



太興置業有限公司

TERN PROPERTIES COMPANY LTD.

Stock Code 股份代號 : 277

年報
2025



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理人員簡介	10
企業管治報告書	12
環境、社會及管治報告	30
董事會報告書	63
獨立核數師報告書	72
綜合損益及其他全面收益表	76
綜合財務狀況表	77
綜合權益變動表	79
綜合現金流量表	80
綜合財務報表附註	82
本集團五年財務概要	141
主要物業資料	142

公司資料

董事會

執行董事

陳恩蕙

(聯席主席兼聯席董事總經理)

陳恩霖

(聯席主席兼聯席董事總經理)

陳恩典

獨立非執行董事

陳國偉

張頌慧

謝禮恒

審核委員會

陳國偉

(主席)

張頌慧

謝禮恒

薪酬委員會

陳國偉

(主席)

陳恩典

謝禮恒

提名委員會

陳國偉

(主席)

陳恩蕙

謝禮恒

來往銀行

瑞銀集團

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

註冊辦事處

香港

皇后大道中237號

太興中心第一座26樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號合和中心

17樓1712-1716室

公司秘書

李嘉文ACG、HKACG

核數師

恒健會計師行有限公司

香港灣仔

莊士敦道181號

大有大廈15樓1501-8室

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.com.hk

股份代號

277

主席報告書

我們欣然向太興置業有限公司(「本公司」)股東提呈截至二零二五年三月三十一日止年度本公司及其附屬公司(「本集團」)之年度業績。

財務業績

於二零二五年，本集團收入達港幣50.4百萬元，較上年度減少10%。收入減少乃主要由於本年度本集團物業租約續租後租金減少及空置率略微增加所致。

於本年度內，本公司股東應佔虧損為港幣54.5百萬元。有關虧損乃主要由於本集團投資物業公平值較上年度減少所致。每股虧損為港幣19.6仙。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零二五年三月三十一日止年度末期股息每股港幣1.4仙。連同已派付之中期股息每股港幣0.3仙，本年度股息總額為每股港幣1.7仙。此建議派發之末期股息須經本公司股東於二零二五年八月二十日(星期三)舉行之股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)上批准，並將於二零二五年九月十二日(星期五)派付予於二零二五年九月二日(星期二)已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席二零二五年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二五年八月十五日(星期五)至二零二五年八月二十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零二五年股東週年大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年八月十四日(星期四)下午四時三十分前存放在本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

待獲股東於二零二五年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派付予於二零二五年九月二日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零二五年八月二十九日(星期五)至二零二五年九月二日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年八月二十八日(星期四)下午四時三十分前存放在本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

主席報告書

業務展望

自二零二四年以來，全球經濟成長持續走在微妙的波動軌道上，貿易緊張局勢、通貨膨脹及全球緊張局勢繼續為經濟前景蒙上陰影。因此，全球經濟前景仍然高度波動，並可能繼續阻礙全球經濟成長和商業活動。

儘管香港經濟已顯示出復甦跡象，但復甦進程仍落後於預期。香港辦公室大樓和零售租賃業仍在面臨需求疲軟和新辦公空間供應過剩帶來的挑戰。持續的經濟不確定性、川普政府的貿易關稅、通貨膨脹、高昂的借貸成本、不穩定的地緣政治局勢都大大削弱了房地產物業的表現。因此，企業呈現出更高的不確定性且對擴展業務更為謹慎。此外，週末和假期期間香港居民北上前往大灣區也改變了香港的購物模式。所有這些因素均已導致香港所有零售店鋪及商業建築的租金收入及物業價值下降。

儘管如此，中國內地及香港政府仍出台了一系列扶持措施，如推廣香港作為「大型活動首選樞紐」、將個人遊計劃擴展至內地多個城市，以及於二零二四年中提高內地遊客免稅額度。這些措施旨在提振市場信心，推動香港業務擴張，從而為本地經濟提供支援和韌性。從長遠來看，本集團對香港市場保持審慎樂觀的態度。

鑒於經濟情勢不穩定，集團採取謹慎態度，優先控制成本和永續發展，以緩解這些挑戰。集團持有充足的淨現金餘額和存款，負債水平極低。投資收益為集團提供了穩定的收入和流動性，從而減輕了潛在經濟放緩對租金收入下降的影響。我們將繼續提高生產力和效率並進行審慎的財務管理，同時密切關注未來機遇。

致謝

我們謹代表董事會，藉此機會向全體員工的奉獻和持續支持表示誠摯的謝意。同時，我們也衷心感謝股東、各位董事、客戶及業務夥伴的指導與支持。

陳恩蕙，陳恩霖
聯席主席

香港，二零二五年六月十八日

管理層討論與分析

緒言

本公司及其聯營公司之核心業務包括物業投資及財務投資。本集團持有之主要物業詳情於綜合財務報表第142至144頁列示。

財務摘要

港幣百萬元，除每股金額外

		二零二五年	二零二四年
年度	收入	50.4	56.0
	本公司股東應佔年度虧損	54.5	9.8
於三月三十一日	本公司股東應佔資本及儲備	2,523.0	2,575.1
	已發行股份(千股)	277,233	277,233
比率	本公司股東應佔資本及儲備投資物業 公平值變動前之回報	1.5%	1.7%
每股	每股淨值(港幣元)	9.1	9.3
	每股基本虧損(港幣仙)	19.6	3.5
	每股派發之末期股息(港幣仙)	1.4	1.4

財務回顧

財務業績

收入

本集團於年內自物業投資產生之收入為港幣50.4百萬元(二零二四年：港幣56.0百萬元)。收入減少乃主要由於本年度本集團物業租約續租後租金減少及空置率略微增加所致。

財務投資收入

本集團的年內財務投資收入包括債務證券利息收入港幣4.1百萬元(二零二四年：港幣7.9百萬元)、股息收入港幣3.3百萬元(二零二四年：港幣0.01百萬元)以及銀行利息收入港幣12.1百萬元(二零二四年：港幣11.8百萬元)，與上年度水平大致相同。

本年度就上市股本證券錄得重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益港幣15.4百萬元(二零二四年：港幣0.8百萬元)。

本年度錄得透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損為港幣0.9百萬元(二零二四年：減值虧損撥回淨額港幣15.5百萬元)。公平值虧損主要來自過往期間購買的債務證券。

管理層討論與分析

財務回顧(續)**財務業績(續)****財務投資收入(續)**

於本年度內，本集團出售若干債務證券投資，錄得已變現虧損港幣0.1百萬元(二零二四年：港幣4.4百萬元)。

無任一上市債務證券佔本集團資產總額5%以上。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本年度虧損為港幣54.5百萬元(二零二四年：港幣9.8百萬元)。

- 於年末重估後的投資物業之公平值減少幅度較大。本年度投資物業之公平值減少港幣91.1百萬元(二零二四年：港幣54.4百萬元)。
- 本集團本年度的租金收入較上年度減少至港幣50.4百萬元(二零二四年：港幣56.0百萬元)。
- 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損發生大幅變動，由上年度的減值虧損撥回淨額港幣15.5百萬元變為本年度的減值虧損港幣1.0百萬元。

每股虧損

截至二零二五年三月三十一日止年度每股虧損為港幣19.6仙(二零二四年：港幣4.0仙)。建議派發之末期股息每股港幣1.4仙(二零二四年：港幣1.4仙)，故全年中期及末期股息派息總額將達每股港幣1.7仙(二零二四年：港幣1.7仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零二五年三月三十一日，本集團的流動資產淨額(包括已抵押銀行存款、銀行結存及現金)為港幣276.9百萬元(二零二四年：港幣292.6百萬元)，較上年度減少港幣15.7百萬元，此乃主要由於本年度股本證券投資增加所致。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

流動資金、銀行借貸及財務成本(續)

於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣42.2百萬元(二零二四年：港幣45.1百萬元)，乃以公平值總額港幣261.4百萬元(二零二四年：港幣311.3百萬元)之投資物業、已抵押銀行存款、債務證券投資及按公平值計入損益賬之金融資產作為抵押。於二零二五年三月三十一日，已動用港幣41.7百萬元(二零二四年：港幣44.6百萬元)。

於二零二五年三月三十一日，儘管本集團有銀行借貸港幣41.7百萬元(二零二四年：港幣44.6百萬元)，本集團仍有重大手頭現金結餘淨額。

於二零二五年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣3.0百萬元或7.2%(二零二四年：港幣2.8百萬元或6.3%)必須於一年內償還，港幣3.1百萬元或7.4%(二零二四年：港幣2.9百萬元或6.5%)可於一年後但必須於兩年內償還，港幣9.7百萬元或23.3%(二零二四年：港幣9.3百萬元或20.8%)可於兩年後但必須於五年內償還，港幣25.9百萬元或62.1%(二零二四年：港幣29.6百萬元或66.4%)可於五年後償還。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團之財務成本為港幣1.3百萬元(二零二四年：港幣1.5百萬元)，較上年度減少11.6%，此乃主要由於本年度銀行貸款的本金減少所致。

股東資金

於二零二五年三月三十一日，本集團股東資金減少至港幣2,523.0百萬元(二零二四年：港幣2,575.1百萬元)，乃主要由於本集團投資物業公平值減少所致。每股資產淨值達港幣9.1元(二零二四年：港幣9.3元)。

分類資料

有關收入及損益的詳細分類資料於綜合財務報表附註6列示。

外匯波動風險

本集團須就配合其現有及潛在投資活動維持外匯風險，即其將面對合理匯率風險。然而，本集團將根據需要密切監控其風險。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

有關資產抵押之詳情載於綜合財務報表附註29。

業務回顧

物業

- 本集團租金收入主要來自其香港物業組合。
- 於二零二五年三月三十一日，本集團持有之投資物業為港幣1,937.9百萬元，較上年度減少港幣91.5百萬元。該減少乃主要由於本集團於尖沙咀及上環的投資物業公平值減少所致。
- 本年度並無收購或出售物業。

財務投資

- 本集團之策略是維持證券投資組合以進行財資管理以及投資收益率具吸引力及前景良好之證券及財資產品，以確保帶來穩定及滿意之長期回報。
- 於二零二五年三月三十一日，證券投資及財資產品組合港幣127.9百萬元(二零二四年：港幣73.0百萬元)中包括債務證券港幣33.0百萬元(二零二四年：港幣63.7百萬元)及上市股本投資港幣94.9百萬元(二零二四年：港幣9.3百萬元)。無任一上市債務證券佔本集團資產總額5%以上。

僱員

於二零二五年三月三十一日，本集團共有18名(二零二四年：16名)僱員。包括董事酬金之僱員成本總額為港幣25.9百萬元(二零二四年：港幣27.7百萬元)。

本集團按年檢討僱員薪酬待遇，乃以僱員個人的表現及業績為依據。福利包括僱員公積金供款、醫療津貼及酌情花紅。本集團認識到持續專業教育及發展的重要性，並向僱員提供工作相關課程的津貼。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

我們的風險狀況

作為風險管理方針的基礎，我們必須了解本集團目前承受的風險狀況，以及這些風險如何隨時間而出現變化。下文闡述我們的主要風險之性質。本集團策略的進一步分析載於如下所示的本年報其他章節：

業務風險

我們密切留意市場趨勢和營商環境，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準，並透過定期保養及翻新，確保物業安全及保持質量。為保護本集團資產，我們聘用專業人士監察各項大型維修和翻新工程的設計、進度及資本開支。

經營風險

經營風險涉及因內部程序、人為、制度不足或失當或外在事件導致之可能損失。本集團透過建立健全內部監控、清晰界定職權範圍、恰當之職務分工與有效內部匯報制度及應變計劃，減少及控制經營風險。本集團的企業文化乃各級業務及營運管理層均在日常工作中充分了解並管理所屬業務單位的經營風險。獨立監控及檢討由外聘顧問執行。外聘顧問定期向相關高級管理人員及審核委員會匯報。

財務風險

財務風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。市場風險涉及投資價值因市場因素變動而改變，其可細分為股本風險、利率風險及外匯風險。信貸風險乃客戶或交易對手方不遵守承諾支付款項而引致損失的風險。流動資金風險則涉及指定證券或資產未能及時在市場上買賣以防止損失或賺取所需溢利的風險。財務風險管理之詳細論述於綜合財務報表附註32(b)內概述。

董事及高級管理人員簡介

陳恩蕙

陳女士現年60歲，於二零一七年六月十五日、二零一九年十一月十三日及二零二四年八月二十二日分別獲委任為本公司執行董事、副主席以及聯席主席兼聯席董事總經理。彼亦為提名委員會成員及本集團多間成員公司的董事。陳女士持有University of British Columbia文學學士學位。彼自二零零二年起任職於本集團，現擔任總經理，負責營運及公司職能。陳女士為本集團創始人及本公司控股股東陳海壽先生（彼已於二零二四年八月二十二日因退休而辭任董事會主席）之女兒，以及本公司執行董事陳恩霖先生之姐姐、本公司執行董事陳恩典先生之妹妹。

陳恩霖

陳先生現年55歲，於二零二一年十一月二十四日及二零二四年八月二十二日分別獲委任為執行董事以及聯席主席兼聯席董事總經理，彼亦擔任本集團多家成員公司的董事。彼自二零一零年起加入本集團，於北美及亞洲各地積累了逾30年的工作經驗。在彼之職業生涯中，陳先生在企業融資、項目融資、資金管理、企業規劃、投資管理、項目開發、建設及工程等多個領域積累了豐富的知識。彼持有加拿大University of British Columbia應用科學學院的工學學士學位，並於美國史丹福大學商學院獲得碩士學位，為斯隆獎獲得者。陳先生為本集團創始人及本公司控股股東陳海壽先生（彼已於二零二四年八月二十二日因退休而辭任董事會主席）之兒子，以及本公司執行董事陳恩蕙女士及陳恩典先生之弟弟。

陳恩典

陳先生現年61歲，自二零零四年一月起擔任本公司執行董事。陳先生自一九八七年十月至二零零一年四月出任執行董事及自二零零一年四月至二零零四年一月出任非執行董事，彼亦為薪酬委員會成員及本集團多間成員公司的董事。彼於加拿大Simon Fraser University畢業，在香港、中國內地及海外建築、地產投資及發展方面擁有豐富經驗。陳先生為本集團創始人及本公司控股股東陳海壽先生（彼已於二零二四年八月二十二日因退休而辭任董事會主席）之兒子，以及本公司執行董事陳恩蕙女士及陳恩霖先生之長兄。

董事及高級管理人員簡介

陳國偉

陳先生現年66歲，自二零零四年九月起擔任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席。陳先生持有澳洲蒙納士大學工商管理學學士學位。彼為澳洲會計師公會及香港證券及投資學會之會員，在財務及會計行業擁有豐富經驗。

陳先生現為勤達顧問有限公司之董事，彼亦分別為華人置業集團、興業控股有限公司（前稱中國興業控股有限公司）及National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事，彼於二零零五年十一月十八日至二零二二年八月三十日期間擔任遠東發展有限公司之獨立非執行董事，而該等公司全部為香港上市公眾公司。

謝禮恒

謝先生現年60歲，自二零零四年九月起出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。謝先生持有加拿大University of British Columbia應用科學（土木工程學）學士及碩士學位。謝先生於香港及海外建築及房地產發展方面擁有豐富經驗。

張頌慧

張女士現年58歲，自二零一八年三月起出任本公司獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員。張女士持有加拿大University of British Columbia會計與管理資訊系統商學學士學位，以及美國密西根大學工商管理碩士學位。彼持續擔任航空公司行政人員，並擁有逾30年領導複雜採購及融資項目的經驗。

企業管治報告書

企業管治常規

本公司董事會（「董事會」）承諾維持高度標準之企業管治。董事會相信高度標準之企業管治可為本集團提供架構，以制訂商業策略及政策，並運用有效之內部監控程序管理相關風險。且能為本集團提高透明度及加強對股東及債權人之問責性。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「守則」）之守則條文。於截至二零二五年三月三十一日止年度期間，本公司已遵守守則內所有適用之守則條文，惟主席及最高級行政人員之職責由同一位人士擔任乃與守則條文第C.2.1條偏離者則除外。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治政策及常規與監察守則的遵守情況，以確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

文化

本集團灌輸一種文化，既強調質量，又努力改進其業務。本集團專注於投資租賃物業，並贏得了其作為租戶首選業主的聲譽。

董事在推廣本公司理想文化方面發揮主導作用。管理層及僱員不時透過不同渠道向整個組織灌輸文化。理想文化在本集團的經營慣例中得到貫徹和體現。本公司的宗旨、價值觀及戰略與本公司的文化相一致。

物業、價值觀、戰略及文化

本集團的核心業務包括出租物業投資及證券投資。其投資物業主要位於香港，包括零售及辦公室資產。本集團的大部分投資物業交通便利，戰略性地位於主要零售及商業區，為本集團帶來穩定及經常性的租金收入。

除上述業務外，本集團還進行股權及債務證券投資，旨在提高財資管理收益。

本集團相信，其投資物業的穩定租金收入連同證券投資形成了多元化的現金流，使本集團能夠應對房地產業務的週期性影響。

企業管治報告書

董事會

董事會由六名董事組成，其中三名為執行董事，即董事會聯席主席兼聯席董事總經理陳恩蕙女士及陳恩霖先生以及陳恩典先生；三名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士。

全體董事履歷載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。本公司於其網站及聯交所網站刊載最新的董事名單，列明其職責與職能。

於本年度內，董事會於任何時間均符合上市規則第3.10及3.10A條之規定，委任至少三名獨立非執行董事，其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，董事會舉行四次會議。董事會負責為本集團制訂商業策略及整體政策，並監控管理層之表現；執行董事及管理層獲授予權力執行商業策略，為本集團日常業務制訂及實行政策；而獨立非執行董事則於有需要時為本集團提供其專業意見。

董事會負責檢討及監察本集團對遵守法律及監管要求之政策及常規，與董事及高級管理人員之培訓及持續專業進修。

各董事均可全面及適時獲取本集團全部資料及賬目，董事可以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

本公司董事會聯席主席兼聯席董事總經理陳恩蕙女士及陳恩霖先生以及本公司執行董事陳恩典先生為兄弟姐妹。除上文所披露外，於本年度內，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大相關關係。

企業管治報告書

主席及最高行政人員

守則條文第C.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，亦不應由同一位人士擔任。陳恩蕙女士及陳恩霖先生現任本公司董事會聯席主席兼聯席董事總經理。陳恩蕙女士及陳恩霖先生一直擔任主席及最高行政人員之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現達至最佳效率。因為董事會包括三名獨立非執行董事，彼等各為專業會計師、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並未受影響。

非執行董事

根據上市規則規定，本公司已取得各獨立非執行董事每年書面確認其獨立於本公司之確認函件。本公司認為每位獨立非執行董事均獨立於本公司。

所有獨立非執行董事受委任之年期為三年。惟根據本公司之組織章程細則第103條，三分之一董事須於股東週年大會上輪值退任。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事會成員多元化之方針。董事會確認董事會多元化之裨益，各成員具備均衡的技能、經驗及專長，有助令本集團經營有成，並尋求董事會層面增加多元化以提升董事會之效率，並實現可持續及均衡發展。

根據該政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化考慮多項因素，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。為顧及董事會成員多元化之裨益，董事會所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

提名委員會將不時檢討該政策，以確保其持續有效。於回顧年度內，提名委員會已審議及檢討董事會成員多元化政策，並認為現有的董事會成員多元化政策屬合適及有效。

董事會認同性別、社會及種族多元化的重要性，以及多元化為董事會帶來的效益。在審議董事會及高級管理層的繼任計劃及委任，甚至更為廣泛的整個集團層面的繼任計劃及委任時，多元化都是最廣泛的考慮因素。

企業管治報告書

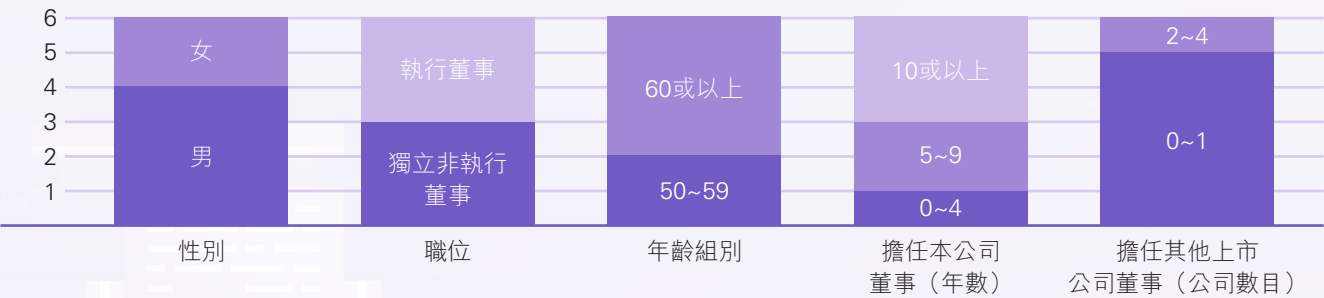
董事會成員多元化政策(續)

根據董事會成員多元化政策，董事會繼續致力於增強董事會及高級管理層的多元化，以確保我們符合我們所服務的市場及社會現狀。於本年度內，董事會有兩名女性董事及四名男性董事。董事會成員多元化政策的內容已基本納入目前的董事會組成。董事會在年度審查得出結論，董事會成員多元化政策於本年度內有效。

董事會重視本集團所有層面的多元化(包括性別多元化)。於二零二五年三月三十一日，本集團的僱員男女比例為67:33。本集團在聘用僱員時會考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、資歷、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，且本集團將確保在整個員工隊伍中實現性別多元化。

按多元化範疇視野分析之董事會成員多元化載列如下：

董事人數



企業管治報告書

持續專業發展

所有董事已獲發一份由公司註冊處發出之《董事責任指引》及由香港董事學會發出之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》，董事亦獲提供有關上市規則及有關監管和法定要求之最新發展及修訂的最新資料。

本公司向所有董事提供持續專業發展，以進修並發展其知識及技能，有關費用由本公司負責。董事均有參與有關企業管治、經濟現況及法規進展之培訓如下：

董事	閱讀法規更新／ 其他資料	出席研討會／ 座談會／簡報會
執行董事		
陳恩蕙	√	√
陳恩霖	√	√
陳恩典	√	—
陳海壽（於二零二四年八月二十二日辭任）	√	—
獨立非執行董事		
陳國偉	√	√
張頌慧	√	—
謝禮恒	√	—

董事及要員的投保安排

本公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

企業管治報告書

董事委員會

本公司現在有三個董事委員會（即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會），並有具體職權範圍，負責監督本公司特定方面的事務。本公司將監督企業管治事宜的職能保留在董事會。董事會負責執行載於守則內之企業管治責任。

於本年度內及截至本報告日期，由董事會執行的企業管治責任主要載列如下：

- (a) 檢討本公司之企業管治政策及常規（包括股東通訊政策、董事會成員多元化政策及向董事會提供獨立意見的機制）；
- (b) 檢討董事及高級管理人員的持續專業發展及培訓事宜；
- (c) 檢討本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討遵守守則的情況及在企業管治報告書內的披露。

審核委員會

審核委員會自二零零五年三月成立，並由三名獨立非執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士。陳國偉先生在財務及會計行業方面擁有豐富經驗，並持有合適之專業會計資格。審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，並在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會已採納根據守則條文所制訂之具體書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網站內，審核委員會主要職責為：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，並與外聘核數師討論核數性質及範疇與申報責任；

企業管治報告書

審核委員會(續)

- (c) 監察本公司的財務報表、年度報告及賬目以及中期報告之完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大判斷。委員會特別針對報告內下列事項加以審閱：
- (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 持續經營的假設及保留意見；
 - (v) 會計準則之遵守情況；及
 - (vi) 有關財務申報的上市規則及其他法律規定之遵守情況；
- (d) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (e) 討論在中期賬目審閱及全年賬目審核中出現的問題及存疑之處，以及核數師希望討論的任何事宜；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的說明函件及管理層之回應；
- (g) 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；及
- (h) 檢討本公司設定安排本公司僱員可暗中就財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出之關注及採取適當之跟進行動。

按其職權範圍，審核委員會每年最少召開兩次會議。於截至二零二五年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，審核委員會已分別審閱本集團截至二零二五年三月三十一日止年度及截至二零二四年九月三十日止六個月之財務報表，及與本公司核數師討論其核數範圍及調查結果，並已檢討本集團之財務申報制度及內部監控及風險管理制度，審核委員會亦已批核本公司核數師於本年度提供核數服務之酬金。

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

企業管治報告書

薪酬委員會

薪酬委員會自二零零五年三月成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及陳恩典先生。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會已採納根據守則條文所制訂之具體書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網站內，薪酬委員會主要職務為：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議；
- (b) 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議；
- (c) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 確保任何董事不得自行釐定薪酬；及
- (e) 審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜。

按其職權範圍，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於截至二零二五年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本公司之薪酬政策、評估執行董事及高級管理人員之工作表現，為所有執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇以及獨立非執行董事的董事袍金提出建議。

執行董事亦為本公司高級管理人員。截至二零二五年三月三十一日止年度執行董事薪酬詳情載於本年報內經審核綜合財務報表附註11。

董事的薪酬政策載列於本年報第70頁「董事及高級管理人員的薪酬政策」一節。

企業管治報告書

提名委員會

提名委員會自二零一二年四月一日成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、陳恩蕙女士及謝禮恒先生。提名委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

提名委員會已採納根據守則條文所制訂之具體書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網站內，提名委員會主要職務為：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就提名董事人選向董事會提出建議；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及最高行政人員）繼任計劃向董事會提出建議。

按其職權範圍，提名委員會每年最少召開一次會議。於截至二零二五年三月三十一日止年度內，提名委員會舉行一次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成、董事會成員多元化政策及提名政策、就重新委任董事向董事會提出建議及評核獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告書

提名政策

本公司的提名政策由董事會於二零一八年採納。提名政策載列如下：

1.0 目標

- 1.1 提名委員會（「提名委員會」）將向董事會提名適合候選人，以供其考慮及向股東推薦以在股東大會上膺選為本公司董事（「董事」）或委任為董事以填補臨時空缺。
- 1.2 提名委員會如認為適當，可在將於股東大會上獲委任或連任的董事人數，或需要填補的臨時空缺數目之外，提名多名候選人。

2.0 甄選標準

2.1 提名委員會於評估推薦候選人的適當性時將以下列因素作為參考。

- 信譽
- 於房地產行業之成就及經驗
- 就可投入時間及相關事務關注作出的承諾
- 各方面的多元性，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

該等因素僅供參考，而非詳盡及絕對。提名委員會如認為適當，可酌情提名任何人士。

- 2.2 擔任九年獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）的退任獨立非執行董事合資格獲董事會提名於股東大會上膺選連任。其進一步委任須以獨立決議案形式獲股東批准。隨附該決議案向股東提呈之文件須載有董事會認為彼仍屬獨立且應獲重選之原因。
- 2.3 推薦候選人須按規定格式提交必要個人資料，連同彼等書面同意書，同意獲委任為董事及就彼等膺選董事或相關事宜於任何文件或相關網站公開披露彼等的個人資料。
- 2.4 提名委員會如認為必要，可要求候選人提供額外資料及文件。

提名政策(續)

3.0 提名程序

3.1 提名委員會秘書將召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)以供提名委員會於其會議前考慮。提名委員會亦可推薦並非由董事會成員提名的候選人。

3.2 就填補臨時空缺而言，提名委員會將作出推薦建議以供董事會考慮及批准。就推薦候選人以於股東大會上膺選而言，提名委員會須向董事會提名候選人以供其考慮及推薦。

3.3 於發出股東通函前，獲提名人士不得假設其已獲董事會推薦以於股東大會上膺選。

3.4 為提供獲董事會提名於股東大會上膺選的候選人的資料並邀請股東作出提名，將向股東寄發通函。通函將載列股東遞交提名的期限。寄發予股東的通函亦將載有根據適用法律、規則及法規所規定的推薦候選人姓名、簡歷(包括資歷及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及任何其他資料。

3.5 股東可於遞交期限內向公司秘書發出通知，表明其有意提呈選舉股東通函所載該等候選人以外的特定人士(未獲董事會推薦或提名委員會提名)作為董事的決議案。如此推薦的候選人的詳情將透過向全體股東寄發補充通函的方式供其參考。

3.6 准許候選人於股東大會前隨時透過向公司秘書送達書面通知撤銷其候選資格。

3.7 董事會對於有關其推薦候選人以於任何股東大會膺選的所有事項擁有最終決定權。

企業管治報告書

董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東週年大會之會議的情況列載如下：

董事	出席／舉行會議次數				股東週年大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
執行董事					
陳恩蕙	4/4	—	—	1/1	1/1
陳恩霖	4/4	—	—	—	1/1
陳恩典	4/4	—	2/2	—	1/1
陳海壽 (於二零二四年八月二十二日辭任)	2/4	—	—	—	1/1
獨立非執行董事					
陳國偉	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
謝禮恒	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
張頌慧	4/4	2/2	—	—	1/1

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的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零二五年三月三十一日止年度期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

企業管治報告書

責任承擔及核數

董事確認就根據香港公司條例編製賬目為其職責，該等賬目須真實與公允地反映本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度之事務狀況、財務表現及現金流量，董事按持續經營為基準編製賬目，已選取合適會計政策及貫徹其應用，並根據上市規則之要求及按法例規定提供適當之披露。

有關本公司核數師發表其申報責任之聲明，詳列於第72至75頁獨立核數師報告書內。

風險管理控制及內部監控環境

責任

董事會對維持良好及有效的風險管理及內部監控全盤負責，而管理層則負責設計及執行風險管理及內部監控制度以管理風險。良好的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅能提供合理而非絕對的保證。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控制度及檢討其成效。審核委員會協助董事會監察本集團承受的風險水平、有關之風險管理和內部監控制度的設計及運作成效。管理層評估本集團的主要風險、整體內部監控制度的優點並定期向審核委員會發表報告，同時提出應對弱點的行動方案。本集團已外包內部審核職能予外部服務提供商，其將提供對業務過程及活動審閱的定期報告，包括解決任何已識別控制弱點的行動方案。外聘核數師亦對工作過程中發現的任何控制問題作出報告。經考慮以上各點，審核委員會檢討本集團內部監控制度的成效，並向董事會報告檢討結果。

檢討內部監控成效

於截至二零二五年三月三十一日止年度，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能對本集團財務、運作、合規監控以及風險管理功能構成影響的重要事項。董事會將至少每年審閱及評估一次內部監控制度。

企業管治報告書

風險管理

風險管理架構的建立

自二零一七年起，本公司建立了風險管理架構，包括制訂風險管理政策及程序。

我們的風險管理過程

我們的風險管理過程包括風險識別、風險評估及優次排序、風險處理及向審核委員會上報及監控已識別風險。為達成上述目標，本公司已舉辦一系列協助高級管理人員進行風險評估之研討會，以檢討及討論於業務上所面對之風險。評估風險時，會考慮內外因素轉變、未來事件或其他因素導致出現／並無出現風險之影響及其可能性，該等風險是否受到有效管理，如未受到有效管理則需要部署進一步行動。本公司已建立企業風險記錄冊，以追蹤並記錄已識別風險、風險負責人、紓解行動及監控措施，並協助持續更新風險處理情況。

本公司每年度進行檢討，以跟進企業風險記錄冊記錄之重大風險及相關行動，並向審核委員會匯報結果。年終風險管理評估結果經由審核委員會向董事會匯報。

於本年度後，審核委員會已檢討本年度風險管理系統是否行之有效及足夠，而董事會對本集團之風險管理系統之有效性及足夠性感到滿意，並認為本公司於本年度已遵守有關風險管理之守則條文。董事會將至少每年審閱及評估一次風險管理制度。

發佈內幕消息

本公司致力貫徹執行及時、準確及充足地詳細披露本集團之重大消息。本公司已採納內幕消息披露政策，當中載有處理及發佈內幕消息之責任、指引及程序。在該等指引及程序之基礎上，本集團已設有管理監控，確保可即時識別、評估及提交潛在內幕消息以供董事會決定是否需要作出披露。

核數師酬金

截至二零二五年三月三十一日止年度，為其核數服務而應付予本集團之核數師恒健會計師行有限公司之酬金達港幣449,000元。於本年度內，該核數師並無為本集團提供任何非核數服務。

企業管治報告書

公司秘書

本公司的秘書職能已外包予外部服務提供商。李嘉文小姐（「李小姐」）（作為其公司秘書）及本公司財務總監王思穎小姐為本公司與公司秘書的主要聯絡人。

李小姐為英國特許管治公會及香港公司治理公會會員。彼於公司秘書服務領域擁有逾18年經驗。

李小姐於本年度內完全符合上市規則第3.29條的規定。

與股東溝通

與股東溝通之目標乃為向股東提供有關本公司之詳細資料，讓股東可於知情之情況下行使其股東權利。

本公司透過各種途徑聯絡股東，確保彼等知悉其主要業務之發展，該等途徑包括召開股東大會、送遞中期報告及年報、公告及通函予股東，並登載於本公司及聯交所網頁內。股東可通過本公司網站隨時向本公司發送其詢問及疑問。股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出詢問。

股東溝通政策

董事會已採納股東溝通政策，當中載列本集團與股東保持有效持續對話的承諾。總括而言，本公司與股東及持份者建立不同的溝通渠道，包括：(i)提供企業通訊的印刷本或電子版本；(ii)在公司網站上及時提供企業資料；(iii)舉行股東週年大會，為股東提供一個發表意見及與董事會交換意見的平台；及(iv)就所有股份登記事宜向股東提供服務的安排。

董事會已檢討於本年度內實施股東溝通政策的有效性，並認為該政策在加強本公司與其股東之間的及時、透明、準確及公開溝通方面仍然有效。

二零二四年股東週年大會

於二零二四年股東週年大會上，大會主席向股東解釋以投票方式表決之程序。主席就每件獨立事項（包括重選董事、續聘核數師、授予各董事回購或發行本公司股份之一般授權）提呈獨立決議案，並以投票方式表決。本公司根據上市規則所指定的方式公佈投票結果。董事會主席及各委員會主席均有出席股東週年大會以回應股東提問及確保與股東有效溝通。

企業管治報告書

應股東要求召開股東大會

根據公司條例（香港法例第622章）第566條，佔全體股東總表決權最少5%並可於股東大會上投票之股東，可提出請求召開股東大會。

請求書：

- (a) 必須述明將在該會議上處理事務之一般性質；
- (b) 可包含可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的決議案之全文；
- (c) 可包含數份同樣格式之文件；
- (d) 可以印刷本形式或電子形式發送；及
- (e) 必須經提出請求之人士予以核證。

根據公司條例（香港法例第622章）第567條，董事須在彼等須遵守規定起計二十一天內召開股東大會，而該召開之會議須在召開該會議之通知發出日期起計不超過二十八天內舉行。倘董事未能如此行事，請求會議之股東或佔全體請求人一半以上總表決權的股東，可自行根據公司條例（香港法例第622章）第568條召開股東大會，但該會議須在董事須遵守規定召開會議當日起計不超過三個月內召開。本公司須因董事未能正式召開會議而補償該等股東請求會議所產生之任何合理費用。

企業管治報告書

於股東週年大會(「股東週年大會」)上提出議案

根據公司條例(香港法例第622章)第615條之規定，股東可提出在股東週年大會上傳閱決議案之請求，倘股東為：

- (a) 佔全體股東總表決權最少2.5%並可於股東週年大會上就有關該請求之決議案投票之股東；或
- (b) 最少50名可於股東週年大會上就有關該請求之決議案投票之股東。

請求書：

- (a) 可以印刷本形式或電子形式發送；
- (b) 必須指明擬發出通告之決議案；
- (c) 必須經提出請求之人士予以核證；及
- (d) 必須在不遲於與該請求有關之股東週年大會舉行前六週或(倘稍遲)發出該股東週年大會通告之時由本公司接收。

股東提名個別人士候選董事之程序

有關股東提名個別人士候選董事的程序已上載至本公司網站。

組織章程文件

本公司的組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司組織章程文件並無變動。

確保獲得獨立意見的機制

董事會已採納有效機制，以確保董事會可獲得獨立意見及建議。經董事會主席批准，董事可在必要時在適當的情況下向顧問(獨立於向本公司提供意見的顧問)尋求獨立的法律、財務或其他專業意見，費用由本公司承擔，以使其能夠有效地履行其職責。董事會將每年檢討該等機制的實施情況及成效。

董事會於本年度內檢討該等機制實施情況的有效性，並認為該等機制屬有效。

企業管治報告書

股息政策

股息政策旨在使本公司股東能夠分享本公司溢利，並使本公司可保留足夠的儲備以作未來增長之用。

根據股息政策，本公司擬每半年向股東派付一次股息，股息總額須視乎宣派股息時本公司能否自累計及未來盈利派付股息、流動資金狀況、增長所需資金儲備及未來承擔而定。

除每半年派付一次股息外，本公司亦或會不時考慮宣派特別股息。

本公司能否派付股息將取決於（其中包括）本公司目前及未來之營運、流動資金狀況及資本需求，以及自本公司附屬公司及聯營公司收取的股息（而自附屬公司及聯營公司收取的股息則取決於該等附屬公司及聯營公司能否派付股息）。本公司派付股息亦受香港法例及本公司組織章程細則的規定所規限。

董事會可全權決定是否派付股息，惟在適當的情況下須經股東批准。即使董事會決定建議並派付股息，其形式、頻率及金額仍將根據營運及盈利、資本需要及盈餘、一般財務狀況、合約限制及其他影響本公司及其附屬公司（「本集團」）的因素而釐定。

此政策反映於採納政策之時董事會對本集團財務及現金流量狀況的意見。董事會將繼續不時檢討該股息政策，但概不保證將在任何特定期間內以任何金額支付股息。董事會可在相關時間酌情對該政策進行修改。

反貪污政策及舉報政策

本公司已採納反貪污政策，以規管僱員接受利益的行為，並已採納舉報政策，以指導僱員及外部持份者舉報與本集團有關的任何可疑或實際不當行為。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

概覽

太興置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然提呈本集團第八份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)。本報告概述本集團於二零二四年／二零二五年財政年度(即自二零二四年四月一日起至二零二五年三月三十一日止)的環境及社會影響以及政策及倡議，以表明確保本集團業務在經濟、社會及環境方面實現可持續發展的長期承諾。

編製依據

在編製本報告時，本集團已遵照香港聯交所(「聯交所」)上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告守則》(「守則」)的「不遵守就解釋」條文，並根據本集團的實際情況作出匯報。

本報告內容按照一套有系統性的程序而編製。本報告透過以下程序編製：識別重要的持份者，對重大環境、社會及管治議題進行排序、收集相關數據、整理及審查報告材料。

報告範圍及邊界

除部分特定資料另有說明，本報告中的政策、聲明及數據覆蓋太興置業有限公司及其附屬公司的實際業務範圍。本公司與外包物業管理服務提供商合作，確保未來更多對持份者有影響的重要數據納入環境、社會及管治報告的範圍內。

數據源及可靠性聲明

報告中所使用的資料均來自太興置業有限公司及其附屬公司。本公司董事會(「董事會」)明白其為確保環境、社會及管治報告的完整性所負有的責任。就董事會全悉，本報告記述所有重大事項，並完全展示本公司的環境、社會及管治表現以及其影響。董事會確認其已審閱並批准本報告。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告(續)

報告原則

本報告乃根據聯交所《環境、社會及管治報告守則》所載的報告原則編製：

重要性原則：本報告通過與持份者溝通來參與識別當前的重大環境、社會及管治議題，並考慮了本公司的業務性質、營運方式及營運地點。

量化原則：本報告在可行的情況下，以量化方式提供關鍵績效指標，並附帶說明，以便讀者評估和驗證公司在環境、社會和治理政策及實踐的績效表現。

平衡原則：本報告基於客觀事實為基礎，全面地披露公司在環境、社會和管治方面的績效表現，避免可能會不恰當影響讀者決策或判斷的表述或呈報格式。

一致性原則：本報告於本年度及後續年度採用一致的披露統計方法，以便讀者對本公司績效作逐年比較。

2. 我們的環境、社會及管治方法

在二零二四年，香港的經濟復甦仍然脆弱，受制於多項宏觀經濟逆風，包括高企的利率、地緣政治不穩，以及跨境消費日趨頻繁的趨勢。這些挑戰對寫字樓及零售租賃市場造成顯著衝擊，導致空置率上升及租賃需求疲弱。

儘管面對重重壓力，太興置業憑藉物業選址優越及具競爭力的租金水平，整體物業組合的出租率仍維持穩定，展現出良好抗逆力。鑒於商業物業市場正處於轉型階段，我們持續秉持審慎而具前瞻性的資產管理及資本分配策略。

我們致力提升旗下物業的可持續性、功能性及適應力。隨著混合工作模式盛行及消費行為演變，市場對空間的需求亦相應轉變。我們正逐步重整寫字樓及零售環境，增強其靈活性、能源效益及使用者健康福祉。我們的重點包括升級樓宇設施與配套，以提升環保表現、租戶滿意度及長遠價值。

展望未來，我們將繼續堅守審慎的財務與資源管理方針，並將可持續發展原則融入日常營運。太興置業將靈活應對市場與環境變化，致力為持份者創造長遠價值，並積極參與推動香港的可持續城市發展。

環境、社會及管治報告

2. 我們的環境、社會及管治方法(續)

董事會聲明

董事會堅守高度的企業管治、誠信及問責標準，並深信其成員具備多元背景及豐富專業知識，能有效督導本集團的策略方向、確保穩健的風險管理，並推動可持續價值的創造。

董事會全面負責本公司的企業管治工作，包括制訂及監督推動負責任和可持續營運的政策。董事會積極向持份者傳達相關政策，並與他們保持互動，追蹤進展，提升企業責任及可持續發展的透明度。

集團已將環境、社會及管治風險，包括氣候相關風險、賄賂與貪腐、商業道德、職業健康與安全，以及環境保護等納入定期風險評估之中。當中，氣候相關風險（包括實體及轉型風險）已日益融入集團的決策過程，因其對資產表現、營運成本及持份者期望可能造成深遠影響。

在風險評估中識別出的重大環境、社會及管治及氣候風險，將上報至環境、社會及管治執行委員會。作為集團可持續發展的核心管治機構，該委員會負責審視相關風險，並確保已制訂妥善的應對策略、資訊披露及績效指標。

透過此管治架構，董事會再次重申其對道德領導、持份者問責及在面對新興環境、社會及管治與氣候挑戰下維持長遠韌性的承諾。



環境、社會及管治報告

2. 我們的環境、社會及管治方法(續)

企業管治

太興置業有限公司致力在所有業務活動中維持最高水平的企業管治及商業誠信，這對我們的聲譽、本集團業務的長期存在及提高股東價值至關重要。

本集團已制定一套有關商業和道德操守的內部政策，以反映本公司對可能涉及道德問題的事宜所秉持的商業原則和常規。該政策為僱員提供一個清晰的架構，令其遵守本公司針對組織內的各個層面人員的原則，例如誠實、誠信、責任和問責制，並在與租戶、供應商和同事打交道時，遵守本公司的商業守則。所有僱員均可在員工手冊上查閱該內部守則，該守則包括：

- 利益衝突及須予作出的適當披露。
- 本公司對反貪污賄賂的立場。
- 遵守適用法律法規，包括與預防新冠病毒感染、保護環境以及節約能源和自然資源有關的法律法規。
- 保護和正確使用公司的資產、保密資料和知識產權。

有關企業管治及風險管理的更多資料，可參閱我們的二零二四／二零二五年年報。

環境、社會及管治報告

2. 我們的環境、社會及管治方法(續)

環境、社會及管治執行委員會

我們明白作出業務決策涉及計算風險，而合理管理該等風險對為所有利益相關方創造長遠價值至關重要。作為物業投資者，我們在投資過程中對關鍵決策點進行風險評估，以識別風險並實現目標回報。董事會採取平衡的風險狀況，以維持可持續業務，並確保我們長期保持具吸引力的投資建議。

我們深知，董事會及高級管理層的環境、社會及管治領導對於將可持續發展管理及表現融入我們的企業文化、流程及業務關係至關重要。我們亦明白有效的管理及薪酬辦法的重要性，有助於在本集團及資產層面上促進及激勵積極的可持續發展方針。

自二零一九年以來，本集團成立貫徹全公司的環境、社會及管治執行委員會，以推動對太興置業的所有資產實施環境、社會及管治常規。在董事總經理及高級管理層的領導下，該委員會發起、推動及監控我們環境、社會及管治常規的各個方面，從而確保將環境、社會及管治倡議有效融入我們的業務營運和企業目標。

本集團環境、社會及管治執行委員會負責可持續發展表現，且每年至少自營運層面的委員會收取一次有關環境、社會及管治的正式更新資料。董事會將不時就環境、社會及管治策略提供建議。本集團已設立框架，以在本集團不同部門內實施其環境、社會及管治計劃，並得到我們在各物業樓宇的不同服務提供商的支持。

太興置業董事會

負責：
太興置業環境、社會及
管治表現的最終監管。

董事總經理以及環境、
社會及管治執行委員會

負責：
制定環境、社會及管治政策、討論環境、社會
及管治議題及並監察環境、社會及管治表現。

物業管理服務提供商
不同職能的團隊

負責：
落實及分配環境、社會及管治任務。
確保本集團物業樓宇貫徹執行環境、
社會及管治政策。

環境、社會及管治報告

2. 我們的環境、社會及管治方法(續)

環境、社會及管治執行委員會(續)

於二零二四年／二零二五年，我們的環境、社會及管治執行委員會專注於：

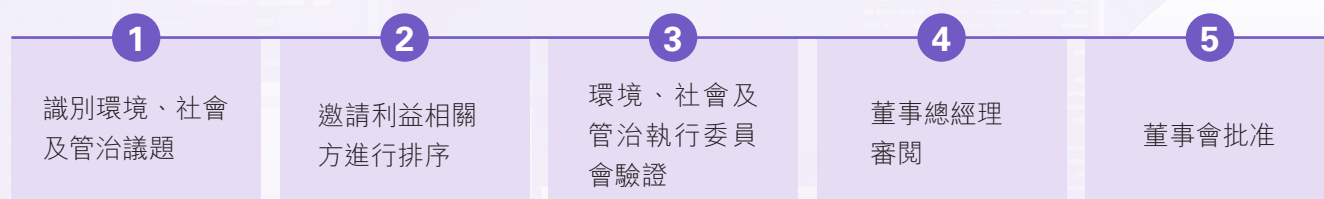
- **租戶保留與營運韌性** — 鑒於香港寫字樓及零售租賃市場持續疲弱、空置率高企，我們優先推行提升租戶滿意度及保留率的措施，包括檢討物業管理實務、推行節能措施以協助租戶降低營運成本，並持續維持物業組合的服務質素。
- **風險管理與法規準備** — 隨著可持續發展資訊披露要求日益嚴格，以及《香港交易所環境、社會及管治報告守則》及全球氣候相關報告框架不斷演變，我們持續加強數據治理及風險管理機制，確保能有效應對現行及未來的環境、社會及管治披露規定。
- **可持續資產提升** — 儘管市場上的新租賃機會有限，我們聚焦於對現有物業進行低干擾式升級工程，包括為公用區域更換高效節能照明、改善室內環境質素，以及探索可再生能源方案，以提升資產組合的環境表現與市場競爭力。

展望未來，我們將繼續採取審慎而具彈性的方式推進環境、社會及管治整合，在財務穩健與為持份者創造長遠可持續價值之間取得平衡。

3. 我們的持份者

作為年報流程的一部分，我們根據持份者參與承諾及優先事項檢討並評估我們的進展。

我們利用一個全面的五階段框架，根據當前全球和當地趨勢以及會對本集團業務產生影響的新出現監管發展情況，對環境、社會及管治議題清單進行審查。



本集團鑒別出六類主要持份者，即租戶、僱員、供應商／承辦商／服務提供商／專業顧問、投資者／股東、當地社區及監管機構。持份者的意見和關注事項會依照其範疇與性質透過以下多元溝通渠道轉至相關業務單位，以便本公司即時處理。本集團相信，與持份者建立良好的互動，不僅能令本公司更快速掌握有關經濟、社會及環境的最新資訊，同時也有助於創造更高的行業地位及業務價值。

環境、社會及管治報告

3. 我們的持份者 (續)

下表概述我們的持份者參與的主要環境、社會及管治議題。

持份者	交流模式	議題	行動
 監管機構	• 政府溝通 • 郵件 • 通告	• 法律合規 • 綠色意識	• 除合規事宜外，我們亦積極提高物業管理行業標準，以及健康與安全標準。
 投資者／股東	• 透過我們的股東週年大會與股東保持良好的溝通 • 中期財務報告和年度環境、社會及管治報告以及定期公告 • 投資者關係查詢	• 企業管治 • 風險管理 • 業務增長 • 財務韌性	• 我們追求實現股東回報最大化，保持良好的企業管治，並通過財務及環境、社會及管治報告以及積極及時的溝通，提高透明度。 • 我們的業務重點是保持我們物業的最高使用率以及為本集團創造良好且理想的收入來源。 • 我們的投資策略側重於平衡投資風險及實現本集團理想的收入來源。 • 我們的投資者關係活動專注於向股東、財務分析師和商業媒體通報本公司的發展。

環境、社會及管治報告

3. 我們的持份者 (續)

持份者	交流模式	議題	行動
 租戶	- 租戶滿意度調查 - 由我們的物業服務提供商透過年度問卷調查收集的租戶的直接反饋 - 與租戶及其代表定期溝通和討論	- 健康與安全 - 物業管理 - 客服服務和體驗 - 資源效率	- 我們的承諾提供優質的辦公空間和零售門店，以滿足租戶不斷提高的期望和對生活方式的渴望。 - 我們力圖提供可持續發展的解決方案和卓越的服務水平，以吸引我們的租戶。
 僱員	- 績效考核及年度評估 - 培訓 - 內部溝通渠道，如電郵、告示板及熱線 - 定期團隊活動	- 工作安全 - 薪酬及福利 - 工作與生活平衡 - 事業發展	我們的僱員是我們人力資本的一部分，僱員的健康與安全、能力、福利和專業發展是太興置業實現營運效率的基礎。我們的目標是開發其潛力，以推動生產率及提升組織能力。
 供應商／ 承辦商／ 服務提供商／ 專業顧問	- 在新的業務關係開始之前進行的交流 - 項目合作 - 公司網站	- 工作或服務質量 - 公平常規 - 健康與安全	- 我們與本地供應商合作改進項目以及定期作物業保養。 - 我們與供應商密切合作，以確保翻新或維修工作符合行業安全標準和可持續發展建築方法。

環境、社會及管治報告

3. 我們的持份者(續)

持份者	交流模式	議題	行動
 社區	在改造項目之前和期間與受影響的社區進行適當的溝通	- 物業改造干擾 - 創造就業機會 - 改善鄰里環境 - 在保留社區原有魅力的同時創造獨特的價值	- 我們相信與鄰里社區進行公開誠實的對話是本公司長遠發展前景的關鍵。 - 我們與鄰里緊密合作，以確保在改造過程中盡量減少對鄰里的干擾，同時在改造後使社區受益。

4. 重要議題評估

於二零二四／二零二五年度，我們在充滿挑戰的商業物業市場環境下，持續進行有系統的重大議題評估，以識別及優先處理對本集團業務及利益相關方最為相關的環境、社會及管治議題。今年共檢視了13項環境、社會及管治議題，並透過與內部部門及外部利益相關方的諮詢進行評估。

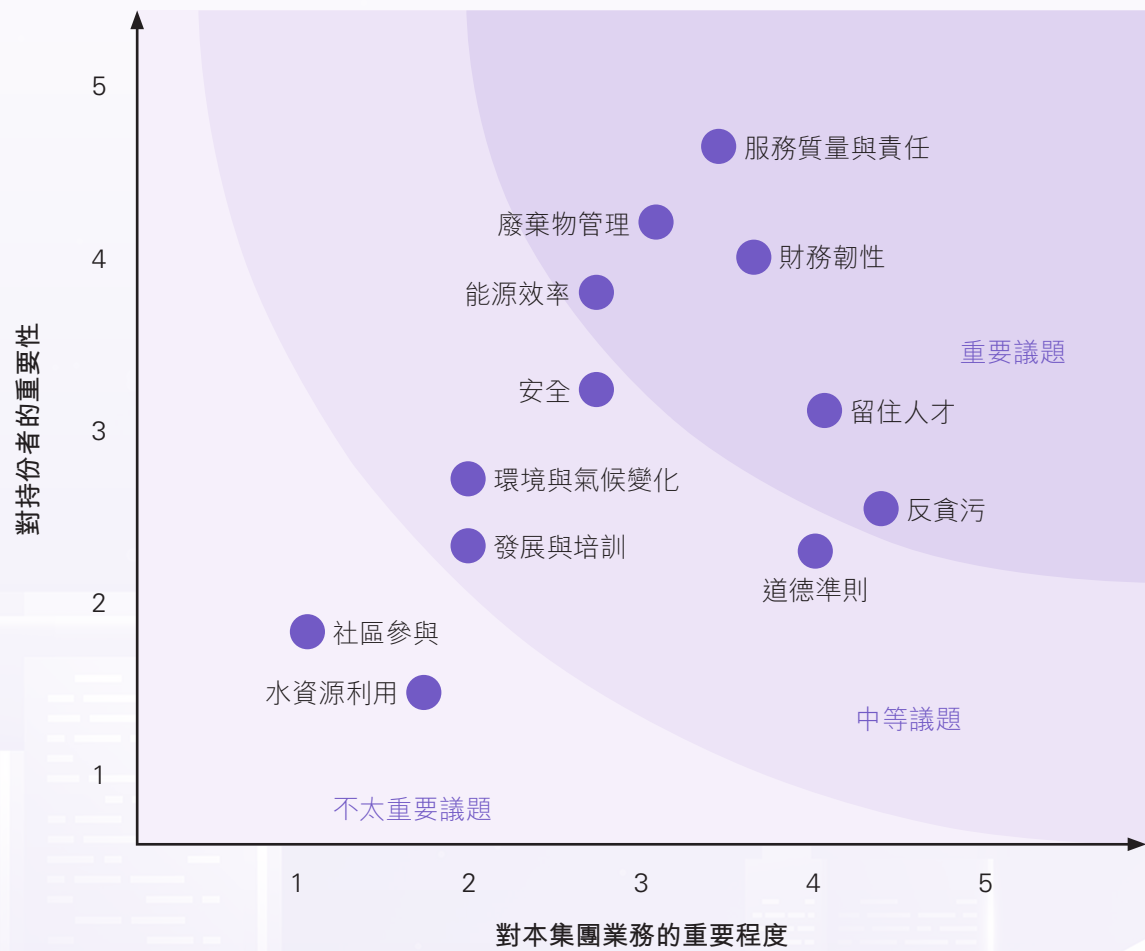
此次分析反映利益相關方期望持續轉變，尤以持續的經濟逆風及市場波動為背景。租戶健康與福祉、財務韌性、保安以及服務質素等核心議題，仍位列重大性矩陣的首要位置，突顯在不明朗時期為租戶提供穩定、安全及具回應性的營運環境的重要性。

相比之下，員工發展與培訓，以及社區參與等範疇，因本集團近年聚焦於核心業務表現及租戶保留，今年被評估為相對次要。然而，這些議題仍會納入我們整體環境、社會及管治策略中持續監察。

更新後的重大性矩陣已成為指導我們環境、社會及管治披露工作的基礎，有助我們將行動與持份者關注對準。展望未來，我們將定期重審重大議題，確保可持續發展重點能因應業務環境與持份者期望的變化而作出調整。

環境、社會及管治報告

4. 重要議題評估(續)



重要議題	中等議題	不太重要議題
服務質量與責任	安全	水資源利用
財務韌性	道德準則	社區參與
留住人才	環境與氣候變化	
反貪污	發展與培訓	
廢棄物管理		
能源效率		

環境、社會及管治報告

5. 社會 — 經營慣例

5.1 服務責任 — 出租物業

本集團對外判物業管理服務提供商有明確的要求，並詳述我們致力為租戶提供卓越服務的承諾。我們就關鍵安全服務設定內部關鍵績效指標，例如處理電梯被困人員的反應時間、處理若干消防系統等重要服務故障。我們會持續追蹤及監察該等指標的表現。

在提供我們物業租賃服務時，聆聽租戶的期望以確保我們業務的持續改進和增長，是非常重要的。在競爭非常激烈的租賃市場中，瞭解我們租戶的需求和期望對於可持續增長至關重要。

為與租戶保持長期關係，我們承諾：

- 確保我們的物業保持高品質；
- 確保物業安全；
- 解決租戶的需求、要求和期望；
- 支持我們的專業物業管理合作夥伴；
- 遵循行業標準管理我們的服務質量；及
- 與我們的僱員、租戶和供應商的溝通保持開放的態度。

此外，我們的技術人員和外判承辦商會定期對出租物業進行保養和檢驗。每年年底我們也對租戶進行客戶滿意度調查。我們將對租戶的滿意度評級進行評估，並根據評估結果確定需要進一步改進的具體地方。

我們亦非常重視租戶的反饋意見，租戶是我們服務進步的催化劑。租戶可以通過不同的渠道反映其對我們服務質量的意見和看法，例如透過撥打將由專門的客戶服務團隊接聽的指定電話熱線。

環境、 社會及管治報告

5. 社會 – 經營慣例(續)

5.1 服務責任 – 出租物業(續)

物業安全

作為一名負責任的業主，本集團積極識別所有在管商業樓宇面臨的重大威脅並管理各種風險。為確保我們商業租戶及公眾的安全及保障，每棟樓宇均由我們的外判物業管理服務提供商管理，負責監督物業的日常營運及採取一系列安保措施。

措施	覆蓋範圍和特點
安全	- 閉路電視監視器 24小時保安值守
電梯和自動扶梯	- 符合香港最新強制性安全標準 - 僅聘請授權且合資格承建商進行維護和檢修 - 事故報告 - 電梯和自動扶梯將被停用，直到問題得到解決並確認可再次供安全使用
應急預案	- 涵蓋樓宇的公用事業服務，例如停電、供水中斷 - 消防設備測試 - 消防出口路線圖

使用技術改善租戶體驗

本集團積極利用技術規範協議並推動決策。我們已實施支持租賃管理及設施管理的系統。預期結果包括更一致的服務標準、更高的生產力及更強的市場地位競爭力。

物業改造安排

在任何工程改造項目開始之前，我們會與所有相關方密切溝通，以盡量減少與我們項目相關的可能影響租戶或任何相鄰鄰居的爭議。我們的目標是提供解決方案並減少改造對任何人士的負面影響。

環境、社會及管治報告

5. 社會－經營慣例(續)

5.1 服務責任－出租物業(續)

物業衛生措施

此外，本集團保持物業的環境衛生，並特別注意以下方面：

- 保持良好的通風。通風系統運行正常並定期維護。
- 提供充足的手部衛生設施，例如在公共區域（例如接待櫃檯及走廊區域）放置含70%至80%酒精的洗手液。
- 公眾經常出入的區域（例如電梯、自動扶梯、大廳入口、等候區、走廊及休息室）；每天至少清潔及擦拭兩次。
- 經常觸摸的表面（例如按鈕、扶手）。每天對可見髒污至少清潔及擦拭兩次。
- 每天妥為收集及撿拾垃圾及廢棄物。

5.2 租戶滿意度調查

為改善我們的服務質量，本集團將在每年年底通過正式調查形式進行滿意度調查。我們的目標是將租戶滿意率提高至70%。

此外，本集團的營銷團隊亦與租戶進行商業及技術討論及舉行會議，以了解其需求。通過收到的反饋，我們可以更好地了解租戶的期望並確定需要持續改進的地方。我們的部分服務舉措源於租戶的反饋。

租戶滿意度調查涵蓋以下方面：

- 租戶溝通服務（反應時間、處理投訴）
- 管理服務（整體服務質量、服務可靠性）
- 安保服務
- 清潔及環保服務

客戶可按優秀、良好、滿意、一般至不滿意的等級進行評分，優秀及良好等評分表示較為滿意。不滿意等評分表示不滿意。

環境、社會及管治報告

5. 社會－經營慣例(續)

5.2 租戶滿意度調查(續)

於報告期內，本集團已進行了調查，整體而言，我們的租戶對我們的服務感到滿意。

	信基商業 中心	The Wave	太興中心 第2座
優秀	50%	—	50%
良好	—	—	—
滿意	50%	100%	25%
可接受	—	—	25%
不滿意	—	—	—

* 僅包括本集團100%擁有的樓宇數據。

5.3 保護客戶隱私

本集團高度重視信息安全，以保持良好的企業聲譽，從而與租戶建立合作信任的業務關係。

我們致力於完善信息保密管理系統，並通過實施多項信息安全措施及嚴格的權限管理，限制僱員查閱租戶保密資料，以保障資料僅用於獲授權使用。所有租戶的個人詳情被視為私隱及保密資料。

所有僱員均須遵守本集團的行為守則，我們將對任何違反租戶保密義務的行為進行嚴格的紀律處分。此外，我們對僱員進行了以下培訓：

- 以私密和保密的方式保護和處理租戶的信息，以維持租戶對我們的信任。
- 限制個人數據的使用目的，以盡量避免侵犯私隱的情況。

於報告期內，本集團並未發現任何消費者個人資料被竊取、篡改、損毀或洩漏的事件。

環境、社會及管治報告

5. 社會－經營慣例(續)

5.4 知識產權

本集團保護及尊重知識產權。我們的業務遵守所有適用的法律法規，包括但不限於專利條例及商品說明條例。我們要求僱員及高級職員在業務活動期間對租戶提供的專有信息(包括商業秘密、構想及設計)進行保密。就技術設備而言，我們確保購買或安裝的計算機硬件及軟件均獲得合法許可。

5.5 反貪污

本集團一直維持及有效實施一套健全的內部監控架構以及嚴謹的反腐政策，並致力於預防及監測任何舞弊或不道德行為。

本集團嚴格遵守道德規範，在整個報告期內並無發生任何貪污、賄賂、欺詐和洗黑錢行為。本集團將堅持企業道德規範，秉持優良信譽，防範腐敗。

本集團已向所有僱員(包括董事會)發出反貪污政策，以有系統地解釋與商業道德及行為守則相關的內容。該計劃旨在幫助所有僱員瞭解本集團的價值觀及政策。誠信是本集團業務的重要組成部分。本集團的管理層致力於向所有僱員及業務合作夥伴定期發出明確及一致的信息，表明對貪污及受賄等違法行為零容忍。

僱員可以通過郵件、電子郵件或電話等方式向本集團管理層舉報任何違規行為，例如收受賄賂、濫用職權等。所有業務部門均有責任定期對其反腐程序進行風險評估，並實施補救措施以降低風險。

於報告期內，本集團已遵守與賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢相關的法律法規。概無與本集團有關的任何經證實貪污事件或公共法律案件。

5.6 供應鏈管理

本集團相信，妥善管理其供應鏈可對社會環境帶來正面影響，與供應商建立穩定及長期合作關係將提升本集團的營運及服務水平。

本集團已制定供應鏈管理相關政策，例如本集團的採購政策，其中已明確說明採購程序、供應商選擇、審批程序及管理，以確保程序公平透明。我們已制定一份合格供應商名單，以持續評估其表現。我們根據經核准承建商名單選擇供應商，並考慮成本、聲譽、質量及工作表現。供應商必須遵循本集團的指示提交報價並按時完成工作。供應商的評級報告每年編製兩次。

對於辦公用品及辦公設備，我們優先選擇更加環保節能的產品。本公司管理層會根據獲取的信息進行最終審核。

於報告期內，我們所有的供應商均來自香港。

環境、社會及管治報告

6. 社會－僱傭及勞工慣例

僱員乃業務成功的基石。我們致力於維持具包容性、獎勵得當及安全的工作環境，讓僱員可享受工作、發展個人事業及與本集團共同成長。從我們的僱傭政策及僱員參與計劃中可見，我們致力成為關愛僱員及提供平等機會的僱主。

本集團已制定健全的僱傭政策，涵蓋招聘、晉升、薪酬、離職、待遇等方面的要求及標準，規範各項要求及標準，以確保對人力資源的高效管理。

人力資源部依據各部門招聘需求制訂招聘計劃，採用信譽良好的招聘公司及其他途徑為本集團持續引進人才。人力資源部嚴格執行招聘測評程序，堅持公正擇優的選拔原則，根據人員的資質與能力給予公平的任職機會。

本集團嚴格遵守所有適用法律法規，包括香港僱傭條例、強制性公積金計劃條例及最低工資條例。於報告期內，本集團並未發現任何嚴重違反僱傭及勞工相關法律法規的情況。

福利及報酬

本集團貫徹按勞分配、效率優先、兼顧公平的薪酬分配原則。在基本工資的基礎上，本集團可根據僱員的表現發放績效獎金。為維持有競爭力的薪酬組合，本集團每年參照行業平均工資、消費水平以及行業薪資情況對薪酬進行評估調整，以吸引及保留人才。

平等機會

作為倡導平等機會的僱主，本集團強烈反對一切歧視行為，並致力為僱員營造公平且包容的工作環境。我們提倡公平競爭，不得因種族、年齡、性別、殘疾、懷孕、宗教或婚姻狀況而歧視或騷擾任何僱員。平等機會原則在所有僱傭慣例（包括晉升、獎勵、接受培訓及降職）方面得到運用。

本集團全面遵守一切適用法律法規，包括香港性別歧視條例、家庭崗位歧視條例、種族歧視條例及殘疾歧視條例。

環境、 社會及管治報告

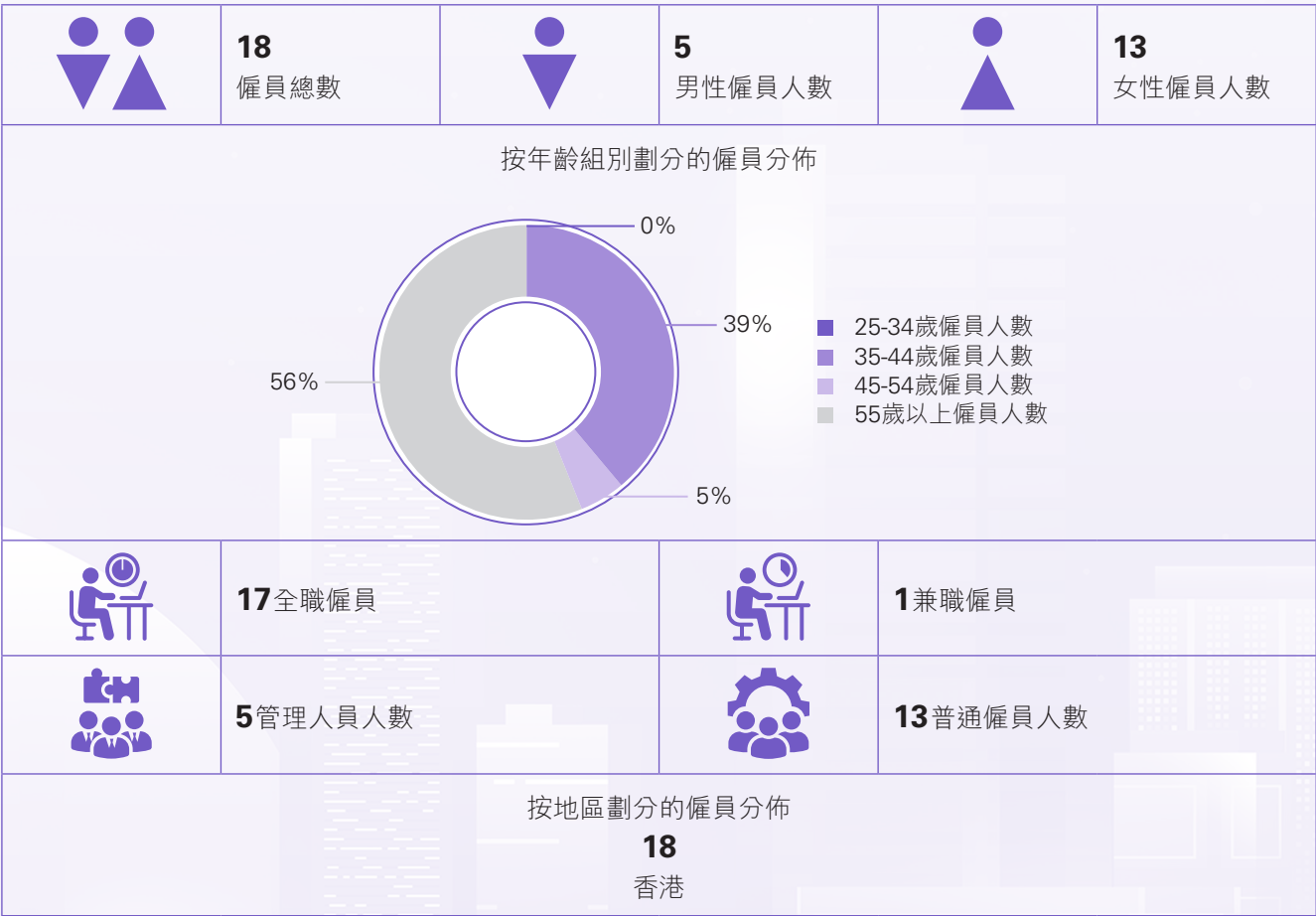
6. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

6.1 僱員簡介及流失比率

本集團承諾通過僱用當地僱員來支持當地社區。截至二零二五年三月三十一日，本集團共僱用18名僱員。所有僱員均為本地人。

作為一個機會平等的僱主，本集團致力於僱用最有才華的人。我們的僱員大多是女性，佔72%，而男性僱員佔員工總數的28%。

下圖顯示按年齡組別及僱傭類型劃分的勞動力分佈。



於本報告期內，太興置業員工流失率為零，反映出員工隊伍穩定且具承擔力。此佳績彰顯本集團對員工福祉、工作滿意度及長遠人才保留的重視。我們致力營造具支持性的工作環境、提供清晰的發展路徑，以及培育穩固的企業文化，從而提升員工士氣與歸屬感。我們將持續投資於人力資本及員工參與措施，以延續這項良好勢頭。

環境、社會及管治報告

6. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

6.2 健康與安全

我們透過僱員手冊及守則傳達職業健康與安全之政策。維持工作場所的安全及衛生為所有僱員及高級職員的共同責任。僱員亦接受教育，工作中不得牽涉暴力、毒品、酒精及其他受管制物質；倘發現不安全設備、行為或情況，須匯報有關安全隱患。

本集團專注於兩個主要領域，以盡量減少職業危害及健康與安全風險：

1. 職業健康管理；及
2. 辦公室及投資物業的工作場所安全設置，包括防火措施。

除預防意外事故外，我們亦投入資源來提高僱員的健康意識。本集團為所有僱員投購醫療保險。

雖然本集團的工作均屬低危險崗位，但我們不會因此而掉以輕心。本集團評估及識別工作場所及若干投資物業的安全風險，並提出相應預防措施，例如定期檢查急救箱及滅火裝置，確保它們均處於當眼的位置及得到妥善維護。

於報告期內，本集團已實現零因工亡故及因工傷損失工作日數，且並未發現任何職業健康與安全相關法律法規的重大不合規情況。

6.3 發展與培訓

我們的政策是透過充足的培訓及發展機遇激勵僱員，旨在提升員工工作表現及未來發展能力。我們為所有新僱員組織入職培訓及入職介紹活動，使其瞭解本集團的工作文化及環境。

我們的僱員不僅直接為客人提供服務，亦是企業與眾多利益相關方（如租戶及物業管理服務提供商）建立長遠關係不可或缺的一部分。因此，我們向員工提供一系列的培訓，包括反貪污、專業發展、職業健康與安全等方面，以持續改善服務質素及風險管理。

6. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

6.3 發展與培訓(續)

為建立更佳的人才繼任渠道及傳授成功之道，本集團向所有管理層僱員提供領導培訓課程及繼任規劃活動並與彼等溝通。

以下為本集團於報告期內的培訓數據。

僱員完成受訓的平均時數



19小時

按性別劃分的受訓僱員百分比



60%
男性



39%
女性

按僱員類別劃分的受訓僱員百分比



100%
管理層



23%
非管理層

環境、社會及管治報告

6. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

6.4 勞工準則

我們特別重視勞動者的人權，並制定明確的人力資源管理政策。我們嚴格遵守適用法律法規的最低工資規定。尤其是，我們確保：

1. 不得僱用童工－求職者必須年滿18歲。我們的人力資源部在僱用員工前會檢查求職者的身份證件，以防止聘用童工。
2. 不得強制勞工－不得採取任何與工作相關的體罰或任何形式的脅迫。
3. 自由選擇受僱－我們確保僱傭條款均屬自願性質。我們的僱員根據僱傭合同及，或香港僱傭條例發出合理通知，即可自由離職。除非適用法例有所規定，我們不會要求僱員繳交押金或繳出護照或工作許可證作為僱用條件。
4. 薪酬及福利－我們確保僱員的薪酬及福利符合或超過香港僱傭條例的最低法例要求。我們不會以減薪作為對僱員的紀律處分。
5. 平等機會及反對歧視政策－我們確保我們的招聘、薪酬、培訓、晉升、解僱及退休政策及慣例，不會因年齡、性別、婚姻狀況、種族、宗教、殘疾或任何其他與工作無關的因素而對僱員造成歧視。薪酬乃根據僱員的表現、資歷及經驗釐定。
6. 加班－所有加班須出於自願，僱員可選擇申請加班。加班規定在相關僱員合同中明確載列及說明。
7. 騷擾及虐待－我們不會容忍任何對僱員施以身體、性方面、心理、言語上的騷擾或虐待。

我們的人力資源部已落實相應程序，務求在全公司妥善執行相關政策。本集團嚴格遵守有關勞工準則的香港僱傭條例。於報告期內，本集團並未發現任何有關勞工權利及勞工相關法律法規的重大不合規情況。

環境、社會及管治報告

7. 環境

我們已制定集團內的環境管理計劃，概述我們在環境方面的承諾，並闡述我們如何提供資源並實行計劃和程序以實現目標。環境管理計劃旨在減少我們日常營運對環境造成的不利影響，以及遵守當地的法定要求。我們的計劃直接針對下列各項：

- 廢棄物管理
- 節能
- 環境保護
- 再回收
- 降噪
- 防止污染
- 法律合規

本年度是我們減少影響環境的營運排放的第九年。其亦為我們提供反思的機會。我們將大部分進展歸功於數據監控、問責制及將所有權落實各物業。

本集團在合理的層面上致力於綠色發展理念，將環保意識融入本公司的營運的各個環節。

於報告期內，本集團並無因違反任何環境法律法規而遭受處罰。我們並無接獲租戶或任何其他人士提出有關環境保護問題的投訴。

7.1 排放物

由於本集團主要從事物業投資及財務投資，故並沒有任何生產工廠。本集團的辦公室位於其中一個辦公室物業裡。其並無就其於香港的業務在水域或土地上作重大排放。本集團並無產生大量危險廢棄物。

本集團自用辦公室的主要排放為氮氧化物（「NO_x」）和硫氧化物（「SO_x」）廢氣排放、溫室氣體（「溫室氣體」）、無害廢棄物及廢水。

本集團的運輸車輛均符合香港相關的環境法律法規。

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.1 排放物(續)

本集團已對物業設備進行適當的檢查，以防止故障或低效運作而可能對廢氣排放產生負面影響。

於報告期內，本集團相信其採納的環保措施足以符合當地的環保法規及規定。本集團遵守香港所有對公司業務構成重大影響的相關環境規則及法規。年內，概無就違反環境法律法規的重大罰款，亦無處罰；同時，亦無對附近的空氣、土地、水資源和生態環境造成重大污染和破壞。

7.1.1 廢氣排放

廢氣排放包括氮氧化物(「NO_x」)及硫氧化物(「SO_x」)及其他受國家法律法規規管的污染物。下表為本集團一處物業的氣體燃料(煤氣)及本公司車輛汽油消耗的NO_x及SO_x排放數據。

廢氣排放	二零二四／二零二五	
	數量	密度 (消耗／人數)
氮氧化物(「NO _x 」)	7.24公斤	0.4022公斤
硫氧化物(「SO _x 」)	0.083公斤	0.0046公斤
顆粒物	0.043公斤	0.0023公斤

7.1.2 溫室氣體排放

溫室氣體(「溫室氣體」)排放量(或「碳排放」)與氣候變化息息相關，而氣候變化昭示了業務的長期風險及機遇。為更好地理解、量化及管理於我們投資過程中與碳及氣候變化有關之影響、風險及機遇，將碳足跡之測量及評估作為第一步驟顯得尤為重要。此資料將作為發展更多相關減碳策略及制定減碳目標之基礎。

我們自用辦公室的用電量是溫室氣體排放的主要來源。其次是我們公司車輛的汽油消耗量。

在報告期內，本集團自用辦公室的溫室氣體排放總量相當於約57.60噸二氧化碳當量(「噸二氧化碳當量」)。溫室氣體排放量的詳細摘要如下：

7. 環境(續)

7.1 排放物(續)

7.1.2 溫室氣體排放(續)

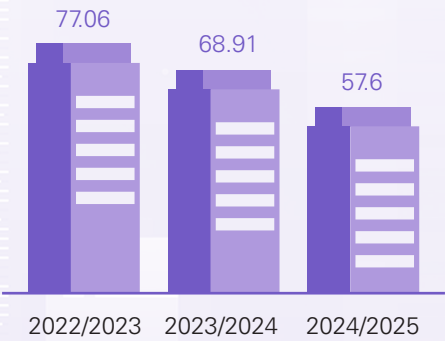
自用辦公室的溫室氣體排放量



溫室氣體	2024/2025		2023/2024		2022/2023	
	排放量	密度 (消耗/人數)	數量	密度 (消耗/人數)	數量	密度 (消耗/人數)
直接溫室氣體排放(範疇1)	10.81噸 二氧化碳當量	0.60噸 二氧化碳當量	12.70噸 二氧化碳當量	0.79噸 二氧化碳當量	12.53噸 二氧化碳當量	0.78噸 二氧化碳當量
間接的溫室氣體排放(範疇2)	46.79噸 二氧化碳當量	2.60噸 二氧化碳當量	56.21噸 二氧化碳當量	3.51噸 二氧化碳當量	64.53噸 二氧化碳當量	4.03噸 二氧化碳當量
溫室氣體排放總量	57.60噸 二氧化碳當量	3.20噸 二氧化碳當量	68.91噸 二氧化碳當量	4.30噸 二氧化碳當量	77.06噸 二氧化碳當量	4.81噸 二氧化碳當量

自用辦公室溫室氣體排放量

溫室氣體排放量（噸二氧化碳當量）



環境、 社會及管治報告

7. 環境 (續)

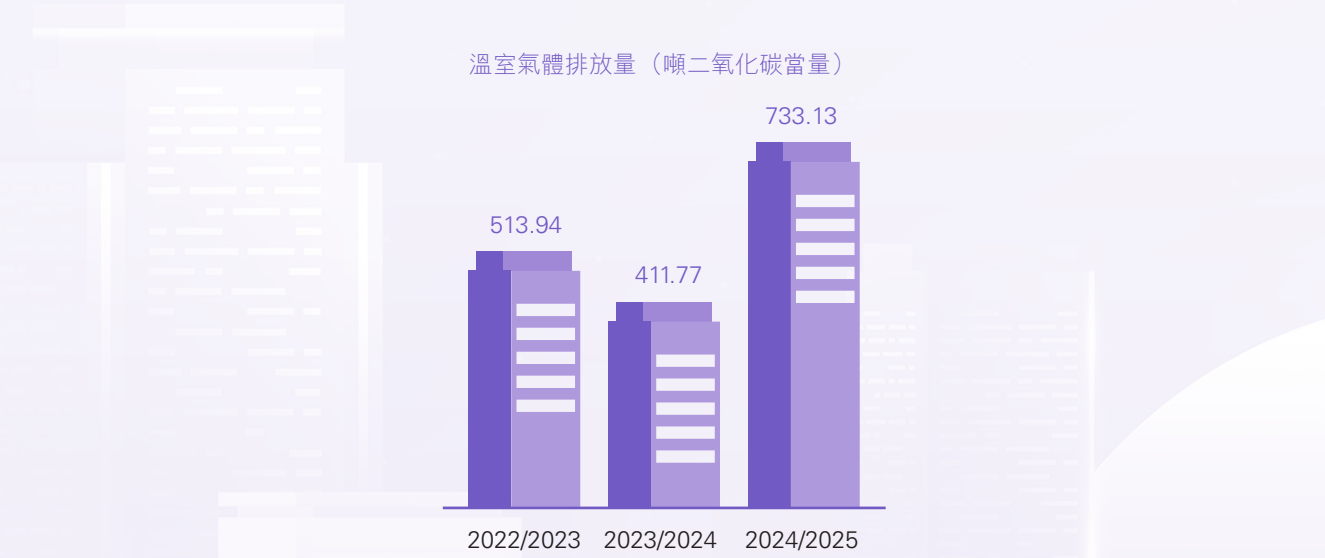
7.1 排放物 (續)

7.1.2 溫室氣體排放 (續)

物業公共區域的共享服務所產生的溫室氣體排放量

	2024/2025		2023/2024		2022/2023	
	溫室氣體	每平方 英尺密度	溫室氣體	每平方 英尺密度	溫室氣體	每平方 英尺密度
	排放量	排放量	排放量	排放量	排放量	排放量
間接的溫室氣體 (範疇2) (購買電力 – 大堂及走廊 照明、電梯等能源消耗)	733.13 tCO ₂ e	0.007 tCO ₂ e	411.77 tCO ₂ e	0.003 tCO ₂ e	513.94 tCO ₂ e	0.004 tCO ₂ e

物業公共區域的共享服務所產生的溫室氣體排放量



* 僅包括本集團100%擁有的物業建築，即：信基商業中心，英龍商業大廈及太興中心第二座。

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.1 排放物(續)

7.1.3 廢棄物

我們物業中的廢棄物產生分為兩部分：自用辦公室產生的廢棄物和租戶產生的廢棄物。

對於我們的自用辦公室，我們所產生的大部分廢棄物為無害廢棄物，包括一般廢棄物及食物殘渣。本集團已推行多項計劃，鼓勵僱員參與減廢管理，包括：

- 鼓勵雙面列印及廢紙重用。
- 鼓勵以電子渠道進行內部通訊及溝通。
- 使用過的列印墨盒將送回回收公司循環再用。
- 鼓勵僱員將所有塑膠物品置於適當的回收箱進行回收。

通過上述減廢措施，本集團相信其將改變我們工作場所的資源使用習慣，並使我們能夠於未來數年實現更高的減廢目標。

就租賃物業而言，裝修廢料來自承包商或終端用戶的施工。我們會就裝修項目與承包商及租戶進行定期溝通。我們將於物業裝修前向租戶寄送裝修指引。此程序旨在確保於我們裝修工地產生之廢料可避免非法傾倒。就有害廢物而言，我們的外判物業管理服務提供商將委聘持牌服務提供商負責收集，廢棄物經過妥善處理後方會丟棄。

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.2 資源的使用

本集團致力於有效地使用資源及盡量減少廢物排放。在日常業務過程中，我們已推行多項節能減排措施。

使用者習慣

使用者習慣影響能源及資源消耗。作為物業擁有人，我們積極使僱員了解節約能源的重要性。

- 1) 夏季室內空調溫度保持在25°C；
- 2) 非繁忙時段關閉大堂照明及若干電梯運作；
- 3) 鼓勵員工將印表機及電腦等辦公室設備關閉(部分設備將在待機狀態下進入休眠狀態或節能模式)；
- 4) 確保每天工作結束時關閉辦公室的所有風扇；及
- 5) 提倡採用預防性維護計劃，以延長建築設施及設備的使用壽命。

設備及設施升級

提高能源效益是減少與使用能源相關的溫室氣體排放的基本策略。

除上述減廢措施外，我們已實施多項節能及提高效益的措施。我們已通過以下舉措改造現有的商業物業：

- 升級冷水機組
- 引入現代傳感器，減少照明設備消耗
- 安裝LED照明設備

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.2 資源的使用(續)

7.2.1 能源消耗

我們物業的總能源消耗分為三個主要部分：物業公共區域的共享服務所產生的電力消耗、租戶區域的能源消耗以及自用辦公室的能源消耗。

我們物業的能源採購分為兩類：業主使用的能源和租戶使用的能源。作為業主，我們僅負責自用辦公室所消耗的能源及將協助減少物業公共區域共享服務的能源消耗。

在本報告中，本集團將披露自用辦公室的能源消耗及物業公共區域的共享服務所產生的電力消耗。

自用辦公室的能源消耗

於報告期內，本集團的自用辦公室已消耗70,887千瓦時電力，物業組合已消耗33,312兆焦耳的煤氣。上述數據反映我們持續致力於監察及管理不同設施的能源使用情況。

在年度能源管理系統評估中，通過各個部分仔細研究我們的總能耗。該分析的結果表明，我們辦公室總能源消耗的主要消耗項目仍然是電腦、照明及熱水器。這些範疇將繼續成為未來能源效益提升的重點。

在交通方面，本集團於香港持有兩輛私家汽車，均用於處理公司事務。該等汽車是我們排放構成的第二大來源。於報告期間，該等汽車消耗約3,902.85公升汽油。

因應燃油價格上漲及我們對可持續營運的承諾，本集團已採納一套有系統的燃油效益行動計劃。該計劃包括：

- 策略性規劃行程，以減少不必要的出行；
- 推行環保駕駛習慣，例如平穩加速及控制車速；
- 定期進行車輛保養，包括引擎檢查及胎壓測試，以提升燃油效益並延長車輛壽命。

環境、 社會及管治報告

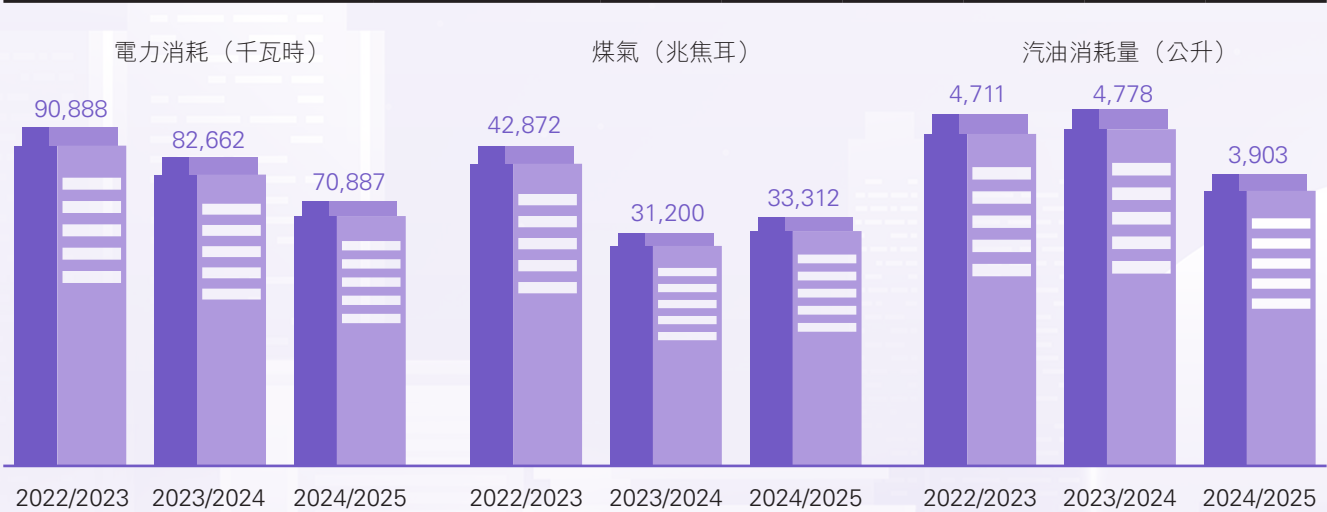
7. 環境 (續)

7.2 資源的使用 (續)

7.2.1 能源消耗 (續)

透過這些措施，集團致力於持續減少對環境的影響，並於營運過程中推動負責任的能源及交通管理實踐。

		2024/2025		2023/2024		2022/2023	
能源		消耗量	密度 (消耗／人數)	消耗量	密度 (消耗／人數)	消耗量	密度 (消耗／人數)
	電	70,887 千瓦時	3,938 千瓦時	82,662 千瓦時	5,166 千瓦時	90,888 千瓦時	6,276 千瓦時
	煤氣	33,312 兆焦耳	1,851 兆焦耳	31,200 兆焦耳	1,950 兆焦耳	42,872 兆焦耳	2,628 兆焦耳
	汽油	3,902.85 公升	216.83 公升	4,778.26 公升	298.64 公升	4,711.52 公升	294.47 公升



7. 環境(續)

7.2 資源的使用(續)

7.2.1 能源消耗(續)

物業公共區域共享服務所產生的電力消耗



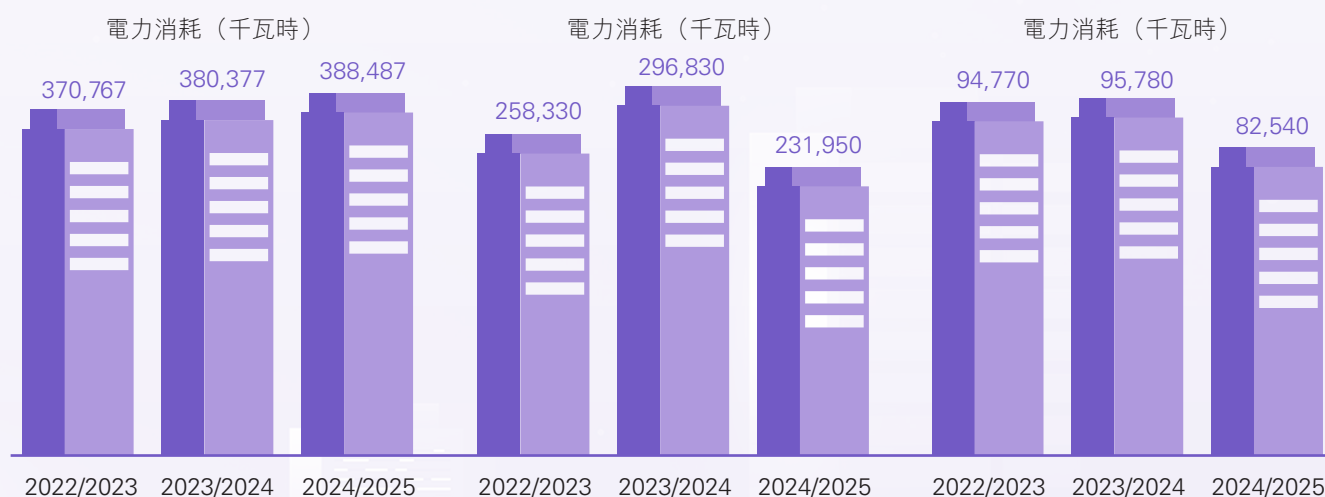
太興中心第二座
388,487 千瓦時



信基商業中心
231,950 千瓦時



英龍商業大廈
82,540 千瓦時



能源	總電力消耗量	每平方英尺密度
物業公共區域共享服務所產生的電力消耗	702,977 kWh	6.84 千瓦時

* 僅包括本集團100%擁有的樓宇數據。

物業公共區域的共享服務所產生的整體電力消耗乃由於以下原因：

1. 在非營業時間內關閉公共區域的非必要照明
2. 空調在非營業時間關閉
3. 重新安排設施營運時間以應對業務需要

環境、社會及管治報告

7. 環境 (續)

7.2 資源的使用 (續)

7.2.2 用水

在我們的物業中使用水分為兩部分：自用辦公室使用的水資源和出租區域使用的水資源。由於我們的業務在香港，面臨的水資源挑戰主要與降雨量和天氣變化事件有關。我們必須面對下水道過度排放和儲水等問題。我們相信，通過正確收集和計算用水量，可以更有效地管理水的使用。

此外，我們遵守所有與獲取水及其處理方法有關的適用香港法律。自從我們開始收集用水量數據以來，我們一直專注於減少自身營運的水足跡。我們已經採取措施檢查我們的樓宇排水設施是否漏水。

行為習慣也很關鍵，我們鼓勵員工節約用水。即使香港水資源豐富，我們應該節約用水並負責任地使用。

於報告期內，本集團董事宿舍的用水量為816立方米。

7.2.3 用紙

本集團除了關心環境問題外，還設想如何提高營運效率和控制辦公室營運各方面的紙張成本。在此背景下，本公司將紙張使用量確定為需要解決的關鍵領域。

於本報告期內，本集團共使用116包A4打印紙，較去年減少約0.85%。此輕微跌幅反映我們持續推動環保辦公文化的成效，特別是員工更積極採用雙面列印等節紙措施。

7.2.4 指標目標

我們知悉實現本集團可持續發展的重要性。為實現目標，我們已設定以下目標：

溫室氣體排放和用電	我們的目標是在未來五年內按業務活動現有水平減少溫室氣體排放及用電。
用水	我們的目標是按業務活動現有水平減少耗水。
廢棄物	我們的目標是按業務活動現有水平減少廢棄物排放。

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.3 環境和天然資源

本集團知悉自身的環保義務，持續探索將可持續發展理念納入公司規劃方法，不斷完善環境管理系統。

除排放物及資源的管理外，本集團亦採取多項措施，盡量減低其對環境和天然資源造成的影響。基於我們多樣化的物業組合，我們影響的程度及性質因不同物業樓宇而異。我們定期審視我們的營運慣例，為特定物業樓宇推出一系列措施，包括節能減耗措施以至可持續採購。

此外，我們盡最大努力以減少我們日常營運對環境造成的不利影響。我們的指引直接針對下列各項：

- 廢棄物管理，
- 節能，
- 再回收，
- 降噪，
- 防止污染，
- 法律合規

於報告期內，本集團並未發現日常營運對環境和天然資源造成任何重大影響。本集團持續遵守及遵循香港所有相關環保規則及規例。

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.4 氣候變化

氣候變化為我們的業務帶來風險及機遇。我們致力於識別、評估和管理該等風險及機遇，以支持業務及資產。氣候相關風險在可見的未來將持續，而該等風險的性質取決於政策變化、科技發展和市場力量等複雜因素。

迄今為止，我們應對氣候變化的行動主要集中在以下方面：

- 監控排放及能源使用
- 透過我們的辦公室營運盡可能減少排放
- 經常諮詢服務提供商合作夥伴，以研究如何更好地將可持續解決方案融入我們的物業中
- 與香港聯交所ESG指引一致，傳達我們的立場及表現

我們明白與氣候變化相關的實體風險可引發負面財務影響，例如增加維護成本或中斷營運導致收入減少。鑒於該等潛在影響，我們致力於管理我們的物業資產，以更有能力抵禦惡劣天氣的影響，並謹慎經營，以盡量減少任何形式的潛在干擾。就轉型風險而言，碳排放法規可能會透過開發及營運我們資產所需的能源定價影響我們的業務。因此，我們已提升物業資產的能源效益，並持續積極制定可為業務創造價值的合理策略，同時減少碳排放。



環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.4 氣候變化(續)

下表描述我們為業務識別的氣候相關風險及機遇的主要類別。

氣候相關風險	潛在正面影響	潛在負面影響
急性實體風險相關的颱風、風暴及水災	可抵禦極端天氣的資產適應能力強，可吸引租戶及促進業務持續發展	維修開支增加 保費潛在上升 員工成本上升
慢性實體風險包括氣溫及海平面上升	可適應未來氣候變化的資產(如具有妥善絕緣功能的物業)可避免日後需要改建	升級樓宇以應對氣候變化的高昂成本
轉型風險－政策	被評為「綠色建築」的資產可享受政府獎勵	投資成本大幅增加
轉型風險－科技	利用科技有機會減少能源開支	對能源效益設備投資有所增加 人力資本成本上升
轉型風險－市場	吸引有意投資於綠色建築公司的投資者	倘我們未能適當管理氣候風險，從投資角度看，我們資產及業務的吸引力降低
轉型風險－聲譽	能源效率及強氣候適應能力資產可幫助我們獲得作為租戶首選業主的持久聲譽	倘租戶對環境的關注較少，則我們的收入減少

8. 社會－社區投資

本集團以與社區共同發展及繁榮為願景，致力貢獻、回饋社會。儘管並未就此制定明確政策，本集團支持僱員參與慈善義工服務。

於報告期間，由於前所未有的疫情對社會造成破壞性影響，本集團無法參與任何社會活動。儘管如此，本集團將繼續履行其對社會責任的承諾，並於疫情後把握機會助力社區繁榮。

董事會報告書

本公司董事會（「董事會」）謹將本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司繼續為投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司於二零二五年三月三十一日之主要活動分別載於綜合財務報表附註35及19。

業務回顧

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度之業務回顧以及香港公司條例附表5所規定之進一步討論與分析，包括使用財務關鍵績效指標對本集團業務可能有的未來發展的揭示及對本集團表現的分析，載於本年報第3至9頁的「主席報告書」一節及「管理層討論與分析」一節。

業績及溢利分配

本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之業績載於第76頁之綜合損益及其他全面收益表。

每股港幣0.3仙之中期股息總額約港幣832,000元已於二零二四年十二月二十七日派發，董事現建議派發末期股息每股港幣1.4仙總額約港幣3,881,000元予於二零二五年九月二日名列股東名冊內之股東。

本公司的可供分派儲備

本公司於二零二五年三月三十一日的可供分派予股東之儲備約為港幣493,625,000元（二零二四年：港幣491,621,000元）。

主要風險及不明朗因素

本集團面臨多項可能影響其表現、業務營運或未來前景的風險及不明朗因素，當中部分乃本集團特定情況所固有的風險，部分來源於外部威脅或挑戰。主要風險載於本年報第5至9頁的「管理層討論與分析」一節。

投資物業及物業、機器及設備

於報告期末，本集團重估全部投資物業。重估所產生之虧絀淨額港幣91.1百萬元已直接撥入綜合損益及其他全面收益表。

有關此等及本集團投資物業及物業、機器及設備於本年度的其他變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

董事會報告書

集團持有主要物業資料

本集團於二零二五年三月三十一日持有物業資料詳情載於第142至144頁。

股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註27。

董事

於本年度內及直至本報告書日期之本公司董事如下：

執行董事

陳恩蕙女士
陳恩霖先生
陳恩典先生
陳海壽先生（於二零二四年八月二十二日辭任）

獨立非執行董事

陳國偉先生
謝禮恒先生
張頌慧女士

本公司並無與董事訂立沒有支付賠償金而不可於一年內終止之服務合約（法定賠償除外）。

由於退休，陳海壽先生於二零二四年八月二十二日辭任執行董事職務。

根據組織章程細則的章程細則第103條，陳恩典先生及謝禮恒先生須於即將召開之股東週年大會上輪值退任，並符合資格，願意膺選連任。

附屬公司董事

於本年度及直至本報告日期期間曾於本公司附屬公司董事會任職的人士姓名為陳恩蕙女士、陳恩霖先生及陳恩典先生。

董事會報告書

董事於股份中權益

於二零二五年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄、或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司權益(好倉)

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔已發行 股份百分率
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	173,232,896	62.49
	信託受益人	其他權益(附註1及2)	172,440,896		
陳恩蕙	信託受益人	其他權益(附註1及3)	172,440,896	172,440,896	62.20
陳恩霖	信託受益人	其他權益(附註1及4)	172,440,896	172,440,896	62.20

董事會報告書

董事於股份中權益(續)

(i) 於本公司權益(好倉)(續)

附註：

1. 該172,440,896股股份內之146,618,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有。Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生而其受益人為陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股權，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
2. 陳恩典先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註1所述，該信託乃全權信託。由於上文附註1所述持有之股權，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
3. 陳恩蕙女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註1所述，該信託乃全權信託。由於上文附註1所述持有之股權，陳恩蕙女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
4. 陳恩霖先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註1所述，該信託乃全權信託。由於上文附註1所述持有之股權，陳恩霖先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。

除上述所披露外，於二零二五年三月三十一日並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

購買股份或債權證之安排

本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司各董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

股權掛鈎協議

於本年度，本公司概無訂立股權掛鈎協議，亦無股權掛鈎協議於本年度末存續。

董事的競爭業務權益

於本年度，概無董事或彼等各自之聯繫人從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭關係的業務，或與本集團產生任何其他利益衝突。

董事會報告書

環保政策

本集團致力締造成一間環保企業。本集團之目標為減低其經營業務對環境之影響。本集團之環保政策包括減少耗用紙張及電力、減少廢物及鼓勵使用電子通訊及儲存方式。

有關本集團之環保政策及表現的詳情請參閱本報告第30至62頁所載環境、社會及管治報告。

與主要利益相關方的關係

本集團深明員工、客戶及供應商為我們持續穩定發展的關鍵。我們致力與員工緊密聯繫、與供應商及客戶協力同心，以實現本集團的可持續發展。

董事於重要交易、安排或合約中權益

於本年度末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立使本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

管理合約

於本年度，概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何主要部分之管理及行政的合約（僱傭合約除外）。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，各董事及其他要員應獲以本公司資產作為彌償保證其在執行職責時可能引致或與此有關的所有損失或負債。該條文於本年度期間有效，並於本年報日期仍然有效。本公司已就本公司及其附屬公司之董事及要員作出適當的投保安排。

關連方交易

於本年度，誠如綜合財務報表附註31中所披露之關連方交易屬根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易。

董事會報告書

主要股東

於二零二五年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司各董事及最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東名稱	註冊成立地點	身份	權益性質	持有股份數目	持有股份好倉	
					總額佔已發行	股本百分率
陳海壽	不適用	實益擁有人	個人權益	2,042,000	205,008,534	73.95
		受控制法團的權益	法團權益(附註1)	56,348,534		
		全權信託之成立人	其他權益(附註1及2)	172,440,896		
陳羅國萍	不適用	配偶權益	家族權益(附註3)	205,008,534	205,008,534	73.95
作為Sow Pin Trust 受託人之 TMF (Cayman) Ltd.	開曼群島	受控制法團的權益	法團權益(附註4、5及6)	172,440,896	172,440,896	62.20
Global Heritage Group Limited	英屬維爾京群島	受控制法團的權益	法團權益(附註4及5)	172,440,896	172,440,896	62.20
Beyers Investments Limited	英屬維爾京群島	受控制法團的權益	法團權益(附註4、5及6)	172,440,896	172,440,896	62.20
Noranger Company Limited	香港	實益擁有人	法團權益(附註4、5及6)	146,618,000	146,618,000	52.89
永贊投資有限公司	香港	實益擁有人	法團權益(附註4、5及6)	25,822,896	25,822,896	9.31
Smartprint Development Limited	英屬維爾京群島	實益擁有人	法團權益(附註1)	30,525,638	30,525,638	11.01
Builtwin Ltd.	利比里亞	實益擁有人	法團權益(附註7)	14,876,008	14,876,008	5.37
Hon Nicholas	不適用	受控制法團的權益	法團權益(附註7)	14,876,008	14,876,008	5.37

董事會報告書

主要股東(續)

附註：

- 該56,348,534股股份內之30,525,638股由Smartprint Development Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Smartprint Development Limited之已發行股本由陳海壽先生實益擁有。永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。此批股份25,822,896股亦包括於陳海壽先生以全權信託成立人身份持有之172,440,896股股份內(如下附註2所述)。
- 該172,440,896股股份內之146,618,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有。Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生而其受益人為陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股權，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,440,896股之權益。
- 該權益與由其夫婿陳海壽先生所持有之個人、法團及其他權益內所披露者實為同一批股份。
- 所有作為Sow Pin Trust受託人之TMF (Cayman) Ltd.、Global Heritage Group Limited、Beyers Investments Limited之權益，以及Noranger Company Limited和永贊投資有限公司之權益總數，實為同一批本公司之股份。
- 作為Sow Pin Trust受託人之TMF (Cayman) Ltd.透過以下由其控制的法團權益，被視為擁有以下附註6所述全權信託Sow Pin Trust擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
Global Heritage Group Limited	作為Sow Pin Trust受託人之TMF (Cayman) Ltd.	100.00
Beyers Investments Limited	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger Company Limited	Beyers Investments Limited	100.00
永贊投資有限公司	Beyers Investments Limited	50.00

- 作為Sow Pin Trust受託人之TMF (Cayman) Ltd.擁有172,440,896股股份權益，該批股份內之146,618,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由Beyers Investments Limited實益擁有，另外50%則由陳海壽先生實益擁有。Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。
- Builtwin Ltd.由Hon Nicholas先生全資擁有。

除上述所披露外，於二零二五年三月三十一日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告書

主要客戶及供應商

於本財政年度，主要客戶及供應商應佔本集團銷售及採購之資料如下：

	佔本集團總額百分率			
	銷售		採購	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
最大客戶	6.4%	6.4%	—	—
五位最大客戶總額	23.5%	22.6%	—	—
最大供應商	—	—	9.3%	13.9%
五位最大供應商總額	—	—	32.5%	40.9%

於年內任何時間，董事、彼等之聯繫人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））或本公司任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上者）概無於上述客戶及供應商中擁有任何權益。董事並不認為任何單一客戶或供應商對本集團具影響力。

董事及高級管理人員的薪酬政策

各董事所收取的費用會作出年度調整，比率由薪酬委員會審閱及董事會酌情決定。本公司的董事薪酬政策，是參考有關董事的經驗、職責、工作量及為本集團付出的時間而釐定薪酬。本集團採用獎勵花紅計劃，且會繼續沿用有關計劃，使本集團在財務上的利益與僱員的利益一致，以及挽留董事及高質素員工。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事會報告書

充足的公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，於本年度報告日期，本公司有充足公眾持股量，即公眾持股量並不少於本公司已發行股份的25%。

遵守法律法規

本集團深明遵守監管規定之重要性以及不遵守適用法律法規之風險。於截至二零二五年三月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團一直於重大方面遵守對本集團業務及經營有重大影響之相關法律法規。

核數師

本年度之綜合財務報表已由恒健會計師行有限公司審核。

代表董事會

陳恩蕙
陳恩霖
聯席主席

香港，二零二五年六月十八日

獨立核數師報告書

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
Email 電郵: info@hlm.com.hk

致太興置業有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第76至140頁太興置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註(包括重要會計政策資料及其他說明資料)。

我們認為，綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實與公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況，及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核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核最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具我們的意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16及19。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於其相關結餘對綜合財務報表之整體至關重要，且在決定估值使用的輸入值時涉及重大判斷。

貴集團於二零二五年三月三十一日擁有附屬公司及聯營公司持有的投資物業分別約港幣1,937,917,000元及約港幣517,460,000元，其公平值變動產生的虧損於綜合損益及其他全面收益表分別確認及呈列為「投資物業公平值虧損」及計入「應佔聯營公司業績」。公平值乃由管理層參考由 貴集團委聘之獨立專業物業估值師（「估值師」）進行的估值後釐定。

投資物業估值涉及重大判斷及估計，包括：

- 估值技術的確定，包括直接對比法及收入資本化法；
- 市場情況假設；及
- 模型下不同輸入值的選擇。

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估估值師的勝任程度、能力、獨立性及客觀性；
- 獲取及審閱估值師編製的估值報告；
- 與管理層及估值師討論估值，就在估值中採用的關鍵估計（包括市場售價、市場租金及資本化率）及使用的輸入值與歷史比率及市場可觀察數據互相比較，再就此提出質詢；
- 依據我們對其他物業類型相若的物業估值的認識，評估使用的估值方法及主要假設與參數的合適性；及
- 通過抽樣的方法，檢查估值中所採用的輸入數據的準確性及相關性。

我們的審核程序確認，管理層於釐定投資物業公平值所採用的主要假設及估值方法乃獲獨立市場證據恰當支持，並符合行業估值標準。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

獨立核數師報告書

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們不會對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們並無任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製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編製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。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的代替方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並依據香港公司條例第405條僅向 閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核總能發現存在的某一重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘能合理預期其（單獨或匯總起來）可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業的判斷並保持專業的懷疑態度。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，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證以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。

獨立核數師報告書

- 了解與審核相關的內部控制，以設計該等情況下適當的審核程序，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。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們作出結論，認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。或倘有關披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所獲取的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容（包括披露）以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 計劃及執行集團審計以就集團內實體或業務單位的財務資料獲取充分、適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們對審計意見承擔全部責任。

我們與管治層溝通了（其中包括）計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定該等事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過該等溝通產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

吳暉

執業證書編號：P04986

香港，二零二五年六月十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	5	50,397	56,032
物業支出		(5,232)	(4,923)
毛利		45,165	51,109
投資物業公平值虧損	16	(91,139)	(54,437)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之虧損		(79)	(4,438)
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益		42	—
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		15,400	769
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損(撥備)撥回淨額		(946)	15,525
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		(1,896)	(2,526)
股息收入		3,322	8
利息收入	7	16,185	19,710
其他收入、收益及虧損淨額	8	3,561	3,560
行政費用		(34,991)	(37,220)
經營虧損	9	(45,376)	(7,940)
財務成本	10	(1,296)	(1,467)
應佔聯營公司業績	19	(2,486)	3,778
除稅前虧損		(49,158)	(5,629)
稅項	13	(5,301)	(4,168)
本公司股東應佔之本年度虧損		(54,459)	(9,797)
其他全面收益(開支)			
其後可重新分類至損益之項目：			
重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具產生之 收益(虧損)淨額		1,739	(44,708)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之公平值 變動累計損益撥回		4,979	4,926
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損		980	1,586
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥回		(34)	(17,111)
換算海外業務產生之匯兌差額		(627)	75
除稅後本年度其他全面收益(開支)		7,037	(55,232)
本公司股東應佔之本年度全面開支總額		(47,422)	(65,029)
每股虧損			
基本及攤薄	15	(港幣0.20元)	(港幣0.04元)

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	1,937,917	2,029,390
物業、機器及設備	17	971	1,362
使用權資產	18	14,808	15,403
聯營公司權益	19	254,380	258,594
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	20	29,478	29,527
按公平值計入損益賬之金融資產	20	700	700
遞延租金收入		478	707
遞延稅項資產	26	168	150
		2,238,900	2,335,833
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	21	11,434	9,752
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	20	3,505	34,151
按公平值計入損益賬之金融資產	20	94,925	9,255
遞延租金收入－本期部分		1,248	1,107
可收回稅項		1,066	505
已抵押銀行存款	22	–	4,170
銀行結存及現金	22	276,942	288,425
		389,120	347,365
流動負債			
其他應付款項及預收款項	23	5,859	5,473
已收租戶按金		11,296	9,811
應付稅項		2,468	1,389
租賃負債	24	416	578
有抵押銀行借貸－於一年內到期	25	3,002	2,806
		23,041	20,057
流動資產淨額		366,079	327,308
資產總額減流動負債		2,604,979	2,663,141

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債			
已收租戶按金		7,507	10,300
租賃負債	24	34	372
有抵押銀行借貸 — 於一年後到期	25	38,727	41,780
遞延稅項負債	26	35,739	35,582
		82,007	88,034
資產淨額		2,522,972	2,575,107
資本及儲備			
股本	27	229,386	229,386
儲備		2,293,586	2,345,721
權益總額		2,522,972	2,575,107

第76至140頁之綜合財務報表經董事會於二零二五年六月十八日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳恩蕙
董事

陳恩典
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	透過其他 全面收益 按公平值列賬 (「透過其他全面 收益按公平值 列賬」) 儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年四月一日	229,386	211	(94,295)	3,327	2,505,666	2,644,295
本年度虧損	-	-	-	-	(9,797)	(9,797)
其他全面收益(開支)：						
重估透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具產生之虧損淨額	-	-	(44,708)	-	-	(44,708)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具之公平值變動累計損益撥回	-	-	4,926	-	-	4,926
透過其他全面收益按公平值計入損益賬之 債務工具減值虧損	-	-	1,586	-	-	1,586
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 減值虧損撥回	-	-	(17,111)	-	-	(17,111)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	75	-	-	-	75
本年度全面開支總額	-	75	(55,307)	-	(9,797)	(65,029)
擬派股息(附註14)	-	-	-	4,713	(4,713)	-
已派股息	-	-	-	(4,159)	-	(4,159)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	229,386	286	(149,602)	3,881	2,491,156	2,575,107
本年度虧損	-	-	-	-	(54,459)	(54,459)
其他全面收益(開支)：						
重估透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具產生之收益淨額	-	-	1,739	-	-	1,739
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬 之債務工具之公平值變動累計損益撥回	-	-	4,979	-	-	4,979
透過其他全面收益按公平值計入損益賬之 債務工具減值虧損	-	-	980	-	-	980
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損撥回	-	-	(34)	-	-	(34)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(627)	-	-	-	(627)
本年度全面開支總額	-	(627)	7,664	-	(54,459)	(47,422)
擬派股息(附註14)	-	-	-	4,713	(4,713)	-
已派股息	-	-	-	(4,713)	-	(4,713)
於二零二五年三月三十一日	229,386	(341)	(141,938)	3,881	2,431,984	2,522,972

本集團之保留溢利(派付股息後)包括保留於本集團之聯營公司內約港幣257,157,000元(二零二四年：約港幣261,444,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營業務			
本年度虧損		(54,459)	(9,797)
調整項目：			
應佔聯營公司業績	19	2,486	(3,778)
利息收入	7	(16,185)	(19,710)
股息收入		(3,322)	(8)
利息開支	10	1,296	1,467
稅項	13	5,301	4,168
投資物業公平值虧損	16	91,139	54,437
物業、機器及設備折舊	17	391	465
使用權資產折舊	18	684	696
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具已變現虧損		79	4,438
出售按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」) 之金融資產已變現收益		(42)	—
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		(15,400)	(769)
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		1,896	2,526
透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具減值虧損撥備(撥回淨額)		946	(15,525)
出售物業、機器及設備之收益		—	(175)
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具匯兌調整		191	1,887
營運資金變動前之經營現金流量		15,001	20,322
應收賬項及其他應收款項增加		(2,381)	(2,390)
遞延租金收入減少(增加)		88	(160)
其他應付款項及預收款項增加(減少)		413	(1,179)
已收租戶按金減少		(1,308)	(74)
經營業務所產生之現金		11,813	16,519
已付利得稅		(4,762)	(1,601)
利得稅退款		118	710
經營業務所得之現金淨額		7,169	15,628

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資業務			
已收利息		14,988	19,718
存放定期存款		(21,576)	(56,343)
投資已收股息		3,199	8
向聯營公司所收股息		1,800	1,800
購買物業、機器及設備		—	(1,008)
出售物業、機器及設備款項		—	175
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具款項		37,143	63,141
購買按公平值計入損益賬之金融資產		(75,595)	(6,689)
出售按公平值計入損益賬之金融資產款項		5,490	—
投資業務(所用)所得之現金淨額		(34,551)	20,802
融資業務			
已派股息		(4,713)	(4,159)
已付利息	34	(1,301)	(1,457)
償還銀行借貸	34	(2,857)	(2,726)
向聯營公司償還款項	34	(72)	(69)
償還租賃負債	34	(611)	(522)
融資業務所用之現金淨額		(9,554)	(8,933)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額		(36,936)	27,497
匯率變動之影響		(293)	30
年初之現金及現金等值項目		236,252	208,725
年終之現金及現金等值項目		199,023	236,252
現金及現金等值項目由以下各項組成：			
銀行結存及現金	22	276,942	288,425
已抵押銀行存款	22	—	4,170
減：到期日超過三個月之定期存款		(77,919)	(56,343)
		199,023	236,252

綜合財務報表附註

1. 一般資料

太興置業有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年度報告公司資料一節披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司繼續為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於綜合財務報表附註35及19。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零二四年四月一日開始的本集團的年度期間強制生效)編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂本

香港會計準則第1號之修訂本

香港會計準則第1號之修訂本

香港會計準則第7號及香港財務報告準則
第7號之修訂本

售後租回交易中的租賃負債

負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)
相關修訂

附帶契諾的非流動負債

供應商融資安排

除下文所述之外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度或過往年度的財務業績及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露產生重大影響。

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計師公會所頒佈有關香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響之新指引：

於二零二二年六月，《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)刊憲。修訂條例取消以強制性公積金(「強積金」)項下僱主強制性供款的累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長服金」)的安排(「取消安排」)。其後，香港特區政府宣佈，取消安排將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。下列主要變動將自過渡日期起生效：

- 僱主之強制性強積金供款的累算權益不得用於抵銷過渡日期後受僱期的長服金／遣散費。
- 過渡前之長服金／遣散費乃以緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算，而非以終止僱傭日期之薪金計算。

由於抵銷僱主強積金供款產生的累算權益及其長服金義務之會計處理相當複雜以及有關取消安排的抵銷機制之會計處理屬重大，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金－長服金抵銷機制之會計影響》(「該指引」)，就抵銷機制及取消安排之會計處理提供指引。香港會計師公會認為抵銷機制有兩種可接受之會計處理方法，即：

方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期將予抵銷的款額入賬為視作僱員對僱員長服金福利的供款

方法2：將僱主強積金供款及抵銷機制作為長服金義務的供款機制處理

於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團預期根據強積金－長服金抵銷機制進行抵銷之前的長服金責任並不重大。應用該指引並無對本集團綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）**已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	對金融工具分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

1 生效日期待定。

2 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

4 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除可能對本集團財務報表的呈列及披露產生影響的香港財務報告準則第18號外，本公司董事預期，應用上述香港財務報告準則之修訂本於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現指標提供披露及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第18號對本集團於可見將來的財務狀況及表現並無影響，但對綜合全面收益表的呈列將產生影響。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策

編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例要求之適當披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於每個報告期末按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外，詳情於下文會計政策闡釋。

歷史成本一般根據互換貨品及服務時給予代價之公平值計算。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格乃直接觀察到之結果，或是採用其他估值技術作出之估計。在對資產或負債之公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮之該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內之以股份為基礎的支付交易、按香港財務報告準則第16號「租賃」入賬之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（例如香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中之使用價值）除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可透過使用該資產並發揮其最高及最佳作用，或將該資產售予另一可使用該資產並發揮其最高及最佳作用之市場參與者而產生經濟效益之能力。

就於隨後期間按公平值及將使用不可觀察輸入數據計量公平值之估值技術交易之投資物業而言，估值技術會予以校準以於初始確認時使估值技術結果與交易價相等。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

編製基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及該輸入數據對公平值計量整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級：輸入數據乃實體於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級：輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）；及
- 第三級：輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及受本公司及其附屬公司控制之實體（包括結構性實體）之財務報表。倘本公司符合以下標準，則本公司取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘事實及情況表明上述控制之三個要素之其中一項或多項出現變動，則本集團重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予實際能力以單方面指示被投資方之相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團能夠或不能夠指示相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上之投票模式)。

當本集團獲得一間附屬公司之控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去對該附屬公司控制權當日止。

損益及其他全面收益之各項目乃歸屬於本公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此引致非控股權益擁有虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之權益

列於綜合財務報表附註36之本公司財務狀況表呈列之於附屬公司之權益乃按成本扣除任何已確認減值虧損呈列。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司之權益

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，重大影響力指有權參與被投資方之財務及營運政策決定，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表。

根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司損益及其他全面收益後調整。聯營公司之淨資產(損益及其他全面收益除外)變動不予列賬，除非該等變動導致本集團之擁有權益出現變動。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之長期權益)，則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團就額外虧損確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

於聯營公司之投資乃自該被投資方成為聯營公司之日起採用權益法入賬。於收購於聯營公司之投資時，任何投資成本超出本集團應佔該被投資方可明晰資產及負債之公平淨值之數額確認為商譽，而該商譽包括在投資之賬面值內。本集團應佔之可明晰資產及負債重估後之公平淨值超出投資成本之差額即時於收購該投資期間之損益中確認。

本集團會評估是否有客觀證據證明於聯營公司之權益或會減值。倘存在任何客觀證據，則投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分。根據香港會計準則第36號，有關減值虧損之任何撥回確認，僅限於該項投資其後可收回金額增加之幅度。

倘集團旗下實體與本集團之聯營公司交易，於本集團之綜合財務報表確認與該聯營公司交易所產生之損益時，僅限於該聯營公司與本集團並無關聯之權益。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

來自客戶合約之收入

本集團於履約責任獲達成時，即於與特定履約責任有關之商品或服務之「控制權」轉移至客戶時確認收入。收入於綜合損益及其他全面收益表中呈列為營業額。

履約責任指個別貨品或服務（或一組貨品或服務）或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權為隨時間轉移，而收入則根據相關履約責任之完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團之履約並無創造對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

否則，收入會在客戶獲得個別貨品或服務之控制權之時點確認。

收入乃按已收或應收代價的公平值計量。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業乃按成本（包括任何直接支出）初步計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值目的之所有物業權益乃分類及入賬列作投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益中。

投資物業於被出售或被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損按出售所得款項淨額及物業之賬面值之差異計算而於終止確認物業期間計入損益中。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)**物業、機器及設備**

物業、機器及設備包括持作生產或供應貨品或服務用途或用作行政用途之樓宇，於綜合財務狀況表按其成本減去往後累計折舊及往後累計減值虧損(如有)入賬。

作生產或供應貨品或服務或作行政用途的在建租賃土地及樓宇按成本減去任何已確認的減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點和條件的任何成本，以及對於符合條件的資產而言，根據本集團會計政策資本化的借貸成本。當該等資產可作擬定用途時，便開始以與其他物業資產相同的基準進行折舊。

當本集團就於物業(包括租賃土地及樓宇成份)的擁有權權益付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成份之間按初始確認時的相對公平值比例分配。倘相關付款分配能可靠計量時，租賃土地的權益於綜合財務狀況表「使用權資產」呈列，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成份及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、機器及設備。

折舊按撇銷資產成本減其估計可使用年期之剩餘價值以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按往後基準入賬。為此所採用之主要年利率如下：

租賃樓宇	年利率4%或按契約年期(如較高)
傢俬及寫字樓設備	年利率20%
裝修	年利率10%
汽車	年利率20%

當出售物業、機器及設備項目或預期繼續使用該資產不會於未來帶來經濟效益時，該項目被終止確認。當該項物業、機器及設備項目被出售或作廢時，按資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額計算而產生之收益或虧損於損益中確認。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

非金融資產減值

於報告期末，本集團檢討其使用年期有限之非金融資產之賬面值，以確定該等資產是否顯示減值虧損之跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。

非金融資產之可收回金額獨立估計，倘無法個別估計資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可明晰合理及貫徹之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可明晰合理及貫徹之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前市場估量之資金時間值及有關該資產(或現金產生單位)估計未來現金流量未經調整之特定風險。

倘估計一項資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損其後撥回時，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值增加至其修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設該項資產(或現金產生單位)未確認減值虧損時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

租賃

租賃之定義

倘合約就換取代價賦予在一段期間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修改或收購日期(如適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件於其後有變，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額將合約代價分配至各租賃組成部分。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策 (續)**租賃 (續)****本集團作為承租人 (續)****短期租賃和低價值資產租賃**

本集團對自開始日起租賃期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。其同樣適用於低價值資產租賃確認豁免。短期租賃和低價值資產租賃的租賃付款額於租賃期內按照直線法或系統法確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

除該等分類為投資物業且按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

當本集團合理確定在租期屆滿時取得相關租賃資產的所有權，使用權資產自開始日期至可使用年期末折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內按直線法計提折舊。

可退還租賃按金

已支付的可退還租賃按金乃按香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

租賃付款包括：

- 定額付款(包括實質定額付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 本集團預期根據剩餘價值擔保應支付的金額；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

於以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關的使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金率有所變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初期直接成本乃添加於租賃資產賬面值，而有關成本按租約年期以直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業除外。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為營業額。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策 (續)**租賃 (續)****本集團作為出租人 (續)****分配代價至合約組成部分**

當合約包括租賃及非租賃部份時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的相對單獨價格而有別於租賃部分。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃的修改

並非原本條款及條件一部分的租賃合約的代價變動作為租賃修訂入賬，包括通過寬免或寬減租金提供的租賃優惠。

本集團將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日當時之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算，而以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並累計於匯兌儲備項下之權益。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

退休福利計劃

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」)作出之供款於僱員提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

借貸成本

所有借貸成本於產生之期間於損益中確認。

稅項

利得稅開支是指現時及遲延利得稅開支之總額。

現時應付之稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所載之除稅前虧損有所不同，乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目及從未課稅或扣稅之項目所致。本集團之本期稅項負債以報告期末以已立法或實際立法之稅率計算。

遞延稅項是指在綜合財務報表內確認之資產與負債之賬面值與以相應稅基計算應課稅溢利之暫時差額。遞延稅項負債一般是就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產一般則會就所有可扣稅暫時性差額在預期應課稅溢利可供用作抵銷可扣減暫時差額時確認入賬。倘暫時差額是因一項交易涉及之資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生而不會影響應課稅溢利或會計溢利，該等遞延稅項資產及負債則不會確認入賬。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資所引致之應課稅暫時差額而予以確認，惟本集團可控制撥回之暫時差額及不大可能於可見未來撥回之暫時差額則除外。而該等投資及權益之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時差額之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產可予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並調低幅度至預期將不可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末近乎實施之稅率(及稅制)計算。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策 (續)**稅項 (續)**

計量遞延稅項負債及資產時，須反映本集團預期於報告期末收回或償還該資產及負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

在有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債進行抵銷時及在彼等與同一稅務機關向同一課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債方可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，即期及遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

在評估利得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否可能接受個別集團實體在其利得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。倘屬可能，即期及遞延稅項乃按與利得稅申報中的稅務處理一致的方式釐定。倘相關稅務機關不大可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任（法律或推定），而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，即以撥備入賬確認。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值（倘貨幣時間價值之影響屬重大）。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及購入後一般在三個月內可予兌現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高度流動性投資，減須按要求償還並構成本集團現金管理之重要部分之銀行透支。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文訂約方時進行確認。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或出售金融資產是指按照市場規則或慣例設定的期限內進行資產交付之金融資產交易。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初始根據香港財務報告準則第15號計量之來自客戶合約之應收賬項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時自金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(如適用)。

收購按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入及利息支出之方法。實際利率指一種在金融資產或金融負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額及付款(包括構成實際利率部分之已付或已收取利率點子之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件之金融資產於其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量之業務模式中持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後按透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)計量：

- 目的為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

除以上分類為攤銷成本及透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產外，所有其他金融資產其後按公平值計入損益賬計量。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融資產 (續)****金融資產之分類及後續計量 (續)**

倘出現下列情況，金融資產乃分類為持作交易：

- 主要作為近期內出售用途而購入；
- 於初步確認時其為本集團已識別共同管理之金融工具組合之部分及其具短期獲利實際模式；或
- 其為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖之工具。

此外，本集團不可撤銷地指定須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產為按公平值計入損益賬（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後透過其他全面收益按公平值計量之債務工具以實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產賬面值總額計算，惟其後已變為信貸減值之金融資產則除外（見下文）。就其後已變為信貸減值之金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於自下個報告期起計之金融資產攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險升高，以使金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在釐定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率應用於自報告期開始起計之金融資產賬面值總額確認。

(ii) 分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具

由於利息收入採用實際利率法計算，分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具賬面值之隨後變動以及匯兌損益於損益中確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動於其他全面收益確認，並於透過其他全面收益按公平值列賬儲備項下累計。在不減少該等債務工具賬面值之情況下，減值撥備於損益中確認，相應調整於其他全面收益確認。當該等債務工具終止確認時，原先於其他全面收益確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(續)

(iii) 按公平值計入損益賬之金融資產

未符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬或指定為透過其他全面收益按公平值列賬準則計量之金融資產，均按公平值計入損益賬。

按公平值計入損益賬之金融資產按各報告期末之公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之淨收益或虧損不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息（其作為單獨項目披露），並計入綜合損益及其他全面收益表。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式就根據香港財務報告準則第9號須予進行減值評估的金融資產（包括應收賬項及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存及現金以及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具）進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險之變化。

存續期間預期信貸虧損指相關工具於預期壽命內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致之部分存續期間預期信貸虧損。評估乃根據本集團之過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況以及報告日期當前狀況及對未來狀況預測之評估作出調整。

本集團始終就應收賬項確認存續期間預期信貸虧損。此等資產的預期信貸虧損乃按過往逾期狀況就重大結餘進行個別評估或使用適當組別之撥備矩陣予以集體評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團確認存續期間預期信貸虧損。評估是否應確認存續期間預期信貸虧損乃依據自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著增加。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融資產 (續)****金融資產減值 (續)****(i) 信貸風險大幅增加**

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有依據之定量及定性資料，包括過往之經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標之重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人之信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境有實際或預期之重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

不論上述評估結果，倘合約付款逾期超過60日，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有證據支持之資料顯示情況並非如此。

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為屬於低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為屬於低信貸風險：i) 具有低違約風險；ii) 借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及iii) 經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具屬於低信貸風險。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加之標準之有效性，並修訂有關標準(如適用)以確保其能夠在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制定或得自外界來源之資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(不計及本集團持有之任何抵押品)時發生。

無論上述情形如何，本集團認為，倘有關工具逾期超過90天，則已發生違約事件，除非本集團有合理且有理據之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- 借款人有可能面臨破產或其他財務重組；或
- 出現財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策 (續)**金融工具 (續)****金融資產 (續)****金融資產減值 (續)****(iv) 撇銷政策**

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難時，且並無實際收回可能（例如交易對手已被清盤或已進入破產程序），或就應收賬項而言，有關金額逾期超過一年（以較早發生者為準），本集團會撇銷金融資產。在考慮法律意見（如適當）後，已撇銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序強制執行。撇銷構成終止確認事件。其後收回之任何資產會於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率（即違約時之損失程度）及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估依據經前瞻性資料調整之過往數據作出。預期信貸虧損之估計乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約之風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之現金流量按初始確認時釐定之實際利率貼現之差額。

利息收入根據金融資產之賬面值總額計算，惟金融資產存在信貸減值，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

除透過其他全面收益按公平值列賬的債務工具投資外，本集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認的應收賬項除外。就透過其他全面收益按公平值列賬的債務工具投資而言，於其他全面收益確認並於透過其他全面收益按公平值列賬儲備中累計的虧損撥備毋須扣除該等債務工具的賬面值。該金額指累計虧損撥備相關的透過其他全面收益按公平值列賬儲備的變動。

終止確認金融資產

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權之近乎全部風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。倘本集團並無轉移或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認資產之保留權益及可能須支付之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項之有擔保借貸。

綜合財務報表附註

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認金融資產(續)

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益中確認。

於終止確認分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具的投資時，先前於透過其他全面收益按公平值列賬儲備中累計的累計收益或虧損重新分類至損益。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

集團實體發行之債務及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義予以分類為金融負債或權益工具。

權益工具

權益工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本公司發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括計入其他應付款項及預收款項、已收租戶按金、租賃負債及有抵押銀行借貸之金融負債)其後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

僅當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付或應付代價之差額於損益中確認。

關連人士

關連人士為與本集團有關連的人士或實體。

(a) 屬以下人士，即該人士或該人士家族之近親與本集團有關連：

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

3. 重要會計政策(續)

關連人士(續)

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該等實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為一間集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所界定人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；或
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層成員服務。

個人之近親家屬成員為預期彼等於與實體進行交易時，可能影響該個人(或受該人士影響)之該等家庭成員。

- (i) 該人士子女及配偶或同居夥伴；
- (ii) 該人士配偶或同居夥伴之子女；或
- (iii) 該人士或該人士配偶或同居夥伴之受養人。

綜合財務報表附註

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源

於應用本集團如綜合財務報表附註3所述之會計政策時，本公司董事須對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往之經驗及其他相關因素而作出。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須不時檢討，若會計估計之修訂只影響該修訂期間，則該修訂於該期間內確認；或如該修訂影響本期及未來期間，則於本期及未來期間內確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為本公司董事於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有最重大影響之關鍵判斷（涉及估計者除外）。

折舊

本集團按物業、機器及設備及使用權資產之估計可使用年期及經計入其估計剩餘價值以直線法折舊。估計可使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、機器及設備及使用權資產中得到未來經濟效益之估計使用期限。剩餘價值反映在扣除估計出售成本後，董事對本集團現時出售有關資產時可獲得之估計金額（倘有關資產已到使用期限並預期處於其可使用年期結束時之狀態中）。

應收賬項之信貸虧損撥備

本集團按預期信貸虧損釐定應收賬項之信貸虧損撥備。應收賬項之信貸虧損撥備以存續期間預期信貸虧損來評估。

本集團有關應收賬項之信貸虧損撥備之政策乃基於對賬款之收回可能性及賬齡分析之評價以及管理層之判斷衡量。於評估此等應收賬項之最終收回情況時需要作出大量判斷，包括各債務人目前之信譽及過往還款紀錄。倘本集團債務人之財政狀況轉差而削弱彼等之付款能力時，則可能需要作出額外撥備。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非於業務模式目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益內持有。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事確認採用以公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而產生的投資物業公平值變動而繳納任何利得稅。

綜合財務報表附註

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源(續)

估計之不確定因素主要來源

以下為於報告期末有關估計之不確定因素之未來及其他主要來源之主要假設，可導致對下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

投資物業估值

於二零二五年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值約港幣1,937,917,000元(二零二四年：約港幣2,029,390,000元)列賬。公平值乃根據獨立專業估值師行以若干市場情況假設之物業估值方法對此等物業作出估值。此等假設之正面或負面改變會令本集團之投資物業公平值變動，而綜合損益及其他全面收益表內之收益或虧損金額亦需相應調整。

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業租金收入	50,397	56,032

6. 經營分類

本集團之經營活動歸屬於香港財務報告準則第8號「經營分類」項下的兩個經營分類，即物業投資及財務投資。此為向主要經營決策者匯報以作資源分配及評估分類表現之方式。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金收入淨額(包括租金收入總額及物業支出)、投資物業公平值虧損及應佔聯營公司業績。個別物業根據其相近之經濟特點而總計為一個分類呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股本證券之投資。董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具虧損、出售按公平值計入損益賬之金融資產收益、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益(虧損)、來自債務工具及銀行存款之利息收入以及來自股本證券之股息收入。

綜合財務報表附註

6. 經營分類(續)

分類資料

截至二零二五年三月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	50,397	–	50,397
物業支出	(5,232)	–	(5,232)
租金收入淨額	45,165	–	45,165
投資物業公平值虧損	(91,139)	–	(91,139)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具虧損	–	(79)	(79)
出售按公平值計入損益賬之金融資產收益	–	42	42
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	–	15,400	15,400
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥備， 扣除撥回	–	(946)	(946)
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(1,896)	–	(1,896)
來自股本證券之股息收入	–	3,322	3,322
利息收入	6,701	9,484	16,185
其他收入、收益及虧損淨額	4,342	(781)	3,561
行政費用	(30,916)	(4,075)	(34,991)
經營(虧損)利潤	(67,743)	22,367	(45,376)
財務成本	(22)	(1,274)	(1,296)
應佔聯營公司業績	(2,486)	–	(2,486)
除稅前(虧損)利潤	(70,251)	21,093	(49,158)
稅項	(2,472)	(2,829)	(5,301)
本年度(虧損)利潤	(72,723)	18,264	(54,459)

於二零二五年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,364,871	263,149	2,628,020
分類負債	(60,871)	(44,177)	(105,048)
資產淨額	2,304,000	218,972	2,522,972
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,075	–	1,075

綜合財務報表附註

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	56,032	–	56,032
物業支出	(4,923)	–	(4,923)
租金收入淨額	51,109	–	51,109
投資物業公平值虧損	(54,437)	–	(54,437)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具虧損	–	(4,438)	(4,438)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	–	769	769
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥回淨額	–	15,525	15,525
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(976)	(1,550)	(2,526)
來自股本證券之股息收入	–	8	8
利息收入	9,267	10,443	19,710
其他收入、收益及虧損淨額	6,385	(2,825)	3,560
行政費用	(33,001)	(4,219)	(37,220)
經營(虧損)利潤	(21,653)	13,713	(7,940)
財務成本	(14)	(1,453)	(1,467)
應佔聯營公司業績	3,778	–	3,778
除稅前(虧損)利潤	(17,889)	12,260	(5,629)
稅項	(3,664)	(504)	(4,168)
本年度(虧損)利潤	(21,553)	11,756	(9,797)

於二零二四年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,524,372	158,826	2,683,198
分類負債	(63,097)	(44,994)	(108,091)
資產淨額	2,461,275	113,832	2,575,107
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,161	–	1,161

綜合財務報表附註

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

本集團90%以上之經營均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港。因此，地域分析並無予以呈報。

主要客戶資料

收入源自租金收入約港幣50.4百萬元(二零二四年：約港幣56.0百萬元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣3.2百萬元(二零二四年：約港幣3.6百萬元)。於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止兩個年度並無其他單一客戶佔10%或以上之本集團收入。

7. 利息收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
實際利息收入來自：		
— 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	4,059	7,902
— 銀行存款	12,126	11,808
	16,185	19,710

8. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
管理費收入	4,017	3,951
租戶遲繳手續費	696	526
匯兌虧損淨額	(1,338)	(2,424)
出售物業、機器及設備之收益	—	175
撥回過往年度的專業費用超額撥備	—	1,378
其他	186	(46)
	3,561	3,560

綜合財務報表附註

9. 經營虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營虧損已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金(附註11))	25,671	27,454
退休福利計劃供款	258	257
僱員成本總額	25,929	27,711
核數師酬金	449	449
物業、機器及設備折舊	391	465
使用權資產折舊	684	696
匯兌虧損淨額	1,338	2,424
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	1,896	2,526
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥備(撥回淨額)	946	(15,525)
撇銷應收賬項及其他應收款項	22	—
經計入：		
投資之股息收入	3,322	8
投資物業之租金收入總額	50,397	56,032
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,181)	(2,926)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(3,051)	(1,997)
租金收入淨額	45,165	51,109

綜合財務報表附註

10. 財務成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息支出：		
銀行借貸	1,274	1,453
銀行負債	22	14
	1,296	1,467

11. 董事酬金

(a) 董事酬金

根據適用上市規則及香港公司條例第383(1)條及公司（披露董事利益資料）規例第2分部披露之本年度董事酬金如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽（附註1及2）	—	2,801	—	2,801
陳恩典	—	2,126	18	2,144
陳恩蕙	—	1,883	18	1,901
陳恩霖	—	1,803	18	1,821
獨立非執行董事：				
陳國偉	134	—	—	134
謝禮恒	134	—	—	134
張頌慧	134	—	—	134
	402	8,613	54	9,069

綜合財務報表附註

11. 董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽(附註1)	—	8,196	—	8,196
陳恩典	—	2,637	18	2,655
陳恩蕙	—	2,001	18	2,019
陳恩霖	—	1,795	18	1,813
獨立非執行董事：				
陳國偉	132	—	—	132
謝禮恒	132	—	—	132
張頌慧	132	—	—	132
	396	14,629	54	15,079

附註：

1. 本集團於年內為陳海壽先生提供免租金宿舍，其差餉估值約港幣885,000元(二零二四年：約港幣885,000元)。
2. 陳海壽先生因退休而於二零二四年八月二十二日辭任本公司董事會主席、董事總經理兼執行董事職務，並將被委任為本公司榮譽主席。

上述執行董事酬金包括就管理本公司及本集團事務提供之相關服務而支付之酬金。

上述獨立非執行董事之袍金主要為就其擔任本公司董事提供之服務而支付之袍金。

概無董事於本年度放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度內，本集團概無向任何董事支付作為吸引其加盟本集團或加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

綜合財務報表附註

11. 董事酬金(續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

概無本公司董事於任何與本公司業務有關，而本公司曾為或仍然為訂約方且於本年度末或本年度內任何時間存續之重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益(二零二四年：無)。

(c) 以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易安排

於本年度末或本年度內任何時間，概無以董事、董事控制之法團及與董事有關連之實體為受益人之存續貸款、類似貸款及其他交易安排(二零二四年：無)。

12. 最高薪酬僱員

在本年度本集團最高酬金之五名僱員中，三名(二零二四年：四名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註11(a)。其餘二名(二零二四年：一名)人士之酬金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	6,845	1,960
退休福利計劃供款	—	—
	6,845	1,960

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零二五年	二零二四年
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	1	—

於截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員支付作為吸引其加盟或於加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

綜合財務報表附註

13. 稅項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	4,933	3,131
過往年度不足撥備	219	61
其他地域		
過往年度不足撥備	10	11
	5,162	3,203
遞延稅項(附註26)		
本年度支出	143	965
過往年度超額撥備	(4)	—
	5,301	4,168

本年度香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%(二零二四年：16.5%)計算。

海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。

綜合損益及其他全面收益表內本年度之稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	(49,158)	(5,629)
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零二四年：16.5%)	(8,111)	(929)
應佔聯營公司業績之稅務影響	410	(623)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	16,187	10,110
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(3,083)	(5,195)
未確認稅務虧損之稅務影響	186	837
過往年度稅項不足撥備	225	72
稅款寬減	(21)	(36)
利用之前未確認之稅務虧損	(495)	(69)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	3	1
本年度之稅項支出	5,301	4,168

綜合財務報表附註

14. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中期，已付－每股港幣0.3仙(二零二四年：港幣0.3仙)	832	832
末期，擬付－每股港幣1.4仙(二零二四年：港幣1.4仙)	3,881	3,881
	4,713	4,713

董事會建議派發末期股息每股港幣1.4仙(二零二四年：港幣1.4仙)，惟須於股東週年大會上獲本公司股東批准。於報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期末確認為負債。

15. 每股虧損

每股虧損乃根據本年度本公司股東應佔虧損約港幣54,459,000元(二零二四年：約港幣9,797,000元)及於本年內已發行277,232,883(二零二四年：277,232,883)股普通股計算。

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止兩個年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股股份。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

16. 投資物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
公平值		
於四月一日	2,029,390	2,083,782
已於損益內確認公平值虧損	(91,139)	(54,437)
匯兌調整	(334)	45
於三月三十一日	1,937,917	2,029,390

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

根據經營租賃持有以賺取租金之本集團物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於香港之物業		
中期租約	1,266,280	1,319,530
長期租約	666,900	704,600
	1,933,180	2,024,130
於加拿大之物業		
永久業權	4,737	5,260
	1,937,917	2,029,390

本集團之投資物業公平值計量

本集團位於香港及加拿大之投資物業之公平值按仲量聯行有限公司及Johnston Ross & Cheng Ltd.於年結日分別對物業進行的估值得出，彼等均為與本集團並無關連之獨立合資格之專業估值師，且具有適當資格及近期於有關地點同類物業之估值經驗。

每項投資物業之公平值於各報告期末按直接比較法及／或收入資本化法(如適當)個別釐定。直接比較法假設在以現況交吉利益下出售物業權益，並已參考有關市場之可比較銷售證明。收入資本化法按估值當日該物業剩餘使用期以適當之投資回報率將現時流入租金收入及潛在未來收入資本化以取得資本值，而估值所採用之租值及資本化率取自市場交易分析。

上年度使用之估值方式並無變動。於估計物業公平值時，該物業之最高及最佳使用方式乃現時之使用方式。

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所採用的估值技術及輸入數據)之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級(第一至三級)之資料。

綜合財務報表附註

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業公平值計量(續)

	公平值		公平值等級	估值方式	主要難以觀察之 輸入數據及範圍	難以觀察之輸入 數據與公平值的關係
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元				
位於香港之投資物業	1,933,180	2,024,130	第三級	直接比較法及收入 資本化法組合	估計市場單位每平方呎 租金(可銷售面積)港 幣38元－港幣258元 (二零二四年：港幣38 元－港幣361元)、資 本化率2.55%-3.85% (二零二四年：2.5%- 3.75%)及市場單位每 平方呎售價	市場單位租金及／或售 價增加／減少可導致 物業公平值增加／減 少。
位於加拿大之投資 物業	4,737	5,260	第三級	直接比較法	估計市場單位每平方 呎售價	市場單位售價增加／減 少可導致物業公平值增 加／減少。

資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註29。

綜合財務報表附註

17. 物業、機器及設備

	以長期租約 持有位於香港 之樓宇 港幣千元	傢私及 寫字樓設備 港幣千元	裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零二三年四月一日	3,205	6,139	9,056	3,774	22,174
添置	–	–	–	1,008	1,008
出售	–	–	–	(725)	(725)
於二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及 二零二五年三月三十一日	3,205	6,139	9,056	4,057	22,457
累積折舊					
於二零二三年四月一日	3,205	6,139	8,322	3,689	21,355
本年度撥備	–	–	314	151	465
於出售時撇銷	–	–	–	(725)	(725)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	3,205	6,139	8,636	3,115	21,095
本年度撥備	–	–	190	201	391
於二零二五年三月三十一日	3,205	6,139	8,826	3,316	21,486
賬面值					
於二零二五年三月三十一日	–	–	230	741	971
於二零二四年三月三十一日	–	–	420	942	1,362

綜合財務報表附註

18. 使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年三月三十一日			
賬面值	14,459	944	15,403
於二零二五年三月三十一日			
賬面值	14,366	442	14,808
截至二零二五年三月三十一日止年度			
折舊開支	93	591	684
截至二零二四年三月三十一日止年度			
折舊開支	93	603	696

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃現金流出總額	611	523
使用權資產添置	89	1,092

租賃土地及樓宇以直線法於租期內進行折舊。

於兩個年度，本集團租賃物業用於董事宿舍。物業租賃合約以2年（二零二四年：2年）的固定租期訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

綜合財務報表附註

19. 聯營公司權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔資產淨額	257,158	261,444
應付聯營公司金額	(2,778)	(2,850)
	254,380	258,594

應付聯營公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值	本集團應佔股權百分率		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
匯成發展有限公司	香港	港幣2元	50%	50%	物業投資
雍華有限公司*	香港	港幣1元	50%	50%	物業投資

* 匯成發展有限公司之全資附屬公司

以上所有聯營公司均以權益法列賬於該等綜合財務報表內。編製聯營公司財務報表時採用之會計政策均與本集團採用之政策一致。

綜合財務報表附註

19. 聯營公司權益(續)

本集團主要聯營公司匯成發展有限公司(「匯成」)之綜合財務資料概要載於下文。以下綜合財務資料概要為於該聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表中所列示之金額。

於二零二五年三月三十一日的財務狀況

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產	24,590	18,093
非流動資產(附註)	517,556	534,097
流動負債	(10,152)	(11,729)
非流動負債	(17,679)	(17,573)
資產淨額	514,315	522,888
本集團於該公司持有權益之比例	50%	50%
本集團應佔匯成資產淨額	257,158	261,444

附註：非流動資產包括於報告期末賬面值為港幣517,460,000元(二零二四年：港幣533,880,000元)之投資物業。

截至二零二五年三月三十一日止年度的損益及其他全面收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	19,356	18,615
本年度(虧損)溢利	(4,973)	7,556
其他全面收益	—	—
本年度全面(開支)收益總額	(4,973)	7,556
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司(虧損)溢利	(1,414)	4,613
應佔聯營公司稅項	(1,072)	(835)
	(2,486)	3,778
於本年度內匯成已付股息	3,600	3,600

本公司已就取得向其聯營公司授出之銀行信貸額作出公司擔保。

綜合財務報表附註

20. 金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具：(附註(i))		
非上市債務證券，固定利率年息3.84%且於一年內到期	—	21,599
上市債務證券，固定利率介乎年息4.30%至年息9.50%且於一年內到期至永久到期	32,983	42,079
	32,983	63,678
按公平值計入損益賬之金融資產：		
強制按公平值計入損益賬之金融資產：		
持作買賣之上市證券：		
香港上市股本證券	93,063	7,665
海外上市股本證券	1,862	1,590
	94,925	9,255
指定按公平值計入損益賬之金融資產：		
非上市會所債券	700	700
	95,625	9,955
	128,608	73,633
分析作呈報用途：		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具：		
流動資產	3,505	34,151
非流動資產	29,478	29,527
	32,983	63,678
按公平值計入損益賬之金融資產：		
流動資產	94,925	9,255
非流動資產	700	700
	95,625	9,955
	128,608	73,633

附註：

- (i) 本集團持有債務工具的業務模式以同時收取僅用於支付本金及未償還本金之利息的合約現金流量及出售該等金融資產為目標。因此，該等債務工具分類為透過其他全面收益按公平值列賬。

透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產包括本集團持有的上市債務工具，其發行人包括主要從事(其中包括)酒店、銀行及房地產業務者。有關債務工具的到期日於一年內不等並包括永久證券。

截至二零二五年三月三十一日，有關透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具構成本集團資產總額約1.25% (二零二四年：2.37%)，且無任一構成透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之未償還金額佔本集團資產總額5%以上。

於本年度，本集團就透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具確認減值撥備(扣除撥回)約港幣946,000元(二零二四年：減值撥備撥回淨額約港幣15,525,000元)。

減值評估詳情載於附註32。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，透過其他全面收益按公平值列賬之上市債務工具及按公平值計入損益賬之上市股本證券以公平值列賬，乃根據聯交所或其他認可證券交易所所報之市場收市價釐定。

綜合財務報表附註

21. 應收賬項及其他應收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬項 — 應收租金	4,166	2,413
減：信貸虧損撥備	(1,138)	(263)
	3,028	2,150
其他應收款項		
應收利息	7,052	5,855
公共服務按金	2,139	2,724
預付款項	1,563	1,345
來自聯營公司之管理費應收款項	958	993
其他	2,146	1,431
	13,858	12,348
減：信貸虧損撥備(附註(i))	(5,452)	(4,746)
	8,406	7,602
	11,434	9,752

附註：

(i) 有關金額主要包括透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具應收利息之預期信貸虧損撥備。

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

以下為基於借項清單到期日列示的應收租金(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
31至60天	687	1,381
61至90天	318	—
超過90天	2,023	769
	3,028	2,150

綜合財務報表附註

21. 應收賬項及其他應收款項(續)

已逾期但未減值的應收賬項之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
31至60天	687	1,381
61至90天	318	–
超過90天	2,023	769
	3,028	2,150

年內應收賬項預期信貸虧損撥備變動載列如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初餘額	263	203
於損益確認的信貸虧損撥備增加	993	60
已撇銷為無法收回的金額	(118)	–
年末餘額	1,138	263

於本年度內，本集團已就應收賬項計提預期信貸虧損撥備，扣除撥回約港幣993,000元(二零二四年：港幣60,000元)。

年內其他應收款項預期信貸虧損撥備變動載列如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初餘額	4,746	2,280
於損益確認的信貸虧損撥備增加淨額	1,230	2,466
信貸虧損撥備撥回	(327)	–
已撇銷為無法收回的金額	(197)	–
年末餘額	5,452	4,746

本集團考慮歷史及前瞻性資料後，客戶的信貸質素並無重大變動且該等結餘仍被視為可以全數收回。除已收租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

22. 已抵押銀行存款以及銀行結存及現金

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已抵押銀行存款	–	4,170
銀行結存及現金	276,942	288,425

已抵押銀行存款乃為本集團為獲得貸款額而抵押予銀行作擔保之存款。

已抵押銀行存款以及銀行結存及現金包括於六個月或更少時間內到期之現金及短期銀行存款，按實際利率每年0.001%至4.57%（二零二四年：0.001%至5.55%）計算。

銀行結存及現金包括下列以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計算的重大款項：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
人民幣（「人民幣」）	20	1,480
加拿大元（「加拿大元」）	71	134
美元（「美元」）	253,466	244,347

23. 其他應付款項及預收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
合約負債－與租金收入有關之預收款項（附註）	3,002	2,324
其他應付款項		
應付利息	63	90
應付股息	913	883
應付費用	702	641
其他	1,179	1,535
	5,859	5,473

附註：於二零二四年四月一日之與租金收入有關之預收款項結餘約港幣2,324,000元於本年度內悉數確認為收入。

綜合財務報表附註

24. 租賃負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	416	578
超過一年但不超過兩年	34	372
	450	950
減：流動負債項下呈列的於一年內到期支付之金額	(416)	(578)
非流動負債項下呈列的於一年後到期支付之金額	34	372

適用於租賃負債的加權平均增量借款年利率為2.50%至3.10%（二零二四年：2.50%至3.10%）。

本年度內並無來自短期租賃之租金開支。（二零二四年：本集團已確認於本年度內來自短期租賃之租金開支約港幣62,000元）。

25. 有抵押銀行借貸

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有抵押銀行借貸的賬面值須根據合約還款日期償還：		
一年內	3,002	2,806
一年以上但不超過兩年	3,081	2,898
兩年以上但不超過五年	9,737	9,273
五年以上	25,909	29,609
	41,729	44,586
減：流動負債項下呈列的於一年內到期之金額	(3,002)	(2,806)
列於非流動負債項下於一年後到期之金額	38,727	41,780

所有銀行貸款均以港幣計值，並按香港銀行同業拆息率加年利率1.25%（二零二四年：1.25%）計息。

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共約港幣42,230,000元（二零二四年：港幣45,086,000元），由(i)本公司提供之公司擔保；及(ii)由附屬公司持有之若干投資物業支持。已抵押資產詳情披露於綜合財務報表附註29。

綜合財務報表附註

26. 遞延稅項

於本期及前期報告期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅務折舊	投資物業稅務優惠	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年四月一日	(837)	35,304	34,467
本年度支出(附註13)	119	846	965
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	(718)	36,150	35,432
本年度支出(附註13)	20	119	139
於二零二五年三月三十一日	(698)	36,269	35,571

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務報告目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	168	150
遞延稅項負債	(35,739)	(35,582)
	(35,571)	(35,432)

並無有關本集團之投資物業於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有，而本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。就本集團於加拿大的投資物業而言，投資物業公平值變動之遞延稅項乃經計及出售該加拿大投資物業時應付稅項後確認。

於報告期末，本集團未動用稅務虧損約港幣16,018,000元(二零二四年：約港幣19,495,000元)可用於扣減未來溢利。由於未來溢利來源未可估計，有關未動用稅務虧損之稅務虧損的若干遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

綜合財務報表附註

27. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	普通股股份數目	港幣千元	普通股股份數目	港幣千元
已發行及繳足	277,232,883	229,386	277,232,883	229,386

28. 退休金計劃

本集團為其全部現有僱員設置強制性公積金(「強積金」)計劃。

強積金計劃乃既定供款方案，而計劃內之資產由獨立信託人管理。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之本集團僱員參加。本集團根據僱員之有關月收入5%作出供款。就供款而言，有關收入上限為每月港幣30,000元。

不論僱員於本集團之服務年期，彼均可取得100%本集團供款連同累積回報，惟根據法例，有關利益將保留至65歲退休年齡方可領取。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，就強積金計劃而言，本集團自損益賬扣除的強積金計劃成本為約港幣258,000元(二零二四年：約港幣257,000元)。

於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無代其於有關供款悉數歸屬前退出計劃的僱員沒收供款，亦無動用任何有關沒收供款以減少未來供款。於二零二四年及二零二五年三月三十一日，並無沒收供款可供本集團動用以減少上市規則附錄16第26(2)段所述之現有供款水平。

綜合財務報表附註

29. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額約為港幣42,230,000元（二零二四年：約港幣45,086,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值為港幣261,400,000元（二零二四年：港幣281,000,000元）；
- ii) 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及按公平值計入損益賬之金融資產之賬面值合共約港幣零元（二零二四年：約港幣26,139,000元）；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣零元（二零二四年：約港幣4,170,000元）。

於報告期末，本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣41,729,000元（二零二四年：約港幣44,586,000元）。

30. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本集團之投資物業預期可持續獲得約2.60%（二零二四年：約2.76%）之平均租金收益率。本集團所持全部物業之租戶保證租用年期均不超過三年（二零二四年：四年）。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	36,249	40,477
第二年	13,430	18,842
第三年	2,022	2,596
第四年	—	689
	51,701	62,604

綜合財務報表附註

31. 關聯方交易

除該等綜合財務報表內其他地方披露的交易及結餘外，於本年度內本集團與本集團的聯營公司交易如下。本公司董事將該等交易價格視為估計市場價格。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
自聯營公司收取：		
管理費收入	4,017	3,951
股息收入	1,800	1,800

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬載於綜合財務報表附註11(a)。

32. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
金融資產		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	32,983	63,678
按公平值計入損益賬之金融資產	95,625	9,955
按攤銷成本列賬之金融資產		
— 包含於應收賬項及其他應收款項的金融資產	9,871	8,407
— 已抵押銀行存款	—	4,170
— 銀行結存及現金	276,942	288,425
	415,421	374,635
金融負債(按攤銷成本列賬)		
包含於其他應付款項及預收款項的金融負債	2,857	3,149
已收租戶按金	18,803	20,111
租賃負債	450	950
有抵押銀行借貸	41,729	44,586
	63,839	68,796

綜合財務報表附註

32. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具、按公平值計入損益賬之金融資產、包含於應收賬項及其他應收款項之金融資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、包含於其他應付款項及預收款項之金融負債、已收租戶按金、租賃負債以及有抵押銀行借貸。有關該等金融工具之詳情披露於各有關附註。有關該等金融工具之風險及減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地實行合適之措施。

外匯風險管理

本公司一間附屬公司有外幣資產及收入，故本集團面臨外匯風險，本集團若干其他資產亦以外幣計值。本集團現時並無外匯對沖政策，惟管理層監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於報告日期以外幣計值之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產 二零二五年 港幣千元	負債 二零二五年 港幣千元	資產 二零二四年 港幣千元	負債 二零二四年 港幣千元
人民幣	20	–	23,079	–
加拿大元	75	40	139	27
美元	288,311	–	288,016	–

敏感度分析

下表載列人民幣、加拿大元及美元兌港幣的匯率上升／下降5%對本年度溢利／虧損及其他全面收益之影響：

	本年度虧損		其他全面收益	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
人民幣	1	1,154	–	–
加拿大元	–	–	2	6
美元	14,416	14,401	–	–

綜合財務報表附註

32. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套適合之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備及銀行信貸額，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。於報告期末，本集團金融負債之到期情況乃以合約未貼現付款為基準並概述如下：

二零二五年

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	合約未貼現 現金流量 港幣千元	賬面值 港幣千元
包含於其他應付款項的金融負債	2,857	–	–	–	–	2,857	2,857
已收租戶按金	1,331	9,965	5,154	2,353	–	18,803	18,803
租賃負債	–	422	34	–	–	456	450
有抵押銀行借貸	–	4,052	4,052	12,156	28,120	48,380	41,729
	4,188	14,439	9,240	14,509	28,120	70,496	63,839

二零二四年

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	合約未貼現 現金流量 港幣千元	賬面值 港幣千元
包含於其他應付款項的金融負債	3,149	–	–	–	–	3,149	3,149
已收租戶按金	1,282	8,529	8,526	1,774	–	20,111	20,111
租賃負債	–	599	376	–	–	975	950
有抵押銀行借貸	–	4,203	4,203	12,610	33,373	54,389	44,586
	4,337	13,425	13,105	14,384	33,373	78,624	68,796

綜合財務報表附註

32. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理

於二零二五年三月三十一日，本集團就交易對手方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產所面對之最高信貸風險乃指綜合財務狀況表所述該等資產之賬面值。本集團之已抵押銀行存款及銀行結存皆存放於信貸質素優良的香港及海外銀行。

本集團與符合本集團庫務政策所訂信貸質素良好之交易對手方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選交易對手方之兩項重要原則，乃由有信譽之信貸評級機構發出可接受的信貸評級，以及對不獲評級之交易對手方進行財務評審。本集團會在整個交易期內密切監察交易對手方之信貸質素。本集團定期審閱其金融交易對手方，以減低就各交易對手方之相關規模及信貸實力而言過度集中的信貸風險。

為不利之市場變動預先作準備，本集團亦監察各交易對手方之潛在風險。本集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能迅速跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團於報告期末檢討各項個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

於作出債務證券投資決定時，本集團管理層已參照發行人之信貸評級及評估其財務狀況。本集團定期審閱發行人的信貸及表現，以監察債務工具之信貸風險。本集團透過比較信貸評級及影響該等發行人於初始確認及報告期末之信貸質素之其他定性基準，個別釐定債務工具之發行人自初始確認以來之信貸風險是否顯著增加。由於債務工具之信貸評級並無下調，個別債務工具之信貸虧損撥備因金融工具之信貸風險自初始確認以來並無顯著增加而按12個月預期信貸虧損基準計量。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值撥備(扣除撥回)約港幣946,000元(二零二四年：透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值撥備撥回淨額約港幣15,525,000元)及減值債務工具之相關應收利息約港幣1,550,000元(二零二四年：港幣1,550,000元)均於損益中確認。

綜合財務報表附註

32. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)****利率風險管理**

本集團有關利率變動之風險主要來自其現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸。以浮動利率計息之現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸令本集團承受現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息之波動。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團計算特定利率調整對溢利和虧損之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。惟本集團會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析包括浮息銀行存款及有抵押銀行借貸之利率風險，乃按非衍生工具於報告期末面臨之利率風險釐定。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之虧損將增加／減少約港幣313,000元(二零二四年：約港幣198,000元)。

市場價格風險管理

本集團的市場價格風險主要來自於報告期末按公平值列賬之透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及按公平值計入損益賬之金融資產。管理層透過維持具有不同風險狀況之投資組合以管理此項風險。

於二零二五年三月三十一日，按公平值列賬之透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及按公平值計入損益賬之金融資產之賬面值分別為約港幣32,983,000元(二零二四年：港幣63,678,000元)及約港幣94,925,000元(二零二四年：港幣9,255,000元)。就敏感度分析而言，相應金融工具公平值15%之變動將分別導致投資重估儲備約港幣4,947,000元(二零二四年：港幣9,552,000元)之變動及本年度業績約港幣14,239,000元(二零二四年：港幣1,388,000元)之變動。

綜合財務報表附註

32. 金融工具(續)

(c) 金融工具公平值計量

本集團以經常性基準按公平值計量金融工具的公平值

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產公平值釐定方法之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級(第一至三級)之資料。

於活躍市場買賣的金融工具的公平值乃基於資產負債表日的市場報價。倘可隨時及定期從交易所、交易商、經紀商、行業集團、定價服務機構或監管機構獲得報價，且該等價格代表按公平基準進行的實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍市場。本集團持有的該等金融資產(為上市債務工具及上市股本證券)所採用的市場報價為股票市場及債券市場買賣價差範圍內的現行價格。該等工具計入第一級，主要包括分類為透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產(上市債務工具)及按公平值計入損益賬之金融資產(上市股本證券)的投資。

並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值乃採用估值技術釐定。該等估值技術在可獲得的情況下最大限度地使用可觀察市場數據，並儘可能少地依賴實體的特定估計。倘公平值所需的所有重大輸入數據均為可觀察輸入值，則該工具計入第二級。

倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三級。

	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於二零二五年 三月三十一日 港幣千元	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元		
透過其他全面收益 按公平值列賬之金融資產				
— 上市債務工具	24,903	33,987	第一級	活躍市場之市場報價
— 上市債務工具	8,080	8,092	第二級	金融機構提供的市場報價
— 非上市債務工具	—	21,599	第二級	金融機構提供的報價
按公平值計入損益賬之 金融資產				
— 上市股本證券	94,925	9,255	第一級	活躍市場之市場報價
— 非上市會所債券	700	700	第二級	市場方法

綜合財務報表附註

32. 金融工具(續)**(c) 金融工具公平值計量(續)****本集團以經常性基準按公平值計量金融工具的公平值(續)**

本年度及去年第一級、第二級及第三級之間並無發生轉撥。

本公司董事認為，按攤銷成本計入綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

33. 資本風險管理

管理層之資本管理目標乃保障本集團能夠持續經營的能力，以為股權持有人提供回報並使其他利益相關方獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人之股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零二五年三月三十一日，本集團之策略與二零二四年三月三十一日相比並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本，此比率乃按借貸淨額(扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款)除以權益總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有抵押銀行借貸，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款	(235,213)	(248,009)
權益總額	2,522,972	2,575,107
負債淨額與權益總額比率	不適用	不適用

綜合財務報表附註

34. 融資活動所產生負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之現金流量或未來現金流量。

	(應收)應付 聯營公司金額 港幣千元	融資活動 之利息 港幣千元	有抵押 銀行借貸 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年四月一日	2,918	94	47,312	366	50,690
融資現金流量之變動：					
籌借	-	-	-	-	-
還款	(69)	-	(2,726)	(522)	(3,317)
其他變動：					
已訂立新租賃	-	-	-	1,092	1,092
利息支出	-	1,453	-	14	1,467
已付利息	-	(1,457)	-	-	(1,457)
於二零二四年三月三十一日 及二零二四年四月一日	2,849	90	44,586	950	48,475
融資現金流量之變動：					
還款	(72)	-	(2,857)	(611)	(3,540)
其他變動：					
已訂立新租賃	-	-	-	89	89
利息支出	-	1,274	-	22	1,296
已付利息	-	(1,301)	-	-	(1,301)
於二零二五年三月三十一日	2,777	63	41,729	450	45,019

綜合財務報表附註

35. 主要附屬公司

於二零二五年三月三十一日，本公司之全資主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及 繳足普通股本	主要業務
豐勝投資有限公司	香港	港幣2元	證券投資
高澤置業有限公司	香港	港幣20元	物業投資
金寶來投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
錦擴有限公司	香港	港幣2元	物業投資
時昇置業有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Pomeroy Company Limited	香港	港幣2元	物業投資
冠耀有限公司	香港	港幣20元	物業投資
剛強有限公司	香港	港幣40,000元	物業投資
德意投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
達德投資有限公司	香港	港幣1元	證券投資
太興管理有限公司	香港	港幣10,000元	物業管理
太興財資有限公司	香港	港幣10,000元	財資管理
賽勝有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Elite Top Investment Limited	香港	港幣10,000元	證券投資

除賽勝有限公司及太興管理有限公司外，所有附屬公司均由本公司直接持有。

上表列出本公司董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。本公司董事認為，提供其他附屬公司之詳情將導致資料過於冗長。

綜合財務報表附註

36. 本公司的財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益(附註a)	33,719	33,719
聯營公司權益	—	—
物業、機器及設備	741	942
	34,460	34,661
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	4,439	4,982
應收附屬公司金額(附註a)	580,547	513,148
應收聯營公司金額	26	13
銀行結存及現金	145,571	206,887
	730,583	725,030
流動負債		
其他應付款項	1,294	1,252
應付附屬公司金額(附註a)	33,964	30,579
應付聯營公司金額	2,803	2,863
	38,061	34,694
流動資產淨額	692,522	690,336
非流動負債		
遞延稅項負債	90	109
資產淨額	726,892	724,888
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備	497,506	495,502
權益總額	726,892	724,888

本公司之財務狀況表於二零二五年六月十八日獲董事會批准及授權發行及由以下董事代表董事會簽署：

陳恩蕙
董事陳恩典
董事

綜合財務報表附註

36. 本公司的財務狀況表(續)

附註a：附屬公司權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非上市股份，按成本	33,719	33,719
減值撥備	—	—
	33,719	33,719
應收附屬公司金額	580,547	513,148
	614,266	546,867
應付附屬公司金額	33,964	30,579

應收(應付)附屬公司金額為無抵押、免息且須按要求償還。

37. 本公司的儲備

	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年四月一日	3,327	485,220	488,547
本年度溢利及全面收益總額	—	11,114	11,114
擬派股息	4,713	(4,713)	—
已派股息	(4,159)	—	(4,159)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	3,881	491,621	495,502
本年度溢利及全面收益總額	—	6,717	6,717
擬派股息	4,713	(4,713)	—
已派股息	(4,713)	—	(4,713)
於二零二五年三月三十一日	3,881	493,625	497,506

38. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以與本年度的呈列資料一致。

本集團五年財務概要

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	50,397	56,032	51,876	57,128	64,490
本年度本公司股東應佔虧損	(54,459)	(9,797)	(75,204)	(55,083)	(134,229)
每股基本虧損(港幣)	(0.20)	(0.04)	(0.27)	(0.20)	(0.48)

資產及負債

	截至三月三十一日				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
資產總額	2,628,020	2,683,198	2,753,605	2,836,393	3,190,308
負債總額	105,048	108,091	109,310	109,584	307,954
本公司股東應佔權益總額	2,522,972	2,575,107	2,644,295	2,726,809	2,882,354

主要物業資料

於二零二五年三月三十一日，本集團持有物業詳情如下：

1. 租賃土地及樓宇

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 香港皇后大道中237號太興中心第一座26、27及28樓全層	寫字樓	長期	100%
2. 香港大潭水塘道88號陽明山莊第九座15樓59室及停車場4號入口(第三層)第66及67號車位	董事宿舍	長期	100%

2. 投資物業

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 九龍尖沙咀彌敦道栢麗購物大道D段地下G15、G16、G17及G21商舖及1樓8號、9號A及11號A商舖	商業	長期	100%
2. 九龍尖沙咀彌敦道90-94C號華敦大廈地下複式F舖及1樓	商業	中期	100%

主要物業資料

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
3. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C商舖、地下上層及1樓全層	商業	中期	100%
4. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18號A商舖	商業	長期	100%
5. 香港銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖	商業	長期	100%
6. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢	商業	中期	100%
7. 九龍尖沙咀彌敦道184號英龍商業大廈全幢	商業	中期	100%
8. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈地下、1、2、3、5、6、12及20樓全層	商業	中期	100%
9. 香港皇后大道中237號太興中心第一座地下下層、地下及1樓全層	商業	長期	100%
10. 香港皇后大道中251號太興中心第二座全幢	商業	長期	100%
11. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場11樓、16樓及18樓全層、13樓2號室及3號室	商業	中期	100%

主要物業資料

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
12.香港淺水灣道37號第二層平台第31號車位	車位	長期	100%
13.九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場地下1、2及6號商舖以及1、2、3、4、5、6、8及9樓全層	商業	中期	50%
14.九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈9樓全層	商業	中期	50%
加拿大			
1. 英屬哥倫比亞省溫哥華市1238 Melville Street豪景苑2406室及一個車位	住宅	永久業權	100%