



MEXAN LIMITED 茂盛控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 22)

年報

2025

本年報的中、英文本已登載於本公司網站 www.mexanhk.com（「本公司網站」）。

股東可透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」），如因任何理由在收取或獲取於本公司網站登載的年報時有困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送年報的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可以書面通知本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓），或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為 is-ecom@vistra.com）提出收取年報印刷本的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

目錄

2	公司資料
3	主席報告書
6	管理層討論及分析
12	企業管治報告書
33	董事會報告書
49	獨立核數師報告
55	綜合損益及其他全面收益表
57	綜合財務狀況表
59	綜合權益變動表
60	綜合現金流量表
62	綜合財務報表附註
131	五年財務概要
132	主要物業資料

公司資料

董事會

執行董事：

倫耀基先生(主席)

吳家傑先生

王婉芬女士(於二零二四年十一月十三日獲委任)

獨立非執行董事：

謝焯全博士

劉樹勤先生

趙式浩先生

審核委員會

劉樹勤先生(主席)

趙式浩先生

謝焯全先生

薪酬委員會

劉樹勤先生(主席)

倫耀基先生

趙式浩先生

謝焯全先生

提名委員會

倫耀基先生(主席)

劉樹勤先生

謝焯全先生

執行委員會

倫耀基先生(主席)

吳家傑先生

王婉芬女士

公司秘書

鄧錫浩先生

主要往來銀行

大新銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

大華銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師及

註冊公眾利益實體核數師

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

授權代表

倫耀基先生

鄧錫浩先生

香港主要營業地點

香港中環夏慤道12號

美國銀行中心13樓1303室

(自二零二五年三月十三日起生效)

(先前為香港

新界

青衣

青衣路1號

藍澄灣酒店第二座

永倫800酒店七樓)

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services

(Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179

Hamilton HM EX

Bermuda

(自二零二四年十二月三十日起生效)

股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

(自二零二五年二月一日起生效)

電郵地址

ir@mexanhk.com

網址

www.mexanhk.com

股份代號

22

主席報告書

本人提呈茂盛控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年三月三十一日止年度之業績。

市場回顧

二零二五年對股東而言是豐收的一年。

直至二零二五年四月，本集團主要業務包括經營香港新界青衣的800間客房的酒店(名為永倫800酒店，「酒店」)，以及通過其非全資附屬公司永倫灝祥有限公司(「永倫灝祥」)從事建材貿易及經營裝修建築項目。二零二五年四月後，本集團主要專注於後者業務。

由於旅遊業在疫情後未見大幅反彈，香港經濟下行週期對本集團之酒店業務造成影響。入境遊客對本集團於該領域之表現舉足輕重，尤其是中國大陸遊客。即日往返遊客人數上升且消費模式變得謹慎對酒店行業構成挑戰。此外，由於酒店建於二零零三年，歷經二十餘年使用，隨著時間過去，其維護及保養成本快速上升。

於二零二四年，香港一個法定機構透過獨立第三方代理與本公司接洽，表達其收購酒店之意向。由於旅遊業之復甦仍不明朗，本集團認為，以約765,000,000港元出售酒店(連同酒店牌照)(「非常重大出售事項」)為本集團提供一個良機，可自酒店之資本增值變現約400,000,000港元之收益，並自其酒店業務實現股東價值。就非常重大出售事項所得款項淨額而言，本集團已考慮如何使用非常重大出售事項所得款項淨額以盡量提高股東價值。

因此，董事會建議向股東宣派每股0.06港元之非常重大出售事項特別股息，該建議已於二零二五年三月二十五日舉行之本公司股東特別大會上獲通過。隨後於二零二五年五月九日進一步向股東宣派每股普通股0.181港元之特別中期股息。

本公司有意繼續利用其於房地產行業之經驗，並一直在尋找合適之未來業務發展及收購目標。此外，本集團深信，非常重大出售事項將有助本公司減省酒店營運所需人手，從而降低營運成本。非常重大出售事項亦可讓本集團整合資源及擴展業務組合，同時發掘其他投資機會。

主席報告書

目前，至於透過永倫灝祥營運之建材貿易及裝修建築項目業務，房地產市場表現左右此業務之成敗，但有關市場仍不明朗，住宅物業指數較二零二一年高峰回落超過30%，且尚未見底。

誠如本公司日期為二零二四年十二月六日之公佈所披露，本集團決定收購少數股東權益以擁有永倫灝祥全部股權，此乃基於以下考慮因素：(i)鑒於永倫灝祥的建材貿易及經營裝修建築項目業務(i)於截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止兩個財政年度為本集團貢獻大部分收益；及(ii)已建立牢固的客戶基礎(包括主要房地產發展商)，董事會對建築及建造業的長遠前景仍充滿信心，並認為收購少數股東權益(特別是以名義代價收購)實屬良機，可讓其繼續執行在供應建材以及提供設計及裝修建築服務行業投資及拓展業務，從而多元化發展並增加其收益來源的長遠策略；及(ii)取得對永倫灝祥業務的自由控制亦可以提升管理其資本及營運的靈活性。

本集團預計其整體營運資金將略為增加。這亦將為建材貿易及經營裝修建築項目業務產生積極影響。

前景

全球於二零二五年面臨領土衝突及連鎖挑戰，包括持續的俄烏衝突、以巴衝突、食品及燃料價格上漲及抗擊通脹，而更值得注意的是美國總統特朗普於二零二五年三月再度掀起的貿易戰，恐將讓全球經濟陷入衰退深淵。

房地產市場整體放緩影響高端產品需求，加上營運成本持續攀升，建材供應及安裝服務業務繼續面臨嚴峻挑戰。管理層將定期檢討與監察，以確保業務維持穩健，並視實際情況適時調整業務組合。

儘管建材貿易的長期前景未明，董事仍保持靈活性和因時制宜，以應對不斷變化的環境，並隨時準備調整業務模式，探索新市場並滿足不斷轉變的客戶需求，從而使本集團業務更上一層樓。

主席報告書

本集團一直積極尋找潛在的投資機會，以使本集團擴展其業務組合及增加其收益來源，從而提高股東回報。

鳴謝

承蒙各股東、專業顧問、往來銀行及客戶繼續鼎力支持及信賴本集團，本人謹藉此機會代表董事會致以衷心謝意。本人亦感謝管理層及全體員工不斷竭盡所能為本集團忠誠服務。

主席

倫耀基

香港，二零二五年六月十八日

管理層討論及分析

業務回顧

1. 酒店營運

本集團經營永倫800酒店，該酒店位於香港新界青衣，設有800間客房，於回顧年度平均入住率維持約98%。由於入住率及平均客房價格均有上漲，故收益由二零二四年之74,400,000港元增加至年內之86,100,000港元。

儘管本集團之酒店營運產生溢利，惟鑒於香港旅遊業會否全面復甦仍屬未知之數，不明朗之經濟環境仍將對酒店行業構成挑戰。

為盡量提高股東利益，本集團最終決定於二零二五年二月訂立非常重大出售事項，以765,000,000港元之代價終止酒店營運業務。

誠如上文所述且考慮到(其中包括)當前全球經濟、政治、傳染病、風險及成本控制管理以及本集團之未來發展戰略，董事會決定以代價765,000,000港元將酒店出售予獨立第三方，並終止經營該業務分部。有關出售事項已於二零二五年四月二日完成。董事認為，出售事項對本集團之財務狀況並無重大負面影響，而出售事項之代價由雙方按正常商業條款經公平磋商後達致，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。董事於作出決定時亦考慮到多項因素，特別是附屬公司之當前財務狀況及其業務前景。

2. 建材貿易及裝修建築業務

於二零二二年四月，本集團收購永倫灝祥的多數股權，永倫灝祥為一間經營建築材料貿易及裝修建築項目的公司。

永倫灝祥的核心業務包括但不限於供應進口歐洲高端廚櫃、傢俱及燈飾，供應瓷磚、馬賽克、地毯及布料等各種建材；供應優質天然石材，並為裝修項目提供設計及建築服務。永倫灝祥的部分主要客戶包括香港領先的房地產發展商。

管理層討論及分析

業務回顧－續

2. 建材貿易及裝修建築業務－續

於二零二四年十二月六日，根據於二零二二年三月九日所訂立分兩批收購永倫灝祥全部股權之買賣協議（「買賣協議」），因發生買賣協議條文所載終止事件而觸發強制出售，本公司透過其全資附屬公司永倫建材有限公司以總代價2.00港元收購永倫灝祥餘下49%股權連同相關股東貸款。因此，自二零二四年十二月起，永倫灝祥成為本集團之全資附屬公司。

本集團於回顧年度內自建材貿易及裝修建築業務產生收益約37,600,000港元。

財務回顧

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務（不包括酒店營運）之收益與去年同期相比表現欠佳。收益由截至二零二四年三月三十一日止年度約102,500,000港元減少至截至二零二五年三月三十一日止年度約37,600,000港元，較去年同期大幅減少63%。

有關收益減少歸因於各種不同因素。其中一項主要因素為近期樓價疲軟，房地產發展商無意落成新單位推售，使建築業發展勢頭放緩，導致採取嚴格之成本控制計劃及削減人手。

截至二零二五年三月三十一日止年度，毛利由約28,600,000港元減少至6,900,000港元，而毛利率由28%下降至18%。截至二零二五年三月三十一日止年度，行政開支約為16,100,000港元。

銷售及分銷開支由約6,500,000港元減少至約3,900,000港元。全部款項由建材貿易及裝修建築營運產生。

因此，持續經營業務之除稅後虧損由截至二零二四年三月三十一日止年度約13,200,000港元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約38,900,000港元。虧損增加主要歸因於投資物業減值虧損。

管理層討論及分析

財務回顧－續

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有賬面值56,000,000港元之投資物業，其中包括賬面值49,000,000港元之商業物業。該商用物業按成本減累計折舊及減值列賬，其可收回金額受經濟衰退影響。管理層須評估是否存在現有事項或情況變動，表明商業物業已出現減值虧損，如出現減值虧損，則須估計其可收回金額。管理層進行減值評估以釐定商用物業的可收回金額，該金額乃根據公平值減出售成本釐定。已就商業物業獲得獨立外部估值以支持管理層的估計。公平值減出售成本是根據市場比較法按可比的商業物業最近的銷售價格計算得出。管理層得出結論，商業物業的可收回金額低於其賬面值，故於本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合損益表中計提31,847,000港元之減值虧損。

1. 流動資金、財務資源及資本架構

於回顧年度，本集團之現金流量主要透過酒店營運、建材貿易及裝修建築營運及銀行借貸產生。本集團於二零二五年三月三十一日之借貸總額(包括銀行貸款)約為86,900,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為128,600,000港元。

於二零二五年三月三十一日，現金及銀行結餘約為35,400,000港元，而去年之現金及銀行結餘約為42,600,000港元。本集團於二零二五年三月三十一日之資產淨值約為347,900,000港元，較二零二四年三月三十一日之約378,800,000港元有所減少，乃主要由於投資物業的折舊及減值虧損所致。

本集團於二零二五年三月三十一日之資產負債比率(以借貸總額相對權益總額之百分比形式表示)約為24.7%，而於二零二四年三月三十一日則約為30.9%。本集團之淨資產負債比率(以借貸淨額(即借貸總額減現金及銀行結餘)相對權益總額之百分比表示)約為14.7%，去年則約為19.7%。

管理層討論及分析

財務回顧－續

1. 流動資金、財務資源及資本架構－續

於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行貸款約17,900,000港元於一年內或按要求到期以及本集團之銀行貸款約69,000,000港元將於一年後到期償還。上述銀行貸款以港元計值、按浮動利率計息，且以酒店物業及商用物業、本公司及本公司一名董事控制之關聯公司提供之共同及個別企業擔保以及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。

本集團於二零二五年三月三十一日之權益總額約為347,900,000港元，而於二零二四年三月三十一日約為378,800,000港元。於二零二五年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為351,400,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為382,200,000港元。權益減少乃主要由於年內錄得虧損所致。

2. 庫務政策

本集團之營運資金一般來自內部資源及信貸融資。銀行存款以港元計值。

3. 重大收購事項及出售事項

茲提述本公司日期為二零二五年二月七日之公佈(「非常重大出售事項公佈」)及本公司日期為二零二五年二月二十六日之通函(「非常重大出售事項通函」)，內容有關(其中包括)奮耀有限公司(本公司間接全資附屬公司)與非常重大出售事項買方HKIA Accommodation Limited(一間香港法定機構之全資附屬公司)訂立之非常重大出售事項買賣協議，據此，非常重大出售事項賣方有條件同意出售而非常重大出售事項買方有條件同意購買非常重大出售事項物業，代價為非常重大出售事項代價。除另有界定者外，本節所用詞彙與非常重大出售事項公佈及非常重大出售事項通函中所界定者具有相同涵義。根據上市規則第14.06(4)條，非常重大出售事項構成本公司之非常重大出售事項。有關非常重大出售事項之進一步詳情於非常重大出售事項公佈及非常重大出售事項通函披露。非常重大出售事項已於二零二五年四月二日完成，並已悉數收取非常重大出售事項代價。

除本年報所披露者(包括董事會報告書所載收購永倫灝祥有限公司餘下49%股權及所有餘下銷售貸款，以及有關宏景置業有限公司所有股份之建議非常重大收購事項)外，本集團於回顧年度並無對任何附屬公司、聯營公司及合營企業作出其他重大收購及出售。

管理層討論及分析

財務回顧－續

4. 所持重大投資

於二零二五年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

5. 僱員資料及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團僱員共113名(二零二四年：157名)，而回顧年度來自持續經營業務之員工成本總額約為16,100,000港元(二零二四年：21,900,000港元)。薪酬方案一般參考市場條款，視乎個別僱員資歷釐定。董事薪酬則計及可資比較之市場數據而決定。本公司的董事(或其任何聯繫人)及行政人員概無參與決定其個人薪酬。本集團之薪酬政策通常定期作出檢討。本集團參加強制性公積金計劃，對象包括本集團全體合資格僱員。

6. 資產抵押

於二零二五年三月三十一日，賬面淨值約388,000,000港元之酒店物業及商用物業已就金額約84,000,000港元之銀行借貸予以抵押。

7. 金融擔保

截至批准此等綜合財務報表日期，本公司已就向其附屬公司授出之銀行融資向一家銀行提供總額約145,700,000港元(二零二四年：145,700,000港元)之金融擔保。於二零二五年三月三十一日，該等附屬公司已動用約74,665,000港元(二零二四年：78,094,000港元)。本公司董事認為，有關債務將不會令帶來經濟利益之資源外流。

本公司並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為公平值並不重大且其交易價格為零。本公司並無於本公司於二零二五年三月三十一日之財務報表內確認任何撥備，原因是董事認為擔保持有人因拖欠還款而向本公司作出催繳要求之可能性極低。

管理層討論及分析

財務回顧－續

8. 資本承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團概無用於收購物業、廠房及設備之已訂約但尚未撥備之承擔(二零二四年：無)。

9. 外匯風險

由於本集團於香港經營兩個分部業務，所有收益均以港元結算。本集團以美元及歐元向部分建材貿易及裝修建築業務供應商付款。本集團面臨若干外幣匯兌風險，但預計未來貨幣波動不會造成重大營運困難。

於二零二五年三月三十一日，本集團所有銀行借貸均以港元計值，現金及銀行結餘亦以港元計值。於本報告日期，本集團並無實施任何外幣及利率對沖政策。本集團將密切監察外匯匯率變動以管理貨幣風險，並根據需要評估採取必要措施。

10. 重大投資或資本資產之未來計劃

截至本報告日期，本集團並無重大投資或資本資產之任何計劃。

企業管治報告書

企業管治常規守則

茂盛控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)一直致力維持高標準之企業管治。董事會相信，良好、穩固及合理之企業管治架構，將促進本公司及其附屬公司(「本集團」)以其股東之整體最佳利益經營業務。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)守則條文。截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則項下之守則條文，惟下列企業管治守則條文第C.2.1條除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人擔任。倫耀基先生為董事會主席兼本公司董事總經理。董事會認為，儘管該項架構偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條，倫耀基先生作為董事總經理時已就本集團日常業務營運行使充分授權，作為董事會主席時則負責董事會的有效運作。董事會及高級管理人員均自倫耀基先生的領導及經驗獲益。本公司已考慮董事會權力制衡之事宜，並相信本公司之架構(包括董事會具備高度獨立性、向管理層授權、由董事會及董事委員會進行監察)足以應對權力集中之潛在問題。全體董事為本公司帶來不同經驗及專業技能，彼等充分了解董事會會議上所提出之事項，且獲取足夠、完整及可靠之資料。此外，董事會之決定透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於業務流程之有效管理及實施，並認為倫耀基先生為擔任該兩個職位之最佳人選，當前安排有利於本公司及其股東且符合整體利益。

本公司將繼續檢討及監察本身的企業管治常規，以確保符合企業管治守則。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定標準之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於整個年度內已遵守標準守則所載規定標準及本公司有關董事進行證券交易之操守守則。

企業管治報告書

舉報政策

本公司已制定舉報政策，旨在協助僱員及與本集團有業務往來的人士就其獲悉或真誠懷疑本集團已或可能涉及的任何懷疑失當行為、瀆職行為或違規行為披露任何有關資料。任何可疑情況可透過保密舉報渠道報告。所有報告個案將及時妥善地向審核委員會報告。本公司會定期檢討該政策以確保其有效性，並已刊載於本公司網站(www.mexanhk.com)。

反賄賂及貪污政策

本公司已制定反賄賂及貪污政策，並獲董事會採納，以協助員工識別可能導致或疑似貪污或不道德商業行為的情況，從而避免發生該等明確禁止的行為。對於任何實際或懷疑賄賂、貪污、敲詐、欺詐或類似的罪行，必須按照政策中規定的程序及時向審核委員會報告，以便調查跟進。本公司會定期檢討該政策以確保其有效性，並已刊載於本公司網站(www.mexanhk.com)。

董事會

截至二零二五年三月三十一日止年度及直至本報告日期之董事包括：

執行董事：

倫耀基先生(主席)

吳家傑先生

王婉芬女士(於二零二四年十一月十三日獲委任)

獨立非執行董事：

謝焯全博士

劉樹勤先生

趙式浩先生

於二零二四年十一月十三日，王婉芬女士(「王女士」)獲委任為執行董事及執行委員會成員。王女士已根據上市規則第3.09D條的規定，在其委任生效前於二零二四年十一月十二日接受培訓並取得法律意見。王女士確認已明白其作為本公司董事的責任。根據本公司之公司細則，王女士將留任本公司董事至本公司下屆股東週年大會，並符合資格於該大會上膺選連任。

企業管治報告書

董事會－續

於本報告日期，董事會由六名董事組成，其中三名為執行董事(包括董事會主席)，另外三名為獨立非執行董事。有關各董事之背景及資歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員之履歷詳情」一節。本公司就針對董事提出之法律訴訟已安排適當投保。

就本公司所深知，董事會各成員之間並無財務、業務或家庭關係。

執行董事在管理人員的協助下組成本公司的核心管理團隊。執行董事全面負責制定本集團的業務策略及發展計劃，而管理人員則負責監督及執行本公司及其附屬公司的計劃。

董事會負責領導及控制本公司，以及共同負責促使本公司邁向成功及監督本公司業務，並監察本集團之整體策略發展、財務表現及本集團業務營運之內部監控。董事會亦全權負責管理本集團內環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)相關事項的議題、政策及報告。董事會深知識別及應對環境、社會及管治相關風險(包括氣候相關風險)的重要性，從上而下監督本集團可持續發展戰略的實施。董事會堅信，專注於管理該等因素可以為本集團帶來強勁持久的商業價值。執行董事負責運營本集團，並執行董事會採納之策略。本公司日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務／職能。

獨立非執行董事擔當相關職能，透過參與董事會會議在本集團策略、政策、發展、表現及風險管理方面，作出獨立判斷。董事會認為，本公司各獨立非執行董事之角色及判斷均屬獨立。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之獨立性確認書。

企業管治報告書

董事會－續

確保獲得獨立觀點的機制

本公司已制定政策確保全體董事在適當情況下得以尋求獨立專業意見，相關開支由本公司承擔。董事會每年檢討確保董事會獲得獨立觀點及意見的機制的實施及成效。該等機制包括在有要求或需要時向董事安排個別獨立專業意見，以協助相關董事履行對本公司的職責。

董事會每年舉行至少四次會議，討論本集團之業務發展、營運及財務表現。就董事會所有定期會議，全體董事均會獲發最少十四天通知，以讓所有董事均有機會出席會議。所有定期董事會會議均訂明正式議程，具體列出董事會待議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及相關材料，並會獲提供充分資料，使董事會可就提呈董事會會議商討及考慮之事項作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書備存，任何董事均可在發出合理通知下於任何合理時間查閱董事會會議記錄。

截至二零二五年三月三十一日止年度，除董事以書面決議案方式通過決議案外，董事會舉行了15次會議。下表列示各董事於截至二零二五年三月三十一日止年度舉行之董事會會議及股東大會之出席記錄：

董事出席情況

	出席／舉行之 董事會會議次數	出席／舉行之 股東大會次數
執行董事		
倫耀基先生(主席)	15/15	2/2
吳家傑先生	14/15	2/2
王婉芬女士 (於二零二四年十一月十三日獲委任)	13/13	1/1
獨立非執行董事		
謝焯全博士	15/15	2/2
劉樹勤先生	15/15	2/2
趙式浩先生	15/15	2/2

企業管治報告書

董事會－續

董事會成員多元化

董事共同承擔領導及監督本公司事務之責任，以促進本公司之成功。董事會具備適合本集團業務需求之均衡技能及經驗。

截至本年報日期，董事會成員擁有不同背景，涵蓋土地管理、酒店管理、商業及專業知識等多元化範圍。各董事之簡歷資料載於本年報「董事及高級管理人員之履歷詳情」一節內。

截至本報告日期，董事會由五名男性董事及一名女性董事組成。為實施董事會成員多元化，董事會已採納並實現董事會包含至少一名不同性別成員的可衡量目標。本公司已遵守上市規則第13.92條有關董事會成員多元化的規定。

本公司將根據本集團業務發展情況不時檢討董事會的性別多元化。提名委員會將於適當時檢討董事會成員多元化政策，以確保其行之有效，而本公司亦將確保在招聘中高級員工時考慮性別多元化，以培養潛在的董事會繼任人選。提名委員會認為，董事會在性別、背景及經驗方面已相當多元化，因此董事會並無制定任何可衡量目標。

僱員多元化

本公司致力支持、保護及接納有不同背景、文化及性別的員工，維持高度多元化的員工團隊。董事會認為本集團員工團隊具備性別多元化。未來數年，本集團將繼續保持員工團隊的性別多元化。於二零二五年三月三十一日，本公司員工（包括高級管理人員）的男女性別比例為1:1.22（於二零二四年三月三十一日：1:1.09）。有關僱員性別多元化的更多詳情，請參閱另行登載於聯交所及本公司網站的二零二五年環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。

文化及價值觀

董事會堅信，深厚的企業文化與本集團的目標、價值觀及策略配合一致，對本集團取得經濟成果及可持續增長至關重要。本公司的文化及價值觀為核心管治架構奠定堅實基礎，兩者相輔相成，共同協助本集團應對業務挑戰、不斷變化的監管及市場環境，從而實現本集團長期可持續發展。透過建立妥善的管治架構，並在高級管理人員的招聘和職業操守中明確強調企業文化的重要性，董事會為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的企業文化，進而提升生產力，加強品牌影響力及聲譽，最終為股東創造正面的長遠價值。

企業管治報告書

董事會－續

對董事的培訓及支援

本公司深知，確保董事了解作為股份於聯交所上市的公司董事的職務及責任，以及該上市公司一般監管規定的最新資料至為重要。為達成此目標，各新委任董事將獲給予關於作為香港上市公司董事的法定及監管責任之簡介培訓。本公司亦將就有關上市規則及其他適用法規最新發展定期更新資訊。

於本年度，本公司自費為董事及管理層安排有關聯交所環境、社會及管治指引及企業管治守則更新的培訓。董事亦出席由香港公司治理公會於二零二四年六月主辦的第25屆企業規管最新發展研討會，費用由本公司承擔。

所有董事已參與持續專業發展，並向本公司提供彼等於截至二零二五年三月三十一日止年度所接受培訓之記錄。董事已參與下列類別的持續專業發展：

董事姓名	持續專業發展類別
倫耀基先生	A、B
吳家傑先生	A、B
王婉芬女士(於二零二四年十一月十三日獲委任)	A、B
劉樹勤先生	A、B
謝焯全博士	A、B
趙式浩先生	A、B

A： 參加培訓，包括但不限於會議、研討會、論壇及工作坊

B： 閱讀有關上市公司監管規定及其董事責任的指引附註及更新資料

董事責任保險

本公司已為每位董事會成員投購適當的董事及管理人員責任保險，以保障彼等因企業行為而引起之賠償責任。該保單的保障範圍及保額每年均會進行檢討。

企業管治報告書

董事退任

所有董事之任期均須受本公司之公司細則輪值告退條文所規限，當中訂明每名董事須至少每三年告退一次。

執行委員會

本公司已成立執行委員會並訂明書面職權範圍。執行委員會之職能包括處理本公司所有財務、商業、業務、法律、管理及行政事宜。執行委員會由三名執行董事(倫耀基先生、吳家傑先生及王婉芬女士(於二零二四年十一月十三日獲委任))組成。執行委員會主席由倫耀基先生擔任。

於本年度，執行委員會舉行了兩次會議，各成員之個別出席情況如下：

成員之姓名	於截至 二零二五年 三月三十一日 止年度成員任期內 舉行之執行委員會 會議次數		出席會議次數
倫耀基先生(主席)	2	2	
吳家傑先生	2	2	
王婉芬女士			
(於二零二四年十一月十三日 獲委任)	0	0	

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)並訂明書面職權範圍。根據董事會通過之薪酬委員會職權範圍，薪酬委員會之角色及職能包括審議、討論及批准董事及本公司高級管理人員之薪酬機制，並建立及維持合理及具競爭力之薪酬水平，以吸引及挽留董事及高級管理人員。薪酬委員會由四名成員組成，包括倫耀基先生及三名獨立非執行董事劉樹勤先生、謝焯全博士及趙式浩先生。薪酬委員會主席由劉樹勤先生擔任。

企業管治報告書

薪酬委員會－續

薪酬委員會之主要角色及職能為：

- (a) 就本公司各董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及就建立正規及透明的薪酬政策的發展機制向董事會提供建議；
- (b) (i) 獲董事會轉授以下職責，即制定各執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括實物利益、退休福利及賠償款項(包括喪失或終止職務或委任應付的任何賠償)，並向董事會就非執行董事的薪酬提供建議。薪酬委員會應考慮的因素包括：同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及董事職責、本公司及其附屬公司的僱用條件、薪酬應否與表現掛鉤等。薪酬委員會亦須確保薪酬水準足以吸引及挽留本公司成功營運所需的董事，同時須避免就此支付過多酬金；或(ii)就董事袍金及各董事委員會成員的袍金向董事會提供建議；
- (c) 審閱及批准就董事會根據公司發展目標不時訂立的與表現掛鉤的薪酬制度；
- (d) 審閱及批准本公司應向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任應付的賠償，確保該等賠償按照有關合約條款釐定，賠償亦須公平，不會對本公司造成過重負擔；
- (e) 確保每名董事或其任何聯繫人均不會參與決定其本身的薪酬；及
- (f) 就任何根據上市規則的規定須由股東表決審批的董事服務合約向本公司股東提供建議。

企業管治報告書

薪酬委員會－續

於本年度，薪酬委員會舉行了四次會議，各成員之個別出席情況如下：

成員之姓名	於截至 二零二五年 三月三十一日 止年度成員任期內 舉行之薪酬委員會		出席會議次數
	會議次數		
劉樹勤先生(主席)	4		4
倫耀基先生	4		4
謝焯全博士	4		4
趙式浩先生	4		4

於會議上，薪酬委員會已審閱董事及本公司高級管理人員的薪酬待遇並就此向董事會提供建議、評估董事及高級管理人員的表現，以及批准執行董事聘用的條款。

於本財政年度，薪酬委員會並無審閱及／或批准任何有關股份計劃的重大事項。董事酬金乃根據彼等各自之職責及其參與本集團之事務，並參照本集團之業務狀況及現行市場慣例後釐定。董事不得批准其本身之薪酬。

為符合企業管治守則之守則條文第E.1.3條，薪酬委員會之職權範圍已刊載於本公司之網站，亦可應要求提供。

審核委員會

審核委員會已於一九九九年三月成立並訂明書面職權範圍，由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會由三名獨立非執行董事劉樹勤先生、謝焯全博士及趙式浩先生組成。審核委員會主席由劉樹勤先生擔任。董事會認為，各審核委員會成員均具有廣泛之商業經驗，而審核委員會內具備組合得宜之營運、會計及財務管理方面之人才。

企業管治報告書

審核委員會－續

審核委員會之主要角色及職能為：

- (a) 主要負責就外聘審計師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘審計師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該審計師辭任或辭退的事宜；
- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘審計師是否獨立客觀及審計程序是否有效。審核委員會應在展開審計工作前先與審計師討論審計工作的性質及範圍，以及相關申報責任；
- (c) 發展及落實聘請外聘審計師提供非審計服務的政策。就此而言，外聘審計師包括：與該審計事務所具有相同控制人、擁有人或管理人的任何實體；或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該實體屬於該審計事務所的本土或國際業務的一部分的任何實體。審核委員會應向董事會匯報，識別任何其認為須採取行動或進行改善之任何事宜，並就應採取之步驟提出建議；
- (d) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及帳目、半年度報告及(如擬刊發)季度報告的完整性，並審閱當中所載有關財務申報的重大判斷。在這方面，審核委員會在向董事會提交本公司年度報告及帳目、半年度報告及(如擬刊發)季度報告前審閱有關報表及報告時，應特別針對下列事項：
 - (i) 會計政策及實務的更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因審計而出現的重大調整；
 - (iv) 持續經營的假設及保留；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守上市規則及其他有關財務匯報的法律規定；

企業管治報告書

審核委員會－續

- (e) 關於上述第(d)段，(i)委員會成員必須與本公司董事會及高級管理人員溝通，並每年至少兩次與本公司審計師召開會議；及(ii)委員會須研究該等報告及帳目中反映或可能需要反映的任何重大或不尋常事項，以及認真研究由負責本公司會計及財務匯報的僱員、合規專員或審計師提出的任何事項；
- (f) 監察本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- (g) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務申報職能方面的資源、僱員的資歷及經驗是否足夠，以及僱員所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- (h) 研究任何有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果(無論該調查是由董事會授權審核委員會或由審核委員會主動進行)及管理層的回應；
- (i) 如本公司設有內部審計職能，須確保內部和外聘審計師的工作能夠協調進行；此外，也須確保內部審計職能在本公司內部有足夠資源運作，有適當的地位，並且監察內部審計功能的有效性；
- (j) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (k) 審閱外聘審計師向管理層出具的函件，任何審計師向管理層提出的關於會計記錄、財務報表或監控系統方面的重大疑問以及管理層的回應；
- (l) 確保董事會能夠對外聘審計師向管理層出具的函件中提出的事宜作出及時的回應；
- (m) 就上市規則附錄C1企業管治常規守則所載的事宜向董事會匯報；
- (n) 檢討本公司容許其僱員以保密方式就財務申報、內部監控或其他範疇上的可能違規行為提出關注的安排是否完善，並確保本公司有合適的安排，可以對有關事項作出公平獨立的調查及適當跟進；

企業管治報告書

審核委員會－續

- (o) 作為監察本公司及其外聘審計師之間關係的主要代表個體；
- (p) 檢討本公司進行的持續關連交易及確保交易條款與本公司股東所批准的條款相符；及
- (q) 研究由董事會不時界定的其他課題。

於本年度，審核委員會舉行了三次會議，外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司出席其中兩次會議。各成員之個別出席情況如下：

成員之姓名	於截至 二零二五年 三月三十一日止年度 成員任期內舉行之 審核委員會會議次數		出席會議次數
劉樹勤先生(主席)	3		3
謝焯全博士	3		3
趙式浩先生	3		3

截至二零二五年三月三十一日止年度已完成主要工作概要：

- 審閱截至二零二五年三月三十一日止年度之末期業績及經審核財務報表草稿；
- 審閱截至二零二四年九月三十日止六個月之中期業績及未經審核綜合財務報表草稿；及
- 考慮及批准續聘核數師。

審核委員會及香港立信德豪會計師事務所有限公司亦已與管理層審閱本集團採納之會計原則及實務以及本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

為符合企業管治守則之守則條文第D.3.4條，審核委員會之職權範圍可於本公司及香港聯交所網站查閱。

企業管治報告書

提名委員會

提名委員會已於二零一二年四月成立，並訂明書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，包括倫耀基先生、謝焯全博士及劉樹勤先生。提名委員會主席由倫耀基先生擔任。提名委員會秘書由公司秘書擔任。

提名委員會之主要角色及職能為：

- (a) 定期審閱董事會的結構、規模及成員組合(包括技能、知識及經驗)，並向董事會提出修改建議；
- (b) 設計有關物色、評估董事會成員人選資格的標準及評定董事候選人資格的準則；
- (c) 物色具有資格／適合成為董事會成員的人員，並在董事提名名單中作出挑選或向董事會作出有關挑選的建議；
- (d) 審核獨立非執行董事的獨立性並確定其是否為合適人選，以及考慮服務超過9年的獨立非執行董事的合適性及獨立性；
- (e) 就有關董事(尤其是主席)的委任、罷免或再委任及繼任問題向董事會提供意見；及
- (f) 檢討及審核本公司的企業管治指引是否充分，並向董事會提出修改建議供董事會批准。

於本年度，提名委員會舉行了二次會議，各成員之個別出席情況如下：

於截至 二零二五年 三月三十一日 止年度成員任期內 舉行之提名委員會		
成員之姓名	會議次數	出席會議次數
倫耀基先生(主席)	2	2
劉樹勤先生	2	2
謝焯全博士	2	2

企業管治報告書

提名委員會－續

截至二零二五年三月三十一日止年度已完成主要工作概要：

- 審閱董事會規模、架構、組成及多樣性及檢討董事會成員多元化政策；
- 就重選退任董事及重新委任董事進行討論並向董事會作出推薦建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性；
- 討論主席及董事總經理之職責；及
- 檢討董事委員會的組成變動及董事委任。

董事會成員多元化政策概要

本公司深知董事會成員多元化對提升表現質素之裨益。本公司確信董事會成員的日益多元化是支持其達致策略目標及可持續發展的關鍵要素。設計董事會成員組成時，本公司從多方面考慮，如性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。所有董事會成員的任命均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。提名委員會將定期檢討董事會成員多元化政策，並於可能需要作出任何修訂時進行討論及向董事會提出任何有關修訂建議，以供審議及批准。

核數師酬金

本公司之核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司。截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司就財務報表之法定審計支付1,200,000港元之費用。非審計服務費用則為623,000港元。非審計服務包括對本集團中期業績進行協定程序、有關非常重大收購事項及非常重大出售事項工作之服務以及稅務服務。

企業管治報告書

董事及核數師就綜合財務報表之責任

董事確認其負責就各財政期間編製綜合財務報表之責任，該等財務報表真實而中肯地反映本集團之事務狀況及於相關期間之業績及現金流量。在編製截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事確保編製該等綜合財務報表符合法定要求及適用會計準則，並貫徹地應用了該等會計準則，且已作出審慎、公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製綜合財務報表。董事亦負責及時刊發本集團之綜合財務報表。

本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就彼等於本集團綜合財務報表之報告責任之聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能會對本公司繼續持續經營之能力構成重大疑問。

投資者關係及與股東之溝通

本公司已訂立股東通訊政策，並將定期檢討及確保其成效。該政策刊載於本公司網站(www.mexanhk.com)。

本公司與股東主要以下列方法溝通：(i)舉行股東週年大會及就特定目的舉行股東特別大會(如有)，藉以提供機會讓股東直接與董事會溝通；(ii)於本公司及香港聯交所網站刊載公佈、年報、中期報告及通函；及(iii)於本公司網站提供本集團之最新資料。此外，本公司知悉與分析師及重要投資者會面屬投資者關係之要素。本公司將不時根據需要以個別或小組形式與分析師及投資者會面，以討論市場上所發佈有關本公司之事宜，並徵求及了解投資者及其他利益相關者之意見。董事會已檢討股東通訊政策的實施情況及成效，經考慮於股東大會所採取的步驟、所接獲查詢(如有)的處理及已設立的多種溝通渠道後，董事會認為，股東通訊政策已於年內妥善實施，且行之有效。

本公司就於二零二四年舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)致股東之通告於大會前不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日向股東發出。

企業管治報告書

投資者關係及與股東之溝通－續

董事會主席及外聘核數師代表均有出席於二零二四年九月二十日舉行之股東週年大會，以回答各股東之提問。其他時任董事亦親身或透過電子方式出席於二零二四年九月二十日舉行之股東週年大會。股東週年大會主席於大會期間已解釋進行投票之程序。於股東週年大會上提呈之所有決議案均以獨立投票方式表決。於上述大會上所投之所有票數已適當點算及記錄。

於二零二五年三月二十五日，董事會主席、其他董事及獨立財務顧問、財務顧問、估值師、法律顧問及外聘核數師之代表出席股東特別大會，以回答股東就出售酒店之提問。股東特別大會主席於大會期間已解釋進行投票之程序。於股東特別大會上提呈之所有決議案均以獨立投票方式表決。於上述大會上所投之所有票數已適當點算及記錄。

根據本公司之公司細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一之股東，有權於任何時間透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應以現場會議的形式及於遞呈該要求後的兩(2)個月內舉行。倘遞呈該要求後的二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條召開現場會議。

根據百慕達公司法，持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權利)二十分之一之任何數目股東或不少於100名股東，可向本公司提交書面要求，要求(a)向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何於該大會上可能正式動議及擬動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱有關於該大會上任何提呈決議案所述事宜或將予處理事務不超過1,000字之陳述。

上述任何要求應由全體遞呈要求人士簽署，送交本公司香港主要營業地點香港中環夏慤道12號美國銀行中心13樓1303室，並附上一筆合理足夠支付本公司相關開支之款項。倘為遞呈需要通知之任何決議案之請求，須於大會舉行前不少於六週送交，倘為遞呈任何決議案之其他請求，則須於大會舉行前不少於一週送交。

企業管治報告書

投資者關係及與股東之溝通－續

股東可透過以下方式向本公司提出查詢，以書面形式向董事會發送任何書面形式之查詢及關注事宜：

有關企業事務：

公司秘書
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心13樓1303室

有關股權／權利事務：

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，於考慮宣派及派付股息時，董事會將考慮本集團的下列因素：

- 業務狀況及策略；
- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 未來營運及盈利；
- 資本需求及支出計劃；
- 股東權益；
- 派付股息的任何限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

派付股息亦須遵守百慕達法例及公司細則等適用法律及法規。董事會不時檢討股息政策，且無法保證會於任何特定期間派付任何特定數額的股息。

企業管治報告書

憲章文件

於本年度，本公司組織章程大綱及公司細則（「公司細則」）並無重大變動。

本公司的公司細則可於本公司及香港聯交所網站查閱。

風險管理及內部監控

董事會明悉有效的風險管理乃本集團實現業務目標及可持續發展的重要組成部分。

董事會負責評估及釐定本集團達成其策略目標時所願意接受的風險（包括環境、社會及管治風險）的性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，且檢討其成效。董事會亦負責監督風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。風險管理及內部監控系統的設計為就以防重大失實陳述或虧損作出合理而非絕對的保證，及管理而非消除營運系統失效或未能達成本集團業務目標的風險。該等系統的主要特點包括清晰的治理架構、明確的權責劃分、報告程序及明確的風險管理以及內部監控程序，確保員工透過實施有效的風險管理與內部監控系統，履行各項合規要求以實現本集團的策略目標。

董事會透過審核委員會，就本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，當中涵蓋重大財務、營運及合規監控職能。審核委員會每年檢討在會計、內部審計及財務匯報以及與本集團環境、社會及管治表現及報告有關的職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算的充足性。董事會認為風險管理及內部監控制度有效充足。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已委聘獨立專業人士以對其整體風險管理系統、內部監控及運營程序進行評估及檢討，並給予推薦建議以作出任何改善。據報概無發現重大不足。誠如本公司日期為二零二五年四月二十二日之公佈所載，所進行的內部監控檢討重點關注關連交易及須予公佈交易管理程序，以確保本集團遵守企業管治守則以及上市規則第十四及十四A章，其主要結果如下：

企業管治報告書

風險管理及內部監控－續

改善須予公佈及關連交易之專業諮詢程序

茲提述本公司日期為二零二四年十二月六日、二零二四年十二月十七日及二零二五年二月十日之公佈(「該等公佈」)。除另有界定者外，本節以下段落所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

背景

在刊發日期為二零二四年十二月六日之公佈(「首次公佈」)前，本公司已就收購目標公司餘下49%股權(「該交易」)徵詢其法律顧問之意見。

發現及補救措施：

內部控制顧問認為，本公司在上載首次公佈前，已徵詢其法律顧問意見，並將該交易分類為須予披露之交易。

基於上述情況，內部控制顧問已知悉本公司在執行前已取得專業人士之必要建議(已落實職責分工)，然而，本集團僅諮詢法律顧問，惟並無嘗試在執行前尋求聯交所之預先審批，以獲取監管機構之適當指引，以致未能履行相關上市規則所規定之責任。

內部控制顧問審閱有關處理須予公佈及關連交易之資訊披露及溝通管理制度及程序(「該程序」)，並認為本公司在形成執行判斷前已取得專業機構之必要建議。為確保持續符合上市規則及其他適用規定，倘管理層在獲取法律顧問意見後仍有疑慮，建議本公司適時取得補充法律意見，及／或在必要時諮詢聯交所(透過其職員或顧問)。

後續審閱：

作為上述情況之補救措施：(i)本公司已於二零二五年一月二日取得書面同意；及(ii)誠如二零二五年二月十日之公佈所披露，已於二零二五年一月二十三日安排由外部專業法律顧問為董事提供有關上市規則第十四章之應用及規定之培訓。

企業管治報告書

風險管理及內部監控－續

改善須予公佈及關連交易之專業諮詢程序－續

後續審閱：－續

內部控制顧問已取獲得經更新之該程序，其中載明指引，內容有關倘管理層在獲取法律顧問意見後仍有疑慮，應在必要時諮詢聯交所，以確保持續符合相關上市規則及其他適用規定。

為確保在刊載至聯交所網站前對交易之通訊流程有正確理解，內部控制顧問亦已審閱近期一項有關截至二零二五年三月三十一日止財政年度後宣派特別股息之交易（「第二項交易」），並知悉有關做法符合該程序規定，且本公司在形成第二項交易之執行決策前已取得必要專業意見。

內部控制顧問注意到，本公司已就截至二零二六年三月三十一日止財政年度制定培訓計劃，以應對經更新之企業管治守則及上市規則之規定，包括與須予公佈交易相關之持續責任。

根據企業風險管理框架，設有政策及程序以識別、評估、管理、監控及匯報風險。該等風險包括策略、信貸、營運（行政、系統、人力資源、有形及聲譽）、市場、流動資金、法律、監管以及環境、社會及管治風險。董事會透過審核委員會持續監察所面臨的該等風險。

具體而言，本集團的風險管理程序描述如下：

- ． 風險識別－識別目前所面對的風險。
- ． 風險分析－對影響程度及發生的可能性進行風險分析。
- ． 風險應對－選擇適當的風險應對方法並建立降低風險的策略。
- ． 控制措施－提議最新內部監控措施及政策與程序。
- ． 風險監控－持續監察已識別風險及實施相關內部監控措施，以確保風險應對策略有效運作。
- ． 風險管理報告－總結風險評估及分析與內部審計的結果，制定及匯報行動計劃。

企業管治報告書

風險管理及內部監控－續

本集團之內部審計職能監控本集團內部管治並致力就已設有合適、充足及有效的風險管理及內部監控系統向董事會提供客觀保證。其可不受限制地審閱本集團各方面的事務及內部監控事宜，並對管理層或審核委員會關注的範疇進行特別審核，而重大內部監控缺陷將及時向審核委員會及董事會報告，以確保迅速採取補救行動。內部審計職能採納以風險為基準的審核方法。所有審核報告乃供審核委員會及主要管理層傳閱。內部審計職能亦負責跟進實施推薦建議及糾正行動。

於回顧年度內，審核委員會受董事會指派與管理層討論於回顧財政年度內的風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行其實施有效風險管理及內部監控系統的職責。董事會確保本集團的會計、內部監控及財務申報以及與本集團環境、社會及管治表現及報告有關的職能的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算均屬充足。董事會總結得出，整體而言，本集團已設立監控環境並安裝必須的監控機制以監督及糾正違規或重大內部監控缺陷(如有)。概無識別可能影響本集團財務、營運、合規監控及風險管理職能的重大關注範疇。

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控

本集團已遵守證券及期貨條例及上市規則有關發佈內幕消息的相關適用規定。本集團會在合理可行的情況下儘快向公眾披露內幕消息。在向公眾全面披露資料前，本集團會確保資料絕對保密。倘本集團認為不能保持必要的保密程度或該保密資料可能已外洩，則本集團會立即向公眾披露有關資料。本集團通過以清晰平衡的方式呈列資料(其要求平等披露正面及負面事實)，致力確保公佈所載資料及其他公眾披露資料的重大事實並不屬虛假或誤導，或並無因遺漏重大事實而屬虛假或誤導。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載職能。截至二零二五年三月三十一日止年度，董事會已審閱本公司之企業管治政策及慣例、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定之政策及慣例、僱員遵守標準守則及類似書面指引，以及本公司遵守企業管治守則之情況及於本企業管治報告書之披露。

公司秘書

鄧錫浩先生(「鄧先生」)為本公司公司秘書兼授權代表。截至二零二五年三月三十一日止年度，鄧先生已根據上市規則第3.29條接受不少於十五個小時之相關專業培訓。

董事會報告書

茂盛控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」或個別為「該董事」)謹此提呈截至二零二五年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。於回顧年度及直至二零二五年四月，本集團主要業務包括經營香港新界青衣的800間客房的酒店(名為永倫800酒店，「酒店」)，以及通過其非全資附屬公司永倫灝祥有限公司從事建材貿易及經營裝修建築項目。酒店自二零二五年四月起終止經營業務(附註37)。有關附屬公司於截至二零二五年三月三十一日止年度之進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

本公司及其附屬公司(「本集團」)於本年度來自持續經營業務之收益及業績分析載於綜合財務報表附註7。

業務回顧

根據公司條例(香港法例第622章)附表5之要求編製之本集團中肯業務回顧，連同本集團面臨的主要風險及不明朗因素之描述以及本公司業務可能的未來發展趨向，載於本年報第3頁至第11頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節。有關環境政策及表現之進一步討論連同本集團遵守相關法律及法規之情況，以及有關與僱員、客戶及供應商關係之討論，載於與本年報同時於本公司及聯交所網站刊發之本公司環境、社會及管治報告。該等討論構成本董事會報告書之一部分。此外，有關本集團財務風險管理之詳情於財務報表附註34披露。

環境政策及表現

本集團致力為環境的可持續性作出貢獻，並致力成為一間環保企業。於本公司及聯交所網站刊發本年報的同時，將在環境、社會及管治報告單獨刊發我們於截至二零二五年三月三十一日止年度的環境、社會及管治政策及表現的詳情。

董事認為，本集團須致力維持高水準的環境保護，以於兼顧社會經濟需求的情況下支持環保及防止污染，並滿足眾多利益相關方的需求。於提供服務的過程中，本集團(i)專注於防止污染及減少廢物；(ii)遵守適用法律規定及與環境層面有關的其他規定；及(iii)建立、實施及維持環境管理體系，致力不斷提高環境表現。

董事會報告書

業績及分配

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度之業績載於第55頁至第56頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本集團及本公司於二零二五年三月三十一日之業務狀況分別載於第57頁至第58頁之綜合財務狀況表及綜合財務報表附註26內。

本集團之現金流量載於第60頁至第61頁之綜合現金流量表內。

於二零二五年三月三十一日，按百慕達一九八一年公司法（經修訂）規定計算之本公司可分派儲備約為(104,358,000)港元（二零二四年：36,413,000港元）。本年度內本集團儲備之變動詳情載於本年報第59頁之綜合權益變動表。

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

然而，董事會建議向股東宣派本公司已發行股本中每股普通股0.06港元的非常重大出售事項特別股息，有關建議已於本公司在二零二五年三月二十五日舉行的股東特別大會上通過，而非常重大出售事項特別股息已於二零二五年四月二十九日派付。

董事會於二零二五年五月九日進一步宣派本公司已發行股本中每股普通股0.181港元的特別中期股息，並已於二零二五年五月三十日派付。

股本

本年度內本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註22。

債券

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無發行任何債券（二零二四年：無）。

股權掛鈎協議

截至二零二五年三月三十一日止年度，並無訂立或仍然存續任何股權掛鈎協議（二零二四年：無）。

董事會報告書

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動詳情分別載於第59頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註23。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第131頁。

股東週年大會

本公司報告期間之股東週年大會訂於二零二五年九月十九日(星期五)召開。本公司將根據適用法律、公司細則及上市規則適時刊發召開股東週年大會之通告，並向股東寄發。

暫停辦理股份登記

為釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之權利

本公司將於二零二五年九月十五日(星期一)至二零二五年九月十九日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，以釐定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，期間將不會辦理股份過戶手續。為合資格出席將於二零二五年九月十九日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲須於二零二五年九月十二日(星期五)下午四時三十分前交回卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

附屬公司

本公司附屬公司之詳情載於財務報表附註27。

慈善捐款

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無慈善捐款(二零二四年：無)。

物業、廠房及設備

本年度內本集團之酒店物業及其他物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

董事會報告書

投資物業

本集團於年內租賃土地及商業物業變動詳情載於綜合財務報表附註15。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於第132頁。

銀行貸款

本集團之銀行貸款詳情載於綜合財務報表附註20。

優先權

公司細則或百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份的優先權條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括任何庫存股份)。於二零二五年三月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守法律法規

本集團持續遵守相關法律及法規，如公司法、公司條例、證券及期貨條例、上市規則及相關司法權區實施之其他規則及規例。就董事會而言，除本報告所披露者外，於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已於重大方面遵守對本集團之業務及營運具重大影響之相關法律法規。

董事會報告書

主要客戶及供應商

於回顧年度，最大客戶及五大客戶應佔之收益總額分別佔本集團收益總額約25%及56%。

於回顧年度，最大供應商及五大供應商應佔之購貨總額分別佔本集團購貨總額約32%及50%。

各董事、其聯繫人或據董事所知擁有本公司股本逾5%之本公司任何股東概無擁有上述主要客戶及供應商之任何實益權益。

董事

於本年度內及直至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事：

倫耀基先生(主席)

吳家傑先生

王婉芬女士(於二零二四年十一月十三日獲委任)

獨立非執行董事：

謝焯全博士

劉樹勤先生

趙式浩先生

有意於應屆股東週年大會上膺選連任之董事均無與本集團訂立任何本集團不得於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事資料之變動

除本報告披露者外，於報告期間及直至本年報日期，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料概無變動。

董事會報告書

獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事關於其獨立性之年度確認書，並根據上市規則第3.13條所載之指引認為各獨立非執行董事均具獨立性。

董事及高級管理人員之履歷詳情

以下為於本報告日期本公司董事之履歷詳情：

執行董事

倫耀基先生(「**倫先生**」)，55歲，自二零零七年四月起擔任本公司董事兼董事總經理及自二零一四年十二月起擔任本公司主席。倫先生持有英國University of Reading理學士學位(土地管理)。彼於物業投資、融資及管理方面積逾30年經驗。彼亦具有酒店管理及旅遊業方面之經驗。倫先生於一九九四年加入由彼和其直系親屬最終擁有和控制且經營各種業務的集團公司(「永倫集團」)及目前為永倫集團多間公司之董事。

倫先生亦為董事會執行委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員以及本公司所有附屬公司之董事。

於二零二五年三月三十一日，倫先生於本公司股份中擁有權益，其詳情載於本年報所載董事會報告書「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一段。

吳家傑先生(「**吳先生**」)，55歲，自二零二三年一月起擔任董事，擁有香港理工大學酒店及旅遊管理碩士學位以及英國泰晤士河谷大學(現稱西倫敦大學)工商管理學士學位。吳先生擁有逾32年酒店行業經驗。彼於二零零六年首次加入盛逸酒店(現稱為永倫800酒店)(「酒店」)，並擔任總經理直至二零一三年，隨後於二零一五年再度加入酒店，出任總經理。吳先生亦為本公司主席及執行董事倫耀基先生直接或間接擁有之若干公司之董事。

董事會報告書

董事及高級管理人員之履歷詳情－續

執行董事－續

王婉芬女士(「**王女士**」)，39歲，自二零二四年十一月起擔任董事，擁有香港城市大學專業會計與企業管治理學碩士學位及香港浸會大學會計學學士學位。於二零二二年加入本公司前，王女士曾任職於兩間於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司。王女士擁有逾14年公司秘書及合規工作經驗。彼亦為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之會員。

獨立非執行董事

謝炯全博士(「**謝博士**」)，73歲，自二零零七年四月起擔任董事。彼亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之委員。謝博士獲中國中山大學經濟學碩士學位及菲律賓共和國Bulacan State University工商管理哲學博士學位。謝博士為中國併購公會認可之註冊併購交易師。彼亦為香港金融資產管理控股有限公司之執行董事。彼同時為中國中山大學校友總會名譽理士及中國天津師範大學客席教授。

劉樹勤先生(「**劉先生**」)，66歲，自二零一六年九月起擔任董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之委員。劉先生曾任職於歐洲及香港之銀行，在商業、企業及中國銀行界已積逾31年經驗。彼畢業於香港理工學院，獲得公司秘書及行政專業文憑，並取得英國格林威治大學工商管理(金融服務)碩士學位。劉先生現為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員。

趙式浩先生(「**趙先生**」)，41歲，自二零二三年一月起擔任董事，擁有格林威治大學房地產學碩士學位及加州州立大學富勒頓分校企業管理學士學位，並獲英國劍橋大學可持續發展研究學院頒發的房地產學文憑。

董事會報告書

董事及高級管理人員之履歷詳情－續

獨立非執行董事－續

趙先生於房地產開發、建築、企業融資及資產管理方面擁有逾18年經驗，涵蓋香港、中國大陸、馬來西亞及澳門等地區。於過去數年內，趙先生積極從事促進房地產及建造業利益的社會工作，同時倡導及促進香港與中國大陸之間的經濟聯繫。於二零二一年，趙先生為房地產及建造業界別之立法會議員參選人。

趙先生現任帝皇資產管理有限公司及帝皇測量師行有限公司的首席執行官以及卓能(集團)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：131)的執行董事。彼亦為香港南區區議會議員、重慶市政協委員、香港中華總商會會董暨青年委員會副主席、團結香港基金顧問、香港證券業協會董事、香港重慶總會副會長、香港房地產協會會員、香港地產及建造業關注組召集人等。

董事於重要交易、安排或合約之權益

除本年度報告所披露，於截至二零二五年三月三十一日止年度結束時或於該年內任何時間，本公司及其控股公司、附屬公司及同系附屬公司概無訂立任何與本集團業務有關而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。

重要合約

除本年報所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重要合約，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司亦無於報告期內訂立任何有關提供服務之重要合約。

董事會報告書

薪酬政策

於報告期內，本集團僱員之薪酬政策根據其職責、資歷、表現、經驗及年資釐定，並會定期檢討。

本集團所有董事薪酬之薪酬政策及架構經股東於股東週年大會上授權，由薪酬委員會檢討並由董事會批准，有關政策及架構按本集團表現、行政人員各自對本集團之貢獻及可資比較之市場慣例釐定。

高級管理人員之薪酬

本公司高級管理人員(包括三名執行董事)於報告期內之酬金屬以下範圍：

	人數
零港元至500,000港元	2
500,001港元至1,000,000港元	1

有關各董事酬金的進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註13(a)。

關連交易及關聯方交易

除本年報所披露者外，本公司於報告期間並無任何關連交易或持續關連交易須根據上市規則第十四A章有關關連交易披露的條文予以披露。

- (1) 收購永倫灝祥有限公司(「目標公司」)餘下49%股權及所有餘下銷售貸款

茲提述日期為二零二二年三月九日、二零二二年四月八日、二零二二年五月二十六日、二零二四年十二月六日、二零二四年十二月十七日、二零二五年二月十日及二零二五年四月二十二日之公佈(「該等公佈」)，內容有關永倫建材有限公司(「買方」)(本公司的全資附屬公司)與Result Best Limited(「賣方」)所訂立日期為二零二二年三月九日的買賣協議，據此，買方已有條件同意分兩批購買而賣方已有條件同意分兩批出售目標公司的全部已發行股本(「待售股份」)及目標公司欠付賣方的所有款項及負債(「銷售貸款」)。於二零二二年四月八日，買方完成收購目標公司51%的股權及銷售貸款的51%。除另有界定者外，本節所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

董事會報告書

薪酬政策－續

關連交易及關聯方交易－續

- (1) 收購永倫灝祥有限公司(「目標公司」)餘下49%股權及所有餘下銷售貸款－續

由於第一批完成後30個月期間目標公司的已簽署合約毛利經扣除第一批完成後30個月期間的運營成本後低於15,000,000港元，故觸發終止事件。因此，買方已於二零二四年十二月六日向賣方發出終止通知，通過強制出售購買違約人權益。於二零二四年十二月六日已完成收購違約人權益。

經買方提名及委任的核數師評估，目標公司(並無附屬公司)於二零二四年十二月六日(即終止通知日期)的負債淨額為10,581,590港元。因此，買方有權分別以名義代價1.00港元購買目標公司餘下49%股權及以名義代價1.00港元購買所有餘下銷售貸款。買方就違約人權益向賣方支付的總代價為2.00港元。

於完成收購目標公司餘下49%股權後，目標公司已成為本公司之全資附屬公司。

進一步詳情載列於該等公佈。

於第一批完成後，目標公司已成為本公司之非全資附屬公司，而賣方(持有目標公司49%股權)為目標公司之主要股東，並因此根據上市規則第14A.07(1)條為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購永倫灝祥有限公司餘下49%股權及所有餘下銷售貸款構成本公司之關連交易。

董事會報告書

薪酬政策－續

關連交易及關聯方交易－續

- (2) 宏景置業有限公司所有股份之建議非常重大收購事項(「非常重大收購事項」)

於二零二五年二月七日，景先有限公司(「非常重大收購事項賣方」)與Grand V Limited(「非常重大收購事項買方」，本公司之直接全資附屬公司)訂立非常重大收購事項買賣協議，據此，非常重大收購事項賣方有條件同意出售而非常重大收購事項買方有條件同意購買宏景置業有限公司(「非常重大收購事項目標公司」)之全部股份，相當於其已發行股本總額之100%。

非常重大收購事項代價(「非常重大收購事項代價」)應為相等於(i) 364,400,800港元；與(ii)非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」正／負數金額(參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之經審核完成賬目釐定)總和之款項。

非常重大收購事項須待若干先決條件(包括非常重大收購事項獨立股東批准(定義見本公司日期為二零二五年二月七日之公佈))達成及／或獲豁免(如適用)後，方告完成。由於建議批准非常重大收購事項及非常重大收購事項買賣協議之普通決議案於二零二五年三月二十五日舉行之股東特別大會上未獲通過，故非常重大收購事項並未進行至完成。

進一步詳情載於本公司日期為二零二五年二月七日及二零二五年三月二十五日之公佈以及本公司日期為二零二五年二月二十六日之通函。

本公司之執行董事、主席兼最終控股股東倫先生為本公司之關連人士。由於非常重大收購事項賣方之全部已發行股本由倫先生最終擁有，根據上市規則第14A.07(4)條，非常重大收購事項賣方為倫先生之聯繫人及本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，訂立非常重大收購事項買賣協議構成本公司之關連交易。

綜合財務報表附註25所載本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度訂立的其他關聯方交易並不構成上市規則第十四A章所界定的須予披露關連交易或持續關連交易。

董事會報告書

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

企業管治

本公司致力維持高標準之企業管治常規。本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第12頁至第32頁「企業管治報告」一節。

於二零二五年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部(包括根據證券及期貨條例之有關條文持有或視作持有的權益及淡倉)或標準守則須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入本公司保存之登記冊之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持每股面值 0.02港元之 普通股數目		身份及權益性質	概約股權 百分比 (%)
倫耀基先生	1,358,055,354		受控法團權益	69.06

董事購入股份之權利

本公司、其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無作出任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事會報告書

董事於競爭性業務之權益

於本報告日期，按上市規則之定義，下列董事被視為於下列可能直接或間接對本集團業務構成競爭之業務（「競爭性業務」）中擁有權益：

董事姓名	從事競爭性業務之 實體名稱	競爭性業務概況	董事於實體中之 權益性質
倫耀基先生	永倫酒店管理有限公司 (附註)	酒店管理	作為董事
	永倫財務有限公司	放款	作為董事

附註：

永倫酒店管理有限公司目前並無任何酒店管理業務。

根據本公司之公司細則，於上述業務中擁有權益之董事，在有需要時會就與彼或彼之任何聯繫人於其中擁有重大權益之任何安排或建議有關之董事會任何決議案放棄投票。

董事認為，本集團有能力獨立於競爭性業務開展其業務。在就本集團業務作出決定時，相關董事履行其作為本公司董事之職責時以符合且將繼續以符合本集團之最佳利益方式行事。

除本報告所披露者外，於二零二五年三月三十一日，董事或彼等各自之聯繫人概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務，或於當中擁有任何權益。

董事會報告書

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，據董事所深知，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之法團及人士(已於上文披露其權益之董事除外)如下：

名稱	好/淡倉	所持每股面值	身份及權益性質	概約股權 百分比 (%)
		0.02港元之 股份數目		
Winland Wealth (BVI) Limited (附註i)	好倉	1,358,055,354 (附註i)	實益擁有人	69.06
Winland Stock (BVI) Limited (附註ii)	好倉	1,358,055,354 (附註ii)	受控法團權益	69.06

附註：

- 根據證券及期貨條例，倫耀基先生被視作擁有Winland Stock (BVI) Limited全資擁有之Winland Wealth (BVI) Limited所持本公司1,358,055,354股股份之權益。
- 透過於其全資附屬公司Winland Wealth (BVI) Limited之股權，Winland Stock (BVI) Limited已申報持有1,358,055,354股股份之權益。

管理合約

本年度並無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何大部分業務之管理及行政合約。

董事會報告書

審核委員會審閱

於本報告日期，本公司審核委員會由三位獨立非執行董事謝焯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生所組成。審核委員會已與本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司審閱截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，亦已討論本集團之審計、內部監控及財務申報事宜。

稅項減免

本公司並不知悉股東因持有本公司股份而可獲得任何稅項減免。倘股東對購買、持有、出售或交易本公司股份或行使本公司股份任何權利的稅務影響不確定，建議諮詢專家。

公眾持股量之充足性

於本報告日期，基於本公司所得之公開資料及就董事所知，本公司已維持上市規則規定之指定公眾持股量。

獲准許之彌償條文

根據公司細則第164條，並在遵守適用法律及法規的情況下，本公司每名董事或其他高級職員均有權因該等人士或任何該等人士、該等人士的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有法律行動、費用、收費、損失、損害及開支，而從本公司的資產及利潤獲得彌償及可獲確保免就此受到任何損害。有關獲准許之彌償條文已於報告期間生效。本公司已為各董事會成員投購適當之董事及高級職員責任保險，以涵蓋彼等因公司活動而產生之損害賠償責任。保單之投保範圍及保額每年檢討。

核數師

綜合財務報表已由將退任且符合資格並願意於應屆股東週年大會上續聘之香港立信德豪會計師事務所有限公司審計。

董事會報告書

報告期末後事項

於二零二五年四月二日，本公司以約765,000,000港元向HKIA Accommodation Limited（一間香港法定機構之全資附屬公司）出售酒店（「非常重大出售事項」），並在二零二五年三月二十五日舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）上宣派每股0.06港元之非常重大出售事項特別股息，及於二零二五年五月九日進一步向股東宣派每股普通股0.181港元之特別中期股息。

有關非常重大出售事項及非常重大出售事項股息之更多詳情載於(i)本公司日期為二零二五年二月七日及二零二五年三月七日之公佈；(ii)本公司日期為二零二五年二月二十六日之通函；及(iii)本公司日期為二零二五年三月二十五日之股東特別大會投票結果公佈。

有關特別中期股息0.181港元之詳情載於本公司日期為二零二五年五月九日之公佈。

除上文所披露者外，自二零二五年三月三十一日起概無發生影響本集團的其他重大事項。

承董事會命
茂盛控股有限公司

主席
倫耀基

香港，二零二五年六月十八日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致茂盛控股有限公司列位股東 (於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第55頁至第130頁茂盛控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

我們認為,綜合財務報表已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而中肯地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量,並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。根據該等準則,我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「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專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此形成意見時處理，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業減值

(請參閱綜合財務報表附註15以及附註5(c)所載估計不確定性的主要來源)

於二零二五年三月三十一日，貴集團擁有賬面值為56,000,000港元的投資物業，其中包括賬面值為49,000,000港元的一處商業物業及賬面值為7,000,000港元的租賃土地。商業物業及租賃土地按成本減去累計折舊及減值列示。

就商業物業而言，其可收回金額因經濟衰退而受到影響。管理層須評估是否存在事項或情況變動表明商業物業已出現減值虧損，如出現減值虧損，則估計其可收回金額。管理層進行減值評估以釐定商業物業的可收回金額，該金額乃根據公平值減出售成本釐定。商業物業獲得獨立外部估值以支持管理層的估計。公平值減去出售成本是根據市場比較方法按可比的商業物業最近的銷售價格計算得出。管理層得出結論，商業物業的可收回金額低於其賬面值，故於貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合損益表計提減值虧損31,847,000港元。

就租賃土地而言，其可收回金額因經濟衰退而受到影響。管理層須評估是否存在現有事件或情況變動表明租賃土地已出現減值虧損，如出現減值虧損，則估計其可收回金額。管理層已進行減值評估以釐定租賃土地的可收回金額，可收回金額乃基於公平值減出售成本計算。已就租賃土地獲得獨立外部估值，以支持管理層的估計。公平值減出售成本乃透過租賃土地於市場比較法項下的近期可資比較售價而達致。管理層得出結論，租賃土地的可收回金額高於其賬面值，故顯示並無減值。

確定上述資產的減值需要作出重大管理層判斷，包括就可資比較物業執行主要假設及估計，以及就所選擇可資比較物業與貴集團物業之間的差異作出調整，如物業的位置、等級和條件。

獨立核數師報告

關鍵審計事項－續

投資物業減值－續

(請參閱綜合財務報表附註15以及附註5(c)所載估計不確定性的主要來源)－續

我們的回應：

關於評估投資物業潛在減值的審計程序包括：

- 評估獨立外部估值師的能力；
- 評估所採用的估值方法及關鍵假設的適當性；
- 對估值中使用的關鍵參數和所用輸入數據的相關性提出質疑；及
- 查核估值計算的數學準確性。

年報中的其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及核數師就此作出的報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，亦不對該等其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，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計過程中了解的情況存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若基於我們已經執行的工作我們認為此其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們沒有任何事實須報告。

獨立核數師報告

董事對綜合財務報表的責任

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的披露規定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因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

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，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行彼等與此有關的責任。

核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標，是對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取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告。我們純粹按照百慕達一九八一年公司法第90條向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但並非保證根據香港審計準則進行的審核工作總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘若於合理預期情況下，彼等個別或整體可能影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表的責任－續

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應對此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述之風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計於有關情況下恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價所用會計政策的恰當性及董事所作會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論，並根據獲取的審核憑證，確定是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況相關的的重大不確定因素。倘若我們認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若相關披露不足，則我們須修改我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期所獲得的審核憑證。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呈報、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。
- 計劃及執行集團審核，以就 貴集團內各實體或業務單位的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們須負責指導、監督及審查為集團審核而執行的工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表的責任－續

除其他事項外，我們與審核委員會就審核工作的計劃範圍、時間安排及重大審核發現等範疇進行溝通，包括我們於審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，消除不利影響的行動或採取相關的防範措施。

我們從與董事溝通的事項中確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對這些事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期於我們報告中溝通某事項而造成的負面後果超過其產生的公眾利益，我們將不會在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

伍惠民

執業證書編號：P05309

香港，二零二五年六月十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

			(經重列)
	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務			
收益	7	37,592	102,501
直接成本		(30,664)	(73,853)
毛利		6,928	28,648
其他收益	7	7,941	1,504
行政及其他營運開支		(16,176)	(14,106)
銷售及分銷開支		(3,925)	(6,470)
折舊		(6,063)	(9,766)
投資物業減值虧損	15	(31,847)	(7,440)
貿易應收款項及應收保留金以及 合約資產減值虧損撥備撥回／ (撥備)淨額	17、18	4,893	(4,922)
融資成本	8	(643)	(844)
持續經營業務的除所得稅前虧損	9	(38,892)	(13,396)
所得稅(開支)／抵免	10	(6)	228
持續經營業務的年內虧損		(38,898)	(13,168)
已終止經營業務			
已終止經營業務的本年度溢利／ (虧損)	37	6,679	(7,230)
本年度虧損		(32,219)	(20,398)
其他全面收益			
不會重新分類至損益的項目：			
重新計量長期服務金撥備	38	1,274	—
本年度全面收益總額		(30,945)	(20,398)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(32,021)	(20,158)
非控股權益		(198)	(240)
		(32,219)	(20,398)
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(30,747)	(20,158)
非控股權益	28	(198)	(240)
		(30,945)	(20,398)
本公司擁有人應佔本年度虧損			
持續經營業務		(38,700)	(12,928)
已終止經營業務		6,679	(7,230)
		(32,021)	(20,158)
本公司擁有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄 (港仙)	12		
本年度虧損		(1.63)	(1.03)
持續經營業務的虧損		(1.97)	(0.66)
已終止經營業務的溢利／(虧損)		0.34	(0.37)

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	135	368,177
投資物業	15	56,017	90,969
使用權資產	30	724	3,185
		56,876	462,331
流動資產			
存貨	16	4,691	351
貿易及其他應收款項	17	94,964	34,387
合約資產	18	4,703	11,213
已抵押銀行存款		4,859	4,303
現金及銀行結餘		35,446	42,642
		144,663	92,896
持作出售的資產	37	345,379	—
		490,042	92,896
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	19	95,202	23,688
銀行貸款	20	17,948	45,035
合約負債	21	3,342	6,257
租賃負債	30	755	2,666
應付由一間附屬公司一名董事控制的一間公司款項	31(a)	—	10,602
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	31(b)	6,414	6,414
流動稅項負債		974	974
		124,635	95,636
流動資產／(負債)淨值		365,407	(2,740)
資產總值減流動負債		422,283	459,591

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	20	69,000	73,000
租賃負債	30	–	755
長期服務金撥備	19	34	4,050
遞延稅項負債	24	5,381	2,973
		74,415	80,778
資產淨值		347,868	378,813
權益			
股本	22	39,328	39,328
儲備	23	312,083	342,830
本公司擁有人應佔權益		351,411	382,158
非控股權益	28	(3,543)	(3,345)
權益總額		347,868	378,813

代表董事會

倫耀基
董事

吳家傑
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	本公司 擁有人應佔 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	53,151	402,316	(3,105)	399,211
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(20,158)	(20,158)	(240)	(20,398)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	32,993	382,158	(3,345)	378,813
本年度虧損	-	-	-	-	(32,021)	(32,021)	(198)	(32,219)
其他全面收益	-	-	-	-	1,274	1,274	-	1,274
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(30,747)	(30,747)	(198)	(30,945)
於二零二五年三月三十一日	39,328	204,834	129	104,874	2,246	351,411	(3,543)	347,868

股本及儲備之性質及用途分別於綜合財務報表附註之附註22及23披露。

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

		(經重列)	
	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前虧損(包括已終止 經營業務)			
— 持續經營業務		(38,892)	(13,396)
— 已終止經營業務	37	9,087	(7,958)
利息收入		(1,058)	(1,292)
融資成本	32	6,234	7,695
物業、廠房及設備折舊	14	20,583	22,056
自用租賃物業折舊	30	2,461	4,548
投資物業折舊	15	3,105	3,257
貿易應收款項及應收保留金 以及合約資產減值虧損 (撥備撥回)／撥備淨額	17、18	(4,893)	4,922
投資物業減值虧損	15	31,847	7,440
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)		285	(177)
或然代價公平值變動	35	—	(5,072)
債務轉讓收益		(7,363)	—
營運資金變動前之經營溢利		21,396	22,023
存貨(增加)／減少		(2,561)	1,022
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(55,684)	15,508
合約資產減少／(增加)		6,510	(10,553)
貿易及其他應付款項、已收按金 以及應計費用增加／(減少)		68,290	(8,260)
合約負債(減少)／增加		(2,915)	277
長期服務金撥備增加		482	4,364
經營所得現金淨額		35,518	24,381
已付利息		(6,328)	(7,444)
已付所得稅		(6)	—
經營活動所得現金淨額		29,184	16,937

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
投資活動所得現金流量			
已收利息		1,058	1,292
購買物業、廠房及設備		(475)	(2,023)
存放已抵押銀行存款		(556)	(4,303)
出售物業、廠房及設備所得款項		491	238
投資活動所得／(所用)現金淨額		518	(4,796)
融資活動所得現金淨額			
提取銀行貸款		17,449	26,430
償還銀行貸款		(48,406)	(21,883)
來自由一間附屬公司一名董事 控制的一間公司之墊款		–	12,985
向由一間附屬公司一名董事 控制的一間公司還款		(3,185)	(2,450)
向一名董事還款		–	(30,000)
已付租賃負債的利息部分		(90)	(102)
已付租賃負債的資本部分		(2,666)	(4,691)
融資活動所用現金淨額		(36,898)	(19,711)
現金及現金等值項目減少		(7,196)	(7,570)
年初現金及現金等值項目		42,642	50,212
年終現金及現金等值項目		35,446	42,642
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘		35,446	42,642

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於一九九一年十一月一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處之地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心13樓1303室。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務。本集團亦曾於香港經營一間酒店，但於本年度已終止（附註37）。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 採納香港財務報告準則會計準則

(a) 採納準則及詮釋之修訂

香港會計師公會已頒佈多項於本集團之當前會計期間首次生效之準則及詮釋之修訂：

香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港詮釋第5號（經修訂）之修訂	財務報表呈報一借款人對載有 按要求償還條款之有期貸款之 分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本年度應用上述修訂並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則會計準則－續

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂。本集團目前有意於該等變動生效當日予以應用。

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則 第1號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之 修訂	金融工具分類及計量 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	依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第7號 之修訂	香港財務報告準則會計準則之 年度改進－第11冊 ²
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號	財務報表的呈列及披露 ³ 非公共受託責任之附屬公司： 披露 ³
香港詮釋第5號之修訂	香港詮釋第5號財務報表呈報－ 借款人對載有按要求償還條款 之有期貸款之分類 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或投入 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日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

⁴ 該等修訂前瞻性應用於待定日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入。

本集團目前正在評估該等新訂會計準則及修訂的影響。除下文所闡釋者外，管理層預期該等新訂會計準則及修訂將不會對本集團產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則會計準則－續

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂－續

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈的香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露取代香港會計準則第1號，並將導致香港財務報告準則會計準則(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準(從會計政策、會計估計變更及錯誤更名))作出重大相應修訂。即使香港財務報告準則第18號對綜合財務報表中項目的確認及計量並無任何影響，仍預期對若干項目的呈列及披露產生重大影響。該等變更包括在損益表中的分類及小計、資料匯總／分拆及標籤，以及管理層界定的績效指標披露。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱為香港財務報告準則會計準則)以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所要求之適用披露資料。

(b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟持作出售資產除外。

編製該等財務報表時所採用之會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度一致應用。採納準則及詮釋之修訂及對本集團財務報表之影響(如有)於附註2披露。

務請注意在編製財務報表時採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計存在差異。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 編製基準－續

(b) 計量基準及持續經營假設－續

儘管本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生虧損32,219,000港元及於二零二五年三月三十一日已終止經營酒店業務，但綜合財務報表已按持續經營基準編製，假設在日常業務過程中資產已獲變現及負債已獲償還。終止經營酒店業務後，本集團現時專注於供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務。在疲弱的經濟環境及激烈的市場競爭下，本集團的業務仍面對重大不明朗因素。

為評估本集團持續經營之能力及使用持續經營基準編製該等綜合財務報表之恰當性，本公司董事已編製本集團自報告期末起18個月期間之現金流量預測（「現金流量預測」）。編製現金流量預測時，董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及經營表現以及其可得融資來源，並計及以下因素：

- (i) 誠如附註37所披露，本集團於二零二五年四月以代價765,000,000港元出售其酒店物業。本集團動用出售所得款項淨額償還銀行貸款約84,000,000港元以及支付分別於二零二五年四月二日及二零二五年五月九日宣派之特別股息118,000,000港元及356,000,000港元。本集團保留餘額約207,000,000港元作為一般營運資金。
- (ii) 於此等綜合財務報表批准日期，本集團從多家銀行取得之銀行融資總額為76,500,000港元，其中73,900,000港元尚未動用。銀行融資可由銀行隨時酌情審核，並受已抵押銀行存款相關之融資契諾所規限，而本公司董事已對本集團持續遵守契諾之能力作出評估，認為本集團於預測期內不大可能違反貸款契諾；

基於上述計劃及措施，董事信納本集團將有充裕現金資源以於可見將來滿足其未來營運資金及其他融資需求，故按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬恰當。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策

(a) 綜合基準

集團內公司間之交易及結餘以及未變現溢利均已於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值除外，在此情況下，虧損於損益確認。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可行使控制權之被投資方。倘達成以下三項條件，本公司取得被投資方之控制權：(i)有權控制被投資方；(ii)對來自被投資方之浮動回報承擔風險或享有權利；及(iii)能運用對被投資方之權力以影響其可變回報。倘有事實及情況顯示任何有關控制條件可能改變，則重新評估有關控制權。

於附屬公司之投資已按成本減減值虧損(如有)於本公司之財務狀況表列賬。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息之基準列賬。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可使用年期，以直線法撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。估計可使用年期、估計剩餘價值及折舊法乃於各報告期末作檢討及調整(如適用)。用作計算折舊之主要年率如下：

酒店物業	2.5%
傢俬、裝置及器材	10%–20%

(d) 投資物業

投資物業按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。折舊乃於估計可使用年期扣除，以撇銷投資物業之成本(扣除估計剩餘價值)。投資物業以直線法按介於36年至50年折舊。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討並於適當情況下作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(e) 資產減值(金融及合約資產以及存貨除外)

於各報告期末，本集團會檢討其非流動資產以及本公司於附屬公司投資之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損，或先前確認之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現任何有關跡象，則會估計該項資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。如無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該項資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。倘能識別合理及一致之分配基準，公司資產亦分配予個別現金產生單位，或分配予可識別合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前之貼現率貼現為現值，而該貼現率反映當前市場對金錢時間價值之評估及該項資產(其未來現金流量估計未予調整)之特有風險。

倘若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟所增加之賬面值數額不得超過倘若於以往年度未有就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(f) 金融工具

(i) 金融資產

持作收回合約現金流量(倘該等現金流量僅用於支付本金及利息)之資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益或虧損亦於損益確認。

(ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收款項及按攤銷成本計量之金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內可能的違約事件導致的預期信貸虧損；及
- 全期預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件導致的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。然後以與資產原實際利率相若之數貼現差額。

本集團使用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項之虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已建立基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他按攤銷成本計量之金融資產而言，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計算，惟信貸風險自初步確認起並無顯著增加時則除外，在此情況下，撥備將根據全期預期信貸虧損計算。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(f) 金融工具－續

(ii) 金融資產減值虧損－續

當釐定金融資產之信貸風險自初次確認起是否顯著增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期超過30日，本集團會假設該資產的信貸風險顯著上升。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1)債務人不大可能在本集團無追索權採取行動(例如：變現抵押品(如持有))的情況下向本集團悉數履行其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

視乎金融工具的性質，對信貸風險大幅增加之評估乃按個別或共同基準進行。當按共同基準進行評估時，金融工具乃按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)分組。

本集團認為金融資產於以下情況下屬信貸減值：

- 債務人發生重大財務困難；
- 債務人違反合約，如違約或逾期90日以上；
- 本集團根據其他情況下不會考慮之條款重組貸款或墊款；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；或
- 債務人財務困難導致證券的活躍市場消失。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(f) 金融工具－續

(ii) 金融資產減值虧損－續

本集團於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

如有資料顯示債務人出現嚴重財務困難且並無實際收回可能性，則本集團將有關金融資產撇銷。經考慮法律意見(如適用)，已撇銷金融資產仍可面臨本集團收回款項程序之強制執行活動。任何所收回的款項均於損益內確認。

(iii) 金融負債

按攤銷成本入賬之金融負債(包括貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用、應付一間附屬公司一名非控股股東款項、應付一間附屬公司一名董事控制的一間公司款項及銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息支出於損益中確認。

借貸

借貸初步按公平值扣除直接應佔所產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本入賬；其所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借貸期內以實際利率法於損益中確認。

除非本集團有無條件權利將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將分類為流動負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(g) 租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債，惟短期租賃除外，其於租期內按直線法確認為開支。

使用權資產初步按成本計量，並包括以下各項：

- 初始計量租賃負債之金額，
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃獎勵，
- 任何初始直接成本，及
- 復修成本

使用權資產隨後以直線法於其可使用年期及租期(以較短者為準)折舊。此外，使用權資產定期因任何減值虧損而減少，並就租賃負債之若干重新計量作出調整。

持作自用之租賃土地及樓宇根據香港會計準則第16號入賬並以成本減累計折舊及減值列賬。符合投資物業定義之租賃土地及樓宇根據香港會計準則第40號入賬，亦按成本減累計折舊及減值列賬。租賃協議項下物業產生之使用權資產亦按折舊成本列賬。

租賃負債初步按並非於開始日期支付之租賃付款之現值進行計量，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，並就若干重新計量作出調整。租賃付款採用租賃暗含之利率(倘該利率可釐定)或承租人之增量借款利率(通常情況下)貼現。每筆租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以計算各期間負債結餘的固定週期利率。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(h) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅乃於損益中確認，惟該等稅項與於其他全面收益確認的項目有關則除外，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認或倘所得稅與直接於權益確認的項目有關，在此情況下，稅項亦直接於權益內確認。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就對所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，按報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。應付或應收即期稅項金額為可反映所得稅相關的任何不確定因素的預期支付或收取稅項金額最佳估計。

遞延稅項資產及負債於綜合財務狀況表中資產或負債之賬面值有別於其稅基時予以確認，惟下列各項產生之差額則除外：

- i) 初始確認商譽
- ii) 初始確認並非業務合併之交易之資產或負債，且交易進行時不會影響會計或應課稅溢利，以及不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額，及
- iii) 投資附屬公司（倘本集團能控制暫時差額撥回之時間，且暫時差額在可見將來不大可能撥回）。

遞延稅項資產的確認僅限於很可能有應課稅溢利用於抵銷未動用稅項虧損及可扣稅暫時差額的情況。

資產或負債之金額乃使用報告日期前已頒佈或實質已頒佈並預計於遞延稅項負債結算時採用之稅率釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(h) 所得稅－續

遞延所得稅資產及負債僅於本集團有合法可強制執行權利抵銷與同一稅務機關就下列情況徵收的稅項有關之即期稅項資產及負債以及遞延稅項資產及負債時互相抵銷：

- 應課稅的相同集團公司，或
- 不同集團實體於各未來期間預期有大額遞延稅項資產或負債將予結算或撥回時，擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債或同時變現資產及結算負債。

(i) 收益確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務收取的代價金額確認，代表第三方所收取的金額除外。收益不包括增值稅或其他銷售稅，且為扣除任何交易折扣後所得。

本集團收益確認政策的進一步詳情如下：

- (i) 向訂約銷售代理、非訂約銷售代理及散客銷售酒店房間之收益經參考入住期隨時間確認，原因為客戶在本集團履約時同時收取及享用本集團履約所提供的利益。
- (ii) 餐飲以及雜項銷售之收益在向客戶提供餐飲以及其他貨品的某一時間點確認，即客戶已獲得對貨品的控制權的時間點。
- (iii) 來自銷售傢俱及建材之收益在貨品交付並獲客戶驗收的某一時間點確認。一般而言，僅有一項履約責任。發票根據合約條款於30日至60日信貸期內發出。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(i) 收益確認－續

- (iv) 就來自裝修建築服務之收益而言，本集團已釐定，合約僅包含單一履約責任。根據合約條款，本集團須依據合約在客戶指定場地進行裝修建築服務，致使本集團的履約創建或提升客戶於本集團履約時控制的資產。因此，該等合約的收益隨時間確認。來自提供有關裝修建築服務之收益使用輸入法隨時間確認，即根據本集團迄今產生之實際成本與項目之預算成本總額進行之比較估計年內確認的收益。本集團管理層認為，輸入法將中肯描述本集團於香港財務報告準則第15號項下之履約責任。發票根據合約條款發出。

合約修改(即更改訂單)在客戶批准時予以確認。通常，對裝修建築合約的修改不會作為單獨的合約入賬。合約修改入賬列作猶如現有合約的一部分，因此構成單一履約責任的一部分，在合約修改之日部分達成。合約修改對合約金額以及對本集團計量完全達成履約責任的進度之影響，在合約修改之日確認為收益調整(作為收益的增加或減少)(即收益調整乃按累積追趕基準進行)。尚未商定價格變動的經批准修改及其他申索則按照與可變代價相關的要求入賬，即代價金額按本集團就向客戶轉移貨品或服務而有權獲得者估計。可變代價受到限制，直至於已確認之累計收益金額中極不可能出現重大收益撥回為止。

倘於任何時候完成合約的成本估計超過合約下的代價餘額，則按照虧損性合約的會計政策確認撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(j) 合約資產及合約負債

合約資產

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉移的貨品或服務而獲取代價的權利，且有關權利尚未成為無條件。合約資產根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期支付前只需待時間流逝。合約資產按減值虧損扣減，減值虧損的評估基準與貿易應收款項相同。

客戶保留以確保合約妥為履行的保留金屬於合約資產性質。當符合保留金所附帶的條件時(即缺陷責任期屆滿時)，客戶解除保留金，而有關保留金在性質上已成為貿易應收款項。

合約負債

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期代價金額)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

倘代價(包括收自客戶的墊款)超出迄今為止已確認的收益，則本集團就該差額確認合約負債。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額入賬並列報。

(k) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利為預期將於僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月前全數結清的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利乃於僱員提供相關服務的年內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(k) 僱員福利－續

(ii) 僱員休假權利

僱員享有年假的權利在僱員享有年假時確認，並會就僱員截至報告期末所提供服務而產生的年假的估計負債作出撥備。僱員享有病假及產假的權利於休假時方確認。

(iii) 退休金計劃責任

為遵守強制性公積金(「強積金」)計劃條例，本集團參加一項由獨立強積金服務供應商提供之集成信託計劃。本集團已付及應付之計劃供款均在作出時自損益內扣除。

強積金計劃為一項根據信託安排成立之集成信託計劃，受香港法例監管。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務供應商之資產分開持有。本集團及僱員均按照強積金計劃條例向強積金計劃供款(「強積金供款」)。強積金供款一經支付予強積金計劃之認可受託人，則全數即時屬僱員所有，作為累算權益。以累算權益進行投資所得之投資收入或溢利(扣除由該投資引致之任何損失)亦即時屬僱員所有。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(k) 僱員福利－續

(iv) 長期服務金責任

香港僱傭條例(「條例」)項下的長期服務金(「長服金」)分類為界定福利計劃。條例項下合資格僱員在條例規定的若干情況下有權獲得長服金。條例對僱主並無法律上的資金要求，而本集團亦無訂立任何安排以清償其日後的付款責任。

本集團的長服金責任按以下方式計量：長服金責任總額，採用預測單位信貸法估算，以到期日與負債條款相近且以港元(長服金責任的貨幣)計值的優質公司債券(或倘該等優質公司債券並無深度市場，則為政府債券)的市場收益率貼現至現值；減去負數服務成本。根據條例及強積金計劃條例，本集團可以本集團強積金供款的累算權益抵銷本集團的長服金責任。本集團將該等強積金供款視為僱員對長服金權益的供款，本質屬於負數服務成本。該等視作供款按強積金供款的預期投資回報率估算，並採用與長服金責任總額相同的歸因方法將其歸入服務期。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(k) 僱員福利－續

(iv) 長期服務金責任－續

服務成本於損益確認，包括當期及過往服務成本(包括計劃修訂的結果)。利息開支於損益確認，並按將年度期初用於計量長服金責任的貼現率應用於長服金責任結餘計算，同時考慮期內福利付款的影響。長服金責任的重新計量(包括精算損益)於其他全面收益確認。

自二零二五年五月一日(「過渡日期」)起，以僱主強制性強積金供款產生的累算權益抵銷僱主長服金責任的機制將被廢除。香港特區政府推出一項計劃，以補貼僱主於過渡後須支付的部分長服金。經參考香港會計師公會於二零二五年一月刊發的教育指引，本集團認為長服金補貼符合政府補助的定義，因此，根據香港會計準則第20號政府補助的會計及政府援助的披露，長服金作為政府補助入賬。經考慮長服金的合法性、長服金補貼的條件及香港會計準則第20號的確認門檻後，本集團確認，當本集團已根據僱傭條例向僱員支付或即將支付長服金，並合資格向香港特區政府申領相關長服金補貼時，通常已滿足長服金補貼的確認標準。倘有特定事實及情況表明已提前滿足確認標準，本集團會根據香港會計準則第20號的合理保證門檻作出判斷，特別審慎評估有關個案。有關長服金補貼的補助於綜合損益及全面收益表內以總額呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策－續

(1) 持作出售之非流動資產及已終止經營業務

持作出售之非流動資產

很可能主要透過出售而非持續使用收回的非流動資產分類為持作出售資產。該等資產通常按其賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者計量。初步分類為持作出售時的減值虧損及其後重新計量時的收益及虧損均於損益確認。

物業、廠房及設備一經分類為持作出售，即不再折舊。

已終止經營業務

已終止經營業務為集團業務的組成部分，其營運及現金流量可與本集團的其他業務清楚區分，並屬獨立的主要業務範疇。

分類為已終止經營業務的時間為出售時或該業務符合分類為持作出售的標準時，以較早者為準。

倘一項業務被分類為已終止經營業務，比較損益及其他全面收益表會重新呈列，猶如該業務已自比較年度開始時已終止。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時，董事須就未能從其他來源輕易確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素而作出。實際結果與該等估計不同。

本集團持續檢討該等估計及有關假設。若會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則該修訂於該期內確認；若該修訂影響本期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

(a) 物業、廠房及設備以及投資物業之可使用年期及剩餘價值估計

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備以及投資物業之估計可使用年期及估計剩餘價值。估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備以及投資物業在實際可使用年期及剩餘價值上之過往經驗而釐定。

當可使用年期及剩餘價值與先前之估計不同時，管理層將修訂折舊開支或將已棄用或出售之技術落後或屬非策略性之資產撇銷或撇減。

(b) 貿易應收款項及應收保留金以及合約資產減值

本集團管理層定期釐定貿易應收款項及應收保留金以及合約資產之減值撥備。該估計乃基於其客戶的信貸記錄、應收款項之賬齡分析及過往結算、現時市況及對債務人特定之前瞻性因素之調整。管理層於各報告日期重估減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源－續

(c) 投資物業的減值評估

本集團的投資物業主要包括商業物業並按成本減累計折舊及減值列賬。於報告日期，本集團評估是否存在資產減值的跡象。如果存在這種跡象，則可以公平值減去出售成本及／或使用價值計算（倘適當）來估計資產的可收回金額。倘資產的賬面值超過其公平值減銷售成本或可收回金額（如適當），則確認減值虧損以減去其賬面值。該減值虧損會在損益表中確認。在本年度，商業物業須進行減值評估，本集團已按公平值減去出售成本釐定商業物業的可收回金額。

(d) 持續經營

誠如附註3(b)所解釋，董事已對本集團持續經營能力進行評估，並信納本集團的流動性可維持至下一年度（計及附註3(b)所詳述者）。本公司董事亦認為，本集團將擁有營運資金履行其在報告期末起計未來十二個月內到期之財務責任。

(e) 裝修建築服務項下之合約收益確認

個別項目的合約收益確認取決於管理層經參考迄今就所進行工程產生的合約成本佔合約估計成本總額的比例對隨時間達成建築合約的履約責任（按輸入法計量）的進度估計。隨著合約推進，本集團檢討及修改就每份合約編製的合約收益及合約成本估計。預算合約收入乃根據相關合約所載條款釐定。預算合約成本（主要包括分包開支及材料成本）乃由管理層按涉及的主要承包商、供應商或賣方不時提供的報價及管理層的經驗編製。為維持準確及最新的預算，管理層透過比較預算金額與實際產生金額定期對管理層預算進行檢討。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料

(a) 經營分部資料

本公司執行董事為本集團之主要營運決策人，審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據本公司執行董事審閱用於作出戰略決策之報告釐定經營分部。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團有兩個可報告分部。由於各業務提供不同服務及所需業務策略不同，故各分部之管理工作獨立進行。以下概述本集團各可報告分部的營運：

- 酒店營運一向訂約及非訂約銷售代理及散客出租酒店房間、餐飲銷售及提供洗衣服務
- 建材貿易及裝修建築服務－供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之分部收益及業績：

	已終止經營業務 －酒店營運		持續經營業務 －建材貿易及 裝修建築服務		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
外部收益	86,118	74,443	37,592	102,501	123,710	176,944
分部除所得稅前 溢利／(虧損)	9,087	(7,958)	(2,219)	(1,356)	6,868	(9,314)
利息收入	895	1,056	160	229	1,055	1,285
利息開支	(5,670)	(6,976)	(564)	(719)	(6,234)	(7,695)
物業、廠房及設備折舊	(20,086)	(20,095)	(497)	(1,961)	(20,583)	(22,056)
自用租賃物業折舊	-	-	(2,461)	(4,548)	(2,461)	(4,548)
貿易應收款項及應收保留金 以及合約資產減值虧損 撥備撥回／(撥備)淨額	-	-	4,893	(4,922)	4,893	(4,922)
所得稅(抵免)／開支	(2,408)	728	-	(586)	(2,408)	142
可報告分部資產	448,642	404,045	31,693	56,827	480,335	460,872
可報告分部負債	(176,230)	(129,146)	(12,507)	(39,163)	(188,737)	(168,309)
添置非流動資產	475	251	-	4,148	475	4,399

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料－續

(a) 經營分部資料－續

可報告分部損益、資產及負債對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可報告分部除稅前虧損	6,868	(9,314)
減：已終止經營業務的 除所得稅前(溢利)/虧損	(9,087)	7,958
投資物業減值虧損	(31,847)	(7,440)
投資物業折舊	(3,105)	(3,257)
或然代價公平值變動	-	5,072
其他行政及其他營運開支	(9,838)	(5,890)
其他融資成本	(394)	(532)
其他收入	8,511	7

除所得稅前虧損	(38,892)	(13,396)
---------	----------	----------

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可報告分部資產	480,335	460,872
未分配企業資產		
－投資物業	56,017	90,969
－其他應收款項	209	299
－現金及銀行結餘	10,357	3,087

綜合資產總值	546,918	555,227
--------	---------	---------

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
可報告分部負債	(188,737)	(168,309)
應付一間附屬公司一名 非控股股東款項	(6,414)	(6,414)
未分配其他應付款項及應計費用	(3,899)	(1,691)

綜合負債總額	(199,050)	(176,414)
--------	-----------	-----------

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料－續

(b) 地域分部資料

下表提供本集團外部客戶收益及非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)分析。

	按客戶位置劃分的 外部收益		按資產位置劃分的 非流動資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港(公司所在地)	123,710	175,334	56,876	462,331
澳門	–	1,610	–	–
	123,710	176,944	56,876	462,331

(c) 主要客戶資料

來自佔本集團總收益10%或以上的各主要客戶的收益載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已終止經營業務－酒店營運：		
客戶B	30,513	32,990
客戶E	13,462	–
	43,975	32,990
持續經營業務－建材貿易及 裝修建築服務：		
客戶A	–	33,036
客戶C	13,963	27,333
客戶D	–	20,578
	13,963	80,947
	57,938	113,937

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 收益及其他收入

本集團之收益指傢俱及建材貿易以及建築服務收入。

於下表中，收益乃按所提供的貨品及服務類型及確認收益時間作出分拆。

	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
持續經營業務		
傢俱及建材貿易以及裝修建築服務		
— 傢俱及建材貿易	11,276	79,110
— 裝修建築服務	26,316	23,391
收益總額	37,592	102,501

確認收益時間		
— 隨時間	26,316	23,391
— 於某一時點	11,276	79,110
收益總額	37,592	102,501

	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
持續經營業務		
其他收入		
銀行利息收入	163	236
出售物業、廠房及設備收益	—	163
債務轉讓收益(附註31(a))	7,363	—
雜項收入	415	1,105
	7,941	1,504
	45,533	104,005

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 收益及其他收入－續

下表提供有關來自客戶合約之合約資產及合約負債之資料。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約資產(附註18)	4,703	11,213
合約負債(附註21)	(3,342)	(6,257)
	1,361	4,956

合約資產主要與本集團就提供裝修建築服務相關收益對報告日期已完工但未開具發票的工程收取代價之權利有關。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥至應收款項。此情況一般於本集團向客戶開具發票時發生。

合約負債主要與就裝修建築服務及建材貿易收取的預付代價有關。於二零二四年四月一日的4,930,000港元之合約負債及於二零二三年四月一日的4,202,000港元之合約負債，分別於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度於隨時間向客戶提供裝修建築服務時參考入住期或於向客戶交付建材並獲客戶接納時確認為達成履約責任之收益。

未達成或部分達成之履約責任

於二零二五年三月三十一日，本集團現有合約項下剩餘履約責任獲分配之交易價格總額約為39,000,000港元(二零二四年：65,000,000港元)。該金額指預期日後自建築合約及與客戶就建材及傢俱銷售訂立之買賣協議確認之收益。本集團將於日後工程竣工或建材及傢俱所有權之控制權轉移至客戶時確認預期收益。預期該等事項將於未來12個月內發生。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

8. 融資成本

融資成本包括下列各項：

	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
持續經營業務		
銀行貸款利息	45	207
應付由一間附屬公司一名董事控制的 一間公司款項的利息	429	410
長期服務義務利息	8	15
租賃負債利息	90	102
銀行費用	71	110
	643	844

9. 除所得稅前虧損

	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
持續經營業務		
除所得稅前虧損已扣除／(計入) 下列各項：		
提供服務之成本	23,879	17,949
存貨成本	6,785	55,904
核數師酬金		
— 審計服務	878	878
— 非審計服務	296	120
物業、廠房及設備折舊	497	1,961
投資物業折舊	3,105	3,257
自用租賃物業折舊	2,461	4,548
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	312	(163)
或然代價公平值變動	—	(5,072)
員工成本(包括附註13所披露之 董事酬金)		
— 薪金及津貼	15,512	20,007
— 退休福利計劃供款	554	842
— 長期服務金開支	12	1,072

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支／(抵免)

(a) 於綜合損益及其他全面收益表內之稅項金額指：

	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
持續經營業務		
即期稅項－香港利得稅		
年內撥備		
－按16.5%	6	580
遞延稅項		
暫時差額產生及撥回淨額	–	(808)
所得稅開支／(抵免)	6	(228)

(b) 本年度之所得稅開支／(抵免)與本集團來自持續經營業務之除所得稅前虧損之對賬如下：

	二零二五年 千港元	(經重列) 二零二四年 千港元
除所得稅前虧損	(38,892)	(13,396)
按適用稅率16.5%		
(二零二四年：16.5%)徵稅	(6,417)	(2,210)
不能扣稅之開支之稅務影響	5,888	2,166
無須徵稅之收入之稅務影響	(1,242)	(875)
未確認可扣稅暫時差額及		
稅項虧損之稅務影響	2,847	1,343
動用先前未確認稅項虧損及		
可扣稅暫時差額	(1,112)	(1,192)
其他	42	540
所得稅開支／(抵免)	6	(228)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支／(抵免)－續

- (b) 本年度之所得稅開支／(抵免)與本集團來自持續經營業務之除所得稅前虧損之對賬如下：－續

於二零二五年三月三十一日，本集團可供用於抵銷未來溢利之估計未動用稅項虧損為約205,330,000港元(二零二四年：200,344,000港元)，須經香港稅務局同意。該結餘可無限期結轉。已就該等虧損中約89,861,000港元(二零二四年：100,790,000港元)確認遞延稅項資產，前提是相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現。由於不大可能有應課稅溢利用於抵銷稅項虧損的情況，故未就餘下約115,469,000港元(二零二四年：99,554,000港元)確認遞延稅項資產。

於報告期末，本集團之可扣稅暫時差額為520,000港元(二零二四年：5,526,000港元)。由於應課稅溢利不大可能用於抵銷可扣稅暫時差額，故並未就該等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

11. 股息

本公司於本年度概無派付或宣派任何股息(二零二四年：無)，惟董事會建議向股東宣派本公司已發行股本中每股普通股0.06港元的非常重大出售事項特別股息，有關建議已於本公司在二零二五年三月二十五日舉行的股東特別大會上通過。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據下列數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損		
－持續經營業務	(38,700)	(12,928)
－已終止經營業務	6,679	(7,230)
	(32,021)	(20,158)

股份數目

每股基本虧損所依據之

普通股加權平均股數(千股)	1,966,387	1,966,387
---------------	-----------	-----------

由於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度均無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

13. 董事及高級管理人員之酬金

- (a) 本年度已付或應付各董事(亦視為本公司主要管理人員)之酬金如下：

董事姓名	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
截至二零二五年三月三十一日 止年度					
<u>執行董事</u>					
倫耀基	-	-	-	-	-
吳家傑	80	507	20	50	657
王婉芬(i)	33	227	8	21	289
	113	734	28	71	946
<u>獨立非執行董事</u>					
謝炯全	180	-	-	50	230
劉樹勤	180	-	-	50	230
趙式浩	170	-	-	50	220
	530	-	-	150	680
總計	643	734	28	221	1,626

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

13. 董事及高級管理人員之酬金－續

- (a) 本年度已付或應付各董事(亦視為本公司主要管理人員)之酬金如下：－續

董事姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
截至二零二四年三月三十一日 止年度					
<u>執行董事</u>					
倫耀基	-	-	-	-	-
吳家傑	80	360	20	227	687
	80	360	20	227	687
<u>獨立非執行董事</u>					
謝焯全	180	-	-	50	230
劉樹勤	180	-	-	50	230
趙式浩	170	-	-	50	220
	530	-	-	150	680
總計	610	360	20	377	1,367

附註：

- (i) 王婉芬女士於二零二四年十一月十三日獲委任。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

13. 董事及高級管理人員之酬金－續

(b) 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士並不包括任何董事(二零二四年：零)，其酬金已載於上文披露。五位(二零二四年：五位)人士之酬金載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他福利	3,790	4,148
退休福利計劃供款	73	68
	3,863	4,216

五位(二零二四年：五位)人士之酬金介乎以下範圍：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
零至1,000,000港元	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	5	5

- (c) 年內，概無向任何董事或五位最高薪酬人士支付或應付任何酬金，作為吸引加盟或加盟本集團後之獎勵或作為離職補償(二零二四年：無)。年內，概無董事或任何最高薪酬人士放棄或同意放棄任何酬金(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及器材 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二三年四月一日	686,275	25,473	711,748
添置	–	2,023	2,023
出售	–	(174)	(174)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	686,275	27,322	713,597
添置	–	475	475
轉撥至存貨	–	(2,724)	(2,724)
出售	–	(4,277)	(4,277)
轉撥至持作出售資產	(686,275)	(20,636)	(706,911)
於二零二五年三月三十一日	–	160	160
累計折舊及減值			
於二零二三年四月一日	313,114	10,363	323,477
年度支銷	17,157	4,899	22,056
於出售時撥回	–	(113)	(113)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	330,271	15,149	345,420
年度支銷	17,157	3,426	20,583
轉撥至存貨	–	(945)	(945)
於出售時撥回	–	(3,501)	(3,501)
轉撥至持作出售資產	(347,428)	(14,104)	(361,532)
於二零二五年三月三十一日	–	25	25
賬面淨值			
於二零二五年 三月三十一日	–	135	135
於二零二四年 三月三十一日	356,004	12,173	368,177

於二零二五年三月三十一日，本集團之酒店物業位於香港，並已抵押予一間銀行，作為本集團獲授73,323,000港元（二零二四年：75,381,000港元）貸款之抵押（附註20）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

15. 投資物業

	租賃土地 千港元	商業物業 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二三年四月一日、 二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及 二零二五年三月三十一日	12,000	168,802	180,802
累計折舊及減值			
於二零二三年四月一日	4,678	74,458	79,136
年度支銷	302	2,955	3,257
減值虧損	–	7,440	7,440
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	4,980	84,853	89,833
年度支銷	303	2,802	3,105
減值虧損	–	31,847	31,847
於二零二五年三月三十一日	5,283	119,502	124,785
賬面淨值			
於二零二五年三月三十一日	6,717	49,300	56,017
於二零二四年三月三十一日	7,020	83,949	90,969

於二零二五年三月三十一日，本集團之商業物業位於香港，並已抵押予一間銀行，作為本集團獲授10,995,000港元(二零二四年：36,587,000港元)貸款之抵押(附註20)。

租賃土地指本集團以中期租賃於香港持有的一幅農地及按中期租賃持有位於香港的商業物業。本集團現時持有物業作資本增值。

於二零二五年三月三十一日，租賃土地公平值約為25,000,000港元(二零二四年：24,700,000港元)。公平值由獨立專業合資格估值師測建行香港有限公司參考作為可觀察輸入數據之同類物業之近期市場價格釐定。於報告期末，本集團認為無需為租賃土地作出減值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

15. 投資物業－續

租賃土地公平值根據同類物業市場可觀察可資比較價格介於每平方呎143港元至167港元(二零二四年：每平方呎130港元至184港元)釐定，並主要計及位置、分區及許可土地用途、可到達性、面積及周邊情況作出調整。價格越高，公平值越高。公平值基於未經調整報價以外並經可觀察市場數據驗證之可觀察輸入數據，因此屬於第二層級。

於二零二五年三月三十一日，商業物業公平值約為50,000,000港元(二零二四年：85,000,000港元)。公平值由獨立專業合資格估值師測建行香港有限公司參考作為可觀察輸入數據之同類物業之近期市場價格釐定。可收回金額乃根據公平值減出售成本計算，約為49,300,000港元(二零二四年：83,949,000港元)。於報告期末，由於香港商業物業市場因截至二零二五年三月三十一日止年度之全球經濟環境衰退而轉差，確認減值虧損31,847,000港元(二零二四年：7,440,000港元)。

商業物業公平值根據同類物業市場可觀察可資比較價格介於每平方呎23,992港元至31,593港元(二零二四年：每平方呎42,836港元至49,478港元)釐定，並主要計及位置、面積、樓層、視野及落成年份作出調整。價格越高，公平值越高。公平值基於未經調整報價以外並經可觀察市場數據驗證之可觀察輸入數據，因此屬於第二層級。

上述估值乃按市場價值基準進行。市場價值被界定為「在進行適當之市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 存貨

存貨指餐飲、轉售之門票及用於貿易的建材。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
酒店營運		
— 製成品	—	141
建材貿易		
— 在途商品	3,081	210
— 製成品	1,610	—
	4,691	351

17. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項(附註a)	334	26,887
減：減值虧損撥備(附註a)	(136)	(4,539)
	198	22,348
應收保留金(附註b)	7,880	6,373
減：減值虧損撥備(附註b)	(246)	(350)
	7,634	6,023
按金	1,477	2,443
應收按金(附註c)	76,500	—
預付款項	9,054	3,474
其他應收款項	101	99
	87,132	6,016
	94,964	34,387

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項－續

附註a：

就酒店營運而言，本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為一週（二零二四年：一週）。就建築業務而言，本集團給予其貿易客戶之信貸期最多為2個月（二零二四年：2個月）。預期所有貿易應收款項將於一年內收回。於報告期末之貿易應收款項（基於發票日期）之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	45	11,192
超過30日但少於60日	–	1,544
超過60日但少於90日	–	4,734
超過90日	289	9,417
	334	26,887
減：減值虧損撥備(i)及(ii)	(136)	(4,539)
	198	22,348

- (i) 酒店營運分部下，於二零二五年三月三十一日，並無確認任何減值虧損撥備（二零二四年：零港元）。年內，減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於四月一日	–	4,540
撇銷	–	(4,540)
於三月三十一日	–	–

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項－續

附註a：－續

- (ii) 建材貿易及裝修建築服務分部下，貿易應收款項乃根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。正常情況下，除由按金抵押的該等應收款項外，本集團並未就該等應收款項持有任何抵押品。年內，減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於四月一日	4,539	491
年內已確認(減值虧損撥回)／ 減值虧損	(4,403)	4,048
於三月三十一日	136	4,539

下表載列有關本集團根據賬齡分析、採用撥備矩陣分別按到期日期及等級劃分之貿易應收款項之信貸風險的資料：

於二零二五年三月三十一日

建材貿易及裝修建築服務

	未逾期	逾期 30日內	逾期 超過30日 但少於 60日	逾期 超過60日 但少於 90日	逾期 超過90日	總計
預期虧損率(%)	3.13%	—	—	—	46.60%	
賬面總值(千港元)	45	—	—	—	289	334
預期信貸虧損(千港元)	1	—	—	—	135	136

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項－續

附註a：－續

於二零二四年三月三十一日

酒店營運

	未逾期
預期虧損率(%)	0.00%
賬面總值(千港元)	602
預期信貸虧損(千港元)	—

建材貿易及裝修建築服務

	未逾期	逾期 30日內	逾期 超過30日 但少於 60日	逾期 超過60日 但少於 90日	逾期 超過 90日	總計
預期虧損率(%)	5.29%	14.29%	22.91%	41.38%	67.37%	
賬面總值(千港元)	16,687	154	3,946	3,748	1,750	26,285
預期信貸虧損(千港元)	883	22	904	1,551	1,179	4,539

酒店營運分部下，於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於到期日期或信貸評級將具相似虧損模式之多個客戶分部分組。該算法反映貨幣的時間價值及於報告日期有關過往事項、現況及未來經濟狀況的預測可得之合理及可靠資料。

建材貿易及裝修建築服務分部下，於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團採用基於共同信貸風險特徵及逾期日數的撥備矩陣進行減值分析。撥備率乃基於到期日期將具相似虧損模式之多個客戶分部分組。該算法反映貨幣的時間價值及於報告日期有關過往事項、現況及未來經濟狀況的預測可得之合理及可靠資料。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收款項－續

附註b：

本集團通常同意以總合約金額之5%作為保留金，當中一半普遍於實際完成證書發出後發放，而餘下部分將於保修期後發放。本集團通常向其客戶提供自項目實際完成日期起計一至兩年的保修期。於保修期屆滿後，客戶將於合約指定期限內提交保修證書並支付保留金。本集團採用基於共同信貸風險特徵及逾期日數的撥備矩陣進行減值分析。年內，減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於四月一日	350	—
年內已確認(減值虧損撥回)/減值虧損	(104)	350
於三月三十一日	246	350

附註c：

其指買方就收購酒店物業及傢俱所支付的按金，並由本公司律師代表本集團持有。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

18. 合約資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
產生自以下各項之合約資產：		
裝修建築服務	4,841	11,737
減：減值虧損撥備	(138)	(524)
	4,703	11,213

合約資產(扣除同一份合約有關的合約負債)於提供建築服務期間確認為本集團就所提供及未開票服務收取代價之權利，原因為該等權利須待客戶接納本集團未來履約後，方可作實。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項。本集團一般於發出進度證書／發票時將其合約資產轉撥至貿易應收款項。

由於本集團預期會於正常經營週期內變現合約資產，故本集團將該等合約資產分類為流動資產。

合約資產乃根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。年內，減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於四月一日	524	—
年內已確認(減值虧損撥回)／減值虧損	(386)	524
於三月三十一日	138	524

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動部分：		
貿易應付款項(附註a)	3,555	8,834
應計員工成本	3,778	2,887
應計費用(附註b)	3,872	2,040
長期服務金撥備(附註38)	3,538	314
出售持作出售資產已收按金(附註c)	76,500	—
其他已收按金(附註d)	2,330	7,985
其他應付款項(附註e)	1,629	1,628
	95,202	23,688
非流動部分：		
長期服務金撥備(附註38)	34	4,050
	95,236	27,738

附註：

(a) 於年末之本集團貿易應付款項(基於發票日期)之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	858	6,132
超過一個月但兩個月內	—	2,506
超過兩個月但三個月內	—	196
超過三個月	2,697	—
	3,555	8,834

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用－續

附註：－續

- (b) 應計費用指尚未支付的審計費用1,200,000港元(二零二四年：1,200,000港元)及出售酒店物業及傢俱的交易成本2,300,000港元(二零二四年：零港元)。
- (c) 出售持作出售資產所收取按金佔出售酒店物業及傢俱總代價的10%(附註37)。
- (d) 結餘指根據年度客房銷售合約向合約代理收取的按金，而有關代理須預付一個月客房費用作為按金，按金已於年末後全數退還予合約代理。
- (e) 其他應付款項主要指就酒店住宿的應付稅項474,000港元及建築服務的應付銷售佣金204,000港元(二零二四年：326,000港元)。

本公司董事認為，貿易及其他應付款項及應計費用的賬面值與其公平值相若。

20. 銀行貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有抵押：		
信用證(附註c)	2,630	3,161
出口發票融資(附註c及d)	—	2,906
銀行定期貸款(附註a、b及e)	84,318	111,968
	86,948	118,035
流動部分(附註e及f)	17,948	45,035
非流動部分(附註e及f)	69,000	73,000
	86,948	118,035

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 銀行貸款－續

- (a) 於二零二五年三月三十一日，銀行定期貸款11,000,000港元及73,000,000港元(二零二四年：36,000,000港元及75,000,000港元)分別以本集團商業物業及酒店物業之第一法定押記作為抵押，按參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息。銀行定期貸款之實際利率分別為每年5.66厘及每年5.96厘。
- (b) 銀行定期貸款以本公司提供之企業擔保、本公司董事控制之一間關聯公司提供之企業擔保以及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。
- (c) 信用證及出口發票融資以現金存款作為抵押，按參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息，亦以本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押，其中51%以本公司提供之企業擔保作為抵押。
- (d) 就附帶完全追索權的出口發票融資而言，由於本集團已保留與貿易應收款項相關之主要風險及回報(包括違約風險)，貿易應收款項被視作不應予以終止確認之已轉移金融資產。因此，即使貿易應收款項已依法轉讓予銀行，但貿易應收款項及與貿易應收款項金額相同之相應借貸所得款項仍繼續於綜合財務報表確認。倘債務人違約，本集團有責任向銀行支付違約金額。
- (e) 於二零二五年三月三十一日，根據貸款協議所載償還時間表須於報告期末後一年內償還，並設有按要求償還條款的賬面值為零港元(二零二四年：35,000,000港元)的銀行定期貸款，已根據香港詮釋第5號(經修訂)財務報表呈報－借款人對載有按要求償還條款之有期貸款之分類，被分類為於二零二五年三月三十一日的流動負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 銀行貸款－續

- (f) 根據貸款協議所載之計劃還款日期，有關銀行貸款的應還款額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	17,948	10,075
一年後但不超過兩年	8,000	38,960
兩年後但不超過五年	61,000	69,000
	86,948	118,035
載有按要求償還條款之計劃還款 日期為一年期後之銀行貸款之 賬面值(列示於流動負債項下)	–	34,960

21. 合約負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約負債產生自：		
－對散客的酒店房間銷售	–	123
－裝修建築服務	531	2,476
－建材貿易	2,811	3,658
	3,342	6,257

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

21. 合約負債－續

影響合約負債金額之一般付款條款如下：

對散客的酒店房間銷售

本集團會向以下客戶預收一次性款項：(i)酒店住宿收入少於3天之非常住客戶；及(ii)按週及按月計算酒店住宿收入之常住客戶。無論完成進度或相關履約義務何時通過，該等合約負債會終止確認，相關金額會確認為收益。預計合約負債結餘會於下個財政年度確認為收益。

裝修建築服務及建材貿易

本集團要求若干客戶預付相當於合約總額5%至50%的按金，當本集團於項目開始前收到按金，合約負債即會於合約開始時產生，直至特定合約確認的收入超過已收取的金額為止。

合約負債變動

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於四月一日	6,257	5,980
因年內確認於年初計入合約負債的 收益而導致合約負債減少	(4,930)	(4,202)
因就酒店營運預收客戶付款而 導致合約負債增加	—	123
因建築服務預付款而導致合約負債增加	170	698
因收取建材貿易的遠期銷售按金而 導致合約負債增加	1,845	3,658
於三月三十一日	3,342	6,257

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

22. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.02港元之普通股		
於二零二三年四月一日、二零二四年 三月三十一日、二零二四年四月一日 及二零二五年三月三十一日	3,000,000,000	60,000
已發行及繳足：		
每股面值0.02港元之普通股		
於二零二三年四月一日、二零二四年 三月三十一日、二零二四年四月一日 及二零二五年三月三十一日	1,966,387,866	39,328

所有已發行股份在各方面享有同等權利，包括股息、投票及資本相關之所有權利。

23. 儲備

(i) 股份溢價

結餘指按較每股面值為高之價格發行股份所產生之溢價。

(ii) 實繳盈餘

誠如本公司百慕達律師於二零零八年九月五日所告知，因根據股本重組註銷股本而產生之進賬經股東於股東特別大會批准後，可透過將所產生進賬計入本公司實繳盈餘賬(此乃本公司之可分派儲備)等方式動用。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

23. 儲備－續

(iii) 本公司儲備

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	204,834	129	104,874	40,444	350,281
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	(4,031)	(4,031)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	204,834	129	104,874	36,413	346,250
本年度虧損	-	-	-	(140,914)	(140,914)
本年度其他全面收益	-	-	-	143	143
本年度全面收益總額	-	-	-	(140,771)	(140,771)
於二零二五年三月三十一日	204,834	129	104,874	(104,358)	205,479

24. 遞延稅項負債

已確認遞延稅項負債及於本年度及過往年度變動之詳情如下：

	稅項虧損 千港元	加速折舊 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	(14,545)	19,054	4,509
扣除自損益	(2,085)	549	(1,536)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	(16,630)	19,603	2,973
計入損益	1,804	604	2,408
於二零二五年三月三十一日	(14,826)	20,207	5,381

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

25. 關聯方交易

於二零二五年三月三十一日，董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Winland Stock (BVI) Limited。

本公司與其附屬公司間之交易已於綜合賬目時對銷，並無於本附註內披露。除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與其他關聯方之交易詳情於下文披露。

(a) 於本年度，本集團與關聯方進行以下交易：

與關聯方關係	交易類型	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
董事控制的公司	建材貿易	583	383
	裝修建築服務	679	679
	購買食品	16	16
	管理費開支	—	21
	租賃付款	1,141	225

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

25. 關聯方交易－續

(b) 主要管理人員之補償

主要管理人員(只包括董事)於本年度之酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、花紅、津貼及實物福利	1,598	1,347
退休福利計劃供款	28	20
	1,626	1,367

已付或應付主要管理人員(只包括董事)酬金介乎下列範圍：

	人數 二零二五年	二零二四年
零至1,000,000港元	5	5

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

26. 本公司財務狀況表

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	27	252,271	394,818
流動資產			
按金及預付款項		165	251
現金及銀行結餘		4,940	1,366
		5,105	1,617
流動負債			
其他應付款項及應計費用		3,512	902
應付附屬公司款項	27	9,025	9,514
		12,537	10,416
流動負債淨額		(7,432)	(8,799)
非流動負債			
長期服務金撥備		32	441
資產淨值		244,807	385,578
權益			
股本	22	39,328	39,328
儲備	23(iii)	205,479	346,250
權益總額		244,807	385,578

代表董事會

倫耀基
董事

吳家傑
董事

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

27. 於附屬公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市股份，按成本	500	500
應收附屬公司款項(附註(a))	410,010	405,768
	410,510	406,268
減：減值虧損撥備	(158,239)	(11,450)
	252,271	394,818

(a) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及實質代表本公司以類似股本貸款形式於附屬公司之權益，惟應收一間附屬公司款項211,000,000港元按香港銀行同業拆息加1.5厘年利率計息。

(b) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二五年三月三十一日，主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
奮耀有限公司	香港	已繳股本2港元	–	100%	不活動
策略發展有限公司	香港	已繳股本100港元	–	51%	物業持有
Goodnews Investments Limited	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	每股面值1美元 之1股普通股	100%	–	投資控股
堡超有限公司	香港	已繳股本2港元	–	100%	物業持有
永倫中國酒店有限公司	香港	已繳股本1港元	–	100%	不活動
永倫灝祥有限公司	香港	已繳股本100港元	–	100%	建築服務

上表列載本公司董事認為對本集團年度業績有重大影響，或構成本集團資產重大部分之本公司附屬公司。列載其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

28. 非控股權益

策略發展有限公司(「策略發展」)，一間本公司擁有51%股權的附屬公司，有重大非控股權益。

於集團內公司間對銷前，有關策略發展非控股權益之財務資料概述如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
截至三月三十一日止年度		
收益	-	-
本年度虧損	(402)	(490)
本年度全面虧損總額	(402)	(490)
分配予非控股權益之本年度虧損	(198)	(240)
經營活動所得之淨現金流量	-	-
現金及現金等值項目之增加淨額	-	-
於三月三十一日		
流動資產	60	61
非流動資產	6,717	7,019
流動負債	(14,007)	(13,908)
負債淨額	(7,230)	(6,828)
累計非控股權益	(3,543)	(3,345)

29. 金融擔保

於報告期末，本公司已就向其附屬公司授出之銀行融資向一家銀行提供總額約145,700,000港元(二零二四年：145,700,000港元)之金融擔保。於二零二五年三月三十一日，該等附屬公司已動用約74,665,000港元(二零二四年：78,094,000港元)。本公司董事認為，有關債務將不會令帶來經濟利益之資源外流。

本公司並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為公平值並不重大且其交易價格為零。本公司並無於其二零二五年三月三十一日之財務報表內確認任何撥備，原因是董事認為擔保持有人因拖欠還款而向本公司作出催繳要求之可能性極低。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

30. 租賃

根據香港財務報告準則第16號作出之披露

本集團

租賃業務(以承租人身份)之性質

本集團於營運所在司法權區租用多項物業。收購酒店物業、商業物業及租賃土地時已一次性預付款項，除按有關政府機關釐定之應課差餉租值支付款項外，並無根據租賃條款持續支付款項。所訂立自用租賃物業之租賃合約的初始固定年期為2年至3年(二零二四年：2年至3年)，僅包括租期內之固定付款，並不包括任何續期或終止權。

(i) 使用權資產

使用權資產按相關資產類別劃分之賬面淨值分析如下：

	二零二五年 三月三十一日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
分類為持作出售資產之酒店物業	338,847	356,004
分類為投資物業之商業物業	49,300	83,949
分類為投資物業之租賃土地	6,717	7,020
分類為使用權資產之自用租賃物業	724	3,185
	395,588	450,158

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

30. 租賃－續

根據香港財務報告準則第16號作出之披露－續

本集團－續

租賃業務(以承租人身份)之性質－續

(i) 使用權資產－續

	酒店物業 千港元	商業物業 千港元	租賃土地 千港元	自用 租賃物業 千港元	總計 千港元
於二零二三年					
四月一日	373,161	94,344	7,322	5,357	480,184
添置	-	-	-	2,376	2,376
折舊	(17,157)	(2,955)	(302)	(4,548)	(24,962)
減值虧損	-	(7,440)	-	-	(7,440)
於二零二四年					
三月三十一日及 二零二四年					
四月一日	356,004	83,949	7,020	3,185	450,158
折舊	(17,157)	(2,802)	(303)	(2,461)	(22,723)
減值虧損	-	(31,847)	-	-	(31,847)
於二零二五年					
三月三十一日	338,847	49,300	6,717	724	395,588

本集團之酒店物業、商業物業及租賃土地乃按中期租賃持有，租期介於50年至75年，位於本集團進行主要業務活動地香港。

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面總額分別為約338,847,000港元及49,300,000港元(二零二四年：356,004,000港元及83,949,000港元)之酒店物業及商業物業已予抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

30. 租賃－續

根據香港財務報告準則第16號作出之披露－續

本集團－續

租賃業務(以承租人身份)之性質－續

(ii) 租賃負債

	千港元	
於二零二三年四月一日	5,736	
添置	2,376	
租賃還款	(4,793)	
利息開支	102	
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	3,421	
租賃還款	(2,756)	
利息開支	90	
於二零二五年三月三十一日	755	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分類為：		
流動負債	755	2,666
非流動負債	–	755
	755	3,421

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

30. 租賃－續

根據香港財務報告準則第16號作出之披露－續

本集團－續

租賃業務(以承租人身份)之性質－續

(ii) 租賃負債－續

日後租賃付款的到期情況如下：

二零二五年三月三十一日	日後 租賃付款 千港元	利息 千港元	現值 千港元
一年內	773	18	755

二零二四年三月三十一日	日後 租賃付款 千港元	利息 千港元	現值 千港元
一年內	2,756	90	2,666
一年後至兩年內	773	18	755
	3,529	108	3,421

31. 應付由一間附屬公司一名董事控制的一間公司／一間附屬公司一名非控股股東款項

- (a) 二零二四年三月三十一日，應付由一間附屬公司一名董事控制的一間公司款項為無抵押、按年利率6.875%計息及須按要求償還。於本年度，未償還金額7,363,000港元已按名義代價轉讓予本集團。
- (b) 應付一間附屬公司一名非控股股東款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

32. 產生自融資活動的負債對賬

	銀行貸款 (附註20) 千港元	應付一名 董事款項 千港元	應付由一間 附屬公司 一名董事 控制的 一間公司款項 (附註31(a)) 千港元	租賃負債 (附註30) 千港元
於二零二三年四月一日及 二零二四年四月一日	113,406	30,000	–	5,736
融資現金流量變動：				
來自由一間附屬公司一名董事控制的 一間公司之墊款	–	–	12,985	–
向由一間附屬公司一名董事控制的 一間公司還款	–	–	(2,450)	–
提取銀行貸款	26,430	–	–	–
償還銀行貸款	(21,883)	–	–	–
向一名董事還款	–	(30,000)	–	–
償還租賃資本部分	–	–	–	(4,691)
償還租賃利息部分	–	–	–	(102)
	4,547	(30,000)	10,535	(4,793)
其他變動：				
租賃負債增加	–	–	–	2,376
經營活動支付之利息	(7,101)	–	(343)	–
利息開支	7,183	–	410	102
	82	–	67	2,478
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	118,035	–	10,602	3,421
融資現金流量變動：				
向由一間附屬公司一名董事控制的 一間公司還款	–	–	(3,185)	–
提取銀行貸款	17,449	–	–	–
償還銀行貸款	(48,406)	–	–	–
償還租賃資本部分	–	–	–	(2,666)
償還租賃利息部分	–	–	–	(90)
	(30,957)	–	(3,185)	(2,756)
其他變動：				
轉讓予本集團	–	–	(7,363)	–
經營活動支付之利息	(5,845)	–	(483)	–
利息開支	5,715	–	429	90
	(130)	–	(7,417)	90
於二零二五年三月三十一日	86,948	–	–	755

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 資本風險管理

本集團之資本管理目標為確保本集團有能力持續經營，以為股東帶來回報及為其他利益相關者帶來利益，並保持最理想之資本架構以減少資本成本。

本集團之資本架構包括債務(包括附註20披露之銀行貸款以及應付由一間附屬公司一名董事控制的一間公司款項以及一間附屬公司一名非控股股東款項)，減去現金及銀行結餘及本公司擁有人應佔權益(包括分別於附註22及23披露之股本及儲備)。

本集團之管理層定期對資本架構進行檢討。作為該項檢討之一部分，管理層會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據管理層之建議，本集團將透過支付股息、發行新股份及發行新債或償還現有債務，平衡整體資本架構。兩年間的宗旨或政策均沒有改變。

於報告期末，資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
債務	93,362	135,051
現金及銀行結餘	(35,446)	(42,642)
	57,916	92,409
本公司擁有人應佔權益	351,411	382,158
債務與權益比率	16.48%	24.18%

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 財務風險管理

在本集團日常業務過程中由本集團之金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。本集團透過下述之財務管理政策及常規限制該等風險。一般而言，本集團就風險管理推行保守策略。本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖之用，亦無持有或發行衍生金融工具作交易用途。

(a) 信貸風險

本集團之主要金融資產為現金及銀行結餘以及貿易應收款項及應收保留金。

本集團之信貸風險主要源自債務人違約產生之應收款項。銀行結餘之信貸風險有限，原因是交易對手為由國際信貸機構給予高信用評級之信譽良好銀行。於綜合財務狀況表呈列之有關金額已扣除減值虧損撥備。倘按過往事項、經濟狀況之現況及未來預測評估產生預期信貸虧損，則作出減值撥備。

就貿易應收款項及應收保留金而言，個別信貸評估乃針對需要超過一定金額的信貸的所有客戶進行。該等評估側重於客戶的信用記錄，並考慮客戶特定的資料以及與客戶運營的經濟環境有關的資料。本集團對貿易客戶的財務狀況進行持續的信貸評估。

有關本集團貿易應收款項及應收保留金產生的信貸風險的進一步量化披露載於附註17。

(b) 流動資金風險

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括將現金盈餘作短期投資及借入貸款以滿足預期現金需求，惟倘借貸超過若干預先釐定授權之水平，則須獲本公司董事會批准。

本集團之政策為定期監控流動資金需求及其是否遵守貸款契約，確保維持足夠現金儲備及獲主要金融機構承諾給予足夠集資途徑，以滿足其短期及長期流動資金需求。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 財務風險管理－續

(b) 流動資金風險－續

下表詳細載列本集團之非衍生金融負債於報告日期末之餘下合約期限。有關合約期限乃基於合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算之利息付款，或如屬浮息則根據於報告期末之現行利率計算)及本集團可能須償還之最早日期。

	賬面值 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	一年內或 按要求償還 千港元	多於一年 但少於兩年 千港元	多於兩年 但少於五年 千港元
二零二五年					
貿易及其他應付款項、已收按金 及應計費用(附註)	10,913	10,913	10,913	-	-
銀行貸款	86,948	97,844	21,827	11,877	64,140
租賃負債	755	773	773	-	-
應付一間附屬公司一名非控股 股東款項	6,414	6,414	6,414	-	-
	105,030	115,944	39,927	11,877	64,140
二零二四年					
貿易及其他應付款項、已收按金 及應計費用(附註)	20,487	20,487	20,487	-	-
銀行貸款	118,035	137,005	52,519	8,316	76,170
租賃負債	3,421	3,529	2,756	773	-
應付由一間附屬公司一名董事 控制的一間公司款項	10,602	10,602	10,602	-	-
應付一間附屬公司一名非控股 股東款項	6,414	6,414	6,414	-	-
	158,959	178,037	92,778	9,089	76,170

附註：不包括應計員工成本、長期服務金撥備、出售持作出售資產之已收按金及其他應付稅項。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 財務風險管理－續

(b) 流動資金風險－續

董事認為銀行定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。此評估乃經考慮本集團之財務狀況、本集團遵守貸款契約情況、並無發生違約事項及本集團先前均根據預定還款日期準時還款後作出。

根據銀行貸款之條款，合約未貼現付款如下：

	賬面值 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	一年內或 按要求償還 千港元	多於一年 但少於兩年 千港元	多於兩年 但少於五年 千港元
二零二五年三月三十一日	86,948	97,844	21,827	11,877	64,140
二零二四年三月三十一日	118,035	137,005	52,519	8,316	76,170

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 財務風險管理－續

(c) 利率風險

本集團承受之利率風險主要與本集團之浮息銀行貸款有關。本集團借貸之利率及還款條款於附註20披露。本集團之政策為就借貸爭取最優惠利率。

敏感度分析

於二零二五年三月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，據估計，倘利率整體上升／下降50個基點，本集團之年度虧損會增加／減少而保留溢利會減少／增加約352,000港元(二零二四年：467,000港元)。

以上敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於計算當日已存在之未償還貸款承受之利率風險而釐定。上升或下降50個基點代表管理層對直至下一年度報告日期間利率之合理可能變動所進行之評估。分析按與二零二四年所用之相同基準進行。

(d) 貨幣風險

集團公司各成員公司主要於其當地之司法權區經營業務，大部分交易以業務之功能貨幣結算，因此並無面臨因外幣匯率變動而產生之重大風險。

(e) 公平值估計

除應付或然代價按公平值列賬外，所有其他金融工具均按與其於二零二五年及二零二四年三月三十一日之公平值無重大差異之金額列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

35. 金融資產及金融負債之分類概要

本集團於二零二五年及二零二四年三月三十一日確認之金融資產及金融負債之賬面值可分類為以下項目：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按攤銷成本列賬之金融資產		
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	85,910	30,913
已抵押銀行存款	4,859	4,303
現金及銀行結餘	35,446	42,642
	126,215	77,858

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按攤銷成本列賬之金融負債		
貿易及其他應付款項、已收按金及 應計費用(附註)	10,913	20,487
銀行貸款	86,948	118,035
租賃負債	755	3,421
應付由一間附屬公司一名董事 控制的一間公司款項	–	10,602
應付一間附屬公司一名非控股 股東款項	6,414	6,414
	105,030	158,959

附註：不包括應計員工成本、長期服務金撥備、出售持作出售資產之已收按金及其他應付稅項。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

35. 金融資產及金融負債之分類概要－續

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團按攤銷成本計量之金融資產及金融負債包括現金及銀行結餘、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用、租賃負債、應付由一間附屬公司一名董事控制的一間公司款項、應付一間附屬公司一名非控股股東款項及銀行貸款。董事認為，財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

應付或然代價的公平值分類為公平值層級第三級。釐定第三級金融工具的公平值計量使用的估值技術及重大不可觀察輸入數據以及關鍵可觀察輸入數據與公平值之間的關係載列如下。

有關第三級公平值計量的資料

於二零二四年三月三十一日，應付或然代價的公平值使用溢利預測估計。估值技術採用介乎30%至39%的毛利率作為關鍵不可觀察輸入數據。於二零二四年三月三十一日，公平值計量與毛利率呈正相關。在所有其他變量維持不變之情況下，據估計，毛利率上升／下降2%將導致本集團收入減少／增加約零港元。

基於重大不可觀察輸入數據(第三級)按公平值列賬的金融工具對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於四月一日	–	5,072
公平值變動	–	(5,072)
於三月三十一日	–	–

年內並無等級之間的轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

36. 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註25「關聯方交易」所披露者外，本公司董事或其關聯實體於財政年度並無直接或間接於已訂立或存續且對本公司業務屬重要之交易、安排或合約中擁有重大權益(二零二四年：無)。

37. 已終止經營業務及持作出售資產

於二零二五年二月七日，本集團(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售而買方有條件同意購買本集團酒店物業之酒店物業及傢俱，代價為765,000,000港元，其中76,500,000港元(附註17(c))將於簽署買賣協議後10個營業日內作為按金及部分款項向本集團之律師(作為託管代理人)支付，直至完成為止，而餘下688,500,000港元將於完成日期支付。出售事項已於二零二五年四月二日完成，代價已於該日悉數收取。

於二零二五年三月三十一日，酒店物業及傢俱按其現況可供即時出售，而預期出售將於報告日期起計十二個月內完成，因此已重新分類為持作出售資產。此外，附註6披露之酒店營運為一項獨立主要業務，已於二零二五年三月三十一日停止營運，因此分類為已終止經營業務。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

37. 已終止經營業務及持作出售資產－續

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之酒店營運業績及現金流量如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	86,118	74,443
其他收入	2,042	1,070
開支	(73,403)	(76,495)
融資成本	(5,670)	(6,976)
除所得稅前溢利／(虧損)	9,087	(7,958)
所得稅(開支)／抵免	(2,408)	728
已終止經營業務之年內溢利／(虧損)	6,679	(7,230)
經營活動之淨現金流入／(流出)	11,953	(5,576)
投資活動之淨現金流入	451	104
融資活動之淨現金流出	(27,520)	(1,520)
現金減少淨額	(15,116)	(6,992)

於二零二五年三月三十一日，下列與已終止經營業務有關之資產已分類為持作出售資產：

	千港元
物業、廠房及設備	
— 酒店物業	338,847
— 傢俱	6,532
	345,379

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

38. 長期服務金撥備

根據僱傭條例第57章，在下列情況，根據連續性合約受僱服務年數不少於5年的僱員有資格領取長期服務金(「長服金」)：

- 僱員在65歲或以上辭職；
- 僱員在受僱期間死亡；
- 僱員因健康欠佳而辭職；
- 定期僱傭合約到期而未重續；
- 僱員非因裁員或嚴重不當行為而遭解僱。

長服金福利參考僱員之最後整月薪金(上限為22,500港元)及服務年資釐定。各合資格僱員之長服金福利上限為390,000港元。本集團就有關僱員於強制性公積金(「強積金」)計劃項下強制性供款產生之累算權益可用於抵銷長服金福利。

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例，本集團(作為僱主)須按僱員每月薪金的5%(上限為1,500港元)作出強制性強積金供款。本集團向獨立受託人作出供款。強積金計劃具有界定供款計劃之屬性。

於二零二二年六月，二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)獲通過。修訂條例取消使用僱主的強制性強積金供款產生的累算權益抵銷長服金(「取消機制」)。其後，香港特區政府宣佈取消機制將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

38. 長期服務金撥備－續

以下主要變動將自過渡日期起生效：

- 就過渡日期後的僱傭期，僱員的強制性強積金供款產生的累算權益不可用於抵銷長服金。
- 過渡前的長服金會使用緊接過渡日期(而非僱傭終止日期)前最後一個月的薪金計算。

香港特區政府在宣佈取消機制的生效日期時，表示將推出一項計劃，以補貼僱主於過渡後須支付的部分長服金。其後，立法會財務委員會於二零二四年十一月批准設立一項承擔，以實施取消機制的補貼計劃(「長服金補貼」)。根據本集團關於長服金補貼的會計政策，有關補貼在會計上被視為政府補助。年內並無確認任何政府補助。

於綜合財務狀況表確認之負債變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	4,364	—
來自計劃的已付權益	(276)	—
於其他全面收益確認之重新計量：		
— 財務假設變動產生的精算收益	(1,274)	—
於損益確認之開支：		
持續經營業務		
— 當前服務成本	12	1,072
— 利息成本	8	15
已終止經營業務		
— 當前服務成本	640	3,181
— 利息成本	98	96
於年末	3,572	4,364

開支652,000港元(二零二四年：4,253,000港元)已計入綜合損益及其他全面收益表之行政及其他營運開支中。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

38. 長期服務金撥備－續

於報告期末使用之主要精算假設如下：

	二零二五年	二零二四年
貼現率	每年3.7%	每年3.2%
未來薪金預期增加	每年2%	每年1%

以下分析顯示主要精算假設之變動將如何導致長期服務金責任增加／(減少)：

	比率增加	長服金責任 增加／ (減少) 千港元	比率減少	長服金責任 增加／ (減少) 千港元
於二零二五年三月三十一日				
貼現率	1%	(43)	1%	45
未來薪金增加	1%	(34)	1%	34
於二零二四年三月三十一日				
貼現率	1%	(518)	1%	618
未來薪金增加	1%	150	1%	(188)

上述敏感度分析乃基於精算假設變動並不相關之假設，因此並未考慮精算假設之間的相關性。

39. 報告期末後事項

由於出售酒店物業已於二零二五年四月二日完成，非常重大出售事項特別股息每股普通股0.06港元已於二零二五年四月二十九日派付。於二零二五年五月九日，本集團宣派本公司已發行股本中每股普通股0.181港元之特別中期股息，並已於二零二五年五月三十日派付。

40. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表已於二零二五年六月十八日獲董事會批准。

五年財務概要

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
	(經重列)				
業績					
截至三月三十一日止年度					
收益	37,592	102,501	126,362	27,515	24,490
虧損及全面收益總額	(30,945)	(20,398)	(70,818)	(23,929)	(44,603)
本公司擁有人應佔虧損及 全面收益總額	(30,747)	(20,158)	(70,661)	(23,765)	(44,406)
資產及負債					
於三月三十一日					
資產總值	546,918	555,227	602,356	536,209	557,976
負債總額	(199,050)	(176,414)	(203,145)	(113,069)	(90,233)
非控股權益	3,543	3,345	3,105	2,941	2,744
本公司權益持有人應佔權益	351,411	382,158	402,316	426,081	470,487

主要物業資料

本集團於二零二五年三月三十一日之主要物業之資料如下：

酒店物業

地址	類別	租賃年期	本集團所佔權益
香港 新界 青衣 青衣路1號 藍澄灣 酒店第二座	商用	中期租賃	100%

土地

地址	佔地面積 (平方呎)	約滿年份	本集團所佔權益
香港 新界 西貢 丈量約份 243號 (若干地段)	164,420	二零四七年	51%

商用物業

地址	類別	租賃年期	本集團所佔權益
香港 夏慤道16號 遠東金融中心 47樓 4701室	商用	中期租賃	100%



MEXAN LIMITED
茂盛控股有限公司