建業實業有限公司

股份代號: 216

2025/26
年報

目錄

頁次

建業集團2026

集團概覽 1
集團主要概況 2

主席報告 4

董事總經理報告 7

業務回顧 10

財務董事報告 17

董事會 21

董事會報告 24

企業管治報告 31

財務

獨立核數師報告 41
財務報表 47
五年摘要 158

物業之詳細資料 159

釋義 166

公司資料 168

集團概覽

建業實業為一家總部位於香港的投資控股公司，其主營業務為物業發展及投資（主要由擁有68%權益之附屬公司漢國置業經營），及物業相關活動。我們於香港、中國大陸及日本商業運營。

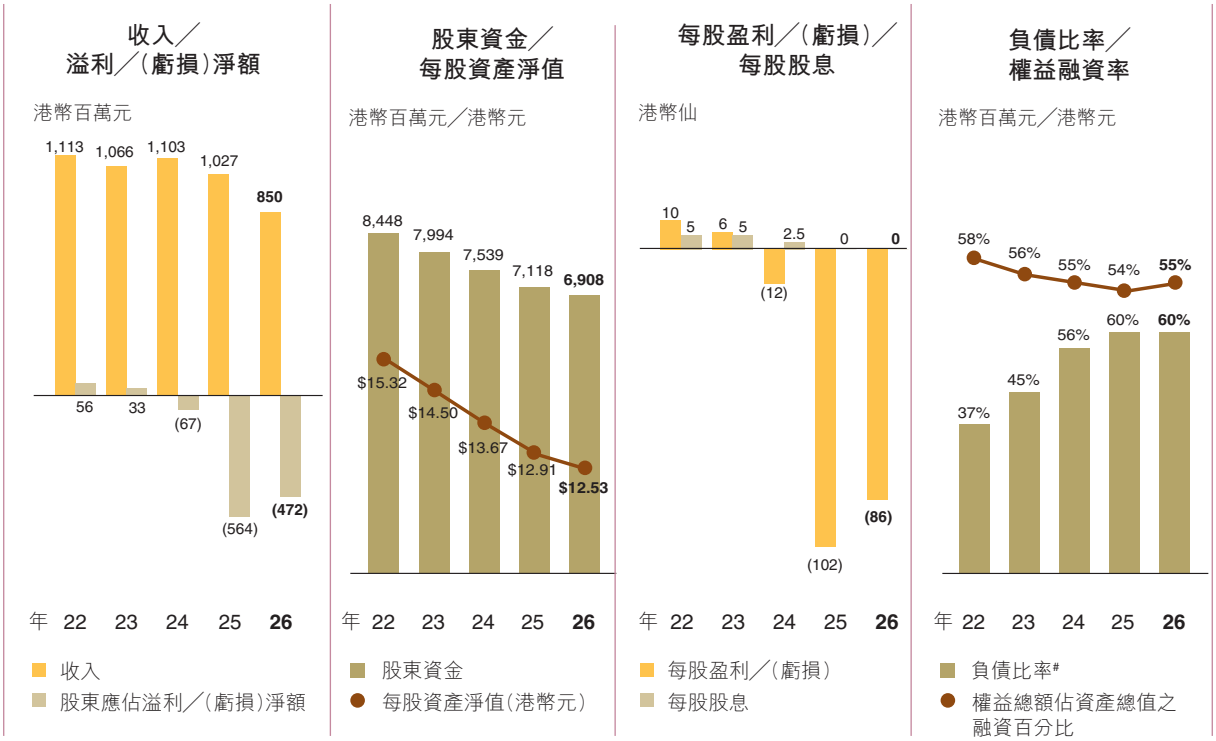
我們越來越多地接觸技術驅動型活動。本集團正積極於新興行業尋求新的發展機會，以補充現有及不斷發展的能力。

摘要

- 重塑本集團戰略願景
- 強化領導團隊
- 香港及中國大陸物業市場趨於穩定
- 投資組合出租率及租金水平有所改善
- 業務規模縮減，開發項目貢獻減少
- 股東權益及每股資產淨值維持穩定

港幣百萬元另有註明者除外	**2026年**	2025年	變動%
收入			
－物業發展	**337**	528	(36.2)
－物業投資及管理	**478**	453	5.5
－其他	**35**	46	(23.9)
總計	**850**	1,027	(17.3)
毛利	**444**	540	(17.8)
經常性經營溢利*	**320**	442	(27.6)
投資物業公平值虧損	**(700)**	(704)	n/m
股東應佔虧損	**(621)**	(713)	12.9
股東應佔每股虧損(港幣元)	**(0.86)**	(1.02)	15.7
資產淨值	**10,569**	10,806	(2.2)
股東應佔每股資產淨值(港幣元)	**12.53**	12.91	(2.9)
股東資金	**6,908**	7,118	(2.9)

* *未計投資物業重估、融資成本及所得稅前的經營溢利。*



\# *代表「銀行及其他貸款＋租賃負債－銀行結餘」與「股東資金＋非控股權益」之比率。*

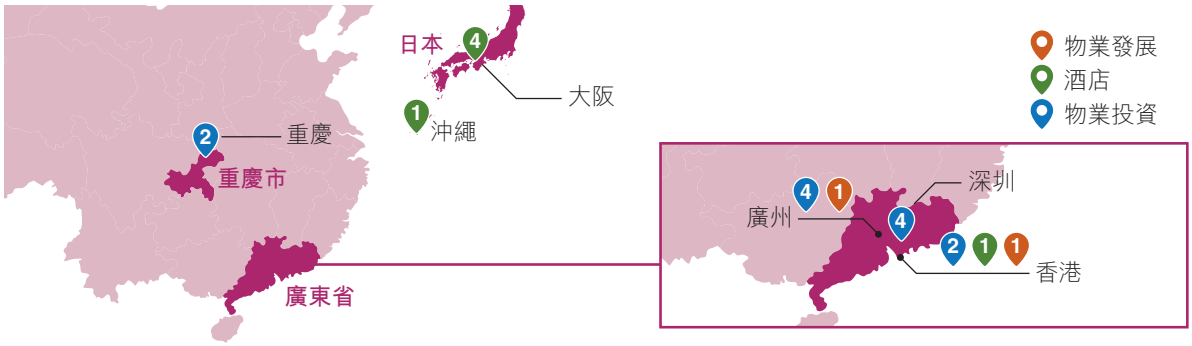
集團主要概況 *(續)*

活動

- 本集團主要於香港及中國大陸從事物業及相關領域
- 各業務在所屬領域中，於品質、可持續發展及人才方面均處於領先地位
- 營運單位正重新調整業務，以優化表現及回報
- 意識到須開拓新渠道以達致長期增長

物業投資及發展

漢國置業為本集團主要營運公司。漢國置業於香港聯交所上市(股份代號：160)，持有68.09%權益，為香港及中國大陸成熟的物業開發商，從事各項物業開發及投資項目。其物業權益遍及香港、重慶、廣州及深圳，而酒店權益遍及香港及日本。(www.honkwok.com.hk)



其他權益

建聯集團為持有29.1%權益之聯營公司，於香港聯交所主板上市(股份代號：385)，從事建築及貿易業務(www.chinney-alliance.com)。

其業務主要包括：

建業建榮為持有74.5%權益之附屬公司，於香港聯交所主板上市(股份代號：1556)。其為香港領先的基礎工程服務供應商，專門從事各類規模的打樁工程及相關活動之設計與施工。(www.kinwing.com.hk)

DrilTech Group為建業建榮之附屬公司，於香港提供鑽探工程服務，專注於為各類公私營客戶進行場地勘探、岩土及鑽探工程項目。(www.driltech.com.hk)

順昌機電集團為香港主要的機電工程承建商，從事公私營工程項目、機電產品貿易及系統集成。該公司正透過將新型建造機器人產品及服務應用於其現有機電專業技術，以提升競爭力。(www.shuncheonggroup.com)

建聯工程設備有限公司為香港領先的工程產品及服務分銷商，涵蓋機械、電子及信息技術系統，服務對象為大型基礎設施、建築及土木工程項目。該公司正積極拓展其在航空相關科技領域的領先地位，服務範圍涵蓋飛機及地面營運。(www.chinney-eng.com)

雅各臣(香港)有限公司為香港主要的化學品及塑膠代理及經銷商之一，經營產品範圍包括工程塑膠、色料、助劑及特殊化學品。(www.jvdb.com)

since1951

“我們的策略明確清晰：在充分發揮現有業務價值的同時，積極建立具互補優勢的業務，並在我們具備能力、貫徹紀律及堅定信念的領域中，為股東創造持久的長期價值。”

王承偉
主席

親愛的股東：

截至2026年3月31日止年度，歷經數年嚴峻考驗後，我們的核心物業市場開始出現改善跡象。在中國大陸，復甦正在顯現，惟各地表現參差，一線城市的動能較強。在香港，市況正逐步企穩。

儘管上述發展令人鼓舞，惟相關進展至今尚未反映於我們的業績數字中。收入及盈利均錄得下降，主要由於發展物業銷售的預期下跌所致，僅部分被租賃收入增長所抵銷。物業估值調整再次對我們造成影響，儘管下半年價值下跌開始放緩。唯一亮點是股東權益保持不變，而股東應佔每股資產淨值保持良好。這固然重要，但我們並未準備好為此喝采。

核心市場的韌性

對我們在香港及中國大陸的物業業務而言，此乃另一個充滿挑戰的年度。營商環境持續受若干強大力量影響。利率在較長時間內維持於一般預期為高的水平。資金雖然可得，惟越趨審慎。與此同時，中美之間的地緣政治緊張局勢繼續影響投資決策。關稅、技術限制及戰略競爭正在改變全球資本流動及供應鏈，而此等變化可能持續數年。

在中國，政策制定者已採取重大措施以支持經濟及物業市場，包括放寬購房限制、降低按揭利率及實施刺激需求措施。此等行動有助穩定成交量。然而，消費者和投資者的信心需要時間重建，而非一蹴而就。此乃人性使然。

香港的辦公室市場仍然供過於求且競爭激烈。核心地段的租金水平已大致穩定，而次要市場仍面臨壓力。零售活動有所改善，住宅成交亦見增加，但商用物業的全面復甦可能會是漸進的過程的。

在我們的關聯業務中，建聯集團的業績表現參差。儘管其航空系統業務盈利較低，其持續展現出顯著的長期潛力。建業建榮的地基工程業務在2025年仍然穩健，儘管香港整體建築業於年內轉弱，並預期於2026年維持低迷。

在此背景下，我們的業務展現出韌性。本集團各團隊正採取果斷行動，以應對當前形勢，恢復盈利能力，並為長期增長做好部署。

主席報告 *(續)*

王承偉主席於2026年5月12日在Chinney Skyscape低空經濟論壇發表開幕致辭。

闡述我們的願景

現實情況是：物業行業現時面臨的許多挑戰不僅是週期性的，部分屬結構性問題。市場在演變，行業在變化，成功的企業需要適應。因此，我們決定為本集團追求更廣闊及更具野心的願景。

我們的策略歸結為兩點：

- 最大化現有物業及相關業務的價值和回報；及
- 運用我們的能力發展互補業務，我們相信這些業務能創造持久的長期股東價值。

隨著物業行業不斷演變，新的機遇正在湧現。我們正日益部署數字技術以提升效率、加強資產管理能力及增強競爭力。

與此同時，我們正審慎地進軍具長遠潛力的相鄰領域，包括智能自動化、人工智能基礎設施及數字化解決方案。該等領域正吸引全球大量投資，並對各行各業企業的未來競爭力日益重要。

要實現此目標，意味著我們需要改變營運方式、提升人才質素，並更嚴謹地分配資本。我們已開始行動：

- 優化物業組合的表現及回報；
- 理順業務單位以提升效率及加強盈利能力；
- 積極評估戰略增長領域的投資機會；及
- 加強內部系統、管治及營運紀律以支持執行。

轉型從來不能單靠願景達成，還需要持續不斷的執行。我們相信，該等舉措將加強本集團的競爭優勢，並為長期增長開創新的路徑。我期待在未來一年向股東匯報我們的進展。

加強我們的領導團隊

一項策略的成敗，取決於執行人員的質素。年內，我們已加強領導團隊，以確保我們具備應對未來機遇與挑戰所需的經驗深度及能力。

周明祖先生加入本集團擔任董事總經理，負責提升現有業務的表現，同時推動拓展新的增長領域。周先生在香港物業行業擁有豐富經驗，並在複雜的營運及企業環境中具備專業知識。

我們亦歡迎范偉立先生加入擔任財務董事。自2019年起范先生擔任獨立非執行董事，年內轉任執行職務。其財務專業知識，加上在科技相關業務的經驗，將有助我們為本集團迎接日益數字化及人工智能驅動的未來作好準備。

此外，林燕勝先生自調任漢國置業董事總經理後，持續在漢國置業取得良好進展，提升投資組合表現及股東價值。

更長遠的展望

去年我曾表示，我們在重估虧損及營運表現方面似乎已趨於穩定。總體而言，該評估仍然成立。

儘管地緣政治緊張局勢在全球多個地區加劇，經濟狀況的演變仍大致符合預期。

中國的政策措施在不確定期間提供了穩定性，提振對中國大陸及香港經濟的信心。我們預期大陸經濟將保持穩步增長。對外貿易改善及持續的政策支持應有助消費者信心逐步恢復。

香港對基礎設施的投入長遠將為我們帶來回報。香港亦持續鞏固其作為全球頂尖金融中心的地位。目前，香港整體瀰漫著一種期待已久的樂觀情緒。

科技及數據基礎設施將持續吸引資金。每家企業都必須參與這新一波創新浪潮，而我們打算置身其中。我們不會坐等未來來臨，而是主動出擊。

未來將屬於具適應力、有紀律及願意在不確定期間進行投資的機構。我們的願景體現了這一信念，我們致力於據此建設本集團。

鳴謝

本人謹代表董事會，感謝各位董事年內的指導及監督。同時，本人亦衷心感謝我們的管理團隊及員工，在艱難的環境中展現出的承擔、專業精神及辛勤付出。

最後，本人謹此感謝我們的股東、客戶及業務夥伴一直以來的信任與支持。

我們的重心始終如一：長遠保障及提升股東價值。我們以信心、紀律及明確的目標感迎接未來。

王承偉
主席
香港，2026年6月29日

董事總經理報告

表現

本集團截至2026年3月31日止年度的收入減少17.3%至港幣850,000,000元(2025年：港幣1,027,000,000 元)，而投資物業重估前的經營溢利、財務費用及所得稅抵免／(開支)下跌27.6%至港幣320,000,000元(2025年：港幣442,000,000元)。收入及經營溢利的下跌主要由於隨著活動減少，發展物業銷售的貢獻減少，此乃預期之內。

由於香港及中國大陸物業市場持續低迷，我們進一步將本集團的投資物業減值4.6%，大部分下跌於上半年錄得。這產生全年公平值虧損港幣700,000,000元，與2025年錄得的虧損港幣704,000,000元基本持平。財務費用減少14.3%至港幣313,000,000元(2025年：港幣365,000,000元)。整體而言，權益持有人應佔虧損港幣472,000,000元，而上一財政年度虧損港幣564,000,000元。年內每股基本虧損為港幣0.86元(2025年：虧損港幣1.02元)。

於2026年3月31日，股東權益變動不大，為港幣6,908,000,000元(於2025年3月31日：港幣7,118,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣12.53元(於2025年3月31日：港幣12.91元)。

本年度重點

物業

於回顧年度內，漢國置業在物業領域有多項重大發展。廣州*港匯臺*持續銷售，錄得已確認收入港幣308,000,000元，受惠於其優越的臨江地段、優質產品及審慎定價。年內更多單位獲推出，未來將有更多單位推出市場。該項目具備真正的上升潛力。

廣州商業集群(包括漢國大廈、同慶坊及港滙大廈，連同港匯臺)運作良好。漢國大廈於年內由5%的出租率升至54%的出租率，其後更達89%。同

漢 • 林間—定制辦公室環境

慶坊零售部分由42%升至71%，現時已達99%。此等顯著改善反映該商業區正逐步興旺。

深圳*漢國城市商業中心*出租率由63%升至75%。大廈頂層引入酒店營運商以優化租戶組合及商業配套。該大廈目標於2026年第三季度末達致80%的出租率。

日本繼續表現突出，酒店組合的平均出租率達91%，乃由於本集團成功把握日本入境旅遊熱潮。年結後，兩項酒店資產以較收購成本顯著溢價出售。

位於香港中環的*寶軒酒店及服務式住宅*已於2026年1月重新開業，初期表現強勁。該物業經精心翻新，以全新設計、太陽能整合幕牆及令人欣羨的環境、社會及管治認證更新形象。此為一項旗艦資產，將於來年作出貢獻並擴大經常性收入基礎。

位於*葵涌的數據中心*繼續按長期基準100%租予一家領先國際營運商，並帶來穩定回報。該資產與智能基礎設施需求的發展方向完全一致。

*南灣道豪華住宅合營項目*按計劃推進。基礎設施將於2026年第三季度竣工，並於2027年可供初步參觀。

其他

在我們的建築及貿易業務中，建聯集團2025年的整體業績表現較弱，主要由於本集團所持物業的重估減值，以及其業務的參差表現所致。

集團的核心業務－總承包及樓宇建築，儘管面對市場挑戰，但在嚴格成本控制下已恢復盈利。順昌機電集團在現金流及盈利能力方面經歷艱難的一年，但業務正透過嚴謹的項目篩選、更嚴格的成本控制及更大的營運靈活性作出應對。尤其是，順昌正透過結合新技術與機電工程本地專業知識，積極拓展建築業自動化及數字化的新領域。順昌機電集團持有30%權益的CSC Robotics正為國際市場開發自動化建築產品，進展令人鼓舞。

CSC Robotics天蠍鑽

建聯工程(航空系統業務)年內表現較弱。然而，隨著香港機場運作量創新高及澳門機場擴建進行中，航空系統、氣象監測、雷達及反無人機能力的需求將持續增長。該公司為此業務領域的領導者，我們預期在未來五年具有顯著潛力。

建業建榮在建築業持續低迷且隨時間持續惡化的環境下，於2025年交出非常理想的業績。預期建築產出於2026年將進一步收縮，加劇有限項目管道的競爭並壓低價格。然而，長遠前景仍然令人鼓舞。

我們開始在智能自動化、人工智能基礎設施及數字化解決方案領域中，物色符合我們新策略的業務進行選擇性投資。我們正建立具相關行業經驗的行政人員團隊核心，以領導我們的新舉措。關鍵在於採取審慎方針，並集中於我們已具備相關業務行業經驗的領域。

發展我們的能力

隨著本集團進入變革及重整階段，我們正採取必要行動以加強能力、釐清問責及提升營運效率。在適當情況下，我們的業務正尋求選擇性招聘以填補能力缺口，使員工人數與未來營運模式相匹配，將關鍵績效指標與策略目標對齊，並將薪酬與可衡量的成果掛鈎。

重要的是將應用智能融入我們的系統及工作流程，以提升自動化及實時報告的可用性。我們認為，在該等領域的措施將帶來強化文件工作流程、改善成本控制及降低風險等效益。

我們將帶領員工一同踏上此旅程，範疇包括新系統的針對性培訓、領導階梯及繼任計劃。這將是與本集團共事的一個令人振奮的時代。

環境、社會及管治

本集團致力將可持續發展實踐融入日常營運，以共建更美好的未來。我們竭盡所能管理所有與環境、社會及管治相關的風險，我們相信此等風險為我們引以為傲的產品及服務質素提供了重要的衡量標準。

本年度重點包括漢國置業的深圳漢國城市商業中心於2025年9月獲得領先能源與環境設計（LEED）鉑金級認證，此為全球認可的最高級別綠色建築成就。與此同時，建業建榮獲香港衞生署、勞工處及職業安全健康局頒發「好心情@健康工作間2025-26（分支機構／中小企類別）優異獎」。

我們的2025/26年度環境、社會及管治報告全面闡述本集團的環境、社會及管治表現，包括我們與持份者合作，將他們的期望及意見融入我們的項目及營運的工作。

展望

未來一年，我的工作重點在於落實主席所闡述的本集團願景。

在物業業務方面，我們正進入穩定階段。優先事項明確且切實可行：保持財務紀律、持續構建經常性收入、提升各項資產的出租率，並在價格合適時進行資本循環。我們的投資物業組合，在正常化的市場環境下，將能產生遠高於目前的收益。

在建築服務業務方面，鑑於預期來年業務增長相對緩慢，我們的目標是確保業務高效運營，同時寄望於未來一兩年市場回暖。我們將探索控制成本及提高效率的方法，並在運營中引入人工智能基礎設施及新型數字化解決方案所帶來的效益，我們相信該等舉措可顯著提升運營表現。

我們亦將持續物色更多機會，積極投身於能夠發揮我們在新技術領域之技能、專長與熱忱的新興行業。我們深信，我們的家園 —— 大灣區，將成為未來全球科技發展的樞紐。

周明祖
董事總經理
香港，2026年6月29日

本集團持續專注於物業發展及物業投資業務，該等業務主要由以香港、中國大陸及日本為地區焦點之漢國集團進行。此外，本集團透過建聯集團參與建築及貿易業務。

物業

年內，漢國置業繼續專注於在香港、中國大陸及日本從事物業發展、物業投資、物業管理服務及酒店經營業務。

作為其宏觀經濟政策的一部分，為進一步加強國內消費，中國大陸政府放鬆了購房限制，降低了最低首付比例，並下調了住房貸款利率，以支持房地產市場及刺激住房需求。住宅物業成交量逐漸回升。廣州整體市場恢復緩慢，但廣州的「港匯臺」的銷售憑藉其優越地段及優質品質，表現仍然穩定。

年內，香港之訪港旅客及過夜住宿人數持續增加。本集團位於香港中環的酒店及服務式住宅業務，自2026年1月重新開業以來，錄得強勁的收入增長。

香港及中國大陸的租賃市場仍然充滿挑戰。受惠於在廣州新建成的零售及寫字樓物業，以及新收購的日本酒店組合所帶來的收益，儘管現時市場整體放緩，本集團的租金收入仍錄得增長。本集團對甲級寫字樓的需求保持信心，因為潛在租戶持續傾向選擇位於優越地段的優質大廈。本集團旗下獨特的自研租賃產品系列，包括「漢•林間」、「漢•Work」及「漢•Cowork」，旨在滿足現代企業不斷演變的需求，自推出以來一直深受市場歡迎。每項產品均提供度身訂造的辦公空間解決方案，兼具靈活性、功能性及優質服務質量。

(i) 物業發展

(1) 廣州港匯臺

港匯臺為廣州北京路少數全新的臨江住宅發展項目之一。項目提供可即時銷售的住宅單位，擁有一線望珠江的優越朝向，配備獨特復古騎樓風格設計的優質高層住宅及高品質裝修。於2025年底，此前受法院命令限制的四個住宅單位已獲解除限制及可供銷售。截至2026年3月31日，可供銷售單位為148個(此前為144個)，未來數月將有更多單位推出市場。此舉預期將為本集團帶來額外的收入增長。

港匯臺

自2023年10月推出預售以來，截至本報告日期，港匯臺項目累計售出89個單位，總銷售金額約為港幣926,000,000元。年內，就34個已全數付款及交付的單位確認收入約港幣308,000,000元，而去年同期則就40個單位確認收入港幣399,000,000元。

業務回顧 *(續)*

(2) *廣州寶翠園*

寶翠園為位於廣州天河區的住宅項目，於2016年竣工，所有住宅單位已於過往年度售罄。餘下車位保留作為庫存，年內就該等停車位確認收入約港幣8,000,000元(2025年：港幣45,000,000元)。

(3) *南海雅瑤綠洲*

雅瑤綠洲為位於佛山南海大瀝鎮的住宅項目，於2020年竣工，餘下住宅單位已於去年售出，於2025年確認收入港幣84,000,000元。年內，所有餘下車位及零售店已售罄，為漢國集團收入貢獻約港幣21,000,000元。

(4) *深圳僑城坊*

僑城坊

僑城坊位於深圳南山區華僑城一帶，為一個大型優質環保商業綜合體，總樓面面積約為224,500平方米。該項目由十二幢獨立大樓組成，集多種功能於一體，包括優質豪華住宅公寓、辦公大樓及商場。未售出之住宅單位分類為持作待售物業，辦公大樓及商場則確認作為投資物業持有以賺取租金收入，於年結日的平均出租率為90%。年內，僑城坊錄得總收入約為港幣189,000,000元(2025年：港幣172,000,000元)，包括物業銷售及租金收入。該綜合體於扣除投資物業公平值虧損後，錄得應佔漢國集團淨虧損約港幣7,000,000元(2025年：淨利潤港幣200,000元)。

(5) *位於淺水灣南灣道之發展項目*

淺水灣項目位於傳統豪華住宅區淺水灣，漢國集團持有其50%權益。項目正發展為優質豪宅，坐擁淺水灣迷人海景，盡享一望無際的壯麗景觀。該發展項目預期將於2028年竣工。

(ii) 物業投資

截至2026年3月31日止年度，本集團投資物業貢獻租金收入約港幣478,000,000元(2025年：港幣453,000,000元)，佔本集團收入按年增長5.5%。物業投資組合包括位於香港、中國大陸及日本之零售、辦公室、數據中心及酒店物業。並以策略性佈局把握增長機遇及創造穩定的長期價值。年內，儘管行業面臨壓力，本集團主要投資物業項目仍展現出強勁的抗逆力，維持具競爭力的租金水平，並將出租率提升至市場前列。

(1) 廣州漢國大廈及同慶坊

漢國大廈為樓高32層之辦公大樓，總樓面面積約為31,300平方米。位於廣州北京路，鄰近港匯臺，該大樓坐落於以豐富歷史底蘊及持續城市更新而聞名的地區。該大樓獲得領先能源與環境設計(LEED)金級認證。漢國大廈於2024年底竣工，租賃勢頭強勁，出租率由2025年3月的5%飆升至本財政年度結束時的54%，並於本報告日期進一步攀升至89%。

同慶坊為佔用港匯臺及漢國大廈商場樓層之零售舖位，由五座設計精緻、具獨特復古騎樓風格的建築物組成，位置優越，人流暢旺。同慶坊的出租率由2025年3月的42%顯著提升至本財政年度結束時的71%，並於本報告日期進一步攀升至99%。

漢國大廈及同慶坊

(2) 廣州港滙大廈

港滙大廈為高20層之商業及辦公室大廈，總樓面面積約為13,000平方米。於年結日，港滙大廈的出租率由去年的79%提升至85%。

該項目位於廣州北京路沿線，毗鄰港匯臺，港滙大廈、漢國大廈及同慶坊共同組成一個綜合發展集群，在吸引高人流方面產生強大協同效應。該等項目共同構建了一個充滿活力且不斷演進的商業生態系統，提升該區的整體活力及吸引力。

業務回顧 *(續)*

(3) *深圳漢國城市商業中心*

漢國城市商業中心為一幢樓高75層之地標式辦公大樓，高度達330米，總樓面面積約為128,000平方米。該大樓位於深圳福田核心商業區，座落於河套深港科技創新合作區的核心位置，該大廈提供優質甲級寫字樓及零售部份。大樓已獲得領先能源與環境設計(LEED)鉑金認證，並於年內持續維持WELL健康安全評級認證。

年內，大廈頂層九個樓層已租予一名租戶，用作「城際」四星級品牌酒店營運。此安排預期將有助提升大廈的租戶組合及整體商業配套。於年結日，漢國城市商業中心之整體出租率由去年的63%提升至75%，並預期於2026年第三季度結束前進一步增長至80%。

漢國城市商業中心

(4) *深圳城市天地廣場及寶軒公寓*

城市天地廣場為一棟位於深圳嘉賓路的5層高商場大廈，毗鄰羅湖口岸，正對羅湖華潤萬象城。城市天地廣場連同高層的寶軒公寓，旨在打造一個充滿活力的城市樞紐，提供精心搭配的零售及生活配套，以滿足周邊商業社群及居民的需求。

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

年內，城市天地廣場及寶軒公寓實施了一系列升級，改善了租戶營運並提升了整體客戶體驗。於年結日，入住率由去年的93%上升至96%。

(5) *重慶漢國中心*

重慶漢國中心為一棟樓高25層之雙子塔綜合辦公大樓，連同4層零售及商業平台，總樓面面積約為108,000平方米。該大廈位於重慶兩江新區，為重慶北部中央商務區的核心，亦是市政府重點發展區域。於年結日，重慶漢國中心的出租率由去年的65%上升至67%。

重慶漢國中心提供開放式共享空間，輔以自然通風及採光系統，以促進節能及環境可持續性。其設計融入多層垂直綠化景觀，打造綠色且具吸引力的城市辦公環境。辦公室空間亦因設有開放式共享區域而進一步提升，有助促進協作、靈活性及充滿活力的工作場所文化。全套自研租賃解決方案，包括「漢 • 林間」、「漢 • Work」及「漢 • Cowork」，已全面應用於重慶。

(6) *重慶金山商業中心*

重慶金山商業中心為另一座雙子塔項目，毗鄰上述重慶漢國中心。包括一幢41層高寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室綜合大樓，各自附設4層零售／商業平台，總樓面面積約為173,000平方米。於年結日，重慶金山商業中心的出租率由去年的81%上升至85%。

重慶漢國中心及重慶金山商業中心

受惠於重慶三個行政區最近合併(預期將促進區域整合)，加上連接性改善及需求增長，重慶金山商業中心及重慶漢國中心處於有利位置，可吸引更多租戶及進一步提升出租率。

(7) *上海HF608(本集團全資擁有)*

上海HF608，位於上海西康路，為一幢4層高商業樓宇，總樓面面積約為6,660平方米。於2026年3月31日，該物業之出租率達90%以上。

(8) *Digital Realty Kin Chuen (HKG11)*

Digital Realty Kin Chuen為一幢樓高12層連2層地庫之建築物，總樓面面積約為228,000平方呎，位於新界葵涌健全街。該物業已按長期租約全數租予一家領先國際數據中心營運商，租金逐步遞增。年內，Digital Realty Kin Chuen持續為本集團帶來穩定可靠之收入來源。

(9) *漢國佐敦中心*

漢國佐敦中心為一幢樓高23層之商業及辦公室大廈，總樓面面積約為62,000平方呎，位於尖沙咀山林道。於年結日，漢國佐敦中心之出租率由去年的86%上升至88%，反映租務勢頭良好及對其辦公空間的需求持續。

業務回顧 *(續)*

(10) 寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅

寶軒(中環)為一幢樓高20層之商場大廈，綜合零售、酒店及服務式住宅，位於上環核心地段。寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅已於2026年1月重新開業，採用融入郵票邊框美學的全新設計概念。該項目在提升可持續性及氣候適應能力方面取得重大進展，引入全新的玻璃幕牆並配備電網連接的太陽能解決方案。該建築一體化光伏(BIPV)系統將太陽能板直接融入建築結構，提升能源效益及減少碳排放。

寶軒酒店(中環)及寶軒服務式住宅

寶軒酒店(中環)為一間四星級精品酒店，共有44間客房，佔用該建築物的四層平台樓層，於年結日其中31間客房可供出租。寶軒服務式住宅位於酒店之上，共有112個單位，於年結日其中48個單位可供租賃。該酒店及服務式住宅綜合大樓提供一系列設施，包括健身中心及餐廳，部分房間可享維多利亞港景致。

(11) 於日本之酒店

年內，本集團與合資夥伴合作經營位於日本的7間酒店，主要位於東京、大阪及沖繩。其中一間位於天王寺的酒店自2026年1月起已暫時關閉以進行翻新，預計將於2026年10月重新開業。受惠於全年營運及日本旅遊市場蓬勃發展，該投資組合之租金收入增加，於年結日之平均入住率為91%。

(iii) 物業管理及其他業務

漢國集團於香港提供物業及停車場管理服務，並繼續以「錦師傅日式料理」之名探索餐飲業務。年內，物業管理及其他業務為本集團貢獻約港幣35,000,000元(2025年：港幣46,000,000元)之收入。

其他權益

建築及貿易

建聯集團於截至2025年12月31日止年度錄得收入港幣6,498,000,000元(相較於2024財政年度：港幣7,692,000,000元)及淨溢利港幣31,000,000元(相較於2024財政年度港幣83,000,000元)。因此，本公司擁有人應佔虧損為港幣3,000,000元，主要由於物業重估減值，以及樓宇服務及塑膠貿易業務表現疲弱所致。

(1) *建業建榮*於地基打樁及地質勘察領域再創佳績。其年內收入為港幣2,271,000,000元，而2024年為港幣2,486,000,000元，經營溢利由港幣150,000,000元增加至港幣163,000,000元。此乃於私人合約近乎絕跡及定價壓力巨大之市場環境下取得之佳績。然而，建業建榮透過嚴謹的成本控制、擴充貨倉設施及投資人工智能監測系統，成功提升利潤率。

(2) *鑽達*提供鑽探工程服務，持續提升其技術能力，同時擴展服務範疇，將於2026年推出海洋地質勘察服務。鑽達亦取得一項重大NEC4框架合約，進一步鞏固其信譽。

(3) *建聯工程*（航空系統業務，專注於低空經濟相關服務）於2025年錄得收入港幣273,000,000元，而2024年為港幣490,000,000元，及經營溢利港幣19,000,000元，而2024年為港幣24,000,000元。隨著香港機場運作量達至歷史新高及澳門機場擴建工程進行中，航空系統、氣象監測、雷達及反無人機技術的需求將持續增長。該公司為此利基市場之領導者，於此業務領域具備巨大潛力。

(4) *總承包及樓宇建築*（本集團之主營業務）重返盈利，收入由2024年的港幣718,000,000元增加至港幣1,107,000,000元，及經營溢利為港幣1,200,000元，而2024年為虧損港幣13,200,000元。房地產市場低迷令投標價格無法持續處於低水平，但團隊以嚴謹態度執行項目及控制成本。將於2026年完成之項目（包括新機場區警務行動基地）應可維持此正面勢頭。包括澳門在內的大灣區仍為顯著的長期機遇。機場擴建、基礎設施升級及市區重建預示自2027年起將有可觀增長。

香港國際機場 – 機場警區行動基地

(5) *順昌機電集團*（香港領先的樓宇服務集團之一）錄得收入港幣2,474,000,000元，而2024年為港幣3,485,000,000元，及經營虧損港幣1,400,000元，而2024年為溢利港幣8,800,000元。項目移交延誤、上游瓶頸及總承建商面臨的財務壓力，對現金流及盈利能力構成壓力。為應對艱難的經營環境，順昌機電集團以嚴謹的項目篩選、更嚴格的成本控制及更大的營運靈活性作出應對。中長期項目儲備前景穩健。更重要的是，該企業正積極拓展機器人技術、電動車充電基礎設施、數據中心及太陽能領域。通過將科技融入營運流程，順昌機電集團得以提升其競爭優勢。

(6) *雅各臣*（塑膠貿易分類）年內錄得經營虧損港幣1,200,000元，而2024年為溢利港幣10,300,000元，收入由2024年的港幣513,000,000元大幅下跌至港幣371,000,000元。客戶持續面對地緣政治不確定性及關稅波動。其轉向消毒劑、衛生及健康產品的策略方向合理，但建立消費品牌需要時間。

財務董事報告

據報告所示，本集團之收益、重估前經營溢利及投資物業之非現金重估虧絀，乃本集團截至2026年3月31日止年度業績之最主要推動因素。

致使股東應佔虧損的另外兩項事項如下：

- **財務費用**—降至港幣313,000,000元（2025年：港幣365,000,000元）。該降幅反映基準利率下調（年內香港銀行同業拆息趨緩）以及總債務略微減少，部分被多個發展項目相繼竣工導致利息資本化降低所抵銷。對本集團此類資本密集型企業而言，利率走低環境乃年內最為有利之外部因素。

- **應佔聯營公司業績**—主要為本集團持有29.1%權益之建聯集團，錄得虧損港幣870,000元（2025年：所佔溢利港幣15,000,000元）。該等業務之相關表現，請參閱董事總經理之業務回顧對該業務作出的評論。

經計及上述各項後，回顧年度內本公司擁有人應佔虧損為港幣472,000,000元（2025年：港幣564,000,000元）。

財務狀況及資本

儘管估值壓力持續，本集團之資本基礎仍得以保持 —— 董事總經理報告已載述股東權益及每股資產淨值之變動。資產負債表仍主要以物業為後盾，遍及香港、內地及日本之收益產生資產；此外，我們亦以公允價值持有少數早期科技投資。資產負債表之融資方式，以及我們如何管理債務、流動資金及資產負債比率，乃屬關鍵。主要指標載列如下。

資本及融資－港幣百萬元（另有註明者除外）	**2026 財政年度**	2025 財政年度
計息銀行及其他貸款及租賃負債總額	**7,130**	7,568
計息債務淨額	**6,295**	6,462
現金及現金等值	**835**	1,106
一年內到期債務之比例	**42%**	13%
負債比率[1]	**60%**	60%

1 負債比率乃按計息債務淨額除以股東資金及非控股權益之總和計算。

流動資金、融資及債務到期情況

現金及現金等值為港幣835,000,000元（2025年：港幣1,106,000,000元），當中包括僅適用於指定發展項目之受限制項目存款。計息銀行及其他貸款及租賃負債總額為港幣7,130,000,000元（2025年：港幣7,568,000,000元）；年內減幅主要透過將出售所得款項用於償還債務而達致。

本集團大部分融資均以具備充裕價值空間之收益產生資產作為抵押，且我們與穩定的主要往來銀行保持長期關係。

年內資產出售所得款項，以及目前正在進行之進一步非核心資產出售所得款項，均用於減少債務。以合理價格出售資產，並將資金重新部署以降低槓桿，而非於周期內持有非核心資產，仍為我們管理資產負債表的核心方針。

負債比率

負債比率維持穩定於60%（2025年：60%）。透過有序的出售及審慎的資本開支（而非強制出售）以逐步降低資產負債，乃未來期間之核心財務目標。

庫務及財務風險管理

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金存放於信譽良好之銀行，並設有集中限額及常規交易對手監察機制，且我們維持多元化之債務來源以限制集中風險。

外匯風險。本集團大部分資產及收益以人民幣計值。借款以港元及人民幣組合方式進行 —— 約26%之債務以人民幣計值 —— 為本集團於內地之淨投資提供部分自然對沖。我們定期審閱外匯風險敞口淨額，並於適當情況下使用交叉貨幣利率掉期。

利率風險。借款主要為浮息，此於基準利率趨緩之情況下對本集團有利。我們密切監察利率變動，並結合使用固定與浮息債務以及選擇性掉期，以管理相關風險。

再融資及流動資金風險。我們透過分期到期結構、多元化之貸款機構、主動延展到期融資，以及維持已承諾未動用信貸額度及出售選擇權，以管理此項風險。

資產抵押

於年結日，賬面總值約為港幣15,320,000,000元（2025年：港幣16,147,000,000元）之物業（包括投資物業及發展物業），連同若干附屬公司之股份，已作抵押以獲取本集團之銀行融資。

或然負債及承擔

本集團已就授予一間合營企業之銀行融資提供擔保，並就向本集團物業買方提供抵押貸款的銀行擔保，待頒發物業房產證。或然負債及資本承擔之詳情載於財務報表附註。

資本管理及持續經營

本集團資本管理之目標為維持穩健且靈活之資產負債表，使本集團得以持續經營，抵禦估值及市場波動，並為主席所概述之選擇性投資提供資金。我們因應經濟狀況變動及本集團之需求，審閱及調整資本結構。

於2026年3月31日，本集團之流動負債超過其流動資產約港幣938,000,000元，主要反映若干銀行借款因彼等之合約到期日處於報告日期起計十二個月內而被分類為流動負債。董事已於持續經營評估中審慎考量該狀況。在此過程中，彼等已審閱本集團之現金流量預測、可用及未動用信貸額度、借款到期結構，以及目前正在進行之再融資及展期安排。於報告日期後，本集團在管理其短期債務到期方面取得進一步進展：於2026年6月22日，本集團內一筆港幣243,000,000元之銀行貸款獲展期三年；及於2026年6月24日，建業建榮之貸款展期已獲獨立股東批准。董事亦持續將資產出售（包括現已於日本完成及正在進行之資產出售）所得款項用於減少債務。基於此等考慮，董事信納本集團已及將持續擁有充足資源，以履行自報告日期起計至少十二個月內到期之財務責任，故財務報表已按持續經營基準編製。

財務董事報告 *(續)*

來年財務優先事項

本人就來年訂立之財務優先事項(有別於本報告其他部分所載之營運及戰略優先事項)如下:

1. **管理到期結構。**完成正在進行之融資延展安排,並繼續將短期到期債務延長期限,使再融資成為常規工作而非壓力來源。

2. **降低負債比率。**將有序之非核心資產出售所得款項用於償還債務,從而在不損害資產組合質素之情況下降低負債比率。

3. **降低融資成本。**把握中國利率趨緩之環境,以更優惠之定價進行再融資,同時增加對中國內地資產之自然對沖金額。

4. **對戰略轉型施加資本紀律。**對本集團進軍新行業領域之舉措應用明確之投資準則、分期承諾及可計量之回報門檻,確保相關投資在不削弱資產負債表之情況下獲得資金支持。

5. **強化財務系統及控制。**持續提升報告、預測及內部監控,包括於財務工作流程中應用智能科技,以支持更迅速及更明智之決策。

在等待物業市場復甦期間,財務團隊之職責為確保本集團在邁向復甦時,其資產負債表保持穩健、銀行關係維持良好,且備有充足之選擇方案。此將使我們得以於中長期內為股東創造最大價值及回報。

財務回顧

物業重估

於2026年3月31日,本集團之投資物業總估值為港幣14,798,000,000元。該等物業主要包括中國大陸物業組合約港幣9,752,000,000元及香港物業組合約港幣4,667,000,000元。該等物業由獨立估值師第一太平戴維斯估價及專業顧問有限公司於同一日期進行估值。

於本年度錄得重估虧損約港幣700,000,000元(2025年:港幣704,000,000元)。中國大陸物業組合錄得重估虧損約港幣610,000,000元。香港物業組合錄得重估虧損約港幣101,000,000元。

年內經營溢利及虧損

本集團的整體經營溢利指其業務經營產生的溢利(不包括財務費用、投資物業公平值變動及所得稅抵免/(開支)),於本年度約為港幣320,000,000元,較去年的港幣442,000,000元減少27.6%。經營溢利下跌主要由於物業銷售收入減少。

經計及投資物業重估虧損、財務費用及所得稅抵免/(開支)後,本集團錄得年內虧損約港幣621,000,000元。

僱員及酬金政策

於2026年3月31日，本集團(不包括其合營企業及聯營公司)共有309位僱員(2025：330位僱員)。本年度僱員成本(包括董事薪酬，並在扣除計入發展中物業的資本化金額之前)約為港幣76,000,000元(2025年：港幣98,000,000元)，較去年減少22%。

僱員薪酬參照市場趨勢及行業水平釐定，並按個人表現定期檢討。除基本薪金外，我們的僱員享有包括社保供款、參與僱員公積金計劃等福利。

出售附屬公司

於2025年10月28日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以通過出售股份連同轉讓股東貸款之方式，出售位其於香港九龍天文臺圍5號、7號及9號諾士佛廣場之酒店物業權益，該物業由本公司之間接非全資附屬公司Oseling Investments Limited及其附屬公司(統稱「目標集團」)持有，代價為港幣338,000,000元。該交易於2025年12月12日完成後，本集團不再持有目標集團任何權益，且不再經營該酒店。於本年度確認出售事項之小幅虧損約為港幣14,000,000元。

該交易詳情載於本公司日期為2025年10月28日之自願性公佈。

范偉立
財務董事
香港，2026年6月29日

董事會

執行董事

王承偉

六十二歲，王先生為主席及執行董事。彼於2018年首次加入董事會，並於2023年獲委任為主席。王先生於University of Washington畢業，並獲授經濟榮譽學士學位。彼亦持有University of California College of the Law, San Francisco（前稱University of California, Hastings College of the Law）頒發之法學博士學位，以及Florida Institute of Technology頒發之系統工程及資訊系統碩士學位。彼為加利福尼亞州律師公會會員以及持牌加利福尼亞州房地產經紀。彼於香港、美國、加拿大、英國及中國大陸之經濟、法律、管理及資訊系統方面累積逾30年經驗。

王先生為建業發展（集團）及Lucky Year之董事，上述兩間公司均為本公司之主要股東。王先生為建業建榮之執行董事、漢國置業及建聯集團之主席兼執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為創始主席已故王博士與王女士之兒子。

陳遠強

七十一歲，陳先生自2018年起擔任副主席及執行董事。陳先生亦為建聯集團之副主席及董事總經理兼執行董事，以及建業建榮之主席兼執行董事。彼亦為本公司多間附屬公司及聯營公司之董事。彼於建築業擁有逾四十五年經驗，並為英國特許建築學會會員。

周明祖

五十九歲，周先生於2025年8月獲委任為董事總經理及執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。周先生於1994年加入香港置地集團公司（「香港置地」），並於2000年至2022年間擔任該公司執行董事。彼負責香港置地廣泛的商用物業業務，包括該集團優質寫字樓、零售及酒店物業組合的發展及資產管理業務。加入本公司前，周先生曾於2023年12月至2025年8月期間擔任漢國置業之獨立非執行董事。

周先生於溫哥華接受教育，擁有西門菲沙大學之工商管理學士學位。彼亦曾在哈佛商學院攻讀高級管理課程。周先生擔任多項慈善公職，現為海洋公園公司董事局成員、伸手助人協會執行委員會委員、聯合國兒童基金會香港委員會之委員及香港房屋協會可持續發展及創新特別委員會之委員。彼為城市土地學會的全球受託人及亞洲創始成員之一；皇家特許測量師學會資深會員，曾在多個專業機構擔任要職，為房地產投資者、政府、企業及資產管理人提供顧問服務。

范偉立

五十五歲，范先生於2026年2月獲委任為財務董事及執行董事，此前自2019年起擔任獨立非執行董事。范先生是一位認可會計師。彼持有蒙納許大學(Monash University)的商學士學位。彼為澳洲特許會計師公會(Chartered Accountants Australia)會員。彼亦為本公司若干附屬公司董事。

范先生在澳紐及亞太地區歷任行政總裁、財務總監並擔任技術、製造、房地產和零售業務顧問，擁有逾十年經驗。在2015年回流香港前，范先生在墨爾本開展了二十年的事業生涯，先在一家領先業界的會計和諮詢公司擔任關鍵變革代理人，與不同行業的客戶攜手合作，協助他們重組和取得增長。其後彼亦在多家零售、製造和IT公司出任高層職位，最近擔任一間總部設於香港之環球無線和網絡技術公司的行政總裁。

非執行董事

王妍

六十歲，王妍醫生自2017年起擔任非執行董事。王妍醫生持有華盛頓大學醫學博士學位及高階健康管理碩士學位及美國內科醫學委員會文憑。彼於求是科技基金會執行委員會擔任職務。彼現時為香港大學李嘉誠醫學院家庭醫學及基層醫療學系之榮譽副教授，亦為華盛頓大學醫療中心之前任醫療參謀長。

王妍醫生為Lucky Year及建業發展（集團）之董事，上述兩家公司均為本公司之主要股東。彼亦為漢國置業及建聯集團之非執行董事。彼為創始主席王博士與王女士之女兒，亦為主席兼執行董事王承偉之胞妹。

獨立非執行董事

羅志豪

五十八歲，羅先生自2017年起擔任獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會之成員。羅先生於投資及房地產業擁有逾三十年經驗。彼目前為香港富鑽集團總裁。該公司為專門從事房地產、金融、證券、項目及集資方面之投資及顧問工作。彼為證監會的牌照持有人（第1、4及9類），以及富昌證券有限公司及富昌資產管理有限公司的持牌代表。

羅先生持有加州大學洛杉磯學院經濟學文學士學位，於赫爾大學取得工商管理（投資及金融）碩士學位，於史丹福大學商學院取得行政課程證書，並於劍橋大學取得可持續發展領袖課程證書。

羅先生為香港房地產協會副會長兼商務發展委員會主席、世界傑出華人青年協會創辦人兼副主席以及香港培華教育基金會常務委員。彼亦為中國人民政治協商會議江西省委員會委員。

Randall Todd Turney

六十三歲，Turney先生自2021年起擔任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。Turney先生持有路易斯安那州新奧爾良市杜蘭大學的科學管理學士學位。彼從事銀行、貿易金融及投資管理工作超過三十五年，擁有廣泛的金融行業經驗及知識。彼現為雅滙資產管理有限公司的執行董事，該公司是彼於2004年共同創立的資產管理企業。

Turney先生於NationsBank(現為美國銀行)展開其職業生涯，從事商業銀行業務，就企業融資、環球貿易融資及外國投資提供諮詢服務。1992年，彼轉投投資管理行業，加入所羅門兄弟，主要專注新興市場。於1995年，彼加盟高盛並於該公司任職十年，建立及帶領其財富管理團隊，在亞洲、澳洲／新西蘭及非洲為多個家族及公司提供諮詢和進行投資。其後彼獲得招攬而從高盛轉職，擔任一家香港家族公司之投資總監長達六年。

徐英略

六十五歲，徐先生自2023年起擔任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、薪酬委員會主席及提名委員會成員。彼擁有工商管理碩士學位及文學學士(榮譽)學位。徐先生對房地產投資及資產管理行業有廣泛接觸及知識，並擁有超過30年的國際房地產經驗。彼現為香港證券及期貨事務監察委員會所發出(第9類提供資產管理)牌照的持有人及聯合資產管理有限公司的負責人員。

徐先生於2011年至2012年擔任匯賢房託管理有限公司行政總裁兼執行董事，負責香港上市之匯賢產業信託的業績及發展路向。自2009年至2011年，彼擔任泓富資產管理有限公司行政總裁兼執行董事，負責監督香港上市之泓富產業信託。此前，彼曾任ARA Asset Management (Singapore) Limited的董事及行政總裁，以行政總裁身份監督新加坡上市之置富產業信託。

董事會謹提呈截至2026年3月31日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務。本集團之目標是從投資物業賺取穩定及經常性租金收入，以助抵償其營運開支及費用，而物業銷售將為本集團帶來額外現金流入。本集團主要業務之性質於本年度內並無重大變動。本公司主要附屬公司之進一步詳情載於財務報表附註1。

公司條例附表5所規定有關業務之進一步討論及分析，包括使用財務關鍵表現指標所作之分析及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示分別載於本年報第2頁之「集團主要概況」、「主席報告」、董事總經理報告及業務回顧（自第4頁至第16頁）。本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註42。上述討論組成本報告的一部份。

財務業績及股息

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

董事會不建議派發截至2026年3月31日止年度之末期股息（2025年：無）。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

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

主要風險因素

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

有關中國大陸物業市場之風險

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

主要風險因素*(續)*

有關香港物業市場之風險

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

利率風險

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

交易對手風險

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

財務資料摘要

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

股本

本年度內，本公司股本並無變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

可供分派儲備

於2026年3月31日，本公司根據公司條例第291、297及299條之規定計算，可供分派儲備為港幣492,053,000元。董事不建議派發本年度之末期股息。

主要客戶及供應商

於年內，本集團之五大供應商佔全年總採購額73%，其中本集團之最大供應商之採購額佔總採購額28%。本集團五大客戶之銷售額佔全年總銷售額不足30%。

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

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團與其僱員之間的關係載於本年報第20頁「僱員及酬金政策」。

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

董事

本年度內及截至本報告日期，董事如下：

王承偉
陳遠強
周明祖*(於2025年8月29日獲委任)*
范偉立
王妍
羅志豪*
Randall Todd Turney*
徐英略*
林燕勝*(於2025年12月19日辭任)*

* *獨立非執行董事*

董事之履歷詳情載於本年報第21頁至第23頁。

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

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

\# *於本報告日期不再為本公司附屬公司之董事*

重選退任董事

根據組織章程細則之第100條，周明祖獲董事會委任為董事總經理及執行董事，自2025年8月29日起生效，任期將直至應屆股東週年大會為止，彼符合資格並願意膺選連任。

根據組織章程細則之第109(A)條，羅志豪及Randall Todd Turney將於應屆股東週年大會上輪值退任。羅志豪及Randall Todd Turney符合資格，並將願意膺選連任。

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

董事服務合約

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

董事之酬金

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

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註39所披露者外，於本年度內，董事及董事之關連實體於本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務有重大影響之任何交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

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

董事購入股份或債券之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

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

名稱	*附註*	身份及權益性質	持有普通股份數目	佔本公司已發行股份百分比
王女士	*1, 2, 3及4*	透過受控制公司	352,141,524	63.87
Lucky Year	*1及2*	透過受控制公司	341,439,324	61.93
建業發展(集團)	*1及2*	直接實益擁有	341,439,324	61.93

附註：

1. *上述所有權益均屬好倉。*
2. *根據證券及期貨條例第316條，王女士(已故王博士之遺產執行人)、Lucky Year及建業發展(集團)被視為擁有同一批341,439,324股股份之權益。*
3. *10,222,200股股份由CLL International Limited持有，王女士為該公司信託的創立人。*
4. *王女士(已故王博士之遺產執行人)擁有已故王博士直接實益擁有之480,000股股份的權益。*

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

關連交易

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

該等交易之詳情已載於本公司、漢國置業及建聯集團於2022年9月26日發出之聯合公佈及本公司於2022年11月8日刊發之通函。於截至2026年3月31日止年度，已就該等交易分別向順昌樓宇設施及向建業建築合共支付約港幣128,000,000元及港幣81,000,000元。

報告期後事項

於2026年3月4日，本集團與一名獨立第三方訂立一份代價為1,542,000,000日圓(相當於約港幣77,000,000元)之買賣協議，以出售漢國集團持有60%權益之日本大阪酒店物業。該物業由本集團於2023年9月收購，成本約為900,000,000日圓(相當於約港幣45,000,000元)。該代價較於2025年12月31日之物業估值溢價2.1%。交易已於2026年5月22日完成。

於2026年4月6日，本集團與一名獨立第三方訂立一份代價為2,723,000,000日圓(相當於約港幣133,000,000元)之買賣協議，以出售漢國集團持有60%權益之日本東京淺草酒店物業。該物業由本集團於2023年8月收購，成本約為1,573,000,000日圓(相當於約港幣77,000,000元)。該代價較於2026年3月1日之市場估值溢價8.9%。交易預期將於2026年下半年完成。

於2026年6月24日，建聯集團及建業建榮獨立股東各自通過一項普通決議案以批准自2026年10月7日起計延長本集團來自建業建榮的貸款12個月，可選擇於建業建榮批准的情況下進一步延長貸款12個月。

此外，本集團就有關出售其先前開發項目剩餘部分持續進行交易，全部屬非核心性質且分類為存貨，包括出售東莞莊項目的餘下部分及廣州寶翠園的剩餘零售商鋪，代價分別為人民幣100,000,000元及人民幣33,000,000元。該等出售事項使本集團能夠釋放其資產的內在價值，並為其提供機會將資本重新配置至其他投資。

根據上市規則第13.18條須予披露之資料

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

根據貸款協議，倘(i)因本公司終止持有漢國置業不少於30%之有效股權而終止為漢國置業之主要實益股東，或不再或終止維持對漢國置業之管理控制權；或(ii)王博士(漢國置業及本公司之時任控股股東)或其家屬共同不再繼續或終止持有本公司之主要最終實益股權，則構成違約事件。

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

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

根據貸款協議，倘(i)本公司(1)終止為漢國置業之單一最大實益股東；或(2)不再或終止持有漢國置業不少於30%之有效股權；或(3)不再或終止維持對漢國置業之管理控制權；或(ii)王博士(漢國置業及本公司之時任控股股東)或其家屬共同不再繼續或終止持有本公司之主要最終實益股權，則構成違約事件。

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

根據上市規則第13.18條須予披露之資料*(續)*

(c) 於2024年9月，建業融資有限公司(本公司之全資附屬公司)作為借貸方，就港幣537,500,000元定期貸款融資與銀團(作為放貸方)訂立貸款協議。該等貸款融資由貸款協議日期起計為期四十八個月，將用作為現有貸款融資進行再融資。

根據貸款協議，倘王博士(本公司之時任控股股東)及／或其家屬共同(a)不再維持對本公司之管理控制權或(b)不再為本公司之主要最終實益股東，則構成違約事件。

倘出現貸款協議中的違約事件之情況，代表放貸方之代理或會及(倘放貸方之大多數就此要求)將會透過向建業融資有限公司發出通知，取消所有或任何部份承諾；及／或宣佈所有或部份貸款連同該等貸款融資項下應計利息以及所有其他應計或未償還款項即時到期並須予以償還；及／或宣佈全部或部份貸款須按要求償還。

足夠之公眾持股量

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

獲准許之彌償條文

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

環境政策及表現

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

遵守相關法律及條例

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

法律訴訟

於本年度，本集團並無重大法律訴訟。

慈善捐款

本集團於年內作出之慈善捐款金額為港幣1,119,000元。

核數師

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

承董事會命
周明祖
董事總經理
香港，2026年6月29日

企業管治報告

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

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

董事進行證券交易

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

董事會

於本年度內及截至本報告日期之董事包括：

執行董事

王承偉*(主席)*
陳遠強*(副主席)*
周明祖*(董事總經理)(於2025年8月29日獲委任)*
范偉立*(於2026年2月1日由獨立非執行董事調任)*
林燕勝*(於2025年12月19日辭任)*

非執行董事

王妍

獨立非執行董事

羅志豪
Randall Todd Turney
徐英略

周明祖於2025年8月26日取得上市規則3.09D條所述之法律意見。周明祖已確認明白其作為董事之責任。

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第21頁至第23頁。

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

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

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

董事會獨立性

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

(a) 於本報告日期，八名董事中有三名為獨立非執行董事，達到上市規則要求董事會最少三分之一為獨立非執行董事之規定。

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

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

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

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

主席與行政總裁

主席與董事總經理之職位分別由兩人擔任。

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

董事之提名、委任及重選

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

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

董事之提名、委任及重選*(續)*

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

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

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

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

根據組織章程細則第100條，周明祖獲董事會委任為董事總經理及執行董事，自2025年8月29日起生效，其將任職至即將舉行的股東週年大會，並符合資格且願意膺選連任。

根據組織章程細則第109(A)條，羅志豪及Randall Todd Turney須於即將舉行的股東週年大會上輪值退任。羅志豪及Randall Todd Turney符合資格，並願意膺選連任。

入職簡介及持續專業發展

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

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

董事姓名	培訓類別
執行董事	
王承偉	A、B
陳遠強	A、B
周明祖	A、B
范偉立	A、B
非執行董事	
王妍	A、B
獨立非執行董事	
羅志豪	A、B
Randall Todd Turney	B
徐英略	A、B

A： 出席研討會／會議／論壇
B： 閱覽有關經濟、一般業務、投資、企業管治及董事職責及責任之報章、期刊及更新資料

企業管治職能

董事會集體負責執行企業管治職責，其中包括：

(a) 制定、檢討及更新本公司有關企業管治之政策及常規；

(b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；

(c) 檢討及監察本公司遵守法例及條例規定之政策及常規；

(d) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在「企業管治報告」內之披露；及

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

薪酬委員會

薪酬委員會於2005年成立。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事徐英略、羅志豪及Randall Todd Turney以及兩名執行董事王承偉及陳遠強組成，而徐英略為薪酬委員會之主席。

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

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

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

董事薪酬政策

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

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

- 非執行董事(包括獨立非執行董事)應收取固定薪酬／酬金，並應根據相關投入時間以及本集團業務之規模及複雜程度設定在適當水平，且應每年由薪酬委員會檢討及經董事會批准。

董事薪酬政策*(續)*

- 本公司將在股東週年大會上尋求股東授權，以就每個財政年度釐定董事薪酬／酬金。
- 個別董事不得參與釐定其本身之薪酬／酬金。

審核委員會

審核委員會於2001年成立。審核委員會現由三位成員組成，分別為徐英略、羅志豪及Randall Todd Turney，全部均為獨立非執行董事。徐英略為審核委員會之主席。董事會認為各審核委員會成員均具有廣泛商務經驗，而委員會已適當地包括擁有營運、會計及財務管理等方面之專業知識。

審核委員會之職能包括：

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

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

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

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

提名委員會

提名委員會於2021年成立。提名委員會現由三名獨立非執行董事羅志豪、Randall Todd Turney及徐英略以及一名執行董事王承偉及一名非執行董事王妍組成。羅志豪為提名委員會之主席。

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

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

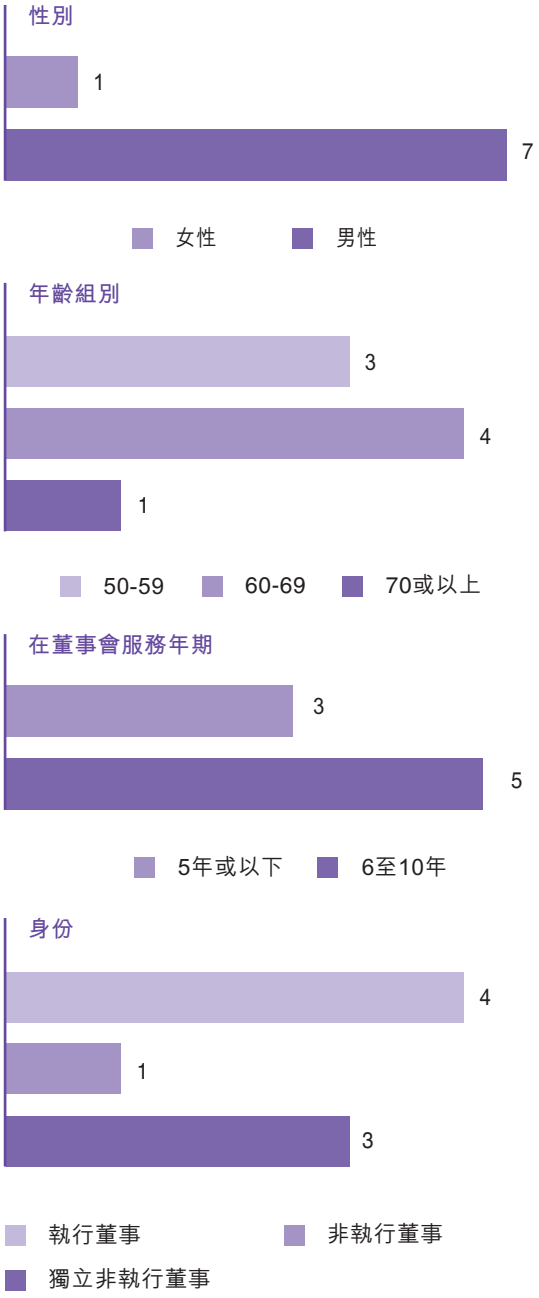
提名委員會會議之會議記錄草稿向提名委員會成員傳閱以供評註，而經簽署的會議記錄由公司秘書保存。

董事會及員工隊伍之多元化

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

董事會在提名委員會的協助下，已檢討董事會之架構、規模及組成，並對董事會多元化的程度大致滿意，情況符合董事會成員多元化政策。董事會認為，現時董事會之組成反映其成員在性別、技能、經驗及多元化觀點方面取得適當平衡，且能配合本集團之策略及業務發展。董事會亦承認，董事會在性別方面之多元化水平有進一步的提升空間，並將繼續積極尋找合適候選人，以加強董事會之多元化，並致力於至少維持董事會目前女性代表之水平。

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



本公司亦已經並將繼續採取措施促進各級員工之多元化。本集團為所有員工提供平等機會，不會因性別、種族、年齡、國籍、宗教、性取向、殘疾及任何其他方面之差異而遭到歧視。於2026年3月31日，整體員工(包括高級管理人員)之男女比例約為1:0.66。

董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會會議以及股東大會之出席紀錄

	截至2026年3月31日止年度出席會議次數				
	董事會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	於2025年8月29日舉行之股東週年大會
截至2026年3月31日止年度舉行會議次數	4	1	2	1	1
王承偉	4	1	不適用	1	1
陳遠強	4	1	2	不適用	1
周明祖*(於2025年8月29日獲委任)*	3	不適用	1	不適用	不適用
范偉立*	4	1	2	1	1
王妍	3	不適用	不適用	1	0
羅志豪	4	1	2	1	1
Randall Todd Turney	3	1	2	1	1
徐英略*	2	不適用	不適用	不適用	1
林燕勝*(於2025年12月19日辭任)*	3	不適用	2	不適用	1

* *自2026年2月1日起，范偉立不再擔任本公司薪酬委員會及審核委員會各自的主席以及提名委員會成員，而徐英略已成為本公司薪酬委員會及審核委員會各自的主席以及提名委員會成員，兩者均自2026年2月1日起生效。*

核數師酬金

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

	已付／應付費用 *港幣千元*
服務類別	
審計服務	4,642
非審計服務(稅務服務及其他服務)	379
	5,021

董事及核數師對賬目之責任

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

內部監控及風險管理

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

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

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

公司秘書

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

組織章程文件

於2025年8月29日，本公司採納新一套組織章程細則，以納入對當時現有組織章程細則的修訂，旨在(i)配合經修訂的公司條例中關於（包括但不限於）香港註冊成立的上市公司實施庫存股份制度及推廣無紙化公司通訊的相關規定；及(ii)配合上市規則修訂（包括上市規則附錄A1所載之核心股東保障標準）；並加入若干輕微的後續及內務修訂。

除上文所披露者外，截至2026年3月31日止年度，本公司之組織章程文件並無其他變動。

股息政策

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

a. 財務業績；

b. 現金流狀況；

c. 業務狀況及策略；

d. 未來營運及盈利；

e. 資金需求及支出計劃；

f. 股東之利益；

g. 任何派付股息之限制；及

h. 董事會可能視為相關之任何其他因素。

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

股東權利

1. 應股東要求召開股東大會

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

2. 向董事會查詢之程序

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

3. 股東於股東週年大會上作出提案之程序

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

與股東之溝通

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

與股東之溝通 *(續)*

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

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

香港，2026年6月29日

獨立核數師報告

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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

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

致建業實業有限公司全體成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第47頁至第157頁的建業實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2026年3月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重要會計政策資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2026年3月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)(適用於公眾利益實體財務報表審計),我們亦獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

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

關鍵審計事項	**該事項在審計中是如何應對的**
估計投資物業之公平值	
於2026年3月31日， 貴集團之投資物業按公平值計量之金額約為港幣14,798,000,000元，而投資物業之公平值變動產生之虧損淨額約港幣700,000,000元於損益確認。估值過程本身帶有主觀性，並依賴市場租值、市場收益率、每單位市價及穩定增長率多項估計數字。為了支持管理層對公平值之釐定， 貴集團已委聘獨立專業合資格估值師對投資物業進行估值。 有關投資物業公平值計量之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註3及15。	在本核數師之審計程序中，我們已審查估值師之資格，並在我們內部估值專家之協助下評估估值師所採用之估值方法及假設，從而評價估值師之客觀性、獨立性及能力。 就投資物業而言，本核數師已評價用作估值輸入資料之數據，其中包括參考鄰近可比較物業市場單位售價及現有租約之租值，與可比較物業之市值進行基準檢測，並查核相關租賃協議。

獨立核數師報告 *(續)*

關鍵審計事項*(續)*

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
待出售已完成物業之減值評估	
截至2026年3月31日， 貴集團錄得待出售已完成物業約港幣848,000,000元。待出售已完成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。考慮到估計銷售收益及出售開支所涉及的判斷以及在進行估計時作出有關假設所涉及之複雜程度，管理層之減值評估對本核數師的審計有重大影響。 有關待出售已完成物業之結餘之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註3及20。	本核數師之審計程序包括參考年內及於報告期末後之外間可得的行業及市場數據、物業之實際銷售交易及產生之出售開支，以了解及審閱管理層之減值評估過程以及在評估售價減銷售已完成物業的估計成本所採用之假設。

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助 貴公司董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照香港《公司條例》第405條僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

獨立核數師報告*(續)*

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任*(續)*

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

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

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任*(續)*

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

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

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

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

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2026年6月29日

綜合損益表
截至2026年3月31日止年度

	附註	**2026年** ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
收入	*5*	**849,943**	1,027,235
銷售成本		**(405,949)**	(487,488)
毛利		**443,994**	539,747
其他收入及收益淨額	*5*	**74,979**	51,450
投資物業之公平值虧損淨額		**(700,315)**	(703,872)
行政及其他經營開支淨額		**(189,821)**	(144,592)
商譽減值		**–**	(18,184)
財務費用	*6*	**(312,579)**	(364,670)
所佔聯營公司溢利／(虧損)		**(8,745)**	14,971
所佔一間合營企業虧損		**(746)**	(1,862)
除税前虧損	*7*	**(693,233)**	(627,012)
所得税抵免／(開支)	*10*	**72,585**	(86,202)
年內虧損		**(620,648)**	(713,214)
應佔：			
本公司擁有人		**(472,002)**	(563,971)
非控股權益		**(148,646)**	(149,243)
		(620,648)	(713,214)
本公司普通股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	*12*	**港幣(0.86)元**	港幣(1.02)元

綜合全面收益表

截至2026年3月31日止年度

	2026年 *港幣千元*	2025年 *港幣千元*
年內虧損	**(620,648)**	(713,214)
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：		
所佔聯營公司之其他全面收益	**25,892**	5,813
換算海外業務產生之匯兑差額	**364,435**	205,396
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	**390,327**	211,209
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
物業重估利得	**579**	–
指定為按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	**–**	(19,368)
年內其他全面收益，經扣除税項	**390,906**	191,841
年內全面虧損總額	**(229,742)**	(521,373)
應佔：		
本公司擁有人	**(209,314)**	(408,312)
非控股權益	**(20,428)**	(113,061)
	(229,742)	(521,373)

綜合財務狀況表

2026年3月31日

	附註	**2026年** ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	*13*	**229,543**	232,252
商譽	*16*	**36,369**	36,369
投資物業	*15*	**14,798,131**	15,391,331
於合營企業之投資	*17*	**390,521**	391,267
於聯營公司之投資	*18*	**1,288,604**	1,286,662
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	*19*	**48,385**	46,978
按公平值列賬並計入損益之金融資產	*25*	**7,980**	7,864
非流動資產總值		**16,799,533**	17,392,723
流動資產			
可收回稅項		**36,116**	35,614
待出售發展中物業及待出售已完成物業	*20*	**851,859**	1,074,838
應收貿易賬款	*21*	**24,303**	24,308
合約成本		**20,003**	18,401
按公平值列賬並計入損益之金融資產	*25*	**7,752**	9,138
應收一間合營企業款項	*17*	**89,766**	56,616
預付款項、按金及其他應收款項	*22*	**413,660**	391,787
現金及現金等值	*23*	**835,262**	1,105,641
		2,278,721	2,716,343
持作出售之資產	*24*	**196,490**	–
流動資產總值		**2,475,211**	2,716,343
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他	*26*	**124,499**	248,752
衍生金融工具	*27*	**–**	1,435
計息銀行及其他貸款	*29*	**2,666,746**	738,157
來自關連公司之貸款	*39(b)*	**310,000**	250,000
租賃負債	*14*	**18,461**	16,933
合約負債	*28*	**90,258**	42,395
客戶按金		**88,329**	74,932
應付稅項		**114,985**	81,589
流動負債總值		**3,413,278**	1,454,193
流動資產／(負債)淨值		**(938,067)**	1,262,150
資產總值減流動負債		**15,861,466**	18,654,873

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他貸款	*29*	**4,119,709**	6,551,148
租賃負債	*14*	**14,775**	11,483
遞延稅項負債	*30*	**1,158,001**	1,286,623
非流動負債總值		**5,292,485**	7,849,254
資產淨值		**10,568,981**	10,805,619
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	*31*	**405,411**	405,411
儲備	*32*	**6,502,797**	6,712,111
		6,908,208	7,117,522
非控股權益		**3,660,773**	3,688,097
權益總額		**10,568,981**	10,805,619

王承偉
董事

周明祖
董事

綜合權益變動表

截至2026年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本	其他儲備##	資產重估儲備#	匯兑波動儲備	按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產之公平值儲備	保留溢利／累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於2025年4月1日	405,411	440,250	91,165	(314,921)	(19,368)	6,514,985	7,117,522	3,688,097	10,805,619
年內虧損	–	–	–	–	–	(472,002)	(472,002)	(148,646)	(620,648)
年內其他全面收益：									
換算海外業務產生之匯兑差額	–	–	–	262,109	–	–	262,109	128,218	390,327
物業重估利得	–	–	579	–	–	–	579	–	579
年內全面收益／(虧損)總額	–	–	579	262,109	–	(472,002)	(209,314)	(20,428)	(229,742)
重估儲備轉發	–	–	(91,165)	–	–	91,165	–	–	–
已付非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	(6,896)	(6,896)
於2026年3月31日	405,411	440,250*	579*	(52,812)*	(19,368)*	6,134,148*	6,908,208	3,660,773	10,568,981

	本公司擁有人應佔								
	股本	其他儲備##	資產重估儲備#	匯兑波動儲備	按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產之公平值儲備	保留溢利/累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於2024年4月1日	405,411	440,250	91,165	(489,948)	–	7,091,949	7,538,827	3,802,718	11,341,545
年內虧損	–	–	–	–	–	(563,971)	(563,971)	(149,243)	(713,214)
年內其他全面收益/(虧損)：									
換算海外業務產生之匯兑差額	–	–	–	175,027	–	–	175,027	36,182	211,209
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產之公平值變動，經扣除稅項	–	–	–	–	(19,368)	–	(19,368)	–	(19,368)
年內全面收益/(虧損)總額	–	–	–	175,027	(19,368)	(563,971)	(408,312)	(113,061)	(521,373)
於一間附屬公司之投資	–	–	–	–	–	–	–	13,599	13,599
已付非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	(14,368)	(14,368)
2024年宣派之末期股息	–	–	–	–	–	(13,784)	(13,784)	–	(13,784)
收購非控股權益	–	–	–	–	–	791	791	(791)	–
於2025年3月31日	405,411	440,250*	91,165*	(314,921)*	(19,368)*	6,514,985*	7,117,522	3,688,097	10,805,619

 # 由於從自用物業轉為按公平值列賬之投資物業，因此產生資產重估儲備。根據香港會計準則第16號，該餘額已被凍結，而無法用作抵銷本年度及未來年度之投資物業重估虧絀，直至該等資產報廢或出售為止。於年內，投資物業出售後，資產重估儲備轉撥至保留溢利。

其他儲備包括(i)所佔建聯集團有限公司(「建聯」)(本集團聯營公司)之附屬公司所發行可換股債券之權益部份及(ii)部份出售附屬公司(並無喪失控制權)之代價與資產淨值之間的差額。

** 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣6,502,797,000元(2025年：港幣6,712,111,000元)。*

綜合現金流量表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 *港幣千元*	2025年 *港幣千元*
經營業務現金流量			
除稅前虧損		**(693,233)**	(627,012)
調整：			
財務費用	*6*	**312,579**	364,670
所佔一間合營企業虧損		**746**	1,862
所佔聯營公司虧損／(溢利)	*18*	**8,745**	(14,971)
銀行存款及其他利息收入	*5*	**(6,932)**	(20,633)
折舊	*7*	**32,923**	41,237
使用權資產之減值	*7*	**2,437**	–
投資物業之公平值虧損淨額	*7*	**700,315**	703,872
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)	*7*	**1,387**	(328)
衍生金融工具之公平值虧損	*7*	**10,042**	1,435
出售物業、廠房及設備項目之收益	*7*	**(327)**	(91)
租賃修改之收益	*7*	**(79)**	(27)
出售投資物業之收益	*5*	**(1,263)**	–
貸款豁免之收益	*5*	**(22,727)**	–
持有作發展物業撥備撥回	*5*	**(21,600)**	–
商譽減值	*7*	**–**	18,184
出售附屬公司之虧損	*7*	**13,736**	–
出售一間聯營公司之虧損	*7*	**6,790**	–
		343,539	468,198
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少	*35(a)(i)*	**147,399**	177,271
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項增加		**(17,956)**	(36,729)
合約成本增加		**(741)**	(10,074)
應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他增加／(減少)	*35(a)(iv)*	**(160,493)**	39,873
客戶按金增加／(減少)		**9,972**	(686)
合約負債增加／(減少)		**45,540**	(86,931)
經營業務所得現金		**367,260**	550,922
已付利息		**(2,962)**	(3,232)
已退回／(已付)香港利得稅		**1,120**	(307)
已付海外稅款		**(71,847)**	(88,062)
經營業務所得之現金流量淨額		**293,571**	459,321

	附註	**2026年** ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	*13*	**(10,521)**	(1,618)
已收聯營公司股息		**4,327**	4,327
已收利息		**6,932**	20,633
出售物業、廠房及設備項目所得款項		**896**	176
出售投資物業所得款項		**81,263**	–
出售指定按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資所得款項		**195**	19,884
出售指定按公平值列賬並計入損益之金融資產所得款項		**–**	23,572
應收一間合營企業款項增加		**(33,150)**	(29,275)
新增投資物業	*35(a)(iv)*	**(116,547)**	(143,109)
出售附屬公司所得款項	*33*	**338,975**	–
認購一間聯營公司之股份		**(12,958)**	–
收購按公平值列賬並計入損益之金融資產		**(116)**	(7,865)
於收購時原到期日多於三個月之無抵押定期存款減少		**107**	22,071
向一名少數股東收購非控股權益		**–**	(999)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額		**259,403**	(92,203)
融資活動之現金流量			
已付利息		**(339,378)**	(453,546)
已付予非控股股東股息		**(6,896)**	(14,368)
已付股息		**–**	(13,784)
新增銀行及其他貸款	*35(b)*	**307,026**	1,816,085
償還銀行及其他貸款	*35(b)*	**(848,333)**	(2,139,563)
來自一間關聯公司之新貸款	*35(b)*	**60,000**	250,000
租賃付款之本金部份	*35(b)*	**(25,782)**	(31,986)
來自少數股東之注資		**–**	13,599
交叉貨幣利率掉期於到期時產生之所得款項		**170,000**	–
交叉貨幣利率掉期到期結算		**(180,042)**	–
融資活動所用之現金流量淨額		**(863,405)**	(573,563)

綜合現金流量表 *(續)*

截至2026年3月31日止年度

	附註	**2026年** ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
現金及現金等值減少淨額		**(310,431)**	(206,445)
年初之現金及現金等值		**1,103,769**	1,296,029
外幣匯率變動之影響淨額		**40,159**	14,185
年終之現金及現金等值		**833,497**	1,103,769
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘	*23*	**781,969**	944,012
無抵押定期存款	*23*	**53,293**	161,629
列於綜合財務狀況表之現金及現金等值		**835,262**	1,105,641
於收購時原到期日多於三個月之無抵押定期存款		**(1,765)**	(1,872)
現金流量表所述之現金及現金等值		**833,497**	1,103,769

1. 公司及集團資料

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

於本年度內，本集團主要從事物業發展、物業投資及物業相關之業務。

本公司之直接控股公司為建業發展(集團)有限公司，該公司乃於香港註冊成立之公司。

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

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Best Range Global Limited	英屬處女群島	美金1元	–	68.09	投資控股
Champion Fine International Investments Inc.	加拿大	加幣1元	–	68.09	投資控股
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	–	68.09	物業管理
建盈停車場有限公司	香港	港幣4,340,000元	–	68.09	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	代理人服務
益順發展有限公司	香港	港幣1元	–	68.09	投資控股
佛山市南海信達房地產有限公司[1]	中華人民共和國(「中國」)／中國大陸	港幣300,000,000元	–	68.09	物業發展
G9 Asia IV Pte. Ltd.	新加坡	美金18,730,000元	–	100.00	投資控股
金譽發展有限公司(「金譽」)	香港	港幣1元	–	68.09	物業發展

1. 公司及集團資料*(續)*

有關附屬公司之資料*(續)*

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
廣州港滙物業管理有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	–	68.09	物業發展
廣州漢國福強地產開發有限公司[1及2]	中國／中國大陸	人民幣185,000,000元	–	40.85	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣80,000,000元	–	68.09	物業發展
廣州市勝晉房地產有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣52,114,000元	–	68.09	物業發展
廣州同慶坊商業管理有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	–	68.09	出租物業
廣州市同孚物業管理有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣44,400,000元	–	68.09	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	投資控股
漢國置業有限公司(「漢國」)	香港	港幣1,519,301,000元	68.09	–	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司[1]	中國／中國大陸	港幣30,000,000元	–	68.09	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	持有及出租物業
合盟國際發展有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	投資控股
浩榮實業(重慶)有限公司[1]	中國／中國大陸	美金14,300,000元	–	68.09	持有及出租物業

1. 公司及集團資料*(續)*

有關附屬公司之資料*(續)*

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
J. L. Chinney (Holdings) Company Limited	英屬處女群島	美金1,250,000元	100.00	–	投資控股
百寧集團有限公司	香港	港幣8,000,000元	–	100.00	投資控股
百寧投資有限公司	香港	港幣10,000元	–	100.00	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	持有及出租物業
貿旺控股有限公司[2]	英屬處女群島	美金10元	–	40.85	投資控股
Multi-Investment Group Limited	英屬處女群島	美金1元	–	100.00	投資控股
上海飲百置業有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣126,000,000元	–	100.00	持有及出租物業
深圳市廣海投資有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣880,000,000元	–	68.09	持有及出租物業
深圳漢國華業發展有限公司[1]	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	–	68.09	持有及出租物業
寶軒酒店管理有限公司	香港	港幣2元	–	68.09	出租物業
The Bauhinia Hotels Group Japan I 合同会社 (Good Kaisha)[#]	日本	1,000,000日圓	–	40.85	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同会社 (Good Kaisha)[#]	日本	1,000,000日圓	–	40.85	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 3 合同会社 (Good Kaisha)[#]	日本	1,000,000日圓	–	40.85	物業投資

1. 公司及集團資料*(續)*

有關附屬公司之資料*(續)*

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
The Bauhinia Hotels Group Japan 5 合同会社 (Good Kaisha)#	日本	1,000,000日圓	–	34.73	物業投資
浩昌地產(重慶)有限公司[1]	中國／中國大陸	美金30,000,000元	–	68.09	物業發展
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	–	68.09	放債

[1] *此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期由25至50年。*

[2] *廣州漢國福強地產開發有限公司及貿旺控股有限公司為本公司非全資附屬公司之附屬公司，因此基於本公司對其之控制權而入賬列作附屬公司。*

本集團可按合約條款享有該等公司所有經濟實益權益而非股本權益。

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

2. 會計政策

2.1 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例而編製。除按附註2.4進一步詳述投資物業、持作出售之資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產以及按公平值列賬並計入損益之金融資產及衍生金融工具乃按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本集團綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

於2026年3月31日，本集團有流動負債淨值港幣938,000,000元，包括合約負債港幣 90,000,000元，其將變現為收益而非導致現金流出，其中港幣852,000,000元為待出售發展中物業及待出售已完成物業，而港幣835,000,000元為現金及銀行結餘。本集團於2026年3月31日有於一年內到期之計息銀行及其他貸款港幣2,977,000,000元。

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

(i) 於報告期末後及直至本報告日期，本集團已成功重續現有銀行貸款約港幣 243,000,000元及來自一間關連公司建業建榮控股有限公司港幣250,000,000元之貸款及另一間關連公司貸款港幣60,000,000元；

(ii) 本集團於2026年3月及2026年4月，已訂立協議以出售若干投資物業，於2026年3月31日賬面值分別為港幣74,000,000元及港幣122,000,000元；

(iii) 截至2026年3月31日，投資物業公平值超過銀行貸款總額約港幣8,012,000,000元；

2. 會計政策*(續)*

2.1 編製基準*(續)*

(iv) 本集團可透過變現資產償還未償還貸款；及

(v) 本集團已自額外關連公司獲得額外貸款融資港幣250,000,000元，以於年末後為其營運提供資金，其中，直至本報告日期並無可動用，

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

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

綜合賬目之基準

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

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

(a) 與該被投資公司之其他投票權擁有人之合約安排；

(b) 從其他合約安排產生之權利；及

(c) 本集團之投票權及潛在投票權。

2. 會計政策*(續)*

2.1 編製基準*(續)*

綜合賬目之基準*(續)*

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

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

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度的財務報表內首次採用香港會計準則第21號之修訂*缺乏可兑換性*。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兑換為另一種貨幣，以及在缺乏可兑換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露資料讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兑換的影響。由於本集團用作交易的貨幣及海外附屬公司、合營企業及一家聯營公司用作換算本集團呈列貨幣之功能貨幣為可兑換，因此該等修訂對本集團的財務報表並無產生任何影響。

2. 會計政策*(續)*

2.2 會計政策及披露之變動*(續)*

此外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號之說明性示例修訂本*財務報表中有關不確定性之披露*，該等修訂在相應的香港財務報告準則會計準則中增加了說明性示例。該等示例反映相應的香港財務報告準則會計準則中的現有規定，以使用與氣候相關的示例報告財務報表中不確定性的影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡條文。該等修訂對本集團的財務報表並無產生任何影響。

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

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

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

1 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效
2 於2027年1月1日或之後開始之年度／報告期間生效
3 並無釐定強制生效日期，惟可予採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則會計準則之進一步資料於下文載述。

2. 會計政策*(續)*

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則*(續)*

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。在沿用少量變動之香港會計準則第1號部分章節之同時，香港財務報告準則第18號引入對呈列損益表之新要求，包括特定總額及小計。實體需要將損益表內之所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及終止經營業務，並呈列兩個新界定之小計。該準則亦要求在單一附註中披露管理層界定之表現指標，並引入關於財務報表主體及附註中資料分組(匯總及分類)及位置之增強要求。香港會計準則第1號之部分要求移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變更及錯誤*，該準則並易名為香港會計準則第8號*財務報表之編製基準*。香港財務報告準則第18號頒佈後，對香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*作出有限但廣泛適用之修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦已作出輕微相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則之相應修訂於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用，且須追溯應用。本集團目前正在分析新訂要求並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之呈列及披露之影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告會計準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*所界定之附屬公司，且並無公共受託責任，以及須擁有一間根據香港財務報告會計準則或國際財務報告會計準則編製可供公眾使用之綜合財務報表的母公司(最終或中間控股公司)。香港財務報告準則第19號於2025年4月作出修訂，將國際財務報告會計準則納入判定是否適用該準則的資格標準。該準則於2025年10月作進一步修訂，以：(i)從香港財務報告準則第19號刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露規定；及 (iii)將與管理層界定的表現衡量指標相關的披露規定替換為相互參照香港財務報告準則第18號採用該等指標的實體。允許提早應用。本公司為一間上市公司，故並不符合選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂的資格。本公司若干附屬公司正在考慮應用香港財務報告準則第19號及其修訂以編製其特定財務報表。

2. 會計政策*(續)*

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則*(續)*

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

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂*涉及依賴自然能源生產電力的合約*澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合約對實體的財務表現及未來現金流量的影響。與自用獲豁免情況相關的修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。與對沖會計相關的修訂應追溯應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂應同時應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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

2. 會計政策*(續)*

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則*(續)*

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

*香港財務報告準則會計準則年度改進－第11冊*列明對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附之*香港財務報告準則第7號應用指引*)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂。預期適用於本集團之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*：該等修訂更新香港財務報告準則第7號第B38段及*香港財務報告準則第7號應用指引之*第IG1、IG14及IG20B段之若干措辭，以簡化或與準則之其他段落及／或其他準則中使用之概念及術語保持一致。此外，該等修訂澄清，*香港財務報告準則第7號應用指引*不一定說明香港財務報告準則第7號相關段落之所有要求，亦不會創建額外要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

- 香港財務報告準則第9號*金融工具*：該等修訂澄清，當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已被解除時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何由此產生之收益或虧損。然而，該等修訂並未處理承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定的租賃修訂與根據香港財務報告準則第9號終止租賃負債。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及附錄A之若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

2. 會計政策*(續)*

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則*(續)*

- 香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*：該等修訂澄清，香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係只是投資者與作為投資者事實代理人之其他方之間可能存在之各種關係之一個例子，從而消除了與香港財務報告準則第10號第B73段要求之不一致部分。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

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

2.4 重要會計政策

於聯營公司及合營企業之投資

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

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

本集團於聯營公司及一間合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及一間合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，聯營公司或合營企業於其權益直接確認之變動須於本集團之綜合權益變動表內確認其應佔任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或一間合營企業所產生之商譽列作本集團於聯營公司或一間合營企業之一部份投資。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

於聯營公司及合營企業之投資*(續)*

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

業務合併及商譽

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

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

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

業務合併及商譽*(續)*

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

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

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

公平值計量

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

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

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

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

第一級 – 根據已識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)

第二級 – 根據對所記錄公平值有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法

第三級 – 根據對不可觀察之公平值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

非金融資產之減值

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

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

關聯人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關聯人士：

(a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士

(i) 直接或共同控制本集團；

(ii) 對本集團發揮重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

(b) 有關方為下列任何情況適用之實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；

(iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一方實體為第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；

(vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；

(vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員；及

(viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

物業、廠房及設備及折舊

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

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

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

樓宇	5%或按租賃之未屆滿年期
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
傢俬及設備	20%至30%

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

投資物業

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

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內予以確認。

待出售發展中物業及待出售已完成物業

待出售已完成物業

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

待出售發展中物業

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

待出售資產

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

投資物業根據上文「投資物業」所載政策分類為按其公平值計量之待作出售。

租賃

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

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

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

租賃土地及樓宇	於租期內

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租約期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(含實質固定付款)減任何應收租賃優惠款項、取決於指數或利率之可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保下支付之金額。

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

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

(c) 短期租賃

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

短期租賃之租賃付款在租約期內按直線法確認為開支。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

租賃*(續)*

本集團作為出租人

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

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

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

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

投資及其他金融資產*(續)*

初步確認及計量(續)

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

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

往後計量

金融資產之往後計量乃取決於其分類如下：

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

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

指定按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產(股本投資)

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

投資及其他金融資產*(續)*

往後計量(續)

按公平值列賬並計入損益之金融資產

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

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

取消確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產的一部份)主要於下列情況下將取消確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

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

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

金融資產減值

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

一般方法

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

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

金融資產減值*(續)*

一般方法(續)

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

第1階段 – 信貸風險自初步確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第2階段 – 信貸風險自初步確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

第3階段 – 於報告日期已信貸減值(並非購買或原信貸減值)之金融資產，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

簡化方法

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

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值列賬並計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項或進行有效對沖時指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

金融負債*(續)*

初步確認及計量(續)

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

本集團之金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債、計息銀行及其他貸款、來自一間關聯公司的貸款、衍生金融工具及客戶按金。

其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量之金融負債(應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及借貸)

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

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

財務擔保合約

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

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

抵銷金融工具

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

衍生金融工具

首次確認及隨後計量

本集團使用衍生金融工具(例如交叉貨幣利率掉期合約)對沖其外幣風險及利率風險。該等衍生金融工具最初在訂立衍生合約日期按公平值確認，隨後以公平值重新計量。衍生工具在公平值為正數時列為資產，在公平值為負數時則列為負債。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損，直接列入損益。

現金及現金等值

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之商譽或資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之遞延稅項負債；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及一間合營企業之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

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

- 首次確認之資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生等額之應課稅及可扣減暫時性差異)所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及

- 涉及於附屬公司、聯營公司及一間合營企業之投資的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

所得稅*(續)*

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

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

收入確認

來自客戶合約之收入

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

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

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

收入確認*(續)*

來自客戶合約之收入(續)

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

– 提供客戶亦同步收到並消耗之全部利益；

– 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或

– 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

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

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

(a) 物業銷售

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

(b) 物業管理費收入及公用設施收入於提供服務時確認。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

收入確認*(續)*

來自其他來源之收入

(a) 租金收入於租期按時間比例基準確認。

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

合約負債

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

合約成本

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

(a) 成本與合約或實體能具體識別之預計合約直接有關。

(b) 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。

(c) 成本預期可予收回。

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

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

僱員福利

有薪假期結轉

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

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

本集團亦為合資格並已選擇參與計劃之僱員設立一項界定供款退休福利計劃。計劃之資產與本集團資產分開，在獨立管理之基金中持有。供款乃根據參與僱員基本薪金之若干百分比計算，並於根據計劃的規則應付時自損益表中扣除。當僱員於本集團之僱主供款的權益全數歸屬之前不再參與計劃，本集團應付之持續供款可按已沒收供款之有關金額扣減。

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

離職福利

當本集團不可再撤回該等福利之提供或當本集團確認涉及支付離職福利之改組成本時(以較早者為準)，須予確認離職福利。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

借貸成本

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

股息

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

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

外幣

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

因結算或換算貨幣項目所產生之差額於損益表確認,惟被指定用作對沖本集團海外業務之淨投資的貨幣項目除外。該等項目於其他全面收益中確認,直至該淨投資被出售為止,屆時累計金額即重新分類至損益表。該等貨幣項目之匯兑差額應佔之税項開支及抵免亦在其他全面收益中記錄入賬。

2. 會計政策*(續)*

2.4 重要會計政策*(續)*

外幣*(續)*

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

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

若干海外附屬公司、一間合營企業及聯營公司之功能貨幣並非港幣。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為港幣，該等個體之損益表按與交易日期通行的匯率相若之兑換率折算為港幣。

因此產生之匯兑差額於其他全面收益表中確認，並於匯兑波動儲備中累計。在出售海外業務時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份於損益表中確認。

收購海外業務所產生之商譽及因收購而產生對資產及負債賬面值作出之任何公平值調整乃視作海外業務之資產及負債處理並按收市匯率換算。

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

物業租賃分類－本集團作為出租人

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

釐定有續租選擇權之合約租期所涉之主要判斷

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

釐定履行銷售物業相關合約之時間

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

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

判斷*(續)*

投資物業與待出售物業之區別

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

待出售物業乃本集團持有擬於本集團一般業務過程中出售之物業。

本集團須就個別物業作出判斷，以釐定租出物業是否分類為待出售物業或投資物業。

投資物業與自用物業之區別

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

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

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

投資物業之遞延稅項

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

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

判斷*(續)*

投資物業之遞延稅項(續)

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

不確定性之估計

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

商譽減值

本集團最少每年一次決定商譽有否減值，因而須估計獲分配商譽之現金產生單位之公平值減出售成本。本集團估計公平值減出售成本時，須在計算中估計定期收益率及相關市場租值。於2026年3月31日商譽之賬面值為港幣36,369,000元(2025年：港幣36,369,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16。

估計待出售發展中物業及待出售已完成物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之待出售發展中物業及待出售已完成物業之詳情載於財務報表附註20。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

不確定性之估計*(續)*

估計投資物業之公平值

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

(a) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；

(b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及

(c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

進一步詳情(包括用作公平值計量之主要假設)載於財務報表附註15。

本年度所得稅及遞延所得稅

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

遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為所有未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。進一步詳情列載於本財務報表附註30。

3. 重大會計判斷及估計*(續)*

不確定性之估計*(續)*

土地增值税

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

於中國大陸從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值税，當中已計入所得税。然而，多個中國大陸城市所實施之土地增值税暫行條例均有所不同，本集團尚未就若干土地增值税向多個税務機關報税。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關税項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終税項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終税務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得税及釐定期間土地增值税之撥備造成影響。進一步詳情列載於本財務報表附註10。

4. 經營分類資料

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

(a) 物業發展分類為發展物業以作出售；

(b) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及

(c) 物業、停車場管理及其他分類主要包括分租停車場業務以及向住宅及商業物業提供管理服務之物業管理服務業務。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除税前溢利／(虧損)所計量之須呈報分類溢利／(虧損)來作出評估。經調整除税前溢利／(虧損)之計量方法與本集團除税前溢利／(虧損)一致，惟利息收入、非租賃相關之財務費用、所佔聯營公司溢利／(虧損)、所佔一間合營企業虧損、出售附屬公司虧損、出售一間聯營公司虧損及按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

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

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及衍生金融工具、計息銀行及其他貸款、來自關連公司之貸款、應付税項及遞延税項負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

4. 經營分類資料*(續)*

截至2026年3月31日止年度	物業發展 *港幣千元*	物業投資 *港幣千元*	物業、停車場管理及其他 *港幣千元*	合計 *港幣千元*
分類收入：*(附註5)*				
銷售予外界客戶	**336,886**	**478,097**	**34,960**	**849,943**
分類業績	**147,083**	**(432,985)**	**(7,395)**	**(293,297)**
對賬：				
利息收入				**6,932**
企業及其他未分配開支				**(55,805)**
衍生金融工具之公平值虧損				**(10,042)**
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損				**(1,387)**
出售附屬公司之虧損				**(13,736)**
出售一間聯營公司之虧損				**(6,790)**
財務費用(租賃負債之利息除外)				**(309,617)**
所佔聯營公司虧損				**(8,745)**
所佔一間合營企業虧損				**(746)**
除税前虧損				**(693,233)**
分類資產	**1,586,858**	**15,412,140**	**3,531,276**	**20,530,274**
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				**(3,870,150)**
於合營企業之投資				**390,521**
於聯營公司之投資				**1,288,604**
按公平值列賬並計入損益之金融資產				**15,732**
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產				**48,385**
企業及其他未分配資產				**871,378**
資產總值				**19,274,744**

4. 經營分類資料*(續)*

截至2026年3月31日止年度	物業發展 *港幣千元*	物業投資 *港幣千元*	物業、停車場管理及其他 *港幣千元*	合計 *港幣千元*
分類負債	**1,283,136**	**2,028,495**	**894,841**	**4,206,472**
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				**(3,870,150)**
企業及其他未分配負債				**8,369,441**
負債總值				**8,705,763**
其他分類資料：				
投資物業之公平值虧損淨額	**–**	**700,315**	**–**	**700,315**
出售物業、廠房及設備項目之收益	**(176)**	**(31)**	**(120)**	**(327)**
出售一項投資物業之收益	**–**	**(1,263)**	**–**	**(1,263)**
折舊	**280**	**8,939**	**23,704**	**32,923**
資本開支*	**–**	**189,897**	**2,328**	**192,225**

* *資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。*

4. 經營分類資料*(續)*

截至2025年3月31日止年度	物業發展 *港幣千元*	物業投資 *港幣千元*	物業、停車場管理及其他 *港幣千元*	合計 *港幣千元*
分類收入：*(附註5)*				
銷售予外界客戶	528,210	452,589	46,436	1,027,235
分類業績	180,947	(426,551)	(11,623)	(257,227)
對賬：				
利息收入				20,633
企業及其他未分配開支				(40,982)
衍生金融工具之公平值虧損				(1,435)
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損				328
財務費用(租賃負債之利息除外)				(361,438)
所佔聯營公司溢利				14,971
所佔一間合營企業虧損				(1,862)
除税前虧損				(627,012)
分類業績	1,661,920	16,034,514	3,115,323	20,811,757
對賬：				
對銷業務分類間之應收款項				(3,585,855)
於聯營公司之投資				391,267
於合營企業之投資				1,286,662
按公平值列賬並計入損益之金融資產				17,002
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產				46,978
企業及其他未分配資產				1,141,255
資產總值				20,109,066

4. 經營分類資料*(續)*

截至2025年3月31日止年度	物業發展 *港幣千元*	物業投資 *港幣千元*	物業、停車場管理及其他 *港幣千元*	合計 *港幣千元*
分類負債	1,264,407	2,333,248	391,880	3,989,535
對賬：				
對銷業務分類間之應付款項				(3,585,855)
企業及其他未分配負債				8,899,767
負債總值				9,303,447
其他分類資料：				
投資物業之公平值虧損淨額	–	703,872	–	703,872
出售物業、廠房及設備項目之收益	(91)	–	–	(91)
折舊	1,916	7,573	31,748	41,237
資本開支*	976	305,745	591	307,312

* *資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。*

地域資料

(a) 收入

	2026年 ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
香港	**175,275**	186,366
中國大陸	**649,952**	831,075
日本	**24,716**	9,794
總額	**849,943**	1,027,235

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

4. 經營分類資料*(續)*

地域資料*(續)*

(b) 非流動資產

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
香港	**5,584,158**	6,119,285
中國大陸	**10,779,453**	10,656,150
日本	**379,358**	562,247
其他	**199**	199
總額	**16,743,168**	17,337,881

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

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入分析如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
來自客戶合約之收入		
物業銷售	**336,886**	528,210
物業管理收入及其他	**52,685**	47,921
來自其他來源之收入		
總租金收入	**460,372**	451,104
總額	**849,943**	1,027,235

5. 收入、其他收入及收益淨額*(續)*

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

截至2026年3月31日止年度

分類

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

5. 收入、其他收入及收益淨額*(續)*

來自客戶合約之收入*(續)*

(i) 分拆收入資料(續)

截至2025年3月31日止年度

分類

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

5. 收入、其他收入及收益淨額*(續)*

來自客戶合約之收入*(續)*

(i) 分拆收入資料(續)

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

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

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概列如下：

物業銷售

履約責任於買家取得已完成物業之實際擁有權時獲履行。

物業管理收入

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

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
其他收入及收益淨額		
銀行存款及其他利息收入	**6,932**	20,633
出售物業、廠房及設備項目之收益	**327**	91
出售一項投資物業之收益	**1,263**	–
待出售發展中物業撥備撥回	**21,600**	–
貸款豁免之收益	**22,727**	–
其他	**22,130**	30,726
總額	**74,979**	51,450

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
銀行及其他貸款之利息	**339,378**	453,546
租賃負債之利息	**2,962**	3,232
減：撥作發展中物業及投資物業資本化之利息	**(29,761)**	(92,108)
總額	**312,579**	364,670

7. 除税前虧損

本集團之除税前虧損已扣除／(計入)下列各項：

		2026年	2025年
	附註	***港幣千元***	*港幣千元*
已出售物業成本		**175,561**	280,241
物業、廠房及設備及使用權資產之折舊#	*13*	**32,923**	41,237
使用權資產減值	*13*	**2,437**	–
貸款安排費用攤銷		**22,765**	19,496
未計入租賃負債計量之租賃付款*	*14(b)*	**227**	699
出售物業所產生合約成本**		**24,608**	43,078
核數師酬金		**4,642**	4,816
僱員福利開支(包括董事酬金*(附註8)*)：			
工資、薪金、津貼及實物福利		**73,647**	95,207
退休金計劃供款		**2,733**	2,808
小計		**76,380**	98,015
減：撥作發展／在建中物業資本之金額		**(25,676)**	(41,400)
總額		**50,704**	56,615

7. 除税前虧損*(續)*

	附註	**2026年** ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
賺取租金之物業產生之直接經營開支（包括維修及保養）#**		**230,388**	207,247
匯兑差額淨額**		**19**	(1,833)
投資物業之公平值虧損淨額	*15*	**700,315**	703,872
按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)**		**1,387**	(328)
衍生金融工具之公平值虧損**		**10,042**	1,435
商譽減值	*16*	**–**	18,184
銀行存款及其他利息收入		**(6,932)**	(20,633)
出售物業、廠房及設備項目之收益		**(327)**	(91)
出售一項投資物業之收益		**(1,263)**	–
貸款豁免之收益		**(22,727)**	–
待出售發展中物業撥備撥回		**(21,600)**	–
出售附屬公司之虧損**	*33*	**13,736**	–
出售一間聯營公司之虧損**		**6,790**	–
租賃修改之收益		**(79)**	(27)

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

\# *該金額包括租賃停車場之折舊港幣16,245,000元（2025年：港幣23,067,000元），已計入綜合損益表內「銷售成本」中。*

* *本年度賺取租金之物業產生之直接經營開支（包括維修及保養）及不計入租賃負債計量之租賃付款已計入綜合損益表內「銷售成本」中。*

** *年內出售物業產生之合約成本、匯兑差額淨額、按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)、衍生金融工具之公平值虧損、出售附屬公司之虧損及出售一間聯營公司之虧損已計入綜合損益表內「行政及其他經營開支淨額」中。*

8. 董事酬金

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

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
酬金	**3,040**	2,614
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	**10,030**	7,067
與表現掛鈎之酌情花紅*	**–**	–
退休金計劃供款	**705**	553
小計	**10,735**	7,620
總額	**13,775**	10,234

* *與表現掛鈎之花紅經參考該兩個年度內之營運業績、個別表現及可比較之市場統計資料而釐定。*

(a) 獨立非執行董事

年內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
Randall Todd Turney	**380**	320
羅志豪	**380**	320
范偉立(於2026年2月1日調任)	**317**	320
徐英略	**380**	347
總額	**1,457**	1,307

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事(2025年：無)。

8. 董事酬金 *(續)*

(b) 執行董事及非執行董事

	酬金 *港幣千元*	薪金、津貼及實物福利 *港幣千元*	與表現掛鈎之酌情花紅 *港幣千元*	退休金計劃供款 *港幣千元*	酬金總額 *港幣千元*
2026年					
執行董事：					
王承偉	**760**	**2,296**	**–**	**212**	**3,268**
陳遠強	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
周明祖(於2025年8月29日獲委任)	**–**	**3,116**	**–**	**223**	**3,339**
范偉立(於2026年2月1日調任)	**63**	**600**	**–**	**–**	**663**
林燕勝(於2025年12月19日辭任)	**–**	**4,018**	**–**	**270**	**4,288**
總額	**823**	**10,030**	**–**	**705**	**11,558**
非執行董事：					
王妍	**760**	**–**	**–**	**–**	**760**
總額	**1,583**	**10,030**	**–**	**705**	**12,318**

	酬金 *港幣千元*	薪金、津貼及實物福利 *港幣千元*	與表現掛鈎之酌情花紅 *港幣千元*	退休金計劃供款 *港幣千元*	酬金總額 *港幣千元*
2025年					
執行董事：					
王承偉	640	2,470	–	228	3,338
陳遠強	–	–	–	–	–
林燕勝(於2024年4月19日獲委任)	–	4,597	–	325	4,922
總額	640	7,067	–	553	8,260
非執行董事：					
王妍	667	–	–	–	667
總額	1,307	7,067	–	553	8,927

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括兩位董事（2025年：兩位），彼等之薪酬詳情載於上文附註8內。年內其餘三位（2025年：三位）薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情載列如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
薪金、津貼及實物福利	**17,227**	13,951
與表現掛鈎之酌情花紅	**–**	–
退休金計劃供款	**597**	254
總額	**17,824**	14,205

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	2026年	2025年
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	**1**	2
港幣5,500,001元－港幣6,000,000元	**1**	–
港幣6,500,001元－港幣7,000,000元	**–**	1
港幣8,500,001元－港幣9,000,000元	**1**	–
總額	**3**	3

10. 所得稅

香港利得稅乃就年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備，惟本集團其中一間為可享利得稅兩級制資格合資格實體的附屬公司除外。此附屬公司的首批應課稅溢利港幣2,000,000元按8.25%稅率繳納。於上年度，由於本集團可使用從過往年度結轉之稅項虧損以抵銷年內產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率計算。

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

10. 所得稅*(續)*

	2026年 *港幣千元*	2025年 *港幣千元*
本年度－香港利得稅	**10**	–
本年度－其他地區－所得稅	**39,559**	72,564
中國大陸土地增值稅	**60,898**	63,441
遞延稅項*(附註30)*	**(173,052)**	(49,803)
年內稅項扣除／(抵免)總額	**(72,585)**	86,202

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

	2026年 *港幣千元*	2025年 *港幣千元*
除稅前虧損	**(693,233)**	(627,012)
按法定稅率計算之稅項	**(173,813)**	(77,507)
毋須課稅之收入	**(11,315)**	(4,814)
不可扣稅之費用	**47,864**	92,945
動用以往期間之稅項虧損	**(1,878)**	(8,306)
未確認之稅項虧損	**15,933**	22,168
應佔聯營公司溢利及虧損	**2,029**	(2,487)
土地增值稅	**60,898**	63,441
其他	**(12,303)**	762
按本集團實際稅率10.9%(2025年：-13.7%)計算之稅項開支／(抵免)	**(72,585)**	86,202

所佔聯營公司之稅項開支為港幣8,754,000元(2025年：港幣8,782,000元)，已計入綜合損益表「所佔聯營公司溢利／(虧損)」內。

截至2026年3月31日止年度並無所佔合營企業之稅項開支(2025年：無)。

11. 股息

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
建議末期股息－每股普通股份零(2025年：零)	**–**	–

董事會不建議派發截至2026年3月31日止年度之末期股息(2025年：零)。

12. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔虧損港幣472,002,000元(2025年：港幣563,971,000元)及年內已發行普通股之加權平均數551,368,153股(2025年：551,368,153股)計算。

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

13. 物業、廠房及設備

	使用權資產			擁有資產					
	租賃土地	樓宇	總計	樓宇	租賃物業裝修	傢俬及設備	汽車	總計	總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
2026年3月31日									
於2025年3月31日及2025年4月1日：									
成本	195,093	113,368	308,461	66,228	7,573	17,945	11,373	103,119	411,580
累計折舊	(36,969)	(86,847)	(123,816)	(26,668)	(6,109)	(13,608)	(9,127)	(55,512)	(179,328)
賬面淨值	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	4,337	2,246	47,607	232,252
於2025年4月1日	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	4,337	2,246	47,607	232,252
增加	–	31,173	31,173	–	–	8,749	1,772	10,521	41,694
出售	–	–	–	–	–	(3)	(566)	(569)	(569)
由投資物業轉撥	16,099	–	16,099	3,297	–	–	–	3,297	19,396
轉撥至投資物業	(33,744)	–	(33,744)	(6,911)	–	–	–	(6,911)	(40,655)
租賃修改	–	(492)	(492)	–	–	–	–	–	(492)
減值	–	(2,437)	(2,437)	–	–	–	–	–	(2,437)
年內折舊撥備	(4,788)	(23,175)	(27,963)	(2,221)	(470)	(1,621)	(648)	(4,960)	(32,923)
匯兑調整	10,446	–	10,446	2,684	–	27	120	2,831	13,277
於2026年3月31日，									
已扣除累計折舊	146,137	31,590	177,727	36,409	994	11,489	2,924	51,816	229,543
於2026年3月31日：									
成本	175,147	96,610	271,757	63,530	7,573	24,089	11,474	106,666	378,423
累計折舊	(29,010)	(65,020)	(94,030)	(27,121)	(6,579)	(12,600)	(8,550)	(54,850)	(148,880)
賬面淨值	146,137	31,590	177,727	36,409	994	11,489	2,924	51,816	229,543

13. 物業、廠房及設備*(續)*

	使用權資產			擁有資產					
	租賃土地	樓宇	總計	樓宇	租賃物業裝修	傢俬及設備	汽車	總計	總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
2025年3月31日									
2024年3月31日及2024年4月1日：									
成本	200,630	118,465	319,095	72,263	7,580	18,029	13,671	111,543	430,638
累計折舊	(37,548)	(75,853)	(113,401)	(27,625)	(4,991)	(13,108)	(10,989)	(56,713)	(170,114)
賬面淨值	163,082	42,612	205,694	48,638	2,589	4,921	2,682	54,830	260,524
於2024年4月1日	163,082	42,612	205,694	44,638	2,589	4,921	2,682	54,830	260,524
增加	–	17,945	17,945	–	–	1,010	608	1,618	19,563
出售	–	–	–	–	–	(5)	(80)	(85)	(85)
轉撥至投資物業	–	–	–	(3,050)	–	–	–	(3,050)	(3,050)
租賃修改	–	(4,103)	(4,103)	–	–	–	–	–	(4,103)
年內折舊撥備	(5,380)	(29,933)	(35,313)	(2,191)	(1,125)	(1,632)	(976)	(5,924)	(41,237)
匯兑調整	422	–	422	163	–	43	12	218	640
於2025年3月31日，已扣除累計折舊	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	4,337	2,246	47,607	232,252
於2025年3月31日：									
成本	195,093	113,368	308,461	66,228	7,573	17,945	11,373	103,119	411,580
累計折舊	(36,969)	(86,847)	(123,816)	(26,668)	(6,109)	(13,608)	(9,127)	(55,512)	(179,328)
賬面淨值	158,124	26,521	184,645	39,560	1,464	4,337	2,246	47,607	232,252

於2026年3月31日，本集團賬面淨值約港幣154,386,000元（2025年：港幣182,280,000元）之租賃土地及樓宇已予抵押，以獲取一般銀行信貸，有關詳情載於財務報表附註29(a)(iii)。

14. 租賃

本集團作為承租人

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

(a) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

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

租賃負債之到期日分析於財務報表附註42披露。

(b) 於損益中確認有關租賃之金額如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
租賃負債之利息	**2,962**	3,232
使用權資產折舊*(附註13)*	**27,963**	35,313
使用權資產減值*(附註13)*	**2,437**	–
不計入租賃負債計量之可變租賃付款(計入銷售成本)	**227**	699
租賃修改之收益	**(79)**	(27)
於損益中確認之總額	**33,510**	39,217

14. 租賃*(續)*

本集團作為承租人*(續)*

(c) *可變租賃付款*

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

(d) 租賃所產生之現金流出總額在財務報表附註35(c)內披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，包括十九項香港、中國大陸及日本商業物業。該等租賃之條款規定租戶支付保證按金，並規定須根據當時市場狀況定期調整租金。本集團於年內確認租金收入港幣460,372,000元(2025年：港幣451,104,000元)，詳情載於財務報表附註5。

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

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
一年內	**379,798**	306,024
一年後但兩年內	**340,559**	254,717
兩年後但三年內	**281,732**	217,883
三年後但四年內	**242,566**	196,563
四年後但五年內	**198,593**	177,254
五年後	**995,424**	797,307
總額	**2,438,672**	1,949,748

本集團若干銀行貸款以轉讓本集團物業租賃之租金收入作為抵押，詳情載於財務報表附註29(a)(vi)。

15. 投資物業

	2026年 按公平值 計算之 已落成 投資物業 *港幣千元*
年初	**15,391,331**
增加	**181,704**
公平值調整之虧損淨額	**(700,315)**
匯兑調整	**393,724**
出售	**(80,000)**
出售附屬公司*(附註33)*	**(350,000)**
由待出售已完成物業轉撥*(附註)*	**136,918**
由物業、廠房及設備轉撥	**40,655**
轉撥至物業、廠房及設備	**(19,396)**
轉撥至待出售資產	**(196,490)**
年末	**14,798,131**

	2025年		
	按公平值 列賬之 已完成 投資物業 *港幣千元*	按公平值 列賬之 在建中 投資物業 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
年初	14,913,630	634,409	15,548,039
增加	256,229	49,465	305,694
公平值調整之收益／(虧損)淨額	(786,665)	82,793	(703,872)
匯兑調整	230,087	8,333	238,420
轉撥	775,000	(775,000)	–
轉撥自物業、廠房及設備	3,050	–	3,050
年末	15,391,331	–	15,391,331

附註：年內，因用途變更，一項物業由待出售物業轉撥至投資物業。該物業於轉撥日按公平值港幣64,717,000元計量，由此產生的估值虧損港幣72,201,000元已於損益中確認。於2026年3月31日，該物業進一步重新計量至公平值約港幣68,182,000元。

15. 投資物業*(續)*

本公司董事根據各項物業之性質、特性及風險，確定本集團之投資物業為商業物業。根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.、AA Property Service Ltd.及Vigers International Property Consultants所作估值，本集團之投資物業於2026年及2025年3月31日之重估值分別合共為港幣14,026,728,000元(2025年：港幣14,314,779,000元)、港幣379,358,000元(2025年：港幣562,247,000元)、零(2025年：港幣123,000,000元)及港幣392,045,000元(2025年：港幣391,305,000元)。本集團之管理層每年均決定委任外間估值師，負責為本集團物業進行外部估值。甄選估值師之標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層每年兩次就中期及年度財務報告，與估值師進行有關估值假設及估值結果之討論。

若干投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情概述於財務報表附註14。

於2026年3月31日，本集團賬面總值為港幣14,595,045,000元(2025年：港幣15,249,304,000元)之投資物業經已抵押以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註29(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財務報表附註29(a)(iv)。

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

本集團投資物業之進一步資料載列於第159頁至第165頁之「物業之詳細資料」內。

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

15. 投資物業*(續)*

公平值等級

下表列示本集團按公平值列賬之已完成投資物業及在建中投資物業之公平值計量等級：

	於2026年3月31日之公平值計量乃按以下資料作出			
	活躍市場之報價（第一級）	**重大可觀察輸入數據（第二級）**	**重大不可觀察輸入數據（第三級）**	**總計**
	港幣千元	***港幣千元***	***港幣千元***	***港幣千元***
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
商業物業	**–**	**–**	**14,798,131**	**14,798,131**

	於2025年3月31日之公平值計量乃按以下資料作出			
	活躍市場之報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
商業物業	–	–	15,391,331	15,391,331

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

15. 投資物業*(續)*

公平值等級*(續)*

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

	港幣千元
於2024年4月1日之賬面值	15,548,039
添置	305,694
來自公平值調整之虧損淨額	(703,872)
匯兑調整	238,420
轉撥	3,050
於2025年3月31日及2025年4月1日之賬面值	**15,391,331**
添置	**181,704**
來自公平值調整之虧損淨額	**(700,315)**
匯兑調整	**393,724**
出售附屬公司	**(350,000)**
出售	**(80,000)**
由待出售已完成物業轉撥	**136,918**
由物業、廠房及設備轉撥	**40,655**
轉撥至物業、廠房及設備	**(19,396)**
轉撥至待出售資產	**(196,490)**
於2026年3月31日之賬面值	**14,798,131**

以下為按公平值列賬之投資物業之估值所使用之估值技巧及主要輸入數據概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2026年	2025年
商業物業	收入資本化法	估計市場租值		
		每平方呎及每月*(港幣)*	**35元至71元**	19元至72元
		每平方米及每月*(人民幣)*	**36元至387元**	53元至387元
		資本化率	**3.1%至6.5%**	3.2%至6.5%
	直接比較法	單位價格*(每單位港幣)*	**1,800,000元**	2,000,000元
		單位價格*(每單位人民幣)*	**80,000元至460,000元**	80,000元至480,000元
		每平方呎價格*(港幣)*	**7,800元至8,800元**	8,500元至9,900元

15. 投資物業*(續)*

公平值等級*(續)*

收入資本化法

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

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

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

直接比較法

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

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

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

16. 商譽

2026年

	港幣千元
於2025年4月1日：	
成本	**57,016**
累計減值	**(20,647)**
賬面淨值	**36,369**
於2025年4月1日及2026年3月31日，已扣除累計減值	**36,369**
年內減值	**–**
於2026年3月31日：	
成本	**57,016**
累計減值	**(20,647)**
賬面淨值	**36,369**

2025年

	港幣千元
於2024年4月1日：	
成本	57,016
累計減值	(2,463)
賬面淨值	54,553
於2024年4月1日，已扣除累計減值	54,553
年內減值	(18,184)
於2025年3月31日，已扣除累計減值	36,369
於2025年3月31日：	
成本	57,016
累計減值	(20,647)
賬面淨值	36,369

16. 商譽*(續)*

商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽分配至以下現金產生單位(「現金產生單位」)以作減值測試:

- 上海飲百現金產生單位

分配至現金產生單位之商譽賬面值如下:

	上海飲百現金產生單位	
	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
商譽賬面值	**36,369**	36,369

上海飲百現金產生單位

於過往年度,由於當時物業市場放緩,本集團確定上海飲百現金產生單位於2025年3月31日有潛在減值跡象。根據本公司進行之估值,確定上海飲百現金產生單位之賬面值港幣400,271,000元高於其可收回金額港幣392,087,000元,導致商譽減值港幣18,184,000元。

上海飲百現金產生單位(擁有重大自置投資物業之現金產生單位)之可收回金額乃根據公平值減出售成本之計算而釐定。公平值減出售成本乃根據市場不可觀察交易而估算,而公平值計量分類為公平值等級之第三級。自置投資物業之公平值由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司進行評估,並以收入資本化法確定,其中有關市場租值之主要假設介乎每日每平方米人民幣9.86元至人民幣10.00元,而市場收益率處於4.5%。

在計算上海飲百現金產生單位之公平值減出售成本時乃使用若干假設。下文說明管理層進行商譽減值測試時使用之現金流量預測所依據之各項主要假設:

市場租值	–	與上海飲百現金產生單位之重大自置投資物業相若單位之單位租值。
市場收益率	–	市場收益率乃基於估值師對上海飲百現金產生單位之自置投資物業周邊地區之商業及辦公室市場進行之研究,其中考慮到自置投資物業之地點、風險及特性。

17. 於合營企業之投資／應收一間合營企業款項

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

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

應收合營企業款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團合營企業之詳情如下：

			應佔百分比			
公司名稱	**已發行股本詳情**	**成立及營業地點**	**擁有權益**	**投票權**	**溢利分配**	**主要業務**
Two City Hall Place Limited	普通股股本加幣100元	加拿大	34.05	34.05	34.05	暫無業務
時業環球有限公司	普通股股本美金2元	英屬處女群島	34.05	34.05	34.05	物業發展

於合營企業之投資由本公司間接持有。

下表列示個別並不重大之本集團合營企業之財務資料：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
所佔合營企業年內虧損	**(746)**	(1,862)
所佔合營企業其他全面虧損	**–**	–
所佔合營企業全面虧損總額	**(746)**	(1,862)
本集團於合營企業之投資之賬面總值	**390,521**	391,267

18. 於聯營公司之投資

	2026年 *港幣千元*	2025年 *港幣千元*
收購產生之商譽	**18,374**	18,374
所佔資產淨值	**1,270,230**	1,268,288
總額	**1,288,604**	1,286,662

聯營公司之詳情如下：

名稱	已發行股本詳情	成立及營業地點	本集團所佔擁有權百分比	主要業務
建聯#	港幣59,490,000元	百慕達／香港	29.10	投資控股
建業經貿有限公司（「建業經貿」）	港幣615,425,068元	香港	13.62	物業發展
領都有限公司	358,719,688日圓 港幣1元	香港	17.02	投資控股

\# *建聯為一間投資控股公司，其附屬公司從事工業產品製造及銷售及承建建築相關之業務，以及上蓋建築及地基打樁工程。*

建聯財務報表之財政年度年結日為12月31日。綜合財務報表已就建聯與集團成員公司於1月1日至3月31日之間進行之重大交易作出調整。

本集團透過本公司一間全資附屬公司持有建聯之股權。

下表列示個別而言並不重大之本集團聯營公司之整體財務資料：

	2026年 *港幣千元*	2025年 *港幣千元*
所佔聯營公司年內溢利／（虧損）	**(8,745)**	14,971
所佔聯營公司其他全面收益	**25,892**	5,813
所佔聯營公司全面收益總額	**17,147**	20,784
本集團於聯營公司之投資之賬面總值	**1,288,604**	1,286,662

19. 按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
非上市股本投資，按公平值列賬		
— 5300 Yonge Limited Partnership	**39,197**	37,595
— Trivium Japan Core Hotel Investments Limited	**–**	195
— 非上市公司	**9,188**	9,188
總額	**48,385**	46,978

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

20. 待出售發展中物業及待出售已完成物業

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
待出售已完成物業	**848,277**	1,071,256
待出售發展中物業	**3,582**	3,582
總額	**851,859**	1,074,838

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
待出售發展中物業		
—預期可於以下期間變現：		
—一年內	**–**	–
—仍待建造而預期可於以下期間變現：		
—一年後	**3,582**	3,582
總額	**3,582**	3,582

20. 待出售發展中物業及待出售已完成物業*(續)*

去年，待出售發展中物業及待出售已完成物業包括截至該等物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣28,188,000元。由於本年度初，該等物業發展完成，年內並無待出售發展中物業及待出售已完成物業產生及撥作資本之利息支出。

於年內，本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣374,470,000元(2025年：港幣715,636,000元)之若干待出售已完成物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註29(a)(ii)。

本集團待出售發展中物業及待出售已完成物業之進一步資料載列於第159頁至第165頁之「物業之詳細資料」內。

21. 應收貿易賬款

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
應收貿易賬款	**24,303**	24,308
減值	**–**	–
賬面淨額	**24,303**	24,308

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

21. 應收貿易賬款*(續)*

於報告期末，應收貿易賬款按發票／合約日期並經扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
30天內	**19,431**	14,610
31至60天	**332**	402
61至90天	**69**	430
90天以上	**4,471**	8,866
總額	**24,303**	24,308

應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

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

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

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
預付款項	**85,163**	62,271
按金	**15,130**	23,072
其他應收款項	**313,367**	306,444
總額	**413,660**	391,787

22. 預付款項、按金及其他應收款項*(續)*

按金概無逾期或減值。

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

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

23. 現金及現金等值

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
現金及銀行結餘	**781,969**	944,012
定期存款	**53,293**	161,629
總額	**835,262**	1,105,641

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

於報告期末，本集團以人民幣計算之現金及現金等值(包括定期存款)為港幣558,677,000元(2025年：港幣659,055,000元)。人民幣不能自由兑換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管制條例及結匯以及售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

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

24. 持作待售資產

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

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

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

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

於2026年3月31日，持作出售之主要資產類別如下：

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

於年內，本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣196,490,000元（2025年：零）之持作出售資產以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註29(a)(iv)。

25. 按公平值列賬並計入損益之金融資產

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
主要管理人員保險合約	**5,626**	5,626
上市股本投資，按公平值列賬	**2,126**	3,512
其他非上市投資，按公平值列賬	**7,980**	7,864
總額	**15,732**	17,002
就呈報目的分析如下：		
流動資產	**7,752**	9,138
非流動資產	**7,980**	7,864
總額	**15,732**	17,002

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

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

於2026年3月31日，主要管理人員保險合約指有關本集團三名主要管理人員具有投資成份之保險計劃。投保總金額為美金900,000元(2025年：美金930,000元)(約港幣7,020,000元)(2025年：約港幣7,241,000元)，每年最少保證回報為2%。

於2026年3月31日，倘本集團退出保險合約，扣除退保費用美金720,000元(2025年：美金720,000元)(約港幣5,626,000元)(2025年：約港幣5,626,000元)之賬戶價值將退還予本集團。退保費用金額隨著時間推移而減少，並且從合約簽訂後第6年起無需支付。

26. 應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他

應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他包括港幣23,217,000元(2025年:港幣16,623,000元)之應付貿易賬款。於報告期末,應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下:

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
30天內	**23,217**	16,623

於2026年及2025年3月31日,本集團的應付貿易賬款按發票日期均於30天至60天內。應付貿易賬款為免息,一般於30天至60天期內結付。

27. 衍生金融工具

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

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

28. 合約負債

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

29. 計息銀行及其他貸款

	2026年			2025年		
	實際年利率 (%)	**到期年份**	***港幣千元***	實際年利率 (%)	到期年份	*港幣千元*
流動						
銀行貸款－已抵押	**2.1-6.78**	**2026年至2027年**	**2,666,746**	1.6-7.55	2025年至2026年或按要求	738,157
總額－流動			**2,666,746**			738,157
非流動						
銀行貸款－已抵押	**2.1-6.5**	**2027年至2050年**	**4,119,709**	1.6-7.55	2026年至2050年	6,513,104
其他貸款	**不適用**	**不適用**	**–**	2.25	2026年	38,044
總額－非流動			**4,119,709**			6,551,148
總額			**6,786,455**			7,289,305

	2026年 ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
分析為：		
銀行及其他貸款之還款期：		
一年內或按要求時	**2,666,746**	738,157
第二年	**3,104,633**	2,499,003
第三年至第五年（包括首尾兩年）	**574,034**	3,514,119
五年後	**441,042**	538,026
總額	**6,786,455**	7,289,305

29. 計息銀行及其他貸款*(續)*

附註：

(a) *若干本集團之銀行貸款抵押如下：*

(i) *按財務報表附註15所詳述，以於報告期末賬面總值港幣14,595,045,000元(2025年：港幣15,249,304,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；*

(ii) *按財務報表附註20所詳述，以於報告期末賬面總值港幣374,470,000元(2025年：港幣715,636,000元)之本集團若干待出售發展中物業之按揭作為抵押；*

(iii) *按財務報表附註13所詳述，以於報告期末賬面淨值約港幣154,386,000元(2025年：港幣182,280,000元)之本集團若干租賃土地及樓宇作為抵押；*

(iv) *按財務報表附註24所詳述，以於報告期末賬面總值約港幣196,490,000元(2025年：零)之本集團持作出售資產作抵押；*

(v) *以本集團若干附屬公司之股份作為抵押；及*

(vi) *以轉讓本集團若干投資物業之租賃租金收入作為抵押。*

(b) *本公司已就若干附屬公司之銀行貸款作出不可撤回及無條件之擔保。此外，本公司已將貸款予若干附屬公司之款項之優先償還權給予有關貸款銀行。*

(c) *除相等於港幣1,864,659,000元(2025年：港幣1,820,157,000元)及港幣192,994,000元(2025年：港幣201,455,000元)分別以人民幣及日圓(「日圓」)計算之若干銀行及其他貸款外，於報告期末所有銀行及其他借款均以港幣計算。*

誠如財務報表附註42所詳述，本集團過往年度包含可隨時要求償還條款之若干非流動計息銀行及其他貸款港幣40,718,000元已歸類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入流動計息銀行及其他貸款，並分析為須於一年內或按要求償還之銀行貸款。

根據貸款之還款期限，須就貸款償還之金額為：於第一年內或按要求應付港幣2,666,746元(2025年：港幣697,439,000元)；於第二年內應付港幣3,104,633,000元(2025年：港幣2,529,221,000元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)應付港幣574,034,000元(2025年：港幣3,524,619,000元)；以及於第五年以後應付港幣441,042,000元(2025年：港幣538,026,000元)。

本集團所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團之流動及非流動銀行及其他貸款之賬面值與其公平值相若。

30. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

	相關項目之折舊撥備差額	重估投資物業	稅項虧損	其他	合計
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
於2024年4月1日	(30,449)	(1,213,068)	577	(76,789)	(1,319,729)
年內於損益表（扣除）／抵免之遞延稅項*（附註10）*	(183)	83,832	–	(33,846)	49,803
匯兑調整	–	(16,697)	–	–	(16,697)
於2025年3月31日及2025年4月1日	**(30,632)**	**(1,145,933)**	**577**	**(110,635)**	**(1,286,623)**
年內於損益表（扣除）／抵免之遞延稅項*（附註10）*	**11,327**	**152,407**	**(577)**	**9,895**	**173,052**
匯兑調整	**–**	**(46,770)**	**–**	**2,340**	**(44,430)**
於2026年3月31日	**(19,305)**	**(1,040,296)**	**–**	**(98,400)**	**(1,158,001)**

於報告期末，本集團之未確認稅項虧損為港幣2,104,196,000元（2025年：港幣2,176,423,000元），可供抵銷未來之應課稅溢利。由於董事認為未能確定將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等暫時性差異及稅項虧損，故該應課稅暫時性差異及稅項虧損並未確認。

於2026年3月31日，除就若干據董事估計將按62%之派息率分派股息之中國附屬公司確認遞延稅項外，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的其他附屬公司之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等中國大陸及加拿大之附屬公司不大可能於可見將來分配有關盈利。於2026年3月31日，有關於中國大陸及加拿大附屬公司之投資而出現未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共為港幣1,414,046,000元（2025年：港幣1,539,421,000元）。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

31. 股本

	2026年 *港幣千元*	2025年 *港幣千元*
已發行及繳足股本：		
551,368,153（2025年：551,368,153）股普通股	**405,411**	405,411

32. 儲備

本集團本年度及以往年度之儲備數額及其變動，已載列於財務報表之綜合權益變動表內。

33. 出售附屬公司

於2025年12月，本集團與一名獨立第三方簽訂一份出售協議，以現金代價港幣338,975,000元出售其於三間非全資附屬公司（即Oseling Investments Limited、英都發展有限公司及寶軒酒店（尖沙咀）管理有限公司，統稱「已出售集團」）之全部股權。

	港幣千元
已出售資產淨值：	
投資物業	**350,000**
現金及現金等值	**1,399**
預付款項及其他應收款項	**2,388**
應計費用及其他應付款項	**(1,076)**
	352,711
一出售附屬公司虧損	**(13,736)**
總代價	**338,975**
支付方式：	
現金	**338,975**

34. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情如下：

	2026年	2025年
由非控股權益持有之股本權益百分比：		
漢國	**31.91%**	31.91%

34. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司*(續)*

	2026年 ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
年內分配至非控股權益之虧損：		
漢國	**(148,646)**	(149,243)
向漢國之非控股權益派付之股息	**6,896**	14,368
於報告日期非控股權益之累計結餘：		
漢國	**3,660,773**	3,688,097

下表說明漢國之財務資料概要。所披露金額未作出任何集團內公司間之對銷：

	2026年 ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
收入	**832,126**	1,012,714
開支總額	**(809,622)**	(902,997)
其他收入	**49,879**	50,538
投資物業之公平值虧損淨額	**(640,832)**	(678,919)
所佔聯營公司溢利／(虧損)	**(7,874)**	204
所佔一間合營企業虧損	**(746)**	(1,862)
年內虧損	**(509,535)**	(609,029)
年內全面虧損總額	**(126,887)**	(418,783)
流動資產	**2,378,332**	2,618,710
非流動資產	**15,870,055**	16,314,125
流動負債	**(2,742,593)**	(1,035,733)
非流動負債	**(4,771,636)**	(7,014,444)
經營業務所得之現金流量淨額	**298,935**	457,149
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	**173,776**	(85,001)
融資活動所用之現金流量淨額	**(793,006)**	(611,826)
現金及現金等值減少淨額	**(320,295)**	(239,678)

35. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

(i) 於過往年度，增購若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之代價港幣62,703,000元於報告期末仍未支付而記錄為應計負債。

(ii) 於年內，本集團就物業之租賃安排確認使用權資產及租賃負債之非現金添置分別為港幣31,173,000元及港幣31,173,000元（2025年：港幣17,945,000元及港幣17,945,000元）。

(iii) 於年內，本集團就物業之租賃安排作出非現金租賃修改而導致使用權資產及租賃負債分別減少港幣492,000元及港幣571,000元（2025年：港幣4,103,000元及港幣4,130,000元）。

(iv) 於年內，本集團於報告期末仍未支付而列作應計負債之投資物業之非現金添置為港幣35,396,000元（2025年：港幣98,665,000元）。

(v) 於年內，本集團以非現金結算貸款及抵銷向借貸方出售一間聯姻公司出售所得款項分別為港幣22,727,000元及港幣17,046,000元，該款項已獲借貸方豁免。

35. 綜合現金流量表附註*(續)*

(b) 融資活動產生之負債變動

	租賃負債 *港幣千元*	計息銀行及其他借貸 *港幣千元*	來自關聯公司之貸款 *港幣千元*
於2024年4月1日	46,587	7,596,401	–
融資現金流量之變動	(31,986)	(354,205)	(7,233)
新銀行及其他貸款	–	1,816,085	250,000
償還銀行及其他貸款	–	(2,139,563)	–
新訂租賃	17,945	–	–
修改	(4,130)	–	–
利息開支	3,232	354,205	7,233
分類為經營現金流量之已付利息	(3,232)	–	–
匯兑調整	–	16,382	–
於2025年3月31日及2025年4月1日	**28,416**	**7,289,305**	**250,000**
融資現金流量之變動	**(25,782)**	**(293,121)**	**(16,496)**
新銀行及其他貸款	**–**	**307,026**	**60,000**
償還銀行及其他貸款	**–**	**(848,333)**	**–**
新訂租賃	**31,173**	**–**	**–**
修改	**(571)**	**–**	**–**
利息開支	**2,962**	**293,121**	**16,496**
分類為經營現金流量之已付利息	**(2,962)**	**–**	**–**
非現金償還	**–**	**(39,773)**	**–**
匯兑調整	**–**	**78,230**	**–**
於2026年3月31日	**33,236**	**6,786,455**	**310,000**

(c) 租賃之現金流出總額

計入現金流量表之租賃現金流出總額如下：

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

36. 或然負債

(a) 於2026年3月31日，本集團就一間合營企業獲授之信貸向銀行作出港幣487,500,000元(2025年：港幣487,500,000元)之擔保，而該筆授予合營企業並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣269,650,000元(2025年：港幣237,500,000元)。

(b) 於2026年3月31日，本集團就其物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣21,850,000元(2025年：港幣178,200,000元)之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

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

37. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財務報表附註29。

38. 承擔

本集團於報告期末有以下承擔：

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

39. 關聯人士交易

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

	附註	**2026年** ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
向一間關聯公司支付建築成本	*(i)*	**4,057**	150,583
向一間關聯公司支付之利息開支	*(ii)*	**16,496**	7,233

附註：

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

(ii) *來自建業建榮控股有限公司(「建業建榮」，為本公司聯營公司建聯集團有限公司(「建聯」)之附屬公司)之貸款港幣250,000,000元(2025年：港幣250,000,000元)按年利率6%確認利息開支。該交易構成本公司之關連交易，但由於該貸款並非由本集團任何資產擔保且按一般商業條款或更佳條款進行，故根據上市規則第14A.90條，該交易獲完全豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。*

來自榮美資本有限公司(「榮美」，根據於2026年1月5日之貸款協議，一間由本公司主要股東控制的公司)之貸款港幣60,000,000元(2025年：無)亦確認利息開支。該貸款為無抵押，按年利率10%計息，須於自提取日起計6個月內償還。該交易構成本公司之關連交易，但由於該貸款並非由本集團任何資產擔保且按一般商業條款或更佳條款進行，故根據上市規則第14A.90條，該交易獲完全豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

(b) **本集團主要管理人員之補償**

	2026年 ***港幣千元***	2025年 *港幣千元*
短期僱員福利	**23,240**	21,019
退休福利	**1,031**	806
總額	**24,271**	21,825

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

40. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

2026年

金融資產

	按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產 *港幣千元*	按公平值列賬並計入損益之金融資產 *港幣千元*	按已攤銷成本列賬之金融資產 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
應收一間合營企業款項	–	–	89,766	89,766
應收貿易賬款	–	–	24,303	24,303
按公平值列賬並計入損益之金融資產	–	15,732	–	15,732
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	48,385	–	–	48,385
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	–	–	328,500	328,500
現金及現金等值	–	–	835,262	835,262
總額	48,385	15,732	1,277,831	1,341,948

2026年

金融負債

	按已攤銷成本列賬之金融負債 *港幣千元*
計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之金融負債	92,453
客戶按金	88,329
租賃負債	33,236
來自關聯公司之貸款	310,000
計息銀行貸款	6,786,455
	7,310,473

40. 金融工具分類分析*(續)*

2025年

金融資產

	按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產 *港幣千元*	按公平值列賬並計入損益之金融資產 *港幣千元*	按已攤銷成本列賬之金融資產 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
應收一間合營企業款項	–	–	56,616	56,616
應收貿易賬款	–	–	24,308	24,308
按公平值列賬並計入損益之金融資產	–	17,002	–	17,002
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	46,978	–	–	46,978
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	–	–	329,516	329,516
現金及現金等值	–	–	1,105,641	1,105,641
總額	46,978	17,002	1,516,081	1,580,061

2025年

金融負債

	按公平值列賬並計入損益之金融負債 *港幣千元*	按已攤銷成本列賬之金融負債 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債之金融負債	–	263,368	263,368
衍生金融工具	1,435	–	1,435
客戶按金	–	74,932	74,932
租賃負債	–	28,416	28,416
來自一間關聯公司之貸款	–	250,000	250,000
計息銀行及其他貸款	–	7,289,305	7,289,305
	1,435	7,906,021	7,907,456

41. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團之金融工具(不包括其賬面值與公平值合理相若之金融工具)之賬面值及公平值如下:

	賬面值		公平值	
	2026年	2025年	**2026年**	2025年
	港幣千元	*港幣千元*	***港幣千元***	*港幣千元*
金融資產				
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	**48,385**	46,978	**48,385**	46,978
按公平值列賬並計入損益之金融資產	**15,732**	17,002	**15,732**	17,002
	64,117	63,980	**64,117**	63,980
金融負債				
計息銀行及其他貸款	**6,786,455**	7,289,305	**6,786,455**	7,289,305

管理層已評估現金及現金等值、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、客戶按金、應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債、合約負債、來自關聯公司之貸款、計息銀行及其他貸款之流動部份以及租賃負債之公平值,認為皆與其賬面值相若,主要原因為該等工具均於短期內到期。

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

41. 金融工具之公平值及公平值層級*(續)*

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

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

上市股本投資之公平值乃基於市場報價釐定。指定按公平值列賬並計入其他全面收益之非上市股本投資之公平值以被投資方之財務狀況及業績為基礎作估計,並採用持續經營資產基準作為估值技巧而釐定。分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產之主要管理人員保險合約之公平值,乃基於賣方報價之賬戶價值減去退保費用而釐定。董事認為,根據估值技巧得出之估計公平值(在綜合財務狀況表內入賬)乃報告期末之最合適價值。

本集團投資於非上市投資,即一間英屬處女群島私人公司所發行之可換股貸款。本集團已根據具類似條款及風險之工具之市場利率,使用折現現金流估值模式估計該等非上市投資之公平值。

對於按公平值列賬並計入其他全面收益之非上市股本投資之公平值,管理層評估了使用合理可行之替代方案作為估值模型輸入之潛在影響。

41. 金融工具之公平值及公平值層級*(續)*

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

	估值技巧	**重大不可觀察輸入數據**	**價值**	**公平值對輸入數據之敏感度**
分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產之主要管理人員保險合約	**不適用**	**賬戶價值**	**港幣7,241,000元**	**若賬戶價值上升／(下降)5%會導致公平值上升／(下降)港幣362,000元**
		退保費用	**港幣1,615,000元**	**若退保費用上升／(下降)5%會導致公平值(下降)／上升港幣81,000元**

2025年3月31日：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	價值	公平值對輸入數據之敏感度
分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產之主要管理人員保險合約	不適用	賬戶價值	港幣7,241,000元	若賬戶價值上升／(下降)5%會導致公平值上升／(下降)港幣362,000元
		退保費用	港幣1,615,000元	若退保費用上升／(下降)5%會導致公平值(下降)／上升港幣81,000元

41. 金融工具之公平值及公平值層級*(續)*

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

於2026年3月31日

	使用以下數據之公平值計量			
	活躍市場之報價（第一級） *港幣千元*	**重大可觀察輸入數據（第二級）** *港幣千元*	**重大不可觀察輸入數據（第三級）** *港幣千元*	**總計** *港幣千元*
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	**–**	**–**	**48,385**	**48,385**
按公平值列賬並計入損益之金融資產	**2,126**	**7,980**	**5,626**	**15,732**
總額	**2,126**	**7,980**	**54,011**	**64,117**

於2025年3月31日

	使用以下數據之公平值計量			
	活躍市場之報價（第一級） *港幣千元*	重大可觀察輸入數據（第二級） *港幣千元*	重大不可觀察輸入數據（第三級） *港幣千元*	總計 *港幣千元*
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	–	–	46,978	46,978
按公平值列賬並計入損益之金融資產	3,512	7,864	5,626	17,002
總額	3,512	7,864	52,604	63,980

41. 金融工具之公平值及公平值層級*(續)*

公平值等級*(續)*

於年內第三級公平值計量之變動如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
年初	**52,604**	105,250
出售	**(195)**	(19,884)
於全面收益表內確認並計入其他全面收益之虧損總額	**–**	(19,368)
匯兑調整	**1,602**	(13,394)
年末	**54,011**	52,604

於2026年3月31日及2025年3月31日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。於2026年3月31日，本集團並無按公平值計量但已就此披露公平值之金融負債包括計息銀行及其他貸款(非流動部份)港幣4,119,709元(2025年：港幣6,551,148,000元)、來自關聯公司之貸款港幣310,000,000元(2025年：港幣250,000,000元)及租賃負債(非流動部份)港幣14,775,000元(2025年：港幣11,483,000元)。該等已披露之金融負債之公平值乃根據估值技巧計量，其中對所記錄之公平值有重大影響之全部輸入資料均屬不可觀察(第三級)。

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

本集團之主要金融工具包括其他應收款項、現金及現金等值、其他應付款項、客戶按金、計息銀行及其他借貸、來自關聯公司之貸款及租賃負債。該等金融工具之主要目的是為本集團營運籌集資金。本集團有多項其他金融資產及金融負債(例如應收貿易賬款及應付貿易賬款)從營運中直接產生。

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

42. 財務風險管理目標及政策

外匯風險

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

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

	匯率變動	**除税後虧損之增加／（減少）及權益之減少／（增加）**
	%	***港幣千元***
2026年		
若港幣兑人民幣下降	**5**	**17**
若港幣兑人民幣上升	**5**	**(17)**

	匯率變動	除税後虧損之增加／（減少）及權益之減少／（增加）
	%	*港幣千元*
2025年		
若港幣兑人民幣下降	5	164
若港幣兑人民幣上升	5	(164)

42. 財務風險管理目標及政策*(續)*

利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款期已於財務報表附註29披露。本集團之政策是為其貸款爭取最有利之利率。管理層會監察利率風險及於有需要時考慮對沖重大利率風險。

下表顯示對於合理情況下於報告期末可能出現之利率變動，對本集團除稅後虧損(所有其他變數保持不變)及本集團權益(透過對浮動利率借貸之影響)之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本化之利息港幣29,761,000元(2025年：港幣92,108,000元)之影響。

	基點上升／(下降)	**除稅後虧損之增加／(減少)及權益之減少／(增加)**
		港幣千元
2026年		
港幣	**100**	**36,544**
人民幣	**50**	**9,081**
日圓	**50**	**965**
港幣	**(100)**	**(36,544)**
人民幣	**(50)**	**(9,081)**
日圓	**(50)**	**(965)**

	基點上升／(下降)	除稅後虧損之增加／(減少)及權益之減少／(增加)
		港幣千元
2025年		
港幣	100	40,981
人民幣	50	6,314
日圓	50	1,007
港幣	(100)	(40,981)
人民幣	(50)	(6,314)
日圓	(50)	(1,007)

42. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險

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

最高風險及年末階段

下表顯示根據本集團信貸政策之信貸質素及信貸風險之最大風險(其主要根據過往逾期資料(除非有其他資料可無需投入過多成本或努力即可獲得)釐定)及於2026年及2025年3月31日之年末階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

於2026年3月31日

	12個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
應收貿易賬款*	–	–	–	24,303	24,303
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	48,385	–	–	–	48,385
按公平值列賬並計入損益之金融資產	15,732	–	–	–	15,732
應收一間合營企業款項	89,766	–	–	–	89,766
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產－正常**	328,500	–	–	–	328,500
現金及現金等值	835,262	–	–	–	835,262
總額	1,317,645	–	–	24,303	1,341,948

42. 財務風險管理目標及政策*(續)*

信貸風險*(續)*

最高風險及年末階段(續)

於2025年3月31日

	12個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
應收貿易賬款*	–	–	–	24,308	24,308
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	46,978	–	–	–	46,978
按公平值列賬並計入損益之金融資產	17,002	–	–	–	17,002
應收一間合營企業款項	56,616	–	–	–	56,616
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產					
– 正常**	329,516	–	–	–	329,516
現金及現金等值	1,105,641	–	–	–	1,105,641
總額	1,555,753	–	–	24,308	1,580,061

* *就本集團應用減值簡化方法之應收貿易賬款而言，基於撥備矩陣之資料在財務報表附註21披露。*

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

按財務報表附註36(a)所披露就一間合營企業獲授之信貸(已動用金額為港幣269,650,000元(2025年：港幣237,500,000元))向銀行作出之擔保，因該信貸尚未到期且並無資料顯示會違約，因此分類為預期信貸虧損之第1階段計量。

42. 財務風險管理目標及政策*(續)*

流動資金風險

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

本集團之目標乃通過運用計息銀行及其他貸款、租賃負債及其他集資活動,在資金供應之持續性和靈活性兩者之間取得平衡。本集團將貫徹地維持審慎融資政策,確保維持充足現金及信貸額度以應付流動資金所需。根據財務報表載列之貸款之賬面值,於2026年3月31日,本集團42%(2025年:13%)之債務(包括計息銀行貸款)將於不足一年內到期。根據貸款協議所載之到期日計算,本集團42%(2025年:10%)債務將於一年內到期。

本集團於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下:

	2026年				
	按要求	少於十二個月	一至兩年	兩年以上	總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
計入應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他之金融負債	–	92,453	–	–	32,453
客戶按金	88,329	–	–	–	88,329
租賃負債	–	20,704	13,883	960	35,547
計息銀行貸款	–	2,943,456	3,222,058	1,173,636	7,339,150
來自關聯公司之貸款	–	319,370	–	–	319,370
就本集團物業之若干買家獲授按揭融資而向銀行作出之擔保	21,850	–	–	–	21,850
就一間合營企業獲授信貸而向銀行作出之擔保	269,650		–	–	269,650
總額	379,829	3,375,983	3,235,941	1,174,596	8,166,349

42. 財務風險管理目標及政策*(續)*

流動資金風險*(續)*

	2025年				
	按要求	少於十二個月	一至兩年	兩年以上	總額
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
計入應付貿易賬款、其他應付款項、應計負債及其他之金融負債	–	263,368	–	–	263,368
客戶按金	74,932	–	–	–	74,932
租賃負債	–	18,330	9,631	2,363	30,324
計息銀行及其他貸款	43,002	1,045,322	2,826,811	4,292,413	8,207,548
就本集團物業之若干買家獲授按揭融資而向銀行作出之擔保	24,730	–	–	–	24,730
就一間合營企業獲授信貸而向銀行作出之擔保	237,500	–	–	–	237,500
總額	380,164	1,327,020	2,836,442	4,294,776	8,838,402

於過往年度，就計息銀行及其他貸款港幣43,002,000元而言，有關貸款協議包含令銀行及其他貸款人有權無條件隨時要求償還貸款之條款，因此就上述到期情況而言，全數金額歸類為「按要求償還」。

儘管有以上條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數償還，而董事認為該等貸款將會按貸款協議所列之還款期限償還。此評估乃基於：本集團於財務報表批准日期之財務狀況；本集團遵守貸款契諾；並無發生違約事件以及本集團以往均準時按期還款。

根據貸款之條款，本集團於2026年3月31日之計息銀行及其他貸款之已訂約未折現付款金額之到期情況為：於第一年內應付金額為港幣2,943,456,000元（2025年：港幣1,047,729,000元），第二年內應付金額為港幣3,222,058,000元（2025年：港幣2,860,351,000元），第二年之後應付金額為港幣1,173,636,000元（2025年：港幣4,304,712,000元）。

42. 財務風險管理目標及政策*(續)*

資本管理

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

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

本集團以負債比率監控資本。負債比率為計息債務淨額除以本公司擁有人應佔權益加非控股權益。計息債務淨額包括計息銀行及其他貸款、來自關聯公司之貸款以及租賃負債減現金及銀行等價物。於報告期末，負債比率如下：

	2026年 3月31日 *港幣千元*	2025年 3月31日 *港幣千元*
計息銀行及其他貸款	**6,786,455**	7,289,305
來自關聯公司之貸款	**310,000**	250,000
租賃負債	**33,236**	28,416
減：現金及現金等值	**(835,262)**	(1,105,641)
計息債務淨額	**6,294,429**	6,462,080
本公司擁有人應佔權益	**6,908,208**	7,117,522
非控股權益	**3,660,773**	3,688,097
權益總額	**10,568,981**	10,805,619
負債比率	**60%**	60%

43. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
非流動資產		
物業、廠房及設備	**155**	–
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	**9,187**	17,051
於附屬公司之投資	**1,471,781**	1,491,658
非流動資產總值	**1,481,123**	1,508,709
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	**4,636**	4,137
按公平值列賬並計入損益之金融資產	**1,891**	1,891
應收附屬公司之款項	**259,028**	253,562
現金及銀行結餘	**48,885**	42,578
流動資產總值	**314,440**	302,168
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	**6,779**	6,227
計息銀行貸款	**92,300**	106,800
來自關聯公司之貸款	**310,000**	250,000
應付附屬公司款項	**62,492**	13,128
流動負債總值	**471,571**	376,155
流動負債淨值	**(157,131)**	(73,987)
資產總值減流動負債	**1,323,992**	1,434,722
非流動負債		
應付一間附屬公司之款項	**426,528**	447,930
資產淨值	**897,464**	986,792

43. 本公司財務狀況表*(續)*

	2026年	2025年
	港幣千元	*港幣千元*
權益		
股本	**405,411**	405,411
保留溢利*(附註)*	**492,053**	581,381
權益總額	**897,464**	986,792

王承偉
董事

周明祖
董事

附註:

本公司保留溢利之概要如下:

	保留溢利
	港幣千元
於2024年4月1日之結餘	650,937
年內全面虧損總額	(55,772)
2024年派發之末期股息	(13,784)
於2025年3月31日及2025年4月1日	**581,381**
年內全面虧損總額	**(89,328)**
於2026年3月31日	**492,053**

44. 報告期後事項

於報告期末後，本集團位於日本的酒店物業出售交易及來自關聯公司之貸款有以下最新進展：

(a) 完成出售大阪物業

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

(b) 出售東京物業

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

(c) 延長來自建業建榮的貸款

於2026年6月24日，建聯集團及建業建榮獨立股東通過一項普通決議案以批准自2026年10月7日起計延長本集團來自建業建榮的貸款12個月，可選擇於建業建榮批准的情況下進一步延長貸款12個月。該交易詳情載於本公司日期為2026年5月4日之自願性公佈。

45. 財務報表之批准

財務報表由本公司董事會於2026年6月29日批准及授權發出。

五年摘要

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

	截至3月31日止年度				
	2026年	2025年	2024年	2023年	2022年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
業績					
收入	**849,943**	1,027,235	1,102,627	1,066,412	1,112,501
除税前溢利／(虧損)	**(693,233)**	(627,012)	1,382	230,437	228,756
税項抵免／(支出)	**72,585**	(86,202)	(45,237)	(145,529)	(133,215)
年度溢利／(虧損)	**(620,648)**	(713,214)	(43,855)	84,908	95,541
應佔：					
本公司擁有人	**(472,002)**	(563,971)	(66,667)	32,975	55,704
非控股權益	**(148,646)**	(149,243)	22,812	51,933	39,837
	(620,648)	(713,214)	(43,855)	84,908	95,541

	於3月31日				
	2026年	2025年	2024年	2023年	2022年
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*
資產、負債及非控股權益					
資產總值	**19,274,744**	20,109,066	20,574,126	21,412,006	21,845,130
負債總值	**(8,705,763)**	(9,303,447)	(9,232,581)	(9,482,777)	(9,235,354)
資產淨值	**10,568,981**	10,805,619	11,341,545	11,929,229	12,609,776
非控股權益	**(3,660,773)**	(3,688,097)	(3,802,718)	(3,935,659)	(4,161,410)
股東資金	**6,908,208**	7,117,522	7,538,827	7,993,570	8,448,366

物業之詳細資料

2026年3月31日

第一類－持作發展之物業

地點		用途	地盤面積 *（平方米／平方呎）*	總樓面面積 *（平方米／平方呎）*	發展進度 （直至2026年6月29日）	估計 落成日期	本集團 應佔權益 *（百分比）*
香港							
1.	淺水灣 南灣道 鄉郊建屋 地段第1203號	住宅	21,173平方呎	19,055平方呎	正進行地基工程	2028年	34.05
2.	新界元朗 丈量約份111份 地段716號及其他地段	–	35,386平方呎	–	臨時露天貨倉	–	68.09

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

第二類－已完成物業

地點	用途	剩餘未出售單位數目	總樓面面積（平方米／平方呎）	車位數目	本集團應佔權益（百分比）
中國大陸					
3. 廣東省廣州市越秀區北京路11及13號港匯臺	住宅	74個住宅單位	8,543平方米（91,923平方呎）	228	68.09
4. 廣東省廣州市越秀區北京路5號港滙華庭	商業	四層商場	4,157 平方米（44,729平方呎）	71	68.09
5. 廣東省廣州市天河區寶翠園	商業	8間零售商舖	2,376平方米（25,566平方呎）	1,300	40.85
6. 廣東省深圳市南山區僑香路北側僑城坊	綜合	302個洋房單位	34,974平方米（376,320平方呎）	–	13.62

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 *(續)*

2026年3月31日

第三類－持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 *(平方米／平方呎)*	服務式住宅／酒店客房數目	業權年期	本集團應佔權益 *(百分比)*
中國大陸					
7. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場	五層商場	23,331平方米 (251,042平方呎)	–	中期租賃	68.09
8. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個住宅單位	中期租賃	68.09
9. 廣東省深圳市 福田區 深南中路及福明路交匯處 漢國城市商業中心	商業／寫字樓	127,987平方米 (1,377,140平方呎)	–	中期租賃	68.09
10. 重慶兩江新區 金渝大道85號 重慶漢國中心	商業／寫字樓	107,802平方米 (1,159,949平方呎)	–	中期租賃	68.09

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

第三類－持作投資之物業*(續)*

地點	用途	總樓面面積 *(平方米／平方呎)*	服務式住宅／酒店客房數目	業權年期	本集團應佔權益 *(百分比)*
中國大陸					
11. 重慶兩江新區 賽迪路2號 重慶金山商業中心	商業／寫字樓／酒店	173,909平方米 (1,871,261平方呎)	300間酒店客房	中期租賃	68.09
12. 廣東省廣州市 越秀區 北京路15號 漢國大廈	商業／寫字樓	31,366平方米 (337,498平方呎)	–	中期租賃	68.09
13. 廣東省廣州市 越秀區 北京路3號 港滙大廈	商業／寫字樓	13,053平方米 (140,450平方呎)	–	中期租賃	68.09
14. 上海 靜安區 西康路608號 HF608	四層商場／商業	6,661.67平方米 (71,680平方呎)	–	中期租賃	100
15. 廣東省廣州市 越秀區 北京路9號 同慶坊C棟	商業	5,045平方米 (54,284平方呎)	–	中期租賃	68.09
16. 廣東省廣州市 天河區 林和西路161號 中泰國際廣場A座38樓	寫字樓	1,596平方米 (17,173平方呎)	–	中期租賃	68.09
17. 廣東省深圳市 南山區 僑香路北側 僑城坊	商業／寫字樓	74,478平方米 (801,383平方呎)	–	中期租賃	13.62

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 *(續)*

2026年3月31日

第三類－持作投資之物業*(續)*

地點		用途	總樓面面積 *(平方米／平方呎)*	服務式住宅／酒店客房數目	業權年期	本集團應佔權益 *(百分比)*
香港						
18.	九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業／寫字樓	62,127平方呎	–	中期租賃	68.09
19.	干諾道中 119-121號及 德輔道中237-241號 寶軒酒店(中環)／寶軒服務式住宅	酒店／商業／服務式住宅	123,077平方呎	112間服務式住宅單位及44間酒店客房	長期租賃	68.09
20.	新界葵涌 健全街11號 Digital Realty Kin Chuen (HKG11)	數據中心	228,035平方呎	–	中期租賃	68.09
日本						
21.	大阪 西成區 旭一丁目4番2號 R Hotel大阪難波南	酒店	1,808平方米 (19,454平方呎)	80間酒店客房	永久業權	40.85

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

第三類－持作投資之物業*(續)*

地點		用途	總樓面面積 *(平方米／平方呎)*	服務式住宅／ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 *(百分比)*
日本						
22.	大阪 泉佐野市 若宮町5番3號 R Hotel大阪關西機場	酒店	872平方米 (9,383平方呎)	48間酒店客房	永久業權	40.85
23.	大阪 浪速區 敷津東二丁目5番18號 R Hotel大阪難波大國町	酒店	1,042平方米 (11,212平方呎)	48間酒店客房	永久業權	40.85
24.	大阪 天王寺區 悲田院町119番6號 R Hotel大阪天王寺大道	酒店	1,569平方米 (16,882平方呎)	57間酒店客房及 30個膠囊房	永久業權	34.73
25.	沖繩國頭郡 本部町 山里1417及1420號 Private Villa Gushikumui	酒店	1,316平方米 (14,160平方呎)	15座別墅及 一幅相連地皮	永久業權	40.85

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

物業之詳細資料 *(續)*

2026年3月31日

第四類－持作待出售資產

地點	用途	總樓面面積 *(平方米／平方呎)*	服務式住宅／ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 *(百分比)*
日本					
26. 大阪 中央區 博労町一丁目7番15號 R Hotel大阪本町	酒店	1,017平方米 (10,943平方呎)	55間酒店客房	永久業權	40.85
27. 東京 台東區 雷門一丁目8番6號 Lightning Hotel東京淺草	酒店	1,316平方米 (14,160平方呎)	147個膠囊房及 5間酒店客房	永久業權	40.85

為方便參考，平方米與平方呎之換算比率為1平方米約等於10.76平方呎。

於年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載之企業管治守則
「建聯集團」	指	建聯集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，為本公司擁有29.1%權益的聯營公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：385)
「建業建築」	指	建業建築有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及建聯集團之間接全資附屬公司
「建業發展(集團)」	指	建業發展(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之主要股東
「建業建榮」	指	建業建榮控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，為建聯集團擁有74.5%權益的附屬公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1556)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「公司條例」	指	經不時修訂之公司條例(香港法例第622章)
「本公司」／「建業實業」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：216)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股息政策」	指	本公司所採納並經不時修訂的股息政策
「王博士」	指	本公司創始主席王世榮博士
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治
「金譽」	指	金譽發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及漢國置業之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「漢國集團」	指	漢國置業及其附屬公司
「漢國置業」	指	漢國置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司持有 68.09% 股權的附屬公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：160）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「漢匯」	指	漢匯發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及漢國置業之間接全資附屬公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之主要股東
「王女士」	指	本公司主要股東王查美龍女士（已故王博士之遺產執行人）
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「順昌樓宇設施」	指	順昌樓宇設施有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及建聯集團之間接全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

* *僅供識別*

公司資料

董事

王承偉*(主席)*
陳遠強*(副主席)*
周明祖*(董事總經理)*
范偉立*(財務董事)*
王妍
羅志豪*
Randall Todd Turney*
徐英略*

* *獨立非執行董事*

審核委員會

徐英略*(主席)*
羅志豪
Randall Todd Turney

薪酬委員會

徐英略*(主席)*
羅志豪
Randall Todd Turney
王承偉
陳遠強

提名委員會

羅志豪*(主席)*
徐英略
Randall Todd Turney
王承偉
王妍

公司秘書

尹嘉怡

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
創興銀行有限公司
交通銀行(香港)有限公司
上海商業銀行有限公司
南洋商業銀行股份有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

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

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

香港干諾道中111號
永安中心23樓

電話 : (852) 2877 3307
圖文傳真 : (852) 2877 2035
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

股份代號

香港聯交所216

網站

http://www.chinney.com.hk

投資者關係

電郵 : ir@chinneyhonkwok.com