



PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED
建生國際集團有限公司

Stock Code 股份代號 : 00224





建生國際集團有限公司

目錄

公司資料	2
董事總經理報告	3
董事會報告	8
董事履歷	18
企業管治報告	22
獨立核數師報告	36
綜合損益表	42
綜合損益及其他全面收益表	43
綜合財務狀況表	44
綜合權益變動表	46
綜合現金流量表	48
綜合財務報表附註	51
集團物業一覽表	119
五年財務概要	120

公司資料

董事會

執行董事

吳汪靜宜，主席
吳繼煒，副主席
吳繼泰，董事總經理
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文
陳健

審核委員會

張惠彬博士，太平紳士，主席
葉天賜
陳智文
陳健

薪酬委員會

葉天賜，主席
張惠彬博士，太平紳士
陳智文
陳健

提名委員會

吳汪靜宜，主席
張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文
陳健

公司秘書

鄭玉兒

往來銀行

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

法律顧問

方達律師事務所
孖士打

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
九龍九龍灣
宏照道38號
企業廣場5期
1座35樓

註冊辦事處

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

香港主要辦事處

香港
銅鑼灣
怡和街68號18樓

百慕達股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓

資料

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

業務回顧

於二零二四／二零二五財政年度，香港經濟呈現出部分行業逐步改善，但其他行業則持續處於逆風的局面。儘管政策調整及外部局勢緩和發揮了一定的紓緩作用，但利率高企的滯後影響、寫字樓市場發生結構性轉變以及旅遊業復甦慢於預期，均令經濟受壓。

美國聯邦儲備局於二零二四年九月決定降息50個基點（加上二零二四年十一月再降息25個基點），為香港這個利率敏感型經濟帶來及時紓緩。然而，在整個財年大部分時間裡，借貸成本仍然處於高位，持續打擊商業地產領域的投資情緒。寫字樓空置率居高不下，租金持續下跌，尤其是在非核心商業區。儘管本集團於香港的投資物業面臨估值壓力，但租賃活動已有初步回穩跡象，尤其是在中環核心區域。

另一方面，香港政府於二零二四年二月撤銷所有房地產降溫措施後，住宅市場顯著反彈。隨著本地居民及新移民的積壓需求得以釋放，成交量激增，尤其是在中低價位市場。部分大額交易的重現亦顯現豪宅市場似乎已觸底反彈。儘管交易價格較之前的最高點出現大幅折讓，但政策轉向恢復了市場流動性，並提振了市場信心，為整體經濟帶來積極發展。

香港的旅遊業復甦仍然乏力，二零二四年全年的入境人數僅達到新冠疫情前（二零一八年）水平的約70%。雖然中國內地遊客仍為主力客源，但其平均停留時間縮短，消費模式轉向為更注重預算的出遊方式，這對平均房價及入住率造成衝擊，尤其對豪華酒店級別。因此，香港麗晶酒店的業績提升速度較預期緩慢，反映了整體行業趨勢。儘管政府透過舉辦盛大推廣活動及放寬主要市場簽證政策等措施有助提振旅遊業，但尚未帶來全面復甦。雖然匱乏高消費及長期停留的遊客仍令人擔憂，但二零二五年國際航班及會議展覽活動動態化有望帶來更為均衡的復甦。

泰國酒店業表現超乎預期，二零二四年全年入境人數接近二零一九年水平的90%。雖然中國遊客數量仍低於歷史高位，但來自其他國家的強勁需求有助於市場多元化並維持增長。我們的泰國酒店受惠於該等行業趨勢，於本年度超額完成營運及財務目標。

截至二零二五年三月三十一日止十二個月，本集團的收入為港幣239,900,000元，較去年的收入港幣249,500,000元輕微下跌3.8%。收入下降是由於投資物業的租金收入減少。於十二個月報告期內，經營溢利為港幣166,700,000元，較去年的港幣174,500,000元減少4.5%。儘管泰國酒店表現更為強勁，但整體應佔聯營公司業績仍錄得虧損港幣109,300,000元，而二零二四年同期則為虧損港幣102,000,000元。此乃主要歸因於我們於香港麗晶酒

店30%的擁有權所承擔的應佔虧損港幣149,300,000元，當中包括酒店公平值下跌港幣94,100,000元。投資物業的公平值減少港幣34,000,000元，而二零二四年同期則減少港幣12,000,000元。本年度，我們於上海仙樂斯廣場及香港太古城中心三座及四座的投資之股本價值亦大幅削減，導致按公平值計入損益之股本工具的公平值下跌港幣64,300,000元。儘管公平值下降及削減大部分屬非現金性質，但其反映了我們面臨充滿挑戰的經營環境。因此，儘管泰國酒店表現強勁且投資物業帶來相對穩定的經營溢利，本集團於截至二零二五年三月三十一日止財政年度仍錄得虧損淨額港幣163,300,000元(二零二四年：虧損港幣49,600,000元)，其中股東應佔虧損淨額為港幣161,700,000元(二零二四年：虧損港幣56,200,000元)。

物業投資(香港及亞洲)

附屬公司

截至二零二五年三月三十一日，位於香港觀塘的建生廣場(245,678平方呎)的出租率為76%(二零二四年三月出租率：76%)。由於該地區有大量新寫字樓供應，東九龍區一直是香港寫字樓租賃最具挑戰性的地區，空置率高且租金下跌。於十二個月報告期間，建生廣場貢獻租金及相關收入港幣44,000,000元(二零二四年：港幣48,200,000元)及公平值減少港幣7,000,000元(二零二四年：公平值增加港幣1,000,000元)。

於二零二五年三月底，本集團擁有位於香港銅鑼灣怡和街68號物業(227,118平方呎)的60%權益，而其出租率為81%(二零二四年三月：86%)。出租率下降主要由於佔用我們物業兩層樓面的PHYSICAL Fitness & Beauty於二零二四年九月初停止營業。於二零二四

年十月，其中一層樓面已獲一個新商家租用。截至二零二五年三月三十一日止財政年度，該物業的租金及相關收入為港幣94,200,000元(二零二四年：港幣99,500,000元)，公平值減少港幣17,000,000元(二零二四年：公平值減少港幣10,000,000元)。

截至二零二五年三月三十一日止十二個月期間，位於香港中環的西洋會所大廈(80,140平方呎)的出租率為92%(二零二四年三月：92%)。於財政年度期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣51,000,000元(二零二四年：港幣60,700,000元)，其公平值減少港幣5,000,000元(二零二四年：公平值並無增加)。

於二零二五年三月末，位於香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈佔地56,740平方呎商業平台的出租率維持在100%(二零二四年三月：100%)，此乃受惠於長期租約。於報告期間，該物業貢獻租金及相關收入港幣21,000,000元(二零二四年：港幣21,200,000元)，公平值減少港幣4,500,000元(二零二四年：公平值減少港幣2,600,000元)。

聯營公司

本集團透過聯營公司持有位於中國的上海嘉華中心(7.7%)的投資。於二零二五年三月三十一日，該物業的出租率為80%(而二零二四年三月為92%)，而應佔聯營公司業績錄得匯兌差額前溢利港幣8,500,000元(二零二四年：港幣8,900,000元)。

本集團透過一間聯營公司擁有位於日本東京的三棟鄰近商業樓宇的5.1%的實益權益。該等物業之出售已於二零二四年三月簽訂。本集團已於報告期間收取全部所得款項1,734,800,000日圓(相當於港幣88,500,000元)，而歷史成本約為港幣71,600,000元。

股本工具

本集團為擁有位於香港太古城的太古城中心三座(半座)及太古城中心四座的投資財團的一份子。該兩棟鄰近樓宇的總建築面積為792,780平方呎，且本集團的投資佔該等物業0.9%的實益權益。於二零二五年三月三十一日，該等物業的出租率為74%(二零二四年三月：76%)。於期內，該投資錄得股本價值虧損港幣27,600,000元(二零二四年：虧損港幣5,000,000元)，主要由於估值下降所致，反映香港寫字樓市場惡化。

本集團透過股本工具持有位於中國上海的仙樂斯廣場(4.0%)的投資。由於物業債務再融資的不確定性及上海商業物業市況疲弱，該投資錄得股本價值虧損港幣36,700,000元(二零二四年：虧損港幣2,600,000元)。

酒店投資(香港及亞洲)

本集團的酒店業投資均全部透過聯營公司進行。

本集團擁有香港麗晶酒店的30%股權。經過全面翻新後，酒店於二零二二年十二月部分試業，而全數497間客房均已自二零二四年二月起重新開放。截至二零二五年三月三十一日止十二個月，該酒店的收入為港幣840,700,000元(二零二四年：港幣564,600,000元)及經營溢利為港幣131,500,000元(二零二四年：虧損港幣23,500,000元)。由於香港酒店業及旅遊業復甦緩慢，酒店於重新開業期間的增長亦慢於預期，於財政期間的平均入住率為51%(二零二四年：45%)。雖然業績較二零二三／二零二四年試營業期間有大幅改善，但仍遠未足以覆蓋期內銀行貸款利息港幣269,400,000元。此外，本集團應佔該物業的公平值亦減少港幣94,100,000元。因此，應佔該聯營公司業績錄得虧損港幣149,300,000元(二零二四年：虧損港幣137,100,000元)。



香港麗晶酒店－外觀



香港麗晶酒店－外部景觀



香港麗晶酒店－Qura Bar－酒吧區域



香港麗晶酒店－Nobu香港

誠如業務回顧一節所述，本集團於泰國的酒店表現良好，所有指標均呈上升趨勢。截至二零二五年三月三十一日止十二個月，Pullman Bangkok Hotel G（由本集團擁有49.5%權益的聯營公司擁有）的收入為588,300,000泰銖（相當於港幣132,700,000元），高於二零二四年的542,700,000泰銖（相當於港幣118,400,000元）。經營溢利為213,600,000泰銖（相當於港幣48,200,000元），較上年的178,300,000泰銖（相當於港幣38,900,000元）增加19.8%。平均入住率亦從二零二四年的76%上升至本財政年度的83%。於同期，Pullman Pattaya Hotel G（由本集團透過擁有49.5%權益且持有Pullman Bangkok Hotel G的同一聯營公司持有）的收入為437,300,000泰銖（相當於港幣98,700,000元），高於二零二四年的420,800,000泰銖（相當於港幣91,800,000元）。同樣，經營溢利由二零二四年的147,800,000泰銖（相當於港幣32,200,000元）增加至本財政年度的157,200,000泰銖（相當於港幣35,500,000元），平均入住率為80%（二零二四年：79%）。應佔該泰國聯營公司的業績錄得溢利港幣32,300,000元（二零二四年：港幣19,000,000元）。

前景

展望未來，我們主要市場的經濟格局既充滿挑戰，亦蘊藏具潛力的發展機遇。在中國，我們正在見證一場由技術創新及政策轉變推動的重大變革。DeepSeek等中國人工智能領先公司迅速崛起，重新點燃了全球投資者對中國科技行業的興趣，引發大規模資本支出投入人工智能基礎設施的熱潮，並在整體經濟中形成漣漪效應。這些技術進步預計將為多個行業帶來切實效益，有助於推動我國的長遠經濟增長。這場技術革命亦恰逢中央政府齊心協力恢復與私營企業及企業家交流，這對於恢復國內及國際企業的投資信心至關重要。

在香港，我們看到多個行業出現令人欣喜的復甦跡象。住宅物業市場似乎已觸底，隨著房地產降溫措施的全面撤銷及利率下降，成交量及價格均趨穩。此外，香港的金融業也因首次公開募股市場的復甦而得到顯著提振，該市場在二零二五年上半年重新奪回全球最大股權融資中心的地位。儘管我們預計任何有意義的租金回升可能要到二零二六年才能實現，但此次復甦可能會成為商業寫字樓行業回暖的催化因素。在旅遊業方面，復甦速度仍慢於最初預期，這意味著香港麗晶酒店的業績提升所需的時間也可能較預期為長。然而，該酒店在二零二四年榮獲多個行業獎項（例如，該酒店榮獲《Travel+Leisure》二零二四年及二零二五年亞太區奢華大獎的香港最佳酒店、《Condé Nast Traveler》二零二四年讀者之選大獎「香港及澳門十佳酒店」第三名，以及二零二四年度外灘最佳設計酒店大賞的年度時髦避世酒店），證明了該酒店獲得客戶及行業參與者的高度認可，使其能夠在環境改善時重新奪回豪華酒店市場份額。近期香港利率回落，亦有助舒緩酒店的現金流情況。

儘管泰國酒店市場在二零二五年第一季度繼續表現強勁，但由於中國演員綁架案發生後，中國遊客人數大幅下降，令該行業在旺季後普遍放緩。此外，二零二五年三月二十八日緬甸地震亦導致行業經歷了許多取消預訂的情況，影響了曼谷的許多高層酒店。地震亦不幸地對我們的Pullman Bangkok Hotel G造成了非結構性的損壞。雖然大部分損失將由保險承擔，但必要的維修將使大量房間停止開放一至兩個季度，這將不可避免地影響該物業的短期表現。目前，我們有

223間客房(總共469間客房)重新投入使用，所有維修將於二零二五年九月初完成。我們仍然相信，中國遊客人數放緩及地震造成的相關旅遊活動取消對原本有復甦的泰國旅遊業而言乃一時的挫折。

我們仍然關注全球範圍內可能造成市場波動的多項風險因素。特朗普政府引起新一輪貿易緊張局勢，加上穆迪最近下調美國債務評級，可能會對貿易流動造成干擾，並造成金融市場及貨幣劇烈震盪。鑑於此等宏觀經濟不明朗因素且需要維持充足流動資金以支持香港麗晶酒店營運，董事會已審慎決定不派付本財政年度的股息。這種保守的資本配置方法不僅有助於我們應對潛在的市場擾動，還有助於我們掌握在這種不斷變化的環境中可能出現的策略機遇。雖然我們必須對這些外部挑戰保持警惕，但我們對積極進展所帶來的影響感到鼓舞，包括人工智能帶動的生產力提升、中國重視商業的政策方向及香港金融市場的復甦。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團繼續維持健康的財務狀況。於二零二五年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結存港幣389,600,000元(二零二四年三月三十一日：港幣302,500,000元)以及一筆未提取備用銀行融資港幣50,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣50,000,000元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團的銀行借貸總額為港幣2,281,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其中港幣57,900,000元(二零二四年三月三十一日：港幣1,617,500,000元)分類為流動負債，而港幣2,223,100,000元(二零二四年三月三十一日：港幣663,500,000元)分類為

非流動負債。於本年度，實際年利率為4.88%(二零二四年：每年5.28%)。本集團的總債項與總資產比率為21.0%(二零二四年三月三十一日：20.7%)及淨債項與總資產比率為17.4%(二零二四年三月三十一日：18.0%)。

本集團的金融負債並無外幣風險，乃由於其均以港幣計值。然而，於二零二五年三月三十一日，本集團於泰國及中國經營之聯營公司之投資賬面值分別為港幣406,200,000元及港幣197,700,000元等值(二零二四年三月三十一日：分別為港幣361,800,000元及港幣207,300,000元等值)。本集團亦於馬來西亞及中國擁有以馬來西亞林吉特及人民幣計值之股本工具投資，於二零二五年三月三十一日的公平值分別為港幣129,500,000元等值及港幣29,000,000元等值(二零二四年三月三十一日：分別為港幣124,400,000元等值及港幣65,700,000元等值)。管理層仍將密切監察貨幣市場，並採取任何必要措施降低風險。

資產抵押

於年終結算日，賬面值港幣7,780,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣7,813,500,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款融資港幣2,281,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣2,281,000,000元)，其全部融資已悉數動用。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團已向銀行就附屬公司已動用的銀行融資作出擔保港幣1,879,800,000元(二零二四年三月三十一日：港幣1,879,800,000元)。

董事總經理

吳繼泰

香港，二零二五年六月二十七日

董事會報告

董事欣然呈報本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司之主要附屬公司及聯營公司之業務載於財務報表附註29及30。本集團按主要業務劃分之收入及對業績貢獻之分析載於財務報表附註3。

業績及股息

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42頁之綜合損益表。

截至二零二五年三月三十一日止年度，概無派付中期股息。

董事會不建議派發截至二零二五年三月三十一日止年度之任何末期股息(二零二四年：無)。

股本

於本財政年度內，本公司之股本並無變動。

可供分派儲備

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

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

於二零二五年三月三十一日，本公司可向股東分派之儲備(包括可分派盈餘及留存盈餘)合共港幣1,288,854,000元(二零二四年：港幣1,259,265,000元)。

儲備之變動詳情載於財務報表附註27。

本集團財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第120頁。

物業、機器及設備

物業、機器及設備之變動詳情載於財務報表附註14。

主要附屬公司

有關主要附屬公司於二零二五年三月三十一日之詳情載於財務報表附註29。

貸款及借款

貸款及借款之詳情載於財務報表附註19。

主要客戶及供應商

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團之首五大客戶合共佔本集團總收入約27%(二零二四年：29%)，本集團之最大客戶佔本集團總收入約10%(二零二四年：10%)，而本集團之首五大供應商佔本集團採購額不到30%(二零二四年：不到30%)。

就本公司所深知，吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士(各自為執行董事，其中吳繼泰先生持有本公司10.17%的實益權益)於本集團其中一位首五大客戶Gaw Capital Advisors Limited中合共持有95%的實益權益。本集團與Gaw Capital Advisors Limited訂立一份租賃協議，根據上市規則第14A章，該協議構成本公司的持續關連交易。交易詳情載於本報告「關連交易」一節。

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

董事

本財政年度內及截至本報告發表日期之在職董事為：

執行董事

吳汪靜宜
吳繼煒
吳繼泰
吳燕安
李錦鴻

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
葉天賜
陳智文
陳健

根據公司細則第82及83條規定，吳汪靜宜女士、張惠彬博士，太平紳士及陳智文先生將輪席告退，惟合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事權益披露

於二零二五年三月三十一日，下列本公司之董事擁有或被視作擁有(a)根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉如下。

本公司股份長倉

董事姓名	普通股數目					總計	%
	個人權益	受控法團持有之權益	家族信託持有之權益	其他			
吳汪靜宜	—	528,683,206 ¹	—	—	528,683,206		45.81
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 ²	43,246,864 ³	—	117,391,149		10.17
吳燕安	—	20,699,216 ⁴	—	—	20,699,216		1.79
吳繼煒	—	1,749,000 ⁵	—	—	1,749,000		0.15
陳智文	—	8,401,276 ⁶	—	504,658 ⁷	8,905,934		0.77
陳健	—	756,000 ⁸	—	—	756,000		0.07

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

2 吳繼泰先生擁有 Top Elite Company Limited 全部已發行股本，而 Top Elite Company Limited 實益擁有 12,725,857 股股份之權益。

3 吳繼泰先生為唯一受益人之家族信託，持有合共 43,246,864 股股份。

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

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

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

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

8 陳健先生為 Argyle Street Management Holdings Limited 及 ASMH (Cayman) Limited 之主要股東，而 Argyle Street Management Holdings Limited 及 ASMH (Cayman) Limited 實益擁有 756,000 股股份之權益。

相聯法團股份長倉

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

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

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，概無本公司之董事擁有或被視作擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於存置之登記冊內；或(c)根據本公司採納之《標準守則》須知會本公司及聯交所之本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

主要股東權益披露

於二零二五年三月三十一日，據董事所知，下列人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

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

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

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

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司之股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

業務回顧

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

本集團於報告年度採用財務關鍵績效指標之表現分析及金融風險管理分別載於第120頁及財務報表附註26。

環境政策及表現

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

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

有關本公司環保政策及表現的進一步詳情將於環境、社會及管治報告（「環境、社會及管治報告」）內單獨發佈。環境、社會及管治報告可於本公司網站（www.pioneerglobalgroup.com 或 www.irasia.com/listco/hk/pioneer）的「環境、社會及管治報告」下審閱。

遵守法律及法規

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

與僱員、客戶及供應商的重要關係

(a) 僱員

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

(b) 客戶

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

(c) 供應商

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

薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零二四年三月三十一日：18人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。僱員之薪酬乃按其工作表現及本集團之薪酬與花紅政策而釐定。本公司董事之薪酬乃參考其職位、職責及責任、本公司之薪酬政策及現行市況而釐定。全體香港僱員均可參與根據強制性公積金計劃條例設立的定額供款之強制性公積金退休福利計劃。

捐款

本集團於本財政年度內作出慈善及其他捐款約港幣250,000元(二零二四年：港幣369,000元)。

董事購買股份或債券之權利

於二零二五年三月三十一日，本公司並無可認購本公司股份之尚未行使之購股權。本公司或其任何附屬公司概無訂立任何其他安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事服務合約

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

於重大交易、安排或合約之權益

除於「關連交易」及財務報表附註25披露者外，於本財政年度，概無董事或與董事有關連的實體、控股股東或其任何附屬公司在本公司或其任何附屬公司訂立而對本集團業務屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大實益權益。

股票掛鈎協議

本公司於年內概無訂立任何股票掛鈎協議或於年末概不存在任何該等協議。

管理合約

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

獲准許彌償條文

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

優先認股權

在本公司註冊成立所在之司法權區百慕達並無任何優先認股權之規定。

公眾持股量

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

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第22至35頁之企業管治報告。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

競爭權益

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

關連交易

持續關連交易

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

於二零二一年一月十四日，Treasure Spot與GCAM訂立另一份租賃協議（「二零二一年租賃協議」），據此，Treasure Spot同意以每個曆月港幣127,908元向GCAM出租香港銅鑼灣怡和街68號15樓1505室（「第三個物業」），自二零二一年三月一日起至二零二四年二月二十九日止，為期三年。於二零二四年二月二十七日，Treasure Spot與GCAM訂立新租賃協議（「二零二四年租賃協議」），以續訂二零二一年租賃協議，新年期為二零二四年三月一日至二零二七年二月二十八日，為期三年。根據二零二四年租賃協議，Treasure Spot同意於第一年、第二年及第三年分別按每曆月港幣114,444元、港幣117,810元及港幣121,176元出租第三個物業。

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

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

核數師已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」，及參考實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。董事會確認，核數師已根據上市規則第14A.56條，就本集團於上文披露之持續關連交易於二零二五年六月二十七日發出載有其發現及結論之無保留意見獨立鑒證報告。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於財務報表附註25。概無關連人士交易構成關連交易，惟「關連交易」所述者除外，該等交易已遵守上市規則第14A章所載披露規定。

核數師

截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表已經鄭鄭會計師事務所有限公司審核，鄭鄭會計師事務所有限公司任滿告退，惟合資格膺選連任。重新委任鄭鄭會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

吳汪靜宜

香港，二零二五年六月二十七日

董事履歷

執行董事

吳汪靜宜女士(主席)

七十九歲。一九八零年獲委任加入董事會並自一九九九年二月起成為本集團主席。彼負責管理本集團之物業業務。吳女士在成衣製造業擁有八年經驗，在物業投資及酒店業務方面擁有逾三十五年經驗。吳女士畢業於美國加州大學柏克萊分校，獲工商管理學位。彼為吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士之母親。

吳繼煒先生(副主席)

五十六歲。一九九四年獲委任加入董事會，並於一九九六年八月出任本集團副主席。彼為基匯資本(一間全球房地產私募基金公司)之主席。彼亦為Downtown Properties Holdings(一間於美國擁有商業物業權益之私人房地產投資公司)之總裁。吳先生畢業於美國賓夕凡尼亞大學，獲土木工程理學士學位，其後獲得Wharton Business School財務學位及史丹福大學建築管理理學碩士學位。彼為吳汪靜宜女士之兒子以及吳繼泰先生及吳燕安女士之胞兄。

吳繼泰先生(董事總經理)

五十四歲。一九九四年獲委任加入董事會，並於一九九九年二月出任本集團董事總經理。彼為香港泰國商會之董事。彼一直為Dusit Thani Public Company Limited之董事至二零一八年、Home Inns Hotels and Management Inc之董事至二零一六年及為Siam Food Products Public Company Limited之董事至二零零六年，亦曾出任華光航業控股有限公司董事及副主席之職直至二零零零年。吳先生於二零零五年七月聯合創立基匯資本(一間全球多元資產私募基金公司)並出任總裁及執行合夥人。吳先生畢業於美國Brown University(以優異成績畢業)，獲應用數學及經濟理學士學位。吳先生加入本集團前曾於紐約Goldman, Sachs & Co.之結構融資部門及香港高盛(亞洲)有限責任公司之企業融資部門任職。彼為吳汪靜宜女士之兒子、吳繼煒先生之胞弟及吳燕安女士之胞兄。

吳燕安女士

五十二歲。吳燕安於二零一四年獲委任加入董事會。彼亦為中電控股有限公司的獨立非執行董事及可持續發展委員會成員，以及京東物流股份有限公司獨立非執行董事及審核委員會成員。兩家公司均於香港聯合交易所有限公司上市。彼為基匯資本之執行合夥人、全球資本市場部主管、另類資產投資聯席主席。彼與有限合夥人在集資與新產品開發上密切合作。自二零零五年起，房地產私募基金公司基匯資本已籌集七隻亞洲混合基金、三隻美國基金、一隻越南基金、兩隻酒店基金及一隻成長型股權基金，並獲得其他全球獨立賬戶授權在房地產領域中投資。吳女士獲選為全球PERE三十大大風雲人物及於二零二一年獲選為十大最具影響力的女性之一。於加入基匯資本前，吳女士於高盛(亞洲)有限責任公司工作近九年，以及於瑞士聯合銀行任職董事總經理六年，擔任亞洲區銷售主管，而彼於該公司之最後職務為亞太區仲介資金團隊(大宗經紀業務)主管。吳燕安亦積極參與香港社區及教育工作。彼現為香港房地產科技協會名譽顧問、凝動香港體育基金董事會成員、良師香港及Time Auction顧問、香港國際學校設施委員會、財務委員會成員及董事會成員、辰美國際藝術教育學院董事會成員、英國切爾滕漢姆女子學院企業會員、東華三院吳祥川紀念中學校監及嶺南大學校董會成員。彼亦於二零二二年至二零二四年擔任香港聯合交易所有限公司上市委員會成員、於二零零九年至二零一九年擔任婦女基金會董事會成員逾十年，並於二零一零年至二零一七年擔任香港芭蕾舞學會董事會司庫。吳燕安於加利福尼亞州舊金山大學取得工商管理學士學位。吳女士為吳汪靜宜女士之女兒以及吳繼煒先生及吳繼泰先生之胞妹。

李錦鴻先生

六十九歲。二零一三年獲委任加入董事會，並自二零零零年起擔任本集團財務總監。彼亦為基匯資本(一間全球房地產私募基金公司)之營運總監、董事總經理及合夥人。李先生畢業於倫敦帝國學院，取得土木工程理學學士學位，並於香港大學取得工程學碩士學位及於多倫多大學取得工商管理碩士學位。彼為加拿大特許會計師及香港會計師公會之資深會員。

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

八十八歲。一九八六年獲委任加入董事會。彼為本公司審核委員會主席。張博士持有工商管理榮譽博士、碩士及理學士學位。彼於不同行業公司之高層管理方面擁有逾四十年經驗，包括於銀行擔任高級行政主管逾三十年。張博士現為首都銀行(中國)有限公司之董事兼執行委員會副主席。彼為現代牙科集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席，以及銀河娛樂集團有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。彼已辭任佳源國際控股有限公司(清盤中)之獨立非執行董事，自二零二四年四月三十日起生效。彼曾為珠海華潤銀行股份有限公司董事兼審計委員會主任，亦曾擔任上海電氣集團股份有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。彼曾任曾於聯交所GEM上市之環球實業科技控股有限公司之獨立非執行董事兼薪酬委員會主席。彼為環境、社會及管治及基準學會顧問。彼曾為香港董事學會之理事成員。張博士曾擔任觀瀾湖集團之執行副主席兼集團行政總裁以及中國南京大學商學院客席教授。彼為東華三院之前總理及顧問、九龍醫院及香港眼科醫院醫院管治委員會前委員、香港醫院管理局九龍區域諮詢委員會前成員。彼獲頒發二零零二年上市公司傑出非執行董事獎項。張博士於二零一零年十二月榮獲特許董事協會之傑出董事大獎、特許管理協會之傑出管理人大獎及亞太行政總裁協會之傑出總裁大獎。

葉天賜先生

六十二歲。一九九九年獲委任加入董事會。彼為本公司薪酬委員會主席。葉先生畢業於劍橋大學三一學院。葉先生為於聯交所GEM上市之浩德控股有限公司之主席，該公司主要為香港上市及非上市公司提供企業財務服務並從事物業投資。彼為三和建築集團有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市；及華美樂樂有限公司(前稱冰雪集團控股有限公司)之獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。直至二零二二年九月，彼曾任聯交所主板上市公司白花油國際有限公司之獨立非執行董事。彼為Japan Residential Assets Manager Limited(曾於新加坡上市之Saizen REIT之管理人，直至其後於二零一七年退市)之主席。於一九八九年至一九九七年三月期間，葉先生於渣打(亞洲)有限公司任職，其後直至二零零一年一月為元大證券(香港)有限公司之董事，專注於中港兩地多間公司各類企業財務及顧問業務。由一九八四年至一九八八年，彼於倫敦之安達信公司任職，專門從事稅務工作，並於一九八八年獲得特許會計師資格。

陳智文先生

七十一歲。二零零七年獲委任加入董事會。彼於美國接受教育，於Rutgers University獲得工商管理學士學位，及於St. John's University獲頒工商管理碩士學位。陳先生現為亞洲金融集團(控股)有限公司之執行董事及分別於二零一四年四月及二零一九年六月獲委任為中華汽車有限公司及激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。彼亦為銀聯信託有限公司、香港人壽保險有限公司及亞洲金融慈善基金有限公司之董事會成員。陳先生現出任香港汕頭社團總會名譽會長、汕頭海外聯誼會第九屆理事會榮譽會長、香港潮州商會常務會董、香港小交響樂團監察委員會成員及香泰貿易有限公司主席。彼為香港中華總商會董事總經理、香港潮陽同鄉會有限公司當屆榮譽會長、潮陽百欣小學校監，以及香港潮陽小學校董。陳先生亦為東華三院顧問局投票委員及太平山扶輪社特許會員暨香港海關人員子女教育信託基金委員會主席。

陳健先生

五十九歲。陳先生是Argyle Street Management Limited的創始股東，自二零零二年成立以來一直擔任首席投資官。彼為TIH Limited的主席兼被視為執行董事，也是OUE Limited的非執行非獨立董事，該兩間公司均在新加坡交易所上市。他還擔任中信資源控股有限公司(一間於聯交所主板上市的自然資源公司)的非執行董事，以及為PT Lippo Karawaci Tbk(一間於印尼證券交易所上市的房地產公司)之監事會成員。於二零零零年至二零零一年，陳先生擔任Lazard Asia Limited(「Lazard」)的首席執行官兼董事總經理，負責管理該公司在日本以外的亞洲地區的諮詢業務。在加入Lazard之前，陳先生於一九九二年至一九九九年間擔任高盛公司執行董事，在香港、紐約和新加坡工作。陳先生在國際資本市場、投資銀行、企業諮詢和重大交易(特別在亞洲)，具有超過三十年經驗。陳先生持有普林斯頓大學文學士學位，賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位，並為該大學的Palmer Scholar。

企業管治報告

企業管治常規

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

目的、價值和戰略

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

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

董事會

董事會之責任

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

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

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

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

董事會之組成

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

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

主席及董事總經理

本公司主席及董事總經理角色已明確區分，藉此鞏固彼等各自之獨立性及責任性。

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

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

於回顧年內，本公司主席為吳汪靜宜女士，董事總經理為吳繼泰先生。

獨立非執行董事

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

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

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

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

董事及行政人員責任保險

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

董事會會議及程序

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

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

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

本財政年度內共舉行了四次董事會會議及二零二四年股東週年大會，董事會之組成及各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數	出席股東 大會次數
執行董事		
吳汪靜宜(主席)	4/4	1/1
吳繼煒(副主席)	4/4	1/1
吳繼泰(董事總經理)	4/4	1/1
吳燕安	4/4	1/1
李錦鴻	4/4	1/1
獨立非執行董事		
張惠彬博士，太平紳士	4/4	1/1
葉天賜	3/4	1/1
陳智文	4/4	1/1
陳健	3/4	1/1

董事之就任及培訓

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

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

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

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

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

風險管理及內部監控

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

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

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

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

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

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

於回顧年內，董事會已透過審核委員會及外聘核數師對本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統(包括所有重大財務、營運及合規監控)及內部審核功能之有效性進行檢討，並對本公司會計及財務匯報功能方面之資源、員工資歷及經驗以及彼等之培訓計劃及預算之充足性進行評估。評估結果令人滿意，而董事會概不知悉會對本集團系統之有效性及充足性產生不利影響之任何重大事宜。此外，管理層已就系統有效性向審核委員會及董事會作出確認。

董事委員會

薪酬委員會

於二零二五年三月三十一日，薪酬委員會由四位獨立非執行董事組成，包括葉天賜先生(主席)、張惠彬博士、太平紳士、陳智文先生及陳健先生。薪酬委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

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

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

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

本財政年度內共舉行了一次薪酬委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

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

於本財政年度，薪酬委員會評估執行董事之表現及參考本集團企業目標及指標以及薪酬政策批准執行董事於二零二五年之薪酬待遇及二零二四年之花紅，並就此向董事會報告。有關董事於二零二五年之薪酬詳情載於財務報表附註10。

審核委員會

於二零二五年三月三十一日，審核委員會由四位獨立非執行董事組成，包括張惠彬博士，太平紳士(主席)、葉天賜先生、陳智文先生及陳健先生。審核委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會之主要職責為審閱中期及年度財務報表；在其職權範圍內調查任何活動；監察本公司與外聘核數師之關係；討論因審核而產生之任何事宜及外聘核數師提出之任何事項；評估風險管理及內部監控系統；檢討內部審核功能之有效性；及監察本集團財務事宜。審核委員會每年與外聘核數師舉行兩次會議，並獲提供足夠資源以履行其職責，並可在有需要時諮詢獨立專業意見，費用由本公司支付。

本財政年度內共舉行了兩次審核委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

董事	出席審核委員會 會議次數
獨立非執行董事	
張惠彬博士，太平紳士(主席)	2/2
葉天賜	1/2
陳智文	2/2
陳健	1/2

於年內，審核委員會已與外聘核數師及管理層於建議董事會審議及批准前，審閱本集團之中期及年度財務報表及報告。委員會亦審閱持續關連交易及監察財務報表之完整性，並注意會計政策及實務守則之任何變動及其變動對本集團財務報表之影響。此外，審核委員會亦協助董事會履行其於本財政年度維持有效風險管理及內部監控系統以及內部審核功能之職責。委員會亦已審閱管理層／內部核數師所編製之風險管理及內部監控系統報告以及內部審核報告，並與外聘核數師討論該等報告，以確保本集團營運之有效性及效率。外聘核數師及審核委員會信納本集團整體財務及營運控制仍持續有效。審核委員會之工作及審閱結果已向董事會匯報。

提名委員會

於二零二五年三月三十一日，提名委員會由四名獨立非執行董事及一名執行董事組成。吳汪靜宜女士為提名委員會主席，而張惠彬博士，太平紳士、葉天賜先生、陳智文先生及陳健先生為委員會成員。提名委員會之職責及功能已載於其職權範圍內，並可於本公司及聯交所網站查閱。

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

本公司認同並欣然接受董事會成員多元化的裨益及採納董事會多元化政策，旨在達致本公司董事會成員之多元化。本公司董事會多元化政策考慮到董事會多元化包括多個不同方面，例如專業經驗、營商視野、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、族裔及服務年期。根據董事會多元化政策，提名委員會負責監察董事會成員任命之程序。

於二零二五年三月三十一日，董事會由七名男性董事及兩名女性董事組成，男女性別比例為7:2。董事會認為，董事會在性別及技能及經驗的平衡方面具有足夠的多元化。員工(包括高級管理層)的男女性別比例為1:2。本公司將繼續檢討董事會多元化政策及招聘政策，以促進本集團各層級的性別多元化。

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

本財政年度內共舉行了一次提名委員會會議，各董事之出席記錄載列如下：

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

於本財政年度，提名委員會檢討董事會之架構、規模及組成以及董事會多元化政策，評估獨立非執行董事之獨立性並討論於二零二五年股東週年大會上重新委任退任董事。

問責及審核

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

經作出適當查詢後，董事認為本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營，因此，本集團截至二零二五年三月三十一日止年度以持續經營為基礎編製本公司的綜合財務報表（「綜合財務報表」）乃屬恰當。綜合財務報表已經外部核數師鄭鄭會計師事務所有限公司審核，並由審核委員會審閱。核數師之匯報責任載於第36至41頁獨立核數師報告內。

於截至二零二五年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師就其提供之法定審核服務而收取之費用為港幣660,000元（二零二四年：港幣660,000元），且概無向本集團提供非審核服務。

反貪腐政策及舉報政策

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

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

反貪腐政策和行為守則以及舉報政策可於本公司網站查閱。

董事買賣本公司股份

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《標準守則》作為本公司董事進行證券交易時之行為守則。經本公司向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事於截至二零二五年三月三十一日止整個年度已遵守《標準守則》所載之準則規定。

可能擁有本公司內幕消息之相關僱員亦須遵守《標準守則》之條文規定。

公司秘書

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

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

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

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

股東於股東大會上提呈動議之程序

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

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

股東推選個別人士參選董事之程序

有關推選個別人士參選董事之程序，載於本公司網站內之企業管治一節。

股東向董事會提出查詢之程序

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

章程文件

於截至二零二五年三月三十一日止財政年度，本公司之章程文件並無變動。

股息政策

本公司致力通過可持續股息政策維持股東利益與審慎資本管理之間的平衡。

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

與股東之溝通

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

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

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

二零二四年股東週年大會已於二零二四年九月十日舉行，會上本集團董事會及高級管理層已就本集團業務與股東交換意見。

獨立核數師報告



CHENG & CHENG LIMITED

Certified Public Accountants

鄭鄭會計師事務所有限公司

致建生國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第42至118頁之建生國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(以下簡稱「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(以下簡稱「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(以下簡稱「香港審核準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《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分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。該等事項乃於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對該等事項提供單獨意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業估值	
於二零二五年三月三十一日，貴集團的投資物業賬面值約為港幣7,857,288,000元（披露於綜合財務報表附註11）、於損益確認之投資物業公平值變動的未變現虧損約為港幣34,012,000元。	我們有關評估投資物業估值適當性的程序包括： • 了解管理層於進行估值過程中實施的內部監控的性質及範圍。 • 對管理層於過往年度估計的估值進行追溯審閱。 • 評估估值師的資歷、能力及客觀性。 • 獲得並審閱由貴公司委聘的獨立估值師編製的估值報告。 • 與貴公司管理層及估值師討論釐定投資物業於二零二五年三月三十一日的公平值時所採用的估值方法、關鍵假設及輸入數據的適當性。 • 比較相似物業及位置的市場交易及市場租金。 • 檢查投資物業的擁有權。
貴集團所有投資物業均根據貴公司委聘的獨立合資格專業估值師進行的估值按公平值計量。估值所用的估值技術及關鍵輸入數據詳情披露於綜合財務報表附註11。鑒於估值對貴集團而言屬重大事項且公平值估計本身具有主觀性，因此我們已將投資物業估值確認為關鍵審計事項之一。	

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
聯營公司估值 於二零二五年三月三十一日，貴集團於聯營公司之權益賬面值約為港幣2,329,454,000元(披露於綜合財務報表附註12)。於此筆款項內，貴集團之最重要聯營公司Supreme Key Limited(「Supreme Key」)，連同貴集團應佔聯營公司負債淨值及應收聯營公司款項約為港幣1,725,570,000元。Supreme Key之主要投資為對分類為按公平值計入損益之金融資產之私營實體股本工具的投資，該金融資產的主要投資為一項經營酒店業務的投資物業。該投資物業乃由獨立合資格專業估值師進行估值並按公平值計量。鑒於公平值估計本身具有主觀性，因此我們已將Supreme Key的估值確認為關鍵審計事項之一。	我們有關評估於聯營公司Supreme Key之權益估值適當性的程序包括： • 與貴集團管理層討論Supreme Key之表現，以及聯營公司如何編製財務報表，尤其是聯營公司編製財務報表時採用之會計政策是否與貴集團所採用之會計政策一致。 • 對Supreme Key的重大項目執行審計程序。 • 就應收聯營公司款項結餘安排作出審計確認，並已收到有關確認。 • 對於Supreme Key投資持有之投資物業，所進行的程序和我們進行以上關鍵審計事項所載「投資物業的估值」之程序相同。 • 檢查擁有權，並核實投資的分類。

其他信息

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據百慕達公司法第90條僅向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們對審計意見承擔全部責任。

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

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及相關防範措施(倘適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表的審計至關重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

呂俊業

執業證書編號：P07004

香港，二零二五年六月二十七日

綜合損益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

		截至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
收入	3、4	239,931	249,480
物業經營開支		(49,008)	(50,879)
僱員成本		(19,727)	(19,124)
折舊		(490)	(732)
其他開支		(4,045)	(4,234)
		(73,270)	(74,969)
經營溢利		166,661	174,511
應佔聯營公司之業績		(109,301)	(102,027)
投資物業公平值之變動	11	(34,012)	(12,000)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之股本工具投資之 公平值變動		(64,347)	(7,580)
其他收益及虧損		(93)	336
財務費用	5	(120,389)	(121,694)
除稅前虧損	6	(161,481)	(68,454)
稅項			
本期	7	(2,507)	(2,829)
遞延	7	678	21,717
年內虧損		(163,310)	(49,566)
應佔虧損：			
本公司股東		(161,696)	(56,169)
非控股權益		(1,614)	6,603
		(163,310)	(49,566)
每股虧損	9	港幣仙 (14.01)	港幣仙 (4.87)

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

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
年內虧損	(163,310)	(49,566)
其他全面收益／(開支)：		
其後不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具投資之公平值變動	10,100	(1,008)
其後或會重新分類至損益之項目：		
聯營公司換算之匯兌差額	3,840	(17,236)
年內其他全面收益／(開支)，除稅後	13,940	(18,244)
年內全面開支總額	(149,370)	(67,810)
應佔全面開支總額：		
本公司股東	(149,544)	(75,500)
非控股權益	174	7,690
	(149,370)	(67,810)

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

		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
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業	11	7,857,288	7,891,300
於聯營公司的權益	12	2,329,454	2,471,177
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	13	179,324	173,055
按公平值計入損益之股本工具	13	86,511	150,859
物業、機器及設備	14	1,976	2,448
其他資產		300	300
		10,454,853	10,689,139
流動資產			
應收賬款、墊款及預付款	15	25,333	28,305
可收回稅項		1,263	1,201
現金及銀行結存	16	389,634	302,502
		416,230	332,008
總資產		10,871,083	11,021,147
權益			
股本	17	115,404	115,404
儲備		7,208,102	7,357,646
股東資金		7,323,506	7,473,050
非控股權益		1,112,694	1,113,027
總權益		8,436,200	8,586,077

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	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
負債			
非流動負債			
應付賬款及其他應付款項	18	30,315	44,759
有抵押銀行貸款	19	2,223,117	663,500
遞延稅項負債	20	63,842	64,520
		2,317,274	772,779
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	18	58,776	44,764
有抵押銀行貸款	19	57,883	1,617,500
稅項負債		950	27
		117,609	1,662,291
總負債		2,434,883	2,435,070
總權益及負債		10,871,083	11,021,147
流動資產／(負債)淨額		298,621	(1,330,283)
總資產減流動負債		10,753,474	9,358,856

載於第42至118頁之本集團綜合財務報表已於二零二五年六月二十七日經董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

吳繼泰
董事

李錦鴻
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	資本儲備及可分派			投資重估		物業重估		非控股		
	股本	股份溢價	盈餘	匯兌儲備	儲備	儲備	留存盈餘	總計	權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年四月一日	115,404	547,748	41,242	(22,933)	88,646	174,497	6,528,446	7,473,050	1,113,027	8,586,077
指定為按公平值計入其他										
全面收益之股本工具										
投資之公平值變動	-	-	-	-	8,312	-	-	8,312	1,788	10,100
兌換聯營公司折算	-	-	-	3,840	-	-	-	3,840	-	3,840
年內其他全面收益	-	-	-	3,840	8,312	-	-	12,152	1,788	13,940
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(161,696)	(161,696)	(1,614)	(163,310)
年內全面收益／(開支)總額	-	-	-	3,840	8,312	-	(161,696)	(149,544)	174	(149,370)
出售指定為按公平值計入其他										
全面收益之股本工具投資	-	-	-	-	(824)	-	824	-	-	-
已付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(507)	(507)
於二零二五年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	(19,093)	96,134	174,497	6,367,574	7,323,506	1,112,694	8,436,200

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔									非控股 權益	總權益
	股本	股份溢價	資本儲備 及可分派 盈餘	匯兌儲備	投資重估 儲備	物業重估 儲備	留存盈餘	總計			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年四月一日	115,404	547,748	41,242	(5,697)	81,493	174,497	6,611,174	7,565,861	1,105,652	8,671,513	
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具											
投資之公平值變動	-	-	-	-	(2,095)	-	-	(2,095)	1,087	(1,008)	
兌換聯營公司折算	-	-	-	(17,236)	-	-	-	(17,236)	-	(17,236)	
年內其他全面(開支)/收益	-	-	-	(17,236)	(2,095)	-	-	(19,331)	1,087	(18,244)	
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(56,169)	(56,169)	6,603	(49,566)	
年內全面(開支)/收益總額	-	-	-	(17,236)	(2,095)	-	(56,169)	(75,500)	7,690	(67,810)	
出售指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具投資	-	-	-	-	9,248	-	(9,248)	-	-	-	
已付非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(315)	(315)	
已付二零二三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(17,311)	(17,311)	-	(17,311)	
於二零二四年三月三十一日	115,404	547,748	41,242	(22,933)	88,646	174,497	6,528,446	7,473,050	1,113,027	8,586,077	

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	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
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(161,481)	(68,454)
應佔聯營公司之業績	109,301	102,027
投資物業公平值減少	34,012	12,000
按公平值計入損益之股本工具投資之公平值變動	64,347	7,580
其他收益及虧損	93	(336)
折舊	490	732
利息收入	(14,375)	(10,936)
財務費用	120,389	121,694
股息收入		
— 上市	(1,930)	(4,257)
— 非上市	(11,431)	(2,519)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	139,415	157,531
應收賬款、墊款及預付款減少／(增加)	3,078	(512)
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	288	(11,654)
經營業務所得現金	142,781	145,365
已付香港利得稅	(1,646)	(4,069)
退回香港利得稅	—	287
經營業務所得現金淨額	141,135	141,583

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
投資業務之現金流量		
三個月後到期之短期銀行存款減少	-	8,067
聯營公司：		
對聯營公司墊款淨額	(62,517)	(93,099)
聯營公司資本回報	71,584	48,892
聯營公司之分派	27,195	38,469
金融工具：		
購入指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資	(38)	(1,199)
添置按公平值計入損益之股本工具投資	-	(3,532)
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具資本回報所得款項	31	416
按公平值計入損益之股本工具資本回報所得款項	1	17
出售指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資所得款項	3,838	31,104
物業、機器及設備：		
購入物業、機器及設備	(24)	(1,163)
汽車保險賠償淨額	-	717
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資之已收股息	13,361	6,776
已收利息	14,269	10,103
投資業務所得現金淨額	67,700	45,568

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
附註		
融資業務之現金流量		
租賃負債還款	-	(586)
已付利息	(120,214)	(120,178)
已付其他財務費用	(867)	(917)
已付本公司股東股息	-	(17,311)
已付附屬公司非控股股東股息	(507)	(315)
融資業務所用現金淨額	(121,588)	(139,307)
現金及現金等值物之增加淨額	87,247	47,844
匯兌差額	(115)	(48)
年初之現金及現金等值物	302,502	254,706
年終之現金及現金等值物	389,634	302,502
現金及現金等值物結存分析		
銀行結存、現金及三個月內到期之銀行存款	16 389,634	302,502

1. 重大會計政策

(a) 一般資料

建生國際集團有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報之公司資料內披露。本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載述於附註29及30。

綜合財務報表是以本公司之功能貨幣港幣(「港幣」)呈列。

(b) 遵例聲明

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，本綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)及《香港公司條例》所規定之適用披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)編製綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，惟下文所載之變更除外。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於二零二四年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年)
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾條件的非流動負債
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
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中的租賃負債

於本年度應用經修訂之香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(b) 遵例聲明(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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 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	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	於財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期起或以後之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日起或以後之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日起或以後之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日起或以後之年度期間生效。

本公司董事預期，除香港財務報告準則第18號將影響損益的呈列外，應用上述所有新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會於可見將來對綜合財務報表造成重大影響。本集團仍在評估採納香港財務報告準則第18號的影響。

1. 重大會計政策(續)

(c) 編製財務報表之基準

截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表乃包括本公司及其附屬公司之財務報表以及本集團於聯營公司之權益。

本財務報表乃以歷史成本作為編製基準，惟如下列會計政策所闡述，投資物業及於各報告期末按公平值列賬之部分金融工具除外。

歷史成本一般以換取貨品及服務之代價的公平值為基準。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(c) 編製財務報表之基準(續)

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

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

(d) 合併基準

本集團的財務報表包括本公司及其直接和間接附屬公司的財務報表，並按下文附註1(f)所載基準計算本集團於聯營公司的權益。於年內收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績，由其各自實際收購日期起計至二零二五年三月三十一日或出售日期止(視乎情況而定)。

(e) 附屬公司

附屬公司為本集團對其有控制權的所有實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，則本集團對該實體具有控制權。評估本集團是否具有控制權時，僅考慮本集團持有之實質性權益。

於附屬公司之投資會由控制開始日期起併入綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損僅於並無減值證據時，按與未變現收益之相同方式對銷。

1. 重大會計政策(續)

(e) 附屬公司(續)

非控股權益(「非控股權益」)指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，且本集團並無與有關權益持有人就此協定致使本集團整體上就有關權益符合金融負債定義之合約責任之任何額外條款。

非控股權益於綜合財務狀況表之權益內與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內，呈列為年內損益總額以及全面收益總額在非控股權益與本公司權益股東之間的分配。

於本公司財務狀況表內(見附註27)，於附屬公司之投資按成本值減任何減值虧損列賬。

(f) 聯營公司

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

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表列賬，並初步按成本值於綜合財務狀況表確認，然後就本集團佔該聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整，惟分類為持作銷售投資除外。投資成本包括購買價格、直接歸屬於收購投資之其他成本及對構成本集團股權投資一部分之聯營公司之任何直接投資。此後，投資需就收購後本集團應佔該聯營公司資產淨值之變動及任何有關該投資的減值虧損進行調整。於重估後，本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本的部分、本集團應佔投資對象收購後及除稅後的業績及年內的任何減值虧損均在綜合損益表內確認，而本集團應佔投資對象收購後及除稅後之其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(f) 聯營公司(續)

作會計權益法用途的聯營公司財務報表按與本集團就同類交易及同類情況下事項採取一致的會計政策編製，惟作為投資實體的聯營公司除外。本集團根據香港會計準則第28號「對聯營公司及合營企業的投資」採用權益法時，保留該投資實體聯營公司應用於其附屬公司權益的公平值計量。該聯營公司之資產淨值(除損益及其他全面收益外)變動不會入賬，除非有關變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動。

於本公司財務狀況表內(見附註27)，於聯營公司之投資按成本值減去任何減值虧損列賬。

(g) 投資物業

投資物業乃持有以賺取租金及／或用於資本增值的物業。

投資物業亦包括本集團確認為使用權資產、並根據經營租賃分租之租賃物業。

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

因投資物業公平值變動而產生之收益或虧損，於產生期間的損益內確認。

僅當有關項目之未來經濟效益可能流入本集團時，其後成本方會撥作資產之賬面值。

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

1. 重大會計政策(續)

(h) 物業、機器及設備

物業、機器及設備在綜合財務狀況表內按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。折舊乃將其成本值在其估計可使用年期內按餘額遞減法以年率20%撇銷計算。

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

(i) 金融工具

金融資產及金融負債於本集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。

金融資產及金融負債初步以公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產或金融負債)而直接產生之交易成本於初步確認時於該項金融資產或金融負債之公平值中計入或扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合以下條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

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

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

金融資產於下列情況分類為持作買賣：

- 該資產主要為短期出售目的而購入；或
- 於初步確認時為本集團一同管理之已確認金融工具組合之一部分，且最近有短期獲利之實際模式；或
- 該資產屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

1. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

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

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產之利息收入使用實際利率法予以確認。利息收入乃對金融資產賬面總值按實際利率計算，惟其後出現信用減值之金融資產除外。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

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

當本集團收取股息之權利已經確立時，該等股本工具投資之股息於損益內確認，除非該股息明確代表對部分投資成本之收回，則作別論。股息計入損益內之「收入」單列項目。

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

金融資產(續)

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之金融資產減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就須予減值之金融資產(包括應收賬款、墊款及現金及銀行結存)確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認後信貸風險之變化。

全期預期信貸虧損是指於相關工具之預期全期內因違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件產生之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據定量及定性資料，再結合當前情況及前瞻性分析進行。

本集團對租賃應收款項的債務人確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損就擁有大量結存之債務人予以單獨評估。就其後按攤銷成本計量之其他金融資產，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認以來信貸風險顯著增加，則本集團會確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損之評估乃基於自初步確認以來資產之信貸風險是否顯著增加而定。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險。在進行有關評估時，本集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括在毋須付出過多成本或精力即可合理取得的過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大倒退；
- 信貸風險的外界市場指標重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價格；

1. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

金融資產(續)

信貸風險大幅增加(續)

- 預期導致債務人在履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大倒退；
- 導致債務人在履行其債務責任的能力大幅下降的債務人的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

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

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

違約的定義

就內部信貸風險管理而言，當內部產生或從外部來源獲得的信息顯示債務人不可能全數支付其債權人(包括本集團)時，本集團視作發生違約事件(不計及本集團持有的任何抵押品)。

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

金融資產(續)

信貸減值金融資產

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

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

撤銷政策

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

1. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

金融資產(續)

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃指違約概率、違約虧損程度(即倘違約虧損的程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約虧損程度乃基於歷史數據按前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回之所有現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定之貼現率作出貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項所使用的現金流量一致。

金融負債及股本工具

債務或股本工具之分類

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

利息開支按實際利率法確認。

金融負債

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

股本工具

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

終止確認

本集團僅於從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一個實體時，終止確認金融資產。

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

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

本集團僅於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時方終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額會於損益確認。

(j) 租賃

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

本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入於相關租賃期內按直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃過程中產生的首次直接成本計入租賃資產的賬面值。除按公平值模式計量的投資物業外，相關成本於租賃期內按直線法確認為開支。

1. 重大會計政策(續)

(j) 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃修訂

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

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

(k) 應收賬款

應收債務人之款項於集團具有無條件權利收取代價之時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價為無條件之權利。

應收款項按攤銷成本(使用實際利率法)扣除信貸虧損撥備列賬(請參閱附註1(i))。

(l) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行存款及手頭現金、於銀行之活期存款，以及可隨時轉換成已知數額之現金且無重大價值變動風險之原於三個月或以內到期之短期、高流通性投資，其在購入時距離到期日不超過三個月。

現金及現金等值物根據附註1(i)所載政策評估預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(m) 銀行貸款及計息借貸

銀行貸款及計息借貸初步乃按公平值扣除所產生的交易成本確認。交易成本為籌借銀行貸款及計息借貸直接應佔的遞增成本，其後按攤銷成本列賬。成本及贖回價值的任何差額則於銀行貸款及計息借貸期以實際利率法於損益內確認。

(n) 應付賬款

應付債權人之款項初步以公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本列賬，倘折現的影響並不重大，則按成本值列賬，而於一年或以內到期的應付賬款分類為流動負債，否則，該等應付賬款呈列為非流動負債。

(o) 收入確認

本集團從以下主要來源確認收入：

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

當本集團符合履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認來自客戶合約的收入(香港財務報告準則第15號範圍內)。

履約責任針對特定之貨品及服務(或一批捆綁之貨品或服務)或一系列大致相同而特定之貨品或服務。

1. 重大會計政策(續)

(o) 收入確認(續)

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

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

否則，收入於客戶獲得該明確貨品或服務之控制權時確認。

本集團收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 租金收入(香港財務報告準則第15號範圍外)

租金收入於租約期按直線法確認。

(ii) 提供物業管理服務(香港財務報告準則第15號範圍內)

提供物業管理服務之收入隨時間予以確認。

(iii) 股息收入(香港財務報告準則第15號範圍外)

來自投資之股息收入於確立收取股息之權利時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(o) 收入確認(續)

(iv) 利息收入(香港財務報告準則第15號範圍外)

其後按攤銷成本計量之金融資產之利息收入使用實際利率法予以確認(見附註1(i))。

(p) 外幣

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

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於其產生期間於損益確認。

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

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

1. 重大會計政策(續)

(q) 僱員福利

退休福利成本

強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務後而享有，並於供款時確認為開支。

短期僱員福利

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

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

(r) 稅項

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報的除稅前溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收益或可抵稅支出等項目，並且不包括非課稅及不可抵稅之項目。本集團本期稅項負債是以報告日期已制訂的或實際採用的稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(r) 稅項(續)

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基之差額而預期須支付或可收回之稅項。遞延稅項負債一般以所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產則在可能出現可用暫時性差額扣稅的應課稅溢利時確認。倘於一項交易中初始確認(而非業務合併)資產及負債產生的暫時性差額，不影響應課稅溢利或會計溢利，且於交易時並無產生同等應課稅及可扣稅暫時性差額，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生暫時性差額，則不會確認遞延稅項負債。

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

遞延稅項資產之賬面值於各報告日期作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以恢復全部或部分資產價值時作出調減。

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

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

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

1. 重大會計政策(續)

(r) 稅項(續)

倘有合法強制執行權利將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關就相同或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

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

(s) 借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

(t) 關連人士

(i) 倘某人士出現以下情況，則該人士或該人士的近親與本集團有關連：

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

或

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 重大會計政策(續)

(t) 關連人士(續)

(ii) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (2) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (3) 該實體與本集團均為同一第三方之合營企業；
- (4) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (5) 實體乃是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；
- (6) 實體乃受(t)(i)所指人士控制或共同控制；
- (7) 於(t)(i)(1)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (8) 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。

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

2. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用載於附註1所述的本集團會計政策時，本公司董事須就無法從其他來源獲悉的資產和負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計與相關假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。

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

應用會計政策之重大判斷

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

於投資物業之遞延稅項

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

2. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源

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

投資物業估值

於報告期末，本集團投資物業之公平值為港幣7,857,288,000元(二零二四年：港幣7,891,300,000元)，此乃根據獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二四年：AP Appraisal Limited)進行的估值列賬。在釐定公平值時，估值師資本化物業所得之租金收入並參考相同地點及條件之類似物業之交易價格的市場證據。

在依賴估值時，本集團管理層已行使其判斷並信納估值方法足以反映現時市況。於二零二五年三月三十一日之投資物業賬面值之詳情乃披露於附註11。

金融工具之公平值計量

於二零二五年三月三十一日，本集團為數港幣236,308,000元(二零二四年三月三十一日：港幣295,760,000元)之若干金融資產乃運用估值技術(第三級)以不可觀察輸入參數釐定的公平值計量。於採用相關估值技術及相關輸入參數時須作出判斷及估計。與該等相關因素之假設變動可能會對上述金融工具之公平值有所影響。有關進一步披露，請參閱附註13。

3. 分類資料

分類資料按本集團主要業務分類呈列。根據本集團就分配資源予各分類、評估彼等之表現及作出策略性決定而提交予主要經營決策者(即董事會)之內部財務報告，須報告及經營分類為：

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

3. 分類資料(續)

以下是本集團於回顧年內按須報告及經營分類劃分之收入及業績、資產及負債之分析：

分類收入及業績

截至二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)止年度

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	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	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分類收入	212,195	231,768	27,736	17,712	239,931	249,480
分類業績	140,117	157,763	26,659	16,865	166,776	174,628
未分配企業開支					(115)	(117)
經營溢利					166,661	174,511
應佔聯營公司之業績	(109,301)	(102,027)	-	-	(109,301)	(102,027)
投資物業公平值之變動	(34,012)	(12,000)	-	-	(34,012)	(12,000)
按公平值計入損益之股本工具						
投資之公平值變動	(64,347)	(7,580)	-	-	(64,347)	(7,580)
其他收益及虧損	-	-	(93)	336	(93)	336
財務費用					(120,389)	(121,694)
除稅前虧損					(161,481)	(68,454)

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

於二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	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	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分類資產	8,164,645	8,247,938	376,984	302,032	8,541,629	8,549,970
於聯營公司的權益	2,329,454	2,471,177	—	—	2,329,454	2,471,177
綜合資產總額					10,871,083	11,021,147
分類負債	(2,433,394)	(2,431,968)	(22)	(1,134)	(2,433,416)	(2,433,102)
未分配企業負債					(1,467)	(1,968)
綜合負債總額					(2,434,883)	(2,435,070)

就監控分類表現及該等分類之間的資源分配而言：

- 除於聯營公司的權益外，所有資產分配至須報告及經營分類。
- 除投資控股公司的應付賬款及其他應付款項外，所有負債分配至須報告及經營分類。

其他資料

於計量分類損益或分類資產時計入之金額：

	物業及酒店		投資及其他		綜合	
	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	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資本開支	—	—	24	1,163	24	1,163
折舊	—	—	490	732	490	732

3. 分類資料(續)

地區分類

就地區分類而言，分類收入按客戶之所在地區劃分。有關本集團非流動資產(不包括金融工具)的資料乃按資產所在地區呈列。海外分類主要包括中國、泰國、馬來西亞及日本。

分類收入

截至二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	215,664	237,251
海外	24,267	12,229
	239,931	249,480

有關本集團非流動資產的資料

於二零二五年三月三十一日(二零二四年三月三十一日)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	9,556,646	9,677,671
海外	632,372	687,554
	10,189,018	10,365,225

截至二零二五年三月三十一日止年度，一名物業及酒店分類的客戶為本集團貢獻收入港幣22,941,000元(二零二四年：港幣24,714,000元)，佔本集團收入約10%(二零二四年：10%)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 收入

按主要服務項目分拆來自客戶合約之收入如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收入		
物業管理服務收入	39,640	43,877
其他來源收入		
物業租賃之租金收入	172,555	187,891
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	13,361	6,776
按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	14,375	10,936
	239,931	249,480

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行貸款利息	119,522	120,763
租賃負債利息	-	14
其他財務費用	867	917
	120,389	121,694

6. 除稅前虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	16,348	15,745
董事宿舍之短期租賃付款	3,120	3,120
退休金計劃供款	259	259
核數師酬金	660	660
折舊	490	732
匯兌虧損淨額	115	48
並已計入：		
物業租賃之租金收入	172,555	187,891
減：直接支出	(8,693)	(6,215)
上市投資股息收入	1,930	4,257
非上市投資股息收入	11,431	2,519
利息收入	14,375	10,936

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 稅項

(a) 稅項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	2,507	2,829
遞延稅項	(678)	(21,717)
	1,829	(18,888)

兩個年度之香港利得稅按有關年度估計應課稅溢利，以16.5%的稅率計算，惟本集團一間符合兩級制利得稅率制度資格的附屬公司除外。該附屬公司首港幣2,000,000元的應課稅溢利按8.25%之稅率徵稅，而其餘之應課稅溢利按16.5%之稅率徵稅。

海外稅項乃按有關徵稅國家之適用稅率作出撥備。

7. 稅項(續)

(b) 會計虧損與稅項支出／(抵免)對賬

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	(161,481)	(68,454)
減：應佔聯營公司之業績，扣除稅項	109,301	102,027
本公司及其附屬公司應佔之除稅前(虧損)／溢利	(52,180)	33,573
以適用稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅項	(8,610)	5,540
海外營運業務採用不同適用稅率之影響	31	27
不可抵扣稅項之支出	16,271	3,873
無須課稅之收益	(5,115)	(4,650)
未確認本年度稅項虧損	194	711
動用先前未確認之稅項虧損	(170)	(106)
產生及撥回暫時差額之稅務影響	(602)	(24,109)
本年度稅項寬減	(5)	(9)
兩級制稅率的稅務影響	(165)	(165)
稅項支出／(抵免)	1,829	(18,888)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

8. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內以現金支付之股息如下：		
截至二零二四年(二零二三年)三月三十一日止年度之末期股息	—	17,311

董事會不建議派發截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

9. 每股虧損

每股虧損按本公司普通股股東應佔虧損港幣161,696,000元(二零二四年：港幣56,169,000元)及年內已發行股份1,154,038,656股(二零二四年：1,154,038,656股)計算。

由於本公司於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩個年度之每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及福利 港幣千元 (附註a)	酌情花紅 港幣千元 (附註b)	退休金 計劃供款 港幣千元	二零二五年 總計 港幣千元
執行董事					
吳江靜宜	60	3,016	257	—	3,333
吳繼偉	60	652	109	18	839
吳繼泰	60	4,653	404	18	5,135
吳燕安	60	392	65	18	535
李錦鴻	60	1,892	316	18	2,286
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	120	—	—	—	120
陳智文	120	—	—	—	120
葉天賜	120	—	—	—	120
陳健	120	—	—	—	120
	780	10,605	1,151	72	12,608
執行董事					
吳江靜宜	55	2,975	250	—	3,280
吳繼偉	55	638	106	18	817
吳繼泰	55	4,578	393	18	5,044
吳燕安	55	383	64	18	520
李錦鴻	55	1,851	307	18	2,231
獨立非執行董事					
張惠彬，太平紳士	100	—	—	—	100
陳智文	100	—	—	—	100
葉天賜	100	—	—	—	100
陳健	50	—	—	—	50
	625	10,425	1,120	72	12,242

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 董事及高級管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

附註a：本集團分別為吳汪靜宜女士及吳繼泰先生提供住宿，並無收取費用。向吳汪靜宜女士及吳繼泰先生提供的實物福利估計金錢價值分別為港幣1,476,000元及港幣2,226,000元(二零二四年：分別為港幣1,468,000元及港幣2,204,000元)。

附註b：花紅乃根據本集團業績及當前市場環境釐定。

概無董事於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度放棄任何酬金。

執行董事酬金(不包括上文所示董事袍金)乃就彼等管理本公司及本集團事務而支付。上文所示為執行董事及獨立非執行董事乃就彼等擔任本公司董事而收取的董事袍金。

(b) 其他高級管理人員酬金

於本集團五名最高酬金的個人中，有三名(二零二四年：三名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下兩名人士(二零二四年：兩名人士)的酬金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及津貼	2,112	1,996
酌情花紅	775	790
退休金計劃供款	36	36
	2,923	2,822

酬金屬以下範圍：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1

11. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零二三年四月一日	7,903,300
重估	(12,000)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	7,891,300
重估	(34,012)
於二零二五年三月三十一日	7,857,288

投資物業於二零二五年三月三十一日經由獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二四年：AP Appraisal Limited)(已獲相關專業資格及物業估值經驗認可)估值。本公司董事已於編製估值報告時就有關本集團投資物業估值時所採用之估值假設及其他參數持續與估值師進行討論。

下表呈列於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日以經常性基準按公平值計量，並分類至香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定之公平值架構下第三級之投資物業。釐定公平值計量所用之參數乃根據估值技術使用之參數之可觀察及不可觀察程度劃分成不同等級。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

11. 投資物業(續)

詳情	重大 不可觀察參數 (第三級)	
	公平值 港幣千元	港幣千元
於二零二五年三月三十一日		
於下列地區之投資物業		
香港	7,828,800	7,828,800
中國	28,488	28,488
	7,857,288	7,857,288
於二零二四年三月三十一日		
於下列地區之投資物業		
香港	7,862,500	7,862,500
中國	28,800	28,800
	7,891,300	7,891,300

年內，第一級與第二級之間概無轉讓，亦無轉入第三級或從第三級轉出。本集團之政策為於轉讓發生之報告期末確認有關轉讓。

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，投資物業之公平值乃基於資本化應收收入淨額而釐定，並就潛在返還收入作出適當撥備。

11. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料

二零二五年

詳情	於二零二五年 三月三十一日之 公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數的範圍	不可觀察參數與公平值的關係
於香港之物業	7,828,800	收益資本化法	(i)資本化利率： —商舖 —辦公室 —工業	2.3% – 4.0% 2.5% – 3.3% 3.0%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii)市場月租金： —商舖 —辦公室 —工業	每平方呎港幣16元至港幣84元 每平方呎港幣17元至港幣68元 每平方呎港幣9元	市場租金越高，公平值越高
於中國之物業	28,488	收益資本化法	(i)資本化利率： —住宅	2.8%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii)市場月租金： —住宅	每平方米人民幣125元	市場租金越高，公平值越高

二零二四年

詳情	於二零二四年 三月三十一日之 公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察參數的範圍	不可觀察參數與公平值的關係
於香港之物業	7,862,500	收益資本化法	(i)資本化利率： —商舖 —辦公室 —工業	2.2% – 4.6% 2.5% – 3.5% 2.8%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii)市場月租金： —商舖 —辦公室 —工業	每平方呎港幣21元至港幣89元 每平方呎港幣13元至港幣70元 每平方呎港幣9元	市場租金越高，公平值越高
於中國之物業	28,800	收益資本化法	(i)資本化利率： —住宅	2.8%	資本化利率越高，公平值越低
			(ii)市場月租金： —住宅	每平方米人民幣125元	市場租金越高，公平值越高

投資物業之公平值乃基於並無偏離其實際用途之最高及最佳使用狀態計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 於聯營公司的權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資成本	170,730	170,731
應佔收購後儲備	410,220	540,389
	580,950	711,120
應收聯營公司款項	1,748,504	1,760,057
	2,329,454	2,471,177

應收聯營公司款項港幣1,124,395,000元(二零二四年：港幣1,124,265,000元)為無抵押、免息及須經聯營公司股東一致同意後償還。剩餘應收聯營公司款項乃無抵押、免息、無固定還款期限，及須按
要求償還。

本集團主要聯營公司於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日之詳情載於附註30。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
綜合財務報表內重大聯營公司之賬面值：		
Supreme Key Limited	1,725,570	1,812,423
Keencity Properties Limited	406,180	361,761
Tidefull Investment Limited	197,704	207,262
	2,329,454	2,381,446
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	-	89,731
	2,329,454	2,471,177

12. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司Supreme Key Limited(作為投資實體入賬)之財務資料概要載列如下：

	Supreme Key Limited	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產	5,645,100	5,899,881
流動資產	105,688	82,287
非流動負債	(3,758,405)	(3,732,957)
流動負債	(2,050,214)	(1,809,241)
(負債)／資產淨額	(57,831)	439,970
收入		
按公平值計入損益之金融資產產生未變現虧損的變動淨額	(489,408)	(461,717)
利息收入	3,925	4,041
總收入	(485,483)	(457,676)
年內虧損	(497,801)	(456,844)
全面開支總額	(497,801)	(456,844)
本公司於聯營公司之權益對賬：		
聯營公司(負債)／資產淨值總額	(57,831)	439,970
本集團之實際權益	30.0%	30.0%
本集團應佔聯營公司之(負債)／資產淨額	(17,349)	131,991
應收聯營公司款項	1,742,919	1,680,432
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	1,725,570	1,812,423

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司Keencity Properties Limited(作為投資實體入賬)之財務資料概要載列如下：

	Keencity Properties Limited	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	424,770	336,077
流動資產	431,646	430,647
流動負債	(47,133)	(47,115)
資產淨額	809,283	719,609
收入		
按公平值計入損益之金融資產產生未變現升值的變動淨額	64,249	37,495
總收入	64,249	37,495
年內溢利	65,230	38,416
其他全面收益／(開支)	24,444	(27,601)
全面收益總額	89,674	10,815
本公司於聯營公司之權益對賬：		
聯營公司資產淨值總額	809,283	719,609
本集團之實際權益	49.5%	49.5%
本集團應佔聯營公司之資產淨額	400,595	356,207
應收聯營公司款項	5,585	5,554
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	406,180	361,761

12. 於聯營公司的權益(續)

重大聯營公司Tidefull Investment Limited之財務資料概要載列如下：

	Tidefull Investment Limited	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	395,408	414,524
資產淨額	395,408	414,524
收入		
應佔聯營公司之業績	16,962	17,823
總收入	16,962	17,823
年內溢利	16,962	17,823
其他全面開支	(16,520)	(7,147)
全面收益總額	442	10,676
年內自聯營公司收取的股息	9,779	17,877
本公司於聯營公司之權益對賬：		
聯營公司資產淨值總額	395,408	414,524
本集團之實際權益	50.0%	50.0%
本集團應佔聯營公司之資產淨額	197,704	207,262
綜合財務報表內聯營公司之賬面值	197,704	207,262

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 於聯營公司的權益(續)

個別非重大聯營公司之財務資料匯總如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
綜合財務報表內個別非重大聯營公司之賬面值總額	-	89,731
本集團應佔該等聯營公司之總額如下：		
年內(虧損)/溢利	(730)	7,099
全面(開支)/收益總額	(730)	7,099

透過本集團於聯營公司的投資分佔聯營公司相關投資的酒店收入

截至二零二五年三月三十一日止年度

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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	收入 港幣千元	本集團持股	本集團分佔 收入 港幣千元
香港麗晶酒店	564,612	30.0%	169,384
Pullman Bangkok Hotel G	118,369	49.5%	58,593
Pullman Pattaya Hotel G	91,780	49.5%	45,431
	774,761		273,408

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

	二零二五年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
	第一級	第二級	第三級	總計	第一級	第二級	第三級	總計
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具之投資(附註a)								
分類為非流動資產的股本投資								
於香港上市	29,527	-	-	29,527	28,154	-	-	28,154
於香港非上市	-	-	37	37	-	-	37	37
於香港以外地區非上市	-	-	149,760	149,760	-	-	144,864	144,864
	29,527	-	149,797	179,324	28,154	-	144,901	173,055
按公平值計入損益之股本工具之投資(附註b)								
分類為非流動資產的股本投資								
於香港非上市	-	-	57,511	57,511	-	-	85,140	85,140
於香港以外地區非上市	-	-	29,000	29,000	-	-	65,719	65,719
	-	-	86,511	86,511	-	-	150,859	150,859
	29,527	-	236,308	265,835	28,154	-	295,760	323,914

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

於本年度，本集團出售於若干香港上市投資之投資，總代價為港幣3,838,000元(二零二四年：港幣31,104,000元)，亦為出售日期之公平值，原因為該等投資不再符合本集團之投資目標。出售之累計收益港幣824,000元(二零二四年：出售之累計虧損港幣9,248,000元)已轉撥至留存盈餘。

本公司董事已選擇將非上市股本工具的投資指定為按公平值計入其他全面收益列賬，因為彼等認為該等投資將為本集團帶來長期價值。於指定為按公平值計入其他全面收益的非上市股本工具的主要投資為於一家馬來西亞私人公司的9.75%擁有權，該公司主要於馬來西亞從事房地產開發(「馬來西亞投資」)，該投資的公平值為港幣129,473,000元(二零二四年：港幣124,365,000元)。非上市股本工具的公平值由本公司董事採用市場法計量。主要不可觀察參數包括缺乏適銷性折讓及市賬率。於二零二五年三月三十一日，估值採用15.7%(二零二四年：15.7%)的缺乏適銷性折讓及65%(二零二四年：65%)的市賬率。公平值計量與缺乏適銷性的折讓呈負相關，而與市賬率呈正相關。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

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

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

上海投資之公平值為港幣29,000,000元(二零二四年：港幣65,719,000元)分類為第三級，其中投資之公平值大部分來自投資物業及銀行借貸。位於上海的投資物業的公平值為人民幣4,315,000,000元(相等於約港幣4,688,783,000元)(二零二四年：人民幣4,339,000,000元，相等於約港幣4,770,145,000元)。投資物業之公平值由該投資對象之管理人所委聘的獨立估值師計量。截至二零二五年三月三十一日止年度，由於從大部分權益擁有人獲得持續財務支持存在不確定性及銀行借貸即將到期，本公司管理層經考慮倘快速出售上海投資價值將折讓50%後，決定將上海投資的公平值撤減至港幣29,000,000元。

香港投資之公平值為港幣57,511,000元(二零二四年：港幣85,140,000元)分類為第三級，其中投資之公平值大部分來自投資物業及銀行借貸。於二零二五年三月三十一日，位於香港之投資物業之公平值為港幣16,560,000,000元(二零二四年：港幣18,923,000,000元)。投資物業之公平值由該投資對象之管理人所委聘的獨立估值師計量。

以下為上海投資及香港投資之投資物業估值所用估值方法及關鍵參數之概要：

詳情	估值方法	重大不可觀察參數	不可觀察參數之 加權平均數範圍	不可觀察參數與公平值的關係
商業物業(上海)	收益資本化法	(i) 投資收益率	4.3% – 5.8% (二零二四年：4.3%-5.8%)	投資收益率越高，公平值越低
		(ii) 市場租金 — 辦公室部分	每日每平方米人民幣8.70元 (二零二四年：每日每平方米 人民幣8.75元)	市場租金越高，公平值越高
		— 商舖部分	每日每平方米人民幣11.00元 (二零二四年：每日每平方米 人民幣11.11元)	
商業物業(香港)	收益資本化法	(i) 投資收益率	1.7% – 2.6% (二零二四年：1.7%-2.5%)	投資收益率越高，公平值越低
		(ii) 市場租金 — 辦公室部分	每月每平方呎港幣36元至 港幣56元(二零二四年： 每月每平方呎港幣34元至 港幣64元)	市場租金越高，公平值越高
		— 商舖部分	每月每平方呎港幣45元至 港幣80元(二零二四年： 每月每平方呎港幣50元至 港幣80元)	

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

下表顯示年內第三級金融工具之變動：

	港幣千元
於二零二三年四月一日	299,347
添置	3,577
資本回報	(433)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	(7,580)
於其他全面收益	849
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	295,760
添置	38
資本回報	(32)
因投資的公平值變動而確認的收益或虧損總額：	
於損益	(64,347)
於其他全面收益	4,889
於二零二五年三月三十一日	236,308

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零二三年四月一日	5,073	259	3,072	8,404
添置	–	13	1,150	1,163
撤銷	–	(12)	(1,197)	(1,209)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	5,073	260	3,025	8,358
添置	–	24	–	24
撤銷	–	(31)	–	(31)
於二零二五年三月三十一日	5,073	253	3,025	8,351
累計折舊				
於二零二三年四月一日	3,967	139	1,948	6,054
本年度支出	221	25	486	732
撤銷時抵銷	–	(11)	(865)	(876)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	4,188	153	1,569	5,910
本年度支出	177	22	291	490
撤銷時抵銷	–	(25)	–	(25)
於二零二五年三月三十一日	4,365	150	1,860	6,375
賬面淨值				
於二零二五年三月三十一日	708	103	1,165	1,976
於二零二四年三月三十一日	885	107	1,456	2,448

14. 物業、機器及設備(續)

本集團作為承租人

按相關資產分類的使用權資產的賬面淨額分析如下：

使用權資產(計入物業、機器及設備)

	汽車及總計 港幣千元
於二零二五年三月三十一日 賬面值	—
於二零二四年三月三十一日 賬面值	—
截至二零二五年三月三十一日止年度 折舊支出	—
截至二零二四年三月三十一日止年度 折舊支出	289

與於損益確認之租賃相關的開支項目分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
短期租賃相關開支	3,120	3,120
租賃現金流出總額	3,120	3,719

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

15. 應收賬款、墊款及預付款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收遞延租金	11,422	10,784
其他按金及預付款	10,681	12,497
應收賬款	3,230	5,024
	25,333	28,305

應收賬款主要包括應收租金。租賃投資物業所得之租金通常預先收取。

於報告日期，逾期應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0－30天	1,966	2,559
31－60天	528	1,693
61－90天	172	254
90天以上	564	518
	3,230	5,024

本集團認為上述應收賬款可全數收回。本集團並無確認截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度的任何預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 現金及銀行結存

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行結存及現金	48,966	20,029
短期銀行存款	340,668	282,473
現金及現金等值物	389,634	302,502

銀行結存港幣66,970,000元(二零二四年：港幣37,301,000元)已抵押予借貸銀行用於擔保銀行貸款利息支付。

三個月內到期的短期銀行存款之實際年利率為4.01%(二零二四年：年利率5.03%)。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團對銀行結存進行減值評估，並得出結論，交易銀行的違約可能性極低，因此並無作出信貸虧損撥備。

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	94,066	145,593
美元	206,299	156,335
日圓	89,087	391
其他	182	183
	389,634	302,502

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 股份數目	港幣千元
法定		
於二零二三年四月一日、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	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足		
於二零二三年四月一日、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	1,154,038,656	115,404

18. 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付賬款及其他應付款項(於一年內到期)		
已收租賃按金	25,135	12,656
應計費用及其他應付款項	30,573	26,784
應付賬款	3,068	5,324
	58,776	44,764
應付賬款及其他應付款項(於一年後到期)		
已收租賃按金	30,315	44,759
	89,091	89,523

18. 應付賬款及其他應付款項(續)

於報告日期，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0–30天	2,564	4,930
31–60天	427	320
61–90天	42	25
90天以上	35	49
	3,068	5,324

19. 有抵押銀行貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動		
須於一年內償還	57,883	1,617,500
非流動		
須於超過一年但不超過兩年內償還	721,383	–
須於超過兩年但不超過五年內償還	1,501,734	663,500
	2,223,117	663,500

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，所有銀行貸款均以港幣計值並按香港銀行同業拆息基準利率的1.10%至1.22%計息。於年結日之實際年利率為4.88%(二零二四年：年利率5.28%)。

就於二零二五年三月三十一日賬面值為港幣2,281,000,000元(二零二四年：港幣2,281,000,000元)的銀行貸款而言，本集團須於有關貸款的持續期間及／或貸款未償還期間遵守以下財務契諾：

- 貸款對估值比率，即貸款與物業市場價值的比率須一直低於45%至55%(二零二四年：55%)；及
- 半年租金淨額與銀行貸款估計未來六個月的應付利息的比率不得低於1.25:1至1.50:1(二零二四年：1.25:1至1.50:1)。

本集團已於報告期間遵守該等契諾。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 遞延稅項

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

	投資 物業重估 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	5,313	81,504	(580)	86,237
計入損益	(100)	(17,975)	(3,642)	(21,717)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	5,213	63,529	(4,222)	64,520
(計入損益)／自損益扣除	(78)	3,313	(3,913)	(678)
於二零二五年三月三十一日	5,135	66,842	(8,135)	63,842

於報告期末，本集團可用於抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣69,564,000元(二零二四年：港幣45,709,000元)。該等虧損可無限期結轉。已就此等虧損港幣49,301,000元(二零二四年：港幣25,585,000元)確認遞延稅項資產。由於不能預計未來溢利的趨勢，因此並無就餘下約港幣20,263,000元(二零二四年：港幣20,124,000元)確認遞延稅項資產。

21. 融資業務所產生負債之對賬

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

	應付利息 (計入應計 費用) 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元 (附註)	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	2,411	2,281,000	586	2,283,997
融資現金流量之變動：				
租賃負債本金還款	—	—	(586)	(586)
已付利息	(120,164)	—	(14)	(120,178)
已付其他財務費用	(917)	—	—	(917)
其他非現金變動：				
財務費用	121,680	—	14	121,694
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	3,010	2,281,000	—	2,284,010
融資現金流量之變動：				
已付利息	(120,214)	—	—	(120,214)
已付其他財務費用	(867)	—	—	(867)
其他非現金變動：				
財務費用	120,389	—	—	120,389
於二零二五年三月三十一日	2,318	2,281,000	—	2,283,318

附註：截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的有抵押銀行貸款港幣1,617,500,000元(二零二四年：港幣663,500,000元)已續期。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

22. 擔保及承擔

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
擔保		
— 本公司就本公司附屬公司已動用銀行融資向銀行作出之擔保	1,879,800	1,879,800
承擔(已訂約但未撥備)		
— 有關土地及樓宇之未來最低租賃付款總額(短期租賃)		
— 不超過一年	2,670	2,670
— 就須向投資對象注資但未被催繳的指定為按公平值計入其他全面 收益之股本工具		
— 當被催繳	1,365	1,420
— 以向聯營公司額外注資		
— 不超過一年	6,718	22,675
	1,890,553	1,906,565

23. 經營租賃應收款項

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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	142,917	163,020
第二年	77,057	118,788
第三年	30,446	48,442
第四年	9,075	12,917
第五年	625	3,248
	260,120	346,415

本集團以經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一個月至六年(二零二四年：一個月至六年)。

24. 資產抵押

於年終結算日，賬面值為港幣7,780,000,000元(二零二四年：港幣7,813,500,000元)的投資物業已予抵押，以取得銀行貸款融資港幣2,281,000,000元(二零二四年：港幣2,281,000,000元)，其全部融資已悉數動用。

25. 關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

- (i) 於二零二二年五月，Gaw Capital Advisors Limited(「GCAL」)與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號第18及19樓部分，租期自二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日止，為期三年，免租期五個月，每月租金港幣676,480元(不包括差餉、政府地租及管理費)。截至二零二五年三月三十一日止年度，根據租賃協議條款，已確認租賃按金港幣2,385,000元(二零二四年：港幣2,385,000元)及租金收入港幣6,990,000元(二零二四年：港幣6,990,000元)。截至二零二五年三月三十一日止年度，根據租賃協議，已收取租賃付款港幣8,118,000元(二零二四年：港幣8,118,000元)。
- (ii) 於二零二二年五月，Gaw Capital Asset Management (HK) Limited(「GCAM」)與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號10樓之一個單位，租期自二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日止，為期三年，免租期五個月，每月租金港幣132,755元(不包括差餉、政府地租及管理費)。截至二零二五年三月三十一日止年度，根據租賃協議條款，已確認租賃按金港幣478,000元(二零二四年：港幣478,000元)及租金收入港幣1,372,000元(二零二四年：港幣1,372,000元)。截至二零二五年三月三十一日止年度，根據租賃協議，已收取租賃付款港幣1,593,000元(二零二四年：港幣1,593,000元)。
- (iii) 於二零二一年一月，GCAM與本集團公司訂立租賃協議，租賃香港怡和街68號15樓一個單位，租期自二零二一年三月一日至二零二四年二月二十九日止，為期三年，免租期四個月，每月租金港幣127,908元(不包括差餉、政府地租及管理費)。於二零二四年二月，租賃已重續，租期自二零二四年三月一日至二零二七年二月二十八日止，為期三年，免租期7.5個月。租期各年的每月租金分別為港幣114,444元、港幣117,810元及港幣121,176元(不包括差餉、政府地租及管理費)。截至二零二五年三月三十一日止年度，根據租賃協議條款，已確認租賃按金港幣434,000元(二零二四年：港幣434,000元)及租金收入港幣1,123,000元(二零二四年：港幣1,344,000元)。截至二零二五年三月三十一日止年度，根據租賃協議，已收取租賃付款港幣916,000元(二零二四年：港幣1,407,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

25. 關連人士交易(續)

(a) 與關連人士之交易(續)

上述第(i)、(ii)及(iii)項交易構成上市規則第14A.56條項下之持續關連交易，交易詳情在董事會報告一節第16至17頁有所討論。於二零二五年三月三十一日，根據不可撤銷租賃作為出租人將從GCAL及GCAM收取的未來最低租賃付款總額為港幣4,880,000元(二零二四年：港幣15,506,000元)。

(b) 主要管理層酬金

年內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
袍金	780	625
薪金、津貼及福利	12,717	12,422
酌情花紅	1,926	1,910
退休金計劃供款	108	108
	15,531	15,065

26. 金融風險管理

(a) 金融工具分類

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
金融資產		
攤銷成本		
應收聯營公司款項	1,748,504	1,760,057
應收款項	24,369	27,442
現金及銀行結存	389,634	302,502
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	179,324	173,055
按公平值計入損益之股本工具	86,511	150,859
	2,428,342	2,413,915
金融負債		
攤銷成本		
有抵押銀行貸款	2,281,000	2,281,000
應付賬款及其他應付款項	58,518	62,739
	2,339,518	2,343,739

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

26. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險

本集團面臨之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之銀行借貸及短期銀行存款有關。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團銀行借貸產生的香港銀行同業拆息。本集團銀行借貸之利率及還款期限於財務報表附註19中披露。本集團透過根據利率水平及前景評估任何利率變動產生的潛在影響管理其利率風險。管理層將檢討固定利率及浮動利率借貸的比例，並確保其在合理範圍內。

以下敏感度分析乃根據利率風險釐定。編製分析時假設於報告期末的未償還金融工具於整個年度均無償還。浮動利率銀行借貸的增加或減少100個基點(二零二四年：100個基點)及浮動利率銀行餘額的增加或減少50個基點(二零二四年：50個基點)為管理層對合理可能利率變動的評估。

下表顯示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前虧損(透過對浮息借貸及浮息銀行存款之影響)以及本集團權益對利率合理可能變動之敏感度。負數表示除稅前虧損減少，反之亦然。

	基點變動	除稅前 虧損變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
二零二五年			
銀行借貸	100	22,810	(19,046)
短期銀行存款	50	(1,703)	1,703
二零二四年			
銀行借貸	100	22,810	(19,046)
短期銀行存款	50	(1,412)	1,412

26. 金融風險管理(續)

(c) 外匯風險

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

下表顯示在所有其他可變因素保持不變之情況下，於年結日，本集團除稅前虧損及本集團權益對匯率合理可能變動之敏感度。

	風險 港幣千元	匯率變動 %	除稅前 虧損變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零二五年三月三十一日				
按公平值計入其他全面收益之股本工具				
馬來西亞林吉特	129,473	5%	—	6,474
按公平值計入損益之股本工具				
人民幣	29,000	5%	1,450	1,450
現金及銀行結存				
日圓	89,087	5%	4,454	4,454
於二零二四年三月三十一日				
按公平值計入其他全面收益之股本工具				
馬來西亞林吉特	124,365	5%	—	6,218
按公平值計入損益之股本工具				
人民幣	65,719	5%	3,286	3,286
現金及銀行結存				
日圓	391	5%	20	20

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

26. 金融風險管理(續)

(d) 信貸風險

本集團所面臨之信貸風險主要來自銀行存款及應收聯營公司款項。

按攤銷成本計量之金融資產

銀行存款存放於具有良好信貸評級之優質金融機構。本公司董事已透過定期監察財務表現及狀況，以及每年審核其現金流預期，以評估應收聯營公司款項的信貸風險。基於聯營公司的相關業務，其被視為穩固。因此，此等結餘的信貸風險被視為輕微。

本集團亦於經營業務過程中面臨交易對手信貸風險，主要來自租金收入。本公司董事相信，我們的租戶擁有高信貸品質，而本集團已落實政策確保物業乃出租予擁有適當信貸紀錄的租戶。本集團並無信貸集中風險，於報告日期並無重大應收租戶之尚未支付餘額。因此，整體信貸風險並不重大。

26. 金融風險管理(續)

(e) 流動資金風險

本集團之目標是透過利用銀行融資在資金供應持續性及靈活性中維持平衡。

於年結日，本集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算之到期情況如下：

於二零二五年三月三十一日

	加權 平均利率 %	一年內 或按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
有抵押銀行貸款(附註)	4.88	168,063	822,270	1,549,983	2,540,316	2,281,000
應付賬款及其他應付款項	-	28,203	16,246	14,069	58,518	58,518
		196,266	838,516	1,564,052	2,598,834	2,339,518

於二零二四年三月三十一日

	加權 平均利率 %	一年內 或按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
有抵押銀行貸款(附註)	5.28	1,708,541	35,066	691,552	2,435,159	2,281,000
應付賬款及其他應付款項	-	17,980	23,434	21,325	62,739	62,739
		1,726,521	58,500	712,877	2,497,898	2,343,739

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

26. 金融風險管理(續)

(f) 股價風險

於二零二五年三月三十一日，本集團所面臨之股價風險乃來自分類作按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益之股本工具(見附註13)之個別投資。於年結日，本集團之上市投資乃按市場報價計值。

下表顯示，在所有其他可變因素保持不變且未計及任何稅項影響前，按股本投資於年結日之賬面值計算，股本投資之公平值每變動5%之敏感度。

	投資之 賬面值 港幣千元	除稅前 虧損變動 港幣千元	權益變動 港幣千元
於二零二五年三月三十一日			
上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	29,527	—	1,476
非上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	149,797	—	7,490
按公平值計入損益之股本工具	86,511	4,326	4,326
於二零二四年三月三十一日			
上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	28,154	—	1,408
非上市投資：			
指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具	144,901	—	7,245
按公平值計入損益之股本工具	150,859	7,543	7,543

26. 金融風險管理(續)

(g) 資本管理

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

本集團會根據經濟狀況變化及相關資產之風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東之股息，回報資本予股東或發行新股份。本集團現時未受任何外界施加之資本要求所限制。於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或處理程序概無任何變動。

本集團以資產負債比率(即負債淨額除以總資產)監控資本。負債淨額包括計息銀行借貸減現金及銀行結存。於年結日，本集團之資產負債比率如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
計息銀行借貸	2,281,000	2,281,000
減：現金及銀行結存	(389,634)	(302,502)
負債淨額	1,891,366	1,978,498
總資產	10,871,083	11,021,147
資產負債比率	17.4%	18.0%

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

27. 本公司財務狀況及儲備表

(a) 本公司財務狀況表

	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
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益	1,914,789	1,905,115
於聯營公司的權益	41,118	41,114
	1,955,907	1,946,229
流動資產		
應收賬款、墊款及預付款	186	194
現金及銀行結存	464	7,685
可收回稅項	292	292
	942	8,171
總資產	1,956,849	1,954,400
權益		
股本	115,404	115,404
儲備	1,836,602	1,807,013
總權益	1,952,006	1,922,417
負債		
流動負債		
其他應付款項	4,153	4,174
應付附屬公司款項	690	27,809
總負債	4,843	31,983
總權益及負債	1,956,849	1,954,400

本公司財務狀況表已於二零二五年六月二十七日經董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

吳繼泰
董事

李錦鴻
董事

27. 本公司財務狀況及儲備表(續)**(b) 本公司儲備變動**

	股份溢價 港幣千元	可分派盈餘 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	547,748	381,051	877,508	1,806,307
年內溢利	—	—	18,017	18,017
已付二零二三年末期股息	—	—	(17,311)	(17,311)
於二零二四年三月三十一日 及二零二四年四月一日	547,748	381,051	878,214	1,807,013
年內溢利	—	—	29,589	29,589
於二零二五年三月三十一日	547,748	381,051	907,803	1,836,602

於報告日期，依據百慕達公司法計算，本公司可分派予股東之儲備為港幣1,288,854,000元(二零二四年：港幣1,259,265,000元)，即該日之可分派盈餘及留存盈餘。

28. 退休福利計劃

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

本集團於本年度就退休福利計劃作出的供款於損益確認的開支總額為港幣259,000元(二零二四年：港幣259,000元)。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，概無利用已沒收供款抵銷僱主供款。於報告期末，並無已沒收供款可用於減少未來年度應付供款(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

29. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日之詳情如下：

公司名稱	主要業務	註冊成立地點	主要營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所持股權 百分比 二零二五年	所持股權 百分比 二零二四年
All Success Holdings Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Best Date Investments Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Bright Grand Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Causeway Bay 68 Limited	投資	英屬處女群島	香港	1,000美元	60	60
Chance Advance Limited	投資	英屬處女群島	香港	1,000美元	100	100
Charm Victory Investment Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Dynamic Business Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Forerunner Investments Limited	投資	香港	香港	港幣3,000,000元	65	65
Honesty Properties Limited	房地產	香港	香港	港幣1元	100	100
Kind Regent Holdings Limited	投資	英屬處女群島	香港	1美元	100	100
Master Yield Limited	投資	英屬處女群島	香港	無	100	100
Pine International Limited	投資	英屬處女群島	香港	港幣1元	100	100
Pioneer Estates Limited	房地產	香港	香港	港幣1,000元	100	100
Pioneer Industries (Holdings) Limited	投資	香港	香港	港幣75,873,257元	100	100
Treasure Spot Investments Limited (「Treasure Spot」)	房地產	英屬處女群島	香港	1美元	60	60
Uniever Link Limited	投資	英屬處女群島	香港	1美元	100	100
Win Plus Development Ltd.	投資	英屬處女群島	香港	無	100	100

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

29. 主要附屬公司詳情(續)

下表呈列與Causeway Bay 68 Limited相關的資料，該公司為本集團具有重大非控股權益的附屬公司。下列綜合財務資料概要乃為進行任何集團內公司間之交易對銷前的金額。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非控股權益百分比	40%	40%
Causeway Bay 68 Limited的資產及負債：		
非流動資產	3,683,000	3,700,000
流動資產	52,575	42,680
非流動負債	(1,011,344)	(39,745)
流動負債	(56,358)	(1,029,802)
資產淨額	2,667,873	2,673,133
綜合財務報表內非控股權益之賬面值	1,067,149	1,069,253
收入	96,654	101,618
年內(虧損)/溢利	(5,260)	15,753
全面(開支)/收益總額	(5,260)	15,753
分配至非控股權益之(虧損)/溢利	(2,104)	6,301
經營業務所得現金	67,765	66,767
投資業務所得現金	1,298	1,017
融資業務所用現金	(55,818)	(59,184)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

30. 主要聯營公司詳情

本集團主要聯營公司於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	聯營公司之投資	本集團之實際權益		已發行及繳足股本
			於投資	於聯營公司	
Keency Properties Limited	英屬處女群島	投資	49.5% (二零二四年： 49.5%)	49.5% (二零二四年： 49.5%)	9,939,020美元
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Limited	泰國	泰國 Pullman Pattaya Hotel G	49.5% (二零二四年： 49.5%)	49.5% (二零二四年： 49.5%)	300,000,000泰銖
Royal Culture Limited	香港	泰國 Pullman Bangkok Hotel G	49.5% (二零二四年： 49.5%)	49.5% (二零二四年： 49.5%)	港幣1元
Supreme Key Limited	英屬處女群島	香港麗晶酒店	30.0% (二零二四年： 30.0%)	30.0% (二零二四年： 30.0%)	10美元
Tidefull Investment Limited ([「Tidefull」])	利比里亞	中國上海嘉華中心(附註)	7.7% (二零二四年： 7.7%)	50.0% (二零二四年： 50.0%)	無

附註： Tidefull持有Chely Well Limited([「Chely Well」])公司28%的直接權益和Chely Well投資的15.4%的間接權益。Chely Well六名董事中有一名由本公司委任，因此本公司管理層認為本公司對Chely Well具有重大影響。由於中國上海嘉華中心是Tidefull和Chely Well的唯一投資，管理層認為即使本公司對Tidefull擁有共同控制權，於綜合財務報表中將Tidefull歸類為聯營公司將提供更忠實的呈報。

31. 報告日期後事項

本公司之非全資附屬公司Treasure Spot(作為業主)分別向GCAL及GCAM出租香港銅鑼灣怡和街68號18樓及19樓部分及10樓1001室作辦公室用途，租期自二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日，為期三年。於二零二五年五月二十三日，Treasure Spot分別與GCAL及GCAM重續租賃協議，由二零二五年七月一日至二零二八年六月三十日止，為期三年。根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的持續關連交易。有關該等交易之詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十三日之公告。

集團物業一覽表

以下為本集團於二零二五年三月三十一日持作投資之物業一覽表：

物業地點／地段	物業類型	租期	本集團之 實際權益	建築面積
1. 九龍觀塘 開源道33號 建生廣場 (前稱建生大廈) 觀塘內地段第294號	商業	中期	100%	245,678平方呎
2. 香港觀塘 偉業街209及211號 富合工廠大廈1樓 觀塘內地段第293號 112份之8份	工業	中期	100%	11,100平方呎
3. 香港中環 雪廠街16號 西洋會所大廈 內地段第339號餘段	商業	長期	100%	80,140平方呎
4. 香港 銅鑼灣怡和街68號物業 內地段第1408號 K段整段	商業	長期	60%	227,118平方呎
5. 香港 西區 皇后大道西第115至119號 僑發大廈 LG樓、G樓、1樓及2樓全層 海傍地段第58號餘段	商業	長期	100%	56,740平方呎
6. 中華人民共和國上海市 肇嘉浜路388號 華泰大廈 19樓A單位及B單位	住宅	中期	100%	5,248平方呎

五年財務概要

	二零二五年 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
業績					
收入	239,931	249,480	238,397	263,023	274,383
股東應佔(虧損)/溢利	(161,696)	(56,169)	59,835	211,814	292,529
年內已付股息	-	17,311	23,081	11,540	-
每股(虧損)/盈利(港幣仙)	(14.01)	(4.87)	5.18	18.35	25.35
財務狀況					
總資產	10,871,083	11,021,147	11,140,635	11,132,591	10,956,418
總負債	(2,434,883)	(2,435,070)	(2,469,122)	(2,459,106)	(2,450,502)
	8,436,200	8,586,077	8,671,513	8,673,485	8,505,916
股本及儲備					
股本	115,404	115,404	115,404	115,404	115,404
儲備	7,208,102	7,357,646	7,450,457	7,442,896	7,263,537
股東資金	7,323,506	7,473,050	7,565,861	7,558,300	7,378,941
非控股權益	1,112,694	1,113,027	1,105,652	1,115,185	1,126,975
	8,436,200	8,586,077	8,671,513	8,673,485	8,505,916
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股資產淨值(附註a)	634.6	647.6	655.6	654.9	639.4
總債項與總資產比率(附註b)	21.0%	20.7%	20.5%	20.5%	20.8%

附註a：每股資產淨值乃採用股東資金除以年終已發行股份數目計算得出。

附註b：總債項與總資產比率乃採用計息銀行借貸除以總資產計算得出。

