



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 0287)



2025/2026

年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
企業管治報告	11
環境、社會及管治報告	31
董事會報告書	47
董事及管理人員	53
獨立核數師報告書	55
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	61
綜合現金流量表	62
綜合財務報表附註	63
集團物業資料	105
五年財務摘要	107
股東週年大會通告	108

執行董事

伍大偉先生
伍大賢先生

非執行董事

蘇國樑先生
蘇國偉先生
伍國芬女士

獨立非執行董事

吳志揚博士
邢沛能先生
葉昇先生(於二零二六年三月三十一日獲委任)
陳雪菲女士(於二零二六年三月三十一日離任)

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

律師

德同國際有限法律責任合夥
盧王徐律師事務所
偉德勤律師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

公司秘書

馬玉珊女士

股票過戶登記處

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至1716號舖

註冊辦事處及主要業務地點

九龍佐敦道51號
利僑大廈5樓501-2室

公司網站

<http://www.winfairinvestment.com>

主席報告書

本人謹代表永發置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)董事會欣然報告本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之財務業績及業務。

業績及股息

回顧是年，本集團之營業額較上年下跌約371,000港元(或1.7%)，至約21,076,000港元。本集團年內錄得虧損約5,858,000港元，較去年的虧損收窄約65,858,000港元(或92.2%)。虧損收窄主要是由於投資物業公平價值虧損減少所致。

於二零二六年一月，本公司派發中期股息每股港幣2仙。董事會現建議派發末期股息每股港幣12仙，合共4,800,000港元。倘在應屆週年大會上獲得股東批准，有關股息將於或大約於二零二六年九月三十日派發。

業務回顧

關鍵績效指標

	二零二六年 港元	二零二五年 港元	改善／(倒退) 港元	改善／(倒退)
營業額	21,075,680	21,446,588	(370,908)	(1.73%)
除稅前虧損	(4,222,609)	(73,076,584)	68,853,975	94.22%
公平價值溢利／(虧損)：				
– 投資物業	(34,115,000)	(108,906,023)	74,791,023	68.67%
– 按公平價值計入損益的權益工具 (「按公平價值計入損益的權益工具」)	14,706,370	18,497,208	(3,790,838)	(20.49%)
除稅後虧損	(5,858,150)	(74,715,680)	68,857,530	92.16%
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的虧損	(4,143,593)	(72,795,239)	65,651,646	94.31%
已動用資本回報率 [#]	(0.42%)	(6.99%)	6.57%	94.00%
每股虧損	(0.15)	(1.87)	1.72	91.98%

[#] 已動用資本回報率=利息及稅項前的虧損除以平均已動用資本。

虧損收窄約68,858,000港元主要是由於年度內之投資物業公平價值虧損減少所致。

業務回顧(續)

物業租賃

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團之租金收入約14,923,000港元，較去年減少約339,000港元(或2.2%)。

截至二零二六年三月三十一日止年度，撇除經常性投資物業估值溢利或虧損，租賃分部業務錄得溢利約10,581,000港元，較去年溢利減少約302,000港元(或2.8%)。

儘管本港住宅物業市場已出現復甦跡象，惟消費習慣的轉變持續影響零售業，且在金融機構採取審慎信貸政策的情況下，銀行貸款依然持續收緊。此等因素連同外部環境的其他不確定性，均為經濟前景及物業市場氣氛帶來挑戰。鑑於上述不利因素(尤其是銀行貸款環境收緊)，位於福全街31號的重建項目(「福全街項目」)維持策略性暫停，以將對股東利益的負面影響降至最低。本集團將繼續定期評估福全街項目的成本、效益及可行性，並時常審視市場變化。待董事因應當時市況認為合適時，福全街項目將會復工。

回顧年內，本集團的投資物業公平價值錄得公平價值虧損約34,115,000港元(二零二五年：108,906,000港元)。於二零二六年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為713,700,000港元(二零二五年：747,800,000港元)。

物業發展

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團並無錄得未來發展物業公平價值溢利或虧損(二零二五年：無)。

截至本報告日，本集團與相關政府部門就位於新界藍地丈量約130號地段2784號餘段(「藍地」)之土地用途變更進行的討論，目前已進入最後階段。待進行全面的成本效益評估後，若將該地段由農業用途轉為非工業用途所需支付的補地價被認定在財務及商業上均具可行性，本集團擬將藍地項目列為其發展計劃中的優先項目。此計劃將根據當時的物業市場狀況，以及向政府提出進一步補地價上訴(如董事認為適合)的進展而作出調整。

主席報告書

業務回顧(續)

股票投資及股息收入

截至二零二六年三月三十一日止年度，股息收入6,152,000港元，與去年相約。

於回顧年度，本集團年內錄得按公平價值計入損益的權益工具公平價值溢利約14,706,000港元(二零二五年：18,497,000港元)和按公平價值計入其他全面收益之權益工具公平價值溢利約11,285,000港元(二零二五年：10,396,000港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二六年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值約160,483,000港元(二零二五年：126,807,000港元)。

截至二零二六年三月三十一日止，證券投資組合(包括長期投資和買賣用途)的資料分別在以下附表1及附表2刊列：

附表1：本集團最高五大持有的長期證券投資的資料

證券 代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於二零二六年 三月三十一日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產的 比例	年內公平 價值溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 388	香港交易及結算所有有限公司	金融業	9,602	18,080	1.8%	2,038	583
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	9,023	12,128	1.2%	1,667	528
3. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,881	8,240	0.8%	1,586	363
4. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	5,971	0.6%	1,588	223
5. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	2,335	5,344	0.5%	1,564	209
	其他證券(註(1))		30,728	21,405	2.1%	2,842	954
合共			68,048	71,168	7.0%	11,285	2,860

附註(1): 其他證券包括十隻在香港證券交易所上市的證券。當中五隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括綜合企業、金融業、能源業及資訊科技。

附註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

業務回顧(續)

股票投資及股息收入(續)

附表2：本集團最高五大持有的買賣證券的資料

證券 代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於二零二六年 三月三十一日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產的 比例	年內公平 價值溢利／ (虧損) (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 2628	中國人壽保險股份有限公司-H股	金融業	14,962	19,680	1.9%	7,680	542
2. 9988	阿里巴巴集團控股有限公司-SW	資訊科技	20,312	11,305	1.1%	(855)	186
3. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	8,388	8,918	0.9%	1,716	393
4. 3988	中國銀行股份有限公司-H股	金融業	6,556	8,787	0.9%	495	400
5. 2318	中國平安保險(集團)股份有限公司-H股	金融業	6,291	6,837	0.7%	1,380	175
	其他證券(註(1))		59,300	33,788	3.3%	4,290	1,596
合共			115,809	89,315	8.8%	14,706	3,292

附註(1): 其他證券包括二十六隻在香港證券交易所上市的證券。當中十一隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要為綜合企業、地產建築業、金融業、能源業、必需性消費、汽車業、公用事業、電訊業及房地產信託基金。

附註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

流動現金及財政來源

截至二零二六年三月三十一日，本集團並無銀行借款。因此，本集團的資產負債比率(按銀行借款佔股東權益總額的比例計算)保持為零，與上年度相同。

本集團於二零二六年三月三十一日止持有現金結存約132,874,000港元(二零二五年：132,365,000港元)。本集團用於物業重建項目的已訂約但未撥備的未償付資本性承擔金額為12,050,000港元。本集團將優先以內部資源為藍地項目提供資金，隨後將透過內部資源及建築貸款相結合的方式為福全街項目提供資金，惟須待藍地項目的可行性研究結果令人滿意，並經董事會審慎考慮後，方可作實。管理層將繼續按照審慎的財務政策運營，並將採取所有必要措施，以確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及發展項目開支之責任。本集團將繼續密切關注市場變化，尤其利率走勢、香港金融管理局及香港特別行政區政府的實施政策和銀行業對房地產貸款的態度。當本集團認為對全體股東帶來最佳利益時，本集團將考慮為本集團的物業發展安排新的信貸額度。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

本集團截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度並無使用任何金融工具作對沖用途。

主席報告書

業務回顧(續)

資產抵押

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止，本集團並無任何資產抵押。

或然負債

本集團截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度並無任何或然負債。

風險及不穩定情況

集團在不斷改變的商業及經濟環境中經營。本集團的業務、財務狀況和經營業績受各種風險和不確定性的影響。

地緣政治／經濟風險

能源成本上漲、通脹壓力、高息環境持續、地緣政治局勢緊張，以及貿易保護主義等其他地緣政治風險，均加劇了全球經濟前景、經濟增長及金融市場的不確定性。本集團的物業租賃業務、物業發展及證券投資業績可受到不利影響。此等因素使物業發展成本及銀行借貸的融資成本均上漲。

監管及合規風險

本集團須遵守香港廣泛的政府政策及法規。

物業市場趨勢及香港政府實行的有關政策可導致物業價值不時的波動。所有住宅物業需求管理措施已於二零二四年撤銷，以助刺激交易數量。另外，「北部都會區」可對本地物業市場造成影響。該等監管措施和政策或計劃將影響本集團收購物業作重建及投資用途的決定。在考慮潛在投資機會時，本集團將考慮「風險及不穩定情況」部分所包含的所有風險因素。本集團預計房地產市場將持續面臨這些風險。

同時，房地產安全法規及條例存在潛在收緊之可能，這或會進一步增加本集團的物業發展及日常維修成本。

在建議收購每個重大項目前，本集團均會就所有方面進行詳盡的可行性研究，焦點著重長期視野而不是短視。本集團將根據市場情況定期進行可行性報告，投入資本性支出及籌集長期借貸。資本性支出及相關財務安排產生的戰略風險日益顯著，本集團在投資及借貸方面務必要謹慎及審慎，以減低此等風險。

風險來自消費模式／人口流動的改變

淨人口流動的步伐會影響本地經濟復甦，以及香港的租金收益率和物業市場。

網上數碼商業與消費的普及化，和北上消費的上升趨勢，持續重塑本地零售營商環境。因此，該等消費行為的轉變間接為本集團的業績表現帶來壓力，並對整體物業價值及租金回報率造成不利影響。



業務回顧(續)

風險及不穩定情況(續)

項目風險

物業估值一般受當前市場狀況、近期及預期的利率走勢、估算的建築成本、預期的租金收入，以及商業銀行的貸款政策與態度所影響。香港金融機構持續收緊信貸及貸款政策，為本集團重建項目的開展帶來挑戰。長期的高利率環境會直接推高建築預算。倘若在高利率與經濟低迷的雙重環境下執行重建項目，本集團面臨的項目風險、流動性風險及營運延誤風險將增加。為減輕這些風險，本集團定期進行可行性評估並監察宏觀經濟趨勢。本集團將在項目執行及債務融資方面維持審慎謹慎的態度，以保障其財務狀況。

價格風險

實際及預期的環球及內地經濟增長及環球和本地政治因素影響香港上市證券的價值及業績。由於經濟及政治環境不斷改變，預計證券市場更加波動。證券市場的波動因此影響本集團的投資證券組合的成份，會導致及時的買賣決策，以應付瞬息萬變的市場狀況。基於本集團在證券投資長期積聚專長和經驗，股本投資市場的商業風險亦僅可控制至若干程度。有關本集團之價格風險管理的詳述已刊列於本集團的綜合財務報表附註第34(d)項內。

財務風險

在正常業務過程中，本集團亦須面對信貸、流動資金及市場利率風險。本集團之財務風險管理資料已詳列於本集團的綜合財務報表附註第34項內。

由於本集團之業務活動僅在香港經營，且主要以港元為主，故本集團並無重大外匯風險或匯率波動。

氣候變化相關風險

長遠而言，本集團面對氣候變化風險。冰層融化所引致全球海平面上升、颱風嚴重及頻繁或極端天氣如洪水或乾旱、或地震引起的海嘯可能因氣候變化而出現。該等可能的結果不僅可能破壞實物財產或建築物，還可影響全球人口的生活水平。氣候變化風險管理資料刊載於本年報第39頁至第42頁的「環境、社會及管治報告」(「環境、社會及管治報告」)的「氣候相關披露」分部內。

業務模式及策略

本集團的核心業務是專注在香港投資物業及物業發展。為了創造及保障股東價值，集團的策略是投資一些具擁有合理回報的物業。集團會把握發展機遇，為物業投資組合作出恰當的調整。

本集團亦專注投資證券投資，透過審慎分析，投資於具有長遠增長的上市證券，並實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。

主席報告書

員工及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團有四位員工(二零二五年：四)(不包括兩位執行董事)。本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。本集團按照員工個別表現，定期審閱其薪酬政策及薪酬計劃。截至二零二六年三月三十一日止年度內，員工薪酬(包括董事薪酬)約4,582,000港元(二零二五年：4,569,000港元)。

環保政策

本集團的主要業務為物業及證券投資、物業發展及證券買賣。由於年內本集團並沒有直接從事物業建築，本集團認為本集團並非經營任何與環境有直接相關的業務。本集團已制定「環保政策」作為本集團運作的環保指引。

在日常運作期間，本集團繼續實行減少辦公室用紙和用電消耗的可行措施。本集團亦傾向出賃物業予具持續商業環保意識的合適租戶。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團認為現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大負面影響。有關本集團的環保政策及表現刊載於本年報第32頁至第39頁的「環境、社會及管治報告」的「環境」分部內。

相關法例及條例的遵守

在日常運作期間，本集團繼續遵守香港相關法律及條例營運，例如公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，以及香港政府訂立的其他本地法例及條例。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團認為現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大不良影響。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團並沒有出現任何違規的已確認事件，且遭受到罰款或檢控。

成員以外的持份者

本集團的成功乃直接建基於本集團全體員工的知識、技能、動力、信念及熱誠。為提升股東的價值，本集團按計劃安排員工，並根據員工技能及經驗的最佳組合，確保員工在適當的崗位上工作。

本集團承認健康及安全非常重要，因此致力提供健康及安全環境予員工及租戶。另外，本集團認為其核心經營持份者與所有關注人仕(包括員工、租戶、物業代理員、外判裝修師傅及其他專業機構)建立長遠關係對本集團業務發展是非常重要的。本集團與最大租戶建立至少十年的良好長久關係，其信譽良好。另外，有半數的員工在本集團工作至少十多年。



展望

受證券市場正面情緒帶動，恒生指數於二零二六年三月三十一日為24,788.14點，按年上升7.2%，（二零二五年三月三十一日：23,119.85點）。如本年度全年業績所示，本集團的證券投資組合全年表現強勁，比整體市場基準較佳。然而，管理層預期香港的營商環境將持續面臨挑戰，因北向消費的上升趨勢不斷重塑零售業環境，進而影響物業價值及租金回報率。

由於福全街項目需要龐大的資本投入，香港目前經濟及物業市場環境不明朗，並在審慎考慮到長期高息環境以及商業銀行收緊信貸政策等因素後，本集團現將重心轉移至藍地土地用途轉換。隨後，本集團將根據現行市況，並在收到政府發出的正式補地價建議書後，審評藍地項目的成本效益並重新評估其發展的可行性。本集團認為，此項戰略調整將使本集團能夠在有效管理流動資金的同時，保持長遠業務增長的韌性。

致謝

藉此機會，本人衷心感謝於二零二六年三月三十一日離任之公司獨立非執行董事陳雪菲女士在過往二十一年來專心致力為本集團作出貢獻。本人亦藉此歡迎在二零二六年三月三十一日加入董事會的葉昇先生。本人對全體董事及本集團員工之合作及所作之貢獻深表謝忱。

主席

伍大偉

香港，二零二六年六月二十九日



企業管治報告

企業文化

永發置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)致力建立積極進取的文化，讓本集團員工發揮潛能，實現本集團的可持續發展和邁向成功道路。

董事會的職責是培養企業文化，確保其與董事會界定及建立的本集團宗旨、願景和價值觀保持一致。董事亦會確保本集團企業管治架構的有效性及足夠性。管理層透過有效參與及清晰傳達本集團的策略及業務發展，向全體員工傳達本公司的價值觀及文化。全體員工合力，深化集團文化。

本集團繼續致力維持高商業道德標準和企業管治。董事、管理層和員工務必以合法、道德和負責任的方式處理公司業務。

本集團的企業文化和價值觀反映在本集團的慣例或書面政策或指引中，此包括但不限於舉報政策及反貪污政策。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，董事會認為本集團的宗旨、價值和戰略方針，與其文化保持一致。本集團將不時檢討政策及營運慣例，確保企業文化及價值與本集團目標一致。長遠而言，本集團相信為股東尋求最大利益，員工亦將受惠。

公司管治

本公司致力實行高水平企業管治，並強調透明度、獨立性及問責性。董事會認為良好企業管治能保護集團資產以及保障公司股東的利益。

除下文所述外，本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1「企業管治守則」(「管治守則」)所載之所有守則條文及若干建議最佳常規作為藍本，制定及採納公司企業管治守則。

除下文所述外，本公司在截至二零二六年三月三十一日止年度內及截止本年報刊登前的最後實際可行日期止，已遵守「管治守則」所載之全部守則條文：

1. 本集團並無特定行政總裁。在一般情況下，所有策略性決定均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上或以書面決議確認。在持續改變的經濟環境下，本集團認為現時架構及決策模式最為恰當；及
2. 由於董事會認為董事現時採納審慎的管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為所引致的訴訟行動購買保險，然而，該保險之需要將不時檢討。



董事進行公司證券交易行為守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，獲悉「標準守則」中所要求的標準已在截至二零二六年三月三十一日止年度內遵守。

董事會

隨著陳雪菲女士於二零二六年三月三十一日辭任為本公司的獨立非執行董事及葉昇先生於二零二六年三月三十一日獲委任為本公司的獨立非執行董事，截至本報告日止，董事會董事人數維持八位。董事會現時包括兩位執行董事（其中一位為主席）、三位非執行董事及三位獨立非執行董事。關於彼等之履歷及董事之間的家族關係，詳載於本年報第53頁至第54頁之「董事及管理人員」內。

董事會之職責包括制定集團策略及監察公司業務管理。董事會將下列所述之職權授予由兩位執行董事監督及領導的管理層，職責包括履行董事會的決議、監察日常業務運作、監察及保護集團資產及就集團的發展提供建議。按照公司的一般慣例，所有策略性決定，如收購及出售集團資產，均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上或以書面決議確認。管理層就有關業務工作及決定在定期會議向董事會匯報。重要的決議如批閱中期及全年業績、董事會報告書、企業管治報告、環境、社會及管治報告、股息政策及董事提名事項須在董事會會議討論。須由董事會作出決定之事項包括任何涉及主要股東或董事之利益衝突的事務、收購或出售重大資產、投資及資本項目、主要財務政策、風險管理政策及主要人力資源事宜。

年內舉行的董事會定期會議通知至少在舉行會議日期14天前送出，其議程及相關會議文件則在舉行會議日期不少於3天前送交全體董事。至於其他非特定會議，董事將在合理及許可情況下獲最充份通知。



企業管治報告

董事會(續)

截至二零二六年三月三十一日止年度內，董事會召開四次會議，出席率為100%。個別董事出席董事會會議的次數詳列於下列圖表：

圖表一個別董事截至二零二六年三月三十一日止年度內出席董事會會議、委員會會議及股東週年大會(「股東週年大會」)的次數

附註	董事會 會議(i)	審核委員會 會議(ii)	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	企業管治 委員會 會議	於二零二五年 股東週年 大會(ii)
執行董事						
伍大偉先生(主席)	5/5	N/A	1/1	N/A	1/1	1/1
伍大賢先生	4/4	N/A	N/A	2/2	N/A	1/1
非執行董事						
蘇國樑先生	4/4	N/A	N/A	N/A	1/1	1/1
蘇國偉先生	4/4	3/3	N/A	N/A	N/A	1/1
伍國芬女士 (iii)	4/4	N/A	N/A	N/A	1/1	1/1
獨立非執行董事						
吳志揚博士	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
邢沛能先生	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
葉昇先生 (iv)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
陳雪菲女士 (v)	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1

附註：

- (i) 包括一次獨立非執行董事與主席於二零二六年三月份召開之會議，而該會議並無其他執行董事出席。
- (ii) 獨立核數師出席該等會議。
- (iii) 於二零二六年三月三十一日，伍國芬女士獲委任為本公司提名委員會成員。
- (iv) 於二零二六年三月三十一日，葉昇先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及所有委員會成員。
- (v) 於二零二六年三月三十一日，陳雪菲女士離任為本公司之獨立非執行董事及不再擔任所有委員會成員。
- (vi) 4/4代表出席四次本年度召開之四次會議，如此類推。
- (vii) N/A — 不適用

董事會(續)

於二零二六年三月三十一日及截至本年度報告日期，董事的任期長度及現屆委任期限載列如下：

	附註	總任期長度	現屆委任期限
執行董事			
伍大偉先生(主席)	(i)	38年5個月	自二零二四年九月九日舉行之股東週年大會至二零二七年股東週年大會結束為止
伍大賢先生	(i)	18年0個月	自二零二四年九月九日舉行之股東週年大會至二零二六年股東週年大會結束為止
非執行董事			
蘇國樑先生	(i)	40年5個月	自二零二五年九月三日舉行之股東週年大會至二零二八年股東週年大會結束為止
蘇國偉先生	(i)	16年0個月	自二零二五年九月三日舉行之股東週年大會至二零二八年股東週年大會結束為止
伍國芬女士	(i)	8年9個月	自二零二三年九月七日舉行之股東週年大會至二零二六年股東週年大會結束為止
獨立非執行董事			
吳志揚博士	(i)	30年6個月	自二零二五年九月三日舉行之股東週年大會至二零二八年股東週年大會結束為止
邢沛能先生	(i)	8年0個月	自二零二三年九月七日舉行之股東週年大會至二零二六年股東週年大會結束為止
葉昇先生	(ii)	0個月	自二零二六年三月三十一日(董事會為填補臨時空缺而委任之日)起至二零二六年股東週年大會結束為止

附註：

- (i) 該董事須根據本公司組織章程細則之規定輪值退任及接受重選。
- (ii) 葉昇先生乃獲董事會委任以填補臨時空缺，其將根據本公司組織章程細則第117條於即將舉行的股東週年大會上接受股東首次重選。

企業管治報告

董事會(續)

董事會獨立性

現時，董事會中有三位獨立非執行董事，佔董事會成員三份之一以上。其中兩位獨立非執行董事更擁有適當之專業資格、或具備會計或相關財務管理專長。於二零二六年三月三十一日，陳雪菲女士離任為本公司之獨立非執行董事，同時，葉昇先生已獲委任為本公司之獨立非執行董事。葉先生已於二零二六年三月二十六日獲得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認他了解作為上市發行人之董事的職責。

截至二零二六年三月三十一日止，一位長期擔任的獨立非執行董事吳志揚博士已為本公司服務超過九年。除擔任為獨立非執行董事的職責外，他並無於本公司或本集團內擔任行政或管理職能及參與本公司或本集團日常業務管理，亦無受任何關係或情況影響其行使獨立判斷。儘管他擔任本公司董事多年，董事會認為其獨立性符合《上市規則》的要求。據此，本公司認為他獨立於本公司。

關於獨立非執行董事之獨立性，本公司已接獲各獨立非執行董事之函証，確認其獨立性。董事會認為其獨立性符合《上市規則》的要求。據此，本公司認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

機制以確保董事會能夠獲得獨立意見

本公司已建立機制以確保董事會能夠獲得獨立意見。

本公司不時檢討本公司是否符合《上市規則》所訂定的獨立非執行董事總人數的最低門檻。本公司須嚴謹遵守「提名政策」進行招聘程序。在考慮新委任或重新委任獨立非執行董事時，本公司須考慮本企業管治報告內「提名政策」的「甄選標準及董事會成員多元化」所載之因素。董事會(及提名委員會)每年參考《上市規則》所載的獨立準則評估其獨立性，以確保其能夠持續作出獨立判斷。每名獨立非執行董事亦須在其個人資料發生任何可能對其獨立性產生重大影響的變動時，在實際可行的情況下盡快知會本公司。鑑於企業管治守則之修訂於二零二五年七月一日生效(「經修訂企業管治守則」)，本公司於二零三一年七月一日後舉行之首次股東週年大會時，董事會不得有任何長期服務之獨立非執行董事。為遵守經修訂企業管治守則，董事會及提名委員會將為現有長期服務的獨立非執行董事制定繼任計劃。

在新委任時，所有獨立非執行董事獲邀請並委任為所有董事會委員會主席或成員。董事會認為獨立的觀點和意見可以提供每一董事會委員會，並隨後提交給董事會。有時，董事認為他們需要專業意見以履行其職責。獨立非執行董事(如其他董事)可在必要時尋求外聘專業顧問以履行其職責，費用由本公司承擔。此外，董事會主席至少每年與獨立非執行董事在其他董事不在場的情況下舉行會議，討論重大問題和任何疑慮。每位董事(包括獨立非執行董事)均確保其能夠付出足夠的時間及精神以處理公司的業務，並通過提供獨立、富建設性和有根據的意見對公司制定策略和政策作出正面貢獻。



董事會(續)

機制以確保董事會能夠獲得獨立意見(續)

董事會認為，這個確保董事會能夠獲得獨立意見的機制已經到位，以允許董事會中擁有強大的獨立元素。

董事會每年檢討此機制的執行性及成效。截至二零二六年三月三十一日止年度，董事會認為該機制已執行及有效。

董事會績效評估

本公司於截至二零二六年三月三十一日止年度內未有進行董事會績效評估。董事會將針對二零二六年四月一日至二零二七年三月三十一日之匯報期間首次進行正式績效評估，相關詳情將於二零二六／二七年度之企業管治報告中披露。

發展及培訓

董事發展及培訓是持續的過程，以使董事能夠恰當地擔任其職務。公司秘書定期傳閱有關公司業務的培訓課程資料及其他條例的最新消息，並鼓勵所有董事出席相關的培訓課程，以符合上市規則第3.09F條及第3.09G條的要求。經修訂《企業管治守則》下適用的強化披露要求將於二零二六／二七年度企業管治報告中實施及匯報。

董事會已收到所有董事培訓紀錄，持續專業發展詳列於如下：

附註	出席有關公司業務 或有關董事職責之 簡報／研討會／網絡研討會／ 正式會議／討論會		閱讀最新條例／ 期刊／文章／資料等	
伍大偉先生(主席)		✓		✓
伍大賢先生				✓
蘇國樑先生				✓
蘇國偉先生		✓		✓
伍國芬女士		✓		✓
吳志揚博士		✓		✓
邢沛能先生		✓		✓
陳雪菲女士		✓		✓
葉昇先生	(i)	N/A		N/A

附註：

- (i) 於二零二六年三月三十一日獲委任，故年度內未有其培訓記錄。葉昇先生將根據上市規則第3.09H條的規定，於其獲委任日期起計十八個月內完成首次出任董事之培訓要求。

企業管治報告

主席及行政總裁

截至二零二六年三月三十一日止，董事會主席由伍大偉先生擔任。集團並無行政總裁。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，根據董事會主席之指示，公司秘書釐定每次董事會議程。在得到其他董事和公司秘書的協助，主席確保每位董事均對所議論事項獲得合適匯報和及時收到充分、完備及可靠的資料。

行政總裁之角色由兩位執行董事聯同執行，其職責包括領導管理層、實踐公司決策及作出匯報、監察日常管理表現、制定、維持適當的內部監控、披露及程序及定期復閱，以及按照董事會的授權履行職責及行使權力。

非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司之組織章程細則在股東週年大會上輪值告退及重選連任。

薪酬委員會

本集團薪酬委員會現時由三位獨立非執行董事及一名執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司的網頁。薪酬委員會的主要職責包括就公司所有董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議，並參考董事會的企業宗旨及目標審閱及批准管理層的薪酬建議。另外，薪酬委員會審閱執行董事、非執行董事及高級管理人員之現有薪酬待遇及提供適當建議予董事會。員工薪酬則由管理層視乎員工的相關資格、工作經驗、表現質素及當時市場情況決定。



薪酬委員會(續)

自二零二六年三月三十一日起，陳雪菲女士不再擔任為薪酬委員會成員，而葉昇先生已獲委任為薪酬委員會成員。現時，薪酬委員會主席為吳志揚博士，其成員為邢沛能先生、葉昇先生及伍大偉先生。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，薪酬委員會召開一次會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於本年報第13頁「董事會」之分段內。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，薪酬委員會執行之工作包括：

- 審閱執行董事薪酬政策；
- 審閱所有董事的聘任書條款；
- 評估執行董事的表現；及
- 提供有關本集團所有執行董事及高級職員薪金的建議。

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之個別技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇，乃參照本公司業績與盈利狀況、現行市場環境、同業的薪酬水平及各董事之表現或貢獻而釐定。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務(包括參與董事會轄下委員會事務)所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員不會參與釐定本身之薪酬。

提名委員會

隨著提名委員會的組成於二零二六年三月三十一日變動，其成員(包括委員會主席)人數由四位增加至五位。本集團提名委員會現時由三位獨立非執行董事、一名非執行董事及一名執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。提名委員會的主要職責包括制定提名政策供董事會考慮，及執行和定期檢討該政策，並就委任及重新委任及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

提名委員會(續)

自二零二六年三月三十一日起，陳雪菲女士不再擔任為提名委員會主席，而吳志揚博士已獲委任為提名委員會主席，以及葉昇先生及伍國芬女士已獲委任為提名委員會成員。現時，提名委員會主席為吳志揚博士，其成員為邢沛能先生、葉昇先生、伍大賢先生及伍國芬女士。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，提名委員會召開兩次委員會會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於本年報第13頁「董事會」之分段內。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，提名委員會執行之工作包括：

- 評核董事會的架構、人數及組成；
- 評核各獨立非執行董事之獨立性和檢討就獨立非執行董事確認其獨立性的週年函証；
- 向董事會建議重新委任於二零二五年三月三十一日止年度股東週年大會退任的董事；及
- 參考董事會多元化政策，評估葉昇先生的技能、經驗、獨立性、適合性及時間投入，並就委任其為獨立非執行董事一事向董事會提出建議。

考慮到董事會成員多元化政策下的可計量目標，董事會及提名委員會認為現時的董事會成員組合乃平衡及多元化(包括性別多元化)。

提名政策

提名政策已刊載於本公司網站。就委任董事、重新委任董事及董事繼任計劃，提名委員會向董事會提供建議。該政策列出提名董事的過程及程序，適用於委任新董事及重新委任董事的情況。

根據本公司組織章程細則第117條，所有新委任董事須在下一屆股東週年大會上退任並候選連任。

根據本公司組織章程細則第112條，在每年的股東週年大會上，董事會內三份一之董事須輪值退任，並候選連任。如董事的人數並非三的倍數，則最接近但不少於三份一人數的董事須輪值退任。



提名政策(續)

甄選標準及董事會成員多元化

董事會考慮新提名或重新委任董事的因素包括他／她的誠信、獨立性、經驗、能力及他／她有否足夠時間履行其職責和職務等。本公司已採納「董事會成員多元化政策」。本公司認為在董事會的層面上，維持或增強多元化會為本公司整體持續發展帶來益處。就設定董事會成員組合時，會從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期。所有董事會委任均以用人唯才為原則，考慮人選時以客觀條件挑選及顧及董事會成員多元化所帶來的益處。

計量目標如下：

- 甄選人選將按一系列的多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期；
- 為達致最理想的董事會成員組合，使董事會有效地運作，董事會必須確保其成員在知識和經驗方面保持適當的平衡；
- 董事會必須確保成員組合包括擁有足夠經驗董事、其本身為獨立和擁有獨立判斷能力；和
- 最終將按人選的長處及對本公司作出的貢獻而決定。

隨著二零二六年三月三十一日的董事會變動，董事會的性別組成由6:2變更為7:1（男至女）。董事會持續維持性別多元化，符合上市規則第13.92條的規定，並繼續致力於實現其長期性別多元化目標。董事會認為董事會性別多元化將引入來自兩個性別不同但互補的觀點。董事會亦認為性別多元化將促進有效決策並加強企業管治。董事會旨在將董事會女性代表水平保持在「至少一名女性董事」或「女性董事比例為25%」，以較低者為準，在董事會層面上實現性別多元化。在考慮董事會接班人時，提名委員會採取雙管齊下的方式甄選潛在候選人：一方面發掘集團內部高級管理層及員工的人才梯隊（如有）；另一方面亦積極利用外部專業網絡及推薦渠道，以確保能為公司引進更廣泛且具備可持續性的合資格多元化候選人儲備。

企業管治報告

提名政策(續)

甄選標準及董事會成員多元化(續)

員工多元化

於二零二六年三月三十一日，本集團共有四名員工(包括高級管理層)。我們的高級管理層目前包含一名女性(兼任本公司公司秘書)，其餘員工的性別比例則維持在2:1。

鑑於本公司業務規模較小，董事會認為目前為員工性別多元化設定硬性的數字目標或時間表既不切實際也不符比例。因此，本公司的主要可量化目標是維持包容性的選拔環境。在招聘過程中，我們純粹依據候選人的專業技能、經驗及崗位匹配度進行客觀評估。

董事會認為，現時員工(包括高級管理層)的性別比例已能全面反映本公司所達致的性別多元化概況。本集團承諾將員工人口結構納入年度審閱，作為接班人計劃的一部分，以確保在業務擴張時能自然培育出多元化的優秀人才梯隊，從而為本公司完善接班人計劃奠定可持續發展的良好基石。

董事的時間投入

本公司要求董事於獲委任時及在發生任何變動後及時向本公司披露其於公眾公司或組織中所擔任職位的數目及性質，以及其他重大外部時間投入。提名委員會及董事會於評估每名董事能否為本公司事務投入充足時間並有效履行其職責時，會將該等披露納入考慮。

提名委員會將針對董事於二零二六年四月一日至二零二七年三月三十一日回顧期間內的時間投入與對董事會的貢獻進行審閱，而其評估結果將於二零二六／二七年度企業管治報告中予以披露。

委任及重新委任的提名程序

由董事會作出的委任

提名委員會已獲授權經不同渠道物色適當董事會會員人選，包括現任董事的推薦，以及任何其他提名委員會認為合適的渠道。

物色人選後，公司秘書代提名委員會將會要求該人選提供他／她的履歷及提名委員會認為需要的其他資料，包括但不限於(i)他／她於本公司的證券權益(如有)；(ii)他／她對出任董事會成員及披露有關他／她的委任建議相關資料的同意；及(iii)如屬獨立非執行董事的人選，他／她依據《上市規則》的準則就其獨立性而作出的聲明。

提名委員會會就有關人選的資料作出評估，並會採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事會建議有關提名以供考量及批准。



提名政策(續)

委任及重新委任的提名程序(續)

由股東於成員大會作出的委任

有關股東提名任何候選人參選董事的程序，請參閱登載於本公司網站的「股東提名董事之程序」。

於成員大會重新委任

提名委員會將會評估各同意參與重新委任的董事之個人履歷，並因應本集團當時的策略、董事會的架構、人數及組成，考量該董事會成員是否合適被重新委任。提名委員會會將其推薦意見提交董事會考慮。而董事會將酌情向股東作出推薦意見。

若現任獨立非執行董事同意參與重新委任，且在任超過九年，提名委員會將考慮該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。提名委員會會將其推薦意見提交董事會考慮。而董事會向股東作出推薦意見。

企業管治委員會

本集團企業管治委員會由三位獨立非執行董事、一位執行董事及兩位非執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於本公司的網頁。企業管治委員會的主要職責包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並就此向董事會提出建議。

自二零二六年三月三十一日起，陳雪菲女士不再擔任為企業管治委員會成員，而葉昇先生已獲委任為企業管治委員會成員。現時，企業管治委員會主席為邢沛能先生，其他成員為吳志揚博士、葉昇先生、伍大偉先生、蘇國樑先生及伍國芬女士。

截至二零二六年三月三十一日止年內，企業管治委員會召開一次委員會會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於本年報第13頁「董事會」之分段內。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，企業管治委員會執行之工作包括：

- 檢討公司的企業管治及在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討公司遵守管治守則的情況及檢討截至二零二六年三月三十一日止年度之企業管治報告之披露。



企業管治報告

審核委員會

審核委員會現時由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。審核委員會的主要職責包括外聘核數師的委任及審核費用、提交董事會前審閱年報及賬目及中期報告，以及審閱本公司的財務監控、內部監控和風險管理系統。

自二零二六年三月三十一日起，陳雪菲女士不再擔任為審核委員會成員，而葉昇先生已獲委任為審核委員會成員。現時，審核委員會主席為邢沛能先生，其他成員為吳志揚博士、葉昇先生及蘇國偉先生。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，審核委員會召開三次會議，出席率為100%。個別成員的出席次數詳載於本年報第13頁「董事會」之分段內。

截至二零二六年三月三十一日止年度內，審核委員會之工作包括：

- 審閱及與管理層討論本集團所採納之會計原則及慣例和其他財務報表事宜；
- 審閱全年及中期業績及報告，確保集團財務報表之完整及準確、真實及公平；
- 審閱獨立審計的結果，與獨立核數師討論核數事宜及任何重大的發現；
- 審閱及與管理層討論本集團的財務監控、內部監控和風險管理制度的有效性；
- 與獨立核數師討論年度審核計劃；及
- 檢討本公司在會計和財務匯報職能上的資源、員工的資歷和經驗，以及他們的培訓計劃和預算是否足夠。



核數師酬金

截至二零二六年三月三十一日止年度，核數師及其網絡聯屬實體提供的核數服務及非核數服務，包括稅務及其他審閱之酬金如下：

	港元
核數服務	500,000
其他非核數服務	
有關中期財務資料協定程序的專業服務費	63,800
	63,800
核數師的網絡聯屬實體提供之其他非核數服務	
稅務服務	57,200
	57,200
總額	621,000

風險管理及內部監控

董事會申明其負責本集團的風險管理及內部監控系統，包括評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，以及檢討集團的此系統是否有效。

風險管治架構

- | | | |
|-------|---|---|
| 第一道防線 | — | 風險管理小組成員包括一位執行董事及一位會計師。小組持續性辨認、分析、評估及管理本集團財務及非財務的風險。 |
| | — | 合資格會計師不時監察內部監控及對風險管理提供監督。合資格會計師每年提交內部風險管理及內部監控報告給予審核委員會審閱，並協助獨立專業顧問(「IPA」)進行有關風險管理及內部監控的獨立審閱工作。 |
| 第二道防線 | — | IPA按風險程度作為基準，對風險管理及內部監控系統的整體成效提供獨立和客觀的保證。 |
| 第三道防線 | — | 董事會透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會監察財務匯報及審閱內部及獨立風險管理及內部監控系統報告。 |

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

審閱風險管理及內部監控系統

本集團外聘IPA協助董事會及審核委員會監察本集團的風險管理及內部監控系統，並履行本集團的內部審核的功能。由IPA進行的年度內部審核範疇仍由審核委員會按本集團主要業務程序或較高風險的職能範圍而提出。IPA識別內部監控設計及實施的不足之處，並建議改進。任何重大內部監控缺失會及時向審核委員會及董事會匯報，以確保儘快採取補救行動。風險管理及內部監控的獨立審閱報告至少每年提交予審核委員會及董事會審閱。董事會已透過審核委員會對截至二零二六年三月三十一日止年度的本集團風險管理及內部監控系統的成效進行年度檢討，包括但不限於本集團就業務及外來環境不斷改變的應付能力、管理層檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質、IPA所發出內部審閱工作的結果、就風險及內部監控檢討結果與董事會通訊的詳盡程度及次數、已識別的重大監控失誤或弱項以及有關影響，以及就《上市規則》的合規情況。由IPA所發出的風險管理及內部監控的獨立審閱報告並無發現重大弱項，並提交予審核委員會審閱，亦沒有重大範疇需要特別關注。董事會認為本年度本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。本集團風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)和《上市規則》的規定披露內幕消息。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍，否則本公司在合理地切實可行的範圍內儘快向公眾披露內幕消息。本公司在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本公司認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，本公司便應即時向公眾披露該消息。本公司致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料須以清晰及持平的方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

問責

董事申明其根據香港財務報告準則會計準則編製真實及公平之財務報表之責任，並認為財務報表已符合香港普遍採納之會計準則，及財務報表內之金額乃建基於董事會及管理層經充份考慮後因應不同重要性而作出最好的估計和合理及審慎的判斷。

本公司董事已作出合適的查詢，均無得悉任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響公司持續經營的能力。因此，董事以持續經營的基準，編製公司之財務報表。

董事會已檢討集團的內部監控系統是否有效，包括財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能。



公司秘書

所有董事均可向公司秘書(馬玉珊女士)諮詢有關意見和服務。公司秘書是公司的僱員，由董事會委任。公司秘書負責協助主席、董事會及董事委員會，確保良好資訊流通，以及確保有關董事會的政策及程序得到遵守。公司秘書就董事會管治事宜向主席匯報，並支援有助董事熟習公司事務的就任簡報及專業發展，以及促進董事之間及董事與股東及管理層之間的溝通。關於公司秘書之履歷，詳載於第54頁之「董事及管理人員」內。截至二零二六年三月三十一日止年度內，公司秘書共接受超過15小時更新其技能及知識的專業培訓。

股東權利

股東召開大會及提呈動議之程序

股東召開大會及提呈動議之程序乃根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)所載條文之規定。詳情刊載如下：

召開股東週年大會

根據公司條例第610(1)條，一間公司須就其每個財政年度，在其會計參照期(有關財政年度是參照該限期而決定的)結束後的6個月內，舉行一次股東大會，作為其股東週年大會。如本公司未能根據第610(1)條召開週年大會，任何股東可根據公司條例第610(7)條向香港法院申請，召開或指示召開週年大會，並作出其認為合宜的附帶或相應的指示。本公司通常會在每年的九月召開週年大會。

根據公司條例第615(2)條，如果公司收到以下股東的要求，則必須發出決議案通知：(a)持有最少所有有權在要求相關的股東週年大會上就決議案投票的股東總投票權的2.5%；或(b)最少50名有權在要求相關的股東週年大會上就決議案投票的股東。

根據公司條例第615(3)條，書面要求必須指出有待發出通知所關乎的決議，並由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，或電郵至 cosec@winfairinvestment.com，註明公司秘書收。該書面要求須於會議舉行前不少於6個星期送達；或若遲於該時間，則須於該股東大會的通知發出之時送抵本公司。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會將有關決議案納入週年大會的議程。反之，若有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而提出的決議案將不獲納入週年大會的議程內。

根據公司條例第616條，本公司須根據第615條就某決議發出的通知須按發出有關週年大會的通知的同樣方式及在發出該股東大會的通知的同時，或在發出該股東大會的通知後，在合理的切實可行的範圍內盡快，自費將該決議的通知的文本，送交每名有權收到該週年大會的通知的股東。

若建議涉及提名非公司退任董事的人士為董事，該通知須於不早於寄發股東大會通知的日期及不遲於該大會日期前7天送達公司。「股東提名董事之程序」已詳載於公司網站。

企業管治報告

股東權利(續)

於股東週年大會／股東大會(「股東大會」)傳閱陳述書

根據公司條例第580條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少2.5%的股東或最少50名有相關表決權利的股東可要求公司向有權收到股東大會的通知的本公司股東，傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書。內容關於(a)有待在該股東大會上處理的、某被提出的決議所述的事宜或(b)其他有待在該股東大會上處理的事務。

擬提請的陳述書須由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)，並須於會議舉行前不少於7天送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，或電郵至cosec@winfairinvestment.com，註明公司秘書收。有關要求將由公司股份過戶處核實。若該要求確定為適當及符合程序，公司將有關陳述書傳閱予有權收到會議的通告的股東，詳情如下：

- (1) 若要求是與週年大會有關，公司須及時收到擬提呈的陳述書，使公司在發出週年大會通告時，能夠同時送出該陳述書；否則，有關股東須於週年大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。
- (2) 若要求是與股東大會有關，則有關股東須於股東大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。

反之，若有關要求經核實為不符合程序、公司未能及時收到擬提請的陳述書以與週年大會通告一併發出或有關股東未能繳付合理及足夠款項以支付公司的上述費用，有關股東將獲知會結果，而擬提請的陳述書將不獲傳閱予有權收到會議通告的股東。

召開股東大會

根據公司條例第566條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少5%的股東可要求公司召開股東大會。

根據公司條例，書面要求必須述明會議目的，並由有關股東簽署(書面要求可載入一份文件或多份相同文件)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，或電郵至cosec@winfairinvestment.com，註明公司秘書收。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)／股東大會，並按照法定要求向所有登記股東發出充分的通知。反之，若有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而公司亦不會按要求召開股東特別大會／股東大會。



股東權利(續)

召開股東大會(續)

根據公司條例第567及568條，倘董事並無受到該規定所規限之日期後21日內召開股東大會，或股東大會並無於召開股東大會之通知日期後28日內召開，則要求召開股東大會之上述股東或代表全體股東一半以上投票權之任何股東可自行召開股東大會，但如此召開之任何股東大會不得於董事受有關召開股東大會之規定規限之日期後3個月內舉行。

董事查詢

公司每年舉行股東週年大會。並鼓勵股東參與及鼓勵未能出席之股東委任代表出席及於股東週年大會上代其投票。股東亦可以電郵方式(ir@winfairinvestment.com)向董事會直接查詢。

投資者關係

公司組織章程

本公司的組織章程文件於截至二零二六年三月三十一日止年內並無任何變動。

股東通訊政策

股東通訊政策旨在確保股東及投資者，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資訊，使其可在知情下評估本公司，讓股東及投資者與本公司加強溝通。本公司主要通過本公司的公告、業績公告、公函、年報及中期報告、股東週年大會及其他可能召開的股東大會；以及在聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.winfairinvestment.com)上公佈所有向聯交所提交的披露資料，確保資訊能適時及有效地傳達予股東及投資者。股東可以電郵方式(ir@winfairinvestment.com)或致電(852)2332 2343透過本公司的投資者關係向董事會查詢，或出席股東週年大會。有關名下持股有任何查詢，可透過網上或致電向本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司查詢。

本公司的股東通訊政策已刊載於本公司網站。董事會每年審閱該政策的實施情況及其有效性。年內，董事會已檢討相關資訊(包括業績公告、股息公告、年報及中期報告、股東週年大會通告、股東週年大會投票結果、盈利警告等公告)是否及時和有效地透過聯交所及本公司網站發佈。董事會認為本股東通訊政策在截至二零二六年三月三十一日止年度內恰當地實施及有效。

企業管治報告

投資者關係(續)

股東參與和溝通

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司與股東進行正式面對面互動的主要渠道為於二零二五年九月三日舉行的股東大會。該會議設有專門的問答環節，以促進董事會與投資者之間的雙向對話。參與者包括少數股東、身兼本公司董事的股東，以及代表公眾投資者的授權受委代表。董事會主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席、提名委員會主席，以及其他執行董事、非執行董事、獨立非執行董事和公司秘書均出席會議，直接回應股東的提問。此外，本公司外部核數師及法律顧問的代表亦出席了股東大會，以確保符合監管規定，並解答任何相關的技術性提問。所有於股東大會上提交的公司決議案均以書面投票方式表決，投票結果已即時於聯交所及本公司網站上公布。股東在問答環節提出的詢問及意見(如有)會正式記錄於會議紀要中，並經董事會審閱，董事會將在持續評估企業策略及投資者關係時予以考慮。

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東作為目標。

本公司繼續採納穩定股息政策。本公司擬按照定額股息政策(以每普通股計算)以支付年度股息，每年將宣派及派付股息兩次。於作出考慮以下所述因素下，該等因素由本公司股息政策摘錄而來，及根據相關的公司條例，當本公司擁有足夠可供分派儲備，本公司擬派付中期股息每普通股港幣2仙及末期股息每普通股港幣12仙。

本公司的董事會可按個別情況派發特別股息，尤其是本公司或本集團出售資產所帶來的可觀資本盈利。



股息政策(續)

當釐定支付給股東的股息金額時，董事會將考慮下述事宜：

- 本集團的財務業績；
- 本集團的一般財務狀況；
- 本集團的實際及未來營運及流動資金狀況；
- 盈利趨向及發展潛力；
- 未來資本承諾；
- 未來投資計劃；
- 未來貸款償還及其他責任；
- 股東及投資者的期望及行業的常規；
- 本公司及本集團的累積盈餘及可供分派儲備；
- 一般市場狀況；及
- 董事會認為適當的任何其他因素。

宣派及派付任何股息的決定需由董事會酌情批准，惟受限於公司條例及本公司組織章程細則。本公司宣派的任何末期股息必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議之金額。

董事會亦將不時檢討本股息政策並保留隨時更新、修正、修改和(或)取消本股息政策的絕對自主權利。董事會不能保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

董事會確認，截至二零二六年三月三十一日止年度內的所有股息決議，均乃根據本公司的股息政策作出。



環境、社會及管治報告

永發置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)相信穩健的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現對本集團業務的可持續發展至為重要。本集團不僅致力於減少其業務對環境的影響，更提升社會責任及有效的企業管治。

本公司董事會(「董事會」)欣然刊發由二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日止年度環境、社會及管治報告。此舉彰顯了本集團對推動可持續發展以及履行企業社會責任的堅定承諾。

本環境、社會及管治報告乃嚴格根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C2所載的「環境、社會及管治報告守則」(「環境、社會及管治報告守則」)編算，並遵循「不遵守就解釋」的報告原則。本報告旨在客觀平衡地呈現本集團在環境、社會及管治方面的整體表現，內容涵蓋本集團的各項業務營運。

環境、社會及管治之管治

本公司董事會對本集團的環境、社會及管治策略及報告，及與氣候相關披露承擔最終監督與決策責任。為落實此項監督職能，本集團已成立一個跨部門的環境、社會及管治工作小組。該小組負責識別相關的重大環境、社會及管治議題(包括與氣候相關的風險與機遇)，並透過持續的營運審視與系統化的內部討論，評估該等議題對本集團業務及其持份者的重大性，同時負責進行價值鏈碳盤查。

為確保最大營運效率並防止職能孤島，環境、社會及管治工作小組與本集團的風險管理小組透過核心成員(包括一名執行董事及一名會計師)重疊建立了緊密的互聯關係。關鍵執行成員同時兼任兩個小組的職務，從而確保氣候相關事宜的識別、評估及緩解能夠無縫且單軌地整合至本集團集中式的全面風險管理架構中。目前，該整合小組的核心成員由一名執行董事、一名物業租賃經理(負責租賃資產組合監督)及一名會計師兼公司秘書組成。雖然環境、社會及管治工作小組在沒有設立獨立書面職權範圍的情況下運作，但這些與氣候相關的監督職責與問責結構，已明確反映並直接融入到上述人員的核心行政工作職掌、專業角色以及日常營運授權中，成為其常態化職責。此成員組合確保了戰略、資產營運、財務議題及合規風險等考量，均能對稱地嵌入到本集團的核心管治架構中，並充分發揮了有效監督及執行本集團氣候戰略所需的多元專業技能、財務敏銳度及監管合規能力。董事會藉由發揮該核心團隊成員的多元專業領域實力，確保自身具備監督氣候戰略的適當能力。此外，相關成員亦透過持續參與專業簡報會、行業研討會，以及定期更新有關不斷演變的可持續發展標準等知識，持續維持並提升自身在氣候方面的專業能力。

董事會積極監督職能包括：評估重大實體風險與轉型風險、批准能源目標，以及評估與氣候相關的戰略機遇。董事會將這些考量正式納入本集團的核心決策協議中，作為審批重大資產收購、出售及長期現代化資本開支過程中的核心評估標準。



環境、社會及管治之管治(續)

董事會每年透過環境、社會及管治工作小組提交的報告，監控本集團的環境、社會及管治表現及推進進度，以確保本集團的發展方向符合利益相關方的預期。此外，對董事會而言，環境、社會及管治相關議題(包括氣候相關議題)的風險管理至關重要。任何重大環境、社會及管治相關風險(包括氣候相關風險)均已融入本集團的風險管理及內部控制系統中；在必要時，該系統亦會根據高風險評估，接受獨立專業顧問的年度審閱。同時，董事會負責監督監管合規情況，並正式審議及通過年度環境、社會及管治報告。管理層已就本集團環境、社會及管治風險管理系統的有效性向董事會提供確認。

環境

排放物

本集團的主要業務為物業投資、股票投資、物業發展及證券買賣。年內，本集團並沒有直接從事物業建築，本集團認為本集團並非經營在與環境有直接相關的業務，業務的運作及活動對環境影響因此是很細微。另外，由於本公司並未持有或營運任何公司車輛，故於年內並未產生任何重大的氮氧化物(「NO_x」)、硫氧化物(「SO_x」)或顆粒物(「PM」)等空氣污染物排放。此外，年內，本集團並無產生任何重大直接或間接廢氣排放、有害和無害廢棄物、向水或土地排污、及沒有耗用大量包裝材料，因此，環境、社會及管治指引內有關該等披露並不適用於本集團。

本集團已制定「環保政策」並採納之。本集團持續鼓勵員工遵照「環保政策」的一般指引。

年內，本集團並沒有不遵守有關香港環保法律及規例的情況，亦沒有出現任何有關環境違規的已確認事件，且遭受到罰款或檢控。

在日常營運中，電力使用是本集團最大的間接溫室氣體排放物的貢獻者。本集團繼續致力減少用電，在實際情況下，採納若干的方法以達至成效。其方法已在下個部份的「使用資源」段落內詳述。



環境、社會及管治報告

環境(續)

使用資源

務求在營運中減低營運成本及減少碳足跡，本集團致力有效地使用資源。年內，本集團主要使用的兩類資源是間接能源(即電力)及紙張。本集團主要在辦公室內通過實行以下方式減少消耗(1)電力及(2)紙張：

減少電力消耗	減少紙張消耗
– 當沒有人使用會議室／其他房間時，須關掉燈及空調。	– 增加使用電郵，以代替舊式傳真機收納進入文件／信息。
– 購買節約能源的冷氣機、影印機及其他辦公室電器。	– 使用循環再用紙以作內部用途。
– 在閒著的影印機、傳真機、電腦及其他辦公室電器設定「睡眠模式」。	– 使用雙面列印和影印。
– 下班時，須關掉辦公室電器。	– 列印時，採用「列印前請想一想」方式。
– 提高僱員環保意識。	

為了反映營運足跡，本集團基於前四年的歷史數據制定環保目標。該基準會根據年度員工人數、辦公室入駐率及其他相關因素的波動，進行持續、數據驅動的微調。

本年度的電力及紙張使用量均符合本集團6.47噸二氧化碳當量的排放目標水平(二零二五年：目標範圍為7.96噸至9.02噸二氧化碳當量)。本年度本集團的能源消耗量亦控制在本集團14,500千瓦時的目標水平以內(二零二五年：範圍為13,300千瓦時至15,500千瓦時)。年內的用電量及用紙量較上年並無重大的差距。本集團繼續監察資源的使用並匯報予高級管理層。若需要，本集團會採用適合的行動改善使用資源的有效性。

有害和無害廢棄物

本集團的營運不涉及產生任何重大有害和無害廢棄物。本集團產生的無害廢棄物主要為紙張廢棄物及辦公室日常營運活動產生的廢棄物。該等廢棄物由本集團辦公室所在大廈管業處所聘用的廢棄承辦商處理。



環境(續)

環境及天然資源

年內，雖然本集團的核心業務活動及營運對環境及天然資源的影響並不重大，但本集團認為每個企業皆有責任保護我們的地球，包括但不限於木林、森林、樹木、野生動物、清新空氣、清澈的水等等。本集團的「環保政策」已採納以減低在營運上對環境的負面影響。本集團會年度檢討及更新該環保政策(如需要)。另外，本集團不時估算本集團的業務所帶來的環境風險，並採取防止措施，以減低風險及確保遵守相關的法律及規例。

環境數據概述

涵蓋本集團於香港的業務的環境數據表現概述如下：

(a) 排放

指標	附註	二零二六年 (二氧化碳當量)	二零二五年 (二氧化碳當量)
總溫室氣體排放(範圍1、2及3)(噸)	(i)	36,885.05	8.03
直接排放(範圍1)	(ii)	—	—
間接排放(範圍2)(噸)			
— 向電力公司購買的電力(當地基準／市場基準)	(iii)	4.32	5.07
間接排放(範圍3)(噸)	(iv)		
— 在堆填區棄置的廢紙	(v)		
— 辦公室用紙		—	0.42
— 印製刊物用紙		—	2.54
— 第13類「下游租賃資產」	(vi)	492.39	—
— 第15類「投資」	(vii)	36,388.34	—

環境、社會及管治報告

環境(續)

環境數據概述(續)

(a) 排放(續)

附註

- (i) 於二零二四／二五年度，溫室氣體排放範圍乃遵照機電工程署(簡稱「機電署」)及環境保護署(簡稱「環保署」)刊發的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》(簡稱「《香港建築物碳審計指引(二零一零年版)》」)分類。

為配合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則下的最新氣候信息披露要求，本集團自二零二五／二六年度起，已將溫室氣體盤查方法由過往的香港建築物審計指引(二零一零年版)全面轉換，並對齊由世界資源研究所及世界永續發展工商理事會發布的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》(簡稱「《溫室氣體核算體系》」)。

於二零二五／二六年度，溫室氣體排放範圍乃遵照《溫室氣體核算體系》分類。溫室氣體排放數據以二氧化碳當量形式呈現，並根據《溫室氣體核算體系》的要求、香港環保署發布的《碳審計及管理實用導則－低碳辦公室指引》，以及香港機電署與環保署聯合發布的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零二六年版)》(簡稱「《香港建築物碳審計指引(二零二六年版)》」)進行計算。為進行溫室氣體核算及報告，本集團已採用「組織控制權法」來界定其組織邊界。

- (ii) 本集團以其企業辦公室為營運控制邊界。由於本集團並未擁有或營運任何企業車輛或固定燃燒設備，因此本集團期內並無範圍1直接溫室氣體排放(二零二五年：無)。
- (iii) 本集團的範圍2能源間接排放完全來自企業辦公室所消耗的購買電力。由於本集團並無消耗煤氣，亦無獨立引入外部蒸汽或冷卻能源，在「當地計算法」下，本集團依據《香港建築物碳審計指引(二零一零年版)》與《溫室氣體核算體系》所計算出的範圍2排放數據完全相同。

年內，由於本集團並未購買任何可再生能源證書，因此基於市場計算與基於當地計算的間接排放量數值相同。

本集團的溫室氣體排放乃按中華電力有限公司的排放系數(即0.34千克二氧化碳／千瓦時)(二零二五年：0.38千克二氧化碳／千瓦時)去量化其排放量。該排放系數摘錄於中電控股有限公司的可持續發展報告的資料內(二零二五年)。



環境(續)

環境數據概述(續)

(a) 排放(續)

附註(續)

- (iv) 於二零二四／二五年度，本集團的範圍3間接排放包括辦公室日常業務營運中所產生的「在堆填區棄置的廢紙」。為符合聯交所的最新氣候披露要求，本集團自二零二五／二六報告起，已將碳核算框架由《香港建築物碳審計指引(二零一零年版)》轉型至《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範疇3)標準》。因此，本集團的價值鏈範疇已從實體建築資產，結構性地擴展至更廣泛的經濟影響範圍。

儘管根據《上市規則》，對小型發行人而言，完整價值鏈碳排放報告仍屬非強制性披露事項，但本集團在二零二五／二六報告期內已採取積極且具前瞻性的措施，自願分階段評估其間接企業碳足跡。透過此項自願評估計劃，本集團已針對旗下物業及證券投資(包括買賣及長期證券投資)組合中的潛在間接排放源進行盤點與分類，重點分別聚焦於範圍3的第13類「下游租賃資產」及第15類「投資」。本表未涵蓋其他範圍3類別，原因在於第8至11類及第14類與本集團的業務性質無關，而第1至7類及第12類目前被視為不具重大性。

- (v) 以往在二零二四／二五年度報告中列為範圍3間接排放的「在堆填區棄置的廢紙」，現已依據《溫室氣體核算體系》框架進行重新分類。辦公室紙張廢棄物現歸類於第5類「營運過程中產生的廢棄物」；而用於印刷出版物的紙張(假設最終由收件者送往堆填區處理)，則歸類於第12類「已售產品的報廢處理」，視為企業分發物料的一種形式。由於這兩項來源產生的溫室氣體排放量對本集團的總碳足跡影響微乎其微，因此本次統計未納入上述類別。

- (vi) 由於租戶數據隱私限制，未能獲取租戶的直接能源消耗數據。因此，範圍3第13類「下游租賃資產」的溫室氣排放量，是根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範疇3)標準》，採用溫室氣體核算體系的平均數據法(基於面積的替代指標估算路徑)進行估算。

根據此方法，管理層採用了一種替代估算方法，直接從獨立估值報告中提取租戶可銷售面積指標，並將其視作內部樓面面積。由於兩個框架均將該參數定義為外牆內壁表面所圍繞的專用空間且剔除大廈公攤，此舉建立了與機電署參數相銜接、具高度可驗證性且數學一致的實體邊界。租戶根據其具體業務性質進行系統性分類，以應用從最新機電署能源消耗指標與基準資料庫中提取的基準能源強度(年度能源利用指數，單位為每平方米每年兆焦耳)。有鑑於此，假設這些法定基準能準確反映各租戶的營運及能源消耗狀況。為確保披露的審慎性並避免低估排放，假設總能源消耗(以兆焦耳為單位)完全由電力驅動。在應用當地公用事業供應商公布的電網特定碳強度係數來計算總二氧化碳當量(CO₂-e)之前，這些年度能源指標會先透過3.6兆焦耳／千瓦時的標準熱力學轉換係數轉換為電能當量(千瓦時)。此結構化方法為本集團的價值鏈碳足跡提供了一個結構嚴密且符合審計保守原則的基準線。實際碳足跡可能與此得估算結果有所不同。

由於本集團首次根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範疇3)標準》進行自願性披露，因此，在二零二四／二五年度未能提供範圍3第13類「下游租賃資產」的比較數據。

環境、社會及管治報告

環境(續)

環境數據概述(續)

(a) 排放(續)

附註(續)

- (vii) 範圍3第15類「投資」代表本集團持有的股權投資組合(包括持作買賣及長期戰略投資目的)，按持股比例應佔的溫室氣體足跡。

截至二零二六年三月三十一日止的財政年度，本公司根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範疇3)標準》，採用「特定投資股權份額法」計算範圍3第15類「投資」的融資碳排放。由於被投資公司在數據可取得性及數據品質方面存在限制，故計算邊界僅限於各被投資公司所報告並經核實的範圍1(直接排放)及範圍2(電力間接排放)溫室氣體排放。為了釐定本公司應佔的碳排放比例，我們將被投資公司的範圍1與範圍2總排放量，乘以「歸屬因子」進行計算(歸屬因子定義為：本公司持有的股份數量除以該被投資公司已發行的股份總數)。

由於各被投資公司的財務報告週期及數據公佈時間不同，本公司的融資排放量乃採用被投資公司最新可得的公開披露或直接收集的經審計數據(如有)進行計算，因而導致投資組合內存在不同的數據滯後時段。投資組合中的大部分項目採用了截至二零二五年十二月三十一日止報告期間的數據，而其餘資產則採用了截至二零二五年六月三十日或二零二五年三月三十一日止報告期間的數據。本公司認為，該等數據集已是截至報告日，在無須付出過度成本或精力下所能獲取的最佳現有資料。在所有情況下，溫室氣體排放數據均已與相應時點的財務股權份額進行嚴格匹配，以確保數據邊界一致。鑑於在報告期內，本公司的投資組合併無重大變動或實質性的交易活動，故上述特定時點的持股快照已被視為能夠合理反映全年度真實加權平均值的有效替代數據。實際碳足跡可能與此得估算結果有所不同。

截至二零二六年三月三十一日止，儘管本集團權益投資組合的最大板塊為金融業，但其氣候相關負債高度集中於高碳集群(包括電力、能源及建築材料)。該特定集群雖僅佔投資組合總價值的約23%，卻驅動了整個組合90%以上的總融資碳足跡。

由於本集團首次根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範疇3)標準》進行自願性披露，因此，在二零二四／二五年度未能提供範圍3第15類「投資」的比較數據。

(b) 電力消耗

指標	附註	二零二六年	二零二五年	改變	(%)
間接能源消耗(千瓦時)					
— 電力	(i)	12,702	13,350	(648)	(4.9%)
能源消耗支出(港元)	(ii)	19,138	20,043	(905)	(4.5%)

附註

- (i) 能源消耗量數據是根據購買的電力及國際能源署提供的有關轉換因子計算。

- (ii) 二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度並無扣除政府補貼。

環境(續)

環境數據概述(續)

(c) 紙張消耗

指標	附註	二零二六年	二零二五年	改變	(%)
總紙張消耗量(千克)					
—辦公室用紙	(i)	74.8	87.3	(12.5)	(14.3%)
—印製刊物用紙	(ii)	147.1	508.6	(361.5)	(71.1%)
處置廢紙至堆填區產生的間接 排放總量(噸二氧化碳當量)	(iii)				
—辦公室用紙		0.36	0.42	(0.06)	(14.3%)
—印製刊物用紙	(iv)	0.71	2.54	(1.83)	(72.0%)

附註

- (i) 由於並無資料記錄新紙張消耗量、不論是單面或雙面使用、或使用環保紙數量、或信封使用數量，本集團假設全年在堆填區棄置的廢紙數量相等於全年內所購入的紙張數量。
- (ii) 包括印製公司財務報表及致股東的通知信的紙張(二零二五年：公司財務報表、公函及致股東的通知信)。由於本年度印製的二零二四／二五年度年報紙本數量減少，且未有印製任何公函，因此本年度的用紙量減少。
- (iii) 在評估廢紙棄置的溫室氣體排放時，由於沒有數據，報告期開始時及報告期結束時紙張的存量及報告期內紙張回收的數量假設為零。亦假設全年在堆填區棄置的廢紙數量相等於全年內所購入的紙張數量。
- 為簡化計算過程，預設的排放系數是假設廢紙在堆填區內整個分解過程中所產生的所有甲烷，會在同一報告期內全部排放到大氣層中。此外，該預設值並沒有將在堆填區內以收集、回收和利用堆填氣等處理堆填氣方法所降低的堆填氣排放計算在內。
- (iv) 包括印製公司財務報表及致股東的通知信(二零二五年：公司財務報表、公函及致股東的通知信)的紙張。假設年內在堆填區棄置的廢紙數量相等於年內已印製刊物的數量。

環境、社會及管治報告

環境(續)

環境數據概述(續)

(d) 用水量

指標	附註	二零二六年	二零二五年	改變	(%)
總用水量(立方米)	(i)	不適用	不適用	不適用	不適用

附註

(i) 本集團營運於香港自置物業，供水和排水均為大廈管業處自行控制，而相關管業處認為向個別租戶提供用水和排水數據或分錶並不可行，因此沒有數據提供。

(ii) 就本集團的業務性質及營運而言，用水量對本集團並不重大。本集團在採購適合用途的水方面並無遇到任何問題。

氣候相關披露

本章節乃根據聯交所頒布的《環境、社會及管治報告守則》D部分「氣候相關披露」編製，並遵循「不遵守就解釋」的報告原則，旨在向持份者提供有助決策的資訊。

氣候變化

鑑於本集團主要從事物業投資及物業發展、證券投資以及證券買賣業務，本集團確認氣候相關因素可能會對其業務營運、投資策略及長期發展產生深遠影響。本公司將氣候風險評估劃分為以下三個時間維度：

- 短期(零至二年)：與本集團的年度營運預算及維修週期一致；
- 中期(二至五年)：與本集團典型的租約續期週期及財務規劃期一致；及
- 長期(五年以上)：與物業組合的長期投資持有期及建築結構生命週期一致。

鑑於本集團目前在資源配置限制下運作，以及現行經營規模，本公司已應用《環境、社會及管治報告守則》中有關「能力寬免」之規定，因此未進行量化的氣候情境分析。同時，本公司亦未披露易受實體風險或轉型風險影響、或與氣候機遇相符、或部署作專門資本開支之資產及收入來源的具體金額與百分比等定量資訊。本集團目前尚未制定正式的氣候相關轉型計劃。儘管如此，本公司仍將持續透過定性評估，檢視氣候相關風險與機遇如何影響自身的業務韌性及投資決策。

氣候相關披露(續)

氣候變化(續)

本集團計劃在這些特定量化披露條款轉為強制性要求時，正式調整其企業架構並啟動全面的數據收集路線圖。本集團始終全力致力於法規遵循，並密切關注聯交所的最新動態，以確保在未來法規強制執行時能立即落實推進。

本集團已進行風險評估，並審視了氣候變遷對我們業務的潛在影響。在必要時，我們已採取適當的業務連續性及溝通措施，以減輕相關風險。

風險／機遇性質	描述	時間範圍	對現金流／資本配置／財務之影響	減緩措施／適應措施
實體風險(急性)	鑑於本集團投資組合於香港具地理集中性，極端天氣事件(例如颱風、水浸)的頻率增加，導致實體物業、設施或設備受損。	短期至中期	維修及保養成本以及保險開支增加。以及因極端天氣導致物業暫停營運或租金收入減少，進而影響短期現金流。	在颱風或洪水發生時，在低窪地區放置沙袋。
		中期至長期	對物業投資及發展項目的潛在影響。	將氣候風險納入物業投資及物業發展決策流程。
	颱風、暴雨及極端天氣事件的頻率增加。	短期至中期	對被投資公司的潛在影響。	將氣候風險納入權益投資決策流程。

環境、社會及管治報告

氣候相關披露(續)

氣候變化(續)

風險／機遇性質	描述	時間範圍	對現金流／資本配置／財務之影響	減緩措施／適應措施
轉型風險 (法律與政策)	針對商業物業的建築能源效益法規及碳排放標準日趨嚴格。	短期至中期	用於節能改造工程的潛在資本支出。	鑑於大部分物業屬於分拆業權，公共地方的升級屬全體業主共同承擔的法律責任，並由業主立案法團(「法團」)及大廈總物業管理公司共同管理。本集團積極出席法團會議及股東週年大會，行使業權表決權與戰略影響力以推動合規硬體升級，並輔以租戶端控制(如加裝智能電錶)以對沖風險。
轉型風險 (法律與政策)	新增法規、提高資訊披露要求，及市場趨勢轉移	中期至長期	合規成本增加，以及投資評估標準的轉變。	持續監測監管發展，並將氣候相關因素納入投資審查與決策流程。
機遇	在重建項目中投資高效能節能升級工程，以降低公用事業開支並吸引優質租戶。	中期至長期	中期內用於綠色升級的資本開支有所增加，但長遠而言將能降低日常營運成本並提升資產整體資本價值。	在該重建項目的規劃與設計階段，本集團主動引入符合經認證「綠色建築標準」的節能規格，例如香港綠色建築議會「綠建環評」(BEAM Plus)框架的金級或鉑金級評級。



氣候相關披露(續)

氣候變化(續)

內部碳定價

本集團目前並未於其商業決策過程中(包括但不限於投資決策、內部轉移定價(如有)及情景分析)應用內部碳定價。鑑於本集團的核心業務活動並不涉及需要部署影子碳定價機制的重工業製造或高碳排放強度資產，於現階段編製及推行制度化的內部碳定價將涉及不必要的成本與精力，且未能為我們目前的資產架構帶來重大的戰略效益。本集團將持續密切留意全球定價趨勢及監管指引，並隨着本集團的營運複雜性擴大或相關指標成為強制性要求時，於未來適時重新評估引入內部碳定價框架的相關性。

氣候相關考量與董事及高級管理層薪酬政策

鑑於本集團現時的核心業務模式及營運規模，於截至二零二六年三月三十一日止年度內，本集團並未將氣候相關考量或任何氣候相關關鍵績效指標納入董事及高級管理層的薪酬政策或激勵計劃。董事會及薪酬委員會將繼續每年密切留意全球市場實踐及監管更新，並隨着本集團可持續發展成熟度的演進，適時重新評估將氣候相關表現指標納入我們薪酬架構的相關性。

氣候相關目標

由於本集團精簡的營運結構，涵蓋「購買電力」及「紙張消耗」的氣候相關目標已於「資源使用」章節中設定並披露。

鑑於在非控制的營運邊界下，源自範圍3第13類「下游租賃資產」與範圍3第15類「投資」的排放存在高度的測量不確定性，董事會已評估並確認，於現階段設定量化的範圍3減碳目標並不具備可行性。本集團將在未來報告年度中，待價值鏈合作夥伴的經驗證數據可系統化取得，或該等指標轉為強制性要求時，重新評估納入範圍3目標之可行性。

社會

僱傭及勞工常規

本公司的僱傭政策旨在招聘和晉升、薪酬和解僱、工作時間、多元化和其他福利和福利等領域堅持公平和平等待遇。本公司之薪酬政策確保僱員之薪酬乃根據僱員之個別技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。僱員之晉升及薪酬是按每年的評估而釐定。每位僱員之薪酬待遇包括：公眾假期、年假、強制性公積金供款、年終花紅、產假、讀書及考試假、病假、家庭(僱員為照顧嚴重生病的家屬)假及奔喪假。本集團遵守僱傭條例(香港法例第57章)及勞工處發出的解僱僱員指引。

本集團促進平等就業機會。本集團目標是維持僱員的多元化，包括年齡、性別、個人性格、文化及宗教背景。本集團亦嚴禁宗教、性別、年齡、殘疾、婚姻狀況歧視或騷擾、或受到相關法律保護的任何其他狀況的歧視或騷擾。

環境、社會及管治報告

社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

本集團嚴禁僱用童工或強制勞工。本集團有嚴格的招聘程序，包括檢查身份證明文件和確保人選可合法就業。只有符合法定年齡要求的人選才會考慮被僱用。在此過程完成之前不允許聘用。另外，嚴禁以體罰、虐待、非自願勞役、勞役或販賣等任何條件進行各種強迫或強制勞動。僱用童工或強制勞工的可能性不大。年內，本集團並無得悉任何違反童工或強制勞工相關法律及法規(包括但不限於「僱傭兒童規例」(香港法例第57B章)及「僱傭條例」)。為遵守有關童工或強制勞工的法律法規，若發現任何違規情況，將立即終止任何僱傭關係。

截至二零二六年三月三十一日止，本集團合共有四位長期及全職僱員。

指標	二零二六年	二零二五年
僱員人數	4	4
按性別		
— 男	2	2
— 女	2	2
按年齡組別		
— 35至54歲	3	3
— 55歲或以上	1	1
僱員流失人數及比率(%)	0 (0%)	0 (0%)
平均服務年期	17.8	16.8
合資格退休的僱員人數		
— 現時(仍受僱)	1	1
— 未來5年內	—	—

本公司安排一些午餐聚會慶祝中國傳統節日如中秋節和冬至等，以平衡繁重的工作生活。本集團亦鼓勵僱員按香港相關法律及規例工作及休息。

年內，本集團並無得悉任何違反有關補償及解僱、招聘及晉升、工時、休息日、平等機會、多元化、反歧視、及其他待遇及福利的相關法律及規例的情況，及其他相關僱傭法律及規例。



社會(續)

工作場所健康及安全

本集團承諾提供健康及安全的工作環境給予僱員工作，因為本集團認為僱員是本集團的寶貴財產。由於本集團不是從事高危行業，因此，管理層認為本集團的職業性危害比其他高風險行業如建築業為低。

本集團已採納相關的職業安全及健康條例(香港法例第509章)內的職業安全及健康規例(香港法例第509A章)作為本集團一般指引及常規，維持健康和安全的環境給予僱員工作。

本集團致力於控制疾病的發生或傳播。本集團鼓勵員工採取一切預防措施，以確保工作場所的個人衛生和社交距離。本集團建議員工在受感染期間在家中休養。本集團鼓勵員工及董事改變進行會議的方式(如有必要)，代替親身列席會議。執行董事可酌情決定靈活的工作安排。此外，本集團鼓勵員工通過均衡飲食和／或服用膳食補充劑，保持身體健康及增強免疫力。

年內，本集團並未發現任何違反有關工作場所健康及安全的相關法律及規例的情況。本集團沒有就任何有關職業安全及健康違規或事宜遭檢控。在過往的三年內，本集團亦沒有發生任何因工死亡事故，或須予報告的工傷／職業病宗數。

發展及培訓

本集團鼓勵僱員修讀輔助培訓課程自我增值(不限於與工作相關的課程或已認可的教育院所舉辦的學位課程)。本集團相信持續培訓能有助於僱員發展知識及技能以履行其工作職責，因此，本集團會給予僱員讀書及考試假。此外，本集團亦鼓勵僱員自主閱讀或出席有關本集團的業務的最新資訊、最新的法律及規例的外間課程、研討會或網路研討會。

指標	二零二六年	二零二五年
僱員接受培訓／教育總人數及比率(%)	1 (25%)	1 (25%)
按性別		
— 男	—	—
— 女	1 (50%)	1 (50%)
按僱員類別		
— 高級管理人員	1 (100%)	1 (100%)
— 高級管理人員以外	—	—
僱員接受職位相關的培訓／教育總時數	40	40
僱員接受職位相關的培訓／教育平均時數	10	10
按性別		
— 男	—	—
— 女	20	20
按僱員類別		
— 高級管理人員	40	40
— 高級管理人員以外	—	—

環境、社會及管治報告

營運慣例

供應鏈管理

本集團了解供應鏈管理對可持續增長的重要性。本集團的供應鏈主要由承包商組成(全部位於香港，且主要包括外判裝修師傅及承包商)。年內，本集團共聘用了五家(二零二五年：五家)維修承包商。基於重大性原則，此數量嚴格聚焦於直接聘用的營運承包商；而金融中介機構(如證券商)、企業專業顧問(如審計師及法律顧問)以及物業管理服務商，則因其直接環境及社會風險並不重大，或本集團缺乏直接採購控制權，故未納入此定量統計中。

本集團鼓勵我們的承包商能維持高水平的商業道德及行為，和他們有滿意的環境及社會表現。例如，鼓勵承包商不要在公眾假期進行嘈雜的工程。在環境、健康和 safety 方面，根據當地所有相關法律法規，禁止使用有害物料進行維修或施工(如有)。承包商亦必須遵守香港法例第384章《廢物處置條例》。本集團在施工期間或以大廈管理處的投訴、租戶的反饋作為參考或實地考察，透過內部監察和評估承包商的表現。

在挑選及評估裝修師傅／公司及承包商的過程中，本集團考慮因素，包括但不限於價格、適當的專業牌照、相關項目經驗和按時完成工程紀錄。本集團還要求所有承包商在質量控制、職業健康和 safety 以及環保方面遵守所有相關的當地法律和標準，尤其是如何處理廢棄物。本集團確保所有在購買過程中參與人仕是公平、誠實及真誠的。

產品責任

本集團致力提供具有安全結構狀態的樓宇給予商舖及住宅租戶租用。由於本集團不是製造商，環境、社會及管治守則內有關產品責任的披露並不適用於本集團。

個人資料私隱

本集團嚴格遵守香港《個人資料(私隱)條例》(第486章)。就本集團的物業租賃業務而言，本集團致力保障所有租戶及潛在租戶的個人與商業資料。所有租戶資料包括租賃協議、個人身份證明副本及財務報告(如有)均會以最高機密標準處理。此類敏感資料的查閱權限嚴格限制於經授權的內部行政及財務人員，並嚴格遵循「知情需要」原則。

本公司定期進行實地抽查，以確保並無留置任何含有租戶姓名、電話號碼或身份證號碼的文件，並確保電腦已設置為自動鎖定屏幕。

於本年度，本集團並未接獲任何有關侵犯客戶私隱或遺失客戶數據的投訴(二零二五年：無)。



營運慣例(續)

反賄賂及反貪污

本集團致力達致最高標準的公開性、正直性及問責。本集團已制定反貪污的行為準則，為全體員工提供指引，以防止和發現當地法律法規禁止的任何類型的賄賂和貪污。亦告知及預期全體員工遵守高標準的正直、公正及誠實。本集團絕不容忍我們的業務營運有任何貪污、賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢的行為。本集團已提供有關反貪污的閱讀文件，作為董事培訓的一部份。本集團亦向董事及員工提供有關反貪污、賄賂、洗黑錢的閱讀文件，及本公司反貪污的行為準則，以更新他們對這些議題的認識。

此外，本集團已採納舉報計劃，鼓勵向指定人員披露任何不當行為或違規行為。如有關人士或案件涉及任何執行董事，應直接向本公司審核委員會主席提出匯報；如有關人士或案件不涉及任何執行董事，應直接向本公司舉報部門下的指定執行董事提出匯報。所有舉報的案件均由本集團謹慎處理，以公平和恰當的方式進行調查。

年內，本集團並無得悉任何違反相關法律及規例的情況，亦沒有出現任何有關集團或其僱員涉及貪污的已確認事件或法律訴訟。

社區

社區投資

全年，本集團持續鼓勵僱員及董事參與社區內慈善機構舉辦的義工服務及活動。義工服務不限於參與賣旗日、獎券日及其他社區活動並能幫助有需要人士，惟本公司沒有特別關注的貢獻領域。本集團僱員及董事於年內合共付出約204小時(二零二五年：207小時)的義工服務。

此外，本集團今年亦向東華三院捐贈200,000港元，作為一次性慈善捐款，以向受大埔宏福苑事件影響的家庭提供即時經濟援助。



董事會報告書

董事會同人謹將截至二零二六年三月三十一日止年度之報告及公司與集團已審核財務報表呈閱。

主要業務

本公司及其附屬公司之主要業務為物業及股票投資、物業發展及證券買賣。主要業務於截至二零二六年三月三十一日止年度內並無重大改變。

按業務分類之財務表現分析已刊載於集團的綜合財務報表附註第6項內。

業務回顧

根據公司條例附表5要求集團探討及分析主要業務，包括集團面對的主要風險及不明朗因素，以及集團未來業務發展的揭示已刊載於本年報第3頁至10頁之主席報告書內，該探討及分析為本董事會報告書的一部份。

業績及財務狀況

本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之業績，以及於年末時本公司及本集團之財務狀況詳列於第59頁至104頁之集團的綜合財務報告書內。

股息

本年度已派發中期股息每股港幣2仙，合共800,000港元。

董事會現建議派發於截至二零二六年三月三十一日止年度末期股息每股港幣12仙，按發行股本40,000,000股計算，合共4,800,000港元。

股份

本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之股本變動情況已刊載於集團的綜合財務報表附註第24項內。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內並無訂立任何股票掛鈎協議，於本年年終時亦無此類協議存在。

捐款

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團慈善捐款總額為200,000港元(二零二五年：無)。



儲備

截至二零二六年三月三十一日止，本公司根據公司條例(香港法例第622章)第6部計算的可供派發儲備為588,950,190港元(二零二五年：575,437,919港元)。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司及本集團儲備之變動情況已分別刊載於本集團的綜合財務報表附註第27項及本集團的綜合財務報表第61頁之綜合權益變動表內。

董事

截至二零二六年三月三十一日止年度及截至本報告日期，本公司董事會成員包括：

執行董事*：

伍大偉先生(主席)
伍大賢先生

非執行董事*：

蘇國樑先生
蘇國偉先生
伍國芬女士

獨立非執行董事：

吳志揚博士
邢沛能先生
葉昇先生(於二零二六年三月三十一日獲委任)
陳雪菲女士(於二零二六年三月三十一日離任)

* 執行董事及非執行董事乃所有附屬公司的董事。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.09D條之規定，於二零二六年三月三十一日獲委任之葉勝先生已於二零二六年三月二十六日接受具有香港執業資格的律師之法律諮詢，並確認其已理解作為董事所須承擔的責任及義務。

陳雪菲女士因遵守上市規則下關於獨立非執行董事之任期要求，已辭任本公司獨立非執行董事之職務，自二零二六年三月三十一日起生效。此外，由於陳女士之個人業務與本公司之關連人士(定義見上市規則)在未來數月內極有可能達成一項租賃安排，陳女士認為此時卸任獨立非執行董事一職乃合適時機，以避免任何實際或潛在的利益衝突。陳女士已確認，其與董事會並無任何意見分歧，亦無任何與其辭任有關之事宜須敦請本公司股東垂注。

董事會報告書

董事(續)

關於獨立非執行董事之獨立性，本公司已接獲各獨立非執行董事之函証，確認其獨立性。據此，本公司認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

遵照本公司組織章程細則第112及113條規定，任期最長之董事須退任。伍大賢先生、伍國芬女士及邢沛能先生應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任，並均願候選連任。

根據本公司組織章程細則第117條之規定，葉昇先生將於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於會上競選連任。

董事之證券權益

於二零二六年三月三十一日，本公司董事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)之股份、相關股份或債權證中，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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	個人權益	持股數量			其他權益	合計	佔本公司
		家族權益	公司權益	已發行股本的大約百分比			
執行董事：							
伍大偉先生	3,899,077	—	3,370,500*	—	7,269,577	18.2%	
伍大賢先生	1,886,000	—	—	12,800,423#	14,686,423	36.7%	
非執行董事：							
蘇國樑先生	5,961,077	—	—	—	5,961,077	14.9%	
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	—	—	5,025,923	12.6%	
伍國芬女士	105,000	—	—	—	105,000	0.3%	

* 有關伍大偉先生及屬於已故伍時華先生的遺產之3,370,500股公司權益，乃伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有之公司 Rheingold Holdings Limited 所持有。

有關伍大賢先生其他權益之12,800,423股，乃伍大賢先生作為他的已故父親伍時華先生的遺產的遺產管理人，當中的3,370,500股由公司 Rheingold Holdings Limited 所持有，該公司乃由執行董事伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有。

董事之證券權益(續)

除上文所述外，就本公司任何董事所知，於二零二六年三月三十一日，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第V部)之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

主要股東

於二零二六年三月三十一日，除本公司董事伍大偉先生、伍大賢先生、蘇國樑先生和蘇國偉先生，和Rheingold Holdings Limited (由伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產的遺產管理人伍大賢先生共同持有)外，沒有人持有根據證券及期貨條例第336條須記錄於登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

關連交易

披露於本集團綜合財務報表附註36項內的「關連人士交易」概無構成《上市規則》第14A章所定義之「關連交易」或「持續關連交易」。若適用，本公司已遵守《上市規則》第14A章項下之披露規定。

控股股東的合約

本公司或其任何附屬公司於二零二六年三月三十一日止年度或財務年度結束時並無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約，及本公司或其任何附屬公司於二零二六年三月三十一日止年度或財務年度結束時並無與控股股東或其任何附屬公司訂立提供服務的重大合約。

董事於合約、交易及安排中之權益

本公司及其附屬公司於本年內及年末時，並無簽訂使董事直接或間接擁有任何權益之重要合約、交易或安排。

董事購入股份或債券之權利

本公司及其附屬公司於本年內及年末時，並無參與任何安排以使各董事藉購入本公司或任何其他機構的股份或債券而獲益。

董事會報告書

管理合約

於應屆輪值退任並願候選連任之董事，並無與公司訂立不可在一年內由本公司終止而無需本公司作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

本公司於年內並無簽訂有關整體或大部份業務之管理及行政合約，於年末時亦沒有存在任何此類合約。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本年內，並無買賣或贖回本公司及其任何其附屬公司所發行之股本或存庫股份。

主要客戶及供應商

對於物業租賃業務而言，最大及最大五個租客佔本集團租賃營業額分別為37%及76%。

截至二零二六年三月三十一日止年度，各董事，其近親聯繫人士(根據《上市規則》之定義)及據董事會所知擁有本公司股本(不包括存庫股份)逾5%之股東概無實益直接或間接擁有上述本集團五大物業租賃客戶之權益。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團並無重大購貨。

退休計劃及其他離職後福利

本集團根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)，為符合資格之僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃為一界定供款計劃，由獨立信託者管理。僱主及僱員分別按僱員有關收入百分之五供款，但不多於每月1,500港元，並在支付供款時計入。在強積金計劃下，僱主可代表在其權利完全歸屬之前離開本集團強積金計劃的僱員沒收供款，以減少僱主現時供款水平。儘管如此，截至二零二六年三月三十一日止年度，既沒有任何沒收供款，也沒有利用這種沒收供款來減少未來的供款。根據《香港僱傭條例》受僱的僱員，如符合資格，亦有權領取長期服務金。

公眾持股

根據公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股量為不少於《上市規則》所規定的25%。



核數師

執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「香港立信德豪」)於過去三年均為本公司之核數師。本集團截至二零二六年三月三十一日的綜合財務報表已由香港立信德豪審核。香港立信德豪將於應屆股東週年大會上退任，惟符合資格並願意膺選連任。在即將舉行之股東週年大會上，將提呈一決議案，續聘其為本公司之核數師。

承董事會命

主席

伍大偉

香港，二零二六年六月二十九日



董事及管理人員

執行董事

伍大偉先生，65歲，於一九八七年十一月二日獲委任為本公司董事，並於二零一七年三月三十一日，獲委任為本公司主席。彼乃是本公司薪酬委員會及企業管治委員會成員，亦是投資小組及風險管理小組成員。彼乃負責集團企業方針及整體管治工作。彼於過往任職期內在物業發展及投資和證券投資累積了豐富經驗，彼亦負責本集團之財務及風險管理工作。現為數間私人公司之董事，該等公司之主要業務為物業投資及物業管理工作。彼乃本公司執行董事伍大賢先生之長兄及非執行董事伍國芬女士之弟弟。彼亦為持有3,370,500股本公司股份之Rheingold Holdings Limited之股東兼董事。

伍大賢先生，61歲，於二零零八年三月二十七日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一零年三月九日獲調任為本公司執行董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司提名委員會成員。彼亦是投資小組成員。伍先生持有加拿大University of Regina之應用科學學士學位，擁有逾二十六年有關物業管理和資訊科技之經驗。彼負責本集團之一般行政、資訊科技及財務管理工作。現為數間私人公司之董事，該等公司之主要業務為物業投資及物業管理工作。彼為本公司主席兼執行董事伍大偉先生及非執行董事伍國芬女士之弟弟。

非執行董事

蘇國樑先生，68歲，於一九八五年十月二十八日獲委任為本公司董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司企業管治委員會成員。彼亦是投資小組成員。於以往曾負責銷售本集團發展之物業。彼為本公司非執行董事蘇國偉先生之長兄。

蘇國偉先生，63歲，於二零一零年三月九日獲委任為本公司非執行董事及本公司審核委員會成員。彼亦是投資小組成員。蘇先生畢業於美國Eastern Washington University，持有管理資訊系統工商管理學士學位和電腦科學碩士學位，蘇先生擁有逾十九年有關商業發展和系統設計之經驗，以及擁有逾二十六年有關物業投資及物業管理之經驗。蘇先生現為數間私人公司之董事。蘇先生為非執行董事蘇國樑先生之弟弟。

伍國芬女士，67歲，於二零一七年六月二十三日獲委任為本公司非執行董事及企業管治委員會成員，伍女士亦於二零二六年三月三十一日獲委任為本公司提名委員會成員。伍女士畢業於University of Toronto，持有科學學士學位，主修電腦科學及商業。伍女士擁有逾二十八年有關資訊科技之經驗，提供系統諮詢及開發服務予不同行業。彼為本公司主席兼執行董事伍大偉先生及執行董事伍大賢先生之姐姐。



獨立非執行董事

吳志揚博士，68歲，為香港非執業律師。吳博士在二零零三年至二零二零年十二月三十一日止期間在鄒陳律師行擔任為顧問。吳博士是中國鑄晨81金融有限公司(原名：中國互聯網投資金融集團有限公司)(證券編號：810)的獨立非執行董事，亦曾在二零一四年六月份至二零二一年九月二十八日止期間內擔任為交個朋友控股有限公司(原名：世紀睿科控股有限公司)(證券編號：1450)的獨立非執行董事，該等公司於香港聯合交易所有限公司上市。吳博士持有英國Manchester Metropolitan University學士學位、香港城市大學中國及比較法律之法學碩士學位及The Robert E. Webber Institute for Worship Studies博士學位。吳博士於一九九五年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事，現為本公司薪酬委員會及提名委員會主席，審核委員會及企業管治委員會成員。

邢沛能先生，46歲，於二零一八年四月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。邢先生現為本公司審核委員會及企業管治委員會主席，亦是本公司薪酬委員會及提名委員會成員。邢先生為華利信會計師事務所有限公司的董事，於私人及上市公司之會計及審計工作、內部監控、稅務及財務顧問方面擁有逾二十一年經驗，邢先生畢業於英國蘭卡斯特大學，持有(榮譽)文學士，主修會計及金融。彼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。

葉昇先生，38歲，於二零二六年三月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。葉先生現為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會成員。葉先生持有香港中文大學專業會計學工商管理學士學位。葉先生現為香港執業會計師及雅賢會計服務有限公司的董事。自二零一九年一月份起，彼擔任為貝塔環球資本有限公司(前名為竄信國際有限公司)的聯席董事，從事企業融資顧問業務。在此之前，他於二零一二年十二月至二零一九年一月期間主要在創僑國際有限公司從事企業財務顧問工作，離職前擔任為經理一職。他在會計、審計、內部監控及財務顧問方面擁有逾十五年經驗。

陳雪菲女士，68歲，於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零二六年三月三十一日離任。在任期內，陳女士出任為本公司提名委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員。陳女士為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)資深會士及持有香港理工大學公司秘書及行政高級文憑。陳女士為特許秘書及擁有逾四十年有關公司諮詢服務及公司秘書經驗。現為一秘書服務公司之董事。

公司秘書

馬玉珊女士，52歲，分別於二零零四年十月一日及二零零六年七月十二日獲委任為本公司合資格會計師及公司秘書。彼持有工商管理學士學位及為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊執業會計師。彼擁有多多年有關核數、稅務及會計財務經驗。現為風險管理小組成員及會計部負責人，負責財務管理及匯報、風險管理及檢閱集團內部監控。

獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致永發置業有限公司各成員

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊載於59至104頁永發置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此等綜合財務報表包括於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策。

我們認為，有關綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

我們已按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。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》(「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的規定，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，我們已取得充分而恰當的審核憑證，足以為我們之審核意見提供基礎。

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。

投資物業估值

(有關重大會計政策資料及投資物業公平價值估計披露，請參閱附註4.3、5 (iii)及35，以及綜合財務報表附註16)

管理層估計 貴集團投資物業於二零二六年三月三十一日的公平價值約為713,700,000港元，而截至二零二六年三月三十一日止年度在綜合損益及其他全面收益表中確認的公平價值虧損則約為34,115,000港元。



關鍵審計事項(續)

投資物業估值(續)

管理層外聘獨立專業評估師(「管理層專家」)協助管理層於二零二六年三月三十一日對 貴集團的投資物業進行估值。 貴集團投資物業的估值取決於若干需要重大管理判斷的關鍵輸入項目、假設及估計。該等假設出現之有利或不利變動均會導致 貴集團該等物業之公平價值發生變動，以及對綜合損益及其他全面收益表內所呈報之公平價值變動以及綜合財務狀況表所列之該等物業之賬面值作出相應調整。

由於估值具有內在主觀性且涉及管理層的重大判斷及估計，而該等假設的重大改變可導致投資物業估值出現重大變動，因此我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項。

我們的應對：

我們就此關鍵審計事項相關的主要程序包括：

- 聘請核數師專家協助我們評估主要投資物業的公平價值時所採用的估值方法的適當性及關鍵假設及估計的合理性；
- 評估估值中所使用的關鍵輸入項目來源的可靠性及相關性；及
- 評估管理層專家及核數師專家的資格、能力及客觀性。

年報的其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告書

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使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。

在編製綜合財務報表時，貴公司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，除非貴公司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。

貴公司董事亦負責監督貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事就此履行責任。

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。我們並按照香港公司條例第405條之規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容，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綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃及執行集團審計，以取得與集團內實體或業務單位財務資訊有關的充分適當審計憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而執行的工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

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

從與董事溝通的事項中，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

張穎然

執業證書編號P06946

香港，二零二六年六月二十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
營業額	7	21,075,680	21,446,588
其他收入及溢利	8	16,350,846	22,292,797
投資物業公平價值虧損		(34,115,000)	(108,906,023)
行政及經營費用		(7,534,135)	(7,708,579)
融資成本		—	(201,367)
除所得稅前虧損	9	(4,222,609)	(73,076,584)
所得稅開支	13	(1,635,541)	(1,639,096)
本公司擁有人應佔年內虧損		(5,858,150)	(74,715,680)
其他全面收益：			
<u>其後不能重新分類至損益之項目：</u>			
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平價值變動		11,285,361	10,395,974
年內其他全面收益		11,285,361	10,395,974
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		5,427,211	(64,319,706)
每股虧損(基本及攤薄)	14	(0.15)	(1.87)



綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,137,238	1,216,254
投資物業	16	713,700,000	747,800,000
未來發展物業	17	5,550,000	5,550,000
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	18	71,168,259	60,373,305
		791,555,497	814,939,559
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具	19	89,315,202	66,433,433
貿易及其他應收賬款	20	482,613	833,517
應收稅項		–	8,763
現金及銀行存款	21	132,874,332	132,365,439
		222,672,147	199,641,152
流動負債			
其他應付賬款	22	4,594,111	4,359,272
應付稅項		384,727	627,423
		4,978,838	4,986,695
流動資產淨值		217,693,309	194,654,457
總資產減流動負債		1,009,248,806	1,009,594,016
非流動負債			
其他應付賬款	22	477,002	750,904
遞延稅項負債	23	1,136,724	1,085,465
		1,613,726	1,836,369
資產淨值		1,007,635,080	1,007,757,647
權益			
股本及儲備			
股本	24	40,000,000	40,000,000
儲備	25	967,635,080	967,757,647
權益總額		1,007,635,080	1,007,757,647

綜合財務報表已由董事會於二零二六年六月二十九批准及授權刊發，並由以下人士代表簽署。

伍大偉
董事

蘇國樑
董事

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	股本 港元	資本儲備* 港元 (附註25(a))	公平價值儲備* 港元 (附註25(b))	累積盈餘* 港元	總值 港元
於二零二四年四月一日	40,000,000	251,046	(11,220,713)	1,048,507,147	1,077,537,480
是年度虧損	-	-	-	(74,715,680)	(74,715,680)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入 其他全面收益」)之權益工具之公平價值變動	-	-	10,395,974	-	10,395,974
其他全面收益總額	-	-	10,395,974	-	10,395,974
年內全面收益總額	-	-	10,395,974	(74,715,680)	(64,319,706)
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息) (附註26)	-	-	-	(4,660,127)	(4,660,127)
就是年度宣派的股息(附註26)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	40,000,000	251,046	(824,739)	968,331,340	1,007,757,647
是年度虧損	-	-	-	(5,858,150)	(5,858,150)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平 價值變動	-	-	11,285,361	-	11,285,361
其他全面收益總額	-	-	11,285,361	-	11,285,361
年內全面收益總額	-	-	11,285,361	(5,858,150)	5,427,211
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具時 由公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	(51,094)	51,094	-
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息) (附註26)	-	-	-	(4,749,778)	(4,749,778)
就是年度宣派的股息(附註26)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二六年三月三十一日	40,000,000	251,046	10,409,528	956,974,506	1,007,635,080

* 該等儲備賬目包括二零二六年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約967,635,080港元(二零二五年：967,757,647港元)。

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
經營活動現金流量			
除所得稅前虧損		(4,222,609)	(73,076,584)
調整：			
按公平價值計入損益之權益工具之公平價值溢利	8	(14,706,370)	(18,497,208)
投資物業公平價值虧損	16	34,115,000	108,906,023
利息收入	8	(1,644,476)	(3,795,589)
融資成本		—	201,367
折舊	9	79,016	79,978
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損／(回撥)	9	2,000	(10,000)
營運資金變動前之經營溢利		13,622,561	13,807,987
按公平價值計入損益之權益工具增加		(8,175,399)	(2,585,654)
貿易及其他應收賬款減少／(增加)		348,904	(44,825)
其他應付賬款(減少)／增加		(57,398)	301,124
營運所得之現金		5,738,668	11,478,632
繳納所得稅		(1,818,215)	(1,486,386)
經營活動現金所得淨額		3,920,453	9,992,246
投資活動現金流量			
購入物業、廠房及設備		—	(427)
投資物業增加		(15,000)	(6,023)
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之銷售收入		490,407	—
已收利息		1,644,476	3,795,589
投資活動現金所得淨額		2,119,883	3,789,139
融資活動現金流量			
償還銀行貸款		—	(16,295,139)
已派股息		(5,531,443)	(5,523,418)
已付利息		—	(201,367)
融資活動支出淨額		(5,531,443)	(22,019,924)
現金及等同現金資產淨增加／(減少)		508,893	(8,238,539)
年初之現金及等同現金資產		132,365,439	140,603,978
年末之現金及等同現金資產		132,874,332	132,365,439
現金及等同現金資產之結餘分析			
現金及銀行存款		132,874,332	132,365,439

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

永發置業有限公司(「本公司」)為香港註冊成立之公眾有限責任公司。其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。本公司及其附屬公司統稱為本集團。其註冊辦事處地址為香港九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室，亦為其主要業務地點。

本公司及其附屬公司之主要業務為物業及股票投資、物業發展及證券買賣。

2. 採納香港財務報告準則會計準則

2.1 採納修訂之香港財務報告準則會計準則

香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈若干香港財務報告準則會計準則之修訂，該等準則於本會計期間首次生效，並與本集團相關：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、 香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、 香港會計準則第36號及香港會計準則第37號 示例的修訂	財務報表中有關不確定性的披露

於本年度應用香港財務報告準則的修訂，對本集團本年度或過往年度的業績及財務狀況，以及／或本綜合財務報表所載的披露資料，均無重大影響。

香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可兌換性」

該等修訂引入了評估某種貨幣何時可兌換為另一種貨幣、何時不可兌換的相關要求。該等修訂規定，當實體認定某種貨幣不可兌換為另一種貨幣時，須估計其即期匯率。

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號示例的修訂「財務報表中有關不確定性的披露」

香港會計師公會於二零二六年二月十三日頒佈「財務報表中有關不確定性的披露」，該文件修訂了多項香港財務報告準則，並加入說明性範例，以展示企業在財務報表中呈報不確定性影響時，應如何應用香港財務報告準則。該等說明性範例為香港財務報告準則的附帶資料，並無生效日期。本集團在編製綜合財務報表時已考慮該等說明性範例，並認為無需作出額外披露或變更呈列方式。

2. 採納香港財務報告準則會計準則(續)

2.2 已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則經已頒佈但尚未生效且並無獲本集團提早採納。本集團目前有意於該等變動生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第9號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然的電力合約 ¹
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號之修訂	香港財務報告準則會計準則週年改進 – 第11冊 ¹
香港財務報告準則第18號 香港會計準則第21號之修訂 香港詮釋第5號之修訂	財務報表中的列報及披露 ² 轉換為高通膨環境下的呈報貨幣 ² 財務報表之呈列 – 借款人對包含「按要求償還條款」之定期貸款之分類 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂 香港財務報告準則第10號(修訂本)及 香港會計準則第28號(修訂本)	不具公共受託責任的子公司：披露 ² 投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售 或注資 ³

¹ 於二零二六年一月一日或期後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或期後開始的年度期間生效

³ 該等修訂原定於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。現已將生效日期推遲／取消。仍允許提前應用該等修訂。

本公司董事預期應用該等香港財務報告準則會計準則的新訂、修訂及改進本將不會對本集團的會計政策、業績及財務狀況造成重大影響，惟香港財務報告準則第18號除外，因為該準則預期綜合財務報表的呈列及披露將有所改變。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則之相應修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。須作出追溯應用。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表項目的確認及計量有任何影響，但預期會對某些項目的呈列及披露有重大影響。該等變動包括損益表中的分類及小計、資料的合併或分類及標籤，以及管理層界定的表現計量的披露。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則會計準則。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

3. 編製基準

3.1 合規聲明

綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱「香港財務報告準則會計準則」)以及香港公司條例(第622章)有關財務報告編製的規定編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則規定的適用披露。

3.2 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟下文載於附註第4項的會計政策所述以公平價值計量之若干物業及財務工具除外。

3.3 功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

4. 重大會計政策資料

4.1 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)的財務報表。本集團內公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則出售產生的損益乃根據(i)已收代價公平價值與任何保留權益公平價值的總額及(ii)該附屬公司的資產及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收益內確認與該附屬公司有關的任何金額按猶如已出售相關資產或負債的方式入賬。



4. 重大會計政策資料(續)**4.2 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購入價及令資產達致目前運作狀況及運送至現址作擬定用途之收購資產直接成本。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。

物業、廠房及設備按直線法或按餘額遞減法於估計可使用年期內撇銷成本減預計剩餘價值折舊。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，並於適當時候調整。其可使用年期及折舊方法如下：

租賃土地及樓宇	按租賃期限或40年(直線法)(以較短者為準)
裝修	10%(餘額遞減法)
傢俬、裝置及設備	10%(餘額遞減法)

倘資產的賬面值高於其估計可回收金額，該資產將隨即撇減至其可收回金額。

4.3 投資物業

投資物業乃用以賺取租金及／或資本增值的物業(包括作此等用途的興建中及重建中物業)。投資物業按成本作初始計量，包括任何直接應佔開支。在初始確認後，投資物業按其公平價值計量。因投資物業公平價值變動而產生之任何盈虧均計入產生期間之損益。

於報告期末，興建中及重建中投資物業是以公平價值計量。興建中及重建中投資物業的建築成本予以資本化，作為投資物業的賬面值一部分。興建中及重建中投資物業的公平價值與賬面值的差額乃於產生的期間於溢利或虧損中確認。

4.4 未來發展物業

未來發展物業包括作待定日後用途的土地，該土地被視為持作資本增值用途。該等未來發展物業於各報告日在其公平價值能被可靠地估算時初始按成本(包括任何直接應佔開支)計量，並在初始確認後以公平價值列報。因公平價值變動而產生之任何盈虧於溢利或虧損中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

4.5 金融工具

(i) 財務資產

財務資產(並無重大融資部分的貿易應收賬款除外)按公平價值作初始計量加上(就並非按公平價值計入損益的項目而言)其收購或發行直接應佔之交易成本。並無重大融資部分的貿易應收賬款按交易價格作初始計量。

所有財務資產的一般買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

本集團日常業務過程中產生的利息／股息收入顯示為營業額。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團用以管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團歸類其債務工具如下：

按攤銷成本：持作收取合約現金流量，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的財務資產其後使用實際利率法計量。利息收入、外匯溢利以及虧損及減值於溢利或虧損中確認。任何撤銷確認之溢利於溢利或虧損中確認。

權益工具

初始確認並非持作買賣之股權投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平價值後續變動。該選擇按逐項投資作出。按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)之股權投資以公平價值計量。除非股息收入明確表示收回部分投資成本，否則股息收入於損益中確認。其他溢利及虧損淨額於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。其他權益工具均分類為按公平價值計入損益，而公平價值變動、股息及利息收入則於溢利或虧損中確認。



4. 重大會計政策資料(續)

4.5 金融工具(續)

(ii) 財務資產之減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的貿易應收賬款及財務資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損以下列之一種基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：報告日後12個月內可能違約事件產生的預期信貸虧損；及(2)生命週期內預期信貸虧損：金融工具的預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流，與本集團預期收取之全部現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收賬款的虧損撥備，並根據生命週期內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已建立根據本集團以往信貸虧損經驗事件而作出估算的撥備模式，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整。

就其他債務財務資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損。然而，倘信貸風險自初始確認顯著增加，則撥備將根據生命週期內預期信貸虧損計算。

於釐定財務資產的信貸風險自初始確認後是否有大幅增加及估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及不須花費過多成本或勞力下取得合理及有根據的資料。此包括根據本集團以往經驗及已知信貸評估得出的定量及定質資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘財務資產已逾期超過30日，本集團會假設其信貸風險已顯著增加。

本集團認為財務資產於下列情況屬信貸減值：(1)借款人不可能在本集團無追索權(例如變現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該財務資產逾期超過90日，惟本集團有合理和可支持的信息證明更滯後的違約標準更合適除外。

信貸減值財務資產的利息收入乃根據財務資產之攤銷成本(即賬面總額減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產的利息收入乃根據賬面總額計算。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

4.5 金融工具(續)

(ii) 財務資產之減值虧損(續)

撤銷政策

倘若日後收回金融資產或合約資產並無實際前景，則其賬面總值(部分或全部)將會被撤銷。該情況通常出現在本集團認為債務人沒有資產或收入來源以令其可產生足夠現金流量以償還應撤銷之金額。倘若先前已撤銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(iii) 財務負債

本集團根據負債產生的目的將其財務負債分類。按攤銷成本計量之財務負債初始時按公平價值減所產生之直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量的財務負債(包括其他應付賬款)其後使用實際利息法計量。相關利息開支於損益中確認。

溢利或虧損於負債終止確認時及於攤銷過程中於損益中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃計算財務資產或財務負債的攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃於財務資產或負債的預計年期或(倘適用)較短期間實際折現估計日後現金收入或付款的比率。

(v) 權益工具

本公司發行之權益工具於收取可得款項(扣除直接發行成本)時記錄。

(vi) 終止確認

倘與財務資產相關的未來現金流的合約性權利到期或財務資產已轉讓及轉讓事項根據香港財務報告準則9號符合取消確認標準，則本集團會終止確認財務資產。

財務負債乃於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

4. 重大會計政策資料(續)

4.6 資產減值(除財務資產外)

於各報告期末，本集團會檢討物業、廠房及設備的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受減值虧損或過往已確認的減值是否不再存在或可能減少。

倘資產的可收回金額(即公平價值減出售成本及使用價值的較高者)估計低於其賬面值，則該資產的賬面值將撇減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘若減值虧損在其後撥回，該資產之賬面值乃上調至其可收回金額之經修訂估計，惟以增加後之賬面值不超過倘若於以往年度並無就該資產確認減值虧損時原已釐定之賬面值為限。撥回之減值虧損即時確認為收益。

使用價值乃根據預期來自資產的估計未來現金流量計算，以反映貨幣時間價值的當前市場評估及資產或現金產生單位的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。

4.7 租賃

作為承租人的會計處理

所有租賃須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產初始時按成本確認，其包括：(i)租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人於拆解及移除相關資產至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計(惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外)。本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本計量使用權資產，減任何累計折舊及任何減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。

本集團持作租賃或資本增值用途的租賃土地及樓宇根據香港會計準則第40號入賬，並以公平價值列賬。本集團的持作自用租賃土地及樓宇根據香港會計準則第16號入賬，並按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

4.7 租賃(續)

作為承租人的會計處理(續)

租賃負債

租賃負債按於租賃開始日期未付的租賃付款現值確認。倘租賃隱含的利率可輕易釐定，則採用該利率貼現租賃付款。倘該利率無法輕易釐定(本集團的情況一般如此)，則本集團會採用承租人的增借款利率。

下列款項為租賃期內就相關資產使用權支付的款項，其並非於租賃開始日期支付，被視為租賃付款(包括計量租賃負債)：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)取決於指數或利率的可變租賃付款，其按租賃開始日期的指數或利率初步計量；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權的行使價；及(v)終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映承租人行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，本集團透過以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改或反映已修訂實質固定租賃。

作為出租人的會計處理

本集團已將其投資物業出租予若干租戶。經營租賃之租金收入乃按相關租賃的租期以直線法於溢利或虧損中確認(顯示為營業額)。於磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本增加至租賃資產之賬面值，並按租賃期以直線法確認為開支。

租賃修訂

不屬於原條款及條件的租賃合約代價的變動作為租賃修訂入賬，包括透過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

本集團由經營租賃修訂之生效日期起將修改入賬列為新租賃，當中會將任何就原租賃預付或累計之租賃付款視為新租賃之租賃付款的一部分。

本集團的日常業務過程中所產生的租金收入顯示為營業額。



4. 重大會計政策資料(續)

4.8 僱員福利

(a) 短期僱員福利

短期僱員福利乃預期將在僱員提供服務的年度報告期間結束後十二個月內清繳的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度確認。

(b) 界定供款之退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員營辦界定供款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的某個百分比計算，並於供款按強積金計劃規則的規定成為應付款時於損益內確認為開支。強積金計劃內的資產由獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。本集團向強積金計劃所作出的僱主供款乃全數歸屬於僱員。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員有關收入的5%向計劃供款，僱主供款的每月相關收入上限為30,000港元。強積金計劃的供款立即歸屬。

(c) 離職福利

離職福利於本集團不能撤回所提供之福利時及本集團確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

4.9 所得稅

年度所得稅包括當期稅項與遞延稅項。

當期稅項以毋須就所得稅課稅或不可扣減所得稅項目作出調整之日常業務盈虧為基準，按於報告期末已頒佈或大致上已頒佈的稅率計算。應付或應收當期稅項金額乃預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，該估計反映與所得稅有關的任何不確定性。

遞延稅項乃就用作財務報告用途的資產與負債的賬面值與用作稅項用途的相應金額之間的暫時差異確認。遞延稅項資產於有可能動用應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額的情況下確認。遞延稅項乃按適用於變現或結算資產或負債賬面值的預期方式及於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量，並反映與所得稅有關的任何不確定性。

當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列賬，即可豁免釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定。除非假設被駁回，否則該等投資物業之遞延稅項金額採用於報告日按其賬面值銷售該等投資物業適用之稅率計量。集團並沒有反駁該假設。

所得稅於溢利或虧損中確認，惟所得稅與在其他全面收益中確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦於其他全面收益中確認，或所得稅與直接在權益中確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦直接於權益中確認。

4.10 收益計算確認

經營租賃之租金收入乃按相關租賃的租期以直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

利息收入乃按尚未償還本金以適用利率按時間比例基準累計。

4.11 分類報告

營運分部按照向提供給主要決策者的內部報告一致的方式報告。主要決策者負責分配資源及評估經營分部表現，由本公司作出策略性決策的執行董事擔任。



5. 關鍵會計估計及判斷

採納本集團會計政策編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入與支出的彙報金額。這些判斷、估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的。實際業績可能有別於該等估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響修訂估計的某一期間，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及未來期間確認。

估計不確定性的主要來源

除該等綜合財務報表其他部分所披露的資料外，以下是其他估計不確定性的主要來源，其對資產和負債的賬面值在下一個財務年度內作出重大調整有顯著風險：

(i) 所得稅

於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務中有多項交易和計算未能確定最終稅項。本集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務負債。倘該等事宜的最終評稅結果有別於最初記錄的金額，則有關差額將必然影響釐定有關金額期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(ii) 非財務資產減值

根據綜合財務報表附註第4.6項所載之會計政策準則，本集團於報告期末評估全部非財務資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。當計算使用價值時，管理層估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並釐定合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

(iii) 投資物業及未來發展物業之公平價值

投資物業及未來發展物業於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況表按其公平價值列賬，有關詳情分別於綜合財務報表附註第16項及第17項披露。該等物業之公平價值乃參考獨立合資格外部評估師以物業估值技術對該等物業之估值釐定，該技術涉及若干對現行市況的假設。該等假設出現之有利或不利變動均會導致本集團該等物業之公平價值發生變動，以及對綜合損益及其他全面收益表內所呈報之公平價值變動作出相應調整，而該等物業的賬面值已反映在綜合財務狀況表。截至二零二六年三月三十一日止，本集團投資物業及未來發展物業的賬面值分別為713,700,000港元及5,550,000港元（二零二五年：747,800,000港元及5,550,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 關鍵會計估計及判斷(續)

估計不確定性的主要來源(續)

(iv) 公平價值計量

多項載列於本集團綜合財務報表之資產及負債需要作出公平價值計量及／或披露。本集團財務及非財務資產及負債之公平價值計量乃盡量使用市場可觀察所得輸入項目及數據。於釐定公平價值計量時使用之輸入項目，乃根據所運用之估值方法中使用的輸入項目可觀察所得程度而分類為不同等級(「公平價值等級分類」)：

- 第一級：以相同項目於活躍市場的報價值計算其公平價值(未經調整)；
- 第二級：第一級輸入項目以外可直接或間接觀察所得輸入項目；及
- 第三級：非觀察所得輸入項目(即並非透過市場數據)。

項目所歸入的上述等級，是基於對該項目之公平價值計量而言具有重大影響的最低等級輸入項目。項目於等級間之轉撥於轉撥發生期間確認。

有關投資物業(附註16)、未來發展物業(附註17)、按公平價值計入其他全面收益之權益工具(附註18)及按公平價值計入損益之權益工具(附註19)的公平價值計量之更多詳盡資料，請參閱適用附註。

(v) 貿易及其他應收賬款減值

本集團管理層按前瞻性基準釐定應收款項減值撥備。作出判斷時，管理層考慮可用的合理及有根據的前瞻性資料，如債務人營運業績的預期重大變動、業務及債務人財務狀況的預期重大不利變動。

於每個報告日，以往觀察所得違約比率均會重新評估，並分析前瞻性估計的變動。以往觀察所得違約比率、經濟狀況預測及預期信貸虧損之間的相互關係評估乃一項重要估計。預期信貸虧損金額對情況變化及經濟狀況預測相當敏感。本集團以往信貸虧損經驗事件及經濟狀況預測或不能代表客戶未來的實際違約情況。本集團之貿易及其他應收賬款及信貸政策資料已分別詳列於綜合財務報表附註第20項及第34(a)項內。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分部資料

本集團根據本集團主要決策者(即執行董事)所審閱用於評估經營分部表現及制訂有關營運決策的內部報告釐定營運分部。

本集團可報告分部如下：

證券投資	—證券長期投資及短期買賣
物業租賃	—出租投資物業
物業發展	—未來發展物業

本集團於年內之收入及業績按營運分部分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
分部收入								
—對外收入	6,152,413	6,184,518	14,923,267	15,262,070	—	—	21,075,680	21,446,588
淨溢利或虧損前分部業績	4,582,868	4,649,852	10,580,784	10,882,777	(37,110)	(34,510)	15,126,542	15,498,119
按公平價值計入損益的權益工具之 公平價值溢利	14,706,370	18,497,208	—	—	—	—	14,706,370	18,497,208
投資物業公平價值虧損	—	—	(34,115,000)	(108,906,023)	—	—	(34,115,000)	(108,906,023)
分部業績	19,289,238	23,147,060	(23,534,216)	(98,023,246)	(37,110)	(34,510)	(4,282,088)	(74,910,696)
銀行利息收入							1,644,476	3,795,589
融資成本							—	(201,367)
未分部之開支							(1,584,997)	(1,760,110)
除所得稅前虧損							(4,222,609)	(73,076,584)

本集團所有業務均在香港進行。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

收入及費用按各分部產生的業務收入及經營費用劃分，並包括各部的折舊及虧損減值。由於主要決策者評估分部表現所用之分部業績計量不包括銀行利息收入、融資成本及若干企業開支，因此該等收入及開支不會分配至營運分部。

年內來自佔本集團總收入10%或以上的客戶收入如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
客戶A	5,514,432	5,514,432
客戶B	3,228,000	3,228,000

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，客戶A和B均來自物業租賃分部。

本集團個別分部資產及負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資產								
分部資產	242,338,748	138,556,293	724,815,412	758,658,482	5,550,000	5,550,000	972,704,160	902,764,775
應收稅項	-	-	-	8,763	-	-	-	8,763
	242,338,748	138,556,293	724,815,412	758,667,245	5,550,000	5,550,000	972,704,160	902,773,538
未分部之企業資產							41,523,484	111,807,173
資產總額							1,014,227,644	1,014,580,711
負債								
分部負債	328,402	306,320	3,305,737	3,390,526	114,508	109,208	3,748,647	3,806,054
應付及遞延稅項負債	-	-	1,521,451	1,712,888	-	-	1,521,451	1,712,888
	328,402	306,320	4,827,188	5,103,414	114,508	109,208	5,270,098	5,518,942
未分部之企業負債							1,322,466	1,304,122
負債總額							6,592,564	6,823,064

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他未分部之總部及企業資產(包括定期及銀行存款)除外，原因為該等資產乃按集團基準管理。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他未分部之總部及企業負債除外，原因為該等負債乃按集團基準管理。

其他分部資料如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資本開支	-	-	15,000	6,450	-	-	15,000	6,450
折舊	1,065	1,160	77,951	78,818	-	-	79,016	79,978
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損/(回撥)	-	-	2,000	(10,000)	-	-	2,000	(10,000)
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之公平價值溢利	11,285,361	10,395,974	-	-	-	-	11,285,361	10,395,974
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之銷售溢利由								
公平價值儲備轉入累積盈餘	51,094	-	-	-	-	-	51,094	-

7. 營業額

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
投資物業租金收入	14,923,267	15,262,070
上市證券之股息收入		
— 按公平價值計入損益之權益工具	3,291,981	3,175,633
— 按公平價值計入其他全面收益之權益工具		
— 有關年內不再被確認為投資	23,685	-
— 有關於報告期末持有的投資	2,836,747	3,008,885
	21,075,680	21,446,588

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

8. 其他收入及溢利

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
銀行利息收入	1,644,476	3,795,589
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值溢利	14,706,370	18,497,208
	16,350,846	22,292,797

9. 除所得稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	500,000	477,200
— 非核數服務	121,000	121,000
折舊(附註15)	79,016	79,978
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	609,287	760,278
— 無租金收入	250,771	86,181
捐款	200,000	—
利息支出	—	201,367
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損／(回撥)(附註20)	2,000	(10,000)

10. 員工成本

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
員工成本(包括董事酬金(附註11)包括：		
— 董事袍金及薪俸	2,353,050	2,346,754
— 薪俸及其他福利	2,125,164	2,115,368
— 界定供款退休計劃之供款	103,538	107,180
	4,581,752	4,569,302

11. 董事酬金

按香港公司條例(香港法例第622章)(「條例」)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(香港法例第622G章)(「規例」)，董事薪酬的資料披露如下：

	袍金	薪俸及津貼	界定供款退休 計劃之供款	薪酬總額
	港元	港元	港元	港元
截至二零二六年三月三十一日止年度				
執行董事－				
伍大偉先生	105,000	835,982	14,275	955,257
伍大賢先生	105,000	677,068	18,000	800,068
非執行董事－				
蘇國樑先生	105,000	—	—	105,000
蘇國偉先生	105,000	—	—	105,000
伍國芬女士	105,000	—	—	105,000
獨立非執行董事－				
吳志揚博士	105,000	—	—	105,000
邢沛能先生	105,000	—	—	105,000
葉昇先生				
(於二零二六年三月三十一日獲委任)	—	—	—	—
陳雪菲女士				
(於二零二六年三月三十一日離任)	105,000	—	—	105,000
	840,000	1,513,050	32,275	2,385,325

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

	袍金 港元	薪俸及津貼 港元	界定供款退休 計劃之供款 港元	薪酬總額 港元
截至二零二五年三月三十一日止年度				
執行董事－				
伍大偉先生	105,000	832,504	18,000	955,504
伍大賢先生	105,000	674,250	18,000	797,250
非執行董事－				
蘇國樑先生	105,000	－	－	105,000
蘇國偉先生	105,000	－	－	105,000
伍國芬女士	105,000	－	－	105,000
獨立非執行董事－				
吳志揚博士	105,000	－	－	105,000
陳雪菲女士	105,000	－	－	105,000
邢沛能先生	105,000	－	－	105,000
	840,000	1,506,754	36,000	2,382,754

附註：

- (i) 年內，沒有就董事退休時或退休後而產生的退休利益。
- (ii) 年內，沒有就董事終止服務(不論是以董事身分服務，或是在擔任董事期間以其他身分服務)而作出的付款或提供的利益。
- (iii) 沒有就獲提供某人的公司董事服務(或是在擔任董事期間以其他身分服務)而給予任何第三者或任何第三者可就提供某人的公司董事服務(或是在擔任董事期間以其他身分服務)而收取的代價。
- (iv) 年內，概無支付或應付予任何董事作為加入本集團的獎勵或作為失去職位的補償。

12. 最高薪酬之五名人士

本集團內最高薪酬五名人士中，兩名(二零二五年：兩名)為本公司執行董事，其酬金已包括在上文附註第11項內。餘下三名(二零二五年：三名)人士之酬金分析如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
薪俸及其他津貼		
— 高級管理人員	670,018	666,278
— 高級管理人員以外	1,053,906	1,049,520
	1,723,924	1,715,798
界定供款退休計劃之供款		
— 高級管理人員	18,000	18,000
— 高級管理人員以外	36,000	36,000
	54,000	54,000
	1,777,924	1,769,798

其酬金在以下範圍內：

	二零二六年 人數	二零二五年 人數
零至1,000,000港元		
— 高級管理人員	1	1
— 高級管理人員以外	2	2
	3	3

年內概無支付或應付予五名最高薪酬人士作為加入本集團的獎勵或離職補償(二零二五年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

13. 所得稅開支

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
當期所得稅－香港利得稅	1,592,000	1,610,000
過往年度稅項撥備之高估	(7,718)	(9,955)
	1,584,282	1,600,045
遞延所得稅(附註23)	51,259	39,051
所得稅開支	1,635,541	1,639,096

除本公司一間附屬公司為兩級制度利得稅之合資格企業外，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以16.5%(二零二五年：16.5%)之稅率計算。就該附屬公司而言，首2,000,000港元應課稅溢利以8.25%(二零二五年：8.25%)之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以16.5%(二零二五年：16.5%)之稅率繳納稅項。

年內所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內之除所得稅前虧損之對賬如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
除所得稅前虧損	(4,222,609)	(73,076,584)
按當地稅率計算之稅項	(696,730)	(12,057,637)
不可扣稅支出之稅項影響	5,699,011	18,034,110
無須繳稅收入之稅項影響	(1,286,487)	(1,646,718)
未確認的稅務虧損之稅項影響	661	446
利用未確認的稅務虧損的稅務影響	(1,907,679)	(2,516,652)
過往年度稅項撥備之高估	(7,718)	(9,955)
稅務優惠	(165,000)	(165,000)
其他	(517)	502
所得稅開支	1,635,541	1,639,096

14. 每股虧損

年度每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損除以年內本公司所持40,000,000（二零二五年：40,000,000）股已發行普通股之加權平均數計算。兩個年度內概無尚未行使的潛在攤薄普通股。

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港元	裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	總值 港元
成本				
二零二四年四月一日	3,758,960	462,600	225,423	4,446,983
增加	—	—	427	427
二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及 二零二六年三月三十一日	3,758,960	462,600	225,850	4,447,410
累積折舊				
於二零二四年四月一日	2,558,763	444,597	147,818	3,151,178
是年度折舊	70,374	1,801	7,803	79,978
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	2,629,137	446,398	155,621	3,231,156
是年度折舊	70,373	1,620	7,023	79,016
於二零二六年三月三十一日	2,699,510	448,018	162,644	3,310,172
賬面淨值				
於二零二六年三月三十一日	1,059,450	14,582	63,206	1,137,238
於二零二五年三月三十一日	1,129,823	16,202	70,229	1,216,254

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

16. 投資物業

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
公平價值		
年初之結餘(第三級經常性公平價值)	747,800,000	856,700,000
增加	15,000	6,023
於溢利或虧損中確認的公平價值減少	(34,115,000)	(108,906,023)
年終之結餘(第三級經常性公平價值)	713,700,000	747,800,000

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
短期租賃	10,500,000	12,500,000
中期租賃	190,800,000	212,300,000
長期租賃	512,400,000	523,000,000
	713,700,000	747,800,000

租賃付款可能定期改變以反映市場租金。

投資物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日根據公開市值作出重估。公平價值計量已刊載於綜合財務報表附註第35項。

投資物業包括於二零二六年三月三十一日賬面值為449,000,000港元(二零二五年：450,000,000港元)在香港的重建中投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

17. 未來發展物業

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
公平價值		
年初之結餘及年終之結餘(第三級經常性公平價值)	5,550,000	5,550,000

未來發展物業均位於香港，以中期租賃持有。其物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日根據公開市值作出重估。公平價值計量已刊載於綜合財務報表附註第35項。

18. 按公平價值計入其他全面收益之權益工具

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
香港上市股票，公平價值及分類為非流動資產		
年初之結餘	60,373,305	49,977,331
出售	(490,407)	—
公平價值增加	11,285,361	10,395,974
年終之結餘	71,168,259	60,373,305

由於本集團認為該投資屬長期策略性資本投資，故上市股權證券不可撤銷地指定為按公平價值計入其他全面收益。本集團持有每家相關被投資公司已發行股本少於1%的權益。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

18. 按公平價值計入其他全面收益之權益工具(續)

本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具如下：

證券代號	證券名稱	主要業務	二零二六年	二零二五年
			千港元	千港元
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	18,080	16,043
2	中電控股有限公司	公用事業	12,128	10,461
1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	8,240	6,655
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	5,971	4,383
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	5,344	不適用
386	中國石油化工股份有限公司-H股	能源	不適用	4,715

不適用—由於其並不是本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具，故不適合披露。

上述股權證券之公平價值變動在其他全面收益內確認，並於權益中公平價值儲備內累計。當撤銷相關股權證券時，本集團將金額自公平價值儲備轉入累積盈餘。

截至二零二六年三月三十一日止，本集團年內出售若干股權證券，此乃由於該等投資與本集團的投資策略不再一致，於出售日期的公平價值約490,000港元，該等出售導致權益中的按公平價值計入其他全面收益之權益工具累計收益轉移約51,000港元。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無出售股權證券。

上市證券的公平價值乃按報告期末的報價市值釐定。

19. 按公平價值計入損益之權益工具

	二零二六年	二零二五年
	港元	港元
香港上市股票，公平價值及分類為流動資產	89,315,202	66,433,433

上市證券的公平價值乃根據報告期末的市場報價來決定。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

20. 貿易及其他應收賬款

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
應收租金(附註)		
— 30天內	22,500	47,500
— 31天至60天內	22,500	22,500
— 61天至90天內	17,500	12,500
	62,500	82,500
其他應收賬款	135,130	468,934
按金及預付費用	319,483	314,583
	517,113	866,017
減：預期信貸虧損撥備	(34,500)	(32,500)
貿易及其他應收賬款總額，淨額	482,613	833,517

附註：

來自租戶的應收租金在出示發票時支付。租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止，所有貿易及其他應收賬款預期於一年內收回。賬齡分析乃按報告期末的發票日期呈列。本集團持有租金按金作為該等餘額的抵押品。

本集團對客戶的信貸政策刊載於綜合財務報表附註第34(a)項。

預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
年初之結餘	32,500	42,500
虧損撥備／(回撥)	2,000	(10,000)
年終之結餘	34,500	32,500

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

21. 現金及銀行存款

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
定期存款(原定到期期限為三個月內)	40,000,000	105,000,000
銀行存款及現金	92,874,332	27,365,439
	132,874,332	132,365,439

於二零二六年三月三十一日，定期存款的原定到期期限為一個月，年率為1.65厘(二零二五年：3.15厘)。

銀行存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息，並存放在信譽良好且沒有違約記錄的銀行。

22. 其他應付賬款

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
租約按金	1,756,104	1,573,128
預收租金	243,344	243,425
未領取股息	449,937	431,602
應付費用及其他應付(附註)	2,144,726	2,111,117
流動	4,594,111	4,359,272
租約按金	383,002	656,904
其他應付(附註)	94,000	94,000
非流動	477,002	750,904

附註：

其他應付款項主要為截至報告期末在某些情況下按連續性合約工作至少五年的所有僱員(包括董事)的長期服務金撥備，並按照《香港僱傭條例》(第57章)的規定下而計算。

於二零二六年三月三十一日，於綜合財務狀況表確認的長期服務金撥備為118,000港元(二零二五年：118,000港元)。

23. 遞延稅項

於綜合財務狀況表上遞延稅項負債／(資產)之組成部份及其變動如下：

引致產生遞延稅項：	累積稅項 折舊差額 港元	未使用之 稅項虧損 港元	總值 港元
於二零二四年四月一日	1,118,456	(72,042)	1,046,414
年內溢利或虧損中扣除	17,370	21,681	39,051
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	1,135,826	(50,361)	1,085,465
年內溢利或虧損中扣除	15,380	35,879	51,259
於二零二六年三月三十一日	1,151,206	(14,482)	1,136,724

截至二零二六年三月三十一日止，由於未來應課稅收入之不確定性，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損總額約66,330,000港元(二零二五年：77,887,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損並無屆滿日期。

24. 股本

港元

已發行及繳足股本

於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、

二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日

– 40,000,000普通股

40,000,000

25. 儲備

(a) 資本儲備

儲備來自過往年度重組所產生的股東注資。

(b) 公平價值儲備

結餘指於報告期末持有的指定為按公平價值計入其他全面收益之股權投資之公平價值累積變動淨額。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

26. 股息

(a) 年內本公司股東應佔應付股息：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣2仙 (二零二五年：港幣2仙)	800,000	800,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股普通股港幣12仙 (二零二五年：港幣12仙)	4,800,000	4,800,000
	5,600,000	5,600,000

於報告期末後建議擬派之末期股息並無於報告期末確認為負債。

(b) 上一個財政年度應佔並於年內批准及派發之股息：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
截至二零二五年三月三十一日止年度的末期股息 每股普通股港幣12仙(二零二四年：港幣12仙)	4,800,000	4,800,000
沒收未領取之股息*	(50,222)	(139,873)
	4,749,778	4,660,127

* 根據本公司組織章程細則第147條，於二零二六年三月二十六日董事會通過將於二零二零年一月九日或以前派付而在二零二六年三月二十六日仍未領取的二零一八／一九及二零一九／二零年度之股息合共50,222港元沒收，並在權益中確認。

根據本公司組織章程細則第147條，於二零二五年三月二十五日董事會通過將於二零一九年一月九日或以前派付而在二零二五年三月二十五日仍未領取的二零一七／一八及二零一八／一九年度之股息合共139,873港元沒收，並在權益中確認。

已沒收的未領取股息為一項非現金交易。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

27. 本公司財務狀況表

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資		6,471,005	6,471,005
物業、廠房及設備		9,887	10,985
投資物業		6,300,000	7,300,000
應收附屬公司款項		524,357,578	547,298,299
		537,138,470	561,080,289
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具		89,315,202	66,433,433
貿易及其他應收賬款		194,687	156,287
現金及銀行存款		20,377,863	10,172,788
		109,887,752	76,762,508
流動負債			
其他應付賬款		1,695,466	1,615,722
應付附屬公司款項		11,894,718	15,236,908
		13,590,184	16,852,630
流動資產淨值		96,297,568	59,909,878
總資產減流動負債		633,436,038	620,990,167
非流動負債			
其他應付賬款		—	66,400
		—	66,400
資產淨值		633,436,038	620,923,767
權益			
股本及儲備			
股本	24	40,000,000	40,000,000
儲備(附註)		593,436,038	580,923,767
		633,436,038	620,923,767

財務報表已由董事會於二零二六年六月二十九日批准，並由以下人士代表簽署。

伍大偉
董事

蘇國樑
董事

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

27. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司	儲備－ 累積盈餘 港元
於二零二四年四月一日	610,346,201
年內虧損	(23,962,307)
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息)(附註26)	(4,660,127)
就是年度宣派的股息(附註26)	(800,000)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	580,923,767
年內溢利	18,062,049
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息)(附註26)	(4,749,778)
就是年度宣派的股息(附註26)	(800,000)
於二零二六年三月三十一日	593,436,038

28. 附屬公司投資

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行／ 繳足／ 註冊股本	本公司所持有效權益				主要業務	
			直接		間接			
			港元	二零二六年	二零二五年	二零二六年		二零二五年
				%	%	%		%
聯滙(香港)實業有限公司	香港	1	100	100	—	—	投資持有	
恒信物業發展有限公司	香港	1	100	100	—	—	物業投資／發展	
興富遠東發展有限公司	香港	10,000	100	100	—	—	物業投資	
興盛遠東發展有限公司	香港	10,000	100	100	—	—	股票投資	
巧基投資有限公司	香港	10,000	—	—	100	100	物業投資	
廣財有限公司	香港	2	100	100	—	—	物業投資	
宏豐遠東發展有限公司	香港	10,000	100	100	—	—	物業投資／發展	
永森置業有限公司	香港	10,000	100	100	—	—	物業投資	
永大置業有限公司	香港	1	100	100	—	—	物業投資	
億富置業有限公司	香港	1,800,000	100	100	—	—	物業投資	



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

29. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債對賬：

	未領取股息		銀行借貸－已抵押	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
年初之結餘	431,602	494,893	—	16,295,139
現金流量變動：				
—償還銀行貸款	—	—	—	(16,295,139)
—已付利息	—	—	—	(201,367)
—已付股息	(5,531,443)	(5,523,418)	—	—
	(5,531,443)	(5,523,418)	—	(16,496,506)
其他變更				
—利息支出	—	—	—	201,367
—批准及宣派的股息	5,600,000	5,600,000	—	—
—沒收未領取股息	(50,222)	(139,873)	—	—
	5,549,778	5,460,127	—	201,367
年終之結餘	449,937	431,602	—	—

30. 經營租賃安排

本集團之投資物業按不同期限出租予若干租戶。於報告期末，根據投資物業的不可撤銷經營租賃收到之最低租金總額如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
一年內	5,515,845	8,643,422
於第一至第兩年內	593,004	3,123,947
於第兩至第三年內	—	165,194
	6,108,849	11,932,563

經營租賃之租期一般為一至三年。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

31. 資本性承擔

於報告期末，本集團的承擔如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
已訂約但未撥備：		
有關投資物業重建的資本開支	12,050,000	12,050,000
已授權但未訂約：		
有關投資物業重建的資本開支	54,000,000	54,000,000

32. 資金風險管理

本集團管理資金的首要目標是為了維持本集團持續經營業務的能力，從而為股東提供回報及為其他利益相關方創造利益，並保持最佳的資本結構以減輕資金成本。

本集團按淨負債調整資本比率基準監察資本架構。本集團定義淨負債為總負債（包括附帶利息之借貸及其他應付款項）和擬派股息，但須撇除現金及等同現金項目而計算。而調整資金包括所有資本權益的構成要素，但須扣除擬派股息。

本集團旨在維持可管理的淨負債調整資本比率。為維持資本結構，本集團可能會因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產，以減少負債，或增加借貸買入資產。



綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

33. 金融工具

金融工具分類

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
財務資產		
以公平價值計量		
— 按公平價值計入其他全面收益之權益工具	71,168,259	60,373,305
— 按公平價值計入損益之權益工具	89,315,202	66,433,433
以攤銷成本計量		
— 貿易及其他應收賬款	355,747	709,051
— 現金及銀行結存	132,874,332	132,365,439
	293,713,540	259,881,228
財務負債		
以攤銷成本計量		
— 其他應付賬款	3,869,769	3,908,751
	3,869,769	3,908,751

34. 金融風險管理

信貸、流動資金及市場(包括利率及價格)風險產生於本集團日常業務過程中。本集團透過如下所述財務管理政策及慣例控制該等風險。本集團並無採用任何財務衍生工具作對沖用途。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自其按攤銷成本計量的財務資產。

就貿易應收賬款而言，本集團持有來自租戶的租賃按金以處理潛在的信貸風險。此外，本集團亦因應租客之信貸狀況及財政實力，以及租客所在的經營環境而作出評估。本集團應收租金的信貸風險並不集中。由於自租戶收取按金，因此面對應收租金的信貸風險有限。對逾期90天的結餘而言，於抵銷相關租戶的按金後，將會就有關金額作出全面撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

其他應收賬款主要包括應收上市證券股息及應收銀行利息。本集團在高信貸評級及擁有良好信譽之上市公司及金融機構投資及存款，本集團已考慮到與付款相關的其他應收賬款歷史違約比率維持低水平，並認為本集團期末其他應收賬款的固有信貸風險並不重大。

現金存款存放於具信譽之金融機構，減低信貸風險。現金及銀行存款的交易對手位於香港。由於本集團的銀行結餘存放於多間信譽良好且信貸評級良好之銀行，故本公司董事認為，本集團的銀行結餘之信貸風險並不重大。

減值及撥備政策

本集團根據香港財務報告準則第9號之減值要求乃基於預期信貸虧損模型。本集團應用簡化法計算貿易應收賬款之預期信貸虧損；及一般法計算以攤銷成本入賬的其他財務資產之預期信貸虧損。根據簡化法，本集團以相等於生命週期內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。根據一般法，財務資產乃根據自初始確認以來的信貸風險變化，於下列三個階段之間轉撥：第一階段：12個月預期信貸虧損，第二階段：生命週期內預期信貸虧損－無信貸減值及第三階段：生命週期內預期信貸虧損－有信貸減值。

下表提供有關本集團截至報告期末面臨的貿易應收賬款之信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備
	(%)	(港元)	(港元)
二零二六年三月三十一日			
逾期1-30天	15.6	22,500	3,500
逾期31-60天	68.9	22,500	15,500
逾期61-90天	88.6	17,500	15,500
		62,500	34,500
二零二五年三月三十一日			
逾期1-30天	12.6	47,500	6,000
逾期31-60天	68.9	22,500	15,500
逾期61-90天	88.0	12,500	11,000
		82,500	32,500

預期虧損率乃基於過往兩年實際虧損經驗釐定。該等比率已經調整以反映所收集歷史數據所屬期間內的經濟狀況、當前狀況、前瞻性的資料及本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點之間的差異。

34. 金融風險管理(續)

(b) 流動資金風險

本集團定期及密切監察當期及預期流動資金狀況，以確保持有充足的現金儲備，藉以滿足其短期及長期的流動資金要求。管理層相信，本集團在穩健的流動資金狀況下擁有充足的現金結存支付其業務及資本承諾之責任。

下表載列於本集團非衍生財務負債於報告期末按合約非貼現現金流量(包括採納合約利率(倘浮息)按報告期末當日的利率計算的利息付款)以及本集團可被要求付款的最早日期的結餘合約到期日。

	賬面值	合共非貼現 現金流量	一年內或於 要求時償還	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零二六年三月三十一日					
非衍生					
租約按金	2,139,106	2,139,106	1,756,104	383,002	—
應付費用	1,280,726	1,280,726	1,280,726	—	—
未領取股息	449,937	449,937	449,937	—	—
	3,869,769	3,869,769	3,486,767	383,002	—
於二零二五年三月三十一日					
非衍生					
租約按金	2,230,032	2,230,032	1,573,128	566,904	90,000
應付費用	1,247,117	1,247,117	1,247,117	—	—
未領取股息	431,602	431,602	431,602	—	—
	3,908,751	3,908,751	3,251,847	566,904	90,000

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理(續)

(c) 利率風險

本集團持有之現金存放於銀行賺取以浮動利率計算之利息收入，而市場利率的改變影響本集團之利息收入，故此，本集團須承受利率風險。除現金結存於銀行及情況已在賬目附註第21項內披露外，本集團並無持有重大以浮動利率計息之資產及負債。

(d) 價格風險

本集團須承擔自按公平價值計入損益之權益工具及按公平價值計入其他全面收益之權益工具產生之權益價格變動。

本集團之上市投資乃在香港聯合交易所上市。買入或賣出按公平價值計入損益之上市投資乃按本集團每日對其個別證券表現、其相關指數和其他行業指標而作出比較分析，或按本集團流動資金需要，而作出買賣決定。按公平價值計入其他全面收益之上市投資則按該等投資的長期增長潛力而作出挑選，並定期監察其表現，與預期表現對比。本集團之投資組合乃根據本集團設定的限額分散不同的行業。

管理層緊密監察市場情況及股票價格波動而作出回應，務求減少對本集團財務表現的不良影響。

敏感度分析

權益價格風險的敏感度分析包括本集團的金融工具，其公平價值或未來現金流量會因其相應或相關資產的權益價格變動而波動。倘按公平價值計入損益及按公平價值計入其他全面收益的權益工具的價格上升／下跌10%（二零二五年：上升／下跌10%）：

- 截至二零二六年三月三十一日止年內的虧損將減少／增加約8,900,000港元（二零二五年：6,600,000港元），原因是按公平價值計入損益之權益工具之公平價值出現變動；及
- 截至二零二六年三月三十一日止年內的其他全面收益將增加／減少約7,100,000港元（二零二五年：6,000,000港元），原因是按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平價值出現變動。

在釐定敏感度分析時乃假設股票市價變數已於報告期末產生，並已應用於該日相關股價風險每增加／減少10%（所有其他可變因素保持不變）會觸發出相關之財務效應。此變動指管理層對相關市價在直至下一財政年末止期間之合理可能變動評估。

分析乃以二零二五年同一的基準進行。



34. 金融風險管理(續)

(e) 公平價值的估計

應收及應付款項的賬面值被假設與其公平價值相若。

本集團在活躍市場交易的證券投資的公平價值乃按報告期末的市值進行報價。不能可靠地計量其公平價值的非上市附屬公司之投資以成本值減累積虧損值列報。

公平價值等級分類

下表呈列有關財務資產及財務負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價值(未經調整)計算其公平價值；

第二級：於第一級計入之報價值以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及

第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

財務資產整體分類為公平價值等級的層次乃基於最低輸入數據水平，此對公平價值計量極為重要。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

34. 金融風險管理(續)

(e) 公平價值的估計(續)

以公平價值列報之財務資產分組如下：

經常性的公平價值計量

財務資產：

	第一級	第二級	第三級	總值
	港元	港元	港元	港元
於二零二六年三月三十一日				
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
— 香港上市股票	71,168,259	—	—	71,168,259
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	89,315,202	—	—	89,315,202
	160,483,461	—	—	160,483,461
於二零二五年三月三十一日				
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
— 香港上市股票	60,373,305	—	—	60,373,305
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	66,433,433	—	—	66,433,433
	126,806,738	—	—	126,806,738

年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

35. 按公平價值計量之物業

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團物業之公平價值，其公平價值採納香港財務報告準則第13號「公平價值計量」所界定之公平價值三個等級中分類(附註34(e))。公平價值計量的層級乃參考以下估值方法所用輸入項目的可觀察程度及重要性釐定：

於二零二六年三月三十一日的公平價值計量				
	第一級	第二級	第三級	總值
	港元	港元	港元	港元
經常性的公平價值計量				
投資物業	—	—	713,700,000	713,700,000
未來發展物業	—	—	5,550,000	5,550,000
	—	—	719,250,000	719,250,000
於二零二五年三月三十一日的公平價值計量				
	第一級	第二級	第三級	總值
	港元	港元	港元	港元
經常性的公平價值計量				
投資物業	—	—	747,800,000	747,800,000
未來發展物業	—	—	5,550,000	5,550,000
	—	—	753,350,000	753,350,000

年內並無物業之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

本公司董事已於進行估值時與獨立評值師永利行評值顧問有限公司討論有關評值師使用之假設與其他輸入數據，以反映本集團物業的估值。

所有物業之公平價值分類為第三級。投資物業及未來發展物業於年內的變動分別於綜合財務報表附註第16項及第17項內刊載。該等物業的公平價值乃由評值師以直接比較法，按可比較物業的最近市場交易，以每平方呎價作為基準而作出重估。估價時須與物業的特徵包括時間因素、面積大小、樓齡、樓層、地點、舖面、間格、質量、景觀、是否容易到達(包括交通及方便性)、地盤形態、發展規模等其他因素一併考慮。估值師按可獲得的因素及綜合方式作出判斷，調整可比較物業，並比較可比較物業及本集團的物業的差距。更優良的物業可反映更高的價值計量。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

35. 按公平價值計量之物業(續)

第三級估值的資料分析

本集團物業歸類為第三級估值的資料分析如下：

於二零二六年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	重大非觀察所得輸入項目	範圍 (每平方米)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	238,900,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡、樓層、地點、舖面、間格、質量、設施、是否容易到達、暴光等其他。	3,918港元至 46,663港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
工廠物業	25,800,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮面積大小、樓齡及樓層。	2,586港元至 2,933港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
位於九龍馬頭涌道及福全街的重建地盤	449,000,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、地點及發展規模。	4,068港元至 8,627港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
地盤	5,550,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、地點、可容易到達、結構及間格。	723港元至 896港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。



35. 按公平價值計量之物業(續)

第三級估值的資料分析(續)

於二零二五年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	重大非觀察所得輸入項目	範圍(每平方呎)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	268,500,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、間格、質量、設施、是否容易到達、暴光等其他。	3,928港元至56,000港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
工廠物業	29,300,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡及樓層。	2,672港元至3,645港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
位於九龍馬頭涌道及福全街的重建地盤	450,000,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡、地點、城市規劃及發展規模。	3,747港元至9,144港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
地盤	5,550,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、地點、可容易到達、城市規劃、結構及間格。	373港元至1,464港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。

投資物業及未來發展物業的公平價值計量是基於最高及最佳使用狀態，並不偏離其實際使用情況。年內並無改變估值方法。

36. 關連人士交易

有關本集團主要管理層人員之酬金及薪酬的詳述已披露於綜合財務報表附註第11項及第12項內。



集團物業資料

於二零二六年三月三十一日

(A) 未來發展物業

地點	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	地段	建築進度	估計完成日期	集團所佔權益	現時用途
(1) 新界屯門藍地丈量約 130號地段2784號 餘段(「藍地項目」)	3,470	-	新界屯門藍地丈量約 130號地段2784號 餘段	^	大約二零三零年 六月	100%	空置
(2) 新界元朗丈量約121號 地段129號餘段	3,352	-	新界元朗丈量約121號 地段129號餘段	*	-	100%	租賃

^ 該物業目前不在建築過程中。本集團與相關政府部門就該土地之用途轉用商討事宜進入最後階段。待進行全面的成本效益評估後，若將該地段由農業用途轉為非工業用途所需支付的補地價被認定在財務及商業上均具可行性，本集團將藍地項目列為其發展計劃中的優先項目。此計劃將根據當時的物業市場狀況，以及向政府提出進一步補地價上訴的進展而作出調整(如董事認為適合)。藍地項目預計將由本集團的內部資源提供資金。倘若現行市場狀況持續至二零二六年底，且未再提出地價上訴，本公司預計該項目將大約於二零三零年六月竣工。

* 未有重大發展。該物業目前不在建築過程中。

(B) 重建中或待重建物業

地點	地盤面積 平方呎	地盤面積 平方呎	地段	建築進度	估計完成日期	集團所佔權益	現時用途
(1) 九龍內地段2123號餘段 (「福全街項目」)	4,403	39,627	九龍內地段2123號 餘段	@	大約二零三六年 九月份	100%	空置
(2) 九龍馬頭涌道60至66號 (「馬頭涌道項目」)	3,678	33,108	九龍內地段4311號A段 第一段； 九龍內地段4311號A段 第二段餘段； 九龍內地段4311號A段 第二段A段；及 九龍內地段4311號A段 餘段	#	大約二零四零年 三月份	100%	空置

@ 於報告期末，並無重大建築工程正在進行中。持續高企的利率與商業銀行收緊的信貸政策，以及其他不明朗的外圍環境因素，為經濟前景及樓市氣氛帶來挑戰。在此等不利因素下，福全街項目維持戰略性暫停，以將對股東利益的負面影響降至最低。鑑於福全街項目需要龐大資金，本集團現正專注於藍地項目。此項戰略調整將使本集團能夠在維持長期業務增長的同時，有效管理流動資金。

假設市場情況在二零二六年底前維持不變，且未再提出補地價上訴，預計藍地項目大約在二零三零年六月竣工。隨後，本集團將重啟福全街項目，並預計竣工日期為二零三六年九月，惟須視乎市場狀況的變動而定。

於報告期末，該地盤處為空置。本集團預期將於藍地項目及福全街項目完成後，展開馬頭涌項目。預計完工日期約為二零四零年三月，惟須視乎市場情況，以及藍地項目及福全街項目的重建進度而定。

(C) 投資物業

地點	地段	現時用途	集團所佔權益	租賃期限
(1) 九龍茶果嶺繁華街18-22號地下A及C商舖及地庫B及C商舖	新九龍內地段4914號	商業	100%	中期
(2) 九龍慈雲山毓華里6-10號B，永發大廈地下低層商舖1-10號、地下商舖1-6號、二樓及三樓	新九龍內地段5762號	商業	100%	中期
(3) 九龍慈雲山雙鳳街70-82號永成樓地下A、B舖位及閣樓儲物房A及B	新九龍內地段5020號	商業	100%	中期
(4) 九龍佐敦道51號利僑大廈4字樓A座	九龍內地段9894號	商業	100%	中期
(5) 新界荃灣柴灣角街30-32號京華貨倉工業大廈5字樓B座及6字樓B座	荃灣內地段34號B段	工業	100%	中期
(6) 香港上環文咸東街92號四樓	內地段863號F段第一分段餘段	商業	100%	長期
(7) 九龍窩打老道76號地下連閣樓	九龍內地段3903號D段	商業	100%	長期
(8) 九龍窩打老道76A號地下連閣樓	九龍內地段3903號F段	商業	100%	長期
(9) 九龍南京街1F號南京大廈地下G地舖	九龍內地段6533號	商業	100%	短期

五年財務摘要

	截至每年三月三十一日止				二零二六年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	千港元
綜合損益表					
營業額	18,911	19,240	20,053	21,447	21,076
除稅前盈利／(虧損)	14,782	(34,949)	(48,318)	(73,077)	(4,223)
稅項	(1,297)	(1,278)	(1,430)	(1,639)	(1,635)
是年度盈利／(虧損)	13,485	(36,227)	(49,748)	(74,716)	(5,858)
綜合財務狀況					
物業、廠房及設備	1,404	1,365	1,296	1,216	1,137
投資物業	944,200	902,600	856,700	747,800	713,700
未來發展物業	5,550	5,550	5,550	5,550	5,550
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	70,315	62,367	49,977	60,373	71,168
流動資產	193,808	194,146	186,734	199,641	222,672
流動負債	(22,759)	(21,642)	(19,791)	(4,987)	(4,979)
非流動負債	(1,087)	(1,344)	(2,929)	(1,836)	(1,613)
資產淨值	1,191,431	1,143,042	1,077,537	1,007,757	1,007,635



股東週年大會通告

茲通告永發置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年九月九日(星期三)上午九時三十分假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

普通決議案

- 一、 省覽及採納本公司及本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書。
- 二、 宣佈派發二零二六年三月三十一日止年度的末期股息，每股港幣12仙。
- 三、 重選董事及釐定所有董事的袍金。
- 四、 續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司的核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五、 考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司配發、發行及處理本公司新股之一切權力，授予權利認購或轉換任何證券為本公司之股份(包括發行任何可轉換為股份之證券、期權、認股權證或類似之認購權利)；
- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事會於有關期間內或屆滿後訂立或發行或需於有關期間以後行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段及(b)段之批准所配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據選擇權所配發者與否)之股份總數(向股東進行配售新股(定義見下文)所配發者除外)須不得超過本公司已發行股份百分之二十，是以上文之批准須受此數額之限制；及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列三者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；
- (ii) 依照法例規定本公司下次股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力。

「配售新股」指在本公司董事會所訂定之期間內，並按照其當時之持股比例，向載列於一指定記錄日期之股東名冊內之股份持有人配售新股或發行期權、認股權證或其他賦予可認購本公司股份的權利的證券之建議（惟本公司董事會有權就零碎股份或因本港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排。）」

承董事會命
公司秘書
馬玉珊

香港，二零二六年七月二十七日

註冊辦事處：
香港九龍佐敦道51號
利僑大廈501-2室

附註：

- (1) 為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二六年九月四日（星期五）至二零二六年九月九日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份轉讓登記。為符合資格出席該股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零二六年九月三日（星期四）下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理為荷。
- (2) 本公司亦將由二零二六年九月十七日（星期四）至二零二六年九月十八日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份登記，以釐定股東獲派發截至二零二六年三月三十一日止年度之建議末期股息之權利。為符合資格收取末期股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零二六年九月十六日（星期三）下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理為荷。



股東週年大會通告

- (3) 凡有權出席股東週年大會及投票之股東，均有權委派一位或以上代表出席及於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。代表委任表格最遲須於股東週年大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (4) 如股東為一間有限公司，則可由其董事會或其管理當局通過決議案而授權其任何行政人員或任何其他人士作為其代表出席股東週年大會，及作為本公司之個人股東並行使相同權利，及須視該有限公司為親自出席任何該等大會。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條規定，載於本通告內之所有決議案均須以投票方式於股東週年大會進行表決。
- (6) 根據本公司組織章程細則第112及113條，伍大賢先生、伍國芬女士及邢沛能先生將於是次股東週年大會內輪值退任且合資格並願意膺選連任。
- (7) 根據本公司組織章程細則第117條，葉昇先生將於是次股東週年大會內退任且合資格並願意膺選連任。
- (8) 所有退任董事之簡歷、其在本公司股份的利益、酬金及釐定酬金的基準分別載於2025/2026年年報「董事及管理人員」、董事會報告書內之「董事之證券權益」、賬目附註第11項內之「董事酬金」及企業管治報告內之「薪酬政策」內。葉昇先生已於二零二六年三月三十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事，但截至二零二六年三月三十一日止年度，葉先生並未收取任何董事袍金。此後，葉先生將收取每年105,000港元之董事袍金，該酬金與本公司其他獨立非執行董事一致。除於上文及2025/2026年報內所披露外，並無需要告知股東的其他事項，亦無任何須根據上市規則第13.51(2)條規定而披露的資料。
- (9) 如於股東週年大會召開當天上午八時正後仍懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號正生效，該大會將會延期或休會。有關重新安排的會議日期、時間及地點之公告將於本公司網站(www.winfairinvestment.com)及香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)內通知各股東。