



太興置業有限公司

TERN PROPERTIES COMPANY LTD.

Stock Code 股份代號 : 277

2026 年報



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	73
獨立核數師報告書	82
綜合損益及其他全面收益表	86
綜合財務狀況表	87
綜合權益變動表	89
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	93
本集團五年財務概要	157
主要物業資料	158

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

李紹裘

審核委員會

陳國偉(主席)

張頌慧

謝禮恒

李紹裘

薪酬委員會

陳國偉(主席)

陳恩典

謝禮恒

李紹裘

提名委員會

陳國偉(主席)

陳恩蕙

謝禮恒

李紹裘

來往銀行

瑞銀集團

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

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

國衛會計師事務所有限公司

香港中環

畢打街11號置地廣場

告羅士打大廈31樓

律師

的近律師行

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」)股東提呈截至二零二六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

於二零二六年，本集團收入達港幣48.4百萬元，較上年度減少4%。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所致。

於本年度內，本公司股東應佔虧損為港幣26.4百萬元。有關虧損乃主要由於本集團投資物業公平值減少所致。每股虧損為港幣9.5仙。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零二六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二零二六年八月十九日(星期三)舉行之股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)上批准，並將於二零二六年九月十一日(星期五)派付予於二零二六年九月二日(星期三)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

釐定股份持有人享有出席大會並於會上投票之權利的記錄日期將為二零二六年八月十九日(星期三)。為確定股東享有出席二零二六年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二六年八月十四日(星期五)至二零二六年八月十九日(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二零二六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，必須於二零二六年八月十三日(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。

釐定股份持有人享有建議之末期股息之權利的記錄日期將為二零二六年九月二日(星期三)。待獲股東於二零二六年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派付予於二零二六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，本公司將於二零二六年八月三十一日(星期一)至二零二六年九月二日(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，必須於二零二六年八月二十八日(星期五)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

年內，全球環境持續動盪不安。能源衝擊、中東衝突的發生、通貨膨脹、供應衝擊以及地緣政治衝突等因素持續擾亂全球貿易局勢和供應鏈，令全球經濟前景高度不明朗。

香港方面，辦公室和零售租賃市場繼續面臨挑戰，租賃收入受到消費者行為轉變而面臨壓力。儘管香港整體訪客人數持續回升，但香港居民出境旅遊依然活躍，導致週末跨境消費和本地零售活動外流。此外，消費者購物模式轉向線上平台也抑制了零售和房地產市場的表現。

儘管零售和辦公室市場持續面臨挑戰，但香港特區政府推出的一系列扶持措施，例如出售新的商業用地以及允許將酒店和商用物業改建為學生宿舍的新政策，均有助於緩解市場的庫存壓力。此外，香港特區政府的人才扶持計劃和各項大型活動旨在提振訪客數量，預計將刺激經濟活動和商業擴展業務。同時，股市表現預計將維持股市活力，並提振香港市場信心。

展望未來，面對複雜多變的市場環境，韌性已成為集團的堅實基礎與原則。集團將持續保持警惕，應對各種挑戰，同時密切關注不時出現的優質投資機遇。

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，二零二六年六月十七日

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158至160頁列示。

財務摘要

港幣百萬元，除每股金額外

		二零二六年	二零二五年
年度	收入	48.4	50.4
	本公司股東應佔年度虧損	26.4	54.5
於三月三十一日	本公司股東應佔資本及儲備	2,518.7	2,523.0
	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	0.6%	1.5%
每股	每股淨值(港幣元)	9.1	9.1
	每股基本虧損(港幣仙)	9.5	19.6
	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48.4百萬元(二零二五年：港幣50.4百萬元)。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2.0百萬元(二零二五年：港幣4.1百萬元)、股息收入港幣4.9百萬元(二零二五年：港幣3.3百萬元)以及銀行利息收入港幣10.9百萬元(二零二五年：港幣12.1百萬元)。財務投資收入總額減少港幣1.7百萬元，主要是由於本年度銀行定期存款利率下降所致。

於本年度內，本集團出售若干按公平值計入損益賬之金融資產，就上市股本證券錄得已變現收益港幣0.6百萬元(二零二五年：港幣0.1百萬元)。

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17.3百萬元(二零二五年：港幣15.4百萬元)。

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，本集團出售若干透過其他全面收益按公平值列賬之債務證券，錄得已變現虧損港幣36.1百萬元(二零二五年：港幣0.1百萬元)。

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撥回淨額為港幣3.7百萬元(二零二五年：減值虧損港幣0.9百萬元)。公平值虧損主要來自過往期間購買的債務證券。

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26.4百萬元(二零二五年：港幣54.5百萬元)。

- 於年末重估後的投資物業之公平值有所減少。本年度投資物業之公平值減少港幣40.5百萬元(二零二五年：港幣91.1百萬元)。
- 本集團本年度的租金收入較上年度減少至港幣48.4百萬元(二零二五年：港幣50.4百萬元)。
- 本年度出售若干透過其他全面收益按公平值列賬之債務證券產生的虧損較大，錄得已變現虧損港幣36.1百萬元(二零二五年：港幣0.1百萬元)。

每股虧損

截至二零二六年三月三十一日止年度每股虧損為港幣9.5仙(二零二五年：港幣19.6仙)。建議派發之末期股息每股港幣1.4仙(二零二五年：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(二零二五年：港幣1.7仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零二六年三月三十一日，本集團的流動資產淨額(包括銀行結存及現金)為港幣294.1百萬元(二零二五年：港幣276.9百萬元)，較上年度增加港幣17.2百萬元。

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)

於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣39.2百萬元(二零二五年：港幣42.2百萬元)，乃以公平值總額港幣256.8百萬元(二零二五年：港幣261.4百萬元)之投資物業作為抵押。於二零二六年三月三十一日，已動用港幣38.7百萬元(二零二五年：港幣41.7百萬元)。

於二零二六年三月三十一日，儘管本集團有銀行借貸港幣38.7百萬元(二零二五年：港幣41.7百萬元)，本集團仍有重大手頭現金結餘淨額。

於二零二六年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣3.1百萬元或8.0%(二零二五年：港幣3.0百萬元或7.2%)必須於一年內償還，港幣3.2百萬元或8.3%(二零二五年：港幣3.1百萬元或7.4%)可於一年後但必須於兩年內償還，港幣10.1百萬元或26.1%(二零二五年：港幣9.7百萬元或23.3%)可於兩年後但必須於五年內償還，港幣22.3百萬元或57.6%(二零二五年：港幣25.9百萬元或62.1%)可於五年後償還。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團之財務成本為港幣0.9百萬元(二零二五年：港幣1.3百萬元)，較上年度減少30.8%，此乃主要由於本年度銀行貸款的本金減少所致。

資本承擔

於二零二六年三月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

股東資金

於二零二六年三月三十一日，本集團股東資金減少至港幣2,518.7百萬元(二零二五年：港幣2,523.0百萬元)，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(二零二五年：港幣9.1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

於二零二六年三月三十一日，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。
- 於二零二六年三月三十一日，本集團持有之投資物業為港幣1,897.7百萬元，較上年度減少港幣40.2百萬元。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。
- 於二零二六年三月三十一日，證券投資及財資產品組合港幣142.1百萬元(二零二五年：港幣127.9百萬元)中包括債務證券港幣24.6百萬元(二零二五年：港幣33.0百萬元)及上市股本投資港幣117.5百萬元(二零二五年：港幣94.9百萬元)。無任一上市債務證券佔本集團資產總額5%以上。

僱員

於二零二六年三月三十一日，本集團共有18名(二零二五年：18名)僱員。包括董事酬金之僱員成本總額為港幣26.2百萬元(二零二五年：港幣25.9百萬元)。

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61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大學文學學士學位。彼任職於本集團逾20年，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56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62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67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，而該等公司全部為香港上市公眾公司。

謝禮恒

謝先生現年61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59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。

李紹裘

李先生，49歲，已於二零二六年二月二十六日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。李先生持有香港理工大學會計學（榮譽）工商管理學士學位。彼為資深財務行政人員及富有遠見的領導者，在北美、歐洲及亞洲擁有豐富的跨國工作經驗。彼透過於多間具規模的地區性機構擔任高級領導職務，於財務管理、庫務運作、企業管治、策略性財務規劃、資產管理及投資管理方面累積了深厚的專業知識。李先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。



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。於截至二零二六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

董事會由七名董事組成，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；四名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生、張頌慧女士及李紹裘先生。

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。

於截至二零二六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施政策；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長兄弟。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。因為董事會包括四名獨立非執行董事，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(A)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。

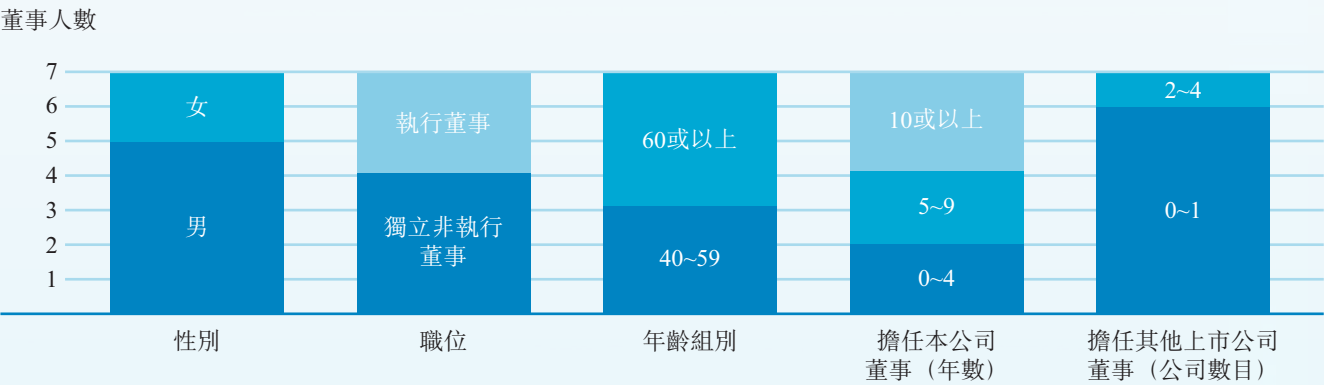
企業管治報告書

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五名男性董事。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)。於二零二六年三月三十一日，本集團的僱員男女比例為71:29。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：



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	√	√
獨立非執行董事		
陳國偉	√	√
張頌慧	√	—
謝禮恒	√	—
李紹裘	√	√

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，並由四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、張頌慧女士及李紹裘先生。陳國偉先生及李紹裘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。於截至二零二六年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行三次會議，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。

於截至二零二六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二零二六年三月三十一日止年度及截至二零二五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二零二六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，並由三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、陳恩典先生及李紹裘先生。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。於截至二零二六年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行三次會議，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。

於截至二零二六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及新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。截至二零二六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80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，並由三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、謝禮恒先生及李紹裘先生。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；
- (e) 支持本公司對董事會表現的定期評估。

按其職權範圍，提名委員會每年最少召開一次會議。於截至二零二六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。

於截至二零二六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，就李紹裘先生獲委任為獨立非執行董事提出建議，就重新委任董事向董事會提出建議，評核獨立非執行董事的獨立性及評估董事會成員對本集團的貢獻。

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

於截至二零二六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
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	大會
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	—	3/3	—	1/1
獨立非執行董事					
陳國偉	4/4	3/3	3/3	1/1	1/1
謝禮恒	4/4	3/3	3/3	1/1	1/1
張頌慧	4/4	3/3	—	—	1/1
李紹裘(於二零二六年二月二十六日 新獲委任)	—	—	1/3	—	—

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二零二六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二零二六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82至85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

於截至二零二六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

就本集團2026年度的年度審核及非審核服務已付及應付予國衛會計師事務所有限公司的酬金載列如下：

外部核數師提供的服務類型

	港幣千元
審核服務	592
非審核服務	89
	681

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。

企業管治報告書

二零二五年股東週年大會

於二零二五年股東週年大會上，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及採納新組織章程細則）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。

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

於年內，本公司採納新組織章程細則，自二零二五年八月二十日起生效。本公司的組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。截至二零二六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」)欣然提呈本集團第九份環境、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二零二五年／二零二六年財政年度(即自二零二五年四月一日起至二零二六年三月三十一日止)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

於編製本報告時，本集團已遵守香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)《主板上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告守則》(「《ESG報告守則》」)所載的「不遵守就解釋」條文，包括《ESG報告守則》第D部分有關氣候相關披露的規定，並已考慮本集團的實際情況及業務營運特點作出相關披露。

本報告按照系統化程序編製，包括持份者參與、重要性評估、數據收集及核實，以及報告內容審閱等工作，以確保本報告所載資料能夠公平反映本集團於報告期內的環境、社會及管治表現及相關管理方針。

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

於二零二五／二零二六年度，香港商業地產市場開始顯現初步回穩跡象，惟整體復甦步伐仍然不均衡，並因地區及物業質素而有所差異。寫字樓市場持續面對空置率高企及租金受壓的挑戰，尤其是非核心商業區及乙級商廈；相較之下，中環等核心商業區的優質物業租賃需求相對穩健，租金亦逐步趨於穩定。市場租賃活動主要由成本控制需求、租戶「升級搬遷」以及金融服務業及內地企業的選擇性擴張所帶動。

零售物業市場同樣面對挑戰，受審慎消費情緒、旅客消費模式轉變及跨境消費持續影響。然而，市場租賃需求逐漸轉向以體驗為導向，業主及零售商均積極優化租戶組合、提升顧客體驗及增強資產競爭力，以應對市場變化。

在此市場環境下，太興置業繼續秉持審慎及以資產管理為核心的經營策略。作為持有香港商業及零售物業的投資公司，本集團持續專注於維持穩定出租率、有效控制營運成本及維護資產的長遠價值。隨著租戶、投資者及監管機構日益重視能源效益、樓宇韌性、氣候風險管理及具透明度的環境、社會及管治披露，可持續發展已逐步成為本集團資產管理策略的重要一環。

年內，本集團繼續與物業管理公司合作，在可取得相關數據的情況下監察旗下物業的環境表現，包括公用地方能源消耗、用水量及廢棄物管理等指標。本集團亦認識到，租戶能源消耗及氣候相關數據的收集與管理仍有進一步提升空間，尤其是在香港交易所《環境、社會及管治報告守則》第D部分氣候相關披露要求持續完善的背景下，相關工作將成為本集團未來重點發展方向之一。

環境、社會及管治報告

2. 我們的環境、社會及管治方法(續)

展望未來，太興置業將繼續提升其物業組合的可持續性及適應能力，透過完善環境數據收集機制、加強與物業管理公司及租戶的溝通合作，並研究及推行切實可行的措施，以提升能源效益、促進使用者福祉及增強物業應對氣候變化的韌性。本集團將繼續秉持審慎而具前瞻性的管理方針，在支持長遠價值創造的同時，為香港建築環境的可持續發展作出貢獻。

董事會聲明

董事會致力維持高水平的企業管治、誠信及問責文化，並肩負監督本集團長遠可持續發展的整體責任。

董事會全面負責本集團的環境、社會及管治策略、管治架構及相關披露工作，包括審閱重大環境、社會及管治議題以及氣候相關事宜。在履行有關職責時，董事會會結合本集團的業務營運及物業投資活動，將環境、社會及管治因素納入整體業務管理及決策考量，並監督本報告按照香港交易所相關規定編製。

年內，董事會審閱了本集團的重大環境、社會及管治議題，並持續關注香港交易所《環境、社會及管治報告守則》第D部分有關氣候相關披露規定的最新發展。董事會亦監督本集團識別及評估氣候相關風險與機遇的工作，包括颱風及極端天氣等實體風險，以及監管要求持續演變及租戶期望改變等轉型風險。

董事會由環境、社會及管治執行委員會提供支援，該委員會負責統籌環境、社會及管治數據收集工作、監察相關環境、社會及管治及氣候議題，並定期向董事會匯報相關進展及管理情況。

展望未來，董事會將繼續秉持審慎務實的方針推動環境、社會及管治管理工作，並因應本集團的業務發展及監管要求的持續演變，不斷完善相關管理措施，以提升本集團物業組合的韌性及長遠價值。

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，可參閱我們的二零二五／二零二六年年報。



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
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)

於二零二五／二零二六年度，環境、社會及管治執行委員會重點推進以下工作：

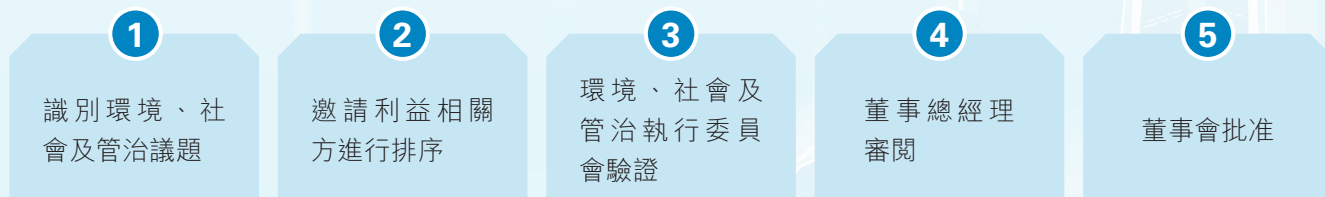
- **租戶維繫及營運穩定性** — 面對香港寫字樓及零售物業租賃市場持續充滿挑戰，本集團繼續專注於維持穩定出租率及提升物業組合的市場競爭力。我們與物業管理公司保持緊密合作，持續提升物業管理服務質素，並積極識別及落實切實可行的措施，以提高營運效率。
- **氣候相關披露及監管準備** — 一年內，本集團因應香港交易及結算所有限公司《環境、社會及管治報告守則》的最新要求（包括第D部分有關氣候相關披露的規定），持續完善環境、社會及管治數據收集及披露流程。對於部分未能即時取得的數據（例如範圍三溫室氣體排放），本集團根據現有可得資料，並依循「不遵守就解釋」原則，採取務實方式作出相關披露。
- **可持續資產管理** — 本集團持續研究及推行切實可行的措施，以提升旗下物業的能源效益及環境表現，藉此支持資產的長遠價值，並提升租戶滿意度及物業競爭力。

展望未來，本集團將繼續以審慎務實的態度推動環境、社會及管治工作，充分考慮本集團的業務發展需要及監管要求的持續演變，逐步深化環境、社會及管治理念與業務營運的融合，並致力為持份者創造可持續的長遠價值。

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 - 客戶服務和體驗 - 資源效率	- 我們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

於二零二五／二零二六年度，本集團繼續透過系統化的重要性評估程序，識別及優先處理對本集團業務及持份者最具重要性的環境、社會及管治議題。年內，本集團透過與內部相關部門溝通，並綜合考慮持份者的關注事項，共檢視了13項環境、社會及管治議題。

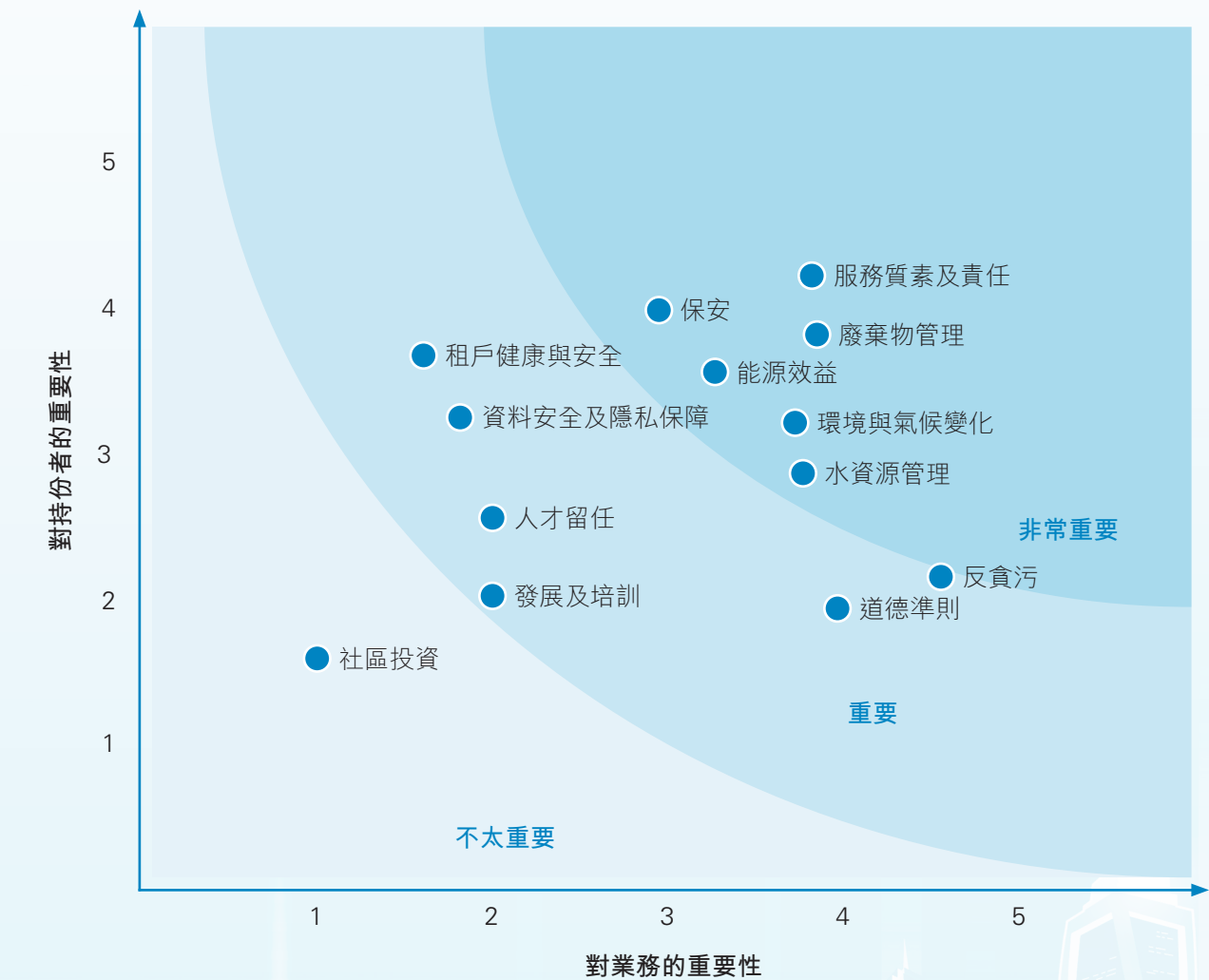
本年度的重要性評估反映了持續演變的營商環境及監管要求，包括香港交易所《環境、社會及管治報告守則》有關環境、社會及管治及氣候相關披露要求的更新。評估結果顯示，「服務質素及責任」、「廢棄物管理」、「保安」、「能源效益」及「環境與氣候變化」為本集團的重點關注議題，反映本集團致力維持安全及妥善管理的物業組合，同時積極回應持份者對可持續發展及資訊透明度日益提升的期望。

至於「發展及培訓」及「社區投資」等議題，考慮到本集團作為物業投資公司的業務模式較為專注，且組織架構精簡，其重要性相對較低。然而，本集團仍會持續監察該等議題，並將其納入整體環境、社會及管治管理框架內，以配合業務發展及持份者期望。

重要性評估結果為本報告的披露內容及本集團可持續發展工作的優先次序提供重要依據。未來，本集團將定期檢討重大環境、社會及管治議題，確保相關披露及管理方針能持續配合持份者期望及業務環境的變化。

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
服務質素及責任	反貪污	社區投資
保安	人才留任	
廢棄物管理	發展及培訓	
能源效益	道德準則	
環境與氣候變化	租戶健康與安全	
水資源管理	資料安全及隱私保障	

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	英龍商業大廈	太興中心第二座
優秀	18.75%	10.53%	12.50%
良好	25.00%	36.84%	25.00%
滿意	25.00%	31.58%	37.50%
可接受	12.50%	10.53%	12.50%
不滿意	6.25%	5.26%	6.25%
沒有意見／不適用	12.50%	5.26%	6.25%

* 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。

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

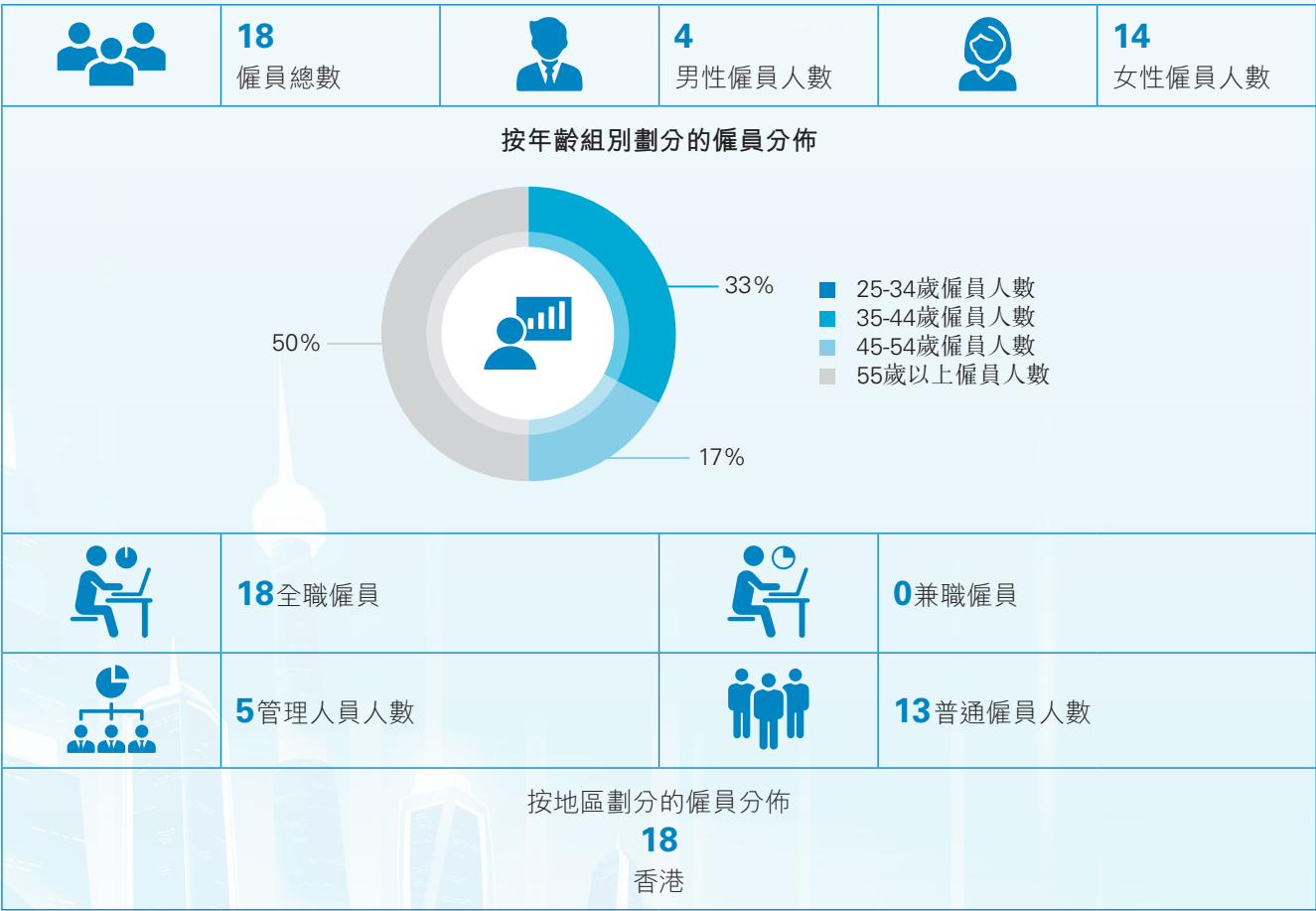
6. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

6.1 僱員簡介

本集團致力支持本地就業，優先聘用本地人才，為社區發展作出貢獻。於二零二六年三月三十一日，本集團共有18名僱員，全部均為本地僱員。

作為平等機會僱主，本集團致力於僱用最有才華的人。我們的僱員大多是女性，佔員工總數的78%，男性僱員則佔22%。

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

本集團致力為僱員提供適切的培訓及發展機會，協助提升其工作能力及專業技能，並支持其長遠職業發展。所有新入職僱員均須參與迎新及入職培訓，以加深對本集團企業文化、工作環境及業務運作的了解，協助其盡快融入工作團隊。

本集團深明僱員是維持優質服務及推動業務持續發展的重要資產。僱員不僅直接參與日常服務及營運工作，亦在維繫與租戶、物業管理服務供應商及其他持份者的長期合作關係方面擔當重要角色。因此，本集團持續為僱員提供多元化培訓，包括反貪污及商業操守、專業知識、職業健康與安全等範疇，以持續提升服務質素、專業能力及風險管理水平。

6. 社會 — 僱傭及勞工慣例(續)

6.3 發展與培訓(續)

為建立可持續的人才發展及接班機制，本集團亦向管理層推行領導力發展及接班人規劃相關安排，促進管理經驗及專業知識的傳承，並培育具備管理潛力的人才，以支持本集團的長遠發展。

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



16小時

按性別劃分的受訓僱員百分比



50%
男性



36%
女性

按僱員類別劃分的受訓僱員百分比



80%
管理層



31%
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

本集團高度重視保障僱員的人權及勞工權益，並已制定完善的人力資源管理政策，以確保各項僱傭安排符合香港相關法律法規及良好僱傭常規。本集團嚴格遵守香港《僱傭條例》及其他適用法律法規，並確保最低工資及其他法定僱傭權益均獲妥善保障。本集團的人力資源管理政策主要包括以下原則：

1. 禁止僱用童工－本集團嚴禁聘用童工。所有求職者均須年滿18歲，人力資源部會於招聘過程中核實應徵者的身份證明文件，以確保不存在聘用童工的情況。
2. 禁止強迫勞動－本集團嚴禁任何形式的強迫勞動、體罰、威脅、脅迫或其他不當勞動行為，並尊重僱員的人身自由及基本權利。
3. 自由選擇就業－本集團所有僱傭關係均建立於自願基礎上。僱員可按照僱傭合約或香港《僱傭條例》的規定，在給予合理通知後自由離職。本集團不會要求僱員繳交按金，亦不會扣留其護照、身份證明文件或工作許可作為受聘條件，惟法律另有規定者除外。
4. 薪酬及福利－本集團確保僱員薪酬及福利符合或高於香港《僱傭條例》及其他適用法例的最低要求。本集團不會以紀律處分為理由扣減僱員工資。
5. 平等機會及反歧視－本集團奉行平等機會及反歧視原則，在招聘、薪酬、培訓、晉升、終止聘用及退休等各方面均以僱員的工作表現、資歷及工作經驗作為主要考慮因素，不會因年齡、性別、婚姻狀況、種族、宗教、殘疾或其他與工作無關的因素而作出任何歧視。
6. 加班安排－本集團所有加班工作均以自願參與為原則，僱員可根據工作需要及公司安排申請加班。相關加班安排及規定已於僱傭合約中清楚列明，並向僱員作出適當說明。
7. 防止騷擾及虐待－本集團對任何形式的騷擾及虐待採取零容忍態度，包括身體、性騷擾、心理、言語或其他任何形式的不當行為，並致力為僱員提供互相尊重、安全及包容的工作環境。

人力資源部負責監督及執行上述政策，確保各項人力資源管理措施於本集團內得到有效落實。本集團一直遵守香港《僱傭條例》及其他與勞工準則相關的適用法律及法規。於報告期內，本集團並無發現任何有關勞工權益或勞工準則的重大違規個案，亦無因違反相關法律及法規而受到任何重大處罰。

環境、社會及管治報告

7. 環境

本集團已制定適用於全集團的環境管理計劃，概述本集團對環境保護的承諾，並列明如何配置資源及推行相關計劃和程序，以實現既定目標。環境管理計劃旨在盡量減少日常營運對環境造成的不良影響，並符合香港適用的法定要求。環境管理計劃主要涵蓋以下範疇：

- 廢棄物管理；
- 節約能源；
- 環境保護；
- 資源回收；
- 噪音控制；
- 污染預防；及
- 遵守相關法律法規。

本年度標誌著本集團推動減少營運對環境影響歷程的第九年，亦為本集團提供機會回顧過去的工作成果。我們相信，持續監察環境數據是推動環境管理成效的重要基礎，而相關責任及管理工作亦已逐步落實至各營運物業。

本集團秉持綠色發展理念，並將環境保護意識融入公司營運的各個環節。

於報告期內，本集團並無因違反任何環境法律及法規而遭受任何處罰，亦未有接獲租戶或任何其他人士就環境保護事宜提出任何投訴。

7.1 排放物

由於本集團主要從事物業投資及庫務投資業務，並無營運任何生產設施，因此其直接環境影響相對有限。本集團的業務主要以辦公室運作為主，並於其投資物業內的辦公場所進行日常營運。

於報告期內，本集團的主要環境影響主要來自辦公室營運及物業管理活動所涉及的用電、溫室氣體排放、商務差旅、員工通勤、無害廢棄物產生及污水排放。

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.1 排放物(續)

年內，本集團進一步完善溫室氣體排放披露，並根據報告期內可取得的最佳營運資料，擴大範圍三溫室氣體排放的評估範圍，將下游租賃資產(尤其是租戶用電所產生的排放)納入評估，以提升氣候相關資訊披露的完整性。

本集團的車輛營運符合香港相關環境法律及法規的規定。此外，本集團持續就樓宇設施及設備進行定期檢查及保養，以減少不必要的能源消耗，並提升營運效率。

於報告期內，本集團已遵守所有對其業務營運具有重大影響的香港相關環境法律及法規。年內，本集團並無因違反環境法律及法規而遭受任何重大罰款或處罰，亦無發生任何對周邊環境造成重大污染或損害的事件。

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	2025/2026	
	數量 (公斤)	密度 (消耗／人數) (公斤)
氮氧化物(「NO _x 」)	8.268	0.459
硫氧化物(「SO _x 」)	0.094	0.005
顆粒物	0.049	0.003

7.1.2 溫室氣體排放

溫室氣體排放(或稱「碳排放」)與氣候變化息息相關，而氣候變化可能為企業帶來長遠風險及機遇。為更全面了解、量化及管理其營運及物業組合所涉及的碳排放及氣候相關影響、風險與機遇，本集團於報告年度內持續完善溫室氣體盤查及相關披露工作。

本集團的溫室氣體排放主要來自企業辦公室營運及本集團投資物業公用地方的用電，以及商務差旅、員工通勤及下游租賃資產(尤其是租戶用電)所產生的間接排放。

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)

於報告期內，本集團按以下類別披露溫室氣體排放資料：

- 企業辦公室營運所產生的溫室氣體排放；
- 本集團物業公用地方共享服務所產生的溫室氣體排放；及
- 按類別劃分的範圍三溫室氣體排放。

本集團認為，進行溫室氣體盤查及披露是加強氣候相關管理的重要基礎，有助識別潛在減排機遇，並支持本集團未來推動可持續發展措施及完善氣候相關披露。有關本集團在氣候相關管治、策略、風險管理、指標及目標方面的詳情，請參閱第九章「氣候相關披露(第D部分)」。

自用辦公室的溫室氣體排放量



溫室氣體	2025/2026		2024/2025		2023/2024	
	排放量 (噸二氧 化碳當量)	密度 (消耗／ 人數) (噸二氧 化碳當量)	數量 (噸二氧 化碳當量)	密度 (消耗／ 人數) (噸二氧 化碳當量)	數量 (噸二氧 化碳當量)	密度 (消耗／ 人數) (噸二氧 化碳當量)
直接溫室氣體排放(範疇1)	11.71	0.65	10.81	0.60	12.70	0.79
間接的溫室氣體排放(範疇2)	34.96	1.94	46.79	2.60	56.21	3.51
溫室氣體排放總量	46.66	2.59	57.60	3.20	68.91	4.30

物業公共區域的共享服務所產生的溫室氣體排放量

	2025/2026	
	排放量 (噸二氧化碳當量)	每平方英尺密度 (噸二氧化碳當量)
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)	325.93	0.0032

* 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)

7.1.2 溫室氣體排放 (續)

按類別劃分的範圍三溫室氣體排放

範圍三類別	描述	數量 (噸二氧化碳當量)
類別1	採購貨品及服務(維修及相關營運開支)	7.33
類別7	員工通勤	6.18
類別6	商務差旅	2.18
類別13	下游租賃資產(租戶用電)	348.18
總計		363.87

於報告年度內，本集團根據現時可取得並與其作為物業投資公司業務活動相關的營運數據，進行初步範圍三溫室氣體排放盤查。

本集團的範圍三溫室氣體排放評估涵蓋管理層於現階段認為具重要性且適合披露的排放類別，包括採購貨品及服務、員工通勤、商務差旅及下游租賃資產。

就下游租賃資產而言，現階段的評估主要涵蓋租戶用電所產生的溫室氣體排放，並以報告年度內可取得的相關資料作為計算基礎。由於部分租戶層面的環境數據尚未全面收集及整合，目前的範圍三溫室氣體排放盤查未必能全面涵蓋本集團物業組合所有下游租賃資產相關的排放。

此外，目前列作下游租賃資產的部分用電量，涉及租賃物業於空置期間由本集團或其附屬公司暫時承擔的電力開支。基於現階段數據結構及實際操作上未能清晰區分業主與租戶所承擔用電量的限制，本集團於本報告年度採用一致且務實的分類方式進行披露。隨著未來可取得更詳細的數據，本集團計劃進一步優化相關盤查方法，並更清晰劃分範圍二及範圍三的用電排放，以提升溫室氣體排放盤查的準確性及透明度。

在已評估的範圍三排放類別中，下游租賃資產為本集團最大的範圍三溫室氣體排放來源，反映本集團投資物業組合內租戶用電所產生的間接環境影響。

本集團明白範圍三溫室氣體盤查仍屬持續發展中的範疇，未來將持續完善數據收集機制、加強與租戶的溝通合作，並持續優化溫室氣體盤查方法，以提升範圍三排放數據的完整性、準確性及可比性。

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

使用者的日常行為會對能源及資源消耗產生影響。為提升能源效益及促進資源的有效運用，本集團已於辦公室營運及物業管理工作中推行多項節能及資源管理措施，包括：

- 1) 於夏季期間將室內空調溫度維持於約攝氏25度；
- 2) 於非繁忙時段關閉大堂部分照明及減少部分升降機的運作，以降低用電量；
- 3) 鼓勵員工於辦公設備（包括打印機、電腦及冷氣設備）閒置時關閉電源，並於適用情況下使用節能或睡眠模式；
- 4) 確保每天工作結束時關閉辦公室的所有風扇；
- 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；及
- 6) 鼓勵員工減少不必要的文件列印，以降低紙張消耗。

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，本集團企業辦公室共耗用58,259千瓦時(kWh)電力，而旗下營運物業共耗用24,720兆焦耳(MJ)煤氣。上述數據反映本集團持續監察及管理不同營運場所能源使用情況的工作成果。

作為年度能源管理檢討的一部分，本集團就不同能源來源及用途進行詳細分析。分析結果顯示，辦公室能源消耗主要來自電腦及資訊科技設備、照明系統及熱水設備，該等範疇將繼續作為本集團未來提升能源效益的重點。

在交通運輸方面，本集團於香港擁有兩輛公司車輛作日常業務用途。該等車輛為本集團能源消耗及碳排放的第二大來源。於報告期內，兩輛公司車輛合共耗用約4,490.49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)

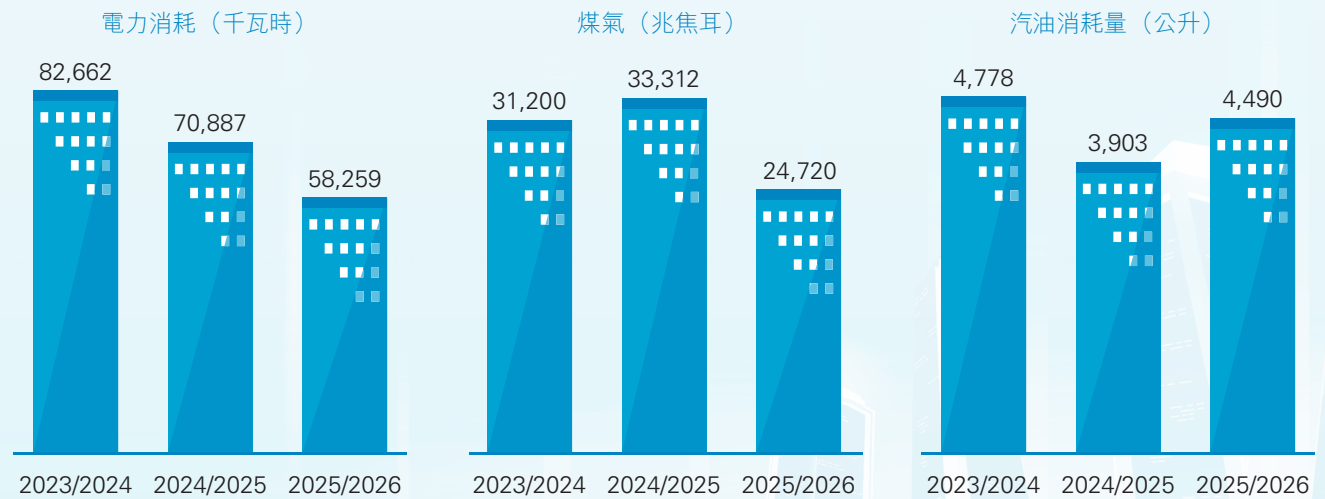
7.2 資源的使用 (續)

7.2.1 能源消耗 (續)

自用辦公室的能源消耗 (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。

		2025/2026		2024/2025		2023/2024	
		密度 (消耗／ 人數)		密度 (消耗／ 人數)		密度 (消耗／ 人數)	
	能源	消耗量		消耗量		消耗量	
	電 (千瓦時)	58,259	3,237	70,887	3,938	82,662	5,166
	煤氣 (兆焦耳)	24,720	1,373	33,312	1,851	31,200	1,950
	汽油 (公升)	4,490.49	249.47	3,902.85	216.83	4,778.26	298.64



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)

自用辦公室的能源消耗(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
355,513 千瓦時

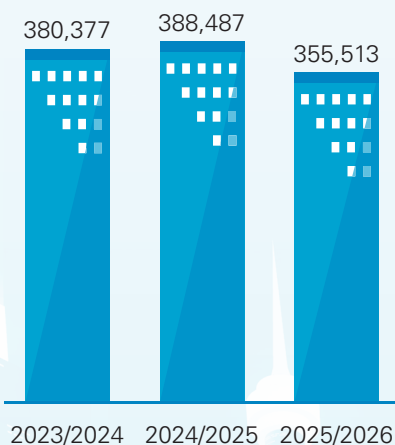


信基商業中心
231,028 千瓦時

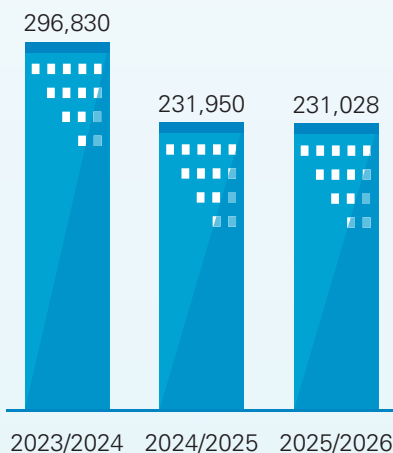


英龍商業大廈
81,809 千瓦時

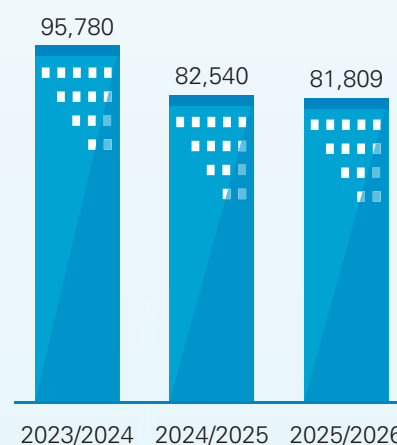
電力消耗 (千瓦時)



電力消耗 (千瓦時)



電力消耗 (千瓦時)



能源	總電力消耗量 (kWh)	每平方英尺密度 (kWh)
物業公共區域共享服務所產生的電力消耗	668,350.2	6.50

* 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

本集團的用水主要來自兩個範疇，包括企業辦公室的用水，以及旗下投資物業公用地方的用水。作為一家於香港從事物業投資業務的公司，本集團並不涉及高耗水業務。然而，本集團深明負責任的用水管理及有效運用天然資源對可持續發展的重要性。

鑒於香港的水資源供應受降雨量及天氣變化等因素影響，本集團認同推廣節約用水及減少不必要耗水的重要性。本集團認為，持續收集及監察用水數據，有助加強資源管理，並為識別提升營運效率的機會提供重要依據。

本集團遵守香港所有與用水及污水管理相關的適用法律及法規。為減少水資源浪費，本集團定期檢查及保養樓宇供水及排水系統，在切實可行情況下識別潛在滲漏問題，並持續提升相關設施的運作效率。

此外，本集團鼓勵員工於日常工作中實踐節約用水，並積極提升工作場所的環保意識。無論香港水資源供應情況如何，本集團均視負責任地使用水資源為履行環境責任的重要一環。

於報告期內，本集團的用水主要來自企業辦公室、董事宿舍及全資擁有投資物業公用地方的日常運作。本集團持續監察用水情況，以支援資源管理工作，並識別提升用水效率的機會。

地點	描述	用水量 (立方米)
企業辦公室	董事宿舍	556
信基商業中心、英龍商業大廈及 太興中心第二座	全資擁有投資物業公用地方日常運作	827

環境、社會及管治報告

7. 環境(續)

7.2 資源的使用(續)

7.2.3 用紙

除關注環境保護外，本集團亦致力提升營運效率，並在辦公室日常運作中有效控制紙張使用成本。因此，本集團一直將減少紙張消耗視為資源管理的重要範疇之一。

於報告期內，本集團共使用160包A4紙及3包A3紙，而上一年度則使用116包A4紙。年內紙張用量有所增加，主要由於營運及行政工作增加所致。

儘管紙張使用量有所上升，本集團仍持續推行環保辦公措施，包括推廣雙面列印，並鼓勵員工在切實可行情況下減少不必要的列印，以降低紙張消耗。未來，本集團將繼續推動節約用紙措施，並持續提升員工的環保意識，作為減少資源消耗及提升環境管理表現的重要一環。

7.2.4 指標目標

本集團深明可持續發展、氣候韌性及環境管理對提升業務及物業組合長遠韌性的重要性。於報告年度內，本集團進一步完善環境、社會及管治披露，擴大範圍三溫室氣體排放盤查範圍，並按照香港交易所《環境、社會及管治報告守則》第D部分的規定，納入氣候相關披露內容。

考慮到本集團現時的業務性質、營運情況，以及氣候相關數據收集機制仍處於持續完善階段，本集團已制定以下環境及氣候相關管理方向與目標：



環境、 社會及管治報告

7. 環境 (續)

7.2資源的使用 (續)

7.2.4指標目標 (續)

環境範疇	目標
溫室氣體排放及用電量	本集團致力於現有業務營運規模下，逐步提升能源使用效益，並管理企業辦公室、公用地方營運及相關範圍三活動所產生的溫室氣體排放。
範圍三溫室氣體排放	本集團致力逐步完善範圍三溫室氣體排放數據收集工作，尤其是租戶用電及下游租賃資產相關數據，並持續提升氣候相關披露的準確性及完整性。
氣候相關披露及管理	本集團致力按照香港交易所《環境、社會及管治報告守則》第D部分的氣候相關披露要求，逐步完善氣候相關管治、風險評估及披露工作。
用水量	本集團致力於現有業務營運規模下，推廣節約用水，並維持高效的用水管理措施。
廢棄物管理	本集團致力於現有業務營運規模下，減少不必要的廢棄物產生，並於辦公室營運中持續推廣節約資源措施。

本集團將持續定期檢討其環境表現、氣候相關披露及營運管理措施，並隨著氣候相關數據收集機制及可持續發展管理能力持續完善，適時檢視及優化環境目標及相關管理措施，以支持本集團長遠可持續發展。

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

8. 社會－社區投資

本集團秉持與社區攜手共進、共同發展的理念，致力透過負責任的業務營運及社區參與，為社會創造長遠價值。雖然本集團尚未制定正式的社區投資政策，但一直鼓勵員工在合適情況下參與義工服務及慈善活動。

於報告期內，本集團並無舉辦或參與任何重大社區投資或義工活動。鑒於本集團作為物業投資公司的業務模式較為專注，且組織架構精簡，年內社區投資活動相對有限。儘管如此，本集團將繼續履行企業社會責任，並積極探索合適機會，支持社區福祉及可持續社會發展。

9. 氣候相關披露(第D部分)

管治

太興置業有限公司董事會及管理層深明氣候變化可能為物業投資及管理業務帶來風險與機遇。於報告年度內，本集團持續關注與其業務營運及物業組合相關的環境及氣候發展趨勢。

氣候相關事宜會定期於管理層層面討論，並納入本集團環境、社會及管治管理及日常營運檢討的一部分。討論內容包括提升能源效益措施、營運成本管理，以及可能影響本集團物業及租戶的環境發展趨勢等。

現階段，本集團尚未設立專責氣候委員會。然而，氣候相關考量已納入現有管理層討論機制及環境、社會及管治報告編製流程。董事會透過定期審閱環境、社會及管治披露內容及管理層匯報，履行對環境、社會及管治相關事宜的監督職責。

管理層負責統籌環境、社會及管治數據收集工作及監察營運層面的環境表現。相關職能部門(包括財務團隊)以及外部物業管理公司協助收集環境數據，並支援氣候相關資料的整理及披露工作。

本集團已開始於部分營運及管理決策中納入氣候相關因素，包括評估更換LED照明系統的可行性、提升樓宇能源效益、推廣辦公室節能措施，以及持續監察能源消耗對營運成本所帶來的影響。

9. 氣候相關披露(第D部分)(續)

策略

氣候相關風險及機遇

本集團認為，氣候變化可能帶來轉型風險及實體風險，並於中長期內影響物業行業。

轉型風險主要來自環境法規及政策的變化、租戶對可持續發展的期望不斷提高、市場日益重視可持續發展表現，以及邁向低碳經濟過程中可能出現的能源成本上升等因素。能源效益相對較低的較舊樓宇及物業，未來或需進行更多升級改善工程，並可能面對較大的營運成本壓力。

實體氣候風險包括颱風、暴雨及極端高溫等氣候事件，可能對樓宇營運、租戶及物業管理成本造成影響。潛在影響包括營運中斷、製冷需求增加、維修及保險成本上升，以及對租戶業務營運帶來的間接影響。

另一方面，本集團亦認為，提升樓宇能源效益及推行可持續發展升級措施，可為本集團帶來多項潛在機遇，包括降低長遠營運成本、提升資產吸引力、增強租戶留置率，以及支持物業的長遠價值。

氣候情景考量

本集團已開始將氣候情景假設納入氣候相關風險及機遇的評估工作。現階段雖尚未進行詳細的量化氣候情景分析，惟管理層已就若干可能出現的未來發展情景作出定性考慮，包括：

- 環境保護及能源效益相關法規日趨嚴格；
- 能源及公用事業成本持續上升；
- 租戶對可持續發展表現的期望日益提高；及
- 極端天氣事件發生頻率增加，對物業營運造成影響。

鑒於現階段氣候相關營運數據仍有待進一步完善，本集團目前主要採用定性方式評估氣候變化可能帶來的潛在影響。

環境、 社會及管治報告

9. 氣候相關披露 (第D部分) (續)

策略 (續)

對業務及財務規劃的影響

氣候相關因素可能對本集團的業務營運及財務規劃產生影響，包括：

- 能源消耗所帶來的營運成本；
- 樓宇升級及改善工程的未來資本開支需求；
- 物業的長遠競爭力及資產價值；及
- 租戶招攬及續租方面的考量。

本集團已開始在適當情況下，將可持續發展相關因素納入投資決策討論、營運規劃及物業管理工作。

主要氣候相關風險及機遇

本集團根據管理層的定性評估，識別出以下主要氣候相關風險及機遇，概述如下：

氣候相關風險	潛在正面影響／機遇	潛在負面影響／風險
與颱風、暴風及水浸相關的急性實體風險	具備較佳氣候韌性的物業可更有效抵禦極端天氣事件，有助維持業務持續營運、提升租戶信心，並增強本集團物業的長遠吸引力。	維修及保養成本增加、物業受損風險上升、保險費用增加、額外人手成本，以及租戶營運可能受到干擾。
包括氣溫持續上升及海平面上升在內的慢性實體風險	具備較佳隔熱效能、製冷效率及氣候韌性的物業，可減少未來升級改造需求、提升使用者舒適度及改善營運效率。	製冷需求增加、公用事業費用上升，以及為應對氣候變化而進行樓宇升級所需的資本開支增加。

9. 氣候相關披露(第D部分)(續)

策略(續)

主要氣候相關風險及機遇(續)

氣候相關風險	潛在正面影響／機遇	潛在負面影響／風險
轉型風險－政策及法規	具備較佳環境表現或綠色建築特色的物業，將更有利於符合未來監管要求，並可能受惠於政府提供的相關鼓勵措施。	為符合未來環境及能源效益要求而增加合規成本，並可能需要投入較大資本進行相關改善工程。
轉型風險－技術	採用節能技術及高能源效益的樓宇系統，有助降低能源開支、提升營運效率。	需投入額外資本以升級節能設備及樓宇系統，並增加相關技術支援。
轉型風險－市場	能源效益較高及具備較佳氣候韌性的物業，有助吸引更重視可持續發展的租戶及投資者。	如未能妥善管理氣候相關風險，本集團物業於租賃及投資市場的吸引力可能下降。
轉型風險－聲譽	持續提升能源效益及氣候韌性表現，有助加強本集團作為負責任及值得信賴業主的市場形象。	如環境表現未能符合持份者日益提升的期望，可能影響本集團的收入表現及削弱持份者信心。

風險管理

本集團將氣候相關風險納入整體營運及環境、社會及管治管理框架內進行管理，現階段主要集中於推行節能措施及環境管理工作。

本集團現時已推行或正持續研究以下措施：

- 升級LED照明系統；
- 推行辦公室節能措施；
- 持續監察樓宇營運效率；及
- 鼓勵於日常營運中採取環保及節約資源措施。

環境、社會及管治報告

9. 氣候相關披露(第D部分)(續)

策略(續)

風險管理(續)

此外，本集團與外部物業管理公司保持合作，收集相關環境營運數據，包括在可取得相關資料的情況下收集物業公用地方的用電數據。

本集團明白，租戶層面的環境數據(尤其是租戶用電數據)對未來氣候相關披露及範圍三(Scope 3)溫室氣體排放盤查將日益重要。然而，基於現時租賃安排及租戶獨立承擔公用事業費用的模式，部分租戶層面的環境數據現階段仍未能全面取得。

未來，本集團將持續完善氣候相關風險管理機制及環境、社會及管治數據收集流程。

指標及目標

溫室氣體排放

本集團正持續完善溫室氣體排放盤查及氣候相關數據收集能力。

於報告年度內，本集團根據現時可取得的營運數據披露範圍一及範圍二溫室氣體排放。此外，本集團亦根據現時可取得並與其業務營運相關的資料，完成初步範圍三溫室氣體排放盤查。

本集團現階段已評估的範圍三排放類別包括：

- 採購貨品及服務，主要根據部分維修及物業相關開支進行評估；
- 下游租賃資產，主要包括租戶用電，以及部分租賃物業於空置期間由本集團承擔電力開支所產生的用電；
- 商務差旅；
- 員工通勤；及
- 其他已具備相關數據的排放類別。

於報告年度內，本集團範圍三溫室氣體排放主要來自下游租賃資產，為本集團間接溫室氣體排放的主要來源。本集團亦已評估採購貨品及服務、員工通勤及商務差旅所產生的間接溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

9. 氣候相關披露(第D部分)(續)

指標及目標(續)

溫室氣體排放(續)

誠如第7.1.2節「按類別劃分的範圍三溫室氣體排放」所披露，本集團的初步範圍三溫室氣體排放盤查乃根據報告期內可取得的最佳營運資料編製。

本集團明白，租戶用電可能構成本集團重要的間接溫室氣體排放來源。然而，由於現時租賃安排及租戶均設有獨立公用事業賬戶，租戶層面的完整環境數據目前仍未能全面取得。此外，目前納入下游租賃資產的部分用電量，涉及租賃物業於空置期間由本集團或其附屬公司暫時承擔的電力開支。

基於現階段仍未能有效區分業主及租戶所承擔的用電量，本集團於本報告年度採用一致且務實的分類方式進行披露。隨著未來可取得更詳細的資料，本集團將進一步優化並清晰劃分範圍二及範圍三的相關用電排放。

因此，現階段的範圍三溫室氣體排放盤查乃根據目前可取得的最佳資料編製，未必能全面反映本集團物業組合所涉及的所有間接溫室氣體排放。

本集團現時採用務實及循序漸進的方式推展溫室氣體排放盤查工作，並充分考慮數據可得性及本集團的實際營運情況。管理層認為，現時的披露已為了解本集團的氣候相關影響提供合理基礎，並有助識別未來可持續改善的重點範疇。

目標及未來方向

本集團現階段尚未制定正式的氣候相關或碳減排目標。然而，管理層於報告年度內已推行及持續研究多項切實可行的節能措施，包括辦公室節能措施，以及評估提升樓宇能源效益的可行方案。

展望未來，本集團將逐步完善氣候相關管理框架，重點包括：

- 完善環境及溫室氣體排放數據收集流程；
- 提升對租戶環境表現的掌握及數據透明度；
- 評估提升營運能源效益的可行措施；及
- 適時研究於未來報告期間制定更具系統性的氣候相關目標。

本集團將持續關注香港交易所氣候相關披露規定的最新發展，以及市場對可持續發展及氣候管治日益提升的期望。

環境、社會及管治報告

附錄1 2025/2026年ESG關鍵績效數據表

環境範疇

關鍵績效指標		單位	2025/2026
廢氣排放	二氧化硫	公斤	8.268
	氮氧化物	公斤	0.094
	顆粒物	公斤	0.049
自用辦公室的溫室氣體排放	溫室氣體排放(範疇1)	噸二氧化碳當量	11.71
	溫室氣體排放(範疇2)	噸二氧化碳當量	34.96
	溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	46.66
	溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／僱員人數	2.59
物業公共區域的共享服務所產生的溫室氣體排放量	溫室氣體排放(範疇2)	噸二氧化碳當量	325.93
	溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／每平方英尺	0.003
範圍3溫室氣體排放	範圍3溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	363.87
廢棄物	有害廢棄物總量	噸	由持牌服務 提供商處理
	無害廢棄物總量	噸	由當地市 政部門處理
自用辦公室的能源消耗	電力消耗量	千瓦時	58,259
	電力消耗量密度	千瓦時／僱員人數	3,236.61
	汽油	公升	4,490.5
	汽油消耗量密度	公升／僱員人數	249.47
	煤氣	兆焦耳	24,720
	煤氣消耗量密度	兆焦耳／僱員人數	1,373.33

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標		單位	2025/2026
物業公共區域共享服務所產生的電力消耗	電力消耗量	千瓦時	668,350.20
	電力消耗量密度	千瓦時／每平方英尺	6.49
用水量	董事宿舍	立方米	556
	全資擁有投資物業公用地方日常運作	立方米	827
用紙量	用紙量(A4及A3)	令	163

環境數據與指標說明：

1. 環境數據涵蓋期間為2025年4月1日至2026年3月31日；數據收集範圍涵蓋相關營運地點。
2. 溫室氣體(GHG)範疇一(Scope 1)、氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)及顆粒物(PM)的排放因子參考自《香港交易所環境、社會及管治報告指引》(附錄二)及英國DEFRA 2023年轉換因子。
3. 範圍二(Scope 2)溫室氣體排放主要來自外購電力消耗；範圍三(Scope 3)溫室氣體排放則主要來自航空商務差旅、員工通勤、採購貨品及服務，以及下游租賃資產(尤其是租戶用電)。相關數據主要根據付款紀錄、公用事業賬單及行政統計紀錄編製。外購電力的溫室氣體排放因子乃採用電力供應商公佈的排放因子，其中中華電力有限公司(CLP Power)為0.36公斤二氧化碳當量／千瓦時(kg CO₂e/kWh)，香港電燈有限公司(HK Electric)為0.60公斤二氧化碳當量／千瓦時(kg CO₂e/kWh)。
4. 本集團產生的無害廢棄物由物業管理公司處理。
5. 本集團產生的有害廢棄物由持牌第三方處理。

環境、 社會及管治報告

社會範疇

關鍵績效指標		2025/2026	
按性別、僱傭類型、年齡和地區劃分的員工總數			
		員工人數(人)	百分比(%)
按性別	男性	4	22%
	女性	14	78%
按僱傭類型	全職	18	100%
	兼職	0	0%
按年齡組別	25歲以下	0	0%
	25 – 34歲	0	0%
	35 – 44歲	6	33%
	45 – 54歲	3	17%
	55歲或以上	9	50%
按地區	香港特別行政區	18	100%
員工總數		18	

環境、社會及管治報告

按性別、年齡和地區劃分的員工流動率			
		員工流失人數 (人)	流失率(%)
按性別	男性	0	0
	女性	0	0
按年齡組別	25歲以下	0	0
	25 – 34歲	0	0
	35 – 44歲	0	0
	45 – 54歲	0	0
	55歲或以上	0	0
按地區	香港特別行政區	0	0
健康與安全			
過去三年與工作有關的死亡人數		0	
因工傷而損失的天數		0	
按性別和僱傭類型分列的受訓僱員百分比和平均受訓小時數			
		接受培訓的員工 百分比	人均培訓小時數
按性別	男性	50%	7
	女性	36%	7
按職位	管理層	80%	26
	普通員工	31%	4

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」）截至二零二六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二零二六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

本集團於截至二零二六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

本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之業績載於第86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元已於二零二五年十二月二十九日派發，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元予於二零二六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

本公司於二零二六年三月三十一日的可供分派予股東之儲備約為港幣493,798,000元（二零二五年：港幣493,625,000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40.5百萬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

本集團於二零二六年三月三十一日持有物業資料詳情載於第158至160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

獨立非執行董事

陳國偉先生
謝禮恒先生
張頌慧女士
李紹裘先生(於二零二六年二月二十六日獲委任)

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)。

根據組織章程細則的章程細則第103(A)條，陳恩蕙女士、陳恩霖先生及張頌慧女士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。

李紹裘先生於二零二六年二月二十六日獲委任為獨立非執行董事。李紹裘先生於二零二六年一月二十九日取得上市規則第3.09D條規定的法律意見，且其已確認明白其作為董事的職責。根據組織章程細則的章程細則第94條，李紹裘先生僅將留任至應屆股東週年大會為止，並符合資格及願意膺選連任。

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

於二零二六年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》(「《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》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：

於本公司的權益(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)

於本公司的權益(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。

除上文所披露外，於二零二六年三月三十一日，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72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

於二零二六年三月三十一日，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	好倉總額	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。誠如下文附註2所述，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。
- 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。
- 該權益與其夫婿陳海壽先生所持有之個人、法團及其他權益下已披露的實為同一批股份。
- 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。

除上文所披露外，於二零二六年三月三十一日，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權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

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	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
最大客戶	6.3%	6.4%	—	—
五位最大客戶總額	24.0%	23.5%	—	—
最大供應商	—	—	10.6%	9.3%
五位最大供應商總額	—	—	31.5%	32.5%

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。於截至二零二六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國衛會計師事務所有限公司審核，其將退任，並符合資格且願意膺選連任。有關續聘國衛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。恒健會計師行有限公司已退任本公司核數師，自二零二五年八月二十日起生效。國衛會計師事務所有限公司獲委任為本公司新任核數師，以填補恒健會計師行有限公司退任後之臨時空缺。

代表董事會

陳恩蕙
陳恩霖
聯席主席

香港，二零二六年六月十七日

獨立核數師報告書



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31字樓

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86至156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，其包括於二零二六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(包括重大會計政策資料)。

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會計準則真實與公平地反映 貴集團於二零二六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適用於公眾利益實體財務報表之審核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。我們不會對該事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16及19。

貴集團於二零二六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1,897,695,000元及港幣513,900,000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。

我們將投資物業估值認定為關鍵審核事項，原因為估值涉及估計不確定性以及重大假設及判斷。

貴集團委聘獨立合資格估值師建立及釐定合適估值方法。貴集團及聯營公司投資物業的公平值通過採用重大不可觀察輸入值、市況假設及判斷的估值技術而釐定。

就投資物業估值，我們執行的程序包括但不限於：

- 評估獨立外部估值師的資格、能力及客觀性；
- 基於我們對物業行業的認識並利用我們核數師的估值專家，評估所用估值方法以及關鍵假設及參數的合理性；及
- 抽樣檢查所用輸入數據的準確性及適切性。

我們認為關鍵假設均有證據支持。

其他事項

貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表乃由另一名核數師審核，該核數師於二零二五年六月十八日對該等報表發表無保留意見。

其他資料

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。

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。

獨立核數師報告書

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

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

獨立核數師報告書

- 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事項，除非法律或法規不允許公開披露該事項，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。

出具本獨立核數師報告書的審計項目董事為吳家華（執業證書編號：P06417）。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年六月十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
營業額	5	48,445	50,397
物業支出		(4,260)	(5,232)
毛利		44,185	45,165
投資物業公平值虧損	16	(40,480)	(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之虧損		(36,093)	(79)
出售按公平值計入損益賬之金融資產之收益		601	42
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		17,321	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回淨額(撥備)		3,718	(946)
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		(3,834)	(1,896)
股息收入		4,931	3,322
利息收入	7	12,917	16,185
其他收入、收益及虧損淨額	8	8,325	3,561
行政費用		(41,492)	(34,991)
經營虧損	9	(29,901)	(45,376)
財務成本	10	(954)	(1,296)
應佔聯營公司業績	19	3,918	(2,486)
除稅前虧損		(26,937)	(49,158)
稅項	13	576	(5,301)
本年度本公司股東應佔虧損		(26,361)	(54,459)
其他全面(開支)收益			
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(虧損)收益淨額		(3,503)	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		31,017	4,979
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)撥備		(1,225)	946
換算海外業務產生之匯兌差額		502	(627)
除稅後本年度其他全面收益		26,791	7,037
本公司股東應佔之本年度全面收益(開支)總額		430	(47,422)
每股虧損			
基本及攤薄	15	(港幣0.10元)	(港幣0.20元)

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	1,897,695	1,937,917
物業、機器及設備	17	567	971
使用權資產	18	14,307	14,808
聯營公司權益	19	256,571	254,380
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	20	23,696	29,478
按公平值計入損益賬之金融資產	20	700	700
遞延租金收入		453	478
遞延稅項資產	26	188	168
		2,194,177	2,238,900
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	21	14,225	11,434
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	20	891	3,505
按公平值計入損益賬之金融資產	20	117,523	94,925
遞延租金收入－本期部分		914	1,248
可收回稅項		1,235	1,066
到期日超過三個月之定期存款	22	17,317	77,919
銀行結存及現金	22	276,750	199,023
		428,855	389,120
流動負債			
其他應付款項	23	7,872	5,859
已收租戶按金		9,565	11,296
應付稅項		312	2,468
租賃負債	24	34	416
有抵押銀行借貸－於一年內到期	25	3,119	3,002
		20,902	23,041
流動資產淨額		407,953	366,079
資產總額減流動負債		2,602,130	2,604,979

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動負債			
已收租戶按金		11,988	7,507
租賃負債	24	—	34
有抵押銀行借貸 — 於一年後到期	25	35,564	38,727
遞延稅項負債	26	35,889	35,739
		83,441	82,007
資產淨額		2,518,689	2,522,972
資本及儲備			
股本	27	229,386	229,386
儲備		2,289,303	2,293,586
權益總額		2,518,689	2,522,972

第86至156頁之綜合財務報表經董事會於二零二六年六月十七日批准及授權刊發，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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元 (附註a)	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 (附註b)	股息儲備 港幣千元 (附註c)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於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(開支)收益：						
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)收益總額	-	(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及 二零二五年四月一日	229,386	(341)	(141,938)	3,881	2,431,984	2,522,972
本年度虧損	-	-	-	-	(26,361)	(26,361)
其他全面(開支)收益：						
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	-	-	(3,503)	-	-	(3,503)
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	-	-	31,017	-	-	31,017
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	-	-	(1,225)	-	-	(1,225)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	502	-	-	-	502
本年度全面收益(開支)總額	-	502	26,289	-	(26,361)	430
擬派股息(附註14)	-	-	-	4,713	(4,713)	-
已派股息	-	-	-	(4,713)	-	(4,713)
於二零二六年三月三十一日	229,386	161	(115,649)	3,881	2,400,910	2,518,689

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

附註：

- a. 與本集團海外業務之資產淨額由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣（即港元）相關之匯兌差額，直接於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中累計。於出售海外業務時，於匯兌儲備中累計之匯兌差額會重新分類至損益。
- b. 透過其他全面收益按公平值列賬之儲備，指重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具產生之累計收益及虧損，扣除累計虧損撥備及於出售時重新分類至損益的累計收益及虧損。
- c. 股息儲備是一個權益賬戶，當中持有專門為向股東派付已宣派或擬派股息而劃撥的保留盈利部分。



綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經營業務			
除稅前虧損		(26,937)	(49,158)
調整項目：			
應佔聯營公司業績	19	(3,918)	2,486
利息收入	7	(12,917)	(16,185)
股息收入		(4,931)	(3,322)
利息開支	10	954	1,296
投資物業公平值虧損	16	40,480	91,139
物業、機器及設備折舊	17	404	391
使用權資產折舊	18	501	684
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		36,093	79
出售按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」) 之金融資產之收益		(601)	(42)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		(17,321)	(15,400)
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		3,834	1,896
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)撥備		(3,718)	946
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具匯兌調整		(159)	191
營運資金變動前之經營現金流量		11,764	15,001
應收賬項及其他應收款項增加		(7,467)	(2,381)
遞延租金收入減少		359	88
其他應付款項增加		2,021	413
已收租戶按金增加(減少)		2,750	(1,308)
經營業務所產生之現金		9,427	11,813
已付利得稅		(1,734)	(4,762)
利得稅退款		115	118
經營業務所得之現金淨額		7,808	7,169

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
投資業務			
已收利息		12,917	14,988
存放到期日超過三個月之定期存款		(17,317)	(77,919)
提取到期日超過三個月之定期存款		77,919	56,343
投資已收股息		4,931	3,199
向聯營公司所收股息		1,800	1,800
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之所得款項		3,299	37,143
購買按公平值計入損益賬之金融資產		(22,265)	(75,595)
出售按公平值計入損益賬之金融資產所得款項		17,589	5,490
投資業務所得(所用)之現金淨額		78,873	(34,551)
融資業務			
已派股息		(4,713)	(4,713)
已付利息	34	(956)	(1,301)
償還銀行借貸	34	(3,046)	(2,857)
向聯營公司償還款項	34	(73)	(72)
償還租賃負債	34	(422)	(611)
融資業務所用之現金淨額		(9,210)	(9,554)
銀行結存及現金增加(減少)淨額		77,471	(36,936)
匯率變動之影響		256	(293)
年初之銀行結存及現金		199,023	236,252
年終之銀行結存及現金		276,750	199,023
現金及現金等值項目結存分析			
銀行結存及現金		276,750	199,023

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(「聯交所」)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，且除另有指明外，所有金額均已約整至最接近的千位(港幣千元)。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

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」)頒佈之經修訂香港財務報告準則會計準則(於二零二五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：

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可交換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則並未對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及業績及／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會計準則(續)**已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則**

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

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	對金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料

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會計準則編製。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。



綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(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。

重大會計政策載列如下。

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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

綜合賬目基準(續)

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；
- 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。

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. 重大會計政策資料(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。本集團就額外虧損計提撥備並確認負債，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. 重大會計政策資料(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。

租金收入（包括就經營租賃安排項下的物業預收的租金）於相關租期內以直線法於綜合損益及其他全面收益表中確認。

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，並經調整以剔除任何預付或應計經營租賃收入。

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. 重大會計政策資料(續)**物業、機器及設備**

物業、機器及設備(包括樓宇)乃持作生產或供應貨品或服務用途或用作行政用途之有形資產。物業、機器及設備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、供應或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(包括測試相關資產是否正常運作的成本)，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. 重大會計政策資料(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

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於合約初始時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。

3. 重大會計政策資料(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按照直線法確認為開支，除非其他系統法更能反映租賃資產經濟利益消耗的時間模式。

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」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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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。增量借貸利率視乎租賃的期限、貨幣及起始日期而定，並根據一系列輸入數據釐定。

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比率；
- 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。

本集團於綜合財務狀況表中以單獨項目列示租賃負債。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)**租賃(續)****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。

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售價而有別於租賃部分。

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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

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。

僱員福利

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務以有權取得供款時確認為開支。

就界定福利退休福利計劃而言，提供福利之成本乃使用預計單位積分法，並於各年度報告期末進行精算估值而釐定。在釐定本集團界定福利責任之現值及相關當期服務成本以及(如適用)過往服務成本時，本集團根據計劃福利公式將福利歸屬至服務年期。然而，倘僱員於往後年度之服務將導致福利水平顯著高於過往年度，本集團則按直線法自以下期間開始分配福利：

- (a) 僱員提供之服務首次產生計劃下福利當日(不論福利是否以繼續服務為條件)，直至
- (b) 僱員繼續提供之服務將不再產生計劃下重大金額之進一步福利(進一步加薪除外)當日。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)**僱員福利(續)****退休福利成本(續)**

重新計量(包括精算收益及虧損、資產上限變動之影響(如適用)及計劃資產之回報(不包括利息淨額))，乃即時於綜合財務狀況表內反映，而計入或撥回在產生期間於其他全面收益中確認。於其他全面收益中確認之重新計量於保留溢利內即時反映且不會重新分類至損益。

過往服務成本於計劃修訂或縮減期間於損益中確認，而結算收益或虧損於結算發生時確認。當釐定過往服務成本或結算收益或虧損時，實體應使用計劃資產之當前公平值及當前精算假設重新計量界定福利負債或資產淨值，以反映計劃下提供之福利及計劃修訂、縮減或結算前後之計劃資產，當中並不考慮資產上限(即從計劃收回款項或對計劃的未來供款扣減之形式而獲得的任何經濟利益之現值)之影響。

利息淨額按期初界定福利負債或資產淨值之貼現率計算。然而，倘本集團於計劃修訂、縮減或結算前重新計量界定福利負債或資產淨值，本集團將使用計劃所提供之福利及於計劃修訂、縮減或結算後之計劃資產釐定計劃修訂、縮減或結算後餘下年度報告期間之利息淨額以及重新計量該界定福利負債或資產淨值所使用之貼現率，並計及期內因供款或福利支付而產生之界定福利負債或資產淨值之任何變動。

界定福利成本分類如下：

- 服務成本(包括當期服務成本、過往服務成本、以及縮減和結算之收益及虧損)；
- 界定福利負債或資產淨額的利息淨額；及
- 於其他全面收益中對界定福利負債或資產淨額的重新計量。

於綜合財務狀況報表內確認之退休福利責任指本集團之界定福利計劃之實際虧絀或盈餘。以此計算產生之任何盈餘只限於從該等計劃收回款項或對該等計劃的未來供款扣減之形式而獲得的任何經濟利益之現值。

僱員或第三方之酌情供款於向計劃支付該等供款時減少服務成本。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料 (續)

僱員福利 (續)

退休福利成本 (續)

當該等計劃之正式條款列明僱員或第三方需要供款時，會計之處理取決於供款是否與服務有關，如下：

- 倘供款與服務無關（例如需要供款以減少計劃資產虧損或精算虧損所導致之虧絀），則供款於重新計量界定福利負債或資產淨值中反映。
- 倘供款與服務有關，則可減少服務成本。就取決於服務年期之供款金額，本集團透過使用香港會計準則第19.70段所規定有關福利總額之歸屬方法，將供款歸屬至服務期間以減少服務成本。對於獨立於服務年期之供款金額，本集團在相關服務期間減少服務成本。

終止福利

終止福利的負債於本集團實體不能取消提供終止福利時及其確認任何有關重組成本時（以較早者為準）確認。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則會計準則要求或允許將有關福利納入資產成本則作別論。

負債乃於扣除任何已付金額後就僱員應計福利（如工資及薪金、年假及病假）確認。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按本集團就僱員截至報告日期止所提供服務預期將作出之估計未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟倘另一項香港財務報告準則會計準則規定或允許將該等項目納入資產成本則作別論。

借貸成本

所有借貸成本於產生之期間於損益中確認。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

稅項

利得稅開支是指現時及遞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，且於交易發生時並未產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，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。

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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

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。

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就因租賃負債而產生稅項扣減的租賃交易而言，本集團分別對租賃負債及相關資產應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。本集團確認與租賃負債有關之遞延稅項資產（僅限於可能獲得應課稅溢利用作抵扣可扣減暫時差額）並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

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，惟倘該等稅項與於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）。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)**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。

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。

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

所有正常購買或銷售之金融資產按交易日基準確認及終止確認。正常購買或銷售金融資產是指按照有關市場規則或慣例一般設定的期限內進行資產交付之金融資產交易。

所有已確認的金融資產其後均以攤銷成本或公平值計量，具體取決於金融資產的分類。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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。

倘出現下列情況，金融資產乃分類為持作交易：

- 主要作為近期内出售用途而購入；
- 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，惟屬指定及有效對沖工具的衍生產品則除外。

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)。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)**金融工具(續)****金融資產(續)****金融資產之分類及後續計量(續)****(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改善，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。於損益中確認的金額與倘該等債務工具按攤銷成本計量時原應於損益中確認的金額相同。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。

(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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損(「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、一般經濟狀況以及過往事件及報告日期的當前狀況以及對未來經濟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。

(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。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人經營所在行業的未來前景，以及對與本集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部資料來源的考量。

綜合財務報表附註

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

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理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。

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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(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。

(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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)**金融工具(續)****金融資產(續)****金融資產減值(續)****(v) 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。

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。

綜合財務報表附註

3. 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

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. 重大會計政策資料(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(或為該另一實體所屬集團旗下成員公司的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。

關聯方交易指本集團與關聯方之間進行的資源、服務或責任的轉移，不論是否收取價款。

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。

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，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）。

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，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產生的投資物業公平值變動而繳納任何利得稅。

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

於二零二六年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值約港幣1,897,695,000元（二零二五年：約港幣1,937,917,000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。

綜合財務報表附註

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業租金收入	48,445	50,397

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、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

截至二零二六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	48,445	–	48,445
物業支出	(4,260)	–	(4,260)
租金收入淨額	44,185	–	44,185
投資物業公平值虧損	(40,480)	–	(40,480)
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	–	(36,093)	(36,093)
出售按公平值計入損益賬之金融資產收益	–	601	601
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	–	17,321	17,321
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	–	3,718	3,718
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(3,834)	–	(3,834)
來自股本證券之股息收入	–	4,931	4,931
利息收入	4,579	8,338	12,917
其他收入、收益及虧損淨額	4,933	3,392	8,325
行政費用	(42,907)	1,415	(41,492)
經營(虧損)利潤	(33,524)	3,623	(29,901)
財務成本	(6)	(948)	(954)
應佔聯營公司業績	3,918	–	3,918
除稅前(虧損)利潤	(29,612)	2,675	(26,937)

於二零二六年三月三十一日

	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	2,269,186	353,846	2,623,032
分類負債	(60,922)	(43,421)	(104,343)
資產淨額	2,208,264	310,425	2,518,689
其他分類資料：			
折舊及攤銷	905	–	905

綜合財務報表附註

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

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)

綜合財務報表附註

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

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

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

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止兩個年度並無來自單一外部客戶的收入佔本集團總收入10%以上。

7. 利息收入

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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	2,009	4,059
— 銀行存款	10,908	12,126
	12,917	16,185

綜合財務報表附註

8. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
管理費收入	5,345	4,017
租戶遲繳手續費	832	696
匯兌收益(虧損)淨額	2,029	(1,338)
其他	119	186
	8,325	3,561

9. 經營虧損

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經營虧損已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金(附註11))	25,918	25,671
退休福利計劃供款	272	258
僱員成本總額	26,190	25,929
核數師酬金	592	449
物業、機器及設備折舊	404	391
使用權資產折舊	501	684
匯兌(收益)虧損淨額	(2,029)	1,338
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	3,834	1,896
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)撥備	(3,718)	946
撇銷應收賬項及其他應收款項	—	22
經計入：		
投資之股息收入	4,931	3,322
投資物業之租金收入總額	48,445	50,397
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,481)	(2,181)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(2,779)	(3,051)
租金收入淨額	44,185	45,165

綜合財務報表附註

10. 財務成本

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
利息支出(附註34)：		
銀行借貸	948	1,274
租賃負債	6	22
	954	1,296

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：

截至二零二六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：				
陳恩典	—	1,915	18	1,933
陳恩蕙	—	1,840	18	1,858
陳恩霖	—	2,005	18	2,023
獨立非執行董事：				
陳國偉	138	—	—	138
謝禮恒	138	—	—	138
張頌慧	138	—	—	138
李紹裘(附註3)	13	—	—	13
	427	5,760	54	6,241

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)

附註：

1. 本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度為陳海壽先生提供免租金宿舍，其差餉估值約港幣885,000元。
2. 陳海壽先生因退休而辭任本公司董事會主席、董事總經理兼執行董事職務，並獲委任為本公司榮譽主席，由二零二四年八月二十二日起生效。
3. 李紹裘先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零二六年二月二十六日起生效。

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。

於截至二零二六年三月三十一日及二零二五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(二零二五年：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(二零二五年：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(二零二五年：三名)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(二零二五年：二名)人士之酬金如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	8,838	6,845
退休福利計劃供款	—	—
	8,838	6,845

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零二六年	二零二五年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	—	1
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	1	—

於截至二零二六年三月三十一日及二零二五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。

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度內，本集團剩餘兩名最高薪酬僱員為陳海壽先生(本集團控股股東)及其配偶。

綜合財務報表附註

13. 稅項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項(抵免)支出：		
香港利得稅		
本年度	1,627	4,933
過往年度(超額)不足撥備	(2,333)	219
其他地域		
過往年度不足撥備	—	10
	(706)	5,162
遞延稅項(附註26)		
本年度支出	130	143
過往年度超額撥備	—	(4)
	(576)	5,301

於兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%(二零二五年：16.5%)計算。

於兩個年度，加拿大企業所得稅均按26.5%(二零二五年：26.5%)計算。

綜合財務報表附註

13. 稅項(續)

綜合損益及其他全面收益表內本年度之稅項(抵免)支出與除稅前虧損對賬如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
除稅前虧損	(26,937)	(49,158)
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零二五年：16.5%)	(4,444)	(8,111)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(646)	410
按稅務不可扣減支出之稅務影響	12,719	16,187
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(6,679)	(3,083)
未確認稅務虧損之稅務影響	840	186
過往年度稅項(超額)不足撥備	(2,333)	225
稅款寬減	(33)	(21)
利用之前未確認之稅務虧損	—	(495)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	—	3
本年度之稅項(抵免)支出	(576)	5,301

綜合財務報表附註

14. 股息

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
中期，已付－每股港幣0.3仙(二零二五年：港幣0.3仙)	832	832
末期，擬付－每股港幣1.4仙(二零二五年：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(二零二五年：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

本公司股東應佔每股虧損乃按下列數據計算：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
虧損		
本公司股東應佔年度虧損	26,361	54,459
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	277,232,883	277,232,883

於截至二零二六年及二零二五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

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
公平值		
於四月一日	1,937,917	2,029,390
已於損益內確認公平值虧損	(40,480)	(91,139)
匯兌調整	258	(334)
於三月三十一日	1,897,695	1,937,917

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：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
於香港之物業		
中期租約	1,236,200	1,266,280
長期租約	656,500	666,900
	1,892,700	1,933,180
於加拿大之物業		
永久業權	4,995	4,737
	1,897,695	1,937,917

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 + Doolan Appraisers 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。該兩個年度的相關估值均根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2024年版)》及／或國際估值準則委員會頒佈的《國際評估準則》及／或皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球標準》及／或加拿大評估學會頒佈的《加拿大專業評估執業統一準則》進行。

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
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元				
位於香港之 投資物業	1,892,700	1,933,180	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 租金港幣46元 — 港幣258元 (二零二五年：港幣38 元—港幣258元)；及資本 化率2.55%-3.85% (二零二五年：2.55%- 3.85%)	市場單位租金 增加／減少可導致物業 公平值增加／減少。 資本化率增加／減少可導致 物業公平值減少／增加。
位於加拿大之 投資物業	4,995	4,737	第三級	直接比較法	估計市場單位 每平方呎售價976加拿大元 (二零二五年：976加拿大元)	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

	租賃樓宇 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					
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日	3,205	6,139	9,056	4,057	22,457
累積折舊					
於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及二零二五年四月一日	3,205	6,139	8,826	3,316	21,486
本年度撥備	—	—	202	202	404
於二零二六年三月三十一日	3,205	6,139	9,028	3,518	21,890
賬面值					
於二零二六年三月三十一日	—	—	28	539	567
於二零二五年三月三十一日	—	—	230	741	971

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
於二零二五年三月三十一日			
賬面值	14,366	442	14,808
於二零二六年三月三十一日			
賬面值	14,274	33	14,307
截至二零二六年三月三十一日止年度			
折舊開支	92	409	501
截至二零二五年三月三十一日止年度			
折舊開支	93	591	684
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	
租賃現金流出總額	422		611
使用權資產添置	—		89

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員工宿舍。物業租賃合約以2年（二零二五年：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

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應佔資產淨額	259,275	257,158
應付聯營公司金額	(2,704)	(2,778)
	256,571	254,380

應付聯營公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，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
			二零二六年	二零二五年	
匯成發展有限公司(「匯成」)	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)

本集團聯營公司匯成及其附屬公司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會計準則編製之財務報表中所列示之金額。

財務狀況

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產(附註)	516,801	517,556
流動資產	29,373	24,590
流動負債	(9,840)	(10,152)
非流動負債	(17,784)	(17,679)
資產淨額	518,550	514,315
本集團持有權益之比例	50%	50%
本集團應佔匯成及其附屬公司資產淨額	259,275	257,158

附註：非流動資產包括於報告期末賬面值為港幣513,900,000元(二零二五年：港幣517,460,000元)之投資物業。

損益及其他全面收益

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收入	16,563	19,356
本年度溢利(虧損)	7,835	(4,973)
其他全面收益	—	—
本年度全面收益(開支)總額	7,835	(4,973)
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利(虧損)	4,126	(1,414)
應佔聯營公司稅項	(208)	(1,072)
	3,918	(2,486)
於本年度內匯成已付股息	3,600	3,600

綜合財務報表附註

20. 金融資產

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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)：		
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	24,587	32,983
按公平值計入損益賬之金融資產：		
<u>強制按公平值計入損益賬之金融資產：</u>		
持作買賣之上市證券：		
香港上市股本證券	108,169	93,063
海外上市股本證券	9,354	1,862
	117,523	94,925
<u>指定按公平值計入損益賬之金融資產：</u>		
會所債券	700	700
	118,223	95,625
	142,810	128,608
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：		
非流動資產	23,696	29,478
流動資產	891	3,505
	24,587	32,983
按公平值計入損益賬之金融資產：		
非流動資產	700	700
流動資產	117,523	94,925
	118,223	95,625
	142,810	128,608

附註：

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。

於報告期末的減值評估及公平值等級資料之詳情載於附註32。

綜合財務報表附註

21. 應收賬項及其他應收款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收賬項 — 應收租金	7,622	4,166
減：信貸虧損撥備	(3,270)	(1,138)
	4,352	3,028
其他應收款項		
應收利息	5,751	7,052
公共服務按金	2,279	2,139
預付款項	1,358	1,563
來自聯營公司之管理費應收款項	1,513	958
其他	4,577	2,146
	15,478	13,858
減：信貸虧損撥備(附註)	(5,605)	(5,452)
	9,873	8,406
	14,225	11,434

附註：

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。

綜合財務報表附註

21. 應收賬項及其他應收款項(續)

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。

以下為基於到期日列示的應收賬項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
1至30天	696	347
31至60天	515	340
61至90天	515	318
超過90天	2,626	2,023
	4,352	3,028

年內應收賬項預期信貸虧損撥備變動載列如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
年初餘額	1,138	263
於損益確認的信貸虧損撥備增加	2,132	993
已撇銷為無法收回的金額	—	(118)
年末餘額	3,270	1,138

年內其他應收款項預期信貸虧損撥備變動載列如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
年初餘額	5,452	4,746
於損益確認的信貸虧損撥備增加	1,702	1,230
信貸虧損撥備撥回	—	(327)
已撇銷為無法收回的金額	(1,549)	(197)
年末餘額	5,605	5,452

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. 銀行結存及現金以及到期日超過三個月之定期存款

銀行結存及現金包括原到期日為三個月或以內之現金及短期銀行存款，按實際年利率介乎0.001%至3.95%（二零二五年：介乎0.001%至4.57%）計算。

於二零二六年三月三十一日，期限超過三個月之定期存款的年利率為3.55%（二零二五年：介乎4.28%至4.57%）。

銀行結存及現金以及到期日超過三個月之定期存款中包含以集團各實體之功能貨幣以外貨幣計值的款項：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
人民幣（「人民幣」）	22	20
加拿大元（「加拿大元」）	71	71
美元（「美元」）	283,304	253,466

23. 其他應付款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
合約負債（附註(ii)）	2,526	3,002
其他應付款項		
應付利息	55	63
應付股息	977	913
應付費用（附註(ii)）	4,314	1,881
	7,872	5,859

附註：

- (i) 於二零二五年四月一日之與租金收入有關之預收款項結餘約港幣3,002,000元（二零二四年四月一日：約港幣2,324,000元）於本年度內悉數確認為收入。

於二零二六年三月三十一日，概無與租金收入有關之預收款項預期將於超過一年後確認為收入（二零二五年：零）。

- (ii) 於二零二六年三月三十一日的結餘中包含因維修及保養產生之應付款項約港幣1,930,000元（二零二五年：港幣8,600元）。

綜合財務報表附註

24. 租賃負債

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
一年內	34	416
超過一年但不超過兩年	—	34
減：流動負債項下呈列的於一年內到期支付之金額	34 (34)	450 (416)
非流動負債項下呈列的於一年後到期支付之金額	—	34

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為2.50%至3.10%（二零二五年：2.50%至3.10%）。

本年度內並無來自短期租賃之租金開支。（二零二五年：零）。

25. 有抵押銀行借貸

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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	3,119	3,002
一年以上但不超過兩年	3,193	3,081
兩年以上但不超過五年	10,040	9,737
五年以上	22,331	25,909
減：流動負債項下呈列的於一年內到期之金額	38,683 (3,119)	41,729 (3,002)
列於非流動負債項下於一年後到期之金額	35,564	38,727

所有銀行貸款均以港幣計值，並按香港銀行同業拆息率（「香港銀行同業拆息率」）加年利率1.25%（二零二五年：1.25%）計息。

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共約港幣39,183,000元（二零二五年：港幣42,230,000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。

本集團的銀行借貸須待有關若干財務規定的契諾獲達成後方可作實。本集團定期監察其對該等契諾的遵守情況，並於整個報告期遵守該等契諾。

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 港幣千元	投資物業稅務優惠 港幣千元	總額 港幣千元
於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及二零二五年四月一日	(698)	36,269	35,571
本年度支出(附註13)	11	119	130
於二零二六年三月三十一日	(687)	36,388	35,701

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：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
遞延稅項資產	188	168
遞延稅項負債	(35,889)	(35,739)
	(35,701)	(35,571)

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21,668,000元(二零二五年：約港幣16,018,000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

	二零二六年		二零二五年	
	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。

於截至二零二六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272,000元(二零二五年：約港幣258,000元)。

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團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。於二零二六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現有供款水平。

綜合財務報表附註

29. 資產抵押

已抵押投資物業賬面值為港幣256,800,000元(二零二五年：港幣261,400,000元)以擔保授予本集團之銀行信貸額。

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2.51%(二零二五年：約2.60%)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(二零二五年：三年)。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
一年內	37,718	36,249
一年以上但於兩年內	16,241	13,430
兩年以上但於三年內	1,621	2,022
	55,580	51,701

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。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
自聯營公司收取：		
管理費收入	5,345	4,017
股息收入	1,800	1,800
自本公司董事陳恩典先生的近親家屬成員所控制的一間關聯公司收取的租金收入	1,296	—
支付予三名執行董事的一名近親家屬成員的顧問開支	348	—

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

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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	24,587	32,983
按公平值計入損益賬之金融資產	118,223	95,625
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	12,867	9,871
— 銀行結存及現金	294,067	276,942
	449,744	415,421
金融負債（按攤銷成本列賬）		
包含於其他應付款項的金融負債	5,346	2,857
已收租戶按金	21,553	18,803
租賃負債	34	450
有抵押銀行借貸	38,683	41,729
	65,616	63,839

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的金融資產、銀行結存及現金、到期日超過三個月之定期存款、包含於其他應付款項的金融負債、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 二零二六年 港幣千元	負債 二零二六年 港幣千元	資產 二零二五年 港幣千元	負債 二零二五年 港幣千元
人民幣	22	—	20	—
加拿大元	71	30	75	40
美元	319,595	—	288,311	—

敏感度分析

下表載列人民幣及加拿大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。由於港幣與美元掛鈎，故假設美元兌港幣並無重大貨幣風險，因此，美元未計入下文的敏感度分析：

	本年度虧損		其他全面收益	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
人民幣	1	1	—	—
加拿大元	—	—	2	2

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：

二零二六年

	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	5,346	–	–	–	–	5,346	5,346
已收租戶按金	–	9,565	10,512	1,476	–	21,553	21,553
租賃負債	–	34	–	–	–	34	34
有抵押銀行借貸	–	3,994	3,994	11,982	23,965	43,935	38,683
	5,346	13,593	14,506	13,458	23,965	70,868	65,616

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

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

於二零二六年三月三十一日，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。本集團之定期存款及銀行結存皆存放於具備高信貸質素評級的香港及海外銀行。

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。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及定量及定性資料(即屬合理且具支持性的前瞻性資料)，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。管理層認為，自初始確認以來，該等金額的信貸風險並無顯著增加，且本集團已根據12個月預期信貸虧損計提減值。截至二零二六年三月三十一日止年度，約港幣1,702,000元(二零二五年：約港幣1,230,000元)的信貸虧損撥備已於綜合損益及全面收益表中確認。

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，則本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之虧損將減少／增加約港幣1,698,000元(二零二五年：增加／減少約港幣313,000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。

於二零二六年三月三十一日，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24,587,000元(二零二五年：約港幣32,983,000元)及約港幣118,223,000元(二零二五年：港幣94,925,000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3,688,000元(二零二五年：港幣4,947,000元)之變動及本年度業績約港幣17,733,000元(二零二五年：約港幣14,239,000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
	於二零二六年 三月三十一日 港幣千元	於二零二五年 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	24,494	24,903 第一級	活躍市場之市場報價
— 上市債務工具	93	8,080 第二級	金融機構提供的市場報價
按公平值計入損益賬之金融資產			
— 上市股本證券	117,523	94,925 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)**

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級之間並無發生轉撥。

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。

於二零二六年三月三十一日，本集團之策略與二零二五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)除以權益總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
有抵押銀行借貸，扣減銀行結存及現金	(255,384)	(235,213)
權益總額	2,518,689	2,522,972
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。

	應付聯營 公司金額 港幣千元	應付利息 (計入其他 應付款項) 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(附註10)	—	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及 二零二五年四月一日	2,777	63	41,729	450	45,019
融資現金流量之變動：					
還款	(73)	(956)	(3,046)	(422)	(4,497)
其他變動：					
利息支出(附註10)	—	948	—	6	954
於二零二六年三月三十一日	2,704	55	38,683	34	41,476

綜合財務報表附註

35. 主要附屬公司

於二零二六年及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。

上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。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

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司權益		33,719	33,719
於聯營公司的權益*		—	—
物業、機器及設備		539	741
		34,258	34,460
流動資產			
其他應收款項		5,203	4,439
應收附屬公司金額		643,006	580,547
應收聯營公司金額		—	26
銀行結存及現金		84,990	145,571
		733,199	730,583
流動負債			
其他應付款項		1,396	1,294
應付附屬公司金額		36,225	33,964
應付聯營公司金額		—	2,803
		37,621	38,061
流動資產淨額		695,578	692,522
非流動負債			
應付聯營公司金額		2,704	—
遞延稅項負債		67	90
		2,771	90
資產淨額		727,065	726,892
資本及儲備			
股本	27	229,386	229,386
儲備	37	497,679	497,506
權益總額		727,065	726,892

* 該金額小於港幣1,000元。

本公司之財務狀況表於二零二六年六月十七日獲董事會批准及授權刊發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

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及二零二五年四月一日	3,881	493,625	497,506
本年度溢利及全面收益總額	–	4,886	4,886
擬派股息	4,713	(4,713)	–
已派股息	(4,713)	–	(4,713)
於二零二六年三月三十一日	3,881	493,798	497,679

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				
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	48,445	50,397	56,032	51,876	57,128
本年度本公司股東應佔虧損	(26,361)	(54,459)	(9,797)	(75,204)	(55,083)
每股基本虧損(港幣)	(0.10)	(0.20)	(0.04)	(0.27)	(0.20)

資產及負債

	截至三月三十一日				
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產總額	2,623,032	2,628,020	2,683,198	2,753,605	2,836,393
負債總額	104,343	105,048	108,091	109,310	109,584
本公司股東應佔權益總額	2,518,689	2,522,972	2,575,107	2,644,295	2,726,809

主要物業資料

於二零二六年三月三十一日，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%