

獨立核數師報告



致載通國際控股有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第186至262頁的載通國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及附註，包括重大會計政策資訊及其他解釋資訊。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對百慕達綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項(續)

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註14及第198頁的會計政策。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於2025年12月31日，本集團持有一系列位於香港的投資物業。該等物業主要包括購物商場、寫字樓及工業大廈。</p> <p>截至2025年12月31日，集團的投資物業的金額為港幣81.77億元，佔集團總資產的35%。投資物業於2025年12月31日的公平價值由管理層根據合資格外聘物業估值師編製的估值報告進行評估。投資物業的公平價值損失為港幣1.42億元，並於綜合損益表內列賬。</p> <p>我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項，是由於投資物業對綜合財務狀況表影響重大，以及公平價值的計算涉及重大判斷和估計，包括選擇適當的估值方法、資本化率以及市場租金，需要管理層作出重大判斷和估計。</p>	<p>我們用於投資物業之估值的審計程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none">— 獲得和檢查由外聘物業估值師編製的估值報告，作為管理層對投資物業的公平價值進行評估之基礎；— 評估管理層外聘的物業估值師的獨立性、專業資格及經驗；— 在我們的內部物業估值專家的協助下並透過其行業知識和經驗，以及在沒有管理層在場的情況下，參考現行會計準則，與外聘物業估值師進行討論，並根據估值方法和按照可取得的市場數據對比有關的資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易，評估估值中所採用的主要估計和假設；及— 以抽樣方式，根據相關合同和文件記錄，對比管理層向外聘物業估值師提供的租賃資訊，包括承諾租金和出租率。

關鍵審計事項(續)

評估保險或有事項準備

請參閱綜合財務報表附註27及第206頁的會計政策。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>集團不時涉及與巴士業務相關的訴訟及索償。截至2025年12月31日，管理層已就集團專營巴士業務撥出保險或有事項準備金(佔重大部份總餘額港幣2.36億元)，以應付預期由第三方就已經發生的事件提出索賠涉及的法律責任。管理層根據由合資格外聘精算師進行的獨立估值來評估有關準備金。</p>	<p>我們用於評估保險或有事項準備金的審計程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none">— 就管理層保管索償記錄及評估有關準備金的主要內部控制措施，評估有關措施的設計、實施及運作成效；
<p>該準備金的評估包括根據過往的索償經驗及近期的索償發展而作出估計。最終索償金額取決本質上無法確定的未來外界事件，因此實際的索償金額可能偏離管理層的估計。</p>	<ul style="list-style-type: none">— 評估管理層委聘的外聘精算師的獨立性、資格及專業知識，並評估在釐定準備金金額時是否採用一致的方法；
<p>我們將保險或有事項準備金的評估確定為關鍵審計事項，原因是管理層需要在評估可變因素及假設時作出的判斷，才能估計解決索償所需的潛在開銷。</p>	<ul style="list-style-type: none">— 在我們內部精算專家的協助下，評估外聘精算師採用的估值方法，並將精算估值中採用的關鍵估計及假設與以往的索償經驗進行比較；及— 以抽樣方式，將管理層向外聘精算師提供的索償資料與管理層保管的索償記錄進行比較。

關鍵審計事項(續)

評估按公平價值於其他全面收益內列賬之已出現信貸減值的債務證券的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註20及33(a)及第200至205頁的會計政策。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>截至2025年12月31日，集團按公平價值於其他全面收益內列賬之已出現信貸減值的債務證券的金額為港幣1,100萬元。記錄於截至2025年12月31日止年度綜合損益表的預期信貸虧損為港幣8,700萬元。</p> <p>已出現信貸減值的債務證券的預期信貸虧損撥備是以整個存續期的基礎進行衡量，並參考預期收到現金流的各種情景及賦予至不同情景的概率後而釐定。</p> <p>我們將評估已出現信貸減值的債務證券的預期信貸虧損撥備確定為關鍵審計事項，因為其對綜合財務報表影響重大，且評估預期信貸虧損撥備涉及到重大的管理層判斷並且面臨著高度的固有不確定性。</p>	<p>我們用於評估按公平價值於其他全面收益內列賬之已出現信貸減值的債務證券的預期信貸虧損撥備的審計程序包括以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none">— 通過檢查債務證券的逾期狀況、信用評級信息以及研究發行人的市場信息，評估管理層對是否有任何債務證券存在信貸減值的評估是否適當；— 在我們的內部估值專家的協助下；— 參考適用的會計準則的要求，評估管理層用於估計預期信貸虧損撥備的方法是否恰當；以及— 以抽樣方式，評估管理層用於估計預期信貸虧損撥備的輸入數據的恰當性，包括參考基礎發行文件評估違約風險承擔；並參考市場信息評估預期收到現金流的各種情景、賦予至不同情景的概率及違約損失率的合理性。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

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

我們對綜合財務報表出具的意見並不涵蓋其他信息，且在審計綜合財務報表的工作中，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。我們已經對構成其他信息一部分的已披露持續關連交易執行了鑒證業務，同時單獨出具了鑒證從業人員的結論，並納入其他信息。

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

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

董事就綜合財務報表承擔的責任

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

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

審核及風險管理委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映基本交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭沛雅(執業證書編號：P05280)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環遮打道10號

太子大廈8樓

2026年3月19日