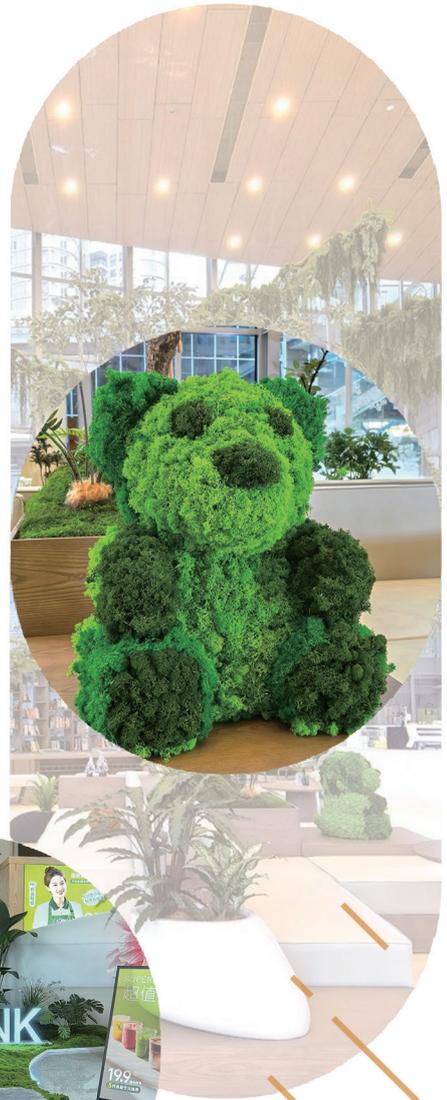




# 漢國置業有限公司

股份代號: 160



2024/25 年報

# 目錄

	頁次
公司資料 .....	2
財務摘要 .....	3
主席報告 .....	4
董事及高級管理人員履歷 .....	9
企業管治報告 .....	16
董事會報告 .....	30
獨立核數師報告 .....	53
綜合損益表 .....	59
綜合全面收益表 .....	60
綜合財務狀況表 .....	61
綜合權益變動表 .....	63
綜合現金流量表 .....	64
財務報表附註 .....	66
五年財務摘要 .....	166
物業之詳細資料 .....	167

## 董事

王承偉 (主席)  
林燕勝 (董事總經理)  
李曉平  
王妍  
林炳麟  
方文靜\*  
馬德瑋\*  
陳家俊\*  
周明祖\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

陳家俊 (主席)  
方文靜  
馬德瑋

## 薪酬委員會

馬德瑋 (主席)  
方文靜  
陳家俊  
王承偉  
林炳麟

## 提名委員會

方文靜 (主席)  
馬德瑋  
陳家俊  
王承偉  
王妍

## 公司秘書

尹嘉怡

## 主要往來銀行\*\*

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

\*\* 依銀行英文名稱之字母順列

## 核數師

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

## 股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 註冊辦事處

香港干諾道中111號  
永安中心23樓

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

## 股份代號

香港聯交所160

## 網站

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

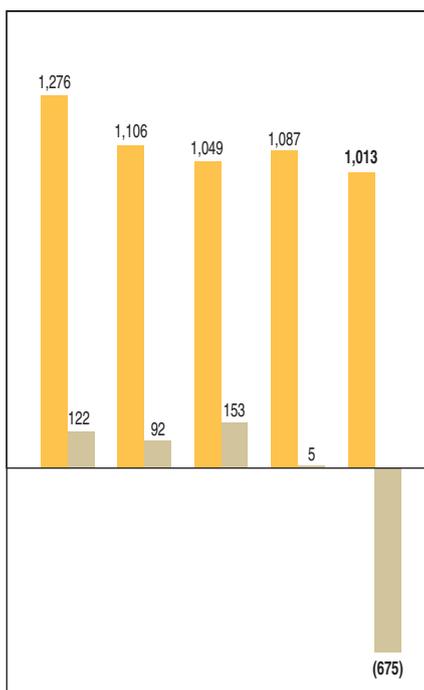
## 投資者關係

電郵 : ir@chinneyhonkwok.com

# 財務摘要

收入／  
溢利／(虧損)淨額

港幣百萬元

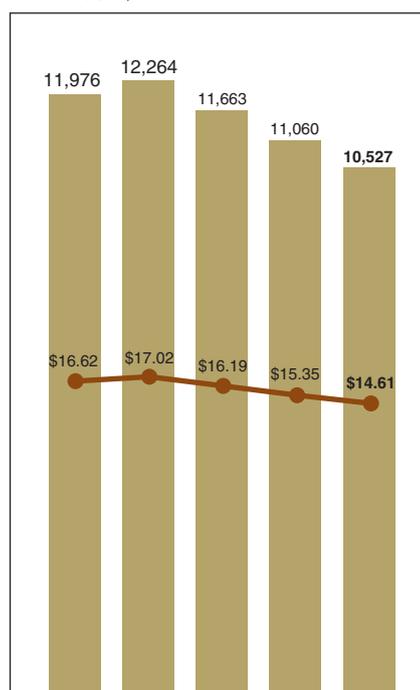


2021 2022 2023 2024 2025

- 收入
- 股東應佔溢利／(虧損)淨額

股東資金／每股資產淨值

港幣百萬元／港幣元

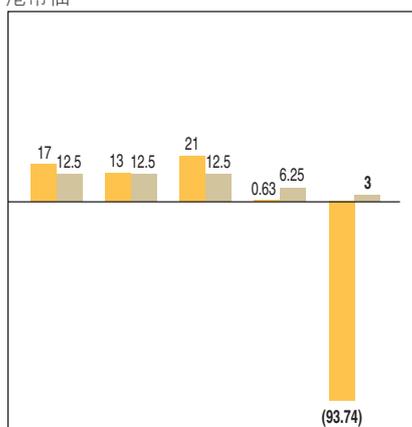


2021 2022 2023 2024 2025

- 股東資金
- 每股資產淨值(港幣元)

每股盈利／(虧損)／  
每股股息

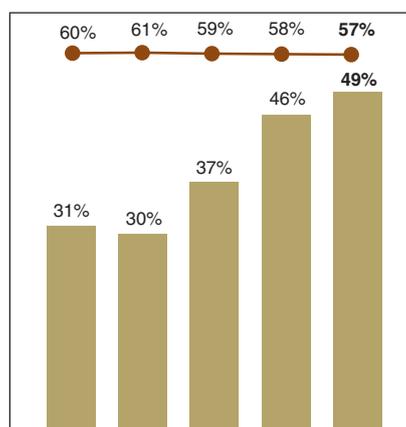
港幣仙



2021 2022 2023 2024 2025

- 每股盈利／(虧損)
- 每股股息

負債比率／權益融資率



2021 2022 2023 2024 2025

- 負債比率(\*)
- 權益總額佔資產總值之融資百分比

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

親愛的股東：

本人謹代表董事會列報本集團截至2025年3月31日止年度之全年業績。

本集團之收入減少7%至港幣1,013,000,000元(2024年：港幣1,087,000,000元)，而重估前之經營溢利為港幣12,700,000元(2024年：港幣132,100,000元)。收入及經營溢利減少，主要由於廣州北京路項目銷售之遞延，令其溢利貢獻延至新一個財政年度方可入賬，以及我們的寶軒酒店(中環)亦延遲重開所致。中國物業市場不振，繼續壓抑消費者對新住宅單位之需求，導致我們的利潤率下跌。

鑒於香港及大陸之物業市場持續受壓，我們進一步將本集團投資物業之價值下調4.5%。重估減值增加港幣688,000,000元(2024年：港幣127,500,000元)，導致由2023/2024財政年度之股本持有人應佔溢利港幣4,600,000元轉為錄得虧損港幣675,300,000元。因此，每股基本虧損為港幣0.9374元(2024年：每股盈利港幣0.0063元)。

於2025年3月31日，股東權益為港幣10,527,000,000元(於2024年3月31日：港幣11,060,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣14.61元(於2024年3月31日：港幣15.35元)。

## 營商環境

2024年對香港和中國房地產發展商而言仍是困難之一年。香港市場同時受到美國高利率及中國大陸經濟復甦緩慢之雙重打擊。在中國大陸，受到中美貿易戰影響，加上由房地產經濟向高科技及人工智能驅動的經濟轉型，市場氣氛仍然疲弱，導致房地產及金融行業失業率上升。

美國聯儲局之實質利率一度升至5.33%之高位，而從2024年8月起則降至現時之4.33%。聯儲局減息步伐較市場之普遍預期有所放緩，而利率高企已對辦公室及零售市場造成嚴重打擊。中國大陸經濟復甦緩慢，導致消費者態度轉趨保守及消費模式轉變，因而令香港旅遊業受到衝擊。

此外，本地發展商大幅降價促銷住宅庫存以改善資產流動性，加上甲級寫字樓空置率升至15%以上，導致房地產市場之物業價值於過去一年大幅下跌。

在中國大陸，政府推出一連串支援措施，以刺激內需和提振房地產市場。該等措施包括降低銀行借款利率及取消購房限制。雖然此舉穩定了市場，但並未推動增長。由於缺乏增長動力，經濟因消費者信心不足而陷入低迷，而特朗普再次當選為美國總統後貿易緊張局勢持續，更令到情況雪上加霜。

# 主席報告 (續)

## 營商環境 (續)

本公司焦點所在的大灣區是中國經濟之轉型核心，將由消費主義帶動發展。在市場對人工智能晶片之需求激增下，位於華西之重慶有大量資金投資於數據中心基礎設施，因此亦出現復甦跡象。隨著我們應用更多技術解決方案來提高效率及競爭力，房地產業務亦得以發展。

## 業務之簡要回顧

儘管深圳、廣州及重慶之租務市場競爭激烈，我們的辦公室業務仍透過積極之招租策略，維持理想之租金收入及出租率。我們在重慶新推出「漢•林間」租賃計劃（提供採用環保物料的傢俬服務以吸引新租戶）已證實成功，租住率有所回升。我們再接再厲，在深圳及廣州亦推出「漢•林間」理念，初步反應亦屬正面。我們的HONKWORK共享工作空間概念繼續受到新成立或初創公司歡迎而得以孕育成長，並按計劃待該等公司發展成熟後讓它們遷至大廈內更大的空間。我們預見該等公司將成為中國下一輪經濟繁榮發展之中流砥柱。

儘管住宅市場充滿挑戰，但我們的住宅投資組合表現不俗。我們的廣州北京路住宅項目「港匯臺」之業績可喜，每個星期出售約兩個單位，其中三分之一的可供出售單位以理想之價格售出。來年我們將繼續以此步伐執行我們的銷售計劃。隨著「港匯臺」商舖開業，我們的零售組合顯著增長。由於餐飲定位正確，能迎合當前普羅大眾消費者之口味及偏好，本人欣然報告在我們購物中心開業之餐廳門庭若市。

就香港租賃市場而言，儘管年內有一些租戶流失，但我們的漢國佐敦中心仍維持高出租率。加上數據中心已全數租出，令本集團維持穩定可靠之收入來源。

酒店及服務式公寓業務之業績好壞參半。我們對前往日本的遊客數量之增長仍然感到非常樂觀，尤其東京及大阪等我們擁有物業之主要城市。於2025年2月7日，我們宣佈收購另一項位於大阪的物業，進一步擴大我們在日本的酒店組合至9家酒店。房價已見上升，而入住率維持高企。

在香港方面，我們的業績因寶軒酒店（中環）延遲開業而受影響。為作出矯正，我們自上一個季度起委任董事總經理林燕勝先生領導管理團隊，專注處理酒店重開事宜及催谷酒店入住率。由於延遲開業，裝修費用及缺乏租金收入令到該物業的估值嚴重下跌。

## 業務之簡要回顧 (續)

目前，我們預計該酒店將於今年第三季度開幕。於重開後，該樓宇將成為本集團在努力推動可持續發展方面的一個重要里程碑。樓宇配備**100%**太陽能板幕牆，將綠色能源賣點與豪華住宿設施集於一身。我們盡最大努力管控環境風險，開創可持續發展的未來。當酒店投入營運後，我們亦預計可於來年彌補部分估值虧損。

作為新經濟資產，漢國數據中心是我們的業務亮點，繼續表現理想，出租率達到**100%**，而我們正積極尋求更多機會參與新興的人工智能技術經濟。

## 展望

當我們踏入「存續」模式第六年時，我們穩健的資產負債表首次因重大的重估虧損而受打擊。本人之前對經濟及市場氣氛持續面臨下行壓力之警告已成事實。但從樂觀角度而言，我們可能已到達谷底。然而，這並不意味著會出現V型反彈，相反本人認為我們已在現水平站穩陣腳並於明年維持現狀。

中國經濟將維持**5%**的健康增長，而出口將繼續令到中國與全球其他國家的貿易順差擴大。

特朗普發起的中美關稅戰正在擾亂國際貿易秩序。各國不得不應對難以預測且反覆無常的關稅表。從債券孳息率攀升可證實，風險水平經已上升。由於美國經濟前景不明朗，美國聯儲局亦已停止減息。

我們仍以香港為家。儘管美國聯儲局的減息步伐較預期有所放緩，但香港銀行同業拆借利率(HIBOR)從4月開始一直下跌至**1%**以下。較低的利率令借款人的供款負擔於兩年來首次得以緩和。

酒店業方面亦傳來利好消息。香港機場客運量已恢復至疫情前之水平。隨著**2024**年底第三條跑道開通，預計數字還會再攀升。隨著越來越多亞洲學生前來香港留學，而學生住宿設施供應仍偏低，這方面已成為另一潛在增長亮點。我們亦見到香港政府「北部都會區」發展計劃所帶來的機遇，該計劃將打造一個擁有**250**萬居民及**650,000**個就業機會的新市鎮。加上中國國家「十四五」規劃明確將香港的發展定位為主要金融及科技中心，這將推動香港邁向下一階段增長，即本人之前所稱的香港**4.0**。本集團正在重新定位，掌握香港未來作為金融中心支持中國科技出口繁榮之優勢。

# 主席報告 (續)

## 展望 (續)

我國中央政府亦具備更佳條件抵禦貿易戰之衝擊。除宣佈舒緩貿易戰影響的措施(如降低借貸成本及增加資金流動性)之外，亦推出重整經濟之措施，重點發展電動車、機器人、低空及人工智能驅動的高科技及製造業。

儘管住宅銷售依然低迷，但上海、廣州及深圳等一線城市仍有若干亮點。在中央政府致力穩定整體物業市場環境之情況下，我們預期中長期經濟可望有更健康之增長。中國未來仍具備經濟增長潛力。

作為房地產發展商，我們正尋求機遇，幫助中國將人口城鎮化率從目前的**65%**提升至**80%**。對於**35-45**歲城市人口中希望升級更優質住房的買家，我們將尋求機會滿足他們的需求。本人期望科技公司將不斷湧現，我們將設法為該等公司提供服務。我們將進一步降低成本以適應市況，以達到上述目標。

雖然本人承認本公司上一個財政年度因重估減值而導致虧損，並對此表示遺憾，但本人對我們中長期之前景仍感到樂觀。在這場危機中仍存在一代人的機遇。於未來一年，我們將理順我們的投資組合及資源配置，為下一階段增長作好準備。我們的旗艦物業寶軒酒店(中環)將重新開業，亦預計我們的日本物業將繼續有出色的表現。

我們於**2024**年財政年度面臨嚴峻之經營環境，為了使本公司具備更佳條件迎接下一階段增長，我們開始組建一支新管理團隊，成員各擅勝長，可在持續市場波動中維持我們的靈活性。我們正推進或已實行多項變革，讓我們翹首以待以迎來新局面。

## 悼念

本集團沉痛地宣佈，本人的父親、建業漢國集團之創始主席王世榮博士於**2025**年**2**月**16**日離世，享年**86**歲。從**1975**年建業集團成立之初，直至**2023**年王博士卸任主席一職，王博士的遠見卓識和睿智為本集團的成功奠定基礎。隨著我們進入下一個發展階段，他深遠的貢獻將繼續引領本集團發展。

### 鳴謝

本人謹代表董事會對各董事仝人的指導，以及各位同事克盡己職及作出之貢獻，致以衷心感謝。本人亦謹此向各股東及業務合作夥伴表達誠摯的謝意，讓我們繼續維持良好的合作夥伴關係，並期望我們的新項目及計劃得到各位的支持。

王承偉  
主席

香港，2025年6月26日

## 董事及高級管理人員履歷

### 執行董事

#### 王承偉

六十一歲，為本公司主席及執行董事。彼自2017年起擔任本公司董事，並於2023年獲委任為本公司主席。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 San Francisco, Hastings College of 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、美利堅合眾國(「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三十年經驗。

王先生亦為建業實業有限公司(「建業實業」)(股份代號：216)之主席及執行董事、建業發展(集團)有限公司(「建業發展(集團)」)及Lucky Year Finance Limited(「Lucky Year」)之董事，上述公司均為本公司之主要股東，而彼亦為本公司股東建業金融投資有限公司(「建業金融」)之董事。王先生為建聯集團有限公司(「建聯」)(股份代號：385)之主席兼執行董事以及建業建榮控股有限公司(「建業建榮」)(股份代號：1556)之執行董事。建業實業、建聯及建業建榮均在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本公司之創始主席兼主要股東已故王世榮博士(「王博士」)之兒子。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 執行董事 (續)

#### 林燕勝

六十一歲，2024年4月獲委任為本公司執行董事，其後於2025年4月晉升為本公司董事總經理。彼主要負責本集團的整體財務管理及日常營運。彼於銀行業擁有豐富經驗。彼於恒生銀行有限公司（「該銀行」）任職二十一年，於2024年1月退休前，最後任職大中華區商業銀行業務總監及該銀行執行委員會成員。彼規劃、指導及管理該銀行大中華區的商業銀行業務，以及全球貿易及應收賬款融資、全球支付解決方案、保險銷售及企業財富管理等職能部門。在此之前，彼於香港滙豐任職十四年，最後任職企業營銷及規劃主管，負責企業及機構銀行業務之價值轉型，之後曾短暫擔任一家香港上市公司之財務總監，任職不到三年。

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

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

林先生為建業實業之執行董事，該公司於聯交所主板上市，為本公司之主要股東。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

林先生現為超盈國際控股有限公司（股份代號：2111）、嘉利國際控股有限公司（股份代號：1050）及敏華控股有限公司（股份代號：1999）之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。

#### 李曉平

七十三歲，1999年加入本集團，自2009年起擔任本公司執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。李先生於中國之經濟及管理方面擁有逾四十年經驗。彼持有中國高級經濟師資格證書，並為中國機械工程學會設備維修學會會員。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 非執行董事

#### 王妍

五十九歲，自2023年起擔任本公司之非執行董事。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。

王妍醫生於求是科技基金會執行委員會擔任職務。彼現時為香港大學李嘉誠醫學院家庭醫學及基層醫療學系之榮譽副教授，亦為華盛頓大學醫療中心之前任醫療參謀長。

王妍醫生現為建業實業、建業發展(集團)及Lucky Year之董事，該等公司均為本公司之主要股東。建業實業在聯交所主板上市。彼亦為本公司之股東建業金融之董事。王妍醫生為本公司之創始主席兼主要股東王博士之女兒，亦為本公司主席兼執行董事王承偉之胞妹。

#### 林炳麟

八十二歲，於2019年獲委任為本公司執行董事，其後於2025年7月調任為本公司非執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。林先生擔任香港大學財務處處長超過二十年，直至2012年6月30日退休為止。於退休後，彼獲委任為香港大學校長之高級顧問，負責有關財務、投資及捐款事宜，為期兩年，直至2014年6月30日為止。

林先生為建聯及建業建榮之執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。

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

林先生亦曾於1995年至1998年期間出任香港稅務上訴委員會成員達三年，並曾出任香港菲臘牙科醫院編製及財務委員會成員達二十年。彼亦為香港加拿大國際學校理事會成員。

### 獨立非執行董事

#### 方文靜

五十九歲，自2019年起擔任本公司獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席以及薪酬委員會及審核委員會之成員。方女士現擔任華美銀行(East West Bank)之高級董事總經理，該銀行為East West Bancorp, Inc.旗下全資附屬公司，而East West Bancorp, Inc.為一家在亞洲開展業務的美國公有公司。作為加州(世界第五大經濟體)的前首席代表，方女士於2000年至2004年期間獲加州州長任命為加州駐大中華區代表。過去擔任加州首席代表期間，方女士成功在美國加州與亞太區企業之間建立了新的外交、經濟、貿易及投資連繫，有利跨太平洋地區的利益雙向流動。方女士身為國際商務律師，在管理國際商業交易、企業併購活動以及策略諮詢工作方面擁有豐富經驗，並擅長於美國－亞洲跨境交易。方女士曾擔任香港策略發展委員會的諮詢委員，現為哈佛肯尼迪政府學院婦女領導委員會(Harvard Kennedy School of Government's Women's Leadership Board)成員，並曾擔任包括Hong Kong America Fulbright Center在內的多個非牟利委員會的主席及成員。方女士先前曾與矽谷新創公司合作，並擔任香港科技大學(HKUST) MBA全球領導力課程的客座講師及主講嘉賓，在國際觀眾面前就國際商業及政策議題發表演講。方女士此前曾在上市公司及顧問委員會任職。彼為加州律師協會會員，現任ChinaSF顧問委員會成員，並曾在亞洲及美國多個慈善和商業委員會任職。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 獨立非執行董事 (續)

#### 馬德璋

六十七歲，自2019年起擔任本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會之成員。馬先生自2016年起在香港、大中華及日本從事房地產與資本市場顧問業務。此前，馬先生於2000年加入本集團及其聯屬公司，之後(直至2015年)擔任漢國置業(中國)有限公司副總經理及漢國地產策劃有限公司董事兼總經理，該兩家公司均為本公司的全資附屬公司。在馬先生任職本集團期間，在本集團廣州住宅發展項目中，彼積極參與與投資銀行及投資基金的一項合資企業項目。彼亦領導本公司的聯屬公司作為有限合夥人共同投資LaSalle Investment Management Limited在杭州的投資項目。此外，馬先生於2009年為Grosvenor Asia Pacific提供諮詢，成功完成一項位於上海逾人民幣二十億元的豪華住宅項目(Chateau Pinnacle)。在加入本集團及其聯屬公司前，馬先生在太平洋盆地和美國地區擁有多元商業經驗，自八十年代初起，一直密切投身於酒店、食品及飲料、航運及房地產業行業中。馬先生於八十年代曾於大型企業擔任多個高級職位，包括美麗華酒店集團及Island Navigation Inc. (C.Y. Tung Group)，並曾擔任Taiwan Chinese Maritime Transport的房地產分部Associated Investment Ltd.的投資總監，於九十年代負責大中華區、亞太地區及美國的新投資，Taiwan Chinese Maritime Transport由已故C.Y. Tung先生創立。

馬先生為香港南華體育會(SCAA)的永久名譽總理。彼亦為香港扶輪社金鐘分社成員。

彼於香港及美國長大，並在美國的大學取得工商管理學士學位。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 獨立非執行董事 (續)

#### 陳家俊

前名陳家軒，七十五歲，自2021年起擔任本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。陳先生在會計、財務管理及跨國商業擁有逾四十年經驗。彼曾於美國及香港多間跨國企業出任要職，其職務包括整體業務管理、策劃工作及公司的併購。陳先生亦擁有超過三十年的大宗貨物的貿易經驗。陳先生持有美國威斯康辛州卡賽奇學院優等文學士學位(主修會計、工商管理及國際商貿)。彼亦為香港獨立非執行董事協會之永久會員、香港會計師公會資深會員及美國會計師公會會員。在彼加入本公司之前，陳先生曾於建業實業擔任獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。

#### 周明祖

五十八歲，自2023年起擔任本公司獨立非執行董事。彼於1994年加入香港置地集團公司(「香港置地」)，於2000年至2022年擔任香港置地執行董事。彼最終負責香港置地的所有商用物業事務，包括香港置地旗下優質寫字樓、高級零售及酒店物業投資組合的所有發展及資產管理業務，其物業價值約美金300億元，年收入達美金10億元。

周先生於物業領域擁有逾三十五年經驗。在加入香港置地之前，周先生曾在加拿大及香港多家公司擔任多個房地產管理職務。他曾出差至世界各地，處理國際合作夥伴及客戶事宜，並確保對所管理的投資組合維持全球最佳實踐。

周先生現為海洋公園董事局成員。彼於溫哥華接受教育，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。

彼為城市土地學會的亞洲受託人及創始成員之一以及該學會的全球領導人之一；皇家特許測量師學會資深會員，現／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諮詢服務。他曾加入各類非牟利及慈善組織的委員會。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 高級管理人員及其他行政人員

本公司執行董事被視為本公司高級管理人員，在部門主管／其他行政人員之協助下，對本集團之業務及營運直接承擔責任。

#### 蕭佳娜

五十九歲，自2018年起擔任本公司之財務董事。彼亦為建業實業之財務總監及本公司若干附屬公司之董事。蕭女士在會計財務方面擁有逾三十年經驗。彼持有香港城市大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

#### 尹嘉怡

五十一歲，自2018年起擔任本公司之公司秘書。彼亦為建業實業之公司秘書。尹女士於公司秘書及企業管治實務方面擁有逾二十年經驗。尹女士獲香港中文大學文學士學位及獲香港城市大學企業管理研究生文憑。彼為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）的會員。

#### 吳銘銳

五十三歲，2009年加入本公司，現任本公司及建業實業企業融資及業務拓展部之董事。吳先生亦為本公司若干附屬公司的董事。吳先生在投資銀行及會計行業擁有逾二十五年經驗。彼畢業於香港大學並取得工商管理學士學位及持有英國倫敦大學科學碩士（財務管理）學位。彼並為香港會計師公會會員。

#### 莊志豪

四十三歲，2021年加入本公司，現任本公司租賃及策略發展部之副總監。彼擁有超過二十年的私募股權房地產投資及管理經驗。在加入本公司之前，彼曾擔任一家亞洲私募股權房地產公司之高級投資總監。彼於英國伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton)取得法學碩士學位(國際公司及金融法)，並於香港中文大學取得專業會計學士學位及工商管理學士學位。彼亦取得中國企業法律顧問執業資格證書及中國專業技術資格證書(房地產經濟學)。彼獲得特許金融分析師(CFA)資格，並曾為英國皇家特許測量師學會(MRICS)(估值)、特許另類投資分析師(CAIA)及金融風險管理師(FRM)會員。

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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1之企業管治守則（「企業管治守則」）所載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（「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

本公司於本年度內及截至本報告日期之董事包括：

### 執行董事

王承偉（主席）  
林燕勝（於2025年4月1日獲委任為董事總經理）  
李曉平  
林炳麟

### 非執行董事

王妍

### 獨立非執行董事

方文靜  
馬德璋  
陳家俊  
周明祖

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第9頁至第15頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

# 企業管治報告 (續)

## 董事會 (續)

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，九名董事中有四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) 本公司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。

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

### 董事之提名、委任及重選

本公司董事之提名、委任及重選受到本公司組織章程細則(「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。

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。

## 企業管治報告 (續)

### 董事之提名、委任及重選 (續)

本公司非執行董事之委任為按月委任，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，根據組織章程細則之細則第104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，則為最接近三分之一之人數），必須輪值退任，惟擔任執行主席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104條，林炳麟、陳家俊及馬德璋須於即將舉行之股東週年大會上輪值退任。林炳麟及陳家俊均符合資格並願意膺選連任，而馬德璋已通知董事會，彼已決定不會重選連任，而將於即將舉行之股東週年大會結束後退任本公司獨立非執行董事。

## 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2025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
<b>執行董事</b>	
王承偉	A、B
林燕勝	A、B
李曉平	A、B
林炳麟	A、B
<b>非執行董事</b>	
王妍	A、B
<b>獨立非執行董事</b>	
方文靜	A、B
馬德璋	A、B
陳家俊	A、B
周明祖	A、B

A: 出席研討會／會議／論壇

B: 閱覽有關經濟、一般業務、房地產、企業管治及董事職責及責任之報章、期刊及更新資料

## 企業管治職能

董事會集體負責執行企業管治職責，其中包括：

- (a) 制定、檢討及更新本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司遵守法例及條例規定之政策及常規；
- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在「企業管治報告」內之披露；及
- (e) 履行企業管治守則(經不時修訂)所載董事會須負責之其他企業管治責任及職能。

# 企業管治報告 (續)

## 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馬德璋、方文靜及陳家俊以及兩名執行董事王承偉及林炳麟組成，而馬德璋為薪酬委員會之主席。

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

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

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

## 董事薪酬政策

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

- 執行董事之薪酬待遇應包括與個人表現及本集團業績掛鉤並與同業公司可比之固定及可變部份，並應每年由薪酬委員會檢討及經董事會批准。
- 非執行董事（包括獨立非執行董事）應收取固定薪酬／酬金，並應根據相關投入時間以及本集團業務之規模及複雜程度設定在適當水平，且應每年由薪酬委員會檢討及經董事會批准。
- 本公司將在股東週年大會上尋求股東授權，以就每個財政年度釐定董事薪酬／酬金。
- 個別董事不得參與釐定其本身之薪酬／酬金。

### 審核委員會

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

審核委員會之職能包括：

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

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

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

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

### 提名委員會

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

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

## 企業管治報告 (續)

### 提名委員會 (續)

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

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

### 董事會及員工隊伍之多元化

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

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

## 董事會及員工隊伍之多元化 (續)

性別			
女性 2名董事	男性 7名董事		
年齡組別			
50-59 3名董事	60-69 3名董事	70-79 2名董事	80或以上 1名董事
在董事會服務年期			
5年或以下 4名董事	6至10年 4名董事		11至20年 1名董事
身份			
執行董事 4名董事	非執行董事 1名董事	獨立非執行董事 4名董事	

本公司亦已經並將繼續採取措施促進各級員工之多元化。本集團為所有員工提供平等機會，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2025年3月31日，整體員工(包括高級管理人員)之男女比例約為1:0.84。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會會議以及股東大會之出席紀錄

	截至2025年3月31日止年度出席會議次數				於2024年
	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	8月30日舉行之股東週年大會
截至2025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
林燕勝	4	不適用	2	不適用	1
李曉平	2	不適用	不適用	不適用	0
林炳麟	4	1	2	1*	1
王妍	4	不適用	不適用	不適用*	1
方文靜	3	1	2	1	1
馬德璋	4	1	2	1	1
陳家俊	4	1	2	1	1
周明祖	3	不適用	不適用	不適用	1

\* 自2024年7月5日起，林炳麟不再為提名委員會成員，而王妍則成為提名委員會成員。

### 核數師酬金

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

	已付／應付費用
	港幣千元
服務類別	
審計服務	3,358
非審計服務(稅務服務及其他服務)	312
	<u>3,670</u>

### 董事及核數師對賬目之責任

董事承認彼等對賬目應負之責任，且並不知悉有任何關於可能對本公司持續經營之能力產生重大疑問之事件及狀況之重大不確定因素。董事對賬目之責任及獨立核數師對股東之責任載於本年報第53頁至第58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。

# 企業管治報告 (續)

## 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

於年內，本公司之組織章程文件並無變動。

## 股息政策

本公司已採納股息政策(「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(香港法例第622章)(「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。

## 企業管治報告 (續)

### 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。

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

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

香港，2025年6月26日

董事會謹提呈截至2025年3月31日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

## 主要業務及業務回顧

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

公司條例附表5所規定有關業務之進一步討論及分析，包括使用財務關鍵表現指標所作之分析及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示分別載於本年報第3頁之「財務摘要」及本年報第6頁至第7頁之「主席報告」項下「展望」一節。本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註39。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2025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59頁至第165頁之財務報表內。

董事會建議向於2025年9月8日（即確定股東獲享建議末期股息之資格之記錄日期）名列本公司股東名冊之股東派發截至2025年3月31日止年度之末期股息，每股普通股為港幣3仙（2024年：港幣6.25仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於2025年10月6日或之前寄發予股東。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會謹訂於2025年8月29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2025年8月26日至2025年8月29日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於2025年8月25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2025年8月29日（即記錄日期）名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東週年大會及在會上投票。

## 董事會報告 (續)

### 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至2025年3月31日止年度之建議末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於2025年9月5日至2025年9月8日之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為2025年9月2日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於2025年9月4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。

### 管理層之討論及分析

#### 業務回顧

本集團錄得收入港幣1,013,000,000元(2024年：港幣1,087,000,000元)，主要來自位於廣州之住宅項目港匯臺及南海餘下庫存之物業銷售，以及位於香港、中國大陸及日本之投資物業之租金收入。

在物業市場低迷及利息成本高企之環境下，本集團仍成功實現經營溢利，核心經營溢利達港幣12,700,000元(2024年：港幣132,100,000元)。年內，大陸物業市場狀況略有改善。憑藉「港匯臺」的優越位置及特色，該項目自推出預售以來市場反應理想。截至本報告日期，「港匯臺」累計合約銷售金額達港幣612,000,000元。然而，由於延遲至2024年底才取得完工證書，只有部分已售出單位於2025年3月31日前交付予買家，於本財政年度入賬之相關銷售收入為港幣399,000,000元。預期已訂約但尚未確認之銷售額港幣213,000,000元將於下一個2025/2026財政年度內確認入賬。

鑒於香港及大陸物業之市值下跌，本集團於年內錄得投資物業重估虧損淨額港幣688,000,000元(2024年：港幣127,500,000元)。然而，該等未實現重估虧損乃非現金性質，並不會影響本集團之整體財務狀況。

計及投資物業重估虧損淨額，股東應佔虧損淨額為港幣675,300,000元(2024年：溢利港幣4,600,000元)。每股基本虧損為港幣0.9374元(2024年：每股盈利港幣0.0063元)。於2025年3月31日之股東權益為港幣10,527,000,000元(2024年：港幣11,060,000,000元)，而股東應佔每股資產淨值為港幣14.61元(2024年：港幣15.35元)。於2025年3月31日，本集團之負債比率輕微上升至48.7%(2024年：46.4%)，處於業內安全範圍之內。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (i) 物業發展

物業發展分類錄得總收入港幣528,000,000元(2024年:港幣593,000,000元),主要來自廣州已完成項目「港匯臺」以及南海雅瑤綠洲餘下物業單位之銷售確認,截至2025年3月31日止年度貢獻分類溢利總額港幣210,300,000元(2024年:港幣264,000,000元)。

#### (1) 中國大陸

##### 廣州港匯臺(由本集團擁有100%權益)

該發展項目之總樓面面積約為77,300平方米,包括住宅大廈「港匯臺」、辦公大樓「漢國大廈」及商場平台。項目位於越秀區北京路,靠近北京路步行街,坐享優越位置,公共交通便利,集住宅、寫字樓、餐飲及零售功能於一身,營造便捷休閒之時尚生活環境。



港匯臺及漢國大廈

港匯臺提供144個單位出售,於2023年10月首次推出預售。截至本報告日期,已售出60個單位,已訂約銷售總額約為港幣612,000,000元。40個預售單位已於2024年12月開始交付,於2024/2025財政年度確認銷售收入港幣399,000,000元。

##### 廣州寶翠園(由本集團擁有60%權益)

該住宅項目位於天河區,所有住宅單位已於過往年度售罄。餘下車位保留作為庫存,其中部分車位於年內售出,產生銷售收入港幣45,000,000元。

# 董事會報告 (續)

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (i) 物業發展 (續)

##### (1) 中國大陸 (續)

南海雅瑤綠洲 (由本集團擁有100%權益)

該項目位於南海大瀝鎮，餘下住宅單位及車位已於年內售出，產生銷售收入港幣84,000,000元。

深圳僑城坊 (由本集團擁有20%權益)

該項目之總樓面面積約為224,500平方米，已發展為一個由十二幢大樓組成之綜合發展項目，包括優質豪華住宅公寓、辦公大樓及商場。住宅公寓未售出之部分單位乃持作待售，而辦公大樓及商場則作為投資物業持有以賺取租金收入。截至2025年3月31日止年度，該項目產生之物業銷售收入及租金收入合共為港幣172,000,000元 (2024年：港幣270,000,000元)。本集團應佔該項目之溢利淨額 (包括投資物業公平值變動) 為港幣200,000元 (2024年：港幣9,000,000元)。



僑城坊

##### (2) 香港

位於淺水灣南灣道之發展項目 (由本集團擁有50%權益)

該合資項目正發展為優質豪宅。項目位於淺水灣南灣道，坐享無敵海景。建築工程正按計劃如期進行。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資

年內，本集團之投資物業貢獻租金收入港幣438,000,000元(2024年：港幣436,000,000元)。物業投資組合包括位於香港、中國大陸及日本之辦公室、數據中心及酒店物業。由於投資物業以截至2025年3月31日之市價重估，年內確認公平值虧損(經扣除遞延稅項)港幣688,000,000元(2024年：港幣127,500,000元)。由於重大重估虧絀，截至2025年3月31日止年度之分類虧損總額為港幣403,000,000元(2024年：分類溢利港幣123,400,000元)。

#### (1) 中國大陸

##### 廣州漢國大廈及同慶坊(由本集團擁有100%權益)

漢國大廈為樓高32層之辦公大樓，位於北京路，鄰近港匯臺，總樓面面積約為41,300平方米。該物業於2024年12月竣工，獲得領先能源與環境設計(LEED)金級認證。同慶坊為佔用港匯臺及漢國大廈商場樓層之零售舖位，位置優越，人流暢旺。自辦公室及零售部分推出租賃以來，市場反應理想。租務團隊正在優化租戶組合，為顧客提供多樣化之餐飲及休閒體驗。



同慶坊－北京路行人徒步區



同慶坊內之餐廳

## 董事會報告 (續)

### 管理層之討論及分析 (續)

#### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

##### (1) 中國大陸 (續)

###### 廣州港滙大廈 (由本集團擁有100%權益)

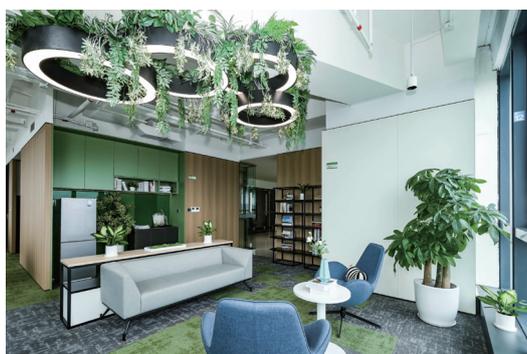
港滙大廈亦位於越秀區北京路。此樓高20層之商業／辦公室大廈之總樓面面積約為13,000平方米，於年內維持穩定之租金收入，平均出租率約為87% (2024年：83%)。

###### 深圳漢國城市商業中心 (由本集團擁有100%權益)

此幢樓高75層之高級大廈位於福田區福明路，位處深圳核心商業區，總樓面面積約為128,000平方米。該大廈提供優質甲級寫字樓及零售部份，擁有高質素租戶組合，包括知名跨國集團、金融服務公司及專業機構。該大廈榮獲領先能源與環境設計 (LEED) 金級認證。年內平均整體出租率為65% (2024年：68%)。



漢國城市商業中心



漢國城市商業中心 漢•林間 - 帶包裝裝定制綠色辦公空間

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

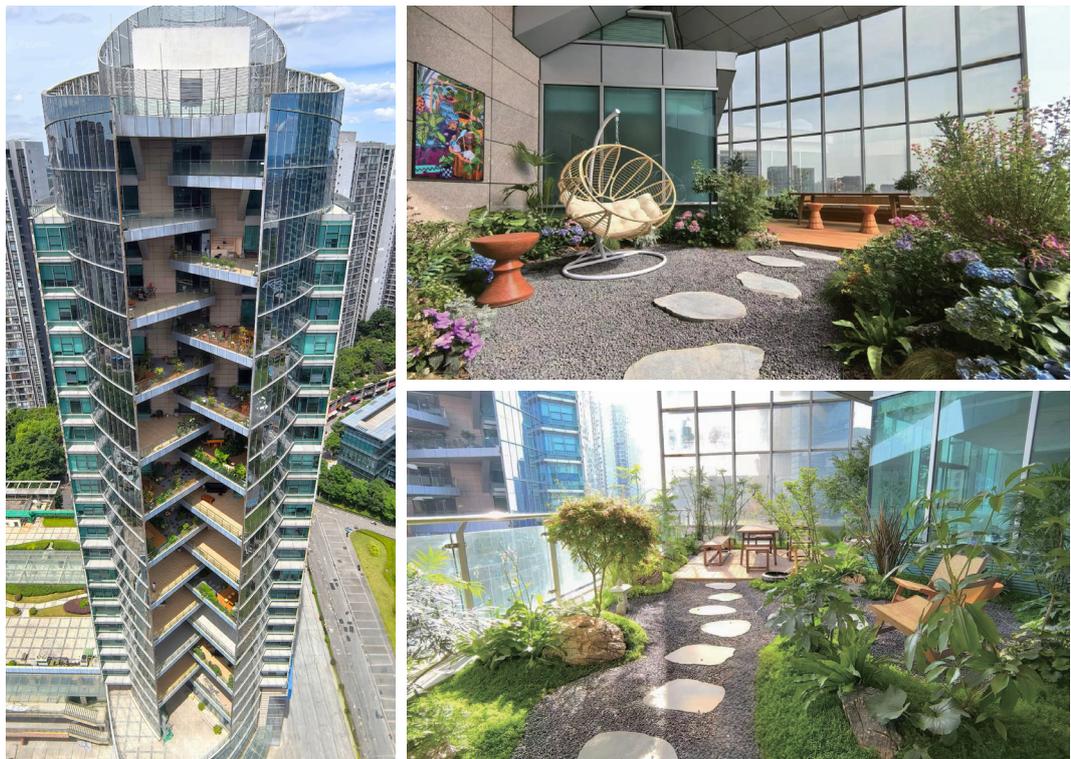
##### (1) 中國大陸 (續)

###### 深圳城市天地廣場及寶軒公寓 (由本集團擁有100%權益)

這座5層高之商場平台位於羅湖區嘉賓路，其中地下及一樓平台由零售商舖租用，而寶軒酒店(深圳)(擁有162間客房之酒店)位於最高3層。年內，本地旅遊市場重拾動力，該酒店之業務逐步改善，平均入住率維持於約70%。位於商場平台上擁有64個單位之服務式住宅寶軒公寓之平均入住率維持相對穩定，處於93%(2024年：94%)左右之水平。

###### 重慶漢國中心 (由本集團擁有100%權益)

此樓高21層之雙子塔綜合辦公大樓位於北部新區，建於4層零售／商業平台之上，總樓面面積約為108,000平方米。年內平均出租率為65%(2024年：69%)。最近，我們的租務團隊積極向市場推出一項新的租賃計劃「漢•林間」，為新租戶提供傢俬。這項以環境、社會及管治(ESG)為導向之產品已成功吸引多家新租戶進駐，將有助提高未來數月的物業出租率。



重慶漢國中心 漢•林間 - 「雲端森林」露台

# 董事會報告 (續)

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

##### (1) 中國大陸 (續)

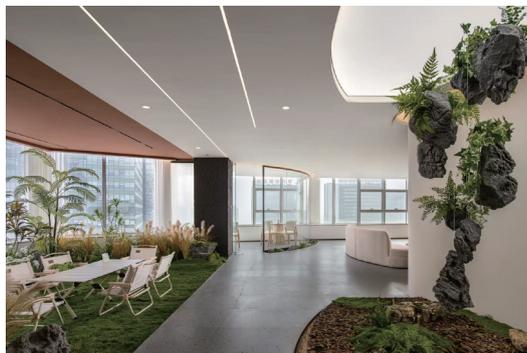
###### 重慶漢國中心 (由本集團擁有100%權益) (續)



Honkwork – 共享辦公空間



漢•林間 – 輕餐飲吧(大堂)



漢•林間 – 帶包裝定制綠色辦公空間

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

##### (1) 中國大陸 (續)

###### 重慶金山商業中心 (由本集團擁有100%權益)

此項目為位於北部新區之另一項雙子塔項目，座落於上述提及的重慶漢國中心毗鄰。此投資物業之總樓面面積約為173,000平方米，包括一幢41層高之寫字樓及一幢42層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設4層零售／商業平台。年內整體平均出租率為81% (2024年：84%)。



重慶漢國中心及重慶金山商業中心

## 董事會報告 (續)

### 管理層之討論及分析 (續)

#### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

#### (2) 香港

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



*Digital Realty Kin Chuen (HKG11)*

此數據中心位於新界葵涌健全街。該建築物樓高12層連兩層地庫，總樓面面積約為228,000平方呎。該物業已按長期租約全數租予一家領先國際之數據中心營運商，而租金逐步遞增。數據中心持續為本集團帶來穩定可靠之收入來源。

## 管理層之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

##### (2) 香港 (續)

###### 寶軒酒店(中環)及寶軒(由本集團擁有100%權益)

寶軒酒店(中環)為擁有42間客房之精品式酒店，佔用一座酒店／服務式住宅樓宇之4層商場平台樓層，而寶軒為位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅。憑藉便捷的公共交通網絡之競爭優勢，該酒店可滿足不同顧客及商務旅客之需求。該酒店／服務式住宅預計將於2025年第三季翻新工程完成後重新開業。這翻新項目不僅為該建築物重新打造時尚奢華生活方式，亦展示綠色及可持續發展理念。例如，該項目應用智能技術及節能物料，在建築物外牆使用光伏「BIPV」技術，利用可持續太陽能發電。



寶軒酒店(中環)－夜景

## 董事會報告 (續)

### 管理層之討論及分析 (續)

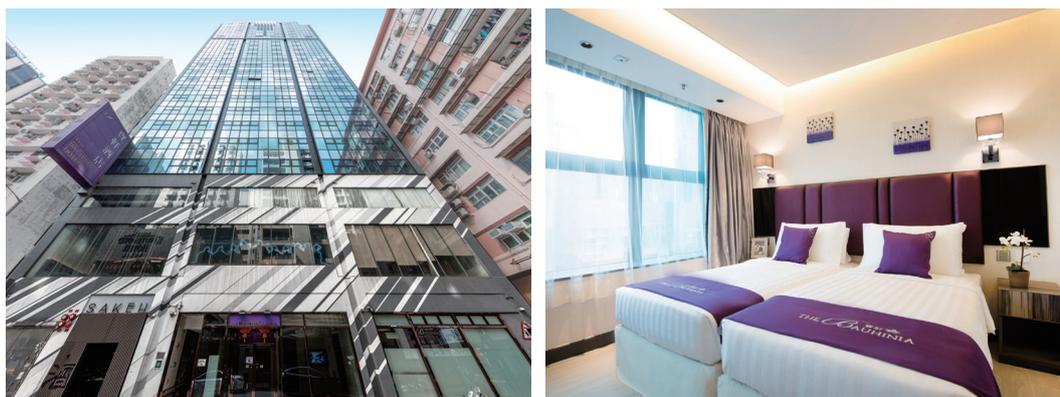
#### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

##### (2) 香港 (續)

###### 寶軒酒店 (尖沙咀) (由本集團擁有100%權益)

寶軒酒店 (尖沙咀) 位於尖沙咀天文臺圍一幢樓高23層之商業／辦公室大廈內，佔用其中共20層，為擁有98間客房之精品式酒店。受惠於旅遊業復甦，截至2025年3月31日止年度之平均入住率改善至約95% (2024年：88%)。



寶軒酒店 (尖沙咀)

###### 漢國佐敦中心 (由本集團擁有100%權益)

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業／辦公室大廈，總樓面面積約為62,000平方呎。本地消費模式轉變影響我們的租務表現，平均出租率下跌至約82% (2024年：90%)。然而，我們的租務團隊採取積極之租賃策略，於2025年3月31日之出租率改善至87%。

管理層之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

(ii) 物業投資 (續)

(3) 日本

*R Hotel*大阪難波南、*R Hotel*大阪本町、*R Hotel*大阪關西機場、*Lightning Hotel*東京淺草、*R Hotel*大阪難波大國町、沖繩別墅項目(全部由本集團擁有60%權益)；天王寺酒店項目(由本集團擁有51%權益)



*R Hotel* 大阪難波南



*R Hotel* 大阪本町



## 董事會報告 (續)

### 管理層之討論及分析 (續)

#### 業務回顧 (續)

#### (ii) 物業投資 (續)

#### (3) 日本 (續)

為把握商機，本集團與獨立第三方成立合資公司，投資位於東京、大阪及沖繩的酒店物業組合。截至2025年3月31日，本集團已收購七間酒店物業，並持有兩項酒店項目投資。在旅遊市場蓬勃之帶動下，物業組合之入住率理想，而租金收入持續增長。該等收購所需資金乃來自內部資源及銀行按揭貸款。



R Hotel 大阪關西機場



R Hotel 大阪難波大國町



### 管理層之討論及分析 (續)

#### 業務回顧 (續)

##### (iii) 物業投資 – 估值

本集團之投資物業組合按公平值基準計量，於2025年3月31日之估值為港幣14,877,000,000元(2024年：港幣15,013,000,000元)，包括中國大陸之物業組合港幣9,325,000,000元、香港之物業組合港幣4,990,000,000元及日本之物業組合港幣562,000,000元。若計及投資物業增加與匯率差額之影響，則本集團截至2025年3月31日止年度錄得投資物業之公平值減少(經扣除遞延稅項)港幣688,000,000元(2024年：港幣127,500,000元)，其中反映投資物業之公平值。香港及大陸物業之公平值減少港幣773,200,000元，部分被日本物業之公平值收益港幣85,200,000元所抵銷，即減少淨額為港幣688,000,000元。

##### (iv) 物業、停車場管理及其他

截至2025年3月31日止年度，物業及停車場管理分類錄得收入港幣46,000,000元，而上年度則為港幣58,000,000元。由於本地消費者之消費模式轉變，本地零售市場放緩，導致停車場管理收入下降。於2025年3月31日，本集團管理15個停車場(2024年：26個停車場)合共約1,540個車位(2024年3月31日：1,810個車位)。

#### 財務回顧

##### 流動資金及財務資源

於2025年3月31日，本集團之計息債務總額約為港幣6,344,000,000元(2024：港幣6,553,000,000元)，債務總額中約9%(2024：27%)歸類為流動負債，其中港幣175,000,000元之債務乃有關將於下一個財政年度內進行再融資之項目貸款。假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為6%。

於2025年3月31日，本集團持有之現金及現金等值總額(包括定期存款)約為港幣1,043,000,000元(2024年：港幣1,294,000,000元)，主要以港幣計算。現金及現金等值包括受限制銀行結餘港幣252,000,000元(2024年：港幣137,000,000元)，只可於指定物業發展項目之建築完成前用於該等項目。於結算日，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣262,000,000元。

於2025年3月31日，股東資金總額約為港幣10,527,000,000元(2024年：港幣11,060,000,000元)。上述減少主要是由於本年度的股東應佔虧損被換算本集團以人民幣計算之資產淨值所產生之匯兌收益所抵銷。

# 董事會報告 (續)

## 管理層之討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 流動資金及財務資源 (續)

於2025年3月31日，本集團按計息債務淨額約港幣5,301,000,000元(2024年：港幣5,259,000,000元)與股東資金及非控股權益之總額約港幣10,883,000,000元(2024年：港幣11,333,000,000元)所計算之負債比率為49%(2024年：46%)。

#### 融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。本集團主要按中短期基準管理其資金需求，並於適當時間就到期貸款進行再融資。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。本集團與金融機構訂定交叉貨幣利率掉期協議，以對沖若干銀行貸款之利率風險。於2025年3月31日，交叉貨幣利率掉期合約之名義本金額約為港幣170,000,000元。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於2025年3月31日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

#### 資產抵押

本集團於2025年3月31日已將賬面總值約港幣15,633,000,000元之物業作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

#### 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註33。

#### 僱員及酬金政策

於2025年3月31日，本集團(不包括其合營企業及聯營公司)共聘用約320位僱員(於2024年3月31日：370位僱員)。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

### 主要風險因素

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

#### 有關中國大陸物業市場之風險

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

#### 有關香港物業市場之風險

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

#### 利率風險

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

#### 交易對手風險

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

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益之摘要(摘錄自己公佈之經審核財務報表)列載於本年報第166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。

## 董事會報告 (續)

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025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2025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69,852,000元，其中港幣21,613,000元已建議作為本年度之末期股息。

### 主要客戶及供應商

於年內，本集團之五大供應商佔全年總採購額70%，其中本集團之最大供應商獨佔28%。本集團之五大客戶佔全年總銷售額不足30%。

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

### 與僱員、客戶及供應商之關係

本集團與其僱員之間的關係載於上文「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，本公司之董事如下：

王承偉  
林燕勝（於2025年4月1日獲委任為董事總經理）  
李曉平  
林炳麟  
王妍  
方文靜\*  
馬德瑋\*  
陳家俊\*  
周明祖\*

\* 獨立非執行董事

### 董事 (續)

本公司董事之履歷詳情載於本年報第9頁至第15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)為陳志祥#、陳雲海、鄭瑞容、丁紹偉#、高海鷗、洪小文、許家亮、劉鎮濠#、李振彪#、羅雪梅、羅維#、吳銘銳、吳肇基#、蕭佳娜、葉偉倫#及張強。

# 於本報告日期不再為本公司附屬公司之董事

### 重選退任董事

根據組織章程細則第104條，林炳麟、陳家俊及馬德璋須於即將舉行之股東週年大會上輪值退任。林炳麟及陳家俊均符合資格並願意膺選連任。馬德璋已通知董事會，彼已決定不會重選連任，而將於即將舉行之股東週年大會結束後退任本公司獨立非執行董事。

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

本公司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21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36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。

## 董事會報告 (續)

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年3月31日，本公司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（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事購入股份或債券之權利

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

### 管理合約

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

於年內並無向建業實業支付管理費用（2024年：港幣7,392,000元）。本公司董事王承偉、林燕勝及王妍亦為建業實業之董事。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年3月31日，就本公司董事所知，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
王博士	1、2、3及4	透過受控制公司	502,262,139	69.72
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業實業	1及2	直接實益擁有	490,506,139	68.09

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

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，王博士、Lucky Year、建業發展(集團)及建業實業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
3. 11,756,000股股份由建業金融持有，而王博士擁有其實益權益。
4. 王博士於2025年2月16日辭世。

除上述披露者外，於2025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，漢匯發展有限公司(「漢匯」，本公司之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司)與建業建築有限公司(「建業建築」)及順昌樓宇設施有限公司(「順昌」)(兩者均為建聯之間接全資附屬公司)訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌獲漢匯以不超過港幣141,000,000元之合約金額委聘為機電及外牆工程之承建商，以進行位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之翻新工程。根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自之關連交易。該等交易已於建業實業、本公司及建聯各自於2022年11月28日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。

該等交易之詳情已載於建業實業、本公司及建聯於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2025年3月31日止年度，已就該等交易分別向順昌支付港幣49,103,000元及向建業建築支付港幣10,687,000元。

## 董事會報告 (續)

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料

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

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

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

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

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

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

### 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，本公司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2025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2024/25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2025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。

### 慈善捐款

本集團於年內作出之慈善捐款金額為港幣218,000元。

### 核數師

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

承董事會命  
林燕勝  
董事總經理兼執行董事

香港，2025年6月26日

# 獨立核數師報告



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

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

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

致漢國置業有限公司全體成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第59頁至第165頁的漢國置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025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2025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」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
<b>估計投資物業之公平值</b>	
<p>於2025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14,877,000,000元，而在損益表內確認來自投資物業之因公平值變動產生之虧損淨額約為港幣679,000,000元。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、穩定增長率等多項估計數字。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。</p> <p>有關投資物業公平值計量之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註3及14。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

## 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
<b>待出售已完成物業之減值評估</b>	
<p>截至2025年3月31日，貴集團錄得待出售已完成物業約港幣1,071,000,000元。待出售已完成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。考慮到估計銷售收益及出售開支所涉及的判斷以及在進行估計時作出有關假設所涉及之複雜程度，管理層之減值評估對我們的審計有重大影響。</p> <p>有關待出售已完成物業之結餘之重大會計判斷及估計和披露，載於財務報表附註3及19。</p>	<p>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及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。</p>

### 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。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 策劃並執行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，據此形成對綜合財務報表發表意見之基礎。我們負責為集團審核目的對所進行之審核工作的方向、監督，以及就其進行審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

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

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2025年6月26日

# 綜合損益表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	5	1,012,714	1,086,515
銷售成本		<u>(485,853)</u>	<u>(505,170)</u>
毛利		526,861	581,345
其他收入	5	50,538	43,930
投資物業之公平值虧損淨額		(678,919)	(141,123)
行政開支		(81,618)	(86,377)
其他經營開支淨額		(44,332)	(22,376)
財務費用	6	(291,194)	(312,523)
所佔一間聯營公司溢利		204	9,365
所佔一間合營企業虧損		<u>(1,862)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	(520,322)	72,241
稅項開支	10	<u>(88,707)</u>	<u>(46,314)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>(609,029)</u>	<u>25,927</u>
應佔：			
本公司擁有人		(675,309)	4,573
非控股權益		<u>66,280</u>	<u>21,354</u>
		<u>(609,029)</u>	<u>25,927</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	12	<u>港幣(0.9374)元</u>	<u>港幣0.0063元</u>

# 綜合全面收益表

截至2025年3月31日止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	(609,029)	25,927
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／(虧損)：		
所佔一間聯營公司換算海外業務產生之匯兌差額	5,813	(29,835)
換算海外業務產生之匯兌差額	203,801	(509,008)
於往後期間可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	209,614	(538,843)
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損：		
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／(虧損)，經扣除稅項	190,246	(538,843)
年內全面虧損總額	(418,783)	(512,916)
應佔：		
本公司擁有人	(489,097)	(513,174)
非控股權益	70,314	258
	(418,783)	(512,916)

# 綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	232,211	260,382
投資物業	14	14,877,026	15,012,989
於合營企業之投資	16	391,267	393,129
於一間聯營公司之投資	17	775,831	769,814
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	18	37,790	81,262
按公平值列賬並計入損益之金融資產	21	—	23,572
非流動資產總值		<u>16,314,125</u>	<u>16,541,148</u>
<b>流動資產</b>			
可收回稅項		35,614	27,012
待出售發展中物業及待出售已完成物業	19	1,074,838	1,156,651
應收貿易賬款	20	11,047	7,480
合約成本		18,401	8,129
預付款項、按金及其他應收款項	22	371,477	332,066
按公平值列賬並計入損益之金融資產	21	7,247	6,918
應收一間合營企業款項	16	56,616	27,341
現金及現金等值	23	1,043,470	1,294,112
流動資產總值		<u>2,618,710</u>	<u>2,859,709</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	24	282,826	30,221
衍生金融工具	25	1,435	—
計息銀行貸款	27	535,955	1,713,765
租賃負債	15	16,933	28,394
合約負債	26	42,395	129,143
客戶按金		74,932	74,891
應付稅項		81,257	25,793
流動負債總值		<u>1,035,733</u>	<u>2,002,207</u>
流動資產淨值		<u>1,582,977</u>	<u>857,502</u>
資產總值減流動負債		<u>17,897,102</u>	<u>17,398,650</u>

# 綜合財務狀況表 (續)

於2025年3月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	27	5,779,610	4,792,947
租賃負債	15	11,483	18,193
遞延稅項負債	28	1,223,351	1,254,641
非流動負債總值		<u>7,014,444</u>	<u>6,065,781</u>
資產淨值		<u>10,882,658</u>	<u>11,332,869</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	1,519,301	1,519,301
儲備	30	9,007,267	9,540,600
		<u>10,526,568</u>	<u>11,059,901</u>
非控股權益		<u>356,090</u>	<u>272,968</u>
權益總額		<u>10,882,658</u>	<u>11,332,869</u>

王承偉  
董事

林燕勝  
董事

# 綜合權益變動表

截至2025年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔						
	股本	匯兌波動儲備	儲備	保留溢利	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
於2023年4月1日	1,519,301	(174,460)	-	10,318,288	11,663,129	213,388	11,876,517
年內溢利	-	-	-	4,573	4,573	21,354	25,927
年內其他全面虧損：							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(517,747)	-	-	(517,747)	(21,096)	(538,843)
年內全面收益／(虧損)總額	-	(517,747)	-	4,573	(513,174)	258	(512,916)
於附屬公司之投資	-	-	-	-	-	59,322	59,322
2023年派發之末期股息	-	-	-	(90,054)	(90,054)	-	(90,054)
於2024年3月31日及2024年4月1日	1,519,301	(692,207)*	-	10,232,807*	11,059,901	272,968	11,332,869
年內溢利／(虧損)	-	-	-	(675,309)	(675,309)	66,280	(609,029)
年內其他全面收益／(虧損)：							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	205,580	-	-	205,580	4,034	209,614
指定為按公平值列賬並計入其他全面 收益之股本投資之公平值變動， 經扣除稅項	-	-	(19,368)	-	(19,368)	-	(19,368)
年內全面收益／(虧損)總額	-	205,580	(19,368)	(675,309)	(489,097)	70,314	(418,783)
於附屬公司之投資	-	-	-	-	-	13,599	13,599
2024年派發之末期股息	-	-	-	(45,027)	(45,027)	-	(45,027)
收購非控股權益	-	-	-	791	791	(791)	-
於2025年3月31日	<u>1,519,301</u>	<u>(486,627)*</u>	<u>(19,368)*</u>	<u>9,513,262*</u>	<u>10,526,568</u>	<u>356,090</u>	<u>10,882,658</u>

\* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣9,007,267,000元(2024年：港幣9,540,600,000元)。

# 綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>經營業務現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		(520,322)	72,241
已就下列各項作出調整：			
財務費用	6	291,194	312,523
所佔一間聯營公司溢利		(204)	(9,365)
所佔一間合營企業虧損		1,862	—
銀行存款及其他利息收入	5	(24,297)	(26,180)
折舊	7	41,131	29,941
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	(91)	(267)
修改租賃之收益	7	(27)	—
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值虧損／(收益)	7	(329)	488
衍生金融工具之公平值虧損	7	1,435	—
投資物業之公平值虧損淨額	7	678,919	141,123
		<b>469,271</b>	<b>520,504</b>
待出售發展中物業及待出售已完成物業減少	32(a)(i)	177,271	112,169
應收貿易賬款減少／(增加)		(3,567)	3,404
預付款項、按金及其他應收款項增加		(37,961)	(21,393)
合約成本減少／(增加)		(10,074)	896
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債 增加／(減少)	32(a)(i)/ (iv)	41,427	(46,666)
合約負債減少		(86,931)	(136,184)
客戶按金減少		(686)	(8,052)
		<b>548,750</b>	<b>424,678</b>
已付利息		(3,232)	(2,910)
已付香港利得稅		(307)	(1,664)
已付海外稅款		(88,062)	(333,110)
		<b>457,149</b>	<b>86,994</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		24,297	26,180
購買物業、廠房及設備項目	13	(1,618)	(5,544)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		176	359
新增投資物業	32(a)(iv)	(143,109)	(487,532)
應收一間合營企業款項增加		(29,275)	(24,141)
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		19,884	—

# 綜合現金流量表 (續)

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收購指定按公平值列賬並計入其他全面收益之股本投資		–	(20,079)
出售指定按公平值列賬並計入損益之金融資產所得款項		<b>23,572</b>	–
收購指定按公平值列賬並計入損益之金融資產		–	(15,710)
於存放時原到期日多於三個月之 無抵押定期存款減少／(增加)		<b>22,071</b>	(19,195)
向一名少數股東收購非控股權益		<b>(999)</b>	–
投資活動所用之現金流量淨額		<b>(85,001)</b>	(545,662)
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息		<b>(380,070)</b>	(397,922)
新增銀行貸款	32(b)	<b>1,277,578</b>	812,034
償還銀行貸款	32(b)	<b>(1,487,920)</b>	(329,250)
應付直接控股公司款項增加	32(b)	<b>50,000</b>	–
應付直接控股公司款項減少	32(b)	<b>(8,000)</b>	–
租賃付款之本金部份	32(b)	<b>(31,986)</b>	(17,419)
已付股息		<b>(45,027)</b>	(90,054)
來自少數股東之注資		<b>13,599</b>	59,322
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額		<b>(611,826)</b>	36,711
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(239,678)</b>	(421,957)
年初之現金及現金等值		<b>1,270,169</b>	1,747,149
外幣匯率變動之影響，淨額		<b>11,107</b>	(55,023)
<b>年終之現金及現金等值</b>		<b>1,041,598</b>	1,270,169
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	23	<b>881,841</b>	1,090,904
無抵押定期存款	23	<b>161,629</b>	203,208
綜合財務狀況表所列之現金及現金等值		<b>1,043,470</b>	1,294,112
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款		<b>(1,872)</b>	(23,943)
現金流量表所列之現金及現金等值		<b>1,041,598</b>	1,270,169

## 1. 公司及集團資料

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

於本年度內，本集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

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

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

### 有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Best Range Global Limited	英屬處女群島	美金1元	100	-	投資控股
Champion Fine International Investments Inc.	加拿大	加幣1元	-	100	投資控股
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	-	100	物業管理
建盈停車場有限公司	香港	港幣4,340,000元	-	100	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	100	-	代理人服務
佛山市南海信達房地產有限公司 <sup>#</sup>	中國／中國大陸	港幣300,000,000元	-	100	物業發展
金譽發展有限公司（「金譽」）	香港	港幣1元	-	100	物業發展
廣州漢國福強地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國／中國大陸	人民幣185,000,000元	-	60	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國／中國大陸	人民幣80,000,000元	-	100	物業發展
廣州勝晉房地產有限公司 <sup>#</sup>	中國／中國大陸	人民幣52,114,000元	-	100	物業發展

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 1. 公司及集團資料 (續)

### 有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市同孚物業管理有限公司#	中國／中國大陸	人民幣44,400,000元	-	100	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	100	-	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司#	中國／中國大陸	港幣30,000,000元	-	100	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	-	100	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	-	100	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
浩榮實業(重慶)有限公司#	中國／中國大陸	美金14,300,000元	-	100	持有及出租物業
英都發展有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	-	100	持有及出租物業
貿旺控股有限公司	英屬處女群島	美金10元	-	60	投資控股
深圳市廣海投資有限公司#	中國／中國大陸	人民幣880,000,000元	-	100	持有及出租物業
深圳漢國華業發展有限公司#	中國／中國大陸	人民幣50,000,000元	-	100	持有及出租物業

## 1. 公司及集團資料 (續)

### 有關附屬公司之資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及營業地點	已發行普通股／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
寶軒酒店管理有限公司	香港	港幣2元	-	100	出租物業
寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司	香港	港幣2元	-	100	出租物業
The Bauhinia Hotels Group Japan 1 合同会社(Godo Kaisha)**	日本	1,000,000日圓	-	60	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同会社(Godo Kaisha)**	日本	1,000,000日圓	-	60	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 3 合同会社(Godo Kaisha)**	日本	1,000,000日圓	-	60	物業投資
The Bauhinia Hotels Group Japan 5 合同会社(Godo Kaisha)**	日本	1,000,000日圓	-	51	物業投資
浩昌地產(重慶)有限公司*	中國／中國大陸	美金30,000,000元	-	100	持有及出租物業
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	-	100	融資
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100	貸款

\* 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。

\*\* 本集團按合約條款可享有該等公司全部經濟實益權益，而非股本權益。

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策

### 2.1 編製基準

本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所詳述投資物業、按公平值列賬並計入損益之金融資產、按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具乃按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港幣呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位(「港幣千元」)。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 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2025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。

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 (「2020年修訂」)
香港會計準則第1號之修訂	附有契約條件之非流動負債 (「2022年修訂」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方兼承租人就計量售後租回交易中產生之租賃負債方面採用之要求，以確保賣方兼承租人不確認其所保有之使用權所涉之任何收益或虧損金額。由於本集團在首次應用香港財務報告第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算之可變租賃付款之售後租回交易，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 2020年修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括何謂延遲償還權利以及該延遲權利必須存續至報告期末。實體行使其延遲償還權利之可能性高低，不會影響負債之分類。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身之權益工具清償，以及只有當可轉換負債中之轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債之條款才不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，於貸款安排所產生之負債之契約條件中，只有於報告日期或之前實體必須遵守之契約條件才會影響流動或非流動負債之分類。對於需要實體於報告期後12個月內遵守未來契約條件之非流動負債，須作出額外披露。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響敘述如下：(續)

本集團已重新評估其於2023年及2024年4月1日之負債之條款及條件，並決定其負債之即期或非即期分類於首次應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂釐清供應商融資安排之特性，並規定須就有關安排作出額外披露。該等修訂所載之披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及流動資金風險之影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團財務報表造成任何影響。

### 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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第19號	無公眾責任之附屬公司：披露 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	參考自然能源生產電力之合約 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度／報告期間生效

<sup>4</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可予採納

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則 (續)

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。

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

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用減少之披露要求，同時仍應用其他香港財務報告準則會計準則中之確認、計量及呈列要求。有關實體必須於報告期末為香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*所定義之附屬公司，不得具有公眾問責性，並且必須有母公司（最終或中間）編製符合香港財務報告準則會計準則且可供公眾使用之綜合財務報表，方符合資格。允許提早應用。由於本公司為上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司之部分附屬公司正在考慮在其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則 (續)

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

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

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則 (續)

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時，應如何估計於計量日期之現貨匯率。該等修訂要求披露能讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換所帶來之影響之資料。允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。首次應用該等修訂之任何累積影響應於首次應用之日期視情況確認為對保留溢利期初結餘之調整或對獨立之權益項目中累計之換算差額之調整。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

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

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

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則 (續)

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

### 2.4 重要會計政策

#### 於一間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。

本集團於一間聯營公司及合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 於一間聯營公司及合營企業之投資 (續)

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，聯營公司或合營企業於其權益直接確認之變動須於本集團之綜合權益變動表內確認其應佔任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購一間聯營公司或合營企業所產生之商譽列作本集團於一間聯營公司或合營企業之一部份投資。

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

#### 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。

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 業務合併及商譽 (續)

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

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

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

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

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

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

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

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

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、在建中投資物業、待出售發展中物業及待出售已完成物業外），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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 關連人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連人士：

(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連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%
傢俬及設備	20%
汽車	20%

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

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 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。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢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)

#### 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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

#### (b) 租賃負債

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

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

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

## 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)

#### (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。

##### 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綜合損益表內之收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約期內按相同方法確認為租金收入。或然租金於賺取之期間內確認為收入。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為出租人 (續)

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

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

#### 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。

## 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)

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。具有非SPPI現金流量之金融資產透過損益按公平值計量，而不論業務模式如何。

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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 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)

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

##### 按公平值列賬並計入損益之金融資產

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

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

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 取消確認金融資產

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

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

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

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 金融資產減值

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量之間之差額而釐定，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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 金融負債

##### 初步確認及計量

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

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

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

##### 其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

##### 按攤銷成本計量之金融負債(應付貿易賬款及其他應付款項以及借貸)

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

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

##### 財務擔保合約

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

## 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

##### 初始確認及其後計量

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

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接計入損益。

#### 現金及現金等值

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

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 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：

- 首次確認之資產或負債(於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會產生等額之應課稅及可扣減暫時性差異)所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司，一間合營企業及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

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

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

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

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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重要會計政策 (續)

#### 收入確認 (續)

##### 來自其他來源之收入

租金收入於租期按時間比例基準確認。

##### 其他收入

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

#### 合約負債

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

#### 合約成本

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

- (a) 成本與合約或實體能具體識別之預計合約直接有關。
- (b) 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行 (或持續履行) 履約責任。
- (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年假之預期未來成本作出累算及結轉。

##### 退休金計劃

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

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

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

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

## 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）。

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

若干海外附屬公司、一間合營企業及一間聯營公司之功能貨幣並非港幣。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為港幣，該等個體之損益表按與交易日期通行的匯率相若之兌換率折算為港幣。因此產生之匯兌差額於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計，惟因非控股權益所產生之差額除外。在出售海外業務時，該特定海外業務相關之在儲備中累計之金額於損益表中確認。

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 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，於計算本集團位於中國之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設已被駁回。

#### 遞延稅項資產

稅項虧損之遞延稅項資產僅在很可能取得應課稅溢利用以抵銷虧損之情況下，方會就所有未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利之水平連同未來稅項規劃策略，作出重要之管理層判斷。進一步詳情載於財務報表附註28。

#### 不確定性之估計

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

#### 估計待出售已完成物業之可變現淨值

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

#### 估計投資物業之公平值

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

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

## 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 (續)

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

進一步詳情(包括用作公平值計量之主要假設)載於財務報表附註14。

#### 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。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 不確定性之估計 (續)

#### 土地增值稅

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

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

#### 4. 經營分類資料

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

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

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利／(虧損)所計量之須呈報分類溢利來作出評估。經調整除稅前溢利(虧損)之計量方法與本集團除稅前溢利(虧損)一致，惟利息收入、衍生金融工具之公平值虧損、按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值收益／(虧損)、非租賃相關之財務費用、所佔一間合營企業虧損、所佔一間聯營公司溢利、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、於一間聯營公司之投資、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，其中涉及可收回稅項及現金及現金等值，因為該等資產乃以集體基準管理。

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

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		物業、停車場管理及其他		合計	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>分類收入(附註5)：</b>								
銷售予外界客戶	528,210	592,595	438,068	436,170	46,436	57,750	1,012,714	1,086,515
分類業績	210,286	263,605	(403,065)	123,426	(4,120)	11,586	(196,899)	398,617
<b>對賬：</b>								
利息收入							24,297	26,180
未分配開支							(56,994)	(51,820)
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/(收益)							329	(488)
財務費用(租賃負債之利息除外)							(287,962)	(309,613)
所佔一間聯營公司溢利							204	9,365
所佔一間合營企業虧損							(1,862)	-
除稅前溢利/(虧損)							(520,322)	72,241
分類資產	1,661,920	1,456,754	15,507,687	15,605,312	3,057,864	2,809,522	20,227,471	19,871,588
<b>對賬：</b>								
對銷業務分類間之應收款項							(3,585,855)	(3,066,550)
於合營企業之投資							391,267	393,129
於一間聯營公司之投資							775,831	769,814
按公平值列賬並計入損益之金融資產							7,247	30,490
按公平值列賬並計入其他全面收益 之金融資產							37,790	81,262
企業及其他未分配資產							1,079,084	1,321,124
資產總值							18,932,835	19,400,857
分類負債	1,264,407	1,172,341	2,370,197	1,910,188	381,255	264,863	4,015,859	3,347,392
<b>對賬：</b>								
對銷業務分類間之應付款項							(3,585,855)	(3,066,550)
企業及其他未分配負債							7,620,173	7,787,146
負債總值							8,050,177	8,067,988

## 4. 經營分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		物業、停車場管理及其他		合計	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
其他分類資料：								
投資物業之公平值虧損淨額	-	-	678,919	141,123	-	-	678,919	141,123
出售物業、廠房及設備項目之 虧損/(收益)	(91)	(67)	-	-	-	(200)	(91)	(267)
折舊	1,916	2,270	7,467	7,462	31,748	20,209	41,131	29,941
資本開支*	976	890	305,745	543,821	591	4,579	307,312	549,290

\* 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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港	183,792	192,601
中國大陸	819,128	891,099
日本	9,794	2,815
總收入	<b>1,012,714</b>	<b>1,086,515</b>

上述收入資料乃基於業務所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港	5,412,533	5,694,814
中國大陸	10,301,356	10,463,515
日本	562,247	277,786
其他	199	199
總計	<b>16,276,335</b>	<b>16,436,314</b>

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。

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 5. 收入及其他收入

收入指年內來自物業銷售之收入、總租金收入、物業管理收入及其他收入。

收入分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
來自客戶合約之收入		
物業銷售	528,210	592,595
物業管理收入及其他	47,921	50,167
來自其他來源之收入		
總租金收入	436,583	443,753
總計	1,012,714	1,086,515

5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入

(i) 分拆收入資料

截至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	總計 港幣千元
			管理及其他 港幣千元	
<b>貨品或服務類別</b>				
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	<u>528,210</u>	<u>38,391</u>	<u>9,530</u>	<u>576,131</u>
<b>地域市場</b>				
香港	-	2,686	9,530	12,216
中國大陸	528,210	35,705	-	563,915
來自客戶合約之總收入	<u>528,210</u>	<u>38,391</u>	<u>9,530</u>	<u>576,131</u>
<b>確認收入之時間性</b>				
於某個時點轉移貨品	528,210	-	-	528,210
經過一段時間轉移服務	-	38,391	9,530	47,921
來自客戶合約之總收入	<u>528,210</u>	<u>38,391</u>	<u>9,530</u>	<u>576,131</u>

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 5. 收入及其他收入 (續)

來自客戶合約之收入 (續)

(i) 分拆收入資料 (續)

截至2024年3月31日止年度

分類

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業、停車場 管理及其他 港幣千元	總計 港幣千元
<b>貨品或服務類別</b>				
銷售物業	592,595	–	–	592,595
物業管理收入及其他	–	36,897	13,270	50,167
來自客戶合約之總收入	<u>592,595</u>	<u>36,897</u>	<u>13,270</u>	<u>642,762</u>
<b>地域市場</b>				
香港	–	–	13,270	13,270
中國大陸	592,595	36,897	–	629,492
來自客戶合約之總收入	<u>592,595</u>	<u>36,897</u>	<u>13,270</u>	<u>642,762</u>
<b>確認收入之時間性</b>				
於某個時點轉移貨品	592,595	–	–	579,625
經過一段時間轉移服務	–	36,897	13,270	50,167
來自客戶合約之總收入	<u>592,595</u>	<u>36,897</u>	<u>13,270</u>	<u>642,762</u>

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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
於報告期初包含在合約負債中並已確認之收入：		
— 物業銷售	<u>96,029</u>	<u>223,291</u>

## 5. 收入及其他收入 (續)

### 來自客戶合約之收入 (續)

#### (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。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行存款及其他利息收入	24,297	26,180
出售物業、廠房及設備項目之收益	91	267
其他	26,150	17,483
其他收入總額	<b>50,538</b>	<b>43,930</b>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行貸款之利息	378,831	397,922
租賃負債之利息	3,232	2,910
應付直接控股公司款項之利息	1,239	—
減：撥作發展中物業及投資物業資本之利息	(92,108)	(88,309)
總計	<b>291,194</b>	<b>312,523</b>

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已出售物業成本		280,241	299,310
賺取租金之物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)**		205,612	205,860
折舊#	13	41,131	29,941
不計入租賃負債計量之租賃付款*	15(c)	699	1,836
出售物業產生之合約成本**		43,078	32,980
修改租賃之收益		(27)	—
核數師酬金		3,358	3,106
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		76,662	69,535
退休金計劃供款		2,558	2,283
小計		79,220	71,818
減：撥作發展中物業資本之金額		(41,400)	(33,000)
總計		37,820	38,818
按公平值列賬並計入損益之金融資產之 公平值虧損／(收益)***		(329)	488
衍生金融工具之公平值虧損***		1,435	—
投資物業之公平值虧損淨額	14	678,919	141,123
銀行存款及其他利息收入		(24,297)	(26,180)
出售物業、廠房及設備項目之收益		(91)	(267)
匯兌差額淨額**		1,833	—

於2025年及2024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23,067,000元(2024年：港幣19,325,000元)，已計入綜合損益表之「銷售成本」內。

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

\*\* 出售物業產生之合約成本及匯兌差額淨額已計入綜合損益表內「其他經營開支淨額」中。

\*\*\* 按公平值列賬並計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)及衍生金融工具之公平值虧損已計入綜合損益表內「行政開支」中。

## 8. 董事酬金

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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
酬金	<u>1,974</u>	<u>1,280</u>
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	16,125	11,354
與表現掛鈎之酌情花紅*	—	4,099
退休金計劃供款	<u>553</u>	<u>—</u>
小計	<u>16,678</u>	<u>15,453</u>
總計	<u><u>18,652</u></u>	<u><u>16,733</u></u>

\* 本公司若干執行董事按其年內之個別表現獲派花紅。

### (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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
陳家俊	320	320
方文靜	320	320
馬德璋	320	320
周明祖	<u>347</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>1,307</u></u>	<u><u>960</u></u>

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事(2024年：無)。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事及非執行董事

	附註	酬金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	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
<b>2025年</b>						
執行董事：						
		320	2,470	–	228	3,018
		–	6,588	–	–	6,588
		–	2,470	–	–	2,470
	(i)	–	4,597	–	325	4,922
非執行董事：						
	(iii)	347	–	–	–	347
總計		<u>667</u>	<u>16,125</u>	<u>–</u>	<u>553</u>	<u>17,345</u>

		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
<b>2024年</b>						
執行董事：						
	(ii)	–	–	–	–	–
		320	2,433	1,118	169	4,040
		–	6,488	1,863	–	8,351
		–	2,433	1,118	–	3,551
非執行董事：						
	(iii)	–	–	–	–	–
總計		<u>320</u>	<u>11,354</u>	<u>4,099</u>	<u>169</u>	<u>15,942</u>

附註：

(i) 於2024年4月19日獲委任

(ii) 於2023年8月31日退任

(iii) 於2023年12月12日獲委任

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三位董事(2024年：三位)，其薪酬詳情載於上文附註8內。其餘兩位(2024年：兩位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	10,212	8,693
退休金計劃供款	254	262
總計	<u>10,466</u>	<u>8,955</u>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	2025年	2024年
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	2	—
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	—	1
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	—	1
總計	<u>2</u>	<u>2</u>

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 10. 所得稅

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。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在司法權區當時適用之稅率計算稅項。

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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本年度 — 其他地區	72,564	59,897
中國大陸土地增值稅	63,441	40
遞延稅項(附註28)	(47,298)	(13,623)
年內稅項開支總額	<u>88,707</u>	<u>46,314</u>

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溢利／(虧損)適用稅項開支／(抵免)，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>(520,322)</u>	<u>72,241</u>
按法定稅率計算之稅項	(58,748)	33,507
毋須課稅收入	(3,999)	(6,727)
不可扣稅之費用	60,517	9,428
動用以往期間之稅項虧損	(8,306)	(14,161)
未確認之稅項虧損	22,168	25,499
一間聯營公司所佔溢利	(51)	(2,342)
土地增值稅	63,441	40
按本集團中國附屬公司可分派溢利之5%計算預扣稅之影響	21,407	8,144
其他	<u>(7,722)</u>	<u>(7,074)</u>
按本集團實際稅率-17.1%(2024年：64.1%)計算之稅項開支	<u>88,707</u>	<u>46,314</u>

## 10. 所得稅 (續)

所佔一間聯營公司之稅項抵免為港幣133,000元(2024年：所佔稅項港幣8,679,000元)，計入綜合損益表內之「所佔一間聯營公司溢利」。

截至2025年3月31日止年度，並無所佔合營企業之稅項(2024年：無)。

## 11. 股息

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
建議末期股息 — 每股普通股港幣3仙(2024年：港幣6.25仙)	<u>21,613</u>	<u>45,027</u>

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

## 12. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(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675,309,000元(2024年：溢利港幣4,573,000元)及年內已發行普通股之加權平均數720,429,301股(2024年：720,429,301股)計算。

由於本集團於截至2025年及2024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2025年及2024年3月31日止年度所呈列之每股基本盈利／(虧損)金額作出有關攤薄之調整。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 13. 物業、廠房及設備

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

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

	使用權資產			擁有資產					總計 港幣千元
	租賃土地	樓宇	總額	樓宇	租賃物業裝修	傢俬及設備	汽車	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	
<b>2024年3月31日</b>									
於2023年4月1日：									
成本	200,630	81,866	282,496	72,263	5,641	19,505	11,061	108,470	390,966
累計折舊	(26,503)	(57,533)	(84,036)	(23,575)	(3,727)	(15,551)	(8,215)	(51,068)	(135,104)
賬面淨值	<u>174,127</u>	<u>24,333</u>	<u>198,460</u>	<u>48,688</u>	<u>1,914</u>	<u>3,954</u>	<u>2,846</u>	<u>57,402</u>	<u>255,862</u>
於2023年4月1日	174,127	24,333	198,460	48,688	1,914	3,954	2,846	57,402	255,862
增加	-	36,599	36,599	-	1,939	1,863	1,742	5,544	42,143
出售	-	-	-	-	-	(40)	(52)	(92)	(92)
年內折舊撥備	(5,405)	(18,320)	(23,725)	(2,336)	(1,264)	(1,514)	(1,102)	(6,216)	(29,941)
匯兌調整	(5,640)	-	(5,640)	(1,714)	-	(131)	(105)	(1,950)	(7,590)
於2024年3月31日，									
已扣除累計折舊	<u>163,082</u>	<u>42,612</u>	<u>205,694</u>	<u>44,638</u>	<u>2,589</u>	<u>4,132</u>	<u>3,329</u>	<u>54,688</u>	<u>260,382</u>
於2024年3月31日：									
成本	200,630	118,465	319,095	72,263	7,580	21,328	12,751	113,922	433,017
累計折舊	(37,548)	(75,853)	(113,401)	(27,625)	(4,991)	(17,196)	(9,422)	(59,234)	(172,635)
賬面淨值	<u>163,082</u>	<u>42,612</u>	<u>205,694</u>	<u>44,638</u>	<u>2,589</u>	<u>4,132</u>	<u>3,329</u>	<u>54,688</u>	<u>260,382</u>

按財務報表附註27(a)(iii)所詳述，於2025年3月31日，本集團賬面淨值約港幣182,280,000元（2024年：港幣195,143,000元）之若干租賃土地及樓宇已抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 14. 投資物業

	2025年		總計 港幣千元
	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	
年初	14,378,580	634,409	15,012,989
增加	256,229	49,465	305,694
公平值調整之收益／(虧損)淨額	(761,712)	82,793	(678,919)
匯兌調整	225,879	8,333	234,212
轉撥	775,000	(775,000)	—
轉撥自物業、廠房及設備	3,050	—	3,050
年末	<u>14,877,026</u>	<u>—</u>	<u>14,877,026</u>
			2024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	14,658,872	488,637	15,147,509
增加	447,582	96,167	543,749
公平值調整之收益／(虧損)淨額	(216,999)	75,876	(141,123)
匯兌調整	(510,875)	(26,271)	(537,146)
年末	<u>14,378,580</u>	<u>634,409</u>	<u>15,012,989</u>

## 14. 投資物業 (續)

本公司董事根據各項物業之性質、特性及風險，確定本集團之已完成投資物業及在建中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所作估值，本集團之已完成投資物業及若干在建中投資物業於2025年3月31日之重估值合共為港幣14,877,026,000元(2024年：港幣15,012,989,000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。

若干已完成投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情載於財務報表附註15。

於2025年3月31日，本集團賬面總值為港幣14,735,000,000元(2024年：港幣15,011,000,000元)之投資物業已抵押以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註27(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款均以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財務報表附註27(a)(iv)。

根據物業所有權證書，部份總樓面面積約為3,023平方米之已落成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2025年3月31日，該部份之市值為港幣78,587,000元(2024年：港幣77,742,000元)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第167頁至第172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63,920,000元(2024年：港幣56,217,000元)。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級

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

	於2025年3月31日之			總計
	公平值計量乃按以下資料作出			
	重大可觀察	重大不可觀察		
	活躍市場之報價	輸入數據	輸入數據	
(第一級)	(第二級)	(第三級)		
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	—	—	14,877,026	14,877,026
------	---	---	------------	------------

於2024年3月31日之

公平值計量乃按以下資料作出

重大可觀察輸 重大不可觀察

活躍市場之報價	入數據	輸入數據	
(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

就以下項目進行之

經常性公平值計量：

商業物業	—	—	15,012,989	15,012,989
------	---	---	------------	------------

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

於年內，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出(2024年：無)。

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

	港幣千元
於2023年4月1日之賬面值	15,147,509
添置	543,749
來自公平值調整之虧損淨額	(141,123)
匯兌調整	(537,146)
於2024年3月31日及2024年4月1日之賬面值	15,012,989
添置	305,694
來自公平值調整之虧損淨額	(678,919)
匯兌調整	234,212
轉撥	3,050
於2025年3月31日之賬面值	<b>14,877,026</b>

以下為按公平值列賬之已完成投資物業及在建中投資物業之估值所使用之估值技巧及主要輸入數據：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	
			2025年	2024年
商業物業 已完成	收入資本化法	估計市場租值		
		每平方呎及每月(港幣)	19元至72元	17元至99元
		每平方米及每月(人民幣)	53元至387元	54元至411元
		資本化率	3.2%至6.5%	3.1%至6.5%
	直接比較法	單位價格(每單位港幣)	2,000,000元	2,300,000元
		單位價格(每單位人民幣)	80,000元至480,000元	80,000元至480,000元
每平方呎價格(港幣)		8,500元至9,900元	9,700元至11,300元	
在建中	剩餘法	估計市場租值		
		每平方米及每月(人民幣)	-	158元至394元
		資本化率	-	4.5%至5.0%
		直至完成之發展成本		
	每平方米(人民幣)	-	1,802元	

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

#### 收入資本化法

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

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

## 14. 投資物業 (續)

### 公平值等級 (續)

#### 剩餘法

根據剩餘法，估值乃假設該物業是根據物業用途、各自之可銷售面積及施工進度按照發展建議新近落成，從而確定總發展價值(「總發展價值」)。總發展成本包括建築成本、專業費用、基礎設施成本、管理成本、財務成本及發展商利潤，乃從既定的總發展價值中估算並扣除。然後，將所得餘數調整至估值日期，以計算出有關物業權益之市場價值。收入法已用於估算總發展價值。復歸租金價值及總發展價值單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業之公平值大幅增加／(減少)。

空置率、收益率、發展成本、建設期及經扣減之銷售溢利率單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業之公平值大幅(減少)／增加。一般而言，復歸租金價值之假設變動乃透過收益率之類似方向變化及空置率之相反變化而達致。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 15. 租賃

### 本集團作為承租人

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

#### (a) 租賃負債

租賃負債之賬面值及年內變動如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
於4月1日之賬面值	46,587	27,407
新訂租賃	17,945	36,599
修改	(4,130)	—
年內確認之利息增長	3,232	2,910
付款	(35,218)	(20,329)
於3月31日之賬面值	<u>28,416</u>	<u>46,587</u>
分析如下：		
流動部份	16,933	28,394
非流動部份	<u>11,483</u>	<u>18,193</u>

租賃負債之到期日分析於財務報表附註39披露。

#### (b) 於損益中確認有關租賃之金額如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
租賃負債之利息	3,232	2,910
使用權資產之折舊	35,313	23,725
不計入租賃負債計量之可變租賃付款(計入銷售成本)	699	1,836
修改租賃之收益	(27)	—
於損益中確認之總額	<u>39,217</u>	<u>28,471</u>

15. 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23,579,000元及港幣699,000元(2024年：港幣19,325,000元及港幣1,836,000元)。

(d) 租賃所產生之現金流出總額在財務報表附註32(c)內披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，包括14項(2024年：13項)位於香港、中國大陸及日本之商業物業。該等租賃之條款規定租戶支付保證按金，並規定須根據當時市場狀況定期調整租金。本集團於年內確認租金收入港幣436,583,000元(2024年：港幣443,753,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於2025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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
一年內	303,407	297,428
一年後但兩年內	248,205	233,814
兩年後但三年內	215,899	193,978
三年後但四年內	194,272	180,172
四年後但五年內	174,864	171,012
五年後	857,508	922,406
總計	<u>1,994,155</u>	<u>1,998,810</u>

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27(a)(iv)。

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 16. 於合營企業之投資／應收一間合營企業款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
所佔之資產淨值	199	199
向一間合營企業貸款	<u>391,068</u>	<u>392,930</u>
總計	<u><u>391,267</u></u>	<u><u>393,129</u></u>

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

應收一間合營企業款項為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團之合營企業詳情如下：

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

於合營企業之投資由本公司間接持有。

下表列示個別並不重大之本集團合營企業之財務資料：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
所佔合營企業年內虧損	(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	(1,862)	—
本集團於合營企業之投資之總賬面值	<u><u>391,267</u></u>	<u><u>393,129</u></u>

## 17. 於一間聯營公司之投資

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收購產生之商譽	18,374	18,374
所佔資產淨值	<u>757,457</u>	<u>751,440</u>
總計	<u><u>775,831</u></u>	<u><u>769,814</u></u>

該聯營公司由本公司透過一間全資附屬公司間接持有，其詳情如下：

名稱	已發行股本詳情	成立及 營業地點	本集團所佔 擁有權百分比	主要業務
建業經貿有限公司	港幣615,425,000元	香港	20	物業發展

下表列示個別並不重大之本集團聯營公司之財務資料：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
所佔聯營公司年內溢利	204	9,365
所佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	5,813	(29,835)
所佔聯營公司全面收益／(虧損)總額	6,017	(20,470)
本集團於聯營公司之投資之賬面值	<u><u>775,831</u></u>	<u><u>769,814</u></u>

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 18. 按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產		
非上市股本投資，按公平值列賬		
5300 Yonge Limited Partnership	37,595	61,183
非上市股本投資，按公平值列賬		
Trivium Japan Core Hotel Investments Limited	195	20,079
總計	<u>37,790</u>	<u>81,262</u>

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

### 19. 待出售發展中物業及待出售已完成物業

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
待出售已完成物業	1,071,256	439,422
待出售發展中物業	<u>3,582</u>	<u>717,229</u>
總計	<u>1,074,838</u>	<u>1,156,651</u>

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
待出售發展中物業		
— 預期可於以下期間變現：		
一年內	—	713,647
— 仍待建造而預期可於以下期間變現：		
一年後	<u>3,582</u>	<u>3,582</u>
總計	<u>3,582</u>	<u>717,229</u>

## 19. 待出售發展中物業及待出售已完成物業 (續)

待出售發展中物業及待出售已完成物業包括本年度內截至物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣28,188,000元(2024年:港幣32,092,000元)。

於年內,本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣715,636,000元(2024年:港幣713,647,000元)之若干待出售發展中物業及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27(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167頁至第172頁之「物業之詳細資料」內。

## 20. 應收貿易賬款

於報告期末,應收貿易賬款按發票/合約日期並經扣除虧損撥備淨額之賬齡分析如下:

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
30天內	1,349	752
31至60天	402	185
61至90天	430	59
90天以上	8,866	6,484
總計	<u>11,047</u>	<u>7,480</u>

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高度集中信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息。

應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 20. 應收貿易賬款 (續)

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2025年及2024年3月31日止年度，香港財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損對應收貿易賬款之財務影響並不重大。

### 21. 按公平值列賬並計入損益之金融資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
主要管理人員保險合約	3,735	3,735
上市股本投資，按公平值列賬	3,512	3,183
其他非上市投資，按公平值列賬	—	23,572
總計	<u>7,247</u>	<u>30,490</u>
就呈報目的分析如下：		
流動資產	7,247	6,918
非流動資產	—	23,572
總計	<u>7,247</u>	<u>30,490</u>

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。

## 21. 按公平值列賬並計入損益之金融資產 (續)

於2025年3月31日，主要管理人員保險合約指有關本集團兩名主要管理人員具有投資成份之保險計劃。投保總金額為美金600,000元(2024年：美金600,000元)(約港幣4,668,000元)，每年最少保證回報為2%。

於2025年3月31日，倘本集團退出保險合約，扣除退保費用美金480,000元(2024年：美金480,000元)(約港幣3,734,000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。

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
預付款項	48,600	81,033
按金	23,072	17,198
其他應收款項	299,805	233,835
總計	<u>371,477</u>	<u>332,066</u>

概無按金已逾期或已減值。

未逾期亦無減值之其他應收款項餘額來自最近並無拖欠記錄及逾期款項之大量獨立方。於2025年及2024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2025年及2024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。

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 23. 現金及現金等值

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
現金及銀行結餘	881,841	1,090,903
定期存款	161,629	203,209
總計	1,043,470	1,294,112

現金及現金等值包括受限制銀行結餘港幣251,600,000元(2024年：港幣161,181,000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651,572,000元(2024年：港幣1,003,368,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管理制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

### 24. 應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應付貿易賬款	(a)	16,672	8,852
其他應付款項及應計負債	(b)	224,154	21,369
應付直接控股公司款項	(c)	42,000	—
總計		282,826	30,221

附註：

- (a) 於2025年及2024年3月31日，應付貿易賬款於報告期末按發票日期之賬齡為30日內。應付貿易賬款並不計息，一般於30天內結清。
- (b) 其他應付款項及應計負債並不計息，且一般並無信貸期。
- (c) 於2025年3月31日，應付直接控股公司款項為港幣42,000,000元(2024年：無)，為無抵押、按香港銀行同業拆息(「HIBOR」) + 年利率2.67%計息並須於要求時償還。

## 25. 衍生金融工具

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>負債</b>		
交叉貨幣利率掉期	<u>1,435</u>	<u>—</u>

交叉貨幣利率掉期並非指定作對沖用途，按公平值列賬透過損益計量。非對沖交叉貨幣利率掉期之公平值變動為港幣1,435,000元(2024年：無)，於年內從損益中扣除。

## 26. 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2025年及2024年合約負債減少，主要由於年內就物業預售從客戶收取之銷售所得款項減少所致。

## 27. 計息銀行貸款

	2025年			2024年		
	實際年利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際年利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款－已抵押	1.6-6.5	2025年至 2026年	535,955	5.7-6.9	2024年至 2025年	1,713,765
<b>非流動</b>						
銀行貸款－已抵押	1.6-6.5	2026年至 2050年	<u>5,779,610</u>	1.6-7.3	2025年至 2048年	<u>4,792,947</u>
總計			<u>6,315,565</u>			<u>6,506,712</u>

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 27. 計息銀行貸款 (續)

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款之還款期：		
一年內	535,955	1,713,765
第二年	2,186,192	467,579
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	3,160,142	4,113,394
五年後	433,276	211,974
總計	<u>6,315,565</u>	<u>6,506,712</u>

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14所詳述，以於報告期末賬面總值港幣14,735,000,000元(2024年：港幣15,011,000,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
- (ii) 按財務報表附註19所詳述，以於報告期末賬面總值港幣715,636,000元(2024年：港幣713,647,000元)之本集團若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之按揭作為抵押；
- (iii) 按財務報表附註13所詳述，以於報告期末賬面淨值約港幣182,280,000元(2024年：港幣195,143,000元)之本集團若干租賃土地及樓宇之按揭作為抵押；
- (iv) 以轉讓本集團之若干投資物業租約之租金收入作為抵押；及
- (v) 以本集團若干附屬公司之股份作為抵押。

(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1,619,169,000元(2024年：港幣1,765,884,000元)及港幣201,455,000元(2024年：港幣157,598,000元)以人民幣及日圓列值之若干銀行貸款外，於報告期末所有銀行借款均以港幣列值。

## 27. 計息銀行貸款 (續)

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535,955,000元(2024年：港幣1,713,765,000元)；於第二年內應付港幣2,186,192,000元(2024年：港幣467,579,000元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)應付港幣3,160,142,000元(2024年：港幣4,113,394,000元)；以及於第五年以後應付港幣433,276,000元(2024年：港幣211,974,000元)。

本集團所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

## 28. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項負債之變動如下：

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

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 28. 遞延稅項 (續)

	2024年			
	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估 投資物業 港幣千元	預扣稅 港幣千元	合計 港幣千元
於2023年4月1日	21,408	1,308,155	3,500	1,333,063
年內於損益表扣除／(計入)之 遞延稅項 (附註10)	9,483	(93,106)	70,000	(13,623)
匯兌調整	—	(64,799)	—	(64,799)
於2024年3月31日	<u>30,891</u>	<u>1,150,250</u>	<u>73,500</u>	<u>1,254,641</u>

於報告期末，本集團之未確認稅項虧損為港幣1,976,500,000元(2024年：港幣1,879,464,000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2025年3月31日，除就若干據我們估計將按65%之派息率分派股息之中國附屬公司確認遞延稅項外，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的其他附屬公司之預扣稅確認遞延稅項。我們認為，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2025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1,539,421,000元(2024年：港幣1,355,248,000元)。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

## 29. 股本

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已發行及繳足股本：		
720,429,301 (2024年：720,429,301) 股普通股	<u>1,519,301</u>	<u>1,519,301</u>

## 30. 儲備

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

## 31. 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：

	2025年	2024年
由非控股權益持有之股本權益百分比：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	40%	40%
貿旺控股有限公司	<u>40%</u>	<u>40%</u>
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年內分配至非控股權益之溢利：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	9,034	21,147
貿旺控股有限公司	<u>57,908</u>	<u>207</u>
於報告日期非控股權益之累計結餘：		
廣州漢國福強地產開發有限公司	225,326	212,689
貿旺控股有限公司	<u>131,098</u>	<u>59,590</u>

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 31. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司 (續)

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

廣州漢國福強地產開發有限公司

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入及其他收益	57,216	157,994
開支總額	(34,630)	(105,126)
年內溢利	22,586	52,868
年內全面收益總額	<u>31,593</u>	<u>808</u>
流動資產	592,031	556,118
非流動資產	218	277
流動負債	<u>(28,934)</u>	<u>(24,673)</u>
經營業務所得／(所用)之現金流量淨額	(78,299)	19,094
投資活動所得之現金流量淨額	<u>845</u>	<u>1,217</u>
現金及現金等值增加／(減少)淨額	<u>(77,454)</u>	<u>20,311</u>

31. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司 (續)

貿旺控股有限公司

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入及其他收益	200,263	2,815
開支總額	(55,493)	(2,298)
年內溢利	144,770	517
年內全面收益總額	<u>144,770</u>	<u>517</u>
流動資產	15,547	30,567
非流動資產	570,190	277,786
流動負債	(18,054)	(8,162)
非流動負債	<u>(239,938)</u>	<u>(151,216)</u>
經營業務所得之現金流量淨額	55,050	135,933
投資活動所用之現金流量淨額	(96,614)	(277,786)
融資活動所得之現金流量淨額	<u>39,958</u>	<u>155,981</u>
現金及現金等值增加／(減少)淨額	<u>(1,606)</u>	<u>14,128</u>

32. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 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(2024年：港幣19,343,000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17,945,000元及港幣17,945,000元(2024年：港幣36,599,000元及港幣36,599,000元)。
- (iii) 於年內，本集團就物業之租賃安排作出非現金租金修改而導致使用權資產及租賃負債分別減少港幣4,103,000元及港幣4,130,000元(2024年：無)。
- (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98,665,000元(2024年：無)。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 32. 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 融資活動產生之負債變動

2025年

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

32. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動產生之負債變動 (續)

2024年

	租賃負債 港幣千元	計息銀行借貸 港幣千元
於2023年4月1日	27,407	6,125,399
融資現金流量之變動	(17,419)	—
新增銀行貸款	—	812,034
償還銀行貸款	—	(329,250)
新訂租賃	36,599	—
利息開支	2,910	—
分類為經營現金流量之已付利息	(2,910)	—
匯兌調整	—	(101,471)
	<u>46,587</u>	<u>6,506,712</u>
於2024年3月31日	<u>46,587</u>	<u>6,506,712</u>

(c) 租賃之現金流出總額

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
在經營活動內	(3,931)	(4,746)
在融資活動內	(31,986)	(17,419)
	<u>(35,917)</u>	<u>(22,165)</u>
總計	<u>(35,917)</u>	<u>(22,165)</u>

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 33. 或然負債

- (a) 於2025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（2024年：港幣487,500,000元）之擔保，而上述合營企業獲授並由本集團作擔保之銀行信貸已動用港幣237,500,000元（2024年：港幣237,500,000元）。
- (b) 於2025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178,200,000元（2024年：港幣27,840,000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2025年及2024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。

## 34. 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27。

## 35. 承擔

- (a) 本集團於報告期末有以下承擔：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
物業發展開支	<u>248,279</u>	<u>443,731</u>

## 36. 關連人士交易

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

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已付予直接控股公司之管理費	(i)	—	7,392
向一間關連公司支付建築及維修成本	(ii)	150,583	72,760
應付直接控股公司款項之利息	(iii)	1,239	—

附註：

- (i) 於上年度，管理費乃根據直接控股公司產生之相關成本而支付，而本公司前董事王世榮博士擁有該控股公司之實益權益。
- (ii) 於2022年9月26日，漢匯發展有限公司（「漢匯」，本公司之間接全資附屬公司）與建業建築及順昌樓宇設施有限公司（「順昌」）（兩者均為建聯之間接全資附屬公司）訂立框架協議，據此，建業建築獲漢匯以不超過港幣96,300,000元之合約金額委聘為建造工程之承建商，而順昌獲漢匯以不超過港幣141,000,000元之合約金額委聘為機電及外牆工程之承建商，以進行位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之翻新工程。根據上市規則，有關交易構成建業實業、本公司及建聯各自之關連交易。該等交易已於建業實業、本公司及建聯各自於2022年11月28日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。
- (iii) 就應付直接控股公司款項乃按HIBOR + 年利率2.67%計算利息開支。

## (b) 與關連人士之未償還結餘

按附註24(c)所披露，於2025年3月31日，應付直接控股公司款項港幣42,000,000元（2024年：無）為無抵押、按HIBOR + 年利率2.67%計息並須於要求時償還。

## (c) 與一名關連人士之其他交易

本集團於報告期末已就一間合營企業獲授之銀行信貸作出最多港幣487,500,000元之擔保（2024年：港幣487,500,000元），有關詳情載於財務報表附註33(a)。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 36. 關連人士交易 (續)

### (d) 本集團主要管理人員之補償

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
短期僱員福利	39,297	43,838
退休福利	1,497	1,397
	<u>40,794</u>	<u>45,235</u>

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

## 37. 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：

### 2025年

#### 金融資產

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

37. 金融工具分類分析 (續)

2024年

金融資產 (續)

	按公平值列賬 並計入其他全面 收益之金融資產 港幣千元	按公平值列賬 並計入損益之 金融資產 港幣千元	按已攤銷 成本列賬之 金融資產 港幣千元	總計 港幣千元
應收貿易賬款	-	-	7,480	7,480
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產	-	-	251,033	251,033
按公平值列賬並計入損益之金融資產	-	30,490	-	30,490
按公平值列賬並計入其他全面收益之金融資產	81,262	-	-	81,262
應收一間合營企業款項	-	-	27,341	27,341
現金及現金等值	-	-	1,294,112	1,294,112
總計	<u>81,262</u>	<u>30,490</u>	<u>1,579,966</u>	<u>1,691,718</u>

2025年

金融負債

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 37. 金融工具分類分析 (續)

2024年

金融負債 (續)

	按已攤銷成本 列賬之金融負債 2024年 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	27,348
租賃負債	46,587
計息銀行貸款	6,506,712
客戶按金	74,891
	<hr/>
總計	<u>6,657,538</u>

## 38. 金融工具之公平值及公平值等級

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

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

### 38. 金融工具之公平值及公平值等級 (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：

計息銀行貸款之非流動部份之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算。本集團本身於2025年3月31日有關計息銀行貸款之不履約風險被評定為並不重大。

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

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

本集團與香港的銀行已訂立衍生金融工具合約。衍生金融工具指交叉貨幣利率掉期，乃採用類似遠期定價與掉期模式的估價技術計量，並以現值計算。該模式包含各種可觀察市場輸入數據，包括交易對手之信貸質素、外匯現貨及遠期匯率以及利率曲線。交叉貨幣利率掉期合約之賬面價值與其公平值相同。衍生資產及負債部位之市價已扣除截至2025年3月31日因衍生交易對手違約風險而產生之信貸估值調整。交易對手信貸風險之變動對公平值並無重大影響。

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 38. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

下表為截至2025年3月31日對金融工具估值之重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析之概要：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	價值	公平值對輸入數據之敏感度
分類為按公平值列賬並計入損益之金融資產之主要管理人員保險合約	不適用	賬戶價值	港幣4,671,000元 (2024年： 港幣4,671,000元)	若賬戶價值上升／ (下降)5% (2024年：5%) 會導致公平值上升／ (下降)港幣233,000元 (2024年： 港幣233,000元)
		退保費用	港幣936,000元 (2024年： 港幣936,000元)	若退保費用上升／ (下降)5% (2024年：5%) 會導致公平值上升／ (下降)港幣47,000元 (2024年： 港幣47,000元)

38. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產

於2025年3月31日

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

於2024年3月31日

	使用以下數據之公平值計量			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
按公平值列賬並計入其他				
全面收益之金融資產	-	-	81,262	81,262
按公平值列賬並計入損益之金融資產	3,183	23,572	3,735	30,490
總計	3,183	23,572	84,997	111,752

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 38. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

按公平值計量之負債

於2025年3月31日

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

於年內第三級公平值計量之變動如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
年初	84,997	63,862
增加	-	20,079
出售	(19,884)	-
於損益表內確認並計入行政開支之淨收益總額	-	1,056
於其他全面收益內確認之虧損總額	(19,368)	-
匯兌調整	(4,220)	-
年末	41,525	84,997

## 38. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

### 公平值等級 (續)

#### 按公平值計量之負債 (續)

於2025年3月31日，本集團並無按公平值計量但已就此披露公平值之金融負債包括計息銀行貸款(非流動部份)港幣5,779,610,000元(2024年：港幣4,792,947,000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(2024年：無)。

## 39. 財務風險管理目標及政策

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

於回顧年度，本集團之政策一直為不進行買賣金融工具。

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

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外匯風險

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

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

	匯率變動 %	除稅後虧損之 增加／(減少) 及權益之 減少／(增加) 港幣千元
--	-----------	----------------------------------------------

### 2025年

若港幣兌人民幣下降	5	157
若港幣兌人民幣上升	5	(157)

	匯率變動 %	除稅後溢利及 權益之增加／ (減少) 港幣千元
--	-----------	----------------------------------

### 2024年

若港幣兌人民幣下降	5	(155)
若港幣兌人民幣上升	5	155

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款年期於財務報表附註27中披露。本集團之政策是以維持最優惠之利率供其作借貸。惟管理層監察利率風險及在有需要時考慮對沖重大利率風險。

下表列示於報告期末因受到浮息貸款所影響而對利率之合理可能變動，在所有其他變數保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團權益之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本之利息對敏感度之影響港幣92,108,000元(2024年：港幣88,309,000元)。

	基點上升／ (下降)	除稅後虧損 及權益之 增加／(減少) 港幣千元
--	---------------	----------------------------------

2025年

港幣	100	(33,659)
人民幣	50	(6,002)
港幣	(100)	33,659
人民幣	(50)	6,002

	基點上升／ (下降)	除稅後溢利及 權益之增加／ (減少) 港幣千元
--	---------------	----------------------------------

2024年

港幣	100	(29,932)
人民幣	50	(3,687)
港幣	(100)	29,932
人民幣	(50)	3,687

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險

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

### 最高風險及年末階段

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

於2025年3月31日

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

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

最高風險及年末階段 (續)

於2024年3月31日

	12個月預期		全期預期信貸虧損		總額
	信貸虧損				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	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	-	-	-	7,480	7,480
應收一間合營企業款項	27,341	-	-	-	27,341
計入預付款項、按金及其他					
應收款項之金融資產 – 正常*	251,033	-	-	-	251,033
現金及現金等值	1,294,112	-	-	-	1,294,112
總計	1,572,486	-	-	7,480	1,579,966

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

按財務報表附註33(a)所披露就一間合營企業獲授之信貸(已動用金額為港幣237,500,000元(2024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。

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。

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

本集團之目的是以銀行計息貸款及其他資金籌集活動以維持本集團之延續性和靈活性的平衡。本集團將持續審慎之財務政策及確保可維持足夠現金及信貸額度以達至其流動資金要求。根據財務報表載列之債務之賬面值，於2025年3月31日，本集團9% (2024年：26%) 之債務 (包括計息銀行貸款及租賃負債) 將於一年內到期。倘若根據貸款協議所載之到期日計算，本集團9% 債務將於一年內到期 (2024年：26%)。

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：

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

39. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本集團於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

	2024年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款、其他應付款項 及應計負債之金融負債	2,678	9,704	—	—	12,382
租賃負債	—	30,774	13,479	5,865	50,118
計息銀行貸款	—	2,084,151	750,963	4,699,960	7,535,074
客戶按金	74,891	—	—	—	74,891
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	27,840	—	—	—	27,840
就一間合營企業獲授信貸而向 一間銀行作出之擔保	237,500	—	—	—	237,500
總計	<u>342,909</u>	<u>2,124,629</u>	<u>764,442</u>	<u>4,705,825</u>	<u>7,937,805</u>

根據貸款之條款，本集團於2025年3月31日之計息銀行貸款之已訂約未折現付款金額之到期情況為：於第一年內應付金額為港幣884,264,000元(2024年：港幣2,084,151,000元)，第二年內應付金額為港幣2,476,118,000元(2024年：港幣750,963,000元)，第二年之後應付金額為港幣3,744,534,000元(2024年：港幣4,699,960,000元)。

## 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

### 39. 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2025年及2024年3月31日止年度內，管理資本的有關目標、政策或程序並無變動。

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

	2025年 3月31日 港幣千元	2024年 3月31日 港幣千元
計息銀行貸款	6,315,565	6,506,712
租賃負債	28,416	46,587
減：現金及現金等值	<u>(1,043,470)</u>	<u>(1,294,112)</u>
計息債務淨額	<u>5,300,511</u>	<u>5,259,187</u>
本公司擁有人應佔權益	10,526,568	11,059,901
非控股權益	<u>356,090</u>	<u>272,968</u>
權益總額	<u>10,882,658</u>	<u>11,332,869</u>
負債比率	<u>49%</u>	<u>46%</u>

## 40. 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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	16,310	6,800
於附屬公司之投資	1	1
按公平值列賬並計入損益之金融資產	—	23,572
非流動資產總值	<u>16,311</u>	<u>30,373</u>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司之款項	3,323,678	3,383,684
預付款項、按金及其他應收款項	57,617	42,752
按公平值列賬並計入損益之金融資產	7,247	6,918
定期存款	20,216	4,000
現金及銀行結餘	39,495	22,379
流動資產總值	<u>3,448,253</u>	<u>3,459,733</u>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司之款項	1,601,648	1,608,902
應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債	50,354	4,543
計息銀行貸款	22,000	11,000
租賃負債	5,615	2,466
流動負債總值	<u>1,679,617</u>	<u>1,626,911</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,768,636</u>	<u>1,832,822</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>1,784,947</u>	<u>1,863,195</u>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	8,147	—
計息銀行貸款	187,000	209,000
非流動負債總值	<u>195,147</u>	<u>209,000</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>1,589,800</u></u>	<u><u>1,654,195</u></u>

# 財務報表附註 (續)

2025年3月31日

## 40. 本公司財務狀況表 (續)

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	1,519,301	1,519,301
儲備(附註)	70,499	134,894
權益總額	<b>1,589,800</b>	<b>1,654,195</b>

王承偉  
董事

林燕勝  
董事

附註：

本公司儲備之概要如下：

	資本儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	儲備總額 港幣千元
於2023年4月1日	647	202,708	203,355
年內全面收益總額	—	21,593	21,593
2023年派發之末期股息	—	(90,054)	(90,054)
於2024年3月31日及2024年4月1日	647	134,247	134,894
年內全面虧損總額	—	(19,368)	(19,368)
2024年派發之末期股息	—	(45,027)	(45,027)
於2025年3月31日	<b>647</b>	<b>69,852</b>	<b>70,499</b>

## 41. 財務報表之批准

財務報表由本公司董事會於2025年6月26日批准及授權發出。

## 五年財務摘要

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(摘錄自己公佈之經審核財務報表)載列如下。

	截至3月31日止年度				
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	<u>1,012,714</u>	<u>1,086,515</u>	<u>1,049,421</u>	<u>1,106,278</u>	<u>1,276,226</u>
年內溢利/(虧損)	<u>(609,029)</u>	<u>25,927</u>	<u>156,392</u>	<u>91,763</u>	<u>123,184</u>
以下人士應佔溢利/(虧損)：					
本公司擁有人	<u>(675,309)</u>	<u>4,573</u>	<u>153,423</u>	<u>91,693</u>	<u>121,516</u>
非控股權益	<u>66,280</u>	<u>21,354</u>	<u>2,969</u>	<u>70</u>	<u>1,668</u>
	<u>(609,029)</u>	<u>25,927</u>	<u>156,392</u>	<u>91,763</u>	<u>123,184</u>
<b>於3月31日</b>					
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
資產總值	<u>18,932,835</u>	<u>19,400,857</u>	<u>20,169,122</u>	<u>20,538,520</u>	<u>20,393,005</u>
負債總值	<u>(8,050,177)</u>	<u>(8,067,988)</u>	<u>(8,292,605)</u>	<u>(8,025,413)</u>	<u>(8,183,211)</u>
資產淨值	<u>10,882,658</u>	<u>11,332,869</u>	<u>11,876,517</u>	<u>12,513,107</u>	<u>12,209,794</u>
非控股權益	<u>(356,090)</u>	<u>(272,968)</u>	<u>(213,388)</u>	<u>(248,917)</u>	<u>(233,375)</u>
股東資金	<u>10,526,568</u>	<u>11,059,901</u>	<u>11,663,129</u>	<u>12,264,190</u>	<u>11,976,419</u>

# 物業之詳細資料

2025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2025年6月26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	50
2. 新界元朗 丈量約份111份 地段716號及其他地段	-	35,386平方呎	-	臨時露天貨倉	-	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

2025年3月31日

### 第二類 – 已完成物業

地點	用途	剩餘未出售 單位數目	總樓面面積 (平方米/平方呎)	車位數目	本集團應 佔權益 (百分比)
中國大陸					
3. 廣東省廣州市 越秀區 北京路45-65號 港匯臺	商業/住宅	四層商場及 92個洋房單位	15,770平方米 (169,685平方呎)	228	100
4. 廣東省廣州市 越秀區 北京路5號 港滙華庭	商業	四層商場	4,157平方米 (44,729平方呎)	71	100
5. 廣東省廣州市 天河區 寶翠園一、二、三及四期	商業	6間地下商舖	338平方米 (3,637平方呎)	1,341	60
6. 廣東省南海市 大瀝鎮 雅瑤綠洲第一、二及三期	低密度住宅	-	-	243	100
7. 廣東省深圳市 南山區 橋香路北側 橋城坊	綜合	303個洋房單位	35,180平方米 (378,537平方呎)	-	20

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

2025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					
8. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場/ 寶軒酒店(深圳)	五層商場 包括酒店及商業	20,308平方米 (218,514平方呎)	162間酒店客房	中期租賃	100
9. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個住宅單位	中期租賃	100
10. 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	128,356平方米 (1,381,110平方呎)	-	中期租賃	100
11. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-03號 重慶漢國中心	商業/寫字樓	107,802平方米 (1,159,949平方呎)	-	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

2025年3月31日

### 第三類 — 持作投資之物業 (續)

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房數目	業權年期	本集團 應佔權益 (百分比)
中國大陸					
12. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-02號 重慶金山商業中心	商業/ 寫字樓/ 酒店	173,291平方米 (1,864,611平方呎)	~300間酒店客房	中期租賃	100
13. 廣東省廣州市 越秀區 北京路67-107號 漢國大廈	商業/寫字樓	41,056平方米 (441,763平方呎)	-	中期租賃	100
14. 廣東省廣州市 越秀區 北京路3號 港滙大廈	商業/寫字樓	13,053平方米 (140,450平方呎)	-	中期租賃	100
15. 廣東省深圳市 南山區 橋香路北側 僑城坊	商業/寫字樓	74,478平方米 (801,383平方呎)	-	中期租賃	20

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

2025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					
16. 九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業/寫字樓	62,127平方呎	-	中期租賃	100
17. 香港干諾道中 119-121號及 德輔道中237-241號 寶軒/寶軒酒店(中環)	服務式住宅/ 酒店/商業	123,283平方呎	112間服務式 住宅單位及 42間酒店客房 (合共提供213間 客房)	長期租賃	100
18. 九龍尖沙咀 天文臺圍5-9號 寶軒酒店(尖沙咀)	酒店/商業	60,893平方呎	98間酒店客房	中期租賃	100
19. 新界葵涌 健全街11號 Digital Realty Kin Chuen (HKG11)	數據中心	228,033平方呎	-	中期租賃	100
日本					
20. 日本 大阪 西成區 旭一丁目4番2號 R Hotel大阪難波南	酒店	1,808平方米 (19,454平方呎)	80間酒店客房	永久業權	60

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

## 物業之詳細資料 (續)

2025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)
日本					
21. 日本 大阪 中央區 博勞町一丁目7番15號 R Hotel大阪本町	酒店	1,017平方米 (10,943平方呎)	55間酒店客房	永久業權	60
22. 日本 大阪 泉佐野市 若宮町5番3號 R Hotel大阪關西機場	酒店	872平方米 (9,383平方呎)	48間酒店客房	永久業權	60
23. 日本 東京 台東區 雷門一丁目8番6號 Lightning Hotel東京淺草	酒店	1,316平方米 (14,160平方呎)	147個膠囊房 及5間酒店客房	永久業權	60
24. 日本 大阪 浪速區 敷津東二丁目5番18號 R Hotel大阪難波大國町	酒店	1,042平方米 (11,212平方呎)	48間酒店客房	永久業權	60
25. 日本 大阪 天王寺區 非田林町119番6號 R Hotel大阪天王寺大道	酒店	1,569平方米 (16,882平方呎)	59間酒店客房 及42個膠囊房	永久業權	51
26. 日本 沖繩國頭郡 本部町 山里1417及1420號	酒店	1,759平方米 (18,926平方呎)	15座別墅及 一幅相連地皮	永久業權	60

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。