並已遵守所有守則條文及(如適用)建議最佳常規。

本集團一直致力就法規之變更及最佳常規之發展進行審閱並提升其內部監控及程序。

### 遵守進行證券交易之標準守則

本公司已就董事及可能持有本公司未公佈之內幕消息的相關僱員進行證券交易制定其本身的證券交易守則(「**公司守則**」)，其條款嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所載之規定標準。在向全體董事所作的個別查詢中，彼等已確認於截至二零二五年六月三十日止年度內及直至本年報日期已遵守載於公司守則之規定標準，並因此亦已就董事進行之證券交易遵守標準守則及操守守則。

## 企業管治及其他資料

### 董事會及董事委員會成員組成

董事會及董事委員會成員組成於截至二零二五年六月三十日止年度發生以下變動。

於年內及本年報日期之董事為：

#### 變動詳情

#### 執行董事

連綺雯女士(主席)

張伊煒先生(於二零二五年一月二十八日辭任)

于環女士(於二零二五年五月三十日獲委任)

#### 非執行董事

Nicholas J. Niglio 先生(於二零二五年三月二十六日離世)

#### 獨立非執行董事

張一虹先生

虞敷榮先生

楊凱晴女士

本公司確保每名擬任董事於其委任生效前已取得上市規則第3.09D條所述的法律意見。於二零二五年五月三十日獲委任為本公司執行董事的于環女士已於二零二五年五月二十六日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，而于環女士已確認其明白作為上市發行人董事的責任。

董事會已設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下表載列於本年報日期之三個委員會各自的成員組成詳情。

董事	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
連綺雯女士	—	成員	主席
張一虹先生	主席	主席	成員
虞敷榮先生	成員	成員	成員
楊凱晴女士	成員	—	—

董事會之成員組成體現本公司於有效領導所需技能及經驗方面及決策的獨立性取得之必要平衡。董事會現時由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事之間概不存在任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。董事履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

# 企業管治及其他資料

## 董事會及董事委員會成員組成(續)

### 主席及行政總裁之角色

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定董事會主席(「主席」)及行政總裁之角色應有區分，且不應由一人同時兼任，以及主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。於截至二零二五年六月三十日止年度，本公司已遵守相關守則條文。

### 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事的任期為三年。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之獨立性年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具獨立性。其中一名獨立非執行董事具備上市規則所規定的適當專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。

張一虹先生及虞敷榮先生各自分別已服務本公司超過九年(分別任職十八年及二十年)。根據上市規則附錄C1，倘獨立非執行董事在任已超過九年，其是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。

在彼等任職期間，彼等為董事會提供專業建議及見解。彼等對本集團的業務及營運有深入的了解，並在其任職期間於董事會及董事委員會會議上提出中肯持平的意見及評論，表現出很強的獨立性。彼等並無參與本公司的日常管理工作。董事會認為上述獨立非執行董事之長期服務將不會影響彼等作出獨立判斷，並認為張一虹先生及虞敷榮先生各具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務，及相信彼等仍為獨立及應予重選。

本公司透過正式及非正式途徑建立渠道，以確保董事會得以獲得獨立觀點及建議。主席與獨立非執行董事舉行其他董事避席的年度會議，以及在會議室外與主席的會見及與管理層的互動，均有助於獨立非執行董事以公開、坦誠但保密的方式表達意見。董事會每年均會檢討該等渠道的實施及成效。

### 責任

董事會釐定整體戰略，監控營運及財政表現，以及制訂適當政策以管理風險，以期達致本集團之戰略目標。本集團業務之日常管理乃指派予執行董事、管理層或主管各部門之職員。按此方式指派之職能及權力乃經定期審閱，以確保維持其適當性。



# 企業管治及其他資料

## 董事會及董事委員會成員組成(續)

### 提名政策

本公司現行的提名政策提供框架，藉此明確界定提名、委任和重選董事的準則和程序，並確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度之均衡組合。在考慮候選人是否合適時，將考慮多項因素，包括與本公司業務相關的資格、誠信、聲譽、投入的時間、技能和經驗。委任或重新委任董事的決定將取決於本公司的董事會成員多元化政策和相關的上市規則。提名委員會將進行上述甄選程序，以識別出任新董事或重新委任董事的人選。提名委員會對選定候選人的建議將提呈董事會供其考慮和批准。提名政策亦包括董事會繼任計劃政策，當中概述因董事辭任、退任和其他情況，董事會在計劃更換董事會成員時需要採取的程序。提名政策乃定期審閱。

### 董事會成員多元化政策

為提高董事會的效率和均衡發展，本公司致力於促進董事會成員組成的多元化。現行的董事會成員多元化政策提供本公司將實行的程序和指引以實現董事會成員多元化，並確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度之平衡。本公司深明體現多元化的企業文化的重要性，並相信可以通過在設計董事會成員組成時考慮多項因素而履行多元化承諾，有關因素包括性別、年齡、技能、區域和行業經驗、文化和教育背景及任期。提名委員會的主要職責是根據甄選準則確定合適的候選人以成為董事會成員。董事會成員多元化政策和董事會成員多元化乃定期審閱，以確保政策持續有效。

於本報告日期，董事會成員中有五分之三為女性。本公司將來任命董事會成員時將繼續秉承性別多元化，惟並無為實現董事會成員性別多元化設定具體的數字目標或時間表，尤由於本公司認為甄選合適的董事候選人時，應綜合考慮多元化的各個方面。董事會及提名委員會在辨別及建立潛在董事會成員繼任人管道時將持審慎態度，以實現性別多元化。

本集團僱員(包括高級管理層)的性別比例詳情，載於本年報第44至48頁的環境、社會及管治報告的B節：「社會範疇－僱傭及勞工常規」。本公司將繼續監控保持性別多元化的必要性，或在需要或必要時提高整體僱員(包括高級管理層)的性別多元化，以符合企業目標及滿足業務需求。

# 企業管治及其他資料

## 董事會及董事委員會成員組成(續)

### 董事之會議出席情況

於截至二零二五年六月三十日止財政年度內，本公司已舉行十次董事會會議及一次股東週年大會。獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有公正之了解。董事出席記錄之詳情載列如下：

	出席情況	
	董事會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
連綺雯女士	10/10	1/1
張伊煒先生(於二零二五年一月二十八日辭任)	5/5	1/1
于環女士(於二零二五年五月三十日獲委任)	1/1	不適用
<b>非執行董事</b>		
Nicholas J. Niglio 先生(於二零二五年三月二十六日離世)	4/8	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
張一虹先生	10/10	0/1
虞敷榮先生	10/10	1/1
楊凱晴女士	10/10	1/1

### 董事委員會

董事會下設立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督其行使職能。

#### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即張一虹先生、虞敷榮先生及楊凱晴女士。虞敷榮先生擁有合適的專業資格以及會計及相關財務管理專業知識而此符合上市規則第3.10條之規定。

審核委員會具有符合企業管治守則之明確職權範圍並對董事會負責。其協助董事會履行其職責以確保內部監控及風險評估之有效制度以及達致其對外財務報告之目標。

## 企業管治及其他資料

### 董事委員會(續)

### 審核委員會(續)

本集團截至二零二五年六月三十日止年度之年度業績已由審核委員會審閱及經本公司外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司審核。審核委員會已審閱本集團所採納之會計政策，以及截至二零二五年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，並認為該年度業績乃遵照適用會計準則及規定編製，並已作出充分披露。審核委員會每年至少與外聘核數師開會兩次，以討論於審核期間之任何需關注事宜。審核委員會主要負責外聘核數師之委任、續聘及罷免，以及審閱本集團之中期及年度業績。

於截至二零二五年六月三十日止財政年度內，審核委員會已舉行三次會議，成員出席詳情載列如下：

---

#### 審核委員會會議成員出席情況

---

#### 成員

張一虹先生(主席)	3/3
虞敷榮先生	3/3
楊凱晴女士	3/3

---

本年度內審核委員會工作總結如下：

- 審閱本集團截至二零二四年六月三十日止年度之綜合年度業績及經審核綜合財務報表；及截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及財務報表；
- 審閱本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控系統及本公司內部審核職能之成效；
- 審閱適用於本集團之新訂及／或經修訂會計準則及慣例以及其對本集團之影響；
- 向董事會匯報發現，並提出改進或實施有關上述事項之建議；及
- 審閱有關核數師之甄選、委任及續聘。

# 企業管治及其他資料

## 董事委員會(續)

### 薪酬委員會

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(即張一虹先生及虞敷榮先生)、一名非執行董事(即Nicholas J. Niglio先生(於由二零二四年六月一日至二零二五年三月二十六日期間))及一名執行董事(即連綺雯女士(於由二零二五年五月三十日至二零二五年六月三十日期間))組成。薪酬委員會之成立已書面列明其特定職權範圍,主要負責審閱及批准以及向董事會建議董事及高級管理人員之薪酬待遇(包括薪金、花紅、實物利益及彼等參與任何購股權計劃之條款)。概無董事或高級管理人員釐定其本身薪酬。

於截至二零二五年六月三十日止財政年度內,薪酬委員會已舉行兩次會議,成員出席詳情載列如下:

薪酬委員會會議成員出席情況	
<b>成員</b>	
張一虹先生(主席)	2/2
虞敷榮先生	2/2
Nicholas J. Niglio先生(於二零二五年三月二十六日離世)	1/1
連綺雯女士(於二零二五年五月三十日獲委任)	不適用

本年度內薪酬委員會工作總結如下:

- 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇,考慮因素包括可資比較的公司支付的薪酬、投入的時間、職責層級、本集團內其他職位的僱用條件等;
- 釐定董事及高級管理人員之薪酬政策;
- 評估執行董事的表現並批准彼等的服務合約條款;
- 根據董事會之企業方針及目標而審閱及批准管理層之薪酬方案;及
- 審閱及批准上市規則第十七章所述有關股份計劃之事宜。

### 提名委員會

提名委員會由一名執行董事連綺雯女士以及兩名獨立非執行董事張一虹先生及虞敷榮先生組成。提名委員會之成立已書面列明其特定職權範圍,主要負責審閱董事會之架構、規模及成員組成以配合本公司之企業策略並辨別具備合適資格可擔任董事會成員的人士。



## 企業管治及其他資料

### 董事委員會(續)

### 提名委員會(續)

於截至二零二五年六月三十日止財政年度內，提名委員會已舉行兩次會議，成員出席詳情載列如下：

提名委員會會議成員出席情況	
<b>成員</b>	
連綺雯女士(主席)	2/2
張一虹先生	2/2
虞敷榮先生	2/2

本年度內提名委員會工作總結如下：

- 審閱董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並對董事會之任何擬議變動作出建議，以與本公司之企業策略相吻合；
- 物色合適人選委任為董事；
- 就董事之委任或連任及繼任安排向董事會提出建議；及
- 評估本公司獨立非執行董事之獨立性。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，其書面職權範圍載列如下：

- 制定及審閱本公司在企業管治方面之政策及常規並向董事會提出建議；
- 審閱及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、審閱及監察適用於僱員及董事之操守準則；及
- 審閱本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告內之披露。

# 企業管治及其他資料

## 公司秘書

本公司之公司秘書負責支援董事會，確保董事會內部信息流通，並遵循董事會政策及程序；就企業管治事宜向董事會提供建議；及協助安排董事的入職培訓及專業發展。

年內，本公司之公司秘書蘇希路女士已遵守上市規則第3.29條項下之相關專業培訓要求。

## 關於財務報表之責任

董事知悉彼等根據《公司條例》（香港法例第622章）之披露規定、適用香港會計準則及香港財務報告準則編製賬目之責任。外聘核數師就其呈報責任之聲明載於本年報第71頁。

董事經作出適當查詢後，確認概無任何可對本公司持續經營能力構成重大疑慮之事件或情況方面之任何重大不確定因素。

## 董事及高級管理層之薪酬

於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團高級管理層一名成員及一名成員之薪酬分別介乎港幣零元至港幣1,000,000元；及介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元。

根據上市規則附錄D2須予披露之於財政年度內董事酬金及五名最高薪酬僱員之進一步詳情載列於綜合財務報表附註11及12。

## 核數師薪酬

截至二零二五年六月三十日止年度，已付及應付本公司之外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司之薪酬載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 港幣千元
法定審核服務	900
非審核服務	
審閱中期業績	50
年內核數師薪酬總額	950

# 企業管治及其他資料

## 內部監控

內部監控系統旨在提高營運效力與效率，確保資產不會被未經授權使用或處置，維持恰當之會計紀錄及真實公平之財務報表，並確保遵守相關法律及規定。內部監控系統會就是否存在重大錯誤陳述或損失作出合理但非絕對之保證，而非消除與本集團業務活動相關之風險。

該等持續程序已於回顧年度內進行，並由審核委員會每年審閱至少一次。此外，董事會採取極為審慎之措施處理股價敏感資料。該等資料僅為須知人士所悉。

本集團已建立內部審核職能。內部審核團隊的職能為審閱內部審核計劃，確保與內部及外聘核數師之間的工作協調，並確保內部審核職能於本集團內有足夠資源運作並有適當的地位，以及審閱及監察其成效。

為實現營運效益及效率，達致可靠的財務報告及遵守適用法律及規例，本公司已採納多項內部監控規則及程序，包括下列各項：

- 採納內部監控管理措施，當中訂明有效執行內部監控措施之程序；及
- 於有需要時聘請外部專業顧問，以確保所有註冊登記、牌照、許可證、存檔及批文均為有效，以及該等文件適時續期。

董事會及審核委員會已聘請一家外部專業服務公司擔任其風險管理及內部監控審閱顧問（「該顧問」），負責對本集團截至二零二五年六月三十日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度檢討。有關檢討乃每年進行，而所檢討之環節乃輪流選擇。檢討範圍覆蓋所有重要監控措施，包括財務、營運及合規監控，並已事先經董事會及審核委員會釐定及批准。該顧問已向審核委員會及管理層匯報檢討結果及應改善地方。審核委員會認為，並無重大的內部監控缺失。本集團已適當跟進該顧問所提供之所有建議，以確保有關建議會於一段合理時間內執行。因此，董事會認為，年內本集團之風險管理及內部監控系統為有效及足夠。

## 風險管理

董事會知悉其有責任確保本公司確立及維持適當及有效之風險管理。風險管理程序包括風險識別、風險評估、風險管理措施以及風險監控及審查。

本集團之業務、財務狀況及業績可能受與本集團業務有關之風險及不確定因素影響。透過風險識別及評估已辨識若干重大風險。

信貸風險指借款人或對手方可能無法及時履行其付款責任之風險，或其於交付日期前履行有關責任之能力可能受損之風險。

本集團之信貸部門負責制定信貸業務之內部指引、信貸審批政策及程序。

# 企業管治及其他資料

## 信貸風險評估政策

本集團之政策為，倘若本集團信貸業務之信貸部門滿意初步之基本資料評估，貸款申請將進入詳細之風險評估階段。授出及重續貸款所適用之信貸風險評估程序為相同。有關信貸部門進行之信貸風險評估中之各主要貸款類別之特定內部指引概述如下：

### 按揭貸款

於物業按揭服務結束前，按揭貸款是以房地產資產作為抵押而向客戶授出及重續。本集團之主要按揭貸款產品包括一按及二按貸款。因此，本集團對授出及重續按揭貸款之貸款對價值比率訂有明確指引。該指引同時適用於一按及二按貸款。對於貸款對價值比率較高之申請，則訂有較高之評估規定。本集團之客戶服務部門及信貸部門對用作抵押品之物業進行土地查冊。本集團委聘獨立專業估值師對擬抵押之物業出具估值報告。在評估按揭貸款申請之風險時，信貸部門考慮並評估所有相關因素，包括但不限於：

- (i) 客戶之信貸歷史及狀況；
- (ii) 擬作為抵押品之物業類型、歷史擁有權及地點；
- (iii) 整體市況；
- (iv) 估值報告中使用之基準及假設；
- (v) 獨立專業估值師提供之物業市場價值；
- (vi) 可公開獲得之物業交易數據；
- (vii) 地產代理提供之物業市場報價；
- (viii) 一按貸款之正式文件及未償還結餘（如屬二按貸款）；及
- (ix) 公司查冊結果（如物業業主為法團）。



## 企業管治及其他資料

### 信貸風險評估政策(續)

#### 私人貸款

對於私人貸款，本集團參照客戶之財務實力及還款能力、貸款規模、客戶是否為業主及其信貸記錄及評級是否符合本集團信貸政策等因素以決定貸款之授出及重續事宜。

本集團授出之私人貸款接受以任何資產或財產為抵押、由個人或公司提供擔保。本集團特別關注抵押品之估值，以在整個貸款申請過程中盡量減少風險並釐定貸款金額。一般而言，最高貸款金額以抵押資產及擔保之總額為限。倘若借款人要求之貸款總額超過抵押品之總額，信貸部門將視乎具體情況評估有關申請。

本集團亦已進行姓名篩查以核查客戶是否為政治人物，並核實客戶用於還款的資金來源。

倘若貸款申請符合信貸部門之評估，所有相關文件及評估結果均會記錄在貸款總檔案中，並由本集團信貸業務之董事及執行董事進行最終審查及批准，然後方會授出或重續貸款。

#### 授出貸款之主要條款

本集團主要提供按揭貸款(於家按融資出售事項前)及私人貸款。本集團以其內部資源及外部銀行借款撥資貸款資金。

就按揭貸款而言，本集團於截至二零二五年六月三十日止年度出售家按融資後不再經營此業務。有關交易詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年十二月二日及二零二四年十二月二十三日之公告及通函。於二零二五年六月三十日，餘下按揭貸款結餘涉及一名客戶之違約貸款約港幣31.9百萬元，佔本集團整個貸款組合約10.1%。

就私人貸款而言，本集團向客戶授出無抵押貸款。私人貸款總額共約為港幣284.2百萬元，乃向2,719名客戶提供，佔於二零二五年六月三十日本集團整個貸款組合約89.9%。私人貸款之實際年利率介乎3.5%至56.6%。私人貸款之期限介乎6個月至120個月。

重續或加借之貸款總額共約港幣80.7百萬元，佔於二零二五年六月三十日本集團整個貸款組合約25.5%。於截至二零二五年六月三十日止年度，首五大客戶及單一最大客戶分別佔本集團截至二零二五年六月三十日止年度產生之信貸業務收益約2.6%及0.7%。於二零二五年六月三十日，首五大客戶及單一最大客戶分別佔本集團應收貸款總額約12.2%及10.1%。

# 企業管治及其他資料

## 董事培訓

所有董事須不時瞭解其作為董事之集體責任，以及本集團之業務及活動。

因此，本集團已提供並安排簡報會，以確保新委任董事(如有)熟悉於董事會之角色及其在法律及其他規定下之董事職責及責任，以及本集團之業務及企業管治常規。本公司之公司秘書持續向所有董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新資料，以確保所有董事遵守該等規則及規定。

根據企業管治守則，全體董事均應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。於二零二四年七月一日至二零二五年六月三十日期間內，本公司已安排合適的培訓並提供有關經費，適切著重董事之角色、職能及責任；而所有董事已參與持續專業發展活動，當中包括出席與本公司業務、與董事職務及責任以及與上市規則的最新變動有關之培訓或閱讀相關資料。

## 股東權利

### 召開股東大會

根據公司條例第566條及本公司組織章程細則(「細則」)第50條，董事必須於佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東遞交書面要求時召開股東大會。

有關書面要求應述明有待於股東大會上處理的事務的一般性質，及可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本。

### 於股東週年大會上提呈決議案之程序

根據公司條例第615條，以下股東可遞交書面要求以於本公司股東週年大會上動議決議案：

- (i) 佔全體有權在有關該要求的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有權於有關該要求的股東週年大會上就該決議表決的股東。

有關書面要求必須(i)指出有待發出通知的決議案；(ii)由提出書面要求的一名或多名人士認證；及(iii)不遲於有關該要求的相關股東週年大會(或如遲於該大會，則為該大會的通知發出之時)前6個星期送達本公司。

股東根據公司條例第566及615條向本公司提出之任何書面要求，必須存放於本公司之註冊辦事處，或透過電子郵件寄至enquiry@richgoldman.com.hk。

### 向董事會作出查詢

本公司之公司網站提供電郵地址、郵寄地址及電話號碼，本公司股東可藉此於任何時間向董事會提出其關注事項或查詢。

# 企業管治及其他資料

## 與股東溝通

本公司深知與股東維持持續、及時溝通之重要性，以使股東作出自行判斷並提供具建設性之反饋。

本公司與其股東間之主要溝通渠道為刊發通告、公告、通函、年度和中期報告及公司通訊文件。本公司之股份過戶登記處向股東提供與一切股份登記事宜有關之服務。本公司之股東週年大會為股東提供就影響本公司的各種事項發表意見之重要渠道，使本公司得以徵求及了解股東及持份者之意見。各項本質上獨立之議題（包括重選個別董事）均於股東大會上以獨立決議案方式提呈。本公司亦一直遵守與以投票方式表決及其他相關事宜有關之上市規則及細則之規定。

根據企業管治守則之守則條文第F.1.3條，本公司將邀請外聘核數師代表出席應屆股東週年大會，回答股東關於進行審核、編製核數師報告及有關核數師報告之內容、會計政策以及核數師獨立性等問題。

董事會一直與股東保持對話，並定期檢討股東通訊政策以確保成效。有關股東通訊的任何問題均會轉達至董事會，並由董事會處理。由於已制訂上述措施，董事會認為已於年內有效實行該政策。

## 股息政策

本公司已採納股息政策，以載列有關向股東宣派和派付股息時所應用的原則和指引。董事會在向本公司股東宣派及派發股息上擁有唯一絕對酌情權，而其決定將取決於本集團之實際和預期財務及業務需求、預期營運資金需求及未來擴張計劃、債務與股本比率水平、股本回報比率及相關財務契諾、流動資金狀況、整體經濟狀況、業務營運周期及其他可能對本集團之業務或財務表現及狀況、本公司之保留盈利及可供分派儲備造成影響之內部及外部因素，以及董事會可能認為相關及適當的任何其他因素。股息的宣派和金額亦須符合適用法律法規和本公司組織章程文件下的任何限制。董事會定期審閱股息政策。

## 章程文件

本公司的組織章程文件於財政年度內並無變動。

## 投資者關係

投資者的查詢乃以具資訊性和及時的方式回覆。為加強有效溝通，本公司設有公司網站，網址為<https://www.richgoldman.com.hk>，並於其內刊載詳盡資料。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

金粵控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）欣然提呈二零二四／二五年財年環境、社會及管治報告（「本報告」），以概述影響本集團營運的重大管理事宜，包括環境、社會及管治議題。本報告乃由本集團在亞太合規顧問及內控服務有限公司提供專業協助下編製。

## 編製基準及範圍

本報告按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C2「環境、社會及管治報告守則」編製，並已遵守上市規則所載之「不遵守就解釋」條文。

本報告總結本集團之企業社會責任表現，其涵蓋被本集團視為重大之營運活動，即(i)信貸業務及於香港之物業租賃業務（「信貸及香港物業租賃業務」）；(ii)於香港之酒店營運業務（「香港酒店營運業務」）；及(iii)於中國之物業租賃業務（「中國物業租賃業務」）。為完善及加強本報告所需的披露，本集團主動制定相關政策、記錄相關數據、執行及監察相關措施。本報告在聯交所網站上以中、英文版本刊發。中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）確認，於報告期間，本公司已遵守上市規則中「環境、社會及管治報告守則」的適用條文。

## 報告期間

本報告闡述我們於二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止報告期間內在可持續發展方面之措施。

## 聯絡方式

作為可持續發展計劃之一部分，本集團歡迎閣下就本報告提供意見。敬請以電郵聯絡我們，電郵地址為 [enquiry@richgoldman.com.hk](mailto:enquiry@richgoldman.com.hk)。

# 環境、社會及管治報告

## 緒言

本集團主要從事投資控股，其中有三個分部，即信貸業務、酒店營運業務以及物業租賃業務。本公司在香港設有其註冊辦事處。本集團提供的服務主要涉及金融領域、酒店營運並以辦公室營運為主，並不涉及製造任何商品。

信貸業務是本集團實現收入來源多元化策略的其中一個關鍵分部。本公司提供多元化貸款服務。本公司突破信貸業務的傳統框架，推出智能科技的網上貸款平台，為客戶提供嶄新貸款體驗。

酒店營運業務是本集團為實現收入來源多元化之另一分部。憑藉較佳的地理位置及合理的定價策略，在平均房價不落後於同業的同時，入住率持續維持在九成左右的高位，成為本集團一塊穩定的收入來源。

香港物業租賃業務方面，酒店物業主要用於本集團的酒店營運業務，而酒店物業底層的店舖則出租予獨立第三方，為本集團於香港之物業租賃業務帶來另一收入來源。

本集團於中國的物業租賃業務是將位於上海市浦東新區，稱為上海張家浜逸飛創意街或上海錦繡坊之物業（「中國物業」）內的商舖及場地空間出租予不同租戶。約四十家第三方業務租戶（大部分為知名品牌連鎖餐廳及教育中心）已就中國物業內店舖及場地空間簽訂租賃協議。中國物業目前由第三方管理公司根據物業管理協議管理。

## 持份者參與

本集團深知，本集團業務之成功取決於其關鍵持份者之支持，該等關鍵持份者 (a) 已對或將對本集團進行投資；(b) 有能力影響本集團內產生之結果；及 (c) 於本集團之業務、產品、服務及關係中擁有權益，或受或可能受上述各項影響。此有助本集團明白風險及機會。本集團將繼續確保與各關鍵持份者之有效溝通並與彼等維持良好關係。

本集團不時因應其角色及職責、策略計劃及業務舉措而釐定持份者之優先次序。本集團與其持份者接觸，從而建立互惠關係、徵求持份者對本集團業務方案及舉措之意見，以及促進市場、工作場所、社區及環境之可持續發展。

## 環境、社會及管治報告

本集團深信，收集各持份者對本集團業務活動之見解、查詢及持續權益等方面之資訊，對本集團而言至關重要。本集團已識別出對業務而言屬重要之關鍵持份者，並建立了多個溝通渠道。下表概述本集團之關鍵持份者以及為接觸、聆聽及回應該等持份者而使用之各個溝通平台及方式。

持份者	期望	參與渠道
政府	<ul style="list-style-type: none"> <li>服務合法性及商業道德</li> <li>保障僱員</li> <li>稅務合規</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守適用法例及法規</li> <li>企業活動</li> </ul>
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治</li> <li>業務營運</li> <li>資料披露</li> <li>保障股東權益及公平對待股東</li> <li>投資回報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度及中期報告以及其他已刊發資料</li> <li>股東週年大會及其他股東大會</li> <li>新聞稿</li> <li>企業活動</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>培訓及發展</li> <li>薪酬</li> <li>職業健康與安全</li> <li>自我實現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>員工會議</li> <li>投訴機制</li> <li>培訓、研討會、簡介會</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料私隱</li> <li>客戶滿意度</li> <li>優質服務</li> <li>商業道德</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> <li>前線僱員反饋意見</li> <li>電郵及客戶服務熱線</li> </ul>
同業及業界組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>分享經驗</li> <li>公平競爭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行業研討會</li> <li>展覽</li> <li>企業活動</li> <li>公司網站</li> </ul>
公眾及社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>惠澤社群</li> <li>環境保護</li> <li>社會責任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持慈善組織</li> <li>義工活動</li> </ul>

透過與持份者進行全面溝通，本集團能了解持份者之期望及關注。所取得之回應能讓本集團作出更明智的決定以及更有效地評估及管理由此產生之影響。

本集團通過了解對本集團業務而言屬重要之關鍵環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)議題，於環境、社會及管治報告中採用重大性原則。本報告遵照「環境、社會及管治報告守則」(上市規則附錄C2)及全球報告倡議組織(「**全球報告倡議組織**」)各項指引之建議，匯報所有關鍵環境、社會及管治議題以及關鍵績效指標。



# 環境、社會及管治報告

本集團已按照以下步驟評估環境、社會及管治方面之重大性及重要性：

## 步驟一：識別－行業基準

- 透過審閱本地及國際同業之相關環境、社會及管治報告，識別相關之環境、社會及管治範疇。
- 根據各個環境、社會及管治範疇對本集團之重要性，透過管理層內部討論及「環境、社會及管治報告守則」(上市規則附錄C2)之建議，釐定各個環境、社會及管治範疇之重大性。

## 步驟二：排序－持份者的參與

- 本集團就上文所識別之關鍵環境、社會及管治範疇與關鍵持份者進行討論，以確保涵蓋所有關鍵範疇。

## 步驟三：確認－釐定重大議題

- 根據與關鍵持份者之討論以及管理層之間的內部討論，本集團管理層確保所有對業務發展至關重要之關鍵及重大環境、社會及管治範疇已予收錄並遵守「環境、社會及管治報告守則」。

由於在報告期間執行了上述程序，因此該等對本集團至關重要之環境、社會及管治範疇已於本報告中討論。

## 環境、社會及管治治理

### 董事會監督環境、社會及管治事宜

#### 董事會於管理環境、社會及管治事宜及工作小組上的整體願景及策略

董事會主要負責本集團的環境、社會及管治策略和報告，包括識別和釐定與環境、社會及管治相關的風險，以及確保環境、社會及管治風險管理的成效。就此而言，本集團已成立一個環境、社會及管治工作小組，由執行董事及高級管理層成員組成，小組對環境、社會及管治事宜及其運作有足夠的知識，以監管與其業務相關且對於投資者和持份者極為重要的重大環境、社會及管治議題。環境、社會及管治工作小組負責與包括客戶、僱員、地方社區、政府、投資者和股東在內的不同持份者保持高透明度及有效的討論，以確定重大環境、社會及管治議題。環境、社會及管治工作小組通過定期更新本公司網站、評估前線員工的反饋、召開員工會議、建立投訴機制及持續支持慈善組織而加強與持份者的溝通。環境、社會及管治工作小組在每年舉行一次的例會上審視不同的環境、社會及管治議題。董事會一直檢視及監督環境、社會及管治工作小組的表現，並確保環境、社會及管治整體實踐的成效。

# 環境、社會及管治報告

## 董事會的環境、社會及管治管理方針及重大環境、社會及管治相關事宜的策略

為了更了解不同持份者對我們環境、社會及管治事宜的意見及期望，本集團每年進行重要性評估。我們確保利用各種溝通平台及渠道接觸、聆聽及回應關鍵持份者。通過與持份者的日常溝通，本集團明白持份者的期望及關注議題。獲得的反饋使本集團能夠做出更明智的決定，並更能評估及管理由此產生的影響。

本集團通過以下步驟評估環境、社會及管治範疇的重大性及重要性：(1)通過行業基準識別重大環境、社會及管治範疇；(2)通過持份者參與而排列關鍵環境、社會及管治範疇的優先次序；及(3)根據持份者與管理層之間的溝通結果，驗證及釐定重大環境、社會及管治事宜。

因此，以上安排可以讓我們更為了解持份者對各項重大環境、社會及管治事宜的關注程度及變動，使我們可以更全面地規劃未來的可持續發展方向。本報告對我們的重大性評估中所識別的該等重要及重大的環境、社會及管治範疇進行討論。

## 董事會對環境、社會及管治相關目標及指標的審查進展

董事會應不時密切審查目標實施的進展以及目標及指標的表現。如果進展未達預期，董事會可能需要修正目標及指標。與關鍵持份者（例如員工）就目標及指標進行有效的溝通是至關重要的，因為此能使關鍵持份者參與實施過程，並感到彼等與本公司在實現改革的願景上站在同一陣線。

設定未來三至五年的策略目標使本集團能制定實際可行路線圖，並關注實現願景的結果。

設定目標要求環境、社會及管治工作小組仔細研究目標的可實現性，而該等目標應與本公司的抱負及目標達到平衡。於報告期間，本集團於絕對基礎上訂立目標。

# 環境、社會及管治報告

## A. 環境範疇

### A1. 排放

儘管辦公室運作對環境的影響微乎其微，但本集團致力以環保方式經營業務，在日常營運中向員工灌輸珍惜資源的觀念，並提高員工的環保意識。我們不斷監察本身的環境表現，盡全力減少對環境造成的負面影響。

於報告期間，本集團嚴格遵守香港及中國所有與環境相關的法律及規例以及就本身所知概無不遵守對本集團有重大影響而有關空氣污染物及溫室氣體排放、用水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生之相關法律及規例，包括但不限於以下各項：

- 《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)；
- 《廢物處置條例》(香港法例第354章)；
- 《水污染管制條例》(香港法例第358章)；
- 中國的《中華人民共和國大氣污染防治法》(二零一五年)；
- 中國的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》(二零一五年修訂)；及
- 《中華人民共和國水污染防治法》

### 空氣污染物排放

空氣污染物排放管制乃減輕對環境之影響及保障僱員健康之重要一環。本集團於年內嚴格遵守《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)。就信貸及香港物業租賃業務而言，其營運主要是以辦公室為主，不涉及固定來源的燃燒。在香港酒店營運業務方面，排放的空氣污染物主要來自外購煤氣以用於客房浴室的用水加熱。就中國物業租賃業務而言，其空氣污染物排放主要來自車輛之汽油消耗。本集團鼓勵中國僱員進行視頻及電話商務會議，以減少車輛產生之空氣污染物排放。中國附屬公司於年內嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》(二零一五年)。

二零二四／二五年財年的氮氧化物排放量略有增加，主要是由於酒店入住賓客數目增長導致煤氣消耗量增加。二零二四／二五年財年的二氧化硫及顆粒物排放量減少，主要是由於以電動車取代傳統車輛，大大減低了中國業務營運的汽油消耗量。此外，本集團已訂立全面的減排目標，目標是於五年內將空氣污染物的排放量減少5%(以溫室氣體排放密度計算)。

## 環境、社會及管治報告

於報告期間，空氣污染物排放情況如下：

空氣污染物	單位	信貸及 香港物業 租賃業務	香港酒店 營運業務	中國物業 租賃業務	二零二四／ 二五年財年 總計	二零二三／ 二四年財年 總計
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	–	2.76	–	2.76	2.71
二氧化硫(SO <sub>2</sub> )	千克	–	0.01	–	0.01	0.02
顆粒物(PM)	千克	–	–	–	–	0.01

### 溫室氣體(「溫室氣體」)排放

本集團明白到，氣候變化與日常生活息息相關，並對旗下業務構成風險，因而逐漸受到社會關注。因此，本集團致力減輕氣候變化的影響及保障員工健康。於信貸業務以及於香港及中國之物業租賃業務方面，電力是其辦公室運作的溫室氣體間接排放。就香港酒店營運業務而言，客房使用的電力及煤氣屬酒店營運過程的溫室氣體排放之一部份。為了盡量減少碳足跡，本集團致力通過採取節能措施保持資源的高效及有效利用，這些措施將於本報告內「資源使用」一節進一步闡述。

二零二四／二五年財年溫室氣體範圍1排放量略有增加，主要是由於酒店入住賓客數目增長導致煤氣消耗量增加。二零二四／二五年財年溫室氣體範圍2排放量增加，是由於中國物業租賃業務的租賃率上升導致外購電力增加。此外，本集團已訂立全面的減排目標，目標是於五年內將溫室氣體的排放量減少5% (以每港幣千元收益的密度計算)。

於報告期間，溫室氣體排放情況如下：

溫室氣體排放 <sup>1</sup>	單位	信貸及 香港物業 租賃業務	香港酒店 營運業務	中國物業 租賃業務	二零二四／ 二五年財年 總計	二零二三／ 二四年財年 總計
範圍1 <sup>2</sup>	每噸二氧化碳當量	–	36.67	–	36.67	36.26
範圍2 <sup>3</sup>	每噸二氧化碳當量	19.30	244.19	625.18	888.67	742.11
溫室氣體排放總量	每噸二氧化碳當量	19.30	280.86	625.18	925.34	778.37
溫室氣體排放密度	每噸二氧化碳當量／ 港幣千元收益	0.0002	0.0152	0.0195	0.0072	0.0062

<sup>1</sup> 溫室氣體排放的計算是基於溫室氣體協定的「企業會計及報告準則」。

<sup>2</sup> 範圍1：本集團擁有或控制的源頭所產生的直接排放。

<sup>3</sup> 範圍2：本集團耗用外購電力及煤氣所產生的間接排放。

## 環境、社會及管治報告

### 有害及無害廢棄物

廢棄物管理屬其中一項重要環境保護議題。本集團深明減廢的重要。我們已引入及實施廢棄物管理措施，以盡量減少所產生的廢棄物數量及對環境的影響。由於我們的業務性質，於辦公室及酒店營運過程中並無產生或排放有害廢棄物。本集團於年內嚴格遵守《廢物處置條例》（香港法例第354章）及《水污染管制條例》（香港法例第358章）。此外，中國附屬公司於年內嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》（二零一五年修訂）以及《中華人民共和國水污染防治法》。

就信貸業務以及於香港及中國之物業租賃業務而言，其無害廢棄物主要源自紙張及塑膠廢棄物組成的一般辦公室廢棄物而此對本集團的業務並非重大。就香港酒店營運業務而言，無害廢棄物包括紙張及紙板、塑膠、金屬、玻璃及用完即棄的房間設施及床單。本集團致力減廢及增強員工的環保意識。本集團確保所有產生的廢棄物均獲得妥善收集及處理。本集團將計劃建立一套有效的無害廢棄物數據收集系統，以記錄未來的廢棄物數量。

為減少所產生的廢棄物數量，我們建議員工在工作場所使用可再用的杯碗，減少使用即棄容器，並盡量減少浪費和對環境的危害。我們回收每個打印機墨粉盒和可充電電池，並鼓勵對可回收物料（包括廢紙、金屬、塑膠及玻璃）進行適當分類。此外，我們鼓勵在辦公室於大多數情況採用雙面打印文件以免過度用紙。我們將傳真機預設為收到信息後轉換為電子文件並將其直接傳輸到伺服器，以避免大批打印促銷文件。已用單面紙張、信封和信箋的背面亦盡量重用。就信貸業務而言，本集團利用在線申請、智能審批及線上簽訂貸款協議等金融科技手段，令用紙大幅減少。

由於年內有效實施廢棄物管理策略，故二零二四／二五年財年之無害廢棄物數量有所減少。此外，本集團已訂立全面的減廢目標，目標是於五年內將無害廢棄物產生量減少5%（以每港幣千元收益的密度計算）。

於報告期間，無害廢棄物產生情況如下：

廢棄物	單位	信貸及 香港物業 租賃業務	香港酒店 營運業務	中國物業 租賃業務	二零二四／ 二五年財年 總計	二零二三／ 二四年財年 總計
所產生之無害廢棄物	噸	—	—	6.00	6.00	12.21
所產生之無害廢棄物 密度	噸／港幣千元收益	—	—	0.0002	0.0001	0.0001

# 環境、社會及管治報告

## A2. 資源使用

本集團致力採取一切可行措施，在業務營運中實踐可持續發展之道及提升其環境表現。我們深明節約資源對於維持環境可持續性至關重要，因此推動綠色辦公室管理，並鼓勵員工注意日常營運中務須節約資源。我們承諾通過採取多項行動和常規，減少旗下所有業務和營運中的資源消耗和碳足跡。

### 能源

本集團的能源消耗主要來自信貸業務以及於香港及中國之物業租賃業務的辦公室運作之外購電力，以及香港酒店營運業務的酒店營運之外購電力及煤氣。為了減少能源消耗，本集團提倡各種節能策略。在日間，我們盡量利用日光以節省照明用電。我們在不使用電器時關掉所有電源，並使用節能燈泡來降低能耗。在旗下酒店，客人可選擇是否每天更換床單，作為我們節約洗衣機用電的環保責任的一環。

二零二四／二五年財年的能源消耗量增加，主要是由於酒店入住賓客數目增長及中國物業租賃業務租賃率上漲導致外購電力大幅增加。此外，入住酒店的賓客數目增長亦導致報告期內的煤氣消耗量輕微上升。另外，二零二四／二五年財年並無錄得汽油消耗，原因是以電動車取代傳統車輛，大大減低了中國業務營運的汽油消耗量。此外，本集團已訂立全面的減能目標，目標是於五年內將能源消耗量減少5%（以每港幣千元收益的密度計算）。

於報告期間，能源消耗情況如下：

能源消耗	單位	信貸及 香港物業 租賃業務	香港酒店 營運業務	中國物業 租賃業務	二零二四／ 二五年財年 總計	二零二三／ 二四年財年 總計
外購電力	兆瓦時	32.16	621.90	811.61	1,465.67	1,226.75
外購煤氣	兆瓦時	—	191.52	—	191.52	187.06
汽油	兆瓦時	—	—	—	—	1.79
能源消耗總量	兆瓦時	32.16	813.42	811.61	1,657.19	1,415.60
能源消耗密度	兆瓦時／港幣 千元收益	0.0004	0.0439	0.0254	0.0129	0.0167



# 環境、社會及管治報告

## 水

水是另一種重要資源。本集團於香港的用水由水務署供應。就信貸及香港物業租賃業務而言，辦公室的供水完全由物業管理公司控制。由於並無單獨的分錶記錄辦公室運作的用水數據，我們無法提供用水數據。本集團致力通過加強員工的節水意識以減少用水。我們通過電郵及張貼標示提醒員工節約用水。在旗下酒店，客人可選擇是否每天更換床單，作為我們節約洗衣機用水的環保責任的一環。

二零二四／二五年財年用水量增加，主要是由於入住酒店的賓客數目增長及中國物業租賃業務的租賃率上漲。此外，本集團已訂立全面的減量目標，目標是於五年內將用水量減少5%（以每港幣千元收益的密度計算）。

於報告期間，總用水量如下：

用水	單位	信貸及 香港物業 租賃業務	香港酒店 營運業務	中國物業 租賃業務	二零二四／ 二五年財年 總計	二零二三／ 二四年財年 總計
用水量	立方米	不適用	5,169	7,029	12,198	9,841
用水量密度	立方米／港幣千元 收益	不適用	0.279	0.220	0.095	0.078

## A3. 環境及天然資源

就本集團的業務性質而言，我們並無發現業務活動對環境及天然資源有任何重大影響。通過實施上述綠色辦公室及酒店的常規，以減少空氣污染物及溫室氣體排放、廢棄物產生及資源消耗，本集團致力推動環境的可持續發展，並盡量減少對環境的影響。

# 環境、社會及管治報告

## A4. 氣候變化

### 管治

本集團根據風險對我們營運的性質來處理與氣候有關的風險。氣候變化的物理影響，包括極端天氣，或對設施的破壞，將對營運產生即時影響，並視之為營運風險。長期挑戰，例如新出現的環境、社會及管治事宜以及與氣候有關的風險及機會，可由本集團的環境、社會及管治工作小組進行討論。

在我們的環境、社會及管治工作小組支持下，董事會在董事會會議期間定期監督與氣候相關的事宜和風險，並確保將其納入我們的策略。

為確保董事會緊貼氣候相關事宜的最新趨勢，將提供氣候應對力培訓，以確保其具備必要的專業知識和技能以監督氣候相關事宜的管理。董事會亦會於必要時尋求外部專家之專業意見，以更好地支持決策過程。

我們的環境、社會及管治工作小組於我們業務範圍內整合及處理環境、社會及管治事宜(包括氣候變化)進行有效管治。環境、社會及管治工作小組負責批准本集團的營運排放目標，並委託有關人士提供環境、社會及管治基準，以及進行差距分析工作，以識別在披露及政策方面與最佳常規標準的差距。再者，環境、社會及管治工作小組與本集團不同的營運部門緊密合作，務求制定一致及進步的方法處理環境、社會及管治風險事宜，並向管理層報告。

### 策略

氣候變化風險構成我們整體風險狀況的一部分，因為其可增加某些疾病的頻率及強度，以及其於天然災害造成的健康及死亡影響方面有著一定的影響。我們通過考慮服務範圍內許多類別的各種風險因素以評估整體風險水平。風險的多元化與我們的業務策略及廣泛的地理分佈相結合，協助我們減輕風險，並提供保障，以應對短期氣候變化的影響。

我們的服務繼續為社區內的每一位成員提供保護，防止天氣和炎熱相關疾病。此外，我們計劃探索機會，通過以下步驟，考慮不同的氣候相關情景，包括「攝氏2度或更低的情景」，讓商業夥伴參與，並鼓勵彼等建立氣候復原力，減少營運的碳足跡：

# 環境、社會及管治報告

## 第1步：假設氣候變化的影響，想象未來的景象

隨著實施氣候變化措施，本行業可能面對巨大的變化，例如更嚴謹的政策，包括引入及增加碳定價，以及技術進步及客戶意識的變化。

鑑於該等氣候變化的影響，根據國際能源署（「國際能源署」）的情景和其他情景，我們針對本集團的外部環境開發多種有關二零二四／二五年財年的未來景象。對於國際能源署的情景，我們將重點放在攝氏2度的情景上，並描繪若氣候變化措施並無進展及有關措施進一步推行的情況下的未來景象 — 「超越攝氏2度的情景」。

## 第2步：評估影響

我們考慮第1步所制定的每個未來景象對本集團的影響。我們認為，在這樣的社會中，將有可能擴大二氧化碳減排的影響。

就對本集團採購、辦公室運作及酒店運作的影響而言，預計隨著全球氣候變化措施的進步，將引入並提高碳定價，導致採購、辦公室運作及酒店運作成本可能上升。

另一方面，倘整個社會應對氣候變化的措施並不充足，由於如颱風及洪水等天然災害頻發及加劇，業務營運中斷及供應鏈中斷的情況可能會增加。

## 第3步：應對策略

本集團將著手推動於辦公室運作及酒店運作中減少使用不可再生能源。此策略將使本集團對外購電力消耗的排放系數較高的地區的每項需求作出靈活及策略性的應對。通過於全球範圍內推行全面節能政策及引入可再生能源以促進真正的碳減排，我們正在努力實現業務達致零碳排放。

特別是在可再生能源方面，我們已制定一個新目標，於二零三零年或之前實現將外購電力及煤氣的使用按每港幣千元收益的密度減少5%。就不斷確認本集團策略是否適當及其進展而言，我們相信，通過作出適當的資料披露，並與機構投資者及其他持份者對話，我們將有機會獲得穩定的資金，並令企業價值持續增加。

# 環境、社會及管治報告

## 風險管理

本集團識別與氣候變化有關的風險，或借助風險評估測試氣候變化下的現有風險管理策略。因此，本集團可以識別須制定新策略的範疇。

風險評估採取基於風險的標準方法，使用國家數據、當地資料及專家知識，辨別氣候變化如何使現有風險更為複雜或產生新風險。風險評估通過以下步驟進行：

### 第1步：建立背景資料

- 目的／目標
- 規模
- 時限
- 有關大多數氣候變量及海平面的氣候變化情景

### 第2步：識別現有風險（過去及現在）

- 識別該地區過去發生氣候災害的記錄
- 為應對未來發生的災害而制定的風險管理策略

### 第3步：識別未來風險及機會

- 探討所選時限及排放情景下的氣候變化預測
- 識別潛在危機
- 調查第2步中的任何現有風險於未來預測變化下是否會惡化
- 識別在未來預測變化下可能出現的新風險

### 第4步：分析及評估風險

- 識別未來有可能面對風險的一系列決策範圍或系統（即地區、業務運作、資產、生態系統等）

誠如上文A4：「氣候變化一管治」一節所概述，本集團擁有健全的風險管理及業務規劃流程，並由董事會監督，以識別、評估及管理與氣候有關的風險。本集團與政府及其他適當組織接觸，以便及時了解預期及潛在的監管及／或財政變動。

我們繼續提高對氣候變化的意識，於日常運作中監測碳及能源足跡。然而，我們仍可增進對氣候風險及機會如何影響我們的營運、資產和利潤方面的了解。本集團評估業務如何應對氣候變化風險及機會，並主動監測及減少其環境足跡。

## 環境、社會及管治報告

### 與氣候有關的重大事宜

於報告期間，已影響及／或可能影響本集團於(i)營運、產品及服務，(ii)供應鏈及價值鏈，(iii)適應和緩解活動，(iv)研發投資及(v)財務規劃方面的業務和策略的與氣候有關的重大物理風險及過渡風險，以及本集團為管理該等風險所採取的步驟如下：

氣候相關風險的描述	財務影響	管理風險所採取的步驟
<b>物理風險</b>		
<b>急性物理風險</b> <ul style="list-style-type: none"><li>氣候變化可能導致更頻繁極端天氣。超強颱風可能令香港出現極端天氣。其可能會對辦公室及酒店的基礎設施造成嚴重影響。香港的辦公室及酒店窗戶以及中國物業的商舖及場地空間可能因強風及暴雨而損壞或損毀。本集團的設備、文件、系統及備用儲存可能會被颱風破壞。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>營運成本及保養成本增加。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>於發出颱風公告時，辦公室及酒店將採取充分及必要措施。所有文件將妥為儲存並遠離窗戶。此外，文件電子版亦將備份儲存。備份將由高級管理層保管並在內聯網的中央備份系統儲存。</li></ul>
<b>慢性物理風險</b> <ul style="list-style-type: none"><li>長期炎熱天氣可能增加能耗。電力供應對業務運營極為重要，能源消耗激增可能導致燃料短缺，致使電力供應短缺。</li><li>氣候變化可能導致極端天氣增加，例如乾旱、超強颱風、洪水等，此可能影響生態系統。辦公室運作離不開用紙。紙張的主要原材料之一為木材。倘發生長時間極端天氣事件，木材供應將受到影響，繼而影響紙張供應。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>營運成本增加。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>本集團於辦公室及酒店實施照明區域控制並採用節能燈具。</li><li>張貼節能告示提醒員工關掉不使用的電器。</li><li>保持室溫於攝氏25度的節能水平。</li><li>經營信貸業務已使用金融科技工具以大幅減低紙張的使用。</li></ul>

## 環境、社會及管治報告

氣候相關風險的描述	財務影響	管理風險所採取的步驟
<b>過渡風險</b>		
<b>政策風險</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>授權及監管現有服務。倘相關政府為環保限制採伐，木材供應將受到影響，繼而影響紙張供應及其他天然資源。此外，煤氣及電力的使用亦可能受限，因為其供應可能有限並由政府控制。酒店客人及旗下辦公室的員工將受到相應影響。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於本集團高合規成本及保險費增加，令營運成本增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>監察氣候相關的環境政策的最新消息，避免因違反氣候相關環境政策而導致不必要的成本及開支增加。</li> </ul>
<b>法律風險</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>面臨訴訟。我們須適應因氣候變化而由政府頒佈的更嚴格的法律及法規。一旦我們未能遵守新法例則可能面對訴訟風險。</li> <li>嚴格的環境、社會及管治報告規定。本集團可能須耗費大量時間履行報告標準以遵守新規定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於本集團高合規成本及保險費增加，令營運成本增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通過檢查服務及採購協議條款，以及審視有關氣候變化議題的內部政策及程序，監察氣候相關的環境法律的最新消息。此舉是為了避免因不合規而造成不必要及不可預料的成本及開支增加。</li> </ul>
<b>技術風險</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>資本投資及研發開支因開發更多低碳及節能材料及節能技術而隨之增加。</li> <li>同業採用更多的綠色建築策略與低碳節能技術。未能緊貼同業步伐或會削弱我們的競爭優勢。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以低碳節能技術升級辦公室及酒店用品或會涉及更高的投資成本及研發開支。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究將最新的低碳節能技術應用於旗下營運的可行性及效益。</li> </ul>



## 環境、社會及管治報告

氣候相關風險的描述	財務影響	管理風險所採取的步驟
<b>市場風險</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 更多客戶正考慮氣候相關風險及機會，此舉可能導致客戶對服務的需求改變。</li> <li>• 因酒店的環境狀況欠佳而流失賓客。</li> <li>• 消費者喜好的轉變危及若干商業模式的可行性。</li> <li>• 辦公室及酒店用品成本增加。更環保辦公室及酒店用品可能更昂貴，此可能增加營運成本。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 收益因客戶喜好的改變而減少。</li> <li>• 由於辦公室及酒店用品的市場價格出現突然及不可預料的轉變，令採購成本增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 加強對日常業務營運中與氣候有關的環境污染的控制。</li> <li>• 計劃開展對再生材料及低排放能源的應用研究。</li> </ul>
<b>聲譽風險</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 無法滿足客戶預期，可能損害本集團的聲譽及形象。</li> <li>• 對我們業務部門的污名化，如更多持份者擔憂或持份者對我們的業務給予負面評價，指我們以較不環保的方式營運。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客戶減少導致收入下降，收益因而減少。</li> <li>• 勞動力管理及規劃受到負面影響，令營運成本增加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計劃支持及參與環境保護及保育相關活動。</li> <li>• 計劃選擇與執行相關環保政策的供應商合作。</li> </ul>

## 環境、社會及管治報告

此外，於報告期間，與氣候有關的重大機會及對本集團的相應財務影響如下：

氣候相關機會的詳細描述	財務影響
<b>資源效率</b> <ul style="list-style-type: none"><li>減少用紙</li><li>減少用水及能源消耗</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>通過提高效率及減少成本降低營運成本</li></ul>
<b>能源</b> <ul style="list-style-type: none"><li>使用低排放的能源</li><li>採用支援政策獎勵</li><li>使用新技術</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>通過使用最低成本的減排措施降低營運成本</li><li>低排放技術的投資回報增加</li></ul>
<b>產品及服務</b> <ul style="list-style-type: none"><li>制定或提升更具氣候適應力及更能減低氣候變化不利影響的服務</li><li>使業務活動多元化的能力</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>通過為高度重視氣候適應及影響的客戶提供更多新服務或提升服務，令收益增加</li></ul>
<b>市場</b> <ul style="list-style-type: none"><li>進入新市場</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>通過進入新興市場增加收益</li></ul>
<b>復原力</b> <ul style="list-style-type: none"><li>參與可再生能源計劃及採取節能措施</li><li>資源替代或多元化</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>通過復原力規劃，例如規劃使用可再生能源的研究，令市場估值增加</li><li>供應鏈的可靠性及於各種條件下營運的能力增加</li><li>通過與確保與復原力有關的新產品及服務增加收益</li></ul>

### 指標及目標

本集團採用關鍵指標評核及管理與氣候相關的風險及機會。能源消耗及溫室氣體排放指標為評估及管理與氣候有關的相關風險的關鍵指標，我們認為有關資料屬重大，並對評估我們年內的營運對全球氣候變化的影響至關重要。本集團定期追蹤我們的能源消耗及溫室氣體排放指標，以評估減排措施是否有效，並設定目標，以促進我們盡量降低對全球暖化影響的努力。

本報告A1：「排放」及A2：「資源使用」各節描述目標適用的時間框架和衡量進展的基準年之詳情。本集團已採取絕對目標以管理與氣候有關的風險、機會以及表現。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會範疇

### 僱傭及勞工常規

#### B1. 僱傭

本集團視僱員為本集團賴以成功的重要及寶貴資產。我們致力為僱員構建安全及健康的工作環境，保障彼等的權利及福利，並為彼等提供最佳的發展及培訓。此承諾已納入員工手冊及其他人力資源管理政策。我們的員工手冊涵蓋本集團有關補償及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期以及其他待遇及福利的政策。

#### 僱員權利及福利

本集團以僱員權利及利益為先。我們認為僱員的福祉與彼等的生產力及對本公司的歸屬感息息相關。我們致力在發展的同時秉持高勞工準則、尊重人權及將僱員流失率減至最低。

本集團嚴格遵守適用的本地法規，包括但不限於香港的《僱傭條例》及《最低工資條例》、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，以保障僱員得到公允的薪酬及福利。我們根據僱員之資歷、經驗、表現、工作職責及年資以及市場標準提供薪酬。我們每年檢討表現評核，確保我們的薪酬常規具競爭力及符合市場水平。除薪金外，我們為僱員提供針對香港員工的強制性公積金供款、針對中國僱員的社保保險、津貼、醫療福利及浮動獎勵酬金（如酌情花紅）。僱員亦有權享有各類假期，包括年假、有薪病假、婚假、產假、恩恤假等福利。

#### 平等機會、多元化及反歧視

本集團竭力建立多元化及共融的工作環境，禮待及尊重全體僱員。我們強烈反對一切因任何個別人士之性別、年齡、國籍、種族、膚色、傷健、信仰、宗教、性取向、婚姻狀況或家庭狀況而出現之歧視行為。所有僱傭常規均體現平等機會原則，包括但不限於招聘、晉升及調遷、工作分配、福利以及培訓及發展。於報告期間，概無不遵守與香港及中國之僱傭及勞工常規有關的法律及法規的事件。

## 環境、社會及管治報告

### 僱員組成及僱員年度流失率

於報告期末按性別、年齡組別、地區、僱傭類型及僱傭模式劃分的僱員組成如下：

僱員組成	二零二四／ 二五年財年	二零二三／ 二四年財年
按性別		
• 男性	56%	58%
• 女性	44%	42%
按年齡組別		
• 30歲或以下	27%	30%
• 31歲至40歲	47%	37%
• 41歲至50歲	14%	12%
• 51歲或以上	12%	21%
按地區		
• 香港	73%	83%
• 中國	27%	16%
• 澳門	—	1%
按僱傭類型		
• 高級管理層	16%	15%
• 中級管理層	11%	12%
• 一般員工	56%	55%
• 合約／短期員工	17%	18%
按僱傭模式		
• 全職員工	94%	83%
• 兼職員工	6%	17%

於報告期間按性別、年齡組別及地區劃分的僱員年度流失率如下：

僱員年度流失率	二零二四／ 二五年財年	二零二三／ 二四年財年
按性別		
• 男性	41%	48%
• 女性	39%	77%
按年齡組別		
• 30歲或以下	51%	80%
• 31歲至40歲	18%	40%
• 41歲至50歲	36%	100%
• 51歲或以上	85%	28%
按地區		
• 香港	48%	69%
• 中國	6%	22%
• 澳門	100%	—
整體	40%	60%

# 環境、社會及管治報告

## B2. 健康與安全

本集團為僱員提供安全及健康的工作環境。我們確保日常營運遵守所有適用規則，以減低及保護僱員避免可能引致風險的任何職業健康及安全危害。我們嚴格遵守香港勞工處之《職業安全及健康條例》內訂定之規則及指引以及《中華人民共和國職業病防治法》。此外，我們實行以下健康與安全措施：

### 安全及衛生的工作場所

本公司為僱員提供一套指引，為全體工作團隊確保工作場所安全及健康。我們向僱員提供醫療福利、禁止在非吸煙區吸煙或攜帶未經許可的爆炸品或非法藥物。我們亦會向員工傳閱內部備忘錄，提醒彼等有關職業健康及安全的資料。我們關心員工身心健康，進行定期訪談以掌握員工所關注的事宜，以及開展員工調查以更為了解員工所需。我們亦於酒店進行日常消毒並定期在辦公室進行消毒。

### 消防安全

我們的酒店遵守《消防安全(建築物)條例》(香港法例第572章)，配備合規格的消防裝置及設備以確保消防安全。酒店所有消防系統均由註冊消防裝置承建商安裝及每年進行視察。辦公室內的滅火筒亦需進行嚴格維護。

### 防止室內空氣污染

我們每年檢查酒店的通風系統。於報告期間，酒店的通風系統根據《建築物(通風系統)規例》(香港法例第123J章)第5A條獲證實處於安全和有效的操作狀態。

### 工傷及死亡事故

於報告期間，三名僱員(二零二二／二三年財年：無；二零二三／二四年財年：無)因工受傷，另有21天因工傷而損失工作日數(二零二二／二三年財年：無；二零二三／二四年財年：無)。年內概無因工亡故個案(二零二二／二三年財年：無；二零二三／二四年財年：無)。此外，概無觸犯任何與香港或中國職業健康或安全有關的法律及法規(二零二三／二四年財年：無)，包括但不限於以下各項：

- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)；
- 《僱員補償條例》(香港法例第282章)；及
- 《中華人民共和國職業病防治法》

## 環境、社會及管治報告

### B3. 發展及培訓

本集團相信發展及培訓對提高僱員的職業發展潛能極為重要。我們支持員工履行本身的指定職責，協助員工在工作時盡展潛能。為提高員工履行職責的專業知識及技能，我們為員工提供在職培訓，內容涵蓋職業健康、企業管治等。我們資助僱員參與合適的研討會，以鼓勵及支持彼等透過外部培訓追求專業發展及持續進修。

為了維持一貫的服務質素，掌握前線員工面對的不同情況，並適時回應員工的意見，本集團一直通過評估及收集參與者的反饋意見以尋求對培訓的改進。此有助本集團不斷改進為各級員工提供的各領域培訓項目，以提高員工的工作表現。

於報告期間，按性別及僱傭類型劃分的僱員受訓百分比和人均完成受訓時數如下：

僱傭分類	僱員受訓百分比		完成受訓平均時數 (每名僱員的時數)	
	二零二四/ 二五年財年	二零二三/ 二四年財年	二零二四/ 二五年財年	二零二三/ 二四年財年
按性別				
• 男性	46%	64%	1.98	3.30
• 女性	54%	62%	2.28	3.32
按僱傭類型				
• 高級管理層	50%	78%	2.63	4.61
• 中級管理層	63%	82%	3.59	3.82
• 一般員工	58%	70%	2.27	3.70
• 合約／短期員工	49%	—	0.07	—

於報告期間，按性別及僱傭類型劃分的受訓僱員組成如下：

受訓僱員組成	二零二四/ 二五年財年	二零二三/ 二四年財年
按性別		
• 男性	54%	59%
• 女性	46%	41%
按僱傭類型		
• 高級管理層	15%	18%
• 中級管理層	15%	18%
• 一般員工	67%	64%
• 合約／短期員工	3%	—

## 環境、社會及管治報告

### B4. 勞工準則

本集團遵守香港相關法律（如《僱傭條例》及《僱用兒童規例》）及《中華人民共和國勞動法》，禁止聘用童工及強制勞動。我們已實施防範未然的招聘程序，並進行徹底的背景調查，確保不會僱用未成年人士或非法勞工。此外，為防止非法招聘未滿15歲的童工，作為招聘程序的一環，員工必須向人力資源及行政部提供身份證明以核實年齡。所有的工作均須自願而不得涉及強迫勞動。如有任何違反勞工準則法律及法規的行為，我們定必徹查事件，視乎嚴重性而對負有責任的員工給予適當處分，並審視現有人力資源系統會否有任何不足。再者，本集團絕不以任何方式強迫僱員超時工作。倘僱員無可避免須加班，我們根據勞工法律及公司常規向僱員提供超時補償。

於報告期間，概無發現有聘請童工的情況（二零二三／二四年財年：無）或不遵守與強制勞工有關的法律及法規的情況。

### 營運常規

### B5. 供應鏈管理

本集團已制定一套貨品及服務採購指引，旨在維持本公司內具備妥善的供應鏈管理。我們期望供應商能夠共享相同的價值觀及以負責任、公平及誠實的態度經營業務。於辦公室營運方面，本集團主要與第三方服務供應商合作，由有關供應商提供資訊科技服務、物業管理服務、廣告服務以及法律及諮詢服務等。我們亦與提供辦公室設備、印刷及文儀用品的供應商合作。於酒店營運方面，本集團與多名供應商緊密合作，由供應商提供一系列酒店用品，包括客房消耗品、餐具、家具及電器。

我們在選擇供應商時應用嚴格的程序。此外，我們維持完善的系統以監控供應商的質素，確保獲供應的商品及獲提供的服務屬高水平。本集團亦強調選擇對環境造成不利影響最小的產品，例如我們購買綠色清潔產品及可重複使用的物品，而非用完即棄用品。為加強供應商的環保意識及鼓勵他們為可持續發展作出貢獻，我們歡迎致力實踐可持續發展理念的供應商。

於報告期間，按地區劃分的供應商數目如下：

供應商數目	二零二四／ 二五年財年	二零二三／ 二四年財年
按地區		
• 香港	42	42
• 中國	5	5
• 澳洲	1	1
• 荷蘭	—	1
• 澳門	3	2
• 美國	—	1
• 新加坡	1	—
總計	52	52



# 環境、社會及管治報告

## B6. 產品責任

優質服務是本集團繼續在激烈市場競爭中屹立不倒的不可或缺因素，因此，本集團認為服務水平極其重要。我們的僱員深明須致力為客戶提供上乘服務。我們歡迎客戶的意見及反饋，藉此持續提升服務質素，以致力實現高水平的專業精神。為了提升服務，本集團的投訴處理政策嚴格按照監管標準執行，確保細意聆聽及適時回應客戶的意見。

於報告期間，概無收到重大產品或服務相關投訴（二零二三／二四年財年：無）。

### 品質管理體系

本集團為旗下業務制定了《客人投訴處理流程》，訂明負責處理客人投訴的部門及處理程序，以及適時有效地處理投訴。本集團指定具體負責人進行投訴處理、投訴監督及酒店管理議題的跟進工作。

本集團深信，客戶提出之意見能推動我們不斷進步，是我們追求卓越的關鍵。我們透過客戶服務熱線及電郵等與客戶溝通之不同渠道，鼓勵客戶提出意見。我們亦於酒店接待處設立顧客服務調查表，以了解顧客需要，提高服務質素。

於報告期間，就本集團所知，概無任何違反對本集團有重大影響而有關健康及安全、廣告、標籤以及與所提供服務有關的私隱事宜及補償方法的相關法律及法規的情況（二零二三／二四年財年：無）。

### 個人資料私隱及保障

本集團遵守香港法例的《個人資料(私隱)條例》及《中華人民共和國個人信息保護法》，以保密方式處理及保存個人資料，以保障客戶的私隱。就我們的所有業務，特別是信貸業務，我們會特別小心處理客戶的個人資料，以確保資料獲妥善保存及只有經授權的員工方能存取，以防止不當披露或誤用。

於報告期間，概無與資料私隱相關的法例及法規不合規事宜（二零二三／二四年財年：無）。

## 環境、社會及管治報告

### B7. 反貪污

本集團視誠信為其核心價值。作為一間金融服務供應商，我們認為洗黑錢是一項重要風險，並有義務達致高水平的公開透明披露以及打擊任何貪污活動。我們嚴格遵守《防止賄賂條例》(香港法例第201章)及《中華人民共和國刑法》。

本集團期望各級僱員共享誠信及誠實行事的價值觀。本集團嚴格遵守營運所在地區有關誠信及防止貪污、賄賂、欺詐及敲詐的法律法規，如香港的《防止賄賂條例》及《中華人民共和國刑法》。本集團在員工手冊中明確規定嚴禁任何形式的貪污、賄賂或回扣行為。僱員不得索取或收受任何形式之賄賂利益，包括宴會、現金、禮物、回扣及佣金。如發現任何懷疑干犯貪污或其他刑事罪行之情況，將向廉政公署或其他有關當局舉報。

本集團亦已制定完善的舉報政策，鼓勵僱員通過一個保密的平台匯報本公司內任何有關不當、不良或不合規行為的可疑個案。董事會提供匯報渠道及指引，讓僱員可就財務匯報、內部監控或有關商業道德準則之其他事宜可能發生的不正當行為提出關注。

於報告期間，接受反貪污培訓之董事及僱員數目及受訓時數如下：

反貪污培訓	二零二四／ 二五年財年	二零二三／ 二四年財年
受訓僱員數目		
• 高級管理層(包括董事)	5	4
• 中級管理層	6	3
• 一般員工	20	7
僱員總數	31	14
受訓時數		
• 高級管理層(包括董事)	5	6
• 中級管理層	6	5
• 一般員工	20	11
受訓總時數	31	22

於報告期間，就本集團所知，概無任何與賄賂、欺詐、勒索及洗黑錢相關的法例及法規不合規事宜(二零二三／二四年財年：無)。

# 環境、社會及管治報告

## 社區

### B8. 社區投資

本集團力行社會責任，時刻關注社區需要，致力為社區發展出一分力。本集團於二零二一年三月獲香港社會服務聯會的「商界展關懷」計劃授予「商界展關懷」企業的殊榮。於二零二二年及二零二三年，本集團向香港南區婦女會有限公司分別捐款港幣 10,000 元及港幣 21,000 元。於二零二四年，本集團專注為社區的正面發展作出貢獻，並鼓勵僱員參與捐血日及食物捐贈志願活動。此外，肩負著關注環境的承諾，本集團於二零二四年三月獲世界自然基金會香港分會頒發「地球一小時 2024 嘉許狀」。

於報告期間，本集團積極參與由循道衛理中心舉辦的樂健按摩服務活動。此活動旨在透過提供專業技能培訓，為中年婦女促進再就業機會，從而提升港島區低收入中年婦女的就業前景。為表揚集團的努力，本集團獲頒企業先鋒獎。此外，本集團向香港南區婦女會有限公司捐款港幣 10,000 元。這些捐助為本集團持續社區投資計劃的一部分。本集團通過審慎的程序甄選、管理及監察合作機構，以確保有效的合作。此項對社會貢獻的承諾，突顯本集團致力為社區創造更美好的未來。

# 環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治報告指引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節	頁次
<b>A. 環境</b>			
<b>A1：排放物</b>			
一般披露		「排放」	32
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據	「排放－空氣污染物排放」	32-33
關鍵績效指標 A1.2	直接及能源間接溫室氣體排放量及（如適用）密度	「排放－溫室氣體排放」	33
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量及（如適用）密度	不適用於本集團業務	不適用
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量及（如適用）密度	「排放－有害及無害廢棄物」	34
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	「排放－空氣污染物排放」 「排放－溫室氣體排放」	32-33
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	「排放－有害及無害廢棄物」	34
<b>A2：資源使用</b>			
一般披露		「資源使用」	35
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	「資源使用－能源」	35
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度	「資源使用－水」	36
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	「資源使用－能源」	35
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	「資源使用－水」	36
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位佔量	不適用於本集團業務	不適用

## 環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節	頁次
<b>A3：環境及天然資源</b>			
一般披露		「環境及天然資源」	36
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	業務活動對環境及天然資源並無重大影響。	不適用
<b>A4：氣候變化</b>			
一般披露		「氣候變化」	37-39
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	「與氣候有關的重大事宜」	40-43
<b>B. 社會</b>			
僱傭及勞工常規			
<b>B1：僱傭</b>			
一般披露		「僱傭」	44
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	「僱傭」	45
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	「僱傭」	45
<b>B2：健康與安全</b>			
一般披露		「健康與安全」	46
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	「工傷及死亡事故」	46
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數	「健康與安全」	46
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	「健康與安全」	46

## 環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節	頁次
<b>B3：發展及培訓</b>			
一般披露		「發展及培訓」	47
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	「發展及培訓」	47
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	「發展及培訓」	47
<b>B4：勞工準則</b>			
一般披露		「勞工準則」	48
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	「勞工準則」	48
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	並無有關童工及強制勞工的案件。	48
營運慣例			
<b>B5：供應鏈管理</b>			
一般披露		「供應鏈管理」	48
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目	「供應鏈管理」	48
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	「供應鏈管理」	48
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	「供應鏈管理」	48
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	「供應鏈管理」	48

## 環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節	頁次
<b>B6：產品責任</b>			
一般披露		「產品責任」	49
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用於本集團業務	不適用
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	年內並無接獲有關產品或服務的投訴。	不適用
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	不適用於本集團業務	不適用
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	「產品責任－品質管理體系」	49
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	「產品責任－個人資料私隱及保障」	49
<b>B7：反貪污</b>			
一般披露		「反貪污」	50
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	並無已審結的貪污訴訟案件。	50
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	「反貪污」	50
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	「反貪污」	50
社區			
<b>B8：社區投資</b>			
一般披露		「社區投資」	51
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)	「社區投資」	51
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	「社區投資」	51



# 董事會報告

董事會呈列截至二零二五年六月三十日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

## 主要營業地點

本公司是一間於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座18樓1807室。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務、經營地區及其他詳情載於綜合財務報表附註20。

## 業務回顧

### 一般資料

有關本集團主要業務、業務回顧(包括本集團年度財務表現及狀況)及本集團業務相當可能的未來發展的揭示的進一步討論及分析載於本年報管理層討論及分析中，其為本董事會報告的一部份。

## 主要風險及不確定因素及各自的風險應對措施

以下部份載列本集團所面對的主要風險及不確定因素。有關清單並不完整，除下列主要風險因素外，當中可能存在其他風險及不確定因素：

### 主要風險描述：

### 風險應對措施：

#### 經濟及政治前景

本集團的業務建基於香港及中國，該等司法管轄區的若干政治及經濟風險變動可能會對業務、財務狀況、營運業績及現金流量造成重大不利影響。經濟增長放緩、經濟狀況轉差或對外遊及貨幣流動所施加的限制出現任何變動，均會對到訪遊客人數及本集團酒店營運的入住率造成影響。

董事會持續評估經濟環境，以即時對任何變動作出回應。彼等亦會密切注意香港及中國的政策發展的任何變動。基於上述影響本集團表現及市場地位的不利因素，以及因應經濟及政策前景變動制定市場營銷策略，董事負責釐定整體市場風險監控框架、監察及評估市況，以及對政策作出微調。高級管理層負責確保所制定的政策能妥為落實及執行。

# 董事會報告

## 業務回顧(續)

### 主要風險及不確定因素及各自的風險應對措施(續)

#### 主要風險描述：

##### 管理及營運風險

日常營運的內部監控不足或失效可能會導致財務損失及令到聲譽受損，包括(但不限於)合約風險、濫發折扣、不當挪用現金、對外部人士作出虛假承諾及實體資產損失。

#### 風險應對措施：

董事及高級管理層定期舉行會議審閱營運事宜，並確保已妥善保存抵押文件。高級管理層負責監察日常的營運監控程序是否得到遵從，以及是否有保存抵押文件。僱員亦會獲提供政策及程序方面的培訓，並向彼等提供當前法例及慣例的最新資料。信貸監控政策及營運程序已制定並會定期檢討，以確保僱員遵守內部程序及規定。內部審計職能亦定期進行獨立審閱。

##### 對作出質押的抵押品及投資物業進行估值

於按揭貸款服務結束前，向客戶授出之有抵押按揭貸款乃以按揭物業之價值為基準。倘按揭物業之價值減少至不足以涵蓋有關按揭貸款，可能有需要作出減值撥備，或倘客戶未能提供其他抵押品或償還未付金額，則撇銷有關按揭貸款，繼而將影響本集團之盈利能力及財務狀況。

董事及高級管理層將密切監察按揭貸款的安全界限，並會不時評估相關風險。信貸及貸款職員亦將參考客戶的還款能力，評估個別按揭貸款的金額是否能悉數收回及透過不時對按揭物業進行估值以監察貸款之貸款對價值比率。

##### 信貸風險管理

由於信貸業務成為了本集團之支柱業務，應收貸款及應收利息之借款人一旦拖欠還款，將為本集團帶來重大財務虧損。

董事授權本集團信貸業務轄下信貸部門，定期審閱信貸額度、信貸審批情況及其他監察程序；以及制定貸款回收計劃及針對借款人及擔保人展開法律程序。為確保本集團現金流量足以應付日常業務，乃定期擬備現金流量預測。

## 業績及股息

本集團於截至二零二五年六月三十日止年度之虧損及於該日之本公司狀況及本集團事務載於綜合財務報表第72至152頁。

本公司董事不建議派付截至二零二五年六月三十日止年度之任何股息。

# 董事會報告

## 集團財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績概要以及資產及負債概要載於第3頁。

## 儲備

本集團及本公司之儲備變動詳情分別載於第74頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團之物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及18。

## 股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註31。本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)(「庫存股份」)。

## 本公司董事

於年內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

### 執行董事：

連綺雯女士

張伊煒先生(於二零二五年一月二十八日辭任)

于環女士(於二零二五年五月三十日獲委任)

### 非執行董事：

Nicholas J. Niglio 先生(於二零二五年三月二十六日離世)

### 獨立非執行董事：

張一虹先生

虞敷榮先生

楊凱晴女士

根據細則第79條、第80條及第84條，于環女士須於本公司應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼符合資格並願意膺選連任為執行董事。張一虹先生、虞敷榮先生及楊凱晴女士須於本公司應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任為獨立非執行董事。

## 本公司附屬公司之董事

於年內及直至本報告日期出任本公司附屬公司董事之人士(除另有列明者外)為：

連綺雯女士

張伊煒先生(於二零二五年一月二十八日辭任)

Nicholas J. Niglio 先生(於二零二五年三月二十六日離世)

譚嘉和先生

林益文先生

譚山先生(於二零二五年三月十六日獲委任)

葉海龍先生

# 董事會報告

## 確認獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立性年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

### 股份

於二零二五年六月三十日，誠如本報告所披露，除本公司執行董事連綺雯女士作為本公司之主要股東而持有本公司股份權益外，並無其他本公司董事或最高行政人員或彼等之任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所、或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入當中所述須予存置之登記冊、或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 購股權

本公司先前於二零零七年採納一項購股權計劃（「二零零七年計劃」）。

二零零七年計劃旨在使本公司能夠通過授出購股權予獲選中的參與者作為其對本集團及任何被投資實體的貢獻及支持之誘因及／或獎勵，及／或招聘及挽留高素質人才，以及吸引對本集團及任何被投資實體有價值的人力資源。二零零七年計劃之合資格參與者包括本集團之僱員、本公司之執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）、其附屬公司或被投資實體、向本集團或被投資實體提供商品或服務之供應商、向本集團或被投資實體提供研究、開發或其他技術支援之個人或實體、本集團成員公司或被投資實體之股東、本集團成員公司或被投資實體所發行證券之持有人、本集團或被投資實體之業務發展之顧問或諮詢顧問，及本集團或其僱員進行業務營運或業務安排之合營夥伴或對手方。

根據二零零七年計劃及任何其他計劃已授出而有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，最多不得超過不時已發行股份之30%。根據二零零七年計劃及任何其他計劃已授出或可能授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數不得超過69,120,000股。於直至授出日期止任何12個月期間向每名合資格參與者所授出及將予授出之購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目，最多不得超過當時已發行股份總數之1%。倘再進一步授出購股權將會超出此上限，則必須在股東大會上獲股東另行批准。

即使二零零七年計劃屆滿，購股權之行使期於購股權授出日期起計十年結束。購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。

購股權要約可於授出日期起計21日內接納，惟獲授人須支付港幣1元作為授出之代價。

二零零七年計劃項下本公司股份之認購價由董事會釐定，且最低價格應為下列最高者：(i)本公司股份於購股權授出日期於聯交所日報表上所報之收市價；(ii)本公司股份在緊接購股權授出日期前五個營業日於聯交所日報表上所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

# 董事會報告

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

## 購股權(續)

二零零七年計劃已於二零一七年按其條款屆滿。

於二零二三年十一月三十日，本公司採納一項新的購股權計劃(「二零二三年計劃」)，旨在通過向承授人提供收購本公司股權之機會，使本集團能夠表彰承授人之貢獻及未來潛在貢獻；鼓勵承授人及給予彼等額外誘因，使彼等能夠為本集團之持續增長及成功作出最寶貴貢獻；吸引及挽留高素質人才，為本集團之長期發展而努力；以及培養企業認同感，使承授人之利益與股東利益一致，從而推動本集團在財務上之長期成功。

二零二三年計劃的合資格參與者包括(i)本集團不時之任何董事或任何僱員(「A類參與者」)；及(ii)於本集團任何成員公司之日常及一般業務過程中，持續及經常性地向本集團任何成員公司提供有利於本集團長遠增長之服務之人士，包括任何向本集團提供與本集團主營業務活動、業務策略、企業管治及內部監控有關之顧問服務、諮詢服務及／或其他專業服務，或向本集團提供業務轉介之顧問，但不包括為集資或併購提供諮詢服務之任何配售代理或財務顧問，以及提供鑑證或被要求公正客觀地提供服務之其他專業服務提供者，例如核數師或估值師等(「B類參與者」)。B類參與者主要為顧問，彼等(i)向本集團提供諮詢服務、顧問服務及／或其他專業服務，其涉及之領域與本集團之主營業務活動有關，包括(a)信貸業務；(b)酒店營運業務；(c)物業租賃業務；及(d)為各娛樂場貴賓房介紹客戶及自各娛樂場貴賓房博彩中介人業務中收取溢利流，或與本集團之業務策略、企業管治及內部監控有關；或(ii)透過為本集團介紹新客戶或業務機會向本集團提供業務轉介。

根據二零二三年計劃可予發行股份總數為193,882,269股，佔於本年報日期本公司已發行股份(不包括庫存股份)10%；而根據二零二三年計劃向所有B類參與者將予授出之可予發行股份總數為19,388,226股，佔於本年報日期本公司已發行股份(不包括庫存股份)1%。於本年報日期，本公司並無根據二零二三年計劃授出任何購股權。因此，根據二零二三年計劃可授予合資格參與者之購股權數量於二零二四年七月一日為193,882,269份，而於二零二五年六月三十日則仍為193,882,269份；而根據二零二三年計劃可授予B類參與者之購股權數量於二零二四年七月一日為19,388,226份，而於二零二五年六月三十日則仍為19,388,226份。

就二零二三年計劃各合資格參與者之最高配額而言，倘向合資格參與者授出任何購股權，將會導致於截至授出日期(包括該日)止12個月期間內就根據二零二三年計劃及其他計劃向該合資格參與者授出之所有期權及獎勵(不包括根據二零二三年計劃及其他計劃之條款已失效之任何期權及獎勵)而已發行及將予發行之股份合共超過於授出日期已發行股份之1%，則該授出須符合二零二三年計劃規則下之若干規定。

承授人可行使任何個別購股權的期限不得超過授出日期起計十年。二零二三年計劃項下任何個別購股權之歸屬期不得少於12個月。

# 董事會報告

## 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

### 購股權(續)

接納購股權後，承授人須向本公司支付港幣1元。付款期限(即接納要約之最後日期)應由董事會釐定，但不得早於要約日期起三個營業日及不遲於要約日期起28天，二零二三年計劃年期屆滿前最後三個營業日作出之任何要約除外。

任何個別獲授出購股權之行使價須由董事會釐定，且至少須為以下兩項中之較高者：(i)股份於本公司向合資格參與者授出購股權之要約日期在聯交所日報表上所報之收市價；及(ii)股份於緊接該要約日期前五個營業日在聯交所日報表上所報之平均收市價。

於二零二五年六月三十日，二零二三年計劃之剩餘年期為約8.42年。

購股權於年內之變動詳情載列如下：

購股權計劃	承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港幣	於 二零二四年 七月一日 尚未行使	年內 授出/ 獲行使/ 已註銷/ 已失效	於 二零二五年 六月三十日 尚未行使	於二零二五年 七月一日至 本董事會 報告日期之 期間內授出/ 獲行使/ 已註銷/ 已失效	於本董事會 報告日期 尚未行使	佔於 二零二五年 六月三十日 尚未行使 購股權之 百分比	佔於 本董事會 報告日期 尚未行使 購股權之 百分比
<b>董事</b>											
二零零七年計劃	Nicholas J. Niglio 先生	1/4/2016	1/4/2016- 31/3/2026	0.50	5,119,000	(5,119,000)	-	-	-	-	-
二零零七年計劃	其他合資格參與者	1/4/2016	1/4/2016- 31/3/2026	0.50	5,119,000	-	5,119,000	-	5,119,000	100%	100%

購股權之歸屬期為自授出日期起至行使期開始為止。

除上文所披露者外，本公司各董事或最高行政人員或彼等之任何聯繫人概無擁有可認購本公司證券之任何權利，亦並無於年內行使任何有關權利。

於截至二零二五年六月三十日止年度就根據本公司之所有購股權計劃授予之購股權而可予發行之股份數目除以截至二零二五年六月三十日止年度已發行相關類別股份(不包括庫存股份)之加權平均數為0.26%。

# 董事會報告

## 購買股份或債券之安排

本公司購股權於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，二零零七年計劃項下之購股權之行使價分別為約港幣0.50元及港幣0.50元。  
於二零二五年及二零二四年六月三十日，購股權之加權平均剩餘合約年期分別為約0.76年及1.76年。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

## 股票掛鈎協議

除上文披露之本公司購股權計劃外，本公司於本財政年度內概無訂立任何股票掛鈎協議而於本財政年度末時亦無任何仍然生效之股票掛鈎協議，從而將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

## 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零二五年六月三十日之詳情載於綜合財務報表附註20。

## 管理合約

本公司的中國附屬公司的中國物業目前由一家第三方管理公司根據一份為期兩年、於二零二六年十二月三十一日到期的物業管理協議進行管理，概無董事於該協議中擁有權益。

除上文所披露者外，年內並無訂立有關本公司整體或任何重大部份業務之管理及／或行政之其他合約或於年內有該類合約存續。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 可供分派儲備

於二零二五年六月三十日，本公司並無任何可供分派予股東之儲備。



# 董事會報告

## 獲准許之彌償規定

細則規定，倘任何董事或其他人員對償付本公司之任何主要欠款應承擔個人責任，董事會可透過彌償方式執行或促使執行以本公司全部或任何部分資產設立或影響有關資產之按揭、押記或抵押，從而確保董事或上述承擔責任之人員免受有關負債之任何損失。此外，本公司已就針對本集團董事及人員之相關法律行動投購合適之董事及人員責任保險。

## 董事之服務合約

於應屆股東週年大會上建議重選連任之董事概無與本公司訂立於一年內本公司毋須支付賠償（法定賠償除外）則不可終止之服務合約。

## 關連交易

於本公司二零二三年／二零二四年年報日期至本報告日期止之期間內，本公司並無任何須遵守上市規則第十四A章之報告規定之關連交易。

## 董事於交易、安排或合約之權益

除於綜合財務報表附註12所披露者外，概無於財政年度內或財政年度末仍然生效，而董事或與董事有關連之實體於當中直接或間接擁有重大權益之其他重大交易、安排或合約。

## 控股股東於重大合約之權益

除本報告所披露者外，於年內，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間並無訂立任何重大合約。

## 董事及僱員酬金

董事薪酬、五位最高薪人士之酬金及員工成本之詳情載於綜合財務報表附註11及12。

## 主要客戶及供應商

截至二零二五年六月三十日止年度，五大客戶應佔收益佔本集團總收益約16.4%（即少於30%），而最大客戶應佔收益佔本集團總收益約6.4%。五大供應商應佔採購額佔本集團總採購額約55.0%，而最大供應商應佔採購額佔本集團總採購額約16.1%。

年內概無董事、其緊密聯繫人或任何股東（就董事所知，其擁有本公司已發行股份（不包括庫存股份）數目逾5%）於上文披露的本集團任何客戶或供應商中擁有權益。

# 董事會報告

## 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，根據本公司可取得之資料，以下為本公司的主要股東及擁有本公司已發行股本5%或以上權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的人士（本公司董事或主要行政人員除外），或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊者：

股東名稱	好倉／淡倉	所持普通股數目	持股百分比
連綺雯女士	好倉	1,374,502,606	70.89%
黃友成先生	好倉	108,000,000	5.57%

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無其他人士登記持有本公司股份及相關股份中5%或以上之任何權益或淡倉為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司須予存置之登記冊內予以記錄。

## 根據上市規則第13.18條作出之披露

### 貸款融資A

於二零二三年一月十一日，風奇金融作為借款方、永慶企業有限公司（本公司之全資附屬公司）作為按揭方、及本公司作為擔保方與一間商業銀行作為貸款方（「貸款人A」）就一項上限為港幣100,000,000元之非承諾性循環貸款融資（「貸款融資A」）訂立貸款協議（「貸款協議A」）。貸款融資A將於二零二六年一月十日到期。

根據貸款協議A之條款，本公司控股股東連綺雯女士須（直接或間接）一直持有本公司單一最大股本權益。

貸款人A保留其於任何時候立即註銷或修改貸款融資A、要求即時償還所有未付款項及要求為任何未來或或然負債提供（按貸款人A指明金額）即時現金保證之凌駕性權利。

根據貸款協議A授出之銀行借款港幣100,000,000元連應計利息已於二零二四年十二月九日或之前悉數償還，而本集團酒店物業及投資物業之押記已於二零二四年十二月九日解除。自貸款協議A訂立日期至二零二四年十二月九日，連綺雯女士實益擁有本公司已發行股本總額約70.89%權益。

# 董事會報告

## 根據上市規則第13.18條作出之披露(續)

### 貸款融資B

於二零二四年十二月四日，風奇金融作為借款方、永慶企業有限公司作為按揭方、及本公司作為擔保方與另一間商業銀行作為貸款方(「貸款人B」)就一項上限為港幣200,000,000元之非承諾性循環貸款融資(「貸款融資B」)訂立貸款協議(「貸款協議B」)。貸款融資B將於二零二六年十二月三日期到期。

根據貸款協議B之條款，本公司控股股東連綺雯女士須一直(直接或間接)為本公司單一最大股東。

違反該責任將構成貸款協議B項下之違約事件，當發生違約事件時，貸款人B有權(i)要求立即支付未償還金額；及／或(ii)更改、減少、暫停、終止或取消貸款融資B的所有或任何部分。

截至貸款協議B訂立日期及直至本報告日期，連綺雯女士實益擁有本公司已發行股本總額約70.89%權益。

### 關聯方交易

本集團關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註35。該等交易並無包括根據上市規則第14A章須予披露之關連交易或持續關連交易。董事會確認，於年內及截至本報告日期，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 董事及高級管理層履歷

本公司董事及高級管理層履歷載於本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

### 界定供款計劃

本集團營運及／或參與多項界定供款計劃。該等於香港的計劃內之資產由獨立受託管理基金持有。退休金計劃之資金來自香港僱員及本集團香港參與公司之供款，並提供與計劃供款及計劃投資回報掛鉤之福利。中國的僱員均為中國政府管理的國家管理退休福利計劃成員。本公司的中國附屬公司須按其僱員薪金的若干百分比向有關計劃作出供款。只要付清供款，即使基金並無足夠資產向所有僱員支付與本期及前期僱員服務相關之福利，本集團亦無進一步的法律或推定支付義務。

被沒收之供款(由僱主代表在供款全數歸屬之前離開計劃之僱員沒收)不會用作減少現有供款水平，而是記入該公積金之儲備賬，並可供有關僱主酌情分派。

# 董事會報告

## 界定供款計劃(續)

界定供款計劃之供款於相關之供款年度確認為開支，除非該等供款被資本化為合資格資產成本之一部分，則作別論。

本集團運作之退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註11。董事認為，根據僱傭條例之規定，本集團於二零二五年六月三十日並無須向其僱員支付長期服務金之任何重大責任。

## 報告期後之重要事項

自本財政年度結束以來並無發生影響本公司的其他重要事項。

## 遵守企業管治守則

本公司董事認為，本公司於財務報表涵蓋之會計年度內一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則內之所有守則條文及(如適用)建議最佳常規。

## 遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納董事進行證券交易之操守守則，其條款不遜於標準守則所載之交易所需標準。所有董事於回應有關查詢時均確認，彼等已遵守標準守則及本公司採納之董事進行證券交易之操守守則所載之規定準則。董事遵守標準守則之詳情載於本年報第13至26頁之企業管治報告內。

## 遵守相關法律及法規

本公司會向法律顧問諮詢，以確保其交易及業務符合適用法律及法規。年內，就本公司所知並無任何不遵守對其有重大影響的相關法律及法規的情況。

## 環境政策及表現

年內，本公司在所有重大方面均已遵守適用的相關環境政策。有關其表現的詳情載於本年報第27至55頁的環境、社會及管治報告。

## 與僱員的關係

本公司視僱員為重要及寶貴的資產，並向僱員提供具競爭力的薪津組合及僱員福利。本集團透過提供培訓加速僱員的專業發展，有助彼等掌握最新的知識及技能。有關詳情載於本年報第44至48頁的環境、社會及管治報告的B節：「社會範疇－僱傭及勞工常規」。

# 董事會報告

## 與客戶及供應商的關係

本公司重視客戶的反饋及意見，並以此提高服務質素。本公司亦已採取若干措施以甄選供應商，並會定期進行評估。有關詳情請參閱本年報第48至50頁的環境、社會及管治報告的B節：「社會範疇－營運常規」。年內，本公司認為與客戶及供應商的關係令人滿意。

## 充足公眾持股量

根據本公司從公眾途徑可得之資料及據本公司董事所知，於本年報日期，本公司維持上市規則所規定之最低公眾持股百分比。

## 審核委員會

審核委員會由三名成員（全部為本公司獨立非執行董事）組成，已審閱及批准本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統，包括審閱本集團截至二零二五年六月三十日止年度之綜合財務報表。

## 核數師

### 過去三個年度之核數師變動詳情

於二零二二年五月二十七日，羅申美會計師事務所（「羅申美」）辭任本公司核數師，原因為本公司未能就截至二零二二年六月三十日止財政年度之核數費用與羅申美達成共識。於二零二二年五月二十七日，本公司委任中匯安達會計師事務所有限公司為其核數師，以填補羅申美辭任後之臨時空缺。有關上述核數師變動之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月二十七日之公告。

### 建議續聘核數師

本集團截至二零二五年六月三十日止年度之綜合財務報表已經由中匯安達會計師事務所有限公司審核，中匯安達會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意獲續聘。本公司將於股東週年大會上提呈續聘中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席  
連綺雯

香港，二零二五年九月三十日

# 獨立核數師報告



致金粵控股有限公司股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已審核列載於第72至152頁金粵控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二五年六月三十日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括重要會計政策資料在內的綜合財務報表附註。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年六月三十日之綜合財務狀況，以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港《公司條例》妥為編製。

## 意見的基礎

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們在此等準則下之責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節進一步詳述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，我們乃獨立於 貴集團，而我們已根據守則履行我們的其他道德責任。我們相信我們已取得足夠及合適的審核證據為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審核最為重要的事項。此等事項是我們對綜合財務報表整體進行審計並形成意見時處理的。我們不會對此等事項提供單獨的意見。

### 1. 投資物業

參閱綜合財務報表附註18。

貴集團按公平值計量其投資物業而有關公平值變動於綜合損益內確認。由於二零二五年六月三十日之投資物業結餘約港幣581,895,000元及截至該日止年度之公平值虧損約港幣37,235,000元對綜合財務報表為重大，因此有關公平值計量對我們進行之審核為重大。此外，貴集團之公平值計量涉及應用判斷，並基於假設及估計。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

### 1. 投資物業(續)

我們之審核程序包括(其中包括)：

- 評估 貴集團委聘之外聘估值師之能力、獨立性及誠信；
- 取得外部估值報告，並與外聘估值師會面，以討論並質詢所用估值程序、方法及可支持估值模型中所用重大判斷及假設之市場憑證；
- 對照憑證查核估值模型之主要假設及輸入數據；
- 查核估值模型之算術準確性；及
- 評估綜合財務報表內有關公平值計量之披露。

我們認為 貴集團就投資物業進行之公平值計量獲可得憑證支持。

### 2. 應收貸款及應收利息

參閱綜合財務報表附註23。

貴集團對應收貸款及應收利息金額進行減值測試。由於二零二五年六月三十日之應收貸款及應收利息結餘約為港幣286,159,000元對綜合財務報表為重大，因此減值測試對我們之審核為重大。此外，貴集團之減值測試涉及應用判斷，並基於估計。

我們之審核程序包括(其中包括)：

- 評估 貴集團向債務人授出信貸限額及信貸期之程序；
- 評估 貴集團與債務人之關係及交易歷史；
- 評估 貴集團之減值評估；
- 評估債務之賬齡；
- 評估債務人之信譽；
- 查核債務人之期後結算；
- 評估債務之抵押品之價值；及
- 評估 貴集團於綜合財務報表中有關信貸風險敞口之披露。

我們認為，貴集團之應收貸款及應收利息減值測試獲可得憑證支持。



# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項(續)

### 3. 酒店營運現金產生單位(「現金產生單位」)的減值評估

參閱綜合財務報表附註7及16。

貴集團就酒店營運之現金產生單位進行減值測試。由於二零二五年六月三十日於酒店營運業務分部的分部資產總賬面值約為港幣288,117,000元，當中包括計入物業、廠房及設備而於二零二五年六月三十日之賬面值約為港幣284,400,000元之酒店物業，對綜合財務報表為重大，因此減值測試對我們之審核為重大。

酒店營運業務分部資產的可收回金額乃按公平值減出售成本估計，而酒店物業之公平值乃由獨立特許測量師行以市場比較法估計並獲 貴公司董事(「董事」)批准，以及對市場狀況(如樓齡、位置、交通便利程度及物業狀況)作出主要假設。此外， 貴集團之減值測試涉及應用判斷，並基於假設及估計。

我們之審核程序包括(其中包括)：

- 評估相關現金產生單位之識別；
- 評估 貴集團委聘之外聘估值師之能力、獨立性及誠信；
- 取得外部估值報告，並與外聘估值師會面，以討論並質詢所用估值程序、方法及可支持估值模型中所用重大判斷及假設之市場憑證；
- 對照憑證查核主要假設及估值模型之輸入數據；及
- 查核估值模型之算術準確性及公平值減出售成本之計算。

我們認為 貴集團就於酒店營運業務分部之資產進行之減值測試獲可得憑證支持。

## 其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司年報所載之所有資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的核證結論。

審核綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，及於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

# 獨立核數師報告

## 董事對綜合財務報表之責任

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》編製並真實而公平地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部監控負責。

編製綜合財務報表時，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。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們的意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）按照香港《公司條例》第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

有關我們就審計綜合財務報表須承擔的責任的進一步說明已載於香港會計師公會網站的以下位置：

<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/auditre>

此項說明構成我們的核數師報告的一部份。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭文輝

審核項目董事

執業證書編號 P08000

香港，二零二五年九月三十日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	7	128,320	126,751
所提供服務之成本		(19,259)	(22,594)
其他收入及其他收益淨額	8	907	3,925
投資物業公平值虧損	18	(37,235)	(27,427)
物業、廠房及設備(減值虧損)/減值虧損回撥	16	(38,696)	5,970
應收貸款及應收利息減值撥備及撇銷淨額	23	(43,849)	(41,286)
行政開支		(79,717)	(77,213)
<b>經營虧損</b>		<b>(89,529)</b>	<b>(31,874)</b>
融資成本	9	(12,380)	(13,613)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(101,909)</b>	<b>(45,487)</b>
所得稅開支	13	(406)	(3,541)
<b>年內虧損</b>	10	<b>(102,315)</b>	<b>(49,028)</b>
除稅後其他全面收益/(虧損)：			
可能於其後重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差異		11,255	(3,632)
<b>年內除稅後其他全面收益/(虧損)總額</b>		<b>11,255</b>	<b>(3,632)</b>
<b>年內全面虧損總額</b>		<b>(91,060)</b>	<b>(52,660)</b>
以下人士應佔年內(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(98,837)	(50,485)
— 非控股權益		(3,478)	1,457
		<b>(102,315)</b>	<b>(49,028)</b>
以下人士應佔年內全面(虧損)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(90,589)	(53,126)
— 非控股權益		(471)	466
		<b>(91,060)</b>	<b>(52,660)</b>
<b>每股虧損</b>			
基本及攤薄(港仙)	15	(5.10)	(2.60)

# 綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	334,377	389,849
使用權資產	17	3,047	1,314
投資物業	18	581,895	606,867
無形資產	19	544	911
遞延稅項資產	21	6,137	4,402
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	22	38,233	31,492
應收貸款	23	155,354	257,241
		<b>1,119,587</b>	<b>1,292,076</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	24	15,644	16,098
應收貸款及應收利息	23	130,805	121,477
即期稅項資產		—	28
銀行及現金結餘	25	73,419	77,241
		<b>219,868</b>	<b>214,844</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債	26	1,720	2,075
其他應付款項	27	34,178	34,025
借款及應付利息	28	98,385	151,708
租賃負債	29	375	1,056
應付一間附屬公司非控股股東款項	30	36,061	—
即期稅項負債		3,892	4,700
		<b>174,611</b>	<b>193,564</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>45,257</b>	<b>21,280</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,164,844</b>	<b>1,313,356</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	27	7,180	4,949
應付一間附屬公司非控股股東款項	30	—	59,900
租賃負債	29	1,227	392
遞延稅項負債	21	80,897	81,515
		<b>89,304</b>	<b>146,756</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,075,540</b>	<b>1,166,600</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	1,317,736	1,317,736
儲備		(346,563)	(255,974)
本公司擁有人應佔權益		<b>971,173</b>	<b>1,061,762</b>
非控股權益		<b>104,367</b>	<b>104,838</b>
<b>權益總額</b>		<b>1,075,540</b>	<b>1,166,600</b>

第72至152頁之綜合財務報表於二零二五年九月三十日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

連綺雯  
董事

于環  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔							累計虧損	小計	非控股權益	總計
	股本 港幣千元	物業重估儲備 港幣千元 (附註37(b)(i))	不可分派儲備 港幣千元 (附註37(b)(ii))	購股權儲備 港幣千元 (附註37(b)(iii))	其他儲備 港幣千元 (附註37(b)(iv))	法定盈餘儲備 港幣千元 (附註37(b)(v))	換算儲備 港幣千元 (附註37(b)(vi))				
於二零二三年七月一日	1,317,736	5,922	2,264	2,628	(42,738)	1,785	(41,291)	(131,418)	1,114,888	104,372	1,219,260
本年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	-	(2,641)	(50,485)	(53,126)	466	(52,660)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	928	-	(928)	-	-	-
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	1,317,736	5,922	2,264	2,628	(42,738)	2,713	(43,932)	(182,831)	1,061,762	104,838	1,166,600
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	8,248	(98,837)	(90,589)	(471)	(91,060)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	203	-	(203)	-	-	-
已失效購股權	-	-	-	(1,314)	-	-	-	1,314	-	-	-
於二零二五年六月三十日	1,317,736	5,922	2,264	1,314	(42,738)	2,916	(35,684)	(280,557)	971,173	104,367	1,075,540

# 綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前虧損	(101,909)	(45,487)
就下列項目作出調整：		
銀行利息收入	(430)	(310)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	(3,000)	(3,000)
折舊及攤銷	23,123	21,668
融資成本	12,380	13,613
投資物業公平值虧損	37,235	27,427
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	(247)	(4)
終止租賃收益	(3)	—
出售一間附屬公司之收益	(2,214)	—
物業、廠房及設備減值虧損／(減值虧損回撥)	38,696	(5,970)
應付一間附屬公司非控股股東款項之提前償還虧損	5,616	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	11
應收貸款及應收利息減值撥備及撇銷淨額	43,849	41,286
貿易應收款項減值虧損淨額	427	44
營運資金變動前之經營現金流量	53,523	49,278
應收貸款及應收利息變動	264	(116,076)
貿易及其他應收款項變動	242	(5,262)
其他應付款項變動	4,039	1,389
合約負債變動	(363)	42
經營所得／(所用)現金	57,705	(70,629)
已付所得稅	(5,358)	(3,628)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>52,347</b>	<b>(74,257)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收按公平值計入損益之金融資產之股息	3,000	3,000
已收利息	430	310
出售一間附屬公司所產生現金流入淨額(附註38(a))	40,775	–
購買物業、廠房及設備	(3,864)	(2,196)
結算按公平值計入損益之金融資產之所得款項	1,104	–
出售物業、廠房及設備之所得款項	–	48
購買無形資產	–	(411)
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>41,445</b>	<b>751</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
已付利息	(10,247)	(6,992)
新增借款	162,550	117,400
償還借款	(214,700)	(21,200)
償還應付一間附屬公司非控股股東款項	(32,619)	–
償還租賃負債	(3,817)	(1,078)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(98,833)</b>	<b>88,130</b>
<b>現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額</b>	<b>(5,041)</b>	<b>14,624</b>
<b>於年初之現金及現金等值項目</b>	<b>77,241</b>	<b>63,114</b>
外幣匯率變動之影響	1,219	(497)
<b>於年末之現金及現金等值項目</b>	<b>73,419</b>	<b>77,241</b>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>		
銀行及現金結餘	73,419	77,241



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 1. 一般資料

金粵控股有限公司為於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座18樓1807室。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。其附屬公司的主要業務載於附註20。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有與其營運相關並於二零二四年七月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈列以及本年度及過往年度之報告金額發生重大變化。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則。本集團已開始評估此等新訂香港財務報告準則會計準則之影響，惟尚未能確定此等新訂香港財務報告準則會計準則會否對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 3. 重要會計政策

此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、香港公認會計原則及聯交所證券上市規則所規定的適用披露資料編製及已遵照香港《公司條例》妥為編製。

此等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已根據按公平值列賬之投資物業及按公平值計入損益之金融資產之重估予以修訂。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表須使用若干主要假設及估計。本公司董事（「董事」）亦須於應用會計政策時作出判斷。涉及關鍵判斷的範圍以及涉及假設及估算的範圍對此等綜合財務報表而言屬重要，並於附註4披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

編製此等綜合財務報表所應用之主要會計政策載於下文。

### 綜合賬目

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司直至六月三十日之財務報表。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。當本集團可以或有權藉參與實體獲得可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，本集團即控制該實體。當本集團現時擁有權利賦予其目前掌控有關活動(即大幅影響實體回報之活動)之能力時，本集團即對該實體擁有權力。

當評估控制權時，本集團會考慮其潛在表決權及其他人士持有之潛在表決權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在表決權之情況下，方會考慮該權利。

附屬公司由其控制權轉至本集團當日起綜合入賬，並由控制權終止之日起終止綜合入賬。

出售一間附屬公司(而導致失去控制權)之收益或虧損為(i)該項銷售之代價之公平值加於該附屬公司保留之任何投資之公平值；與(ii)本公司應佔該附屬公司淨資產加與該附屬公司有關之任何餘下商譽及任何相關累計外幣換算儲備兩者之差額。

集團內之交易、結餘及未變現溢利會作對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該項交易能提供證明所轉讓資產出現減值。附屬公司之會計政策亦已於必要時作出變動，以確保與本集團採納之政策一致。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益呈列。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

損益及其他全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

本公司於附屬公司之擁有權權益出現不會導致失去控制權的變動列賬為股權交易(即以擁有人身份與擁有人進行之交易)。控股權益及非控股權益之賬面值將作調整以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平值兩者之間任何差額直接於權益確認，並由本公司擁有人分佔。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購成本乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公平值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公平值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公平淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公平淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價收購收益。

對於分階段進行之業務合併，先前已持有之附屬公司之權益乃按其收購日期之公平值重新計量，而由此產生之損益於綜合損益內確認。公平值會加入至收購成本以計算商譽。

倘先前持有之附屬公司之股權之價值變動已於其他全面收益內確認(例如按公平值計入其他全面收益之股本投資)，則於其他全面收益確認之金額乃按在先前持有之股權被出售的情況所規定之相同基準確認。

商譽會每年進行減值測試，或當事件或情況改變顯示可能減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益確認，且隨後不予回撥。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位。

於附屬公司的非控股權益乃初始計量非控股股東應佔該附屬公司於收購日期的可識別資產及負債的公平淨值比例。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表內所包括項目利用該實體經營之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。

#### (b) 各實體之財務報表中之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

以公平值計量並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部份於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌組成部份於損益確認。

#### (c) 綜合賬目之換算

功能貨幣與本集團呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按以下方式換算為本集團呈列貨幣：

- 每份呈列之財務狀況表內之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非於交易日期通行匯率之累計影響之合理約數，在此情況，收支項目按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之匯兌差異於匯兌儲備中確認。

編製綜合賬目時，換算海外實體投資淨額及借款產生之匯兌差異均於匯兌儲備確認。當出售海外業務，有關匯兌差異於損益確認，作為出售之收益或虧損的一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視作海外實體之資產及負債並按收市匯率換算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠地計量時，方會將其後成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生之期間在損益確認。

計算物業、廠房及設備折舊所用之比率足以於估計可用年期內以直線法撇銷該等項目之成本減剩餘價值。主要可使用年期如下：

土地及樓宇	25年
租賃物業裝修及裝飾	3至5年
傢俬、裝置及設備	3至10年
汽車	5年
電腦設備	3至5年

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末審閱並於適當時調整。

在建工程是指在建中之樓宇以及有待安裝之廠房及機器，並按成本減減值虧損列賬。折舊由相關資產可供使用時開始計提。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額，乃於損益確認。

### 投資物業

投資物業是為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括歸屬於該物業之所有直接成本)計量。

初始確認後，投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於其產生期間在損益中確認。

出售投資物業之收益或虧損為銷售所得款項淨額與物業賬面值之間之差額，並於損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 無形資產

由本集團收購之無形資產乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

攤銷於無形資產估計使用年期內以直線法計算。

使用年期及攤銷方法於各報告期末審閱並於適當時調整。

### 租賃

#### 本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損呈列。使用權資產折舊以直線法按於資產使用年期或租期(以較短者為準)內撇銷其成本之比率計算。主要年折舊率如下：

土地及樓宇	33%
-------	-----

使用權資產乃按成本(包括租賃負債初始計量金額、預付租賃款項、初始直接成本及恢復成本)計量。租賃負債包括租賃付款之淨現值，倘若有關利率可予確定，則使用租賃中隱含之利率貼現，否則使用本集團之增量借款利率計算。每筆租賃付款均於租賃負債及融資成本之間分配。融資成本於租期內在損益扣除，以使租賃負債餘額所負擔之利率保持穩定。

與短期租賃相關之付款及低價值資產之租賃於租期內以直線法在損益確認為開支。短期租賃為初始租賃期為12個月或以下之租賃。低價值資產為價值低於5,000美元(「美元」)之資產。

#### 本集團作為出租人

##### 經營租賃

資產擁有權之全部風險及回報並無實質上轉移至承租人之租賃入賬列作經營租賃。經營租賃租金收入按有關租期以直線法確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 確認及終止確認金融工具

本集團於成為金融工具合約條文之訂約方時於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或本集團並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟不保留資產之控制權時，終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價總額之間之差額於損益確認。

倘相關合約訂明之責任獲解除、取消或到期，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價之間之差額於損益確認。

### 金融資產

倘金融資產買賣根據合約進行，而合約條款規定資產須於有關市場所規定之期限內交付，則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並初步按公平值加直接應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益之投資則除外。收購按公平值計入損益之投資之直接應佔交易成本即時於損益確認。

本集團之金融資產分類為以下類別：

- 按攤銷成本列賬之金融資產；及
- 按公平值計入損益之金融資產。

#### (i) 按攤銷成本列賬之金融資產

倘同時符合下列兩項條件，則金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項、應收貸款及應收利息)撥歸此分類：

- 資產乃按目標為持有資產以收取合約現金流量之業務模式持有；及
- 資產之合約條款導致於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 金融資產(續)

#### (ii) 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產並不符合按攤銷成本計量之條件，亦不符合按公平值計入其他全面收益之債務投資之條件，則列入本類別，除非本集團於初始確認時指定非持作買賣之股本投資為按公平值計入其他全面收益。

按公平值計入損益之金融資產其後按公平值計量，而公平值變動產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之公平值收益或虧損乃扣除任何利息收入及股息收入後之淨額。利息收入及股息收入於損益確認。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團就按攤銷成本列賬之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以發生違約風險之金額作為加權數值。

於各報告期末，倘金融工具之信貸風險自初始確認以來大幅增加，本集團就貿易應收款項、應收貸款及應收利息按相等於所有可能發生違約事件之預期信貸虧損除以該金融工具之預計年期(「**全期預期信貸虧損**」)之金額，計量金融工具之虧損撥備。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項、應收貸款及應收利息除外)之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，則本集團會按相等於反映該金融工具於報告期後12個月內可能發生之違約事件所引致預期信貸虧損之全期預期信貸虧損部分之金額計量金融工具之虧損撥備。

預期信貸虧損金額或為調整報告期末虧損撥備至所需金額所作回撥金額乃於損益確認為減值收益或虧損。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可即時轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限之短期高流通性投資。現金及現金等值項目之組成部分亦包括須按要求償還及為本集團現金管理一部分之銀行透支。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之實質及香港財務報告準則會計準則項下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為證明本集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

### 借款

借款初步按公平值(扣除已產生之交易成本)確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款獲分類為流動負債。

### 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響不大，則按成本列賬。

### 股本工具

本公司所發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 客戶合約收益

收益乃按經參考商業慣例後與客戶訂立之合約所訂明之代價計量，且不包括代表第三方收取之金額。就客戶付款與轉移已承諾產品或服務之間之期限超過一年之合約，代價會就重大融資部分之影響作出調整。

本集團透過將產品或服務之控制權轉移予客戶而完成其履約責任時確認收益。視乎合約之條款及適用於有關合約之法律，履約責任可於一段時間內或於某一時間點完成。倘屬以下情況，履約責任乃於一段時間內完成：

- 當客戶同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 當本集團之履約行為創造或改良一項其於被創造或改良時受客戶控制之資產；或
- 當本集團之履約行為並無創造一項對本集團有替代用途之資產，及本集團對迄今為止已完成之履約行為擁有可強制執行付款之權利。

倘履約責任屬於一段時間內完成，收益經參考已完成有關履約責任之進度確認。否則，收益於客戶獲得產品或服務控制權之時確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 其他收入

利息收入以實際利率法確認。

股息收入於股東確立收款權利時確認。

### 僱員福利

#### (a) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假期於僱員可獲得有關假期時確認。直至報告期末，因僱員所提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債已計提撥備。

僱員應享之病假及產假於僱員休假時方會確認。

#### (b) 退休金責任

本集團為所有僱員提供界定供款退休計劃之供款。本集團及僱員對計劃所作出之供款是按僱員基本薪金之某一百分比計算。於損益扣除之退休福利計劃成本指本集團須向基金應付之供款。

#### (c) 解聘福利

解聘福利於本集團無法再撤回提供該等福利時及於本集團確認重組成本並涉及支付解聘福利時(以較早者為準)確認。

### 以股份為基礎之付款

本集團向若干董事、僱員及顧問發行以權益結算並以股份為基礎之付款。

向董事及僱員發行之以權益結算並以股份為基礎之付款按股本工具於授出日期之公平值計量(不包括非市場歸屬條件之影響)。以權益結算並以股份為基礎之付款於授出日期釐定之公平值，乃基於本集團對最終將歸屬股份之估計及就非市場歸屬條件之影響作出調整，於歸屬期內以直線法支銷，並相應增加權益內之購股權儲備。

向顧問發行之以權益結算並以股份為基礎之付款按所提供服務之公平值計量，或倘無法可靠地計量所提供服務之公平值，則按所授出股本工具之公平值計量。公平值於本集團獲得服務當日計量，並確認為開支。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期尚未行使，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要大量時間為其擬定用途或銷售作準備之資產)而直接產生之借款成本會資本化為該等資產之部分成本，直至該等資產大致可準備投入作擬定用途或出售。特定借款於撥作合資格資產之開支前用作短暫投資所賺取之投資收入為自合資格資本化之借款成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借款成本金額乃按用於該資產之開支所採用之資本化率而釐定。資本化率為適用於本集團該期間內尚未償還借款之加權平均借款成本，惟不包括為取得合資格資產而借入之特定借款。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。

### 政府補助

政府補助於可合理保證本集團將能符合其附帶條件，且可獲取有關補助時確認。

與收入有關之政府補助遞延入賬，並就擬以有關補助作補償之成本相匹配之期間在損益中確認。

用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時財政資助(並無未來相關成本)之應收政府補助，乃於應收期間在損益確認。

### 稅項

所得稅指即期稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項基於本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利有所不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或永不可扣稅項目。本集團有關即期稅項之負債使用於報告期末前已實行或實際已實行之稅率計算。

本集團就綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間之差額確認遞延稅項。本集團一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認。倘暫時差額因商譽或因初始確認(於業務合併中除外)一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 稅項(續)

本集團就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團能夠控制暫時差額之回撥，且該暫時差額可能不會於可見將來回撥則作別論。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末審閱，並於不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時調減。

遞延稅項基於報告期末前已實行或實際已實行之稅率，按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關，則亦會於其他全面收益確認或直接於權益確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式而產生之稅務後果。

就計量以公平值模式計量之投資物業遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將透過銷售而收回賬面值，除非該假定被推翻。當投資物業可折舊並在本集團之業務模式內(其業務目標是隨著時間而逐漸消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售而消耗)持有時，該假定即被推翻。倘假定被推翻，該等投資物業之遞延稅項將按如何收回物業賬面值之預期方式計量。

當有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會作抵銷。

### 分部報告

經營分部及各分部項目於財務報表內呈報之金額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理層就資源分配及評估本集團不同行業之業務表現之綜合財務資料識別。

就財務報告而言，除非分部具備相似之經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類型或類別、用於分銷產品或提供服務之方法以及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分部不會合併計算。個別非重大之經營分部如符合上述大部分標準，則可合併計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 關聯方

關聯方為與本集團有關聯之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與本集團有關聯：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司之母公司主要管理人員之其中一名成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團(申報實體)有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬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彼此間有關聯)。
- (ii) 一間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) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間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) 該實體為本集團或與其有關聯之實體為僱員利益設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該類計劃，則計劃僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 該實體受(a)段所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 第(a)(i)段所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理人員成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本公司或本公司之母公司提供主要管理人員服務。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 資產減值

具有無限可使用年期或尚未可供使用之無形資產會每年進行減值檢討，並於發生任何事件或情況有變顯示未必能夠收回賬面值時檢討是否減值。

於各報告期末，本集團審視其有形及無形資產(投資物業、按公平值計入損益之金融資產、存貨及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額是指公平值減出售成本與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該稅前貼現率反映對貨幣時間價值之當前市場評估及該資產特有之風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，除非有關資產乃按重估數額列賬，於該情況，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損於其後回撥，資產或現金產生單位之賬面值調高至其經修訂之估計可收回金額，而調高後之賬面值不得超過倘該資產或現金產生單位在過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損之回撥即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬，於該情況，所回撥之減值虧損會視為重估增值。

### 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而導致須承擔現有之法律或推定責任，而為履行該責任將可能需要流出經濟利益，且能夠作出可靠估計時，將就不確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，撥備將按預期履行該責任所作之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益之可能性不大，或金額無法可靠地估計，該責任將披露為或然負債，除非流出之可能性極低。可能承擔之責任(其存在與否取決於一項或多項未來事件是否發生)亦披露為或然負債，除非流出之可能性極低。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 3. 重要會計政策(續)

### 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況或顯示持續經營假設並不適當之額外資料之報告期後事項均屬於調整事項，並於綜合財務報表內反映。並非屬調整事項之報告期後事項如屬重大，則於綜合財務報表附註中披露。

## 4. 重大判斷及主要估計

### 應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於綜合財務報表確認之數額有最重大影響之判斷。

#### 投資物業遞延稅項

就計量以公平值模式計量之位於香港之投資物業之遞延稅項而言，董事已審視本集團之投資物業組合，結論為本集團位於香港之投資物業並非根據業務模式(其業務目標是隨著時間而逐漸消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售而消耗)持有。因此，在釐定本集團位於香港之投資物業之遞延稅項時，董事已採納以公平值模式計量之投資物業乃透過銷售而收回之假定。

就計量以公平值模式計量之位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業之遞延稅項而言，董事已審視本集團之投資物業組合，結論為本集團位於中國之投資物業根據業務模式(其業務目標是隨著時間而逐漸消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售而消耗)持有。因此，在釐定本集團位於中國之投資物業之遞延稅項時，董事已推翻以公平值模式計量之投資物業乃透過銷售而收回之假定。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 4. 重大判斷及主要估計(續)

### 估計不明確因素之重要來源

與未來有關之主要假設及其他於報告期末估計不明確因素之重要來源(有重大風險導致於下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整)論述如下。

#### (a) 應收貸款及應收利息之減值撥備

本集團管理層基於各客戶目前之信譽及過往收款記錄以及抵押品價值、目前市況以及應收貸款及應收利息之前瞻性估計而估計應收貸款及應收利息預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之減值虧損金額。基於預期信貸虧損模式之減值虧損金額乃根據合約中應付本集團之合約現金流量總額與本集團預計收取之所有現金流量總額(以初始確認時釐定之實際利率貼現)之差額計量。倘未來現金流量少於預期或因事實及情況變化下調，則可能發生重大減值虧損。

於二零二五年六月三十日，應收貸款及應收利息之總賬面值約為港幣286,159,000元(扣除減值撥備約港幣46,744,000元)(二零二四年：港幣378,718,000元(扣除減值撥備約港幣45,250,000元))。

#### (b) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值以及相關折舊開支。此估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗而作出。當可使用年期及剩餘價值與原先估計不同時，本集團會對折舊開支進行相應調整，或撤銷或撤減已棄置之技術過時或非策略性資產。

物業、廠房及設備於二零二五年六月三十日之賬面值約為港幣334,377,000元(二零二四年：港幣389,849,000元)。

#### (c) 酒店營運業務之分部資產減值

釐定本集團酒店營運業務之分部資產應否減值時，需要估計此等資產之可收回金額。酒店營運業務之分部資產之可收回金額乃按公平值減出售成本而估計。

本集團酒店營運業務之分部資產主要是按成本減折舊及減值虧損列賬之計入物業、廠房及設備之酒店物業。酒店物業之可收回金額按公平值減出售成本釐定。管理層依靠獨立特許測量師行編製之估值報告，以按市場比較法釐定酒店物業之可收回金額，當中對市場狀況(如樓齡、位置、交通便利程度、物業狀況及零售潛力)作出主要假設。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 4. 重大判斷及主要估計(續)

### 估計不明確因素之重要來源(續)

#### (c) 酒店營運業務之分部資產減值(續)

本集團管理層已就酒店物業估值所使用之假設及重要輸入數據作出判斷及估計，以反映當前市況。該等假設及重要輸入數據之任何變動可能導致酒店物業之可收回金額變動，並導致酒店物業之賬面值作出重大調整。

年內確認減值虧損約為港幣38,696,000元(二零二四年：減值虧損回撥港幣5,970,000元)後，於報告期末計入物業、廠房及設備之酒店物業賬面值約為港幣284,400,000元(二零二四年：港幣335,900,000元)。

#### (d) 所得稅

在確定所得稅之撥備時，本集團須作出重大判斷。許多交易及計算在日常業務過程中難以明確釐定最終稅務。本集團根據會否需要繳納額外稅項之估計，確認對預期稅務審核事宜之責任。倘該等事宜之最終稅務結果與初始入賬金額有所不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。年內，約港幣406,000元(二零二四年：港幣3,541,000元)之所得稅已根據估計溢利於損益扣除。

#### (e) 投資物業之公平值

本集團委任獨立特許測量師行以評估投資物業之公平值。在釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計之估值方法。董事已行使自身判斷並信納所使用之估值方法及輸入數據能反映當前市況。

投資物業於二零二五年六月三十日之賬面值約為港幣581,895,000元(二零二四年：港幣606,867,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理

本集團經營活動面對各種金融風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於管理不可預測之金融市場以及致力降低本集團財務表現所面對之潛在負面影響。

### (a) 外匯風險

本集團所面對之外匯風險極低，此乃由於其絕大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣計值。本集團現時並無就外幣交易、資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將密切留意外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### (b) 信貸風險

信貸風險為對手方將無法履行其於金融工具或客戶合約項下責任而導致財務虧損之風險。本集團之信貸風險主要源自其貿易應收款項、應收貸款、應收利息以及銀行及現金結餘。為降低信貸風險，董事已委派一支團隊負責釐定信貸額、信貸批核及其他監管程序。此外，董事定期審視各個別貿易應收款項及所授出貸款之可收回金額，以確保就不可收回債務／貸款確認足夠之減值虧損。就此而言，董事認為本集團之信貸風險已大幅下降。

#### 貿易應收款項

本集團應用簡化法就香港財務報告準則第9號所規定之預期信貸虧損作出撥備，其允許對貿易應收款項使用全期預期信貸虧損撥備。貿易應收款項之預期信貸虧損乃參考債務結算往績記錄、貿易應收款項賬齡、客戶背景及財務狀況，本集團持有之抵押品及報告期結後收到之現金而估計。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 貿易應收款項(續)

下表提供有關本集團就二零二五年及二零二四年六月三十日之貿易應收款項所面對之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	二零二五年		
	預期虧損率 %	總賬面值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
0至90天	—	6,007	—
91至180天	1	2,545	24
181至365天	66	617	410
超過365天	59	592	347
		9,761	781

	二零二四年		
	預期虧損率 %	總賬面值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
0至90天	—	4,837	—
91至180天	—	1,836	—
181至365天	100	46	46
超過365天	69	421	292
		7,140	338

預期虧損率之調整乃反映本集團對在應收款項之預期年期內之經濟狀況之看法。

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息

##### 信貸風險管理

於提供標準付款條款及條件之前，本集團會管理及分析其各新客戶及現有客戶之信貸風險。特別是本集團通過以下方式管理其信貸風險：

- 實施開戶程序，包括對新客戶進行用於信貸核實之財務背景審查以及信貸額度評估。
- 確保本集團進行恰當之信貸風險常規(包括有效之內部監控系統在內)，從而根據本集團規定之政策及程序、香港財務報告準則及相關監管指引持續釐定足夠撥備。
- 制定信貸政策，包括從借款人獲取抵押品、對借款人進行持續信貸評估，以及持續管控內部風險限額風險敞口等，以保護本集團免受已識別風險之影響。
- 限制因對手方、信貸評級等而出現之風險集中情況。
- 若無獨立評級，則風險控制會評估客戶信貸質素，考慮客戶之財務狀況、過往經驗及其他因素。
- 建立對有關批准及更新信貸融資之授權架構之健全管控體系。
- 制定及維護本集團計量預期信貸虧損之流程，包括監控信貸風險，納入前瞻性資料及計量預期信貸虧損之方法。
- 確保本集團已制定適當政策及程序，得以恰當地保持並驗證用於預期信貸虧損之評估及計量模式。

本集團之政策為，倘若本集團信貸業務之信貸部門滿意初步之基本資料評估，貸款申請將進入詳細之風險評估階段。授出及重續貸款所適用之信貸風險評估程序為相同。有關信貸部門進行之信貸風險評估中之各主要貸款類別之特定內部指引概述如下：

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

##### 按揭貸款

按揭貸款是以房地產資產作為抵押而向客戶授出及重續。本集團之主要按揭貸款產品包括一按及二按貸款。因此，本集團對授出及重續按揭貸款之貸款對價值比率訂有明確指引。該指引同時適用於一按及二按貸款。對於貸款對價值比率較高之申請，則訂有較高之評估規定。本集團之客戶服務部門及信貸部門對用作抵押品之物業進行土地查冊。本集團委聘獨立專業估值師對擬抵押之物業編製估值報告。在評估按揭貸款申請之風險時，信貸部門考慮並評估所有相關因素，包括但不限於：

- (i) 客戶之信貸歷史及狀況；
- (ii) 擬作為抵押品之物業類型、歷史擁有權及地點；
- (iii) 整體市況；
- (iv) 估值報告中使用之基準及假設；
- (v) 倘若物業已出租，則包括已加蓋印花之租賃協議；
- (vi) 獨立專業估值師提供之物業市場價值；
- (vii) 可公開獲得之物業交易數據；
- (viii) 地產代理提供之物業市場報價；
- (ix) 一按貸款之正式文件及未償還結餘(如屬二按貸款)；及
- (x) 公司查冊結果(如物業業主為法團)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

##### 私人貸款

對於私人貸款，本集團參照客戶之財務實力及還款能力、貸款規模、客戶是否為業主及其信貸記錄及評級是否符合本集團信貸政策等因素以決定貸款之授出及重續事宜。

本集團授出之私人貸款接受以任何資產或財產為抵押、由個人或公司提供擔保。本集團特別關注抵押品之估值，以在整個貸款申請過程中盡量減少風險並釐定貸款金額。一般而言，最高貸款金額以抵押資產及擔保之總額為限。倘若借款人要求之貸款總額超過抵押品之總額，信貸部門將視乎具體情況評估有關申請。

本集團亦已進行姓名篩查以核查客戶是否為政治人物，並核實客戶用於還款之資金來源。

倘若貸款申請符合信貸部門之評估，所有相關文件及評估結果均會記錄在貸款總檔案中，並由本集團信貸業務之董事及執行董事進行最終審查及批准，然後方會授出或重續貸款。

##### 預期信貸虧損計量

本集團根據香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式計量虧損撥備。預期信貸虧損之計量值為違約概率、違約損失率(即倘發生違約之虧損程度)與違約風險敞口之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於過往數據、抵押品價值、客戶之信貸評級並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額估算，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產已作信貸減值，則在此情況利息收入乃根據金融資產之攤銷成本計算。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

用於計量預期信貸虧損之關鍵輸入數據包括：

- 違約概率；
- 違約損失率；及
- 違約風險敞口。

該等數據通常來自內部制定之統計模式及其他歷史數據，其會進行調整以反映前瞻性資料。

被視為會計判斷及估計之預期信貸虧損模式之元素包括：

- 本集團對個別客戶之違約概率之估計；
- 本集團評估信貸風險是否已顯著增加致使金融資產之撥備應按全期預期信貸虧損基準計量及定性評估之條件；
- 制定預期信貸虧損模式，包括根據信貸風險行為週期、違約損失率及收回信貸風險抵押品之情況，釐定實體面對信貸風險之期間所用之多種算式及輸入數據之選擇；及
- 釐定宏觀經濟情況與經濟輸入數據(如拖欠比率與抵押品價值)之間之聯繫性，以及違約概率、違約風險敞口及違約損失率之影響。

本集團之政策為考慮實際虧損經驗而定期檢視其模式，並於有需要時作出調整。

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

##### 預期信貸虧損計量(續)

根據預期信貸虧損模式，本集團根據三個不同階段對應收貸款及應收利息之信貸質素進行分類：

- 第一階段：自初始確認後信貸風險並無顯著增加之金融資產，其虧損撥備根據十二個月之預期信貸虧損計算
- 第二階段：自初始確認後信貸風險顯著增加之金融資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算
- 第三階段：信貸減值資產，其虧損撥備根據全期預期信貸虧損計算

##### 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約之風險與該金融工具於初始確認日期發生違約之風險。在進行有關評估時，本集團會考慮合理有據之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具之外界(如適用)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 特定金融工具之信貸風險之外界市場指標之重大惡化；
- 預期導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大倒退；
- 相同債務人之其他金融工具之信貸風險顯著增加；及
- 導致債務人在履行其債務責任之能力大幅下降之監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

##### 信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果如何，本集團假定當合約付款逾期超過30天，則金融資產之信貸風險乃自初始確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理有據之資料顯示並非如此，則作別論。

本集團對須符合減值規定之所有金融資產進行監控，以評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘信貸風險顯著增加，本集團將根據全期而非12個月預期信貸虧損進行虧損撥備之計量。

本集團收集有關其信貸風險敞口之表現及違約資料，並分析所有已收集之數據以及估計風險之剩餘全期違約概率及預期如何隨時間而變化。在此過程中考慮之因素包括宏觀經濟數據，如拖欠率。

本集團使用不同之標準釐定信貸風險是否已顯著增加，且本集團假設當合約付款逾期超過30天時，金融資產之信貸風險已自初始確認以來顯著增加，除非本集團有合理有據之資料顯示並非如此則作別論。

本集團已制定監控措施及程序，以識別資產之信貸風險何時改善及不再符合信貸風險顯著增加之定義。於此情況，資產可能會由第二階段返回至第一階段，視乎付款是否直至該日止及借款人能否按時支付未來款項之能力而定。

##### 違約定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，此乃由於過往經驗表明符合以下任何一項條件之應收款項一般無法收回。

- 借款人可能破產；或
- 內部產生或獲取自外部來源之資料顯示，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不計及本集團持有之任何抵押品)。

不論上述之分析如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天(二零二四年：90天)，則違約已經發生，除非本集團擁有合理有據之資料顯示一項更滯後之違約標準更為合適，則另作別論。

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

##### 信貸減值金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量造成不利影響之一項或多項事件時，即代表金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括關於以下事項之可觀察數據：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期支付事件；
- 對手方之借出方就有關對手方財政困難之經濟或合約原因，向對手方作出借出方理應不會考慮之讓步；
- 對手方很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致金融資產失去活躍市場。

##### 納入前瞻性資料

本集團使用包括無須過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料評估信貸風險之顯著增加以及預期信貸虧損之計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

信貸風險敞口

本集團應用一般方法以就其應收貸款及應收利息按香港財務報告準則第9號規定作出預期信貸虧損撥備。本集團已計及違約概率及違約損失率，當中已參考貸款之過往拖欠比率、抵押品價值、客戶之信貸評級以及有關宏觀經濟因素之現有及前瞻性資料。

	第一階段 12個月預期 信貸虧損 港幣千元	第二階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	第三階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年六月三十日				
應收貸款	254,312	14,623	47,233	316,168
減值撥備	(18,117)	(2,060)	(22,648)	(42,825)
應收貸款 — 扣除減值撥備	236,195	12,563	24,585	273,343
應收利息	4,945	416	11,374	16,735
減值撥備	(360)	(25)	(3,534)	(3,919)
應收利息 — 扣除減值撥備	4,585	391	7,840	12,816

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

信貸風險敞口(續)

	第一階段 12個月預期 信貸虧損 港幣千元	第二階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	第三階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年六月三十日				
應收貸款	331,935	12,959	57,444	402,338
減值撥備	(14,273)	(382)	(25,189)	(39,844)
應收貸款 — 扣除減值撥備	317,662	12,577	32,255	362,494
應收利息	5,046	536	16,048	21,630
減值撥備	(234)	(24)	(5,148)	(5,406)
應收利息 — 扣除減值撥備	4,812	512	10,900	16,224

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收貸款及應收利息(續)

##### 敏感度分析

信貸虧損之撥備計提對內部制定模式中使用之輸入數據、前瞻性預測中之宏觀經濟變量、經濟場景權重以及於應用專家判斷時所考慮之其他因素相當敏感。該等輸入數據、假設及判斷如有變動，其將影響對信貸風險顯著增加之評估及預期信貸虧損之計量。

下表顯示通過改變個別輸入數據對截至二零二五年及二零二四年六月三十日之應收貸款及應收利息之預期信貸虧損撥備之影響：

預期信貸虧損模式中之輸入數據變動	應收貸款及應收利息之 預期信貸虧損撥備 (減少)/增加	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
假設預測抵押品價值上升 10%	(3,612)	(4,543)
假設預測抵押品價值下降 10%	4,078	4,824
假設預期違約率相對上升 10%	2,313	1,492
假設預期違約率相對下降 10%	(1,847)	(1,492)

於二零二五年六月三十日，就約港幣 24,587,000 元(二零二四年：港幣 100,621,000 元)之應收貸款取得抵押品。有關抵押品包括就應收貸款而質押之物業。

##### 信貸風險集中

於二零二五年六月三十日，應收貸款及應收利息總額中之 14.6%(二零二四年：17.6%)為應收本集團於信貸業務分部內之五大客戶。

#### 銀行及現金結餘

銀行及現金結餘之信貸風險有限，因為對手方是由國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (c) 流動資金風險

本集團之政策是定期監控當前及預期之流動資金需求，以確保其維持足夠之現金儲備，以滿足短期及較長期之流動資金需求。

根據未貼現現金流對本集團金融負債之到期日分析如下：

	一年內或 應要求償還 港幣千元	一年以上 但兩年以內 港幣千元	兩年以上 但五年以內 港幣千元	非貼現現金 流量總額 港幣千元	於報告期末 之賬面值 港幣千元
<b>於二零二五年六月三十日</b>					
其他應付款項	34,178	2,486	4,694	41,358	41,358
借款及應付利息	99,702	-	-	99,702	98,385
應付一間附屬公司非控股股東款項	39,679	-	-	39,679	36,061
租賃負債	380	1,265	115	1,760	1,602
	<u>173,939</u>	<u>3,751</u>	<u>4,809</u>	<u>182,499</u>	<u>177,406</u>
<b>於二零二四年六月三十日</b>					
其他應付款項	34,025	2,285	2,664	38,974	38,974
借款及應付利息	154,986	-	-	154,986	151,708
應付一間附屬公司非控股股東款項	-	72,485	-	72,485	59,900
租賃負債	1,128	397	-	1,525	1,448
	<u>190,139</u>	<u>75,167</u>	<u>2,664</u>	<u>267,970</u>	<u>252,030</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 5. 金融風險管理(續)

### (d) 利率風險

利率風險指金融工具之價值或投資組合之利息收入將隨市場利率變動而波動之風險。於報告期末，本集團主要計息金融工具為銀行存款、應收計息貸款及借款。銀行存款之利息主要基於香港、澳門及中國之銀行提供之存款利率。應收計息貸款及來自第三方之無抵押貸款按固定利率計息。

本集團透過將資產與負債之利率特性配對來管理其利率風險。本公司董事會負責定期監察現行市況與產品相應地提供之基準利率，確保政策恰當，足以監控本集團承受之利率風險。本集團全部應收貸款按固定利率計息。本集團有策略性地為該等應收貸款定價，以反映市場之波動，並維持合理之息差。

本集團面臨之利率風險來自銀行貸款。該等銀行貸款之利率隨當前市場狀況而變化。

於二零二五年六月三十日，在所有其他變數保持不變之情況下，倘該日利率上調／下調100個基點，本年度之除稅後綜合虧損將增加／減少港幣752,000元(二零二四年：港幣835,000元)，主要由於銀行貸款之利息開支上升／下跌。

### (e) 公平值

本集團計入綜合財務狀況表中之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

### (f) 於六月三十日金融工具之類別

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>金融資產：</b>		
按公平值計入損益之金融資產	<b>38,233</b>	31,492
按攤銷成本列賬之金融資產(包括現金及現金等值項目)	<b>371,196</b>	467,789
	<b>409,429</b>	499,281
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債	<b>177,406</b>	252,030

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 6. 公平值計量

公平值為市場參與者間於計量日在有序交易中就出售資產收取或就轉讓負債支付之價格。以下披露之公平值計量使用公平值層級，公平值層級將計量公平值所用估值技巧之輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團於計量日期可於活躍市場上就相同資產或負債取得之報價（未經調整）。

第二級輸入數據：資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據，第一級輸入數據之報價除外。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察之輸入數據。

本集團之政策為確認截至由層級間轉移所造成之事件或情況變動當日在任何三個層級間之轉入及轉出。

### (a) 於六月三十日之公平值層級之披露：

	公平值計量利用：			總額
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經常性公平值計量：				
按公平值計入損益之金融資產				
應收或然代價	-	-	6,745	6,745
非上市基金投資	-	-	31,488	31,488
	-	-	38,233	38,233
投資物業				
商業單位－香港	-	-	84,300	84,300
商業單位－中國	-	-	497,595	497,595
	-	-	581,895	581,895

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 6. 公平值計量(續)

### (a) 於六月三十日之公平值層級之披露：(續)

	公平值計量利用：			總額 二零二四年 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
非上市基金投資	—	—	31,492	31,492
<b>投資物業</b>				
商業單位－香港	—	—	106,000	106,000
商業單位－中國	—	—	500,867	500,867
	—	—	606,867	606,867

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，並無於第一級及第二級公平值層級之間之轉移，亦無與第三級轉入或轉出。本集團之政策為確認於報告期末所發生之公平值層級間轉移。

### (b) 按第三級公平值計量之資產對賬：

描述	按公平值計入 損益之金融資產 — 應收或然代價		按公平值計入 損益之金融資產 — 非上市基金 投資	
	投資物業 港幣千元	— 應收或然代價 港幣千元	投資 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年七月一日	606,867	—	31,492	638,359
增加	—	7,598	—	7,598
結算	—	(1,104)	—	(1,104)
於損益中確認之(虧損)/收益總額(＃)	(37,235)	251	(4)	(36,988)
匯兌差異	12,263	—	—	12,263
於二零二五年六月三十日	581,895	6,745	31,488	620,128
(＃) 就於報告期末所持資產而計入收益或虧損	(37,235)	251	(4)	(36,988)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 6. 公平值計量(續)

### (b) 按第三級公平值計量之資產對賬：(續)

描述	按公平值計入損益之金融資產－		總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	非上市基金投資 港幣千元	
於二零二三年七月一日	638,215	31,488	669,703
於損益中確認之(虧損)/收益總額(#)	(27,427)	4	(27,423)
匯兌差異	(3,921)	–	(3,921)
於二零二四年六月三十日	606,867	31,492	638,359
(#) 就於報告期末所持資產而計入收益或虧損	(27,427)	4	(27,423)

於損益確認之收益或虧損總額(包括於報告期末持有之資產之收益或虧損)於綜合損益及其他全面收益表呈列。

### (c) 本集團於六月三十日所用估值程序及用於公平值計量之估值技巧及輸入數據之披露：

本集團財務總監負責財務報告所需之資產與負債之公平值計量，包括第三級公平值計量。就第三級公平值計量而言，本集團通常委聘具有相關認可資格及經驗之外部估值專家以進行估值。財務總監直接向董事會匯報該等公平值計量。財務總監與董事會每年至少就估值程序及結果舉行兩次討論。

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，本集團已委聘獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及亞太估值及顧問有限公司分別釐定位於中國及香港之商業單位於二零二五年及二零二四年六月三十日之公平值。

於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團已委聘獨立估值師亞太估值及顧問有限公司釐定應收或然代價於二零二五年六月三十日之公平值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 6. 公平值計量（續）

### (c) 本集團於六月三十日所用估值程序及用於公平值計量之估值技巧及輸入數據之披露：（續）

第三級公平值計量所使用之關鍵不可觀察輸入數據主要為：

描述	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據增加 對公平值之 影響	公平值	
					二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
位於香港之商業單位	市場比較法	經調整因素 － 每平方呎價	港幣64,000元至港幣 76,000元（二零二四年： 港幣81,000元至 港幣94,000元）	增加	84,300	106,000
		－ 樓齡	10%（二零二四年： 10%）	減少		
		－ 位置	15%至25%（二零二四 年：5%至25%）	增加		
位於中國之商業單位	收入法	經調整因素 － 年期收益率	4.5%至5.5%（二零二四 年：4.5%至5.5%）	減少	497,595	500,867
		－ 復歸收益率	5%至6%（二零二四年： 5%至6%）	減少		
		－ 市場日租	每日每平方米港幣2.7 元至港幣9.4元（二零 二四年：港幣2.7元至 港幣9.5元）	增加		
按公平值計入損益之金融資 產－應收或然代價	預期信貸虧損撥備	經調整因素 － 違約損失	0%至22%	減少	6,745	－
		－ 貼現率	11%至24%	減少		
按公平值計入損益之金融資 產－非上市基金投資	基金管理人提供之相關 投資之公平值	不適用	不適用	不適用	31,488	31,492

於兩個年度內，所使用之估值技巧並無變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 7. 收益及分部資料

本集團之主要業務為信貸、酒店營運以及物業租賃。

本集團年內收益之分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益－於一段時間內 提供酒店客房及其他附帶賓客服務	18,516	20,342
其他收益來源		
提供物業租賃服務		
－ 投資物業總租金收入	31,987	35,975
提供金融相關服務		
－ 信貸業務利息收入	77,817	70,434
	<b>128,320</b>	<b>126,751</b>

本集團之可報告分部為提供不同產品及服務的策略業務單位。由於各項業務所需之技術及營銷策略有別，故有關業務會予以分開管理。

本集團有以下三個營運分部：

- (i) 信貸業務；
- (ii) 酒店營運業務；及
- (iii) 物業租賃業務。

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註3所述者相同。分部溢利或虧損不包括若干未分配其他收入及其他(虧損)/收益淨額、若干未分配融資成本以及未分配行政開支。分部資產不包括未分配企業資產。分部負債不包括未分配企業負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 7. 收益及分部資料(續)

### 分部資料

#### (i) 分部收益及業績

本集團收益及業績按可報告及經營分部作出之分析如下：

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零二五年六月三十日止年度</b>				
收益	77,817	18,516	31,987	128,320
折舊及攤銷	(1,449)	(17,147)	(391)	(18,987)
投資物業公平值虧損	—	—	(37,235)	(37,235)
貿易應收款項減值虧損淨額	—	—	(427)	(427)
應收貸款及應收利息減值撥備及撇銷淨額	(43,849)	—	—	(43,849)
物業、廠房及設備減值虧損	—	(38,696)	—	(38,696)
融資成本	(7,604)	—	—	(7,604)
所得稅抵免／(開支)	1,582	(947)	(1,041)	(406)
分部業績	(9,719)	(46,773)	(18,856)	(75,348)
未分配其他收入及其他虧損淨額				(32)
未分配融資成本				(4,776)
未分配開支				(21,753)
除稅前虧損				(101,909)

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 7. 收益及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### (i) 分部收益及業績(續)

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二四年六月三十日止年度				
收益	70,434	20,342	35,975	126,751
折舊及攤銷	(1,415)	(16,748)	(513)	(18,676)
投資物業公平值虧損	—	—	(27,427)	(27,427)
貿易應收款項減值虧損回撥／(減值虧損)淨額	—	2	(46)	(44)
應收貸款及應收利息減值撥備及撇銷淨額	(41,286)	—	—	(41,286)
出售物業、廠房及設備之虧損	(7)	—	(4)	(11)
物業、廠房及設備減值虧損回撥	—	5,970	—	5,970
融資成本	(7,126)	—	—	(7,126)
所得稅抵免／(開支)	1,903	(1,280)	(4,164)	(3,541)
分部業績	(13,225)	12	(8,799)	(22,012)
未分配其他收入及其他收益淨額				3,089
未分配融資成本				(6,487)
未分配開支				(20,077)
除稅前虧損				(45,487)

來自客房之收益及有關酒店營運業務的其他附帶賓客服務的收益按日隨時間確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 7. 收益及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### (ii) 分部資產及負債

本集團資產及負債按可報告及經營分部作出之分析如下：

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年六月三十日				
<b>資產</b>				
分部資產	<u>315,752</u>	<u>288,117</u>	<u>642,285</u>	<u>1,246,154</u>
未分配企業資產				<u>93,301</u>
綜合資產總值				<u>1,339,455</u>
<b>負債</b>				
分部負債	<u>(103,429)</u>	<u>(6,296)</u>	<u>(113,096)</u>	<u>(222,821)</u>
未分配企業負債				<u>(41,094)</u>
綜合負債總額				<u>(263,915)</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 7. 收益及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### (ii) 分部資產及負債(續)

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年六月三十日				
<b>資產</b>				
分部資產	399,520	338,474	679,510	1,417,504
未分配企業資產				89,416
綜合資產總值				1,506,920
<b>負債</b>				
分部負債	(115,421)	(5,527)	(112,591)	(233,539)
未分配企業負債				(106,781)
綜合負債總額				(340,320)

未分配企業資產主要指若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、按公平值計入損益之金融資產、若干按金及其他應收款項以及若干銀行及現金結餘。

未分配企業負債主要指若干其他應付款項、若干借款及應付利息、若干即期稅項負債、若干租賃負債以及應付一間附屬公司非控股股東款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 7. 收益及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### (iii) 地區資料

本集團在兩個主要地區－(i) 香港及(ii) 中國經營業務。按地理位置呈報資料時，收益乃按營運所在地區呈報。

本集團非流動資產包括物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產。物業、廠房及設備、使用權資產以及投資物業之地理位置乃按有關資產之實際地點而定。就無形資產而言，乃按其獲分配至之營運地點而定。

	來自外部客戶之收益 截至六月三十日止年度		非流動資產 於六月三十日	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	97,736	92,149	421,626	497,277
中國	30,584	34,602	498,237	501,664
	128,320	126,751	919,863	998,941

#### (iv) 有關重大客戶之資料

並無單一外部客戶之交易收益佔本集團截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之收益總額 10% 或以上。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 8. 其他收入及其他收益淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行利息收入	430	310
來自按公平值計入損益之金融資產之股息收入	3,000	3,000
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	247	4
出售一間附屬公司之收益(附註38(a))	2,214	—
終止租賃收益	3	—
貿易應收款項減值虧損淨額(附註24)	(427)	(44)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(11)
應付一間附屬公司非控股股東款項之提前償還虧損(附註30)	(5,616)	—
沒收租賃按金	152	95
其他	904	571
	<b>907</b>	<b>3,925</b>

## 9. 融資成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
借款之利息	9,074	8,023
應付一間附屬公司非控股股東款項之推算利息(附註30)	3,164	5,441
租賃利息	142	149
	<b>12,380</b>	<b>13,613</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 10. 年內虧損

本集團年內虧損已扣除以下各項：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金	900	950
物業、廠房及設備折舊(附註16)	20,657	20,346
使用權資產折舊(附註17)	2,099	955
無形資產攤銷(附註19)	367	367
所提供服務之成本：		
— 酒店營運業務	9,235	9,346
— 物業租賃業務	10,024	13,248
	19,259	22,594
有關可變租賃付款之投資物業租金收入	1,021	1,444
有關低價值資產租賃之租金開支	41	31

## 11. 僱員福利開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
僱員福利開支(不包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	29,280	28,711
退休福利計劃供款(附註)	1,435	1,340
	30,715	30,051

附註：

本集團根據強制性公積金計劃條例為(i)合資格參與的香港僱員設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供款額按僱員基本薪金之某個百分比計算；及(ii)本集團在中國內地營運之附屬公司的僱員須參加由當地市政府推行的中央養老金計劃(「中央養老金計劃」，與強積金計劃合稱「界定供款計劃」)，並須依法按薪金成本之若干比例向中央養老金計劃作出供款。根據各項界定供款計劃之相關規則，本集團對界定供款計劃所作之供款乃於須予支付時計入損益表。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，並無被沒收之供款被用作減少僱主供款水平。於二零二五年及二零二四年六月三十日報告期末，並無被沒收之供款可供用作減少於未來年度之應付供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 11. 僱員福利開支(續)

### 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士並不包括(二零二四年：無)董事，彼等之酬金於附註12呈列之分析中反映。餘下五名(二零二四年：五名)人士之酬金詳情載列如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
基本薪金及津貼	4,422	5,828
酌情花紅	68	1,050
退休福利計劃供款	86	90
	<b>4,576</b>	<b>6,968</b>

五名(二零二四年：五名)最高薪人士之酬金屬於以下級別：

	人數	
	二零二五年	二零二四年
無至港幣1,000,000元	3	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

本集團於年內並無向上述人士支付酬金作為加入本集團或加入本集團後的誘因或作為失去職位的補償。上述人士於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度內並無放棄任何酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 12. 董事福利及利益

### (a) 董事酬金

各董事及行政總裁從本公司或其附屬公司已獲支付或應收取的酬金如下：

	截至二零二五年六月三十日止年度				
	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利計劃 供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
連綺雯女士	-	600	-	18	618
張伊煒先生(附註(i))	-	395	-	11	406
于環女士(附註(ii))	-	53	-	-	53
<b>非執行董事</b>					
Nicholas J. Niglio 先生(附註(iii))	-	367	-	-	367
<b>獨立非執行董事</b>					
張一虹先生	60	-	-	-	60
虞敷榮先生	60	-	-	-	60
楊凱晴女士	90	-	-	-	90
	<b>210</b>	<b>1,415</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>1,654</b>

	截至二零二四年六月三十日止年度				
	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利計劃 供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
連綺雯女士	-	600	-	18	618
張伊煒先生(附註(i))	-	650	50	18	718
<b>非執行董事</b>					
Nicholas J. Niglio 先生(附註(iii))	-	477	-	-	477
<b>獨立非執行董事</b>					
張一虹先生	60	-	-	-	60
虞敷榮先生	60	-	-	-	60
楊凱晴女士	90	-	-	-	90
	<b>210</b>	<b>1,727</b>	<b>50</b>	<b>36</b>	<b>2,023</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 12. 董事福利及利益(續)

### (a) 董事酬金(續)

附註：

(i) 於二零二五年一月二十八日辭任。

(ii) 於二零二五年五月三十日獲委任。

(iii) 由於 Nicholas J. Niglio 先生於二零一一年十一月已屆 65 歲，本集團此後毋須為彼作出強積金供款。Nicholas J. Niglio 先生已於二零二五年三月二十六日離世。

本集團於年內並無向任何董事支付酬金作為加入本集團或加入本集團後的誘因或作為失去職位的補償。董事於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度內並無放棄任何酬金。

### (b) 董事於交易、安排或合約的重大利益

本公司董事及董事的關連方概無於年末或年內任何時間仍然存續以本公司作為訂約方且與本集團業務有關的重大交易、安排及合約中擁有直接或間接的重大利益。

## 13. 所得稅開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
年內撥備	417	465
過往年度之撥備不足／(超額撥備)	97	(117)
	514	348
即期稅項－中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	4,205	4,149
遞延稅項(附註21)	(4,313)	(956)
所得稅開支	406	3,541

根據利得稅率兩級制，本集團於香港註冊成立之合資格實體首港幣2百萬元之應課稅溢利按稅率8.25%課稅而超過該金額之應課稅溢利按稅率16.5%課稅。本集團並不符合利得稅率兩級制的資格之實體之溢利繼續按稅率16.5%課稅。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 13. 所得稅開支(續)

本集團在中國營運之實體須就應課稅溢利按25%的稅率繳納企業所得稅。

其他地區之應課稅溢利之稅項扣除已根據本集團營運所在國家之現行法例、詮釋及常規，按當地現行稅率計算。

年度稅項與綜合損益及其他全面收益表中之除稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	(101,909)	(45,487)
按適用稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅項	(16,815)	(7,505)
不可扣稅開支之稅務影響	14,019	8,315
毋須課稅收入之稅務影響	(1,033)	(1,572)
未確認暫時差異之稅務影響	1,812	891
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	2,146	1,902
按優惠稅率計算的所得稅	(165)	(165)
法定稅項減免	-	(6)
中國股息預扣稅	203	776
附屬公司不同稅率之影響	142	1,022
過往年度撥備不足／(超額撥備)	97	(117)
所得稅開支	406	3,541

## 14. 股息

董事不建議就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止各年度派付任何股息。

## 15. 每股虧損

### 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年內虧損約港幣98,837,000元(二零二四年：港幣50,485,000元)及兩個年度內已發行普通股的加權平均數約1,938,823,000股計算。

### 每股攤薄虧損

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度並無具潛在攤薄影響的已發行股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 及裝飾 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>							
於二零二三年七月一日	569,800	1,765	3,496	191	1,228	1,018	577,498
添置	-	639	293	341	221	702	2,196
出售	-	-	-	(47)	(29)	-	(76)
轉撥	-	-	1,720	-	-	(1,720)	-
匯兌調整	-	-	(10)	(4)	(1)	-	(15)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	569,800	2,404	5,499	481	1,419	-	579,603
添置	-	3,427	389	-	48	-	3,864
匯兌調整	-	-	31	12	1	-	44
於二零二五年六月三十日	569,800	5,831	5,919	493	1,468	-	583,511
<b>累計折舊及減值</b>							
於二零二三年七月一日	170,166	1,621	2,757	-	859	-	175,403
年內扣除	19,486	75	590	31	164	-	20,346
出售	-	-	-	-	(17)	-	(17)
減值虧損回撥	(5,970)	-	-	-	-	-	(5,970)
匯兌調整	-	-	(7)	(1)	-	-	(8)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	183,682	1,696	3,340	30	1,006	-	189,754
年內扣除	19,788	175	436	92	166	-	20,657
減值虧損	38,696	-	-	-	-	-	38,696
匯兌調整	-	-	24	2	1	-	27
於二零二五年六月三十日	242,166	1,871	3,800	124	1,173	-	249,134
<b>賬面值</b>							
於二零二五年六月三十日	327,634	3,960	2,119	369	295	-	334,377
於二零二四年六月三十日	386,118	708	2,159	451	413	-	389,849

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 16. 物業、廠房及設備(續)

本集團所有土地及樓宇均位於香港。

管理層對本集團酒店營運業務分部之資產(主要是計入於二零二五年及二零二四年六月三十日之土地及樓宇之酒店物業)進行減值評估，以釐定有關資產所屬之酒店營運業務分部之可收回金額。

本集團酒店營運業務分部資產之可收回金額乃根據公平值減出售成本估計。酒店物業之公平值減出售成本乃根據具有有關市況之重大不可觀察輸入數據及假設(第三級)之估值技巧，以及本公司董事批准之獨立特許測量師行亞太估值及顧問有限公司進行之估值而估計。估值乃參考類似物業近期交易之市場憑證，以市場比較法得出。

第三級公平值計量所使用之關鍵不可觀察輸入數據主要為：

描述	估值技巧	不可觀察輸入數據	輸入數據增加對公平值之影響	範圍	
				二零二五年	二零二四年
位於香港之酒店物業	市場比較法	經調整因素			
		－ 經調整客房租金 (每間客房港幣價格)	增加	港幣3,437,000元至 港幣4,053,000元	港幣3,947,000元至 港幣4,807,000元
		－ 私人零售業樓宇價格指數	增加	365.8	426.2

根據公平值減出售成本之計算，酒店營運業務分部資產之可收回金額約為港幣284,400,000元(二零二四年：港幣335,900,000元)。酒店營運業務分部之酒店物業減值虧損約港幣38,696,000元(二零二四年：減值虧損回撥港幣5,970,000元)已於年內之損益確認入賬。

於二零二五年六月三十日，本集團價值港幣284,400,000元(二零二四年：港幣335,900,000元)之酒店物業已予抵押，作為本集團取得銀行融資之擔保(附註28(i))。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 17. 租賃及使用權資產

租賃相關項目之披露：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於六月三十日：		
使用權資產		
— 土地及樓宇	3,047	1,314
根據未貼現現金流對本集團租賃負債的到期日分析如下：		
— 一年以下	380	1,128
— 一年至兩年	1,380	397
	1,760	1,525
截至六月三十日止年度：		
使用權資產之折舊開支		
— 土地及樓宇	2,099	955
租賃利息	142	149
低價值資產之非短期租賃之相關開支	41	31
租賃之現金流出總額	3,858	1,109
添置使用權資產	3,915	370
因終止租賃而導致之使用權資產減少	83	—

本集團租賃土地及樓宇。租賃協議之固定期限一般為固定期3年(二零二四年：2至3年)。租賃期按具體情況磋商釐定，且包含多種不同條款及條件。租賃協議不附帶任何契諾，而租賃資產不得用作借款擔保。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 18. 投資物業

港幣千元

### 公平值

於二零二三年七月一日	638,215
公平值虧損	(27,427)
匯兌差異	(3,921)

於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	606,867
公平值虧損	(37,235)
匯兌差異	12,263

於二零二五年六月三十日	581,895
-------------	---------

本集團根據經營租賃出租其若干投資物業。平均租期為3.4(二零二四年：3.4)年。除三項(二零二四年：三項)租賃包括參考租戶之營業額而收取之租金外，所有租賃乃按固定租金基準訂立及並不包括可變租賃付款。

本集團之投資物業於二零二五年及二零二四年六月三十日之公平值乃根據以下與本集團並無關連之獨立合資格專業物業估值師行在相關日期進行之估值而得出：

估值師名稱	投資物業所在地
亞太估值及顧問有限公司	香港
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	中國

用於公平值計量之估值技巧及輸入數據之詳情載於附註6(c)。

於二零二五年六月三十日，本集團價值港幣84,300,000元(二零二四年：港幣106,000,000元)之香港投資物業已予抵押，作為本集團取得銀行融資之擔保(附註28(i))。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 19. 無形資產

	信貸系統 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零二三年七月一日、二零二四年六月三十日、二零二四年七月一日及 二零二五年六月三十日	1,837
<b>累計攤銷</b>	
於二零二三年七月一日	559
年內扣除	367
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	926
年內扣除	367
於二零二五年六月三十日	1,293
<b>賬面值</b>	
於二零二五年六月三十日	544
於二零二四年六月三十日	911

信貸系統乃分配至信貸業務分部。董事認為，無形資產之可用年期為5年。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 20. 主要附屬公司

於二零二五年及二零二四年六月三十日，本公司主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊／ 營運地點	已發行普通 股本／註冊 資本面值	擁有權益百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
風奇金融有限公司	香港	港幣1元	-	-	100%	100%	信貸
家按融資有限公司(「家按融資」)	香港	港幣1元	-	-	- (附註(a))	100%	信貸
維港灣酒店有限公司	香港	港幣10,000元	-	-	100%	100%	經營一間酒店
永慶企業有限公司	英屬處女群島(「英屬處女群島」)／香港	10,000美元	-	-	100%	100%	物業投資及租賃
上海佳頌物業有限公司 (附註(b)及(c))	中國	10,000,000美元	-	-	51%	51%	物業投資及租賃

附註：

- (a) 家按融資於截至二零二五年六月三十日止年度已予出售，出售詳情載於附註38(a)。
- (b) 該公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (c) 該附屬公司之英文名稱僅供識別。
- (d) 上表列出董事認為對本集團業績或資產有主要影響力之本公司附屬公司。董事認為，倘提供其他附屬公司之詳細資料，將導致內容過於冗長。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 20. 主要附屬公司(續)

下表顯示對本集團而言擁有屬重大之非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司的資料。財務資料概要指進行公司間對銷前之金額。

	Fast Advance集團(附註)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
主要營業地點／註冊成立國家	中國／香港／英屬處女群島	
非控股權益持有之擁有權權益／投票權 %	49%	
於六月三十日：		
非流動資產	498,237	501,664
流動資產	53,144	69,095
流動負債	(65,512)	(29,352)
非流動負債	(291,534)	(346,146)
資產淨值	194,335	195,261
累計非控股權益	95,224	95,678
截至六月三十日止年度：		
收益	30,584	34,602
其他收入及開支	(37,026)	(27,822)
除稅前(虧損)／溢利	(6,442)	6,780
所得稅開支	(620)	(3,781)
年內(虧損)／溢利	(7,062)	2,999
換算海外業務之匯兌差異	6,136	(2,023)
年內全面(虧損)／收益總額	(926)	976
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(3,461)	1,469
派付非控股權益之股息	—	—
經營活動所得現金淨額	14,212	10,532
投資活動所得／(所用)現金淨額	306	(492)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(32,456)	57
外幣匯率變動之影響	1,215	(494)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(16,723)	9,603

附註：

Fast Advance Resources Limited(「Fast Advance」)及其附屬公司(統稱「Fast Advance集團」)乃透過收購而於二零二一年九月三十日獲綜合入賬作為一間附屬公司。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 21. 遞延稅項

以下為已確認遞延稅項資產／(負債)以及其於本年度及過往年度之變動：

	物業、廠房及 設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	無形資產 港幣千元	應收貸款及 應收利息 港幣千元	貿易 應收款項 港幣千元	其他 應付款項 港幣千元	本集團中國 附屬公司之 可分派溢利 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年七月一日	(5,828)	(66,842)	(211)	2,685	-	5,532	(18,156)	4,149	(78,671)
年內在損益中(扣除)/計入 (附註13)	(580)	980	61	1,382	-	-	(776)	(111)	956
匯兌差異	-	496	-	-	-	(43)	149	-	602
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	(6,408)	(65,366)	(150)	4,067	-	5,489	(18,783)	4,038	(77,113)
年內在損益中(扣除)/計入 (附註13)	(626)	3,435	60	1,029	192	-	(203)	426	4,313
出售一間附屬公司	-	-	-	(101)	-	-	-	-	(101)
匯兌差異	-	(1,526)	-	-	3	136	(472)	-	(1,859)
於二零二五年六月三十日	(7,034)	(63,457)	(90)	4,995	195	5,625	(19,458)	4,464	(74,760)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內對銷。以下為就財務報告而言之本集團遞延稅項結餘之分析。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	6,137	4,402
遞延稅項負債	(80,897)	(81,515)
	(74,760)	(77,113)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約港幣70,943,000元(二零二四年：港幣55,292,000元)可供抵扣未來溢利。已就有關虧損中約港幣27,054,000元(二零二四年：港幣24,476,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流，故並無就剩餘未動用稅項虧損約港幣43,889,000元(二零二四年：港幣30,816,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 22. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產		
－ 應收或然代價	6,745	—
－ 非上市基金投資	31,488	31,492
	<b>38,233</b>	31,492

於二零二五年六月三十日，非上市基金投資（並非在活躍市場報價）的賬面值為約港幣31,488,000元（二零二四年：港幣31,492,000元）。投資的公平值參考基金管理人在報告期末提供的資產淨值列示。董事相信，基金管理人提供的估計公平值為合理，以及是於報告期末最合適的價值。

投資的賬面值以港幣計值。

## 23. 應收貸款及應收利息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貸款	316,168	402,338
減：應收貸款減值撥備	(42,825)	(39,844)
應收貸款（經扣除撥備）	<b>273,343</b>	362,494
應收利息	16,735	21,630
減：應收利息減值撥備	(3,919)	(5,406)
應收利息（經扣除撥備）	<b>12,816</b>	16,224
	<b>286,159</b>	378,718
分析如下：		
－ 非流動資產	155,354	257,241
－ 流動資產	130,805	121,477
	<b>286,159</b>	378,718

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 23. 應收貸款及應收利息（續）

應收貸款及應收利息之信貸質素分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>應收貸款</b>		
並無逾期或減值		
— 有抵押	—	68,342
— 無抵押	<b>248,475</b>	261,689
逾期 1-30 天		
— 有抵押	—	8
— 無抵押	<b>81</b>	42
逾期 31-90 天		
— 有抵押	—	13
— 無抵押	<b>200</b>	142
逾期 181-365 天		
— 有抵押	—	5,544
逾期超過 365 天		
— 有抵押	<b>24,587</b>	26,714
	<b>273,343</b>	362,494
<b>應收利息</b>		
並無逾期或減值		
— 有抵押	—	535
— 無抵押	<b>4,585</b>	4,277
逾期 1-30 天		
— 有抵押	—	190
— 無抵押	<b>50</b>	170
逾期 31-90 天		
— 有抵押	—	80
— 無抵押	<b>340</b>	72
逾期超過 365 天		
— 有抵押	<b>7,841</b>	10,900
	<b>12,816</b>	16,224
	<b>286,159</b>	378,718

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 23. 應收貸款及應收利息（續）

有抵押貸款由物業作抵押。抵押品之公平值（經管理層評估）為不低於有關貸款於二零二五年及二零二四年六月三十日之應收貸款及應收利息之未償還總額。

應收貸款及應收利息的賬面值以港幣計值。

所有應收貸款為計息並須於與客戶協定的固定期限內償還。於二零二五年六月三十日，應收貸款之加權平均實際利率為每年29%（二零二四年：24%）。

本集團之應收貸款及應收利息減值撥備變動如下：

	應收貸款			總計 港幣千元
	第一階段 12個月預期 信貸虧損 港幣千元	第二階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	第三階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	
於二零二三年七月一日	11,627	240	5,936	17,803
已開始之新貸款	8,715	138	–	8,853
年內償還之貸款	(4,278)	(27)	(2,874)	(7,179)
年內（計入）／扣除	(1,093)	70	35,272	34,249
年內撇銷	–	–	(13,882)	(13,882)
階段間轉撥	(698)	(39)	737	–
於二零二四年六月三十日及二零二四年 七月一日	<b>14,273</b>	<b>382</b>	<b>25,189</b>	<b>39,844</b>
已開始之新貸款	<b>9,925</b>	<b>357</b>	<b>–</b>	<b>10,282</b>
年內償還之貸款	<b>(5,518)</b>	<b>(81)</b>	<b>(18,722)</b>	<b>(24,321)</b>
年內扣除	<b>892</b>	<b>710</b>	<b>50,278</b>	<b>51,880</b>
年內撇銷	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(34,246)</b>	<b>(34,246)</b>
階段間轉撥	<b>(1,454)</b>	<b>692</b>	<b>762</b>	<b>–</b>
出售一間附屬公司	<b>(1)</b>	<b>–</b>	<b>(613)</b>	<b>(614)</b>
於二零二五年六月三十日	<b>18,117</b>	<b>2,060</b>	<b>22,648</b>	<b>42,825</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 23. 應收貸款及應收利息（續）

	應收利息			總計 港幣千元
	第一階段 12個月預期 信貸虧損 港幣千元	第二階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	第三階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	
於二零二三年七月一日	149	7	1,235	1,391
已開始之新貸款	156	7	–	163
年內償還之貸款	(62)	–	(81)	(143)
年內(計入)/扣除	(1)	14	5,330	5,343
年內撇銷	–	–	(1,348)	(1,348)
階段間轉撥	(8)	(4)	12	–
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	<b>234</b>	<b>24</b>	<b>5,148</b>	<b>5,406</b>
已開始之新貸款	<b>201</b>	<b>13</b>	<b>–</b>	<b>214</b>
年內償還之貸款	<b>(92)</b>	<b>(4)</b>	<b>(2,395)</b>	<b>(2,491)</b>
年內扣除/(計入)	<b>49</b>	<b>(13)</b>	<b>8,249</b>	<b>8,285</b>
年內撇銷	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(7,495)</b>	<b>(7,495)</b>
階段間轉撥	<b>(32)</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>–</b>
於二零二五年六月三十日	<b>360</b>	<b>25</b>	<b>3,534</b>	<b>3,919</b>

於二零二五年六月三十日有一筆(二零二四年：三筆)有抵押應收貸款違約，而於截至二零二五年六月三十日止年度有兩筆違約之有抵押應收貸款透過出售一間附屬公司而獲轉讓。於二零二五年六月三十日，相關應收貸款及應收利息之結餘分別約港幣24,587,000元(二零二四年：港幣32,258,000元)及約港幣7,841,000元(二零二四年：港幣10,900,000元)，合共約港幣32,428,000元(二零二四年：港幣43,158,000元)。根據相關應收貸款及應收利息以位於澳門(二零二四年：香港及澳門)之住宅物業作為抵押之抵押品之公平值計算，相關應收貸款及應收利息之減值虧損撥備分別約為港幣7,362,000元(二零二四年：港幣6,985,000元)及港幣2,348,000元(二零二四年：港幣2,753,000元)。本集團已向相關借款人採取法律行動，透過強制執行抵押品的權利以收回上述應收貸款及應收利息。

對於並無信貸減值以及自初始確認以來信貸風險並無顯著增加(「第一階段」)之應收貸款及應收利息，預期信貸虧損之計量金額等於未來十二個月內可能發生之違約事件導致之全期預期信貸虧損之部分。倘若確定自初始確認後信貸風險顯著增加(「第二階段」)惟尚未被視為信貸減值，預期信貸虧損將根據全期預期信貸虧損計量。倘若確定已信貸減值(「第三階段」)，則預期信貸虧損將根據全期預期信貸虧損計量。一般而言，當應收貸款及應收利息逾期30天時，信貸風險會顯著增加。

於二零二五年六月三十日，應收貸款之減值撥備扣除約港幣51,880,000元(二零二四年：港幣34,249,000元)及應收利息之減值撥備扣除約港幣8,285,000元(二零二四年：港幣5,343,000元)是由於年內違約概率及違約損失之變動所致。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

### 23. 應收貸款及應收利息（續）

於報告期末的應收貸款到期情況，按到期日（經扣除撥備）如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	117,989	105,253
於第二至第五年內（包括首尾兩年）	147,038	200,003
超過五年	8,316	57,238
	<b>273,343</b>	<b>362,494</b>

於報告期末，所有應收利息（根據到期日）均為一年內。

### 24. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
酒店營運業務之貿易應收款項	1	3
物業租賃業務之貿易應收款項	9,760	7,137
	9,761	7,140
貿易應收款項減值虧損	(781)	(338)
	8,980	6,802
按金、預付款項及其他應收款項	6,664	9,296
	<b>15,644</b>	<b>16,098</b>

酒店客房收益一般以現金或信用卡結付。本集團給予旅行社及企業客戶的平均信貸期不超過30天。其他客戶不可獲提供除賬期。租金應在發出繳款單後支付。

就物業租賃業務而言，本集團維持一項明確之信貸政策，包括對客戶進行嚴格之信貸評估及要求客戶支付租金押金。除支付租金押金外，客戶亦需提前支付租賃物業之月租。應收款項乃定期審查及密切監測，以盡量減少任何相關信貸風險。逾期貿易應收款項並不計息。於釐定貿易應收款項之可收回性時，本集團會考慮貿易應收款項之信貸質素自初始取得信貸之日起至報告期末期間所發生之任何變動。

管理層密切監察貿易及其他應收款項之信貸質素，並認為並無逾期或減值之貿易及其他應收款項乃屬良好質素。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 24. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項(按發票日期及經扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至90天	6,007	4,837
91至180天	2,521	1,836
181至365天	207	—
超過365天	245	129
	<b>8,980</b>	<b>6,802</b>

於二零二五年六月三十日，已就估計不可收回貿易應收款項作出撥備約港幣781,000元(二零二四年：港幣338,000元)。

貿易應收款項撥備之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於年初	338	794
年內虧損撥備增加	427	46
年內回撥	—	(2)
年內撇銷	—	(498)
匯兌差異	16	(2)
於年末	<b>781</b>	<b>338</b>

貿易應收款項以下列貨幣計值：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	1	3
人民幣(「人民幣」)	8,979	6,799
	<b>8,980</b>	<b>6,802</b>

其他應收款項中包括一筆約港幣190,000元(二零二四年：港幣190,000元)之應收非控股權益款項，該筆款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

### 25. 銀行及現金結餘

於二零二五年六月三十日，本集團以人民幣計值的銀行及現金結餘約為港幣43,808,000元（二零二四年：港幣60,557,000元）。人民幣兌換為外幣須遵守中國的外匯管制條例。

### 26. 合約負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
合約負債	<b>1,720</b>	2,075

分配至年末未履行的履約義務的交易價格，預計將在以下時間確認為收益：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
— 二零二五年	—	2,075
— 二零二六年	<b>1,720</b>	—
	<b>1,720</b>	2,075

本年度內合約負債的重大變動：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度因營運而增加	<b>21,841</b>	20,070
將合約負債轉至收益	<b>(22,196)</b>	(20,029)

合約負債代表本公司向客戶轉讓產品或服務的義務，而本公司已從客戶收到代價（或代價金額到期應付）。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 27. 其他應付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
重修成本撥備	22,502	21,953
已收租金押金	9,425	9,107
應付工資及福利	96	116
其他應付款項	9,335	7,798
	<b>41,358</b>	<b>38,974</b>
分析如下：		
— 非流動負債	7,180	4,949
— 流動負債	34,178	34,025
	<b>41,358</b>	<b>38,974</b>

## 28. 借款及應付利息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自銀行之有抵押借款(附註(i))	89,646	100,000
來自第三方之無抵押貸款(附註(ii))	8,250	49,700
應付利息	489	2,008
	<b>98,385</b>	<b>151,708</b>
應償還賬面值：		
— 一年內	<b>98,385</b>	<b>151,708</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 28. 借款及應付利息（續）

附註：

- (i) 於二零二三年一月十一日，本集團作為借款方與一間商業銀行作為貸款方就一項上限為港幣100,000,000元之非承諾性循環貸款融資（「**貸款融資A**」）訂立貸款協議（「**貸款協議A**」）。本集團獲授之貸款融資A乃由本集團位於香港之酒店物業（分類為物業、廠房及設備）（附註16）及投資物業（附註18）以及本公司之企業擔保作抵押。貸款融資A將於二零二六年一月十日期到期。貸款融資A已於截至二零二五年六月三十日止年度悉數償還及終止。

根據貸款協議A之條款，本公司控股股東連綺雯女士須（直接或間接）一直持有本公司單一最大股本權益。於二零二四年六月三十日，連綺雯女士擁有本公司已發行股本總額約70.9%實益權益。

於二零二四年十二月四日，本集團作為借款方與另一間商業銀行作為貸款方就一項上限為港幣200,000,000元之非承諾性循環貸款融資（「**貸款融資B**」）訂立新貸款協議（「**貸款協議B**」）。本集團獲授之貸款融資B乃由本集團位於香港之酒店物業（分類為物業、廠房及設備）（附註16）及投資物業（附註18）、一項包含對風奇金融有限公司（「**風奇金融**」，為本公司之間接全資附屬公司）所有資產及承諾（包括應收貸款及應收利息（附註23））設立之第一浮動押記之債權證，以及本公司之企業擔保作抵押。貸款融資B將於二零二六年十二月三日期到期。

根據貸款協議B之條款，本公司控股股東連綺雯女士須（直接或間接）一直持有本公司單一最大股本權益。於二零二五年六月三十日，連綺雯女士擁有本公司已發行股本總額約70.9%實益權益。此外，未來30天內風奇金融應收之未償還應收貸款總額（扣除已減值貸款及拖欠逾30天之應收貸款後）不得低於每月應付予貸款人之貸款償還額之1.3倍。

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，貸款融資B及貸款融資A之所有契約均未被違反。

於二零二五年六月三十日，本集團取得按香港銀行同業拆息加浮動利率每年2.65%（二零二四年：2.6%）計息之銀行借款，其利率為每年4.4%（二零二四年：介乎7.1%至7.4%）。本集團所有有抵押銀行借款將於一年內到期。

- (ii) 截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，本集團與獨立第三方訂立數項貸款協議。根據該等貸款協議，該等貸款為無抵押，固定利率介乎每年8%至10%（二零二四年：2%至10%）並須於一年內償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 29. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	380	1,128	375	1,056
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	1,380	397	1,227	392
	1,760	1,525		
減：未來融資費用	(158)	(77)		
租賃負債現值	1,602	1,448	1,602	1,448
減：12個月內到期償付之金額(於流動負債下列示)			(375)	(1,056)
12個月後到期償付之金額			1,227	392

於二零二五年六月三十日，平均實際借款利率為7.8%(二零二四年：6.5%)。利率於合約日期固定，本集團因此承受公平值利率風險。

## 30. 應付一間附屬公司非控股股東款項

應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零二一年六月十八日，本集團訂立買賣協議，據此有條件同意向兩名獨立第三方 Power Able International Holdings Limited 及 Original Praise Investment Development Limited 收購 Fast Advance 集團已發行股本之 51% (「收購事項」)。於二零二一年九月三十日(「完成日期」)，本集團已完成收購事項而收購事項之最終代價為港幣 72,233,000 元。

根據收購事項之買賣協議，Fast Advance 之非控股股東與本集團相互同意，未經本集團事先書面同意，Fast Advance 之非控股股東不得於收購事項完成日期起 24 個月內要求償還全部或部分款項。應付款項採用實際利率法按攤銷成本列賬。所應用之實際利率為年利率 8%。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 30. 應付一間附屬公司非控股股東款項(續)

於二零二三年六月三十日，Fast Advance之非控股股東與本集團相互進一步同意，Fast Advance之非控股股東無意於直至二零二六年六月三十日為止之36個月內要求償還全部或部分款項，而由此產生之修改償還條款之收益約港幣16,634,000元已於截至二零二三年六月三十日止年度於權益中確認。所應用之實際利率為年利率10%。

於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團向Fast Advance之非控股股東償還部分款項約港幣32,619,000元，而由此產生之應付一間附屬公司非控股股東款項之提前償還虧損約港幣5,616,000元已於損益中確認(附註8)。

## 31. 股本

	普通股數目 千股	金額 港幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二三年七月一日、二零二四年六月三十日、二零二四年七月一日及二零二五年六月三十日	1,938,823	1,317,736

本集團管理資本之目標是保障本集團持續經營的能力以及透過優化債務與權益的平衡以把股東回報最大化。

本集團透過考慮資本成本及與每類資本相關的風險而經常審閱資本結構。本集團透過派付股息、發行新股及股份回購；以及發行新債務、贖回現有債務或出售資產以減少債務等方式平衡其整體資本結構。

適用於本集團之外在資本規定為本公司之已發行股份須擁有至少25%的公眾持股量以維持其於聯交所的上市地位。

本集團定期從股份過戶登記處收取關於重大股份權益的報告。該報告載列非公開流通量，其顯示於年內持續遵守25%的限制。

普通股的擁有人有權獲得不時宣派的股息，並在本公司大會上享有每股一票的權利。所有普通股在本公司的剩餘資產方面享有同等地位。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 32. 購股權計劃

本公司先前於二零零七年採納一項購股權計劃（「**二零零七年計劃**」），而二零零七年計劃已於二零一七年按其條款屆滿。

於二零二三年十一月三十日（「**採納日期**」），本公司採納一項新的購股權計劃（「**二零二三年計劃**」），旨在通過向承授人提供收購本公司股權之機會，使本集團能夠表彰承授人之貢獻及未來潛在貢獻；鼓勵承授人及給予彼等額外誘因，使彼等能夠為本集團之持續增長及成功作出最寶貴貢獻；吸引及挽留高素質人才，為本集團之長期發展而努力；以及培養企業認同感，使承授人之利益與股東利益一致，從而推動本集團在財務上之長期成功。

二零二三年計劃的合資格參與者包括(i)本集團不時之任何董事或任何僱員（「**A類參與者**」）；及(ii)於本集團任何成員公司之日常及一般業務過程中，持續及經常性地向本集團任何成員公司提供有利於本集團長遠增長之服務之人士，包括任何向本集團提供與本集團主營業務活動、業務策略、企業管治及內部監控有關之顧問服務、諮詢服務及／或其他專業服務，或向本集團提供業務轉介之顧問，但不包括為集資或併購提供諮詢服務之任何配售代理或財務顧問，以及提供鑑證或被要求公正客觀地提供服務之其他專業服務提供者，例如核數師或估值師等（「**B類參與者**」）。B類參與者主要為顧問，彼等(i)向本集團提供諮詢服務、顧問服務及／或其他專業服務，其涉及之領域與本集團之主營業務活動有關，包括(a)信貸業務；(b)酒店營運業務；(c)物業租賃業務；及(d)為各娛樂場貴賓房介紹客戶及自各娛樂場貴賓房博彩中介人業務中收取溢利流，或與本集團之業務策略、企業管治及內部監控有關；或(ii)透過為本集團介紹新客戶或業務機會向本集團提供業務轉介。

根據二零二三年計劃可予發行股份總數為193,882,269股，佔於採納日期本公司已發行股份（不包括庫存股份）10%；而根據二零二三年計劃向所有B類參與者將予授出之可予發行股份總數為19,388,226股，佔於採納日期本公司已發行股份（不包括庫存股份）1%。於二零二五年六月三十日，本公司並無根據二零二三年計劃授出任何購股權（二零二四年：無）。因此，根據二零二三年計劃可授予合資格參與者之購股權數量於二零二五年六月三十日維持於193,882,269份（二零二四年：193,882,269份）；而根據二零二三年計劃可授予B類參與者之購股權數量於二零二五年六月三十日維持於19,388,226份（二零二四年：19,388,226份）。

就二零二三年計劃各合資格參與者之最高配額而言，倘向合資格參與者授出任何購股權，將會導致於截至授出日期（包括該日）止12個月期間內就根據該計劃及其他計劃向該合資格參與者授出之所有期權及獎勵（不包括根據該計劃及其他計劃之條款已失效之任何期權及獎勵）而已發行及將予發行之股份合共超過於授出日期已發行股份之1%，則該授出須符合二零二三年計劃規則下之若干規定。

承授人行使任何個別購股權之期限不得超過授出日期起計十年。二零二三年計劃項下任何個別購股權之歸屬期不得少於12個月。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 32. 購股權計劃(續)

接納購股權後，承授人須向本公司支付港幣1元。付款期限(即接納要約之最後日期)應由董事會釐定，但不得早於要約日期起三個營業日及不遲於要約日期起28天，二零二三年計劃年期屆滿前最後三個營業日作出之任何要約除外。

任何個別購股權之行使價須由董事會釐定，且至少須為以下兩項中之較高者：(i) 股份於本公司向合資格參與者授出購股權之要約日期在聯交所日報表上所報之收市價；及(ii) 股份於緊接該要約日期前五個營業日在聯交所日報表上所報之平均收市價。

向關連人士或其聯繫人授出購股權須由獨立非執行董事批准。此外，於直至授出日期(包括該日)止任何12個月期間內向身為本公司之主要股東或獨立非執行董事之關連人士或彼等之任何聯繫人授出任何購股權，如超過本公司已發行股份之0.1%，均須事先在股東大會上獲股東批准。

於二零二五年六月三十日，二零二三年計劃之剩餘年期為約8.42年(二零二四年：9.42年)。

### 已授出購股權之詳情

於二零二五年六月三十日，二零零七年計劃項下購股權之行使價為約港幣0.5元(二零二四年：港幣0.5元)。購股權之加權平均剩餘合約年期為約0.76年(二零二四年：1.76年)。

截至二零二五年六月三十日止年度，根據本公司所有股份計劃(即二零二三年計劃及二零零七年計劃)授予之購股權而可予發行之股份數目佔年內已發行本公司普通股加權平均數之0.26%(二零二四年：0.53%)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 32. 購股權計劃(續)

### 已授出購股權之詳情(續)

有關購股權之個別類別及於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之變動之詳情如下：

購股權計劃	參與者	尚未行使且可予行使之購股權數目			購股權授出日期 (附註iii)	購股權之行使期	購股權之經調整行使價 (附註iv) 港幣
		於二零二三年 六月一日、 二零二四年 六月三十日及 二零二四年 七月一日 (附註i) 千份	失效 (附註ii) 千份	於二零二五年 六月三十日 (附註i) 千份			
二零零七年計劃	董事 Nicholas J. Niglio 先生	5,119	(5,119)	-	二零一六年 四月一日	二零一六年四月一日至 二零二六年 三月三十一日	0.50
二零零七年計劃	其他合資格參與者	5,119	-	5,119	二零一六年 四月一日	二零一六年四月一日至 二零二六年 三月三十一日	0.50
		10,238	(5,119)	5,119			
加權平均行使價(港幣)		0.50		0.50			
尚未行使且可予行使		10,238		5,119			

附註：

- (i) 根據二零二三年計劃及任何其他計劃將予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過本公司或其附屬公司於有關購股權計劃批准日期已發行之有關類別股份之10%。在符合上市規則規定之情況下，根據二零二三年計劃及任何其他計劃已授出而有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份數目限額，不得超過本公司於採納日期已發行之有關類別股份之10%。
- (ii) Nicholas J. Niglio 先生於二零二五年三月二十六日離世。
- (iii) 購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始時止。
- (iv) 尚未行使購股權有權認購之股份數目、行使價、每份購股權之公平值及本公司股份緊接授出日期前之收市價已於二零一六年五月之股份合併以及二零一六年六月及二零二零年一月之公開發售完成時作出調整。有關詳情可參閱本公司日期為二零一六年五月二十日、二零一六年六月二十四日及二零二零年一月二十九日之公告。

## 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

### 33. 資本承擔／或然負債

於二零二五年及二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團於報告期末之資本承擔如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已訂約但未於綜合財務報表計提之下列各項之資本承擔：		
— 購買物業、廠房及設備	5,372	—

### 34. 租賃承擔

本集團作為出租人

於二零二五年及二零二四年六月三十日，不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額之應收款項如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	27,017	23,506
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	45,229	21,137
	72,246	44,643

### 35. 關聯方交易

除綜合財務報表中其他部分所披露列出的關聯方交易及結餘之外，本集團年內與其關聯方有以下交易：

年內之主要管理人員(董事)之薪酬詳情載於附註12。主要管理人員被視為董事會之成員，負責本集團業務之策劃、指揮及控制。



# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 36. 本公司之財務狀況表

### (a) 本公司之財務狀況表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	47,404	50,225
使用權資產	2,719	201
於附屬公司之投資	535,477	667,325
	<b>585,600</b>	717,751
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	2,109	874
應收附屬公司款項	441,181	474,379
銀行及現金結餘	2,303	6,080
	<b>445,593</b>	481,333
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	1,025	1,159
借款及應付利息	—	42,756
租賃負債	—	207
應付附屬公司款項	388,397	387,298
	<b>389,422</b>	431,420
<b>流動資產淨值</b>	<b>56,171</b>	49,913
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>641,771</b>	767,664
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	1,227	16
<b>資產淨值</b>	<b>640,544</b>	767,648
<b>資本及儲備</b>		
股本	1,317,736	1,317,736
儲備(附註36(b))	(677,192)	(550,088)
<b>權益總額</b>	<b>640,544</b>	767,648

本公司之財務狀況表於二零二五年九月三十日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

連綺雯  
董事

于環  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 36. 本公司之財務狀況表（續）

### (b) 本公司之儲備變動

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，本公司儲備金額及當中變動如下：

	物業重估儲備 港幣千元	不可分派儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年七月一日	5,922	1,264	2,628	(539,688)	(529,874)
年內全面虧損總額	—	—	—	(20,214)	(20,214)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日	5,922	1,264	2,628	(559,902)	(550,088)
年內全面虧損總額	—	—	—	(127,104)	(127,104)
已失效購股權	—	—	(1,314)	1,314	—
於二零二五年六月三十日	5,922	1,264	1,314	(685,692)	(677,192)

## 37. 儲備

### (a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表列報。

### (b) 儲備之性質及用途

#### (i) 物業重估儲備

物業重估儲備指於過往年度由物業、廠房及設備轉撥至投資物業當日有關物業之賬面值與公平值之間之差額。

#### (ii) 不可分派儲備

不可分派儲備指對過往年度收購資產之影響。

#### (iii) 購股權儲備

購股權儲備指根據以權益結算以股份為基礎的付款所採納之會計政策予以確認向本集團僱員授出而尚未行使購股權之實際或估計數目之公平值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 37. 儲備(續)

### (b) 儲備之性質及用途(續)

#### (iv) 其他儲備

其他儲備指(i)就收購一間附屬公司額外股權所支付代價與就此作出調整之非控股權益之金額之間之差額；及(ii)應付一間附屬公司非控股股東款項之公平值調整，即初始確認時收取之墊款現值與總值之間之差額。

#### (v) 法定盈餘儲備

根據中國海外投資企業的相關法律及法規，本公司中國附屬公司需從其除稅後溢利中撥出10%以列入儲備金，直至該儲備金達至其註冊資本之50%，而其後之撥款則可隨意作出。法定盈餘儲備金可用於填補過往年度虧損(如有)，並可透過資本化發行應用以轉換為資本。

#### (vi) 換算儲備

換算儲備由換算海外業務財務報表產生之所有匯兌差異組成。該儲備乃根據附註3所載之會計政策處理。

## 38. 融資活動產生的負債之對賬

### (a) 出售一間附屬公司

於二零二四年十二月二日，可靠有限公司(本公司之直接全資附屬公司)作為賣方(「賣方」)、Ever Bright International Holdings Limited作為買方(「買方」)及陳小平先生作為擔保人訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購家按融資(於有關出售成交前為本公司之間接全資附屬公司)全部已發行股本，所涉代價約為港幣9,296,000元(「代價」)(「出售事項」)。

代價須由買方按以下方式支付予賣方：(a)於簽署買賣協議後5個營業日內，買方須向賣方支付約港幣625,000元作為訂金，其將於出售事項完成時用作代價之部分付款(「訂金」)；及(b)就任何自出售事項完成起3年內(「追討期」)向相關方討回之與家按融資根據法律訴訟提出之申索(有關申索總額約為港幣8,671,000元(「申索總額」))有關之款項(「已追回款項」)，於家按融資收到相關已追回款項後3個營業日內，買方須向賣方支付等同於該已追回款項之金額。緊隨追討期屆滿後，代價將按申索總額與於追討期內之已追回款項總額之差額(如有)向下調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 38. 融資活動產生的負債之對賬(續)

### (a) 出售一間附屬公司(續)

根據買賣協議，於出售事項完成時，本公司及風奇金融各自將與買方及家按融資訂立一份轉讓契據，據此，本公司將向買方轉讓而買方將向本公司收購本金額約為港幣36,329,000元之貸款(「本公司貸款」)及風奇金融將向買方轉讓而買方將向風奇金融收購本金額約為港幣14,046,000元之貸款(「風奇貸款」)，其合共約為港幣50,375,000元(「貸款轉讓」)，相當於本公司及風奇金融向家按融資提供之若干未償還貸款。買方須於出售事項完成時向本公司及風奇金融支付其各自貸款之本金額。

於二零二五年一月六日出售事項完成後，家按融資不再為本集團之附屬公司，而本集團亦不再擁有家按融資任何權益。因此，家按融資之業績、現金流量、資產及負債自該日起不再併入本集團之綜合財務報表內。

家按融資於出售事項完成日期之資產及負債分析如下：

	港幣千元
代價：	
現金代價－按金及貸款轉讓	51,000
按公平值計入損益之金融資產－應收或然代價(附註)	7,598
	<u>58,598</u>

附註：該金額反映於出售事項完成時之申索總額(作為代價之一部分)之初始公平值。其分類為按公平值計入損益之金融資產(附註22)，並將於各報告日期重新計量至公平值，直至有關之或然事項解決為止。

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 38. 融資活動產生的負債之對賬(續)

### (a) 出售一間附屬公司(續)

	港幣千元
<b>失去控制權之資產及負債之分析：</b>	
遞延稅項資產	101
其他應收款項	4
應收貸款及應收利息	48,446
銀行及現金結餘	9,661
本公司貸款	(36,329)
風奇貸款	(14,046)
應付最終控股公司款項	(1,058)
應付一間同系附屬公司款項	(1,109)
其他應付款項	(53)
即期稅項負債	(172)
<b>所出售之資產淨值</b>	<b>5,445</b>
貸款轉讓	50,375
出售事項之直接成本	564
出售一間附屬公司之收益(附註8)	2,214
<b>總代價</b>	<b>58,598</b>
<b>出售事項所得現金流入淨額：</b>	
已收現金代價	51,000
直接成本之已付現金	(564)
所出售之現金及現金等值項目	(9,661)
	40,775

# 綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

## 38. 融資活動產生的負債之對賬 (續)

### (b) 融資活動產生的負債之對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債是有關現金流量已經分類為或未來的現金流量將分類為本集團融資活動產生的綜合現金流量的負債。

	借款及應付利息 港幣千元	應付一間附屬 公司非控股 股東款項 港幣千元	租賃負債 港幣千元	融資活動產生 的負債總額 港幣千元
於二零二三年七月一日	54,477	54,459	2,007	110,943
現金流量變動	89,208	—	(1,078)	88,130
非現金變動				
— 年內產生的融資成本	8,023	5,441	149	13,613
— 新增租賃	—	—	370	370
於二零二四年六月三十日及二零 二四年七月一日	<b>151,708</b>	<b>59,900</b>	<b>1,448</b>	<b>213,056</b>
現金流量變動	<b>(62,397)</b>	<b>(32,619)</b>	<b>(3,817)</b>	<b>(98,833)</b>
非現金變動				
— 年內產生的融資成本	<b>9,074</b>	<b>3,164</b>	<b>142</b>	<b>12,380</b>
— 提前償還之虧損	—	<b>5,616</b>	—	<b>5,616</b>
— 新增租賃	—	—	<b>3,915</b>	<b>3,915</b>
— 終止租賃	—	—	<b>(86)</b>	<b>(86)</b>
於二零二五年六月三十日	<b>98,385</b>	<b>36,061</b>	<b>1,602</b>	<b>136,048</b>

## 39. 批准綜合財務報表

綜合財務報表於二零二五年九月三十日經董事會批准及授權刊發。