



華信地產財務有限公司

股份代號：252



目錄

	頁次
公司資料	2
董事與高級管理層簡介	3
管理層討論與分析	6
企業管治報告書	13
董事會報告書	31
環境、社會及管治報告	40
獨立核數師報告	75
綜合損益表	82
綜合全面收益表	83
綜合財務狀況表	84
綜合權益變動表	86
綜合現金流動表	87
綜合財務報告附註	88
主要持有作投資物業概要	189
主要發展中物業概要	190
主要持有作自用物業概要	191
五年財務摘要	192



董事會

執行董事

蔡乃端先生(主席)
蔡基鴻先生(董事總經理)
陳鑫淼先生

非執行董事

陳文漢先生
蔡漢榮先生
蔡穎雯女士
蔡雪莉女士

獨立非執行董事

陳兆庭先生
徐家華先生
陸紹傳博士
甘卓榮先生

審核委員會

陳兆庭先生(主席)
陳文漢先生
蔡漢榮先生
徐家華先生
陸紹傳博士
甘卓榮先生

薪酬委員會

徐家華先生(主席)
蔡乃端先生
陳文漢先生
陳兆庭先生
陸紹傳博士

提名委員會

蔡乃端先生(主席)
陳文漢先生
蔡雪莉女士
陳兆庭先生
徐家華先生
甘卓榮先生
陸紹傳博士

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
華僑銀行(香港)有限公司

律師

張葉司徒陳律師事務所

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
香港執業會計師
註冊公共利益實體核數師

公司秘書

林永耀先生

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀
廣東道30號新港中心
第二座四樓407-410室

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

股份代號

252

互聯網網站主頁

www.seapnf.com.hk

董事與高級管理層簡介

執行董事

蔡乃端先生，現年74歲，於一九七三年獲委任為本公司之執行董事，並於二零零零年獲委任為主席。彼是本公司之薪酬委員會的成員及提名委員會的主席。蔡先生負責制定及執行本集團之整體策略、業務發展及為本集團尋求業務發展機會。彼同時出任集團內其他公司之董事，其在財務、物業投資與發展、酒店及塑膠包裝材料生產與銷售等業務方面具有逾五十年豐富經驗。

蔡基鴻先生，現年48歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一零年七月十六日調任為執行董事。其後，彼自二零一四年四月一日起獲委任為本公司之授權代表及自二零二五年四月三日起獲委任為董事總經理，並負責監督本集團的管理及營運。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。蔡基鴻先生在營運管理及策略規劃方面具有逾十五年經驗，尤其於金融、物業投資及發展以及酒店業務方面。彼畢業於英國倫敦的Queen Mary & Westfield College，取得分子生物學學士學位。

陳鑫森先生，現年47歲，於二零二二年八月二十六日獲委任為本公司之執行董事，目前擔任華國酒店的署理經理。陳先生在菲律賓和香港有超過二十年的建築項目建築經驗。陳先生獲得Mapua Institute of Technology建築學理學學士學位和Philippine School of Interior Design室內設計理學學士學位。彼為菲律賓共和國事業監管委員會的持牌建築師及室內設計師。彼現為一名從事自由職業的建築師，參與規劃和設計各種住宅和商業開發項目。

非執行董事

陳文漢先生，現年69歲，於一九九四年首次獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零零五年調任為非執行董事，陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。陳先生為香港執業律師。彼畢業於香港大學，獲法律學士學位，於一九八一年獲取香港律師資格，其後更分別於一九八四年及一九八五年獲取英國及澳洲律師資格。彼現為張葉司徒陳律師事務所之顧問。

蔡漢榮先生，現年60歲，於二零零零年獲委任為本公司之非執行董事，並於二零零一年獲委任為審核委員會成員。蔡先生持有美國南加州大學工商管理碩士學位。目前，蔡先生現為數間於台灣註冊成立的公司管理人員。

董事與高級管理層簡介

蔡穎雯女士，現年46歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事。彼於二零零五年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的市場暨計劃分析員並兼任本集團之物業管理助理經理。彼畢業於加拿大的The University of British Columbia，取得工商管理學士學位。

蔡雪莉女士，現年61歲，於二零二五年獲委任為本公司之非執行董事，並於同年獲委任為提名委員會成員。蔡女士在菲律賓的銀行、製造及分銷業務方面擁有約三十年經驗。蔡女士擁有馬尼拉德拉薩大學金融機構管理和心理學學士學位。她目前在菲律賓多家公司擔任管理職位。

獨立非執行董事

陳兆庭先生，現年74歲，於二零零六年獲委任為本公司之獨立非執行董事。陳先生是本公司審核委員會的主席及薪酬委員會及提名委員會的成員。陳先生為香港執業會計師已逾三十年現為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師學會的資深會員。

徐家華先生，現年73歲，於二零一二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生是本公司之薪酬委員會的主席及審核委員會的成員。徐先生擁有豐富美資銀行及本地銀行之銀行經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。彼曾於一家美資銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中國內地及香港之營運。徐先生持有香港中文大學之文學士學位及工商管理學碩士學位。目前，徐先生分別為東方網庫控股有限公司(股份代號：430)、萬事昌國際控股有限公司(股份代號：898)及佳明集團控股有限公司(股份代號：1271)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司上市。徐先生現時為中小企財務有限公司之行政總裁。

陸紹傳博士，現年48歲，於二零二二年八月二十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。陸博士為本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。陸博士擁有逾二十年城市規劃經驗。彼於二零零二年獲(英國曼徹斯特大學)頒授城鎮及國家規劃榮譽碩士學位，自此開始了彼的城市規劃生涯。於二零零四年，彼成為英國皇家城市規劃協會正式會員並於二零零五年成為註冊專業規劃師。陸博士亦持有個人地產代理牌照。彼亦於二零一一年十一月成為香港地產行政師學會普通會員及其後於二零一七年成為香港物業管理師公會正式會員。於二零二一年，陸博士已為深圳前海深港現代服務業合作區的執業註冊規劃師。於二零二二年，彼更成為香港規劃師學會正式會員亦同時獲法國巴黎學院頒授榮譽工商管理博士學位。

董事與高級管理層簡介

陸博士現為毅勤發展顧問有限公司的董事總經理，為業主提供全方位的城市規劃以及房地產諮詢服務，包括向香港政府提交申請、與專業團隊進行項目協調及管理、就開發及重建潛力提供策略意見以及與政府官員聯絡等方面的服務。

甘卓榮先生，現年73歲，於二零二四年八月二十三日獲委任為本公司之獨立非執行董事。甘先生是本公司審核委員會及提名委員會的成員。甘先生獲得賓夕法尼亞州大學華頓商學院工商管理碩士學位。彼過去在美國和亞洲的多家大型公司開啟了其職業生涯。彼曾擔任全球品牌如佳能食品包裝和拉鏈袋、STP汽車護理和性能添加劑在亞太地區的董事總經理約十年，之後還擔任了逾二十五年亞洲高性能衛生薄膜生產商雅科(集團)有限公司的主席。

高級管理層

符嘉增先生，現年68歲，為本公司之總經理及本公司多間附屬公司之董事。符先生於一九九五年加入本集團，負責本集團之製造業業務。

蔡基信先生，現年46歲，於二零零二年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的董事及副總經理，及本公司多間附屬公司之董事。彼畢業於英國的University of Warwick，取得電腦及商業學士學位。

林永耀先生，現年40歲，為本公司之集團財務總監、公司秘書及授權代表。林先生於二零一七年加入本集團，負責監察本集團之財務及會計業務以及整體公司秘書事宜。林先生於會計及財務相關工作方面擁有逾十五年經驗。林先生取得復旦大學工商管理碩士學位及香港科技大學工商管理學士(會計學)學位。林先生現時為香港會計師公會會員、香港公司治理公會會員及英國特許公司治理公會會員。

蔡乃端先生及蔡漢榮先生彼此均為兄弟。蔡基鴻先生及蔡基信先生均為蔡乃端先生之子。陳鑫森先生為蔡乃端先生之女婿，彼亦是蔡基鴻先生及蔡基信先生之妹夫。蔡穎雯女士及蔡雪莉女士均為蔡乃端先生和蔡漢榮先生之姪女，她們亦分別是蔡基鴻先生及蔡基信先生之堂妹及堂姐。除所披露者外，各董事及高級管理層概無香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄D2第12條所載之任何關係。

管理層討論與分析

本人謹代表華信地產財務有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)向各本公司股東(「股東」)提呈本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之全年報告。

業績

於年度內，收入為228,500,000港元(二零二五年：232,300,000港元)，本公司擁有人應佔虧損為43,000,000港元(二零二五年：25,600,000港元)，每股虧損為19.1港仙(二零二五年：11.3港仙)。

於年度內，本集團除稅前虧損為38,600,000港元(二零二五年：21,500,000港元)。茲將本集團各主要業務之經營虧損分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (重新呈列)
物業投資、發展及出租	12,164	4,855
酒店營運	(7,347)	(3,708)
生產及分銷塑膠包裝材料	23,057	26,183
經紀及證券保證金融資	(395)	6,252
投資物業公平值變動產生之虧損	(45,713)	(36,601)
經營虧損	(18,234)	(3,019)
視作出售一間聯營公司權益之虧損	—	(15,661)
未分配財務成本	(19,951)	(18,771)
應佔聯營公司業績	(385)	15,975
除稅前虧損	(38,570)	(21,476)

股息

董事會建議向於二零二六年八月二十八日名列本公司股東登記冊之所有股東派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二五年：每股普通股3港仙)。待此建議於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上的股東批准後，末期股息分派將於二零二六年十月五日派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二六年八月二十一日(星期五)舉行。關於股東週年大會的通告將在本公司網站及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站上公佈，並會連同本公司二零二五／二零二六年報於適當時候寄發予股東。

管理層討論與分析

就股東週年大會暫停辦理股票過戶登記

本公司將於二零二六年八月十八日(星期二)至二零二六年八月二十一日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記過戶手續。記錄日期將為二零二六年八月二十一日(星期五)，為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於二零二六年八月十七日(星期一)下午四時前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股份過戶登記處，即位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室之聯合證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

暫停辦理股票過戶登記以收取末期股息

本公司將於二零二六年八月二十七日(星期四)至二零二六年八月二十八日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記過戶手續。記錄日期將為二零二六年八月二十八日(星期五)，為符合資格收取建議末期股息，股東最遲須於二零二六年八月二十六日(星期三)下午四時前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股份過戶登記處，即位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室之聯合證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

財務及業務回顧

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團錄得收入228,500,000港元，較截至二零二五年三月三十一日止年度的232,300,000港元減少3,700,000港元或1.6%。本集團於年內錄得應佔本公司擁有人虧損43,000,000港元，較截至上一個財政年度虧損25,600,000港元增加虧損17,500,000港元或68.3%。主要由於酒店業務開業導致年內酒店大樓之會計折舊大幅增加13,200,000港元以及本集團投資物業於本年度錄得的公平值變動虧損較去年同期增加9,100,000港元。

董事會強調，上述虧損增加是依據香港財務報告準則會計準則所作出的非現金會計調整。該等調整不涉及任何實際現金流出，也不會對本集團目前的日常業務營運、流動性或整體現金流量狀況產生任何重大不利影響。

物業投資、發展及出租

本分部包括於香港及中國內地從事物業投資、發展及出租業務。截至二零二六年三月三十一日止年度，本分部錄得收入21,300,000港元，較截至二零二五年三月三十一日止年度的15,400,000港元增加5,900,000港元或38.2%。不計投資物業公平值變動的影響，分部業績錄得溢利12,200,000港元，較去年溢利4,900,000港元增加7,300,000港元或150.6%。增加主要歸因於來自酒店大樓一名租戶的租金收益增加所致。

截至二零二六年三月三十一日，本集團大部分投資物業已出租為本集團帶來穩定租金收益。

酒店營運

在財政年度期間，酒店錄得平均入住率達97.5%，總收入為23,100,000港元。儘管由於不可預知的開業前成本及額外的員工培訓成本，導致營運費用高於預期，惟財政年度期間酒店仍錄得正面利息、稅項、折舊及攤銷前溢利(附註1)，且於各大主流平台上獲得旅客的正面回饋。酒店錄得平均房價(附註2)為1,086.6港元。主要挑戰包括季節性波動、人手調配及品牌知名度。

附註：

1. 利息、稅項、折舊及攤銷前溢利定義為扣除利息收益、財務成本、所得稅和折舊前之盈利。
2. 平均房價按照酒店在一段期間內的酒店營運收益總額除以有關期間的入住客房總數計算。

生產及分銷塑膠包裝材料

截止二零二六年三月三十一日，本分部錄得收入175,900,000港元與去年同期206,900,000港元下跌15.0%。因此，溢利由26,200,000港元減少至23,100,000港元，跌幅為11.9%。

美以與伊朗的戰爭導致霍爾木茲海峽－石油化工類產品出口的關鍵海上咽喉要道－關閉，嚴重打擊全球塑膠行業。作為全球相當一部分原油和天然氣液體的主要運輸路線，該海峽的關閉中斷了乙烯、丙烯和聚乙烯樹脂等關鍵原料的流動。

中東的生產商，尤其是卡塔爾、科威特和阿聯酋的廠商，是亞洲最大的塑膠原料供應商之一。由於運輸受阻或被迫改道至更長、成本更高的路線，交貨時間延長了數周，運費也大幅飆升。此外，連鎖反應已經顯現：聚乙烯和聚丙烯價格在短短幾周內出現雙位數的暴漲，供應鏈正在縮減產量或停產。這給包裝和消費品行業的下游製造商造成了嚴重的原材料短缺。

經紀及證券保證金融資

在財政年度期間，恆生指數於二零二六年一月底飆升至最高點28,056。然而，在二零二六年二月初期，隨著美國、以色列與伊朗之間的緊張局勢嚴重升溫，由於擔心衝突擴大，油價對供應風險及地緣政治不穩定因素高度敏感。通脹的擔憂使恆生指數於二零二六年三月跌至24,788點。香港股市的平均每日成交額維持在約250,000,000,000港元。

管理層討論與分析

在此期間，中國房地產市場持續低迷，與房地產相關及金融類股仍然受壓力。另一方面，香港仍維持全球首次公開募股(IPO)領導地位，在二零二五年集資超過285,000,000,000港元，按年大幅增長225%。

截至二零二六年三月三十一日，經紀佣金錄得4,700,000港元，較上年同期的4,400,000港元，微升300,000港元或上升7.6%。然而，來自客戶保證金融資的利息收益顯著下降，僅錄得1,900,000港元，而於上個報告期間則為3,900,000港元，下跌2,000,000港元或52.3%。這是由於客戶在市場風險較高期間減少持倉所致。同時，於本財政年度本分部錄得分部虧損為400,000港元，較上個財政年度的溢利6,300,000港元下跌6,700,000港元或約106.3%。此轉盈為虧主要是由於透過損益按公平值的金融資產因公平值變動而產生的虧損所致。本年度錄得虧損3,000,000港元，而上個財政年度則錄得溢利為6,500,000港元。

策略及前景

展望未來，由於地緣政治緊張局勢存在不確定性，我們將謹慎審視並適時調整我們的業務策略。

物業投資、發展及出租

雖然香港住宅物業市場剛回穩，商業物業市場仍然相對疲弱。預測甲級寫字樓租賃市場將因有企業升級搬遷和中資企業出海發展戰略推動延續其復甦步伐，而非核心區的商廈市場則相對持續受壓，形成兩極發展。因應商業樓宇市場結構性的機遇，未來的精準選址，融入時代變革，能捕捉政策與行業復甦所帶來的機遇選好經營資產的類型才是成功的關鍵。

關於WorkCave Hong Kong服務式辦公室，我們的第一期和第二期辦公室空間已運作八年多。年內，我們持續投放資源優化軟硬件設備，進一步鞏固設施的可靠性、功能性及用戶體驗，以緊貼客戶不斷演變的需求。展望未來，香港商業物業市場持續受宏觀經濟環境變動所影響，在持續的不確定性中，市場需求依然審慎且具選擇性。在此背景下，受惠於租戶對靈活且配套完善的工作空間需求平穩，位於尖沙咀等優質地段的服務式辦公室業務持續展現出強大韌性。近月，我們的出租率及客戶活躍度均錄得溫和改善，憑藉我們持續提升服務質素的策略，以及於來年為客戶創造價值的堅定承諾，我們對業務前景保持審慎樂觀。

本公司一間附屬公司天運豐香港有限公司已於二零二三年五月向發展局提交土地共享先導計劃申請，以便將該地重建為住宅發展暨安老院舍。該申請隨後於二零二三年十二月獲得支持及原則性同意。建議重建總體地積比率約為5.4，住宅樓面面積約5.5萬平方米。新增房屋單位1,100套，其中不少於70%的新增住宅樓面面積用於公營房屋或首置開發。我們現正準備完成政府提出的技術問題，以便推進所需的法定及土地管理程序。

酒店營運

酒店已成功渡過其開業初期的營運期，逐步建立品牌知名度並穩定業務營運。儘管收入仍在追趕目標，但上一季的強勁表現及旅客的正面回饋，為酒店於未來年度實現持續盈利奠定了堅實基礎。發展重心將由開業前的追趕進度，轉向提升利潤率及推動直接訂房增長。

生產及分銷塑膠包裝材料

由於霍爾木茲海峽仍處於關閉狀態，石油化工原料供應受限，樹脂價格持續高企，供應鏈陷入中斷。塑膠包裝行業因剛性需求而保持一定的韌性，但利潤率正面臨巨大壓力，盈利能力將取決於供應來源的多元化以及成本管理策略。

新的法規，尤其是歐盟，將對包裝材料實施更嚴格的標準，包括可回收性要求和減少有害物質的使用。歐盟的《包裝與包裝廢棄物法規》(PPWR)將為全球實踐樹立標準，影響世界各地的包裝策略。

塑膠包裝公司預計將優先考慮可回收性和循環設計框架，以滿足消費者期望和監管要求。這正推動行業重新聚焦於尺寸優化、材料減量以及運輸效率。從環保和財務角度來看，包裝簡約化正日益受到重視。

經紀及證券保證金融資

二零二六年金融市場展望，主要因素與地緣政治衝突及能源市場衝擊，有著密切關聯，會引致推高了油價，加劇通脹，並會導致全球經濟有下行風險。此外，市場對利率走勢極為敏感。無論是進入減息周期，長時間暫停，還是重新收緊政策，都會對市場產生影響。所有這些因素都會影響投資市場的表現以及外部環境，也會影響我們的業務表現。

在高波動市場環境下，根據證監會要求，我們必須收緊集中度限制並加強放貸標準。此外，我們還需要加強盡職審查合規要求，並定期檢視客戶的整體活動。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

本集團一向採取一致的資本管理策略，以提供充足的流動資金以滿足本集團的發展及營運需求，並以淨債務權益比率來監管其資本。當資金有盈餘時，作為資金管理的一部分，本集團會致力以維持本金並取得穩定回報，以實現業務營運所產生的現金利用效益最大化。

於二零二六年三月三十一日，現金及現金等價物為56,100,000港元(二零二五年：74,500,000港元)，而貿易及其他應收賬款為51,600,000港元(二零二五年：58,300,000港元)。貿易及其他應付賬款為99,100,000港元(二零二五年：68,500,000港元)。金融投資總額(包括按攤銷成本計量之債務工具投資及通過損益反映公平值變動的金融資產)為71,100,000港元(二零二五年：27,100,000港元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行貸款為360,700,000港元(二零二五年：342,800,000港元)，其中短期借貸為63,300,000港元(二零二五年：290,200,000港元)，而長期借貸則為297,400,000港元(二零二五年：52,500,000港元)。本集團本年度之淨債務權益比率為26.2%(二零二五年：24.2%)。此乃按本集團之總債務扣除受限制銀行結餘及現金及現金等值相對本公司擁有人應佔權益總額的比例計算。淨債務權益比率的上升，主要歸因於二零二六年三月三十一與二零二五年三月三十一日相比淨負債的增幅在比例上超過了本公司擁有人應佔權益總額的增幅。

資本結構

於二零二六年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,161,100,000港元(二零二五年：1,114,400,000港元)。本集團的每股綜合資產淨值為5.2港元(二零二五年：5.0港元)。

外匯風險

本集團於香港及中國內地營運，大部分交易以港元、美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值。外匯風險來自商業交易、已確認資產及負債，其以非本集團實體功能貨幣的貨幣計值。

本集團目前並無外幣對沖政策。為減低外匯風險，管理層密切監察該等風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

只要該貨幣與美元掛鈎，本集團就不會承受港元兌美元的重大外匯風險。

重大收購、出售及重大投資

於二零二六年三月三十一日，本集團按攤銷成本計量之債務工具投資金額為約34,300,000港元(二零二五年：零港元)，該投資為美國國庫券。

於二零二六年三月三十一日，本集團通過損益反映公平值變動的金融資產市值為約36,700,000港元(二零二五年：27,100,000港元)，主要包括三項於香港上市的股本證券及一項於香港上市的交易所買賣基金(二零二五年：三項於香港上市的股本證券)。董事會將於二零二六年三月三十一日佔本集團於二零二六年三月三十一日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二六年三月三十一日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

截至二零二五年三月三十一日止年度，一名新投資者行使認股權，認購Titan Dragon新增股份。隨著Titan Dragon發行新股，本集團於Titan Dragon的權益由二零二四年三月三十一日的28%減少至二零二五年三月三十一日的24.5%。該等交易導致本集團被視為出售部分Titan Dragon的投資，並產生視作出售虧損15,700,000港元，主要是由於新投資者認購股份後Titan Dragon每股資產淨值減少所致。

除上文所披露者外，截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

致謝

本人謹代表董事會向各股東的無間支持表示至誠之謝意，並向本集團各員工就其貢獻、忠誠及辛勤服務深表謝忱。

主席
蔡乃端

香港，二零二六年六月二十九日

企業管治報告書

企業管治常規守則

本公司致力於達成及保持高水平的企業管治。董事確認，良好的企業管治常規與程序對確保本公司的透明度及問責性以及長期成功至關重要，對提升股東的價值並保障其權益而言亦非常關鍵。本公司已採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（「守則條文」）作為其企業管治的守則。

於截至二零二六年三月三十一日止年度整年，本公司一直遵守企業管治守則，惟下文「股東週年大會」所披露者除外。

企業文化

本集團於一九七二年在香港成立，始終秉持其核心理念，即為其股東提供可持續的回報，同時營造一個員工與本公司共同成長的氛圍。與此同時，本集團以務實的態度因應市場變化，追求長遠的永續發展，並專注於長期發展，為持份者創造長遠價值。

董事會在培育與董事會所定義和確立的本集團宗旨、價值觀和策略完美契合的強大企業文化方面發揮關鍵作用。亦確保企業管治體系的效能和充分。本集團管理層透過清晰的溝通、有效的參與以及定期更新本集團的策略和業務發展，積極向各級員工推廣本公司的價值和文化。全體員工共同為培育以及加強本集團的文化作出貢獻。

本集團致力於在整個組織內維護最高標準的商業道德和企業管治。全體員工在處理公司事務時，都應秉持誠信、問責的原則，並完全遵守法律和道德準則。

本集團的企業文化和價值體現在其常規實踐和明文政策或指引中，例如舉報政策和反貪腐政策等。董事會認為本集團的宗旨、價值和策略方向與其企業文化一致。為維持這種一致性，董事會致力於定期檢視本集團的政策和實踐，確保其與本集團目標保持一致。展望未來，本集團堅信這種方法不僅能為股東創造最大價值，也能為持份者創造有意義的利益。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等於是年內已遵守該標準守則。

董事會

(i) 董事會組成、董事會會議及董事出席次數

於本報告書日期，董事會由十一人組成。董事個人履歷資料及董事成員之間的關係，已在本年報的「董事與高級管理層簡介」一欄中披露。本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。本公司於是年內已舉行九次全體董事會會議。高級管理行政人員不時會獲邀出席董事會會議，於會上作出陳述及／或回答董事會所作出的任何提問。所有董事可取得公司秘書的意見及享用其服務，董事亦可提出要求索取獨立專業意見。

本公司的每一名董事均按其才幹和經驗，以及其可能對本集團的適當指引及其業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

董事會成立了三個委員會，即審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），以監督本集團某方面的特定事務。委員會獲提供充分資源以履行其責任，及可於有需要時在本公司負責開支情況下尋求獨立專業意見。

於本財政年度內，個別董事於董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東週年大會的出席紀錄載列如下：

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 大會
執行董事					
蔡乃端(主席)	9/9	—	1/1	2/2	1/1
蔡基鴻	9/9	—	—	—	1/1
陳鑫淼	4/9	—	—	—	1/1
非執行董事					
陳文漢	4/9	3/3	1/1	2/2	0/1
蔡奕忠	0/4	—	—	—	0/1
蔡漢榮	4/9	3/3	—	—	1/1
蔡穎雯	4/9	—	—	—	1/1
蔡雪莉	2/5	—	—	—	—
獨立非執行董事					
陳兆庭	3/9	3/3	1/1	2/2	1/1
徐家華	4/9	3/3	1/1	2/2	1/1
陸紹傳	4/9	3/3	1/1	—	1/1
甘卓榮	4/9	3/3	—	2/2	1/1

企業管治報告書

(ii) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任有關的變動，則須於董事會會議期間向董事簡報，以令董事了解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其他責任以及董事會角色的資料。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職責及責任。重大事宜包括對本集團的策略性政策、主要投資和資金決定的決策由董事會作出，而本集團一般營運決策則由管理層作出。

本公司已制定以下機制以確保董事會能夠獲得獨立的觀點和意見：

- (a) 在適當情況下，本公司應安排適當和充足的資源以涵蓋與董事會獲得獨立建議或意見有關的任何事項，包括但不限於為此目的聘請法律團隊或任何其他專業人士，(如適用)費用由本集團承擔。
- (b) 在適當情況下，董事應通知本公司之公司秘書徵求獨立建議或意見，包括但不限於為此目的聘請專業團隊。
- (c) 董事會須至少每年檢討一次其架構、人數、組成(包括技能、知識及經驗)及多元化政策，以確保董事會的組成符合上市規則的有關規定包括維持執行董事和非執行董事(包括獨立非執行董事)的平衡組合，使董事會具有很強的獨立性，可以有效地作出獨立判斷。倘所有獨立非執行董事均於董事會任職超過九年，本公司應考慮於應屆股東週年大會上委任新獨立非執行董事。

董事會審閱了上述機制的執行情況和有效性，認為該等機制是有效的。

(iii) 董事及高級職員之責任保險

本集團已就董事及高級職員購買合適的責任保險，就彼等因本集團業務承擔的風險提供保障。

(iv) 董事之持續培訓及發展

鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能，及確保彼等對董事會作出知情及恰當之貢獻。定期向董事簡述上市規則、企業管治常規及其他監管制度之最新變動及發展，輔以書面材料。於截至二零二六年三月三十一日止年度，根據本公司保存的培訓記錄，全體董事，即蔡乃端先生、蔡基鴻先生、陳鑫淼先生、陳文漢先生、蔡奕忠先生、蔡漢榮先生、蔡穎雯女士、蔡雪莉女士、陳兆庭先生、徐家華先生、陸紹傳博士及甘卓榮先生皆已通過閱讀關於相關法律、規則及規例的修訂或更新的資料或參加講座或會議的方式參與持續專業發展。全體董事均須向本公司提供其培訓記錄。

股東週年大會

根據守則條文第C.1.6條，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。於年內，陳文漢先生及蔡奕忠先生因其他事務未能出席本公司於二零二五年八月二十二日舉行之股東週年大會。

非執行董事

全體非執行董事已被委任。同時須按本公司之章程細則規定，於本公司股東週年大會輪值退任，並重選連任。在董事會會議以及董事委員會會議上，非執行董事提供建設性意見及建議，並為有關策略、業績、利益衝突及管理過程之事宜作出獨立判斷。

企業管治報告書

董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括三名獨立非執行董事，一名執行董事及一名非執行董事，徐家華先生現為薪酬委員會主席。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，並透過傳閱文件方式處理事務。薪酬委員會的職權範圍與守則條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責載列如下：

- (i) 對本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構提出建議；
- (ii) 釐定全體執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇；
- (iii) 透過參照董事會不時通過公司的目標，檢討及批准有關薪酬；
- (iv) 檢討及批准向執行董事及高級管理層支付與失去或終止職務或委任有關的賠償；
- (v) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及
- (vi) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬。

薪酬委員會在是年內的工作摘要如下：

- (i) 檢討本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構；
- (ii) 考慮全體董事及高級管理層的酬金；及
- (iii) 檢討董事的袍金水平。

支付予本公司董事及高級管理層的酬金，乃根據其於本集團內的職責而釐定。至於董事袍金，則不時經由股東批准，亦會定期檢討及將之與香港其他上市公司比較。

董事提名

本公司已遵照上市規則成立提名委員會，提名委員會現由一名執行董事、兩名非執行董事以及四名獨立非執行董事組成。蔡乃端先生現為提名委員會主席。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行兩次會議，會上檢討董事會的架構、規模及組成，確保董事會按照本公司業務而具備適當所需的專業知識、技巧和經驗，並評核本公司獨立非執行董事的獨立性。

提名政策

在向董事會提出任何擬議候選人的任命或重新委任董事會現有成員的建議時，提名委員會在評估擬議候選人的適合性時，應考慮各種因素，包括但不限於以下因素：

- (a) 誠信聲譽；
- (b) 相關行業的相關技能和經驗；
- (c) 對本公司業務有足夠時間，興趣和關注的承諾；
- (d) 各方面的多樣性，包括但不限於性別，年齡，文化和教育背景，專業經驗，技能和知識；
- (e) 遵守上市規則第3.13條就任命獨立非執行董事所規定的獨立標準；和
- (f) 提名委員會或董事會不時釐定的任何其他相關因素。

任何建議候選人獲委任或委任董事會任何現有成員均須根據本公司章程細則及其他適用規則及規例作出。

提名委員會秘書須召開會議，並邀請董事會成員(如有的話)提名候選人，以供提名委員會考慮。提名委員會也可提名候選人進行審議。

企業管治報告書

在向董事會任命任何擬議候選人的情況下，提名委員會應對該個人進行充分的盡職調查，並就董事會的審議和批准提出建議。

在重新委任董事會任何現有成員的情況下，提名委員會應向董事會提出建議，供其考慮及推薦，以便擬議候選人在股東大會上再次當選。

董事會多元化政策

董事會採納一套董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），藉以提升表現質素。提名委員會負責代表董事會檢討及評估董事會之多元化格局，包括（但不限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及提名委員會不時認為重要之其他素質方面。在物色合適候選人加入董事會時，提名委員會按客觀標準考慮候選人之優點及是否有利於董事會多元化。在檢討董事會之組成時，委員會全方位考慮多元化因素，包括（但不限於）上述因素，以維持董事會在技能、經驗及多元化各方面維持合適範圍及均衡發展。提名委員會將在適當時候檢討董事會多元化政策，以確保董事會多元化政策行之有效。

於本報告日期，11名董事其中2名（佔總數約18.18%）為女性。董事之年齡介乎46至74歲。教育及專業背景方面，董事會成員擁有多元化的教育與職業背景，具備商業、法律、建築及金融領域的專業資格，並在房地產、銀行業、酒店營運及製造業方面累積了豐富的營運與管理經驗。因此，董事會相信，董事會在性別、年齡、教育及專業背景方面已達致多元化格局。

員工多元化

截至二零二六年三月三十一日，本集團有151名男性員工（二零二五年三月三十一日：151名男性員工）和103名女性員工（二零二五年三月三十一日：95名女性員工），男女比例包括高級管理人員在內的員工人數約為1.47（二零二五年三月三十一日：1.59），董事會認為這是令人滿意的。

本公司將繼續在招聘過程中考慮性別多元化，逐步提高各層級的女性比例，以實現性別均等為最終目標，從而為未來的女性高級管理人員和潛在的董事會繼任者提供後備力量。

核數師酬金

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止財政年度，由本公司的外聘核數師所收取的核數服務的相關費用如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
— 審核服務	918,000	920,000
— 非審核服務		
— 內部控制審查服務(向致同諮詢服務有限公司支付)	—	340,000
	918,000	1,260,000

企業管治職能

董事會委派審核委員會履行企業管治職責，而審核委員會已就其企業管治職能採納書面職權範圍。

審核委員會於企業管治職能方面的職責包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會作出推薦意見；
- (ii) 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監督本公司於遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監督僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 審閱本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告中的披露事項。

於年內，審核委員會已依其職權範圍履行企業管治職務。

企業管治報告書

審核委員會

審核委員會成員現由四位獨立非執行董事及兩位非執行董事組成。

全部成員皆在審核綜合財務報告方面有足夠經驗，並在需要時由本集團的外聘核數師協助。此外，陳兆庭先生具有適當的專業資格及擁有財務方面的經驗。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行三次會議，並透過傳閱文件方式處理事務。審核委員會按照其職權範圍與企業管治守則履行職務及責任。以下是審核委員會的主要職責：

- (i) 負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (ii) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；審核委員會於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (iii) 在向董事會提交本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告前先行審閱，審核委員會特別針對下列事項：
 - (a) 會計政策及實務的任何更改；
 - (b) 涉及重要判斷的地方；
 - (c) 因審核而出現的重大調整；
 - (d) 持續經營的假設及任何保留意見；
 - (e) 遵守會計準則的情況；及
 - (f) 遵守與財務報告相關的上市規則及其他有關法規。
- (iv) 討論因審核工作產生的問題和保留意見，以及任何外聘核數師希望討論的事項；
- (v) 檢討審核程序，確保內部審核功能和外聘核數師的工作得到協調；及
- (vi) 企業管治職能。

審核委員會於本年度的工作摘要如下：

- (i) 按適用的標準檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (ii) 在向董事會提交半年度及年度綜合財務報告前作出審閱，並特別針對上文(iii)段有關審核委員會的職責的各點；
- (iii) 與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (iv) 檢討本集團的內部監控及風險管理系統，連同未經授權提款產生的影響；及
- (v) 企業管治職能。

本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之年報已由審核委員會審閱。本年度之賬目經由致同(香港)會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，於即將舉行之股東週年大會上提名復聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

董事對綜合財務報告的責任

董事負責根據法定要求及適當的財務報告準則編製截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報告，以令其作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報告所必要的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

內部監控及風險管理

1. 風險管理之目的

有效之風險管理對本集團業務之長期增長及可持續發展乃為至關重要。本集團在整體管理控制方法方面，將風險管理無縫地融入策略、營運和財務管理中。確定地識別及管理相關風險以便適時對該等風險進行處理、轉移、終止或純粹接納(倘適用)，始終乃一項挑戰。為達致此目標，董事會委派審核委員會負責確保設有持續風險管理程序之架構，以識別、評估及管理本集團所面對之重大風險。

2. 風險管理與風險類別之方法及程序

方法

本集團在風險管理程序中採用「自上而下」並輔以「自下而上」之綜合方法。「自上而下」方法涉及董事會及管理層就可能對本集團產生重大影響之風險提出之公司意見。「自下而上」方法為識別、評估及管理各業務單位之主要風險。本集團制定有關程序旨在管理風險，而並非消除所有風險。

程序

為識別、評估及管理本集團所面對之重大風險而採用之程序概述如下：

風險識別

- 識別可能對本集團之業務及營運構成潛在影響之風險。

風險評估

- 採用管理層制定之標準評估已識別風險；及
- 考慮對業務之影響及後果以及產生有關影響及後果之可能性。

風險應對

- 透過比較風險評估之結果為風險排列優先次序；及
- 釐定風險管理策略及內部監控程序，以預防、避免或減輕該等風險。

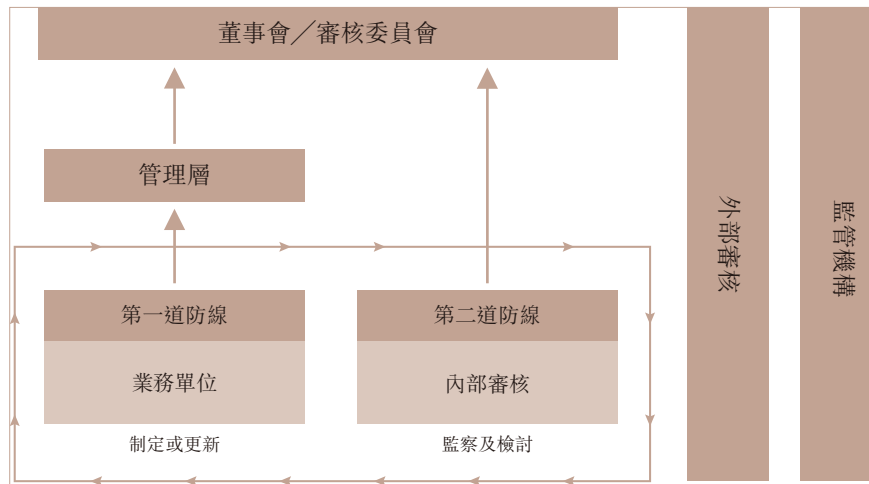
風險監察及匯報

- 持續及定期監察風險，並確保已設有合適之內部監控程序；
- 倘情況出現任何重大變動，則修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- 定期向管理層及董事會匯報風險監察結果。

本集團已制定監控程序，旨在(i)保障資產不會被挪用及處置；(ii)確保遵守相關法例、規則及規例；(iii)確保有關為業務用途或公眾使用提供可靠財務資料之會計記錄得到妥善保管；及(iv)就重大錯誤陳述、損失或欺詐行為提供合理保證。

3. 風險管理架構

風險管理架構為下文所描述之「兩道防線」模式：



3.1 董事會／審核委員會

董事會對本集團之風險管理及內部監控系統承擔整體責任，並已檢討其是否有效。董事會已轉授職責予審核委員會以監察整體風險管理及內部監控系統。

誠如本公司日期為二零二四年六月二十六日的公告所披露，本公司報道，常滙證券有限公司（「常滙證券」，本公司一家從事股票經紀及商品期貨交易的附屬公司）的客戶提出投訴，該投訴涉及常滙證券負責人員（「負責人員」）從該客戶賬戶轉移資金的事件（「未經授權提款」）。發現未經授權提款後，常滙證券已就未經授權提款進行內部調查（「內部調查」），並隨後向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）報告此案件。證監會要求常滙證券通過獨立諮詢公司就未經授權提款開展特別內部監控審查。審查範圍為檢查常滙證券的內部監控程序及系統，並向證監會及管理層提出建議，以解決及糾正已發現的不足之處（如有）。外部顧問已出具其最終報告草擬稿，且其建議已於二零二五年九月十八日由證監會及管理層審閱及同意，而外部顧問最終報告已獲提交並於二零二五年十一月二十日在審核委員會會議上獲接納。

管理層一直持續改善本公司內部監控制度。彼等已審閱有關內部監控的調查結果，並根據外部顧問提出的建議採取適當糾正措施，以解決就內部監控發現的問題。

主要發現

常滙證券應對措施

常滙證券未有制定全面的政策及程序以及未有向員工提供培訓以涵蓋以下主要範疇：

- 更改客戶資料；
- 處理客戶金錢及證券的按金與提款；
- 員工培訓以確保員工緊貼最新適用的內部政策及程序及監管要求；
- 跟進未能送達／退回的郵件以及客戶賬戶的停用與重啟；及
- 銀行賬戶的運作。

部分被選中進行審閱的交易缺乏足夠或適當的證據以支持監控措施的執行，尤其是審閱及審批方面。

系統的用戶存取權限及銀行賬戶的授權簽署未有進行劃分，審閱與及時更新。

經審閱外部顧問編製的特別內部監控審查報告的內容及結果並考慮已採取的糾正措施後，董事會認為常滙證券已具備履行其於上市規則下的責任的適當財務報告程序及內部監控程序。董事會亦認為，常滙證券現有財務報告程序及內部監控程序可有效防止日後從客戶賬戶未經授權提款。

管理層將制定一套全面的監控政策及程序，闡明上述範疇的重大監控措施，並由管理層定期審閱或因應監管要求的任何更新進行調整。此外，亦會向相關員工提供充足的培訓。

管理層會著重編製及保存書面證據及／或妥善文件紀錄的重要性，以支持監控措施的執行，尤其是審閱及審批方面。

將定期審閱用戶存取權限及授權簽署人安排以考慮不相容的職責的實體及職能劃分，並與現行職責相符。

本公司不設內部審計部門。董事會已檢討內部審計職能的需要，並認為鑑於本集團業務的規模、性質及複雜性，委任一獨立專業機構作為內部監控顧問對本集團風險管理及內部監控系統的充分性和有效性進行獨立檢討，相比分散資源來設立獨立的內部審計部門更具成本效益。儘管如此，董事會將繼續至少每年檢討一次對內部審計部門的需求。審核委員會已委聘內部監控顧問以就截至二零二六年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度檢討。該檢討每年進行，並輪流檢討各個週期。檢討範圍先前已獲審核委員會釐定及審批。外部顧問已向審核委員會及管理層匯報結果及有待改善之方面。審核委員會認為除常匯證券之特別內部監控審查中發現的內部控制缺陷外，並無發現重大內部監控不足之處。內部監控顧問提供之所有建議均獲本集團適當跟進，以確保該等建議可於合理時間內執行。因此，董事會透過審核委員會的檢討以及針對因未經授權提款而產生的內部監控缺陷而採取的補救措施之建議，認為風險管理及內部監控系統充分有效。

企業管治報告書

3.2 兩道防線

我們的框架並非單獨之工作過程，而是融合及持續程序，其中框架內各要素融入本集團之日常營運中，並持續作週期性之制定、監察、檢討及更新。

3.2a 第一道防線－營運管理及內部監控

主要內部監控活動透過清晰之政策與程序融入日常營運中，當中包含管治、風險管理及合規之要素。本集團會定期檢討及更新政策與程序以確保其有效性，並與僱員分享及提供適當培訓。

主要集團政策與程序

適用於僱員之主要集團政策及程序：

- **舉報政策**就發現集團內涉嫌行為失當或舞弊之事件，提供正式之舉報渠道。
- **內幕消息政策**確保本集團內部消息須嚴格保密或根據適用法律及法規及時以其他方式向公眾披露。
- **關連交易政策**就處理關連交易向僱員提供清晰指引，以符合上市規則規定。
- **行為守則**訂明本集團對於個人操守及關係之政策。
- **審批權限**清楚列明業務決策及日常營運之審批權限。
- **營運政策與程序**在企業管治框架下，各業務及功能單位就日常營運提供指引。

可直接聯繫審核委員會之財務部主要職能包括：

- 建立及維持適當和有效之風險管理系統，以促進業務單位持續識別、評估及監察有關風險，進而達致業務目標；
- 支持管理層評估及應對新風險；
- 引領修改業務單位之已識別及／或可能違規行為之監控程序；
- 協助制定及更新政策與程序，以確保對合規及風險管理之主要監控及監察程序已融入日常營運中；及
- 定期向管理層及審核委員會報告主要風險並就降低風險策略提供意見。

3.2b 第二道防線－內部審核

本公司並無內部審核功能且現時認為，鑑於本集團業務之規模、性質及複雜性，故並無於本集團內設立內部審核功能之即時需求。

作為替代方案，董事會指派之審核委員會已委聘內部監控顧問作為其風險管理及內部監控審閱，以就截至二零二六年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度審閱。有關詳情，請參閱第3.1節董事會／審核委員會一節。

3.2c 外聘核數師

外聘核數師透過在審核工作過程中對有關財務報告程序之內部監控提供獨立審核，進一步補充第二道防線內部審核。外聘核數師將就任何監控事項向審核委員會報告。

企業管治報告書

公司秘書

公司秘書確保董事會成員之間以及董事會與高級管理層之間的資訊交流良好，就根據上市規則及適用法律法規之董事責任向董事會提供意見，以及協助董事會實行企業管治常規。公司秘書已向本公司提供所接受培訓的紀錄以示彼已遵守上市規則第3.29條之培訓規定。

遵從董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為標準。本公司已向所有董事作出具體查詢，而所有董事均已遵守標準守則所載的規定準則。

組織章程文件

根據上市規則第13.90條，本公司已於聯交所及本公司各自之網站上載其章程細則。於截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司之章程文件並無修訂。

股息政策

董事會採納的政策為，在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股東價值。

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮下列有關本集團的因素包括營運、盈利、財務狀況、現金需求及可動用儲備、資金開支、未來發展需求、業務狀況及策略、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。

股東權利

根據香港公司條例（第622章），持有至少本公司實繳股本5%的股東（「5%股東」），可要求召開股東特別大會，其申請書須列明舉行大會的目的，並經該等股東簽署後投遞至本公司註冊辦事處（香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座407-410室，註明：公司秘書）。任何5%股東可要求傳閱其將會提呈股東大會的決議案，以及有關該等決議案的聲明。該等特別文件應投遞至上述地址的本公司註冊辦事處。

與股東溝通

本公司已採納一套可及時向股東清晰披露有關資料之政策。本公司之股東大會為股東與董事提供溝通平台。董事及外聘核數師將出席股東週年大會。董事將於會上解答股東有關本集團業績之提問。

股東大會之議程由董事會不時檢討，以確保本公司奉行最佳之企業管治常規。股東大會通告連同載有各項提呈之決議案(包括根據企業管治守則規定要求進行投票表決之程序)、投票程序及其他相關資料詳情之通函，於股東大會指定舉行日期前，按上市規則及本公司之章程細則規定之充足通知期限，派送予所有股東。於股東大會開始時，大會主席會向股東解釋就於有需要時要求及進行投票表決之程序，而所有票數均會由本公司委任之監票員適當點算及記錄在案。股東大會之投票結果於股東大會同日在本公司網站及聯交所網站公佈。

本公司網站(www.seapnf.com.hk)亦載有「刊發文件」一節，以便股東能適時存取本公司之財務報告、公告及通函。

董事會已審閱股東通訊政策的執行情況，並確信董事會可通過有效渠道了解股東的觀點和意見。

董事會報告書

董事會將截至二零二六年三月三十一日止年度之董事會報告書及已審核之綜合財務報告呈覽。

主要業務及區域性營運分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。附屬公司之主要業務則載列於綜合財務報告附註48。

本集團本年度的業績表現按經營分部的詳細分析載列於綜合財務報告附註5。

業績及分派

本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之業績載列於本年報第82至188頁的綜合財務報告內。

董事會建議向於二零二六年八月二十八日名列本公司股東登記冊之所有股東派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二五年：每股普通股3港仙)。

捐款

本集團於年內的慈善及其他捐款金額為102,200港元(二零二五年：零港元)。

物業、機器及設備

物業、機器及設備之變動詳情載於財務報告附註16。

業務回顧及表現

本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度之業務回顧及對本集團未來業務發展、面對主要之風險及不確定因素之討論載於本年報第6至12頁之「管理層討論與分析」。

本集團金融風險管理載於綜合財務報表附註46。

採用財務關鍵表現指標作出之本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度內之表現分析載於第6至12頁之「管理層論述與分析」以及第192頁之「五年財務摘要」。

有關對本集團營運有重大影響之本集團環境政策、遵守相關法律法規以及與其主要持分者(包括僱員、客戶及供應商)關係的討論載於本年報第40至74頁之「環境、社會及管治報告」。

已發行股份及股本

於截至二零二六年三月三十一日止年度發行之股本載列於綜合財務報告附註38。

物業

主要持有作投資、發展中及持有作自用物業詳情載列於本年報第189頁至191頁。

僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團旗下員工為254人(二零二五年：246人)，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定。

可供分派儲備

按照新香港《公司條例》(第622章)第6部分計算，本公司於二零二六年三月三十一日之可供派儲備為308,985,311港元(二零二五年：322,768,388港元)。

銀行貸款

於二零二六年及二零二五年三月三十一日之銀行貸款之詳情列載於綜合財務報告附註32。

本公司及其附屬公司已發行之債務證券、可換股證券或購股權之詳情

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無發行任何債務證券、可換股證券或購股權。

董事會報告書

主要客戶及供應商

本年度內本集團之主要供應商及客戶佔本集團購買及銷售之百分比如下：

本集團最大供應商佔本集團購買百分比	33%
本集團五大供應商佔本集團購買百分比	88%
本集團最大客戶佔本集團銷售百分比	19%
本集團五大客戶佔本集團銷售百分比	44%

本公司的各董事或彼等的有關連人士，或(就各董事所悉)擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，皆並無持有上述供應商及客戶股本的任何權益。

本集團相信與客戶及供應商關係良好是本集團成功之匙。為了改善本集團整體表現，本集團透過條例及政策緊密地監管其客戶及供應商。

董事

本年內及截至本報告日期，本公司之董事為：

執行董事

蔡乃端先生(主席)
蔡基鴻先生(董事總經理)
陳鑫淼先生

非執行董事

陳文漢先生
蔡奕忠先生(於二零二五年八月二十二日卸任)
蔡漢榮先生
蔡穎雯女士
蔡雪莉女士(於二零二五年八月二十二日獲委任)

獨立非執行董事

陳兆庭先生
徐家華先生
陸紹傳博士
甘卓榮先生

依據本公司章程細則第103(A)條，蔡基鴻先生、陳文漢先生、陳兆庭先生及陸紹傳博士，將於即將舉行之股東週年大會上輪值卸任董事之職，並合符資格，願意在股東週年大會上膺選連任。

本公司並無與任何於二零二六年股東週年大會上膺選連任之董事簽訂不可在一年內本公司或其任何附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

董事及高級管理層之個人簡歷

董事及高級管理層之個人簡歷載列於本年報第3頁至第5頁。

董事於股本中之權益

於二零二六年三月三十一日，本公司之各董事擁有本公司、其附屬公司與聯營公司的股本實益權益(全部皆為好倉)如下：

	持有股份數目				估已發行 股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
(a) 本公司					
(普通股)					
蔡乃端	8,333,296	—	97,669,758 (附註1)	—	47.02
蔡基鴻	6,954,391	—	—	—	3.09
陳鑫森	—	1,000,000	—	—	0.44
蔡漢榮	5,120,490	—	—	—	2.27
蔡穎雯	1,040,000	—	—	—	0.46
蔡雪莉	1,000,000	—	—	—	0.44
(b) 南星塑膠廠有限公司					
(普通股)					
蔡乃端	—	—	6,965	—	4.64

董事會報告書

	持有股份數目				佔已發行
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	股本百分比
(c) Titan Dragon Properties Corporation					
(股本每股1,000.00披索)					
蔡乃端	12,799	—	4,000	—	10.50
蔡基鴻	3,200	—	—	—	2.00
蔡雪莉	—	—	—	1	0.00
(d) Hang Sheng Development Corp.					
(股本每股100.00披索)					
蔡乃端	19,200	—	6,000	—	21.00
蔡基鴻	4,800	—	—	—	4.00
蔡雪莉	1,200	—	—	—	1.00
(e) Embassy Hills Properties Inc.					
(股本每股100.00披索)					
蔡乃端	—	—	—	1 (附註2)	0.00
蔡雪莉	—	—	—	1 (附註2)	0.00

附註：

1. 上述列於蔡乃端先生名下為「公司權益」之股份，乃彼有權於其股東大會上行使(或根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部被當作為有權行使)或於該公司的股東大會上控制行使三分之一或以上投票權所持有之權益。
2. 股份作為受託人持有。

除上文披露者外，根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (a) 本公司的任何董事或行政總裁於二零二六年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指之相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉及淡倉權益；及
- (b) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等之任何配偶或未滿十八歲之子女皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊所載，於二零二六年三月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱(本公司董事不計在內)，以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

	持有 普通股股數	佔已發行 股份百分比
晉運國際有限公司(「晉運」)(附註1)	59,435,758	26.37
信龍投資有限公司(「信龍投資」)(附註1)	38,234,000	16.96
蔡乃競先生(附註2)	21,204,931	9.41
Julius Baer Trust Company (Singapore) Limited (「Julius Baer」)(附註2)	16,880,140	7.49
Loriking Limited(「Loriking」)(附註2)	16,880,140	7.49

附註：

1. 為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述晉運及信龍投資的權益完全重叠計算於前述之蔡乃端先生之股份權益內。
2. 為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述Julius Baer及Loriking的權益完全重叠計算於前述之蔡乃競先生之股份權益內。

上述全部權益皆為好倉，而於二零二六年三月三十一日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出確認其獨立身份之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立身份。

關連人士交易

本集團曾與根據適用會計政策被視為「關連人士」之人士進行若干交易。有關交易主要由本集團在日常業務過程中訂立，並按公平基準始行訂立，有關詳情載列於綜合財務報告附註43。

董事會報告書

董事於合約中之利益

於年內，本集團支付顧問費884,175港元(二零二五年：1,195,241港元)予信龍投資有限公司，本公司董事蔡乃端先生為該公司控股股東及董事。

於年內，蔡乃端先生將其操控的信龍置業有限公司所持有的一所物業租予本公司的一間附屬公司，南星貨倉有限公司，雙方按公平基準簽訂了一份租約。本年度本集團已支付租金總額為1,418,250港元(二零二五年：1,431,000港元)。

上述交易屬於上市規則第14A.33條內的持續關連交易，並豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

除與本集團之合約及上述交易外，本公司於本年度結算日或於本年度內任何時間，並無訂立本公司董事直接或間接佔有重大利益的其他重要交易、安排及合約。

董事及管理層之酬金

本集團之董事酬金及首五位酬金最高人士之詳情載於財務報告附註14及15。

董事於競爭業務之權益

於二零二六年三月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人士於被認為根據上市規則須予披露與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

管理合約

於年內，並無有關管理公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

董事購買股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於年內並無參與任何安排，致令本公司董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

獲准許的彌償條文

根據章程細則及在公司條例之規限下，對於在履行其職務責任或其他與之相關的責任過程中或與之相關而可能蒙受或產生的所有損失及責任，本公司所有董事或其他高級人員均應以本公司資產獲得彌償，惟章程細則僅在其條文不被公司條例定為無效之情況下方屬有效。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

購買、出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所悉的範圍內，本公司於截至二零二六年三月三十一日止年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

核數師

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會結束時任滿告退，並合資格接受續聘。一項決議案將於應屆股東週年大會上提呈，尋求股東批准續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

董事會報告書

根據上市規則13.21條作之出披露

於二零二五年八月二十日，華國酒店置業有限公司(本公司之一間附屬公司)作為借款人(「借款人」)及本公司，連同華國酒店管理有限公司及南星塑膠廠有限公司(均為本公司附屬公司)作為擔保人與一間銀行(「貸款人」)訂立一份信貸合同(「信貸合同」)，據此，貸款人已向借款人授出一筆最高本金總額為285,000,000港元的定期信貸(「信貸」)。該信貸將用於為借款人的現有債務再融資，並為位於香港九龍尖沙咀金馬倫道7號華國酒店的上層建築工程的未付建設成本和專業費用提供資金。

根據信貸合同，借款人已承諾確保本公司董事會主席兼控股股東蔡乃端先生為本公司最大單一股東，否則信貸會被取消，且在信貸合同項下借款人對貸款人的所有欠款(包括本金、應計利息及所有其他應計款項)立即到期及應付。

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事會根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

代表董事會

主席

蔡乃端

香港，二零二六年六月二十九日

範疇及報告期

此為華信地產財務有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，合稱「本集團」)編製的第十份環境、社會及管治報告(「本報告」)，強調其環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現，並參考香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C2所述環境、社會及管治指引作出披露。

報告範圍

本集團主要從事物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料、經紀及證券保證金融資。

除另有指明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日(「報告期」)位於中華人民共和國(「中國」)東莞及香港的如下四個經營地點在兩個主題領域(即環境及社會方面)的整體表現。

- 在中國內地以「南星」品牌名稱進行的生產經營(下文稱為「南星」)；
- 自二零二五年七月二十八日起在香港以「華國酒店」名稱進行的酒店經營(下文稱為「華國酒店」)；
- 在香港經營共享工作空間(下文稱為「恒港中心」)；及
- 在香港的總部(下文稱為「總部」)。

南星位於中國東莞；華國酒店位於香港尖沙咀；以及物業及金融服務，及其他日常業務營運在恒港中心及總部進行，兩者均位於香港尖沙咀。

環境、社會及管治報告

持份者參與及重要性

為識別最重要環境及社會問題，主要持份者已參與及幫助本集團達成其潛在增長及為未來挑戰作準備。

根據我們的評估，持份者提出的主要重大問題全部專注於環境及社會方面。持份者視如下主題最為重要：

- 廢氣排放
- 包裝材料
- 能源使用和效率
- 廢物管理
- 發展及培訓
- 勞工準則
- 客戶私隱及客戶服務
- 反貪污

持份者反饋

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方法及表現進行反饋。請電郵至 general@seapnf.com.hk 提供閣下的建議或與我們分享閣下的意見。

本集團可持續發展使命及願景

本集團的一項重要使命為致力奉行環境保護及社會福利。本集團採用清潔生產原則及整合產品質量、環境保護及勞工管理，旨在達到最佳平衡以為持份者帶來最大利潤、責任及滿意度。

本集團繼續引入最先進的污染控制設備已減少能量及其他資源的使用。本集團亦於內部僱員及供應商中實施環保的政策性推廣。本集團已加強若干環保政策，包括環境健康安全政策及減少碳排放計劃，以進一步為環境健康安全管理及減排常規制訂準則。

董事會關於環境、社會及管治的聲明

董事會全面負責環境、社會及管治策略及報告。由本集團主要管理人員組成的環境、社會及管治工作組負責識別重大環境、社會及管治問題，定期收集相關環境、社會及管治數據，確保建立適當的環境、社會及管治風險管理及內部控制體系。環境、社會及管治工作組也負責根據董事會制定的環境、社會及管治策略制定相關的環境、社會及管治政策和程序。董事會定期安排會議以評估現行政策及程序的有效性，並制定適當的解決方案以改善整體環境、社會及管治表現。

報告原則

在編製本環境、社會及管治報告期間，本集團應用了附錄C2的報告原則如下：

報告原則	應用
重要性	於報告期內，進行了重要性評估，以識別本集團長期可持續發展的關鍵方面。請參閱「持份者參與及重要性」了解更多詳情。
量化	本環境、社會及管治報告披露了用於報告排放／能源消耗（如適用）的標準、方法、假設及／或計算工具，以及使用的轉換因數來源。
平衡	本環境、社會及管治報告的表現資料以公正方式提供，避免可能對持份者決策或判斷造成不適當影響的選擇、遺漏或呈述。
一致性	所使用的關鍵績效指標、方法和其他相關因素與上年相比基本沒有變化。對於披露範圍和計算方法的變化，提供了適當的披露和解釋。

環境、社會及管治報告

A. 環境

本集團的營運對環境的主要影響產生自南星，於生產塑料包裝材料過程中，廢氣在排放至大氣中之前已經過妥善排放及過濾，令現場產生的有害廢棄物減至最低。

本集團於報告期內產生的直接及間接環境影響主要包括如下活動：(1)消耗汽油及柴油(供本集團自有車輛使用)及煤氣；(2)消耗已購電力及煤氣；及(3)處理食水及污水。彼等的相應排放量在第A1節計算及呈列。

本集團明白到環境保護的重要性。南星在針對印刷車間產生的VOCs安裝了活性炭吸附及催化燃燒裝置(RCO)；RCO系統利用活性炭通過與氣流接觸吸附污染物，從而去除污染物。後續氧氣(O_2)與出口的VOCs (CXHY)在RCO系統內發生反應。透過RCO系統的熱量回收，可節省大量能源，因為熱交換器透過吸收燃燒過程中釋放的熱量使進氣口溫度上升至反應溫度。倘未能達到反應溫度，則通過自動控制系統(可編程序邏輯控制器(PLC)系統)提供額外熱量使反應進行完全燃燒，實現廢氣的去除率超過97%。

另外，南星亦安裝了一個由專業的能量審計公司提供的實時能量管理系統，實時能量管理系統系統能具體測量能源消耗、監管及分析節能機會，以及防止浪費能源。我們在南星的門口安裝能源可視化LCD平板，全體僱員均能看到，可望藉此進行能源教育及推廣環境友好型行為舉措。

於報告期內，並未發現違反對本集團有重大影響的有關氣體及溫室氣體(溫室氣體)排放、向水體及土地排放以及產生有害及無害廢棄物的相關法律法規。

A1. 排放物

A1.1 氣體排放物

南星的印刷車間產生的VOCs為主要直接現場氣體排放物。來自南星的吹膜車間產生的非甲烷碳氫化合物及餐廳的烹飪煙氣為其他類型氣體排放物。所有現場氣體排放物均予以監測並符合國家標準－大氣污染物綜合排放標準(GB16297-1996)及當地標準－大氣污染物排放限制(DB44/27-2001)。

直接氣體排放物(包括溫室氣體及非溫室氣體)產生自本集團自有車輛消耗的汽油及柴油及華國酒店消耗的已購煤氣。間接溫室氣體是由於本集團活動造成但由另一實體擁有或控制，亦產生自消耗的已購電力及煤氣，及處理食水及污水。

由於華國酒店、恒港中心及總部並未產生大量氣體排放物，因此本報告並未提及此數據。

車輛運營及排放物

汽油客車及柴油卡車用於日常業務經營。彼等燃燒產生的各種氣體排放物包括氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)及呼吸懸浮顆粒(PM)。

非溫室氣體排放物	移動燃料來源	二零二六年 (千克)	二零二五年 (千克)
NO_x	汽油及柴油	702.22	704.63
SO_x	汽油及柴油	1.1	1.29
PM	汽油及柴油	52.08	51.73

附註：除另有所指外，本報告中計算環境指數的排放物因素乃參考主板上市規則附錄C2及香港交易及結算所有限公司所載彼等的參考文件。

煤氣消耗及排放物

於報告期內，華國酒店使用由香港中華煤氣有限公司供應的煤氣，煤氣年消耗量為17,998兆焦耳。消耗煤氣產生的 SO_x 及 NO_x 分別為0.0004千克及0.07千克。

環境、社會及管治報告

A1.2 有害廢棄物

南星產生的有害廢棄物包括廢油及墨水瓶及天拿水瓶，該等廢棄物均由供應商收集，並無記錄廢棄物量。其他有害廢棄物材料包括含有廢墨的廢布，已按照當地標準進行處理及均受到當地環保機構的監管。為進一步避免監管及經營風險，本集團已與專門廢棄物收集商訂立新合約，並如合約所載用桶裝運輸及用焚燒方法處理並遵守合約當中所載如下廢棄物類別及處理辦法。

國家危險廢物名錄 的有害廢棄物類別	有害 廢棄物名稱	二零二六年 (噸)	二零二五年 (噸)
HW12	廢墨	0.27	0.37
HW49	廢活性炭	2.68	6.52
HW49	廢棄含墨布料	0.47	0.55

就華國酒店、恒港中心及總部而言，彼等的業務經營並不涉及產生重大有害廢棄物，因此，並無於本報告中呈列該等數據。

A1.3 無害廢棄物

南星產生的主要無害廢棄物主要包括廢棄辦公用紙、廢棄包裝材料、其他非辦公用紙產品及生產中的廢料。廢料在南星重用／再造以減少現場廢棄物產生以及符合經濟效益。

位於香港的經營場所產生的無害廢棄物主要包括廢棄辦公用紙、廢棄包裝材料及其他非辦公用紙產品例如報紙及硬紙板。

無害廢棄物	二零二六年 (噸)	二零二五年 (噸)
辦公用紙	0.15	0.73
廢棄包裝材料	1.7	2.3
其他非辦公用紙產品	5.9	5.2

A1.4 排放物的目標及舉措

南星安裝的空氣污染控制系統會更有效控制於吹膜及印刷過程中產生的VOCs及其他廢棄氣體排放物，印刷車間的廢氣可集中收集及排放。於恒港中心及總部並無涉及任何重大直接排放物，故並無呈列排放物減少的相關資料。

為配合實現碳中和的國家目標，本集團以二零二四／二五財政年度為基準年，以三年目標逐步將南星業務營運的碳排放量減少至少3%。於年內，碳排放量有所下降並將持續減少碳排放量以達致三年目標。為有效減少排放，本集團致力於通過以下主要途徑監測及控制運輸用車輛的直接排放：

- 通過適當的物流計劃、安排運輸時間、最大化裝載率及運輸效率來避免不必要的運輸。
- 通過保持良好的駕駛習慣降低油耗，包括停車時熄匙，不急於剎車及加速。
- 通過確保所有車輛處於良好狀態來提高能源效率。

A1.5 減少廢棄物目標及舉措

南星已制定廢棄物管理指引以監管廢棄物管理。該指引令本集團得以減少廢棄物、節省資源以及帶來經濟利益。例如：

- 本集團重用來料木托盤而無須作出任何新購買；
- 現場產生的工業廢棄物因在生產過程中重用生產廢料而大量減少；
- 向生產人員提供妥善的培訓及日常監督以減少廢料的產生；

環境、社會及管治報告

- 來料廢棄包裝材料(例如廢紙、木托盤)進行內部維護、保養及盡可能重用，或由合資格公司進一步收集；
- 提供廢棄物分類箱以控制有害及無害廢棄物的分類，及增加可回收廢棄物的回收率；及
- 由指定部門收集及處理廢紙(如壓製)以供下游回收。

於恒港中心及總部，我們鼓勵僱員採納支持環保的行為舉措，例如雙面打印紙張。

為更好地管理廢棄物排放對環境的影響，本集團以二零二五／二六財政年度為基準年，以三年目標逐步將危險廢物和非危險廢物減少至少3%。本集團將繼續尋找更多途徑改進以達到三年目標。本集團將繼續識別可更好地管理及改善廢棄物管理系統，以進一步減少廢棄物的產生及對堆填區的負擔。

A2. 資源使用

A2.1 能耗

本集團的總耗電量於報告期內為9,557,560千瓦時(二零二五年：9,996,716千瓦時)。由於不同的經營性質，就每處場所單獨計算強度。

直接能源(電力)	二零二六年		二零二五年	
	消耗 (千瓦時)	密度 (千瓦時／ 平方米)	消耗 (千瓦時)	密度 (千瓦時／ 平方米)
南星	8,486,500	1,697	9,781,540	1,956
華國酒店	852,449	388	—	—
恒港中心	103,366	114	101,880	112
總部	115,245	172	113,296	169
總計	9,557,560		9,996,716	

汽油、柴油及煤氣的消耗已轉換為間接消耗。

間接能源來源	二零二六年		二零二五年	
	直接消耗	間接消耗 (千瓦時)	直接消耗	間接消耗 (千瓦時)
汽油(公升)	461	4,202	1,687	15,377
柴油(公升)	67,992	685,354	78,473	791,001
煤氣(兆焦耳)	17,998	4,999	—	—
總計		694,555		806,378

附註：轉換因素乃參考國際能源署能源統計數據手冊及二零零六年IPCC國家溫室氣體排放清單指南作出。

A2.2 水耗

本集團的業務活動並無消耗大量用水。於報告期內，本集團總耗水量為29,990立方米(二零二五年：31,304立方米)。由於南星的生產過程並不涉及消耗水，水被用作商業及住宅用途。總部水費由樓宇管理處支付，因此，並無呈列有關消耗數據的資料。

場所	二零二六年		二零二五年	
	水耗 (立方米)	密度 (立方米／ 平方米)	水耗 (立方米)	密度 (立方米／ 平方米)
南星	26,106	5.22	31,202	6.24
華國酒店	3,777	1.72	—	—
恒港中心	107	0.12	102	0.11
總計	29,990		31,304	

環境、社會及管治報告

A2.3 能源使用效益計劃的目標及舉措

南星為主要的能源使用者及本集團已制定能源管理程序及指引以規管相關活動。具體而言，已實施如下節能措施及取得如下成就：

- 本集團已更換大部份的照明系統為節能LED照明系統；最終目標為更換所有的舊照明系統；
- 啟動並初步完成了清潔生產審核，按清潔生產審核方案開展了相關的節能、減排措施，使單位產品總VOCs排放量、單位產品綜合能耗得到較大程度降低；及
- 舊電被節能電機取代，並減少能源消耗。

在華國酒店，已實施如下節能及效率計劃：

- 在公共區域使用節能LED照明系統；
- 酒店房間衣櫃中使用動作感應燈具；
- 公共區域預設室內溫度為攝氏25度；及
- 酒店房間內放置標誌，鼓勵顧客重複使用床單及毛巾。

電力是辦公場所排放物的最重要來源，因此，我們提醒僱員於下班前關閉燈具、空調、電腦、顯視器及設備。

本集團通過制定能源利用制度，落實節能減排措施，不斷提高能源利用效率。以二零二四／二五財政年度為基準年，本集團旨在通過鼓勵員工注意保護棲息地並定期監測能源消耗，將南星的能源消耗逐步減少至少3%作為三年目標。於年內，能源消耗有所下降並將持續減少能源消耗以達致三年目標。

A2.4 用水效益計劃的目標及舉措

本集團的業務營運並不涉及任何大量用水及於報告期內並無呈報有關水源的問題。華國酒店已安裝兩段式廁所。南星、恒港中心及總部的用水主要用於生活用途，因此本報告沒有提供有關用水效率措施的資料。

A2.5 包裝材料計劃的目標及舉措

南星消耗的包裝材料主要來自從外部供應商購買的紙箱及膠紙。本集團制定以二零二五／二六財政年度為基準年，以三年目標逐步減少至少3%。本集團的目標是探索未來提高包裝材料可回收性的可能性。於報告期內若干廢棄紙箱及若干包裝紙已由合資格回收商收集。

香港的業務經營並不涉及大量包裝材料。

A3. 環境及天然資源

就生產工序而言，南星已制定化學品控制程序以管理化學品(主要包括漆稀釋劑、溶性油墨及水性油墨)的使用。所有化學品儲存在專門的倉庫，僅可由負責管理化學品的指定人員取用。生產部僅可要求獲取供每日消耗的若干分量化學品，且不得超過預設份額，以確保不會於生產車間儲存過量化學品。

除化學品使用外，對環境的主要影響為廢氣造成的空氣污染，藉助安裝的新處理設施，預期空氣污染物將得到進一步控制及減少。消耗電力造成的間接影響已被確定為環境影響的另一主要來源。本集團積極規劃申請清潔生產證書，同時加強環保及降低能耗。

本集團水耗及廢水排放已得到妥善管理，以盡量減少對區域水體的影響。生活污水在經過現場化糞池處理後排放至市政污水管道。

本集團的生產不會對周邊聲環境造成重大影響。各種機器及冷卻塔產生的噪音均符合規定。

本集團將密切關注相關法律法規的任何最新發展。

於報告期內，香港的業務經營之環境影響並不重大。

環境、社會及管治報告

B. 社會

I. 僱傭及勞工常規

B1. 僱傭

若干內部程序(包括社會責任管理方針與政策、僱用管理程序、工時與薪資福利控制程序、人力資源管理程序)繼續用作管理僱傭及相關勞工常規的指引及工作程序。於報告期內，本集團業務營運的僱傭政策並無重大變動。

於報告期內，概無發現任何未遵守對本集團產生重大影響而涉及薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的相關法律及法規的情況。

僱員的權利及福利乃根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國工資支付條例》及《香港僱傭條例》而制定及執行，包括公眾假期、有薪年假、病假及產假。本集團為僱員提供醫療保險、社會保險及中國的住房公積金及香港的強制性公積金。本集團亦為南星僱員提供免費住宿及優惠膳食計劃。

所有僱員在工作晉升、考評、培訓、發展等方面均獲平等機會。僱員不會因為其性別、國籍、種族背景、宗教信仰、政治背景、年齡、婚姻狀況及身體殘疾而受到歧視或被剝奪機會。

截至二零二六年三月三十一日，本集團合共有254名(二零二五年：246名)僱員。

	二零二六年	二零二五年
員工總數	254	246
按僱員種類劃分		
全職	252	245
兼職	2	1
按僱員類別劃分		
高級管理層	6	10
中級管理層	51	48
前線及其他員工	197	188
按僱員年齡劃分		
18至25歲	9	2
26至35歲	14	14
36至45歲	55	63
46至55歲	89	85
56歲或以上	87	82
按性別劃分		
男性	151	151
女性	103	95
按地區劃分		
中國內地	195	199
香港	59	47

於報告期內，整體員工流失率約為19%(二零二五年：6%)，所有流失員工為全職僱員。從本集團離職的合共49名(二零二五年：14名)僱員中，15名(二零二五年：10名)為南星前線員工，29名(二零二五年：無)為大部份華國酒店前線員工，高流失率於中國內地製造業及於香港酒店行業中屬普遍現象。

環境、社會及管治報告

	二零二六年	二零二五年
員工流失	49	14
流失率	19%	6%
按僱員類別劃分		
高級管理層	1	1
中級管理層	4	—
前線及其他員工	44	13
按僱員年齡劃分		
18至25歲	3	4
26至35歲	8	—
36至45歲	9	1
46至55歲	15	6
56歲或以上	14	3
按性別劃分		
男性	31	9
女性	18	5
按地區劃分		
中國內地	15	10
香港	34	4

附註：員工流失率是用年內離職員工人數除以年末員工總數計算得出。

B2. 健康與安全

本集團已制定安全指引，為僱員提供安全的工作場所並確保遵守中國內地及香港的相關法律法規。本集團已制定環境健康安全政策及環境健康安全管理程序，以管理僱員環境健康及安全。本集團特別實施下列計劃，確保僱員擁有健康及安全的工作環境，並盡力降低工作相關事故的潛在風險及傷害：

- 聘用外部測試公司測試車間，確保室內大氣污染物均處於許可級別；

環境、社會及管治報告

- 使用公司自有的噪音計、揮發性有機化合物傳感器及濕度計進行內部檢查；
- 每年為接觸化學品及／或於高度噪音的工作場所工作的僱員提供職業病檢查；
- 為工場僱員提供個人保護設備，如頭盔、口罩、手套及耳塞；及
- 於車間安裝新廢氣系統及處理設施，以加強通風。

本集團嚴格遵守相關法律法規，如《中華人民共和國職業病防治法》及《安全生產法》。於報告期內，概無發生未遵守對本集團產生重大影響而涉及職業健康及安全的相關法律及法規。

南星接報的工作有關的輕傷事故。本集團將繼續評估導致過往工傷的潛在原因，以確定相應措施改善安全工作環境。

	二零二六年	二零二五年	二零二四年
因工死亡	—	—	—
工傷個案(多於3日)	3	3	2
工傷個案(少於或等於3日)	2	1	—
因工傷損失總工作日數	140	158	37

B3. 發展及培訓

人力資源管理程序繼續用於管理僱員發展及培訓、指導定向培訓、在職培訓活動以及培訓成效計量。培訓需求乃於每年年末根據僱員績效及反饋、外部環境變動及生產及發展趨勢預測而釐定。

向僱員提供的一般培訓課程包括人力資源部組織的課程，如入職、質量、操作技能及管理系統培訓。培訓成效乃透過書面考試、面談及實地操作評估而計量。此外，本公司向管理人員提供外部培訓，如管理及領導技巧培訓。

於報告期內，本集團共有239名(二零二五年：230名)員工接受了1,046(二零二五年：1,192)小時的培訓。

	二零二六年		二零二五年	
	受訓員工 百分比	平均培訓 小時	受訓員工 百分比	平均培訓 小時
按性別				
男性	100	4.37	97	5.31
女性	83	4.39	88	4.95
按員工類別				
高級管理層	83	15	50	17.50
中級管理層	65	5.52	73	6.19
前線及其他員工	100	3.93	100	4.67

附註：

1. 受訓員工百分比以受訓員工人數除以報告期末員工人數計算。
2. 每位員工的平均培訓小時是用總培訓小時除以年內培訓的員工人數計算得出。

B4. 勞工準則

本集團嚴格遵從《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《未成年人保護法》及《香港僱傭條例》管理勞工常規。對內方面，我們繼續按照僱用管理程序指導招聘政策，杜絕招聘童工或強迫勞工。

本公司對新僱員進行背景審查及全體僱員須出示彼等之身份證正本，以證明其合法身份。倘發現任何童工或強迫勞工，勞動合約即時終止，且本集團將向有關當局報告。本集團亦會調查不當事件的起因，並對違規者進行紀律處分。於報告期內，並無發現有違反相關法律及法規規定的有關勞工標準的情況，本集團業務營運中並無童工或強迫勞工。

II. 營運慣例

B5. 供應鏈管理

本集團就委聘有關業務營運的供應商及承包商設有標準程序。所有新供應商都需要進行供應商審查程序，包括但不限於背景調查及市場聲譽。本集團秉持誠信和專業標準的企業文化，嚴格遵守這些流程。

就南星生產而言，主要供應商經審慎審查及篩選，以確保彼等之質量、價格及產能符合本集團預期及標準。

華國酒店設有優先供應商名單，並對彼等進行年末評估，以確保持續提供高標準的產品及／或服務。

本集團每年對供應商在產品安全性、有效性、質量和可追溯性方面的表現進行評估。評估過程需要有合格的測試報告，報告的真實性將由採購部門進行鑑定。識別出的不良表現將被要求採取糾正措施。三次未改善的供應商將被剔除清單。本集團鼓勵供應商保持高標準的商業道德和操守，以及令人滿意的環境及社會表現。本集團在採購過程中注意到該等細節，並將終止與過往有重大環境或社會問題不良記錄的供應商的業務關係，例如過度污染、環境排放、剝削工人及安全事故。

本集團與所有供應商保持穩定的業務關係。截至二零二六年三月三十一日，本集團共有供應商105(二零二五年：40)家。為避免過度依賴單一供應商，我們為每種採購的材料配備兩到三個固定供應商，以確保供應連續性。

	二零二六年	二零二五年
按地區		
中國內地	32	35
香港	71	3
其他	2	2

B6. 產品責任

產品標籤、健康及安全以及廣告

本集團確保任何標籤資料及營銷材料不包含任何誤導性內容。本集團已遵守特定標準，如GB 21660 (2008)：塑膠購物袋的環保、安全和標識通用技術要求。

本集團在指導市場推廣、廣告及貿易活動方面嚴格遵守適用法律及法規，如《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國海關法》、《中華人民共和國對外貿易法》。

就南星生產特定用於食品業的包裝材料而言，本集團應用國內同業及公司特定標準以確保客戶的健康及安全，包括GB 4806.6-2016食品安全國家標準食品接觸用塑料樹脂。於報告期內，未發生因健康及安全原因被召回的銷售或發貨產品。

華國酒店方面，全體員工已接受適用於其工作活動的適當衛生事項培訓，以保持工作場所的高衛生標準。

於報告期內，概無發現任何未遵守對本集團有重大影響的有關所提供產品的健康及安全、廣告、標籤及隱私的相關法律及法規的情況。

質量保證

本集團已制定客戶投訴處理程序，以處理所有客戶的投訴。我們設有不合格產品及潛在不安全產品控制程序以確保南星的包裝產品質量。程序監察從來料至生產流程及產品產出的質量管理。質檢人員會檢查退貨，將客戶投訴存檔，並就投訴追查問題的根源，再採取補救措施(如需要)，並實施預防措施以避免日後再出錯。本集團於產品質量保證及質量控制中應用多個國內同業及公司特定標準，包括：

- GB/T 2410-2008透明塑料透光率和霧度的測定
- GB 13022-91塑料－薄膜拉伸性能試驗方法
- GB 4806.6-2016食品安全國家標準食品接觸用塑料樹脂

在南星，我們努力為客戶提供最好的產品，並將及時處理所有查詢和投訴。我們會繼續監察及提供足夠的培訓予我們的員工，以保持我們產品的高標準。於報告期內並無收到重大投訴或因健康及安全原因召回的產品，其他五項產品收到的輕微投訴反饋量產中的缺陷已及時處理，並與客戶有效溝通，作更換或退款處理，同時加強質量控制以提高我們的產品質量。

華國酒店方面，本集團制定客戶服務政策，以確保向客戶提供優質服務。於報告期內，概無接獲重大投訴，其他輕微投訴已及時處理，並與客戶進行有效溝通避免任何誤會。

客戶資料保護

本集團明白保護客戶資料屬於私隱及機密的重要性。本集團禁止其他各方在未經客戶明確同意及默許的情況下使用客戶的任何個人資料進行直接營銷。個人信息的收集僅用於所指明的目的。

環境、社會及管治報告

本集團發佈政策及程序－資訊科技，以防止客戶敏感資料遭洩露及誤用或濫用。例如，本集團使用獨立的寬頻服務供酒店顧客及酒店內部使用，以確保酒店網絡安全。所有網絡伺服器安裝防毒軟件及防火牆且定期更新，以防止病毒攻擊及外部黑客入侵。

知識產權

本集團經常監察商標(如「南星」及「華國酒店」)及域名，亦於該等商標及域名屆滿時續期。為保護客戶的知識產權，本集團與客戶簽署保密協議(如適當)。於報告期內，概無確認未遵守對本集團有重大影響的有關知識產權的相關法律及法規。

B7. 反貪污

本集團致力於在不受不當影響的情況下管理所有業務，並將誠實、正直及公正視為其企業文化。本集團發佈防止賄賂及貪污政策，以提醒全體僱員，未經最高管理層事先特別批准，任何人不得為其個人利益及好處索取或收受來自任何客戶、顧客、經紀、賣家、供應商、經銷商或與本集團有業務關係的人士的金錢或其他形式的利益。

本集團嚴格監察及實施反貪污及反洗錢的相關政策及程序。本集團繼續採納反洗錢計劃的基本要素，包括：

- 制定成文內部政策、程序及控制；
- 對負責進行交易、發起或建立業務關係的僱員進行持續培訓；及
- 執行內部審核職能。

本集團繼續實行其舉報制度及程序，就有關本集團之所有層面及業務可提出對任何可能與本集團有關之不當事宜(如不當及不法行為)之關注。提出真實及適當指控的員工將得到公平對待，並受到保護，不會受到不公平解僱、傷害或不當紀律處分，即使提出的指控無法得到證實。管理層將徹底調查任何真正關注的事項，並採取相應的行動。本集團確保無人因拒絕接受賄賂或提供賄賂或其他貪污行為，或者因彼等報告有關潛在的賄賂或貪污行為的擔憂而受到任何懲罰待遇。董事會將監察上述執行情況，並定期安排有關反貪污及反賄賂的培訓。

本集團並無違反、參與違反任何有關貪污的法律。本集團並無牽涉或尋求參與洗錢。本集團並無援助、助長、協助或串通任何進行或合謀進行任何非法活動的人士。於報告期內，概無法律案件針對本集團或其僱員提起的腐敗行為；及概無發現未遵守對本集團有重大影響的有關貪污、賄賂、欺詐及洗錢的相關法律及法規的情況。

B8. 社區投資

作為一個負責任的企業公民在企業文化的指引下，我們關心社會的福祉和社區的發展。我們通過參與本地組織舉辦的各種社區活動，向社會展示了我們的熱情。集團對社區參與的方法包括以下內容：

- 通過可持續發展戰略履行企業社會責任，擴大在慈善工作領域的努力。
- 為當地人提供就業機會，促進社區經濟的發展。
- 鼓勵我們的員工參與志願服務及慈善活動。

未來，本集團將繼續積極參與社會公益活動，以更好地服務社區，並尋求機會參與各項社區活動。

環境、社會及管治報告

氣候相關披露

為符合《上市規則》下《環境、社會及管治報告指引》的最新修訂，本集團致力提升對氣候變化的準備程度及韌性。以下披露乃圍繞氣候相關財務披露工作小組（氣候相關財務披露工作小組）所建議的四大核心支柱：管治、策略、風險管理，以及指標和目標而建構。

管治

管治機構	職責描述
董事會	— 監督本集團整體氣候風險策略及落實情況 — 審閱並批准氣候相關披露 — 設定並監察本集團的氣候風險指標及目標 — 審閱氣候相關策略、政策及既定目標的進度
環境、社會及管治工作小組	— 落實本集團的氣候風險管理策略、政策及倡議 — 監察氣候相關事宜的監管要求最新發展 — 收集並管理本集團的氣候相關數據 — 就氣候風險目標設定提供建議，並識別改善空間

策略

在監督本集團的策略、重大交易決策、風險管理程序及相關政策時，董事會系統性地評估可能對本集團產生重大影響的氣候相關風險與機遇，以確保其融入本集團的戰略目標中。於報告期內，董事會與環境、社會及管治工作小組定期召開會議以商討及審閱本集團所面臨的氣候相關風險與機遇、評估氣候相關績效目標的推進進度，並審閱環境、社會及管治報告中的氣候相關披露。該項評估基於以下關鍵因素，評估了對本集團業務營運及價值鏈的潛在影響：(i)對財務表現影響的嚴重程度、(ii)發生的可能性，以及(iii)預期顯現的速度。根據影響程度，氣候相關風險已被排定優先次序，並相對於其他風險類型進行了評估。

為提升履職能力並保持適當的技能以監督旨在應對氣候相關風險與機遇的策略，本集團定期為董事會以及環境、社會及管治工作小組提供以環境、社會及管治為主題的能力建設培訓。這些培訓涵蓋了氣候趨勢、監管要求以及潛在財務與營運影響等核心議題。為促進將氣候因素納入不同業務部門的策略決策及規劃週期中，本集團已識別出若干可能影響其業務及營運的氣候相關風險，並將其劃分為短期、中期及長期。

風險	時間範圍	對業務模式之影響	對價值鏈之影響	應對
實體風險				
急性風險	短期	颱風和洪水等極端天氣事件可能導致設施受損及停工，從而增加未能達到合同里程碑及客戶緊急工作要求的風險。	原材料未能如期送達以供生產。 未能如期向客戶交付貨品。	已就生產流程及物流安排制定的緊急應變計劃。
慢性風險	長期	降雨量和氣溫等天氣模式的變化可能會影響冷卻和供水的公用事業成本。	能源消耗、維修和保養成本增加。	實施節能措施，並選用能源效益機械設備及酒店設施。
轉型風險				
政策及法律風險	中期	隨着針對氣候變化的法律法規日趨嚴格，本集團在碳排放、能源消耗等營運範疇將面臨更嚴謹的要求，從而導致營運及合規成本上升。	挑選供應商及機械設備時面臨的合規要求有所增加。	購置法律責任保險。 密切跟進監管申報責任、政策及法規的更新。

環境、社會及管治報告

風險	時間範圍	對業務模式之影響	對價值鏈之影響	應對
技術風險	中期	未能有效融合迅速發展的綠色科技及日益嚴格的環境標準，可能會削弱對產品和服務的需求。	增加環保材料和機械設備的採購成本。 增加研發成本以減少我們營運過程中對環境的排放影響。	透過挑選在環境創新方面處於領先地位的供應商，以持續改善我們產品和酒店設施的環境表現。
市場風險	中期	消費者對環境可持續物料的喜好出現重大且持續的轉變，正推動市場結構性轉型。若未能及時將可持續物料及功能融入我們的產品系列和服務中，可能會削弱競爭力並降低市場需求。	增加環保材料和機械設備的採購成本。	透過結構化的市場分析和反饋，密切監察不斷轉變的客戶喜好，以保持競爭優勢，以及透過持續提升我們產品及服務的環境屬性。

風險	時間範圍	對業務模式之影響	對價值鏈之影響	應對
聲譽風險	中期	本集團持份者對氣候表現的預期正迅速提升。監管機構正實施更嚴格的披露要求，投資者正將氣候風險納入資本配置決策，而消費者亦更青睞可持續發展的品牌。任何被認為未能達到該等標準的情況，或與氣候策略相關的負面宣傳，均可能對投資者情緒構成重大風險，並直接影響股價，進而削弱長遠的股東價值。	負面環境、社會及管治問題例如廢物管理不善、用水過度或建築工地勞工等問題會直接影響訪客的觀感，從而影響酒店入住率。 任何被視為破壞環境的採購決策都可能對品牌聲譽造成嚴重損害。	為投資者及監管機構提供清晰、一致且具可比性的氣候風險、排放和緩解策略數據。 挑選在氣候方面表現卓越並優先採用可持續物料和機械設備的供應商。

機遇	時間範圍	對業務模式之影響	對價值鏈之影響	應對
資源效率的機遇	長期	提高工作場所營運的能源效率帶來重大的雙重機遇，既可減少環境足跡，同時又能降低營運開支。	降低能耗能直接減少主要營運支出，進而改善利潤率。	將資源效率理念融入工作場所文化，並投資於節能開發，從而實現業務營運中資源效率與成本效益之最大化。

環境、社會及管治報告

為確保在整個業務發展過程中全面評估氣候相關風險與機遇，本集團考慮全球升溫路徑、政策發展及不同影響時限等關鍵變量。因此，從政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)第六次評估報告(「AR6」)及綠色金融網絡(「NGFS」)第五階段公開發佈情景假設與參數。該等情景與本集團的行業特徵及其戰略目標相符。透過評估低排放及高排放情景，本集團旨在更深入了解氣候變化的潛在影響，並增強長期戰略規劃的穩健性。本集團分析了氣候風險與機遇的當前影響，以及其在短期、中期及長期的預期影響(至二零三零年、二零四零年及二零五零年)。在情景分析中，本集團假設在其風險預期影響範圍內，其氣候相關政策及報告範圍將保持不變。

範圍

與報告範圍相同

所用情景

IPCC實體風險分析：

SSP 1-2.6：全球暖化達攝氏2度。各國政府在社會、經濟及清潔能源轉型方面符合歷史趨勢。嚴格政策加劇企業轉型風險，實質風險仍顯著存在。

SSP 5-8.5：全球暖化超過攝氏4度。政府氣候行動延遲、減排／適應措施停滯及政策不足，將加劇極端氣候衝擊，提升企業的即時與長期實質風險。

NGFS轉型風險分析

二零五零年淨零排放：提前實施嚴格氣候政策。透過降低能源需求與推動低碳技術，旨在將全球暖化幅度控制在遠低於攝氏1.5度，並於二零五零年前實現全球二氧化碳淨零排放。

現行政策：僅維持現行實施的氣候政策，導致溫室氣體排放持續增長。全球暖化預計將超過攝氏3度，引發嚴重實質風險。

風險管理

本集團已將氣候相關風險與機遇的識別、評估、優先排序及監察納入其整體風險管理架構，從而將氣候考量納入日常營運中，並能有效應對氣候相關挑戰。此項整合與本集團現有的風險管治架構相符，以及年內未對該流程進行重大變動。在整合風險管理方法下，氣候相關風險乃根據既定程序進行管理，以確保進行系統化識別、穩健評估、有效優先排序及持續監察。

識別

本集團進行氣候相關情景分析，以對所有營運地點的潛在氣候相關風險與機遇進行全面且客觀的評估，確保覆蓋價值鏈的所有關鍵階段。已識別的實體風險包括可能導致資產受損或營運中斷的洪水及極端天氣事件，而轉型風險則涵蓋政策、技術及市場挑戰。

評估

本集團進行全面評估，分析已識別的氣候相關風險和機會對其商業模式、價值鍊和財務表現的潛在影響，同時考慮影響的嚴重程度和發生的可能性。

優先排序

根據評估結果，氣候相關風險與機遇乃按其相對重要性及概率進行優先排序。此優先排序流程與本集團更廣泛的風險管理架構及戰略目標相契合，從而為知情決策提供支持。

監察

基於氣候科學、監管要求及市場預期的不斷發展，氣候相關風險受到持續監察。本集團定期更新其情景分析及風險管理措施，以維持韌性並確保符合國際標準，包括香港交易所氣候相關披露要求。關鍵評估結果定期向管理層匯報，以確保及時監督並作出適當應對。

環境、社會及管治報告

指標及目標

根據《守則》及國際氣候相關資訊揭露標準，本集團依據指標與目標架構下揭露其溫室氣體排放以及相關強度指標。下表概述了報告期和去年同期之第1類、第2類及第3類溫室氣體排放：

溫室氣體排放物		二零二六年 (CO ₂ eq. 噸)		二零二五年 (CO ₂ eq. 噸)	
			%		%
第1類					
直接溫室氣體排放	汽油及柴油 ¹	180.70	3.7	211.80	4.0
煤氣(固定源)		1.00			
第1類總計		181.70			
第2類					
間接溫室氣體排放	已購電力 ²	4,660.82	95.8	5,059.10	95.5
已購煤氣		0.21			
第2類總計		4,661.03			
第3類					
其他間接					
溫室氣體排放	食水及污水處理	23.55	0.5	24.41	0.5
第3類總計		23.55			
溫室氣體總計		4,866.28	100.0	5,295.31	100.0

附註：

- 除另有所指外，排放因子乃參考主板上市規則附錄C2及香港交易及結算所有限公司所載彼等的參考文件。
- 於報告期內，於東莞及香港的已購電力分別採用排放因素0.49及0.50千克CO₂eq./千瓦時(二零二五年：0.51及0.38千克CO₂eq./千瓦時)。
- 已購煤氣之第2類溫室氣體所採用的排放因子為0.55千克CO₂eq./單位。

於報告期內，本集團的運營排放4,866.28噸(二零二五年：5,295.31噸)二氧化碳當量(CO₂eq.)溫室氣體(主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮)。所呈報的溫室氣體包括如下活動及範圍：

- 直接(第1類)溫室氣體排放物來自消耗汽油、柴油及煤氣；
- 能源間接(第2類)溫室氣體排放來自已購電力及煤氣；及
- 其他間接(第3類)溫室氣體排放來自城市食水及污水處理。

於報告期內，其他間接溫室氣體排放，例如廢紙堆填、紙張回收減少溫室氣體及商務航空旅行所產生者，因彼等的估計影響並不重大而不予計入。

環境、社會及管治報告

內容索引

環境

章節參考

層面A1：排放物

一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 環境
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	• 排放物
關鍵績效指標A1.2	於二零二五年一月一日刪除	• 於二零二五年一月一日刪除
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 排放物
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 排放物
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 排放物
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 排放物

層面A2：資源使用

一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效率目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產產品佔量。	• 資源使用

環境

章節參考

層面A3：環境及天然資源

- | | | |
|------------|-----------------------------------|-----------|
| 一般披露 | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 | • 環境及天然資源 |
| 關鍵績效指標A3.1 | 描述業務活動對環境和天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。 | • 環境及天然資源 |

層面A4：氣候變化

- | | | |
|------|--------------|----------------|
| 一般披露 | 於二零二五年一月一日刪除 | • 於二零二五年一月一日刪除 |
|------|--------------|----------------|

社會

章節參考

層面B1：僱傭

- | | | |
|------------|--|------|
| 一般披露 | 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：
(a) 政策；及
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | • 僱傭 |
| 關鍵績效指標B1.1 | 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。 | • 僱傭 |
| 關鍵績效指標B1.2 | 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。 | • 僱傭 |

環境、社會及管治報告

社會

章節參考

層面B2：健康與安全

一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	• 健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	• 健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康和安全措施，以及相關執行及監察方法。	• 健康與安全

層面B3：發展及培訓

一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	• 發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(例如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	• 發展及培訓
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	• 發展及培訓

層面B4：勞工準則

一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 勞工準則
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	• 勞工準則
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	• 勞工準則

社會

章節參考

層面B5：供應鏈管理

一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險的政策。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	• 供應鏈管理

層面B6：產品責任

一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	• 產品責任

環境、社會及管治報告

社會

章節參考

層面B7：反貪污

一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 反貪污
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	• 反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述預防措施及舉報程序，以及相關執法及監察方法。	• 反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	• 反貪污

層面B8：社區投資

一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	• 社區投資
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	• 社區投資
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	• 社區投資

氣候相關披露要求

管治	描述：	• 氣候相關披露要求
	(a) 董事會對氣候相關風險與機遇的監督；以及	
	(b) 機遇；以及氣候管治如何融入本集團的整體管治與可持續發展架構。	
策略	有關的資料：	• 氣候相關披露要求
	(a) 在短期、中期及長期內識別出的氣候相關風險與機遇；	
	(b) 氣候相關風險與機遇對本集團業務模式、策略及財務規劃的影響；以及	
	(c) 為評估氣候變化在不同時間點及條件下的潛在影響而進行的情景分析。	
策略	描述：	• 氣候相關披露要求
	(a) 識別、評估及管理氣候相關風險的程序；以及	
	(b) 該等程序如何融入本集團的整體風險管理架構。	
有關指標與目標的	資料：	• 氣候相關披露要求
	(a) 用於評估氣候相關風險與機遇的指標(包括第1類、第2類及第3類溫室氣體排放、資源消耗量及密度比率)；以及	
	(b) 為管理氣候相關風險與機遇所設定的目標，以及針對該等目標的履約表現。	

獨立核數師報告



Grant Thornton
致同

致華信地產財務有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已完成審核列載於第82至188頁華信地產財務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報告，此綜合財務報告包括於二零二六年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表，以及綜合財務報告附註(包括重大會計政策信息)。

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映 貴集團於二零二六年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並按照公司條例妥為擬備。

意見之基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們於有關準則項下之責任於我們報告的核數師就審核綜合財務報告承擔之責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，已按照守則履行我們於道德方面的其他責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，就我們審核本期間的綜合財務報告而言屬最重要的事項。有關事項在我們的審核綜合財務報告中及達致意見時作為整體處理，我們不會對該等事項提供獨立意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.6、4.1及18

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

於二零二六年三月三十一日，貴集團擁有744,004,007港元之投資物業，並於截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認投資物業公平值變動產生之虧損45,713,311港元。估計貴集團投資物業的公平值需要管理層作出重大估計及判斷，並要考慮到這些物業的條件和位置以及最新的市場交易。貴集團已聘請獨立外部估值師（「估值師」）在報告期末對投資物業進行估值。

由於餘額對綜合財務報表整體的重要性，加上確定公平值時相關的管理層估計及判斷，我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項。

我們有關投資物業估值的審核程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 從估值師那裡了解估值方法，重大不可觀察的輸入以及對關鍵輸入和估值所用數據的重大判斷；
- 評估估值師所採用估值方法的合理性；
- 通過將估值師使用的重大不可觀察輸入數據與類似可比屬性的公開信息進行比較，評估其合理性；
- 通過將估值師使用物業的條件和位置以作出的調整因素，與其歷史調整因素、可比性和類似物業的其他市場因素進行比較，評估調整因素的合理性；及
- 在我們聘請的物業估值專家的協助下，與估值師討論估值並質疑估值中採用的關鍵估計。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

貿易應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計量

請參閱綜合財務報表附註2.9、4.1、25及46.5

關鍵審核事項

於二零二六年三月三十一日，貴集團的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備6,021,258港元)金額為49,821,740港元。貴集團採用預期信貸虧損模型確認貿易應收款項的預期信貸虧損撥備。在計算預期信貸虧損撥備時，損失率是根據違約概率和回收率估算的；以及在考慮了基礎抵押品(如有)之後對違約的風險敞口，並針對前瞻性信息進行了調整，這些信息無需花費過多的成本或精力即可獲得。為支持管理層對預期信貸虧損的釐定，貴集團已委聘獨立外部估值師(「估值師」)於報告期末對貿易應收款項的減值評估進行估值。

由於貿易應收款項在綜合財務報表中的重要性以及在評估貴集團的貿易應收款項的預期信貸虧損時採用了管理層判斷及估計，因此我們將貿易應收款項的預期信貸虧損計量確定為報告期末關鍵審計事項。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們有關貿易應收賬款之預期信貸虧損計量的審核程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 與管理層討論貴集團給予客戶信貸期的政策和程序；
- 抽樣檢查截至二零二六年三月三十一日的貿易應收款賬齡與基礎財務記錄的賬齡情況以及銀行收據的年末結算；
- 向管理層詢問截至二零二六年三月三十一日的每筆重大貿易應收款的狀況，並在管理層的解釋和支持證據的支持下進行核實，例如根據貿易記錄了解與客戶的持續業務關係，檢查歷史記錄和後續記錄與客戶的結算記錄和其他通信；及
- 評估預期信貸虧損設置方法的適當性，以樣本為基礎檢查關鍵數據輸入以評估其準確性和完整性，並挑戰用於確定預期信貸虧損的假設，包括歷史和前瞻性信息。

關鍵審核事項(續)

於主要聯營公司之權益

請參閱綜合財務報表附註2.3及19

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

貴集團持有 Titan Dragon Properties Corporation 及 Hang Sheng Development Corp. (「菲律賓聯營公司」) 的股權(附註19)，採用採用權益會計法核算。

這些聯營公司在菲律賓從事房地產投資。於二零二六年三月三十一日，貴集團所佔菲律賓聯營公司的淨資產為242,719,116港元。

以下金額為菲律賓聯營公司財務報表中的金額(即以100%計算)。

在我們審計綜合財務報表的過程中，與貴集團所佔菲律賓聯營公司的淨資產相關的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業之估值 – 菲律賓聯營公司的投資物業指位於菲律賓的土地(「土地」)。於二零二六年三月三十一日，菲律賓聯營公司的投資物業約為1,127,045,519港元。

由於該餘額對菲律賓聯營公司財務報表整體的重要性，以及當確定公平值時結合菲律賓聯營公司管理層相關的重大判斷和估計，我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項。

我們就菲律賓聯營公司投資物業估值的審核包括以下程序：

- 對土地進行實地考察，取得並檢查土地查冊證書中的詳細資訊；
- 取得律師關於土地所有權的法律意見以及評估其能力、客觀性和勝任能力；
- 評估由菲律賓聯營公司管理層聘請的獨立估值師(「估值師」)之能力、能力和客觀性；
- 從估值師評估方法、重大不可觀察輸入值以及對評估中使用的主要輸入數據和資料的批判性判斷獲得了解；
- 評估估值師所採用的評估方法之合理性；
- 透過將估值師使用的重大不可觀察輸入數據與近似而可比的財產之公開資訊進行比較，評估其合理性；及
- 在我們聘請的房地產估值專家的協助下與估值師討論估價並對估價中採用的主要估算提出質疑。

獨立核數師報告

其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括二零二六年報中的所有資料，惟不包括綜合財務報告及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報告作出的意見並無涵蓋其他資料，且我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報告的審核而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報告或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大差異，或存在重大錯誤陳述。根據我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們並無就此作出報告。

董事就綜合財務報告承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及公司條例擬備真實而中肯的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報告時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)及採用持續經營為會計基礎，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際的替代方案。

由審核委員會協助的董事負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任

我們的目標為對綜合財務報告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。根據公司條例第405條，我們僅向全體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任(續)

合理保證是高水平的保證，惟並不保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報告使用者依賴該等綜合財務報告作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

作為根據香港審核準則進行審核工作的一部分，我們運用專業判斷並在整個審核過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，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、虛假陳述或凌駕內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在相關情況下適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲得的審核憑證，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。倘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告中的相關披露。倘有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報告是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任(續)

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期間綜合財務報告的審核屬至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極罕見情況下，如果合理預期在我們的報告中披露某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中披露該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

香港，二零二六年六月二十九日

溫灝俊

執業證書編號：P08307

綜合損益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
收入	6	228,533,157	232,260,459
銷售及服務成本		<u>(163,872,294)</u>	<u>(160,538,684)</u>
毛利		64,660,863	71,721,775
其他收入及其他收益	7	17,107,468	11,927,771
投資物業公平值變動產生之虧損	18	(45,713,311)	(36,601,413)
通過損益反映公平值變動(「通過損益反映公平值變動」)的金融資產之(虧損)/溢利	10	(3,013,692)	6,479,501
銷售及分銷費用		(3,561,724)	(4,567,978)
行政費用		(48,094,062)	(48,868,708)
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之回撥/(撥備)	10	1,250,849	(2,054,628)
其他營運費用		(870,712)	(1,055,468)
財務成本	8	(19,950,415)	(18,770,984)
視作出售一間聯營公司權益之虧損	19	—	(15,661,473)
應佔聯營公司業績	19	(385,222)	15,975,753
除稅前虧損		(38,569,958)	(21,475,852)
所得稅費用	9	(3,778,699)	(4,345,315)
年度虧損	10	(42,348,657)	(25,821,167)
年度虧損應佔：			
本公司擁有人		(43,019,807)	(25,568,231)
非控股權益		671,150	(252,936)
		(42,348,657)	(25,821,167)
本公司擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄(港仙)	12	(19.1)	(11.3)

於第88至188頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。年內應付及宣派股息之詳情載於附註11。

綜合全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
年度虧損	10	(42,348,657)	(25,821,167)
其他全面收益：			
其後不可能重新分類至損益之項目			
通過其他全面收益反映公平值變動(「通過其他全面 收益反映公平值變動」)的金融資產(不可回收)		14,045,845	4,711,636
－公平值儲備的淨變動(不可回收)		(49,668)	26,403,025
應佔一間聯營公司的其他全面(虧損)／收益			
從以成本計算的物業、機器及設備以及使用權資產 轉為以公平值計算的投資物業的重估儲備(已扣除 稅項)		82,231,551	10,541,626
重新計量長期服務金(「長期服務金」)責任		(35,199)	132,370
		<u>96,192,529</u>	<u>41,788,657</u>
其後可能重新分類至損益之項目			
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額		12,920,972	(855,314)
應佔聯營公司的其他全面虧損		(11,855,958)	(5,618,912)
		<u>1,065,014</u>	<u>(6,474,226)</u>
年度其他全面收益		<u>97,257,543</u>	<u>35,314,431</u>
年度全面收益總額		<u><u>54,908,886</u></u>	<u><u>9,493,264</u></u>
全面收益總額應佔：			
本公司擁有人		53,499,193	9,852,126
非控股權益		1,409,693	(358,862)
		<u><u>54,908,886</u></u>	<u><u>9,493,264</u></u>

於第88至188頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

綜合財務狀況表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	16	317,322,651	292,052,569
使用權資產	17	6,051,666	11,233,226
投資物業	18	744,004,007	669,251,758
聯營公司權益	19	257,379,035	270,186,940
無形資產	20	981,500	3,201,501
其他資產	21	2,700,000	2,700,000
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產 (不可回收)	22	110,664,827	95,416,457
應收貸款	23	30,532,416	28,750,351
購置物業、機器及設備的預付款	26	1,153,979	1,354,363
遞延稅項資產	36	132,774	344,659
		1,470,922,855	1,374,491,824
流動資產			
存貨	24	40,506,212	44,756,941
貿易及其他應收賬款	25	51,627,437	58,287,789
按金及預付款項	26	4,966,531	3,968,391
可退回稅項		3,212,382	1,926,173
按攤銷成本計量之債務工具投資	27	34,315,805	—
通過損益反映公平值變動的金融資產	27	36,743,500	27,052,000
證券業務客戶信託存款	28	31,617,045	31,490,556
受限制銀行結餘	29	1,268,689	—
現金及現金等價物	29	56,106,356	74,468,842
		260,363,957	241,950,692
流動負債			
貿易及其他應付賬款	30	99,084,380	68,508,125
合約負債	31	1,153,107	791,230
銀行貸款	32	63,285,565	290,229,378
租賃負債	33	1,016,403	1,048,284
應付一位非控股權益款項	35	—	3,460,000
應繳稅項		2,983,166	3,916,970
		167,522,621	367,953,987
流動資產／(負債)淨值		92,841,336	(126,003,295)
總資產減流動負債		1,563,764,191	1,248,488,529

綜合財務狀況表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
非流動負債			
銀行貸款	32	297,431,173	52,551,077
應付一間聯營公司款項	34	51,695,043	57,540,664
遞延稅項負債	36	42,579,981	13,353,023
長期服務金責任	37	1,056,829	924,322
		392,763,026	124,369,086
淨資產		1,171,001,165	1,124,119,443
權益			
股本	38	245,062,941	245,062,941
儲備		916,072,376	869,311,831
本公司擁有人應佔權益		1,161,135,317	1,114,374,772
非控股權益		9,865,848	9,744,671
總權益		1,171,001,165	1,124,119,443

於第88至188頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

董事
蔡乃端

董事
蔡基鴻

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股權益 港元	權益總額 港元
	股本 港元	其他儲備* 港元 (附註(a))	公平值 儲備 (不可回收)* 港元 (附註(b))	物業重估 儲備* 港元 (附註(b))	外匯儲備* 港元	保留溢利* 港元	總額 港元			
於二零二四年四月一日	245,062,941	-	19,857,491	4,278,755	23,217,314	843,195,892	1,135,612,393	10,103,533		1,145,715,926
本年度虧損	-	-	-	-	-	(25,568,231)	(25,568,231)	(252,936)		(25,821,167)
其他全面收益：										
通過其他全面收益反映公平值變動的 金融資產－公平值儲備的淨變動 (不可回收)	-	-	4,711,636	-	-	-	4,711,636	-		4,711,636
重新計量長期服務金責任	-	-	-	-	-	131,788	131,788	582		132,370
從以成本計算的物業、機器及設備轉為 以公平值計算的投資物業的重估儲備 (已扣除稅項)	-	-	-	10,541,626	-	-	10,541,626	-		10,541,626
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(748,806)	-	(748,806)	(106,508)		(855,314)
應佔聯營公司的其他全面收益／(虧損)	-	-	26,403,025	-	(5,618,912)	-	20,784,113	-		20,784,113
本年度全面收益	-	-	31,114,661	10,541,626	(6,367,718)	(25,436,443)	9,852,126	(358,862)		9,493,264
應佔一間聯營公司其他儲備	-	(24,327,146)	-	-	-	-	(24,327,146)	-		(24,327,146)
二零二四年宣派之末期股息 (附註11)	-	-	-	-	-	(6,762,601)	(6,762,601)	-		(6,762,601)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	245,062,941	(24,327,146)	50,972,152	14,820,381	16,849,596	810,996,848	1,114,374,772	9,744,671		1,124,119,443
本年度虧損	-	-	-	-	-	(43,019,807)	(43,019,807)	671,150		(42,348,657)
其他全面收益：										
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產－公平值儲備的淨變動 (不可回收)	-	-	14,045,845	-	-	-	14,045,845	-		14,045,845
重新計量長期服務金責任	-	-	-	-	-	(34,410)	(34,410)	(789)		(35,199)
從以成本計算的物業、廠房及設備轉為 以公平值計算的投資物業的重估儲備 (已扣除稅項)	-	-	-	82,231,551	-	-	82,231,551	-		82,231,551
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	-	-	-	-	12,181,640	-	12,181,640	739,332		12,920,972
應佔聯營公司的其他全面虧損	-	-	(49,668)	-	(11,855,958)	-	(11,905,626)	-		(11,905,626)
本年度全面收益	-	-	13,996,177	82,231,551	325,682	(43,054,217)	53,499,193	1,409,693		54,908,886
收購一間附屬公司的進一步權益	-	-	-	-	-	-	23,953	(117,003)		(93,050)
支付予非控股權益之股息	-	23,953	-	-	-	-	-	(1,171,513)		(1,171,513)
二零二五年宣派之末期股息 (附註11)	-	-	-	-	-	(6,762,601)	(6,762,601)	-		(6,762,601)
於二零二六年三月三十一日	245,062,941	(24,303,193)	64,968,329	97,051,932	17,175,278	761,180,030	1,161,135,317	9,865,848		1,171,001,165

附註：

(a) 其他儲備指：(i) 已付代價與所收購附屬公司額外權益應佔資產淨值賬面值之按比例份額之間的差額；及(ii) 本集團應佔一間聯營公司因其於二零二四年進行集團重組而產生之其他儲備份額。

(b) 物業重估儲備指物業由擁有者自用重新分類為投資物業。物業在重新分類的當天，其公平值累積的增幅減去以往累計減值虧損的差額，確認於物業重估儲備中。該等於物業重估儲備累計之重估差額於出售物業時重新分類至保留溢利。

* 儲備包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備916,072,376港元(二零二五年：869,311,831港元)。

於第88至188頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

綜合現金流動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
營運產生之現金	40	37,320,782	63,346,127
已付利得稅		(5,419,535)	(2,973,725)
經營活動產生之現金淨額		31,901,247	60,372,402
投資活動之現金流量			
已收利息		1,072,839	1,376,028
從一間聯營公司收取之股息		517,057	696,384
上市股本證券之已收股息		1,612,957	1,610,952
償還自聯營公司		—	17,365,705
於一間聯營公司之初步注資		—	(797,328)
購置物業、機器及設備		(14,957,941)	(56,448,366)
添置投資物業		(4,549,500)	(7,056,187)
出售物業、機器及設備的所得款項		—	36,817
出售投資物業的所得款		7,500,000	—
出售無形資產的所得款		5,000,000	—
購置按攤銷成本計量之債務工具投資		(57,827,434)	—
出售按攤銷成本計量之債務工具投資的所得款		23,863,877	—
受限制銀行結餘增加		(1,268,689)	—
投資活動所用之現金淨額		(39,036,834)	(43,215,995)
融資活動之現金流量			
已付股息		(7,934,114)	(6,762,601)
收購一間附屬公司之額外權益		(93,050)	—
已付利息	45	(14,441,644)	(19,021,787)
租賃負債之利息部份	45	(33,578)	(25,532)
租賃負債之本金部份	45	(1,384,672)	(1,405,467)
已付其他財務成本	45	(2,022,492)	(1,428,053)
新借銀行貸款	45	296,000,000	203,938,170
償還銀行貸款	45	(278,063,717)	(192,618,814)
非控股權益墊款	45	—	65,000
償還非控股權益	45	(3,460,000)	—
一間聯營公司墊款	45	—	32,908,986
融資活動(所用)/產生之現金淨額		(11,433,267)	15,649,902
現金及現金等價物之淨(減少)/增加		(18,568,854)	32,806,309
於年初之現金及現金等價物		74,468,842	41,844,128
外幣匯率變動之淨影響		206,368	(181,595)
現金及現金等價物之結存分析	29	56,106,356	74,468,842

於第88至188頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

I. 一般資料

華信地產財務有限公司(「本公司」)為一間在香港註冊成立及註冊的有限公司。其註冊辦事處的地址是香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心2座四樓407-410室，其主要營業地點是香港及中國內地。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為投資控股、物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資。

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，亦為本公司之功能貨幣。

董事會已於二零二六年六月二十九日批准發佈截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

該等年度綜合財務報表乃依照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的所有適用的香港財務報告準則會計準則(統稱包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋及香港公認會計準則而編製。

綜合財務報表亦符合公司條例的適用披露規定，包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製本綜合財務報表所使用的重大會計政策概列如下。除另行說明外，該等政策已於綜合財務報表所呈列的所有年度貫徹應用。採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則及其對本集團之綜合財務報表之影響(如有)已披露於附註3。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及通過損益反映公平值變動的金融資產除外。計量基準於下文會計政策詳述。

謹請注意，編製綜合財務報表時使用了會計估計及假設。儘管該等估計乃盡管理層對當前事件及行動的所知及判斷作出，實際結果或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜性的方面或有關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的方面披露於附註4。

2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止的財務報表。

附屬公司是本集團控制的實體。當本集團因參與其實體而享有可變回報或享有權利時，本集團控制該實體，並有能力通過其對實體的權力影響這些回報。在評估本集團是否對該實體具有控制權時，僅涉及以下方面的實質性權利實體(由集團及其他公司持有)被考慮。

從獲得控制權之日起至本集團停止控制該附屬公司之日止，本集團將一間附屬公司的收入和支出計入綜合財務報表。

集團公司之間的集團內部交易，餘額和未實現的交易損益在編製綜合財務報表時予以抵銷。如果合併時沖銷了集團內部資產銷售的未實現虧損，則從集團的角度對基礎資產也進行減值測試。附屬公司財務報表中報告的金額已在必要時進行了調整，以確保與本集團採用的會計政策一致。

非控股權益指不直接或間接歸屬於本公司的一間附屬公司權益，而本集團尚未與這些權益的持有人達成任何其他條款，這將導致本集團整體上具有合同性質符合金融負債定義的那些利益的義務。對於每種業務合併，本集團可以選擇以公平值或其在附屬公司可辨認淨資產中的應佔比例計量任何非控制性權益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表中呈列為權益，並與本公司擁有人應佔權益分開列示。本集團業績中的非控股權益乃呈列於綜合損益及其他全面收益表，作為年度溢利或虧損及全面收益在非控股權益與本公司擁有人之間的分配。

在本公司的財務狀況表中，附屬公司權益以成本減去任何減值損失後的淨額列示，除非該附屬公司持有待售或包含在處置組中。調整成本以反映或有對價修正引起的對價變化。成本還包括直接應佔投資成本。

附屬公司的業績由本公司按於報告期末已收及應收股息的基準列賬。不論所收取股息是以投資對象的收購前或收購後溢利作出，全部股息均於本公司的損益中確認。

2.3 聯營公司

一間聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力即參與被投資公司財務及經營政策決定但不控制或共同控制該等政策的權力。

在綜合財務報表中，於一間聯營公司的投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。任何收購成本超逾本集團應佔於收購日期所確認該聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何數額會確認為商譽。商譽包含在投資的賬面金額內，並作為投資的一部分作出減值評估。收購成本按交易當日所給予的資產、所產生或承擔的負債，以及本集團已發行權益工具的公平值總額，另加投資直接應佔的任何成本計量。重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超出收購成本的任何差額，即時於損益確認，以釐定購入投資期間本集團應佔聯營公司的損益。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

按照權益法，本集團於聯營公司的權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司的資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後的變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別的出售組別內者)除外。往績記錄期間損益包括本集團於本年度應佔聯營公司的收購後及除稅後業績(包括於本年度確認的於聯營公司的投資的任何減值虧損)。本集團應佔聯營公司之本年度其他全面收益計入本集團本年度其他全面收益。本集團之本年度其他綜合收益包括本年度其應佔聯營公司其他綜合收益的份額。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將會撤銷，惟以本集團所佔聯營公司的權益為限。倘本集團與其聯營公司之間資產銷售的未變現虧損按權益會計法撥回，本集團亦會對有關資產作減值測試。倘聯營公司所用會計政策並非為本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則本集團須於採用權益法而使用該聯營公司財務報表時作出必要調整，以使該聯營公司的會計政策與本集團所用者一致。

當本集團應佔聯營公司的虧損相等於或超過其於聯營公司的權益時，除非其擁有法定或推定責任或代表聯營公司付款，否則本集團不會再確認虧損。就此而言，本集團於聯營公司的權益為根據權益法計算投資的賬面金額，連同實質構成本集團於該聯營公司的投資淨額的本集團其他長期權益部分並在適用的情況下對該等其他長期權益採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型。

於應用權益法後，本集團決定是否須就本集團於其聯營公司的投資確認額外減值虧損。於各報告期末，本集團決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司的投資出現減值。倘識別出該等跡象，則本集團所計算之減值金額為於聯營公司的可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者間之較高者)與其賬面金額之差額。於釐定投資之使用價值時，本集團估計其應佔預期將由該聯營公司產生的估計未來現金流量的現值，包括該聯營公司的營運所產生以及最終出售該投資的所得款項的現金流量。

在本公司的財務狀況表中，對聯營公司的權益按成本減去減值損失列賬，除非歸類為持作出售(或被歸類為持作出售的處置組)。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣換算

在合併實體的單獨財務報表中，外幣交易使用交易日期的匯率轉換為單個實體的功能貨幣。於報告期末，以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算。結算此類交易以及從報告期末起貨幣資產和負債的重新換算產生的匯兌損益在損益中確認。

以公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目，按照確定公平值當日的匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算(即僅使用交易日的匯率進行換算)。當非貨幣項目的公平值收益或虧損於損益中確認時，該收益或虧損的任何交換部分也會於損益確認。當非貨幣項目的公平值收益或虧損於其他綜合收益中確認時，該收益或虧損的任何交換部分也會於其他綜合收益中確認。

在綜合財務報表中，所有國外業務的單獨財務報表最初以與本集團的呈報貨幣不同的貨幣呈報，已轉換為港元。資產和負債已按報告期末的收盤匯率折算為港元。收入和支出已按照交易日的匯率或報告期間的平均匯率換算為港元，前提是匯率沒有明顯波動。此程序產生的任何差異已在其他全面收益中確認，並分別計入權益的外匯儲備。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備(除以下所載在建工程及載於附註2.13使用權資產成本外)最初按購置成本和／或製造成本確認(包括任何將資產達至以本集團管理層預期方式之營運狀況及地點作擬定用途而直接產生的成本)。其後按成本減隨後累計折舊及隨後減值虧損(如有)。

在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。當它們完成並準備好用於預定用途時，它們被歸類為適當的物業、機器和設備類別。這些資產的折舊與其他資產一樣，在資產達到預定可使用狀態時開始。

折舊乃於其估計可使用年期內以直線法確認，以撇銷資產成本(除在建工程外)減其剩餘價值。年率詳列如下：

樓宇	按估計可使用年期或租期兩者中較短者
酒店	按估計可使用年期或租期兩者中較短者
機器及設備	10%
傢俱、裝置及設備	10%–25%
汽車	20%

使用權資產折舊的會計政策載於附註2.13。

於每個報告期末，估計殘值和可使用年期在適當時進行審查和調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面金額之間的差額確定，並於損益中確認。

僅當與該項目相關的未來經濟利益很可能流入本集團且該項目的成本能夠可靠地計量時，後續成本才計入該資產的賬面金額或確認為一項單獨資產(如適用)。被替換部分的賬面金額被終止確認。所有其他成本，例如維修及保養，均於產生的財政期間計入損益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 投資物業

投資物業是指擁有土地和／或建築物以賺取租金收入和／或用於資本增值。這些包括為當前未確定的未來用途持有的土地以及為將來使用而建造或開發的房地產，作為投資物業。

初始確認時，除非當時無法可靠確定公平值，否則投資物業按成本計量，其後按公平值計量。

成本包括直接歸因於投資物業購置的支出。自建投資物業的成本包括材料和直接人工的成本，與使投資物業達到預定可使用狀態可直接歸屬的其他任何成本以及資本化的借貸成本。承租人持有之投資性房地產的成本為使用權資產列於附註2.13。

公平值由外部專業估值師確定，並具有關於投資物業的位置和性質的豐富經驗。於報告期末確認之賬面金額反映報告期末之現行市況。

因公平值變動或出售投資物業而產生的損益，計入當期損益。

當自有物業轉變為以公平值計量的投資物業時，本集團在物業的使用性質發生變更當天，根據物業的使用性質套用相關的會計準則：若屬自有物業，適用《香港會計準則第16號》《物業、廠房及設備》(「香港會計準則第16號」)；若屬承租人持有的使用權資產，則適用《香港財務報告準則第16號》《租賃》(「香港財務報告準則第16號」)。物業的帳面淨值(根據《香港會計準則第16號》或《香港財務報告準則第16號》)與公平值之間的任何差額，應按照《香港會計準則第16號》所載的重估法入帳。

2.7 無形資產

購買的無形資產最初按成本確認。初始確認後，使用壽命不確定的無形資產按成本減去其後的累計減值虧損列賬。

在每個報告期末，對資產的攤銷方法和使用壽命進行審查，並在適當時進行調整。

使用壽命有限和不確定的無形資產按附註2.18所述進行減值測試。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時終止確認。金融負債於其消除、解除、註銷或到期時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初始計量

除不包含大量融資成分且根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」(「香港財務報告準則第15號」)以交易價格計量的貿易應收賬款外，所有金融資產均以公平值進行初始計量(如非通過損益反映公平值變動(「通過損益反映公平值變動」)的金融資產)，加上交易成本直接歸因於金融資產的收購。通過損益反映公平值變動的金融資產的交易成本在綜合損益表中支銷。

金融資產分類為下列類別：

- 按攤銷成本；
- 通過損益反映公平值變動；或
- 通過其他全面收益反映公平值變動(「通過其他全面收益反映公平值變動」)。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流量特徵。

與於損益確認的金融資產有關的所有收益及費用於財務成本、其他收入或其他收益項目內呈列，惟於行政開支內呈列的貿易及其他應收款項及應收貸款預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)除外。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的其後計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘金融資產符合以下條件(且並非指定為通過損益反映公平值變動)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產的合約條款產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該金融資產的利息收入被計入綜合損益表的其他收入及其他收益。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的現金及現金等價物、受限制銀行結餘、股票交易客戶的信託賬戶、應收貸款、其他資產、貿易及其他應收款以及應收一間聯營公司之款項均屬於此類金融工具。

通過損益反映公平值變動的金融資產

以「持作收取」或「持作收取及出售」以外之不同業務模式持有的金融資產分類為按公平值計入損益。此外，無論何種業務模式，合約現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產乃按公平值計入損益入賬。

股權投資

股本證券投資被分類為通過損益反映公平值變動，除非該股本投資不是為交易目的而持有，並且在該投資初始確認時，本集團選擇將投資指定為通過其他全面收益反映公平值變動(不可回收)，以便其後續公平值變動在其他綜合收益並在權益中的「公平值儲備－不可回收」中累計。此類選擇是在逐個工具的基礎上進行的，但僅當投資符合發行人對權益的定義時才會進行。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的其後計量(續)

股權投資(續)

通過其他全面收益反映公平值變動的權益工具無需進行減值評估。處置股權投資時，「公平值儲備－不可回收」中的累計損益不重新分類至損益，轉入保留溢利。

該等權益工具投資的股息於本集團收取股息的權利確立時計入損益。股息計入綜合損益表的「收入」。

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行貸款、應付一間聯營公司之款項、租賃負債及應付一個非控股權益之款項。

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，及(倘適用)就交易成本進行調整，除非本集團指定金融負債通過損益反映公平值變動。

隨後，金融負債(租賃負債除外)使用實際利率法按攤銷成本計量。

所有於損益內呈報的利息相關費用及工具公平值變動(如適用)均計入財務成本。

租賃負債的會計政策載於附註2.13。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債的分類及計量(續)

借款

借款初步按公平值扣除產生之交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，借款所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間任何差額以實際利率法於借款期內在損益中確認。

除非在報告期末，本集團有無條件權利將負債的償還期遞延至報告期末後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

若本集團需在報告期末或之前遵守的條款，則會影響附條款貸款安排的分類(流動或非流動)；若本集團需於報告期結束後遵守的條款，則不影響分類。

貿易及其他應付款項及應付一間聯營公司與一位非控股權益款項

貿易及其他應付款項及應付一間聯營公司與一位非控股權益款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.9 金融資產減值

香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的減值規定採用更具前瞻性的資料以使用預期信貸虧損(「預期信貸虧損模型」)方法得出減值。屬於該範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產及貿易應收款項。

評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及可影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融資產減值(續)

「第三階段」涵蓋於報告期末出現減值之客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段內確認，而「全期預期信貸虧損」於第二階段內確認。

預期信貸虧損的計量按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各報告期末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合約現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就前瞻性因素(如圍繞債務人經營所在經濟環境的外部指標)進行調整。

就生產及分銷塑膠包裝材料及酒店營運所產生的貿易應收款項的預期信貸虧損評估而言，貿易應收款項乃經個別評估及／或根據攤估信貸風險特徵及逾期天數進行分組。

經紀／證券保證及融資及租賃產生的貿易應收款項的預期信用虧損評估，參考抵押品估值和內部信用評級，單獨進行評估。

其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團按相等於十二個月的預期信貸虧損計算其他按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險大幅增加，本集團確認全期預期信貸虧損。對於是否應確認全期預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告期末金融資產發生違約的風險與初始確認日期金融資產違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和前瞻性信息，無需過多的成本或努力即可獲得。

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產(續)

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外界(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的業務，財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；及
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化。

無論上述評估的結果如何，本集團假定合同付款逾期超過三十天時信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且可支持的信息表明情況並非如此。

儘管如此，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，倘於各報告期末確定債務工具的信貸風險較低。倘其違約風險偏低，借方有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，可能但未必將削弱借方履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產(續)

對於內部信貸風險管理，本集團認為當內部開發或從外部來源獲得的信息表明債務人不太可能全額支付其債權人(包括本集團)(不考慮本集團持有的任何抵押品)時，即發生違約事件。

按攤銷成本計量的貿易應收款項及其他金融資產的預期信貸虧損評估詳情載於附註46.5。

2.10 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值以兩者中較低者入賬。可變現淨值指按預計之淨銷售價扣除估計完工成本及銷售所需費用計算。成本使用加權平均基準確定，就在製品和產成品而言，成本包括直接材料，直接人工和適當比例的間接費用。其不包括借款成本。

2.11 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括手頭現金和銀行現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下，可即時兌換為已知金額現金且價值波動風險較低的短期及高流動性投資。

2.12 合約負債

合約負債於本集團確認相關收入前客戶支付對價時確認。倘本集團在確認相關收入前如本集團擁有無條件收取代價的權利，亦會確認合約負債。在這種情況下，相應的應收款也將被確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 租賃

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人

在合約開始時，本集團會考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃已定義為「以代價換取已識別資產(相關資產)於一段時間之使用權之一項合約或合約之一部分」。為應用此定義，本集團評估有關合約是否符合以下三個主要評估：

- 有關合約是否包含一項已識別資產，無論有關資產於合約中明示或透過資產在可供本集團使用時獲識別之方式作出暗示；
- 考慮到就有關合約所訂明範圍內之權利，本集團是否有權獲得於整個使用期間內使用已識別資產所產生之絕大部分經濟利益；及
- 本集團有權於使用期間內指示已識別資產之用途。本集團評估其是否有權於使用期間內指示資產之「使用方式及用途」。

對於包含租賃部分和一項或多項附加租賃或非租賃部分的合同，本集團將合同中的對價按照各項租賃和非租賃部分的相對單獨價格進行分配。

作為承租人之租賃計量及確認

於租賃開始日期，本集團於簡明綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，而成本包括租賃負債之初步計量、任何由本集團產生之初步直接成本、估計於租賃結束時拆卸並移除相關資產所需之任何成本及任何於租賃開始日期前預付之租賃付款(扣除任何已收取之租賃優惠)。

本集團租賃土地。中國內地的所有土地均為國有或集體所有，不存在任何個人土地所有權。本集團獲得使用某些土地的權利。為該權利支付的溢價被視為租賃的預付款，並確認為使用權資產。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃計量及確認(續)

除符合投資物業定義的使用權資產外，本集團對使用權資產從租賃開始日至使用權使用壽命屆滿或租賃期結束兩者之間的較早者按直線法計提折舊使用資產，除非本集團合理確定在租賃期結束時獲得所有權。當使用權資產(符合投資物業定義的除外)存在該指標時，本集團亦對其進行減值評估。符合投資物業定義的使用權資產隨後根據本集團的會計政策以公平值計量。

於開始日期，本集團按於該日期尚未支付的租賃付款之現值計量租賃負債，並以租賃隱含之利率或(倘該利率不易釐定)本集團的增量借貸利率貼現。

計入租賃負債計量之租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率之可變付款及剩餘價值擔保下之預期應付款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買權之行使價及為終止租賃而支付之罰款(倘租期反映本集團正行使終止權)。

於初步計量之後，負債將就已作出之租賃付款予以減少，並就租賃負債之利息成本予以增加。倘有任何重估或租賃修改，則重新計量負債以作反映，而倘實質固定付款有所變化，亦會重新計量負債。並非基於指數或利率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生期間被確認為費用。

對於不作為個別的租賃計算的租賃修改，本集團根據修改後租賃的租賃期重新計量租賃負債並在修改生效日採用修訂後的折現率對修訂後的租賃付款額進行折現。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃計量及確認(續)

當重新計量租賃時，相應之調整反映於使用權資產或倘使用權資產已減少至零則反映於損益中。

已付的可退回租金押金按香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款併計入使用權資產成本。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦自其樓宇經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

2.14 撥備

倘本集團因過往事件引致現有(法定或推定)債務及經濟資源利益可能須流出以償還債務，且有關債務數額能可靠估計，則確認負債撥備。倘數額的時間價值影響重大，則撥備數額為預期償還負債所需開支的現值。

所有撥備於各報告期末進行檢討及調整，以反映現時最佳估計。

2.15 股本

普通股被列為權益。股本在扣除與發行股票相關的任何交易費用(扣除任何相關的所得稅利益)後，以發行股票的對價確認，只要是與股權交易直接相關的增量成本即可。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.16 收入確認

收入主要來自於商品銷售及提供服務。

為釐定是否確認收入，本集團遵循五個步驟程序：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配至履約責任
5. 在履行履約責任時／確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格根據其相對獨立的售價於各種履約責任中分配。合約的交易價格不包括代表第三方收取的任何金額。

當本集團通過將承諾的貨品或服務轉讓給其客戶來履行履約責任時，收入在某個時間點或隨時間確認。

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收入按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收益則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算合約責任產生的利息費用。

本集團利用香港財務報告準則第15號第63段的簡化操作方法，若融資期限為十二個月或以下，則不會因重大融資成分的任何影響而調整對價。

2. 重大會計政策概要(續)

2.16 收入確認(續)

本集團的收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

商品銷售

商品銷售的收入在貨物控制權轉移的時間點確認，即貨物已交付給客戶的時間。

經紀佣金

本集團為證券，期貨及期權合約提供經紀，交易及處理服務。經紀佣金在交易執行日期的某個時間點按交易執行交易價值的一定百分比確認。

酒店營運收益

酒店營運收益是於酒店客人入住期間分期確認的。

利息收益

利息收入按實際利率法計算確認。對於以非攤銷成本計量且不存在信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。就信用減值金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額扣除預期信貸虧損撥備)。

股息收益

股息收益於收取付款的權利確立時確認。

經營租賃的租金收入

租金收入的會計政策載於附註2.13。

股票經紀手續費收益、運輸費收益及會計費

股票經紀手續費收益、運輸費收益及會計費於提供服務時確認。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.17 政府補助

政府補助金在有合理保證將收到補助金且本集團將遵守所有附加條件的情況下，按公平值確認。

與收入有關的政府補助於綜合損益表裡「其他收入及其他收益」項下以總額呈列。

2.18 非金融資產減值

下列資產須進行減值測試：

- 無形資產；
- 物業、機器及設備；
- 聯營公司權益；
- 使用權資產；及
- 本公司於附屬公司及聯營公司的權益

無論是否有任何減值跡象，商譽及其他使用年期無限或尚未使用的無形資產至少每年進行一次減值測試。所有其他資產於有跡象顯示可能無法收回資產賬面金額時檢測減值。

減值虧損按資產之賬面金額超出其可收回金額數額部分即時確認為費用。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映幣值時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並無產生大致上獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別檢測減值，部分則按現金產生單位檢測。企業資產在可識別合理且一致的分配基礎時分配至個別現金產生單位，否則將分配至可識別合理且一致的分配基礎的最小現金產生單位組別。

2. 重大會計政策概要(續)

2.18 非金融資產減值(續)

除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之資產中扣除。

如果用於確定資產可收回價值的估計發生有利變化，且僅在資產的賬面金額不超過本應確定的賬面金額(扣除折舊或攤銷後)，如果沒有確認減值損失，則減值虧損將被撥回。

2.19 僱員福利

退休福利

僱員退休福利通過設定供款計劃提供。此外，根據香港僱傭條例受僱的僱員，如符合資格，亦有權領取長期服務金(「長期服務金」)。長期服務金是固定福利計劃。

(a) 界定供款計劃

本集團依據強制公積金(「強積金」)計劃法規為所有符合資格參與強積金計劃的僱員設立定額供款退休福利計劃。供款是根據僱員基本工資的一定百分比制定的。

本集團於中國內地經營的附屬公司之員工須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃該附屬公司須按其工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。

當僱員於年內提供服務時，供款在損益表中確認為開支。本集團在這些計劃下的責任僅限於應付的固定百分比供款。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

退休福利(續)

(b) 界定利益計劃

僱員在某些情況下停止僱傭時將獲得的長期服務福利金額是根據僱員的服務年限和相應的工資來決定的。任何福利的法律責任仍由本集團承擔。

綜合財務狀況表中確認的長期服務金責任為報告期末長期服務金責任的現值。

管理層每年為長期服務金責任作出評估。這是根據貼現率、薪資成長率、週轉率及可抵銷強積金累算權益的預期投資回報而計算。貼現因數是在每個年度報告期末時參考政府債券確定的，這些債券以支付福利的貨幣計價，且到期期限與相關設定福利負債的期限相近。

界定利益成本確認如下：

- 服務成本(包括目前及過往的服務成本，以及削減和結算的損益)；
- 淨利息費用或收入；及
- 重新計量

本集團界定利益計劃的服務成本計入僱員薪酬費用。僱員之供款與服務年資無關，均視為服務成本的減少。

界定淨利益責任的淨利息費用包含在財務成本。

重新計量界定淨利益責任產生的損益(包含精算損益)包括於其他綜合收益內而不在以後期間重分類至損益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

短期僱員福利

僱員應享年假的權利在僱員應計時確認。對截至報告期末僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

病假和產假等非累積帶薪缺勤在休假前不予承認。

2.20 借款成本

為購買、建造或生產任何合格資產而產生的借款成本，扣除特定借款的臨時投資所賺取的投資收入後，會於資產完成及準備好作擬定用途或銷售的期間資本化。合資格資產指需要花費可觀時間方能準備好作擬定用途或銷售的資產。其他借款成本於產生期間支銷。

當招致資產支出、招致借款成本以及為準備資產達到其預定用途或銷售而進行必要的活動時，借款成本被資本化為合格資產成本的一部分。當合格資產準備用於其擬定用途或銷售所需的幾乎所有活動均已完成時，借款費用停止資本化。

2.21 所得稅的會計處理

所得稅包括即期及遞延稅項。

當期所得稅資產和／或負債包括與當前或上一報告期有關的對財政當局的義務或索賠，在報告期末尚未支付。根據當年應課稅利潤，其是根據相關會計期間的稅率和稅法來計算。當期稅項資產或負債的所有變動均在損益中確認為稅項費用的一部分。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 所得稅的會計處理(續)

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產和負債的賬面金額與財務報表中的資產和負債的賬面金額之間的暫時性差異計算得出。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。對於所有可抵扣的暫時性差異，可結轉的稅損以及其他未使用的稅收抵免，確認遞延稅項資產，前提是很可能獲得可抵扣可抵扣額的應納稅利潤，包括現有的應納稅暫時性差異可以利用暫時性差異，未使用的稅收損失和未使用的稅收抵免。

遞延稅項負債就因投資於附屬公司及聯營公司而產生的應課稅暫時性差異確認，除非本集團能夠控制暫時性差異的轉回且暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。

除本集團能夠控制暫時性差異的轉回，且該暫時性差異在可預見的未來不太可能轉回的情況外，對投資於附屬公司及聯營公司產生的應納稅暫時性差異，應確認遞延所得稅負債。

對於依照上述會計政策採用公平值模式計量之投資物業，相關遞延所得稅負債或資產的計量反映透過出售全部收回投資物業賬面金額的稅務後果，除非該投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有。

遞延稅項是按預期適用的稅率(不折現)計算的在債務清償或資產變現期間(前提是已頒佈)或在報告期末實質性頒佈。

2. 重大會計政策概要(續)

2.21 所得稅的會計處理(續)

遞延稅項資產或負債的變動，如與記入或貸記其他全面收益或直接計入權益的項目有關，則在損益或其他全面收益或直接在權益中確認。

當不同的稅率適用於不同的應納稅所得額時，遞延稅項資產和負債使用預計適用於預計暫時性差異會轉回的期間的應納稅所得額的平均稅率進行計量。

確定平均稅率需要估算(i)現有暫時性差異何時會轉回及(ii)那些年份的未來應納稅所得額。未來應納稅所得額的估計包括：

- 收益或虧損，不包括暫時性差異的沖銷；及
- 沖銷現有的暫時差異。

倘及僅倘出現以下情況，則本集團以淨額呈列即期稅項資產及即期稅項負債：

- (a) 本集團有在法律上可強制執行之權利對銷已確認之金額；及
- (b) 有意以淨額結算，或同時變現資產及償付負債。

倘及僅倘出現以下情況，則本集團以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 實體有在法律上可強制執行之權利對銷即期稅項資產及即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就下列項目徵收之所得稅有關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 有意於預期償付或收回大額遞延稅項負債或資產之各個未來期間以淨額結算，或同時變現資產及償付負債之不同應課稅實體。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 分部報告

本集團根據定期向執行董事報告的內部財務信息識別經營分部並編製分部信息，以供執行董事決定向本集團業務組成部分分配資源以及審查這些組成部分的表現。向執行董事報告的內部財務信息中的業務組成部分是根據本集團的主要產品和服務線確定的。

本集團已識別出以下可報告分部：

- 物業投資、發展及出租
- 酒店營運
- 生產及分銷塑膠包裝材料
- 經紀及證券保證金融資

由於每條產品和服務線需要不同的資源和營銷方法，因此這些經營分部中的每一個都單獨管理。所有分部間轉移均按公平交易價格進行。

本集團用於根據香港財務報告準則第8號「經營分部」(「香港財務報告準則第8號」)報告分部業績的計量政策與其根據香港財務報告準則編製的財務報表所採用的計量政策相同，但在計算經營分部的分部業績時不包括以下項目：

- 應佔聯營公司業績，視作出售一間聯營公司權益之虧損；
- 財務成本；
- 所得稅費用；及
- 不直接歸屬於任何經營分部的業務活動的企業收益和費用。

分部資產包括所有資產，但不包括並非直接歸屬於任何經營分部業務活動的企業資產主要適用於本集團總部。

分部負債不包括並非直接歸屬於任何經營分部的業務活動且未分配至分部的企業負債。這些包括並非直接歸屬於任何經營分部的業務活動的銀行貸款。

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 關連人士

就本綜合財務報表而言，如果符合以下條件，另一方將被視為與本集團有關連：

- (a) 倘若某位人士屬以下情況，則該人士或該人士之家族之親密成員乃與本集團有關連：
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理人員之成員。
- (b) 倘若以下任何條件適用，則某個體乃與本集團有關連：
 - (i) 該個體與本集團均為相同集團之成員。
 - (ii) 某一個體為其他個體之一間聯營公司或合營企業(或其他個體之集團之成員之一間聯營公司或合營企業為其成員)。
 - (iii) 兩實體均為相同第三方之合營企業。
 - (iv) 某個體為第三方個體之合營企業，而其他個體為該第三方個體之一間聯營公司。
 - (v) 該個體為本集團或與本集團有關連之個體之僱員福利而設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 該個體為被(a)所識別之某位人士所控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所識別之某位人士對該個體擁有重大影響力或為該個體(或該個體之母公司)之主要管理人員之成員。
 - (viii) 實體或其所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某位人士之親密家族成員為與該個體進行交易時預期可能影響該人士，或受該人士影響之該等家族成員。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

3.1 於二零二五年四月一日開始的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用於本集團二零二五年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效之香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」(修訂本)。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明一間實體應如何評估一種貨幣是否可兌換，以及當缺乏可兌換性時，應如何釐定現貨匯率。此外，該等修訂本亦要求一間實體披露額外資料，讓其財務報表之使用者了解該種不可兌換為其他貨幣之貨幣如何或預期如何影響該實體之財務表現、財務狀況及現金流量。該等修訂本對本集團之財務報表並無任何重大影響。

該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

於本綜合財務報表獲授權之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表內之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露及相關修訂本 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具分類及計量(修訂本) ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及倚賴自然能源生產電力之合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊 ¹
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列－借款人就載有按要求還款條文之有期貸款作出之分類 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期尚未釐定

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

本公司董事預期所有該等準則將於生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納。下文提供預期將對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的資料。其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響財務報表的呈列。其引入了三項主要的新規定，包括：

- 於綜合損益表及綜合全面收益表中呈報新界定的小計(即「經營溢利」及「融資及所得稅前溢利」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

3.2 已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「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂本(續)

此外，對香港會計準則第7號「現金流量表」，已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營溢利或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，對其他若干準則亦作出相應修訂。

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的修訂本於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。本公司董事仍在評估香港財務報告準則第18號的影響，特別是有關本集團綜合損益表及綜合全面收益表、綜合現金流動表的結構以及管理層業績指標所需的額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料分組方式的影響，包括目前標記為「其他」的項目。

4. 重要會計估計及判斷

估計和判斷會不斷進行評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括對在這種情況下認為合理的未來事件的期望。

4.1 估計的不確定性

本集團就未來作出估計及假設。根據定義，最終的會計估計很少會等於相關的實際結果。以下討論了可能在下一個財政年度內對資產和負債的賬面金額進行重大調整的重大風險的估計和假設：

投資物業公平值評估

本集團之投資物業是以獨立合資格估值師評定之公平值入賬。估值師於決定公平值時乃根據包含若干估計之估值方法進行。董事於信賴估值報告時已作出了判斷及認同該估值方法乃反映現行市場現況。如市場狀況變化導致假設有任何變動，投資物業之公平值可能於未來變動。

本集團認為本集團物業的估值是最佳估計，但市場利率上升和高通脹導致市場波動更大，從而導致估值於今年存在很大程度的不確定性。

於二零二六年三月三十一日，本集團以公平值計量的投資物業的賬面金額為744,044,007港元(二零二五年：669,251,758港元)。公平值計量之詳情於附註18中披露。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.1 估計的不確定性(續)

根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損範圍內估計的貿易應收款項及應收貸款減值

本集團根據有關違約風險及預期損失率的假設去為預期信貸虧損貿易應收款項及應收貸款作撥備。本集團會根據本集團的過往歷史，現有市場狀況以及每個報告期末的前瞻性估計(基於附註2.9)，在做出這些假設時選擇判斷並選擇減值計算的輸入。於二零二六年三月三十一日，貿易應收款項及應收貸款的累計賬面金額為49,821,740港元(扣除預期信貸虧損撥備6,021,258港元)(二零二五年：57,358,794港元(扣除預期信貸虧損撥備7,335,409港元))及30,532,416港元(扣除預期信貸虧損撥備零港元)(二零二五年：28,750,351港元(扣除預期信貸虧損撥備零港元))。

預期信貸虧損撥備對預計的變化是敏感的，當實際未來現金流量與預期不同時，該差額將影響根據香港財務報告準則第9號在預期信貸虧損範圍內的應收賬款及應收貸款項目的賬面金額，以及估計改變期間的信貸虧損。

於聯營公司權益之減值評估

本集團管理層每年依據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)評估聯營公司權益(附註19)是否有任何減值。該方法的詳情載於附註2.3及2.18所載的會計政策。使用價值評估需要估算投資的未來現金流量並選擇適當的折現率。這些實體的財務表現和狀況的未來變化將影響減值損失的估計並導致其賬面金額的調整。截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，並無就聯營公司權益提供減值虧損。

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.2 關鍵會計判斷

投資物業之遞延稅項

就計量因按採用公平值模型計量之投資物業而產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並得出結論，本集團之香港投資物業並非根據業務目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之業務模式而持有。因此，於計量本集團之投資物業之香港遞延稅項時，本公司董事已釐定，採用公平值模型計量之大部分投資物業賬面金額乃全部透過出售予以收回之假設並無被推翻。因此，本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認遞延稅項，原因是本集團毋須就處置該等投資物業繳付任何所得稅。

就位於中國內地的投資物業而言，遞延稅項就投資物業的公平值變動確認，因為本集團於出售有關投資物業時須繳納資本增值稅。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 分部資料

本公司執行董事被確認為主要營運決策者，已釐定以下本集團之營運分部。

物業投資、發展及出租	於香港及中國內地投資、發展及出租物業
酒店營運	於香港提供之酒店服務
生產及分銷塑膠包裝材料	生產及分銷塑膠包裝材料
經紀及證券保證金融資	提供股票及期貨經紀服務及證券保證金融資

截至二零二六年三月三十一日止年度，於香港提供之酒店服務為本集團的業務之一。於二零二五年七月，本集團的酒店開業，因此，於香港提供之酒店服務獲本公司執行董事重新界定為本集團的主要業務之一。於香港提供之酒店服務的業績亦分開進行檢討及評估以作管理層報告用途。於過往年度，於香港提供之酒店服務的業績納入物業投資、發展及出租之分部內。因此，截至二零二五年三月三十一日止年度之分部資料已根據香港財務報告準則第8號之要求重新呈列以便與修訂後的報告分部進行比較。

這些經營分部受到監控，並根據調整後的分部經營業績作出戰略決策。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

5.1 分部收入及業績

以下為本集團按可報告分部劃分之收入及業績分析：

	物業投資、 發展及出租		酒店營運		生產及分銷塑膠 包裝材料		經紀及證券保證金融資		綜合	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元 (重新呈列)	二零二六年 港元	二零二五年 港元 (重新呈列)	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
分部收入										
—來自外部客戶	21,295,189	15,409,210	23,115,817	—	175,903,644	206,932,155	8,218,507	9,919,094	228,533,157	232,260,459
分部業績	12,164,330	4,854,835	(7,347,404)	(3,708,208)	23,057,543	26,183,198	(395,479)	6,252,440	27,478,990	33,582,265
投資物業公平值變動產生之虧損	(45,713,311)	(36,601,413)	—	—	—	—	—	—	(45,713,311)	(36,601,413)
	(33,548,981)	(31,746,578)	(7,347,404)	(3,708,208)	23,057,543	26,183,198	(395,479)	6,252,440	(18,234,321)	(3,019,148)
視作出售一間聯營公司權益之虧損									—	(15,661,473)
未分配財務成本									(19,950,415)	(18,770,984)
應佔聯營公司業績									(385,222)	15,975,753
除稅前虧損									(38,569,958)	(21,475,852)
所得稅費用									(3,778,699)	(4,345,315)
年度虧損									(42,348,657)	(25,821,167)
利息收益	(11,035)	(23,606)	(4,519)	(21,303)	(798,268)	(728,032)	(259,017)	(603,087)	(1,072,839)	(1,376,028)
估算利息收益	(9,139,723)	(9,360,999)	—	—	—	—	—	—	(9,139,723)	(9,360,999)
按公平值計入損益的金融 資產之公平值變動產生的 虧損/(溢利)	—	—	—	—	—	—	3,013,692	(6,479,501)	3,013,692	(6,479,501)
使用權資產之折舊	23,085	23,085	—	—	1,584,488	1,824,616	—	—	1,607,573	1,847,701
物業、機器及設備之折舊	3,117,567	3,327,737	14,068,836	243,245	4,421,405	4,454,298	162,055	190,616	21,769,863	8,215,896
出售無形資產之溢利	—	—	—	—	—	—	(5,000,000)	—	(5,000,000)	—
無形資產之減值虧損撥備	—	—	—	—	—	—	2,220,001	300,000	2,220,001	300,000
貿易及其他應收款項之預期信貸 虧損(回撥)/撥備	—	—	—	—	(1,225,193)	1,316,251	(25,656)	738,377	(1,250,849)	2,054,628

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

5.2 分部資產及負債

	物業投資、發展及 出租		酒店營運		生產及分銷塑膠 包裝材料		經紀及證券保證金融資		綜合	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元 (重新呈列)	二零二六年 港元	二零二五年 港元 (重新呈列)	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元 (重新呈列)
資產										
可呈報分部資產	1,161,248,324	1,074,084,607	226,846,305	197,710,908	154,156,706	188,780,469	146,274,362	108,762,595	1,688,525,697	1,569,338,579
未分配公司資產									42,761,115	47,103,937
總資產									1,731,286,812	1,616,442,516
負債										
可呈報分部負債	78,420,485	88,194,141	32,185,633	2,076,238	49,857,919	22,961,660	39,104,872	36,666,582	199,568,909	149,898,621
未分配公司負債									360,716,738	342,424,452
總負債									560,285,647	492,323,073
添置非流動資產(除金融工具及 遞延稅資產外)	8,757,150	7,935,291	41,664,737	49,876,645	1,856,861	3,283,810	204,248	-	52,482,996	61,095,746

5. 分部資料(續)

5.3 地區分部

下表載列有關本集團來自外部客戶之收入及其非流動資產(除了金融工具及遞延稅項資產外)所在地域之資料。客戶所在地域乃基於獲提供服務或交付貨品之所在地。非流動資產所在地域乃基於資產的實際位置如果是物業、機器及設備(包括購買物業、機器及設備的預付款)，使用權資產及投資物業，如果是無形資產，則基於它們被分配到的經營地點，以及在聯營公司權益的情況下的經營地點。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
香港(處所)	71,481,483	48,320,195	886,489,790	906,478,104
亞洲(不包括中國內地、 香港及菲律賓)	46,122,963	46,773,374	—	—
大洋洲	33,689,162	44,206,874	—	—
中國內地	46,601,795	57,806,376	197,683,932	85,328,315
北美洲	14,678,165	18,818,445	—	—
歐洲	15,959,589	16,335,195	—	—
菲律賓	—	—	242,719,116	255,473,938
	228,533,157	232,260,459	1,326,892,838	1,247,280,357

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

5.4 主要客戶資料

於相應年度來自客戶之收入佔本集團收入10%或以上如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
生產及分銷塑膠包裝材料		
客戶甲	43,566,860	43,637,880
客戶乙	25,166,349	30,138,059
	<u>68,733,209</u>	<u>73,775,939</u>

於二零二六年三月三十一日，本集團6%(二零二五年：7%)的貿易應收款項來自這些客戶。

6. 收入

本集團的主要業務在綜合財務報表附註1中披露。

本集團於年內確認的收入如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
來自客戶合約之收入		
商品銷售	175,903,644	206,932,155
經紀佣金	4,749,475	4,413,925
酒店營運收益	23,115,817	—
	203,768,936	211,346,080
其他來源之收入		
租金及相關收益	21,295,189	15,409,210
從客戶收取之利息收益	1,856,075	3,894,217
上市股本證券股息收益	1,612,957	1,610,952
	24,764,221	20,914,379
總收入	228,533,157	232,260,459

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 收入(續)

按香港財務報告準則第15號的範圍劃分與客戶合約之收入

本集團通過從以下地區市場的商品和服務的轉移中於一個時間點獲得的收入如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
地區市場		
香港	47,387,378	28,096,880
亞洲(不包括中國內地及香港)	46,122,963	46,773,374
中國內地	45,931,679	57,115,312
大洋洲	33,689,162	44,206,874
北美洲	14,678,165	18,818,445
歐洲	15,959,589	16,335,195
	203,768,936	211,346,080
收入確認之時間：		
在某一時間點	180,653,119	211,346,080
在一段時間內轉移	23,115,817	—
	203,768,936	211,346,080

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

7. 其他收入及其他收益

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
利息收益	1,072,839	1,376,028
從應付一間聯營公司款項的估算利息收益	8,220,548	8,315,424
從向一間私人公司貸款的估算利息收益	919,175	1,045,575
從聯營公司收取的會計費	120,000	120,000
證券經紀手續費	810,755	612,380
銷售廢料	228,968	183,406
按攤銷成本計量的債務工具投資於到期時已實現之利潤	189,277	—
銷售物業、機器及設備之溢利	—	36,817
出售無形資產之溢利	5,000,000	—
出售投資物業之溢利	10,000	—
政府補助	19,689	23,160
其他收益(附註)	516,217	214,981
	17,107,468	11,927,771

附註： 其他收益主要指向客戶收取的運輸費及銀行現金回扣。

8. 財務成本

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
利息費用於：		
銀行貸款	14,011,289	18,684,348
其他借貸	46,750	93,565
應付一間聯營公司款項之估算利息費用	4,187,927	3,429,460
銀行費用	2,022,492	1,428,053
租賃負債之財務費用	33,578	25,532
應收貸款之財務費用	835,749	1,768,267
長期服務金責任之淨利息費用(附註37)	31,047	64,601
總借款成本	21,168,832	25,493,826
減：合格資產成本中可資本化之金額(附註)	(1,218,417)	(6,722,842)
	19,950,415	18,770,984

附註： 該金額指與具體借款相關的借款成本。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

9. 所得稅費用

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
香港利得稅		
－即期稅項	2,725,710	4,019,212
－過往年度撥備不足	50,910	34,429
－稅務寬減	(9,000)	(4,500)
	<u>2,767,620</u>	<u>4,049,141</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
－即期稅項	431,902	509,366
遞延稅項稅費／(抵免)(附註36)	579,177	(213,192)
本年度所得稅費用總額	<u>3,778,699</u>	<u>4,345,315</u>

二零二六年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二五年：16.5%)計算，惟本集團的一間附屬公司為兩級利得稅稅率制度下的合資格法團。根據兩級制利得稅率制度，合資格實體的首2,000,000港元利潤應按8.25%的稅率徵稅，而2,000,000港元以上利潤應按16.5%的稅率徵稅。該附屬公司香港利得稅撥備按二零二五年基準計算。

截至二零二六年三月三十一日止年度香港利得稅撥備考慮到政府給予2025/26課稅年度應付稅款100%的減免，每個業務最多減免3,000港元(二零二五年：2024/25課稅年度最多減免1,500港元，並在計算截至二零二五年三月三十一日止年度的撥備時考慮在內)。

於兩個年度，根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國內地附屬公司之稅率為25%。

9. 所得稅費用(續)

稅項費用與會計虧損按適用稅率計算的稅項兩者之對賬如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
除稅前虧損	(38,569,958)	(21,475,852)
按適用於相關稅收管轄區的利潤稅率計算的除稅前虧損	(6,219,681)	(3,622,102)
不獲稅務扣減之費用的稅務影響	12,151,243	11,057,008
毋須課稅之收入的稅務影響	(3,416,871)	(3,093,663)
未確認之稅務虧損的稅務影響	1,293,251	2,610,158
多計未確認之暫時差累的稅務影響	30,285	164,984
應佔聯營公司業績的稅務影響	63,562	(2,635,999)
香港利得稅的稅收優惠	(9,000)	(4,500)
對兩級利得稅率制度的影響	(165,000)	(165,000)
過往年度撥備不足	50,910	34,429
所得稅費用	3,778,699	4,345,315

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

10. 年度虧損

年度虧損乃經扣除／(計入)以下各項：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
已售存貨成本	113,717,885	134,668,183
產生租金收益之直接經營費用	3,094,503	2,174,399
核數師酬金：		
－核數服務	918,000	920,000
－非核數服務	—	340,000
	918,000	1,260,000
折舊：		
－物業、機器及設備(附註)	21,769,863	8,215,896
－使用權資產	1,607,573	1,847,701
	23,377,436	10,063,597
通過損益反映公平值變動的金融資產之虧損／(溢利)	3,013,692	(6,479,501)
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(回撥)／撥備	(1,250,849)	2,054,628
壞賬撇銷	—	8,341
出售／撇銷物業、機器及設備之虧損／(溢利)	4,797	(36,817)
出售無形資產之溢利	(5,000,000)	—
出售投資物業之溢利	(10,000)	—
視作出售一間聯營公司權益之虧損	—	15,661,473
無形資產減值虧損撥備	2,220,001	300,000
匯兌(收益)／虧損淨額	(1,349,289)	1,055,468

附註：物業、機器及設備之折舊17,111,319港元(二零二五年：3,238,846港元)及4,658,544港元(二零二五年：4,977,050港元)已分別計入銷售及服務成本及行政費用內。

II. 股息

(a) 該年度應佔之股息：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零二五年：每股普通股3港仙)	6,762,601	6,762,601

於報告期末後建議派付的末期股息須經本公司應屆股東周年大會上的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債。

(b) 年內批准並支付的上一個財政年度應佔之股息：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
上一年度的末期股息每股普通股3港仙 (二零二五年：3港仙)	6,762,601	6,762,601

12. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損43,019,807港元(二零二五年：25,568,231港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二五年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

13. 員工福利費用(包括董事酬金)

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
薪金、工資及津貼	42,890,106	37,444,408
員工福利	916,829	1,937,764
退休福利計劃供款	2,719,280	2,560,379
長期服務金責任所產生的費用(附註37)	66,261	60,597
	46,592,476	42,003,148

於二零二六年三月三十一日，本集團並無被沒收的供款可用於減少其未來年度對退休金計劃的供款(二零二五年：零港元)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金

根據公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

	其他酬金			總額 港元
	董事袍金 港元	薪金及津貼 港元	強積金 福利供款 港元	
二零二六年				
執行董事				
蔡乃端(附註(i))	65,000	3,385,275	—	3,450,275
蔡基鴻(附註(ii))	30,000	2,222,375	18,628	2,271,003
陳鑫淼	30,000	1,091,750	18,000	1,139,750
非執行董事				
陳文漢	60,000	—	—	60,000
蔡奕忠(附註(iii))	30,000	—	—	30,000
蔡漢榮	40,000	—	—	40,000
蔡穎雯	30,000	558,917	18,000	606,917
蔡雪莉(附註(iii))	40,000	—	—	40,000
獨立非執行董事				
陳兆庭	65,000	—	—	65,000
徐家華	65,000	—	—	65,000
陸紹傳	60,000	—	—	60,000
甘卓榮(附註(iv))	50,000	—	—	50,000
	565,000	7,258,317	54,628	7,877,945

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金(續)

	其他酬金			
	董事袍金 港元	薪金及津貼 港元	強積金 福利供款 港元	總額 港元
二零二五年				
執行董事				
蔡乃端(附註(i))	65,000	4,714,800	—	4,779,800
蔡基鴻(附註(ii))	30,000	1,130,750	36,000	1,196,750
陳鑫淼	30,000	1,052,750	18,000	1,100,750
非執行董事				
陳文漢	60,000	—	—	60,000
蔡奕忠(附註(iii))	30,000	—	—	30,000
蔡漢榮	40,000	—	—	40,000
蔡穎雯	30,000	545,917	18,000	593,917
獨立非執行董事				
陳兆庭	65,000	—	—	65,000
郭良(附註(iv))	65,000	—	—	65,000
徐家華	70,000	—	—	70,000
陸紹傳	50,000	—	—	50,000
甘卓榮(附註(iv))	50,000	—	—	50,000
	585,000	7,444,217	72,000	8,101,217

附註：

- (i) 蔡乃端先生自二零二五年四月三日起不再擔任本公司董事總經理(根據上市規則的定義為行政總裁)，在以上所其酬金已包括彼作為董事總經理之服務。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團提供總值約1,442,000港元(二零二五年：2,321,000港元)之員工住宿給蔡乃端先生及包含在薪金及津貼。

- (ii) 蔡基鴻先生自二零二五年四月三日起出任本公司董事總經理，在以上所其酬金已包括彼作為董事總經理之服務。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團提供總值約481,000港元(二零二五年：零港元)之員工住宿給蔡基鴻先生及包含在薪金及津貼。

- (iii) 蔡奕忠先生已辭去獨立非執行董事職務及蔡雪莉女士獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年八月二十二日起生效。

- (iv) 郭良先生已辭去獨立非執行董事職務及甘卓榮先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二四年八月二十三日起生效。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金(續)

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團未向任何董事支付酬金作為加入本集團或加入本集團後的誘因或作為離職補償(二零二五年：無)。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，並無董事豁免或同意豁免任何薪酬的安排(二零二五年：無)。

15. 首五位酬金最高之僱員

本年度本集團首五位酬金最高之僱員包括兩位(二零二五年：兩位)董事，其酬金詳情已載列如上。餘下三位(二零二五年：三位)僱員薪酬載列如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
薪金及津貼	5,324,976	5,028,974
強積金福利供款	36,000	36,000
	<u>5,360,976</u>	<u>5,064,974</u>

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零二六年	二零二五年
2,000,001港元－2,500,000港元	1	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
1,000,001港元－1,500,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

16. 物業、機器及設備

	按成本計算之樓宇		酒店營運 港元	在建工程 港元	機器及設備 港元	傢俱、裝置 及設備 港元	汽車 港元	總額 港元
	位於香港 港元	位於中國內地 港元						
成本								
於二零二四年四月一日	110,359,646	90,820,182	–	142,745,498	29,033,255	31,188,854	4,747,566	408,895,001
添置	–	10,432	–	48,057,839	1,708,332	1,828,942	165,548	51,771,093
出售及撤銷	–	–	–	–	(7,446,738)	(7,283,100)	(125,361)	(14,855,199)
轉移到投資物業(附註18)	(16,959,673)	–	–	–	–	–	–	(16,959,673)
幣值調整	–	(1,070,648)	–	–	(242,338)	(100,839)	(5,607)	(1,419,432)
於二零二五年三月三十一日及 於二零二五年四月一日	93,399,973	89,759,966	–	190,803,337	23,052,511	25,633,857	4,782,146	427,431,790
添置	4,000,000	–	–	38,696,720	504,070	3,379,915	–	46,580,705
出售及撤銷	–	–	–	–	–	(319,800)	–	(319,800)
完成後轉移	–	–	229,500,057	(229,500,057)	–	–	–	–
轉移到投資物業(附註18)	(3,618,064)	–	–	–	–	–	–	(3,618,064)
幣值調整	–	5,286,590	–	–	1,295,368	497,857	30,050	7,109,865
於二零二六年三月三十一日	93,781,909	95,046,556	229,500,057	–	24,851,949	29,191,829	4,812,196	477,184,496
累計折舊及減值								
於二零二四年四月一日	45,842,668	50,724,541	–	–	23,974,946	25,441,894	3,269,690	149,253,739
本年度計提	2,823,151	2,148,351	–	–	1,289,389	1,694,696	260,309	8,215,896
出售及撤銷	–	–	–	–	(7,446,738)	(7,283,100)	(125,361)	(14,855,199)
轉移到投資物業(附註18)	(6,367,875)	–	–	–	–	–	–	(6,367,875)
幣值調整	–	(612,940)	–	–	(194,101)	(68,649)	8,350	(867,340)
於二零二五年三月三十一日及 於二零二五年四月一日	42,297,944	52,259,952	–	–	17,623,496	19,784,841	3,412,988	135,379,221
本年度計提	2,680,252	2,177,490	13,240,388	–	1,287,517	2,098,995	285,221	21,769,863
出售及撤銷	–	–	–	–	–	(315,003)	–	(315,003)
轉移到投資物業(附註18)	(1,508,004)	–	–	–	–	–	–	(1,508,004)
幣值調整	–	3,159,497	–	–	1,032,426	380,695	(36,850)	4,535,768
於二零二六年三月三十一日	43,470,192	57,596,939	13,240,388	–	19,943,439	21,949,528	3,661,359	159,861,845
賬面金額								
於二零二六年三月三十一日	50,311,717	37,449,617	216,259,669	–	4,908,510	7,242,301	1,150,837	317,322,651
於二零二五年三月三十一日	51,102,029	37,500,014	–	190,803,337	5,429,015	5,849,016	1,369,158	292,052,569

本集團於香港之樓宇及酒店之賬面金額為262,742,815港元(二零二五年：香港之樓宇及在建工程之賬面金額241,905,366港元)已抵押予銀行，作為授予本集團之一般銀行融資之抵押(附註32)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

17. 使用權資產

	租賃土地及 土地使用權 港元	根據經營 租賃持有的 建築物 港元	總額 港元
於二零二四年四月一日	10,760,364	1,041,451	11,801,815
租賃修改(附註44)	–	1,394,497	1,394,497
本年度折舊	(457,627)	(1,390,074)	(1,847,701)
幣值調整	(115,385)	–	(115,385)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	10,187,352	1,045,874	11,233,226
投資物業轉移(附註18)	(5,173,735)	–	(5,173,735)
租賃修改(附註44)	–	1,352,791	1,352,791
本年度折舊	(223,502)	(1,384,071)	(1,607,573)
幣值調整	246,957	–	246,957
於二零二六年三月三十一日	5,037,072	1,014,594	6,051,666

位於香港境外之租賃土地及土地使用權。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

18. 投資物業

	建設中 港元	完成 港元	總額 港元
於二零二四年四月一日	335,000,000	339,706,515	674,706,515
添置－後續支出	7,930,156	–	7,930,156
公平值變動產生之虧損	(12,030,156)	(24,571,257)	(36,601,413)
完成後轉移	(225,900,000)	225,900,000	–
從物業、機器及設備轉移(附註16)	–	10,591,798	10,591,798
從物業、機器及設備轉移的投資物業賬面金額增加	–	12,624,702	12,624,702
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	105,000,000	564,251,758	669,251,758
幣值調整	–	6,624,124	6,624,124
添置－後續支出	299,500	–	299,500
添置－購買	–	4,250,000	4,250,000
出售	–	(7,490,000)	(7,490,000)
公平值變動產生之虧損	(7,299,500)	(38,413,811)	(45,713,311)
從物業、機器及設備轉移(附註16)	–	2,110,060	2,110,060
從物業、機器及設備轉移的投資物業賬面金額增加	–	1,269,940	1,269,940
從使用權資產轉移(附註17)	–	5,173,735	5,173,735
從使用權資產轉移的投資物業賬面金額增加	–	108,228,201	108,228,201
於二零二六年三月三十一日	98,000,000	646,004,007	744,004,007

本集團之投資物業賬面值為252,230,000港元(二零二五年：272,116,600港元)已抵押予銀行作為授予本集團一般銀行融資之抵押(附註32)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平值計量

本集團的投資物業於二零二六年及二零二五年三月三十一日由獨立專業合資格評估師廖敬棠測計師行有限公司以及千里評估諮詢有限公司進行重估，該評估師在評估房產的地點和類別方面擁有最新的經驗。

下表載列本集團於綜合財務狀況表中按經常基準計量之投資物業公平值，將公平值劃分為三個層級。層級乃基於輸入數據的可觀察性及重要性量度，情況如下：

第一級：於計量日期取得之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)。

第二級：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據，且未有採用不可觀察的重大數據。

第三級：資產或負債之不可觀察的重大數據。

18. 投資物業(續)

公平值計量(續)

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總計 港元
於二零二六年三月三十一日 按經常基準計量之公平值				
— 位於香港的商業樓宇	—	—	485,530,000	485,530,000
— 位於香港的工業樓宇	—	—	17,000,000	17,000,000
— 位於香港以外的土地	—	—	118,613,835	118,613,835
— 位於香港的休憩用地	—	—	98,000,000	98,000,000
— 位於香港以外的商業樓宇	—	—	6,763,408	6,763,408
— 位於香港的住宅樓宇	—	—	10,800,000	10,800,000
— 位於香港以外的住宅樓宇	—	—	7,296,764	7,296,764
	—	—	744,004,007	744,004,007

於二零二五年三月三十一日

按經常基準計量之公平值

— 位於香港的商業樓宇	—	—	526,946,600	526,946,600
— 位於香港的工業樓宇	—	—	15,870,000	15,870,000
— 位於香港的休憩用地	—	—	105,000,000	105,000,000
— 位於香港以外的商業樓宇	—	—	7,266,126	7,266,126
— 位於香港的住宅樓宇	—	—	6,710,000	6,710,000
— 位於香港以外的住宅樓宇	—	—	7,459,032	7,459,032
	—	—	669,251,758	669,251,758

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，投資物業歸類於公平值分級制第三級。兩個年度均沒有由第三級轉入或轉出。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

公平值計量(續)

於報告期末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立專業合資格評估師進行討論。

投資物業的公平值調整計入綜合損益及其他全面收益表中的「投資物業公平值變動產生之虧損」。

以下列出的是有關歸類於第三級公平值層次結構的土地和樓宇以及投資物業的公平值的資料：

	估值方法	不可觀察之 重大輸入數據	範圍
位於香港以外之投資物業	收入法(附註(a))	預期每月租金價值	二零二六年：62港元／平方米至 91港元／平方米 (二零二五年：65港元／平方米至 90港元／平方米)
		復歸回報率	二零二六年：1.6%至6.5% (二零二五年：1.5%至6.5%)
	市場比較法(附註(b))	就物業特性作出之 折讓／溢價	二零二六年：-46%至-15% (二零二五年：不適用)
位於香港的投資物業	收入法(附註(a))	預期每月租金價值	二零二六年：39港元／平方英尺 至335港元／平方英尺 (二零二五年：36港元／平方 英尺至301港元／平方英尺)
		復歸回報率	二零二六年：3.6% (二零二五年：3.4%至4.1%)
	剩餘法(附註(c))	每平方英尺總發展價值	二零二六年：8,356港元／平方英尺 (二零二五年：9,280港元／平方英尺)
		估計發展成本	二零二六年：638,452,000港元 (二零二五年：710,400,000港元)
		發展商利潤率	二零二六年：10%(二零二五年：15%)
	市場比較法(附註(b))	就物業特性作出之 折讓／溢價	二零二六年：-4%至21% (二零二五年：-16%至5%)

18. 投資物業(續)

公平值計量(續)

附註：

- (a) 投資物業的公平值是以收益法估算，透過將預期租金收益，以近期類似物業交易所隱含的市場收益率推導出的折現率實行資本化。在此估值方法中，總租金收入包含現有租約所產生的即時租金收益，及在剩餘土地使用年內未來潛在的回歸性市場租金收益。

預期租金價值與折現率是最重要的輸入變量且不可觀察的。當預期租金價值上升或折現率(市場收益率)下降時，估算的公平值上升。整體估值對上述兩項假設具敏感性。一般而言，預期租金價值的變動，往往會伴隨折現率(市場收益率)方向上類似的變動。

- (b) 投資物業的公平值採用市場比較法進行估算，該方法反映了類似物業近期市場交易的觀察價格，並結合了針對物業的特定因素的調整，包括地塊面積、位置、產權負擔和目前用途。

不可觀察的重要輸入是建築物質量的溢價(折讓)。溢價(折讓)的程度和方向取決於類似物業中可觀察到的市場交易的數量和特徵，這些交易被用作評估的起點。儘管此輸入是主觀判斷，但管理層認為合理的可能替代假設不會對整體估值產生重大影響。通常，建築物質量溢價(折讓)的增加將導致較高(較低)的公平值計量。

- (c) 投資物業的公平值是以剩餘法估算。此方法包括計算總發展價值，扣除估計發展成本及發展商利潤。總發展價值上升將導致公平值提高，反之亦然。估計發展成本及發展商利潤率上升將導致公平值下降，反之亦然。

19. 於聯營公司權益

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
聯營公司投資成本	7,461,640	7,461,640
應收聯營公司款項(附註(a))	16,446,598	16,446,598
應佔收購後累計溢利及其他全面收入(包括儲備)， 扣除已收股息	249,917,395	262,725,300
減：聯營公司權益之已確認減值虧損(附註(b))	(16,446,598)	(16,446,598)
	<u>257,379,035</u>	<u>270,186,940</u>

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

19. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (a) 餘額為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 於二零二六年三月三十一日，董事於考慮聯營公司的盈利能力、現金流量狀況、財務狀況、預測業務發展及未來前景後，評估應收聯營公司款項的可收回金額。根據該等評估，董事認為沒有減值虧損回撥(二零二五年：零港元)。

以下列表僅包含聯營公司的詳細信息，全部均為聯交所的非上市公司實體，無法獲得其市場報價，董事認為該等實體主要影響了本集團於二零二六年及二零二五年三月三十一日的業績或淨資產。

聯營公司名稱	註冊／經營 國家／地點	已發行及繳足股本	本集團所持有 所有權益比例		主要業務
			二零二六年 %	二零二五年 %	
惠達集團有限公司(「惠達」) (附註(1))	香港	2港元	47.70	47.70	不活動
Ongoing Investments Limited (「Ongoing Investments」)	英屬處女群島／ 中國內地	100美元	20.00	20.00	物業投資
Sequin Developments Limited (「Sequin Developments」)	英屬處女群島／ 中國內地	100美元	20.00	20.00	物業投資
Titan Dragon Properties Corporation (「Titan Dragon」)(附註(2))	菲律賓	160,000,000披索	24.50	24.50	物業投資
Hang Sheng Development Corp. (「Hang Sheng」)	菲律賓	12,000,000披索	49.00	49.00	投資控股

附註：

- (1) 惠達已於日期為二零一九年七月十七日之法院命令已清盤及截至報告期末正在進行註銷登記。本集團於惠達的權益已於早年作全面減值。
- (2) 截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團於Titan Dragon的股權因從一名獨立第三方注資而由28.00%攤薄至24.50%，金額為500,000,000披索(相當於約67,800,000港元)。因此，於Titan Dragon的投資被視作出售，而視作出售一間聯營公司權益產生之虧損15,661,473港元於綜合損益表確認。

所有聯營公司的報告日期均為三月三十一日。

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或有負債或其他承擔。

19. 於聯營公司權益(續)

下文載列使用權益法入賬的各重要聯營公司的財務資料摘要：

(i) Ongoing Investments

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
流動資產	492,977	445,713
非流動資產	44,024,172	43,774,737
流動負債	(1,892,235)	(2,535,600)
非流動負債	(5,855,000)	(5,793,000)
淨資產	36,769,914	35,891,850
收入	1,911,777	3,312,992
年內溢利及全面收益	878,064	669,240

上述匯總財務資訊與Ongoing Investments權益賬面金額的對帳如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
Ongoing Investments之淨資產	36,769,914	35,891,850
本集團於Ongoing Investments之擁有權權益之比例	20%	20%
本集團於Ongoing Investments之權益之賬面金額	7,353,983	7,178,370

截至二零二六年三月三十一日止年度，Ongoing Investments沒有宣派股息(二零二五年：零港元)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

19. 於聯營公司權益(續)

(ii) Sequin Developments

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
流動資產	1,224,729	1,914,244
非流動資產	42,890,160	42,647,151
流動負債	(1,874,211)	(1,237,236)
非流動負債	(5,711,000)	(5,651,000)
淨資產	<u>36,529,678</u>	<u>37,673,159</u>
收入	<u>2,278,752</u>	<u>3,342,307</u>
年內溢利及全面收益	<u>1,441,802</u>	<u>702,874</u>
從Sequin Developments收取之股息	<u>517,057</u>	<u>696,384</u>

上述匯總財務資訊與Sequin Developments權益賬面值的對帳如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
Sequin Developments之淨資產	36,529,678	37,673,159
本集團於Sequin Developments之擁有權權益之比例	20%	20%
本集團於Sequin Developments之權益之賬面值	<u>7,305,936</u>	<u>7,534,632</u>

19. 於聯營公司權益(續)

(iii) Titan Dragon及其附屬公司(「Titan Dragon集團」)

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
流動資產	131,449,280	3,620,095
非流動資產	1,292,725,606	1,296,641,785
流動負債	(186,880,943)	(8,500,590)
非流動負債	(246,510,594)	(248,966,409)
淨資產	<u>990,783,349</u>	<u>1,042,794,881</u>
收入	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業公平值變動產生之溢利	<u>43,481,691</u>	<u>86,659,041</u>
年內(虧損)/溢利	(3,629,233)	72,763,159
其他全面費用	(48,382,299)	(23,093,435)
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(52,011,532)</u>	<u>49,669,724</u>
年內(虧損)/溢利應佔Titan Dragon	<u>(3,426,507)</u>	<u>64,143,827</u>
全面(虧損)/收益應佔Titan Dragon總額	<u>(46,659,742)</u>	<u>41,050,392</u>

附註：

(a) 本集團截至二零二六年三月三十一日止年度分佔24.5%的(二零二五年：24.5%)虧損，即839,494港元(二零二五年：15,715,238港元溢利)。

(b) 截至二零二五年三月三十一日止年度，Titan Dragon進行了以下集團重組(「重組」)：

Hang Sheng於二零二四年九月在菲律賓註冊成立，本集團認購了49%的股權。Embassy Hills Properties Inc.(「Embassy Hills」)於二零二四年十月在菲律賓註冊成立，Titan Dragon認購了90%的股權。代價以現金加菲律賓部分土地的形式支付。此外，Hang Sheng認購了Embassy Hills 5%的股權。重組完成後，Embassy Hills成為Titan Dragon的附屬公司。

(c) 截至二零二六年三月三十一日止年度，Titan Dragon並無宣派任何股利(二零二五年：零港元)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

19. 於聯營公司權益(續)

(iii) Titan Dragon及其附屬公司(「Titan Dragon集團」)(續)

上述匯總財務資訊與Titan Dragon集團權益賬面金額的對帳如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
Titan Dragon集團之淨資產 調整 [^]	990,783,349 (105,816,509)	1,042,794,881 (111,168,299)
本集團於Titan Dragon之擁有權權益之比例	884,966,840 24.50 %	931,626,582 24.50%
本集團於Titan Dragon集團之權益之賬面金額	216,816,876	228,248,513

[^] 該金額代表於Titan Dragon的附屬公司之非控股權益。

附註：Titan Dragon於一九八九年收購了一幅位於菲律賓的土地並持作發展用途(「標的物業」)。

地區審判法院(「地區審判法院」)於二零一六年十月二十一日作出裁決及於二零一七年四月二十四日的執行裁決支持二零一五年Veloso-Galenzoga女士(「Galenzoga」)提交的具體履約要求，該要求聲稱Titan Dragon已於一九九七年將標的物業出售給該女士。然後Titan Dragon提出了重新考慮之動議上訴。菲律賓上訴法院於二零一八年六月一日作出判決及於二零一九年二月二十六日作出決議，分別駁回Titan Dragon之複審令呈請及否決Titan Dragon重新考慮上述駁回之動議，並宣稱Titan Dragon使用錯誤之複審令補救，而是應提交一份撤銷判決之呈請。Titan Dragon之複審令呈請請求廢除菲律賓民事法院之訴訟就該法院作出有利於Galenzoga之判決。Titan Dragon已就法院判決提出複審，並就Galenzoga涉嫌偽造各類文件以實施其非法佔有標的物業之欺詐計劃提起刑事訴訟。儘管Titan Dragon之菲律賓律師認為Titan Dragon提出之論點屬合理，但上訴法院仍然維持上述判決及決議。雖然Titan Dragon已向菲律賓最高法院提出複審令之複審呈請，且Titan Dragon之菲律賓律師認為，Titan Dragon在其複審呈請中提出之論點屬合理且其立場堅定，但由於很難預測最高法院會對複審呈請中提出之問題如何判決，考慮到謹慎起見，Titan Dragon應同時將標的物業之賬面值全數減值。

19. 於聯營公司權益(續)

(iii) Titan Dragon及其附屬公司(「Titan Dragon集團」)(續)

附註：(續)

於二零二二年，最高法院裁定地區審判法院於二零一六年十月二十一日的決定及二零一七年四月二十四日的執行令無效。因此，根據地區審判法院的上述裁決，發出Galenzoga名下標的物業的所有權轉讓證書及其隨後的佔有同樣無效。因此，標的物業的所有權及對其的佔有必須歸還給公司，就如地區審判法院之前沒有進行任何程序一樣。Galenzoga已提交重新考慮的動議，而該動議被最高法院正式駁回。最高法院的判決在記入判決書後即為最終決定。

地區審判法院於二零二三年六月二十三日作出決定和決議，批准撤銷Titan Dragon之動議，並命令Galenzoga立即遷出標的物業。法院還命令Galenzoga取消先前對標的物業的所有業權轉讓證(「所有業權轉讓證」)以及恢復其衍生的所有業權轉讓證。於二零二三年七月十一日，Galenzoga提出重新考慮二零二三年六月二十三日決議之動議，但同樣遭到拒絕。於二零二三年八月八日，菲律賓奎松市契約登記處正式取消Galenzoga的所有業權轉讓證，並恢復Titan Dragon對標的物業其衍生的所有業權轉讓證。於二零二三年十月二十五日，Titan Dragon成功恢復標的物業的佔有。於二零二四年一月，Galenzoga提出了重新考慮之動議，而地區審判法院則發佈了一項決議予以駁回。其後，Galenzoga提交了上訴通知。於二零二六年三月三十一日，該案件仍在上訴法院等待裁決。

同時，Galenzoga提交了一份二零二三年六月二十三日反對決議之複審令呈請，但被上訴法院駁回。因此，Galenzoga提交了重新考慮駁回呈請之動議以及禁止動議，於二零二六年三月三十一日，該兩宗案件仍有待上訴法院做出裁決。

根據Titan Dragon董事及菲律賓律師的意見，Titan Dragon對標的物業其衍生的所有業權轉讓證已恢復，並透過執行令之建議的落實恢復其對標的物業的佔有。

(iv) Hang Sheng

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
流動資產	16,543	20,646
非流動資產	52,911,145	55,590,750
流動負債	(71)	(7,311)
非流動負債	(65,902)	(41,993)
淨資產	52,861,715	55,562,092

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

19. 於聯營公司權益(續)

(iv) Hang Sheng(續)

	截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 港元	於二零二四年 九月二十七日 (成立日期)至 二零二五年 三月三十一日 期間 港元
年內／期內虧損	(19,797)	(28,383)
其他全面(虧損)／收益	(2,680,580)	53,963,275
年內／期內全面(虧損)／收益總額	<u>(2,700,377)</u>	<u>53,934,892</u>

上述匯總財務資訊與Hang Sheng權益賬面金額的對帳如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
Hang Sheng之淨資產	52,861,715	55,562,092
本集團於Hang Sheng之擁有權權益之比例	49%	49%
本集團於Hang Sheng之權益之賬面金額	<u>25,902,240</u>	<u>27,225,425</u>

截至二零二六年三月三十一日止年度，Hang Sheng沒有宣派任何股息(二零二五年：零港元)。

20. 無形資產

	聯交所 交易權 港元	期貨 交易所 交易權 港元	金銀業 貿易場之 會籍 港元	會所會籍 港元	總額 港元
成本					
於二零二四年四月一日、 二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	5,030,001	201,205	1,475,000	981,500	7,687,706
出售	-	-	(1,475,000)	-	(1,475,000)
於二零二六年三月三十一日	5,030,001	201,205	-	981,500	6,212,706
累計減值虧損					
於二零二四年四月一日、 二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日	(2,810,000)	(201,205)	(1,475,000)	-	(4,486,205)
出售	-	-	1,475,000	-	1,475,000
年度減值虧損	(2,220,001)	-	-	-	(2,220,001)
於二零二六年三月三十一日	(5,030,001)	(201,205)	-	-	(5,231,206)
賬面金額					
於二零二六年三月三十一日	-	-	-	981,500	981,500
於二零二五年三月三十一日	2,220,001	-	-	981,500	3,201,501

本集團根據香港會計準則第38號「無形資產」(「香港會計準則第38號」)對以上無限期使用期限之無形資產進行分類。董事認為除會所會籍外，上述無形資產能以輕微費用無限期延續並因此永久存在，並根據本集團未來財務表現可無限期增加現金流量。會所會籍被評估為有無限期使用期限。而根據香港會計準則第38號，本集團於報告期末重新評估無形資產之可使用期限以確定事件或情況是否持續支持該資產使用期限不確定的觀點。

本集團根據香港會計準則第36號，通過將無形資產的可收回金額與報告期末的賬面價值進行比較，對資產進行減值測試。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

20. 無形資產(續)

香港聯交所交易權和香港期貨交易所交易權的可收回金額是根據使用價值的計算方法，使用現金流量預測是基於管理層批准的五年期財務預算，現金流量預測的年增長率分別為0%(二零二五年：1%)。

應用於現金流量預測的稅前折現率為13%(二零二五年：13%)。使用價值計算的一個關鍵假設是預算增長率，該增長率是根據過去的表現和管理層對香港市場發展的期望確定的。

由於香港聯合交易所交易權於二零二六年三月三十一日之可收回金額為零港元，故已確認減值虧損2,220,001港元。

俱樂部會員資格的可收回金額是參考可觀察市場價格的公平值。由於可回收金額大於賬面值，兩個年度並無確認減值。

21. 其他資產

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
聯交所賠償基金供款	1,500,000	1,500,000
香港中央結算有限公司之法定按金	600,000	600,000
香港中央結算有限公司之參與費及保證金	600,000	600,000
	2,700,000	2,700,000

22. 通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
非上市私募股權基金	87,013,844	74,263,495
一間私人公司的非上市股權投資	23,650,983	21,152,962
	110,664,827	95,416,457

本集團指定持有一家私募股權基金Greater Bay Fund I LP的8.98%(二零二五年：8.98%)股權(「Greater Bay Fund」)及一家私人公司東莞漢聚實業投資有限公司(「東莞漢聚」)的7.88%(二零二五年：7.88%)股權作為通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)，這些投資是出於戰略目的而持有。Greater Bay Fund與東莞漢聚共同擁有一家在中國內地成立的公司，主要是在中國內地從事房地產投資。

本集團非上市股權投資的公平值已按照附註46.7所述進行計量。

23. 應收貸款

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
一間私人公司貸款	30,532,416	28,750,351

結餘是本金為人民幣29,400,000元(二零二五年：人民幣29,400,000元)的股東貸款予一間私人公司，東莞漢聚，該貸款為無抵押、免息且不得於報告期末起計未來十二個月內償還。

24. 存貨

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
原料	21,273,635	19,613,447
在製品	10,647,148	15,024,766
製成品	8,585,429	10,118,728
	40,506,212	44,756,941

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收賬款

本集團於本年度之貿易應收賬款是由(i)物業投資、發展及出租，(ii)酒店營運，(iii)生產及分銷塑膠及包裝材料及(iv)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
經紀及證券保證金融資所引起的貿易應收賬款：		
－ 結算所及現金客戶	10,120,045	7,742,438
－ 有抵押孖展客戶	25,257,823	31,067,496
減：預期信貸虧損撥備	(5,679,196)	(5,704,852)
	<u>29,698,672</u>	<u>33,105,082</u>
商品銷售、酒店營運及出租所引起的貿易應收賬款	20,465,130	25,884,269
減：預期信貸虧損撥備	(342,062)	(1,630,557)
	<u>20,123,068</u>	<u>24,253,712</u>
其他應收賬款	2,405,412	1,528,710
減：預期信貸虧損撥備	(599,715)	(599,715)
	<u>1,805,697</u>	<u>928,995</u>
	<u><u>51,627,437</u></u>	<u><u>58,287,789</u></u>

本公司董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，因這些餘額在其開始時的到期期限較短。

本集團就證券交易給予之信貸期可延至各自的結算日期(按慣例在相對交易日兩個工作日後結算)。每位有抵押孖展客戶均有信貸限額。

25. 貿易及其他應收賬款(續)

於二零二六年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展客戶的貿易應收賬款金額為161,539港元(二零二五年：零港元)來自主要管理人員。

除本集團與客戶相互另有協定的信貸期間外，生產及分銷塑膠包裝材料的貿易應收賬款之信貸期通常為0至90天(二零二五年：0至90天)。

來自酒店營運之收入一般以現金或信用卡結算。因酒店營運產生之貿易應收賬款一般為0至30天。本集團給予旅行社及企業客戶的平均信貸期一般不超過30天。

賬齡分析

按發票日期(與各收入確認日期相若)計算之產生自商品銷售、酒店營運及出租之本集團貿易應收賬款賬齡分析(已扣除預期信貸虧損撥備)如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
0-30日	16,577,021	16,735,837
31-60日	2,344,617	4,346,051
61-90日	1,048,132	1,307,835
91-120日	2,628	1,146,061
121-365日	439	642,012
365日以上	150,231	75,916
	20,123,068	24,253,712

孖展客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二六年三月三十一日止年度，孖展貸款被要求以客戶存於本集團之上市證券作抵押並以年利率8.5%計算(二零二五年：8.75%)。授予孖展客戶之信貸融資額度乃根據本集團所接納之抵押品證券之折讓市值釐定。於二零二六年三月三十一日，客戶就獲授之孖展客戶之貸款而抵押作為抵押品之證券之總市值為64,975,478港元(二零二五年：117,924,276港元)。

由於董事認為賬齡分析就證券孖展借貸業務之性質而言並無附加價值，故並無披露現金客戶應收賬款及孖展客戶之賬齡分析。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

25. 貿易及其他應收賬款(續)

貿易應收款預期信貸虧損撥備的變動

貿易應收款預期信貸虧損撥備的變動如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
於四月一日	7,335,409	5,281,464
於年內(轉回)/確認的預期信貸虧損撥備金	(1,250,849)	2,054,628
幣值調整	(63,302)	(683)
於三月三十一日	6,021,258	7,335,409

其他應收款項於預期信貸虧損撥備之變動

以量度相當於十二個月預期信貸虧損之金額的其他應收款項於預期信貸虧損撥備之變動如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
於四月一日	599,715	599,715
於年內確認預期信貸虧損撥備	—	—
於三月三十一日	599,715	599,715

26. 按金及預付款項

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
公用業務及其他按金	2,241,622	2,346,405
供應商採購按金	1,531,195	580,694
預付款項	2,097,693	2,245,655
已付聯交所之印花稅按金	250,000	150,000
	6,120,510	5,322,754
減：列作非流動資產之款項		
購置物業、機器及設備的預付款	(1,153,979)	(1,354,363)
列作流動資產之款項	4,966,531	3,968,391

截至二零二六年三月三十一日止年度

27. 按攤銷成本計量的債務工具投資／通過損益反映公平值變動的金融資產

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
按攤銷成本計量的債務工具投資：		
－美國國庫券	34,315,805	—
通過損益反映公平值變動的金融資產		
於香港上市之股本證券	36,743,500	27,052,000

本集團按攤銷成本計量的債務工具投資主要包括違約風險較低的美國國庫券。

本集團所投資的上市證券之公平值乃經參考市場收盤價格釐定。

於二零二六年三月三十一日，賬面金額為零港元(二零二五年：27,052,000港元)之於香港上市之股本證券已予抵押作本集團之一般銀行融資(附註32)。

28. 證券業務客戶信託存款

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
信託賬戶	31,617,045	31,490,556

本集團的證券及期貨在正常業務過程中，收取及持有由客戶及其他機構進行受規管活動所產生之款項，此等客戶款項乃存於一或多間信託賬戶。本集團已確認應付相關客戶及其他機構之賬款。

信託賬戶賺取利息以當日之銀行浮動利率計息及存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

29. 現金及現金等價物／受限制銀行結餘

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
手頭現金及銀行結餘	57,258,336	68,533,694
於一間金融服務公司的現金存款	116,709	5,935,148
	57,375,045	74,468,842
受限制銀行結餘	(1,268,689)	—
現金及現金等價物	56,106,356	74,468,842

本集團的以人民幣計值的銀行及手頭現金包括7,687,171港元(二零二五年：1,154,401港元)存放於中國內地的銀行，該等人民幣為不可自由兌換之貨幣。根據中國的外匯管制條例以及結匯、銷售及支付外匯管理規定，本集團被允許通過經授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

30. 貿易及其他應付賬款

本集團於本年度之貿易應付賬款是由(i)生產及分銷塑膠包裝材料，(ii)酒店營運及(iii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
貿易應付賬款包括：		
－ 結算所及現金客戶	32,332,285	25,297,967
－ 有抵押孖展客戶	5,188,693	9,681,834
－ 其他債權人	3,480,391	5,177,825
	41,001,369	40,157,626
預提工資	6,366,438	5,826,026
預提員工福利	3,972,368	3,950,028
預提物業發展開支	30,826,963	623,000
其他預提費用	10,229,341	11,210,982
已收租金押金	4,958,874	4,875,825
已收租客的預付款	1,729,027	1,864,638
	58,083,011	28,350,499
	99,084,380	68,508,125

其他債權人之貿易應付指與採購材料及供應品以及酒店營運有關的貿易應付賬款。

於二零二六年三月三十一日，概無應付主要管理人員的現金客戶及有抵押孖展客戶的貿易應付賬款(二零二五年：223,262港元)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付賬款(續)

其他債權人授予信貸期一般為30天內(二零二五年：30天內)。根據發票日期的應付其他債權人之貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
0-30日	3,446,362	4,904,752
31-60日	—	—
61-90日	—	29,139
91-120日	—	—
121-365日	32,229	30,436
365日以上	1,800	213,498
	3,480,391	5,177,825

所有金額均為短期，因此，本集團的貿易及其他應付賬款的賬面價值被認為是按公平值合理估計。

31. 合約負債

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
從銷售塑膠包裝材料的客戶收取之按金	1,140,775	791,230
從酒店服務的客戶收取之按金	12,332	—
	1,153,107	791,230

當本集團在塑料包裝材料的控制權轉交給客戶之前收到存款時，這將在合同開始時產生合同責任，直到塑料包裝材料的控制權轉移給客戶和各合約的收入已確認。

酒店服務的合約負債主要包括向客戶預收的按金，其中絕大部分預期將於一年內確認為收入。

截至二零二六年三月三十一日由合約負債增加(二零二五年：減少)主要是由於報告期間內收到的與商品銷售相關的預收客戶款項增加(二零二五年：減少)所致。

年初未償還的合約負債為341,318港元(二零二五年：766,656港元)已於年內確認為收入。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，合約負債餘額預計將在一年內結算。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

32. 銀行貸款

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
有抵押之銀行貸款	360,716,738	342,780,455

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
須償還之賬面金額(附註)		
一年內	50,883,493	276,519,743
於第二年	7,470,637	2,137,550
於第三年至第五年	44,257,308	7,101,951
第五年後	245,703,228	43,311,576
	348,314,666	329,070,820
具有按要求償還條款(呈列於流動負債)的銀行貸款之賬面金額		
一年內	970,467	1,297,837
於第二年	992,122	964,688
於第三年至第五年	3,117,333	3,036,074
第五年後	7,322,150	8,411,036
	12,402,072	13,709,635
減：列作流動負債之款項	360,716,738 (63,285,565)	342,780,455 (290,229,378)
列作非流動負債之款項	297,431,173	52,551,077

附註：金額是根據貸款協議中規定的還款日期計算。

銀行貸款以介乎年利率1.90%至5.81%(二零二五年：2.40%至6.86%)計息。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

32. 銀行貸款(續)

有抵押銀行貸款由本集團之附屬公司提供擔保，並由本集團的資產作抵押：

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
物業、機器及設備	16	262,742,815	241,905,366
投資物業	18	252,230,000	272,116,600
通過損益反映公平值變動的金融資產	27	—	27,052,000
		514,972,815	541,073,966

33. 租賃負債

下表顯示了本集團租賃負債的剩餘合同到期日：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
最低租賃付款總額：		
一年內到期	1,035,000	1,073,250
租賃負債的未來財務費用	(18,597)	(24,966)
租賃負債的現值	1,016,403	1,048,284
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	1,016,403	1,048,284
減：一年內到期的部分包括在流動負債項下	(1,016,403)	(1,048,284)
一年後到期的部分包括在非流動負債項下	—	—

33. 租賃負債(續)

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，租賃負債實際上由相關的資產作有效抵押，倘若本集團拖欠還款，租賃資產的權利將歸還給出租人。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，有關向一間關連公司信龍置業有限公司(「信龍置業」)(一間由本公司董事蔡乃端先生控制的公司)的租賃的現金支出總額為1,418,250港元(二零二五年：1,430,999港元)。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團已訂立貨倉租賃。

使用權資產類型	使用權資產包含	租賃數目	餘下租賃期範圍	摘要
	在財務報表中的項目			
貨倉	「使用權資產」中的樓宇	一	一年(二零二五年：一年)	僅需每月支付固定

34. 應付一間聯營公司款項

應付Titan Dragon的款項為無抵押、免息且須以未來股息償還。

35. 應付一位非控股權益款項(「非控股權」)

於二零二五年三月三十一日，應付一位非控股權益款項為無抵押、免息及自報告期末起計十二個月內還款。於截至二零二六年三月三十一日止年度，該款項已全部償還。

36. 遞延稅項

年內遞延稅項(資產)/負債的變動如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
於四月一日	13,008,364	11,138,480
於損益中確認(附註9)	579,177	(213,192)
其他綜合收益中確認	27,266,590	2,083,076
匯兌調整	1,593,076	—
於三月三十一日	42,447,207	13,008,364

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

年內遞延所得稅項(資產)和負債(在同一稅收管轄區內的餘額抵銷之前)的變動如下：

	稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	信貸虧損之 撥備 港元	物業之重估 港元	其他 港元	總額 港元
於二零二四年四月一日	11,751,821	(4,244,328)	(132,654)	3,453,248	310,393	11,138,480
於損益中確認	506,334	(143,122)	(131,426)	(350,340)	(94,638)	(213,192)
其他綜合收益中確認	-	-	-	2,083,076	-	2,083,076
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	12,258,155	(4,387,450)	(264,080)	5,185,984	215,755	13,008,364
於損益中確認	326,640	211,508	215,697	(166,247)	(8,421)	(579,177)
其他綜合收益中確認	-	-	-	27,266,590	-	27,266,590
匯兌調整	-	-	-	1,593,076	-	1,593,076
於二零二六年三月三十一日	<u>12,584,795</u>	<u>(4,175,942)</u>	<u>(48,383)</u>	<u>33,879,403</u>	<u>207,334</u>	<u>42,447,207</u>

於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
遞延稅項資產	(132,774)	(344,659)
遞延稅項負債	<u>42,579,981</u>	<u>13,353,023</u>
	<u>42,447,207</u>	<u>13,008,364</u>

本集團在香港產生的未確認稅項虧損為128,280,915港元(二零二五年：120,443,031港元)，以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損根據現行法律不會屆滿，惟於中國產生的稅項虧損除外，該等虧損將於一至五年內屆滿，以抵銷未來應課稅利潤。

37. 長期服務金責任

根據香港僱傭條例第57章，連續受僱至少五年的香港僱員在某些情況下(例如被僱主解僱或退休時)有權享有長期服務金。

應付長期服務金金額乃參考僱員最近的月薪(上限為22,500港元)及服務年數，扣除本集團向強積金計劃供款而產生的任何累計權益金額(見附註13)而確定，其中每名僱員的整體上限為390,000港元。目前，本集團並無任何單獨的融資安排來履行其長期服務金責任。

於二零二二年六月，香港特別行政區政府(「政府」)刊憲《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，廢除以僱主強制性強積金供款所產生的累計權益來抵銷長期服務金。修訂條例將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。另外，政府表示將推出補貼計劃以在廢除後協助僱主。

其中，當取消抵銷機制生效時，僱主不可再使用其強制性強積金供款(不論在過渡日期之前、當日或之後作出的供款)所產生的累計權益來減少自過渡日期起計僱員的服務之長期服務金。然而，若僱員在過渡日期前開始受僱，僱主可繼續使用上述累計權益，以減少該僱員截至該日期的服務的長期服務金。此外，過渡日期之前的服務之長期服務金將根據僱員緊接過渡日期之前的月薪和截至該日期的服務年限計算。

長期服務金下的福利支付金額仍以每位僱員390,000港元為上限。若僱員的福利支付總額超過390,000港元，超出上限的金額將從過渡日起計的部分中扣除。

本集團已對抵銷機制及其廢除進行入賬，如綜合財務報表附註2.19所揭露。

本集團已確定修訂條例主要影響本集團對香港僱員的長期服務金責任。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

37. 長期服務金責任(續)

無資金支持的長期服務金責任的現值及其變動如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
於四月一日	924,322	931,494
重新計量於其他綜合收益中確認：		
－自財務假設變化產生之精算收益／(虧損)	35,199	(132,370)
費用於損益中確認：		
－當期服務成本	66,261	60,597
－利息成本	31,047	64,601
於三月三十一日	1,056,829	924,322

當期服務成本及過往服務成本計入僱員福利費用。其於合併損益表的以下項目中確認：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
銷售成本	13,880	11,709
行政費用	52,381	48,888
	66,261	60,597

37. 長期服務金責任(續)

估算及假設

長期服務金責任決定的重大精算假設如下：

	二零二六年	二零二五年
折扣率	2.03%	3.45%
薪資成長率(平均)	3.00%	2.02%
週轉率(平均)	6.24%	6.24%

這些假設是由管理階層制定的。貼現因數是在接近每個期末時參考政府債券確定的，這些政府債券以支付福利的貨幣計價，並且其到期條款與以支付福利的貨幣計價的相關長期服務金責任的條款的條款相約的。其他假設是基於當前精算基準和管理層的歷史經驗。

長期服務金責任的現值採用預計單位信用法計量。

長期服務金責任的加權平均期限為3.04年(二零二五年：3.37年)。

未折現長期服務金責任的預計到期日截至二零二六年及二零二五年三月三十一日分析如下：

	一年內 港元	一年後 但兩年內 港元	兩年後 但五年內 港元	五年後 港元
於二零二六年三月三十一日 長期服務金責任	792,976	22,786	—	372,282
於二零二五年三月三十一日 長期服務金責任	731,109	15,487	7,075	295,678

長期服務金責任使本集團面臨精算風險，例如利率風險、薪資風險及本集團強積金計劃成分基金的投資風險。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

37. 長期服務金責任(續)

重大精算假設之變化

釐定長期服務金責任所用的主要假設為折現率、薪酬增長率及員工流失率。

本集團董事認為，截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度的主要假設之預期變動不會對長期服務金責任造成重大影響。因此，概無呈列任何敏感度分析。

38. 股本

	二零二六年		二零二五年	
	股份數目	港元	股份數目	港元
已發行及繳足 於年初及年底	<u>225,420,034</u>	<u>245,062,941</u>	<u>225,420,034</u>	<u>245,062,941</u>

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資產及負債		
非流動資產		
物業、機器及設備	860	11,180
投資物業	6,763,408	7,266,126
附屬公司權益	60,605,478	60,412,428
聯營公司權益	4,568,160	4,568,160
	<u>71,937,906</u>	<u>72,257,894</u>
流動資產		
貿易及其他應收賬款	114,805	130,998
按金及預付款	1,728,226	1,208,395
應收附屬公司款項	879,701,418	860,023,430
現金及現金等價物	4,923,196	1,349,734
	<u>886,467,645</u>	<u>862,712,557</u>
流動負債		
銀行貸款	46,000,000	—
貿易及其他應付賬款	2,810,466	2,945,901
應付附屬公司款項	323,880,680	328,964,243
	<u>372,691,146</u>	<u>331,910,144</u>
淨流動資產	<u>513,776,499</u>	<u>530,802,413</u>
總資產減流動負債	<u>585,714,405</u>	<u>603,060,307</u>
非流動負債		
應付一間聯營公司款項	31,666,153	35,228,978
淨資產	<u>554,048,252</u>	<u>567,831,329</u>

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表(續)

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
權益		
股本	245,062,941	245,062,941
保留溢利(附註)	308,985,311	322,768,388
總權益	554,048,252	567,831,329

董事
蔡乃端

董事
蔡基鴻

附註：

	港元
於二零二四年四月一日	333,964,191
年內虧損及全面費用總額	(4,433,202)
已付股息(附註11)	(6,762,601)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	322,768,388
年內虧損及全面費用總額	(7,020,476)
已付股息(附註11)	(6,762,601)
於二零二六年三月三十一日	308,985,311

40. 除稅前虧損與營運產生之現金的對賬

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
除稅前虧損	(38,569,958)	(21,475,852)
調整包括：		
投資物業公平值變動產生之虧損	45,713,311	36,601,413
通過損益反映公平值變動的金融資產之虧損／(溢利)	3,013,692	(6,479,501)
應佔聯營公司業績	385,222	(15,975,753)
上市股本證券之股息收益	(1,612,957)	(1,610,952)
按攤銷成本計量的債務工具投資於到期時已實現之利潤	(189,277)	—
壞賬撤銷	—	8,341
利息收益	(1,072,839)	(1,376,028)
無形資產之減值虧損撥備	2,220,001	300,000
估算利息收益	(9,139,723)	(9,360,999)
財務成本	19,950,415	18,770,984
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(回撥)／撥備	(1,250,849)	2,054,628
物業、機器及設備之折舊	21,769,863	8,215,896
使用權資產之折舊	1,607,573	1,847,701
長期服務金責任：		
— 費用於損益中確認	66,261	60,597
出售無形資產之溢利	(5,000,000)	—
出售投資物業之溢利	(10,000)	—
出售／撤銷物業、機器及設備之虧損／(溢利)	4,797	(36,817)
視作出售一間聯營公司權益之虧損	—	15,661,473
未計營運資金變動之經營現金流	37,885,532	27,205,131
存貨減少／(增加)	4,315,705	(6,222,413)
貿易及其他應收款項減少	7,915,827	41,218,664
通過損益反映公平值變動的金融資產(增加)／減少	(12,822,264)	1,073,851
按金及預付款項(增加)／減少	(994,429)	730,583
證券業務客戶信託存款(增加)／減少	(126,489)	27,327,578
貿易及其他應付賬款增加／(減少)	785,023	(27,561,929)
合約負債增加／(減少)	361,877	(425,338)
營運產生之現金	37,320,782	63,346,127

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

41. 租賃承擔

作為出租人

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團就土地和樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃收入總額如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
一年內	8,489,797	9,830,041
一年後但兩年內	3,207,185	2,129,940
兩年後但三年內	1,095,750	873,000
三年後但四年內	432,000	363,750
四年後但五年內	324,000	—
	13,548,732	13,196,731

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註18)，經營租賃的初始期限為一個月至五年(二零二五年：一個月至三年)，可以選擇在到期日或在本集團與各自的租戶共同商定的日期續訂租賃條款。租賃條款通常還要求租戶支付保證金。

42. 資本承擔

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
已訂約，但未撥備：		
— 物業、機器及設備	164,433	382,945
— 物業之開發支出	4,399,596	39,603,353
	4,564,029	39,986,298

43. 關連人士交易

除綜合財務報告另有所披露者外，本集團與關連人士按公平基準達成如下交易：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
來自主要管理人員收取之收益		
－經紀佣金收益	100,502	41,096
－利息收取收益	299,325	605,043
從聯營公司收取的收益		
－從Ongoing Investments收取之會計費用	60,000	60,000
－從Sequin Developments收取之會計費用	60,000	60,000
已付一間關連公司之費用		
－支付給信龍置業之顧問費用	1,209,675	1,315,241
－支付給Heritage Epoch Limited之顧問費	1,105,000	—
主要管理人員酬金(包括董事酬金)		
－薪金及津貼	13,498,629	14,118,390
－退休福利計劃供款	90,628	108,000

44. 主要非現金交易

於截至二零二六年三月三十一日止年度，用於酒店業務而購置之物業、機器及設備為30,203,963港元(二零二五年：零港元)，於二零二六年三月三十一日尚未以現金結付，並已計入其他應付款項。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團延長現有租賃合同，其中於修改生效日對使用權資產及租賃負債的修改金額確認為1,352,791港元(二零二五年：1,394,497港元)(附註17)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

45. 由融資活動引起的負債的對賬

本集團因融資活動產生的負債變動分類如下：

	應付利息 港元	其他應付 財務成本 港元	租賃負債 港元	銀行貸款 港元	應付一位 非控股權益 款項 港元	應付 一間聯營 公司款項 港元	總額 港元
於二零二四年四月一日	1,175,338	-	1,059,254	331,461,099	3,395,000	30,405,128	367,495,819
非現金：							
- 財務成本	12,055,071	1,428,053	25,532	-	-	3,429,460	16,938,116
- 資本化借款成本	6,722,842	-	-	-	-	-	6,722,842
- 估算利息收益	-	-	-	-	-	(8,315,424)	(8,315,424)
- 匯兌差額	-	-	-	-	-	(887,486)	(887,486)
- 租賃修改	-	-	1,394,497	-	-	-	1,394,497
現金流：							
- 融資活動流入	-	-	-	203,938,170	65,000	32,908,986	236,912,156
- 融資活動流出	(19,021,787)	(1,428,053)	(1,430,999)	(192,618,814)	-	-	(214,499,653)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	931,464	-	1,048,284	342,780,455	3,460,000	57,540,664	405,760,867
非現金：							
- 財務成本	12,839,622	2,022,492	33,578	-	-	4,187,927	19,083,619
- 資本化借款成本	1,218,417	-	-	-	-	-	1,218,417
- 估算利息收益	-	-	-	-	-	(8,220,548)	(8,220,548)
- 匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,813,000)	(1,813,000)
- 租賃修改	-	-	1,352,791	-	-	-	1,352,791
現金流：							
- 融資活動流入	-	-	-	296,000,000	-	-	296,000,000
- 融資活動流出	(14,441,644)	(2,022,492)	(1,418,250)	(278,063,717)	(3,460,000)	-	(299,406,103)
於二零二六年三月三十一日	<u>547,859</u>	<u>-</u>	<u>1,016,403</u>	<u>360,716,738</u>	<u>-</u>	<u>51,695,043</u>	<u>413,976,043</u>

46. 金融風險管理及公平值計量

本集團在其日常經營過程中及其投資活動中通過使用金融工具承受金融風險。金融風險包括市場風險(包括外匯風險、利率風險及股票價格風險)，信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載列如下。董事對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

本集團就財務工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

46.1 金融工具分類

綜合財務狀況表中的賬面金額涉及以下類別的金融資產和金融負債：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
金融資產		
通過損益反映公平值變動的金融資產	36,743,500	27,052,000
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產 (不可回收)	110,664,827	95,416,457
按攤銷成本的金融資產		
按攤銷成本計量的債務工具投資	34,315,805	—
其他資產	2,700,000	2,700,000
貿易及其他應收賬款	51,627,437	58,287,789
應收貸款	30,532,416	28,750,351
按金	4,022,817	3,077,099
證券業務客戶信託存款	31,617,045	31,490,556
受限制銀行結餘	1,268,689	—
現金及現金等值	56,106,356	74,468,842
	359,598,892	321,243,094
金融負債		
按攤銷成本的金融負債		
貿易及其他應付賬款	97,355,353	66,643,487
銀行貸款	360,716,738	342,780,455
應付一間聯營公司款項	51,695,043	57,540,664
租賃負債	1,016,403	1,048,284
應付一位非控股權益款項	—	3,460,000
	510,783,537	471,472,890

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.2 外匯風險

本集團主要在香港及中國內地經營業務，且大部份交易乃以港元、美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值。外匯風險主要來自商業交易、已確認資產及負債，以本集團實體功能貨幣以外之其他貨幣計值而產生。

本集團目前沒有外幣對沖政策。為了減輕外匯風險，管理層會密切監察該等風險，並會在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

由於港元與美元掛鈎，本集團不會就港元兌美元面對外幣兌換風險。

46.3 利率風險

利率風險是指金融工具的公平值或現金流量因市場利率變動而發生波動的風險。本集團面對之公平值利率風險主要與固定利率應收貸款，應付一間聯營公司款項，債務工具投資及租賃負債有關。本集團面對之現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款，孖展客戶所引起的貿易應收賬款，受限制銀行結餘，現金及現金等價物及證券業務客戶信託存款有關。本集團銀行存款的利率風險被視為不重大。

下表概述於報告期末，本集團之重大計息金融資產及負債的利率概況。

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資產		
孖展客戶所引起的貿易應收賬款	25,257,823	31,067,496
負債		
浮息銀行貸款	360,716,738	342,780,455
淨風險	(335,458,915)	(311,712,959)

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.3 利率風險(續)

敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於各報告期末面對之非衍生工具之利率風險而釐定。此分析是假設於報告期末的債務未付餘額為全年未付餘額而制作的。以增加或減少50個基點(二零二五年：50個基點)於向主要管理層人員內部報告利率風險時及管理層對利率可能合理變動之評估時使用。

倘利率高於／低於50個基點(二零二五年：50個基點)，而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度之稅後虧損(二零二五年：稅後虧損)應會分別增加／減少(二零二五年：增加／減少)約1,401,000港元(二零二五年：1,301,000港元)。此乃主要由於本集團所面對浮息銀行貸款之利率風險所致。

46.4 股票價格風險

本集團承受分類為於各報告期末以公平值計量之通過損益反映公平值變動的金融資產之股票投資所引致的股票價格風險。董事透過維持不同風險類別之證券組合及經常監察其表現來管理此項風險。此外，董事監察價格風險及將於需要時考慮對沖價格風險。

敏感性分析

下列之敏感性分析呈現股票價格假設於報告期末發生的改變並應用於在該日仍存在的有關金融工具對本集團本年度末除稅後虧損(二零二五年：稅後虧損)及權益之影響。此價格的改變為管理層對該日至下個年度報告日為止此期間價格可能合理變動之評估。

	除稅後虧損 (減少)／增加		權益增加／(減少)	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
市場價格上漲10%	(3,068,000)	(2,259,000)	3,068,000	2,259,000
市場價格下跌10%	<u>3,068,000</u>	<u>2,259,000</u>	<u>(3,068,000)</u>	<u>(2,259,000)</u>

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.5 信貸風險

本集團之信貸風險主要包括貿易及其他應收賬款、按攤銷成本計量的債務工具投資、其他資產、按金、應收貸款、應收一間聯營公司款項、證券業務客戶信託存款以及現金及現金等價物。本集團所面對將對本集團造成財務虧損之最大的信貸風險為交易對方未能履行其就載於綜合財務狀況表之各類已確認金融資產賬面值之承擔。

貿易應收賬款

就應收現金及孖展客戶款項方面，所有客戶(包括現金及孖展客戶)均須接受個別信貸評估。於執行任何購買交易前，現金客戶須按本集團之信貸政策規定存款。應收現金客戶款項乃於相關市場慣例普遍採用之結算期內到期，一般為交易日後數天內。基於指定存款規定及所涉及結算期短，故應收現金客戶款項產生之信貸風險相對甚微。本集團一般會取得流動證券及／或現金存款作為向其客戶提供孖展融資之抵押品。應收孖展客戶之孖展貸款須應要求償還。管理層會每日監察市況以及各孖展賬戶及期貨賬戶之證券抵押品及保證金是否足夠。如有需要，會追繳保證金及強行斬倉。

本集團來自其他客戶的貿易應收賬款由眾多客戶組成，分佈於不同行業及地區。

本集團管理信貸風險的政策僅涉及信譽良好的交易夥伴。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已製定信貸政策，並委派負責釐定信貸限額和信貸審批及其他監控程序的團隊，以確保採取跟進行動。

所有需要一定金額信貸的客戶都會進行個別信用評估。這些評估側重於客戶過去的到期付款歷史和當前的支付能力，並考慮客戶特定的信息以及與客戶經營所處的經濟環境有關的信息。除應收孖展客戶款項外，本集團並無向客戶取得抵押品。

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.5 信貸風險(續)

貿易應收賬款(續)

除金額為41,037,010港元(二零二五年：46,261,631港元)之貿易應收賬款按個別基礎評估，本集團對相等於全期預期信貸虧損的貿易應收賬款進行減值評估，並使用撥備矩陣計算。由於本集團的歷史信貸虧損經驗並未表明不同客戶群的損失模式存在顯著差異，因此本集團不會為基於過期狀態的虧損撥備進一步區分不同客戶群。

集體基礎上預期信貸虧損的計量

下表提供了有關本集團面臨的商品銷售應收賬款信貸風險的信息，這些風險是根據二零二六年及二零二五年三月三十一日的撥備矩陣進行評估的：

	平均預期虧 損率	總賬面金額 港元	虧損撥備 港元
二零二六年			
未逾期亦未作減值撥備	0.43%	8,559,686	37,142
逾期1至30日	0.55%	4,183,319	23,214
逾期31至60日	0.98%	1,601,430	15,675
逾期61至90日	2.13%	383,265	8,152
逾期91至120日	不適用	—	—
逾期超過120日	28.18%	78,288	22,058
		14,805,988	106,241
二零二五年			
未逾期亦未作減值撥備	0.97%	9,628,473	93,192
逾期1至30日	1.76%	4,360,694	76,956
逾期31至60日	7.40%	2,932,945	216,971
逾期61至90日	24.88%	585,341	145,643
逾期91至120日	58.40%	878,496	513,020
逾期超過120日	30.11%	46,623	14,038
		18,432,572	1,059,820

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.5 信貸風險(續)

貿易應收賬款(續)

集體基礎上預期信貸虧損的計量(續)

平均預期虧損率基於自報告期末起計十二個月銷售的付款概況。調整這些利率以反映收集歷史數據期間的經濟狀況，當前狀況和本集團對應收賬款預期年限的經濟狀況的看法之間的差異。

在應用前瞻性信息時，本集團考慮到市場利率上升和高通脹導致的經濟環境整體變化可能產生的影響，包括相關債務人經營的違約率。

個別基礎上預期信貸虧損的計量

於二零二六年三月三十一日，有關物業投資、發展及出租、酒店營運、商品銷售及經紀及證券保證金融資營運金額為41,037,010港元(二零二五年：46,261,631港元)之貿易應收賬款的減值評估是按個別基礎進行。下表列出截止二零二六年及二零二五年三月三十一日個別評估應收款項的總額和損失準備餘額：

	總賬面金額 港元	虧損撥備 港元
二零二六年		
物業投資、發展及出租	346,150	23,055
酒店營運	901,069	—
商品銷售	4,411,923	212,766
經紀及證券保證金融資營運	35,377,868	5,679,196
	<u>41,037,010</u>	<u>5,915,017</u>
二零二五年		
物業投資、發展及出租	318,031	23,055
商品銷售	7,133,666	547,682
經紀及證券保證金融資營運	38,809,934	5,704,852
	<u>46,261,631</u>	<u>6,275,589</u>

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.5 信貸風險(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產

其他以攤銷成本計量的金融資產包括按攤銷成本計量的債務工具投資、其他應收款、應收貸款、存款、其他資產、應收一間聯營公司款項、股票交易客戶之信託賬戶以及現金及現金等價物。為了將按攤銷成本計量的債務工具投資、其他應收款、應收貸款、存款、應收一間聯營公司款項及其他資產的信用風險降至最低，本集團管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及當前外部信息，定期對其可收回性進行集體和個別評估，並進行調整以反映概率加權的前瞻性信息，包括相關債務人所在國的違約率。其他監控程序也已制定，以確保採取後續行動收回逾期債務。

在評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團將報告期末該金融資產發生違約的風險與初始確認日該金融資產發生違約的風險進行比較。在進行此評估時，本集團同時考慮了定量合理且可支持的定性信息，包括歷史信息無需不正當成本或努力即可獲得的經驗和前瞻性信息。

管理層認為在考慮附註2.9所列因素後，其他應收款項、應收貸款、押金、應收一間聯營公司款項和其他資產的信貸風險自初始確認後並未顯著增加是由於違約風險較低，因此，確認的預期信貸虧損基於12個月的預期信貸虧損。於二零二六年三月三十一日，12個月預期信貸虧損撥備分別為599,715港元(二零二五年：599,715港元)及16,446,598港元(二零二五年：16,446,598港元)，分別針對其他應收及應收一間聯營公司款項的賬面總額提供，而考慮到債務人的信譽、財務實力、過往收款記錄等，並無就應收貸款、存款及其他資產提供12個月預期信貸虧損撥備(二零二五年：零港元)。亦無就其他應收款、應收貸款、存款、應收一間聯營公司款項及其他資產提供整個存續期預期信貸虧損(二零二五年：零港元)。

本集團向認可及信譽良好的銀行存放其證券業務客戶信託存款、受限制銀行結餘及現金及現金等值。銀行破產或破產可能導致本集團對證券業務客戶信託存款及現金及現金等值的延遲或限制的權利。董事持續監察該等銀行的信貸評級，並認為本集團的信貸風險微乎其微。

本集團按攤銷成本計量的債務工具投資(美國國庫券)被視為具有低信用風險，因其違約風險極低，且發行人於短期內履行其合約現金流量責任的能力極強，故確認的預期信用虧損乃基於12個月預期信用虧損計算。因此，於報告期末毋須計提重大信用虧損準備。

本集團並無任何其他重大信貸集中風險。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.6 流動資金風險

本集團於金融負債承受流動資金風險。董事採取審慎的政策，維持充裕的現金及現金等價物與金融資產來配合營運上的持續需要。亦與不同銀行安排各種形式的銀行貸款及信貸以應付任何短期的流動資金要求。

下表詳列本集團之非衍生金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流制定。

	一年內 或按需求 港元	一年以上 但少於兩年 港元	兩年以上 但少於五年 港元	五年以上 港元	合約未貼現 現金總流量 港元	賬面總值 港元
二零二六年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付賬款	97,355,353	-	-	-	97,355,353	97,355,353
銀行貸款(附註)	65,206,035	9,303,962	49,161,887	254,678,005	378,349,889	360,716,738
應付一間聯營公司款項	-	-	64,533,000	-	64,533,000	51,695,043
租賃負債	1,035,000	-	-	-	1,035,000	1,016,403
	<u>163,596,388</u>	<u>9,303,962</u>	<u>113,694,887</u>	<u>254,678,005</u>	<u>541,273,242</u>	<u>510,783,537</u>
二零二五年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付賬款	66,643,487	-	-	-	66,643,487	66,643,487
銀行貸款(附註)	295,216,001	4,755,624	14,266,873	58,269,712	372,508,210	342,780,455
應付一間聯營公司款項	-	66,346,000	-	-	66,346,000	57,540,664
租賃負債	1,073,250	-	-	-	1,073,250	1,048,284
應付一位非控股權益款項	3,460,000	-	-	-	3,460,000	3,460,000
	<u>366,392,738</u>	<u>71,101,624</u>	<u>14,266,873</u>	<u>58,269,712</u>	<u>510,030,947</u>	<u>471,472,890</u>

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.6 流動資金風險(續)

附註：具有按要求償還條款的銀行貸款包含在上述到期分析中的「一年內或按需求」時段內。於二零二六年三月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為12,402,072港元(二零二五年：13,709,635港元)。考慮到本集團的綜合財務狀況，董事不認為銀行有可能會行使其酌情權以要求即時償還。董事相信該等銀行貸款將於報告期末按照貸款協議所載的預期還款日償還，詳情載列於下表：

	一年內 港元	一年以上 但少於兩年 港元	兩年以上 但少於五年 港元	五年以上 港元	合約未貼 現金總流量 港元	賬面值 港元
二零二六年 銀行貸款	1,242,617	1,242,617	3,727,852	7,870,278	14,083,364	12,402,072
二零二五年 銀行貸款	1,609,828	1,252,090	3,756,271	9,182,490	15,800,679	13,709,635

46.7 金融工具之公平值計量

綜合財務狀況表中以公平值計量的金融資產及負債分為三個公平值層級。此三個公平值層級乃參照下列估值方法所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分，具體如下：

第一級：於計量日期取得之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)。

第二級：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據，且未有採用不可觀察的重大數據。

第三級：資產或負債之不可觀察的重大數據。

將金融資產或負債整體進行分類的公平值層次結構中的級別基於對公平值計量重要的最低輸入級別。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.7 金融工具之公平值計量(續)

綜合財務狀況表中以公平值定期計量的金融資產和負債按以下方式歸入公平值層次結構：

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總計 港元
二零二六年				
金融資產				
通過損益反映公平值變動的 金融資產				
– 上市公司股本證券	36,743,500	–	–	36,743,500
通過其他全面收益反映 公平值變動的金融資產 (不可回收)				
– 非上市公司股權投資	–	–	110,664,827	110,664,827
	<u>36,743,500</u>	<u>–</u>	<u>110,664,827</u>	<u>147,408,327</u>
二零二五年				
金融資產				
通過損益反映公平值變動的 金融資產				
– 上市公司股本證券	27,052,000	–	–	27,052,000
通過其他全面收益反映 公平值變動的金融資產 (不可回收)				
– 非上市公司股權投資	–	–	95,416,457	95,416,457
	<u>27,052,000</u>	<u>–</u>	<u>95,416,457</u>	<u>122,468,457</u>

在截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，無金融工具在第一級、第二級之間轉換。

46. 金融風險管理及公平值計量(續)

46.7 金融工具之公平值計量(續)

用於計量第三級公平值的方法和估值技術如下所述。

非上市股權投資(第三級)

非上市股權投資為對私人股權基金及一間私人公司的投資。本集團以基金普通合夥人報告的資產調整淨值(以公平值計量的私人股權基金的資產和負債)為基礎確定報告期末的公平值，參考輸入數據例如由獨立專業合資格評估師重估的投資物業的市場價值。

第三級公平值層級下的非上市股權投資的公平值信息如下：

估值方法	不可觀察 的輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
二零二六年及 二零二五年 非上市股權投資	經調整的資產淨值， 相關物業的公平值 取決於位於中國內地 的相關物業的公平值	公平值愈高，資產淨值 愈高

本集團屬於公平值層級第三級的金融工具賬面金額的調節如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
於四月一日之公平值	95,416,457	90,985,137
其他全面收益中確認的公平值溢利	14,045,845	4,711,636
匯兌收益／(虧損)	1,202,525	(280,316)
於三月三十一日之公平值	110,664,827	95,416,457

非上市股權投資的公平值收益於其他全面收益中確認及計入「公平值儲備(不可回收)」項下。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，無第三級的轉入或轉出(二零二五年：無)。

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

47. 資本管理

本集團資本管理之首要目標是保障本集團之持續經營能力及維持穩健之資本結構比率，以支持其業務發展及盡量提升股東價值。

本集團會因應經濟環境變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息款額、發行新股份及購回現有股份以及發行新債務或贖回現有債務。本集團之整體策略較往年並無作出任何改變。

本集團一貫以淨債務權益比率來監控資本，為此淨債務被定義為總債務(包括銀行貸款和租賃負債)減去現金和現金等價物。本集團的政策是把淨債務權益比率保持於合理水平。

本集團並無任何外部資本要求，惟獲證券及期貨事務監察委員會發牌之本集團若干附屬公司須始終遵守《證券及期貨(財政資源)規則》項下的監管流動資金規定。

於報告期末的淨債務權益比率如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
總債務	361,733,141	343,828,739
減：		
－現金及現金等價物	(56,106,356)	(74,468,842)
淨債務	<u>305,626,785</u>	<u>269,359,897</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,161,135,317</u>	<u>1,114,374,772</u>
淨債務權益比率	<u>26%</u>	<u>24%</u>

截至二零二六年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司

於二零二六年及二零二五年三月三十一日的主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營國家/地點	法律實體類型	股份類別/ 所持註冊資本	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有所有權 權益比例		主要業務
					二零二六年 %	二零二五年 %	
Always Best Company Limited	英屬處女群島/ 香港	有限責任公司	普通股	1美元	95	95	塑膠成品貿易
東莞南星塑膠有限公司	中國內地	有限責任公司	註冊資本	160,000,000港元	95	95	製造塑膠成品
華國酒店管理有限公司	香港	有限責任公司	普通股	100,990港元	100*	100*	酒店營運
乾威置業有限公司	香港	有限責任公司	普通股	2,000,000港元	100*	100*	物業投資
多來投資有限公司	香港	有限責任公司	普通股	3港元	100*	100*	物業投資
南星塑膠廠有限公司 (「南星塑膠廠」)	香港	有限責任公司	普通股	15,000,000港元	95	95	塑膠成品貿易
南星貨倉有限公司	香港	有限責任公司	普通股	100,000港元	95	95	廢塑膠銷售及貨倉
美盈香港投資有限公司 (「美盈」)(附註)	香港	有限責任公司	普通股	100港元	100*	50*	物業投資
華國酒店置業有限公司	香港	有限責任公司	普通股	100,100港元	100*	100*	物業投資
華信地產財務(中國) 有限公司	香港/中國內地	有限責任公司	普通股	2港元	100*	100*	物業投資及發展
常滙證券有限公司	香港	有限責任公司	普通股	30,000,000港元	100*	100*	證券經紀和商品期貨 交易

綜合財務報告附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

48. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 經營國家/地點	法律實體類型	股份類別/ 所持註冊資本	已發行及繳足 股本/註冊資本	本公司持有所有權 權益比例		主要業務
					二零二六年 %	二零二五年 %	
昌明科技有限公司	香港	有限責任公司	普通股	10,000港元	100*	100*	物業投資
定百有限公司	香港	有限責任公司	普通股	100港元	95	95	投資控股
得詠有限公司	香港	有限責任公司	普通股	1港元	100*	100*	物業投資
振興實業有限公司	香港	有限責任公司	普通股	400,000港元	95	95	物業投資
工作窩有限公司	香港	有限責任公司	普通股	1港元	100*	100*	共享工作空間營運
天運豐香港有限公司	香港	有限責任公司	普通股	100港元	100*	100*	物業投資

* 本公司直接持有已發行資本

上表列出董事認為主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值主要部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過於冗長。

附註：於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團以93,050港元的價格從獨立第三方收購了美盈50%的股權。本集團在美盈的股權由50%增至100%。

48. 主要附屬公司(續)

下表載列有關擁有重大非控股權益之本公司一間附屬公司南星塑膠廠之資料。以下呈列之財務資料概要指於作出任何公司間對銷前之金額。

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
非控股權益持有的所有權權益和投票權的比例	4.64%	4.64%
流動資產	356,176,521	387,503,152
非流動資產	1,770,717	2,005,193
流動負債	(103,852,946)	(130,115,940)
非流動負債	(50,336,530)	(52,920,847)
淨資產	203,757,762	206,471,558
非控股權益之賬面金額	9,461,152	9,587,162
收入	224,691,330	268,648,788
費用	(202,166,338)	(263,044,659)
年內溢利	22,524,992	5,604,129
其他全面(費用)/收益	(8,788)	12,684
年內全面收益	22,516,204	5,616,813
非控股權益應佔溢利及全面收益	1,045,503	260,807
已付非控股權益之股息	1,171,513	—
經營活動產生之現金淨額	19,069,328	13,701,996
投資活動(所用)/產生之現金淨額	(20,867,777)	52,024,301
融資活動所用之現金淨額	(26,795,917)	(34,685,396)
現金及現金等價物之淨(減少)/增加	(28,594,366)	31,040,901

除南星塑膠廠外，董事認為，截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度之其他非全資附屬公司之非控股權益對本集團而言並不重大，因此，並無於該等綜合財務報告內獨立呈列。

主要持有作投資物業概要

截至二零二六年三月三十一日止年度

地點	現有用途	租期類別	本集團之權益
(1) 香港 九龍 尖沙咀 金馬倫道7號 地下至二樓店舖	商業	中期租約	100%
(2) 香港 九龍 尖沙咀 金巴利街1B號 恒港中心	商業	中期租約	100%
(3) 中國 東莞 樟木頭 南山開發區(部分)	工業	中期租約	95%

主要發展中物業概要

截至二零二六年三月三十一日止年度

地點	用途	租期類別	本集團之權益
(1) 香港 新界 葵涌 梨木道1號	空置	中期租約	100%

主要持有作自用物業概要

截至二零二六年三月三十一日止年度

地點	用途	租期類別	本集團之權益
(1) 香港 九龍 尖沙咀 金馬倫道7號 (除地下至二樓店舖外)	酒店營運	中期租約	100%
(2) 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心第二座 4樓407-410室	商業	中期租約	100%
(3) 香港 九龍 九龍塘 雅息士道24號	住宅	中期租約	100%
(4) 中國 東莞樟木頭 南山工業區南星工業城	工業	中期租約	95%
(5) 中國 東莞 樟木頭 南山開發區(部分)	工業	中期租約	95%

五年財務摘要

截至二零二六年三月三十一日止年度（以港元列示）

本集團摘錄自經審核綜合財務報告之過去五個財政年度之綜合業績及資產與負債摘要如下：

	二零二六年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年
業績					
營業額	228,533,157	232,260,459	192,687,470	238,533,661	274,414,996
年度(虧損)/溢利應佔					
本公司擁有人	(43,019,807)	(25,568,231)	56,389,855	27,776,200	26,512,717
非控股權益	671,150	(252,936)	(518,030)	1,251,741	224,899
	(42,348,657)	(25,821,167)	55,871,825	29,027,941	26,737,616
資產及負債					
總資產	1,731,286,812	1,616,442,516	1,635,320,068	1,529,020,628	1,577,524,878
總負債	(560,285,647)	(492,323,073)	(489,604,142)	(449,036,248)	(503,310,652)
	1,171,001,165	1,124,119,443	1,145,715,926	1,079,984,380	1,074,214,226
權益應佔：					
本公司擁有人	1,161,135,317	1,114,374,772	1,135,612,393	1,069,113,659	1,063,882,292
非控股權益	9,865,848	9,744,671	10,103,533	10,870,721	10,331,934
	1,171,001,165	1,124,119,443	1,145,715,926	1,079,984,380	1,074,214,226
每股(虧損)/盈利					
基本及攤薄	(19.1)仙	(11.3)仙	25.0仙	12.3仙	11.8仙
每股股息	3仙	3仙	3仙	3仙	3仙