

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

股份代號：213

二〇二五年度年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	6
董事及高級管理層	8
董事會報告書	10
企業管治報告	15
環境、社會及管治報告	30
獨立核數師報告	31
綜合損益表	37
綜合損益及其他全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
綜合財務報表附註	44
本集團所持主要物業一覽表	134
財務摘要	136

執行董事

李源清
主席
李本智
董事總經理
李源初
衛光遠

非執行董事

李源鉅
李源如

獨立非執行董事

陳國偉
孫大為
Pius Ho

核數師

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

律師

孖士打律師行

公司秘書

黃錦基

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
交通銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

註冊辦事處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton, Pembroke
HM11
Bermuda

主要辦事處

香港
中環
遮打道10號
太子大廈1218室

股票過戶登記處

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

股票過戶登記分處及轉讓辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港
金鐘夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主席報告書

本人謹代表National Electronics Holdings Limited (「本公司」) 董事 (「董事」) 組成之董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2025年3月31日止年度之業績。

業績

截至2025年3月31日止年度本集團股東應佔經審核綜合溢利為93,898,000港元 (截至2024年3月31日止年度：41,133,258港元)。本公司截至2025年3月31日止年度之每股基本及攤薄盈利分別為每股10.3港仙及每股10.3港仙 (截至2024年3月31日止年度：每股基本及攤薄盈利分別為每股4.5港仙及每股4.5港仙)。

末期股息

董事會建議派發截至2025年3月31日止年度之末期股息每股0.5港仙 (截至2024年3月31日止年度：末期股息每股1.2港仙)。

業務回顧

手錶製造及手錶配件

於回顧期內，本集團的手錶製造及手錶配件貿易分部的營業額輕微下跌，但維持其利潤率。



本集團位於淺水灣的豪華住宅發展項目南灣坊1號的一個單位露台，享有一望無際的海景。

住宅及其他物業發展及投資

本集團位於香港淺水灣南灣坊1號的豪華住宅項目已進一步提升其外觀裝飾、園景設計、公用地方、康樂設施及室內裝飾工程，務求達至最高標準。

本集團位於加拿大多倫多88 Queen Street East的第三期混合用途項目已出售單位的臨時入住計劃正如期進行。

商業物業投資

本集團於該行業的精品投資表現良好。



本集團位於加拿大多倫多市中心的混合用途發展項目88 Queen廣場之公共藝術擺設。

主席報告書

前景

手錶製造及手錶配件

美國與中國以及歐盟、日本及其他國家之間的關稅糾紛已對世界經濟帶來前所未見的不確定性，影響消費需求及供應鏈。

就本集團的手錶製造及手錶配件分部而言，由於本公司的行針石英錶以及機械錶所使用的錶肉及手錶配件大部分均於日本製造，過往在美國享有的關稅稅率低於其他國家製造的同類產品，相關影響有望低於本行業其他公司。

住宅及其他物業發展及投資

本集團將於2025年第三季度試行推出位於淺水灣南灣坊1號的豪華住宅項目。

至於本集團位於多倫多88 Queen Street East的混合用途項目，本集團已開始住宅公寓的登記申請程序。

商業物業投資

本集團預期可維持於該行業的精品投資的表現。

最後，本人謹代表董事會感謝全體員工在這艱難時期盡忠職守、努力不懈。

李源清

主席

香港，2025年6月27日

企業策略

本集團之長期目標及策略為通過核心業務及營運之穩定增長，以及透過開拓投資新機會形成可持續的增長，致力為股東創造最大價值。

本集團之手錶製造及手錶配件貿易分部繼續專注於傳統手錶產品，同時探索新技術的發展，包括智能、配對及混合式手錶。

本集團之住宅及其他物業發展及投資分部繼續致力興建品質優良、匠心獨運之項目。本集團進行了廣泛研究，以將本集團之銷售及開發專業知識擴展至不同地域市場，並不斷尋找投資機會。

本集團之商業物業投資分部旨在實現持續增長並長遠地提升價值。

本集團擬精簡其另類投資組合，以分散其流動性投資。



本集團已推出全新混合智能手錶系列SINTESI。此系列靈感源自Pininfarina Sintesi概念車的突破性設計理念，完美融合優雅與實用功能。

結合先進的感應技術與專屬應用程式，SINTESI智能手錶兼具時尚與功能，為健康、健身及睡眠提供數據和資訊，全面提升日常生活品質。

管理層討論與分析

業務回顧

隨着香港市場復甦和美國及其他國家（包括中國）降低利率，本集團截至2025年3月31日止財政年度之除稅前溢利增加75%至約74,000,000港元。

手錶製造及手錶配件

於回顧年度，本集團之手錶製造及手錶配件貿易分部的營業額輕微下跌，但維持其利潤率。

住宅及其他物業發展及投資

於回顧年度，本集團之住宅及其他物業發展及投資的公平價值錄得約47,000,000港元（2024年：182,000,000港元）的增長。

商業物業投資

於回顧年度，本集團之商業物業投資表現理想，錄得高出租率。該分部之公平價值亦錄得約160,000,000港元（2024年：41,000,000港元）的增長。

執行董事

李源清先生，78歲，為本集團之主席及提名委員會之主席。彼於美國及加拿大接受大學教育。彼最初於家族之手錶業務累積手錶業之有關經驗，其後成為本集團之共同創辦人。彼於33年前創立本集團之地產物業分部，自此一直負責整個地產物業分部之管理。

李本智先生，45歲，為本集團之董事總經理。彼於哈佛大學畢業，並獲取經濟榮譽文學士學位。彼於2005年7月加入本集團，負責監督本集團手錶零件貿易以及物業發展及投資業務之整體營運事宜。彼亦為香港鐘錶業總會之永遠名譽會董。加入本集團前，他曾於紐約摩根大通擔任投資銀行家。

李源初先生，67歲，為本集團之執行董事。彼於1981年加入本集團，現負責監督本集團在香港之物業發展。

衛光遠先生M.Sc.，78歲，為樂聲鐘錶電子有限公司之總裁兼執行董事。彼於1976年加入本集團，負責其手錶製造業務及其他電子產品業務。

非執行董事

李源鉅先生，71歲，於1976年加入本集團，彼擔任本集團之董事總經理一職直至2024年8月23日。李源鉅先生為本公司執行董事李源初先生及非執行董事李源如女士之兄長，亦為本公司主席李源清先生之堂弟及本公司董事總經理李本智先生之叔父。

李源如女士，65歲，於2004年9月加入本集團之前未曾於本公司或其附屬公司擔任任何職務。李源如女士為本公司執行董事李源初先生及本公司非執行董事李源鉅先生之胞妹。彼亦為本公司主席李源清先生之堂妹及本公司董事總經理李本智先生之姑母。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

陳國偉先生，66歲，自2005年4月起出任本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核及風險管理委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。陳國偉先生為香港證券專業學會及澳洲會計師公會之會員。陳國偉先生現為勤達顧問有限公司之董事。彼亦為興業控股有限公司（前稱中國興業控股有限公司）（股份代號：0132）、太興置業有限公司（股份代號：0277）及華人置業集團（股份代號：0127）之獨立非執行董事；於2005年11月18日至2022年8月30日期間，為遠東發展有限公司（股份代號：0035）之獨立非執行董事，上述所有公司之股份均在香港聯合交易所有限公司上市。陳國偉先生為本集團帶來財務申報、企業管治及內部監控方面之豐富經驗。

孫大為先生，66歲，於2022年2月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為薪酬委員會之主席及審核及風險管理委員會及提名委員會之成員。彼於1981年取得加拿大西安大略大學工商管理（榮譽）學士學位。彼自1981年起一直擔任Sun International Limited、新達貿易有限公司、新達代理有限公司及星晨集團有限公司執行董事。彼於1988年至2007年及2012年至2016年擔任香港貿易發展局鐘錶業諮詢委員會委員。彼於1991年擔任香港國際鐘錶展聯席主席。孫先生於1991年至1992年擔任香港鐘錶業總會主席。彼亦於1992年至1994年、1996年至1998年及2002年至2004年擔任香港鐘錶入口商會會長。彼於1992年至2012年擔任香港零售管理協會執行委員會成員。彼自2008年起擔任中國鐘錶協會董事。彼為本集團帶來鐘錶業方面之豐富經驗。

Pius Ho先生，57歲，以委任書方式獲委任為本公司之獨立非執行董事，初步任期為三年，自2024年3月26日起生效。彼為本公司審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。Pius Ho先生於1990年在加拿大卑詩大學取得城市土地經濟學商業學士學位，於1997年在加拿大渥太華大學取得工商管理碩士學位。Pius Ho先生於房地產發展及投資，尤其是在亞太地區，擁有逾30年的經驗。彼為本集團帶來房地產發展及投資方面之豐富經驗。

高級管理層

執行董事亦為本集團高級管理層之成員。

董事會提呈截至2025年3月31日止年度之年度報告書連同經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶配件貿易、物業發展及投資。

業績及分派

本集團截至2025年3月31日止年度之業績載於第37頁之綜合損益表內。

董事現建議向於2025年9月3日（星期三）名列股東名冊之本公司股東派發末期股息每股0.5港仙，合共約4,575,000港元。

業務回顧

本集團於截至2025年3月31日止年度之業務回顧，包括業務之公平審閱、本集團所面臨主要風險及不明朗因素之討論及本集團業務未來可能發展之揭示，載於本年報「主席報告書」、「管理層討論與分析」及「五年財務摘要」各節。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於年報第136頁。

股本

於本年度內，本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註第33項內。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之條文規定本公司須向現時股東按比例發售新股。

本公司可供分派儲備

於2025年3月31日，本公司可供分派予股東之儲備為355,483,438港元（2024年：334,101,138港元），包括實繳盈餘90,854,039港元（2024年：90,854,039港元）及保留溢利264,629,399港元（2024年：243,247,099港元）。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回若干股份，詳情載於綜合財務報表附註第33項內。

本公司之附屬公司概無於本年度內購買、出售或贖回本公司上市證券。

董事

於本年度內及截至本報告書日期止本公司董事為：

執行董事

李源清先生
李本智先生
李源初先生
衛光遠先生

非執行董事

李源鉅先生（從執行董事調任，自2024年8月23日起生效）
李源如女士

獨立非執行董事

陳國偉先生
孫大為先生
Pius Ho先生
陳則杖先生（於2024年8月23日退任）

根據本公司之公司細則第99(A)條，李源鉅先生、李源如女士及孫大為先生須輪值退任，且合資格並願意膺選連任。

除主席及董事總經理外，各董事之任期均直至其根據本公司之公司細則輪值退任及膺選連任之時為止。

委任獨立非執行董事

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條接獲各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無意訂立任何其他並非於一年內屆滿或本公司未支付補償（不包括法定補償）則不可於一年內終止之服務協議。

獲准許的彌償條文

根據本公司之公司細則，本公司每名董事或其他高級職員有權就有關彼等履行其職務或在其他有關情況所蒙受或產生之所有損失或損害，從本公司之資產中獲取彌償。

本公司已為本集團董事及高級職員安排合適之董事及高級職員責任保險。

董事在重大合約中之權益

本公司或其任何附屬公司並無訂立在本年度末或本年度內任何時間有效而本公司董事在其中直接或間接擁有重大利益之任何重大合約。

認購股份或債券之安排

於本年度任何時間內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，令本公司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。

董事於股份之權益

於2025年3月31日，董事及彼等之聯繫人於本公司及其聯繫公司之股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	職位	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註e)
李源清先生	主席	—	—	536,514,894 (附註a、b)	536,514,894	58.601 %
李本智先生	董事總經理	21,720,000	—	549,514,894 (附註a、c)	571,234,894	62.393%
衛光遠先生	執行董事	40,994,543	—	—	40,994,543	4.478%
李源鉅先生	非執行董事	6,534	—	—	6,534	0.001%
孫大為先生	獨立非執行董事	—	6,097,857 (附註d)	—	6,097,857	0.666%

附註：

- (a) 516,514,894股股份乃兩項全權信託之部分資產，而李源清先生及其家庭成員以及李本智先生的家庭成員皆為指定受益人。
- (b) 20,000,000股股份乃由李源清先生的家庭成員所持有。
- (c) 33,000,000股股份乃由李本智先生的家庭成員所持有。
- (d) 該等6,097,857股股份乃由Sun International Limited持有，而該公司已發行股本由孫大為先生及與彼一致行動人士擁有。因此，根據證券及期貨條例，孫大為先生被視為於該公司持有的股份中擁有權益。
- (e) 該百分比乃根據2025年3月31日合共915,542,962股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於2025年3月31日，概無董事或主要行政人員或彼等之任何聯繫人於本公司或其聯繫公司（按證券及期貨條例所界定）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

除上文「董事於股份之權益」所披露之若干董事之權益外，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所披露，於2025年3月31日並無其他人士在本公司之已發行股本中擁有須予知會之權益或淡倉。

主要供應商及客戶

截至2025年3月31日止年度，本集團五大供應商佔本集團之採購額約78.70%，最大供應商佔其中45.95%。本集團五大客戶佔本集團之營業額約43.63%，最大客戶佔其中18.81%。

於本年度內，概無董事、彼等之聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本百分之五或以上者）於本集團之五大供應商或客戶中擁有任何權益。

企業管治

董事會認為，本公司於截至2025年3月31日止年度全年一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟本年報「企業管治報告」一節所示之偏離情況除外。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會按僱員之長處、資歷及能力釐訂。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會決定，並參考本公司經營業績、個人表現及可資比較市場數據。

本公司採納購股權計劃以激勵董事及合資格僱員，有關該計劃的詳情載於綜合財務報表附註第42項。

公眾流通量

根據本公司可得公開資料及就本公司所知，於截至2025年3月31日止整個年度，本公司已發行股份按上市規則之規定有不少於25%由公眾人士持有。

捐款

截至2025年3月31日止年度，本集團並無作出任何慈善捐款（2024年：無）。

報告期後事項

自本年度末直至本年報日期，並無發生影響本集團之重大事項。

核數師

本年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，該公司將退任，而本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案續聘其為本公司核數師。

代表董事會

李源清

主席

香港，2025年6月27日

企業管治常規

本公司致力維持及強化高水準之企業管治，以提升本集團之透明度並保障本公司股東（「股東」）之利益。

截至2025年3月31日止年度，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟本報告明文所載如下之偏離情況除外。

本公司已在不同方面應用企業管治守則之原則，包括但不限於：

- 董事會會議之次數及適當進行；
- 董事會之組成達致平衡，而獨立非執行董事之人數不少於董事總人數三分之一；
- 委任及重選董事之適當程序；
- 成立審核及風險管理委員會，以審核本集團之財務報告、風險管理及內部監控，並通過審核及風險管理委員會與本公司外聘核數師每年兩次為審核前規劃及本集團年度業績而舉行之會議，以增強雙方之溝通。審核及風險管理委員會於回顧年度內亦在其他董事不在場之情況下與本公司外聘核數師舉行一次會議，以協助董事會履行其監察本集團風險管理及內部監控系統之持續職責；
- 成立薪酬委員會，以檢討本集團之薪酬政策及其他薪酬相關事宜；
- 成立提名委員會，以制定有關董事會成員多元化之政策，以及就任何委任董事之建議向董事會提供推薦意見，並定期評估獨立非執行董事之獨立性；
- 向所有新委任之董事及全體董事會成員提供有關上市規則（包括企業管治守則）及證券及期貨條例之相關規定之簡報或培訓，費用由本公司承擔；
- 就董事之責任投保；
- 就需要向董事徵求批准或意見之事項，及時向董事提供足夠資料；
- 及時發佈本公司公告、通函、全年及中期業績及報告（統稱「公佈」），使股東知悉本集團業務最新發展及財務表現；
- 每年舉行股東週年大會，與股東會面並回答提問；及
- 及時於本公司官方網站更新最新公佈並通過該網站提供與股東及投資者交流之平台。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行之證券交易採納一套操守準則，其條款之嚴謹程度並不遜於上市規則附錄C3上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定之標準。很有可能擁有本公司之未發佈內部資料之僱員亦須遵守標準守則之相同條款。本公司經作出具體查詢後，確認全體董事於本年度均已遵守標準守則及本公司董事進行證券交易之行為守則所規定之標準。

董事會

董事會負責領導及掌控本集團。董事會審閱及批准本集團之目標、策略、方向及政策。董事會亦審閱本集團之表現並監察本集團之活動。本公司成立了三個有明確職權範圍的董事委員會，即審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會，以協助董事會履行其職責，而本集團之日常營運則授權予本集團管理層負責，包括編製全年及中期業績以在公佈前供董事會審批、執行董事會所採納之業務策略及計劃、實施適當之內部監控系統及風險管理程序，以及遵守相關法例規定、規則與規例。本公司已就其董事及高級職員因公司活動而產生之法律訴訟安排投購適當之保險。

董事會之組成

董事會目前由九位董事組成，包括四位執行董事、兩位非執行董事以及三位獨立非執行董事。董事之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

主席及董事總經理

董事會主席為李源清先生，而本集團董事總經理為李本智先生。主席及董事總經理擔當角色有所分野。主席基本負責管理董事會及使其發揮作用，並負責制定高層策略。董事總經理基本負責本集團業務之日常管理。

李源初先生（執行董事）、李源鉅先生（非執行董事）以及李源如女士（非執行董事）為兄弟妹。上述董事均為李源清先生（主席）之堂弟妹，彼亦為李本智先生（董事總經理）之父親。

董事會出席率

於本年度內共舉行四次董事會會議及一次股東週年大會。各董事於本年度內舉行之董事會會議及股東週年大會之出席率載列如下：

	出席／舉行 董事會會議次數	出席／舉行 股東大會次數
執行董事：		
李源清先生 (主席)	4/4	1/1
李本智先生 (董事總經理)	4/4	1/1
李源初先生	4/4	1/1
衛光遠先生	4/4	1/1
非執行董事：		
李源鉅先生 (從執行董事調任為非執行董事，自2024年8月23日起生效)	4/4	1/1
李源如女士	4/4	0/1
獨立非執行董事：		
陳國偉先生	4/4	1/1
孫大為先生	4/4	1/1
Pius Ho先生	4/4	1/1
陳則杖先生 (於2024年8月23日退任)	1/4	0/1

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會的主要角色及職責如下：

- (a) 就委任、重新委任及辭退本公司核數師，審閱及監察本公司核數師是否獨立客觀，以及按適用準則於審核程序期間之工作成效向董事會提出建議；
- (b) 監察本集團與本公司核數師之關係；
- (c) 審閱本集團之財務資料，包括監察本集團之財務報表、年報及賬目及中期報告內容是否貫徹完整，以及檢討主要會計政策；
- (d) 監察本集團之財務申報制度、內部監控程序及風險管理制度；及
- (e) 檢討本集團之風險管理及內部監控系統，包括財務監控、運作監控及合規監控是否有效。

審核及風險管理委員會各成員於本年度內舉行之審核及風險管理委員會會議之出席率載列如下：

成員	出席／舉行會議次數
陳國偉先生 (獨立非執行董事) – 委員會主席	4/4
孫大為先生 (獨立非執行董事)	4/4
Pius Ho先生 (獨立非執行董事)	4/4

以下為於本年度內審核及風險管理委員會之工作概要：

- 審閱本集團截至2024年3月31日止年度之經審核年度業績；
- 審閱本集團截至2024年9月30日止六個月之中期業績；
- 審閱涵蓋本集團有關財務、營運、合規及風險管理之內部監控及風險管理制度評估之內部審核報告；
- 檢討核數師之薪酬、其表現及確認其獨立性；
- 審閱本集團截至2024年3月31日止年度之企業管治報告；
- 審閱本集團截至2024年3月31日止年度之環境、社會及管治報告；
- 審閱本公司之股息政策；及
- 考核及評估審核及風險管理委員會成效以及審核及風險管理委員會章程是否全面，並考慮是否需要任何變動。

提名委員會

提名委員會負責制定物色、評估董事資格及考核董事會候選人之標準。根據已採納之董事會成員多元化政策，委員會就個別人士之才能、知識及經驗而物色合資格人選，晉身為董事會成員，並會考慮到董事會現有成員之才能、知識及經驗，向董事會提出建議以待批准。

提名委員會各成員於本年度內舉行之提名委員會會議之出席率載列如下：

成員	出席／舉行會議次數
李源清先生 (執行董事) – 委員會主席 (從委員會成員調任為委員會主席，自2024年8月23日起生效)	2/2
陳國偉先生 (獨立非執行董事)	2/2
孫大為先生 (獨立非執行董事)	2/2
李本智先生 (執行董事)	2/2
陳則杖先生 (獨立非執行董事) – 委員會主席 (於2024年8月23日退任)	1/2

以下為本年度內提名委員會之工作概要：

- 檢討董事會成員多元化政策，當中列載基本原則，以確保董事會成員在技能、經驗以及視角多元化方面達到適當平衡；
- 檢討提名及委任董事之政策；
- 檢討董事會之現有架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗）；及
- 評估獨立非執行董事之獨立性。

薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會，其主要角色及職能如下：

- (a) 就本公司董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及為訂立有關薪酬政策而建立正式及透明之程序，向董事會作出建議；
- (b) 建議董事及高級管理層之薪酬組合；及
- (c) 參考董事會不時通過之公司目標與目的，檢討及批准按表現釐定之薪酬。

薪酬委員會各成員於本年度內舉行之薪酬委員會會議之出席率載列如下：

成員	出席／舉行會議次數
孫大為先生 (獨立非執行董事) – 委員會主席	2/2
陳國偉先生 (獨立非執行董事)	2/2
Pius Ho先生 (獨立非執行董事) (於2024年8月23日獲委任)	2/2
李源清先生 (執行董事)	2/2
李本智先生 (執行董事)	2/2
陳則杖先生 (獨立非執行董事) (於2024年8月23日退任)	1/2

於本年度內，薪酬委員會評估了行政人員之表現，並檢討了本集團之薪酬政策及董事及高級管理層之薪酬組合。

薪酬委員會已採納就個別執行董事及高級管理層之薪酬組合向董事會提供建議之模式。董事會將對薪酬委員會提出之建議擁有最終決定權。

委任及重選董事

根據本公司之公司細則第99(A)條，於每次股東週年大會上，當時三分之一（或如董事人數並非三或三之倍數，則為最接近三分之一之人數）董事須輪值退任，出任主席或董事總經理之董事除外。每年退任之董事須為自上次獲選連任或委任後任期最長而須輪值退任之董事，若數名人士於同日成為董事，則（除非其另行協定）須抽籤決定須退任之董事。退任董事將有重選連任的資格。本公司可於董事退任之任何股東週年大會填補空缺。

儘管企業管治守則第B.2.2條訂明每名董事（包括該等獲委任指定任期之董事）應最少每三年輪值退任一次，董事會認為，主席及董事總經理在制定本集團企業策略及方向方面發揮著舉足輕重之作用，考慮到本集團發展之穩定性及持續性，彼等應毋須輪值退任。因此，董事會按照本公司之公司細則第99(A)條豁免主席及董事總經理於股東週年大會上輪值退任。

非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事之任期均直至其按照本公司之公司細則第99(A)條於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任為止。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已從各獨立非執行董事收到年度獨立性確認函，並認為根據上市規則第3.13條所載指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會獨立機制

本公司已設立機制，確保董事會可獲得獨立觀點及意見，此對良好企業管治至關重要。董事會將每年檢討該等機制之實施及有效性。

以下為該等機制的概要及董事會進行年度檢討之結果：

1. 獨立非執行董事的人數及彼等貢獻的時間

於回顧年度，共有三名獨立非執行董事（佔董事總數不少於三分之一），而其中至少有一位董事具有上市規則規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。各獨立非執行董事於回顧年度於董事會或董事會委員會會議及股東大會的詳細出席率，已於本企業管治報告上文披露。

2. 對獨立非執行董事貢獻的評估或評價

於回顧年度，所有獨立非執行董事均投入足夠時間處理本集團事務，並協助批准本集團中期及全年業績公告及報告以及獨立非執行董事之委任。

3. 獲取獨立意見的其他渠道

本公司已採納全體董事（包括獨立非執行董事）於必要時向外聘法律、會計或其他顧問尋求獨立專業意見及協助之政策（費用由本公司承擔），以便協助彼等履行職責。

鑒於上述董事會獨立性機制的年度檢討結果，董事會認為該等機制已妥為實施，並於本年度內保持有效。

持續專業發展

本公司向新委任董事提供本集團之業務簡報以及有關企業管治、董事職責及上市規則及其他相關規則或規例規定之其他事宜之培訓材料。於本年度內，全體董事定期獲提供有關本集團表現及適用於本集團及董事之有關法律法規變動之最新資料。

根據企業管治守則條文第C.1.4條，所有董事應參與持續專業發展，更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。於本年度內，全體董事通過研習與企業管治、上市規則及／或規例有關之課題之資料，及／或出席或參與外部培訓、特定行業研討會及會議，以參與持續專業發展並向本公司提供彼等已接受之培訓之記錄。

董事	所接受培訓之類型
執行董事	A、B
李源清先生	A、B
李本智先生	A、B
李源初先生	A、B
衛光遠先生	
非執行董事	
李源鉅先生（從執行董事調任為非執行董事，自2024年8月23日起生效）	A、B
李源如女士	A、B
獨立非執行董事	
陳國偉先生	A、B
孫大為先生	A、B
Pius Ho先生	A、B

A：研習與企業管治、上市規則及／或規例之課題有關之資料

B：出席或參與外部培訓、特定行業研討會及會議

公司秘書

於本年度內，黃錦基先生（「黃先生」）繼續擔任本公司之公司秘書及授權代表，已根據上市規則第3.29條規定參與不少於15小時之相關專業培訓。自2010年12月起，黃先生一直為本公司之全職僱員。

企業管治職能

董事會負責監督本公司之企業管治職責。企業管治職能之職權範圍訂明如下：

- (a) 制定及審閱本公司企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況以及於企業管治報告內披露。

董事會成員多元化政策

本公司確認，董事會成員多元化對企業管治及董事會從不同方面檢查及評估公司事宜之有效性十分重要。因此本公司於2016年採納董事會成員多元化政策（「多元化政策」），其中載列有關董事會成員多元化的目標及準則。

根據多元化政策，本公司自若干方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、種族、語言、文化及教育背景、行業及專業經驗。最終將按選定人選的長處及對董事會以及本公司業務需要之貢獻作決定。

本公司董事會之組成 (由九名董事組成)

可計量目標		董事人數	%	年度檢討結果
性別	男性	8	88.89	男性與女性均參與董事會確保考慮不同性別之不同意見
	女性	1	11.11	
年齡(歲)	40-59	2	22.22	年齡層跨越至少十年向資深董事及年輕活力董事獲取審慎及進取之經驗，確保具均衡經驗
	60-79	7	77.78	
國籍	加拿大	6	66.67	董事會成員之國籍不限於單一國籍確保考慮國際觀點及全球視野
	中國	3	33.33	
服務年期	9年以下	2	22.22	不同之服務年期確保資深董事實施的業務策略與資歷較淺董事提出的新意念相輔相成，貫徹一致
	9年或以上	7	77.78	
指定董事職務	執行董事	4	44.45	非執行董事佔相當比例確保考慮少數股東及本公司之整體利益及／或對執行董事起監察及制衡作用
	非執行董事	2	22.22	
	獨立非執行董事	3	33.33	
其他上市公司董事職務經驗	有	1	11.11	至少一名董事擁有於其他上市公司之董事職務經驗分享從其他上市公司所得之董事職務經驗並協助董事會了解其他上市公司之現行慣例
	無	8	88.89	

經檢討多元化政策及董事會組成，提名委員會認為本年度已符合多元化政策所載之規定。

董事會成員及全體員工性別多元化

自2004年以來，董事會至少有一名女董事，而本公司將確保在任何時候均設有至少一名女董事。為確保本公司繼續遵守董事會成員性別多元化之規定，本公司歡迎提名委員會成員不時提名任何潛在女候選人並登記於備用名單上，以便於董事會須招聘女董事以實現董事會成員性別多元化時供董事會快速參考。在適用時，本公司亦將指示招聘機構專門物色女候選人填補董事會空缺。

儘管成員多元化政策僅適用於董事會，但本集團亦保持本集團非董事僱員性別多元化。

董事會及本集團僱員（不包括高級管理人員）於2025年3月31日的性別比例載列於下表：

	女性	男性
董事會	11.11%	88.89%
僱員	53.22%	46.78%

由於本集團之招聘政策一向對男性、女性開放，故本集團並無為達致全體員工（包括高級管理層）性別多元化而制定任何具體計劃或可計量目標。根據本集團之招聘程序，本集團根據資歷、工作經驗、技能及能力評估應徵者，而非性別。

問責及核數

董事確認彼等之責任，於每個財政年度編製真實公平反映本集團狀況之財務報表。本公司外聘核數師之申報責任載於本年報第31至36頁。

風險管理及內部監控系統年度檢討

董事會負責整體之風險管理框架，確保本集團建立並維持合適且有效之風險管理及內部監控系統，並檢討系統之成效。本集團之風險管理及內部監控系統旨在提供合理而非絕對之保證，杜絕重大錯誤陳述或損失，管理而非消除無法達成業務目標之風險。董事會亦負責評估及確定其為達成本集團目標而願意承擔之重大風險之性質及程度。

鑒於本集團業務之規模、性質及複雜性，本集團已委任外聘獨立專業人士履行內部審核職能。經審核及風險管理委員會批准後，外聘獨立專業人士已對本集團各類業務及營運風險作出評估。審核及風險管理委員會已審閱外聘獨立專業人士所作之評估結果，並就完善及提升本集團之風險管理及內部監控系統有效性之建議措施作出討論。董事會將透過定期檢討及採取外聘核數師與外聘獨立專業人士於核數過程中所提供之適當建議繼續改善本集團之風險管理及內部監控系統。

董事會每年通過審核及風險管理委員會檢討本集團內部監控及風險管理系統當年之成效，以確保本集團維持健全有效之監控，保障股東之投資及本公司資產，而管理層負責設計、實施及監察有關系統。檢討涵蓋財務、營運及合規控制及風險管理職能。在對本集團之風險管理及內部監控系統（包括內部審核職能）之成效進行年度檢討時，董事會考慮以下因素：

- 先前已提交董事會批准之風險負責者之職權範圍、職責授權（即工作範圍）及對風險之接受程度；
- 風險負責者向董事會報告之職責之程度及頻率；
- 風險負責者已根據其職權範圍獲賦予權利取得充足資源，使其可履行其職責，包括但不限於在必要時取得內部或外聘法律、會計或其他顧問之意見及協助，費用由本公司承擔；
- 風險負責者具備履行其職責所需之資格、經驗及能力；
- 將（應要求）向風險負責者提供培訓；
- 風險負責者通過審核及風險管理委員會向董事會報告之過往發現；
- 審核及風險管理委員會確認本集團之風險管理及內部監控系統（包括內部審核職能）有效且充分，且本集團之財務及環境、社會及管治報告以及符合上市規則之程序有效；及
- 與本公司外聘核數師就其對本集團進行年度審核期間並無發現重大內部監控缺陷之討論內容。

本公司的風險管理方針涵蓋各個組織層面，對來自外部和內部環境的主要風險作出識別和評估。評估會考慮到重大風險的性質及程度上的改變，以及本集團應對經營環境及外在環境變化的能力。本公司已為每項關鍵的主要風險設定行動計劃及風險負責者。風險負責者負責統籌緩解措施，以確保各項行動計劃得以妥善地落實。審核及風險管理委員會會密切監察整個過程。

董事會亦考慮本集團在會計及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為目前的風險管理及內部監控系統充分且有效。

倘風險負責者通過審核及風險管理委員會向董事會報告任何重大缺陷、失敗或風險，董事會應召開董事會會議，以考慮糾正缺陷或失敗之方法，或減低風險或不利影響，並決定是否需要公佈內幕消息通知股東。

本集團董事及其他員工根據證券及期貨條例及上市規則處理內幕消息及／或監察資料披露之一般規則概述如下：

- 本公司採用向上報告方式，識別及向董事會上報任何潛在內幕消息；
- 本公司僱員應將任何潛在內幕消息迅速知會其直屬上司或業務單位或部門主管（如適用）；
- 業務單位或部門主管應迅速查明事實，收集員工報告之所有相關詳情，並將任何可能引致披露責任之潛在計劃、交易或業務發展之詳情通知及上報財務總監（就財務或會計相關事宜而言），以核實及評估所報告之詳情。在識別任何潛在內幕消息後，財務總監應通知董事總經理及公司秘書；
- 董事總經理應在公司秘書協助下（如必要）尋求專業意見（如適用），向董事會或其授權人士報告，並向其提供充足詳情，以審閱及評估有關計劃、交易或業務發展之可能影響，並確定其是否構成內幕消息或是否須予披露，以避免股份出現虛假市場；
- 董事會或其授權人士應審閱所有相關詳情及因素，並決定是否須披露及批准相關公告及任何進一步行動（如適用）；
- 內幕消息應在通過其他渠道（如傳媒或在本公司官方網站登載）發佈前，通過聯交所運作之電子登載系統發放；
- 全體董事及僱員均知悉其有義務就本集團任何機密資料保密；
- 未經本公司事先批准，任何僱員不得對外披露、討論或分享本集團之任何機密資料；
- 全體董事及僱員如知悉任何未發佈之內幕消息，嚴禁買賣或促使他人買賣任何本公司證券；及
- 違反上述任何義務及專業操守均可能受到內部紀律處分，及（如適用）根據適用法律法規受到個人制裁（民事或刑事）。

經考慮主要風險及緩解行動後，董事會相信本公司有能力應付經營環境及外在環境的任何相關變化。

外聘核數師

本公司本年度之綜合財務報表已經由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。審核及風險管理委員會已向董事會建議，於應屆股東週年大會上提名委聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

於本年度內，本公司就外聘核數師國衛會計師事務所有限公司所提供核數及非核數服務之應付酬金載列如下：

所提供之服務類別	應付費用 千港元
核數服務	2,800
非核數服務	188
總計	<u>2,988</u>

非核數服務乃與於本年度內根據上市規則所提供之專業審閱服務有關。

本年度就核數服務應付本集團其他核數師之酬金約為1,440,000港元。

股息政策

本公司力求於維持充足資本以發展及經營本集團業務與回報股東之間取得平衡。根據2019年年度採納的股息政策，在決定是否建議分派股息及釐定股息金額時，董事會將考慮各種因素，包括但不限於：

- 本公司的實際及預期業績；
- 本集團的流動資金狀況及財務契約；
- 本集團的預期營運資金需求及未來擴展計劃；
- 整體經濟及市場狀況；及
- 董事會認為適當及相關的任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦受百慕達公司法、任何適用法律、規則及規例以及本公司組織章程大綱及公司細則的限制。

股息政策由董事會不時檢討及修訂，董事會可全權酌情決定於其認為適當及必要時更新、修訂及／或修改股息政策。

與股東溝通

董事會負責與其股東保持持續溝通，以完全遵守上市規則之披露規定及其他適用之法律法規。全體股東應具有同等權利獲取本公司之資料，可讓彼等作出知情決定。

股東週年大會為供本公司與股東溝通之重要渠道。主席就各項重大單獨事宜（如提名人士為董事）於股東週年大會上提呈單獨決議案。董事會主席與審核及風險管理委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席均已出席股東週年大會，與股東直接溝通。外聘核數師亦已出席股東週年大會以回答股東之相關查詢。

全體股東可透過本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm>獲取有關本公司之資料。網站向股東提供本集團之最新資料，包括年度及中期報告、公佈及通函，歡迎股東聯絡公司秘書向董事會作出查詢。公司秘書相關聯絡資料刊登於本公司網站之投資者關係聯絡資料一頁。

董事會每年檢討上述股東溝通政策的實施及有效性。於回顧年度，董事會認為該政策仍然充分且有效，因為(a)該政策提供多種溝通渠道，以迎合股東或利益相關者之不同喜好，包括向股東或利益相關者發佈有關本集團之最新資訊（如財務業績及報告、公告及通函）之本公司官方網站、供股東或利益相關者進行書面溝通的通信及電郵地址，以及供股東或利益相關者進行直接及口頭溝通之電話號碼及現場股東大會；(b)出席股東大會之董事會及董事委員會主席、公司秘書及／或其他專業顧問（如有）可回答股東提問；及(c)本公司指定高級職員（即公司秘書）將負責迅速回應股東或利益相關者之查詢或意見。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據百慕達1981年公司法第74條，於遞呈請求召開股東特別大會申請日期持有本公司不少於十分之一的已繳足股本，並可於本公司股東大會上投票之股東，有權要求本公司董事召開股東特別大會。

有意召開股東特別大會之申請人，必須向本公司香港主要營業地點提交申請書，地址為香港中環遮打道10號太子大廈1218室，收件人為公司秘書。申請書須清楚註明有關申請人之名稱、地址及於本公司之股權、召開股東特別大會目的、建議議程及於股東特別大會擬處理事項之詳情，並應由有關申請人簽署。

本公司之股票過戶登記處將核實有關申請書，待其確認申請書為適當且合規後，公司秘書將提請董事會召開股東特別大會，並向全體股東發出充分通知。

倘董事並未於提交申請書日期起計21日內妥善召開會議，該等申請人或佔全體申請人總投票一半或以上之申請人，可自行召開會議，惟由此召開之任何會議不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。由申請人召開之股東特別大會，應盡可能以接近由董事會所召開之任何股東特別大會的形式進行。

於股東大會上提呈議案之程序

根據百慕達1981年公司法第79及80條，申請於股東週年大會或股東特別大會上提呈議案之股東數目應不少於提交申請書日期佔全部投票權5%之任何數目股東；或不少於一百名股東。

有意於股東週年大會或特別股東大會提呈議案或動議決議案之申請人，必須向本公司香港主要營業地點提交申請書，地址為香港遮打道10號太子大廈1218室，收件人為公司秘書。申請書須清楚註明有關申請人之名稱、地址及於本公司之股權，及於股東週年大會或股東特別大會擬處理事項之詳情，並應由有關申請人簽署，連同支付本公司相關費用之合理金額，須於不少於大會召開前六個星期（倘提呈的決議案須發送通告）或不少於大會召開前一個星期（倘為任何其他申請）送達。

本公司之股票過戶登記處將核實有關申請書，待其確認申請書為適當且合規後，公司秘書將提請董事會將決議案納入股東週年大會或股東特別大會議程。

向董事會查詢之程序

股東可將致董事會的查詢及關注事項發送予本公司之投資者關係聯絡人，其聯絡資料已上載於本公司網站。股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。如股東對彼等之股權及獲派股息之權利有任何疑問，可直接向本公司股票過戶登記分處卓佳證券登記有限公司作出查詢，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓。

憲章文件

於本年度內，本公司之公司細則並無變動。

環境、社會及管治報告

本公司之環境、社會及管治詳情將載於環境、社會及管治報告，該報告將根據上市規則第13.91條及附錄C2獨立發佈，並刊登於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第37頁至第133頁National Electronics Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於2025年3月31日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

我們認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則真實而公平地反映 貴集團於2025年3月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已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」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之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，認為對審核本期綜合財務報表最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表進行處理，作出意見時，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

我們的審核如何對關鍵審核事項進行處理

投資物業估值

參閱綜合財務報表附註第15項。

我們就有關投資物業估值的程序包括但不限於：

於2025年3月31日，貴集團的投資物業達3,284,050,034港元。207,125,031港元的投資物業公平價值增加已於截至該日止年度的綜合損益表確認。

- 評估獨立外聘估值師的權限、能力及客觀性；
- 根據我們對房地產行業的認識，並利用我們的核數師估值專家，評估所使用的估值方法以及主要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相關性。

基於估計不確定性的主要來源以及估值涉及的重大假設及判斷，我們確認投資物業估值為關鍵審核事項。

我們發現，主要假設均有證據支持。

貴集團委聘獨立合資格估值師建立及釐定合適估值方法。貴集團投資物業的公平價值以重大不可觀察輸入值、市況假設及判斷進行的估值方法而釐定。

關鍵審核事項（續）

可供銷售發展中物業估值

參閱綜合財務報表附註第25項。

於2025年3月31日，貴集團的可供銷售發展中物業達4,631,511,895港元。

基於貴集團釐定可供銷售發展中物業可變現淨值涉及的重大管理層估計，我們確認可供銷售發展中物業可變現淨值的估計為關鍵審核事項。

該等可供銷售發展中物業根據個別物業釐定按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃按實際或估計售價減估計竣工成本及估計進行銷售所需成本而估計得出。倘可供銷售發展中物業實際可變現淨值因市況變動及／或預算發展成本出現大幅差異而低於預期可變現淨值，則可能產生大額減值虧損撥備。

我們的審核如何對關鍵審核事項進行處理（續）

我們就有關可供銷售發展中物業估值的程序包括但不限於：

- 了解管理層對貴集團可供銷售發展中物業可收回性評估的控制及程序；
- 評價管理層對可供銷售發展中物業可收回性的評估；及
- 評估管理層評估所用的主要假設及估計的合理性，包括：
 - a. 就各物業的估計售價而言，抽樣比較相關物業的合約售價或可比較地點及條件（如適用）的物業現行市價；及
 - b. 就估計進行銷售所需成本及竣工成本而言，評估進行銷售所需成本及總建築成本最新預算的合理性，並抽樣測試已簽訂合約及其他證明文件。

我們發現，主要假設均有證據支持。

其他資訊

董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的資訊，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訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

就有關我們對綜合財務報表進行的審核，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，我們考慮其他資訊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訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及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會計準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而公平的綜合財務報表，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監控負責。

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

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，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告，而並無其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足、適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及作出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。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。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。
- 規劃及進行集團審核，就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督及覆核為集團審核而執行的審核工作。我們為審核意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與管治層就計劃的審核範圍和時間及重大審核發現進行溝通，包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除不利影響的行動或採取的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對審核本期綜合財務報表最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為吳家華。

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

吳家華
執業證書編號：P06417

香港，2025年6月27日

綜合損益表

截至2025年3月31日止年度 (以港元呈列)

	附註	2025年	2024年
收益	7	502,305,226	578,222,575
銷售成本		(375,280,700)	(457,295,476)
毛利總額		127,024,526	120,927,099
其他收入、其他收益或虧損淨額	8	79,782,120	36,869,644
投資物業公平價值增加	15	207,125,031	223,301,069
銷售支出		(7,613,768)	(8,333,184)
行政支出		(99,344,145)	(98,612,027)
財務支出	9	(202,349,585)	(213,297,264)
應佔聯營公司業績		(4,143)	(6,090)
應佔合營公司業績		(30,686,139)	(18,605,748)
除稅前溢利	10	73,933,897	42,243,499
所得稅抵免／(支出)	12	19,964,103	(1,207,137)
本年度溢利		93,898,000	41,036,362
以下人士應佔本年度溢利／(虧損)：			
－ 本公司擁有人		93,898,000	41,133,258
－ 非控股權益		—	(96,896)
		93,898,000	41,036,362
每股盈利	14		
基本		10.3港仙	4.5港仙
攤薄		10.3港仙	4.5港仙

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

	2025年	2024年
本年度溢利	93,898,000	41,036,362
其他全面收入／（支出）		
將不會重新分類至損益之項目：		
重新計量界定福利責任	333,385	103,798
隨後可能重新分類至損益之項目：		
兌換海外業務時產生之匯兌差額	(44,069,375)	(17,268,835)
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產公平價值變動	(1,650,000)	(530,000)
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產之損益重新分類調整	(5,000,000)	—
	(50,719,375)	(17,798,835)
年內其他全面支出	(50,385,990)	(17,695,037)
年內全面收入總額	43,512,010	23,341,325
以下人士應佔年內全面收入／（支出）總額：		
— 本公司擁有人	43,512,010	23,438,221
— 非控股權益	—	(96,896)
	43,512,010	23,341,325

綜合財務狀況表

於2025年3月31日（以港元呈列）

	附註	2025年	2024年
非流動資產			
投資物業	15	3,284,050,034	5,059,548,397
物業、機器及設備	16	47,439,157	48,066,247
使用權資產	17	250,484,092	242,940,155
商譽	18	1,269,932	1,269,932
聯營公司權益	19	7,234,669	7,238,812
合營公司權益	20	282,480,366	313,166,505
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產	21	13,750,000	26,970,000
衍生財務工具	22	–	219,687
遞延稅項資產	35	10,269,657	763,725
		3,896,977,907	5,700,183,460
流動資產			
存貨	23	48,755,903	46,058,106
按公平價值於損益表入賬之財務資產	24	59,910,904	93,301,159
未售出物業存貨		12,504,347	13,323,972
可供銷售發展中物業	25	4,631,511,895	2,088,401,093
應收票據	26	508,747	1,054,152
應收賬款、按金及預付款項	27	316,148,274	147,492,672
一間聯營公司欠款	19	9,954,588	9,954,588
可收回稅項		2,797,814	5,802,481
銀行結存及現金	28	534,090,057	475,025,611
		5,616,182,529	2,880,413,834
流動負債			
應付賬款及票據	29	48,816,011	28,293,164
客戶按金	30	699,126,837	571,267,689
應計費用及其他應付賬款		273,935,279	238,256,861
應付一間聯營公司欠款	19	4,448,580	4,453,056
應付一間合營公司欠款	20	168,167,825	169,567,825
應付稅項		4,471,376	5,549,670
租賃負債	31	5,048,304	4,232,176
銀行貸款	32	3,860,818,248	1,521,118,410
		5,064,832,460	2,542,738,851
流動資產淨額		551,350,069	337,674,983
總資產減流動負債		4,448,327,976	6,037,858,443

綜合財務狀況表

於2025年3月31日（以港元呈列）

	附註	2025年	2024年
資本及儲備			
股本	33	91,554,296	91,584,296
儲備		2,489,554,372	2,457,236,974
本公司擁有人應佔權益		2,581,108,668	2,548,821,270
非流動負債			
長期服務金撥備	34	1,612,673	1,707,580
租賃負債	31	18,866,741	5,129,756
銀行貸款	32	1,785,184,191	3,408,181,457
衍生財務工具	22	260,424	—
遞延稅項負債	35	61,295,279	74,018,380
		1,867,219,308	3,489,037,173
		4,448,327,976	6,037,858,443

第37頁至第133頁之綜合財務報表已獲董事會於2025年6月27日批准及授權刊發，並由以下兩位董事代表簽署：

李源清
董事

李本智
董事

隨附的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

	本公司擁有人應佔											總計
	股本	股份溢價	外匯儲備	重估儲備	按公平價值 於其他全面 收入入賬之 儲備	其他儲備	實繳盈餘	資本贖回儲備	保留溢利	小計	非控股權益	
於2023年4月1日	91,942,096	34,677,029	(68,863,183)	37,159,511	15,767,500	22,920,911	66,141,751	49,937,040	2,295,106,398	2,544,789,053	1,359,522	2,546,148,575
年內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	41,133,258	41,133,258	(96,896)	41,036,362
年內其他全面(支出)／收入	-	-	(17,268,835)	-	(530,000)	-	-	-	103,798	(17,695,037)	-	(17,695,037)
年內全面(支出)／收入總額	-	-	(17,268,835)	-	(530,000)	-	-	-	41,237,056	23,438,221	(96,896)	23,341,325
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,538,894)	(16,538,894)	-	(16,538,894)
購回本身股份	(357,800)	-	-	-	-	-	-	357,800	(2,867,110)	(2,867,110)	-	(2,867,110)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	(22,920,911)	-	-	22,920,911	-	(1,262,626)	(1,262,626)
於2024年3月31日及 2024年4月1日	91,584,296	34,677,029	(86,132,018)	37,159,511	15,237,500	-	66,141,751	50,294,840	2,339,858,361	2,548,821,270	-	2,548,821,270
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	93,898,000	93,898,000	-	93,898,000
年內其他全面(支出)／收入	-	-	(44,069,375)	-	(6,650,000)	-	-	-	333,385	(50,385,990)	-	(50,385,990)
年內全面(支出)／收入總額	-	-	(44,069,375)	-	(6,650,000)	-	-	-	94,231,385	43,512,010	-	43,512,010
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,989,619)	(10,989,619)	-	(10,989,619)
購回本身股份	(30,000)	-	-	-	-	-	-	30,000	(234,993)	(234,993)	-	(234,993)
於2025年3月31日	91,554,296	34,677,029	(130,201,393)	37,159,511	8,587,500	-	66,141,751	50,324,840	2,422,865,134	2,581,108,668	-	2,581,108,668

其他儲備指非控股權益的調整金額間的差額，而已付或已收代價於權益內直接確認，並由本公司的擁有人按本集團於附屬公司中的擁有權變動（並無導致本集團失去有關附屬公司的控制權）。

實繳盈餘指本公司所發行股份之面值，與本集團於本公司股份上市前進行重組所收購附屬公司之股東資金之間的差額。

資本贖回儲備指已購回及註銷之本公司股本面值。

綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度(以港元呈列)

	2025年	2024年
經營活動		
除稅前溢利	73,933,897	42,243,499
就以下各項調整：		
財務支出	202,349,585	213,297,264
應佔聯營公司業績	4,143	6,090
應佔合營公司業績	30,686,139	18,605,748
撇減存貨撥備／(撥回)	477,547	(591,176)
長期服務金撥備	244,880	686,359
物業、機器及設備之折舊	6,063,622	6,214,764
使用權資產折舊	12,238,943	18,737,419
利息收入	(15,124,715)	(17,936,559)
投資物業公平價值增加	(207,125,031)	(223,301,069)
出售投資物業之虧損	597,253	—
出售物業、機器及設備之收益	(37,643,010)	(3,848,577)
出售按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產之收益	(5,000,000)	—
出售附屬公司之虧損／(收益)	895,337	(12,100,339)
解散一間附屬公司之收益	(186,074)	—
按公平價值於損益表入賬之財務資產公平價值變動之(收益)／虧損	(3,393,652)	1,478,348
租賃修訂之收益	(77,693)	(2,367,075)
衍生財務工具公平價值變動之收益	(168,894)	(277,685)
營運資金變動前之經營現金流	58,772,277	40,847,011
存貨(增加)／減少	(3,175,344)	16,335,784
可供銷售發展中物業增加	(505,088,888)	(458,779,042)
未售出物業存貨減少	—	38,998,062
應收票據減少／(增加)	545,405	(389,488)
應收賬款、按金及預付款項(增加)／減少	(161,716,362)	32,917,321
按公平價值於損益表入賬之財務資產(增加)／減少	(4,246,025)	57,914,058
應收／應付一間聯營公司欠款增加，淨額	(4,476)	(17,181)
應付賬款及票據增加／(減少)	20,522,847	(702,031)
客戶按金增加	168,521,539	6,013,772
應計費用及其他應付款項增加	22,236,372	67,980,478
應付一間合營公司欠款減少	(1,400,000)	(21,098,578)
長期服務金撥備減少	(6,402)	(58,220)
經營活動所用之現金	(405,039,057)	(220,038,054)
已付香港利得稅	(2,998,007)	(1,400,744)
退還海外所得稅	2,663,723	632,886
經營活動所用之現金淨額	(405,373,341)	(220,805,912)

綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

	2025年	2024年
投資活動		
添置投資物業	(79,906,638)	(171,007,466)
購買物業、機器及設備	(10,262,292)	(8,509,284)
出售附屬公司所得款項	40,134,595	273,363,013
出售投資物業所得款項	13,219,347	–
出售物業、機器及設備所得款項	42,391,310	3,965,099
出售按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產所得款項	11,570,000	–
已收利息	15,124,715	17,936,559
投資活動所得之現金淨額	32,271,037	115,747,921
融資活動		
新增銀行貸款	2,061,185,255	2,595,534,051
已付利息	(327,253,717)	(324,305,780)
已付股息	(10,989,619)	(16,538,894)
收回衍生財務工具	649,005	57,998
償還銀行貸款	(1,280,753,789)	(2,511,994,492)
償還租賃負債	(5,152,074)	(15,622,229)
購回本身股份	(234,993)	(2,867,110)
融資活動所得／（所用）之現金淨額	437,450,068	(275,736,456)
現金及現金等值項目之增加／（減少）淨額	64,347,764	(380,794,447)
於4月1日之現金及現金等值項目	475,025,611	852,304,897
匯率變動之影響	(5,283,318)	3,515,161
於3月31日之現金及現金等值項目	534,090,057	475,025,611

1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免之有限責任公司，其股份於聯交所上市。本公司註冊辦事處及主要業務地點之地址於年報之公司資料一節中披露。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務為製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶配件貿易及物業發展及投資。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦是本公司之功能貨幣。

2. 應用香港財務報告會計準則新訂及修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告會計準則新訂及修訂本

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈，於2024年4月1日或之後開始之年度期間強制生效的以下香港財務報告會計準則新訂及修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號（2020年）之相關修訂本
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號之修訂本	供應商融資安排

於本年度應用香港財務報告會計準則之新訂及修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及財務表現及／或綜合財務報表所載之披露概無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

2. 應用香港財務報告會計準則新訂及修訂本（續）

已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則新訂及修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則新訂及修訂本：

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公司之間的資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	財務工具的分類與計量之修訂本 ³
香港財務報告會計準則之修訂本	香港財務報告會計準則的年度改進 — 第11卷 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ⁴

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

於本年度應用香港財務報告會計準則之修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及財務表現及／或綜合財務報表所載之披露概無重大影響。

3. 重大會計政策資料

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業、若干財務工具及其他資產則於各報告期末按公平價值計量，如下文載列之會計政策所示。

歷史成本一般根據換取貨物及服務所付代價之公平價值。

公平價值為於計量日期在市場參與者之間在有序交易中出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格（無論該價格為直接可觀察或採用另一估值技巧估計而得出）。在估計一項資產或負債之公平價值時，本集團考慮資產或負債之特徵（倘市場參與者會於計量日期在為資產或負債定價時考慮該等特徵）。於該等綜合財務報表中用作計量及／或披露之公平價值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內以股份為基礎之付款交易、按照香港財務報告準則第16號租賃列賬之租賃交易及與公平價值有部分類似但並非公平價值之計量，如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值除外。

非財務資產之公平價值計量考慮市場參與者盡量善用資產或出售資產予另一盡量善用資產之市場參與者，以產生經濟利益之能力。

此外，就財務報告而言，公平價值計量乃根據公平價值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平價值計量整體之重要性而分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是於計量日期實體可獲得之活躍市場上相同資產或負債之報價（不作調整）；
- 第二級輸入數據是第一級所包括報價以外，有關資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據是有關資產或負債之不可觀察輸入數據。

重大會計政策資料載列如下。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體編製之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表將會調整，以使附屬公司之會計政策與本集團會計政策相符一致。

所有與本集團成員公司之間之交易有關之集團內各公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流，於綜合賬目時全數對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之權益變動如不導致本集團對其喪失控制權，將作股權交易入賬。本集團權益相關部分及非控股權益之賬面值已調整以反映其於附屬公司之相關權益變動。

非控股權益調整金額與已付或已收代價公平價值之間之任何差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益賬確認，其計算方法為以下兩者間之差(i)已收代價及任何保留權益之公平價值之總額及(ii)附屬公司之先前資產（包括商譽）及負債賬面值以及任何非控股權益。所有就該附屬公司而先前於其他全面收入確認之金額，乃假設本集團已直接出售附屬公司相關資產或負債（即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則會計準則所規定／允許的另一權益類別）而入賬。前附屬公司中之任何保留投資於失去控制權當日之公平價值，根據香港財務報告準則第9號財務工具視作初步確認時之公平價值，以供隨後會計處理，或（如適用）於初步確認聯營公司或合營公司投資時視作成本。

3. 重大會計政策資料（續）

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

本集團可選擇在逐筆交易的基礎上實施選擇性集中度測試，簡化所收購的一組活動及資產是否屬於業務的評估。如所收購總資產之公平價值基本上均集中於單一可識別資產或相似的可識別資產組別中，則滿足集中度測試。評估總資產不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債的影響所產生的商譽。若滿足集中度測試，則該組活動及資產不是一項業務，因此無需進行進一步評估。

資產收購

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為將購買價首先分配至投資物業（隨後按公平價值模式計量）及財務資產／財務負債（按各自公平價值），購買價餘額隨後分配至其他可識別資產及負債，基準為於購買日期的有關公平價值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併過程中轉撥之代價按公平價值計量，其計算方式為本集團轉撥之資產、本集團欠付被收購方前擁有人之負債及本集團就交換被收購方之控制權所發行之股權於收購日期之公平價值總和。與收購事項有關之成本通常於產生時在損益中確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期之公平價值確認，除：

- 遞延稅項資產或負債，以及僱員福利安排相關資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 被收購方以股份為基礎付款安排或本集團訂立以取代被收購方以股份為基礎付款安排之以股份為基礎付款安排之相關負債或股本工具根據香港財務報告準則第2號於收購日期計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持有作銷售非流動資產及已終止經營業務*分類為持有作銷售之資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽按所轉撥之代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前所持被收購方股權之公平價值（如有）之和超出於收購日所收購可識別資產及所承擔負債之淨額計算。倘經重估後，所收購可識別資產及所承擔負債之淨額超出所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方之金額及收購方先前所持被收購方股權之公平價值（如有）之和，則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

業務合併或資產收購（續）

業務合併（續）

當業務合併分階段實現，本集團先前所持被收購方股權須按於收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平價值重新計量，而由此產生之收益或虧損（如有）須於損益或其他全面收入（如適用）中確認。倘本集團已直接出售先前所持股權，於收購日期前自被收購方權益產生且先前已於其他全面收入中確認並根據香港財務報告準則第9號計量之金額，須按相同基準入賬。

商譽

收購一項業務時所產生之商譽乃按收購業務之日所定成本（見上文會計政策）減累計減值虧損（如有）入賬。

就減值測試目的而言，商譽乃分配至預期會從收購獲得協同效益之本集團各個有關現金產生單位（或現金產生單位組別），而該單位（或現金產生單位組別）指就內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組別）每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時更頻繁進行減值測試。就於報告期間內收購產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組別）於該報告期結束前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則首先分配減值虧損，以調低任何商譽之賬面值，然後根據單位（或現金產生單位組別）內各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損均直接確認為損益。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額會用作釐定出售之損益金額。本集團出售現金產生單位（或現金產生單位組別內現金產生單位）內之業務時，所出售商譽金額按所出售業務（或現金產生單位）與所保留現金產生單位（或現金產生單位組別）部分之相對價值計量。

本集團就收購一間聯營公司產生之商譽之政策載列如下。

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司指本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象之財政及營運決策之權力，但就該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司為合營安排，於該安排下享有共同控制權之各方共同擁有合營安排下之淨資產。共同控制乃以合約協議攤分對安排的控制權，僅於相關業務決策須攤分控制權各方一致同意時存在。

3. 重大會計政策資料（續）

於聯營公司及合營公司之投資（續）

聯營公司及合營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表內，惟倘投資或其部分分類為持有作銷售則除外，在此情況下，其乃根據香港財務報告準則第5號入賬。並未分類為持有作銷售之聯營公司或合營公司投資之任何保留部分，使用權益法入賬。用於權益會計法之聯營公司及合營公司財務報表，乃使用與本集團就類似交易及類似情況下之事件之財務報表之相同會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司之投資於初始時乃按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整，以確認本集團應佔該聯營公司或合營公司之損益及其他全面收入。當本集團應佔聯營公司或合營公司之虧損超出本集團於該聯營公司或合營公司之權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司或合營公司之投資淨額一部分），則本集團不再確認應佔之進一步虧損。額外虧損確認僅以本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司或合營公司付款之金額為限。

於聯營公司或合營公司之投資，自投資對象成為聯營公司或合營公司之日起，按權益法入賬。收購聯營公司或合營公司投資時，投資成本超出本集團分佔投資對象可識別資產及負債的公平淨值的任何差額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超出投資成本的差額（重估後），即時於收購投資期間的損益確認。

本集團評估是否出現客觀證據顯示於聯營公司或合營公司之投資可能出現減值。倘出現任何客觀證據，投資之全部賬面值（包括商譽）透過比較其可收回金額（使用價值及公平價值減出售成本之較高者）與其賬面值，根據香港會計準則第36號，作為單一資產進行減值測試。被確認之任何減值虧損均形成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號獲得確認，惟受隨後增加之可收回投資金額所規限。

本集團對聯營公司不再有重大影響力或不再共同控制合營公司時，以出售該投資對象之所有權益列賬，因此產生之收益或虧損於損益表確認。倘本集團保留前聯營公司或合營公司權益，而所保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之財務資產，則本集團將所保留權益按當日之公平價值計量，並以此為初步確認之公平價值。聯營公司或合營公司賬面值與任何所保留權益之公平價值之差額，以及出售聯營公司或合營公司相關權益而得之任何款項，乃於釐定出售該聯營公司或合營公司之收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營公司確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此，倘該聯營公司或合營公司先前於其他全面收入確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則於出售／部分出售相關聯營公司或合營公司時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

於聯營公司及合營公司之投資（續）

倘一集團實體與本集團聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益只會在於聯營公司或合營公司之權益與本集團無關之情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資，或於合營公司之投資變為於聯營公司之投資，則本集團續用權益法。擁有權權益如此變更時，無須重計公平價值。

本集團減低其於聯營公司或合營公司之擁有權權益時，倘續用權益法，而關於減低擁有權權益之收益或虧損先前於其他全面收入中確認之部分，於出售相關資產或負債時轉為分類至損益，則將相關部分重新分類至損益。

與客戶簽訂的合約收益

本集團於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關之貨物或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項特定貨物及服務或一系列大致相同的特定貨物或服務。

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照完成相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有其他用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶取得特定貨物或服務之控制權的時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價（或到期收取之代價）而須向客戶轉讓貨物或服務之責任。

直接從客戶所得的手錶及錶肉銷售收益於製成品之控制權轉至客戶時（主要為向客戶交付產品時）確認。

在日常業務過程中銷售可供銷售已發展物業產生之收益於法定轉讓完成時（即當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業之所有剩餘利益之某個時間點時）確認。收益確認日期前就預先出售物業所接獲之按金及分期付款包括在綜合財務狀況表內「客戶按金」下。

本集團確認租約收益之會計政策於下文租賃會計政策內說明。

3. 重大會計政策資料（續）

租賃

租賃的定義

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該合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約不同部分

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，倘無法可靠地分配，本集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的獨立價格總額將合約代價分配至各租賃部分，包括為收購一項物業（同時包括租賃土地及非租賃樓宇部分）的擁有權權益之合約。

本集團亦採用可行權宜方法，不將非租賃部分從租賃部分區分開來，而將租賃部分及任何相關非租賃部分作為一項單獨的租賃部分入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對於租期自開始日期起計12個月或以下且並無包含購買選擇權的物業租賃，應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產的租賃付款按直線法基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 本集團所產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及移除相關資產、復原相關資產所在場地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計。

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。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

租賃（續）

本集團作為承租人（續）

使用權資產（續）

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內折舊。

當本集團於租期結束時獲取相關租賃資產的所有權，在行使購股權時，相關使用權資產的成本以及相關的累計折舊及減值虧損將轉移至物業、機器及設備。

本集團於綜合財務狀況表中將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。

可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平價值初步計量。於初步確認時之公平價值調整視作額外租賃付款，並計入使用權資產之成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該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，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 可變租賃款項，其取決於一項指數或利率，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付金額；
- 購買選擇權的行使價（倘本集團合理確定將行使該選擇權）；及
- 終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃）。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款作出調整。

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（續）

當出現以下情況，本集團將重新計量租賃負債（並就相關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，在該情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂折現率折現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因於擔保剩餘價值下的預期付款出現變動而變動，在此情況下，相關租賃負債透過以初始折現率折現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃合約已修訂，而該租賃修訂並非作為獨立租賃入賬（見下文有關「租賃修訂」的會計政策）。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃的代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就並不以單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂折現率折現之經修訂租賃付款，按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債重新計量入賬。當經修訂合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，本集團會根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的獨立價格總額將經修訂合約的代價分配至各租賃部分。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

租賃（續）

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則該合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入按直線法於相關租期內於損益賬確認。於協商及安排經營租賃時引致之初始直接成本乃增至租賃資產之賬面值內，有關成本按直線法於租期內確認為開支，惟根據公平價值模型計量之投資物業除外。

代價分配至各合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃成分，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入以分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分會根據該相關獨立銷售價格從租賃組成部分中分拆。

可退還租賃按金

可退還已收租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬及首次被計量於公平價值。於首次確認之公平價值調整被視為額外從承租人收取之租賃款項。

租賃修訂

本集團自該修訂生效日把經營租賃之修訂入賬至一個新租賃，考慮到有關原有租賃之任何預付或未償還租賃款項作為新租賃之一部分租賃款項。

3. 重大會計政策資料（續）**外幣**

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按於交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日期之適用匯率重新換算。以外幣計值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值當日之適用匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兌差額在產生之期間在損益確認，惟以下情況例外：應收或應付海外業務貨幣項目匯兌差額，如無計劃結算亦不太可能結算（因而為海外業務投資淨額一部分），則匯兌差額初步於其他全面收入確認，出售或部分出售本集團之權益時，重新自權益分類至損益。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末適用之匯率換算為本集團呈報貨幣（即港元）。收入及支出項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，在這情況下將採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額（如有）均於其他全面收入內確認，並於換算儲備項目下之權益累計（歸屬於非控股權益（如適用））。

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務之所有權益，或出售涉及失去對一間包含海外業務之附屬公司控制權，或部分出售包含其保留權益成為財務資產之海外業務之合營安排或聯營公司權益）時，於本公司擁有人應佔該業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

收購海外業務所產生之已收購可識別資產商譽及公平價值調整視作該海外業務的資產及負債，並按各報告期末的匯率重新換算。產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（指需要一段長時間才可作其擬定用途或可供銷售之資產）而直接產生之借貸成本增至該等資產之成本內，直至資產大致上可作其擬定用途或可供銷售。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬內確認。

退休福利成本及終止福利

界定退休福利計劃供款於僱員已提供服務並有權享有供款時，確認為支出。

就界定福利退休福利計劃（包括香港僱傭條例的長期服務金（「長期服務金」））而言，提供福利之成本乃使用預計單位記存法釐定，而精算估值於各年度報告期末進行。於釐定本集團界定福利責任之現值及相關現行服務成本及（倘適用）過往服務成本時，本集團根據該計劃的福利公式將福利歸屬於服務期。然而，倘僱員於未來數年之服務將帶來明顯高於先前年度之福利水平，則本集團將於以下期間按直線法歸屬福利：

(a) 僱員提供的服務首次帶來計劃的福利（不論該福利是否以繼續服務為條件）之日直至

(b) 僱員繼續服務不會帶來計劃的重大額外福利（進一步加薪除外）之日。

重新計量（包括精算收益及虧損、資產上限（如適用）變動之影響及計劃資產回報（不包括利息））即時於綜合財務狀況表反映，並於其產生期間於其他全面收入確認為支出或抵免。於其他全面收入確認之重新計量即時於保留溢利反映，將不會重新分類至損益。

過往服務成本於計劃修訂或削減期間於損益確認，而結算收益或虧損於結算發生時確認。於釐定過往服務成本或結算收益或虧損時，實體須使用計劃資產之當前公平價值及當前精算假設重新計量界定福利負債或資產淨額，以反映計劃修訂、削減或結算前後根據計劃提供之福利及計劃資產，而不考慮資產上限之影響（即以計劃退款或計劃日後供款削減形式提供之任何經濟利益之現值）。

3. 重大會計政策資料（續）

退休福利成本及終止福利（續）

利息淨額乃以期初折現率應用於界定福利負債或資產淨額來計算。然而，倘本集團於計劃修訂、削減或結算前重新計量界定福利負債或資產淨額，則本集團使用計劃提供的福利或計劃修訂、削減或結算後提供計劃修訂、削減或結算後的計劃資產及重新計量有關界定福利負債或資產淨額所用之折現率，以釐定計劃修訂、削減或結算後餘下年度報告期間之利息淨額，並考慮供款或福利付款導致該期間界定福利負債或資產淨額之任何變動。

界定福利成本分類如下：

- 服務成本（包括現行服務成本、過往服務成本以及削減及結算之收益及虧損）；
- 利息支出或收入淨額；及
- 重新計量。

於綜合財務狀況表確認之退休福利責任指本集團界定福利計劃之實際虧損或盈餘。此項計算產生之任何盈餘限於以計劃退款或計劃日後供款削減形式之任何經濟福利之現值。

僱員或第三方作出之酌情供款於向計劃支付該等供款時減少服務成本。

倘計劃之正式條款訂明僱員或第三方將作出供款，則會計取決於供款是否與服務有關：

- 倘供款與服務無關（例如供款被要求減少源自計劃資產虧損或精算虧損之虧絀），則供款於重新計量界定福利負債或資產中反映。
- 倘供款與服務有關，則供款減少服務成本。就取決於服務年期之供款金額而言，本集團可根據香港會計準則第19號第70段規定之歸屬方式就總福利將供款歸屬於服務期間從而減少服務成本。

就長期服務金責任而言，本集團根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期將予抵銷之僱主強制性公積金（「強積金」）供款入賬列作視為對長期服務金責任之僱員供款，並按淨額計量。未來福利之估計金額乃經扣除本集團已歸屬於僱員之強積金供款所產生之應計福利之負服務成本後釐定，有關供款被視為來自有關僱員之供款。

在本集團實體不能再撤回終止福利的建議時，以及在確認任何相關重組成本時（以較早者為準），確認終止福利負債。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

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按預期支付福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非有另一項香港財務報告準則會計準則規定或允許將福利計入資產成本則作別論。

僱員累計福利（如工資及薪金、年假及病假）於扣除任何已付金額後確認為負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按本集團截至報告日期預期就僱員所提供服務作出的估計未來現金流出的現值計量。服務成本、利息及重新計量引致負債賬面值的任何變動於損益表確認，惟有另一項香港財務報告準則會計準則規定或允許計入資產成本則作別論。

以股份為基礎付款之交易

以權益結算以股份為基礎付款之交易

向僱員授出購股權

向僱員及提供類似服務之其他人士支付之以權益結算以股份為基礎付款，按該權益工具於授出日期之公平價值計量。

於以權益結算以股份為基礎付款授出日期釐定之公平價值，乃根據本集團對最終將歸屬之權益工具之估計於歸屬期內按直線基準支銷，並相應增加權益（購股權儲備）。

於報告期末，本集團修訂其對預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原訂估計（如有）之影響於損益賬內確認，致令累計開支反映出經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出購股權之公平價值即時於損益賬內支銷。

當購股權獲行使時，先前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價賬內。倘購股權於歸屬日期後沒收或於到期日尚未行使，先前於購股權儲備確認之金額將會轉撥至保留溢利內。

3. 重大會計政策資料（續）

稅項

所得稅支出指即期及遞延所得稅開支之總額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表呈列之「除稅前溢利」不同，乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支，以及不曾課稅或扣減之項目。本集團就即期稅項承擔之負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產則一般以應課稅溢利可供抵銷該等可予扣除暫時差額為限就所有可予扣除暫時差額確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或初步確認一項交易之資產及負債（不包括業務合併）而產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，且於該交易不會產生相等的應課稅及可予扣除暫時差額時，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營公司之權益有關之應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團有能力控制撥回該暫時差額及該暫時差額有可能不在可見未來撥回則例外。因與該等投資及權益有關之可扣稅暫時差額而產生之遞延稅項資產之確認，以可能有充足應課稅溢利可動用該暫時差額之利益以及預期遞延稅項資產可於可見將來撥回為限。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並以沒可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產為限而調減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率，根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之預期方式所產生之稅務後果。

就採用公平價值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項債務或遞延稅項資產時，假設該等物業可全數透過出售收回其賬面值，惟此假設被推翻則作別論。當投資物業可以折舊並以目標為長期消耗隱含於投資物業之絕大部分經濟利益（並非透過出售）之業務模式持有，則此假設被推翻。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

稅項（續）

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項，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。

就稅務扣減乃歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃負債及相關資產個別應用香港會計準則第12號的規定。倘扣減暫時差額以可用作抵銷可能產生應課稅溢利，則本集團確認與租賃負債有關之遞延稅項資產以及就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

倘存在可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，加上兩者由同一稅務機構對同一應課稅實體徵收的所得稅有關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益賬內確認，但如即期及遞延稅項與其他全面收入內確認或直接於權益內確認之項目有關，在這情況下即期及遞延稅項分別在其他全面收入或直接於權益內確認。倘即期稅項或遞延稅項於初次以會計方法處理業務合併時產生，稅務影響計入以會計方法處理之業務合併中。

物業、機器及設備

物業、機器及設備（包括持作用於生產或供應貨品或服務或用作行政用途之樓宇及永久業權土地，下述在建物業則除外）按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表列賬。

在建中擬用作生產、供應或行政用途之物業按成本減任何已確認之減值虧損列賬。成本包括專業費用，而就合資格資產而言，則為根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。該等物業在完工並可用於擬定用途時分類至物業、機器及設備之適當類別。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

資產（在建物業除外）按估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷其成本（扣除剩餘價值後）。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，並採用未來適用法對任何估計變動之影響進行核算。

倘物業、機器及設備項目因改變用途（以業主自用終止為證）成為投資物業，該項目（包括相關預付租金）之賬面值與公平價值之任何差異均於轉讓當日於其他全面收入中確認並於物業重估儲備中累計。於其後出售或終止使用該資產時，相關重估儲備將會直接轉撥至保留溢利內。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時終止確認。因出售或終止使用物業、機器及設備項目而產生之任何收益或虧損（按銷售所得款項及資產賬面值之間之差額釐定）計入損益賬內。

3. 重大會計政策資料（續）**投資物業**

投資物業乃本集團持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業（包括就此目的之在建物業）。投資物業包括持作待定日後用途土地，該土地被視作資本增值用途。

投資物業於首次確認時按成本計量，並計入任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業按公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間直接計入損益賬。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

當投資物業出售或永久停止使用及預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即終止確認該項投資物業。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與該資產賬面值之差額計算）於終止確認該物業之期間計入損益賬內。

若某項投資物業更改用途（以開始發展以作出售用途為證明），則該物業會撥入發展中物業。有關物業於更改用途日期之公平價值將被視為發展中物業日後會計之成本。

有形資產減值

於報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如出現任何該等跡象，便會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。倘不能估計某個別資產之可收回金額，本集團估計該類資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能確認以合理及統一的依據分配，企業之資產亦分配至個別現金產生單位，或分配至其他能確認以合理及統一之依據分配之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平價值（扣除出售成本）與使用價值兩者中較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量按除稅前折現率折現至現值，以反映現時市場對貨幣時間價值及對日後現金流量估計未經調整的資產特定風險之評估。

倘估計資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則有關資產（或現金產生單位）之賬面值將調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值（如適用），然後根據該單位各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平價值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損即時於損益賬確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產（或現金產生單位）之賬面值會增加至其經修訂估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過若於過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認任何減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益賬確認。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

可供銷售發展中物業

可供銷售發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售所需估計成本。

可供銷售發展中物業之成本包括土地成本、建築成本、撥充資本之借貸成本及其他直接發展開支。

存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本按先入先出法計算。可變現淨值為存貨之估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需之成本。

撥備

當本集團因過往事件承擔現有債務（法定或推定），本集團可能須償付該項債務，並亦可對債務金額作可靠估計，該項債務便會確認撥備。

確認為撥備之金額為按清償報告期末之現有債務所需代價之最佳估計，並經計及該項債務涉及之風險及不確定性。如以清償現有債務而估計之現金流量計量撥備，其賬面值則為構成重大貨幣時間值影響之該等現金流量之現值。

當清償撥備所需之部分或全部經濟利益預期將能從第三方收回，倘實際上確定將能收取補償且應收款項金額能可靠計量，則應收款項確認為資產。

財務工具

當集團實體成為財務工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債即被確認。

財務資產及財務負債初步按公平價值計量，惟源於與客戶簽訂合約的應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行財務資產及財務負債（按公平價值於損益表入賬之財務資產或財務負債除外）直接應佔之交易成本，乃於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值扣除（視情況而定）。因收購按公平價值於損益表入賬之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

實際利率法為計算財務資產或財務負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息支出之方法。實際利率乃於財務資產或財務負債之預期可用年期或（如適用）較短期間內將估計日後現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分而已付或已收之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至初步確認之賬面淨值之比率。

3. 重大會計政策資料（續）

財務工具（續）

財務資產

倘某項財務資產乃根據合約購買或出售，而合約條款規定須按市場指定時限內交收財務資產，則所有財務資產按交易日基準確認及終止確認。

所有已確認財務資產其後均須根據本集團管理財務資產的業務模式及財務資產的合約現金流量之特點，按攤銷成本或公平價值計量。

財務資產的分類及後續計量

符合下列條件的財務資產其後按攤銷成本計量：

- 目的為持有財務資產以收取合約現金流量的業務模式內持有的財務資產；及
- 合約條款為於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金額利息的財務資產。

符合下列條件的財務資產其後按公平價值於其他全面收入入賬計量：

- 財務資產於通過收取合約現金流量及銷售財務資產為目的的商業模式內而持有；及
- 合約條款為於指定日期產生現金流量僅為支付尚未償還本金及本金額利息的財務資產。

所有其他財務資產其後按公平價值於損益表入賬計量，但在首次採用／首次確認財務資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資的其後公平價值變動。

倘若符合下列任何一種情況，財務資產會分類為持有作買賣：

- 收購財務資產之目的主要為於近期內出售；或
- 於初步確認時，該財務資產是由本集團共同管理之已識別財務工具組合之一部分，並且在近期有短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務資產為衍生工具，但並無指定為有效對沖工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公平價值於其他全面收入入賬的財務資產為按公平價值於損益表入賬（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

財務工具（續）

財務資產（續）

攤銷成本及利息收入

財務資產的攤銷成本指財務資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷（就任何虧損撥備作出調整）。另一方面，財務資產之賬面總值為經任何虧損撥備予以調整前之財務資產攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量之債務工具，乃使用實際利率法確認利息收入。就並非收購或產生的信貸已減值財務資產的財務工具，利息收入使用實際利率按財務資產賬面總值計算，惟其後已信貸減值的財務資產除外。就其後已信貸減值的財務資產，利息收入乃使用實際利率按財務資產的攤銷成本確認。倘於後續報告期間信貸減值財務工具的信貸風險改善，財務資產不再信貸減值，則利息收入使用實際利率按財務資產的賬面總值確認。

按公平價值於其他全面收入入賬之財務資產

因使用實際利率法計算的利息收入而導致分類為按公平價值於其他全面收入入賬的債務工具賬面值其後變動乃於損益表確認。該等債務工具賬面值的所有其他變動乃於其他全面收入確認，並於按公平價值於其他全面收入入賬之儲備項下累計。減值撥備於損益表確認，並對其他全面收入作出相應調整，而不會降低該等債務工具賬面值。倘終止確認該等債務工具，過往於其他全面收入確認的累計收益或虧損乃重新分類至損益表。

按公平價值於損益表入賬之財務資產

不合資格按攤銷成本計量或按公平價值於其他全面收入入賬或被指定為按公平價值於其他全面收入入賬的財務資產，按公平價值於損益表入賬。

按公平價值於損益表入賬之財務資產以各報告期末之公平價值計量，而任何公平價值收益或虧損於損益表內確認。於損益表內確認的淨收益或虧損包括就財務資產所賺取的任何股息或利息。

財務資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的財務資產（包括應收票據、應收賬款、按金、其他應收款項、應收一間聯營公司欠款及銀行結存）的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告期末更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡易法，該方法規定全期預期虧損將於初始確認應收賬款時確認。

就全部其他財務工具而言，本集團計量與十二個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

3. 重大會計政策資料（續）

財務工具（續）

財務資產（續）

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較財務工具於報告日期出現違約的風險與該財務工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 財務工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標的重大惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理及且有依據之資料證明並非如此。

儘管如此，如果債務工具於報告日期被認為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。如(i)其違約風險較低；(ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流義務；及(iii)經濟及業務狀況的長期不利變化可能但不一定會降低債務人履行合約現金流義務之能力，則債務工具具有較低之信貸風險。本集團認為債務工具之信貸風險較低當根據全球理解之定義，其內部或外部之信用評級被評為「投資級別」。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

財務工具（續）

財務資產（續）

違約之定義

本集團認為，倘(i)對手方違反財務契諾；或(ii)內部制定或自外部來源取得的資料顯示債務人不可能悉數（不計及本集團所持任何抵押品）償還其債權人（包括本集團），則視作發生違約事件。

不論上文分析如何，本集團認為當財務資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理且有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

財務資產信貸減值

當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一宗或多宗違約事件時，該財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人有重大財務困難；或
- 違反合約，例如違約或逾期事件；或
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

撤銷政策

在有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難，且無實際收回財務資產可能時（例如對手方清盤或已進入破產程序），本集團會撤銷財務資產。在考慮法律意見（如適用）後，已撤銷財務資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回的金額會在損益確認。

3. 重大會計政策資料（續）

財務工具（續）

財務資產（續）

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損（即違約時虧損幅度）及違約風險承擔之函數。違約概率及違約虧損乃根據經前瞻性資料調整之過往數據評估。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的數額，乃根據權數發生的相應違約風險而確定。

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收取之現金流量之間的差額（按初步確認時釐定之實際利率折現）。

若預期信貸虧損乃集體計量或若個別工具級別的證據尚未能提供時配合情況而定，財務工具根據以下基礎而歸類：

- 財務工具的性質；
- 已逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可獲得的外部信貸評級。

管理層定期檢討歸類工作，以確保各組別組成部分繼續存在類似信貸風險特性。

利息收入按財務資產的賬面總值計算，倘財務資產出現信貸減值，則利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

終止確認財務資產

本集團僅在獲取財務資產所產生現金流量的合約權利到期，或者將財務資產及該資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，方終止確認財務資產。倘本集團既無轉讓亦無保留該擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產的保留權益及相關或須支付的負債。倘本集團保留已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，本集團繼續確認財務資產，亦就已收取的所得款項確認有抵押借款。

當終止確認按攤銷成本計量的財務資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價的總和的差額於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

財務工具（續）

財務負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據合約安排的性質及財務負債及股本工具的定義分類列作財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明一間實體的資產經扣除其所有負債後的剩餘權益的合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項經扣除直接發行成本後確認。

購回本公司自身股本工具直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司自身股本工具而於損益中確認收益或虧損。

財務負債

所有財務負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量或按公平價值於損益表入賬。

按公平價值於損益表入賬之財務負債

倘財務負債為(i)收購方在香港財務報告準則第3號所適用的業務合併的或然代價，(ii)持有作買賣，或(iii)指定為按公平價值於損益表入賬，則該財務負債分類為按公平價值於損益表入賬。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債會分類為持有作買賣：

- 收購財務負債之目的主要為於近期內回購；或
- 於初步確認時，該財務負債是由本集團共同管理之已識別財務工具組合之一部分，並且在近期有短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債為衍生工具，除非該財務負債為財務擔保合約或指定為有效對沖工具。

倘若符合下列任何一種情況，財務負債（持有作買賣或業務合併收購方的或然代價除外）可於初步確認時被指定為按公平價值於損益表入賬：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現之計量或確認歧異；或
- 財務負債根據本集團既定風險管理或投資策略所組成一組財務資產或財務負債或兩者其中部分，並按公平價值基準評估其表現，且有關分組之資料乃按該基準由內部提供；或
- 其組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，且香港財務報告準則第9號准許整份合併合約指定為按公平價值於損益表入賬。

3. 重大會計政策資料（續）

財務工具（續）

財務負債及股本（續）

按公平價值於損益表入賬之財務負債（續）

就指定為按公平價值於損益表入賬之財務負債而言，該財務負債信貸風險變動導致之財務負債公平價值變動於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險之變動影響會導致或擴大損益中的會計錯配。對於包含嵌入式衍生工具之財務負債，釐定於其他全面收入中列賬的金額時不計及嵌入式衍生工具公平價值變動。於其他全面收入確認之財務負債信貸風險導致之公平價值變動後續並無重新分類至損益，而是於終止確認財務負債時轉至保留溢利。

按攤銷成本列賬的財務負債

財務負債包括應付賬款及票據、應計費用及其他應付款項、應付一間聯營公司欠款、應付一間合營公司欠款、租賃負債及銀行借貸，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。財務擔保合約負債初步按其公平價值計量，並其後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認的金額減（如適用）於擔保期內確認之累計攤銷。

終止確認財務負債

本集團僅在本集團的責任已經履行、解除或到期的情況下，方會終止確認財務負債。終止確認的財務負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

衍生財務工具

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平價值確認，其後則以報告期末的公平價值重新計量。所產生的收益或虧損將在損益表內確認，除非該衍生工具是一項指定並有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

3. 重大會計政策資料（續）

現金及現金等值項目

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值項目包括：

- (a) 現金，包括庫存現金，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值項目，包括短期（一般原到期日為三個月或以內）、流動性強、易於轉換為已知金額現金且價值變動風險甚低的投資。現金等值項目乃為應付短期現金承擔而持有，而非用作投資或其他用途。

就綜合現金流動表而言，現金及現金等值項目包括上文所界定的現金及現金等值項目。

關聯方

倘符合以下情況，則該人士被視為與本集團有關聯：

- (a) 該人士為個人或該名個人之近親，而該名個人：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

- (b) 該人士為實體，且符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)所定義之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所定義之人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其為一部分之集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

4. 估計不確定性之主要來源

在應用本集團之會計政策時，如附註第3項內所述本公司董事須就無法於其他來源得悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視作相關因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂僅影響某段期間，則會計估計修訂會於作出估計修訂期間予以確認，或倘修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間予以確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定性之其他主要來源（極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整）。

可供銷售發展中物業

本集團於各報告期進行可變現淨值評估。本集團考慮目前市況與租賃土地之估計市值。有關評估乃根據若干受不確定性規限之假設作出，可能有別於實際結果。於作出評估時，董事已就有關竣工物業將產生之估計價格作出估計，並扣除估計發展成本及所需估計物業發展溢利。所使用假設擬反映於報告期末之現有狀況。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會作出減值。倘發展中物業實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本預算出現重大差異而低於預期，可能導致重大減值虧損撥備。可供銷售發展中物業之賬面值為4,631,511,895港元（2024年：2,088,401,093港元）。

公平價值計量及估值過程

本集團若干資產與負債乃按公平價值計量，供作財務申報之用。本公司管理層負責就公平價值計量釐定合適估值方法及輸入數據。

於估計資產或負債之公平價值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。倘並無第一級輸入數據可供使用，則本集團委聘合資格第三方估值師進行估值。本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，為模式設立合適估值方法及輸入數據。本集團採用包括並非可觀察市場數據的輸入數據之估值方法估計若干類別的財務工具及投資物業之公平價值。附註第6(c)及15項提供為釐定各類資產及負債公平價值所用之估值方法、輸入數據及主要假設的詳情。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

5. 資本風險管理

本集團管理資本之目標，是確保本集團各實體持續經營之能力，並藉著優化債務與權益之間之平衡，令股東獲得最佳回報。本集團之整體策略與過往年度比較維持不變。

本集團之資本架構包括債務（其中包括非流動負債項下的銀行貸款）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

本集團之管理層每半年檢討資本架構。作為檢討之一部分，管理層會考慮資本成本及各級資本相關風險。

報告期末之資產負債比率如下：

	2025年	2024年
負債 ⁽ⁱ⁾	1,785,184,191	3,408,181,457
權益 ⁽ⁱⁱ⁾	2,581,108,668	2,548,821,270
資產負債比率	69%	134%

(i) 債務之定義為非即期貸款，詳情載於附註第32項。

(ii) 權益包括本公司擁有人應佔所有資本及儲備。

6. 財務工具

a. 財務工具分類

	2025年	2024年
財務資產		
衍生財務工具	—	219,687
按公平價值於損益表入賬之財務資產	59,910,904	93,301,159
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產	13,750,000	26,970,000
按攤銷成本列賬之財務資產		
— 應收票據	508,747	1,054,152
— 應收賬款、按金及其他應收款項	219,923,701	64,499,019
— 一間聯營公司欠款	9,954,588	9,954,588
— 銀行結存及現金	534,090,057	475,025,611
	764,477,093	550,533,370
財務負債		
衍生財務工具	260,424	—
按攤銷成本列賬之財務負債		
— 應付賬款及票據	48,816,011	28,293,164
— 應計費用及其他應付款項	273,935,279	238,256,861
— 應付一間聯營公司欠款	4,448,580	4,453,056
— 應付一間合營公司欠款	168,167,825	169,567,825
— 租賃負債	23,915,045	9,361,932
— 銀行貸款	5,646,002,439	4,929,299,867
	6,165,285,179	5,379,232,705

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

6. 財務工具（續）

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之管理層藉著內部分析監管及管理有關本集團業務之財務風險，並按風險之程度及大小加以分析。該等風險包括市場風險（其中包括外幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

本集團使用衍生財務工具減低該等風險，以盡量減低該等風險的影響。本集團使用衍生財務工具受到由本公司管理層所批准有關衍生財務工具及非衍生財務工具之使用及額外流動資金投資之政策所規管。

市場風險

(i) 外幣風險

本集團若干附屬公司以外幣進行買賣，令本集團須面對外幣風險。本集團約27%（2024年：29%）之銷售以集團實體進行銷售之功能貨幣以外之貨幣列值，而將近1%（2024年：1%）之成本則以集團實體各自之功能貨幣列值。

於報告日，本集團以外幣（包括等於外幣之功能貨幣）列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	負債		資產	
	2025年	2024年	2025年	2024年
加拿大元（「加元」）	1,630,725,502	1,214,526,027	60,293,979	65,590,659
日圓	102,828,212	53,875,990	25,434,598	20,206,687
美元	21,908,646	24,056,238	207,121,358	216,506,550
人民幣	590,828	1,305,802	58,949,845	57,439,666

分別以加元列值之資產及負債之賬面值為45,493,389港元（2024年：43,762,444港元）及1,630,725,502港元（2024年：1,214,526,027港元）之貨幣與本集團海外業務之功能貨幣相同。

本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層監察外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

6. 財務工具（續）

b. 財務風險管理目標及政策（續）

市場風險（續）

(i) 外幣風險（續）

敏感度分析

本集團主要面對日圓及加元波動之影響。

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值5%之敏感度。5%是內部向主要管理人員匯報有關外幣風險時採用之敏感度比率，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析包括未償還以外幣列值之貨幣項目，並於報告期末時就外幣匯率5%之變動調整其兌換匯率。敏感度分析包括外部貸款及本集團內部授予其海外業務之貸款，而貸款以貸款人或借款人之貨幣以外之貨幣列值。下列正數代表港元兌相關貨幣升值5%時，溢利及權益相應增加；倘港元兌相關貨幣貶值5%，則溢利及權益會受到同等但相反之影響，而以下結餘則將為負數。

	日圓影響 ⁽ⁱ⁾		加元影響 ⁽ⁱⁱ⁾	
	2025年	2024年	2025年	2024年
溢利或虧損	4,474,000	2,404,000	—	—
權益	—	—	12,683,000	10,842,000

(i) 此乃主要因以日圓列值之未償還應付票據及進口貸款所致。

(ii) 此乃主要因本集團內部授予其海外業務且以加元列值之未償還貸款所致。

(ii) 利率風險

本集團之公平價值利率風險主要關於定息短期銀行存款及租賃負債，而本集團之現金流量利率風險則主要關於浮息借貸（有關該等借貸之詳情見附註第32項）。

由於本集團持有以港元、美元、日圓及加元列值之銀行貸款，故所面對之現金流量利率風險主要集中於銀行存款利率、香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、複利參考利率或最優惠利率之波幅。本集團的政策為維持其借貸以浮息計息，以使公平價值利率風險降至最低。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

6. 財務工具（續）

b. 財務風險管理目標及政策（續）

市場風險（續）

(ii) 利率風險（續）

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末浮息銀行貸款所面對之利率風險而釐定。就浮息銀行貸款而言，分析乃假設於報告期末仍未償還之負債於整個年度維持仍未償還。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，會採用上升或下跌50個基點之敏感度比率，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團本年度溢利將減少／增加約16,312,000港元（2024年：15,223,000港元）。

(iii) 其他價格風險

本集團按公平價值於損益表入賬之財務資產及按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產須面對價格風險。管理層將監察價格風險，並於有需要時採取適當行動。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告日所面對之價格風險釐定。

倘價格上升／下跌5%，本集團本年度稅後溢利將增加／減少約3,683,000港元（2024年：4,665,000港元）。

6. 財務工具（續）

b. 財務風險管理目標及政策（續）

信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收票據、應收賬款、按金及其他應收款項、一間聯營公司欠款及銀行結存。本集團就訂約方未能履行其責任而招致財務虧損及本集團提供之財務擔保之最高信貸風險，為已於綜合財務狀況表確認之相關財務資產之賬面值及附註第36項披露的有關由本集團發出的財務擔保的或然負債金額。

為降低信貸風險，本集團管理層已指派專責團隊負責釐定信貸限額、批核信貸及執行其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於報告期末審閱每項個別交易債項之可收回金額，以確保就不能收回金額釐定足夠減值虧損。因此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，信貸風險於各個報告期內是否一直持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團會比較資產於各報告日期的違約風險與其於初步確認日期的違約風險。本集團會考慮可獲取的合理及支持性前瞻性資料。

本集團內部信貸風險分級評估包括以下類別：

內部信用評級	說明	應收票據／按金及其他應收款項／一間聯營公司欠款
低風險	對手方違約風險低，無逾期金額	12個月預期信貸虧損
呆滯	自通過內部或外部資源形成的資料 初始確認以來，信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損－無信貸減值
虧損	有證據表明資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損－信貸減值

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

6. 財務工具（續）
b. 財務風險管理目標及政策（續）
信貸風險（續）

下表詳列本集團進行預期信貸虧損評估之財務資產之信貸風險：

按攤銷成本列賬之財務資產	附註	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	
			2025年 3月31日	2024年 3月31日
應收票據	26	12個月預期信貸虧損	508,747	1,054,152
應收賬款	27	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	19,272,779	17,319,765
		（按集體基準）		
		信貸減值	16,960,344	18,590,337
			36,233,123	35,910,102
按金及其他應收款項	27	12個月預期信貸虧損	196,568,730	43,192,471
一間聯營公司欠款	19	12個月預期信貸虧損	9,954,588	9,954,588

6. 財務工具（續）

b. 財務風險管理目標及政策（續）

信貸風險（續）

應收票據

本集團接納由香港大型銀行所發出並獲國際信貸評級機構給予較高信貸評級的票據。此等銀行近期並無違約歷史，因此認為違約風險屬輕微。

應收賬款

本集團採用香港財務報告準則第9號簡易法為預期信貸虧損撥備，該準則允許應收賬款按全期預期信貸虧損撥備。接納任何新客戶之前，本集團評估潛在客戶之信貸質素並界定客戶之信貸限額。給予客戶之限額每年予以檢討。為計量預期信貸虧損，該等應收賬款乃基於逾期狀況、基於本集團過往違約經驗的歷史信貸虧損經驗及使用前瞻性資料進行調整。於2025年3月31日賬面總值為16,960,344港元（2024年：18,590,337港元）之信貸減值應收賬款乃個別評估。

	即期	逾期31 至90日	逾期90日 以上	總計
於2025年3月31日				
預期虧損率	0%	0%	76%	
賬面總值	15,059,693	4,213,086	16,960,344	36,233,123
虧損撥備	—	—	12,878,152	12,878,152
於2024年3月31日				
預期虧損率	0%	0%	79%	
賬面總值	14,089,533	3,230,232	18,590,337	35,910,102
虧損撥備	—	—	14,603,554	14,603,554

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

6. 財務工具（續）

b. 財務風險管理目標及政策（續）

信貸風險（續）

應收賬款（續）

下表顯示已就應收賬款確認的虧損撥備對賬：

	全期預期信貸虧損 (信貸減值)
於2023年4月1日	14,669,626
撥回減值虧損	(7,810)
匯兌調整	(58,262)
於2024年3月31日及2024年4月1日	14,603,554
撇銷壞賬	(1,652,373)
匯兌調整	(73,029)
於2025年3月31日	<u>12,878,152</u>

按金及其他應收款項

管理層認為該等財務資產的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。本集團考慮在各情況下的歷史違約經驗、歷史結算記錄以及違約損失，且使用前瞻性資料進行調整，並得出結論認為，根據12個月預期信貸虧損模式，該等應收款項的預期信用虧損率並不重大。

6. 財務工具（續）**b. 財務風險管理目標及政策（續）****信貸風險（續）****一間聯營公司欠款**

本公司董事持續監察對手方的信貸質素及財務狀況以及風險水平，以確保採取跟進行動以收回債務。本集團已評估該應收款項，其預期信貸虧損率在12個月預期虧損模式下並不重大。因此，並無確認一間聯營公司欠款的虧損撥備。

銀行結存

由於對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行，與流動資金相關的信貸風險有限。此等銀行最近並無違約歷史，因此認為違約風險屬輕微。

流動資金風險

本集團透過維持足夠儲備、銀行融資及預留貸款，以管理流動資金風險，此外亦藉著持續監察預測及實際現金流量及將財務資產及負債之到期情況配對，以管理有關風險。

下表詳細載列本集團非衍生財務負債之剩餘合約期限。下表乃按可要求本集團付款之最早日期之財務負債未折現現金流量編製。具體而言，有即時還款條款之銀行貸款，不論銀行選擇行使其權利的機率，均納入最早時間段內。其他非衍生財務負債之到期日根據協定還款期釐定。下表包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

6. 財務工具（續）

b. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

流動資金表

	加權平均利率	即時還款或 少於1年	1年以上 至2年	2年以上 至5年	5年以上	未折現現金 總流量	於2025年 3月31日之 賬面值
非衍生財務負債							
應付賬款及票據	-	48,816,011	-	-	-	48,816,011	48,816,011
應計費用及其他應付款項	-	273,935,279	-	-	-	273,935,279	273,935,279
應付一間聯營公司欠款	-	4,448,580	-	-	-	4,448,580	4,448,580
應付一間合營公司欠款	-	168,167,825	-	-	-	168,167,825	168,167,825
租賃負債	6.90%	6,546,531	5,066,208	13,065,056	4,136,832	28,814,627	23,915,045
銀行貸款	5.66%	4,066,230,162	631,537,057	1,108,362,508	195,900,867	6,002,030,594	5,646,002,439
已發出的財務擔保	-	106,433,023	-	-	-	106,433,023	-

	加權平均利率	即時還款或 少於1年	1年以上 至2年	2年以上 至5年	5年以上	未折現現金 總流量	於2024年 3月31日之 賬面值
非衍生財務負債							
應付賬款及票據	-	28,293,164	-	-	-	28,293,164	28,293,164
應計費用及其他應付款項	-	238,256,861	-	-	-	238,256,861	238,256,861
應付一間聯營公司欠款	-	4,453,056	-	-	-	4,453,056	4,453,056
應付一間合營公司欠款	-	169,567,825	-	-	-	169,567,825	169,567,825
租賃負債	5.19%	4,598,862	2,943,723	2,494,074	-	10,036,659	9,361,932
銀行貸款	6.86%	1,815,647,617	2,449,518,024	1,081,379,216	225,262,279	5,571,807,136	4,929,299,867
已發出的財務擔保	-	385,802,130	-	-	-	385,802,130	-

6. 財務工具(續)

c. 財務工具之公平價值計量

(i) 經常以公平價值計量之本集團財務資產／(負債)之公平價值

本集團部分財務資產／(負債)乃於各報告期末按公平價值計量。下表提供如何釐定此等財務資產／(負債)公平價值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據)。

財務資產／(負債)	公平價值截至		公平價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平價值 之間的關係
	2025年3月31日	2024年3月31日				
分類為按公平價值於損益 表入賬之財務資產之上市 股本證券	-	1,143,719港元	第1級	於活躍市場之 買入價報價	不適用	不適用
分類為按公平價值於損益 表入賬之財務資產之非上 市股本證券	-	38,957,689港元	第3級	近期成交價	近期成交價	近期成交價越高， 公平價值越高
分類為按公平價值於損益 表入賬之財務資產之非上 市基金投資	59,910,904港元	53,199,751港元	第3級	資產法	資產淨值	資產淨值越高， 公平價值越高

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

6. 財務工具（續）

c. 財務工具之公平價值計量（續）

(i) 經常以公平價值計量之本集團財務資產／（負債）之公平價值（續）

財務資產／（負債）	公平價值截至		公平價值 層級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平價值 之間的關係
	2025年3月31日	2024年3月31日				
分類為衍生財務工具之 利率掉期	(260,424)	219,687	第2級	折現現金流量。未來 現金流量根據遠期 利率及合約利率估 計，並按反映多名 交易對手的信貸風 險的比率折現得出	不適用	不適用

截至2025年及2024年3月31日止年度並無公平價值層級之間的轉移。

(ii) 並非經常以公平價值計量之財務資產與財務負債之公平價值

董事認為，財務資產及財務負債之賬面值與其公平價值相若。

6. 財務工具（續）

c. 財務工具之公平價值計量（續）

(iii) 第三級公平價值計量對賬

	非上市 股本證券	非上市 基金投資	總計
於2023年4月1日	36,708,646	65,138,920	101,847,566
購回	1,654,040	3,268,037	4,922,077
結算	–	(10,605,735)	(10,605,735)
損益內收益／（虧損）總額	595,003	(4,601,471)	(4,006,468)
於2024年3月31日及2024年4月1日	38,957,689	53,199,751	92,157,440
購回	–	5,419,761	5,419,761
出售一間附屬公司	(41,029,932)	–	(41,029,932)
結算	–	(633,204)	(633,204)
損益內收益總額	2,072,243	1,924,596	3,996,839
於2025年3月31日	–	59,910,904	59,910,904

7. 收益及分部資料

本集團之主要產品及服務所產生之收益分析如下：

	2025年	2024年
在香港財務報告準則第15號範圍內與客戶簽訂的合約收益， 按產品或服務分類		
手錶及錶肉	383,753,379	411,751,950
銷售物業	–	38,998,062
	383,753,379	450,750,012
其他來源之收入		
租金收入	118,551,847	127,472,563
	502,305,226	578,222,575

與客戶簽訂的合約收益分類

	2025年	2024年
收益確認時間		
某一時間點	383,753,379	450,750,012

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

7. 收益及分部資料（續）

分配予客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2025年及2024年3月31日，分配予餘下履約責任（未履行或部分未履行）的交易價格及收益的預期確認時間如下：

	2025年	2024年
銷售物業		
一年內	2,596,122,248	—
一年以上但不超過兩年	—	2,788,024,607
	2,596,122,248	2,788,024,607

手錶及錶肉之收益為期一年或以下。根據香港財務報告準則第15號，未有披露分配至該等未履行合約之交易價格。

為分配資源及評估分部表現之目的而向本公司執行董事（即主要營運決策者）申報之資料集中於交付或提供之貨物或服務種類。

本集團的可呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單位。由於各業務單位需要不同的資源及市場推廣策略，並且擁有不同客戶族群，故各業務單位均分別管理。

具體而言，本集團可呈報及經營分部如下：

1. 手錶製造及錶肉貿易 — 製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶配件貿易。
2. 住宅及其他物業發展及投資 — 發展及銷售住宅及其他物業及持有該等物業作投資及租賃用途。
3. 商業物業投資 — 持有商業物業作投資及租賃用途。

為了更好地反映業務性質，從事持有商業物業作投資及租賃用途之業務單位已易名為「商業物業投資」。

7. 收益及分部資料（續）

分部收益及業績

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之收益及業績分析：

截至2025年3月31日止年度

	手錶製造及 錶肉貿易	住宅及 其他物業 發展及投資	商業物業 投資	綜合賬目
收益				
對外銷售	383,753,379	–	118,551,847	502,305,226
業績				
分部業績	5,080,072	62,243,758	227,838,761	295,162,591
銀行利息收入				15,124,715
未分配其他收入				36,615,897
未分配其他支出				(38,622,923)
出售投資物業之虧損				(597,253)
出售／解散附屬公司之虧損淨額				(709,263)
財務支出				(202,349,585)
應佔聯營公司業績				(4,143)
應佔合營公司業績				(30,686,139)
除稅前溢利				73,933,897

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

7. 收益及分部資料（續）

分部收益及業績（續）

截至2024年3月31日止年度

	手錶製造及 錶肉貿易	住宅及 其他物業 發展及投資	商業物業 投資	綜合賬目
收益				
對外銷售	411,751,950	38,998,062	127,472,563	578,222,575
業績				
分部業績	5,214,140	151,167,739	115,117,649	271,499,528
銀行利息收入				17,936,559
未分配其他收入				255,340
未分配其他支出				(27,639,165)
出售附屬公司之收益				12,100,339
財務支出				(213,297,264)
應佔聯營公司業績				(6,090)
應佔合營公司業績				(18,605,748)
除稅前溢利				42,243,499

經營分部之會計政策與附註第3項所述本集團會計政策一致。分部業績指在未有攤分中央行政成本、應佔聯營公司及合營公司業績、銀行利息收入、若干其他收入及支出及財務支出的各分部所賺取溢利。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者申報之計量方式。

7. 收益及分部資料（續）

分部資產及負債

以下是按可呈報分部對本集團資產及負債作出之分析：

分部資產

	2025年	2024年
手錶製造及錶肉貿易	160,325,791	190,455,728
住宅及其他物業發展及投資	5,621,213,397	4,844,479,930
商業物業投資	2,555,243,558	2,397,592,896
分部資產總額	8,336,782,746	7,432,528,554
聯營公司權益	7,234,669	7,238,812
合營公司權益	282,480,366	313,166,505
一間聯營公司欠款	9,954,588	9,954,588
未分配	876,708,067	817,708,835
綜合資產	9,513,160,436	8,580,597,294

分部負債

	2025年	2024年
手錶製造及錶肉貿易	63,373,518	46,899,768
住宅及其他物業發展及投資	926,935,933	764,049,989
商業物業投資	18,861,395	15,149,545
分部負債總額	1,009,170,846	826,099,302
應付一間聯營公司欠款	4,448,580	4,453,056
應付一間合營公司欠款	168,167,825	169,567,825
未分配	5,750,264,517	5,031,655,841
綜合負債	6,932,051,768	6,031,776,024

為監察分部表現及分部之間的攤分資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟以下各項除外：聯營公司及合營公司權益、一間聯營公司欠款、按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產、衍生財務工具、遞延稅項資產、按公平價值於損益表入賬之財務資產、可收回稅項、銀行結存及現金以及其他未分配公司資產；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟以下各項除外：應付一間聯營公司及一間合營公司欠款、應付稅項、銀行貸款、遞延稅項負債及其他未分配公司負債。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

7. 收益及分部資料（續）

其他分部資料

截至2025年3月31日止年度

	手錶製造及 錶肉貿易	住宅及 其他物業 發展及投資	商業 物業投資	未分配	綜合賬目
資本增加	28,241,364	736,848,445	2,374,967	1,363,302	768,828,078
物業、機器及設備之折舊	1,903,130	1,248,287	1,439,442	1,472,763	6,063,622
使用權資產折舊	4,982,310	4,751,483	1,080,738	1,424,412	12,238,943
撇減存貨撥備	477,547	–	–	–	477,547
投資物業公平價值增加	–	47,452,032	159,672,999	–	207,125,031
出售物業、機器及設備之 收益／（虧損）	1,867,235	535,209	(2,872)	35,243,438	37,643,010

截至2024年3月31日止年度

	手錶製造及 錶肉貿易	住宅及 其他物業 發展及投資	商業 物業投資	未分配	綜合賬目
資本增加	5,351,977	214,792,276	8,361,557	17,650	228,523,460
物業、機器及設備之折舊	1,432,732	1,582,421	1,016,809	2,182,802	6,214,764
使用權資產折舊	5,966,208	6,622,260	1,260,533	4,888,418	18,737,419
撇減存貨撥回	591,176	–	–	–	591,176
投資物業公平價值增加	–	181,719,251	41,581,818	–	223,301,069
出售物業、機器及設備之 收益／（虧損）	3,853,895	–	(5,318)	–	3,848,577

7. 收益及分部資料（續）

地域資料

本集團之主要業務在香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區、北美洲及歐洲進行。

本集團來自外界客戶收益之資料乃根據客戶地理位置呈列。本集團非流動資產之資料乃根據資產地理位置呈列。

	來自外界客戶之收益		非流動資產	
	2025年	2024年	2025年	2024年
香港及中國	489,547,720	529,685,802	3,507,126,072	5,253,932,829
北美洲	700,194	39,478,788	225,026,478	259,776,244
歐洲	11,610,727	8,975,171	140,805,700	144,772,765
其他地方	446,585	82,814	–	13,748,210
	502,305,226	578,222,575	3,872,958,250	5,672,230,048

附註：非流動資產不包括按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產、衍生財務工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於相應年度，佔本集團總收益逾10%之來自客戶之收益如下：

	2025年	2024年
客戶A ¹	94,506,989	103,462,636

¹ 手錶製造及錶肉貿易之收益。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

8. 其他收入、其他收益或虧損淨額

	2025年	2024年
銀行利息收入	15,124,715	17,936,559
按公平價值於損益表入賬之財務資產之公平價值變動收益／（虧損）淨值	3,393,652	(1,478,348)
出售物業、機器及設備之收益	37,643,010	3,848,577
出售附屬公司之（虧損）／收益	(895,337)	12,100,339
解散一間附屬公司之收益	186,074	—
出售投資物業之虧損	(597,253)	—
出售按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產之收益	5,000,000	—
租賃修訂之收益	77,693	2,367,075
入住收入（附註）	18,910,281	—
雜項收入	939,285	2,095,442
	79,782,120	36,869,644

附註：入住收入指加拿大已售住宅公寓產生的臨時入住收入。

9. 財務支出

	2025年	2024年
利息：		
銀行貸款及透支	352,677,342	338,285,329
租賃負債（附註第17項）	1,852,164	2,019,366
借貸成本總額	354,529,506	340,304,695
減：撥作投資物業及發展中物業資本之款額	(152,179,921)	(127,007,431)
	202,349,585	213,297,264

年內資本化借貸成本按資本化年率7.00%（2024年：7.55%）計算合資格資產的支出。

10. 除稅前溢利

	2025年	2024年
除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：		
職員成本（包括董事酬金）	86,107,403	101,436,200
物業、機器及設備之折舊	6,063,622	6,214,764
使用權資產折舊	12,238,943	18,737,419
核數師酬金	4,009,372	3,324,281
確認作支出之存貨成本	343,279,959	376,746,091
匯兌虧損淨額	6,379,306	1,054,470
衍生財務工具公平價值變動收益	(168,894)	(277,685)
與短期租賃有關的費用	1,264,633	882,559
撇減存貨撥備／（撥回）（計入銷售成本）	477,547	(591,176)
投資物業之租金收入總額	(118,551,847)	(127,472,563)
減：費用	28,045,774	25,905,708
投資物業之租金收入淨額	(90,506,073)	(101,566,855)

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

11. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

	執行董事					非執行董事		獨立非執行董事				
	李源清先生	李本智先生	李源鉅先生 附註(i)	李源初先生	衛光遠先生	李源鉅先生 附註(i)	李源如女士	陳則杖先生 附註(ii)	陳國偉先生	孫大為先生	Pius Ho先生 附註(iii)	總計
截至2025年3月31日 止年度												
袍金	50,000	50,000	19,726	50,000	50,000	30,274	50,000	165,000	396,000	396,000	396,000	1,653,000
其他酬金												
薪金、津貼及福利	6,884,400	7,570,500	1,228,635	1,233,600	1,872,000	-	-	-	-	-	-	18,789,135
退休福利計劃供款	18,000	18,000	7,500	18,000	18,000	-	-	-	-	-	-	79,500
	6,952,400	7,638,500	1,255,861	1,301,600	1,940,000	30,274	50,000	165,000	396,000	396,000	396,000	20,521,635
截至2024年3月31日 止年度												
袍金	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	-	50,000	396,000	396,000	396,000	-	1,488,000
其他酬金												
薪金、津貼及福利	12,884,400	6,520,800	3,359,200	2,733,600	1,872,000	-	-	-	-	-	-	27,370,000
退休福利計劃供款	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	-	-	-	-	-	-	90,000
	12,952,400	6,588,800	3,427,200	2,801,600	1,940,000	-	50,000	396,000	396,000	396,000	-	28,948,000

附註：

(i) 李源鉅先生由執行董事調任為非執行董事，自2024年8月23日起生效。

(ii) 陳則杖先生辭任獨立非執行董事，自2024年8月23日起生效。

(iii) Pius Ho先生獲委任為獨立非執行董事，自2024年3月26日起生效。

上表所示執行董事酬金主要為彼等就管理本公司及本集團事務相關服務的酬金。

上表所示非執行董事酬金主要為彼等作為本公司董事的酬金。

上表所示獨立非執行董事酬金主要為彼等作為本公司董事的酬金。

除上述酬金之外，本公司亦向董事提供本集團四項（2024年：四項）物業作為宿舍。該等物業之應課差餉租值為4,712,700港元（2024年：4,668,900港元）。

11. 董事及僱員酬金(續)**(b) 五名最高薪人士**

年內，本集團五名最高薪人士包括三名董事(2024年：四名董事)，有關彼等酬金之詳情於上文披露。餘下兩名(2024年：一名)本集團最高薪人士的酬金如下：

	2025年	2024年
薪金、津貼及其他福利	4,406,000	2,319,750
退休福利計劃供款	36,000	18,000
	4,442,000	2,337,750

餘下兩名(2024年：一名)人士的酬金介乎2,000,001港元至2,500,000港元(2024年：介乎2,000,001港元至2,500,000港元)。

截至2025年及2024年3月31日止年度，本集團並無向五名最高薪人士支付酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後的獎金或作為離職補償。

概無五名最高薪人士放棄或同意放棄年內任何薪酬的安排(2024年：無)。

12. 所得稅(抵免)／支出

	2025年	2024年
香港利得稅		
本年度	250,730	1,224,339
過往年度撥備不足	1,462,090	750,334
	1,712,820	1,974,673
其他司法權區		
本年度	—	748,365
過往年度撥備不足／(超額撥備)	558,776	(5,726,508)
	558,776	(4,978,143)
遞延稅項(附註第35項)		
本年度	(22,235,699)	4,210,607
	(19,964,103)	1,207,137

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

12. 所得稅（抵免）／支出（續）

於2018年3月21日，香港立法會通過《2017年稅務（修訂）（第7號）條例草案》（「條例草案」），其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法例並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

本公司董事認為實施兩級制利得稅率制度後所涉及的金額對綜合財務報表的影響並不重大。於兩個年度，香港利得稅按估計應評稅利潤的16.5%計算。

加拿大附屬公司兩個年度均須繳交26.5%的加拿大企業所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率兩個年度均為25%。

於其他司法權區產生之稅項乃根據相關司法權區之現行稅率計算。

截至2024年3月31日止年度，本集團接獲稅務局有關2017/18課稅年度香港稅務事宜之查詢。稅務局於2024年3月對本集團附屬公司金額約16,364,000港元之稅項發出保護性利得稅評稅。本公司附屬公司之董事認為，保護性利得稅評稅並非最終及決定性之評稅。因此，該附屬公司已對保護性評稅提出反對。截至2025年3月31日止年度，該附屬公司已購買16,364,000港元之儲稅券。截至綜合財務報表獲批准之日，稅務局並未採取進一步行動。

本年度之稅項（抵免）／支出與綜合損益表之除稅前溢利對賬如下：

	2025年	2024年
除稅前溢利	73,933,897	42,243,499
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	12,199,093	6,970,177
應佔一間聯營公司業績之稅務影響	684	1,005
應佔合營公司業績之稅務影響	5,063,213	3,069,948
不可扣稅支出之稅務影響	40,126,513	31,741,138
毋須課稅收入之稅務影響	(68,192,984)	(45,140,610)
未確認之稅項虧損之稅務影響	20,581,471	15,220,304
在其他司法權區經營業務適用之不同稅率之稅務影響	(5,993,607)	(1,355,602)
稅項減少	(168,000)	(168,000)
動用先前未確認之稅項虧損	(16,384,893)	(4,053,828)
過往年度撥備不足／（超額撥備）	2,020,866	(4,976,174)
其他	9,216,459	(101,221)
本年度之稅項（抵免）／支出	(19,964,103)	1,207,137

13. 股息

	2025年	2024年
年內確認分派股息		
2024年末期股息－每股1.2港仙（2023年：1.8港仙）	10,989,619	16,538,894

報告期末後，董事建議派付截至2025年3月31日止年度之末期股息每股0.5港仙（2024年：末期股息1.2港仙），並須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准後始可作實。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數據計算得出：

	2025年	2024年
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利（本公司擁有人應佔本年度溢利）	93,898,000	41,133,258
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	915,768,315	917,338,536

於兩個年度內並無任何發行在外潛在之攤薄普通股，因此概無呈列每股攤薄盈利。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

15. 投資物業

公平價值

於2023年4月1日	4,890,224,988
添置	220,014,176
於損益表確認之公平價值增加	223,301,069
出售一間附屬公司	(260,000,000)
匯兌調整	(13,991,836)
於2024年3月31日及2024年4月1日	5,059,548,397
添置	116,731,426
於損益表確認之公平價值增加	207,125,031
轉撥至可供銷售發展中物業	(2,069,000,000)
出售	(13,816,600)
匯兌調整	(16,538,220)
於2025年3月31日	3,284,050,034

本集團於營業租約下為收租或資本增值用途而持有之全部物業權益均以公平價值模式計算，並列作投資物業分類及入賬。

於2025年3月31日，本集團位於香港之投資物業之公平價值乃分別根據獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司、戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（2024年：高力國際物業顧問（香港）有限公司、戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司）進行之估值達致，該等估值師與本集團概無關連。

於2025年及2024年3月31日，本集團位於中國之投資物業之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

於2025年及2024年3月31日，本集團位於英國之投資物業之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師Savills (UK) Limited進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

於2024年3月31日，本集團位於日本之投資物業之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師CBRE K.K.進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

於2025年及2024年3月31日，本集團位於加拿大之投資物業之公平價值乃根據獨立合資格專業估值師CBRE Limited進行之估值達致，該估值師與本集團概無關連。

釐定位於香港及英國之竣工投資物業、位於加拿大之在建投資物業以及位於日本之土地之公平價值時採用直接比較法，參考鄰近可比較物業近期成交價、就主要屬性差異（例如物業大小、地點、時間及質素）作調整後評定價值。

香港及中國在建投資物業公平價值乃使用殘值法釐定，當中假設投資物業將按照最新發展計劃發展及完工，並計及用以完成發展項目以反映落成發展項目的質素而將花費的建築成本。

截至2025年3月31日止年度，由於物業的用途更改使該等物業不再符合投資物業之定義，本集團已將賬面值為2,069,000,000港元之投資物業轉撥至於轉撥日期公平價值為2,069,000,000港元之可供銷售發展中物業。該等物業用途的更改之證據為開始發展以作出售用途。

估計物業公平價值時，物業最高及最佳用途為其現時用途。

15. 投資物業（續）

於報告期末，本集團投資物業詳情及公平價值層級如下：

投資物業	公平價值截至		公平價值 層級	估值方法	重大不可觀察輸入數據
	2025年3月31日	2024年3月31日			
位於香港的商業及住宅物業	2,674,000,000港元	2,520,000,000港元	第3級	直接比較法	經調整每平方呎平均價格介乎19,310港元至38,294港元（2024年：18,994港元至40,035港元）（附註(i)）
位於香港的重建中住宅物業	-	1,880,000,000港元	第3級	殘值法	不適用 （2024年：經調整每平方呎平均價格74,480港元）（附註(i)） 不適用 （2024年：預期發展商溢利率10%）（附註(ii)） 不適用 （2024年：估計未償還發展成本32,600,000港元）（附註(iii)）
位於英國的住宅物業	140,805,700港元	144,772,765港元	第3級	直接比較法	經調整每平方呎平均價格介乎36,673港元至45,799港元（2024年：39,636港元至46,125港元）（附註(i)）
位於日本的住宅用地	-	13,748,210港元	第3級	直接比較法	不適用 （2024年：經調整每平方呎平均價格15,058港元）（附註(i)）
位於中國的在建工業物業	245,281,900港元	244,819,500港元	第3級	殘值法	經調整每平方呎平均價格4,927港元至5,998港元（2024年：5,393港元至5,500港元）（附註(i)） 預期發展商溢利率15%（2024年：介乎5%至15%）（附註(ii)）
位於加拿大的住宅物業	223,962,434港元	256,207,922港元	第3級	直接比較法	經調整每平方呎平均價格6,646港元（2024年：7,602港元）（附註(i)）

附註：

- (i) 每平方呎／米價格大幅上升，公平價值亦會大幅上升，反之亦然。
- (ii) 即使預期溢利微升，公平價值亦會大幅下跌，反之亦然。
- (iii) 成本大幅上升，公平價值大幅下跌，反之亦然。

年內並無轉入或轉出第三級。

本集團賬面總值為3,038,768,134港元（2024年：4,800,980,687港元）之投資物業已質押以取得授予本集團之銀行融資。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

16. 物業、機器及設備

	於香港之樓宇	於香港以外 之永久業權 土地及樓宇	於香港以外 之樓宇	租約物業裝修	機器及設備	汽車及遊艇	傢俬、裝置及 辦公室設備	古董及掛畫	工具及工模	總計
成本										
於2023年4月1日	28,801,961	5,197,037	6,367,821	40,464,185	58,242,655	38,753,614	100,394,684	20,895,476	27,762,394	326,879,827
匯兌調整	-	(15,893)	-	-	-	-	(16,233)	-	-	(32,126)
添置	-	-	-	2,222,252	-	499,000	5,654,563	-	133,469	8,509,284
出售／撇減	-	-	-	(2,574,471)	(8,322,872)	(9,774,065)	(6,237,051)	-	(1,110,433)	(28,018,892)
出售一間附屬公司	-	-	(6,367,821)	-	-	-	-	-	-	(6,367,821)
於2024年3月31日及2024年4月1日	28,801,961	5,181,144	-	40,111,966	49,919,783	29,478,549	99,795,963	20,895,476	26,785,430	300,970,272
匯兌調整	-	(21,264)	-	-	-	-	(167,393)	-	-	(188,657)
添置	-	-	-	613,728	21,506	-	9,627,058	-	-	10,262,292
出售／撇減	-	(5,159,880)	-	(763,125)	(11,729,898)	(10,293,915)	(25,289,198)	-	(23,837,971)	(77,073,987)
於2025年3月31日	28,801,961	-	-	39,962,569	38,211,391	19,184,634	83,966,430	20,895,476	2,947,459	233,969,920
折舊及減值										
於2023年4月1日	12,609,137	3,448,146	3,516,160	25,935,669	58,131,030	36,090,347	94,625,089	16,318,945	27,551,432	278,225,955
匯兌調整	-	(10,534)	-	-	-	-	(10,115)	-	-	(20,649)
年內撥備	528,816	132,841	97,515	1,397,230	9,946	453,568	3,111,027	393,038	90,783	6,214,764
出售／撇減時撇銷	-	-	-	(2,574,471)	(8,322,872)	(9,774,065)	(6,120,529)	-	(1,110,433)	(27,902,370)
出售一間附屬公司	-	-	(3,613,675)	-	-	-	-	-	-	(3,613,675)
於2024年3月31日及2024年4月1日	13,137,953	3,570,453	-	24,758,428	49,818,104	26,769,850	91,605,472	16,711,983	26,531,782	252,904,025
匯兌調整	-	(14,664)	-	-	-	-	(96,533)	-	-	(111,197)
年內撥備	528,817	91,707	-	1,506,768	12,853	224,359	3,229,035	361,059	109,024	6,063,622
出售／撇減時撇銷	-	(3,647,496)	-	(731,302)	(11,729,898)	(8,826,027)	(23,552,993)	-	(23,837,971)	(72,325,687)
於2025年3月31日	13,666,770	-	-	25,533,894	38,101,059	18,168,182	71,184,981	17,073,042	2,802,835	186,530,763
賬面值										
於2025年3月31日	15,135,191	-	-	14,428,675	110,332	1,016,452	12,781,449	3,822,434	144,624	47,439,157
於2024年3月31日	15,664,008	1,610,691	-	15,353,538	101,679	2,708,699	8,190,491	4,183,493	253,648	48,066,247

16. 物業、機器及設備（續）

上述物業、機器及設備項目（在建工程除外）經計及其估計殘值後以直線基準按以下年率計算折舊：

資產類別	估計可使用年期
永久業權土地	無限期
於香港境外之樓宇	2% – 4%
於香港之樓宇	整段租約年期或50年（以較短者為準）
租約物業裝修	14 $\frac{1}{3}$ % – 33 $\frac{1}{3}$ %
機器及設備	25%
汽車及遊艇	10% – 25%
傢俬、裝置及辦公室設備	14 $\frac{1}{3}$ % – 25%
古董及掛畫	10%
工具及工模	15% – 33 $\frac{1}{3}$ %

於2025年3月31日，本集團已抵押賬面淨值15,135,191港元（2024年：15,664,008港元）之樓宇，作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。

17. 使用權資產

	租賃土地	租賃物業	遊艇	總計
於2025年3月31日				
賬面值	228,816,664	21,667,428	–	250,484,092
於2024年3月31日				
賬面值	233,568,147	9,372,008	–	242,940,155
截至2025年3月31日止年度				
折舊費	4,751,483	7,487,460	–	12,238,943
截至2024年3月31日止年度				
折舊費	4,751,483	13,849,001	136,935	18,737,419

	2025年	2024年
租賃修訂之收益（附註第8項）	77,693	2,367,075
利息支出（附註第9項）	1,852,164	2,019,366
短期租賃的相關開支	1,264,633	882,559
租賃的現金流出總額	8,268,871	18,524,154
使用權資產添置	21,390,342	–
出售一間附屬公司（附註第44項）	–	1,844,878

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

17. 使用權資產（續）

於兩個年度，本集團為其營運租賃土地、物業及遊艇。租賃合約（土地除外）的固定期限為3至7年（2024年：3至6年）。租賃條款乃根據個別情況協商，其中包含多種不同的條款和條件。本集團在確定租賃期限和評估不可撤銷的期限時，採用合約定義並確定合約可強制執行的期限。

部分租賃合約包括一項選擇權，容許初始合約期結束後再續租一段時間。在可行的情況下，本集團所有租賃均盡量爭取此類可由本集團行使的續租選擇權，使營運更加靈活。本集團於租賃開始日期評估其行使續租選擇權的可能性，在計量租賃負債時只包括該等合理確定會行使的選擇權。

除出租人持有租賃資產的擔保權益外，租賃協定不強加任何契諾。租賃資產不得作為借款擔保。

於2025年3月31日，本集團已抵押賬面值228,816,664港元（2024年：233,568,147港元）之租賃土地，作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。

有關租賃負債的租賃到期分析的詳情載於附註第6(b)項。

18. 商譽

成本

於2023年4月1日、2024年3月31日、2024年4月1日及2025年3月31日	1,269,932
--	-----------

減值

於2023年4月1日、2024年3月31日、2024年4月1日及2025年3月31日	—
--	---

賬面值

於2025年3月31日	1,269,932
-------------	-----------

於2024年3月31日	1,269,932
-------------	-----------

就減值測試而言，商譽分配至商業物業投資分部內兩個個別現金產生單位。

	2025年	2024年
Roebuck Investments Limited (單位A)	678,126	678,126
Ally Vantage Limited (單位B)	591,806	591,806
	1,269,932	1,269,932

截至2025年及2024年3月31日止年度，本集團管理層釐定，商譽之現金產生單位並無減值。

18. 商譽（續）

上述現金產生單位之可收回金額及主要相關假設之基準概述如下：

單位A及單位B

單位A及單位B之可收回金額根據計算使用價值釐定。可收回金額根據若干類似的重要假設而得出。單位A使用價值應用管理層所批准涵蓋五年期之財政預算之現金流量預測，除稅前折現率為10.88%（2024年：10.51%）。單位B使用價值應用管理層所批准涵蓋五年期之財政預算之現金流量預測，除稅前折現率為10.89%（2024年：10.50%）。兩組超過該五年期之現金流量按2.40%（2024年：2.5%）穩定增長率推算。使用價值計算之其他重要假設涉及現金流入／流出之估計，當中包括預算收益及直接成本，該估計乃基於現金產生單位過去業績及管理層對市場發展之預期而定。管理層認為，任何該等假設出現之任何合理可能變動，不會導致單位A及單位B之賬面總值超過單位A及單位B之各自可收回總金額。

19. 聯營公司權益／應收／應付一間聯營公司欠款

	2025年	2024年
於聯營公司之非上市投資的成本	3,013,396	3,013,396
應佔收購後溢利及其他全面收入（扣除已收股息）	4,221,273	4,225,416
	7,234,669	7,238,812

本集團之聯營公司於報告期末之詳情如下：

聯營公司名稱	商業結構	註冊成立／ 經營地點	所持股份 類別	本集團持有之擁有權 權益之百分比		主要業務
				2025年	2024年	
Eden Bay Corporation （「Eden Bay」）	註冊成立	英屬維爾京 群島／香港	普通股	20%	20%	投資控股
Dobree Investments Limited （「Dobree」）	註冊成立	英屬維爾京 群島／香港	普通股	50%	50%	投資控股

應收一間聯營公司款項包括在本集團的流動資產中，即Dobree結欠本集團一筆9,954,588港元（2024年：9,954,588港元）的款項，該款項為無抵押、免息及按通知償還。截至2025年3月31日止年度內最高未償還結餘為9,954,588港元（2024年：9,954,588港元）。

應付一間聯營公司款項包括在本集團的流動負債中，即本集團結欠Eden Bay一筆4,448,580港元（2024年：4,453,056港元）的款項，該款項為無抵押、免息及按通知償還。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

19. 聯營公司權益／應收／應付一間聯營公司欠款（續）

聯營公司財務資料概述

本集團聯營公司財務資料概要載列如下。下文載列之財務資料概要指根據香港財務報告會計準則編製之聯營公司財務報表所示金額。

聯營公司乃採用權益法於該等綜合財務報表內入賬。

Eden Bay	2025年	2024年
流動資產	22,712,016	22,710,350
非流動資產	—	—
流動負債	454,100	431,721
非流動負債	—	—
收益	—	—
來自持續經營業務之虧損	(20,713)	(30,449)
來自已終止經營業務之稅後溢利	—	—
年內之虧損及全面支出總額	(20,713)	(30,449)
年內自聯營公司收取之股息	—	—

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之Eden Bay之權益賬面值對賬：

	2025年	2024年
Eden Bay之淨資產	22,257,916	22,278,629
本集團於Eden Bay之擁有權權益比例	20%	20%
商譽	4,451,583 2,783,086	4,455,726 2,783,086
本集團於Eden Bay之權益的賬面值	7,234,669	7,238,812

19. 聯營公司權益／應收／應付一間聯營公司欠款(續)

聯營公司財務資料概述(續)

Dobree	2025年	2024年
流動資產	—	—
非流動資產	—	—
流動負債	20,129,949	19,969,176
非流動負債	—	—
收益	—	—
來自持續經營業務之虧損	(160,773)	(118,404)
來自已終止經營業務之稅後溢利	—	—
年內之虧損及全面支出總額	(160,773)	(118,404)
年內自聯營公司收取之股息	—	—

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之Dobree之權益賬面值對賬：

	2025年	2024年
Dobree之淨負債	(20,129,949)	(19,969,176)
本集團於Dobree之擁有權權益比例	50%	50%
未確認累計應佔虧損及其他全面支出	(10,064,975)	(9,984,588)
本集團於Dobree之權益的賬面值	10,064,975	9,984,588
	—	—

本年度及累計未確認應佔一間聯營公司虧損之金額如下：

	2025年	2024年
本年度未確認應佔一間聯營公司虧損	80,387	59,202
累計未確認應佔一間聯營公司虧損	10,064,975	9,984,588

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度 (以港元呈列)

20. 合營公司權益／應付合營公司欠款

	2025年	2024年
於合營公司之非上市投資的成本	317,813,998	317,813,998
應佔收購後虧損及其他全面支出 (扣除已收股息)	(35,333,632)	(4,647,493)
	282,480,366	313,166,505

本集團之合營公司於報告期末之詳情如下：

合營公司名稱	商業結構	註冊成立／ 經營地點	所持股份 類別	本集團持有之擁有權 權益之百分比		主要業務
				2025年	2024年	
Tania Investments Holdings Limited (「Tania」)	註冊成立	英屬維爾京 群島／香港	普通股	50%	50%	物業發展及 投資
Harvest Sun Holdings Limited (「Harvest Sun」)	註冊成立	英屬維爾京 群島／香港	普通股	50%	50%	物業投資

於2025年3月31日，應付一間合營公司欠款計入本集團流動負債，即一筆168,167,825港元 (2024年：169,567,825港元) 的款項，該款項為無抵押、免息及按通知償還。

20. 合營公司權益／應付合營公司欠款（續）

合營公司財務資料概述

本集團各合營公司財務資料概要載列如下。下文載列之財務資料概要指根據香港財務報告會計準則編製之合營公司財務報表所示金額。

所有該等合營公司乃採用權益法於該等綜合財務報表內入賬。

Tania	2025年	2024年
流動資產	681,499,214	1,030,351,657
非流動資產	—	—
流動負債	108,654,118	21,019,777
非流動負債	8,264,136	382,998,870
以上資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等值項目	16,054,031	30,148,281
流動財務負債 （不包括應付賬款及其他應付款項及撥備）	106,413,023	19,289,107
非流動財務負債 （不包括應付賬款及其他應付款項及撥備）	—	366,493,023
Tania	2025年	2024年
收益	303,000,000	—
來自持續經營業務之虧損	(61,752,050)	(37,211,495)
來自已終止經營業務之稅後溢利	—	—
年內之虧損及全面支出總額	(61,752,050)	(37,211,495)
年內自Tania收取之股息	—	—
上述年內虧損包括以下各項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	140,000	160,866
利息支出	(23,109,923)	(29,043,028)
所得稅抵免	8,241,711	—

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

20. 合營公司權益／應付合營公司欠款（續）

合營公司財務資料概述（續）

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之Tania之權益賬面值對賬：

	2025年	2024年
Tania之資產淨值	564,580,960	626,333,010
本集團於Tania之擁有權權益比例	50%	50%
本集團於Tania之權益的賬面值	282,290,480	313,166,505
Harvest Sun	2025年	2024年
流動資產	454,533	525,692
非流動資產	—	—
流動負債	74,761	526,770
非流動負債	—	—
以上資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等值項目	454,533	525,692
流動財務負債 (不包括應付賬款及其他應付款項及撥備)	—	—
非流動財務負債 (不包括應付賬款及其他應付款項及撥備)	—	—
Harvest Sun	2025年	2024年
收益	—	—
來自持續經營業務之溢利	848,041	32,368,182
來自已終止經營業務之稅後溢利	—	—
年內之溢利及全面收入總額	380,850	40,000,986
年內自Harvest Sun收取之股息	—	—
上述年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	3,150	73,738
利息支出	—	—
所得稅抵免	—	—

20. 合營公司權益／應付合營公司欠款（續）**合營公司財務資料概述（續）**

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之Harvest Sun之權益賬面值對賬：

	2025年	2024年
Harvest Sun之淨資產／（負債）	379,772	(1,078)
本集團於Harvest Sun之擁有權權益比例	50%	50%
累計未確認應佔虧損及其他全面收入	189,886	(539)
	—	539
本集團於Harvest Sun之權益的賬面值	189,886	—

本年度及累計未確認應佔一間合營公司虧損之金額如下：

	2025年	2024年
本年度未確認應佔一間合營公司虧損	—	(20,000,493)
累計未確認應佔一間合營公司虧損	—	539

21. 按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產

	2025年	2024年
會所債券	13,750,000	26,970,000

於報告期末，所有按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產按公平價值列賬。

於報告期末，本集團按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產的詳情及公平價值之層次等級制度資料如下：

按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產	公平價值截至		公平價值層級	估值方法及主要輸入數據
	2025年3月31日	2024年3月31日		
會所債券	13,750,000港元	26,970,000港元	第2級	於二級市場之市價

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

22. 衍生財務工具

	2025年	2024年
並非以對沖會計法入賬之衍生工具 利率掉期	(260,424)	219,687

上述衍生財務工具之公平價值乃使用折現現金流量分析根據適用利率計算得出。

利率掉期之主要條款如下：

面值	掉期
50,000,000港元	由3.82%至相當於一個月香港銀行同業拆息率
50,000,000港元	由3.20%至相當於一個月香港銀行同業拆息率

於2025年及2024年3月31日，上述合約將於報告期末起計1-2年內到期。

23. 存貨

	2025年	2024年
原料及消耗品	1,630,737	2,738,079
在製品	977,178	3,603,741
製成品	46,147,988	39,716,286
	48,755,903	46,058,106

24. 按公平價值於損益表入賬之財務資產

	2025年	2024年
上市證券：		
— 在香港上市之股本證券	—	37,752
— 在加拿大上市之股本證券	—	1,105,967
非上市股本證券	—	38,957,689
非上市基金投資	59,910,904	53,199,751
	59,910,904	93,301,159

上市證券之公平價值乃根據相關交易所提供之市場買入報價釐定。

非上市股本證券之公平價值乃經參考證券近期交易價格後釐定。

由於基金投資可按其資產淨值贖回，非上市基金投資之公平價值乃根據基金已呈報資產淨值釐定。

25. 可供銷售發展中物業

	2025年	2024年
預期於12個月內完成	4,631,511,895	–
預期於12個月後完成	–	2,088,401,093
	4,631,511,895	2,088,401,093

本集團賬面總值為4,631,511,895港元（2024年：2,088,401,093港元）之可供銷售發展中物業已抵押以取得授予本集團之銀行融資。

26. 應收票據

應收票據為508,747港元（2024年：1,054,152港元），賬齡為30日內。

27. 應收賬款、按金及預付款項

	2025年	2024年
應收賬款	36,233,123	35,910,102
減：信貸虧損撥備	(12,878,152)	(14,603,554)
	23,354,971	21,306,548
按金	167,911,442	22,063,056
預付款項	96,224,573	82,432,490
向供應商預付款項	–	561,163
其他應收款項	28,657,288	21,129,415
	316,148,274	147,492,672

於2025年3月31日，161,353,208港元（2024年：13,997,816港元）的按金與為加拿大物業以信託形式持有之未發放客戶按金有關。

本集團之政策為向其貿易客戶提供平均長達30日之賒賬期。於報告期末，按發票日期呈列之扣除信貸虧損撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	2025年	2024年
30日內	15,059,693	14,089,533
31日至90日	4,213,086	3,230,232
91日至180日	143,894	51,130
180日以上	3,938,298	3,935,653
	23,354,971	21,306,548

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

減值評估詳情載於附註第6(b)項。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

28. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團所持現金及原訂於三個月或不足三個月到期之短期銀行存款。銀行結存以介乎每年0.001厘至4.830厘（2024年：0.001厘至5.170厘）之利率計息。

278,000,000港元（2024年：278,000,000港元）的銀行存款計入銀行結存及現金，該存款受限於抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保。該銀行存款為短期、高流動性投資，易於轉換為已知金額現金的投資，故價值變化風險較低。

29. 應付賬款及票據

按發票日期呈列之應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	2025年	2024年
30日內	31,514,427	17,543,197
31日至90日	16,893,603	10,288,642
91日至180日	—	42,670
180日以上	407,981	418,655
	48,816,011	28,293,164

採購之平均信貸期為30日。本集團已採納財務風險管理政策，確保於信貸時限內清還所有應付款項。

30. 客戶按金

	2025年	2024年
客戶按金	699,126,837	571,267,689

本集團與客戶簽訂買賣合約時向客戶收取合約價值的若干百分比為按金。該等按金為合同負債，直到該物業落成並完成法定轉讓予客戶。

概無於年初獲確認並計入客戶按金結餘的收益（2024年：零）。

於2025年3月31日，699,126,837港元的客戶按金，預期於一年內於綜合損益表確認為收益。

於2024年3月31日，571,267,689港元的客戶按金，預期於一年後於綜合損益表確認為收益。

31. 租賃負債

	2025年	2024年
應付租賃負債：		
一年內	5,048,304	4,232,176
為期一年以上但不超過兩年	3,864,739	2,743,809
為期兩年以上但不超過五年	11,020,499	2,385,947
為期五年以上	3,981,503	—
	23,915,045	9,361,932
減：12個月內到期償還之款項(列於流動負債項下)	(5,048,304)	(4,232,176)
12個月後到期償還之款項(列於非流動負債項下)	18,866,741	5,129,756

適用於租賃負債之加權平均增量借貸利率介乎5.5%至7.1%(2024年：介乎5.0%至6.1%)。

32. 銀行貸款

	2025年	2024年
有抵押銀行貸款	4,999,166,490	4,070,936,206
無有抵押銀行貸款	646,835,949	858,363,661
	5,646,002,439	4,929,299,867
須於特定期間償還之賬面金額：		
按通知或一年內	3,860,818,248	1,521,118,410
一年以上但不超過兩年	577,941,357	2,301,206,560
兩年以上但不超過五年	1,067,670,909	957,357,493
五年以上	139,571,925	149,617,404
	5,646,002,439	4,929,299,867
減：一年內到期列為流動負債之款項	(3,860,818,248)	(1,521,118,410)
列為非流動負債之款項	1,785,184,191	3,408,181,457

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

32. 銀行貸款（續）

以有關集團公司之功能貨幣以外之貨幣計值之銀行貸款分析如下：

	2025年	2024年
美元	13,560,033	16,734,717
英鎊	81,827,170	82,699,566
日圓	62,413,144	33,975,939
加元	1,488,379,326	1,089,886,703

本集團所有借貸均為浮息借貸，按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、複利參考利率或最優惠利息加若干基點計息，具有現金流量利率風險。利息每月重新調整一次，息率介乎每年1.98厘至8.15厘（2024年：1.35厘至8.53厘）。

本集團若干銀行貸款須遵守與若干財務規定相關的契諾。本集團定期監察對該等契諾的遵守情況。

33. 股本

	股份數目		金額	
	2025年	2024年	2025年	2024年
每股普通股0.1港元				
法定股本：				
於年初及年終	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000,000	150,000,000
已發行及繳足：				
於年初	915,842,962	919,420,962	91,584,296	91,942,096
因購回股份而註銷	(300,000)	(3,578,000)	(30,000)	(357,800)
於年終	915,542,962	915,842,962	91,554,296	91,584,296

年內，本公司於聯交所購回若干本身股份。於2025年3月31日，本公司購回的部分股份仍未註銷。

本公司之已發行股本按該等股份之面值削減，而資本贖回儲備則相應增加。購回時支付之溢價已於保留溢利扣除。

購回月份	股份數目	每股價格		已付總代價 (包括開支)
		最高	最低	
2024年5月	38,000	0.630	0.610	24,068
2024年7月	2,000	0.580	0.580	1,262
2024年8月	6,000	0.490	0.480	3,003
2024年9月	74,000	0.495	0.470	36,240
2024年12月	94,000	0.500	0.460	45,780
2025年1月	38,000	0.460	0.430	17,530
2025年2月	46,000	0.445	0.410	20,143
2025年3月	218,000	0.415	0.390	86,967
	516,000			234,993

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度(以港元呈列)

34. 長期服務金撥備

根據香港僱傭條例，本集團須於若干情況下向終止僱用時已於本集團服務滿五年之若干僱員支付一筆過款項。應付款額視乎僱員之最後薪金及服務年期而定，並減去根據本集團之退休計劃累計之權益(即本集團作出之供款)。本集團並無撥出任何資產支付任何尚餘承擔。

最近一次就長期服務金承擔之現值作出之精算估值由韜睿惠悅香港有限公司馬俊傑先生及Lukas Lam先生(彼等為美國精算師公會資深會員)於2025年3月31日作出。長期服務金承擔之現值及有關現行服務成本乃按預計單位成本給付法計算。

用作精算用途之主要假設如下：

	2025年	2024年
折現率	3.00%	3.40%
預期增薪率	3.00%	3.00%
預期強積金結餘回報率	4.70%	5.50%
預期強積金相關收入上限之增幅	2.50%	2.50%

就長期服務金承擔而於全面收入確認之金額如下：

	2025年	2024年
現行服務成本	187,252	2,980
過往服務成本－計劃修訂	—	647,069
利息成本	57,628	36,310
於損益確認之界定福利成本組成部分	244,880	686,359
重新計量界定福利負債淨額：		
經驗調整所產生之精算收益	(376,534)	(102,219)
財務假設變動所產生之精算虧損／(收益)	43,266	(2,761)
人口統計假設變動所產生之精算(收益)／虧損	(117)	1,182
於其他全面收入確認之界定福利收入組成部分	(333,385)	(103,798)
總計	(88,505)	582,561

本集團之長期服務金承擔於綜合財務狀況表計入之金額如下：

	2025年	2024年
長期服務金承擔之現值	1,612,673	1,707,580

34. 長期服務金撥備（續）

於本年度之界定福利責任之現值變動如下：

	2025年	2024年
於年初	1,707,580	1,183,239
現行服務成本	187,252	2,980
過往服務成本－計劃修訂	–	647,069
利息成本	57,628	36,310
重新計量（收益）／虧損：		
－經驗調整所產生之精算收益	(376,534)	(102,219)
－財務假設變動所產生之精算虧損／（收益）	43,266	(2,761)
－人口統計假設變動所產生之精算（收益）／虧損	(117)	1,182
已付福利	(6,402)	(58,220)
於年終	1,612,673	1,707,580

釐定界定福利責任所用之重大精算假設為折現率、預計薪金增幅、預計強積金結餘回報及強積金相關收入上限之增幅。下列敏感度分析乃於所有其他假設維持不變之情況下，根據報告期末時各假設合理可能發生之變動而釐定。

- 倘折現率上升（下降）25個基點，界定福利責任將減少23,215港元（2024年：21,620港元）（增加23,916港元（2024年：22,265港元））。
- 倘預計薪金增幅上升（下降）25個基點，界定福利責任將增加2,351港元（2024年：1,976港元）（減少2,324港元（2024年：2,447港元））。
- 倘預計強積金結餘回報率上升（下降）25個基點，界定福利責任將減少2,029港元（2024年：4,698港元）（增加2,025港元（2024年：4,758港元））。

由於部分假設可能互有關連，有關假設不大可能會在不影響其他假設之情況下發生變化，因此上列敏感度分析未必可代表界定福利責任之實際變化。

此外，在呈列上述敏感度分析時，於報告期間結束時之界定福利責任現值乃以預計單位基數法計算，與計算綜合財務狀況報表內確認之界定福利責任負債所應用之方式相同。

去年編製敏感度分析時所使用之方法及假設並無變動。

於2025年3月31日，界定福利責任之加權平均年期為6.0年（2024年：5.3年）。

下一個財政年度之預計界定福利成本為253,573港元（2024年：244,880港元）。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

35. 遞延稅項

就綜合財務狀況表的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務報告作出的遞延稅項結餘分析：

	2025年	2024年
遞延稅項資產	10,269,657	763,725
遞延稅項負債	(61,295,279)	(74,018,380)
	(51,025,622)	(73,254,655)

以下為於本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	加速稅項 折舊	物業重估	投資物業 重估	稅項虧損	總計
於2024年4月1日	59,267,947	7,342,907	63,532,105	(61,100,591)	69,042,368
本年度扣自／（計入）損益賬	3,571,059	—	2,390,117	(1,750,569)	4,210,607
匯兌差額	—	—	—	1,680	1,680
於2024年3月31日及2024年4月1日	62,839,006	7,342,907	65,922,222	(62,849,480)	73,254,655
本年度計入損益賬	(1,081,907)	—	(13,019,240)	(8,134,552)	(22,235,699)
匯兌差額	—	—	—	6,666	6,666
於2025年3月31日	61,757,099	7,342,907	52,902,982	(70,977,366)	51,025,622

於報告期末，本集團未動用之稅項虧損約為1,414,161,000港元（2024年：1,212,692,000港元），可用作與未來溢利對銷。已就該等虧損中約336,968,000港元（2024年：385,376,000港元）確認遞延稅項資產70,977,366港元（2024年：62,849,480港元）。

由於難以預測未來溢利流量，因此並無就該等虧損餘額約為1,077,193,000港元（2024年：827,316,000港元）確認遞延稅項資產。上述虧損將無限期結轉。

於報告期末，本集團有可扣減之暫時差異約為442,000港元（2024年：1,105,000港元）。由於不會有足夠之應課稅溢利以動用該等可扣減暫時差異，故並無就該等可扣減之暫時差異確認遞延稅項資產。

36. 財務擔保合約

	2025年	2024年
就一間合營公司之銀行融資給予銀行之擔保 (附註(a))	106,413,023	385,782,130
其他擔保 (附註(b))	20,000	20,000
	106,433,023	385,802,130

附註：

(a) 於2025年3月31日，本公司就授予一間合營公司之銀行融資向一間銀行發出財務擔保。本公司於該擔保承擔的最高擔保額為385,782,130港元（2024年：385,782,130港元），其中約106,413,000港元（2024年：385,782,000港元）已獲合營公司動用。於2025年3月31日，管理層已進行減值評估，結論為自初步確認財務擔保合約以來，信貸風險一直並無大幅增加。

(b) 初步確認之財務擔保公平價值並不重大，因此董事認為毋須就財務擔保作出撥備。

37. 資本承擔

	2025年	2024年
已訂約但未撥備：		
興建物業	62,627,453	88,076,372
投資物業	–	1,289,388
	62,627,453	89,365,760

38. 營業租約承擔

本集團作為出租人

租賃應收之最低租賃款項如下：

	2025年	2024年
一年內	4,684,109	5,947,204
一年以上但不超過兩年	–	1,631,815
	4,684,109	7,579,019

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度(以港元呈列)

39. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團僱員須參加強積金計劃。根據強積金計劃，本集團及僱員須每月向計劃作出僱員月薪5%或1,500港元(2024年6月1日起生效)(以較低者為準)之供款。根據強積金計劃，並無退出計劃之僱員被沒收僱主供款。

本集團之中國附屬公司之僱員為由中國政府營辦之國有退休福利計劃之成員。附屬公司須按薪金成本之特定百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團之唯一責任為向退休福利計劃作出特定供款。

計入損益之總成本3,201,089港元(2024年：3,605,171港元)指本會計期間本集團應付該等計劃之供款。

40. 資產抵押

於報告期末，本集團向銀行提供以下資產及轉讓出租物業之租金收入，作為獲得銀行融資之抵押：

	2025年	2024年
投資物業	3,038,768,134	4,800,980,687
租賃土地(包括使用權資產)	228,816,664	233,568,147
於香港之樓宇	15,135,191	15,664,008
可供銷售發展中物業	4,631,511,895	2,088,401,093
銀行存款	278,000,000	278,000,000

41. 關連方交易

- (a) 本集團於報告期末與關聯方之未償還結餘詳情載於附註第19及20項內。
- (b) 本集團就授予一間合營公司之銀行融資而向一間銀行提供的財務擔保詳情載於附註第36項內。
- (c) 主要管理人員之補償於附註第11項內披露。
- (d) 於2024年9月24日，本集團與本集團一名關連人士(李源清先生(執行董事)的兒子及李本智先生(執行董事)的胞兄)訂立銷售合約，以出售位於香港境外的永久業權土地及樓宇。詳情請參閱本公司日期為2024年9月24日的公佈。

42. 以股份為基礎付款之交易

本公司之購股權計劃(「該計劃」)根據於2019年8月26日通過之決議案已獲採納，旨在鼓勵董事及合資格之僱員，並將於2029年8月25日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可授出購股權予合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)，以認購本公司股份。

自採納該計劃以來，並無授出任何購股權，且於2025年及2024年3月31日概無尚未行使之購股權。該計劃可授出之購股權所涉及之股份總數在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之10%。於任何一年已授予及可授予任何個別人士之購股權所涉及之已發行及將予發行股份數目在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之1%。倘授予獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或總值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東批准。

授出購股權時須繳付代價1港元。購股權可根據該計劃之條款於董事會釐訂授出購股權期間(惟不遲於授出日期起計十年)隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得少於下列之較高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

43. 融資活動產生的負債之對賬

下表詳述本集團自融資活動產生的負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債指現金流量或日後現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量的負債。

	租賃負債	銀行貸款	總計
於2023年4月1日	67,714,125	4,846,791,171	4,914,505,296
融資現金流量	(17,641,595)	(238,746,855)	(256,388,450)
利息支出	2,019,366	338,285,329	340,304,695
租賃修訂	(40,516,823)	—	(40,516,823)
出售一間附屬公司	(2,088,523)	—	(2,088,523)
轉撥至應付利息	—	(15,998,915)	(15,998,915)
匯兌調整	(124,618)	(1,030,863)	(1,155,481)
於2024年3月31日及2024年4月1日	9,361,932	4,929,299,867	4,938,661,799
融資現金流量	(7,004,238)	455,029,913	448,025,675
利息支出	1,852,164	352,677,342	354,529,506
租賃修訂	(1,685,155)	—	(1,685,155)
添置	21,390,342	—	21,390,342
轉撥至應付利息	—	(27,275,789)	(27,275,789)
匯兌調整	—	(63,728,894)	(63,728,894)
於2025年3月31日	23,915,045	5,646,002,439	5,669,917,484

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度(以港元呈列)

44. 出售附屬公司

(a) HGL Investment Limited (「HGL」)

於2023年10月，本集團以代價260,430,294港元出售其於HGL的100%股權，並將其於股東貸款的100%權益轉讓予買方。HGL於出售日期的資產淨值如下：

已收代價

已收現金	260,430,294
減：轉讓股東貸款	(217,108,912)
	<u>43,321,382</u>

失去控制權之資產及負債分析：

投資物業	260,000,000
按金及預付款項	29,028
應計費用	(13,233)
應付一名股東欠款	(217,108,912)
	<u>42,906,883</u>

已出售資產淨值

出售一間附屬公司之收益：

已收代價	260,430,294
轉讓股東貸款	(217,108,912)
已出售資產淨值	(42,906,883)
	<u>414,499</u>

出售產生之現金流入淨額：

已收現金代價	260,430,294
減：已出售現金及現金等值項目	—
	<u>260,430,294</u>

44. 出售附屬公司(續)

(b) 東嶽有限公司(「東嶽」)

於2024年3月，本集團以代價13,000,000港元出售其於東嶽的51%股權。東嶽於出售日期的資產淨值如下：

已收代價

已收現金	13,000,000
------	------------

失去控制權之資產及負債分析：

物業、機器及設備	2,754,146
使用權資產	1,844,878
銀行結存	67,281
應計費用	(996)
租賃負債	(2,088,523)
已出售資產淨值	2,576,786

出售一間附屬公司之收益：

已收代價	13,000,000
已出售資產淨值	(2,576,786)
非控股權益	1,262,626
	11,685,840

出售產生之現金流入淨額：

已收現金代價	13,000,000
減：已出售現金及現金等值項目	(67,281)
	12,932,719

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

44. 出售附屬公司（續）

(c) Sonic Run Investments Limited（「SR」）

於2024年10月，本集團以代價4,000,000英鎊（相等於40,560,000港元）出售其於SR的100%股權。SR於出售日期的資產淨值如下：

已收代價

已收現金	40,560,000
------	------------

失去控制權之資產及負債分析：

按公平價值於損益表入賬之財務資產	41,029,932
------------------	------------

已出售資產淨值	41,029,932
---------	------------

出售一間附屬公司之虧損：

已收代價	40,560,000
出售成本	(425,405)
已出售資產淨值	(41,029,932)
	(895,337)

出售產生之現金流入淨額：

已收現金代價	40,560,000
減：出售成本	(425,405)
	40,134,595

45. 本公司之主要附屬公司詳情

主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／ 國家	所持股份類別	已發行 繳足股本／ 註冊資本	本公司直接／間接持有之 擁有權權益之百分比		主要業務
				2025年	2024年	
直接附屬公司						
樂聲電子(集團)有限公司	香港	普通股	1,000港元	100%	100%	投資控股及電子產品貿易
樂聲置業有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	投資控股及物業管理
間接附屬公司						
88 Queen Partnership	加拿大 安大略省	不適用	合夥人資本 34,658,597 加元	100%	100%	物業發展
88 North Tower Developments Limited Partnership	加拿大 安大略省	不適用	合夥人權益 8,739,289 加元	100%	100%	物業發展
88 South Tower Phase I Developments Limited Partnership	加拿大 安大略省	不適用	合夥人資本 10,622,211 加元	100%	100%	物業發展
88 South Tower Phase II Developments Limited Partnership	加拿大 安大略省	不適用	合夥人資本 8,728,850 加元	100%	100%	物業發展
99 Bonham Management Limited	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業管理
Ally Vantage Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1,000美元	100%	100%	投資控股
Asiatic Limited	香港	普通股	100港元	100%	100%	物業發展及投資

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

45. 本公司之主要附屬公司詳情（續）

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／ 國家	所持股份類別	已發行 繳足股本／ 註冊資本	本公司直接／間接持有之 擁有權權益之百分比		主要業務
				2025年	2024年	
間接附屬公司 (續)						
Baccarat Investments Limited	英屬維爾京 群島／香港	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Banyan Villas Holdings Limited	英屬維爾京 群島／香港	普通股	2美元	100%	100%	投資控股
利必隆有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	物業發展及投資
Bentley Investments Limited	香港	普通股	10,000港元	100%	100%	物業發展及投資
Brady Limited	香港	普通股	100港元	100%	100%	物業投資
朗興環球有限公司	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	100%	100%	物業投資
Chirac Limited	香港	普通股	100港元	100%	100%	投資控股
加勒有限公司	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業投資
Clare Holding Limited	英屬維爾京 群島	普通股	100美元	100%	100%	投資控股
辰聲有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	電子產品貿易
東邦 (香港) 有限公司	香港	普通股	10港元	100%	100%	塑膠產品製造及銷售

45. 本公司之主要附屬公司詳情（續）

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／	所持股份類別	已發行 繳足股本／	本公司直接／間接持有之 擁有權權益之百分比		主要業務
	國家		註冊資本	2025年	2024年	
間接附屬公司 (續)						
發財電子有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	電子產品製造
獲威投資有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	物業投資
高比士科技有限公司	香港	普通股	1港元	100%	100%	發展及銷售混合智能手錶及可穿戴設備
Harbour Horizon Holdings Limited	英屬維爾京群島	普通股	1美元	100%	100%	物業投資
Jervois Management Limited	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業管理
Joyful Asia Group Limited	英屬維爾京群島／香港	普通股	100美元	100%	100%	物業投資及發展
亮碧有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	物業投資及發展
Majorell Limited	香港	普通股	1,000港元	100%	100%	物業投資及投資控股
Miyota Trading Limited	香港	普通股	100港元	100%	100%	電子產品貿易
樂聲商務發展有限公司	香港	普通股	10,000港元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

45. 本公司之主要附屬公司詳情（續）

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／ 國家	所持股份類別	已發行 繳足股本／ 註冊資本	本公司直接／間接持有之 擁有權權益之百分比		主要業務
				2025年	2024年	
間接附屬公司 (續)						
National Commercial Developments Limited	英屬維爾京 群島	普通股	100美元	100%	100%	投資控股
樂聲錶廠有限公司	香港	普通股	1,000港元	100%	100%	投資控股及電子產品貿易
樂聲鐘錶電子有限公司	香港	普通股 無投票權 遞延股份 (附註)	1,000港元 2,000,000港元	100%	100%	製造及銷售液晶體顯示及 石英行針錶
樂聲酒店控股有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	投資控股
National Hotel Holdings Limited	英屬維爾京 群島	普通股	100美元	100%	100%	投資控股
樂聲酒店管理有限公司	香港	普通股	2港元	100%	100%	物業管理及投資控股
National Hotel Management Limited	英屬維爾京 群島	普通股	100美元	100%	100%	投資控股
National Properties Holdings Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
樂聲通訊有限公司	香港	普通股 無投票權 遞延股份 (附註)	1,000港元 2,000,000港元	100%	100%	提供檢查服務
樂聲時計有限公司	香港	普通股 無投票權 遞延股份 (附註)	1,000港元 550,000港元	100%	100%	電子錶貿易

45. 本公司之主要附屬公司詳情（續）

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／	所持股份類別	已發行 繳足股本／	本公司直接／間接持有之 擁有權權益之百分比		主要業務
	國家		註冊資本	2025年	2024年	
間接附屬公司 (續)						
One96 Management Limited	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業管理
Phoenix Investment S.à.r.l.	盧森堡	普通股	12,500歐元	100%	100%	投資控股
RNG Studios Inc.	美國	普通股	100,000美元	100%	100%	提供聯絡服務及投資控股
Roebuck Investments Limited	英屬維爾京 群島	普通股	100美元	100%	100%	投資控股
Seafield Capital Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Smart Plus Group Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1,000美元	100%	100%	投資控股
St. Thomas Commercial Developments Incorporated	加拿大 安大略省	普通股	6,664,528加元	100%	100%	投資控股
St. Thomas Developments Incorporated	加拿大 安大略省	普通股	2,100加元	100%	100%	物業發展
Susanne Limited	英屬維爾京 群島	普通股	100美元	100%	100%	投資控股
威日實業有限公司	香港	普通股	2港元	100%	100%	投資控股
Tania Investments Limited	英屬維爾京 群島	普通股	100美元	100%	100%	投資控股
The Putman Management Limited	香港	普通股	100港元	100%	100%	物業管理

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

45. 本公司之主要附屬公司詳情（續）

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點／ 國家	所持股份類別	已發行 繳足股本／ 註冊資本	本公司直接／間接持有之 擁有權權益之百分比		主要業務
				2025年	2024年	
間接附屬公司 (續)						
Unionville Development Limited Partnership	加拿大 安大略省	不適用	合夥人資本 20,589加元	100%	100%	物業發展
Verde Group Limited	英屬維爾京 群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
中霸電子科技(南寧)有限公司*	中國	註冊資本	93,639,000港元	100%	100%	電子產品製造
東富塑膠五金製品(深圳) 有限公司*	中國	註冊資本	5,000,000港元	100%	100%	金屬及塑膠產品製造
威日實業(深圳)有限公司*	中國	註冊資本	5,000,000港元	100%	100%	電子產品貿易

* 外商獨資企業

附註： 該等並非由本集團持有之遞延股份，實際上並無權利收取股息、獲發有關公司之任何股東大會通告、參加上述股東大會或於會上投票，或於公司清盤時獲得分派。

董事認為上表載列之本集團附屬公司乃對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之資料會使篇幅過於冗長。所有此等附屬公司均為全資擁有及私人有限公司。

概無附屬公司於年結時或年內任何時間有任何尚未償付之債務證券。截至2025年及2024年3月31日止年度，本集團概無擁有重大非控股權益的附屬公司。

46. 本公司之財務狀況表及儲備

	2025年	2024年
非流動資產		
附屬公司權益	944,520,878	943,301,586
按公平價值於其他全面收入入賬之其他資產	2,000,000	2,000,000
	946,520,878	945,301,586
流動資產		
其他應收款項	77,786	25,447
附屬公司欠款	544,052,726	544,095,215
銀行結存	8,176,236	7,764,049
	552,306,748	551,884,711
流動負債		
應計費用	10,015,072	9,504,827
財務擔保合約	123,725,729	167,234,834
應付附屬公司欠款	714,343,222	667,613,333
銀行貸款	118,704,000	83,472,000
	966,788,023	927,824,994
流動負債淨額	(414,481,275)	(375,940,283)
總資產減流動負債	532,039,603	569,361,303
資本及儲備		
股本	91,554,296	91,584,296
儲備	440,485,307	419,073,007
權益總額	532,039,603	510,657,303
非流動負債		
銀行貸款	—	58,704,000
	532,039,603	569,361,303

本公司之財務狀況表已獲董事會於2025年6月27日批准及授權刊發，並由以下兩位董事代表簽署：

李源清
董事

李本智
董事

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度（以港元呈列）

46. 本公司之財務狀況表及儲備（續）

本公司之儲備變動

	股份溢價	實繳盈餘	資本贖回儲備	保留溢利	總計
於2023年4月1日	34,677,029	90,854,039	49,937,040	125,236,758	300,704,866
年內溢利	—	—	—	137,416,345	137,416,345
已付股息	—	—	—	(16,538,894)	(16,538,894)
購回本身股份	—	—	357,800	(2,867,110)	(2,509,310)
於2024年3月31日及2024年4月1日	34,677,029	90,854,039	50,294,840	243,247,099	419,073,007
年內溢利	—	—	—	32,606,912	32,606,912
已付股息	—	—	—	(10,989,619)	(10,989,619)
購回本身股份	—	—	30,000	(234,993)	(204,993)
於2025年3月31日	34,677,029	90,854,039	50,324,840	264,629,399	440,485,307

47. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列。

本集團所持主要物業一覽表

本集團於2025年3月31日持有之主要物業詳情如下：

投資物業

地點	租長	本集團之權益	類別
The Putman 香港上環皇后大道中202號	長期	100%	商業
99 Bonham 香港上環文咸東街99、101至103號及永樂街127號	長期	100%	商業
One96 香港上環皇后大道中196號	長期	100%	商業
The Jervois 香港上環蘇杭街89號	長期	100%	商業
兩幅位於中國廣西壯族自治區 南寧市經濟技術開發區銀凱工業園 那歷路10及12號之土地	中期	100%	工業
Apartment 306, Burlington Gate, together with Parking Space 7, 25 Cork Street, London W1S 3NB, United Kingdom	長期	100%	住宅
Apartment 503, Burlington Gate, together with Parking Space 49, 25 Cork Street, London W1S 3NB, United Kingdom	長期	100%	住宅
香港白筆山道8號皇府灣26號屋	中期	100%	住宅
43 Remaining Residential Units in Phase III at 88 Queen Street East, Toronto, Ontario, Canada	永久業權	100%	住宅

本集團所持主要物業一覽表

可供銷售發展中物業

地點	本集團的會計分類	本集團之權益	佔地面積 (平方米)	住宅 (平方米)	零售及 辦公室 (平方米)	發展狀態	預計 竣工日期
88 Queen Street East, Toronto, Ontario, Canada	附屬公司	100%	3,197	37,357	10,360	預售單位的臨時入住正在進行中。	2025年
香港淺水灣南灣坊1號	附屬公司	100%	不適用	2,471	不適用	示範單位的改善工程將於短期內完成。	2025年

未售出物業存貨

地點	本集團的會計分類	本集團之權益	住宅 (平方米)	發展狀態
香港大潭道45號1號屋	合營公司 ^(附註)	50%	445.09	已竣工
	合營公司持有的總面積：		445.09	
	－ 其中本集團應佔的面積：		222.55	

附註：合營公司權益於2025年3月31日的賬面值佔本集團資產總額的2.97%。

業績：

	截至3月31日止年度				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	502,305	578,222	501,313	694,564	1,442,829
銷售成本	(375,281)	(457,295)	(393,513)	(606,742)	(1,282,228)
毛利總額	127,024	120,927	107,800	87,822	160,601
其他收入、其他收益或虧損淨額	79,782	36,869	(11,059)	(37,026)	57,368
投資物業公平價值增加	207,125	223,301	298,698	134,757	89,949
銷售支出	(7,614)	(8,333)	(8,792)	(8,253)	(8,291)
行政支出	(99,344)	(98,612)	(170,208)	(115,233)	(117,599)
財務支出	(202,349)	(213,297)	(140,266)	(74,851)	(78,951)
應佔聯營公司業績	(4)	(6)	(67)	25	(40)
應佔合營公司業績	(30,686)	(18,606)	(10,608)	96,833	(13,473)
除稅前溢利	73,934	42,243	65,498	84,074	89,564
所得稅抵免／(支出)	19,964	(1,207)	(16,654)	7,204	26,622
年內溢利	93,898	41,036	48,844	91,278	116,186
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：					
－ 本公司擁有人	93,898	41,133	48,869	91,357	116,262
－ 非控股權益	－	(97)	(25)	(79)	(76)
	93,898	41,036	48,844	91,278	116,186
每股盈利					
－ 基本	10.3港仙	4.5港仙	5.2港仙	9.5港仙	11.8港仙
－ 攤薄	10.3港仙	4.5港仙	5.2港仙	9.5港仙	11.8港仙

資產及負債：

	於3月31日				
	2025年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
資產總額	9,513,161	8,580,597	8,508,307	8,338,780	7,362,633
負債總額	6,932,052	6,031,776	5,962,158	5,722,175	4,804,424
淨資產	2,581,109	2,548,821	2,546,149	2,616,605	2,558,209
本公司擁有人應佔權益	2,581,109	2,548,821	2,544,789	2,615,220	2,556,745
非控股權益	－	－	1,360	1,385	1,464
權益總額	2,581,109	2,548,821	2,546,149	2,616,605	2,558,209



The Group is well underway in its interim occupancy of pre-sold completed residential units at 88 Queen the Group's mixed-use city-block development in downtown Toronto, Canada.

本集團位於加拿大多倫多市中心的混合用途發展項目88 Queen，正進行已預售住宅單位的中期入住計劃。



The Group is working on several fully fitted and furnished show flats by internationally renowned designers at its luxurious residential development 1 South Bay Close in Repulse Bay and will be completing these works in phases.

位於淺水灣南灣坊1號的豪華住宅項目，本集團正與多位國際知名的設計師合作打造多個精美完善的示範單位，並將分階段完成相關工程。





The Group is marketing the final house at its 45 Tai Tam Road project, a joint venture luxurious residential development with BPE Asia Real Estate Fund L.P.

本集團與BPE Asia Real Estate Fund L.P.合營的豪華住宅發展項目大潭道45號，正推售最後一幢獨立別墅。