



PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED
建 生 國 際 集 團 有 限 公 司

Stock Code 股份代號 : 00224





建生國際集團有限公司

目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	8
董事履歷	18
企業管治報告	22
獨立核數師報告	36
綜合損益表	42
綜合損益及其他全面收益表	43
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	46
綜合現金流量表	48
綜合財務報表附註	50
集團物業一覽表	119
五年財務概要	120

公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜，主席
吳繼煒，副主席
吳繼泰，董事總經理
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文
陳健

審核委員會

張惠彬博士，太平紳士，主席
葉天賜
陳智文
陳健

薪酬委員會

葉天賜，主席
張惠彬博士，太平紳士
陳智文
陳健

提名委員會

吳汪靜宜，主席
張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文
陳健

公司秘書

鄭玉兒

往來銀行

法國巴黎銀行
花旗銀行香港分行
恒生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

方達律師事務所
孖士打

核數師

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益核數師
香港鰂魚涌
英皇道728號
K11 ATELIER King's Road 8樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10, Bermuda

香港主要辦事處

香港
銅鑼灣
怡和街68號18樓

百慕達股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX, Bermuda

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓

資料

<http://www.pioneerglobalgroup.com>
<http://www.irasia.com/listco/hk/pioneer>
Bloomberg : 224:HK
Reuters : 0224.hk

業務回顧

二零二五／二零二六財政年度是我們核心市場顯著復甦的一年，其中香港市場展現擴大勢頭，而我們的泰國酒店在克服一項重大意外挑戰時表現出韌性。

在香港，住宅物業市場在結構性驅動因素的支撐下繼續保持復甦軌道，為該回升趨勢提供了持久力。政府的「高端人才通行證計劃」及「新資本投資者入境計劃」共同為本港帶來持續的高質素新居民流入，產生了真正的終端用戶需求。與此相輔相成的是，香港各大學放寬了非本地學生名額擴大了本港的人口基礎，而香港股市的強勁復甦亦顯著地恢復了投資信心。這些匯聚的力量在過去一年內轉化為健康的成交量和住宅價格的企穩。

香港的酒店及旅遊業持續向上發展，中國內地及國際旅客到訪人次在整個財政年度均錄得穩健增長。香港政府為吸引大型商業會議、音樂會及國際體育盛事所作的共同努力，已證明能有效推動入境人數、增加旅客消費及延長平均留宿時間。香港麗晶酒店受惠於此改善的環境，持續獲得《Travel + Leisure》、《Condé Nast Traveler》及Virtuoso等頂尖旅遊刊物及行業獎項的認可，進一步鞏固其作為本港卓越豪華酒店之一的地位。

另一方面，商業寫字樓市場仍在應對充滿挑戰的環境，我們的投資物業繼續受到租金率及估值下降的影響。然而，隨著本年度的推進，市場出現了一些令人鼓舞的穩定跡象，尤其是中環核心商業區。特別顯著的是香港首次公開發售市場的強勁表現，其於二零二五年集資額排名全球第一。資本市場活動的復甦促使銀行、律師事務所及專業服務機構（中環核心商業區的自然租戶）恢復招聘，某些情況下甚至擴大其業務版圖。年內，市場亦見證了數宗由來自中國內地及東南亞的終端用戶買家推動的大額整棟寫字樓成交，這是對香港商業房地產長期信心的積極指標。

在泰國，本財政年度呈現出兩種截然不同的情況。二零二五年三月二十八日緬甸發生的毀滅性地震對曼谷酒店市場產生了深遠影響，震盪導致眾多高層物業受損，並引發了廣泛的預訂取消。我們的Pullman Bangkok Hotel G亦未能倖免，遭受非結構性損壞，導致約三分之二的客房需停用維修。該等工程已於二零二五年九月全面完成，雖然相關維修費用大部分由保險承擔，但營運中斷嚴重影響了酒店於本財政年度上半年的表現。地震過後，泰國整體旅遊市場同樣經歷了一段入境人數低迷及旅客持審慎態度的時期。本財政年度下半年則呈現截然不同的景象。泰國的酒店及旅遊市場於二零二五年第四季度及二零二六年初強勁復甦，我們兩家泰國酒店在此期間均表現理想，為全年業績帶來了顯著的復甦。

截至二零二六年三月三十一日止十二個月，本集團的收入為港幣222,800,000元，較去年的收入港幣239,900,000元減少7.1%。收入下降主要是由於本

集團投資物業的租金收入減少，以及我們的投資組合和現金持有的股息及利息收入減少。於十二個月報告期內，經營溢利為港幣147,700,000元，較去年的港幣166,700,000元減少11.4%。應佔聯營公司整體業績轉為溢利港幣63,700,000元，而二零二五年同期為虧損港幣109,300,000元。這主要歸因於本集團於香港麗晶酒店的30%擁有權帶來應佔溢利港幣18,700,000元（去年為虧損港幣149,300,000元），連同本集團泰國酒店投資及上海嘉華中心之持續正面貢獻。投資物業的公平值減少港幣2,100,000元，與二零二五年同期減少港幣34,000,000元相比，虧損收窄。本集團亦錄得按公平值計入損益之股本工具公平值減少港幣48,500,000元，而二零二五年則減少港幣64,300,000元。財務費用降至港幣96,400,000元，而去年為港幣120,400,000元。因此，本集團於截至二零二六年三月三十一日止財政年度錄得年內溢利港幣59,400,000元（二零二五年：虧損港幣163,300,000元），其中股東應佔溢利為港幣52,300,000元（二零二五年：虧損港幣161,700,000元）。

物業投資（香港及中國）

附屬公司

截至二零二六年三月三十一日，位於香港觀塘的建生廣場的出租率為68%（二零二五年三月出租率：76%）。由於該地區有大量新寫字樓供應，東九龍區的寫字樓租賃仍然充滿挑戰，空置率高企，租金持續受壓。於十二個月報告期間，建生廣場貢獻租金及相關收入港幣42,500,000元（二零二五年：港幣44,000,000元）及錄得公平值減少港幣1,000,000元（二零二五年：公平值減少港幣7,000,000元）。

於二零二六年三月底，本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業的60%權益，而其出租率為74%（二零二五年三月：81%）。出租率下降主要由於一名佔用我們物業兩層樓面的主要租戶未有續租。於財政年度，該物業的租金及相關收入為港幣88,800,000元（二零二五年：港幣94,200,000元），公平值減少港幣2,000,000元（二零二五年：公平值減少港幣17,000,000元）。

截至二零二六年三月三十一日止十二個月期間，位於香港中環的西洋會所大廈的出租率為100%（二零二五年三月：92%）。於財政年度期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣47,200,000元（二零二五年：港幣51,000,000元），並無錄得公平值變動（二零二五年：公平值減少港幣5,000,000元）。

於二零二六年三月末，位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈商業裙樓的出租率維持在100%（二零二五年：100%），此乃受惠於長期租約。於報告期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣20,500,000元（二零二五年：港幣21,000,000元），並無錄得公平值變動（二零二五年：公平值減少港幣4,500,000元）。

聯營公司

本集團透過聯營公司持有位於中國的上海嘉華中心（7.7%）的投資。於二零二六年三月三十一日，該物業維持80%的出租率（二零二五年三月：80%），而應佔聯營公司業績錄得溢利港幣12,400,000元（二零二五年：溢利港幣8,500,000元）。

股本工具

本集團為擁有位於香港太古城的太古城中心三座（半座）及太古城中心四座的投資財團的一份子。本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。於二零二六年三月三十一日，該等物業的出租率為76%（二零

二五年三月：74%)。於期內，該投資錄得股權價值虧損港幣19,500,000元(二零二五年：虧損港幣27,600,000元)，主要由於續租時租金率下調所致。

本集團透過股本工具持有位於中國上海的仙樂斯廣場(4.0%)的投資。由於該資產的大多數投資者在銀行壓力下決定出售該項投資，本集團於報告期間錄得股權價值虧損港幣29,000,000元(二零二五年：虧損港幣36,700,000元)。

酒店投資(香港及泰國)

本集團的酒店業投資均全部透過聯營公司作出。

本集團擁有香港麗晶酒店的30%股權，該酒店為一間擁有497間客房的豪華酒店，已全面翻新並自二零二四年二月起重新開業。截至二零二六年三月三十一日止十二個月，該酒店的收入為港幣1,022,600,000元(二零二五年：港幣840,700,000元)及經營溢利為港幣250,500,000元(二零二五年：港幣131,500,000元)。隨著香港酒店及旅遊業復甦，酒店於本財政期間的平均入住率提高至67%(二零二五年：51%)。而期內經營溢利幾乎足以支付港幣281,500,000元的財務費用(二零二五年：港幣321,400,000元)。此外，酒店的公平值增加港幣83,400,000元(二零二五年：公平值減少港幣313,800,000元)。因此，應佔該聯營公司業績錄得溢利港幣18,700,000元(二零二五年：虧損港幣149,300,000元)。

截至二零二六年三月三十一日止十二個月，Pullman Bangkok Hotel G(由本集團擁有49.5%權益的聯營公司擁有)的收入為522,700,000泰銖(相當於港幣122,800,000元)，而二零二五年財政年度為588,300,000泰銖(相當於港幣132,700,000元)。經營溢利為180,800,000泰銖(相當於港幣42,500,000元)，而上年為213,600,000泰銖(相當於港幣48,200,000元)，平均入住率為67%(二零二五年：83%)。於同期，泰國Pullman Pattaya Hotel G(由本集團透過擁有49.5%權益且持有Pullman Bangkok



香港麗晶酒店－室外景觀



香港麗晶酒店－角落套房



香港麗晶酒店－Nobu香港

Hotel G的同一聯營公司持有)的收入為424,400,000泰銖(相當於港幣99,700,000元),而二零二五年財政年度為437,300,000泰銖(相當於港幣98,700,000元)。經營溢利為149,900,000泰銖(相當於港幣35,200,000元),而上年為157,200,000泰銖(相當於港幣35,500,000元),平均入住率為79%(二零二五年:80%)。連同二零二五年三月緬甸地震的保險賠償以及二零二五年第四季度及二零二六年第一季度的營運復甦,應佔該泰國聯營公司的業績(包括酒店的公平值變動)錄得溢利港幣32,600,000元(二零二五年:溢利港幣32,300,000元)。

前景

來年的環境複雜多變。去年四月引入的美國貿易關稅及今年二月下旬爆發的伊朗戰爭等因素,為全球經濟帶來相當大的不明朗因素。該等干擾正在加劇全球通脹壓力,並逆轉原已開始為物業市場提供舒緩的減息週期,歐洲、澳洲及日本最近已見加息,而美聯儲現時亦可能推遲任何既定的減息計劃。對於我們這類持有投資物業及酒店的業務而言,利率在更長時間內維持高位的环境顯然是一個不利因素,我們正密切關注該等宏觀經濟發展。

儘管存在該等外部壓力,我們對香港的前景仍然持建設性態度。據報導,港交所現有500宗積極的上市申請正在處理中,本地首次公開發售市場應可保持強勁,我們預期由此帶來的金融業就業及空間需求的擴張將支持商業寫字樓市場的復甦,隨著信心建立,有望從核心商業區向外擴展至其他地區。香港的酒店市場亦繼續正面發展。根據四月和五月的表現及近期預測,我們審慎樂觀地認為香港麗晶酒店將於來年財政



香港麗晶酒店－麗晶軒



香港麗晶酒店－The Steak House



香港麗晶酒店－Qura Bar－用餐區

年度實現正現金流，產生足夠的經營溢利以支付利息費用，這將是自新冠疫情停業以來的首次。鑑於財務狀況改善，董事會擬於今年恢復向股東派發股息。

泰國方面，繼二零二六年第一季度旺季表現強勁後，市場遭遇新的動盪。伊朗戰爭已促使主要中東航空公司減少航班運力，而高昂的燃油成本正對前往泰國的旅遊需求構成壓力。我們認為這是一次暫時性的干擾而非結構性轉變，並預期泰國旅遊市場將如以往應對外部衝擊一樣，隨著局勢穩定而恢復。

總體而言，儘管經營環境仍具不確定性，但我們香港業務的積極勢頭、泰國酒店所展現的韌性，以及本集團不斷改善的現金流相結合，支撐我們以審慎樂觀的態度進入新財政年度。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續維持健康的財務狀況。於二零二六年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金港幣388,400,000元（二零二五年三月三十一日：港幣389,600,000元）以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元（二零二五年三月三十一日：港幣50,000,000元）。

於二零二六年三月三十一日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,223,100,000元（二零二五年三月三十一日：港幣2,281,000,000元），其中港幣721,400,000元（二零二五年三月三十一日：港幣57,900,000元）分類為流動負債，而港幣1,501,700,000元（二零二五年三月三十一日：港幣2,223,100,000元）分類為非流動負債。於本年度，實際年利率為每年4.06%（二零二五年：每年4.88%）。本集團的總債項與總資產比率為20.4%（二零二五年三月三十一日：21.0%）及淨債項與總資產比率為16.8%（二零二五年三月三十一日：17.4%）。

於港幣2,223,100,000元（二零二五年三月三十一日：港幣2,281,000,000元）銀行貸款中，港幣1,430,000,000元（二零二五年三月三十一日：港幣830,000,000元）按固定利率計息，其餘則按浮動利率計息。

本集團的金融負債並無外幣風險，乃由於其均以港幣計值。然而，於二零二六年三月三十一日，本集團於泰國及中國經營之聯營公司之投資賬面值分別為港幣447,600,000元及港幣218,400,000元等值（二零二五年三月三十一日：分別為港幣406,200,000元及港幣197,700,000元等值）。本集團亦於馬來西亞擁有以馬來西亞林吉特計值之股本工具投資，於二零二六年三月三十一日的公平值為港幣141,600,000元等值（二零二五年三月三十一日：港幣129,500,000元等值）。管理層將密切監察貨幣市場，並採取任何必要措施降低風險。

資產抵押

於年終結算日，賬面值港幣7,777,000,000元（二零二五年三月三十一日：港幣7,780,000,000元）的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款融資港幣2,223,100,000元（二零二五年三月三十一日：港幣2,281,000,000元），其全部融資已悉數動用。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團已向銀行就附屬公司已動用的銀行融資作出擔保港幣1,879,800,000元（二零二五年三月三十一日：港幣1,879,800,000元）。

董事總經理

吳繼泰

香港，二零二六年六月二十五日

董事會報告

董事欣然呈報本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司之主要附屬公司及聯營公司之業務載於財務報表附註32及16。本集團按主要業務劃分之收入及對業績貢獻之分析載於財務報表附註6。

業績及股息

本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之業績載於第42頁之綜合損益表。

截至二零二六年三月三十一日止年度，概無派付中期股息。

董事會建議派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零二五年：零)。建議派發之股息須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實，並於二零二六年十月二十一日派付予所有於二零二六年十月二日名列股東名冊內之所有股東。

為符合獲發末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零二六年九月二十五日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股本

於本財政年度內，本公司之股本並無變動。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，公司之可分派盈餘賬可供分派。然而，公司不得在下列情況下將可分派盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 公司不能夠，或在分派後不能夠支付已到期之債項；或
- (b) 公司資產之可變現值因此少於其負債及已發行股本與股本溢價之總和。

於二零二六年三月三十一日，本公司可向股東分派之儲備(包括可分派盈餘及留存盈餘)合共港幣1,298,043,000元(二零二五年：港幣1,288,854,000元)。

儲備之變動詳情載於財務報表附註30。

本集團財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第120頁。

物業、機器及設備

物業、機器及設備之變動詳情載於財務報表附註15。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零二六年三月三十一日之詳情載於財務報表附註32。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註21。

主要客戶及供應商

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團之首五大客戶合共佔本集團總收入約27%(二零二五年：27%)，本集團之最大客戶佔本集團總收入約9%(二零二五年：10%)，而本集團之首五大供應商佔本集團採購額不到30%(二零二五年：不到30%)。

就本公司所深知，吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(各自為執行董事，其中吳繼泰先生持有本公司10.18%的實益權益)於本集團其中一位首五大客戶Gaw Capital Advisors Limited中合共持有95%的實益權益。本集團與Gaw Capital Advisors Limited訂立租賃協議，根據上市規則第14A章，該等協議構成本公司的持續關連交易。交易詳情載於本報告「關連交易」一節。

除上文所披露者外，概無董事、彼等之聯繫人或本公司任何股東(據董事所知擁有超過5%已發行股本)於本集團之任何首五大客戶或供應商中擁有權益。

董事

本財政年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

執行董事

吳汪靜宜
吳繼煒
吳繼泰
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文
陳健

根據公司細則第82及83條規定，吳繼煒先生、吳繼泰先生及陳健先生將輪席告退，惟合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事權益披露

於二零二六年三月三十一日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉如下。

本公司股份長倉

董事姓名	普通股數目				總計	%
	個人權益	受控法團持有之權益	其他			
吳汪靜宜	—	528,683,206 ¹	—	528,683,206	45.81	
吳繼泰	61,418,428	56,018,515 ²	—	117,436,943	10.18	
吳燕安	—	20,699,216 ³	—	20,699,216	1.79	
吳繼煒	—	1,749,000 ⁴	—	1,749,000	0.15	
陳智文	—	8,401,276 ⁵	504,658 ⁶	8,905,934	0.77	
陳健	—	1,156,000 ⁷	—	1,156,000	0.10	

1 吳汪靜宜女士擁有Forward Investments Inc.、Intercontinental Enterprises Corp.及Vitality Holdings Ltd.全部已發行股本，而該等公司分別實益擁有283,200,215股、215,768,260股及29,714,731股股份之權益。

2 吳繼泰先生擁有Rising Crescent Enterprises Limited及Top Elite Company Limited全部已發行股本，而該等公司分別實益擁有43,246,863股及12,771,652股股份之權益。

3 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Ltd.全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Ltd.實益擁有20,699,216股股份之權益。

4 吳繼煒先生擁有Time Legend International Limited全部已發行股本，而Time Legend International Limited實益擁有1,749,000股股份之權益。

5 陳智文先生及其配偶合共擁有United-Asia Enterprises Inc.33.8%已發行股本，而United-Asia Enterprises Inc.實益擁有8,401,276股股份之權益。

6 陳智文先生為其父親的剩餘遺產的受託人及管理人之一，該遺產實益擁有504,658股股份之權益。

7 陳健先生為Argyle Street Management Holdings Limited及ASMH (Cayman) Limited之主要股東，而Argyle Street Management Holdings Limited及ASMH (Cayman) Limited實益擁有1,156,000股股份之權益。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事姓名	受控法團持有 之普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Limited	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Limited	吳繼泰	5,019,205*	50.5

* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就《證券及期貨條例》而言屬重複。

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

主要股東權益披露

於二零二六年三月三十一日，據董事所知，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

股東名稱	普通股數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	115,351,866	9.99
Forward Investments Inc.	283,200,215 ¹	24.54
Intercontinental Enterprises Corp.	215,768,260 ²	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

1 吳汪靜宜女士為唯一受益人之Forward Investments Inc.，持有合共283,200,215股股份，與「本公司股份長倉」中所披露者相同。

2 吳汪靜宜女士為唯一受益人之Intercontinental Enterprises Corp.，持有合共215,768,260股股份，與「本公司股份長倉」中所披露者相同。

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，包括本集團可能面對之風險及不明朗因素之描述、本集團之重大事項及未來前景載於本年報「董事總經理報告」中。

本集團於報告年度採用財務關鍵績效指標之表現分析及金融風險管理分別載於第120頁及財務報表附註29。

環境政策及表現

本集團由辦公室以至物業組合均遵守環境可持續性發展。作為負責任的企業，我們透過謹慎管理能源消耗、用水量、物業設計及廢料生產，致力確保將環境影響最小化。

於辦公室層面，本公司參與世界綠色組織舉辦的綠色辦公室獎勵計劃，以實施環保措施及鼓勵員工參與和環保相關之培訓。於租賃物業層面，我們向租戶提倡使用電子賬單及電子收據，並積極舉辦不同的能源節約及廢物回收計劃。

有關本公司環保政策及表現的進一步詳情將於環境、社會及管治報告（「環境、社會及管治報告」）內單獨發佈。環境、社會及管治報告可於本公司及聯交所網站的「環境、社會及管治報告」下查閱。

遵守法律及法規

董事會關注本集團有關遵守法律及監管規定方面之政策及常規。我們已聘用外部合規及法律顧問，確保本集團之交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關員工及經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之更新。

與僱員、客戶及供應商的重要關係

(a) 僱員

本公司重視僱員參與有效溝通的價值及僱員於影響其工作事宜決定上付出的貢獻。本公司之僱用政策體現機會平等的原則，並經制定以符合本公司及其營運之領域的需求。其中包括適當程序以支持本公司政策關於個人不應因種族、殘疾、年齡、性別、性取向或宗教而受到歧視；及應按彼等之才能和能力被考慮獲聘用及其後之培訓、職業發展和晉升。

(b) 客戶

本集團之主要客戶為租戶。我們竭力與租戶維持緊密長久的關係，並滿足其需要。租戶於有需要時可直接通過電話及電郵聯絡我們的資產管理小組。我們亦重視租戶的不滿意見，並致力即時回應租戶提出之問題及投訴。

(c) 供應商

本集團致力與主要供應商發展長遠而良好的關係。我們謹慎選擇供應商，並根據往績紀錄、經驗、信譽及過往能否達到我們的標準對彼等進行評估。我們亦與供應商討論可改善之處，以提升效率並促進長期的業務裨益。

薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二五年三月三十一日：18人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。僱員之薪酬乃按其工作表現及本集團之薪酬與花紅政策而釐定。本公司董事之薪酬乃參考其職位、職責及責任、本公司之薪酬政策及現行市況而釐定。全體香港僱員均可參與根據強制性公積金計劃條例設立的定額供款之強制性公積金退休福利計劃。

捐款

本集團於本財政年度內作出慈善及其他捐款約港幣396,000元(二零二五年：港幣250,000元)。

董事購買股份或債券之權利

於二零二六年三月三十一日，本公司並無可認購本公司股份之尚未行使之購股權。本公司或其任何附屬公司概無訂立任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事服務合約

概無任何董事，包括在應屆股東週年大會上提名膺選連任之董事，與本公司或其任何附屬公司訂立僱主不可於一年內不作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

於重大交易、安排或合約之權益

除於「關連交易」及財務報表附註28披露者外，於本財政年度，概無董事或與董事有關連的實體、控股股東或其任何附屬公司在本公司或其任何附屬公司訂立而對本集團業務屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大實益權益。

股票掛鈎協議

本公司於年內概無訂立任何股票掛鈎協議或於年末概不存在任何該等協議。

管理合約

於本財政年度，並無簽訂或存有有關本公司或其附屬公司全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

獲准許彌償條文

本公司之公司細則規定，本公司全部董事或其他行政人員就其執行職務或與此有關可能蒙受或招致之一切損失或責任，均有權從本公司資金中獲得彌償。此外，本公司於本財政年度內維持合適的董事及行政人員責任保險，為其董事及行政人員面對若干法律行動時提供適當的保障。

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

公眾持股量

於本年報刊發日，根據可提供予本公司之公開資料以及就董事所知，本公司有足夠公眾持股量。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第22至35頁之企業管治報告。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

競爭權益

董事概無在與本集團業務構成或可能構成任何重大競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

關連交易

持續關連交易

於二零二二年五月二十日，本公司一間非全資附屬公司Treasure Spot Investments Limited（「Treasure Spot」，作為業主）與Gaw Capital Advisors Limited（「GCAL」，作為租戶）及Gaw Capital Asset Management (HK) Limited（「GCAM」，作為租戶）就租金收入訂立租賃協議（「二零二二年租賃協議」），據此，Treasure Spot同意分別以每個曆月港幣676,480元向GCAL出租香港銅鑼灣怡和街68號18及19樓的一部分（「第一個物業」），以及以每個曆月港幣132,755元向GCAM出租香港怡和街68號10樓的一個單位（「第二個物業」），均為自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止，為期三年。於二零二五年五月二十三日，Treasure Spot與GCAL及GCAM訂立新租賃協議（「二零二五年租賃協議」），以續訂二零二二年租賃協議，新年期為二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日，為期三年。根據二零二五年租賃協議，Treasure Spot同意分別以每個曆月港幣507,360元向GCAL出租第一個物業，以及以每個曆月港幣113,790元向GCAM出租第二個物業。

於二零二四年二月二十七日，Treasure Spot與GCAM訂立另一份租賃協議，據此，Treasure Spot同意於第一年、第二年及第三年分別按每曆月港幣114,444元、港幣117,810元及港幣121,176元續約出租香港銅鑼灣怡和街68號15樓1505室，自二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日止，為期三年。

GCAL及GCAM的最終實益擁有人包括吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為執行董事），因此，根據上市規則，彼等均為本公司關連人士。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認有關交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)根據規管有關交易之協議訂立，條款公平合理且符合本公司股東之整體利益。

核數師已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」，及參考實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。董事會確認，核數師已根據上市規則第14A.56條，就本集團於上文披露之持續關連交易於二零二六年六月二十五日發出載有其發現及結論之無保留意見獨立鑒證報告。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於財務報表附註28。概無關連人士交易構成關連交易，惟「關連交易」所述者除外，該等交易已遵守上市規則第14A章所載披露規定。

核數師

天職香港會計師事務所有限公司已獲委任為本公司核數師，自二零二五年十一月二十五日起生效，以填補鄭會計師事務所有限公司辭任後之臨時空缺。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年並無任何其他變動。

截至二零二六年三月三十一日止年度之財務報表已經天職香港會計師事務所有限公司審核，天職香港會計師事務所有限公司任滿告退，惟合資格膺選連任。重新委任天職香港會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

吳汪靜宜

香港，二零二六年六月二十五日

董事履歷

執行董事

吳汪靜宜女士(主席)

八十歲。一九八零年獲委任加入董事會並自一九九九年二月起成為本集團主席。彼負責管理本集團之物業業務。吳女士在成衣製造業擁有八年經驗，在物業投資及酒店業務方面擁有逾三十五年經驗。吳女士畢業於美國加州大學柏克萊分校，獲工商管理學位。彼為吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士之母親。

吳繼煒先生(副主席)

五十七歲。一九九四年獲委任加入董事會，並於一九九六年八月出任本集團副主席。彼為基匯資本(一間多元資產投資管理公司)之主席。彼亦為Downtown Properties Holdings(一間於美國擁有商業物業權益之私人房地產投資公司)之總裁。吳先生畢業於美國賓夕凡尼亞大學，獲土木工程理學士學位，其後獲得Wharton Business School財務學位及史丹福大學建築管理理學碩士學位。彼為吳汪靜宜女士之兒子以及吳繼泰先生及吳燕安女士之胞兄。

吳繼泰先生(董事總經理)

五十五歲。一九九四年獲委任加入董事會，並於一九九九年二月出任本集團董事總經理。彼為香港泰國商會之董事。彼一直為Dusit Thani Public Company Limited之董事至二零一八年、Home Inns Hotels and Management Inc之董事至二零一六年及為Siam Food Products Public Company Limited之董事至二零零六年，亦曾出任華光航業控股有限公司董事及副主席之職直至二零零零年。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本(一間多元資產投資管理公司)並出任總裁及執行合夥人。吳先生自一九九九年為世界青年總裁協會成員，並於二零一零／二零一一年擔任其香港分會主席。吳先生於二零一四年在香港舉辦的亞太傑出企業獎中榮獲金融服務類傑出獎項，並於二零一七年獲《資本企業家》頒發「傑出企業家」獎項。吳先生畢業於美國Brown University(以優異成績畢業)，獲應用數學及經濟理學士學位。吳先生加入本集團前曾於紐約Goldman, Sachs & Co.之結構融資部門及香港高盛(亞洲)有限責任公司之企業融資部門任職。彼為吳汪靜宜女士之兒子、吳繼煒先生之胞弟及吳燕安女士之胞兄。

吳燕安女士

五十三歲，吳燕安於二零一四年獲委任加入董事會。彼亦為中電控股有限公司的獨立非執行董事及可持續發展委員會成員，以及京東物流股份有限公司獨立非執行董事及審核委員會成員。兩家公司均於香港聯合交易所有限公司上市。彼為基匯資本之執行合夥人、全球資本市場部主管、另類資產投資聯席主席。彼與有限合夥人在集資與新產品開發上密切合作。自二零零五年起，多元資產投資管理公司基匯資本已籌集七隻亞洲混合基金、三隻美國基金、一隻越南基金、兩隻酒店基金及一隻成長型股權基金，並獲得其他全球獨立賬戶授權在房地產領域中投資。吳女士曾獲選為全球PERE三十大大風雲人物及於二零二一年獲選為PERE十大最具影響力的女性之一。彼亦於二零二四年獲亞洲協會南加州分會頒發「房地產遠見卓識獎」，並於二零二五年被評為PERE 100最具影響力人物榜第50位。於加入基匯資本前，吳女士於高盛(亞洲)有限責任公司工作近九年，以及於瑞士聯合銀行任職董事總經理六年，擔任亞洲區銷售主管，而彼於該公司之最後職務為亞太區仲介資金團隊(大宗經紀業務)主管。吳燕安亦積極參與香港社區及教育工作。彼現為香港房地產科技協會名譽顧問、凝動香港體育基金董事會成員、良師香港及Time Auction顧問、香港國際學校設施委員會、財務委員會成員及董事會成員、辰美國際藝術教育學院董事會成員、英國切爾滕漢姆女子學院企業會員、東華三院吳祥川紀念中學校監。彼亦於二零二二年至二零二四年擔任香港聯合交易所有限公司上市委員會成員、於二零二零年至二零二五年擔任香港嶺南大學校董會成員、於二零零九年至二零一九年擔任婦女基金會董事會成員逾十年，並於二零一零年至二零一七年擔任香港芭蕾舞學會董事會司庫。吳燕安於加利福尼亞州舊金山大學取得工商管理學士學位。吳女士為吳汪靜宜女士之女兒以及吳繼煒先生及吳繼泰先生之胞妹。

李錦鴻先生

七十歲。二零一三年獲委任加入董事會，並自二零零零年起擔任本集團財務總監。彼亦為基匯資本(一間多元資產投資管理公司)之首席營運官、董事總經理及合夥人。李先生畢業於倫敦帝國學院，取得土木工程理學學士學位，並於香港大學取得工程學碩士學位及於多倫多大學取得工商管理碩士學位。彼為加拿大特許會計師及香港會計師公會之資深會員。

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

八十九歲，一九八六年獲委任加入董事會。彼為本公司審核委員會主席。張博士持有工商管理榮譽博士、碩士及理學士學位。彼於不同行業公司之高層管理方面擁有逾四十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾三十年。張博士為現代牙科集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席，以及銀河娛樂集團有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。彼曾為首都銀行(中國)有限公司之董事兼執行委員會副主席。彼亦曾擔任珠海華潤銀行股份有限公司董事兼審核委員會主任。彼曾為上海電氣集團股份有限公司(一間主板上市公司)及環球實業科技控股有限公司(一間GEM板上市公司)之獨立非執行董事。彼亦曾於二零一六年二月十二日至二零二四年四月三十日期間擔任佳源國際控股有限公司(清盤中)之獨立非執行董事，該公司股份已於二零二四年十月二十九日於主板除牌。彼為環境、社會及管治及基準學會顧問。彼曾為香港董事學會之理事成員。張博士曾擔任觀瀾湖集團之執行副主席兼集團行政總裁以及中國南京大學商學院客席教授。彼為東華三院之前總理及顧問、九龍醫院及香港眼科醫院醫院管治委員會前委員、香港醫院管理局九龍區域諮詢委員會前成員。彼獲頒發二零零二年上市公司傑出非執行董事獎項。張博士於二零一零年十二月榮獲特許董事協會之傑出董事大獎、特許管理協會之傑出管理人大獎及亞太行政總裁協會之傑出總裁大獎。

葉天賜先生

六十三歲。一九九九年獲委任加入董事會。彼為本公司薪酬委員會主席。葉先生畢業於劍橋大學三一學院。葉先生為於聯交所GEM上市之浩德控股有限公司之主席，該公司主要為香港上市及非上市公司提供企業財務服務並從事物業投資。彼為三和建築集團有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市；及華美樂樂有限公司(前稱冰雪集團控股有限公司)之獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。直至二零二二年九月，彼曾任聯交所主板上市公司白花油國際有限公司之獨立非執行董事。彼為Japan Residential Assets Manager Limited(曾於新加坡上市之Saizen REIT之管理人，直至其後於二零一七年退市)之主席。於一九八九年至一九九七年三月期間，葉先生於渣打(亞洲)有限公司任職，其後直至二零零一年一月為元大證券(香港)有限公司之董事，專注於中港兩地多間公司各類企業財務及顧問業務。由一九八四年至一九八八年，彼於倫敦之安達信公司任職，專門從事稅務工作，並於一九八八年獲得特許會計師資格。

陳智文先生

七十二歲，二零零七年獲委任加入董事會。彼於美國接受教育，於Rutgers University獲得工商管理學士學位，及於St. John's University獲頒工商管理碩士學位。陳先生現為亞洲金融集團(控股)有限公司之執行董事及分別於二零一四年四月及二零一九年六月獲委任為中華汽車有限公司及激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。彼亦為銀聯信託有限公司、銀聯金融有限公司及亞洲金融慈善基金有限公司之董事會成員。陳先生現出任香港汕頭社團總會名譽會長、汕頭海外聯誼會第九屆理事會榮譽會長、香港潮州商會名譽會長兼常務會董及香泰貿易有限公司主席。彼為香港中華總商會董事總經理、香港潮陽同鄉會有限公司當屆榮譽會長、潮陽百欣小學校監，以及香港潮陽小學校董。陳先生亦為東華三院投票委員及太平山扶輪社特許會員暨香港海關人員子女教育信託基金委員會主席。陳先生仍為香港小交響樂團有限公司之投票會員，但自二零二六年三月三十一日起不再擔任其理事會成員。彼亦於二零二五年十月任期屆滿後，不再擔任香港人壽保險有限公司之董事會成員。

陳健先生

六十歲。陳先生是Argyle Street Management Limited的創始股東，自二零零二年成立以來一直擔任首席投資官。彼為TIH Limited的主席兼被視為執行董事，也是OUE Limited的非執行非獨立董事，該兩間公司均在新加坡交易所上市。他還擔任中信資源控股有限公司(一間於聯交所主板上市的自然資源公司)的非執行董事，以及為PT Lippo Karawaci Tbk(一間於印尼證券交易所上市的房地產公司)之監事會成員。於二零零零年至二零零一年，陳先生擔任Lazard Asia Limited(「Lazard」)的首席執行官兼董事總經理，負責管理該公司在日本以外的亞洲地區的諮詢業務。在加入Lazard之前，陳先生於一九九二年至一九九九年間擔任Goldman, Sachs & Co.執行董事，在香港、紐約和新加坡工作。陳先生在國際資本市場、投資銀行、企業諮詢和重大交易(特別在亞洲)，具有超過三十年經驗。陳先生持有普林斯頓大學文學士學位，賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位，並為該大學的Palmer Scholar。

企業管治報告

企業管治常規

良好企業管治為實現有效管理、健康企業文化、成功業務增長及更高股東價值提供一個框架基礎。本集團之企業管治常規強調健全及高效之董事會，有效之風險管理及內部監控以及向股東負責。本公司已採納上市規則附錄C1第二部所載的原則及企業管治守則（「企業管治守則」）。本公司於回顧年內已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

目的、價值和戰略

本集團旨在透過投資房地產資產為股東帶來具吸引力的回報。以誠信、社會責任及環境可持續性經營是本集團的指導原則。為此，本集團秉持高度誠信、道德及反貪腐的商業慣例，並推行綠色物業管理，以盡量減少對環境的影響。

董事會一直採取策略，專注於長期可持續回報而非短期收益。此舉亦令本集團履行其社會責任及環境可持續發展責任。

董事會

董事會之責任

本公司由一個具有效率之董事會領導，董事會就本公司之長期表現及利益向股東負責。董事會負責統管本集團之業務事宜，包括釐定企業目標及業務策略、設立合適政策管理風險及履行企業管治功能。另一方面，董事會授權管理層管理本集團日常營運及經營事務。

企業管治職責方面，董事會整體負責制定及檢討企業管治以及法例及監管合規之政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員之操守準則及道德行為；檢討及監察董事之培訓及持續專業發展；及檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告之披露事宜。

於回顧年內，董事會已檢討本公司之企業管治常規及本企業管治報告之披露事宜。董事會亦定期監察董事之培訓及持續專業發展。

重大事宜(包括影響本集團之策略性政策、年度及中期業績、重大交易及集資活動之事宜)之決策由董事會作出，而本集團之一般營運決策則由管理層作出。董事會及管理層各自之職責已確立並以書面載列，並每年進行檢討，以確保其對本公司而言仍屬適當。

董事會之組成

董事會現時由九位董事組成，包括五位執行董事及四位獨立非執行董事。本公司獨立非執行董事之數目超過董事會人數三分之一，符合上市規則第3.10(A)條之規定。董事之履歷詳情(包括其姓名、職位及關係)載於第18至21頁。其中，吳汪靜宜女士(主席)為吳繼煒先生(副主席)、吳繼泰先生(董事總經理)及吳燕安女士(執行董事)之母親。除上述外，董事會成員並無與其他成員有關連。

本公司已於其網站及聯交所網站公佈最新董事名單，確立彼等之職責及功能，並於所有企業通訊內披露董事(包括獨立非執行董事)之姓名。

主席及董事總經理

本公司主席及董事總經理角色已明確區分，藉此鞏固彼等各自之獨立性及責任性。

主席領導及監督董事會有效運作，以維持良好之企業管治常規。主席應鼓勵所有董事為本公司作出正面貢獻及以本公司最佳利益行事。在高級管理層之協助下，主席確保全體董事獲得充分、完整及可靠之資料，及就董事會會議所提呈之議題獲得適當的概要，且確保董事會將及時討論所有重大及適當事項。主席亦應創造一個促進董事會成員之間進行建設性討論及與股東有效溝通的環境。

董事總經理帶領管理層，並專責執行董事會批准及授權之目標、政策及策略。彼對本公司日常管理及經營負有行政職責。

於回顧年內，本公司主席為吳汪靜宜女士，董事總經理為吳繼泰先生。

獨立非執行董事

每位獨立非執行董事獲委任年期為三年，並須根據公司細則條文於本公司股東週年大會上輪席告退及膺選連任。根據上市規則第3.10條規定，至少一位獨立非執行董事須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。獨立非執行董事積極參與董事會及委員會會議，就策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及行為標準等事宜帶來獨立及建設性的意見；協助審查本公司在達致商定的企業目標及目的方面的表現，並監察績效報告及保障少數股東的利益。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之書面年度確認書，並認為彼等獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之關係。

任何已服務董事會超過九年的獨立非執行董事如欲繼續連任，必須由股東以獨立決議案形式批准。發給股東之通函內將載列董事會認為該等獨立非執行董事仍屬獨立人士及應獲重選之原因。

倘獨立非執行董事出任第七間(或以上)上市公司的董事，董事會將於通函內解釋其認為該獨立非執行董事仍可投入足夠時間服務董事會的原因。

董事及行政人員責任保險

已安排適當之董事及行政人員責任保險，以保障本集團董事及行政人員免於因本集團業務所產生之風險。保險之保障每年予以檢討及更新。

董事會會議及程序

董事會每年至少定期舉行四次會議，以檢討業務發展及討論任何有關企業管治、風險管理、會計及財務之事宜。本集團亦會按董事之要求，於彼等認為有需要時另行舉行會議。各董事有權全面查閱本集團之資料，並可在合適情況下，諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

就董事會常規會議而言，會議通告一般於至少十四日前發予各董事，如有需要，所有董事可將討論事項加入議程。有關董事會常規會議之議程及隨附之董事會文件會於董事會會議舉行前合理時間內悉數向所有董事發出，以讓董事會就有關事項作出知情決定。每份董事會會議記錄之初稿於每次董事會會議舉行後之合理時間內，先供全體董事傳閱以表達意見。所有會議記錄由公司秘書保存，並提供予任何董事查閱。

全體董事(包括獨立非執行董事)均貢獻合理充分之時間及精力於本公司之業務事宜。作出之決策乃全體董事於董事會會議上經深入討論後之集體決定。根據董事會現時慣例，任何涉及與主要股東或董事利益衝突之重大交易，將由董事會正式召開董事會會議作考慮及處理，而涉及之董事將放棄投票。

本財政年度內共舉行了五次董事會會議、二零二五年股東週年大會及一次股東特別大會。董事會之組成及各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數	出席股東 大會次數
執行董事		
吳汪靜宜(主席)	5/5	2/2
吳繼煒(副主席)	5/5	2/2
吳繼泰(董事總經理)	5/5	2/2
吳燕安	4/5	1/2
李錦鴻	5/5	2/2
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	5/5	2/2
葉天賜	5/5	2/2
陳智文	5/5	2/2
陳健	5/5	2/2

董事之就任及培訓

各新獲委任董事於獲委任加入董事會時，均會獲發一套全面之就任須知，內容涵蓋本公司政策及程序，以及擔任董事之一般、法定及監管義務，以確保董事充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定項下之責任。

本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以及報讀有關上市規則、公司條例、企業管治常規及專業技能之不同範圍的專業發展課程及講座，費用由本公司支付，以獲悉與本集團經營環境有關之最新知識及加強對本集團業務環境之瞭解。本公司定期向董事提供有關本集團之表現、財務狀況及最近發展之更新資料。董事亦不時獲得有關董事職責及責任之上市規則、公司條例、規則及監管規定之任何最新重大變動資料。

全體董事均已向公司秘書提供彼等於回顧財政年度內之培訓記錄，各董事接受之培訓概述於下表：

董事	閱讀雜誌、 報章及／ 或更新資料*	參加講座、 網絡講座、 論壇及／或會議*
執行董事		
吳汪靜宜(主席)	✓	✓
吳繼煒(副主席)	✓	✓
吳繼泰(董事總經理)	✓	✓
吳燕安	✓	✓
李錦鴻	✓	✓
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	✓	✓
葉天賜	✓	✓
陳智文	✓	✓
陳健	✓	✓

* 所有培訓均與企業管治、規則及監管規定、市場及經濟分析、會計、財務、管理、專業技能及／或董事職責及責任有關。

風險管理及內部監控

董事會承認須對本公司的風險管理及內部監控系統負責，並檢討其成效。董事會有全面的責任評估及釐定本公司達成策略目標時願意接納之風險性質及程度，並確保本公司設立及維持合適及有效之風險管理及內部監控系統。董事會亦監督管理層對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察，而管理層應就系統有效性向董事會作出確認。

董事會透過審核委員會至少每年對本集團的風險管理及內部監控系統(包括財務、營運及合規監控等所有重要監控系統)之有效性進行評估，審視內部審核功能之成效，並對資源、員工資歷和經驗、培訓計劃及預算之充足性進行評估。

本公司之風險管理及內部監控系統由五部分組成，包括監控環境、風險評估、監控活動、信息及通訊以及監察，該五部分已嵌於各業務單位或職能範圍內。有關系統的設計目的為管理而非消除與未能達成若干業務目標有關的風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

經與不同業務單位協調，管理層按照董事會指示實施風險管理及內部監控系統。彼等定期開會，以檢討及確認任何重大管理及營運風險，並評估及評核所確認之各項風險之影響及可能性。彼等採取各類監控或保障措施，以處理重大風險。營運員工與管理層進行有效溝通，以及時獲取準確信息。可能對本集團業務造成重大影響之重大事宜，尤其是任何監控缺點或弱項，將及時報告予董事會及審核委員會。

由內部核數師承擔之內部審核功能亦已經設立，以監督本集團的內部管治工作及致力就本集團管理層維持之風險管理與內部監控系統之充足性、效率及有效性提供客觀保證及改進建議予董事會。年度內部審核計劃由審核委員會審核及批准。

於處理及發佈內幕消息時，本公司高級管理層必須不時採取一切合理措施，以確保設有適當的保障措施，防止違反與本公司相關的披露規定。如有任何內幕消息可能遭到洩漏或洩露，彼等必須立即通知財務總監，而財務總監將隨即知會董事會，以立即採取適當行動。僱員須對一切有關供應商、客戶、交易的資料保持機密，並不得作未經授權使用，同時亦不許為彼等及任何第三方利益而使用機密資料。

於回顧年內，董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統(包括所有重大財務、營運及合規監控)之有效性進行檢討，並對本公司會計及財務匯報功能方面之資源、員工資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算之充足性進行評估，以及對內部審核功能進行檢討。評估結果令人滿意，而董事會概不知悉會對本集團系統之有效性及充足性產生不利影響之任何重大事宜。此外，管理層已就系統有效性向審核委員會及董事會作出確認。

董事委員會

薪酬委員會

於二零二六年三月三十一日，薪酬委員會由四位獨立非執行董事組成，包括葉天賜先生(主席)、張惠彬博士、太平紳士、陳智文先生及陳健先生。薪酬委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

薪酬委員會之主要職責為就有關本公司薪酬政策及架構向董事會提出意見；評估執行董事之表現；及檢討和批准所有董事及高級行政人員之薪酬福利。

本公司已製定正式及具透明度之薪酬政策，以釐定董事及高級管理層之薪酬福利。薪酬政策乃基於提供具有市場競爭力的薪酬待遇的原則，並參考企業目標及目的、其職位、職責、責任、投入的時間及現行市場狀況而建立。執行董事及高級管理層的薪酬待遇包括基本薪金及年度酌情花紅。

薪酬委員會諮詢主席及董事總經理有關執行董事薪酬的建議，並參考本公司的薪酬政策審議董事及高級管理層的薪酬及就此作出建議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。如有必要，委員會成員可諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了一次薪酬委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席薪酬委員會 會議次數
獨立非執行董事	
葉天賜(主席)	1/1
張惠彬博士，太平紳士	1/1
陳智文	1/1
陳健	1/1

於本財政年度，薪酬委員會評估執行董事之表現及參考本集團企業目標及指標以及薪酬政策批准執行董事於二零二六年之薪酬待遇及二零二五年之花紅，並就此向董事會報告。有關董事於二零二六年之薪酬詳情載於財務報表附註13。

審核委員會

於二零二六年三月三十一日，審核委員會由四位獨立非執行董事組成，包括張惠彬博士，太平紳士(主席)、葉天賜先生、陳智文先生及陳健先生。審核委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為在其職權範圍內協助董事會監督財務報告、風險管理及內部監控系統。該等職責包括審閱財務報表；監督外部及內部審核職能；評估風險管理及內部監控系統之有效性；審閱關連交易，以及確保遵守適用法律及法規。審核委員會每年與外聘核數師舉行至少兩次會議，並獲提供足夠資源以履行其職責，並可在有需要時諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了四次審核委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席審核委員會 會議次數
獨立非執行董事	
張惠彬博士，太平紳士(主席)	4/4
葉天賜	4/4
陳智文	4/4
陳健	4/4

於年內，審核委員會已與外聘核數師及管理層於建議董事會審議及批准前，審閱本集團之中期及年度財務報表及報告。委員會亦審閱持續關連交易、監察財務報表之完整性，並審議會計政策及實務守則之任何變動及其對本集團財務報表之影響。

此外，審核委員會亦協助董事會履行其於本財政年度維持有效風險管理及內部監控系統以及內部審核功能之職責。委員會亦已審閱管理層／內部核數師所編製之風險管理及內部監控系統報告以及內部審核報告，並與外聘核數師討論該等報告，以確保本集團營運之有效性及效率。外聘核數師及審核委員會信納本集團整體財務及營運控制仍持續有效。審核委員會之工作及審閱結果已向董事會匯報。

另外，審核委員會已於年內審閱並建議委任本公司新核數師。

提名委員會

於二零二六年三月三十一日，提名委員會由四名獨立非執行董事及一名執行董事組成。吳汪靜宜女士為提名委員會主席，而張惠彬博士，太平紳士、葉天賜先生、陳智文先生及陳健先生為委員會成員。提名委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

提名委員會之主要職責為檢討董事會之架構、規模及組成；評估獨立非執行董事之獨立性；及向董事會提供挑選出任董事人選以及委任或重新委任董事之建議以及董事(尤其是主席及主要行政人員)的繼任計劃。

本公司認同並重視董事會成員多元化的裨益及已採納董事會多元化政策，旨在促進本公司董事會成員之多元化。董事會多元化政策計及多項因素，包括專業經驗、營商視野、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、族裔及服務年期。根據董事會多元化政策，提名委員會負責主導董事會成員任命之程序。

於二零二六年三月三十一日，董事會由七名男性董事及兩名女性董事組成，男女性別比例為7:2。董事會認為，董事會在性別及技能及經驗的平衡方面具有足夠的多元化。員工(包括高級管理層)的男女性別比例為1:2。本公司將繼續檢討董事會多元化政策及招聘政策，以促進本集團各層級的性別多元化。

如出現空缺或新增董事職位時，委員會將會從內部及外部物色合適人選進行提名。委員會將就以下方面對候選人進行評估，包括但不限於品格和信譽、資歷(包括與本公司業務和企業策略相關的專業資格、技能、知識和經驗)、董事人選是否願意及能否投入足夠時間以履行作為董事會成員的職能及董事會多元化政策。所有據此獲董事會委任之董事均須經股東於應屆股東大會上選舉。

本財政年度內共舉行了一次提名委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席提名委員會 會議次數
執行董事	
吳汪靜宜(主席)	1/1
獨立非執行董事	
張惠彬博士，太平紳士	1/1
葉天賜	1/1
陳智文	1/1
陳健	1/1

於本財政年度，提名委員會檢討董事會之架構、規模及組成以及董事會多元化政策，評估獨立非執行董事之獨立性並討論於二零二六年股東週年大會上重新委任退任董事。

問責及審核

董事確認彼等有責任根據香港普遍採納之會計準則、上市規則之規定及適用法例編撰賬目，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。由二零一二年四月開始，本公司每月向全體董事提供管理層更新資料，載列本公司之表現、財務狀況及其他重大事宜，給予各董事均衡及易於理解之評估，以履行彼等之職責。

經作出適當查詢後，董事認為本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營，因此，本集團截至二零二六年三月三十一日止年度以持續經營為基礎編製本公司的綜合財務報表（「綜合財務報表」）乃屬恰當。綜合財務報表已經外部核數師天職香港會計師事務所有限公司審核，並由審核委員會審閱。核數師之匯報責任載於第36至41頁獨立核數師報告內。

於截至二零二六年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師就其提供之法定審核服務而收取之費用為港幣700,000元（二零二五年：港幣660,000元），且概無向本集團提供非審核服務。

反貪腐政策及舉報政策

董事會已採納反貪腐政策和行為守則，訂明本集團董事、僱員及關聯方有責任提升本集團的商業行為標準及保護本集團的聲譽免受不誠實、不忠誠或貪腐的影響。

董事會亦已採納舉報政策，訂明僱員及與本集團有往來的人士以保密及匿名的方式（可在必要及適當的情況下向本公司審核委員會）舉報任何與本集團有關的違反反貪腐政策和行為守則或其他不當行為。

反貪腐政策和行為守則以及舉報政策可於本公司網站查閱。

董事買賣本公司股份

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《標準守則》作為本公司董事進行證券交易時之行為守則。經本公司向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零二六年三月三十一日止整個年度已遵守《標準守則》所載之準則規定。

可能擁有本公司內幕消息之相關僱員亦須遵守《標準守則》之條文規定。

公司秘書

公司秘書為本公司之全職僱員，彼負責就企業管治事宜及與股東溝通事宜協助董事會。全體董事可就企業管治及董事會實務及事宜，獲公司秘書提供意見及服務。於回顧年內，公司秘書已確認其已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據百慕達公司法，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於十分之一之任何股東，可請求董事會召開股東特別大會。該請求必須列明召開大會之目的及必須由相關股東簽署，並遞交至本公司之註冊辦事處，地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

倘董事會並未於提出請求日期起計二十一日內正式召開大會，則該等股東或佔該等股東一半以上總投票權之任何股東，可自行召開大會，惟按此方式召開之大會不可於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈動議之程序

根據百慕達公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於二十分之一之任何登記股東，或不少於100位有關登記股東，可向本公司提交書面請求(a)向有權接收下一屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收下一屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於任何提呈決議案內所述事宜或將在該會上處理之事項。

各項請求必須由相關股東簽署，並須在大會舉行前不少於六週（倘為要求決議案通知之請求）及大會舉行前不少於一週（倘為任何其他請求）連同足以合理彌補本公司於寄發通知時產生之開支之款項，遞交至本公司之註冊辦事處，地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

股東推選個別人士參選董事之程序

有關推選個別人士參選董事之程序，載於本公司網站內之企業管治一節。

股東向董事會提出查詢之程序

股東提請董事會垂注之任何查詢可以書面方式提交至本公司香港主要營業地點或電郵至 info@pioneerglobalgroup.com，註明公司秘書收。股東亦可於本公司股東大會上提出查詢。

章程文件

於二零二五年九月十一日，股東於股東週年大會上通過一項特別決議案，以採納第二次經修訂及重列之公司細則，旨在(其中包括)(i)更新公司細則，使其符合有關舉行混合式或電子股東大會、讓本公司股東以電子方式投票的最新監管規定；(ii)允許本公司以庫存股份形式持有及出售本公司股份，以及上市規則作出的相關修訂；及(iii)在認為合適的情況下載入若干相應的內務管理修訂。公司細則的最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

股息政策

本公司致力通過可持續股息政策維持股東利益與審慎資本管理之間的平衡。

於建議派付股息時，董事會須考慮(其中包括)全球經濟狀況、本集團財務狀況及業務表現、穩定可持續的股東回報、預期未來運營及營運資金需求、本公司業務計劃及策略及可能對本集團的業務或財務表現產生影響的其他內部／外部因素、派付股息的任何限制以及董事會認為相關的任何其他因素。

與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性，並已採納股東溝通政策，列明與股東及其他持份者的溝通渠道。有關本集團之資料乃及時透過多種正式途徑向彼等傳達，包括中期及年度報告、公告及通函。彼等亦可瀏覽本公司網站(www.pioneerglobalgroup.com 或 www.irasia.com/listco/hk/pioneer)以獲取相關企業及財務資料。

董事會視本公司股東週年大會為直接與股東溝通的另一寶貴平台。主席、管理層、獨立非執行董事及外聘核數師均出席會議以回答股東之任何提問。有關股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十個營業日寄發予所有股東。為方便股東行使權利，重要事宜乃以個別決議案處理。於股東週年大會上提呈之所有決議案均須以投票表決，而本公司將聘請外部監票員以確保票數正確點算。有關投票結果將於本公司及聯交所網站公佈。

董事會已於年內審閱股東溝通政策的實施及成效，並認為該政策能夠促進與股東在公平披露的基礎上進行公開及持續的溝通。

二零二五年股東週年大會已於二零二五年九月十一日舉行，會上本集團董事會及高級管理層已就本集團業務與股東交換意見。

獨立核數師報告



致建生國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第42至118頁之建生國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(以下簡稱「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(以下簡稱「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須承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表審核的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團。我們亦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分及適當地為我們的審計意見提供基礎。

其他事項

貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由另一獨立核數師審核，該核數師在其日期為二零二五年六月二十七日之報告中對該等綜合財務報表發表了無保留意見。

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。該等事項乃於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對該等事項提供單獨意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理有關事項
投資物業估值	
我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為釐定其公平值時涉及固有的主觀判斷及估計。	我們有關投資物業估值的程序包括： • 了解管理層於進行估值過程中實施的內部監控的性質及範圍； • 評估估值師的資歷、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款； • 獲得並審閱由估值師編製的估值報告； • 評估估值師估值方法的適當性，以評估其是否符合行業常規及相關會計準則； • 評估及質詢支持估值的關鍵假設及參數的合理性；及 • 比較相似物業及位置的市場交易及市場租金。
貴集團之投資物業組合包括商舖、辦公室及住宅物業，按公平值合共港幣7,855,214,000元列賬，佔貴集團於二零二六年三月三十一日總資產約72%，而截至該日止年度於綜合損益表確認之公平值虧損為港幣2,074,000元。	
貴集團所有投資物業均根據貴公司委聘的獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值計量。估值所用的估值技術及關鍵參數詳情披露於綜合財務報表附註14。	

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理有關事項

於聯營公司之權益估值

我們已將於聯營公司之權益估值識別為關鍵審計事項，原因為其對 貴集團綜合財務報表構成重大影響，以及編製聯營公司財務資料時涉及管理層判斷。

誠如附註16所披露， 貴集團於聯營公司之權益約為港幣2,410,318,000元，佔 貴集團於二零二六年三月三十一日綜合財務報表總資產約22%。於該結餘內， 貴集團最重要的聯營公司為Supreme Key Limited（「Supreme Key」）， 貴集團應佔資產淨值及應收一間聯營公司款項的總額約為港幣1,744,283,000元，佔 貴集團於二零二六年三月三十一日綜合財務報表總資產的16%。

Supreme Key之主要相關資產為一項按公平值計入損益計量之非上市股本工具。該投資對象持有一項用作酒店業務的投資物業。該投資物業乃由獨立合資格專業估值師進行估值並按公平值計量。投資物業之估值於釐定適當的假設及參數時涉及重大管理層判斷及估計。因此，我們將 貴集團於Supreme Key之權益估值識別為關鍵審計事項。

我們關於聯營公司權益估值的程序包括：

- 與 貴集團管理層討論Supreme Key之財務報告流程，以及聯營公司如何編製財務報表，尤其是聯營公司編製財務報表時採用之會計政策是否與 貴集團所採用之會計政策一致；
- 根據香港審計準則之規定對Supreme Key進行審計；
- 就應收聯營公司款項結餘安排作出審計確認，並已收到有關確認；及
- 就Supreme Key之投資對象所持有的投資物業，執行與上文所述為處理關鍵審計事項「投資物業估值」所應用的程序一致的程序。

其他信息

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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，並根據百慕達公司法第90條僅向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

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，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，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監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及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，並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。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露；或倘有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期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。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 規劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務活動單位的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責集團審計工作的指導、監督及審閱。

除其他事項外，我們與治理層溝通計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計過程中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(如適用)為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們釐定對本期綜合財務報表的審計至關重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘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，則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董事為羅雅媛。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年六月二十五日

羅雅媛

執業證書編號P06143

綜合損益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收入	6、7		
客戶合約		40,504	39,640
租賃		160,019	172,555
按實際利率法計算的利息		13,071	14,375
投資收入		9,187	13,361
總收入		222,781	239,931
物業經營開支		(49,896)	(49,008)
僱員成本	9	(19,814)	(19,727)
物業、機器及設備折舊	9	(395)	(490)
應收賬款預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	9	(574)	–
其他開支		(4,391)	(4,045)
		(75,070)	(73,270)
經營溢利		147,711	166,661
應佔聯營公司之業績		63,707	(109,301)
投資物業公平值之變動	14	(2,074)	(34,012)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之股本工具之公平值變動	17	(48,496)	(64,347)
其他收益及虧損		(1,692)	(93)
財務費用	8	(96,388)	(120,389)
除稅前溢利／(虧損)	9	62,768	(161,481)
稅項	10	(3,341)	(1,829)
年內溢利／(虧損)		59,427	(163,310)
以下各方應佔：			
本公司股東		52,289	(161,696)
非控股權益		7,138	(1,614)
年內溢利／(虧損)		59,427	(163,310)
		港幣仙	港幣仙
每股盈利／(虧損)			
— 基本	12	4.53	(14.01)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	59,427	(163,310)
其他全面(開支)／收益：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之 股本工具之公平值變動	(514)	10,100
其後或會重新分類至損益之項目：		
聯營公司換算之匯兌差額	25,418	3,840
年內其他全面收益，除稅後	24,904	13,940
年內全面收益／(開支)總額	84,331	(149,370)
以下各方應佔：		
本公司股東	72,932	(149,544)
非控股權益	11,399	174
年內全面收益／(開支)總額	84,331	(149,370)

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	7,855,214	7,857,288
物業、機器及設備	15	1,581	1,976
於聯營公司的權益	16	2,410,318	2,329,454
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	17	183,043	179,324
按公平值計入損益之股本工具	17	38,013	86,511
其他資產		300	300
		10,488,469	10,454,853
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	18	18,222	25,333
可收回稅項		669	1,263
銀行結存及現金	19	388,359	389,634
		407,250	416,230
總資產		10,895,719	10,871,083
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	54,047	58,776
有抵押銀行貸款	21	721,383	57,883
應付稅項		1,218	950
		776,648	117,609
流動(負債)/資產淨值		(369,398)	298,621
總資產減流動負債		10,119,071	10,753,474

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動負債			
其他應付款項	20	33,828	30,315
有抵押銀行貸款	21	1,501,734	2,223,117
遞延稅項負債	22	63,503	63,842
		1,599,065	2,317,274
資產淨額		8,520,006	8,436,200
股本及儲備			
股本	23	115,404	115,404
儲備		7,281,034	7,208,102
本公司股東應佔權益		7,396,438	7,323,506
非控股權益		1,123,568	1,112,694
總權益		8,520,006	8,436,200

載於第42至118頁之綜合財務報表已於二零二六年六月二十五日經董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

吳繼泰
董事

李錦鴻
董事

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	資本儲備							非控股		總計
	股本	股本溢價	及繳入盈餘	匯兌儲備	投資重估儲備	物業重估儲備	留存盈餘	小計	權益	
	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	港幣千元
於二零二五年四月一日	115,404	547,748	41,242	(19,093)	96,134	174,497	6,367,574	7,323,506	1,112,694	8,436,200
年內溢利	-	-	-	-	-	-	52,289	52,289	7,138	59,427
年內其他全面(開支)/收益										
—指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	-	-	(4,775)	-	-	(4,775)	4,261	(514)
—聯營公司換算之匯兌差額	-	-	-	25,418	-	-	-	25,418	-	25,418
年內全面收益/(開支)總額	-	-	-	25,418	(4,775)	-	52,289	72,932	11,399	84,331
已付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(525)	(525)
於二零二六年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	6,325	91,359	174,497	6,419,863	7,396,438	1,123,568	8,520,006

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	資本儲備							非控股		總計
	股本	股本溢價	及繳入盈餘	匯兌儲備	投資重估儲備	物業重估儲備	留存盈餘	小計	權益	
	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	港幣千元
於二零二四年四月一日	115,404	547,748	41,242	(22,933)	88,646	174,497	6,528,446	7,473,050	1,113,027	8,586,077
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(161,696)	(161,696)	(1,614)	(163,310)
年內其他全面收益										
— 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值變動	-	-	-	-	8,312	-	-	8,312	1,788	10,100
— 聯營公司換算之匯兌差額	-	-	-	3,840	-	-	-	3,840	-	3,840
年內全面收益／(開支)總額	-	-	-	3,840	8,312	-	(161,696)	(149,544)	174	(149,370)
出售指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	-	-	-	-	(824)	-	824	-	-	-
已付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(507)	(507)
於二零二五年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	(19,093)	96,134	174,497	6,367,574	7,323,506	1,112,694	8,436,200

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		62,768	(161,481)
就以下各項作出調整：			
利息收入	7	(13,071)	(14,375)
股息收入	7	(9,187)	(13,361)
財務費用	8	96,388	120,389
應收賬款預期信貸虧損撥備	9	574	—
物業、機器及設備折舊	9	395	490
其他收益及虧損		(95)	93
投資物業公平值之變動	14	2,074	34,012
按公平值計入損益之股本工具之公平值變動	17	48,496	64,347
應佔聯營公司之業績		(63,707)	109,301
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		124,635	139,415
應收賬款及其他應收款項減少		6,382	3,078
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加		(699)	288
經營業務所得現金		130,318	142,781
已付香港利得稅		(2,907)	(1,646)
退回香港利得稅		89	—
經營業務所得現金淨額		127,500	141,135

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
投資業務之現金流量			
購入物業、機器及設備		-	(24)
(向聯營公司墊款)／收回聯營公司還款		(40)	9,066
聯營公司資本歸還		-	17,417
已收聯營公司股息		8,396	9,779
購入指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具		(23)	(38)
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具			
資本回報所得款項		178	31
按公平值計入損益之股本工具資本歸還所得款項		2	1
出售指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具所得款項		-	3,838
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之已收股息		4,799	13,361
已收利息		13,226	14,269
投資業務所得現金淨額		26,538	67,700
融資業務之現金流量			
償還銀行貸款	24	(57,883)	-
已付利息	24	(95,150)	(120,214)
已付其他財務費用	24	(1,755)	(867)
已付附屬公司非控股股東股息		(525)	(507)
融資業務所用現金淨額		(155,313)	(121,588)
現金及現金等值物之(減少)／增加淨額		(1,275)	87,247
匯率變動之影響		-	(115)
年初之現金及現金等值物		389,634	302,502
年終之現金及現金等值物		388,359	389,634
現金及現金等值物結存分析			
銀行結存、現金及三個月內到期之銀行存款	19	388,359	389,634

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

建生國際集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為吳汪靜宜女士，彼亦為本集團主席。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報之公司資料內披露。本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載述於附註32及16。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

(a) 於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)編製綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外：

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零二五年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

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 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	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 ²
香港財務報告準則第18號	於財務報表之呈列及披露 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算至惡性通脹呈報貨幣 ³

¹ 於待定期起或以後之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日起或以後之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日起或以後之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他經修訂香港財務報告準則會計準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

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「金融工具分類及計量之修訂」

香港財務報告準則第9號之修訂澄清了金融資產及金融負債的確認及終止確認，並增加一項例外情況，即倘實體使用電子支付系統以現金結算金融負債，則僅在符合若干條件的情況下，方可允許該實體在結算日之前將該金融負債視為已解除。選擇應用終止確認選項的實體，須將其應用於通過同一電子支付系統進行的所有結算。

該等修訂亦就評估金融資產的合約現金流量是否與基本借貸安排一致提供指引。該等修訂指明，實體應關注其獲償付的原因，而非償付金額。倘合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變數掛鉤，則該等現金流量與基本借貸安排不一致。該等修訂指出，在某些情況下，或然特徵可能會產生在合約現金流量變動前後均與基本借貸安排一致的合約現金流量，但或然事件本身的性質與基本借貸風險及成本的變動並無直接關係。此外，該等修訂亦加強了「無追索權」一詞的描述，並闡明了「合約關連工具」的特點。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

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」(續)

香港財務報告準則第7號中有關指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資的披露規定已獲修訂。具體而言，實體須披露期內於其他全面收益呈列的公平值收益或虧損，並分開列示與報告期內終止確認的投資有關的部分及與報告期末持有的投資有關的部分。實體亦須披露與報告期內終止確認的投資有關的權益內累計收益或虧損的任何轉撥。此外，該等修訂引入了對可能影響基於與基本借貸風險及成本無直接關係的或然事件的合約現金流量的合約條款進行定性及定量披露的規定。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。應用該等修訂預期不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「於財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「於財務報表之呈列及披露」載列財務報表的呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。此項新訂香港財務報告準則會計準則在沿用香港會計準則第1號多項規定的同時，亦引入新規定，要求在損益表中呈列特定類別及已界定的小計；在財務報表附註中提供有關管理層界定的表現計量的披露；以及改進將在財務報表中披露的資料的匯總及分拆。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並有具體的過渡條文。就確認及計量而言，應用新準則預期不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。然而，預期其將影響綜合損益表的結構及呈列。

3. 編製綜合財務報表之基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料被合理預期會影響主要使用者作出的決定，則該資料被視為重大。此外，本綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）及《香港公司條例》所規定之適用披露。

於二零二六年三月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約港幣369,398,000元。

然而，董事在編製本集團綜合財務報表時已採納持續經營基準，乃基於多項情況及預期，包括但不限於以下各項：

- (a) 於二零二六年三月三十一日，本集團擁有現金及現金等值物總額約港幣388,359,000元；有未動用銀行融資約為港幣50,000,000元可供使用；及投資物業約港幣1,713,000,000元，可透過銀行或金融機構為本集團產生額外營運資金；及
- (b) 管理層相信，港幣663,500,000元之有抵押銀行貸款極有可能於其到期日二零二七年一月十八日重續。

基於上述因素及經考慮未來十二個月之現金流量預測，董事於批准綜合財務報表時合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，本集團於編製綜合財務報表時將繼續採納持續經營會計基礎。

綜合財務報表乃以歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外，詳情載於下文所闡述之會計政策。

歷史成本一般以換取貨品及服務之代價的公平值為基準。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

3. 編製綜合財務報表之基準(續)

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計得出。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作為計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範疇內的以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量會考慮市場參與者藉由將資產用於最高最佳用途，或將該資產售予會將資產用於最高最佳用途的另一名市場參與者以產生經濟利益的能力。

按公平值交易之金融工具及投資物業，且於其後期間應用以不可觀察數據計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致於初步確認時估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量參數之可觀察程度及公平值計量參數之整體重要性劃分為第一、第二或第三級，概述如下：

- 第一級參數為實體可於計量日獲取之相同資產或負債於交投活躍市場上之報價（未經調整）；
- 第二級參數為資產或負債可直接或間接觀察所得參數（第一級包括之報價除外）；及
- 第三級參數為資產或負債不可觀察參數。

4. 重大會計政策資料

合併基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體(統稱「本集團」)之財務報表。當本公司達成以下各項時，即取得控制權：

- (i) 對投資對象擁有權力；
- (ii) 因參與投資對象而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利；及
- (iii) 有能力運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中的一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得附屬公司控制權時開始，並於本集團失去附屬公司控制權時終止。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及開支，自本集團取得控制權之日起至本集團不再控制該附屬公司之日止，計入綜合損益表。

損益及其他全面收益的各個組成部分均歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

必要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策一致。

本集團成員公司之間交易相關的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於其中的權益分開呈列，該等權益指賦予其持有人於有關附屬公司清盤時按比例分佔資產淨值的現有擁有權權益。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

聯營公司

聯營公司乃本集團對其擁有重大影響之實體。重大影響乃指參與投資對象之財務及經營政策決定的權力，但非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司的業績以及資產及負債乃採用權益會計法計入該等綜合財務報表。聯營公司的財務報表(作為投資實體的聯營公司除外)乃採用與本集團就同類交易及於類似情況下發生的事件所採用的會計政策一致的會計政策編製。投資實體聯營公司按公平值計量其於附屬公司的投資。於對該等聯營公司應用權益法時，本集團保留該等聯營公司根據香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」所應用的公平值計量。該聯營公司之資產淨值(除損益及其他全面收益外)變動不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動。

根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認。投資成本包括購買價格、直接歸屬於收購投資之其他成本及對構成本集團股權投資一部分之聯營公司之任何直接投資。此後，投資需就收購後本集團應佔該聯營公司資產淨值之變動及任何有關該投資的減值虧損進行調整。

於聯營公司的投資自投資對象成為聯營公司之日起採用權益法入賬。於收購聯營公司投資時，投資成本超出本集團應佔投資對象可識別資產及負債公平淨值的任何差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。於重估後，本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本的任何差額，於收購投資期間即時於損益內確認。

本集團會評估是否存在客觀證據顯示於聯營公司之權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，投資的全部賬面值(包括商譽)根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法是將其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認的減值虧損不會分配至構成投資賬面值一部分的任何資產(包括商譽)。倘投資的可收回金額其後增加，則該減值虧損的任何撥回會根據香港會計準則第36號予以確認。

4. 重大會計政策資料(續)

聯營公司(續)

本集團將香港財務報告準則第9號(包括減值規定)應用於並未採用權益法且構成本集團於投資對象的投資淨額一部分的於聯營公司的長期權益。此外，在對長期權益應用香港財務報告準則第9號時，本集團不考慮香港會計準則第28號所規定的對其賬面值的調整(即因分攤投資對象的虧損或根據香港會計準則第28號評估減值而對長期權益的賬面值作出的調整)。

於本公司財務狀況表內(見附註30)，於聯營公司之權益按成本值減去任何減值虧損列賬。

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金及／或用於資本增值的物業。

投資物業亦包括本集團確認為使用權資產、並根據經營租賃分租之租賃物業。

投資物業按成本(包括任何直接產生的開支)初步計量。初步確認後，投資物業按公平值計量，並作出調整以排除任何已預付或應計的經營租賃收入。

因投資物業公平值變動而產生之收益或虧損，於產生期間的損益內確認。

出售投資物業後或當永久棄用投資物業且預期其出售再無未來經濟利益時終止確認該投資物業。終止確認該物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於終止確認該物業期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。物業、機器及設備的成本包括其購買價及將資產達致其預定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。

僅當與該項目相關的未來經濟利益很可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養於其產生之財政期間於損益內確認為開支。

折舊乃為撇銷物業、機器及設備項目之成本減其剩餘價值而確認，於其估計可使用年限內按年率20%以餘額遞減法計算。

倘物業因其用途改變(由業主自用結束證明)而成為投資物業，則於轉讓日期該項目的賬面值與公平值之間的任何差額於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於其後出售或報廢該物業時，相關物業重估儲備將直接轉撥至留存盈餘。

出售一項物業、機器及設備時，或預期繼續使用資產將不會產生未來經濟利益時，終止確認該物業、機器及設備項目。出售或報廢物業、機器及設備項目所產生的任何損益以該資產的出售所得款項與其賬面值之間的差額釐定，並於損益內確認。

租賃

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號「租賃」的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中之條款與條件其後被改動。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡租賃條款將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移予承租人，該合約即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

4. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃的分類及計量(續)

來自經營租賃的租金收入於相關租賃期內按直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本會計入租賃資產的賬面值，而該等成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量的投資物業除外。經營租賃中視乎指數或利率而定的可變租賃付款，採用於開始日的指數或利率計入租賃付款總額。不視乎指數或利率而定的可變租賃付款不予計入，並於賺取時確認為收入。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為收入。

將代價分配至合約組成部分

當合約同時包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」將合約中的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

不屬於原條款及條件部分的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括通過豁免或減少租金提供的租賃優惠。

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂作為一項新租賃入賬，並將任何與原租賃有關的預付款項及應計租賃款項視作新租賃的租賃款項一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具

金融資產及金融負債於本集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟來自客戶合約的應收賬款除外，該等應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產或金融負債)而直接產生之交易成本於初步確認時於該項金融資產或金融負債之公平值中計入或扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及於有關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率整體一部分之所有已付或已收點數費用、交易成本及其他溢價或折讓)於金融資產或金融負債估計持有年期或(倘適用)更短期間準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

來自本集團日常業務過程的利息及股息收入呈列為收入。

金融資產

所有按常規方式買賣的金融資產均按交易日基準確認及終止確認。常規買賣指須在有關市場法規或慣例所訂時限內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認金融資產其後均視乎金融資產的分類，按攤銷成本或公平值作整體計量。

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產為以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有；及
- 合約條款導致於指定日期收取現金流量，而有關現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

符合以下條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 該金融資產為同時以出售及收取合約現金流量為目的之經營模式下持有；及
- 合約條款導致於指定日期收取現金流量，而有關現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益之方式計量，惟於初步確認金融資產日期，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用之業務合併中確認之或然代價，則本集團可作出不可撤回之選擇在其他全面收益中呈列股本投資其後之公平值變動。

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

- 該資產主要為短期出售目的而購入；或
- 於初步確認時為本集團一同管理之已識別金融工具組合之一部分，且最近有短期獲利之實際模式；或
- 其為衍生工具，惟獲指定及有效的對沖工具的衍生工具除外。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

此外，倘若可消除或顯著減少會計錯配，則本集團可能不可撤回地將需要按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產之利息收入使用實際利率法予以確認。利息收入乃對金融資產賬面總值按實際利率計算，惟其後出現信用減值之金融資產除外。對於其後出現信用減值之金融資產，利息收入乃透過自下一報告期起對金融資產之攤銷成本按實際利率確認。倘出現信用減值之金融工具之信用風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，則由釐定該資產不再出現信用減值後之報告期開始，利息收入以對金融資產賬面總值按實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資後續按公平值計量，因公平值變動產生之收益及虧損在其他全面收益內確認，並在投資重估儲備內累計；且毋須進行減值評估。於出售股本投資時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益，而會轉撥至留存盈餘。

當本集團收取股息之權利已經確立時，該等股本工具投資之股息於損益內確認，除非該股息明確代表對部分投資成本之收回，則作別論。股息收入由本集團分類為收入。

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益的準則的金融資產，按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產在每個報告期末按公平值計量，其任何公平值之收益或虧損於損益內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括由金融資產所賺取之任何股息或利息。

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團根據香港財務報告準則第9號，對須作減值評估的金融資產(包括應收賬款及其他應收款項、銀行結存)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認後信貸風險之變化。

全期預期信貸虧損是指於相關工具之預期全期內因違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件產生之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的過往信貸虧損經驗及債務人特定因素、一般經濟狀況以及於報告日期對過往事件及當前狀況的評估以及對未來經濟狀況的預測而作出。

本集團一直就無重大融資成分的應收賬款確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認以來信貸風險顯著增加，則本集團會確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損之評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險。在進行有關評估時，本集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括在毋須付出過多成本或精力即可合理取得的過往經驗及前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括從經濟專家報告、財務分析師、政府機構、相關智庫及其他類似組織獲得的本集團債務人經營所在行業的未來前景，以及對與本集團核心業務相關的各種外部實際及預測經濟資料來源的考量。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

具體而言，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價格；
- 預期導致債務人在履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大倒退；
- 導致債務人在履行其債務責任的能力大幅下降的債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，本集團假定當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初始確認以來大幅增加，除非本集團有合理有據之資料證明並非如此，則作別論。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並於適當時對其進行修訂，以確保有關標準能夠在款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

當內部產生或從外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能全數支付其債權人(包括本集團)時，本集團視作發生違約事件(不計及本集團持有的任何抵押品)。

不論上文所述，當金融資產逾期超過90天，本集團視作發生違約事件，除非本集團有合理有據的資料顯示更為滯後的違約標準較為適合。

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項事件對該金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 因為出現財政困難而導致該金融資產失去活躍市場。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難且並無合理預期收回時(例如於交易對手已被清盤或已進入破產程序時)，本集團撤銷其金融資產。於適當時，在考慮法律意見後，本集團可能仍會根據收回程序強制追討被撤銷的金融資產。撤銷構成終止確認事件。其後收回的任何款項於損益內確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃指違約概率、違約虧損程度(即倘違約虧損的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約虧損程度乃基於歷史數據按前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的估計反映一項無偏頗及以概率加權的金額，該金額乃以各自的違約風險作為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回之所有現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定之貼現率作出貼現。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

若干應收賬款的全期預期信貸虧損乃按共同基準予以考慮，當中已考慮逾期資料及相關信貸資料(例如前瞻性宏觀經濟資料)。

就共同評估而言，本集團在制定分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

管理層會定期檢討分組，以確保各組別的成員繼續具有類似的信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下，利息收入則根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值，於損益中確認其減值收益或虧損，惟應收賬款除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值乃以該外幣釐定，並於各報告期末按即期匯率換算。具體而言：

- 就並非指定對沖關係一部分的按攤銷成本計量的金融資產而言，匯兌差額於損益中確認，作為淨匯兌虧損的一部分，計入「其他收益及虧損」項目；
- 就並非指定對沖關係一部分的按公平值計入損益計量的金融資產而言，匯兌差額於損益中確認，作為金融資產公平值變動的一部分；
- 就按公平值計入其他全面收益計量的股本工具而言，匯兌差額於其他全面收益的投資重估儲備中確認。

金融資產終止確認

本集團僅於從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或將金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會終止確認該金融資產。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價之總和之間的差額於損益中確認。

本集團於終止確認一項於初始確認時選擇按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資時，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損將不會重新分類至損益，而是轉撥至留存盈餘。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

債務或權益之分類

集團實體發行之債務及股本工具按所訂立合約安排之本質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明集團實體經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具按已收取之所得款項扣除直接發行費用而確認。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項及有抵押銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

金融負債終止確認

本集團僅於本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額會於損益確認。

4. 重大會計政策(續)

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金。現金等值物為短期、高流通性的投資，可隨時轉換為已知數額的現金，且價值變動風險甚微。就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值物包括手頭及銀行現金，以及性質與現金類似且用途不受限制的資產。

收入確認

本集團從以下主要來源確認收入：

- 物業租賃之租金收入
- 提供物業管理服務
- 投資之股息收入
- 利息收入

本集團於履約責任獲達成時(即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收入。

履約責任指可明確區分的貨品及服務(或一批捆綁之貨品或服務)或一系列大致相同的可明確區分貨品或服務。

倘滿足以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入亦參照已完成相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 客戶同時取得並耗用因本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約產生及提升一項可隨著本集團履約而轉由客戶控制之資產；或
- 本集團履約並未產生對本集團而言有替代用途之資產，而本集團對迄今已完成之履約具有可強制執行收款之權利。

否則，收入於客戶獲得該可明確區分貨品或服務之控制權時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

收入確認(續)

本集團收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 租金收入(香港財務報告準則第15號範圍外)

租金收入於租約期按直線法確認。

(ii) 提供物業管理服務(香港財務報告準則第15號範圍內)

提供物業管理服務之收入隨時間予以確認。

(iii) 股息收入(香港財務報告準則第15號範圍外)

來自投資之股息收入於確立收取付款之權利時確認。

(iv) 利息收入(香港財務報告準則第15號範圍外)

其後按攤銷成本計量之金融資產之利息收入使用實際利率法予以確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率換算確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日當時之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計算之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於其產生期間於損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債乃按各報告期末當時之匯率換算為本集團之呈報貨幣(即港幣)。收入及支出項目乃按期內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備項下累計(如適用，歸屬於非控股權益)。

4. 重大會計政策(續)

外幣(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去包含海外業務附屬公司的控制權，或出售部分包含海外業務的聯營公司，而其保留權益成為金融資產)時，就本公司擁有人應佔的業務於權益累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

僱員福利

退休福利成本

強制性公積金計劃之供款於僱員提供可享有該等供款之服務時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預期會獲支付福利以未經貼現金額予以確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另有香港財務報告準則會計準則要求或允許將有關福利計入資產成本。

應計僱員的福利(如工資、薪金、年假及病假)經扣除已經支付的任何金額後，確認為負債。

稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於存在於其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支，以及永不應課稅或可扣稅的項目。本集團本期稅項負債是以報告期末已制訂的或實質上已制訂的稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產與負債的賬面值與其在計算應課稅溢利時所用相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認，惟以很可能會有應課稅溢利用以抵扣該等可扣稅暫時差額為限。倘於一項交易中初始確認(而非業務合併)資產及負債產生的暫時性差額，不影響應課稅溢利或會計溢利，且於交易時並無產生同等應課稅及可扣稅暫時性差額，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生暫時性差額，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司投資相關之應課稅暫時性差額而確認，惟本集團可控制暫時性差額撥回，以及暫時性差額很可能不會於可見將來撥回，則不予確認遞延稅項負債。與有關投資相關的可扣稅暫時性差額產生的遞延稅項資產，僅於很可能有充足的應課稅溢利以使用暫時性差額利益且該等暫時性差額預計在可見將來撥回的情況下方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產期內預期採用的稅率，按於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及税法)計算。

遞延稅項負債及資產的計量，反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式導致的稅務結果。

就使用公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項時，乃假設該等物業透過出售收回其全部賬面值，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊及在目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益的商業模式持有，則該假設會被推翻。

倘有合法強制執行權利將本期稅項資產與稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關就相同應課稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

本期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關，則本期及遞延稅項亦應分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

4. 重大會計政策(續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售之資產)直接應計之借貸成本均撥充資本，列為該等資產成本之一部分。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

關連人士

(a) 倘某人士出現以下情況，則該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 該兩個實體均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，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體乃是為本集團或與本集團有關連之實體的僱員利益而設的離職福利計劃；
- (vi) 實體乃受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本公司之母公司提供主要管理人員服務。

個別人士之近親家庭成員乃指在與實體的交易中，該等家庭成員預期可影響該個別人士，或受該個別人士所影響。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用載於附註4所述的本集團會計政策時，本公司董事須就無法從其他來源獲悉的資產和負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計與相關假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。

我們會持續檢討該等估計與相關假設。倘修訂會計估計僅影響作出修訂的期間，則會於修訂估計的相關期間確認，倘修訂會影響當期及將來之期間，則會於作出修訂的期間及往後期間確認有關修訂。

應用會計政策之重大判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出之重大判斷(涉及估計之判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認之金額構成最重要影響。

於投資物業之遞延稅項

就使用公平值模式計量的附屬公司及聯營公司所持有之投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團及聯營公司的投資物業組合，並認為本集團及聯營公司位於香港之投資物業的公平值將可透過銷售收回。因此，在計量本集團及聯營公司位於香港之投資物業的遞延稅項時，本公司董事已決定不推翻透過銷售悉數收回使用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設。

就本集團及聯營公司位於中華人民共和國(「中國」)及泰國之投資物業而言，本公司董事認為該等物業乃在目的為隨時間推移(而非透過銷售)消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益的商業模式下持有。因此，在釐定本集團及聯營公司位於中國及泰國之投資物業所產生的遞延稅項時，本公司董事已決定推翻透過銷售收回使用公平值模式計量之投資物業之假設。

因此，本集團並無就位於香港之投資物業公平值變動確認任何遞延稅項，此乃由於本集團無須就出售其投資物業繳交任何所得稅。而就位於中國及泰國之投資物業而言，本集團乃於此等投資物業之公平值變動時(倘合適)確認基於企業所得稅之額外遞延稅項。

5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源

以下為於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有可能導致須對下一財政年度的資產賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業估值

於報告期末，本集團投資物業之公平值為港幣7,855,214,000元(二零二五年：港幣7,857,288,000元)，此乃根據獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二五年：泓亮諮詢及評估有限公司)進行的估值列賬。在釐定公平值時，估值師資本化物業所得之租金收入並參考相同地點及條件之類似物業之交易價格的市場證據。

在依賴估值時，本集團管理層已行使其判斷並信納估值方法足以反映現時市況。於二零二六年三月三十一日之投資物業賬面值之詳情乃披露於附註14。

金融工具之公平值計量

於二零二六年三月三十一日，本集團為數港幣183,360,000元(二零二五年：港幣236,308,000元)之若干金融資產乃運用估值技術(第三級)以不可觀察輸入參數釐定的公平值計量。於採用相關估值技術及相關輸入參數時須作出判斷及估計。與該等因素相關之假設變動可能會對上述金融工具之已報告公平值有所影響。有關進一步披露，請參閱附註17。

6. 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收入及業績分析，乃根據向主要經營決策者(即本公司執行董事，「主要經營決策者」)就分配分類資源及評估分類表現而提供的資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃的基礎。根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團的須報告及經營分類為：

- (i) 物業及酒店－賺取租金及酒店營運收入之物業及酒店之投資；及
- (ii) 投資及其他－產生股息及利息收入之其他投資。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

有關該等分類的資料載列於下文。

分類收入及業績

以下是本集團按經營及須報告分類劃分之收入及業績分析：

截至二零二六年三月三十一日止年度

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入	200,523	22,258	222,781
分類業績	126,785	21,051	147,836
應佔聯營公司之業績			63,707
投資物業公平值之變動			(2,074)
按公平值計入損益之股本工具之公平值變動			(48,496)
其他收益及虧損			(1,692)
未分配企業開支			(125)
財務費用			(96,388)
除稅前溢利			62,768

6. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入	212,195	27,736	239,931
分類業績	140,117	26,659	166,776
應佔聯營公司之業績			(109,301)
投資物業公平值之變動			(34,012)
按公平值計入損益之股本工具之公平值變動			(64,347)
其他收益及虧損			(93)
未分配企業開支			(115)
財務費用			(120,389)
除稅前虧損			(161,481)

分類業績指各分類所賺取而未有分配企業辦公室所產生的一般行政開支、應佔聯營公司之業績、投資物業公平值之變動、按公平值計入損益之股本工具之公平值變動、其他收益及虧損以及財務費用之溢利。此乃為分配資源及業績評估而向本集團主要經營決策者報告之計量。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債

以下是本集團按經營及須報告分類劃分之資產及負債分析：

於二零二六年三月三十一日

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類資產	8,106,159	379,242	8,485,401
於聯營公司的權益			2,410,318
綜合資產總額			10,895,719
分類負債	(2,374,161)	(26)	(2,374,187)
未分配負債			(1,526)
綜合負債總額			(2,375,713)

於二零二五年三月三十一日

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類資產	8,164,645	376,984	8,541,629
於聯營公司的權益			2,329,454
綜合資產總額			10,871,083
分類負債	(2,433,394)	(22)	(2,433,416)
未分配負債			(1,467)
綜合負債總額			(2,434,883)

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

就監控分類表現及該等分類之間的資源分配而言：

- 除於聯營公司的權益外，所有資產分配至經營及須報告分類；及
- 除若干應付賬款及其他應付款項外，所有負債分配至經營及須報告分類。

其他分類資料

於計量分類業績及分類資產時計入之金額：

截至二零二六年三月三十一日止年度

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	總計 港幣千元
應收賬款預期信貸虧損撥備	574	—	574
物業、機器及設備折舊	—	395	395
利息收入	—	13,071	13,071

截至二零二五年三月三十一日止年度

	物業及酒店 港幣千元	投資及其他 港幣千元	總計 港幣千元
添置物業、機器及設備	—	24	24
物業、機器及設備折舊	—	490	490
利息收入	—	14,375	14,375

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

地區資料

本集團來自外部客戶的收入資料按客戶所在地區、所持股本工具主要營業地點及本集團金融機構所在地區呈列，本集團的非流動資產(不包括金融工具)資料則按資產所在地區呈列如下。

	來自外部客戶的收入	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
香港	203,994	215,664
新加坡	11,510	12,138
其他	7,277	12,129
	222,781	239,931

	非流動資產	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
香港	9,571,764	9,556,646
中國	247,994	226,192
泰國	447,655	406,180
	10,267,413	10,189,018

主要客戶資料

於報告期內佔本集團總收入10%或以上的客戶所貢獻的收入如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
客戶A ¹	不適用*	22,941

¹ 來自物業及酒店分類的收入。

* 來自相關客戶的收入佔本集團於報告期內總收入不足10%。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

7. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內且隨時間確認之來自客戶合約之收入		
物業管理服務收入	40,504	39,640
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	160,019	172,555
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	13,071	14,375
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	9,187	13,361
	222,781	239,931

物業管理服務合約的不可撤銷期限通常介乎2年至6年，其中本集團就所提供的服務每月收取固定金額。本集團已選擇應用可行權宜方法，按本集團有權開具發票的金額確認收入。根據香港財務報告準則第15號，分配至該等未履行合約的交易價格並未披露。

8. 財務費用

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
銀行貸款利息	94,633	119,522
其他財務費用	1,755	867
	96,388	120,389

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

9. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：		
僱員成本(包括董事酬金(附註13))		
薪金、工資及其他福利	16,461	16,348
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
定額供款退休計劃供款	233	259
	19,814	19,727
核數師酬金	700	660
應收賬款預期信貸虧損撥備	574	—
物業、機器及設備折舊	395	490
匯兌虧損淨額	1,787	115
投資物業租金總收入	(160,019)	(172,555)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	8,718	8,693
	(151,301)	(163,862)

10. 稅項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	3,680	2,507
遞延稅項(附註22)	(339)	(678)
	3,341	1,829

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首港幣2,000,000元的溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。因此，合資格集團實體的香港利得稅乃按估計應課稅溢利首港幣2,000,000元以8.25%的稅率計算，及按估計應課稅溢利超過港幣2,000,000元的部分以16.5%的稅率計算。

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區的現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

10. 稅項(續)

報告期內稅項可與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	62,768	(161,481)
按香港利得稅稅率16.5%(二零二五年：16.5%)計算之稅項	10,357	(26,644)
應佔聯營公司業績的稅務影響	(10,512)	18,034
不可扣稅開支的稅務影響	8,950	16,271
無須課稅收入的稅務影響	(4,467)	(5,115)
未確認稅項虧損的稅務影響	21	194
動用先前未確認之稅項虧損	(370)	(170)
未確認暫時差額的稅務影響	(586)	(602)
稅務機關頒佈的稅務寬免	(9)	(5)
按優惠稅率計算的所得稅	(165)	(165)
於其他司法權區經營的集團實體採用不同稅率的影響	122	31
稅項	3,341	1,829

11. 股息

董事會已建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度末期現金股息每股普通股港幣2.0仙(二零二五年：無)，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准。

12. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司普通股股東應佔溢利港幣52,289,000元(二零二五年：本公司普通股股東應佔虧損港幣161,696,000元)及已發行普通股之加權平均數1,154,038,656股(二零二五年：1,154,038,656股)計算。

由於兩個年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

13. 董事及主要行政人員及其他高級管理人員酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

二零二六年	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及福利 港幣千元 (附註a)	酌情花紅 港幣千元 (附註b)	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
吳汪靜宜	60	3,049	257	—	3,366
吳繼偉	60	652	109	18	839
吳繼泰(董事總經理)	60	4,730	404	18	5,212
吳燕安	60	392	65	18	535
李錦鴻	60	1,892	316	18	2,286
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	120	—	—	—	120
陳智文	120	—	—	—	120
葉天賜	120	—	—	—	120
陳健	120	—	—	—	120
	780	10,715	1,151	72	12,718
二零二五年					
執行董事					
吳汪靜宜	60	3,016	257	—	3,333
吳繼偉	60	652	109	18	839
吳繼泰(董事總經理)	60	4,653	404	18	5,135
吳燕安	60	392	65	18	535
李錦鴻	60	1,892	316	18	2,286
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	120	—	—	—	120
陳智文	120	—	—	—	120
葉天賜	120	—	—	—	120
陳健	120	—	—	—	120
	780	10,605	1,151	72	12,608

13. 董事及主要行政人員及其他高級管理人員酬金(續)**(a) 董事及主要行政人員酬金(續)**

附註a：本集團分別為吳汪靜宜及吳繼泰提供住宿，並無收取費用。向吳汪靜宜及吳繼泰提供的實物福利估計金錢價值分別為港幣1,509,000元及港幣2,303,000元(二零二五年：分別為港幣1,476,000元及港幣2,226,000元)。

附註b：花紅乃根據本集團業績及當前市場環境釐定。

上文所示執行董事酬金乃就彼等管理本集團事務而支付。上文所示獨立非執行董事酬金乃就彼等擔任本公司董事而支付。

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

(b) 其他高級管理人員酬金

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬僱員包括三名(二零二五年：三名)董事，其酬金載於附註13(a)。截至二零二六年三月三十一日止年度，餘下兩名(二零二五年：兩名)最高薪酬僱員的酬金如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
薪金及津貼	2,186	2,112
酌情花紅	793	775
退休金計劃供款	36	36
	3,015	2,923

酬金屬以下範圍：

	二零二六年 僱員人數	二零二五年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 投資物業

港幣千元

公平值

於二零二四年四月一日	7,891,300
於損益中確認之公平值減少淨額	(34,012)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	7,857,288
於損益中確認之公平值減少淨額	(2,074)
於二零二六年三月三十一日	7,855,214

本集團根據經營租賃出租多個辦公室及商舖，租金按月支付。租約一般初步為期一個月至六年(二零二五年：一個月至六年)，僅承租人持有初始租期屆滿後續租的單方面權利。大部分商舖租賃包含市場審查條款，以備承租人行使續租選擇權。商舖租賃包含可變租賃付款港幣866,000元(二零二五年：港幣91,000元)，該款項按銷售額的11%至15%(二零二五年：15%)計算，以及於租期內固定的最低年度租賃付款。

下表呈列於二零二六年及二零二五年三月三十一日以經常性基準按公平值計量，並分類至香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定之公平值架構下三級之投資物業。公平值計量所屬的級別乃參考估值技術所用參數的可觀察性及重要性而釐定。

14. 投資物業(續)

於二零二六年三月三十一日

經常性公平值計量	公平值 港幣千元	公平值計量分類為		
		第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
投資物業				
於香港	7,825,600	—	—	7,825,600
於中國	29,614	—	—	29,614
	7,855,214	—	—	7,855,214

於二零二五年三月三十一日

經常性公平值計量	公平值 港幣千元	公平值計量分類為		
		第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
投資物業				
於香港	7,828,800	—	—	7,828,800
於中國	28,488	—	—	28,488
	7,857,288	—	—	7,857,288

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無轉讓，亦無轉入第三級或從第三級轉出。本集團之政策為於轉讓發生之報告期末確認公平值架構各級別之間的轉讓。

本集團於二零二六年三月三十一日的投資物業公平值乃根據獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二五年：泓亮諮詢及評估有限公司)進行的估值得出，該估值師已獲相關專業資格及物業估值經驗認可。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，公平值乃採用收益資本化法，透過將現有租約所得租金資本化，並計及潛在復歸收入而釐定。

於釐定相關物業的公平值時，本公司董事與估值師持續討論，以釐定公平值計量的適當估值技術及參數，並以物業的最高及最佳用途(即其現有用途)為基準。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

於二零二六年及二零二五年三月三十一日用以評估投資物業之主要參數如下：

於二零二六年三月三十一日

詳情	公平值 港幣千元	估值方法	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係
於香港之物業	7,825,600	收益資本化法	(i) 租期收益率 — 商舖部分：2.4% – 4.3% — 辦公室部分：2.3% – 5.5% — 工業部分：2.4% (ii) 復歸收益率 — 商舖部分：2.3% – 3.5% — 辦公室部分：2.5% – 4.0% — 工業部分：3.0% (iii) 市場月租金 — 商舖部分： 每平方呎港幣22.7元至 港幣87.8元 — 辦公室部分： 每平方呎港幣27.4元至 港幣86.9元 — 工業部分： 每平方呎港幣11.1元	租期收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 復歸收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
於中國之物業	29,614	收益資本化法	(i) 租期收益率 — 住宅：2.8% (ii) 復歸收益率 — 住宅：2.8% (iii) 市場月租金 — 住宅： 每平方米人民幣121.7元	租期收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 復歸收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然

14. 投資物業(續)

於二零二五年三月三十一日

詳情	公平值 港幣千元	估值方法	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係
於香港之物業	7,828,800	收益資本化法	(i) 租期收益率 — 商舖部分：2.4% – 4.1% — 辦公室部分：2.4% – 5.3% — 工業部分：2.8% (ii) 復歸收益率 — 商舖部分：2.3% – 3.5% — 辦公室部分：2.5% – 4.0% — 工業部分：3.0% (iii) 市場月租金 — 商舖部分： 每平方呎港幣22.3元至 港幣85.0元 — 辦公室部分： 每平方呎港幣27.3元至 港幣85.8元 — 工業部分： 每平方呎港幣11.0元	租期收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 復歸收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然
於中國之物業	28,488	收益資本化法	(i) 租期收益率 — 住宅：2.8% (ii) 復歸收益率 — 住宅：2.8% (iii) 市場月租金 — 住宅： 每平方米人民幣124.7元	租期收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 復歸收益率越高， 公平值越低， 反之亦然 市場租金越高， 公平值越高， 反之亦然

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零二四年四月一日	5,073	260	3,025	8,358
添置	–	24	–	24
撇銷	–	(31)	–	(31)
於二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及 二零二六年三月三十一日	5,073	253	3,025	8,351
累計折舊				
於二零二四年四月一日	4,188	153	1,569	5,910
本年度支出	177	22	291	490
撇銷時抵銷	–	(25)	–	(25)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	4,365	150	1,860	6,375
本年度支出	141	21	233	395
於二零二六年三月三十一日	4,506	171	2,093	6,770
賬面淨值				
於二零二六年三月三十一日	567	82	932	1,581
於二零二五年三月三十一日	708	103	1,165	1,976

16. 於聯營公司的權益

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
投資成本	170,730	170,730
應佔收購後溢利及其他全面收益	491,044	410,220
	661,774	580,950
應收聯營公司款項	1,748,544	1,748,504
	2,410,318	2,329,454

應收聯營公司款項中港幣的1,124,395,000元(二零二五年：港幣1,124,395,000元)為無抵押、免息及須經聯營公司股東一致同意後償還。剩餘應收聯營公司款項乃無抵押、免息、無固定還款期限，及須按要求償還。

下表載列聯營公司(其為並無市場報價之非上市企業實體)之詳情：

聯營公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本詳情	本集團持有之 所有權權益及投票權比例		主要業務／投資
			二零二六年	二零二五年	
Keencity Properties Limited	英屬處女群島	9,939,020美元 (「美元」)	49.5%	49.5%	投資
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	泰國	300,000,000泰銖	49.5%	49.5%	泰國 Pullman Pattaya Hotel G
Royal Culture Limited	香港	港幣1元	49.5%	49.5%	泰國 Pullman Bangkok Hotel G
Supreme Key Limited	英屬處女群島	10美元	30.0%	30.0%	香港麗晶酒店
Tidefull Investment Limited(「Tidefull」) (附註)	利比里亞	無	50.0%	50.0%	中國上海嘉華中心

附註：Tidefull持有Chely Well Limited(「Chely Well」)公司28%的直接權益和Chely Well投資的15.4%的間接權益。Chely Well六名董事中有一名由本公司委任，因此本公司管理層認為本公司對Chely Well具有重大影響。因此，本集團於Tidefull的權益於二零二六年及二零二五年三月三十一日分類為於聯營公司的權益。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

Supreme Key Limited之財務資料概要

Supreme Key Limited之財務資料概要(已就任何會計政策差異作出調整(作為投資實體入賬))，並與綜合財務報表中的賬面值對賬，披露如下：

	Supreme Key Limited	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產	5,730,063	5,645,100
流動資產	71,104	105,688
非流動負債	(3,758,405)	(3,758,405)
流動負債	(2,038,216)	(2,050,214)
資產／(負債)淨額	4,546	(57,831)
收入		
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	59,017	(489,408)
利息收入	763	3,925
總收入	59,780	(485,483)
年內溢利／(虧損)	62,377	(497,801)
全面收益／(開支)總額	62,377	(497,801)
本集團於聯營公司之權益對賬：		
聯營公司資產／(負債)淨額	4,546	(57,831)
本集團之實際權益	30.0%	30.0%
本集團應佔聯營公司資產／(負債)淨額	1,364	(17,349)
應收聯營公司款項	1,742,919	1,742,919
於綜合財務報表之賬面值	1,744,283	1,725,570

16. 於聯營公司的權益(續)

Keencity Properties Limited之財務資料概要

Keencity Properties Limited於二零二六年及二零二五年三月三十一日之財務資料概要(已就任何會計政策差異作出調整(作為投資實體入賬))，並與綜合財務報表中的賬面值對賬，披露如下：

	Keencity Properties Limited	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產	507,636	424,770
流動資產	432,512	431,646
流動負債	(47,157)	(47,133)
資產淨額	892,991	809,283
收入		
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	64,219	64,249
年內溢利	65,774	65,230
其他全面收益	17,934	24,444
全面收益總額	83,708	89,674
本集團於聯營公司之權益對賬：		
聯營公司資產淨額	892,991	809,283
本集團之實際權益	49.5%	49.5%
本集團應佔聯營公司之資產淨值	442,030	400,595
應收聯營公司款項	5,625	5,585
於綜合財務報表之賬面值	447,655	406,180

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司的權益(續)

Tidefull Investment Limited之財務資料概要

並不重大的Tidefull Investment Limited於二零二六年及二零二五年三月三十一日之財務資料概要披露如下：

	Tidefull Investment Limited	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本集團應佔收購後溢利	12,436	8,481
本集團應佔其他全面收益／(開支)	16,541	(8,260)
本集團應佔全面收益總額	28,977	221
年內自聯營公司收取的股息	8,301	9,779
於綜合財務報表之賬面值	218,380	197,704

以下為本集團應佔聯營公司相關投資所產生酒店收益之概要：

截至二零二六年三月三十一日止年度

	收入 港幣千元	本集團持股 %	本集團 應佔收益 港幣千元
香港麗晶酒店	1,022,561	30.0	306,768
Pullman Bangkok Hotel G	122,838	49.5	60,805
Pullman Pattaya Hotel G	99,742	49.5	49,372
	1,245,141		416,945

16. 於聯營公司的權益(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	收入 港幣千元	本集團持股 %	本集團 應佔收益 港幣千元
香港麗晶酒店	840,656	30.0	252,197
Pullman Bangkok Hotel G	132,728	49.5	65,700
Pullman Pattaya Hotel G	98,657	49.5	48,835
	1,072,041		366,732

17. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具

於二零二六年三月三十一日

	第一級 港幣千元	公平值計量分類為 第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具(附註a)				
於香港上市	37,696	—	—	37,696
於香港非上市	—	—	37	37
於香港以外地區非上市	—	—	145,310	145,310
	37,696	—	145,347	183,043
按公平值計入損益之股本工具(附註b)				
於香港非上市	—	—	38,013	38,013
	—	—	38,013	38,013
	37,696	—	183,360	221,056

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

17. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具(續)

於二零二五年三月三十一日

	公平值計量分類為			
	第一級	第二級	第三級	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具(附註a)				
於香港上市	29,527	—	—	29,527
於香港非上市	—	—	37	37
於香港以外地區非上市	—	—	149,760	149,760
	29,527	—	149,797	179,324
按公平值計入損益之股本工具(附註b)				
於香港非上市	—	—	57,511	57,511
於香港以外地區非上市	—	—	29,000	29,000
	—	—	86,511	86,511
	29,527	—	236,308	265,835

附註a：本公司董事已選擇將於香港的上市股本工具指定為按公平值計入其他全面收益，因為彼等認為於損益確認該等投資公平值之短期波動與本集團長期持有該等投資並實現其長期表現潛力之策略不符。上市股本工具之公平值乃使用活躍市場之報價(第一級參數)計量。該報價來自報告日期上市股份當日的買方報價。

本公司董事已選擇將於香港及香港以外地區的非上市股本工具指定為按公平值計入其他全面收益，因為彼等認為該等投資將為本集團帶來長期價值。指定為按公平值計入其他全面收益之主要非上市股本工具為於一家馬來西亞私人公司的15%(二零二五年：15%)擁有權，該公司主要於馬來西亞從事房地產開發(「馬來西亞投資」)，其公平值為港幣141,649,000元(二零二五年：港幣129,473,000元)。該非上市股本工具的公平值由本公司董事採用市場法計量。主要不可觀察參數包括缺乏適銷性折讓及市賬率。於二零二六年三月三十一日，估值採用20.0%(二零二五年：15.7%)的缺乏適銷性折讓及76%(二零二五年：65%)的市賬率。公平值計量與缺乏適銷性的折讓呈負相關，而與市賬率呈正相關。

17. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具(續)

附註b：上述按公平值計入損益的非上市股本工具為持有一間公司的3.13%擁有權，該公司間接持有一項位於香港太古城的投資物業(「香港投資」)以收取租金收入，及持有一間公司的4%擁有權，該公司間接持有一項位於中國上海的投資物業(「上海投資」)以收取租金收入。

於二零二六年三月三十一日，香港投資之公平值為港幣38,013,000元(二零二五年：港幣57,511,000元)，分類為第三級，其中投資之公平值大部分歸因於相關投資物業及銀行借貸。於二零二六年三月三十一日，位於香港之投資物業之公平值為港幣14,700,000,000元(二零二五年：港幣16,560,000,000元)。投資物業之公平值由本公司管理層所委聘的獨立估值師計量。

於二零二五年三月三十一日，上海投資之公平值為港幣29,000,000元，分類為第三級，其中投資之公平值大部分歸因於相關投資物業及銀行借貸。位於上海的投資物業的公平值為人民幣4,315,000,000元(相等於約港幣4,688,783,000元)。投資物業之公平值由該投資對象之管理層所委聘的獨立估值師計量。截至二零二六年三月三十一日止年度，由於大部分股權擁有人持續提供財務支持的不確定性，根據經調整資產淨值法，於損益中確認上海投資的公平值虧損港幣29,000,000元(二零二五年：港幣36,719,000元)。

以下為於二零二六年及二零二五年三月三十一日香港投資之投資物業估值所用估值方法及關鍵參數之概要：

於二零二六年三月三十一日

詳情	估值方法	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係
香港商業物業	收益資本化法	(i) 租期收益率 — 商舖部分：3.0% – 3.1% — 辦公室部分：2.6% – 2.7%	租期收益率越高，公平值越低，反之亦然
		(ii) 復歸收益率 — 商舖部分：3.0% — 辦公室部分：2.7%	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然
		(iii) 市場月租金 — 商舖部分： 每平方呎港幣47.8元至港幣60.2元 — 辦公室部分： 每平方呎港幣47.6元至港幣47.7元	市場租金越高，公平值越高，反之亦然

於二零二五年三月三十一日

詳情	估值方法	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係
香港商業物業	收益資本化法	(i) 資本化利率：2.2% – 2.6%	資本化利率越高，公平值越低，反之亦然
		(ii) 市場月租金 — 商舖部分： 每平方呎港幣52.0元至港幣63.0元 — 辦公室部分： 每平方呎港幣43.1元至港幣45.4元	市場租金越高，公平值越高，反之亦然

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

17. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具／按公平值計入損益之股本工具(續)

年內第三級公平值計量結餘之變動如下：

	港幣千元
於二零二四年四月一日	295,760
添置	38
資本回報	(32)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	(64,347)
於其他全面收益	4,889
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	236,308
添置	23
資本回報	(180)
因投資的公平值變動而確認的虧損總額：	
於損益	(48,496)
於其他全面收益	(4,295)
於二零二六年三月三十一日	183,360

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

18. 應收賬款及其他應收款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收賬款	1,664	3,230
應收遞延租金	7,531	11,422
其他按金及預付款	9,027	10,681
	18,222	25,333

應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金通常預先收取。

應收賬款的以下賬齡分析乃根據發票日期呈列：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0－30天	1,142	1,966
31－60天	222	528
61－90天	140	172
90天以上	160	564
	1,664	3,230

應收賬款及其他應收款項的減值評估詳情載於附註29。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

19. 銀行結存及現金

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
銀行及手頭現金	79,098	48,966
短期銀行存款	309,261	340,668
	388,359	389,634

倘本集團未能維持足夠的利息覆蓋率，借貸銀行要求抵押銀行結存港幣54,760,000元(二零二五年：港幣66,970,000元)，作為支付銀行貸款利息之擔保。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團維持足夠的利息覆蓋率，且並無抵押銀行結存。

短期銀行存款指原到期日在三個月內的銀行存款。短期銀行存款之實際年利率為3.56%(二零二五年：年利率4.01%)。

除綜合財務報表附註27所披露者外，於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資港幣50,000,000元。

銀行結存及現金以下列貨幣計值：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
港幣	73,374	94,066
美元	259,146	206,299
日圓(「日圓」)	55,645	89,087
其他	194	182
	388,359	389,634

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

20. 應付賬款及其他應付款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
流動		
應付賬款	3,821	3,068
已收租賃按金	18,696	25,135
應計費用及其他應付款項	31,530	30,573
	54,047	58,776
非流動		
已收租賃按金	33,828	30,315
	87,875	89,091

應付賬款的以下賬齡分析乃根據發票日期呈列：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0－30天	2,883	2,564
31－60天	563	427
61－90天	280	42
90天以上	95	35
	3,821	3,068

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

21. 有抵押銀行貸款

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
流動		
須於一年內償還	721,383	57,883
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	1,501,734	721,383
須於超過兩年但不超過五年內償還	-	1,501,734
	1,501,734	2,223,117
	2,223,117	2,281,000

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值並按香港銀行同業拆息加1.10%至1.22%的基準利率計息。於年結日之實際年利率為4.06%(二零二五年：年利率4.88%)。

就於二零二六年三月三十一日賬面值為港幣2,223,117,000元(二零二五年：港幣2,281,000,000元)的銀行貸款而言，本集團須於有關貸款的持續期間及／或貸款未償還期間遵守若干財務契諾。本集團已於報告期間遵守該等契諾。

22. 遞延稅項

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。本年度及過往年度於綜合財務狀況表確認之遞延稅項(資產)/負債組成部分及其變動如下：

	投資 物業重估 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年四月一日	5,213	63,529	(4,222)	64,520
(計入損益)/自損益扣除	(78)	3,313	(3,913)	(678)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	5,135	66,842	(8,135)	63,842
自損益扣除/(計入損益)	282	3,138	(3,759)	(339)
於二零二六年三月三十一日	5,417	69,980	(11,894)	63,503

於報告期末，本集團可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣89,079,000元(二零二五年：港幣69,564,000元)。該等虧損可無限期結轉。已就此等虧損港幣72,085,000元(二零二五年：港幣49,301,000元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源難以預測，因此並無就餘下約港幣16,994,000元(二零二五年：港幣20,263,000元)確認遞延稅項資產。

23. 股本

	股份數目	港幣千元
法定		
每股面值港幣0.1元之普通股		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
每股面值港幣0.1元之普通股		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日	1,154,038,656	115,404

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

24. 融資業務所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資業務所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資業務所產生的負債乃指其現金流量會或未來現金流量將會於本集團之綜合現金流量表內分類為融資業務產生之現金流量之負債。

	應付利息 (計入應計 費用) 港幣千元	有抵押 銀行貸款 (附註) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年四月一日	3,010	2,281,000	2,284,010
融資現金流量之變動：			
已付利息	(120,214)	—	(120,214)
已付其他財務費用	(867)	—	(867)
其他非現金變動：			
財務費用	120,389	—	120,389
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	2,318	2,281,000	2,283,318
融資現金流量之變動：			
償還銀行貸款	—	(57,883)	(57,883)
已付利息	(95,150)	—	(95,150)
已付其他財務費用	(1,755)	—	(1,755)
其他非現金變動：			
財務費用	96,388	—	96,388
於二零二六年三月三十一日	1,801	2,223,117	2,224,918

附註：截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團金額為港幣1,617,500,000元的有抵押銀行貸款已續期。截至二零二六年三月三十一日止年度，並無續期有抵押銀行貸款。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

25. 擔保及承擔

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
擔保		
— 本公司就本公司附屬公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	1,879,800	1,879,800
承擔(已訂約但未撥備)		
— 有關土地及樓宇之未來最低租賃付款總額(短期租賃)		
— 不超過一年	2,670	2,670
— 向分類為指定按公平值計入其他全面收益之股本工具的 投資對象注資(尚未被催繳)		
— 當被催繳	1,399	1,365
— 向聯營公司額外注資		
— 不超過一年	6,718	6,718
	1,890,587	1,890,553

26. 經營租賃應收款項

於年結日，本集團(作為出租人)根據不可撤銷租賃就投資物業應收之未來最低租賃付款總額如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
一年內	128,831	142,917
第二年	91,365	77,057
第三年	48,995	30,446
第四年	4,455	9,075
第五年	1,664	625
	275,310	260,120

本集團以經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一個月至六年(二零二五年：一個月至六年)。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

27. 資產抵押

於年終結算日，賬面值為港幣7,777,000,000元(二零二五年：港幣7,780,000,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款融資港幣2,223,117,000元(二零二五年：港幣2,281,000,000元)。

28. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

- (i) 於二零二二年五月，Gaw Capital Advisors Limited(「GCAL」)與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號第18及19樓部分，租期自二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日止，為期三年，租期內有五個月免租期，每月租金港幣676,480元(不包括差餉、政府地租及管理費)。於二零二五年五月，租賃已重續，租期自二零二五年七月一日至二零二八年六月三十日止，為期三年，租期內有免租期四個月，每月租金港幣507,360元(不包括差餉、政府地租及管理費)。截至二零二六年三月三十一日止年度，根據租賃協議條款，已確認租賃按金港幣1,877,000元(二零二五年：港幣2,385,000元)及租金收入港幣5,806,000元(二零二五年：港幣6,990,000元)。截至二零二六年三月三十一日止年度，根據租賃協議，已收取租賃付款港幣5,581,000元(二零二五年：港幣8,118,000元)。
- (ii) 於二零二二年五月，Gaw Capital Asset Management (HK) Limited(「GCAM」)與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號10樓之一個單位，租期自二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日止，為期三年，租期內有五個月免租期，每月租金港幣132,755元(不包括差餉、政府地租及管理費)。於二零二五年五月，租賃已重續，租期自二零二五年七月一日至二零二八年六月三十日止，為期三年，租期內有免租期四個月，每月租金港幣113,790元(不包括差餉、政府地租及管理費)。截至二零二六年三月三十一日止年度，根據租賃協議條款，已確認租賃按金港幣421,000元(二零二五年：港幣478,000元)及租金收入港幣1,253,000元(二零二五年：港幣1,372,000元)。截至二零二六年三月三十一日止年度，根據租賃協議已收取租賃付款港幣1,195,000元(二零二五年：港幣1,593,000元)。
- (iii) 於二零二四年二月，GCAM與本集團公司續訂租賃協議，租賃香港怡和街68號15樓一個單位，租期自二零二四年三月一日起至二零二七年二月二十八日止，為期三年，租期內有免租期7.5個月。租期各年的每月租金分別為港幣114,444元、港幣117,810元及港幣121,176元，不包括差餉、政府地租及管理費。截至二零二六年三月三十一日止年度，根據租賃協議條款，已確認租賃按金港幣434,000元(二零二五年：港幣434,000元)及租金收入港幣1,123,000元(二零二五年：港幣1,123,000元)。截至二零二六年三月三十一日止年度，根據租賃協議已收取租賃付款港幣1,119,000元(二零二五年：港幣916,000元)。

28. 關連人士交易(續)**(a) 與關連人士之交易(續)**

上述第(i)、(ii)及(iii)項交易構成上市規則第14A.56條項下之持續關連交易，交易詳情在董事會報告一節第16至17頁有所討論。於二零二六年三月三十一日，根據不可撤銷租賃作為出租人將從GCAL及GCAM收取的未來最低租賃付款總額為港幣16,862,000元(二零二五年：港幣4,880,000元)。

(b) 主要管理人員酬金

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
袍金	780	780
薪金、津貼及福利	12,901	12,717
酌情花紅	1,944	1,926
退休金計劃供款	108	108
	15,733	15,531

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

29. 金融風險管理

(a) 金融工具分類

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
金融資產		
攤銷成本		
應收聯營公司款項	1,748,544	1,748,504
應收賬款及其他應收款項	17,019	24,369
銀行結存及現金	388,359	389,634
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	183,043	179,324
按公平值計入損益之股本工具	38,013	86,511
	2,374,978	2,428,342
金融負債		
攤銷成本		
有抵押銀行貸款	2,223,117	2,281,000
應付賬款及其他應付款項	62,332	58,518
	2,285,449	2,339,518

本集團之主要金融工具包括應收聯營公司款項、有抵押銀行貸款、銀行結存及現金及股本工具。此等金融工具之主要目的乃為本集團之業務經營籌集資金並尋求投資回報。本集團有多種其他直接由業務產生之金融資產及負債，如應收賬款及其他應收款項以及應付賬款及其他應付款項。

由本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動資金風險及股價風險。董事會為管理此等各項風險檢討並議定各種政策，該等政策概述如下。

29. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險

本集團面臨之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之有抵押銀行貸款及短期銀行存款有關。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團有抵押銀行貸款產生的香港銀行同業拆息。本集團有抵押銀行貸款之利率及還款期限於綜合財務報表附註21中披露。本集團透過根據利率水平及前景評估任何利率變動產生的潛在影響管理其利率風險。管理層將檢討固定利率及浮動利率借貸的比例，並確保其在合理範圍內。

以下敏感度分析乃根據利率風險釐定。編製分析時假設於報告期末的未償還綜合金融工具於整個年度均未償還。採用浮動利率銀行貸款的增加或減少100個基點(二零二五年：100個基點)及浮動利率銀行結存的增加或減少50個基點(二零二五年：50個基點)為管理層對合理可能利率變動的評估。

下表顯示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利／(虧損)(透過對浮息銀行貸款及浮息銀行存款之影響)以及本集團權益對利率合理可能增加之敏感度。

二零二六年	基點增加	除稅前溢利 (減少)／增加 港幣千元	權益 (減少)／增加 港幣千元
銀行借貸	100	(22,231)	(18,563)
短期銀行存款	50	1,546	1,546
二零二五年	基點增加	除稅前虧損 增加／(減少) 港幣千元	權益 (減少)／增加 港幣千元
銀行借貸	100	22,810	(19,046)
短期銀行存款	50	(1,703)	1,703

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

29. 金融風險管理(續)

(c) 外匯風險

本集團之外匯風險主要來自以外幣(即本集團實體功能貨幣以外的貨幣)計值之銀行結存及現金、應收聯營公司款項、按公平值計入損益之股本工具及指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具。產生該風險的貨幣主要為美元、人民幣(「人民幣」)、馬來西亞林吉特(「林吉特」)及日圓。由於港元與美元掛鈎，管理層認為美元對本集團造成的外匯風險並不重大。

下表顯示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利／(虧損)及本集團權益對相關集團實體之港元兌相關外幣(人民幣、林吉特及日圓)升值5%之敏感度。敏感度分析僅包括未結算的外幣計值貨幣項目，並於各報告期末調整其換算。

二零二六年	風險 港幣千元	匯率增加 %	除稅前 溢利減少 港幣千元	權益減少 港幣千元
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具 林吉特	141,649	5	—	7,082
銀行結存及現金 日圓	55,645	5	2,782	2,782
二零二五年	風險 港幣千元	匯率增加 %	除稅前 虧損增加 港幣千元	權益減少 港幣千元
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具 林吉特	129,473	5	—	6,474
按公平值計入損益之股本工具 人民幣	29,000	5	1,450	1,450
銀行結存及現金 日圓	89,087	5	4,454	4,454

29. 金融風險管理(續)

(d) 信貸風險

本集團所面臨之信貸風險主要來自應收賬款、其他應收款項及按金、應收聯營公司款項及銀行結存。

應收賬款

本集團於經營業務過程中面臨來自交易對手應收賬款的信貸風險，主要來自租金收入。本公司董事相信，租戶擁有高信貸品質，而本集團已落實政策確保物業乃出租予擁有適當信貸紀錄的租戶。本集團並無信貸集中風險，於報告日期並無重大應收租戶之尚未支付餘額。截至二零二六年三月三十一日止年度，已就應收賬款確認減值撥備港幣574,000元(二零二五年：無)。本公司董事認為餘下應收賬款的整體信貸風險屬微不足道。

其他應收款項及按金

管理層根據過往結算記錄、往績，以及合理且具支持性的前瞻性資料的定量及定性資料，定期對其他應收款項及按金的可收回性進行個別評估。管理層認為，該等款項的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，而本集團已根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。

應收聯營公司款項

本公司董事已透過定期監察財務表現及狀況，以及每年審核其現金流量預測，以評估應收聯營公司款項的信貸風險。基於聯營公司的相關業務，其被視為穩固。因此，此等結餘的信貸風險被視為輕微。

銀行結存

銀行存款的信貸風險有限，因為交易對手為具有良好信貸評級的優質金融機構。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

29. 金融風險管理(續)

(e) 流動資金風險

本集團之目標是透過利用銀行融資在資金供應持續性及靈活性中維持平衡。

於年結日，本集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算之到期情況如下：

二零二六年	加權 平均利率 %	按要求或 少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	3至5年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
有抵押銀行貸款(附註)	4.06	805,312	1,541,873	–	2,347,185	2,223,117
應付賬款及其他應付款項	–	28,504	10,388	23,440	62,332	62,332
		833,816	1,552,261	23,440	2,409,517	2,285,449
二零二五年	加權 平均利率 %	按要求或 少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	3至5年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
有抵押銀行貸款(附註)	4.88	168,063	822,270	1,549,983	2,540,316	2,281,000
應付賬款及其他應付款項	–	28,203	16,246	14,069	58,518	58,518
		196,266	838,516	1,564,052	2,598,834	2,339,518

附註：上述有抵押銀行貸款之到期日分析乃根據貸款協議所載之預定還款日期呈列。考慮到本集團的財務狀況，管理層相信有抵押銀行貸款很可能於到期日重續。

29. 金融風險管理(續)

(f) 股價風險

本集團所面臨之股價風險乃來自指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具及按公平值計入損益之股本工具(見附註17)。於年結日，本集團之上市股本工具乃按市場報價計值。

下表顯示，在所有其他可變因素保持不變且未計及任何稅項影響前，按股本工具於年結日之賬面值計算，股本工具之公平值增加5%之敏感度。

二零二六年	賬面值 港幣千元	除稅前溢利 增加 港幣千元	權益增加 港幣千元
上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具	37,696	—	1,885
非上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具	145,347	—	7,267
按公平值計入損益之股本工具	38,013	1,901	1,901
二零二五年	賬面值 港幣千元	除稅前虧損 減少 港幣千元	權益增加 港幣千元
上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具	29,527	—	1,476
非上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具	149,797	—	7,490
按公平值計入損益之股本工具	86,511	4,326	4,326

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

29. 金融風險管理(續)

(g) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團能夠持續經營及維持穩健之資本比率，以支持其業務並使股東價值達到最大化。

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產之風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東之股息，歸還資本予股東或發行新股份。本集團未受任何外界施加之資本要求所限制。於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或處理程序概無任何變動。

本集團以資產負債比率(即負債淨額除以總資產)監控資本。負債淨額包括計息銀行貸款減銀行結存及現金。於年結日，本集團之資產負債比率如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
計息銀行貸款	2,223,117	2,281,000
減：銀行及現金結存	(388,359)	(389,634)
負債淨額	1,834,758	1,891,366
總資產	10,895,719	10,871,083
資產負債比率	16.8%	17.4%

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

30. 本公司財務狀況及儲備表

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司的權益	1,907,322	1,914,789
於聯營公司的權益	41,126	41,118
	1,948,448	1,955,907
流動資產		
應收賬款及其他應收款項	177	186
可收回稅項	292	292
銀行結存及現金	16,644	464
	17,113	942
總資產	1,965,561	1,956,849
流動負債		
其他應付款項	4,366	4,153
應付附屬公司款項	—	690
	4,366	4,843
流動資產／(負債)淨值	12,747	(3,901)
資產淨額	1,961,195	1,952,006
股本及儲備		
股本	115,404	115,404
儲備(附註)	1,845,791	1,836,602
總權益	1,961,195	1,952,006

本公司財務狀況表已於二零二六年六月二十五日經董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

吳繼泰
董事

李錦鴻
董事

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

30. 本公司財務狀況表(續)

附註：

	股本溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年四月一日	547,748	381,051	878,214	1,807,013
年內溢利	—	—	29,589	29,589
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	547,748	381,051	907,803	1,836,602
年內溢利	—	—	9,189	9,189
於二零二六年三月三十一日	547,748	381,051	916,992	1,845,791

於報告日期，依據百慕達公司法計算，本公司可分派予股東之儲備為港幣1,298,043,000元(二零二五年：港幣1,288,854,000元)，即該日之繳入盈餘及留存盈餘。

31. 退休福利計劃

本集團安排其香港僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該計劃為由獨立受託人管理的定額供款計劃。根據強積金計劃，本集團各香港附屬公司及其香港僱員須每月向計劃作出供款，供款金額為強制性公積金計劃條例及相關法規規定的僱員收入的5%。本集團及僱員相關每月供款之上限分別為港幣1,500元，超過此金額的供款屬自願供款。

本集團於本年度就退休福利計劃作出的供款於損益確認的開支總額為港幣233,000元(二零二五年：港幣259,000元)。截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，概無利用已沒收供款抵銷僱主供款。於報告期末，並無已沒收供款可用於減少未來年度應付供款(二零二五年：無)。

32. 主要附屬公司詳情

本集團擁有活躍業務之主要附屬公司於二零二六年及二零二五年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	主要營運地點	已發行及 繳足股本詳情	本公司應佔股本權益		主要業務
				二零二六年	二零二五年	
直接持有						
All Success Holdings Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	房地產
Golden Mile Limited	利比里亞	中國	1股普通股	100%	100%	房地產
Glory East Limited	利比里亞	中國	1股普通股	100%	100%	房地產
Kind Regent Holdings Limited	英屬處女群島	香港	1美元	100%	100%	投資
Master Yield Limited	英屬處女群島	香港	1股普通股	100%	100%	投資
Pine International Limited	英屬處女群島	香港	港幣1元	100%	100%	投資
間接持有						
Best Date Investments Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	房地產
Bright Grand Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	房地產
Causeway Bay 68 Limited*	英屬處女群島	香港	1,000美元	60%	60%	投資
Charm Victory Investment Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	房地產
Dynamic Business Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	房地產
Forerunner Investments Limited	香港	香港	港幣 3,000,000元	65%	65%	投資
Honesty Properties Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	房地產
Pioneer Estates Limited	香港	香港	港幣1,000元	100%	100%	房地產
Pioneer Industries (Holdings) Limited	香港	香港	港幣 75,873,257元	100%	100%	投資
Treasure Spot Investments Limited （「Treasure Spot」）	英屬處女群島	香港	1美元	60%	60%	房地產
Uniever Link Limited	英屬處女群島	香港	1美元	100%	100%	投資

* Causeway Bay 68 Limited持有Soaring Star Investments Limited及Treasure Spot的100%股權，並統稱為「Causeway Bay 68集團」。

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

32. 主要附屬公司詳情(續)

下表呈列與Causeway Bay 68集團相關的資料，該集團具有重大非控股權益。財務資料概要乃為進行任何公司間對銷前的金額。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非控股權益百分比	40%	40%
非流動資產	3,681,000	3,683,000
流動資產	35,501	52,575
非流動負債	(986,409)	(1,011,344)
流動負債	(45,650)	(56,358)
資產淨額	2,684,442	2,667,873
非控股權益賬面值	1,073,777	1,067,149
收入	90,258	96,654
年內溢利／(虧損)	16,569	(5,260)
全面收益／(開支)總額	16,569	(5,260)
分配至非控股權益之溢利／(虧損)	6,628	(2,104)
經營業務所得現金	57,773	67,765
投資業務所得現金	695	1,298
融資業務所用現金	(74,448)	(55,818)

集團物業一覽表

物業地點／地段	物業類型	租期	本集團之 實際權益	建築面積
1. 九龍觀塘 開源道33號 建生廣場 (前稱建生大廈) 觀塘內地段第294號	商業	中期	100%	227,804平方呎
2. 香港觀塘 偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓 觀塘內地段第293號 112份之8份	工業	中期	100%	11,100平方呎
3. 香港中環 雪廠街16號 西洋會所大廈 內地段第339號餘段	商業	長期	100%	80,140平方呎
4. 香港 銅鑼灣怡和街68號物業 內地段第1408號 K段整段	商業	長期	60%	197,793平方呎
5. 香港 西區 皇后大道西第115至119號 僑發大廈 LG樓、G樓、1樓及2樓全層 海傍地段第58號餘段	商業	長期	100%	56,739平方呎
6. 中國上海市 肇嘉浜路388號 華泰大廈 19樓A單位及B單位	住宅	中期	100%	5,248平方呎

五年財務概要

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
業績					
收入	222,781	239,931	249,480	238,397	263,023
本公司股東應佔溢利／(虧損)	52,289	(161,696)	(56,169)	59,835	211,814
年內已付股息	—	—	17,311	23,081	11,540
每股盈利／(虧損)(港幣仙)	4.53	(14.01)	(4.87)	5.18	18.35
財務狀況					
總資產	10,895,719	10,871,083	11,021,147	11,140,635	11,132,591
總負債	(2,375,713)	(2,434,883)	(2,435,070)	(2,469,122)	(2,459,106)
	8,520,006	8,436,200	8,586,077	8,671,513	8,673,485
股本及儲備					
股本	115,404	115,404	115,404	115,404	115,404
儲備	7,281,034	7,208,102	7,357,646	7,450,457	7,442,896
本公司股東應佔權益	7,396,438	7,323,506	7,473,050	7,565,861	7,558,300
非控股權益	1,123,568	1,112,694	1,113,027	1,105,652	1,115,185
	8,520,006	8,436,200	8,586,077	8,671,513	8,673,485
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值(附註a)	640.9	634.6	647.6	655.6	654.9
總債項與總資產比率(附註b)	20.4%	21.0%	20.7%	20.5%	20.5%

附註a：每股資產淨值乃採用股東資金除以年終已發行股份數目計算得出。

附註b：總債項與總資產比率乃採用計息銀行貸款除以總資產計算得出。

