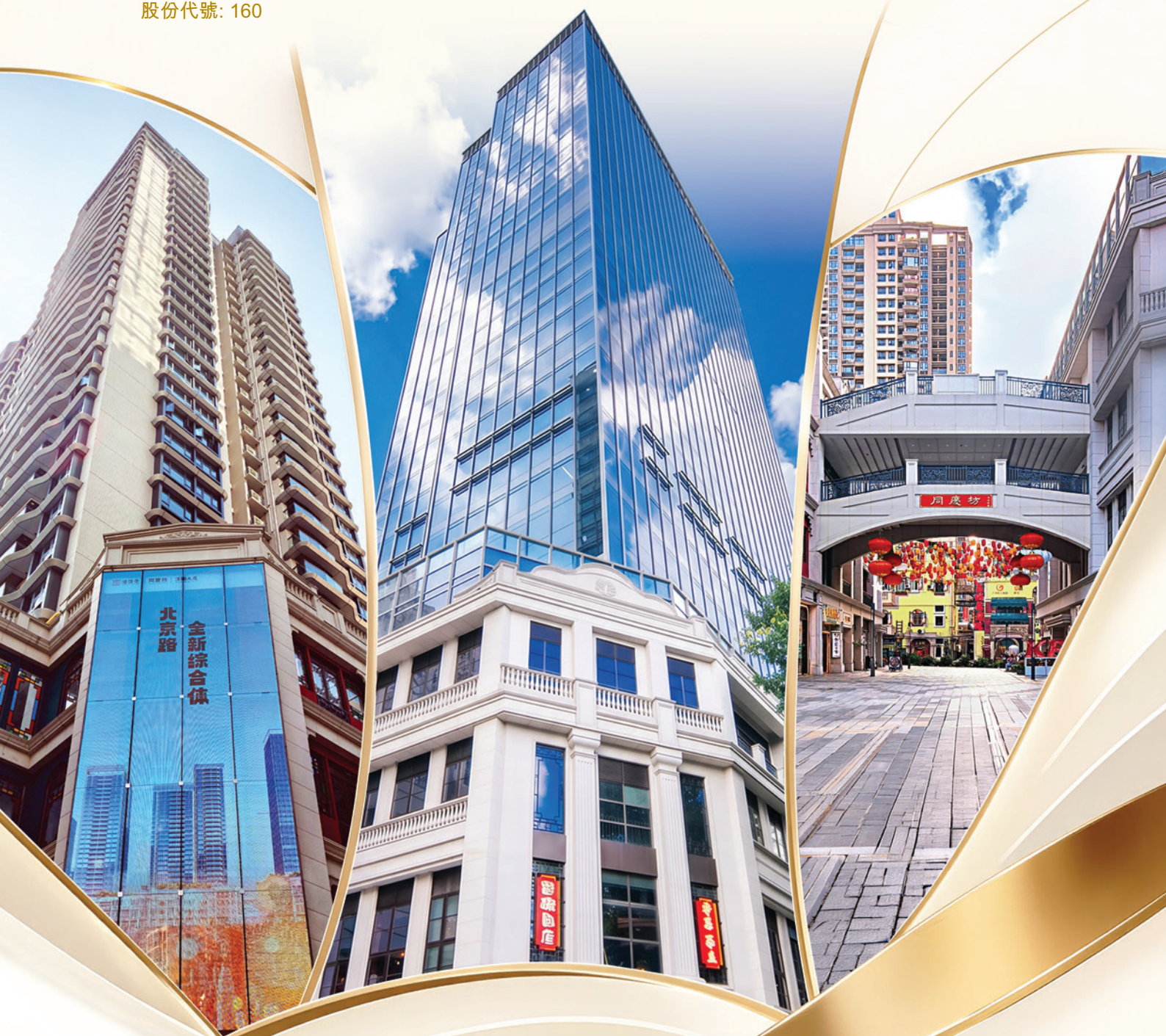




漢國置業有限公司

股份代號: 160



2025/26
年報

目錄

頁次

漢國集團2026

集團概覽	2
投資組合摘要	3
財務摘要	4

主席報告	5
------------	---

管理層討論及分析	8
----------------	---

董事會	18
-----------	----

董事會報告	22
-------------	----

企業管治報告	30
--------------	----

財務

獨立核數師報告	41
財務報表	47
五年概要	158

物業之詳細資料	159
---------------	-----

釋義	165
----------	-----

公司資料	168
------------	-----

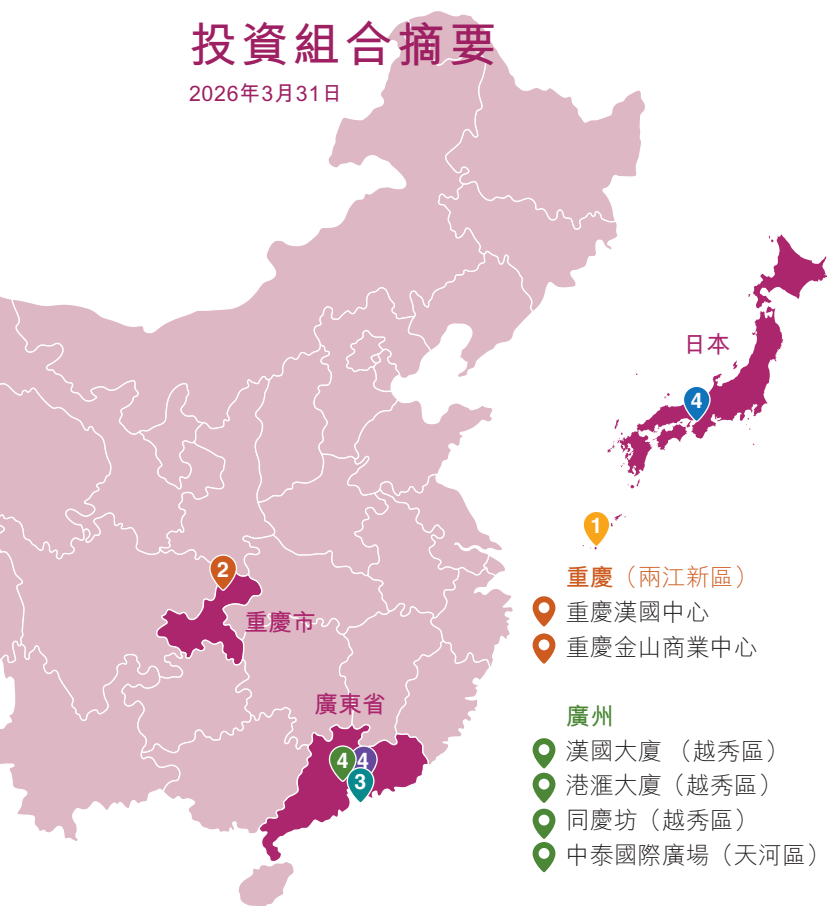


漢國集團主要從事物業發展、物業投資（投資組合包括寫字樓、數據中心及酒店物業）以及物業相關及停車場管理業務，商業營運遍佈香港、深圳、廣州、南海及重慶。近年來，我們亦在日本投資酒店物業。

漢國置業於聯交所主板上市（股份代號：160）。

投資組合摘要

2026年3月31日



大阪

- R Hotel難波南
- R Hotel關西機場
- R Hotel難波大國町
- R Hotel天王寺大道

沖繩

- Private Villa Gushikumui

香港

- Digital Realty Kin Chuen (HKG11) (葵涌)
- 漢國佐敦中心 (尖沙咀)
- 寶軒酒店 (中環) / 寶軒服務式住宅

重慶 (兩江新區)

- 重慶漢國中心
- 重慶金山商業中心

廣州

- 漢國大廈 (越秀區)
- 港滙大廈 (越秀區)
- 同慶坊 (越秀區)
- 中泰國際廣場 (天河區)

深圳

- 漢國城市商業中心 (福田區)
- 城市天地廣場 (羅湖區)
- 寶軒公寓 (羅湖區)
- 僑城坊 (南山區)

投資物業組合
(按地區) (按總樓面面積 (平方呎))

香港 6%

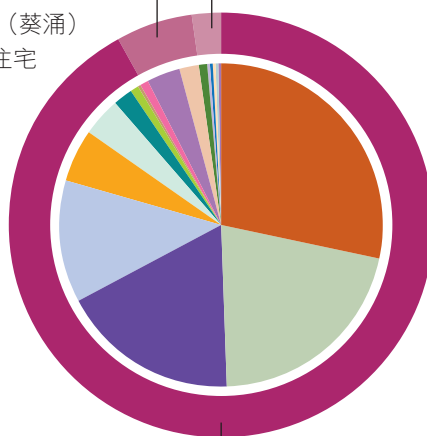
- Digital Realty Kin Chuen (HKG11) (葵涌)
- 寶軒酒店 (中環) / 寶軒服務式住宅
- 漢國佐敦中心 (尖沙咀)

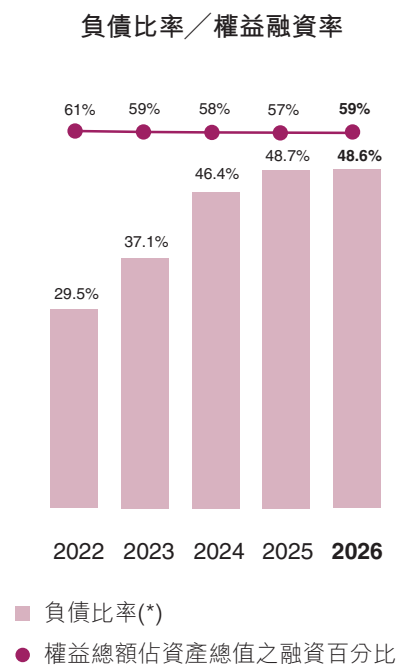
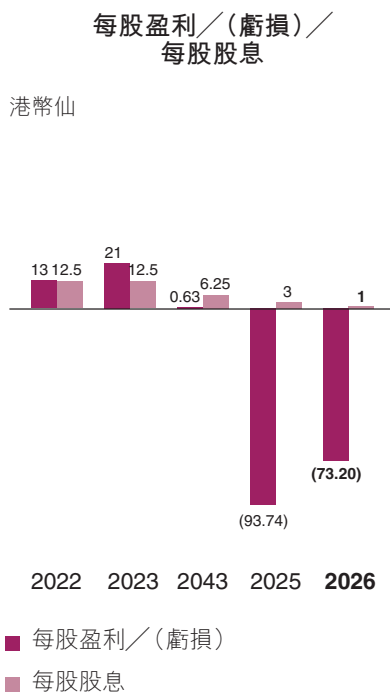
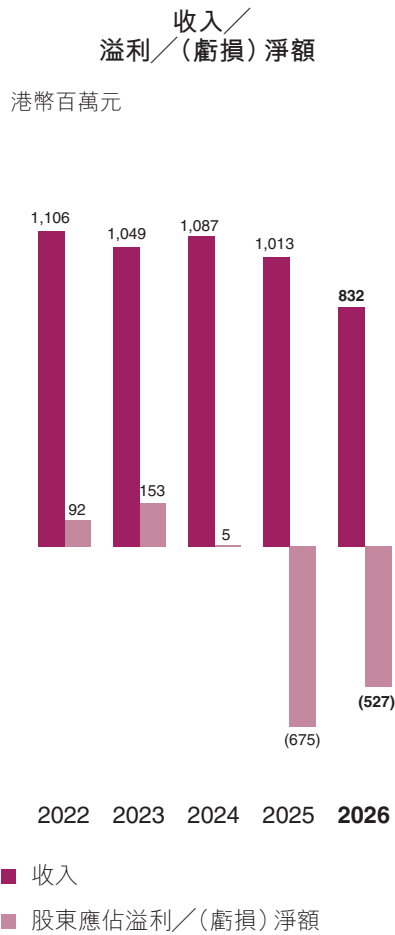
日本 2%

- R Hotel大阪難波南
- 沖繩Private Villa Gushikumui
- R Hotel大阪天王寺大道
- R Hotel大阪難波大國町
- R Hotel大阪關西機場

中國內地 92%

- 重慶金山商業中心
- 深圳漢國城市商業中心
- 重慶漢國中心
- 深圳僑城坊
- 廣州漢國大廈
- 深圳城市天地廣場
- 廣州港滙大廈
- 廣州同慶坊
- 深圳寶軒公寓
- 廣州中泰國際廣場





(*) 代表「銀行貸款＋租賃負債－銀行結餘」與「股東資金＋非控股權益」之比率。

主席報告

親愛的股東：

坦言直說：本集團又經歷了艱難的一年，但這隧道的盡頭已能看見曙光。

過去一年舉步維艱，我們錄得虧損淨額港幣510,000,000元、收入下跌17.8%、經營溢利下滑30.5%。本人不打算透過各項附帶說明掩蓋這些數據，亦不會用委婉的措辭粉飾業績。閣下有權知悉，我們並不會將樂觀心態當作營運策略。

而我們正在做的是：

- 以審慎紀律方針管理本公司，
- 竭力保障 閣下的權益，
- 並打造具長遠價值的資產，待行業週期逆轉後實現顯著增值。

股東權益大致維持穩定在港幣10,347,000,000元，每股資產淨值為港幣14.36元。本質上，我們並無造成資產價值耗損，而在當前市場環境下，這一成果尤為重要。

以下為各項數據的客觀剖析

租賃收入增加5.1%至港幣460,000,000元。在寫字樓市場持續疲弱、新供應不斷入市的環境下，實屬難得的成績。該業績反映出我們資產的優質屬性，而並非僥倖所致。物業銷售收入大幅下滑，帶動整體營業額回落至港幣832,000,000元。我們對此早有預料，可交付單位數目減少使確認收入隨之下降，此乃純屬會計問題，並非相關業務之真實反映。我們正穩步出售餘下存貨，並維持合理價格。

投資物業重估虧損高達港幣641,000,000元，但較去年虧損港幣679,000,000元收窄5.6%，資產減值的幅度正在放緩。儘管這或許並非物業估值已經見底，但走勢的轉變意義重大。經過連續兩年的大幅調整，我們開始看到市場穩定的跡象。

我們正在探索的世界

本人希望就宏觀經濟環境回歸現實，皆因本行業太多公司仍寄望過往的常態能夠重臨。然而往日不再，至少短期內無法回復。物業行業面對的挑戰屬結構性問題，而非單純的週期性波動。

利率維持在高位的時間比市場預期的更長，且會在現水平維持一段時間。資本變得極具針對性，地緣政治分裂格局持續蔓延。美中緊張局勢並沒有因高層外交互動而消失。關稅、技術管制及戰略競爭正重塑投資流向，且將持續數年。

中國政府已推出多項合宜舉措，例如放寬購房限制、下調按揭利率、提振市場需求等，物業成交宗數已趨於穩定。但消費者與投資者的信心重建速度慢於政策出台的節奏，我們需要保持耐心，順其自然。

香港寫字樓市場仍然供過於求，競爭激烈。儘管核心地段租金已經穩定，但外圍地區表現仍然疲弱。零售市場逐步回暖，住宅物業成交量緩步上升，但仍不可斷言香港商業地產會出現「V」字形走勢。

令本人感到樂觀的是科技產業的發展：機器人技術、低空經濟、人工智能以及數據基礎設施，在大灣區持續吸引大額資金投入與政策扶持。這一結構性轉變真實存在，並且能夠直接惠及我們現有以及在建的各類資產。

我們於本年度實際的舉措

廣州港匯臺持續銷售，確認收入港幣308,000,000元。此項目具備所有適當因素：項目位於江景地段，產品屬高端定位，且我們秉持審慎定價策略。我們於年內加推額外單位，後續亦會有更多單位推向市場，項目後續銷售具備實質上升潛力。

我們的廣州商業建築群(包含漢國大廈、同慶坊、港滙大廈以及港匯臺)營運成效顯著。漢國大廈年內入住率由5%增加至54%，現已達致89%；同慶坊零售由42%增加至71%，現已達致99%。這並不是小幅度的漸進改善，而是由我們打造的商業街區逐步煥發生機。

深圳漢國城市商業中心入住率由63%上升至75%，我們在高層樓層引入酒店營運商，藉此優化租戶組合與商業配套服務，我們目標在2026年第三季度將入住率達至80%，且我們有信心做得到。

日本業務仍然表現突出，我們的酒店物業組合平均入住率達91%。日本入境遊客激增的趨勢真實可見，我們提前做好佈局以把握這一紅利。除收購及開發新資產外，我們亦主張審慎地進行資本循環，並善用市場上揚的契機。我們於年末後出售兩項酒店資產，成交價較收購成本錄得可觀溢價。

中環寶軒酒店及服務式住宅於2026年1月重新開業，初期營運表現十分亮眼。我們針對該項資產進行定向升級改造，透過全新設計煥新形象、採用整合太陽能板幕牆，落實真正符合環境、社會及管治標準的硬體配置，而非僅僅作為營銷噱頭。這是我們的旗艦物業，來年將開始貢獻收益，並在往後多年持續擴充我們的經常性收入來源。

我們的葵涌數據中心已長期租約全數租予一家領先國際之數據中心營運商。營運收入穩定、可預測，完全契合當下科技基礎設施的市場需求趨勢。

我們的南灣豪宅合資項目正如期進行，基礎設施工程將於2026年第三季度竣工，預計2027年開放預覽參觀。

資產負債表－我們正肩負責任

我們將債務總額由港幣6,344,000,000元減少至港幣5,981,000,000元，負債比率由48.7%下降至48.6%。我們以港幣338,000,000元出售於尖沙咀的寶軒酒店，並將所得資金重新調配運用。該出售事項錄得小額虧損，但屬正確的決定：我們釋放營運資金、削減債務，同時剝離一項非核心資產。

本人希望對我們的再融資狀況保持透明，我們約有38.5%的借款將於一年內到期。我們正積極推進銀團融資港幣1,965,000,000元的續期工作。我們與各大銀行維持長期穩固的合作關係，本人有信心我們可解決相關事宜。

主席報告 (續)

我們未來的動向

市場並不會快速復甦。

取而代之，我們正步入市場穩定階段。過去兩年大幅度的資產估值調整已經有所緩和，我們的整體物業組合出租率均向好發展。我們全新推出的租賃產品——「漢•林間」、「漢•Work」及「漢•Cowork」，因為能夠切實解決租戶的實際需求，在市場上愈發受到歡迎。

我們的核心工作目標清晰明確且具備執行可行性：維持財務紀律、持續拓展經常性收入、提升我們旗下每一項資產的出租率，以及在價格合適時進行資產循環。我們位於淺水灣的豪宅住宅發展項目將於2028年竣工，項目質素極為優越；我們亦會推出更多港匯臺單位；我們所持有的投資物業組合，待市場回歸常態之後，所能產生的收益將遠高於現時水平。

展望未來，本人對大灣區會持續發展持樂觀態度，科技與數據基礎設施會持續吸引資金進駐。儘管香港面對各項挑戰，但依舊是全球頂級的金融及商業樞紐之一，我們正於這些關鍵地理區域持有優質資產。

我們的董事總經理林燕勝先生及其年輕團隊，對資本市場與實體營運市場都具備極為敏銳的判斷力，彼等持續不斷的創新舉措，亦印證我們能夠順應市場氣氛的轉變及時調整策略。

我們深信，我們必定可以渡過這輪行業週期，並變得更加強大。

我們的股東與本公司同甘共苦，我們並不認為此忠誠是理所當然的。因此，我們須偶爾從長遠的角度出發並做出艱難的決定。鑒於當前困境，董事會將建議財政年度派發一仙股息。此決定並非輕易作出，但保持穩健現金儲備及堅如磐石的資本基礎乃我們目前對你們最高的受信責任。

致我們的員工與合作夥伴

我們的300人團隊於年內在重壓下依然表現出色，本人謹此直接予以肯定。在當前環境中，同時運營租賃業務、管理建設流程、於多個市場經營酒店並遵守財務紀律絕非容易，而我們的團隊仍可完成工作。

本人謹代表董事會，感謝各位董事給予的指導與支持。致我們的股東、合作夥伴及往來銀行：感謝大家一直以來的信任。我們絕不會將閣下對我們的信任視之為理所當然，並會致力透過業績回報，不負所託。

王承偉

主席

香港，2026年6月29日

用心構建事業，

穩中求進

企業使命：

“透過於整個物業生命週期進行嚴格的資本配置—從戰略發展及活躍資產管理到酒店及生活方式服務，利用城市再生機會，以兌現可持續風險調整後收益、最大化長期持份者價值。”

業務回顧

年內，本集團繼續專注於在香港、中國大陸及日本的物業發展、物業投資、物業管理服務及酒店營運。

為進一步加強宏觀經濟政策及提振內需，中國大陸政府放寬了購房限制，降低最低首付款比例及下調按揭貸款利率，以支持房地產市場並刺激住房需求。受相關措施帶動，住宅物業成交量逐步回升。儘管廣州市整體市場復甦步伐較為緩慢，惟憑藉其優越的地理位置及卓越的項目品質，我們在廣州的「港匯臺」項目銷售表現維持穩定。

年內，訪港旅客及過夜停留人數持續增加。自2026年1月重新開業以來，本集團位於香港中環的酒店及服務式公寓業務錄得強勁的收入增長。

香港及中國大陸的租賃市場仍然充滿挑戰。受廣州新建零售及辦公物業以及日本新收購酒店組合所帶動，儘管整體市場放緩，本集團的租金收入仍錄得增長。本集團對甲級寫字樓的需求仍然充滿信心，因潛在租戶持續出現「質量升級」趨勢，轉向位於核心地段的優質樓宇。我們自主開發的獨特租賃產品組合，如「漢•林間」、「漢•Work」及「漢•Cowork」，旨在回應現代企業不斷演變的需求，自推出市場以來獲良好反響。各項租賃產品為企業提供定製的辦公解決方案，融合了靈活性、功能性及優質服務支持。

漢•林間(定製辦公)提供量身定制的辦公空間，根據個別客戶的獨特營運及品牌需求精心打造優質辦公環境，使企業在提升空間使用率的同時建立鮮明而具影響力的企業形象。漢•Work(高端商務中心)提供全方位的商務體驗，配備輕奢辦公設施、專屬管家服務及卓越的商務環境，適合成熟企業在尋求便利及可擴展性之間取得最佳平衡。同時，漢•Cowork(聯合辦公)專為初創企業、創業者及成長型團隊而設，聚焦靈活獨立精裝辦公空間，強調成本效益、流動性及協作機會，讓用戶能在充滿活力的工作環境中快速拓展人脈與資源，實現高效發展。這些創新方案共同構建了一個全面的辦公生態系統，支持企業在不同成長階段及多元營運模式下的發展需求。其理想的市場反響不僅反映了我們方案的高度契合性，彰顯了我們以客戶為中心、著眼未來的理念，也體現了我們致力打造優效的高品質辦公體驗。

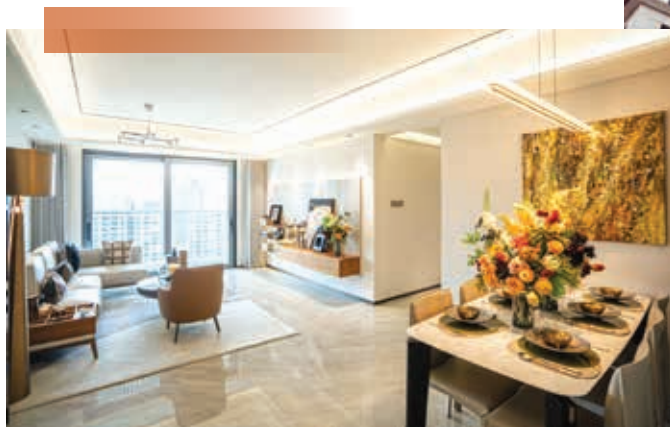
管理層討論及分析 (續)

(i) 物業發展

(1) 廣州港匯臺(由本集團擁有100%權益)

港匯臺為廣州北京路少有的全新臨江住宅項目之一。項目主打區內罕有的高層住宅，坐擁優越景觀可俯瞰珠江，結合別具特色的復古騎樓設計，以高品質標準打造可即時發售的住宅單位。至2025年底，過往受法院限制的四個住宅單位已獲解封，現可對外出售。截至2026年3月31日止，可供出售的單位數目增至148個(之前為144個)，未來數月預計有更多單位推出市場，預期將為本集團帶來額外的收入增長空間。

港匯臺自2023年10月推出預售以來，截至本報告日期，已累計售出89個單位，銷售總額約為港幣926,000,000元。年內，已就34個全數收款並已交付的單位確認收入約港幣308,000,000元，而上一年度則有40個單位確認收入港幣399,000,000元。



港匯臺

(2) 廣州寶翠園(由本集團擁有60%權益)

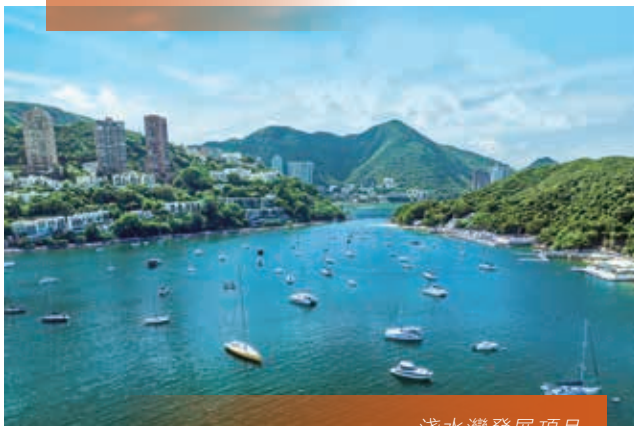
寶翠園為位於廣州天河區的住宅項目，於2016年落成，所有住宅單位已於過往年度售罄。餘下車位作為庫存持有，年內就車位銷售確認收入約港幣8,000,000元(2025年：港幣45,000,000元)。

(3) 南海雅瑤綠洲 (由本集團擁有100%權益)

雅瑤綠洲為位於佛山南海大瀝鎮的住宅項目，於2020年落成。其餘住宅單位已於上一年度悉數售罄，於2025年確認收入約港幣84,000,000元。年內，餘下車位及零售商舖已悉數售出，為本集團貢獻收入約港幣21,000,000元。

(4) 深圳僑城坊 (由本集團擁有20%權益)

僑城坊為位於深圳南山區華僑城片區的大型綜合發展項目，總建築面積約為224,500平方米。該項目由十二幢獨立大樓組成，集優質豪華住宅公寓、辦公大樓及商場等多元功能於一體。未售出之住宅單位分類為持作待售物業，辦公大樓及商場則確認為投資物業賺取租金收入，於年結日，整體出租率穩定於90%。年內，僑城坊錄得物業銷售及租金收入合共約港幣189,000,000元 (2025年：港幣172,000,000元)，扣除投資物業公平值虧損後，本集團應佔該綜合項目之虧損淨額約為港幣7,000,000元 (2025年：溢利淨額港幣200,000元)。



(5) 淺水灣南灣道之發展項目 (由本集團擁有50%權益)

淺水灣項目位於淺水灣傳統豪宅地段，由本集團持有50%權益。該項目將發展為豪華住宅，坐擁迷人海景，並可飽覽淺水灣的壯麗全景。該發展項目預計於2028年竣工。

管理層討論及分析 (續)

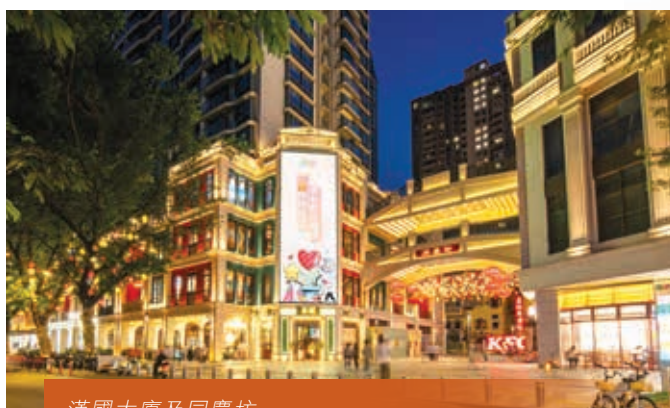
(ii) 物業投資

年內，本集團之投資物業貢獻租金收入約港幣460,000,000元(2025年：港幣438,000,000元)，同比增長5.1%。物業投資組合涵蓋零售、辦公樓、數據中心及酒店物業，分佈於香港、中國大陸及日本，並透過策略性佈局把握增長機遇，為本集團帶來穩定的長期價值。年內，儘管面臨行業壓力，本集團的主要物業投資項目仍展現強大的韌性，在維持租金競爭力的同時，出租率亦提升至市場前沿。

(1) 廣州漢國大廈及同慶坊(由本集團擁有100%權益)

漢國大廈為樓高32層之商業及辦公大樓，總樓面面積約為31,300平方米。該物業毗鄰港匯臺，坐落於以深厚歷史底蘊及持續城市活化而著稱的廣州北京路。該物業已獲得領先能源與環境設計(LEED)金級認證。自2024年底竣工以來，漢國大廈租賃表現強勁，出租率由2025年3月的5%大幅上升至本財年末的54%，並於本報告日期進一步增至89%。

同慶坊為港匯臺及漢國大廈商場樓層的零售部份，由五層採用獨特復古騎樓風格且設計精緻的裙樓組成，地處核心地段，人流暢旺。同慶坊的出租率由2025年3月的42%顯著上升至本財年末的71%，並於本報告日期進一步增至99%。



漢國大廈及同慶坊

(2) 廣州港滙大廈 (由本集團擁有100%權益)

港滙大廈為樓高20層之商業及辦公大廈，總樓面面積約為13,000平方米。於年結日，港滙大廈的出租率由上年度的79%提升至85%。

港滙大廈位於廣州北京路核心地段，毗鄰港匯臺，與漢國大廈及同慶坊形成一體化綜合發展群，產生強大協同效應，匯聚可觀人流。各項目相互帶動，共同營造了一個活躍且持續發展的商圈，顯著提升區域整體吸引力與商業價值。

(3) 深圳漢國城市商業中心 (由本集團擁有100%權益)

漢國城市商業中心為地標性75層甲級寫字樓，樓高330米，總樓面面積約為128,000平方米，矗立於深圳福田核心商業區。項目位處深港科技創新合作區樞紐位置，提供優質的甲級寫字樓及零售空間。年內，該物業榮獲領先能源與環境設計(LEED)鉑金級認證，並繼續維持WELL健康安全評級。



年內，大廈頂層九層已出租予一名租戶，作為「城際」四星級酒店品牌之營運。此項安排預期將優化大廈的租戶組合，並提升整體商業配套。於年結日，漢國城市商業中心的整體出租率由上年度的63%上升至75%，並預期將於2026年第三季度末進一步提升至80%。

(4) 深圳城市天地廣場及寶軒公寓 (由本集團擁有100%權益)

城市天地廣場為位於深圳嘉賓路的5層高商業大廈，毗鄰羅湖口岸，並正對羅湖華潤萬象城。城市天地廣場與其上層的寶軒公寓共同規劃為一個動感都市聚集地，為周邊商業社群及居民的多元需求提供經精心策劃的零售及生活時尚配置。

寶軒公寓位於城市天地廣場32至39樓，提供64個高級服務式公寓單位，位處深圳黃金地段，為住戶呈獻精緻的城市生活體驗。

年內，城市天地廣場及寶軒公寓進行一系列升級工程，以優化租戶營運並提升整體客戶體驗。於年結日，綜合出租率由上年度的93%上升至96%。

管理層討論及分析 (續)

(5) 重慶漢國中心 (由本集團擁有100%權益)

重慶漢國中心為樓高25層的雙子塔綜合辦公大樓，設有4層商業零售裙樓，總樓面面積約為108,000平方米。該大廈位於重慶兩江新區，屬重慶北部中央商務區核心地帶，該區域是市政府重點規劃發展的區域。於年結日，重慶漢國中心的出租率由上年度的65%上升至67%。

重慶漢國中心提供開放式共享空間，輔以自然通風及採光系統促進節能及環境可持續性。項目設計融入多層次垂直綠化元素，營造綠意盎然且富吸引力的都市辦公環境。辦公空間更設有開放式共享區域，進一步促進靈活性及協作的動態工作文化。本集團自主開發的全方租賃產品組合，包括「漢•林間」、「漢•Work」及「漢•Cowork」，已全部在重慶投入運作。

(6) 重慶金山商業中心 (由本集團擁有100%權益)

重慶金山商業中心為毗鄰重慶漢國中心的另一雙子塔項目，包括一幢41層高之寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自設有4層零售及商業裙樓，總樓面面積約為173,000平方米。於年結日，重慶金山商業中心的出租率由去年的81%上升至85%。



重慶漢國中心及重慶金山商業中心

受惠於重慶近期三區合併所帶來的區域整合效應，預期區域聯通性將進一步提升並帶動需求增長，重慶金山商業中心及重慶漢國中心均具備良好優勢吸引更多租戶進駐，並進一步提升出租率。

(7) Digital Realty Kin Chuen (HKG11) (由本集團擁有100%權益)

Digital Realty Kin Chuen為樓高12層連兩層地庫的物業，總樓面面積約為228,000平方呎。該物業位於新界葵涌健全街，已按長期租約全數出租予一家領先國際的數據中心營運商，且租金逐步遞增。年內，Digital Realty Kin Chuen繼續為本集團帶來穩定可靠的收入來源。

(8) 漢國佐敦中心 (由本集團擁有100%權益)

漢國佐敦中心為樓高23層之商業及辦公室大廈，總樓面面積約為62,000平方呎，位於尖沙咀山林道。於年結日，漢國佐敦中心的出租率由去年的86%改善至88%，反映其辦公空間的租賃勢頭良好及需求持續。

(9) 寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅(由本集團擁有100%權益)

寶軒(中環)為樓高20層，集零售、酒店及服務式住宅於一體的商業大廈，位於上環核心地段。位於該大廈的寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅採用融合郵票邊框的全新美學設計概念，在翻新之後於2026年1月重新開業。項目引入建築光伏一體化(BIPV)系統，通過引入與電網相連的太陽能玻璃幕牆，將太陽能板直接整合到建築結構中，提高能源效率並減少碳排放，在提升可持續性及氣候適應能力方面取得顯著進展。



寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅

寶軒酒店(中環)為一間四星級精品酒店，設有44間客房，佔用樓宇4層商場平台樓層，其中31間客房於年結日可供出租。寶軒服務式住宅位於酒店之上，設有112個單位，其中48個單位於年結日可供租賃。該酒店及服務式住宅綜合項目提供一系列設施，包括健身中心及餐廳，部分客房更可飽覽維多利亞港景致。

(10) 於日本之酒店

年內，本集團與一家合營夥伴合作於日本經營七間酒店，主要分佈於東京、大阪及沖繩。其中位於天王寺的酒店自2026年1月起暫時關閉以進行翻新工程，預期將於2026年10月重新開業。受惠於全年營運表現穩定及日本旅遊市場暢旺，該等投資物業組合的租金收入錄得增長，年結日的平均出租率為91%。

(iii) 物業管理及其他業務

本集團在香港提供物業及停車場管理服務，並繼續以「錦師傅日式料理」品牌拓展餐飲業務。年內，物業管理及其他業務為本集團帶來收入約港幣35,000,000元(2025年：港幣46,000,000元)。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

收入

截至2026年3月31日止年度，本集團錄得總收入約為港幣832,000,000元，較去年減少17.8%，減少主要由於物業銷售的收入下降所致。

雖然寫字樓租賃市場整體疲弱，但本集團之物業租賃分部收入仍增加5.1%至約港幣460,000,000元。該增長主要由於廣州物業樓宇表現卓越，新增的可出租面積並逐步帶來更高的租金收入，加上日本酒店組合全年營運表現穩健，因而部分抵銷了整體市場需求放緩所帶來的影響。

其他收入

本集團的其他收入包括銀行存款利息收入、過往期間超額撥備撥回、沒收的租賃按金、政府補助及雜項收入。於回顧年度，其他收入約為港幣50,000,000元（2025年：港幣51,000,000元）。

出售附屬公司

於2025年10月28日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，透過出售本公司間接全資附屬公司Oseling Investments Limited及其附屬公司（統稱「目標集團」）的股份及轉讓股東貸款的方式，出售其位於香港九龍天文臺圍5號、7號及9號諾士佛廣場的酒店物業的權益，總代價為港幣338,000,000元。該交易於2025年12月12日完成後，本集團不再於目標集團持有任何權益，亦不再經營該酒店。年內確認出售事項產生的小額虧損約為港幣14,000,000元。

根據上市規則規定，該交易構成本集團的一項主要交易。交易詳情載於本公司日期為2025年10月28日的公佈及本公司日期為2025年12月17日的通函內。

物業重估

於2026年3月31日，本集團投資物業總值約為港幣14,406,000,000元，其中主要包括中國大陸物業組合的約港幣9,360,000,000元及香港物業組合的約港幣4,667,000,000元。該等物業已由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於同日進行估值。

年內錄得重估虧損約港幣641,000,000元（2025年：港幣679,000,000元）。其中，中國大陸物業組合錄得重估虧損約港幣594,000,000元，佔該組合於2025年3月31日價值的不足6.4%；香港物業組合錄得重估虧損約港幣58,000,000元，佔該組合於2025年3月31日價值的不足1.2%。

管理層討論及分析 (續)

年度經營損益

本集團年度整體經營溢利(即來自業務經營所產生的利潤，不包括財務費用、投資物業之公平值虧損及所得稅抵免／(開支))約為港幣312,000,000元，較去年的港幣450,000,000元下跌30.5%。經營溢利下降主要由於物業銷售收入減少所致。

計及投資物業重估虧損、財務費用及所得稅抵免／(開支)後，本集團年內錄得虧損約港幣510,000,000元，較去年同期的虧損淨額港幣609,000,000元減少16.3%。

流動資金及財務資源

年內，本集團通過經營現金流及計息銀行借貸的組合，為其營運及投資活動提供資金。截至2026年3月31日，本集團的計息銀行貸款總額約為港幣5,948,000,000元(2025年：港幣6,316,000,000元)，其中28.6%以人民幣計值，作為對其在中國大陸的投資淨額的自然對沖。

關於債務到期情況，約38.5%的借貸須於一年內償還。本集團債務組合的平均期限維持在2.7年(2025年：3.5年)。截至本報告日期，本集團已成功完成一筆港幣243,000,000元貸款融資的續期，且目前正就約港幣1,965,000,000元的貸款融資之續期，向銀團貸款的各信貸風險部門取得最終批准。該等措施將延長貸款期限，並增強業務發展的資金來源。

董事已審慎考慮本集團之現有及預期未來流動資金，以及本集團短期及長期內業務持續獲得盈利及正面現金流量之能力。

2026年3月31日，本公司擁有人應佔權益約為港幣10,347,000,000元(2025年：港幣10,527,000,000元)。

負債比率

本集團的負債比率乃按計息債務淨額約港幣5,217,000,000元(2025年：港幣5,301,000,000元)，除以股東資金加非控股權益合共約港幣10,734,000,000元(2025年：港幣10,883,000,000元)計算得出。於2026年3月31日，負債比率由48.7%微幅改善至48.6%。

融資及財務政策

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，在集中風險管理方面設有限額，並定期監控存放風險。密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有相當程度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。本集團亦會保持多個融資來源，以降低集中風險。

債務組合管理方面，本集團透過維繫港幣及人民幣借款組合並逐漸增加對人民幣計值借款的依賴，維持平衡的浮息債項組合、償還期分布以及多元化融資渠道，優先注重降低外匯風險、利率風險及再融資風險。

管理層討論及分析 (續)

本集團透過定期審視其外幣淨風險敞口來管理外匯風險，本集團管理層持續監察可能影響匯率波動的因素，包括但不限於經濟環境變化、政策變動及地緣政治事件，並考慮在必要時採取適當的對沖措施。

資產抵押

於年結日，本集團已將賬面總值約港幣**14,928,000,000元** (2025年：港幣**15,633,000,000元**)之物業抵押予中國大陸及香港的銀行，藉以取得本集團大部分銀行信貸。

僱員及酬金政策

截至**2026年3月31日**，本集團(不包括其合營企業及聯營公司)共有**300名僱員** (2025年：**320名**)。年內僱員成本(包括董事酬金及未扣除開發物業項下資本化金額的成本)約為港幣**66,000,000元** (2025年：港幣**79,000,000元**)，較去年減少**17.1%**。

僱員薪酬符合市場趨勢及行業薪酬水平相符並根據個人表現定期檢討。除基本薪金外，本公司僱員享有包括社保供款、僱員公積金計劃等福利。

林燕勝

董事總經理

香港，2026年6月29日

執行董事

王承偉

六十二歲，王先生為主席及執行董事。彼於2017年首次加入董事會，並於2023年獲委任為主席。王先生於University of Washington畢業，並獲授經濟榮譽學士學位。彼亦持有University of California College of the Law, San Francisco（前稱 University of California, Hastings College of the Law）頒發之法學博士學位，以及Florida Institute of Technology頒發之系統工程及資訊系統碩士學位。彼為加利福尼亞州律師公會會員以及持牌加利福尼亞州房地產經紀。彼於香港、美國、加拿大、英國及中國大陸之經濟、法律、管理及資訊系統方面累積逾30年經驗。

王先生亦為建業實業之主席及執行董事、建業發展（集團）及Lucky Year之董事，上述公司均為本公司之主要股東，而彼亦為本公司股東建業金融之董事。彼為建聯集團之主席兼執行董事以及建業建榮之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為已故創始主席王博士與王女士之兒子。

林燕勝

六十二歲，林先生於2024年4月獲委任為執行董事，其後於2025年4月晉升為董事總經理。彼亦為本公司若干附屬公司之董事，主要負責本集團的整體財務管理及日常營運。彼於銀行業擁有豐富經驗。彼於恒生銀行有限公司（「該銀行」）任職二十一年，於2024年1月退休前，最後任職大中華區商業銀行業務總監及該銀行執行委員會成員。彼規劃、指導及管理該銀行大中華區的商業銀行業務，以及全球貿易及應收賬款融資、全球支付解決方案、保險銷售及企業財富管理等職能部門。在此之前，彼於香港滙豐任職十四年，最後任職企業營銷及規劃主管，負責企業及機構銀行業務之價值轉型，之後曾短暫擔任一家香港上市公司之財務總監，任職不到三年。

彼為香港銀行學會之銀行專業會士及英國特許銀行家學會之特許銀行家。彼於1987年取得香港大學經濟及管理學社會科學學士（一級榮譽）及香港中文大學科學（電子商貿）碩士及工商管理碩士學位。

董事會 (續)

林先生積極參與多項社區服務。彼於**2021**年至**2022**年擔任公益金董事會成員、第二副會長、籌募委員會主席及執行委員會成員；**2013**年至**2022**年，擔任廣西壯族自治區政協委員；**2008**年至**2012**年，擔任長沙市政協委員；**2016**年至**2022**年，擔任香港會計師公會紀律委員會委員。

林先生現為超盈國際控股有限公司(股份代號：**2111**)、嘉利國際控股有限公司(股份代號：**1050**)及敏華控股有限公司(股份代號：**1999**)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。林先生曾擔任建業實業之執行董事直至**2025**年**12**月。

非執行董事

王妍

六十歲，王妍醫生自**2023**年起一直擔任非執行董事。王妍醫生持有華盛頓大學醫學博士學位及高階健康管理碩士學位及美國內科醫學委員會文憑。彼於求是科技基金會執行委員會擔任職務。彼現時為香港大學李嘉誠醫學院家庭醫學及基層醫療學系之榮譽副教授，亦為華盛頓大學醫療中心之前任醫療參謀長。

王妍醫生現為建業實業之非執行董事、**Lucky Year**及建業發展(集團)之董事，該等公司均為本公司之主要股東。彼亦為本公司之股東建業金融之董事。彼亦為建聯集團之非執行董事。王妍醫生為已故創始主席王博士與王女士之女兒及王承偉之胞妹。

林炳麟

八十三歲，林先生於2019年獲委任為執行董事，其後於2025年7月調任為非執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。林先生擔任香港大學財務處處長超過二十年，直至2012年6月30日退休為止。於退休後，彼獲委任為香港大學校長之高級顧問，負責有關財務、投資及捐款事宜，為期兩年，直至2014年6月30日為止。

林先生為建聯集團及建業建榮之執行董事。

林先生為英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員、英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）會員及英國特許銀行家學會會員。

林先生積極參與社區事務，現為香港加拿大國際學校理事會成員。

獨立非執行董事

方文靜

六十歲，方女士自2019年起擔任獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席以及薪酬委員會及審核委員會之成員。方女士現擔任華美銀行(East West Bank)之高級董事總經理，該銀行為East West Bancorp, Inc.旗下全資附屬公司，而East West Bancorp, Inc.為一家在亞洲開展業務的美國公有公司。作為加州(世界第五大經濟體)的前首席代表，方女士於2000年至2004年期間獲加州州長任命為加州駐亞洲代表。過去擔任加州首席代表期間，方女士成功在美國加州與亞太區企業之間建立了新的外交、經濟、貿易及投資連繫，有利跨太平洋地區的利益雙向流動。方女士身為國際商務律師，在管理國際商業交易、企業併購活動以及策略諮詢工作方面擁有豐富經驗，並擅長於美國－亞洲跨境交易。方女士曾擔任香港策略發展委員會的諮詢委員，現為哈佛肯尼迪政府學院婦女領導委員會(Harvard Kennedy School of Government's Women's Leadership Board)成員，並曾擔任包括Hong Kong America Fulbright Center在內的多個非牟利委員會的主席及成員。方女士先前曾與矽谷新創公司合作，並擔任香港科技大學(HKUST) MBA全球領導力課程的客座講師及主講嘉賓，在國際觀眾面前就國際商業及政策議題發表演講。方女士此前曾在上市公司及顧問委員會任職。彼為加州律師協會會員，現任GlobalSF全球商業顧問委員會成員，並在亞洲及美國多個慈善和商業委員會任職。

董事會 (續)

陳家俊

前名陳家軒，七十六歲，陳先生自**2021**年起擔任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。在彼加入本公司之前，陳先生曾於建業實業擔任獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。

陳先生在會計、財務管理及跨國商業擁有逾四十年經驗。彼於美國及香港多間跨國企業出任要職，其職務包括整體管理、戰略規劃及併購。陳先生亦擁有超過三十年的大宗貨物的貿易經驗。

陳先生持有美國威斯康辛州卡賽奇學院優等文學士學位(主修會計、工商管理及國際商貿)。彼亦為香港獨立非執行董事協會之永久會員、香港會計師公會資深會員及美國會計師公會會員。

曾瑞華

四十六歲，曾女士於**2025**年**9**月獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會和提名委員會之成員。曾女士持有倫敦大學國際公共政策碩士學位(優異)；以及新加坡國立大學社會科學(榮譽)、經濟學學士學位。於**2016**年，曾女士完成芝加哥大學布斯商學院高級管理課程。彼亦持有國際投資者關係證書及特許管理專業資格。

曾女士在投資銀行、企業架構、銀行業、房地產及投資者關係方面擁有豐富經驗。彼領導**ESR Group Limited**香港辦事處的業務管理及投資，並擔任業務領導團隊成員。彼亦為基金管理分支**ESR Hong Kong Asset Management Limited**的執行董事及負責人員。在加入**ESR Group**之前，曾女士曾效力凱德集團，擔任凱德中國總經理兼資本市場及企業融資及企業規劃主管；投資者關係及資本市場合規主管，以及集團財務總監辦公室助理副總裁。曾女士亦曾於中國國際金融股份有限公司及星展銀行有限公司擔任投資銀行相關職務。

曾女士目前擔任城市土地學會理事會受託人兼亞太執行委員會成員；及英國特許管理學會香港分會董事會主席。

董事會謹提呈截至2026年3月31日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司，並為其附屬公司提供管理服務。本集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務，主要專注於深圳、廣州及重慶這三個中國大陸主要城市以及香港和日本。本集團長期策略之目標，在於賺取足夠之經常性租金收入以抵償包括行政費用、財務成本及股息在內之營運開支，並以項目銷售額來補充本集團之額外現金流入。本集團主要業務之性質於本年度內並無重大變動。本公司主要附屬公司之進一步詳情載於財務報表附註1。

公司條例附表5所規定有關業務之進一步討論及分析，包括使用財務關鍵表現指標所作之分析及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示分別載於本年報第4頁之「財務摘要」及本年報第5頁至第17頁之「主席報告」及「管理層討論及分析」。本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註41。上述討論組成本報告的一部份。

財務業績及股息

本集團截至2026年3月31日止年度之業績及本集團於該日之財政狀況載於本年報第47頁至第157頁之財務報表內。

董事會建議向於2026年9月4日名列本公司股東名冊之股東派發截至2026年3月31日止年度之末期股息，每股普通股為港幣1仙(2025年：港幣3仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於2026年10月8日或之前寄發予股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於2026年8月27日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於2026年8月24日至2026年8月27日之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於2026年8月21日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2026年8月27日(即記錄日期)名列本公司股東名冊的股東，將有權出席股東週年大會並於會上投票。

董事會報告 (續)

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至**2026年3月31日**止年度之建議末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於**2026年9月3日至2026年9月4日**之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為**2026年8月31日**。為符合資格享有建議之末期股息，務請於**2026年9月2日**下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道**16號**遠東金融中心**17樓**。

主要風險因素

以下列出本集團面對之主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，亦可能存在現時未有識別或未來變為重大之其他風險及不明朗因素。

有關中國大陸物業市場之風險

本集團大部份物業組合均位於中國大陸，而本集團大部份收入亦來自中國大陸。因此，本集團面對中國物業市場相關風險，包括政策變動、貨幣波動及利率變動風險。本集團繼續執行政策和加強其財務狀況，以抵抗一旦業務環境轉差時所產生之不利影響。

有關香港物業市場之風險

本集團一部份投資物業組合位於香港，以賺取租金及管理收入。因此，本集團容易受到香港經濟狀況、消費者開支及旅遊市場轉變之影響。此外，香港政府或會對物業市場推出進一步監管措施，因而對本地營商環境造成不利影響。

利率風險

本集團之銀行借貸主要以浮動利率計息。本集團之財務及資金營運受到利率及市場狀況轉變之影響。為減低因利率波動產生之風險，本集團密切監察利率變動，並於出現有利的定價機會時就現有銀行信貸進行再融資。

交易對手風險

本集團依賴承建商進行其物業發展活動。雖然本集團在選擇承建商時已審慎行事，但不能保證承建商之表現將令人滿意。若承建商有任何未能令人滿意之表現，可能會導致建築成本超支、項目延誤及合約爭議，因而對項目之回報產生不利影響。本集團在選擇承建商和管理其表現方面已制定相關程序，以減少可能產生之不利影響。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益之摘要(摘錄自己公佈之經審核財務報表)列載於本年報第158頁。該摘要並非經審核財務報表之一部份。

股本

本年度內，本公司股本並無變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026年3月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

可供分派儲備

於2026年3月31日，本公司根據公司條例第291、297及299條之規定計算，可供分派儲備為港幣73,820,000元，其中港幣7,204,000元已建議作為本年度之末期股息。

主要客戶及供應商

於年內，本集團之五大供應商佔全年總採購額73%，其中本集團之最大供應商獨佔28%。本集團之五大客戶佔全年總銷售額不足30%。

概無董事或其緊密聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股份數目超過5%之人士)於本集團之五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團與其僱員之間的關係載於「管理層討論及分析」項下「僱員及酬金政策」。

本集團深明與業務夥伴、客戶、供應商及承建商維持良好關係，乃賴以達致長遠業務增長及發展之重要關鍵。因此，本集團一直與彼等保持良好溝通，並適時交流業務上之最新進展。

董事

本年度內及截至本報告日期，董事如下：

王承偉
林燕勝
王妍
林炳麟
方文靜*
陳家俊*
曾瑞華*(於2025年9月18日獲委任)
李曉平(於2025年8月29日退任)
馬德璋*(於2025年8月29日退任)
周明祖*(於2025年8月29日辭任)

* 獨立非執行董事

董事之履歷詳情載於本年報第18頁至第21頁。

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，而本公司認為彼等均獨立於本公司。

董事會報告 (續)

於本年度內及截至本報告日期為本公司附屬公司董事之人士(不包括上文所列董事)為陳梅、陳詠梅、陳雲海、鄭瑞容、鍾衍文、高海鷗[#]、洪小文[#]、許家亮、廖珈庚、林偉、羅雪梅、吳銘銳、蕭佳娜[#]、尹嘉怡、魏敏、楊大偉、張強。

[#] 於本報告日期不再為本公司附屬公司之董事

重選退任董事

根據組織章程細則第100條，曾瑞華獲董事會委任為獨立非執行董事，自2025年9月18日起生效，其任期將直至應屆股東週年大會為止，屆時符合資格並願意膺選連任。

根據組織章程細則第109(A)條，王妍及方文靜將於應屆股東週年大會上輪值退任。王妍及方文靜符合資格，並願意膺選連任。

一份載有所需退任董事資料之通函將連同本年報寄發予股東，以協助股東就彼等之重選作出知情決定。

董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之酬金

董事之酬金由薪酬委員會按本公司為其董事採納之薪酬政策作檢討，該政策之概要在本年報第34頁「企業管治報告」內「董事薪酬政策」一節披露。董事酬金詳情載於財務報表附註8。

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註38所披露者外，於本年度內，董事及董事之關連實體於本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務有重大影響之任何交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於2026年3月31日，董事概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司概無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女授出任何可藉購入本公司股份或債券而獲利之權益，而彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，以致董事可藉購入任何其他法人團體之權利而獲益。

管理合約

本公司已與建業實業訂立一份管理合約，提供一般公司管理服務。該合約並無指定年期及可由其中一方向對方發出兩個月書面通知而終止。

於年內並無向建業實業支付管理費用(2025年：無)。董事王承偉及王妍亦為建業實業之董事。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2026年3月31日，就董事所知，下列主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股份百分比
王女士	1、2、3及4	透過受控制公司	525,668,139	72.97
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業發展(集團)	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業實業	1及2	直接實益擁有	490,506,139	68.09

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，王女士(已故王博士之遺產執行人)、Lucky Year、建業發展(集團)及建業實業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
3. 11,756,000股股份由建業金融持有，而王女士(已故王博士之遺產執行人)擁有其實益權益。
4. 23,406,000股股份由CLL International Limited持有，王女士為該信託之設立人。

除上述披露者外，於2026年3月31日，概無主要股東或其他人士於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

董事會報告 (續)

關連交易

於2022年9月26日，漢匯與建業建築及順昌有訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌獲漢匯以不超過港幣141,000,000元之合約金額委聘為機電及外牆工程之承建商，以進行位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之翻新工程。根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯集團各自之關連交易。該等交易已於建業實業、本公司及建聯集團各自於2022年11月28日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該等交易之詳情已載於建業實業、本公司及建聯集團於2022年9月26日發出之聯合公佈及本公司於2022年11月8日刊發之通函。截至2026年3月31日止年度，漢匯發展已就該等交易分別向順昌及建業建築合共支付約港幣128,000,000元及港幣81,000,000元。

報告期後事項

於2026年3月4日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團持有60%權益且位於日本大阪的酒店物業，代價為1,542,000,000日圓（相當於約港幣77,000,000元）。該物業由本集團於2023年9月收購，收購成本約為900,000,000日圓（相當於約港幣45,000,000元）。該代價較該物業於2025年12月31日的估值溢價2.1%。該交易已於2026年5月22日完成。

於2026年4月6日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團持有60%權益且位於日本東京淺草的酒店物業，代價為2,722,500,000日圓（相當於約港幣133,000,000元）。該物業由本集團於2023年8月收購，收購成本約為1,573,000,000日圓（相當於約港幣77,000,000元）。該代價較該物業於2026年3月1日的市場估值溢價8.9%。該交易預期將於2026年下半年完成。

此外，本集團就出售其先前發展項目的剩餘部分（其均屬非核心性質且分類為存貨）存在正在進行的交易，包括出售東莞莊項目的剩餘部分及廣州寶翠園的餘下商舖，代價分別為人民幣100,000,000元及人民幣33,000,000元。該等出售事項將讓本集團得以變現其資產的潛在價值，並把握機會將資金重新調配至其他投資。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

- (a) 於2023年2月，漢國融資有限公司(本公司之全資附屬公司)作為借貸方，就港幣737,000,000元(可在協議所規定之條款及條件規限下增加至港幣1,500,000,000元)之定期及循環貸款融資與銀團(作為放貸方)訂立貸款協議。該等貸款融資由貸款協議日起計為期四十八個月，將用作(i)為了就現有銀團貸款進行再融資；(ii)撥付有關貸款融資之成本及開支；及(iii)為本集團之一般營運資金提供融資或進行再融資。

根據貸款協議，倘(i)因建業實業終止持有本公司不少於30%之有效股權而終止為本公司之主要實益股東，或不再或終止維持對本公司之管理控制權；或(ii)王博士(當時為建業實業及本公司之控股股東)或其家屬共同不再繼續或終止持有建業實業之主要最終實益股權，則構成違約事件。

倘出現貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸方之代理或會及(倘放貸方之大多數就此要求)將會終止該等貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同該等貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

- (b) 於2023年9月，金譽作為借貸方，就港幣1,525,000,000元定期貸款融資與銀團(作為放貸方)訂立貸款協議。該等貸款融資將(i)為了就金譽之現有貸款進行再融資；及(ii)用於本集團之一般企業營運資金。該等貸款融資由其第一次提款日起計為期四十八個月。

根據貸款協議，倘(i)建業實業(1)終止為本公司之單一最大實益股東；或(2)不再或終止持有本公司不少於30%之有效股權；或(3)不再或終止維持對本公司之管理控制權；或(ii)王博士(當時為建業實業及本公司之控股股東)或其家屬共同不再繼續或終止持有建業實業之主要最終實益股權，則構成違約事件。

倘出現貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸方之代理或會及(倘放貸方之大多數就此要求)將會終止該等貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同該等貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

董事會報告 (續)

足夠之公眾持股量

於本年報刊發前之最後實際可行日期，根據本公司可公開得到之資料及就董事所知，本公司已發行股份總數中至少**25%**由公眾人士持有。

獲准許之彌償條文

在適用法例規限下，每位董事有權就執行其職務而可能遭致或發生或與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得彌償。於年內，本公司已為董事及本集團高級人員安排適當之董事及高級人員責任保險。

環境政策及表現

本集團致力締造一間環保企業，以保護天然資源為目標。本集團已採取措施以節省能源消耗，以及鼓勵辦公室用品與其他物料循環再用。本集團將不斷檢討及提倡其環境政策。有關本集團截至**2026年3月31日**止年度之環境及社會相關政策及表現之詳情，請參閱本公司**2025/26**年度環境、社會及管治報告，該報告可於聯交所網站及本公司網站查閱。

遵守相關法律及條例

於截至**2026年3月31日**止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及條例而足以對本集團業務及營運構成重大影響。

法律程序

本集團於本年度並無重大法律程序。

慈善捐款

本集團於年內作出之慈善捐款金額為港幣**1,119,000元**。

核數師

安永會計師事務所任滿退任，惟本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘彼等為本公司之核數師。

承董事會命

林燕勝

董事總經理

香港，**2026年6月29日**

董事會致力維持及確保實施高水準之企業管治，及不斷檢討及改善本集團之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

於本回顧年度內，董事會認為本公司均一直應用企業管治守則之適用原則及遵守其適用守則條文，惟本報告所披露之偏離情況除外。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則為董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於年內已遵守標準守則內所載之規定標準。

董事會

於本年度內及截至本報告日期之董事包括：

執行董事

王承偉(主席)
林燕勝(董事總經理)
李曉平(於2025年8月29日退任)

非執行董事

王妍
林炳麟(於2025年7月1日由執行董事調任為非執行董事)

獨立非執行董事

方文靜
陳家俊
曾瑞華(於2025年9月18日獲委任)
馬德璋(於2025年8月29日退任)
周明祖(於2025年8月29日辭任)

曾瑞華已於2025年8月27日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見。曾瑞華已確認明白其作為董事的責任。

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第18頁至第21頁。

董事會負責本集團之整體發展策略，並同時監察本集團財務表現及業務營運之內部監控。執行董事被視為本公司高級管理層並負責本集團之運作及執行董事會採納之策略。本集團日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務及職能。

於回顧年度內，共舉行了四次董事會會議，討論本集團之業務發展、營運表現及財務狀況。所有定期董事會會議，全體董事均會獲發最少十四天通知。所有定期董事會會議均設有正式議程，具體列出會議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及有關素材，並會及時獲提供充分資料，使董事可就提呈董事會會議討論及考慮之事項作出知情決定。董事會會議之會議記錄由公司秘書備存，任何董事可於任何合理時段查閱董事會會議記錄。

據董事所知悉，除王承偉及王妍為兄妹關係外，董事會各成員之間並無財務、業務、親屬或其他重要／相關關係。

企業管治報告 (續)

董事會獨立性

本集團已設立以下機制，以確保董事會可取得獨立見解及意見，而董事會已檢討該機制並認為屬有效：

(a) 於本報告日期，七名董事中有三名為獨立非執行董事，達到上市規則要求董事會最少三分之一為獨立非執行董事之規定。

(b) 大部份獨立非執行董事均獲委任為董事委員會成員，並繼續在董事會會議及董事委員會會議上積極作出貢獻，對本集團之發展、業績及風險管理提出獨立判斷。

(c) 提名委員會嚴格遵守上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事之獨立性評估準則，並獲授權每年對獨立非執行董事之獨立性進行評估，以確保彼等能夠不斷作出獨立判斷。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之書面確認書。經提名委員會評估，董事會仍認為各獨立非執行董事具有獨立之角色及判斷。

(d) 概不會向獨立非執行董事授予與業績掛鉤之股權薪酬，原因為此舉可能會導致其決策存在偏見並損害其客觀性及獨立性。

主席與行政總裁

主席與董事總經理之職位分別由兩人擔任。

本公司之主席和董事總經理分別為王承偉和林燕勝。主席與董事總經理之職責有清晰界定，主席之主要職責為確保董事會有效運作並能履行其職能，而董事總經理則承擔業務之行政職責，並負責管理本公司之日常業務。

董事之提名、委任及重選

董事之提名、委任及重選受到組織章程細則、本公司採納之提名政策及相關規則及規定所規範。

根據本公司之提名政策，當出現空缺或認為有必要增補董事時，提名委員會物色符合資格成為董事會成員之人選，而所考慮之標準包括(但不限於)品格及誠信、資歷(專業資格、技能、知識及經驗以及董事會成員多元化政策下與本公司業務及企業策略相關之多元化因素)、願意投入足夠時間履行董事會成員及其他董事職務之職責以及重大承擔，以及擬委任獨立非執行董事之獨立性。然後，提名委員會向董事會推薦委任合適之董事候選人。

董事之提名、委任及重選 (續)

在重新委任任何現有董事會成員時，提名委員會亦會審查每位退任董事對本公司之整體貢獻及服務，包括其出席董事會會議及(如適用)股東大會之情況，以及在董事會之參與程度及表現，然後向董事會提出建議，以供考慮並推薦在本公司股東週年大會上重選連任之候選人。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議，彼等之任期須按組織章程細則之規定於本公司股東週年大會上輪值退任，但可膺選連任，而在任何情況下任期不會超過三年。

組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第109(A)條，於本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一之董事(倘人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)，必須輪值退任，惟擔任本公司之執行主席及／或董事總經理職務之董事毋須輪值告退。董事會將確保每位董事(擔任執行主席及／或董事總經理職務之董事除外)至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治守則條文。

主席與董事總經理將不會輪值退任，而此舉偏離企業管治守則條文第B.2.2條之規定(該守則條文規定每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次)，因董事會認為主席與董事總經理之任期之連續性可予本集團強而穩定之領導方向，乃對本集團業務之順暢營運極為重要。

根據組織章程細則第100條，曾瑞華(自2025年9月18日起獲董事會委任為獨立非執行董事)將任期至應屆股東週年大會，並具資格及願意膺選連任。

根據組織章程細則第109(A)條，王妍及方文靜須於即將舉行之股東週年大會上輪值退任。王妍及方文靜均符合資格並願意膺選連任。

入職簡介及持續專業發展

公司秘書就上市規則之最新發展及變動，以及有關履行董事職責之必需事務之適用法例及條例規定以及營商環境，向董事提供最新資料。本公司鼓勵所有董事參加持續專業發展，以發展並更新彼等之知識及技能。

企業管治報告 (續)

入職簡介及持續專業發展 (續)

董事須每年向本公司提供彼等於各財政年度參與培訓環節之詳情，讓本公司為董事存置培訓記錄。根據本公司所存置之培訓記錄，各現任董事於截至2026年3月31日止年度所接受之培訓簡述如下：

董事姓名	培訓類別
執行董事	
王承偉	A、B
林燕勝	A、B
非執行董事	
王妍	A、B
林炳麟	A、B
獨立非執行董事	
方文靜	A、B
陳家俊	A、B
曾瑞華	A、B
A： 出席研討會／會議／論壇	
B： 閱覽有關經濟、一般業務、房地產、企業管治及董事職責及責任之報章、期刊及更新資料	

企業管治職能

董事會集體負責執行企業管治職責，其中包括：

- (a) 制定、檢討及更新本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司遵守法例及條例規定之政策及常規；

- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在「企業管治報告」內之披露；及

- (e) 履行企業管治守則(經不時修訂)所載董事會須負責之其他企業管治責任及職能。

薪酬委員會

薪酬委員會於2005年成立。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事曾瑞華、方文靜及陳家俊以及一名執行董事王承偉及一名非執行董事林炳麟組成，而曾瑞華為薪酬委員會之主席。

於回顧年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議，並個別審閱所有董事現時之薪酬。薪酬委員會亦已審閱本集團之薪酬政策，並就全體董事及高級管理人員(從本公司角度而言，高級管理人員相當於執行董事)之薪酬待遇向董事會提出建議。委員會已考慮董事表現、本集團盈利能力、同類公司支付之薪酬、時間投入及責任等因素。其目的是確保本集團能夠吸引、留住及激勵一支對本集團成功至關重要之高素質團隊。

薪酬委員會 (續)

目前，本公司管理層之薪酬由執行董事負責。管理層向執行董事匯報，因此，執行董事能夠清楚了解管理層之表現，從而對管理層薪酬進行更客觀之檢討。董事會認為，由執行董事而非薪酬委員會履行該等職責較為合適。然而此舉偏離企業管治守則條文第E.1.2條之規定，其中列明薪酬委員會應參考董事會所訂之企業方針及目標，以審閱及批准管理層之薪酬建議。

薪酬委員會會議之會議記錄草稿向薪酬委員會成員傳閱以供評註，而經簽署的會議記錄由公司秘書保存。

董事薪酬政策

本公司已採納董事薪酬政策，旨在提供屬公平市場水平之薪酬，以挽留和鼓勵高素質董事，並吸引具經驗之優秀人才以監督本集團之業務及發展。根據薪酬政策，本公司已就執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬／酬金制定以下主要原則：

- 執行董事之薪酬待遇應包括與個人表現及本集團業績掛鉤並與同業公司可比之固定及可變部份，並應每年由薪酬委員會檢討及經董事會批准。

- 非執行董事(包括獨立非執行董事)應收取固定薪酬／酬金，並應根據相關投入時間以及本集團業務之規模及複雜程度設定在適當水平，且應每年由薪酬委員會檢討及經董事會批准。
- 本公司將在股東週年大會上尋求股東授權，以就每個財政年度釐定董事薪酬／酬金。
- 個別董事不得參與釐定其本身之薪酬／酬金。

審核委員會

審核委員會於2001年成立。審核委員會現由三位成員組成，分別為陳家俊、方文靜及曾瑞華，全部均為獨立非執行董事。陳家俊為審核委員會之主席。董事會認為各審核委員會成員均具有廣泛商務經驗，而委員會已適當地包括擁有銀行、營運、會計及財務管理等方面之專業知識。

審核委員會之職能包括：

- 審閱及監察財務報告，以及對該報告之判斷；及
- 與管理層及獨立核數師審閱財務及內部監控、會計政策及常規。

企業管治報告 (續)

審核委員會 (續)

審核委員會於回顧年度內曾舉行兩次會議，獨立核數師安永會計師事務所亦出席所有會議。審核委員會進行之工作包括審閱以下各項：

- 半年度及全年業績以及相關財務報告事項；
- 本集團之財務及會計政策及常規；
- 與獨立核數師之關係，包括酬金、審核程序之獨立性、客觀性及有效性；及
- 本集團之財務及內部監控以及風險管理系統之有效性。

審核委員會會議之會議記錄草稿向審核委員會成員傳閱以供評註，而經簽署之會議記錄由公司秘書保存。

提名委員會

提名委員會於2021年成立。提名委員會現由三名獨立非執行董事方文靜、陳家俊及曾瑞華以及一名執行董事王承偉及一名非執行董事王妍組成。方文靜為提名委員會之主席。

提名委員會之角色及職能包括檢討董事會之架構、規模及組成、物色適合成為董事之人選、就董事之提名、委任或續聘以及董事會之繼任而作出選擇或向董事會提供推薦建議，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

於回顧年度內，提名委員會曾舉行一次會議。提名委員會於年內已履行之主要工作包括評估獨立非執行董事之獨立性、就董事之提名及委任以及退任董事在股東週年大會上膺選連任之資格向董事會提出建議。在甄選及推薦董事候選人時，提名委員會已遵循本公司提名政策所載之程序、流程及標準，其概要已在本報告內「董事之提名、委任及重選」一段中披露。提名委員會亦已檢討董事會之架構、規模及組成、董事會成員多元化政策及提名政策，並認為上述政策屬合適及有效。

提名委員會會議之會議記錄草稿向提名委員會成員傳閱以供評註，而經簽署的會議記錄由公司秘書保存。

董事會及員工隊伍之多元化

董事會已採納董事會成員多元化政策，訂明實現董事會多元化之方法。在決定董事會成員之委任及續任時，董事會根據政策考慮多項董事會多元化準則，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定將基於所選候選人將為董事會帶來之優點及貢獻。制定該等可計量之目標是為了確保董事會在適合本公司之技能、經驗及觀點多元化之間取得平衡，並將由提名委員會每年作檢討，以確保董事會之持續有效性。提名委員會將討論任何可能需要作出之修訂，並向董事會推薦任何有關修訂以供審議及批准。

董事會在提名委員會的協助下，已檢討董事會之架構、規模及組成，並對董事會多元化程度大致滿意，情況符合董事會成員多元化政策。董事會認為，現時董事會之組成反映其成員在性別、技能、經驗及多元化觀點方面取得適當平衡，且能配合本集團之策略及業務發展。

本公司將按需要透過內部資源(例如由董事引薦)或可能透過專業人力資源公司為董事會物色合適的繼任者以維持董事會成員的多元化。

性別			
女性 3名董事		男性 4名董事	
年齡組別			
60以下 1名董事	60-69 4名董事		70-79 1名董事
			80或以上 1名董事
在董事會服務年期			
5年或以下 4名董事		6至10年 3名董事	
身份			
執行董事 2名董事	非執行董事 2名董事	獨立非執行董事 3名董事	

本公司亦已經並將繼續採取措施促進各級員工之多元化。本集團為所有員工提供平等機會，僱員不會因性別、種族、年齡、國籍、宗教、性取向、殘疾及任何其他方面之差異而遭到歧視。於2026年3月31日，整體員工(包括高級管理人員)之男女比例約為1:0.67。

企業管治報告 (續)

董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會會議以及股東大會之出席紀錄

截至2026年3月31日止年度出席會議次數					於2025年 8月29日 舉行之股東 週年大會
董事會會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議		
截至2026年3月31日止					
年度舉行會議次數	4	1	2	1	
王承偉	4	1	不適用	1	
林燕勝	4	不適用	2	1	
王妍	3	不適用	不適用	0	
林炳麟	4	1	2	1	
方文靜	2	1	2	0	
陳家俊	4	1	2	1	
曾瑞華 (於2025年9月18日 獲委任)	2	不適用	1	不適用	
李曉平 (於2025年8月29日退任)	1	不適用	不適用	0	
馬德瑋 (於2025年8月29日退任)	1	1	1	0	
周明祖 (於2025年8月29日辭任)	1	不適用	不適用	1	

核數師酬金

於年內，本集團委聘其獨立核數師安永會計師事務所提供以下服務，並分別支付以下之費用：

	已付／應付費用 港幣千元
服務類別	
審計服務	3,024
非審計服務 (稅務服務及其他服務)	344
	<u>3,368</u>

董事及核數師對賬目之責任

董事承認彼等對賬目應負之責任，且並不知悉有任何關於可能對本公司持續經營之能力產生重大疑問之事件及狀況之重大不確定因素。董事對賬目之責任及獨立核數師對股東之責任載於本年報第41頁至第46頁之獨立核數師報告。

內部監控及風險管理

董事會對維持本集團之內部監控系統及檢討其有效性負有整體責任。本集團之內部審核系統旨在提供合理保證，以將營運系統失誤之風險減至最低，並協助達到本集團之目標。系統之架構亦旨在保障本集團資產、確保維持合適之會計紀錄，並遵守適用法例、規則及條例。該等系統旨在為防止重大失實陳述或損失提供合理（而非絕對）之保障，並為管理本集團營運系統及本集團之業務目標未能達致之風險（而非排除該等風險）。本集團有專門之內部審核機制，彼等不時檢討風險管理及內部監控系統之有效性，以便確保該等系統符合動態及不斷變化之業務環境之需要。

於年內，審核委員會已檢討本集團之內部監控系統，並與本集團執行董事及財務主管人員一起審閱內部審核報告。檢討範圍涵蓋所有重大監控事宜，包括財務、營運及遵例方面之監控以及本集團之風險管理，而有關系統被認為屬合理有效及合適。

本集團定期提醒董事及相關僱員遵守有關內幕消息之政策，並向其提供關於適當指引或政策之更新，以確保符合監管規定。

公司秘書

公司秘書負責就企業管治及其他相關事務向董事會提供意見以及確保董事會內有良好之資訊交流。於年內，公司秘書已參加不少於15小時之相關專業培訓。

組織章程文件

於2025年8月29日，本公司採納一套新組織章程細則，以納入對當時現有組織章程細則的修訂，旨在：(i)配合經修訂的公司條例中關於（包括但不限於）香港註冊成立上市公司實施庫存股份制度及推廣無紙化公司通訊的規定；及(ii)配合上市規則修訂（包括上市規則附錄A1所載之核心股東保障標準）；以及加入若干輕微的後續及內務修訂。

除上述所披露者外，於截至2026年3月31日止年度內本公司之組織章程文件並無任何其他變動。

企業管治報告 (續)

股息政策

本公司已採納股息政策。據此，在考慮宣派股息時，董事會應維持充足現金儲備以滿足其營運資金需求及未來業務增長，並考慮下列有關本集團的因素：

- a. 財務業績；
- b. 現金流狀況；
- c. 業務狀況及策略；
- d. 未來營運及盈利；
- e. 資金需求及支出計劃；
- f. 股東之利益；
- g. 任何派付股息之限制；及
- h. 董事會可能視為相關之任何其他因素。

在組織章程細則及所有適用法律法規之規限下，董事會可酌情向本公司股東宣派股息。董事會將不時檢討股息政策，並可於其認為合適及必要時，隨時行使其唯一及絕對酌情權以更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證將會就任何期間派付任何特定金額之股息。

股東權利

1. 應股東要求召開股東大會

根據公司條例第566條，佔全體股東總表決權最少5%之股東可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明有待在有關大會上處理事務之一般性質，及可包含可在該大會上恰當地動議並擬在大會上動議之決議之文本。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須經提出該要求之人士認證。

2. 向董事會查詢之程序

股東可將彼等向董事會提出之書面查詢及關注送往本公司之註冊辦事處，並註明公司秘書收，而公司秘書在收到該等書面查詢及關注後轉交本公司合適之行政人員或董事會成員作進一步處理。

3. 股東於股東週年大會上作出提案之程序

根據公司條例第615條，佔全體股東總表決權最少2.5%之股東或最少50名股東，可要求本公司發出可在股東週年大會上恰當地動議並擬在大會上動議之決議之通知。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須指出有待發出通知所關乎之決議。該要求須經所有提出該要求之人士認證，須於該要求所關乎之股東週年大會舉行前之6個星期之前；或（如在上述時間之後送抵本公司）該大會之通知發出之時送抵本公司。

與股東之溝通

本公司已制訂一套股東通訊政策，並定期檢討以確保其有效性。董事會深明與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司一貫之政策是透過發出中期報告、年報、公告及其他通函，以向股東及其他持份者公開及適時地披露相關資料。該等資料亦已刊載於本公司之網站內。

與股東之溝通(續)

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供有利之平台。董事會鼓勵股東出席股東週年大會，而有關會議通告最少於21日前發出。董事會主席以及董事會委員會之主席(或在其缺席下，委員會的其他成員)連同本公司之獨立核數師安永會計師事務所均於大會上回應股東之提問。於股東大會，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈，包括重選個別董事，而按股數投票表決之程序亦於會上向股東清楚解釋。

董事會已檢討股東通訊政策之實施及成效。經考慮現有溝通及聯繫之多個渠道後，董事會信納股東通訊政策已於回顧年度內獲適當實施且具有成效。

香港，2026年6月29日

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致漢國置業有限公司全體成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第47頁至第157頁的漢國置業有限公司(「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2026年3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、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2026年3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》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」部份中作進一步闡述。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」)(適用於公眾利益實體財務報表審計)，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。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
估計投資物業之公平值	
於2026年3月31日，貴集團之投資物業按公平值計量之金額約為港幣14,406,000,000元，而投資物業之公平值變動產生之虧損淨額約港幣641,000,000元於損益確認。估值過程本身帶有主觀性，並依賴市場租值、市場收益率、每單位市價及穩定增長率多項估計數字。為了支持管理層對公平值之釐定，貴集團已委聘外聘獨立專業合資格估值師對投資物業進行估值。 有關投資物業公平值計量之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註3及14。	在本核數師之審計程序中，我們已審查估值師之資格，並在我們內部估值專家之協助下評估估值師所採用之估值方法及假設，從而評價估值師之客觀性、獨立性及能力。 就投資物業而言，本核數師已評價用作估值輸入資料之數據，其中包括參考鄰近可比較物業市場單位售價及現有租約之租值，與可比較物業之市值進行基準檢測，並查核相關租賃協議。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
待出售已完成物業之減值評估	
截至2026年3月31日，貴集團錄得待出售已完成物業約港幣848,000,000元。待出售已完成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。考慮到估計銷售收益及出售開支所涉及的判斷以及在進行估計時作出有關假設所涉及之複雜程度，管理層之減值評估對我們的審計有重大影響。 有關待出售已完成物業之結餘之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註3及19。	本核數師之審計程序包括參考年內及於報告期末後之外間可得的行業及市場數據、物業之實際銷售交易及產生之出售開支，以取得了解及審閱管理層之減值評估過程以及在評估售價減銷售已完成物業的估計成本所採用之假設。

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，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瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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》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，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。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告 (續)

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。我們遵照香港《公司條例》第405條僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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。
- 瞭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。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 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。
- 策劃並執行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，據此形成對綜合財務報表發表意見之基礎。我們負責為集團審核目的對所進行之審核工作的方向、監督，以及就其進行審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是葉慶霖（執業證書編號：P06562）。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2026年6月29日

綜合損益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入	5	832,126	1,012,714
銷售成本		(403,492)	(485,853)
毛利		428,634	526,861
其他收入及收益	5	49,879	50,538
投資物業之公平值虧損淨額	14	(640,832)	(678,919)
行政開支		(115,977)	(81,618)
其他經營開支淨額		(41,531)	(44,332)
財務費用	6	(248,622)	(291,194)
所佔聯營公司之溢利／(虧損)		(7,874)	204
所佔一間合營企業之虧損		(746)	(1,862)
除稅前虧損	7	(577,069)	(520,322)
所得稅抵免／(開支)	10	67,534	(88,707)
年內虧損		(509,535)	(609,029)
應佔：			
本公司擁有人		(527,368)	(675,309)
非控股權益		17,833	66,280
		(509,535)	(609,029)
本公司普通股本持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	12	港幣(0.7320)元	港幣(0.9374)元

綜合全面收益表

截至2026年3月31日止年度

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
年內虧損	(509,535)	(609,029)
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：		
所佔聯營公司換算海外業務產生之匯兌差額	23,990	5,813
換算海外業務產生之匯兌差額	358,079	203,801
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	382,069	209,614
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
物業重估收益	579	—
指定為按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	—	(19,368)
年內其他全面收益，經扣除稅項	382,648	190,246
年內全面虧損總額	(126,887)	(418,783)
應佔：		
本公司擁有人	(157,996)	(489,097)
非控股權益	31,109	70,314
	(126,887)	(418,783)

綜合財務狀況表

於2026年3月31日

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	229,346	232,211
投資物業	14	14,406,086	14,877,026
於合營企業之投資	16	390,521	391,267
於聯營公司之投資	17	804,905	775,831
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	18	39,197	37,790
非流動資產總值		15,870,055	16,314,125
流動資產			
可收回稅項		36,116	35,614
待出售發展中物業及待出售已完成物業	19	851,859	1,074,838
應收貿易賬款	20	5,431	11,047
合約成本		20,003	18,401
預付款項、按金及其他應收款項	22	408,578	371,477
按公平值列賬並計入損益之金融資產	21	5,860	7,247
應收一間合營企業款項	16	89,766	56,616
現金及現金等值	23	764,229	1,043,470
持作待出售資產	24	196,490	—
流動資產總值		2,378,332	2,618,710
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	25	142,793	282,826
衍生金融工具	26	—	1,435
計息銀行貸款	28	2,288,160	535,955
租賃負債	15	18,461	16,933
合約負債	27	90,258	42,395
客戶按金		88,329	74,932
應付稅項		114,592	81,257
流動負債總值		2,742,593	1,035,733
流動資產／(負債)淨值		(364,261)	1,582,977
資產總值減流動負債		15,505,794	17,897,102

綜合財務狀況表 (續)

於2026年3月31日

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款	28	3,659,843	5,779,610
租賃負債	15	14,775	11,483
遞延稅項負債	29	1,097,018	1,223,351
非流動負債總值		4,771,636	7,014,444
資產淨值		10,734,158	10,882,658
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	30	1,519,301	1,519,301
儲備	31	8,827,658	9,007,267
		10,346,959	10,526,568
非控股權益		387,199	356,090
權益總額		10,734,158	10,882,658

王承偉
董事

林燕勝
董事

綜合權益變動表

截至2026年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔							權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	按公平值列賬 並計入其他 全面收益之 金融資產之 公平值儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於2024年4月1日	1,519,301	(692,207)	—	—	10,232,807	11,059,901	272,968	11,332,869
年內虧損	—	—	—	—	(675,309)	(675,309)	66,280	(609,029)
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務產生之								
匯兌差額	—	205,580	—	—	—	205,580	4,034	209,614
指定按公平值列賬並計入								
其他全面收益之權益投資之								
公平值變動，經扣除稅項	—	—	(19,368)	—	—	(19,368)	—	(19,368)
年內全面收益／(虧損)總額	—	205,580	(19,368)	—	(675,309)	(489,097)	70,314	(418,783)
於附屬公司之投資	—	—	—	—	—	—	13,599	13,599
2024年派發之末期股息	—	—	—	—	(45,027)	(45,027)	—	(45,027)
收購非控股權益	—	—	—	—	791	791	(791)	—
於2025年3月31日及								
2025年4月1日	1,519,301	(486,627)*	(19,368)*	—*	9,513,262*	10,526,568	356,090	10,882,658
年內虧損	—	—	—	—	(527,368)	(527,368)	17,833	(509,535)
年內其他全面收益：								
換算海外業務產生之								
匯兌差額	—	368,793	—	—	—	368,793	13,276	382,069
物業重估收益	—	—	—	579	—	579	—	579
年內全面收益／(虧損)總額	—	368,793	—	579	(527,368)	(157,996)	31,109	(126,887)
2025年派發之末期股息	—	—	—	—	(21,613)	(21,613)	—	(21,613)
於2026年3月31日	1,519,301	(117,834)*	(19,368)*	579*	8,964,281*	10,346,959	387,199	10,734,158

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣8,827,658,000元(2025年：港幣9,007,267,000元)。

綜合現金流量表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
經營業務現金流量			
除稅前虧損		(577,069)	(520,322)
已就下列各項作出調整：			
財務費用	6	248,622	291,194
所佔聯營公司虧損／(溢利)		7,874	(204)
所佔一間合營企業虧損		746	1,862
銀行存款及其他利息收入	5	(6,607)	(24,297)
就持作出售發展中物業作出的撥備撥回	5	(21,600)	—
折舊	7	32,906	41,131
使用權資產之減值	7	2,437	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	(327)	(91)
租賃修改之收益	7	(79)	(27)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值虧損／(收益)	7	1,387	(329)
衍生金融工具之公平值虧損	7	10,042	1,435
投資物業之公平值虧損淨額	7	640,832	678,919
出售附屬公司之虧損	7	13,736	—
		352,900	469,271
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少	34(a)(i)	147,399	177,271
應收貿易賬款減少／(增加)		5,616	(3,567)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(33,962)	(37,961)
合約成本增加		(741)	(10,074)
應付貿易賬款、其他應付款項及 應計負債增加／(減少)	34(a)(i)/ (iv)	(154,100)	41,427
合約負債增加／(減少)		45,540	(86,931)
客戶按金增加／(減少)		9,972	(686)
		372,624	548,750
經營業務所得現金		372,624	548,750
已付利息		(2,962)	(3,232)
已退回／(已付) 香港利得稅		1,120	(307)
已付海外稅款		(71,847)	(88,062)
		298,935	457,149
經營業務所得之現金流量淨額		298,935	457,149

綜合現金流量表 (續)

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
投資活動之現金流量			
已收利息		6,607	24,297
購買物業、廠房及設備項目	13	(10,349)	(1,618)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		896	176
新增投資物業	34(a)(iv)	(116,547)	(143,109)
出售附屬公司所得款項		338,975	—
認購一間聯營公司之股份		(12,958)	—
應收一間合營企業款項增加		(33,150)	(29,275)
出售指定按公平值列賬並計入其他全面收益之 股本投資所得款項		195	19,884
出售指定按公平值列賬並計入損益之金融資產所得款項		—	23,572
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款減少		107	22,071
向一名少數股東收購非控股權益		—	(999)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額		173,776	(85,001)
融資活動之現金流量			
已付利息		(275,421)	(380,070)
新增銀行貸款	34(b)	301,526	1,277,578
償還銀行貸款	34(b)	(739,674)	(1,487,920)
應付直接控股公司款項增加	34(b)	—	50,000
應付直接控股公司款項減少	34(b)	(22,000)	(8,000)
租賃付款之本金部份	34(b)	(25,782)	(31,986)
已付股息		(21,613)	(45,027)
來自少數股東之注資		—	13,599
交叉貨幣利率掉期於到期時產生之所得款項		170,000	—
交叉貨幣利率掉期到期結算		(180,042)	—
融資活動所用之現金流量淨額		(793,006)	(611,826)
現金及現金等值減少淨額		(320,295)	(239,678)
年初之現金及現金等值		1,041,598	1,270,169
外幣匯率變動之影響淨額		41,161	11,107
年終之現金及現金等值		762,464	1,041,598

綜合現金流量表 (續)

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘	23	710,936	881,841
無抵押定期存款	23	53,293	161,629
綜合財務狀況表所列之現金及現金等值		764,229	1,043,470
於存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款		(1,765)	(1,872)
列於現金流量表之現金及現金等值		762,464	1,041,598

財務報表附註

2026年3月31日

1. 公司及集團資料

漢國置業有限公司為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。

於本年度內，本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

本集團之直接控股公司為建業實業有限公司（「建業實業」），該公司乃於香港註冊成立及上市之公司。

據董事之意見，本公司之最終控股公司為Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），該公司乃於英屬處女群島註冊成立。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊及 營業地點	已發行普通股／ 註冊股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Best Range Global Limited	英屬處女群島	美金1元	100	—	投資控股
Champion Fine International Investments Inc.	加拿大	加幣1元	—	100	投資控股
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	物業管理
重慶創浚物業管理有限公司*	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
建盈停車場有限公司	香港	港幣4,340,000元	—	100	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	—	代理人服務
益順發展有限公司	香港	港幣1元	—	100	投資控股
佛山市南海信達房地產有限公司#	中國／中國大陸	港幣300,000,000元	—	100	物業發展
金譽發展有限公司	香港	港幣1元	—	100	物業發展
廣州港滙物業管理有限公司*	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及 營業地點	已發行普通股／ 註冊股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州漢國福強地產開發有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣185,000,000元	—	60	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣80,000,000元	—	100	物業發展
廣州市勝晉房地產有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣52,114,000元	—	100	物業發展
廣州同慶坊商業管理有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	—	100	出租物業
廣州市同孚物業管理有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣44,400,000元	—	100	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司 [#]	中國／中國大陸	港幣30,000,000元	—	100	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	—	100	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	—	100	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
合盟國際發展有限公司	香港	港幣2元	—	100	投資控股
浩榮實業(重慶)有限公司 [#]	中國／中國大陸	美金14,300,000元	—	100	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	—	100	持有及出租物業
貿旺控股有限公司	英屬處女群島	美金10元	—	60	投資控股
深圳市廣海投資有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣880,000,000元	—	100	持有及出租物業
深圳漢國華業發展有限公司 [#]	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	—	100	持有及出租物業
寶軒酒店管理有限公司	香港	港幣2元	—	100	出租物業

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及 營業地點	已發行普通股／ 註冊股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
The Bauhinia Hotels Group Japan I 合同会社 (Godo Kaisha) [#]	日本	1,000,000日圓	—	60	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同会社 (Godo Kaisha) [#]	日本	1,000,000日圓	—	60	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 3 合同会社 (Godo Kaisha) [#]	日本	1,000,000日圓	—	60	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 5 合同会社 (Godo Kaisha) [#]	日本	1,000,000日圓	—	51	物業投資
浩昌地產(重慶)有限公司 [#]	中國／中國大陸	美金30,000,000元	—	100	持有及出租物業
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	100	放債

[#] 此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期為25至50年。

^{##} 本集團按合約條款可享有該等公司全部經濟實益權益，而非股本權益。

上表列出董事認為主要影響本年度業績或組成本集團資產淨值重要部份之本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情會導致資料過於冗長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例而編製。除投資物業、持作出售資產、按公平值列賬並計入損益之金融資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。持作出售資產按其賬面值及公平值減去銷售成本中較低者列示，進一步解釋載於附註2.4。除另有所指外，本集團綜合財務報表以港幣呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位(「港幣千元」)。

於2026年3月31日，本集團有流動負債淨值港幣364,000,000元，包括合約負債港幣90,000,000元，其將變現為收益而非導致現金流出，其中港幣852,000,000元為待出售發展中物業及待出售已完成物業，而港幣764,000,000元為本集團之現金及銀行結餘。本集團於2026年3月31日有於一年內到期之計息銀行貸款港幣2,288,000,000元。

鑒於物業市場持續放緩及當前經濟環境，本公司董事在評估本集團是否會有足夠資金履行其財務責任及自2026年3月31日起至少12個月持續經營時，已充分考慮本集團未來之流動資金及經營業績。經考慮本集團的現金流量預測(包括本集團獲取新融資並在現有信貸融資到期前重續或再融資之能力)，加上：

- (i) 於報告期末後及直至本報告日期，本集團已成功重續現有銀行貸款約港幣243,000,000元；
- (ii) 本集團已訂立協議，出售若干於臨近年度末為港幣74,000,000元以及年結後及直至本報告日期為港幣122,000,000元之投資物業；
- (iii) 截至2026年3月31日，投資物業公平值超過銀行貸款總額約港幣8,458,000,000元；及
- (iv) 本集團可透過變現資產償還未償還貸款，

本公司董事認為本集團於報告期末起未來十二個月有足夠營運資金以應付其經營所需。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

經考慮(i)本集團有能力令現有貸款獲再融資並獲得新債務融資，可提供資金以應付現有財務需要及作為未來的營運及資本開支；(ii)促進物業的銷售，以加快收回銷售所得款項；及(iii)需要時將若干資產變現，以產生更多現金流量，本公司董事認為本集團維持充足營運資金。因此，本財務報表乃按持續經營基準編製，當中假設(其中包括)在日常業務過程中變現資產及償還負債。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2026年3月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報之風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額(即現有權益可使本集團能於當時指揮被投資公司之相關活動)，即代表本集團擁有被投資公司之控制權。

一般而言，假定大多數投票權會導致控制權。當本公司擁有少於被投資公司大多數投票權或類似權利時，於評估本公司對該被投資公司是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資公司之其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之報告期與本公司相同，並按一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權之日起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益各項組成部份歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益之結餘為負數亦然。因集團成員之間交易而產生之集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

2. 會計政策 (續)

2.1 編製基準 (續)

綜合賬目之基準 (續)

倘事實及情況顯示上述三項控制權要素之其中一項或以上出現變動，本集團會重新評估是否仍控制被投資公司。倘於一間附屬公司之所有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，須取消確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並須確認任何所保留之投資之公平值及任何因此產生並計入損益之盈餘或虧損。以往本集團於其他全面收益中確認之部份，須視乎適用情況按假設本集團已直接出售相關資產或負債所須之相同基準重新歸類為損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露資料讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換所帶來的影響。由於本集團用作交易的貨幣及海外附屬公司、合營企業及一間聯營公司用作換算本集團呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂對本集團的財務報表並無產生任何影響。

此外，香港會計師公會頒佈之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號財務報表中之不確定性披露之說明性示例修訂，該等香港財務報告準則會計準則已相應新增說明性例子。該等示例反映了相應香港財務報告準則會計準則中之現有規定，即在財務報表中使用氣候相關示例來匯報不確定性之影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。該等修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

本集團尚未於財務報表內採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(如適用)生效時予以採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂	無公眾責任之附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或投入 ³
香港會計準則第21號之修訂	折算為惡性通貨膨脹經濟下的列報貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則之 年度改進—第11冊	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 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度／報告期間生效

³ 並無釐定強制生效日期，惟可予採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則會計準則之進一步資料於下文載述。

2. 會計政策(續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。在沿用少量變動之香港會計準則第1號部分章節之同時，香港財務報告準則第18號引入對呈列損益表之新要求，包括特定總額及小計。實體需要將損益表內之所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及終止經營業務，並呈列兩個新界定之小計。該準則亦要求在單一附註中披露管理層界定之表現指標，並引入關於財務報表主體及附註中資料分組(匯總及分類)及位置之增強要求。香港會計準則第1號之部分要求移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，該準則並易名為香港會計準則第8號財務報表之編製基準。香港財務報告準則第18號頒佈後，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之修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦已作出輕微相應修訂。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於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用，且須追溯應用。本集團目前正在分析新訂要求並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之呈列及披露之影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用減少之披露要求，同時仍應用其他香港財務報告準則會計準則中之確認、計量及呈列要求。有關實體必須於報告期末為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所定義之附屬公司，不得具有公眾問責性，並且必須有母公司(最終或中間)編製符合香港財務報告準則會計準則且可供公眾使用之綜合財務報表，方符合資格。香港財務報告準則第19號於2025年4月作出修訂，將國際財務報告會計準則納入判定是否適用該準則的資格標準。該準則於2025年10月作進一步修訂，以：(i)從香港財務報告準則第19號刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露規定；及(iii)將與管理層界定的表現衡量指標相關的披露規定替換為相互參照香港財務報告準則第18號採用該等指標的實體。允許提早應用。由於本公司為上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂。本公司之部分附屬公司正在考慮在其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則 (續)

香港財務報告準則第9號之修訂及香港財務報告準則第7號金融工具之分類及計量之修訂澄清金融資產或金融負債終止確認之日期，並引入一項會計政策選擇，即在滿足特定條件之情況下，在結算日期前通過電子支付系統結算之金融負債可終止確認。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵之金融資產之合約現金流量特徵。此外，該等修訂澄清具有無追索權特徵及合約掛勾工具之金融資產分類要求。該等修訂亦包括指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具投資及具有或有特徵之金融工具之額外披露。該等修訂須追溯應用，並在首次應用日期對期初保留溢利(或權益之其他組成部分)作出調整。毋須重列過往期間項目，且僅可在不使用後知之見之情況下重列。允許提前應用所有修訂或僅應用與金融資產分類相關之修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂參考自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定之應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目之指定規定。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量之影響。與自用例外情況相關的修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，並在無需事後確認之情況下方予重列。與對沖會計相關的修訂應追溯應用於首次應用之日或之後指定的新對沖關係。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂應同時應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂旨在解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號於處理有關投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入規定之不一致性。該等修訂規定，倘投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或投入構成一項業務，則須確認下游交易所產生之全數收益或虧損。倘交易涉及不構成一項業務之資產，則由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將按前瞻基準應用。香港會計師公會已撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂之先前強制性生效日期。然而，該等修訂現時已可予採納。

2. 會計政策 (續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則 (續)

香港會計準則第21號之修訂換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣規定，須按期末匯率將非惡性通貨膨脹功能貨幣換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。該等修訂亦規定，若實體之功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟中的貨幣，則須根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告第34段，對功能貨幣屬非惡性通貨膨脹經濟中的貨幣之境外業務比較數字採用一般價格指數進行重列。該等修訂引入若干額外披露要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊列明對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附之香港財務報告準則第7號應用指引)、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。預期適用於本集團之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂更新香港財務報告準則第7號第B38段及香港財務報告準則第7號應用指引之第IG1、IG14及IG20B段之若干措辭，以簡化或與準則之其他段落及／或其他準則中使用之概念及術語保持一致。此外，該等修訂澄清，香港財務報告準則第7號應用指引不一定說明香港財務報告準則第7號相關段落之所有要求，亦不會創建額外要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂澄清，當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已被解除時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何由此產生之收益或虧損。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及附錄A之若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂澄清，香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係只是投資者與作為投資者事實代理人之其他方之間可能存在之各種關係之一個例子，從而消除了與香港財務報告準則第10號第B73段要求之不一致部分。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則 (續)

- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」之定義後，該等修訂在香港會計準則第7號第37段中將「成本法」一詞替換為「按成本計算」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。

2.4 重要會計政策

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團持有其一般附帶不少於20%投票權之長期股本權益，並對其有重大影響力之實體。重大影響力乃有權參與被投資公司之財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之各方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，聯營公司或合營企業於其權益直接確認之變動須於本集團之綜合權益變動表內確認其應佔任何變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽列作本集團於聯營公司或合營企業之一部份投資。

倘於一間聯營公司之投資變為於一間合營企業之投資或相反情況出現時，則毋須重新計量保留權益，而該投資須繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力或失去對合營企業之共同控制權之情況下，本集團按其公平值計量及確認其任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公平值計量。該公平值為於收購日本集團轉讓之資產之公平值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值之現有所有權權益。非控股權益之所有其他組成部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

當被收購之一系列業務及資產包括一項輸入參數與一個重要過程並共同對創造收益之能力作出重大貢獻時，則本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日之公平值計量，所產生之任何收益或虧損在損益或其他全面收益(視情況而定)中確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公平值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，則按公平值計量而公平值變動確認為損益。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公平值三者之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

財務報表附註(續)

2026年3月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

於最初確認後，商譽乃按成本值減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於3月31日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部份業務被出售時，與出售業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按出售業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、按公平值列賬並計入損益之金融資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具。公平值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債之交易於資產或負債之主要市場或於未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量，考慮到市場參與者以其最高效及最佳用途賺取經濟利益之能力，或能否出售予可以其最高效及最佳用途使用資產之其他市場參與者。

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

公平值計量(續)

本集團使用適用於不同情況之估值技巧，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，基於對公平值計量整體屬重要之最低輸入數據水平按如下所述在公平值等級中分類：

- 第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)
- 第二級 — 根據對所記錄公平值有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法
- 第三級 — 根據對不可觀察之公平值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

對於在本財務報表內須予經常性確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各等級之間是否出現轉移。

非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試(除金融資產、投資物業、待出售發展中物業、待出售已完成物業及待出售資產外)，將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本(以較高者為準)，並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。在對現金產生單位進行減值測試時，倘某項集團資產(如總部大樓)之一部份賬面值可按合理一致基準分配至個別現金產生單位，其將如此分配，否則該部份乃分配至最小之現金產生單位組別中。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

非金融資產之減值 (續)

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在損益表及與減值資產相應的費用類別內扣除。

於每個報告期末，將評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但撥回後的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益表內。

關聯人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關聯人士：

- (a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士
 - (i) 直接或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

關聯人士(續)

(b) 有關方為下列任何情況適用之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一方實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；
- (vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目分類為待出售，或當該項目為分類為待出售之出售集團其中部份時，則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之應佔費用。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自損益表中扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目，而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，本集團確認有關部份為具有按特定使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

樓宇	5%或按租賃之未屆滿年期
租賃物業裝修	20%
傢俬及設備	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損（乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額）將計入損益表中。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末當時之市場情況按公平值列賬。

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

投資物業 (續)

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內予以確認。

待出售發展中物業及待出售已完成物業

待出售已完成物業

待出售已完成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總值之分配比例而釐定。可變現淨值由董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

待出售發展中物業

待出售發展中物業乃於完成後擬持作出售之物業。待出售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

於建築完成時，該等物業撥歸待出售已完成物業。待出售發展中物業歸類為流動資產。

待出售資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用而收回，則分類為待出售。資產必須可即時以現狀出售（只受出售該等資產時之一般及慣常條款規限），且成交機會頗高，方符合此分類之規定。

投資物業根據上文「投資物業」所載政策分類為按其公平值計量之持作出售。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約給予於一段時間內控制已識別資產使用之權利以換取代價，該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產之權利。

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，扣除任何累計折舊及任何減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債之金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產以直線法並按資產之租約期與估計可使用年期兩者中之較短者折舊如下：

租賃土地及樓宇

租約期及20%之較短者

當使用權資產與就待出售物業而持有之租賃土地有關時，該等使用權資產其後根據本集團對「待出售發展中物業及待出售已完成物業」之政策，按成本與可變現淨值之較低者計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租約期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(含實質固定付款)減任何應收租賃優惠款項、取決於指數或利率之可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使之購買選擇權之行使價及(倘租賃期反映本集團行使終止租賃選擇權)終止租賃支付之罰款。不取決於指數或利率之可變租賃付款乃於出現觸發付款之事件或狀況之期間內確認為開支。

於計算租賃付款現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期之增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增加，並因作出租賃付款而減少。此外，倘有任何修改、租期變更、租賃付款變更(例如因指數或利率變更導致未來租賃付款發生變化)或就購買相關資產變更選擇權評估，則租賃負債之賬面值將予重新計量。

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

(c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其物業之短期租約(即自租賃開始日期起計租約期為十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。

短期租賃之租賃付款在租約期內按直線法確認為開支。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

當本集團為出租人，其會於租賃開始時（或修改租賃時）將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃乃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃成分，本集團將按相對單獨售價基準將合約之代價分配至各項成分。租金收入於租約期內按直線法列賬，並基於其運作性質而計入損益表內之收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約期內按相同方法確認為租金收入。或然租金於賺取之期間內確認為收入。

將相關資產之所有權涉及的實質上全部風險及回報轉移予承租人之租賃當作融資租賃入賬。

倘本集團為中間出租人，分租乃參考總租賃產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘總租賃為本集團應用資產負債表確認豁免之短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為往後按攤銷成本計量、按公平值列賬並計入其他全面收益以及按公平值列賬並在損益表內處理。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產之合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產之業務模式。除並無重大融資成份或本集團已應用不調整重大融資成份影響之可行權宜方法之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值列賬並在損益表內處理)交易成本計量金融資產。並無重大融資成份或本集團已應用可行權宜方法之應收貿易賬款按下文所載有關「收入確認」之政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產分類及計量為按攤銷成本或按公平值列賬並計入其他全面收益，其需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)之現金流量。現金流量並非屬SPPI之金融資產，無論業務模式如何，皆分類及計量為按公平值列賬並計入損益。

本集團管理金融資產之業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而分類及計量為按公平值列賬及變動計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量以及變賣之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃分類及計量為按公平值列賬及變動計入損益。

按市場規定或慣例普遍確立之期間內交收資產之金融資產買賣乃於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

往後計量

金融資產之往後計量乃取決於其分類如下：

按攤銷成本計量之金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產往後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

指定按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產 (股本投資)

於首次確認時，倘股本投資滿足香港會計準則第32號金融工具：呈列下股本之定義且並非持作買賣，則本集團可選擇不可撤銷地將股本投資分類為指定按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資。該分類乃按逐項工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損不會重新計入損益表。股息於確立收款權利時於損益表中確認為其他收入，惟倘本集團因收回金融資產一部份成本而從該等所得款項中獲益則除外，在此情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

按公平值列賬並計入損益之金融資產

按公平值列賬並計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資。股本投資之股息亦於確立收款權利時於損益表中確認為其他收入。

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

取消確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)主要於下列情況下將取消確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利,或根據「通過」安排,在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下,已承擔支付全數所收取現金流量之責任;及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排,則會評估是否仍保留該資產擁有權之風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,則本集團繼續確認該已轉讓資產,惟以本集團持續參與之程度為限。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

本集團若以對所轉讓資產作擔保之形式持續參與,須按資產原先賬面值與或須償還之代價最高金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

本集團對並非按公平值列賬並在損益表內處理之所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流之間之差額而釐定,並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品之現金流量或組成合約條款之其他信貸增級。

財務報表附註(續)

2026年3月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認後信貸風險並無重大變動之信貸風險而言，對於未來12個月之可能違約事件產生之信貸虧損作出預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初步確認後信貸風險已出現重大增加之該等信貸風險而言，須對預期於風險之餘下年期之信貸虧損作出虧損撥備，而不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險是否已自初步確認後顯著增加。於作出評估時，本集團將金融工具於報告日期發生違約風險與金融工具於初步確認日期發生違約風險作比較，並考慮合理、可靠且無需過多成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30天後，信貸風險則會大幅增加。

本集團視金融資產合約付款逾期90日即屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在並無計及本集團持有之任何信貸增級前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可視金融資產違約。當合理預期無法收回合約現金流量時，金融資產將被撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產須根據一般方法予以減值，除應收貿易賬款應用下文詳述之簡化方法外，預期信貸虧損之計量於以下階段進行分類。

- 第1階段 — 信貸風險自初步確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第2階段 — 信貸風險自初步確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量
- 第3階段 — 於報告日期已信貸減值(並非購買或原信貸減值)之金融資產，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

簡化方法

並無重大融資成份或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資成份影響之應收貿易賬款，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債均初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸及應付款項，則按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之金融負債、衍生金融工具、客戶按金及計息銀行借貸。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

金融負債 (續)

其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量之金融負債(應付貿易賬款及其他應付款項以及借貸)

於初步確認後，應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債取消確認，並經過實際利率攤銷程序，有關損益於損益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部份之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於損益表計入財務費用。

財務擔保合約

本集團所發行之財務擔保合約指明債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以補還持有人之合同。一份財務擔保合約初步計量按其公平值減直接歸屬於發出該等財務擔保合約之交易費用確認。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損；及(ii)初步確認之金額減(若適用)累計所確認收入金額後之餘額。

取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份幾乎完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於損益表之中。

抵銷金融工具

倘於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

衍生金融工具

初始確認及其後計量

本集團運用衍生金融工具(例如交叉貨幣利率互換合約)來對沖匯率及利率風險。該等衍生金融工具初始以衍生合約簽訂當日之公平值確認，並以其公平值進行後續計量。公平值為正數之衍生金融工具確認為一項資產，而公平值為負數之衍生金融工具確認為一項負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接計入損益。

現金及現金等值

綜合財務狀況表之現金及現金等值指手頭現金及銀行存款，與一般三個月內到期及可隨時轉換為已確知現金金額之短期高流動性存款，其價值變動風險不大且為應付短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值指手頭現金及銀行存款，與上述界定之短期存款，並扣除按要求隨時還款並構成本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外(在其他全面收益或直接在權益中)確認。

當期稅項資產及負債，以在報告期末已執行之或實質上已執行之稅率(及稅法)為基礎，根據本集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期從稅務機關返還或支付稅務機關之金額計量。

遞延稅項按照負債法就報告期末之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

財務報表附註(續)

2026年3月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生等額之應課稅及可扣減暫時性差異)所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅限於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下才予確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生等額之應課稅及可扣減暫時性差異)所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司、合營企業及一間聯營公司之投資的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在每個報告期末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

2. 會計政策(續)

2.4 重要會計政策(續)

所得稅(續)

當且僅當本集團可引用具法律執行效力之權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

收入確認

來自客戶合約之收入

來自客戶合約之收入乃於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認，該金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。

當合約中之代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉移貨品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關之不確定因素其後得到解決時，已確認之累計收益金額極不可能發生重大收入撥回為止。

當合約中包含融資成份，該融資成份為向客戶轉讓之貨品或服務時提供超過一年之融資之重大利益時，收入按應收款項之現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時之單獨融資交易中。當合約中包含融資部份，該融資部份為在本集團提供了一年以上之重大財務利益時，合約項下確認之收入包括按實際利息法在合約負債上加算之利息開支。就客戶付款至轉移承諾貨品或服務之期限為一年或者更短之合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜方法，不會對重大融資部份之影響作出調整。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

收入確認 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

收入於資產控制權轉移予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權乃經過一段時間轉移：

- 提供客戶亦同步收到並消耗之全部利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完
成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，則收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任而作出之努力或投入程度，並參考截至報告期末產生之合約成本佔各項合約估計總成本之比例而計量。

(a) 出售物業

來自出售物業之收入於買家取得已完成物業之實物管有權，且本集團有即時獲付款之權利及有可能收取代價時確認。

(b) 物業管理費收入及公用設施收入於提供服務時確認。

來自其他來源之收入

租金收入於租期按時間比例基準確認。

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

收入確認 (續)

其他收入

利息收入使用實際利率法以應用於金融工具預期年限 (或較短期間，如適用) 準確折現估計未來現金收入至金融資產賬面淨值之利率按應計基準確認。

合約負債

合約負債乃於本集團轉移貨品或服務之前收取相關款項或應收客戶之相關款項到期 (以較早發生者為準) 時確認。合約負債於本集團履約 (即相關貨品或服務之控制權轉移至客戶) 時確認為收入。

合約成本

除撥充投資物業、物業、廠房及設備以及待出售發展中物業及待出售已完成物業之資本之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- (a) 成本與合約或實體能具體識別之預計合約直接有關；
- (b) 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行 (或持續履行) 履約責任；及
- (c) 成本預期可予收回。

撥充資本之合約成本按與資產相關之向客戶轉移貨品或服務一致之系統化基準攤銷及於損益表扣除。其他合約成本於產生時列作開支。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

僱員福利

有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，於報告期末未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，將會就年內僱員享有之有關有薪年假之預期未來成本作出累算及結轉。

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其合資格參加強積金計劃之僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於損益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

本集團於中國大陸營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定，成為須付款項時在損益表內扣除。

借貸成本

收購、興建或生產符合條件資產（即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產）之直接借貸成本須作為該等資產成本之一部份。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該借貸成本。由短暫投資於特定借貸所賺取而待扣減合資格資產的開支之收入從資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸支出在發生當期確認為費用。借貸支出包括實體就借用資金而發生之利息及其他成本。

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

股息

末期股息於股東在股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息在財務報表附註內披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

財務報表以港幣，即本公司之功能貨幣呈列。本集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體之財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下各實體所記錄之外幣交易首先按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目所產生之差額在損益表內確認。

除指定作為本集團海外業務之投資淨額對沖部份之貨幣項目外，因貨幣項目結算或換算產生之差額均於損益表確認。前述差額於其他全面收益確認，直至出售該投資淨額為止，屆時累計金額重新分類至損益表。歸屬於該等貨幣項目之匯兌差額之稅項開支及抵免亦於其他全面收益列賬。

根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率折算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按與項目之公平值變動所產生盈虧之確認方式相符之方法處理（即其公平值收益或虧損在其他全面收益或損益中確認之項目之換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重要會計政策 (續)

外幣 (續)

於取消確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債時，為了確定相關資產、開支或收入於首次確認時之匯率，初始交易日期為本集團首次確認預付代價所產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘支付或收取多項預付代價，則本集團就每次支付或收取預付代價確定交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港幣。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為港幣，該等個體之損益表按與交易日期通行的匯率相若之兌換率折算為港幣。因此產生之匯兌差額於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計，惟因非控股權益所產生之差額除外。在出售海外業務時，該特定海外業務相關之在儲備中累計之金額於損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港幣。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及附加之披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃協議。本集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，例如租期不構成商業物業之經濟壽命之主要部份且最低租賃付款現值不等於商業物業之絕大部份公平值，決定保留於所租出的該等物業所有權附帶之絕大部份重大風險及回報，並將該等合約作為經營租賃列賬。

釐定有續租選擇權之合約租期所涉之主要判斷

本集團有數項包含延長及終止選擇權之租賃合約。本集團於評估是否行使續租或終止租約選擇權時運用判斷。換言之，本集團考慮其行使續租或終止選擇權所帶來之經濟誘因之所有相關因素。於開始日期後，倘存在超出其控制之重大事件或環境變化，從而影響其行使或不行使續租或終止租賃之選擇權（例如建設重大的租賃物業裝修或對租賃資產作出重大改良），本集團將重新評估租約期。

釐定履行銷售物業相關合約之時間

本集團釐定與客戶之銷售合約需要本集團於向客戶轉移相關物業之法定所有權前完成物業開發。本集團亦釐定本集團並無強制執行權於向客戶轉移相關物業之法定所有權前就迄今已完成之履約向客戶收取付款。因此，本集團認為，轉移物業之時間為購買者取得竣工物業之實物管有權或法定所有權之時點。

財務報表附註(續)

2026年3月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與待出售物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業或待出售物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。

待出售物業乃本集團持有擬於本集團一般業務過程中出售之物業。

本集團須就個別物業作出判斷，以釐定租出物業是否分類為待出售物業或投資物業。

投資物業與自用物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。因此，本集團會考慮一項物業所產生之現金流量是否基本不受集團所持有之其他資產影響。

一些物業其中部份乃為賺取租金或資本升值而持有，而另一部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部份可以分開出售或按融資租賃分開出租，則本集團會對該等部份分開進行會計處理。倘該等部份不能分開出售，則只有一少部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有之情況下，該物業才屬投資物業。

本集團對各項物業作判斷，以釐定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業之資格。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業之遞延稅項

為計算以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團位於香港之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃透過出售而消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於香港之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設未被駁回。

就本集團位於中國之投資物業而言，本公司董事認為本集團位於中國之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃隨著時間過去(而非透過出售)消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於中國之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設已被駁回。

遞延稅項資產

稅項虧損之遞延稅項資產僅在很可能取得應課稅溢利用以抵銷虧損之情況下，方會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利之水平連同未來稅項規劃策略，作出重要之管理層判斷。進一步詳情載於財務報表附註29。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

不確定性之估計

於報告期末估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源說明如下。

估計待出售已完成物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之待出售已完成物業之詳情載於財務報表附註19。

估計投資物業之公平值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

進一步詳情(包括用作公平值計量之主要假設)載於財務報表附註14。

3. 重大會計判斷及估計(續)

不確定性之估計(續)

本年度所得稅及遞延所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳納有關稅項時間時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

土地增值稅

根據於1995年1月27日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國大陸房地產物業所得收益，由1994年1月1日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

於中國大陸從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國大陸城市所實施之土地增值稅暫行條例均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。進一步資料載於財務報表附註10。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下三項須呈報之經營分類：

- (a) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (b) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及
- (c) 物業、停車場管理及其他分類主要包括租賃停車場業務及向商住物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前虧損所計量之須呈報分類虧損來作出評估。經調整除稅前虧損之計量方法與本集團除稅前虧損一致，惟利息收入、出售附屬公司之虧損、衍生金融工具之公平值虧損、按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值收益／(虧損)、非租賃相關之財務費用、所佔一間合營企業虧損、所佔聯營公司虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於合營企業之投資、於聯營公司之投資、按公平值列賬並計入損益之金融資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產以及其他未分配總辦事處及企業資產，其中涉及可收回稅項及現金及現金等值，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及計息銀行貸款、應付稅項及遞延稅項負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		物業、停車場管理及其他		合計	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
分類收入(附註5)：								
銷售予外界客戶	336,886	528,210	460,280	438,068	34,960	46,436	832,126	1,012,714
分類業績	147,083	210,286	(386,610)	(403,065)	(4,453)	(4,120)	(243,980)	(196,899)
對賬：								
利息收入							6,607	24,297
未分配開支							(60,251)	(56,994)
衍生金融工具之公平值虧損							(10,042)	(1,435)
出售附屬公司的虧損							(13,736)	—
按公平值列賬並計入損益之 金融資產之公平值虧損／ (收益)							(1,387)	329
財務費用(租賃負債之利息除 外)							(245,660)	(287,962)
所佔一間合營企業之虧損							(746)	(1,862)
所佔聯營公司之溢利／(虧損)							(7,874)	204
除稅前虧損							(577,069)	(520,322)
分類資產	1,586,858	1,661,920	14,979,185	15,507,687	3,511,666	3,057,864	20,077,709	20,227,471
對賬：								
對銷業務分類間之應收款項							(3,870,150)	(3,585,855)
於合營企業之投資							390,521	391,267
於聯營公司之投資							804,905	775,831
按公平值列賬並計入損益之 金融資產							5,860	7,247
按公平值列賬並計入其他全面 收益之金融資產							39,197	37,790
企業及其他未分配資產							800,345	1,079,084
資產總值							18,248,387	18,932,835
分類負債	1,283,136	1,264,407	2,023,799	2,370,197	917,831	381,255	4,224,766	4,015,859
對賬：								
對銷業務分類間之應付款項							(3,870,150)	(3,585,855)
企業及其他未分配負債							7,159,613	7,620,173
負債總值							7,514,229	8,050,177

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		物業、停車場管理及其他		合計	
	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他分類資料：								
投資物業之公平值虧損淨額	-	-	640,832	678,919	-	-	640,832	678,919
出售物業、廠房及設備項目之								
收益	(176)	(91)	(31)	-	(120)	-	(327)	(91)
折舊	280	1,916	8,922	7,467	23,704	31,748	32,906	41,131
資本開支*	-	976	189,725	305,745	2,328	591	192,053	307,312

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

地域資料

(a) 收入

	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元
香港	172,197	183,792
中國大陸	635,213	819,128
日本	24,716	9,794
總收入	832,126	1,012,714

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

4. 經營分類資料 (續)

地域資料 (續)

(b) 非流動資產

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
香港	5,100,304	5,412,533
中國大陸	10,350,997	10,301,356
日本	379,358	562,247
其他	199	199
總計	15,830,858	16,276,335

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產。

5. 收入及其他收入

收入指年內來自物業銷售之收入、總租金收入、物業管理收入及其他收入。

收入分析如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
來自客戶合約之收入		
物業銷售	336,886	528,210
物業管理收入及其他	52,685	47,921
來自其他來源之收入		
總租金收入	442,555	436,583
總計	832,126	1,012,714

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

截至2026年3月31日止年度

分類

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、停車場 管理及其他 港幣千元	總計 港幣千元
貨品或服務種類				
物業銷售	336,886	—	—	336,886
物業管理服務及其他	—	45,327	7,358	52,685
來自客戶合約之總收入	<u>336,886</u>	<u>45,327</u>	<u>7,358</u>	<u>389,571</u>
地域市場				
香港	—	2,936	7,358	10,294
中國大陸	336,886	42,391	—	379,277
來自客戶合約之總收入	<u>336,886</u>	<u>45,327</u>	<u>7,358</u>	<u>389,571</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	336,886	—	—	336,886
隨時間轉移之服務	—	45,327	7,358	52,685
來自客戶合約之總收入	<u>336,886</u>	<u>45,327</u>	<u>7,358</u>	<u>389,571</u>

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

(i) 分拆收入資料 (續)

截至2025年3月31日止年度

分類

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、停車場 管理及其他 港幣千元	總計 港幣千元
貨品或服務種類				
物業銷售	528,210	—	—	528,210
物業管理服務及其他	—	38,391	9,530	47,921
來自客戶合約之總收入	<u>528,210</u>	<u>38,391</u>	<u>9,530</u>	<u>576,131</u>
地域市場				
香港	—	2,686	9,530	12,216
中國大陸	528,210	35,705	—	563,915
來自客戶合約之總收入	<u>528,210</u>	<u>38,391</u>	<u>9,530</u>	<u>576,131</u>
收入確認之時間性				
於某時間點轉移之貨品	528,210	—	—	528,210
隨時間轉移之服務	—	38,391	9,530	47,921
來自客戶合約之總收入	<u>528,210</u>	<u>38,391</u>	<u>9,530</u>	<u>576,131</u>

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

(i) 分拆收入資料 (續)

下表列示於報告期初包含在合約負債中並通過實踐履約責任而於本報告期內確認之收入金額：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
於報告期初包含在合約負債中並已確認之收入：		
— 物業銷售	42,395	96,029

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概列如下：

物業銷售

履約責任於買家取得已完成物業之實際擁有權時獲履行。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

(ii) 履約責任 (續)

物業管理服務

履約責任於一段時間內提供服務時獲履行，而於提供服務前一般須作短期墊款。管理服務合約為期一年或以內，或根據所需時間發出賬單。

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
其他收入及收益		
銀行存款及其他利息收入	6,607	24,297
出售物業、廠房及設備項目之收益	327	91
就持作出售發展中物業作出的撥備撥回	21,600	—
其他	21,345	26,150
總計	49,879	50,538

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
銀行貸款之利息	274,968	378,831
租賃負債之利息	2,962	3,232
應付直接控股公司款項之利息	453	1,239
減：撥作發展中物業及投資物業資本之利息	(29,761)	(92,108)
總計	248,622	291,194

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
已出售物業成本		175,561	280,241
賺取租金之物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)**		227,931	205,612
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊#	13	32,906	41,131
使用權資產之減值	13	2,437	—
貸款安排費用攤銷		19,544	17,567
未計入租賃負債計量之租賃付款*	15(c)	227	699
出售物業所產生合約成本**		24,608	43,078
租賃修改之收益	15(b)	(79)	(27)
核數師酬金		3,024	3,358
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資、薪金、津貼及實物福利		63,590	76,662
退休金計劃供款		2,093	2,558
小計		65,683	79,220
減：撥作發展中物業資本之金額		(25,676)	(41,400)
總計		40,007	37,820
按公平值列賬並計入損益之金融資產之			
公平值虧損／(收益)***		1,387	(329)
衍生金融工具之公平值虧損***		10,042	1,435
投資物業之公平值虧損淨額	14	640,832	678,919
銀行存款及其他利息收入		(6,607)	(24,297)
出售物業、廠房及設備項目之收益		(327)	(91)
就持作出售發展中物業作出的撥備撥回		(21,600)	—
出售附屬公司之虧損**	32	13,736	—
匯兌差額淨額**		19	1,833

7. 除稅前虧損 (續)

於2026年及2025年3月31日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

- # 該金額包括租賃停車場之折舊港幣16,245,000元(2025年：港幣23,067,000元)，已計入綜合損益表之「銷售成本」內。
- * 本年度賺取租金之物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)及不計入租賃負債計量之租賃付款已計入綜合損益表內「銷售成本」中。
- ** 出售物業產生之合約成本、匯兌差額及出售附屬公司之虧損淨額已計入綜合損益表內「其他經營開支淨額」中。
- *** 按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)及衍生金融工具之公平值虧損已計入綜合損益表內「行政開支」中。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條(a)、(b)、(c)及(f)以及公司(披露董事利益資料)規例第2部，年內董事之酬金披露如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
酬金	2,343	1,974
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	16,953	16,125
退休金計劃供款	591	553
小計	17,544	16,678
總計	19,887	18,652

(a) 獨立非執行董事

年內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
陳家俊		380	320
方文靜		380	320
曾瑞華	(i)	127	—
馬德璋	(ii)	253	320
周明祖	(iii)	253	347
總計		1,393	1,307

附註：

(i) 於2025年9月18日獲委任

(ii) 於2025年8月29日退任

(iii) 於2025年8月29日辭任

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事(2025年：無)。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	附註	酬金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	長期服務 退休金 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
2026年						
執行董事：						
王承偉		380	2,296	—	212	2,888
李曉平	(ii)	—	2,534	6,081	—	8,615
林炳麟	(iii)	—	570	—	—	570
林燕勝		—	5,472	—	379	5,851
非執行董事：						
王妍		380	—	—	—	380
林炳麟	(iii)	190	—	—	—	190
總計		950	10,872	6,081	591	18,494
2025年						
執行董事：						
王承偉		320	2,470	—	228	3,018
李曉平		—	6,588	—	—	6,588
林炳麟		—	2,470	—	—	2,470
林燕勝	(i)	—	4,597	—	325	4,922
非執行董事：						
王妍		347	—	—	—	347
總計		667	16,125	—	553	17,345

附註：

(i) 於2024年4月19日獲委任

(ii) 於2025年8月29日退任

(iii) 於2025年7月1日由執行董事調任為非執行董事

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括三位董事(2025年：三位)，其薪酬詳情載於上文附註8內。其餘兩位(2025年：兩位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,627	10,212
退休金計劃供款	203	254
總計	7,830	10,466

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	2026年	2025年
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	—
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	—	2
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	1	—
總計	2	2

10. 所得稅

由於本集團可結轉過往年度稅務虧損以抵銷年內產生的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出準備。其他地方應課稅溢利稅率則按本集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之已完成項目，按土地增值之金額，以累進稅率30%至60%計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
本年度－其他地區	39,559	72,564
中國大陸土地增值稅	60,898	63,441
遞延稅項(附註29)	(167,991)	(47,298)
年內稅項開支／(抵免)總額	(67,534)	88,707

採用本公司及其大部份附屬公司所在及／或經營所處司法權區之法定稅率計算之除稅前虧損適用稅項開支／(抵免)，與按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)對賬如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
除稅前虧損	(577,069)	(520,322)
按法定稅率計算之稅項	(153,001)	(58,748)
毋須課稅收入	(6,127)	(3,999)
不可扣稅之費用	25,658	60,517
動用以往期間之稅項虧損	(1,281)	(8,306)
未確認之稅項虧損	15,933	22,168
聯營公司所佔虧損／(溢利)	1,885	(51)
土地增值稅	60,898	63,441
按本集團中國附屬公司可分派溢利之5%計算預扣稅之影響	20,313	21,407
其他	(31,812)	(7,722)
按本集團實際稅率11.7%(2025年：-17.1%)計算之稅項開支／(抵免)	(67,534)	88,707

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

10. 所得稅 (續)

所佔聯營公司之稅項抵免為港幣2,041,000元(2025年：港幣133,000元)，計入綜合損益表內之「所佔聯營公司溢利／(虧損)」。

截至2026年3月31日止年度，並無所佔合營企業之稅項(2025年：無)。

11. 股息

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
建議末期股息—每股普通股港幣1仙(2025年：港幣3仙)	7,204	21,613

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

12. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔虧損港幣527,368,000元(2025年：港幣675,309,000元)及年內已發行普通股之加權平均數720,429,301股(2025年：720,429,301股)計算。

由於本集團於截至2026年及2025年3月31日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至2026年及2025年3月31日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出有關攤薄之調整。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

13. 物業、廠房及設備

	使用權資產			擁有資產					
	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	總額 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元	總計 港幣千元
2026年3月31日									
於2025年3月31日及 2025年4月1日：									
成本	195,093	113,368	308,461	66,228	7,573	21,235	10,453	105,489	413,950
累計折舊	(36,969)	(86,847)	(123,816)	(26,668)	(6,109)	(17,586)	(7,560)	(57,923)	(181,739)
賬面淨值	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	3,649	2,893	47,566	232,211
於2025年4月1日	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	3,649	2,893	47,566	232,211
增加	-	31,173	31,173	-	-	8,577	1,772	10,349	41,522
出售	-	-	-	-	-	(3)	(566)	(569)	(569)
由投資物業轉撥	16,099	-	16,099	3,297	-	-	-	3,297	19,396
轉撥至投資物業	(33,744)	-	(33,744)	(6,911)	-	-	-	(6,911)	(40,655)
減值	-	(2,437)	(2,437)	-	-	-	-	-	(2,437)
租賃修改	-	(492)	(492)	-	-	-	-	-	(492)
年內折舊撥備	(4,788)	(23,175)	(27,963)	(2,221)	(470)	(1,604)	(648)	(4,943)	(32,906)
匯兌調整	10,446	-	10,446	2,684	-	26	120	2,830	13,276
於2026年3月31日， 已扣除累計折舊	146,137	31,590	177,727	36,409	994	10,645	3,571	51,619	229,346
於2026年3月31日：									
成本	175,147	96,610	271,757	63,530	7,573	28,558	10,554	110,215	381,972
累計折舊	(29,010)	(65,020)	(94,030)	(27,121)	(6,579)	(17,913)	(6,983)	(58,596)	(152,626)
賬面淨值	146,137	31,590	177,727	36,409	994	10,645	3,571	51,619	229,346

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	使用權資產			擁有資產					
	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	總額 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	傢私及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元	總計 港幣千元
2025年3月31日									
於2024年3月31日及 2024年4月1日：									
成本	200,630	118,465	319,095	72,263	7,580	21,328	12,751	113,922	433,017
累計折舊	(37,548)	(75,853)	(113,401)	(27,625)	(4,991)	(17,196)	(9,422)	(59,234)	(172,635)
賬面淨值	163,082	42,612	205,694	44,638	2,589	4,132	3,329	54,688	260,382
於2024年4月1日	163,082	42,612	205,694	44,638	2,589	4,132	3,329	54,688	260,382
增加	-	17,945	17,945	-	-	1,010	608	1,618	19,563
出售	-	-	-	-	-	(5)	(80)	(85)	(85)
轉撥至投資物業	-	-	-	(3,050)	-	-	-	(3,050)	(3,050)
租賃修改	-	(4,103)	(4,103)	-	-	-	-	-	(4,103)
年內折舊撥備	(5,380)	(29,933)	(35,313)	(2,191)	(1,125)	(1,526)	(976)	(5,818)	(41,131)
匯兌調整	422	-	422	163	-	38	12	213	635
於2025年3月31日， 已扣除累計折舊	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	3,649	2,893	47,566	232,211
於2025年3月31日：									
成本	195,093	113,368	308,461	66,228	7,573	21,235	10,453	105,489	413,950
累計折舊	(36,969)	(86,847)	(123,816)	(26,668)	(6,109)	(17,586)	(7,560)	(57,923)	(181,739)
賬面淨值	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	3,649	2,893	47,566	232,211

按財務報表附註28(a)(iii)所詳述，於2026年3月31日，本集團賬面淨值約港幣154,386,000元（2025年：港幣182,280,000元）之若干租賃土地及樓宇已抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

14. 投資物業

2026年			
	按公平值 列賬之 已完成 投資物業 港幣千元		
年初	14,877,026		
增加	181,704		
公平值調整之虧損淨額	(640,832)		
匯兌調整	376,501		
出售附屬公司(附註32)	(350,000)		
由待出售已完成物業轉撥(附註)	136,918		
由物業、廠房及設備轉撥	40,655		
轉撥至物業、廠房及設備	(19,396)		
轉撥至待出售資產	(196,490)		
年末	14,406,086		
2025年			
	按公平值 列賬之 已完成 投資物業 港幣千元	按公平值 列賬之 在建中 投資物業 港幣千元	
		總計 港幣千元	
年初	14,378,580	634,409	15,012,989
增加	256,229	49,465	305,694
公平值調整之收益／(虧損)淨額	(761,712)	82,793	(678,919)
匯兌調整	225,879	8,333	234,212
轉撥	775,000	(775,000)	—
轉撥自物業、廠房及設備	3,050	—	3,050
年末	14,877,026	—	14,877,026

附註：於本年度內，因用途變更，一項物業自待出售物業轉撥至投資物業。該物業於轉撥日期按公平值港幣64,717,000元計量，因而產生港幣72,201,000元的估值虧損並於損益中確認。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

14. 投資物業 (續)

本公司董事根據各項物業之性質、特性及風險，確定本集團之投資物業為商業物業。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以及Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.所作估值，本集團之投資物業於2026年及2025年3月31日之重估值合共分別為港幣14,026,728,000元（2025年：港幣14,314,779,000元）及港幣379,358,000元（2025年：港幣562,247,000元）。本集團之管理層每年均決定委任外間估值師，負責為本集團物業進行外部估值。甄選估值師之標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層每年兩次就中期及年度財務報告所開展之估值，與估值師進行有關估值假設及估值結果之討論。

若干投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情載於財務報表附註15。

於2026年3月31日，本集團賬面總值為港幣14,203,000,000元（2025年：港幣14,735,000,000元）之投資物業已抵押以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註28(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款均以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財務報表附註28(a)(v)。

根據物業所有權證書，部份總樓面面積約為3,023平方米之投資物業指定作為不得在市場上自由轉讓之非市場商品房。於2026年3月31日，該部份之市值為港幣72,727,000元（2025年：港幣78,587,000元）。

本集團投資物業之進一步資料載列於第159頁至第164頁之「物業之詳細資料」內。

投資物業包括於年內產生及資本化之利息開支港幣29,761,000元（2025年：港幣63,920,000元）。

14. 投資物業 (續)

公平值等級

下表列示本集團按公平值列賬之投資物業之公平值計量等級：

於2026年3月31日之 公平值計量乃按以下資料作出			
活躍市場之 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元

就以下項目進行之

經常性公平值計量：

商業物業	—	—	14,406,086	14,406,086
------	---	---	------------	------------

於2025年3月31日之 公平值計量乃按以下資料作出			
活躍市場之 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元

就以下項目進行之

經常性公平值計量：

商業物業	—	—	14,877,026	14,877,026
------	---	---	------------	------------

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

14. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出 (2025年：無)。

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

	港幣千元
於2024年4月1日之賬面值	15,012,989
添置	305,694
來自公平值調整之虧損淨額	(678,919)
匯兌調整	234,212
轉撥	3,050
於2025年3月31日及2025年4月1日之賬面值	14,877,026
添置	181,704
來自公平值調整之虧損淨額	(640,832)
匯兌調整	376,501
出售附屬公司	(350,000)
轉撥	(38,313)
於2026年3月31日之賬面值	14,406,086

以下為按公平值列賬之投資物業之估值所使用之估值技巧及主要輸入數據：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
商業物業			2026年	2025年
已完成	收入資本化法	估計市場租值		
		每平方呎及每月 (港幣)	35至71	19至72
		每平方米及每月 (人民幣)	36至387	53至387
		每間酒店客房價格 (日圓)	5,500至33,000	6,000至12,500
		資本化率	3.1%至6.5%	3.2%至6.5%
	直接比較法	單位價格 (每單位港幣)	1,800,000	2,000,000
		單位價格 (每單位人民幣)	80,000至460,000	80,000至480,000
		每平方呎價格 (港幣)	7,800至8,800	8,500至9,900

14. 投資物業(續)**公平值等級(續)****收入資本化法**

根據收入資本化法，公平值乃根據現有租金收入及經常性市場租金收入之資本化而估計。

投資物業之市場租金乃按投資者對該類型物業之預期市場收益進行評估及資本化。市場租金乃參考投資物業之可得租金以及該區其他類似物業之出租情況而作評估。所採納之市場收益(即資本化率)乃經參考分析同類物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期之認知作出調整後釐定，以反映本集團投資物業之特定因素。

主要輸入數據為市場租金及市場收益，當市場租金單獨大幅上升／(下跌)時，會導致投資物業之公平值大幅上升／(下跌)，而當市場收益單獨大幅上升／(下跌)時，會導致投資物業之公平值大幅(下跌)／上升。

直接比較法

根據市場方法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考有關市場之可比較銷售交易而作估計。

進行估值時會考慮投資物業之整體特性，包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出每單位市場價格。

主要輸入數據為每單位市場價格，當市場價格大幅上升／(下跌)時，會導致投資物業公平值大幅上升／(下跌)。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就營運中使用之土地及樓宇訂有租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主取得租賃土地，租期為50年，而根據該等土地租賃之條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇之租賃期一般為一至三年。

(a) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
於4月1日之賬面值	28,416	46,587
新訂租賃	31,173	17,945
修改	—	(4,130)
出售	(571)	—
年內確認之利息增長	2,962	3,232
付款	(28,744)	(35,218)
於3月31日之賬面值	33,236	28,416
分析如下：		
流動部份	18,461	16,933
非流動部份	14,775	11,483

租賃負債之到期日分析於財務報表附註41披露。

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 於損益中確認有關租賃之金額如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
租賃負債之利息	2,962	3,232
使用權資產之折舊	27,963	35,313
使用權資產之減值	2,437	—
不計入租賃負債計量之可變租賃付款(計入銷售成本)	227	699
租賃修改之收益	(79)	(27)
於損益中確認之總額	33,510	39,217

(c) 可變租賃付款

本集團租賃多個停車場，其中包含基於本集團從停車場產生之營業額之可變租賃付款條款。該等租賃亦有年度保底租金安排。本年度在損益中確認之固定及可變租賃付款金額分別為港幣16,245,000元及港幣227,000元(2025年：港幣23,579,000元及港幣699,000元)。

(d) 租賃所產生之現金流出總額在財務報表附註34(c)內披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括18項(2025年：14項)位於香港、中國大陸及日本之商業物業。該等租賃之條款規定租戶支付保證按金，並規定須根據當時市場狀況定期調整租金。本集團於年內確認租金收入港幣442,555,000元(2025年：港幣436,583,000元)，詳情載於財務報表附註5。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

15. 租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

於2026年3月31日，本集團根據與租戶之間之經營租賃於往後期間之未貼現應收租賃付款金額如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
一年內	363,056	303,407
一年後但兩年內	324,449	248,205
兩年後但三年內	265,269	215,899
三年後但四年內	225,869	194,272
四年後但五年內	194,579	174,864
五年後	982,092	857,508
總計	2,355,314	1,994,155

本集團若干銀行貸款以轉讓本集團物業租賃之租金收入作為抵押，詳情載於財務報表附註28(a)(v)。

16. 於合營企業之投資／應收一間合營企業款項

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
所佔之資產淨值	199	199
向一間合營企業貸款	390,322	391,068
總計	390,521	391,267

16. 於合營企業之投資／應收一間合營企業款項 (續)

向一間合營企業貸款為無抵押，並無固定還款期。董事認為，該貸款不大可能於可見將來償還，而被視為本集團於合營企業投資淨額之一部份。

應收一間合營企業款項為無抵押、免息並須於要求時償還。

本集團之合營企業詳情如下：

公司名稱	已發行 股本詳情	成立及 營業地點	應佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
Two City Hall Place Limited	普通股股本 加幣100元	加拿大	50	50	50	暫無業務
時業環球有限公司	普通股股本 美金2元	英屬處女群島	50	50	50	物業發展

於合營企業之投資由本公司間接持有。

下表列示個別並不重大之本集團合營企業之財務資料：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
所佔合營企業年內虧損	(746)	(1,862)
所佔合營企業其他全面虧損	—	—
所佔合營企業全面虧損總額	(746)	(1,862)
本集團於合營企業之投資之總賬面值	<u>390,521</u>	<u>391,267</u>

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

17. 於聯營公司之投資

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收購產生之商譽	18,374	18,374
所佔資產淨值	786,531	757,457
總計	804,905	775,831

該等聯營公司詳情如下：

名稱	已發行股本詳情	成立及營業地點	本集團所佔 擁有權百分比	主要業務
建業經貿有限公司	港幣615,425,068元	香港	20	物業發展
領都有限公司	358,719,688日圓 港幣1元	香港	25	投資控股

下表列示個別並不重大之本集團聯營公司之匯總財務資料：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
所佔聯營公司年內溢利／(虧損)	(7,874)	204
所佔聯營公司其他全面收益	23,990	5,813
所佔聯營公司全面收益總額	16,116	6,017
本集團於聯營公司之投資之賬面值	804,905	775,831

18. 按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		
非上市股本投資，按公平值列賬		
5300 Yonge Limited Partnership	39,197	37,595
非上市股本投資，按公平值列賬		
Trivium Japan Core Hotel Investments Limited	—	195
總計	39,197	37,790

由於本集團認為上述非上市股本投資屬策略性質，因此該等投資不可撤回地指定按公平值列賬並計入其他全面收益。

19. 待出售發展中物業及待出售已完成物業

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
待出售已完成物業	848,277	1,071,256
待出售發展中物業	3,582	3,582
總計	851,859	1,074,838
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
待出售發展中物業		
－預期可於以下期間變現：		
一年內	—	—
－仍待建造而預期可於以下期間變現：		
一年後	3,582	3,582
總計	3,582	3,582

於上一年度，待出售發展中物業及待出售已完成物業包括截至物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣28,188,000元。由於有關物業已於本年初完成發展，年內並無就持作出售之發展中物業及持作出售之已落成物業產生及資本化任何利息支出。

於年內，本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣374,470,000元(2025年：港幣715,636,000元)之若干待出售已完成物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註28(a)(ii)。

本集團待出售發展中物業及待出售已完成物業之進一步資料載列於第159頁至第164頁之「物業之詳細資料」內。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

20. 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期並經扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
30天內	559	1,349
31至60天	332	402
61至90天	69	430
90天以上	4,471	8,866
總計	5,431	11,047

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故本集團並無重大之集中信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息。

應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

減值分析乃藉著於各報告日期使用撥備矩陣計量預期信貸虧損而進行。撥備率乃根據有類似虧損模式之不同客戶組別之逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、金錢時間值以及於報告日期可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理可靠資料。一般而言，若應收貿易賬款已逾期超過一年，且不受限於強制執行活動，有關應收貿易賬款即予撇銷。

截至2026年及2025年3月31日止年度，香港財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損對應收貿易賬款之財務影響並不重大。

21. 按公平值列賬並計入損益之金融資產

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
主要管理人員保險合約	3,735	3,735
上市股本投資，按公平值列賬	2,125	3,512
總計	5,860	7,247
就呈報目的分析如下：		
流動資產	5,860	7,247

上述上市股本投資分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產，原因為該投資乃持作買賣。

主要管理人員保險合約及其他非上市投資強制分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產，原因為該等項目之合約現金流量並非純粹用作支付本金及利息。

於2026年3月31日，主要管理人員保險合約指有關本集團兩名主要管理人員具有投資成份之保險計劃。投保總金額為美金600,000元(2025年：美金600,000元)(約港幣4,680,000元)，每年最少保證回報為2%。

於2026年3月31日，倘本集團退出保險合約，扣除退保費用美金480,000元(2025年：美金480,000元)(約港幣3,735,000元)之賬戶價值將退還予本集團。退保費用金額隨著時間推移而減少，並且從合約簽訂後第6年起無需支付。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
預付款項	84,780	48,600
按金	11,113	23,072
其他應收款項	312,685	299,805
總計	408,578	371,477

概無按金已逾期或已減值。

未逾期亦無減值之其他應收款項餘額來自最近並無拖欠記錄及逾期款項之大量獨立方。於2026年及2025年3月31日，虧損撥備被評定為微不足道。

本集團已採用一般方法就計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產作出預期信貸虧損撥備。本集團計算預期信貸虧損率時考慮過往虧損率並按前瞻性宏觀經濟數據作出調整。本集團將計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產劃分為第1階段，並持續監察其信貸風險。於2026年及2025年3月31日，本集團估計計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之預期虧損率屬不重要。

23. 現金及現金等值

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
現金及銀行結餘	710,936	881,841
定期存款	53,293	161,629
總計	764,229	1,043,470

現金及現金等值包括受限制銀行結餘港幣133,680,000元(2025年：港幣251,600,000元)。

於報告期末，本集團以人民幣計算之現金及現金等值(包括定期存款)為港幣548,580,000元(2025年：港幣651,572,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管理制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款存期介乎三個月至十二個月，而存期則視乎本集團之即時現金需要，及按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

24. 持作待售資產

- (a) 於2026年3月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其位於日本大阪市中央區博勞町1-18-2的物業(包括土地及一幢10層高酒店樓宇)(「大阪物業」)，該物業先前分類為投資物業。

於2026年3月31日，該出售交易極有可能進行，且大阪物業於現狀下可即時出售。因此，大阪物業已重新分類為持作出售的資產。該出售已於2026年5月22日完成。

- (b) 於2026年3月，本集團接納一名獨立第三方的要約，出售其位於日本東京都台東區雷門1丁目(包括土地及一幢9層高酒店樓宇)(「東京物業」)，該物業先前分類為投資物業。

於2026年3月31日，該出售交易極有可能進行，且東京物業於現狀下可即時出售。因此，東京物業已重新分類為持作出售的資產。該出售預期將於報告期結束後十二個月內完成。

於2026年3月31日，持作待售之主要資產類別如下：

	2026年 港幣千元
投資物業	
—大阪物業	73,990
—東京物業	122,500
持作待售資產總值	196,490

於本年度內，本集團持作待售資產於報告期末的賬面總值為港幣196,490,000元(2025年：無)，已予抵押，以作為本集團獲授銀行融資之擔保，詳情載於財務報表附註28(a)(iv)。

25. 應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
應付貿易賬款	(a)	23,156	16,672
其他應付款項及應計負債	(b)	99,637	224,154
應付直接控股公司款項	(c)	20,000	42,000
總計		142,793	282,826

附註：

- (a) 於2026年及2025年3月31日，本集團應付貿易賬款按發票日期之賬齡均於30天內。應付貿易賬款並不計息，一般於30天內結清。
- (b) 其他應付款項及應計負債並不計息，且一般並無信貸期。
- (c) 於2026年3月31日，應付直接控股公司款項為港幣20,000,000元（2025年：港幣42,000,000元），為無抵押、按現行市場價格計息並須於要求時償還。

26. 衍生金融工具

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
負債		
交叉貨幣利率掉期	-	1,435

交叉貨幣利率掉期並非指定作對沖用途，按公平值列賬並計入損益計量。非對沖交叉貨幣利率掉期之公平值變動為港幣10,042,000元（2025年：港幣1,435,000元），於年內從損益中扣除。

27. 合約負債

合約負債主要指就本集團之物業預售從買家收取之銷售所得款項。於2026年及2025年合約負債增加，主要由於年內就物業預售從客戶收取之銷售所得款項增加所致。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

28. 計息銀行貸款

	2026年			2025年		
	實際年利率 (%)	到期年份	港幣千元	實際年利率 (%)	到期年份	港幣千元
流動						
銀行貸款－已抵押	2.1-6.5	2026-2027	2,288,160	1.6-6.5	2025-2026	535,955
非流動						
銀行貸款－已抵押	2.1-6.5	2027-2050	3,659,843	1.6-6.5	2026-2050	5,779,610
總計			5,948,003			6,315,565
			2026年 港幣千元			2025年 港幣千元

分析為：

銀行貸款之還款期：

一年內	2,288,160	535,955
第二年	2,965,189	2,186,192
第三年至第五年(包括首尾兩年)	342,106	3,160,142
五年後	352,548	433,276

總計	5,948,003	6,315,565
----	-----------	-----------

附註：

(a) 若干本集團之銀行貸款之抵押如下：

- (i) 按財務報表附註14所詳述，以於報告期末賬面總值港幣14,203,000,000元(2025年：港幣14,735,000,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
- (ii) 按財務報表附註19所詳述，以於報告期末賬面總值港幣374,470,000元(2025年：港幣715,636,000元)之本集團若干待出售已完成物業之按揭作為抵押；
- (iii) 按財務報表附註13所詳述，以於報告期末賬面淨值約港幣154,386,000元(2025年：港幣182,280,000元)之本集團若干租賃土地及樓宇之按揭作為抵押；
- (iv) 按財務報表附註24所詳述，以於報告期末賬面總值約港幣196,490,000元(2025年：無)之本集團持作待售資產之按揭作為抵押；
- (v) 以轉讓本集團之若干投資物業租約之租金收入作為抵押；及
- (vi) 以本集團若干附屬公司之股份作為抵押。

28. 計息銀行貸款(續)

附註：(續)

- (b) 本公司已就若干附屬公司之銀行貸款作出不可撤回及無條件之擔保。此外，本公司已將貸款予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。
- (c) 除相等於港幣1,699,839,000元(2025年：港幣1,619,839,000元)及港幣192,994,000元(2025年：港幣201,455,000元)以人民幣及日圓列值之若干銀行貸款外，於報告期末所有銀行借款均以港幣列值。

根據貸款之還款期限，須就貸款償還之金額為：於第一年內或按要求應付港幣2,288,160,000元(2025年：港幣535,955,000元)；於第二年內應付港幣2,965,189,000元(2025年：港幣2,186,192,000元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)應付港幣342,106,000元(2025年：港幣3,160,142,000元)；以及於第五年以後應付港幣352,548,000元(2025年：港幣433,276,000元)。

本集團所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

29. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

	2026年			
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估 投資物業 港幣千元	預扣稅 港幣千元	合計 港幣千元
於2025年4月1日	17,775	1,085,114	120,462	1,223,351
年內於損益表計入之				
遞延稅項(附註10)	(9,807)	(148,286)	(9,898)	(167,991)
匯兌調整	—	43,998	(2,340)	41,658
於2026年3月31日	7,968	980,826	108,224	1,097,018

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

29. 遞延稅項 (續)

	2025年			
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估 投資物業 港幣千元	預扣稅 港幣千元	合計 港幣千元
於2024年4月1日	30,891	1,150,250	73,500	1,254,641
年內於損益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	(13,116)	(81,144)	46,962	(47,298)
匯兌調整	—	16,008	—	16,008
於2025年3月31日	17,775	1,085,114	120,462	1,223,351

於報告期末，本集團之未確認稅項虧損為港幣1,907,891,000元(2025年：港幣1,976,500,000元)，可供抵銷未來之應課稅溢利。由於董事認為未能確定將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等暫時性差異及稅項虧損，故該應課稅暫時性差異及稅項虧損並未確認。

於2026年3月31日，除就若干據董事估計將按65%之派息率分派股息之中國附屬公司確認遞延稅項外，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的其他附屬公司之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等中國大陸及加拿大之附屬公司不大可能於可見將來分配有關盈利。於2026年3月31日，有關於中國大陸及加拿大附屬公司之投資而出現未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共為港幣1,414,046,000元(2025年：港幣1,539,421,000元)。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

30. 股本

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
已發行及繳足股本：		
720,429,301 (2025年：720,429,301) 股普通股	<u>1,519,301</u>	<u>1,519,301</u>

31. 儲備

本集團本年度及以往年度之儲備數額及有關變動，已呈列於財務報表之綜合權益變動表內。

32. 出售附屬公司

於2025年12月，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以現金代價港幣338,975,000元出售其於三間全資附屬公司(即Oseling Investments Limited、英都發展有限公司及寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司(統稱為「已出售集團」))之全部股權。

	港幣千元
所出售之資產淨值：	
投資物業	350,000
現金及現金等值	1,399
預付款項及其他應收款項	2,388
應計費用及其他應付款項	<u>(1,076)</u>
	<u>352,711</u>
— 出售附屬公司之虧損	<u>(13,736)</u>
總代價	<u>338,975</u>
支付方式：	
現金	<u>338,975</u>

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

33. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情如下：

	2026年	2025年
由非控股權益持有之股本權益百分比：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	40%	40%
質旺控股有限公司	40%	40%
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
年內分配至非控股權益之溢利：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	4,286	9,034
質旺控股有限公司	15,947	57,908
於報告日期非控股權益之累計結餘：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	243,261	225,326
質旺控股有限公司	81,521	131,098

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

33. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司 (續)

下表說明上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額未作出任何集團內公司間之對銷：

廣州漢國福強地產開發有限公司

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入及其他收益	13,653	57,216
開支總額	(2,938)	(34,630)
年內溢利	10,715	22,586
年內全面收益總額	44,837	31,593
流動資產	632,358	592,031
非流動資產	143	218
流動負債	(24,348)	(28,934)
經營業務所用之現金流量淨額	(22,526)	(78,299)
投資活動所得之現金流量淨額	70	845
現金及現金等值減少淨額	(22,456)	(77,454)

寶旺控股有限公司

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入及其他收益	41,775	200,263
開支總額	(1,907)	(55,493)
年內溢利	39,868	144,770
年內全面收益／(虧損)總額	(123,943)	144,770
流動資產	30,244	15,547
非流動資產	379,606	570,190
流動負債	(21,603)	(18,054)
非流動負債	(184,445)	(239,938)
經營業務所得之現金流量淨額	22,831	55,050
投資活動所用之現金流量淨額	(26,561)	(96,614)
融資活動所得之現金流量淨額	3,629	39,958
現金及現金等值減少淨額	(101)	(1,606)

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 於上年度，增購若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之代價港幣62,703,000元於報告期末仍未支付而記錄為應計負債。
- (iii) 於年內，本集團就物業之租賃安排確認使用權資產及租賃負債之非現金添置分別為港幣31,173,000元及港幣31,173,000元(2025年：港幣17,945,000元及港幣17,945,000元)。
- (iii) 於年內，本集團就物業之租賃安排作出非現金租賃修改而導致使用權資產及租賃負債分別減少港幣492,000元及港幣571,000元(2025年：港幣4,103,000元及港幣4,130,000元)。
- (iv) 於年內，本集團於報告期末仍未支付而列作應計負債之投資物業之非現金添置為港幣35,396,000元(2025年：港幣98,665,000元)。

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動產生之負債變動

2026年

	租賃負債 港幣千元	計息 銀行借貸 港幣千元	計入應付 貿易賬款、 其他應付 款項及應計 負債之應付 直接控股 公司款項 港幣千元
於2025年4月1日	28,416	6,315,565	42,000
融資現金流量之變動	(25,782)	—	—
新增銀行貸款	—	301,526	—
償還銀行貸款	—	(739,674)	—
應付直接控股公司款項減少	—	—	(22,000)
新訂租賃	31,173	—	—
修改	(571)	—	—
利息開支	2,962	—	—
分類為經營現金流量之已付利息	(2,962)	—	—
匯兌調整	—	70,586	—
於2026年3月31日	33,236	5,948,003	20,000

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動產生之負債變動 (續)

2025年

	租賃負債 港幣千元	計息 銀行借貸 港幣千元	計入應付 貿易賬款、 其他應付 款項及應計 負債之應付 直接控股 公司款項 港幣千元
於2024年4月1日	46,587	6,506,712	—
融資現金流量之變動	(31,986)	—	—
新增銀行貸款	—	1,277,578	—
償還銀行貸款	—	(1,487,920)	—
應付直接控股公司款項增加	—	—	50,000
應付直接控股公司款項減少	—	—	(8,000)
新訂租賃	17,945	—	—
修改	(4,130)	—	—
利息開支	3,232	—	—
分類為經營現金流量之已付利息	(3,232)	—	—
匯兌調整	—	19,195	—
於2025年3月31日	28,416	6,315,565	42,000

(c) 租賃之現金流出總額

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
在經營活動內	(3,189)	(3,931)
在融資活動內	(25,782)	(31,986)
總計	(28,971)	(35,917)

35. 或然負債

- (a) 於2026年3月31日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向銀行作出港幣487,500,000元(2025年：港幣487,500,000元)之擔保，而該筆授予合營企業並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣269,650,000元(2025年：港幣237,500,000元)。
- (b) 於2026年3月31日，本集團就其物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣21,850,000元(2025年：港幣178,200,000元)之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

該擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為，一旦買家拖欠還款，相關物業之可變現淨值將足以償還尚欠之按揭本金連同應計利息及罰款，因此於截至2026年及2025年3月31日止年度並無在財務報表中就有關擔保作出撥備。

36. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財務報表附註28。

37. 承擔

- (a) 本集團於報告期末有以下承擔：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
物業發展開支	149,487	248,279

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

38. 關聯人士交易

(a) 除財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內曾進行以下重大之關聯人士交易：

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
向關聯公司支付建築及維修成本	(i)	<u>4,057</u>	<u>150,583</u>

附註：

- (i) 於2022年9月26日，漢匯發展有限公司(「漢匯」，本公司之間接全資附屬公司)與建業建築有限公司(「建業建築」)及順昌樓宇設施有限公司(「順昌」)(兩者均為建聯集團有限公司(「建聯」)之間接全資附屬公司)訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌獲漢匯以不超過港幣141,000,000元之合約金額委聘為機電及外牆工程之承建商，以進行位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之翻新工程。根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自之關連交易。該等交易已於建業實業、本公司及建聯各自於2022年11月28日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

(b) 與一名關聯人士之未償還結餘

按附註25(c)所披露，於2026年3月31日，應付直接控股公司款項港幣20,000,000元(2025年：港幣42,000,000元)為無抵押、按現行市場價格計息並須於要求時償還。

(c) 與一名關聯人士之其他交易

本集團於報告期末已就一間合營企業獲授之銀行信貸作出最多港幣487,500,000元之擔保(2025年：港幣487,500,000元)，有關詳情載於財務報表附註35(a)。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

38. 關聯人士交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員之補償

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
短期僱員福利	34,383	39,297
退休福利	1,233	1,497
	35,616	40,794

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

39. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

2026年

金融資產

	按公平值列賬 並計入其他 全面收益之 金融資產 港幣千元	按公平值列賬 並計入損益之 金融資產 港幣千元	按已攤銷 成本列賬之 金融資產 港幣千元	總計 港幣千元
應收貿易賬款	—	—	5,431	5,431
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	—	323,798	323,798
按公平值列賬並計入損益之 金融資產	—	5,860	—	5,860
按公平值列賬並計入 其他全面收益之金融資產	39,197	—	—	39,197
應收一間合營企業款項	—	—	89,766	89,766
現金及現金等值	—	—	764,229	764,229
總計	39,197	5,860	1,183,224	1,228,281

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

39. 金融工具分類分析 (續)

2025年

金融資產

	按公平值列賬 並計入其他 全面收益之 金融資產 港幣千元	按公平值列賬 並計入損益之 金融資產 港幣千元	按已攤銷 成本列賬之 金融資產 港幣千元	總計 港幣千元
應收貿易賬款	—	—	11,047	11,047
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	—	322,877	322,877
按公平值列賬並計入損益之 金融資產	—	7,247	—	7,247
按公平值列賬並計入 其他全面收益之金融資產	37,790	—	—	37,790
應收一間合營企業款項	—	—	56,616	56,616
現金及現金等值	—	—	1,043,470	1,043,470
總計	37,790	7,247	1,434,010	1,479,047

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

39. 金融工具分類分析 (續)

2026年

金融負債

	按已攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元
計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之 金融負債	101,220
租賃負債	33,236
計息銀行貸款	5,948,003
客戶按金	88,329
總計	6,170,788

2025年

金融負債

	按公平值列賬 並計入損益之 金融負債 港幣千元	按已攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之 金融負債	—	249,702	249,702
衍生金融工具	1,435	—	1,435
租賃負債	—	28,416	28,416
計息銀行貸款	—	6,315,565	6,315,565
客戶按金	—	74,932	74,932
總計	1,435	6,668,615	6,670,050

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

40. 金融工具之公平值及公平值等級

管理層已評估現金及現金等值、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收一間合營企業款項、客戶按金、計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之金融負債以及計息銀行貸款之流動部份之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具均於短期內到期。

本集團由財務經理領導之財務部門負責制定金融工具公平值計量之政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值之變動並釐定估值中採用之主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。就中期及年度財務報告而言，每年兩次由審核委員會討論有關估值過程及結果。

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易（並非被迫或清盤銷售）之情況下之交易金額入賬。估計公平值時乃根據下列方法及假設：

計息銀行貸款之非流動部份之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於2026年3月31日有關計息銀行貸款之不履約風險被評定為並不重大。

指定按公平值列賬並計入其他全面收益之非上市股本投資之公平值以被投資方之財務狀況及業績為基礎作估計，並已採用持續經營資產基準法作為估值技巧而釐定。管理層已估計使用合理可能的替代方案作為估值模型輸入數據的潛在影響。

分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產之主要管理人員保險合約之公平值，乃基於賣方報價之賬戶價值減去退保費用而釐定。董事認為，根據估值技巧得出之估計公平值（在綜合財務狀況表內入賬）乃報告期末之最合適價值。分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產之上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。分類為按公平值列賬並計入損益之其他非上市投資之公平值即一間英屬處女群島私人公司所發行之可換股貸款。本集團已根據具類似條款及風險之工具之市場利率，使用折現現金流估值模式估計該等非上市投資之公平值。

40. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

下表為截至2026年3月31日對金融工具估值之重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析之概要：

估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	價值	公平值對輸入 數據之敏感度
分類為按公平值 列賬並計入損益之 金融資產之主要 管理人員保險合約	不適用	賬戶價值 港幣4,671,000元 (2025年：港幣 4,671,000元)	若賬戶價值 上升／(下降)5% (2025年：5%)會導致 公平值上升／(下降) 港幣233,000元 (2025年：港幣233,000元)
	退保費用	港幣936,000元 (2025年：港幣 936,000元)	若退保費用 上升／(下降)5% (2025年：5%)會導致 公平值(下降)／上升 港幣47,000元 (2025年：港幣47,000元)

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

40. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產

於2026年3月31日

	使用以下數據之公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
按公平值列賬並計入其他 全面收益之金融資產	—	—	39,197	39,197
按公平值列賬並計入損益之 金融資產	2,125	—	3,735	5,860
總計	2,125	—	42,932	45,057

於2025年3月31日

	使用以下數據之公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
按公平值列賬並計入其他 全面收益之金融資產	—	—	37,790	37,790
按公平值列賬並計入損益之 金融資產	3,512	—	3,735	7,247
總計	3,512	—	41,525	45,037

40. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

按公平值計量之負債

於2025年3月31日

	使用以下數據之公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
衍生金融工具	—	1,435	—	1,435

於年內第三級公平值計量之變動如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
年初	41,525	84,997
出售	(195)	(19,884)
於其他全面收益內確認之虧損總額	—	(19,368)
匯兌調整	1,602	(4,220)
年末	42,932	41,525

於2026年3月31日，本集團並無按公平值計量但已就此披露公平值之金融負債包括計息銀行貸款(非流動部份)港幣3,659,843,000元(2025年：港幣5,779,610,000元)。該等已披露之金融負債之公平值乃根據估值技巧計量，其中對所記錄之公平值有重大影響之全部輸入資料均屬不可觀察(第三級)。

於年內，本集團之金融資產及金融負債概無第一級與第二級之間之公平值計量之轉移，亦無向第三級或自第三級之轉移(2025年：無)。

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

41. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及現金及現金等值。該等金融工具之主要目的是為本集團之經營籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如直接由經營產生之應收貿易賬款及應付貿易賬款。

於回顧年度，本集團之政策一直為不進行買賣金融工具。

本集團之金融工具面對之主要風險為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。管理層已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。

外匯風險

本集團須承擔交易貨幣風險。該等風險來自營運單位以其功能貨幣以外之貨幣買賣所產生之收入或開支。本集團之貨幣資產、融資及交易主要以人民幣及港幣計算。本集團面對因港幣兌人民幣匯率變動所產生之外匯風險。現時，本集團無意對沖外匯波動之風險。然而，本集團將不斷審視經濟狀況及其外匯風險狀況，並會考慮於日後有需要時採取適當對沖措施。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險 (續)

下表顯示於報告期末因人民幣匯率之合理可能變動，在所有其他變量均保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團之權益(因貨幣資產及負債之公平值變動而產生)之敏感度。

	匯率變動 %	除稅後溢利及 權益之增加／ (減少) 港幣千元
2026年		
若港幣兌人民幣下降	5	(17)
若港幣兌人民幣上升	5	17

	匯率變動 %	除稅後溢利及 權益之增加／ (減少) 港幣千元
2025年		
若港幣兌人民幣下降	5	(157)
若港幣兌人民幣上升	5	157

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款年期於財務報表附註28中披露。本集團之政策是以維持最優惠之利率供其作借貸。惟管理層監察利率風險及在有需要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示於報告期末因受到浮息貸款所影響而對利率之合理可能變動，在所有其他變數保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團權益之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本之利息對敏感度之影響港幣29,761,000元(2025年：港幣92,108,000元)。

	基點上升／ (下降)	除稅後溢利及 權益之增加／ (減少) 港幣千元
2026年		
港幣	100	(31,352)
人民幣	50	(8,499)
日圓	50	(965)
港幣	(100)	31,352
人民幣	(50)	8,499
日圓	(50)	965

	基點上升／ (下降)	除稅後溢利及 權益之增加／ (減少) 港幣千元
2025年		
港幣	100	(33,659)
人民幣	50	(6,002)
日圓	50	(1,007)
港幣	(100)	33,659
人民幣	(50)	6,002
日圓	(50)	1,007

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團僅與已確認及具信譽之第三方進行貿易。本集團之政策訂明所有欲於信貸期進行貿易之客戶須根據信用監證程序。此外，應收賬款一直受監察及本集團之壞賬風險並不重大。

最高風險及年末階段

下表顯示根據本集團信貸政策之信貸質素及信貸風險之最大風險 (其主要根據過往逾期資料 (除非有其他資料可無需投入過多成本或努力即可獲得) 釐定) 及於3月31日之年末階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

於2026年3月31日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總額
	第1階段 港幣千元	第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	
應收貿易賬款	—	—	—	5,431	5,431
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產					
— 正常*	323,798	—	—	—	323,798
應收一間合營企業款項	89,766	—	—	—	89,766
現金及現金等值	764,229	—	—	—	764,229
總計	1,177,793	—	—	5,431	1,183,224

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

最高風險及年末階段 (續)

於2025年3月31日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損				總額
	第1階段 港幣千元	第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	港幣千元	
應收貿易賬款	—	—	—	11,047	11,047	
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產						
— 正常*	322,877	—	—	—	322,877	
應收一間合營企業款項	56,616	—	—	—	56,616	
現金及現金等值	1,043,470	—	—	—	1,043,470	
總計	1,422,963	—	—	11,047	1,434,010	

* 當計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產並無逾期且並無資料顯示金融資產自初步確認以來之信貸風險已顯著上升時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「懷疑」。

按財務報表附註35(a)所披露就一間合營企業獲授之信貸（已動用金額為港幣269,650,000元（2025年：港幣237,500,000元））向銀行作出之擔保尚未到期且並無資料顯示會違約，因此分類為預期信貸虧損之第1階段計量。

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產(如應收貿易賬款)之到期日以及來自業務之預測現金流量。

本集團之目的是以銀行計息貸款及其他資金籌集活動以維持本集團之延續性和靈活性的平衡。本集團將持續審慎之財務政策及確保可維持足夠現金及信貸額度以達至其流動資金要求。根據財務報表載列之債務之賬面值，於2026年3月31日，本集團38%(2025年：9%)之債務(包括計息銀行貸款及租賃負債)將於一年內到期。根據貸款協議所載之到期日計算，本集團38%債務將於一年內到期(2025年：9%)。

本集團於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

	2026年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之金融負債	20,000	81,220	—	—	101,220
租賃負債	—	20,704	13,883	960	35,547
計息銀行貸款	—	2,532,289	3,059,729	819,003	6,411,021
客戶按金	88,329	—	—	—	88,329
就本集團物業之若干買家獲授按揭融資而向銀行作出之擔保	21,850	—	—	—	21,850
就一間合營企業獲授信貸而向一間銀行作出之擔保	269,650	—	—	—	269,650
總計	399,829	2,634,213	3,073,612	819,963	6,927,617

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

41. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：(續)

	2025年				
	按要求	少於十二個月	一至兩年	兩年以上	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
計入應付貿易賬款、其他應付					
款項及應計負債之金融負債	42,000	207,702	—	—	249,702
租賃負債	—	18,330	9,631	2,363	30,324
計息銀行貸款	—	884,264	2,476,118	3,744,534	7,104,916
客戶按金	74,932	—	—	—	74,932
就本集團物業之若干買家獲授					
按揭融資而向銀行作出之擔保	178,200	—	—	—	178,200
就一間合營企業獲授信貸而向					
一間銀行作出之擔保	237,500	—	—	—	237,500
總計	<u>532,632</u>	<u>1,110,296</u>	<u>2,485,749</u>	<u>3,746,897</u>	<u>7,875,574</u>

根據貸款之條款，本集團於2026年3月31日之計息銀行貸款之已訂約未折現付款金額之到期情況為：於第一年內應付金額為港幣2,532,289,000元（2025年：港幣884,264,000元），第二年內應付金額為港幣3,059,729,000元（2025年：港幣2,476,118,000元），第二年之後應付金額為港幣819,003,000元（2025年：港幣3,744,534,000元）。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至2026年及2025年3月31日止年度內，管理資本的有關目標、政策或程序並無變動。

本集團以負債比率監控資本。負債比率為計息債務淨額除以本公司擁有人應佔權益及非控股權益。計息債務淨額包括計息銀行貸款及租賃負債減現金及現金等值。於報告期末，負債比率如下：

	2026年 3月31日 港幣千元	2025年 3月31日 港幣千元
計息銀行貸款	5,948,003	6,315,565
租賃負債	33,236	28,416
減：現金及現金等值	(764,229)	(1,043,470)
計息債務淨額	5,217,010	5,300,511
本公司擁有人應佔權益	10,346,959	10,526,568
非控股權益	387,199	356,090
權益總額	10,734,158	10,882,658
負債比率	48.6%	48.7%

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

42. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	10,004	16,310
於附屬公司之投資	1	1
非流動資產總值	10,005	16,311
流動資產		
應收附屬公司之款項	3,062,226	3,323,678
預付款項、按金及其他應收款項	73,939	57,617
按公平值列賬並計入損益之金融資產	5,860	7,247
定期存款	10,000	20,216
現金及銀行結餘	64,252	39,495
流動資產總值	3,216,277	3,448,253

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

42. 本公司財務狀況表 (續)

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
流動負債		
應付附屬公司之款項	1,599,210	1,601,648
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	25,158	50,354
計息銀行貸款	—	22,000
租賃負債	5,895	5,615
流動負債總值	1,630,263	1,679,617
流動資產淨值	1,586,014	1,768,636
資產總值減流動負債	1,596,019	1,784,947
非流動負債		
租賃負債	2,251	8,147
計息銀行貸款	—	187,000
非流動負債總值	2,251	195,147
資產淨值	1,593,768	1,589,800
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備 (附註)	74,467	70,499
權益總額	1,593,768	1,589,800

王承偉
董事

林燕勝
董事

財務報表附註 (續)

2026年3月31日

42. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	資本儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	儲備總額 港幣千元
於2024年4月1日	647	134,247	134,894
年內全面虧損總額	—	(19,368)	(19,368)
2024年派發之末期股息	—	(45,027)	(45,027)
於2025年3月31日及2025年4月1日	647	69,852	70,499
年內全面收益總額	—	25,581	25,581
2025年派發之末期股息	—	(21,613)	(21,613)
2026年3月31日	647	73,820	74,467

43. 報告期後事項

於報告期末後，本集團位於日本的酒店物業出售交易有以下最新進展：

(a) 完成出售大阪物業

於2026年5月22日，本集團完成向一名獨立第三方出售其大阪物業，總代價約1,542,000,000日圓（相當於港幣77,100,000元）。完成後，本集團不再持有大阪物業的任何權益。該交易產生出售收益約港幣1,664,000元（未計任何相關稅項及交易成本），將於本集團截至2027年3月31日止年度的綜合損益表中確認。

(b) 出售東京物業

於2026年4月6日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售東京物業（已於2026年3月31日計入待出售資產），總代價約2,722,500,000日圓（相當於港幣133,402,500元）。截至該等綜合財務報表批准日期，東京物業的出售尚未完成。

44. 財務報表之批准

財務報表由本公司董事會於2026年6月29日批准及授權發出。

五年概要

本集團過往五個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益之摘要（摘錄自己公佈之經審核財務報表）載列如下。

	截至3月31日止年度				
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
業績					
收入	<u>832,126</u>	<u>1,012,714</u>	<u>1,086,515</u>	<u>1,049,421</u>	<u>1,106,278</u>
年內溢利／（虧損）	<u>(509,535)</u>	<u>(609,029)</u>	<u>25,927</u>	<u>156,392</u>	<u>91,763</u>
以下人士應佔溢利／（虧損）：					
本公司擁有人	<u>(527,368)</u>	<u>(675,309)</u>	<u>4,573</u>	<u>153,423</u>	<u>91,693</u>
非控股權益	<u>17,833</u>	<u>66,280</u>	<u>21,354</u>	<u>2,969</u>	<u>70</u>
	<u>(509,535)</u>	<u>(609,029)</u>	<u>25,927</u>	<u>156,392</u>	<u>91,763</u>
	於3月31日				
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
資產、負債及非控股權益					
資產總值	<u>18,248,387</u>	<u>18,932,835</u>	<u>19,400,857</u>	<u>20,169,122</u>	<u>20,538,520</u>
負債總值	<u>(7,514,229)</u>	<u>(8,050,177)</u>	<u>(8,067,988)</u>	<u>(8,292,605)</u>	<u>(8,025,413)</u>
資產淨值	<u>10,734,158</u>	<u>10,882,658</u>	<u>11,332,869</u>	<u>11,876,517</u>	<u>12,513,107</u>
非控股權益	<u>(387,199)</u>	<u>(356,090)</u>	<u>(272,968)</u>	<u>(213,388)</u>	<u>(248,917)</u>
股東資金	<u>10,346,959</u>	<u>10,526,568</u>	<u>11,059,901</u>	<u>11,663,129</u>	<u>12,264,190</u>

物業之詳細資料

2026年3月31日

第一類－持作發展之物業

地點	用途	地盤面積 (平方米／平方呎)	總樓面面積 (平方米／平方呎)	發展進度 (直至2026年6月29日)	估計 落成日期	本集團 應佔權益 (百分比)
香港						
1. 淺水灣 南灣道 鄉郊建屋 地段第1203號	住宅	21,173平方呎	19,055平方呎	正進行地基工程	2028年	50
2. 新界元朗 丈量約份111份 地段716號及其他地段	—	35,386平方呎	—	臨時露天貨倉	—	100

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 (續)

2026年3月31日

第二類－已完成物業

地點	用途	剩餘未出售 單位數目	總樓面面積 (平方米/平方呎)	車位數目	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
3. 廣東省廣州市 越秀區 北京路11及13號 港匯臺	住宅	74個住宅單位	8,543平方米 (91,923平方呎)	228	100
4. 廣東省廣州市 越秀區 北京路5號 港滙華庭	商業	四層商場	4,157平方米 (44,729平方呎)	71	100
5. 廣東省廣州市 天河區 寶翠園	商業	8間零售商舖	2,376平方米 (25,566平方呎)	1,300	60
6. 廣東省深圳市 南山區 僑香路北側 僑城坊	綜合	302個洋房單位	34,974平方米 (376,320平方呎)	—	20

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 (續)

2026年3月31日

第三類－持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
7. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場	五層商場	23,331平方米 (251,042平方呎)	—	中期租賃	100
8. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個住宅單位	中期租賃	100
9. 廣東省深圳市 福田區 深南中路及福明路交匯處 漢國城市商業中心	商業/寫字樓	127,987平方米 (1,377,140平方呎)	—	中期租賃	100
10. 重慶兩江新區 金渝大道85號 重慶漢國中心	商業/寫字樓	107,802平方米 (1,159,949平方呎)	—	中期租賃	100
11. 重慶兩江新區 賽迪路2號 重慶金山商業中心	商業/ 寫字樓/ 酒店	173,909平方米 (1,871,261平方呎)	300間酒店客房	中期租賃	100
12. 廣東省廣州市 越秀區 北京路15號 漢國大廈	商業/寫字樓	31,366平方米 (337,498平方呎)	—	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 (續)

2026年3月31日

第三類－持作投資之物業 (續)

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
13. 廣東省廣州市 越秀區 北京路3號 港滙大廈	商業/寫字樓	13,053平方米 (140,450平方呎)	—	中期租賃	100
14. 廣東省廣州市 越秀區 北京路9號 同慶坊C棟	商業	5,045平方米 (54,284平方呎)	—	中期租賃	100
15. 廣東省廣州市 天河區 林和西路161號 中泰國際廣場A座38樓	寫字樓	1,596平方米 (17,173平方呎)	—	中期租賃	100
16. 廣東省深圳市 南山區 僑香路北側 僑城坊	商業/寫字樓	74,478平方米 (801,383平方呎)	—	中期租賃	20
香港					
17. 九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業/寫字樓	62,127平方呎	—	中期租賃	100
18. 干諾道中 119-121號 及德輔道中237-241號 寶軒酒店(中環)/寶軒服務式住宅	酒店/商業/ 服務式住宅	123,077平方呎	112間服務式 住宅單位及 44間酒店客房	長期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 (續)

2026年3月31日

第三類－持作投資之物業 (續)

地點	用途	總樓面面積 (平方米／平方呎)	服務式住宅／ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
香港					
19. 新界葵涌 健全街11號 Digital Realty Kin Chuen (HKG11)	數據中心	228,035平方呎	—	中期租賃	100
日本					
20. 大阪 西成區 旭一丁目4番2號 R Hotel大阪難波南	酒店	1,808平方米 (19,454平方呎)	80間酒店客房	永久業權	60
21. 大阪 泉佐野市 若宮町5番3號 R Hotel大阪關西機場	酒店	872平方米 (9,383平方呎)	48間酒店客房	永久業權	60
22. 大阪 浪速區 敷津東二丁目5番18號 R Hotel大阪難波大國町	酒店	1,042平方米 (11,212平方呎)	48間酒店客房	永久業權	60
23. 大阪 天王寺區 非田林町119番6號 R Hotel大阪天王寺大道	酒店	1,569平方米 (16,882平方呎)	57間酒店客房 及30個膠囊房	永久業權	51
24. 沖繩國頭郡 本部町 山里1417及1420號 Private Villa Gushikumui	酒店	1,316平方米 (14,160平方呎)	15座別墅及 一幅相連地皮	永久業權	60

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 (續)

2026年3月31日

第四類－持作待出售資產

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
日本					
25. 大阪 中央區 博労町一丁目7番15號 R Hotel大阪本町	酒店	1,017平方米 (10,943平方呎)	55間酒店客房	永久業權	60
26. 東京 台東區 雷門一丁目8番6號 Lightning Hotel東京淺草	酒店	1,316平方米 (14,160平方呎)	147個膠囊房 及5間酒店客房	永久業權	60

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

釋義

於年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司經不時修訂之組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載之企業管治守則
「建聯集團」	指	建聯集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，為建業實業擁有 29.1% 權益的聯營公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號： 385)
「建業金融」	指	建業金融投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司股東
「建業建築」	指	建業建築有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及建聯集團之間接全資附屬公司
「建業發展(集團)」	指	建業發展(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之主要股東
「建業實業」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號： 216)，並為本公司之控股公司
「建業建榮」	指	建業建榮控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，為建聯集團擁有 74.5% 權益的附屬公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號： 1556)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「公司條例」	指	經不時修訂之公司條例(香港法例第 622 章)
「本公司」/「漢國置業」	指	漢國置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號： 160)

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股息政策」	指	本公司所採納並經不時修訂的股息政策
「王博士」	指	本公司創始主席王世榮博士
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治
「金譽」	指	金譽發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「本集團」／「漢國集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「漢匯」	指	漢匯發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之主要股東
「王女士」	指	本公司主要股東王查美龍女士(已故王博士遺產執行人)
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」／「中國大陸」	指	中華人民共和國，僅就本報告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣

釋義 (續)

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「順昌」	指	順昌樓宇設施有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及建聯集團之間接全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美金」	指	美國及其領土法定貨幣美金
「%」	指	百分比

* 僅供識別

董事

王承偉(主席)
林燕勝(董事總經理)
王妍
林炳麟
方文靜*
陳家俊*
曾瑞華*

*獨立非執行董事

審核委員會

陳家俊(主席)
方文靜
曾瑞華

薪酬委員會

曾瑞華(主席)
方文靜
陳家俊
王承偉
林炳麟

提名委員會

方文靜(主席)
陳家俊
曾瑞華
王承偉
王妍

公司秘書

尹嘉怡

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
上海商業銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

香港干諾道中111號
永安中心23樓

電話 : (852) 2523 7177
圖文傳真 : (852) 2845 1629
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

股份代號

香港聯交所160

網站

<http://www.honkwok.com.hk>

投資者關係

電郵 : ir@chinneyhonkwok.com