

財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

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

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

(b) 財務報表編製基準

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

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

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

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

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

(c) 港元款額

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

財務報表附註

2. 重要會計政策

(a) 收益確認

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

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

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

有關本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 出售物業

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

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

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

2. 重要會計政策(續)

(a) 收益確認(續)

(i) 出售物業(續)

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

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

(ii) 經營租賃之租金收入

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

(iii) 出售商品及服務

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

(iv) 股息

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

(v) 利息收入

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(a) 收益確認(續)

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

(b) 投資

(i) 債務及股票證券投資

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

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資分類為以下其中一個計量類別：

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(i) 債務及股票證券投資(續)

股權投資

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

(ii) 附屬公司及非控制權益

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

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

本集團於附屬公司之權益變動倘不會導致失去控制權，則入賬列作權益交易。

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(iii) 聯營公司及合營企業

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

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

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

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

(c) 衍生金融工具及對沖活動

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

(i) 現金流量對沖

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(c) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖(續)

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

(ii) 海外經營業務投資淨額對沖

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

(d) 商譽

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

(e) 無形資產

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

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

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

(f) 其他物業、廠房及設備及折舊

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(f) 其他物業、廠房及設備及折舊(續)

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

每年均須檢討資產並視情況調整其折舊方法，可使用年期及其剩餘價值。

每項物業、廠房及設備之出售收益或虧損在損益賬中確認。

(g) 投資物業

投資物業初始按成本計量，及隨後按公平價值之變動在損益賬中確認。

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

(h) 租賃資產

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

(i) 作為承租人

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

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

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

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

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

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

(ii) 作為出租人

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

物業發展

成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售發展中物業

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

— 持作轉售用途的已落成物業

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

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

其他存貨

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

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

其他合約成本

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(i) 存貨(續)

其他合約成本(續)

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

資本化的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

當與資產有關的收益獲確認時，資本化的合約成本攤銷將計入損益。

(j) 合約資產及合約負債

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

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

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

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就預期信貸虧損確認下列項目的虧損撥備：

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

計量預期信貸虧損

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

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

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

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

信貸風險大幅上升

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

於下列情況，本集團將金融資產視為違約：

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 來自金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

信用減值金融資產

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

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

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

撤銷政策

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

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產之減值

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產之減值(續)

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

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

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

(l) 計息借貸

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

(m) 貿易及其他應收賬款

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

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

(n) 貿易及其他應付賬款

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

(o) 永久證券

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(p) 現金及等同現金項目

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

(q) 所得稅

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

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

即期稅項資產及負債僅於達成若干條件後抵銷。

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

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

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時抵銷。

(r) 外幣換算

外幣交易按交易日期之匯率換算為集團公司各自的功能貨幣。

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

然而，換算以下項目產生的外匯差額於其他全面收益確認：

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

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

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

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

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

定額供款退休計劃之供款義務於提供相關服務時支銷。

(ii) 定額福利退休計劃之責任

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

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

(iii) 股權支付

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(t) 借貸成本

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

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

(u) 撥備與或有負債

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

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

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

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

(v) 有關連人士

(i) 個人，或與該個人關係密切的家庭成員與本集團有關連，如果該個人：

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

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(v) 有關連人士(續)

(ii) 如果符合以下任何條件，則某實體與本集團有關連：

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

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

(w) 分類報告

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

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

財務報表附註

3. 會計估計及判斷

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

(a) 投資物業(附註14)

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

(b) 資產減值

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

(c) 發展中物業及持作銷售用途之物業(附註22及23)

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

(d) 所得稅(附註8及34)

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

(e) 定額福利退休計劃所承擔之責任(附註37)

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

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

財務報表附註

4. 會計政策的修訂

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

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

本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新或已修訂準則。

5. 營業額及收益

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

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

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

分配至餘下履約義務之交易價格

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

財務報表附註

6. 其他收益及收入淨額

(a) 其他收益

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

(b) 其他收入淨額

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

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利

年度除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

(a) 融資成本

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

附註：

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

(b) 員工成本

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

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

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

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利(續)

(c) 其他項目(續)

附註：

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

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

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

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

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

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

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

- d. 截至二零二四年六月三十日止年度，本集團對一間聯營公司的投資通過考慮該聯營公司所持有之相關物業的公平值估計可回收款額進行減值評估。根據評估，由於該投資的可回收款額低於其賬面價值，本集團確認減值虧損300萬美元。

- e. 本集團就發展中物業及持作銷售用途之物業確認可預見虧損撥備1.148億美元(二零二四年：1.085億美元)，當中計及可比較物業的售價、推售時間、物業位置、預期淨售價及發展開支。

財務報表附註

8. 稅項

(a) 於綜合收益表之稅項為：

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

8. 稅項(續)

(a) 於綜合收益表之稅項為：(續)

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

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

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

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

(b) 稅項與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

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

(c) 關於其他全面收益項目之稅項影響：

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

財務報表附註

9. 董事酬金

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

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

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

附註：

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

(1) 實物利益包括保險費用，俱樂部會員及汽車費用

(2) 概無董事袍金已支付予本公司或其相關法團聘用的任何受薪董事

(3) 於二零二四年四月十五日委任為執行董事

(4) 於二零二四年五月十五日卸任執行董事

(5) 於二零二四年十一月十三日卸任獨立非執行董事

(6) 於二零二四年十一月十三日委任為獨立非執行董事

財務報表附註

10. 五位獲得最高收入人士之酬金

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

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

酬金在下列範圍內之人數如下：

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

財務報表附註

11. 股息

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

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

於報告期末後擬派發之末期股息於報告期末尚未在賬上確認為負債。

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

(b) 每股攤薄盈利

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

財務報表附註

13. 分類報告

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

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

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

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

財務報表附註

13. 分類報告(續)

以下為有關本集團之本年度呈報分類資料：

(a) 呈報分類收益及損益、資產及負債

分類收益及損益

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

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(a) 呈報分類收益及損益、資產及負債(續)

分類資產及負債

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

其他資料

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

主要客戶

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

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(b) 呈報分類收益、融資成本及利息收入的對賬

收益

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

融資成本

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

利息收入

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

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(c) 地域分類

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

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

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備

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

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

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

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 物業之賬面值分析如下：

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

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

(c) 投資物業包括：

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

(d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一至五年。

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

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

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量

(i) 公平價值級別

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

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

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

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

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

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量(續)

(ii) 第二級別公平價值計量所用之估值技術及輸入數據

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

(iii) 有關第三級別公平價值計量之資料

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

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量(續)

(iii) 有關第三級別公平價值計量之資料(續)

第三級別公平價值計量的年內餘額變動如下：

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

投資物業之公平價值調整於綜合收益表之「投資物業估值盈餘」項目內確認。

財務報表附註

15. 使用權資產

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

財務報表附註

15. 使用權資產(續)

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

按基礎資產類別分析的使用權資產之賬面值如下：

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

財務報表附註

16. 無形資產

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

財務報表附註

16. 無形資產(續)

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

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

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

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

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

可使用價值計算的主要假設如下：

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

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益

(a) 在香港註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

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

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(c) 在馬來西亞註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

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

附註：

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

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(f) 重大非控制權益

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

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

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益

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

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

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

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

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

主要聯營公司及合營企業之詳情如下：

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

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

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

所有聯營公司及合營企業均以權益法計入綜合財務報表。

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

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

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

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

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

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

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

財務報表附註

19. 與非控制權益之交易

與Rank非控制權益之交易

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

以下概述就本集團對Rank擁有權益變動之影響：

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

20. 按公平值計入其他全面收益的股權投資

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

財務報表附註

21. 商譽

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

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

可使用價值計算的主要假設如下：

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

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

財務報表附註

22. 發展中物業

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

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

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

23. 持作銷售用途之物業

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

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

財務報表附註

24. 存貨

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

25. 合約資產／負債

(i) 合約資產

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

(ii) 合約負債

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

本年度合約資產及合約負債餘額的重大變動如下：

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

合約資產及合約負債之變動乃由於協定付款時間表與建築工程進度之間的差異。

財務報表附註

26. 貿易及其他應收賬款

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

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

(a) 賬齡分析

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

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

(b) 貿易應收款項、其他應收賬款、按金以及應收利息的減值

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

於二零二五年及二零二四年六月三十日的呆壞賬撥備結餘和變動並不重大。

財務報表附註

27. 交易金融資產

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

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

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料

(a) 現金及等同現金項目包括：

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

附註：

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

財務報表附註

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生負債之對賬

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

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

財務報表附註

28. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生負債之對賬(續)

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

財務報表附註

29. 持作銷售用途之資產

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
無形資產	-	428

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

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

30. 貿易及其他應付賬款

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

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

財務報表附註

30. 貿易及其他應付賬款(續)

(a) 賬齡分析

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

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

(b) 其他應付賬款及應計經營支出

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

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

財務報表附註

31. 銀行貸款及其他借貸

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

本集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

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

附註：

銀行貸款及其他貸款之抵押如下：

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

財務報表附註

32. 撥備及其他負債

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

財務報表附註

33. 租賃負債

下表列出有關本集團的租賃負債在報告期末的剩餘合約期限：

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

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

財務報表附註

34. 遞延稅項

(a) 已確認之遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項(資產)/負債項目及年內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 超出有關折舊 千美元	物業重估 千美元	發展中物業 之時間差異 千美元	重估 金融負債 千美元	重估證券 千美元	稅項虧損 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二三年七月一日	(10,761)	(6,013)	(15,424)	165	21,074	(145,229)	54,081	(102,107)
於綜合收益表扣除	7,184	24,839	26,804	-	5,575	392	575	65,369
於其他全面收益(計入)/扣除	-	-	-	(165)	-	-	153	(12)
	(3,577)	18,826	11,380	-	26,649	(144,837)	54,809	(36,750)
匯兌調整	(11)	(468)	(146)	-	82	(366)	(7)	(916)
於二零二四年六月三十日	(3,588)	18,358	11,234	-	26,731	(145,203)	54,802	(37,666)
於二零二四年七月一日	(3,588)	18,358	11,234	-	26,731	(145,203)	54,802	(37,666)
於綜合收益表(計入)/扣除	(6,921)	(4,611)	38,227	-	7,974	25,185	5,872	65,726
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	-	-	-	-	-	-	(753)	(753)
於其他全面收益扣除	-	-	-	-	-	-	21	21
	(10,509)	13,747	49,461	-	34,705	(120,018)	59,942	27,328
匯兌調整	(735)	(2,963)	1,091	-	(199)	(5,235)	3,906	(4,135)
於二零二五年六月三十日	(11,244)	10,784	50,552	-	34,506	(125,253)	63,848	23,193
							二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨資產							(80,329)	(109,581)
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨負債							103,522	71,915
							23,193	(37,666)

財務報表附註

34. 遞延稅項(續)

(b) 未確認之遞延稅項資產

有關以下項目之遞延稅項資產並未確認：

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

(c) 稅項虧損結轉

已確認之遞延稅項資產的稅項虧損到期時間如下：

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

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

(d) 未確認之遞延稅項負債

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

財務報表附註

35. 股本及儲備

(a) 權益項目之變動

就本公司權益個別項目由年初至年末之變動詳情如下：

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

(b) 本集團儲備之本質及用途

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

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

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

財務報表附註

35. 股本及儲備(續)

(b) 本集團儲備之本質及用途(續)

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

(c) 股本

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

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

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註

出售一間附屬公司

截至二零二五年六月三十日止年度

於二零二四年十二月十八日，本集團已完成將多品牌(非專有)業務出售給第三方。

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

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

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

截至二零二四年六月三十日止年度

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

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

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

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

財務報表附註

37. 僱員退休福利

(a) 定額福利退休計劃

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

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

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

於綜合財務狀況表確認之金額如下：

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

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

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(i) 定額福利責任之現值變動如下：

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

(ii) 計劃內資產之公平價值變動如下：

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

(iii) 於綜合財務狀況表內已確認之定額福利退休計劃淨資產變動如下：

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

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(iv) 於綜合收益表及綜合全面收益表內確認之(收入)/支出如下：

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

(v) 計劃內資產包含：

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

(vi) 於報告日所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

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

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(vi) 於報告日所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下:(續)

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

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

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

其他退休計劃承擔

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

用於確定責任之假設:

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

此假設利用S2死亡率表並以每年預期壽命改善1.5%來計算。

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(b) 定額供款退休計劃

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

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

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

38. 財務風險管理及公平價值

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

本集團根據以下所述的財務風險管理政策及常規去管理該等風險：

(a) 信貸風險

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

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

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

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

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 流動資金風險

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

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

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(c) 利率風險

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

(i) 利率概況

下表詳列本集團之付息金融資產及計息金融負債於報告期末的利率概況：

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

(ii) 敏感度分析

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

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(d) 外匯風險

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

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

(i) 外匯風險承擔

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

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(ii) 敏感度分析

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

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

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

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

(e) 股票價格風險

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

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

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債

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

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

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量(續)

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債(續)

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

第二級別公平價值計量採用之估值技術及輸入數據

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

有關第三級別公平價值計量之資料

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

以下為年內根據第三級別以公平價值計量之結餘的變動：

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

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

(ii) 非以公平價值列賬的金融資產及負債之公平價值

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

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(g) 涉及抵銷、可強制性執行的總淨額結算安排及類似協議之金融資產及負債

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

39. 資本管理

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

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

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

於報告期末的權益對債務比率如下：

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

財務報表附註

40. 承擔

(a) 於報告期末未有在財務報表內計提之未到期資本承擔

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

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

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

41. 或有負債

Rank

物業安排

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

法律及監管環境

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

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

出售索賠

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

財務報表附註

41. 或有負債(續)

Rank(續)

或然代價

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

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

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

42. 重大關連交易

(a) 銀行交易

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

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

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

年內有關該等交易之利息收入之資料，以及於報告期末之結餘，載列如下：

(i) 截至六月三十日止年度內之收入

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
利息收入	633	832

(ii) 於六月三十日之結餘

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

財務報表附註

42. 重大關連交易(續)

(b) 管理費

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

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

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

(c) 投資管理費、表現費及諮詢費

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

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

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

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

(d) 主要管理人員資料

主要管理人員之薪酬包括支付予本公司董事(於附註9披露)載列如下：

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

薪酬總額已計入「員工成本」內(見附註7(b))。

財務報表附註

42. 重大關連交易(續)

(e) 有關關連交易的上市規則之適用性

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

43. 公司層面的財務狀況表

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

經由董事會於二零二五年九月十九日通過及授權刊發

董事

郭令海

Christian K. NOTHHAFT(羅敬仁)

財務報表附註

44. 母公司及最終控股公司

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

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

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

	於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則第21號(修訂本)－外幣匯率變動之影響－缺乏可交換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號－金融工具及 香港財務報告準則第7號－金融工具：披露(修訂本) －金融工具分類及計量的修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號－財務報表之呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號－非公共受託責任附屬公司：披露	二零二七年一月一日

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