



Asia Cassava Resources Holdings Limited
亞洲木薯資源控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號: 841)

2026
年報





管理層討論及分析	2-4
董事及高級管理層	5-7
董事會報告	8-13
企業管治報告	14-20
獨立核數師報告	21-25
綜合損益及其他全面收益表	26-27
綜合財務狀況報表	28
綜合權益變動表	29-30
綜合現金流量表	31-32
財務報表附註	33-93
公司持有的物業詳情	94-96
財務資料概要	97
公司資料	98

截至二零二六年三月三十一日止年度(「本年度」)，本集團主要在泰國、柬埔寨及越南等東南亞國家採購乾木薯片及在中華人民共和國(「中國」)銷售乾木薯片給客戶。本集團仍是泰國最大乾木薯片採購商及出口商以及中國最大進口乾木薯片供應商，提供包括乾木薯片採購、加工、倉儲、物流及銷售的全方位綜合商業模式。於本年度，本集團於老撾的澱粉生產廠房投產，其經營業績併入集團業績。

業務回顧

本年度，中國大陸客戶對乾木薯片需求增加。因此，本集團來自採購及銷售乾木薯片的收入增加至約1,254,700,000港元，較去年約960,500,000港元增加約30.6%。

就本集團酒店業務而言，本集團將客房服務及餐飲服務外包予獨立營運商，以換取固定年收入。

就「338 Apartment」而言，該物業地舖現時租予第三方用作經營連鎖餐廳，而其餘可出租上層公寓單位由本集團經營為服務式公寓，並自二零二五年十一月起租予獨立營運商以每年賺取固定收入。

經審計業績財務回顧

收入

於本年度，本集團的採購及銷售乾木薯片收入由去年約960,500,000港元增加約294,200,000港元或約30.6%至約1,254,700,000港元。本集團的收入增加乃主要由於(i)本年度銷量增加，及(ii)計入本集團於本年度投產的老撾工廠所生產木薯澱粉的收入。

於本年度，本集團酒店及服務式公寓經營收入由去年約13,000,000港元增加約14.6%至約14,900,000港元。

毛利及毛利率

於本年度，本集團的採購及銷售乾木薯片銷售成本約為1,177,400,000港元，較去年約896,700,000港元增加約280,700,000港元，增幅約31.3%，主要由於出口量增加及計入本集團老撾工廠於本年度產生的木薯澱粉銷售成本。

於本年度，本集團採購及銷售乾木薯片的毛利率約6.2%(二零二五年：6.6%)。

銷售及分銷成本

本年度，本集團的銷售及分銷成本約為52,500,000港元(二零二五年：約36,700,000港元)，主要包括(a)遠洋運輸費用約10,700,000港元(二零二五年：約8,600,000港元)，(b)倉庫、處理及境內運輸開支約40,600,000港元(二零二五年：約25,900,000港元)及(c)酒店業務相關開支約1,200,000港元(二零二五年：約2,200,000港元)。

一般及行政開支

本集團的一般及行政開支由去年約128,100,000港元減少至本年度約50,900,000港元，主要由於(i)本年度計入使用權資產減值零港元(二零二五年：8,900,000港元)；(ii)計入酒店及服務式公寓經營分部減值虧損約零港元(二零二五年：26,200,000港元)；(iii)計入會籍減值零港元(二零二五年：1,200,000港元)；(iv)折舊增加約2,800,000港元；(v)員工成本減少約4,000,000港元；及(vi)匯兌收益增加。

管理層討論及分析

經審計業績財務回顧(續)

融資成本

本集團的融資開支由去年約44,700,000港元減少至本年度約36,200,000港元。融資成本減少主要由於(i)計入應付一間附屬公司非控股權益款項的隱含利息約14,000,000港元(二零二五年：15,600,000港元)；及(ii)本年度貿易融資貸款及銀行貸款的利息開支減少7,000,000港元所致的淨影響。

年度虧損

於本年度，歸屬於本公司擁有人的本集團虧損約為2,500,000港元(二零二五年：130,700,000港元)。

財務資源及流動資金

於二零二六年三月三十一日，資產淨值約為403,800,000港元，較二零二五年三月三十一日約349,500,000港元增加約54,300,000港元，主要由於非控股權益變動及年內產生的全面收益總額所致。

流動資產約為397,100,000港元(二零二五年：712,400,000港元)，包括現金及現金等值物約24,800,000港元(二零二五年：57,800,000港元)、受限制銀行結餘及已抵押定期存款約15,200,000港元(二零二五年：49,800,000港元)、應收賬款及應收票據約105,200,000港元(二零二五年：159,200,000港元)、存貨約172,300,000港元(二零二五年：335,500,000港元)、以公允值計量且其變動計入損益的金融資產零港元(二零二五年：5,800,000港元)及預付款項、按金及其他應收款項79,700,000港元(二零二五年：104,300,000港元)。本集團的非流動資產為1,034,100,000港元(二零二五年：984,400,000港元)，主要包括投資物業約208,900,000港元(二零二五年：185,800,000港元)、物業、廠房及設備約761,800,000港元(二零二五年：721,800,000港元)、使用權資產約34,500,000港元(二零二五年：48,300,000港元)、預付款項、按金及其他應收款項約8,900,000港元(二零二五年：8,900,000港元)、會籍約1,200,000港元(二零二五年：1,200,000港元)及以公允值計量且其變動計入其他全面收益之股權投資約18,900,000港元(二零二五年：18,300,000港元)。

本集團的流動負債約為383,500,000港元(二零二五年：1,044,600,000港元)，主要包括應付賬款、其他應付款項及應計費用約94,800,000港元(二零二五年：56,500,000港元)、應付稅項約104,200,000港元(二零二五年：108,700,000港元)以及銀行貸款約184,500,000港元(二零二五年：879,400,000港元)。本集團的非流動負債包括非流動銀行貸款339,900,000港元(二零二五年：零港元)、遞延稅項負債約9,900,000港元(二零二五年：7,300,000港元)及應付一名非控股股東款項約294,100,000港元(二零二五年：295,300,000港元)用以收購及經營338 Apartment。

本集團以借貸佔資產總值的百分比計算其資本借貸比率。於二零二六年三月三十一日，本集團的資本借貸比率為36.6%(二零二五年：51.8%)，主要由於本年度銀行貸款減少所致。

本集團於二零二六年三月三十一日之存貨周轉為78.7天，較二零二五年三月三十一日的124.7天減少46天，乃由於本集團擬於報告日期策略性地持有較少存貨。

本集團於二零二六年三月三十一日之應收款周轉為37.8天(二零二五年：33.4天)。

僱傭及酬勞政策

於二零二六年三月三十一日，本集團的總員工人數約為200人。本年度總員工成本(包括董事報酬)約為15,400,000港元。本集團根據僱員的表現、經驗及行業普遍慣例給予僱員報酬。本集團在香港透過強積金為其僱員提供退休福利，在中國、澳門、越南、老撾及泰國亦為僱員提供類似計劃。

經審計業績財務回顧(續)

集團資產抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本集團賬面值為638,400,000港元之位於香港酒店物業以及服務式公寓(二零二五年：賬面值分別為7,800,000港元、630,200,000港元及1,300,000港元的位於香港的租賃土地、酒店物業及服務式公寓及建築物)之法定押記；
- (ii) 本集團賬面值為94,600,000港元之位於香港投資物業(二零二五年：91,800,000港元)之法定押記；
- (iii) 銀行帶有追溯性條款貼現的本集團應收票據零港元(二零二五年：56,800,000港元)；及
- (iv) 本集團已抵押定期存款零港元(二零二五年：43,400,000港元)。

外幣風險

本集團以人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及泰銖經營業務，因此當該等貨幣的國際市場價值波動時，本集團面臨外幣風險。董事監控有關外幣風險，並在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

重大收購

於二零二六年三月三十一日，本集團於本年度內並無重大收購。

前景

在中國，可再生能源被視為一種重要的能源資源，在滿足國家能源安全及需求和減少環境污染等方面扮演重要角色。中國政府鼓勵使用非糧食製造的生物燃料的政策依舊沒有改變。

本集團涵蓋木薯片採購、加工、儲存、物流及銷售的獨特綜合業務模式。本集團現時在泰國、柬埔寨及老撾運營採購乾木薯片的設施及網絡，總儲存量為600,000噸，為本集團提升市場覆蓋率及維持長期業務發展奠定基礎。本集團在泰國、老撾及柬埔寨的乾木薯片採購網絡營運規模不斷擴大，發揮經濟規模效益，旨在令到乾木薯片單位成本下降及毛利率增加。中長期而言，本集團擬適時在泰國、老撾及柬埔寨增加採購乾木薯片的設施及網絡，以應付預計增加乾木薯片的需求、增加市場佔有率及鞏固本集團在行業上的龍頭位置。

本集團已在老撾成立一間合營公司，其主要業務為生產及銷售木薯澱粉。該合營公司自二零二五年十二月起開始生產。這有助本集團現有乾木薯片業務延伸至生產木薯澱粉的下游產業業務，擴大出口市場，以逐步緩減依賴中國市場或受到中國經濟下行對本集團業務的不利影響，旨在令到提升本集團的市場覆蓋面及產業多元化發展，為股東締造最佳回報，以符合本公司及其股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

執行董事

朱銘泉先生（「**朱先生**」），71歲，董事會主席。彼於二零零八年五月八日亦獲委任為執行董事。除All Praise Limited、雅禾物業有限公司、必勝國際投資有限公司及世通船務有限公司外，朱先生為本公司所有附屬公司之董事。朱先生負責制定本集團策略及指導本集團整體發展。彼於農業副產品進出口及木薯業分別積逾20年及15年經驗。朱先生現任中國人民政治協商會議全國委員會委員、中華全國工商業聯合會常委、中國人民政治協商會議山東省委員會常務委員兼香港地區召集人、中國人民政治協商會議濟南市委員會常務委員兼港澳地區召集人，以及香港福建社團聯會永遠名譽主席。朱先生已修畢中國人民大學深圳研究院之工商管理博士學位課程。朱先生為吳妮娜女士之配偶，另為朱玲玲女士之胞弟。

廖玉明女士（「**廖女士**」），65歲，於二零零八年五月八日獲委任為執行董事。彼亦為本公司附屬公司雅新國際澳門有限公司、日照雨順木薯有限公司（「**日照雨順**」）、Global Property Connection Co., Ltd.、富藝國際有限公司及Alush (Thailand) Co., Ltd.（「**Alush Thailand**」）之董事。廖女士於一九九二年加入本集團，現為本集團常務副總經理。廖女士負責制定本集團市場推廣策略及日常營運。彼於物流管理及木薯進出口積逾15年經驗。於本集團任職之15年間，廖女士一直負責（其中包括）監管租船業務、開發船舶租賃網絡以及監督本集團銷售及市場推廣隊伍。加入本集團前，廖女士曾於若干貿易及船務公司任職，亦曾為一家跨國貿易集團香港辦事處之出口行政人員。廖女士現為山東省海外聯誼會理事。

林靜芬女士（「**林女士**」），59歲，於二零零八年七月二日獲委任為執行董事。彼於一九九二年加入本集團，現為本集團船舶租務及物流部總經理。彼負責物流系統、船舶租賃業務管理、貨物裝卸安排及中泰港口協調工作。林女士於木薯業之物流營運方面積逾15年經驗。於本集團任職之15年間，林女士之職責包括監督本集團物流系統及管理船舶租賃業務。

獨立非執行董事

Amporn Lohathanulert女士（「**Lohathanulert女士**」），53歲，畢業於泰國曼谷Ramkhambaeng大學，並考取大眾傳播學士學位。自1992年，她曾在泰國一家領先的保險公司擔任銷售秘書或人壽保險代理人職位，長達20年，主要負責為客戶提供健康和財務建議。

洪思杰先生（「**洪先生**」），39歲，畢業於國家開放大學工商管理專業。洪先生於二零零六年五月至二零一零年十二月期間曾任職中國福建省泉州市安海縣人民政府辦公室，及於二零一一年三月至二零一六年九月期間在中國福建省漳州市漳浦縣鑫藝消防科技有限公司擔任副總經理。洪先生目前為泉州市萬築建築工程有限公司總經理。

崔志仁先生(「崔先生」)，68歲，於二零一八年八月十四日起獲委任為獨立非執行董事。他於一九七八年六月獲取康考迪亞大學商科學士學位，並於二零一四年獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。崔先生目前為香港執業會計師、自一九九一年六月起為香港會計師公會的資深會員及一九八九年五月起為特許公認會計師公會的資深會員。崔先生於會計行業擁有逾35年經驗，並自一九九一年八月起為香港的崔志仁會計師行創辦人。

崔先生分別自一九九九年四月、二零一三年二月、二零一七年三月及二零二三年五月起獲委任為謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(股份代號：417)、永利地產發展有限公司(股份代號：864)、F8企業(控股)集團有限公司(股份代號：8347)及龍皇集團控股有限公司(股份代號：8493)的獨立非執行董事。

自二零零九年五月至二零二二年十一月，崔先生曾獲委任為國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號：8228)的非獨立非執行董事。自二零一四年十二月起，崔先生曾獲委任為共享集團有限公司(前稱互益集團有限公司(股份代號：3344))之非執行董事，並於二零一七年五月退任。自二零一五年五月至二零一六年三月，崔先生曾獲委任為奧栢中國集團有限公司(股份代號：8148)之獨立非執行董事。自二零一五年六月至二零一八年七月，崔先生曾獲委任為寶聯控股有限公司(股份代號：8201)之獨立非執行董事。自二零二零年十月至二零二一年十二月，崔先生曾獲委任為滙銀控股集團有限公司(股份代號：1178)之獨立非執行董事。

高級管理層

吳妮娜女士，63歲，本集團行政及人力資源部主管，負責本集團行政及人力資源工作。彼已修畢中國人民大學深圳研究院工商管理博士學位課程，亦持有香港公開大學工商管理碩士學位及應用電腦科學學士學位，並持有香港理工學院(現稱香港理工大學)電機工程文憑及高級證書。朱太太於一九八五年加入本集團，於公司管理方面累積多年經驗。彼為朱先生之配偶。

沈成基先生(「沈先生」)，54歲，本公司之首席財務官兼公司秘書。彼於二零零八年六月加入本集團，負責本集團之公司財務職能及監督有關本集團之財務管理事宜。沈先生於一九九八年取得英國倫敦大學財務管理碩士學位，另於一九九三年獲香港理工學院頒授會計學士(榮譽)學位。加入本集團前，沈先生在審核、會計及財務管理方面積逾14年工作經驗。沈先生曾於中華數據廣播控股有限公司(其股份於聯交所運作之創業板(「創業板」)上市)出任合資格會計師兼公司秘書，亦曾於一家跨國會計師行任職。沈先生為香港會計師公會資深會員。



董事及高級管理層

朱玲玲女士（「朱女士」），73歲，副財務總監，負責本集團會計部門之整體監控。彼於一九九七年加入本集團，在本集團會計及財務管理部門工作逾10年。朱女士為朱先生之胞姐。

王東岱先生（「王先生」），63歲，本公司附屬公司日照雨順之總經理。王東岱先生於二零零一年加入本集團，負責監察日照雨順之日常管理以及監督本集團於中國內地業務之日常營運及協調工作。此前，他曾從事財務及業務管理工作近8年。王東岱先生畢業於山東大學，主修法律。

姜婷女士（「姜女士」），57歲，本公司附屬公司日照雨順之副總經理。作為重組其中一環，彼於二零零八年獲本集團委聘，負責本集團於中國之木薯市場訊息分析及客戶關係工作。姜女士於市場推廣方面積逾5年經驗。姜女士畢業於濰坊職業大學，主修國際貿易。

董事會謹此提呈董事會報告以及本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要業務為在東南亞國家採購乾木薯片，並在中國大陸及泰國銷售乾木薯片，及在中國大陸及香港經營酒店及服務式公寓業務及物業投資。附屬公司之業務載於財務報表附註1。

業績及股息

本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第26頁至第93頁之財務報表。

本年度並無派發中期股息及董事建議不派付截至二零二六年三月三十一日止年度末期股息。

業務回顧

有關本集團年內業務回顧及對未來業務發展，本集團面對的主要風險及不明朗因素，均載於本年報第2頁至第4頁的管理層討論與分析中。

有關本集團的財務風險管理目標及政策，刊載於本年報第89頁至第92頁的財務報表附註32。

財務資料概要

第97頁載有本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要，乃摘自本公司截至二零二二年、二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之已公佈經審核財務報表，並在適當情況下重列／重新歸類。該概要並非經審核財務報表一部分。

股本

本公司股本於年內並無變動。

優先權

本公司組織章程細則或開曼群島法例均無任何有關優先權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於本年度，本公司或其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

可分派儲備

於二零二六年三月三十一日，本公司可供分派儲備約為279,549,000港元。

利益相關者關係

本集團深知員工、客戶和商業夥伴是我們持續穩定發展的關鍵。我們致力於以人為本，與員工建立良好關係，與商業夥伴同心協力，為顧客提供優質的產品和服務，以達到可持續發展和為社會作出貢獻的目的。

環境政策及表現

本集團高度重視環境保護，開展節能減排，提高本公司可持續發展能力，承擔相應的社會責任。



董事會報告

遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所知，本集團已於所有重要方面遵守對本集團運營產生有重大影響的相關法律和法規。

薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團聘用約200名員工，本年度員工薪酬成本總額(包括董事酬金)約15,398,000港元。本集團根據其僱員(包括董事及高級管理層)的表現、經驗及現行行業慣例釐定其薪酬。本集團提供強積金予香港員工及相似計劃予中國、澳門、越南、老撾及泰國員工，作為退休福利。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度之總銷售額57%(二零二五年：68%)，而其中最大客戶之銷售額則佔總銷售額20%(二零二五年：31%)。本集團五大供應商之採購額佔本年度之總採購額不足42%(二零二五年：29%)，而其中最大供應商之採購額則佔總採購額21%(二零二五年：19%)。

本公司各董事或其任何聯繫人士或任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本逾5%)概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

董事

年內之本公司董事為：

執行董事：

朱銘泉先生
廖玉明女士
林靜芬女士

獨立非執行董事：

崔志仁先生
洪思杰先生
Amporn Lohathanulert女士

根據本公司組織章程細則第83(3)及84(1)條，林靜芬女士及崔志仁先生將於應屆股東週年大會輪值退任，全體退任董事均合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已接獲獨立非執行董事按年發出之獨立身分確認聲明，截至本報告日期，本公司仍認為彼等乃獨立人士。

董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷詳情載於本年報第5頁至第7頁。

董事服務合約

本公司各執行董事均與本公司訂有服務合約，初步為期三年，由二零零九年三月二十三日起計，只有根據服務合約條文於首段任期屆滿或其後任何時間，由任何一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知方可終止。

董事服務合約(續)

本公司已向本公司各獨立非執行董事發出委任書，為期一年，由二零二六年三月二十三日起計。

董事酬金

董事袍金須獲股東於股東大會上批准方可作實。其他酬金由本公司董事會參考董事之職責、表現及本集團業績釐定。

董事之交易、安排及合約權益

除「持續關連交易」一節及財務報表附註28(a)所載之交易外，年內董事及董事的關連實體概無於任何由本公司控股公司，或其任何附屬公司及同系附屬公司所訂立涉及本集團業務之任何重大交易，安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二六年三月三十一日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司普通股之好倉：

董事姓名	持有之身分及權益性質股份數目			佔本公司已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團	總計	
朱銘泉先生(「朱先生」)(附註(a))	135,520,715	225,000,000	360,520,715	61.66%

相聯法團股份及相關股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身分及權益性質	佔相聯法團已發行股本百分比
朱先生	富藝管理有限公司(「富藝管理」)	直接實益擁有	97%
	富藝管理(附註(b))	視作擁有權益	3%

附註：

- (a) 富藝管理全部已發行股本分別由朱先生及吳妮娜女士(「朱太太」)合法及實益擁有97%及3%。根據證券及期貨條例，朱先生被視作於富藝管理持有之225,000,000股股份中擁有權益。
- (b) 富藝管理為本公司之控股公司，其股權分別由朱先生及朱太太擁有97%及3%。朱先生亦被視作於朱太太持有之富藝管理股份中擁有權益。

董事會報告

董事於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中，登記擁有證券及期貨條例第352條規定須予記錄，或根據標準守則另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份之權利

於年內任何時間，各董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予可藉購入本公司股份而得益之權利，亦無行使任何該等權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排讓董事購入任何其他法人團體之該等權利。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二六年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置之權益登記冊所記錄，以下為佔本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉：

姓名／名稱	附註	身分及權益性質	所持普通股數目	本公司已發行股本百分比
好倉：				
富藝管理	(a)	直接實益擁有	225,000,000	38.48%
朱先生		直接實益擁有	135,520,715	23.18%
	(a)	透過受控法團	225,000,000	38.48%
			360,520,715	61.66%
朱太太	(a)	透過受控法團	225,000,000	38.48%

附註：

- (a) 富藝管理全部已發行股本分別由朱先生及朱太太合法及實益擁有97%及3%。身為配偶，朱先生被視為於朱太太擁有權益之富藝管理股份中擁有權益，而朱太太亦被視為於朱先生擁有權益之富藝管理股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，除所持權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節之本公司董事外，並無任何人士於本公司股份或相關股份中登記擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄之權益或淡倉。

持續關連交易

年內本集團進行下列持續關連交易，若干詳情已遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章之規定予以披露。

(a) 向雅發房產有限公司(「雅發」)租用於香港之辦公室

於二零二五年四月一日，本集團與由朱先生控制之雅發訂立租賃協議，據此，雅發(作為業主)同意向本集團出租位於香港九龍尖東麼地道63號好時中心6樓612室、總建築面積約120平方米之物業，作業務用途，租期由二零二五年四月一日起至二零二五年六月三十日止，季度租金為143,500港元。

持續關連交易 (續)

(b) 向匯盈置業有限公司(「匯盈」)租用於香港之員工宿舍

於二零二五年四月一日，本集團與由朱太太控制之匯盈訂立租賃協議，據此，匯盈(作為業主)同意向本集團出租位於香港九龍柯士甸道西1號天璽I 3樓A室(「該物業」)、總建築面積約1,260平方呎之物業，作員工宿舍用途，租期由二零二五年四月一日起至二零二六年三月三十一日止為期一年，年租總額696,000港元。

本公司之獨立非執行董事已審閱上文，並確認該等持續關連交易(i)在本集團日常一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方所獲提供之條款；及(iii)根據規管交易之有關協議按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款進行。

本集團就其與雅發及匯盈租賃的員工宿舍而構成的持續關連交易，符合《上市規則》第14A.76條規定的最低限度交易的定義。因此，根據《上市規則》第14A.74條，該等持續關連交易應完全豁免股東批准、年度審核及所有披露要求。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲公開資料顯示及據董事所知，截至本報告日期(印製本報告日期前之最後可行日期)，本公司已發行股本總數至少25%由公眾人士持有。

競爭性業務

本公司各董事概無於足以或可能對本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

不競爭承諾

朱先生與富藝管理(作為契諾承諾人)(統稱「契諾承諾人」)於二零零九年二月十八日就本公司之利益訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，各契諾承諾人不可撤回及無條件向本公司(就其本身及本集團成員公司之利益)承諾及訂立契約，在不競爭契據生效期間，各契諾承諾人不會及將促使其各自之聯繫人士及／或受其控制之公司不會，不論就其本身或有關或代表任何人士、商號或公司，及不論直接或間接，在泰國、香港、中國內地、澳門、柬埔寨及任何其他本集團於當地推廣、出售、分銷、供應或提供有關產品及／或本集團任何成員公司不時進行有關業務所在國家或司法權區進行任何直接或間接與本集團現時及不時進行(包括但不限於將於本節更詳細闡述及訂明之木薯進出口、分銷及營銷業務以及任何上述各項之配套業務)之業務構成或可能構成競爭之業務，或於當中擁有權益或涉及或從事或收購或於當中持有任何權利或權益或以其他方式牽涉其中(在各情況下不論作為股東、夥伴、代理或其他身分及不論為換取溢利、回報或其他利益)。



董事會報告

核數師

於二零二六年六月一日召開的股東特別大會(「股東特別大會」)上，就根據本公司章程細則第152(2)條的規定而即時解除安永會計師事務所審計師職務的普通決議案獲本公司股東批准。同時在股東特別大會上，關於委任中正天恒會計師有限公司為本公司審計師的普通決議也獲本公司股東批准。中正天恒會計師有限公司的任期直至本公司即將召開的股東週年大會結束為止。

有關更換審計師的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年四月二十七日的公告、日期為二零二六年五月十三日的通函以及日期為二零二六年六月三十日的補充公告。

截至二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止年度的經審計合併財務報表已由安永會計師事務所審計。截至二零二六年三月三十一日止年度的經審計合併財務報表則已由中正天恒會計師有限公司審計，中正天恒會計師有限公司將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

代表董事會

主席

朱銘泉

香港

二零二六年七月十三日

企業管治常規

本公司致力奉行及維持良好的企業管治常規，以保護本公司股東的利益。

於截至二零二六年三月三十一日止整個年度，除下列所述偏離守則條文外，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企管守則」）。

根據企管守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的職責必須由不同人士擔任。朱銘泉先生為主席，為董事會發揮領導的作用。根據企管守則第A.2.2及A.2.3條，朱銘泉先生作為主席，須確保全體董事須就董事會會議討論的事項獲適當簡報，並適時獲得完整及可靠的足夠資料。本公司執行董事就彼等各自的專業執行範疇共同監督本集團的整體管理，實際上履行行政總裁的職能。因此，本公司目前並無委任行政總裁，以免產生職務重複的情況。

董事進行證券交易

本公司已採納一套條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人進行證券交易的標準守則的操守守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。

經向全體董事作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零二六年三月三十一日止年度內均已遵守標準守則所載的規定標準。

董事會

董事會負責制定整體業務策略、監察管理層的表現及監督本集團的內部監控系統。管理層負責本集團的日常營運工作。

1. 董事會會議

於截至二零二六年三月三十一日止年度內至本年報日期止，董事會於截至本年報日期止曾舉行六次會議，所有董事均已親身出席或以其他電子通訊方式參與。此定期董事會會議的通告已於最少十四日前發送至全體董事。

根據企管守則條文第A.1.1條，本公司將採納定期舉行董事會會議的常規，即一年最少舉行四次會議，約每隔一個季度舉行一次。除定期董事會會議外，亦會於有需要時舉行臨時董事會會議。定期董事會會議的通告將於最少十四日前發送予全體董事，而臨時董事會會議的通告亦將於會議前合理時間發送予全體董事。董事可親身或透過其他電子通訊方式參與會議。

本公司亦已採納有關守則，致使全體董事有機會將不同事項納入定期董事會會議的議程內。全體董事將事先獲提供關乎董事會會議議程的有關材料。全體董事均可於提出合理要求後，在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。彼等亦將獲提供足夠資源以履行彼等的職務。

董事會、委員會的會議記錄由董事會秘書妥為保存，董事可隨時查閱。就會議中董事之意見及建議一併記載於會議記錄之中，並會將最終稿件提交董事確認簽署。

對於董事被視為存在利益衝突或擁有重大權益的交易事宜上，將不會通過書面決議方式處理。有關董事可出席會議，但不發表意見，亦須就有關決議放棄表決。

董事會(續)

2. 董事會成員

董事會成員目前包括執行董事及獨立非執行董事。為遵守上市規則第3.10(1)條，截至二零二六年三月三十一日，董事會有三名獨立非執行董事。董事會認為，所有獨立非執行董事於董事會內均擔當重要角色，並因應彼等擁有合適及廣泛的學術及專業才能，為董事會提供專業意見，以及保障本公司股東的利益。

本公司已接獲獨立非執行董事根據上市規則規定就彼等獨立身份發出的書面年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為符合上市規則第3.13條所載獨立條件的獨立人士。

截至二零二六年三月三十一日，董事會由下列六名董事組成：

執行董事：

朱銘泉先生(主席)

廖玉明女士

林靜芬女士

獨立非執行董事：

崔志仁先生

洪思杰先生

Amporn Lohathanulert女士

董事的履歷詳情及董事會成員間的關係載於本年報第5頁至第7頁的董事及高級管理人員一節。

3. 主席及行政總裁

根據企管守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的職責必須由不同人士擔任。朱銘泉先生為主席，為董事會發揮領導的作用。根據企管守則第A.2.2及A.2.3條，朱銘泉先生作為主席，須確保全體董事須就董事會會議討論的事項獲適當簡報，並適時獲得完整及可靠的足夠資料。本公司執行董事就彼等各自的專業執行範疇共同監督本集團的整體管理，實際上履行行政總裁的職能。因此，本公司目前並無委任行政總裁，以免產生職務重複的情況。

4. 委任、重選及罷免董事

所有執行董事的委任均須按照本公司的組織章程細則任滿告退及重選連任。

全體獨立非執行董事的委任任期均由二零二六年三月二十三日起計為期一年，並須按照本公司的組織章程細則任滿告退及重選連任。

董事之培訓及專業發展

年內，董事獲提供本集團表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

全體董事均透過出席培訓課程或閱讀本公司業務或董事職責相關資料之方式參與合適之持續專業發展培訓活動。

獲准彌償條文

章程細則規定，應就董事在其各自任期或信託內執行其職務或預期之職務時所作出、同意或遺漏的行動而可能招致或承受的一切訴訟、成本、費用、損失、賠償及開支自本公司資產及溢利中向董事提供補償。

董事及高級職員之責任保險

本公司已根據企管守則條文第A.1.8條就本公司董事及高級職員因企業活動而可能會面對法律行動所產生之責任作適當投保安排。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

1. 審核委員會

本公司已遵照上市規則於二零零九年二月十八日成立審核委員會。審核委員會的主要職務為審閱及監督本集團財務申報程序及內部監控制度。審核委員會權責範圍已刊載於本集團網站上。

於截至二零二六年三月三十一日止年度內，審核委員會有三名成員，分別為洪思杰先生、Amporn Lohathanulert女士及崔志仁先生，全部均為獨立非執行董事。崔志仁先生為審核委員會主席。

於本年度及截至本年報日期，審核委員會曾舉行七次會議，全體委員會成員均有出席。會議上，該委員會已(其中包括)分別審閱截至二零二五年九月三十日止六個月以及截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止兩個年度的本集團綜合財務報表，連帶審閱本集團會計政策及慣例以及本集團的內部監控系統是否有效，及處理更換核數師事宜。

2. 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則於二零零九年二月十八日成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職務為(其中包括)檢討及釐定應付董事及高級管理人員薪酬待遇、花紅及其他酬金的條款，並就本集團有關董事及高級管理人員所有酬金的政策及結構向董事會提供推薦意見。薪酬委員會權責範圍已刊載於本集團網站上。

於截至二零二六年三月三十一日止年度內，薪酬委員會有三名成員，分別為洪思杰先生、Amporn Lohathanulert女士及崔志仁先生，全部均為獨立非執行董事。崔志仁先生則現時為薪酬委員會主席。

於截至二零二六年三月三十一日止年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議，全體委員會成員均有出席。

於回顧年內，薪酬委員會已評估董事的表現以及檢討及釐定彼等的薪酬待遇。董事薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。截至二零二六年三月三十一日止年度的董事酬金金額詳情載於財務報表附註8。

董事委員會 (續)

3. 提名委員會

本公司已遵照上市規則於二零零九年二月十八日成立提名委員會。提名委員會主要負責就委任董事及董事繼任人之建議提供推薦意見。於截至二零二六年三月三十一日止年度內，提名委員會有三名成員，分別為洪思杰先生、Amporn Lohathanulert 女士及崔志仁先生，全部均為獨立非執行董事。洪思杰先生為提名委員會主席。提名委員會權責範圍已刊載於本集團網站上。

於截至二零二六年三月三十一日止年度內，提名委員會曾舉行一次會議，全體委員會成員均有出席。

於本年度，該委員會執行之工作包括：

- 建議退任董事於股東週年大會重選；
- 檢討董事會的組成；及
- 評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會已採納董事會多元化政策，其制定方針以達致及維持董事會多元化，藉此提升董事會的表現。該政策旨在透過考慮多項因素，包括但不限於技能、地區及行業經驗、背景、年齡、種族、性別及其他資格，令董事會多元化。此等差異將用作決定董事會的最佳組合。董事會所有委任將以人選的長處，包括才能、技能及經驗而作決定，同時計及多元化。

提名委員會將每年向董事會報告在多元化層面的組成，並監察該政策的執行以確保其執行有效。提名委員會將會討論任何或需作出的修訂，向董事會提出修訂建議，再由董事會考慮及批准。

董事會多元化政策

提名委員會亦負責檢討董事會多元化政策。董事會多元化政策確保提名委員會按才能基準提名及委任候選人，以增強董事會的效率，藉以維持高水平的企業管治。本公司認為董事會層面的多元化屬保持競爭優勢的重要因素。本公司旨在確保當委任董事會的人選時，是按照一系列多元化範疇的基準進行，包括性別、年齡、文化和教育背景以及行業和專業經驗。甄選候選人加入董事會時，部分亦須視乎可供委任的人選群組中是否有人選具備必須的技能、知識及經驗而定。因應多元化對董事會帶來的裨益，最終將會按人選的強項及可為董事會提供的貢獻而作決定。

企業管治職能

董事會負責制訂本公司之企業管治政策並履行以下企業管治職務：

1. 發展及檢討本集團的企業管治的政策及常規，並提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本集團的政策及常規符合所有法律及規例的要求；
4. 發展、檢討及監察適用於本集團全體僱員及董事的行為守則及合規指引(如有)；及
5. 檢討本集團對守則及企業管治報告的披露要求的合規情況。

問責及核數

財務報告

董事確認，彼等的責任是為每一財政年度編製真實公允地反映本集團財政狀況的財務報表，並按時向股東提呈中期及年度財務報表以及公佈。董事須負責確保本集團保留會計記錄，合理準確地披露本集團之財務狀況，以便根據香港公司條例(「公司條例」)之披露規定、香港財務報告準則會計準則，以及上市規則一切適用之披露條文編製財務報表。於編製截至二零二六年三月三十一日止年度的財務報表時，董事已挑選及貫徹應用適合的會計政策，並採納與本集團業務及財務報表有關的所有適用香港財務報告準則會計準則，作出審慎及合理的判斷及估計。

在向利益相關者及監管當局作出的所有披露中，董事會致力就本集團的財務表現及前景提供不偏不倚、清晰及全面的評估。

適時發布中期及年度業績公告，反映董事會致力提供具透明度及最新的本集團業績披露。

在審核委員會的協助下，董事會負責監督財務申報程序及本集團財務申報的質量。審核委員會審閱及監察本集團年度及中期財務報表的完整性，亦檢討本集團的會計政策及該等政策的修改是否恰當，以及確保該等財務報表符合會計準則及監管要求。

附於本集團年報的獨立核數師報告書，載列外聘核數師就財務申報的職責。

截至二零二六年三月三十一日止年度，已付／應付本公司外聘核數師中正天恆會計師有限公司的核數服務費用總額載於下文：

	截至二零二六年 三月三十一日 止年度 千港元
核數服務	
年度核數服務	1,200

問責及核數(續)

財務報告(續)

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免外聘核數師的事宜向董事會提供推薦意見，惟須獲董事會及股東於本公司股東大會批准。

公司秘書

公司秘書：沈成基先生(香港會計師公會資深會員)，於截至二零二六年三月三十一日止年度，沈先生已接受不少於15個小時相關專業培訓，以更新其技能及知識。

內部監控

董事會負責維持穩健的內部監控系統及檢討其於本公司的成效。內部監控程序及常規旨在保障本公司資產、確保維持合適的會計記錄以及確保符合適用法例、規則及法規。

截至二零二六年三月三十一日止年度，董事會對下列各項進行年度檢討：(i)本公司所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能；及(ii)本公司會計及財務申報職能員工的資源、資格及經驗與彼等的培訓及預算的足夠程度。因此，董事會認為，本公司的內部監控系統為足夠及有效，可對錯誤陳述及損失提供合理保證，且符合企管守則有關內部監控的守則條文。

股東權利

股東大會

本公司股東大會為股東及董事會提供溝通之機會。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席(或於其缺席之情況下，其正式委任之代表)將於股東大會上回答提問，本公司核數師亦被邀請出席本公司的股東週年大會及協助董事回答股東有關審核處理及獨立核數師報告之編製與內容之疑問。股東大會上將就各重大事宜(包括選舉個別董事)提呈單獨決議案。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司召開了一次股東週年大會及一次股東特別大會(「股東特別大會」)，全體董事均有出席。股東週年大會或股東特別大會通告連同相關文件最少於大會前二十個完整營業日發送予股東，當中載列各提呈決議案的詳情、投票程序及其他有關資料。股東於股東大會上之所有投票須以點票表決方式進行。主席將於股東大會上就所提呈之各項決議案要求以點票方式表決，並將於股東週年大會上就決議案進行投票前對有關權利及程序作出闡釋。會上將委任獨立監票員進行點票，而點票結果將於股東大會後登載於本公司及聯交所網頁上。

股東權利(續)

股東大會(續)

本公司股東可按本公司的組織章程細則第58條要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)。股東召開股東特別大會之程序如下：

1. 於投遞請求書之日持有本公司具有權利於股東大會投票之繳足股本不少於十分之一的一名或以上股東(「請求人」)有權以書面通知要求本公司董事召開股東特別大會，以處理該要求書中指明之任何事項。
2. 有關請求書須以書面方式按以下全部地址向本公司董事或公司秘書作出：

本公司總辦事處

地址：香港九龍尖沙咀麼地道63號好時中心11樓1109室

聯絡人：公司秘書

本公司註冊辦事處

地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands

聯絡人：公司秘書

3. 股東特別大會須於有關請求書投遞後兩個月內舉行。
4. 倘董事未能於該投遞起計二十一日內召開該大會，一名或以上請求人本身可以相同方式召開，而請求人因董事未能行事而產生之一切合理開支須由本公司發還予請求人。

股息政策

本公司採納股息政策，據此，董事會致力維持最有利之資本結構，以為股東締造回報，並確保本公司具備充裕財務資源以推動業務增長。在考慮業務狀況下，董事會力求維持與本公司盈利增長及長遠發展方針一致之持續股息分派。

投資者的關係

董事會及高級管理人員承認有責任代表全體股東的利益、將股東價值增至最高，並已向本集團作出以下承諾：

- 持續努力保持股東價值及投資回報的長期穩定及增長；
- 負責本集團核心業務的計劃、建設及營運；
- 負責本集團投資與業務風險管理；及
- 真實、公平和深入地披露本集團財務狀況及營運表現。

本集團認為股東權利應受到尊重及保障。本集團致力通過中期報告、年度報告和股東大會及公司網站公開披露的方式，就其表現與股東保持良好溝通，使股東可以對他們本身的投資作出有根據的評估及行使股東權利。本集團也鼓勵股東通過股東大會或其它方式參與。

獨立核數師報告



CCTH CPA LIMITED
中正天恆會計師有限公司

致：亞洲木薯資源控股有限公司全體股東

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核列載於第26至93頁亞洲木薯資源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱為「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況報表，與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料以及其他解釋性資料)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公允地反映了貴集團於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表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的專業會計師道德守則(「守則」)(適用於公眾利益實體財務報表審計)，我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

其他事項

貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由另一名核數師審核，而該名核數師已於二零二五年六月三十日就該等報表發表無保留意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們已釐定下文所述事項為須於我們報告中溝通之關鍵審計事項。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程式。我們執行審計程式的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程式，為隨附綜合財務報表發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

投資物業估值

於二零二六年三月三十一日，貴集團投資物業之賬面值約為208,919,000港元。

貴集團所有投資物業乃按公允值列賬。公允值估值乃由外聘專業估值師採用年期與復歸法進行，該方法涉及管理層對不可觀察輸入數據作出重大判斷。有關估值所用估值方法及重大不可觀察輸入數據的詳情於綜合財務報表附註13披露。

由於投資物業的賬面值對綜合財務報表整體而言屬重大，且釐定公允值時涉及重大判斷，因此我們將投資物業的估值列為關鍵審計事項。

我們的審計程序包括下列各項：

- (i) 我們評估了外聘專業估值師的獨立性、專業能力、資格及客觀性；
- (ii) 我們了解了外聘專業估值師採用的估值程序及方法，以評估其是否符合行業常規；及
- (iii) 我們向外聘專業估值師查詢，以評估重大不可觀察輸入數據的合理性，並透過抽樣方式，將管理層及外聘專業估值師採用的源數據與(倘適用)類似可資比較物業的公開資料及我們對房地產市場的了解進行比較，以驗證其準確性。

存貨估值

由於管理層在估計存貨撥備時須運用判斷及估計，我們將存貨估值識別為關鍵審計事項。

在釐定存貨撥備時，管理層會考慮賬齡分析及當前市況趨勢，並參考其後銷售或使用資料，以估計陳舊及滯銷存貨的可變現淨值。誠如綜合財務報表附註16所披露，於二零二六年三月三十一日，存貨的賬面值為172,250,000港元。截至二零二六年三月三十一日止年度，並無確認存貨撥備。

我們的審計程序包括下列各項：

- (i) 我們了解管理層如何估計存貨撥備；
- (ii) 我們參考賬齡分析以及有關當前市況趨勢、其後銷售及存貨使用情況的資料，評估管理層釐定可變現淨值及估計存貨撥備的合理性；
- (iii) 我們對賬齡分析以及有關其後銷售或存貨使用情況的資料進行測試，以抽樣方式追溯至源文件；及
- (iv) 我們透過將過往計提的撥備與實際售價及實際產生的虧損進行比較，評估管理層對過往存貨撥備估計的準確性。



獨立核數師報告

其他資訊

貴公司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。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。倘我們基於已執行的工作，認定其他資訊存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。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

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

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司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。

管治層負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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，並出具核數師報告。本報告包含我們根據約定委聘條款向閣下（作為整體股東）報告的意見，不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

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計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。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，則我們應當修訂我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 計劃及進行集團審核，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責為 貴集團審計而執行的審計工作的方向、監督及審閱。我們為審計意見承擔全部責任。



獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與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，我們確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或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溝通某事項造成的負面後果超過有關溝通產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二六年七月十三日

石汶熹

執業證書號碼：P07274

香港

新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

2座15樓1510-1517室

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	5	1,275,303	977,903
銷售成本		(1,177,435)	(896,753)
毛利		97,868	81,150
其他收入淨額	5	35,787	20,103
投資物業之公允值變動淨值	13	5,641	(53,763)
銷售及分銷成本		(52,578)	(36,705)
一般及行政開支		(50,865)	(128,094)
融資成本	6	(36,154)	(44,736)
除稅前虧損	7	(301)	(162,045)
所得稅項	10	4,083	(5,976)
年度溢利／(虧損)		3,782	(168,021)
其他全面收益／(虧損)			
其後期間可重新分類至損益的其他全面收益：			
換算國外業務營運之匯兌差價		3,553	22,668
		3,553	22,668
其後期間不可重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：			
指定為以公允值計量且其變動計入其他全面收益之股權投資：			
公允值變動		(194)	(2,163)
所得稅影響		39	433
		(155)	(1,730)
物業重估增／(減)值		20,234	(142)
所得稅影響		(3,339)	27
		16,895	(115)
		16,740	(1,845)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年度其他全面收益，扣除稅項		20,293	20,823
年度全面收益／(虧損)總額		24,075	(147,198)
年度溢利／(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		(2,532)	(130,721)
非控股權益		6,314	(37,300)
		3,782	(168,021)
全面收益／(虧損)總額歸屬於：			
本公司擁有人		10,293	(110,170)
非控股權益		13,782	(37,028)
		24,075	(147,198)
每股虧損	11		
基本及攤薄		(0.43 港仙)	(22.36 港仙)

綜合財務狀況報表

二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	761,778	721,802
投資物業	13	208,919	185,845
使用權資產	14(a)	34,481	48,380
以公允值計量且其變動計入其他全面收益之股權投資	15	18,914	18,330
預付款項、按金及其他應收款項	18	8,864	8,864
會籍		1,151	1,151
非流動資產總額		1,034,107	984,372
流動資產			
存貨	16	172,250	335,488
應收賬款及應收票據	17	105,200	159,156
預付款項、按金及其他應收款項	18	79,674	104,270
以公允值計量且其變動計入損益之金融資產	19	–	5,842
受限制銀行結餘及已抵押定期存款	20	15,232	49,794
現金及現金等值物	20	24,761	57,804
流動資產總額		397,117	712,354
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	21	(94,770)	(56,514)
計息銀行貸款	22	(184,482)	(879,441)
應繳稅項		(104,242)	(108,678)
流動負債總額		(383,494)	(1,044,633)
流動資產／(負債)淨值		13,623	(332,279)
資產總值減流動負債		1,047,730	652,093
非流動負債			
遞延稅項負債	23	(9,929)	(7,298)
應付附屬公司非控股權益款項	28	(294,054)	(295,313)
計息銀行貸款	22	(339,909)	–
非流動負債總額		(643,892)	(302,611)
資產淨值		403,838	349,482
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	24	58,473	58,473
儲備	25	470,181	446,099
		528,654	504,572
非控股權益		(124,816)	(155,090)
權益總額		403,838	349,482

朱銘泉
董事

廖玉明
董事

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						外匯波動 儲備*	保留溢利*	總額	非控股權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價*	繳入盈餘*	合併儲備*	法定儲備*	資產重估 儲備*					
	千港元	千港元	千港元 (附註(i))	千港元 (附註(ii))	千港元 (附註(iii))	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年四月一日	58,473	424,931	8,229	(249,726)	46	11,511	(20,470)	271,578	504,572	(155,090)	349,482
年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(2,532)	(2,532)	6,314	3,782
年度其他全面收益/(虧損)：											
以公允值計量且其變動計入 其他全面收益之股權投資 公允值變動，扣除稅項	-	-	-	-	-	(155)	-	-	(155)	-	(155)
物業重估收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	16,895	-	-	16,895	-	16,895
換算國外業務營運匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3,915)	-	(3,915)	7,468	3,553
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	16,740	(3,915)	(2,532)	10,293	13,782	24,075
轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(28,251)	-	42,040	13,789	-	13,789
非控制性權益的貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,492	16,492
於二零二六年三月三十一日	58,473	424,931	8,229	(249,726)	46	-	(24,385)	311,086	528,654	(124,816)	403,838

綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價* 千港元	繳入盈餘* 千港元 (附註(i))	合併儲備* 千港元 (附註(ii))	法定儲備* 千港元 (附註(iii))	資產重估 儲備* 千港元	外匯波動 儲備* 千港元	保留溢利* 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二四年四月一日	58,473	424,931	8,229	(249,726)	46	38,130	(42,866)	373,522	610,739	(126,788)	483,951
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(130,721)	(130,721)	(37,300)	(168,021)
年度其他全面(虧損)/收益：											
以公允值計量且其變動計入 其他全面收益之股權投資											
公允值變動，扣除稅項	-	-	-	-	-	(1,730)	-	-	(1,730)	-	(1,730)
物業重估虧損，扣除稅項	-	-	-	-	-	(115)	-	-	(115)	-	(115)
換算國外業務營運匯兌差額	-	-	-	-	-	-	22,396	-	22,396	272	22,668
年度全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(1,845)	22,396	(130,721)	(110,170)	(37,028)	(147,198)
轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(24,774)	-	28,777	4,003	-	4,003
非控制性權益的貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,726	8,726
於二零二五年三月三十一日	58,473	424,931	8,229	(249,726)	46	11,511	(20,470)	271,578	504,572	(155,090)	349,482

附註：

- (i) 本集團之繳入盈餘乃指根據本公司股份上市前進行之集團重組(「集團重組」)所收購附屬公司之股份面值高出為換取該等股份而發行本公司股份之面值之差額。
 - (ii) 合併儲備指(1)以往年度根據集團重組所收購附屬公司已付代價超出資產淨值金額及(2)根據共同控制商業合併已付代價與所收購公司資產淨值之差額。
 - (iii) 根據澳門商業法(Macau Commercial Code)條文，以溢利分派股息前，本集團於澳門註冊成立之附屬公司須將年度純利之25%轉撥至法定儲備，直至該儲備相等於一半股本為止。有關儲備不得向相關股東分派。
- * 此等儲備賬目組成綜合財務狀況報表內綜合儲備470,181,000港元(二零二五年：446,099,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(301)	(162,045)
經以下各項調整：			
銀行利息收入	5	(1,876)	(2,798)
計息貸款的推算利息收入		(7,562)	–
投資物業之公允值變動淨值	13	(5,641)	53,763
以公允值計量且其變動計入損益之金融資產的公允值變動淨額	7	133	(1,703)
出售以公允值計量且其變動計入損益之金融資產的已變現收益	5	(1,073)	–
以公允值計量且其變動計入損益之金融資產的股息收入		(105)	(277)
融資成本	6	36,154	44,736
物業、廠房及設備項目折舊	7	21,576	18,842
使用權資產折舊	7	874	1,260
出售物業、廠房及設備的虧損		328	–
物業、廠房及設備減值	7	–	26,168
使用權資產(撥回)/減值	7	(1,995)	8,918
會籍減值	7	–	1,089
修改增益在應付附屬公司非控股權益款項	5	(30,894)	(14,159)
修改計息銀行貸款的虧損		7,927	–
		17,545	(26,206)
存貨減少/(增加)		163,238	(38,580)
應收賬款及應收票據減少/(增加)		53,038	(138,977)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		24,596	(40,176)
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加		29,870	36,941
營運所得/(所用)現金		288,287	(206,998)
已收利息		1,876	2,798
已付海外稅項		(184)	(92)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		289,979	(204,292)
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備	12	(37,205)	(35,793)
股息收入		105	277
已抵押定期存款減少/(增加)		43,680	(43,680)
受限制銀行結餘增加		(9,118)	(113)
出售以公允值計量且其變動計入損益之金融資產的所得款項		6,782	–
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		4,244	(79,309)

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
融資活動之現金流量			
新造銀行貸款		642,160	957,815
償還銀行貸款		(998,795)	(650,274)
已付計息銀行借貸之利息		(22,193)	(29,123)
一間附屬公司非控股權益的現金貢獻		33,839	204
應付附屬公司非控股權益款項增加		15,674	11,230
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(329,315)	289,852
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		(35,092)	6,251
年初現金及現金等值物		57,804	49,424
匯率變動影響淨額		2,049	2,129
年終現金及現金等值物		24,761	57,804
現金及現金等值物結餘分析			
載於綜合現金流量表之現金及現金等值物	20	24,761	57,804

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

1. 公司及集團資料

本公司於二零零八年五月八日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的總辦事處兼主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東部麼地道63號好時中心11樓1109室。

本公司股份於二零零九年三月二十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本集團主要業務為於東南亞國家採購乾木薯片、於中國內地及泰國銷售乾木薯片、於中國內地及香港經營酒店及服務式公寓業務及物業投資。

董事認為，本公司之直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之富藝管理有限公司。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
雅新國際澳門有限公司	澳門	100,000 澳門元	—	100	買賣乾木薯片
Artwell Tapioca (Vietnam) Company Limited	越南	50,000 美元	—	100	採購及銷售乾木薯片
日照雨順木薯有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國內地	人民幣 20,127,312 元	—	100	買賣乾木薯片及收債
Global Property Connection Co., Ltd.	泰國	250,000 泰銖	—	100	採購及銷售乾木薯片
Tapioca Inter Corporation Co., Limited	泰國	10,000,000 泰銖	—	100	採購及銷售乾木薯片
雅洋發展有限公司	英屬處女群島 (「BVI」)／香港	1 美元	—	100	持有商標

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
富藝國際有限公司	BVI／香港	1 美元	—	100	投資控股
普高控股有限公司	BVI／香港	1 美元	—	100	投資控股及提供船務 代理服務
Alternative View Investments Limited	BVI／香港	100 美元	100	—	投資控股及物業投資
雅禾企業有限公司	香港	15,000,000 港元	—	100	投資控股及物業投資
雅禾物業有限公司	香港	100 港元	—	100	物業投資
成暉企業有限公司	香港	10 港元	—	100	物業投資
廣勝投資有限公司	香港	10,000 港元	—	100	物業投資
All Praise Limited	香港	1 港元	—	100	乾木薯片投標及物業 投資
必勝國際投資有限 公司	香港	2 港元	—	100	乾木薯片投標及物業 投資
世通船務有限公司	香港	1 港元	—	100	物業投資
Win Global Shipping Limited	香港	1 港元	—	100	物業投資
雅輝企業有限公司	香港	100 港元	—	100	投資控股
Oriental Pioneer Limited	香港	2 港元	—	100	投資控股

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
日照雅禾國際大酒店有限公司*	中國／中國內地	700,000 美元	—	100	經營酒店、餐廳及 配套娛樂設施
Admiral Colour Limited	香港	1 美元	—	100	投資控股
天潤興業有限公司	香港	10 港元	—	60	投資控股
338 Apartment (BVI) Limited	BVI／香港	1 美元	—	60	物業投資
盈威創富有限公司	香港	1 港元	—	60	經營服務式公寓
Tapioca Starch Industry Factory Company Limited	老撾	1,100 億 老撾基普	—	51	木薯澱粉的製造及 加工
Alush (Cambodia) Limited	柬埔寨	60 百萬 柬埔寨瑞爾	—	100	採購及銷售乾木薯片

* 日照雨順木薯有限公司及日照雅禾國際大酒店有限公司按照中國法律登記為外商獨資企業。

上表載列董事認為主要影響本集團年內業績或構成本集團絕大部分資產淨值之本公司附屬公司。董事認為，倘詳列其他附屬公司資料將導致篇幅過於冗長。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例披露要求而編製。除投資物業、分類為物業、廠房及設備的若干樓宇、以公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產及以公允值計量且其變動計入損益之金融資產按公允值入賬外，該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，該等綜合財務報表以港元呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

於二零二六年三月三十一日，本集團有銀行及其他借貸約184,482,000港元(計入流動負債)，其中本集團擁有現金及現金等價物約24,761,000港元。該等事件或情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

本集團繼續採納持續經營基準以編製其綜合財務報表。為改善本集團的財務狀況、流動資金及現金流量，董事已採納或將採納以下措施：

- 本集團將積極與銀行磋商，為將於未來十二個月內到期的貸款融通進行再融資；及
- 於二零二六年七月，本集團獲得一份由控股股東發出的支持函，當中無條件承諾向本公司提供持續財務支持，使其能夠在負債到期時履行償債責任，自本公司財務報表批准日期起為期不少於十二個月。

考慮到銷售乾木薯片所產生的經營現金流、計劃在未來十二個月內到期的貸款額度的再融資、本集團尚未動用的貸款額度以及控股股東於年結日後向本公司提供的持續財務支持，本公司董事認為，本集團將擁有充足的營運資金，以應付其於報告期結束後未來十二個月內到期的營運及財務責任。因此，本公司董事認為，以持續經營基準編製集團截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表是適當的。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而承擔風險或有權取得被投資方的可變回報，且有能力行使在被投資方的權力影響有關回報，則本集團擁有該實體的控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準(續)

通常假設持有大多數投票權產生控制權。倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不及大半，則評估本集團對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由本集團獲取控制權之日開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為權益交易。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認有關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備；及確認任何已保留投資之公允值以及於損益內所產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

2.2 會計政策及披露之變動

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於本集團自二零二五年四月一日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或披露並無重大影響。

2. 會計政策 (續)

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第 18 號	於財務報表呈列及披露 ²
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂本	金融工具的分類及計量修訂 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	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第 11 卷 ¹
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第 21 號之修訂本	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除下文所述者外，董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第 18 號「於財務報表呈列及披露」

香港財務報告準則第 18 號載列有關財務報表呈列及披露的規定，並將取代香港會計準則第 1 號「財務報表之呈列」。香港財務報告準則第 18 號引入新規定，須於損益表呈列特定類別及已界定小計；於財務報表附註提供有關管理層界定的業績計量的披露；以及改善將於財務報表披露的資料的匯總及分拆。亦對香港會計準則第 7 號「現金流量表」及香港會計準則第 33 號「每股盈利」作出輕微修訂。

香港財務報告準則第 18 號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

應用香港財務報告準則第 18 號預期不會對本集團的財務狀況產生重大影響。董事現正評估香港財務報告準則第 18 號的影響，但尚無法說明採納該準則會否對本集團綜合財務報表的呈列及披露產生重大影響。

2.3 重大會計政策資料

公允值計量

本集團於各報告期間結算日計量其投資物業、以公允值計量且其變動計入損益之金融資產、以公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產以及分類為以公允值計量且其變動計入資產重估儲備之物業、廠房及設備之若干樓宇。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場（或在無主要市場情況下）最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公允值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量（假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事）。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

公允值計量(續)

非金融資產之公允值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於綜合財務報表內計量或披露公允值之資產及負債，均基於對公允值計量整體而言屬重大之最低層級輸入數據，按以下公允值層級分類：

第一層 — 於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二層 — 基於對公允值計量而言屬重大之最低層級輸入數據為可觀察(直接或間接)之估值方法

第三層 — 基於對公允值計量而言屬重大之最低層級輸入數據為不可觀察之估值方法

就按經常性基準於綜合財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期間結算日重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大之最低層級輸入數據)，以釐定是否發生不同層級間之轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或須就資產進行年度減值檢測(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業以及分類為以公允值計量且其變動計入資產重估儲備之物業、廠房及設備之若干樓宇除外)，則估計資產之可收回金額。資產可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本兩者之較高數額，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。在對現金產生單位進行減值測試時，倘可按合理及一致基準分配，則企業資產(例如總部大樓)的部分賬面值將分配至單個現金產生單位，否則，將分配至最小現金產生單位組別。

倘資產賬面值超出其可收回金額，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，估計日後現金流量以可反映當時市場對貨幣時間值及資產特有風險之評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益扣除，除非資產按重估金額列賬，於該情況下，減值虧損根據所重估資產之相關會計政策入賬。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

非金融資產減值(續)

本集團在各報告期間結算日評估是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或可能減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。倘用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，方會撥回早前就該資產確認之減值虧損(商譽除外)，惟有關數額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入損益，除非資產按重估金額列賬，於此情況下，減值虧損撥回根據所重估資產之相關會計政策入賬。

關連方

在下列情況下，有關人士被視作與本集團有關連：

(a) 該方為該名人士家族人士或直系親屬，而該名人士：

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

或

(b) 倘符合下列任何條件，該方即屬實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團或與本集團有關實體之僱員利益而設之退休福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及使資產達致營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，如維修及保養費用等，一般於產生期間自損益扣除。倘能符合確認條件，主要檢查之開支可按替代品資產賬面值撥充資本。倘物業、廠房及設備之主要部分須分期替換，本集團會確認該等部分為有特定使用年期之個別資產並對其作出相應的折舊。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

本集團經常進行估值，以確保所重估資產之公允值與其賬面值並無重大差異。物業、廠房及設備價值變動列作資產重估儲備變動處理。倘按個別資產基準，該儲備總額不足以彌補虧絀，則自損益扣除虧絀差額。任何其後之重估盈餘會計入損益，惟以早前扣除之虧絀為限。於出售重估資產時，就早前估值變現之資產重估儲備有關部分將轉撥至保留溢利作為儲備變動。

折舊乃就每項物業、廠房及設備項目之成本，於估計可使用年期，以直線法撇銷至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

酒店物業及服務式公寓	2%
永久業權土地	不予折舊
樓宇	2%至5%
傢具及固定裝置	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	租賃年期與20%之較短者
機器及設備	10%至25%
汽車	20%至25%

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同可使用年期，有關項目之成本或估值乃按合理基礎於各部分間分配，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各財政年度結算日檢討及於適當時調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何已初步確認之重大部分)於出售時或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度因出售或報廢而在損益確認之任何收益或虧損，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值間之差額。

投資物業

投資物業為於就賺取租金收入及／或取得資本增值持有之土地及樓宇權益，包括使用權資產。有關物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業乃按公允值列賬，以反映於報告期間結算日之市況。

因投資物業之公允值變動產生之收益或虧損於產生年度計入損益。

報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益確認。

就投資物業轉撥至自有物業或存貨而言，其後入賬方法是以物業於更改用途之日之公允值作為其成本。倘本集團所持有之自有物業轉為投資物業，本集團將於直至更改用途當日根據用於自有物業之「物業、廠房及設備及折舊」項下所述政策及／或持作使用權資產之物業的「使用權資產」項下所述政策將該項物業入賬，且根據用於香港會計準則第16號物業、廠房及設備將該項物業於該日之賬面值與公允值之間的任何差額重估入賬。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

無形資產(商譽除外)

會籍

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本估量。於業務合併中收購的無形資產的成本為於收購日期的公允值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。

具無限可使用年期的無形資產個別或在現金產生單位層面每年進行減值測試。有關無形資產不會進行攤銷。每年對具無限可使用年期的無形資產的可使用年期進行檢討以釐定是否仍可支持無限年期的評估。倘不可支持，則按預期基準將可使用年期評估從無限改為有限後入賬。

會籍於收購時及於報告期間結算日分類為具無限可使用年期的無形資產。

租賃

本集團會於合約起始時評估該合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而賦予在一段期間內使用已識別資產的控制權，則該合約屬於或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量法，惟短期租賃除外。本集團會確認租賃負債(以作出租賃付款)及使用權資產(即使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。使用權資產於資產的租期與估計可使用年期的較短者內按直線法折舊，詳情如下：

預付土地租金	24年
租賃土地	租期內

經營租賃項下的預付土地租金初步按成本列賬，其後於租期內按直線法確認。當租金無法於土地及樓宇元素間獲可靠分配時，所有租金均作為物業、廠房及設備的融資租賃計入土地及樓宇的成本。

倘租賃資產的所有權於租期屆滿時轉移予本集團，或成本反映購買選擇權獲行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義時，該資產會計入投資物業。根據本集團的「投資物業」會計政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公允值計量。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內將予作出租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、依據某指數或利率而定的可變租賃付款及預期根據剩餘價值擔保將予支付的金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使購買權的行使價及終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃)。並非依據某指數或利率而定的可變租賃付款於觸發有關付款的事件或情況發生期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，本集團使用租賃開始日期的增量借貸利率，乃因租賃隱含的利率不能輕易釐定。於開始日期後，本集團藉增加租賃負債金額反映利息增加，並藉減少有關金額反映所作出的租賃付款。此外，如有修改、租期變動、租賃付款變動(如因某指數或利率變動所導致的未來租賃付款變動)或對相關資產購買選擇權的評估變動，則租賃負債的賬面值將會重新計量。

(c) 短期租賃

本集團就其辦公室及倉庫的短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃起始時(或租賃修訂時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉移資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團按相對單獨售價基準將合約代價分配至各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並因其經營性質於損益內列為收入。於磋商及安排經營租賃時所產生的初始直接成本則計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、以公允值計量且其變動計入其他全面收益及以公允值計量且其變動計入損益計量。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

金融資產於初步確認時的分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除不包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已就其應用可行權宜方法而不調整重大融資組成部分影響的貿易應收款項外，本集團初步按公允值計量金融資產，倘金融資產並非以公允值計量且其變動計入損益，則另加交易成本。不包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已就其應用可行權宜方法的貿易應收款項按依照下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

金融資產需產生僅為本金及未償還本金金額的利息付款(「SPPI」)的現金流量，方可按攤銷成本或以公允值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量。現金流量並非SPPI的金融資產，不論業務模式如何，均以公允值計量且其變動計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於目的為收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式內持有，而以公允值計量且其變動計入其他全面收益分類及計量的金融資產則於目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產會以公允值計量且其變動計入損益分類及計量。

於一般市場規定或慣例指定期間內交付資產的金融資產買賣均於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。

其後計量

金融資產的其後計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可作減值。倘資產終止確認、經修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益中確認。

以公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產(債務工具)

對於以公允值計量且其變動計入其他全面收益的債權投資，其利息收入、外匯重估及減值損失或轉回均在損益中確認，計算方法與按攤銷成本計量的金融資產相同。其餘公允值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認的累計公允值變動會重新計入損益。

指定以公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產(股權投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：列報項下的權益定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定以公允值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

投資及其他金融資產(續)

指定以公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產(股權投資)(續)

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。當支付權確立、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團且股息的金額能夠被可靠地計量時，股息於損益中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定以公允值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。於終止確認後，於其他全面收益確認的累計公允值變動轉入保留溢利。

以公允值計量且其變動計入損益之金融資產

以公允值計量且其變動計入損益之金融資產乃按公允值於財務狀況報表列賬，而公允值變動淨額於損益中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇以公允值計量且其變動計入其他全面收益進行分類的股本投資。在支付權確立時，分類為以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的股本投資股息亦於損益內確認為其他收入，與股息相關的經濟利益將很可能流入本集團且股息金額能夠可靠地計量。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部分或一組類似的金融資產其中一部分)主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況報表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量之權利屆滿；或
- 本集團已轉讓自該資產收取現金流量之權利，或根據「轉付」安排有責任在無重大延誤情況下，將已收取現金流量悉數支付第三方，且(a)本集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利或訂立轉付安排，其將評估是否及於何等程度保留資產所有權之風險及回報。當本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該已轉讓資產將繼續按本集團持續參與有關資產之程度確認。於此情況下，本集團亦確認一項關連負債。已轉讓資產及關連負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出之保證，並以該項資產之原賬面值與本集團或須償還之代價數額上限之較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非以公允值計量且其變動計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸增級措施所得的現金流量。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

金融資產減值(續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險敞口而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險是否自初始確認後大幅增加。於作出該評估時，本集團比較報告日期金融工具產生的違約風險與於初始確認日期金融工具產生的違約風險，並考慮在毋須花費不必要成本或努力即可獲得合理及有理據資料，包括過往及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期30天以上時視為信貸風險出現顯著增加。

本集團認為，金融資產於合約付款逾期90日時視作違約。然而，於若干情況下，在並無計及本集團持有的任何信貸增級前，本集團亦可於內部或外部資料顯示本集團不大可能悉數收取尚未償還合約金額時將金融資產視作違約。根據合理預期無法收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

就以公允值計量且其變動計入其他全面收益的債權投資而言，本集團應用低信貸風險簡化法。於各報告日期，本集團使用所有毋須花費不必要成本或努力即可獲得之合理及有理據資料評估債權投資是否被認為有低信貸風險。於進行評估時，本集團重新評估債權投資之外部信貸評級。經信貸評級機構評級為最高投資類別的債權投資被視為低信貸風險投資。本集團採取政策，每12個月計量此類工具的預期信貸虧損。然而，當債權投資自發起以來信貸風險顯著增加時，撥備金將基於全期預期信貸虧損。本集團使用信貸評級機構的評級以確定債權工具的信貸風險是否顯著增加並估計預期信貸虧損。

根據合理預期無法收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

以公允值計量且其變動計入其他全面收益的債權投資及按攤銷成本列賬的金融資產須根據一般方法進行減值，以及分類在計量預期信貸虧損的以下三個階段內，惟應收賬款及合約資產應用以下詳述的簡化法除外。

第1階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化法

對於不包含重大融資組成部分的應收賬款或當本集團使用不調整重大融資組成部分影響的可行權宜方法時，本集團計算預期信貸虧損時應用簡化法。根據簡化法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資組成部分的應收賬款及應收租金，本集團選擇以上述政策採納簡化法計算預期信貸虧損作為其會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時按適用情況分類為以公允值計量且其變動計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對沖指定作對沖工具之衍生工具。

所有金融負債初步按公允值確認，而就貸款及借貸以及應付款項而言，則扣除直接應佔交易成本。

本集團金融負債包括計入應付賬款及其他應付款項以及應計費用之金融負債、計息銀行借貸、租賃負債以及應付附屬公司非控股權益款項。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債的後續計量取決於其分類如下：

以公允值計量且其變動計入損益的金融負債

以公允值計量且其變動計入損益的金融負債，包括交易性金融負債和初始確認時指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債。

分類為交易性金融負債是指持有該金融負債的目的是為了在近期內再購買。此分類亦包括本集團所訂立未指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中對沖工具的衍生金融工具。可分離的嵌入式衍生工具亦分類為持作交易，除非其被指定為有效對沖工具。持作交易的負債的利得或損失於損益確認。於損益中確認的公允值淨損益不包含這些金融負債產生的利息費用。

於初始確認時指定為以公允值計量且其變動計入損益之金融負債在初始確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定為以公允值計量且其變動計入損益之負債的收益或虧損於損益確認，惟因本集團自身的信貸風險而產生的收益或虧損除外，其於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至損益。於損益確認的公允值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本列賬的金融負債(貿易及其他應付款項，以及借款)

初始確認後，貿易及其他應付款項以及計息借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。當終止確認負債並透過實際利率法攤銷時，收益及虧損於損益確認。

攤銷成本乃計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率一部分之費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益中的融資成本。

終止確認金融負債

倘負債項下之責任獲履行或註銷或屆滿，將終止確認金融負債。

倘現有金融負債由相同貸款人按有重大差別之條款提供之另一項負債取代，或現有負債之條款作出重大修訂，有關交換或修訂將被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，相關賬面值間之差額於損益確認。

金融工具的抵銷

倘若當前有抵銷確認金額的可執行法定權利，而且有以淨額結算或同時變現資產及清償負債的意願時，則金融資產及金融負債相互抵銷，及淨額在財務狀況報表上呈列。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減任何完成及出售將產生的估計成本計算。

現金及現金等值物

綜合財務狀況報表內的現金及現金等值物包括手頭及銀行現金，及可隨時兌換成已知數目現金、所承受價值變動風險輕微、持作滿足短期現金承諾要求且一般於三個月以內到期之短期高流通存款。

就綜合財務狀況報表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及銀行現金，當中涵蓋使用不受限制之定期存款。

所得稅

所得稅開支為即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／(虧損)不同，乃由於若干收入或開支項目須於其他年度方可課稅或扣稅，而部分項目則永不課稅或扣稅。本集團之即期稅項負債乃採用於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產與負債的賬面值，與計算應課稅溢利所用之相應稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認，惟以很可能將有應課稅溢利用以動用該等可扣稅暫時差額為限。倘暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，且於交易時不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘暫時差額乃因初步確認商譽而產生，則遞延稅項負債不予確認。

就與於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益相關的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團能控制暫時差額之撥回，且暫時差額不大可能於可見將來撥回則除外。就該等投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能將有足夠應課稅溢利以動用該等暫時差額，且預期其將於可見將來撥回的情況下，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日審閱，並予以扣減直至不再可能具足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產期間適用之稅率計量，而該稅率乃基於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及税法)釐定。

遞延稅項負債及資產之計量，須反映本集團於報告期末就其預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

所得稅(續)

為計量採用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項，該等物業之賬面值乃推定為將透過出售完全收回，除非該推定被推翻。倘投資物業為可折舊，且其所屬業務模式之目標乃為隨時間推移消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過出售，則該推定被推翻，惟永久業權土地除外，其一直被推定為透過出售完全收回。

就計量本集團於租賃交易中確認之使用權資產及相關租賃負債的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減乃歸屬於使用權資產抑或租賃負債。

倘有合法可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關，則遞延稅項資產及負債可予抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，但倘稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則相關即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生即期或遞延稅項，其稅務影響計入業務合併之會計處理內。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團會考慮相關稅務機關是否很可能接納個別集團實體於其所得稅申報中使用或擬使用之不確定稅務處理方法。倘很可能獲接納，則即期及遞延稅項乃按與所得稅申報中之稅務處理方法一致之基準釐定。倘相關稅務機關不大可能接納不確定之稅務處理方法，則各不確定性之影響乃採用最可能金額或預期價值反映。

政府補貼

政府補貼在合理確保可收取且能符合政府補助的所有附帶條件的情況下，按其公允值予以確認。倘補貼與開支項目有關，則擬用作補償成本的補貼按系統基準於成本支銷期間確認為收入。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權進行交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

當合約包括向客戶轉讓貨品或服務為客戶帶來超過一年重大融資利益的融資組成部分時，收入乃按應收款項金額的現值計量，並採用將於自合約開始起本集團與客戶間的個別融資交易中反映的貼現率貼現。當合約包括為本集團帶來超過一年重大融資利益的融資組成部分時，根據合約確認的收入包括合約負債根據實際利息法計算的利息開支。就客戶付款至轉讓所承諾的貨品或服務的期限為一年或以下的合約而言，交易價格並無就重大融資組成部分的影響採用香港財務報告準則第15號中的可行權宜方式進行調整。

銷售產品

銷售產品收入乃於資產控制權轉移至客戶當時(通常為交付產品時)確認。

酒店及服務式公寓房費

酒店及服務式公寓房費按已計劃的期間確認，乃由於客戶同時收取及消耗本集團提供的利益。

餐飲收入

餐飲收入於提供服務當時確認。

來自其他來源之收入

租金收入於租期內按時間比例確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入以應計基準，採用實際利率法按估計於金融工具的預計年期或更短期間(如適用)內所得未來現金收入確切貼現至該金融資產賬面淨值的貼現率確認。

股息收入在股東收取款項的權利確立後且與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，股息金額能夠可靠地計量時確認。

合約負債

當客戶於本集團轉移相關貨品或服務之前作出付款或到期付款(以較早者為準)時，確認合約負債。當本集團履行合約時(即將相關貨品或服務的控制權轉移予客戶)，合約負債確認為收入。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有員工設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額按僱員基本薪金之某一百分比計算，並於根據強積金計劃規則應付時自損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立監管之基金內。本集團向強積金計劃作出之僱主供款會全數歸屬僱員。

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

其他僱員福利(續)

退休金計劃(續)

本集團為泰國合資格及選擇參與計劃之僱員設立定額供款計劃。有關計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立監管之基金內。供款金額按參與僱員基本薪金之某一百分比計算，並於根據有關計劃規則應付時自損益扣除。倘僱員在彼於本集團僱主供款之權益全數歸屬前退出計劃，本集團持續應付供款可以扣減沒收供款之有關數額。

本集團在中國內地經營業務之附屬公司僱員須參與由地方市政府運作之中央退休金計劃。該附屬公司須按工資成本若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

本集團在澳門經營業務之附屬公司僱員須參與由澳門政府運作之中央退休金計劃。本集團於澳門營運之附屬公司須按工資成本固定金額向該中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

離職福利

離職福利於本集團不能再取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前收到有關於報告期末存在的條件之資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後之任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關之披露。就報告期後的未調整事件而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，惟將披露未調整事項之性質及對其財務影響之估計，或無法作出該估計之聲明(如適用)。

外幣

該等綜合財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈列。本集團旗下各實體自行決定其本身之功能貨幣，而各實體綜合財務報表內之項目均以該功能貨幣計量。本集團實體記錄之外幣交易初步按彼等各自於交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產與負債按於報告期間結算日通行之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額均於損益內確認。

按外幣歷史成本計量之非貨幣項目按初始交易日之匯率換算。按外幣公允值計量之非貨幣項目採用計量公允值當日之匯率換算。換算按公允值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損與確認項目公允值變動之收益或虧損同樣處理(即其公允值收益或虧損於其他全面收益或損益中獲確認之項目換算差額亦分別於其他全面收益或損益中獲確認)。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 重大會計政策資料(續)

外幣(續)

為釐定初始確認有關資產及有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認的開支或收入的匯率，初始交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預付或預收多筆款項，本集團釐定每筆預付或預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於報告期間結算日，該等實體之資產及負債均按報告期間結算日之適用匯率換算為港元，而該等公司之損益則按與交易日期之適用匯率相若之匯率換算為港元。

所產生匯兌差額於其他全面收益確認，並於外匯波動儲備累計，惟非控股權益應佔差異除外。出售海外業務時，與特定海外業務有關之儲備累計金額於損益確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司年內經常產生之現金流量按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

於編製本集團綜合財務報表時，管理層須作出影響所申報收入、開支、資產與負債金額及其隨附之披露，以及或然負債披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定因素，可能導致日後須就受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策時，除涉及對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之估計者外，管理層已作出以下判斷：

(i) 物業租賃分類 — 本集團為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。本集團按照對有關安排條款及條件之評估，例如並不構成商業物業經濟年期主要部分的租期以及與絕大部分商業物業公允值不相等的最低租賃款項的現值，決定保留絕大部分出租物業擁有權之重大風險及回報，並將合約入賬為經營租賃。

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(ii) 資產減值

釐定資產是否減值或過往導致資產減值之事件是否不再存在時，本集團須作出判斷，特別須評估：(1) 有否發生可影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否已不存在；(2) 資產之賬面值能否以根據持續使用資產或終止確認估計之日後現金流量淨現值支持；及(3) 編製現金流量預測所採用合適主要假設，包括該等現金流量預測是否以適用比率折算。倘管理層用以釐定減值程度之假設(包括現金流量預測之貼現率或增長率假設)有變，或會對減值檢測所用淨現值構成重大影響。

(iii) 所得稅及預扣稅

本集團須就本集團於多個司法管轄區之乾木薯片及其他貨物銷售額繳納所得稅及預扣稅。在釐定本集團之所得稅及預扣稅撥備時，本集團須作出判斷。倘該等事宜之最終稅務結果與初始記錄之金額有所不同，則該等差額將影響作出相應釐定期內之所得稅。

估計之不確定性

產生須對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整之重大風險之日後相關主要假設及於報告期間結算日其他主要估計不確定因素來源描述如下。

(i) 投資物業及若干物業、廠房及設備之公允值估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所搜集之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；及
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)。

於二零二六年三月三十一日，本集團之投資物業、酒店物業及服務式公寓、永久業權土地及樓宇之賬面值分別為208,919,000港元(二零二五年：185,845,000港元)、659,290,000港元(二零二五年：656,017,000港元)、15,868,000港元(二零二五年：14,258,000港元)及13,091,000港元(二零二五年：14,774,000港元)。

包括適用於公允值計量的主要假設的進一步詳情已載於綜合財務報表附註12及13。

(ii) 存貨可變現淨值評估

於各報告期間結算日，管理層審查本集團存貨情況及就存貨項目作出撥備。管理層亦會主要依據最新的發票價格及現行市場情況，估計有關存貨的可變現淨值。管理層會於各報告期間結算日重新評估估算。於二零二六年三月三十一日，存貨之賬面值為172,250,000港元(二零二五年：335,488,000港元)。

(iii) 應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式(如按客戶類型劃分)的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

(iii) 應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備(續)

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況(如通貨膨脹)預期將在未來一年內惡化，這可能導致貿易分部違約數量增加，歷史違約率將得到調整。在各報告日期，歷史觀察違約率會被更新，並分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估乃重大估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測的經濟狀況較敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團應收賬款及其他應收款項預期信貸虧損的資料分別於綜合財務報表附註17及18披露。

4. 分部資料

本集團就管理目的按產品及服務劃分業務單位，三個可報告經營分部如下：

- (a) 乾木薯片採購及銷售分部從事乾木薯片之採購及銷售；
- (b) 物業投資分部投資於辦公室單位及工業物業以賺取潛在租金收入；及
- (c) 酒店及服務式公寓業務分部於中國內地及香港經營酒店及服務式公寓業務。

管理層會就資源分配決策及表現評估，分開監控其經營分部之業績。分部表現乃按可報告分部溢利／虧損評估，即計量經調整除稅前溢利／虧損。除不計及利息收入、若干其他經營費用、融資成本、總辦事處及公司開支外，經調整除稅前溢利／虧損的計量方式與本集團除稅前虧損一致。

分部資產不包括現金及現金等值物、受限制銀行結餘、以公允值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資、以公允值計量且其變動計入其他全面收益的債權投資、以公允值計量且其變動計入損益的金融資產、會籍、遞延稅項資產、其他未分配總辦事處及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

4. 分部資料(續)

分部負債不包括遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

	乾木薯片 採購及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店及服務式 公寓業務 千港元	總計 千港元
截至二零二六年三月三十一日 止年度				
分部收入：				
向外界客戶銷售	1,254,693	—	—	1,254,693
酒店及服務式公寓房費及 餐飲收入	—	—	14,872	14,872
租金收入總額	—	5,738	—	5,738
總計	1,254,693	5,738	14,872	1,275,303
分部業績	(10,256)	3,270	25,022	18,036
利息及未分配收益				35,787
公司及其他未分配開支				(17,970)
融資成本				(36,154)
除稅前虧損				(301)
分部資產	452,942	192,322	684,940	1,330,204
公司及其他未分配資產				101,020
資產總值				1,431,224
分部負債	333,347	15,148	665,525	1,014,020
公司及其他未分配負債				13,366
負債總額				1,027,386
其他分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	5,274	—	16,302	21,576
使用權資產折舊	—	—	38	38
使用權資產折舊(未分配)	—	—	—	836
資本開支	37,205	—	—	37,205
投資物業之公允值變動淨值	—	(5,641)	—	(5,641)

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

4. 分部資料(續)

	乾木薯片 採購及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店及服務式 公寓業務 千港元	總計 千港元
截至二零二五年三月三十一日				
止年度				
分部收入：				
向外界客戶銷售	960,498	—	—	960,498
酒店及服務式公寓房費及 餐飲收入	—	—	13,044	13,044
租金收入總額	—	4,361	—	4,361
總計	960,498	4,361	13,044	977,903
分部業績	5,955	(49,402)	(26,945)	(70,392)
利息及未分配收益				20,103
公司及其他未分配開支				(67,020)
融資成本				(44,736)
除稅前虧損				(162,045)
分部資產	734,427	186,950	666,139	1,587,516
公司及其他未分配資產				109,210
資產總值				1,696,726
分部負債	629,777	91,539	614,881	1,336,197
公司及其他未分配負債				11,047
負債總額				1,347,244
其他分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	3,518	—	15,324	18,842
使用權資產折舊	—	—	38	38
使用權資產折舊(未分配)	—	—	—	1,222
資本開支	41,815	—	—	41,815
資本開支(未分配)	—	—	—	2,500
投資物業之公允值變動淨值	—	53,763	—	53,763
物業、廠房及設備減值	3,527	—	22,641	26,168
使用權資產減值(未分配)	—	—	—	8,918
會籍減值(未分配)	—	—	—	1,089

4. 分部資料(續)**地域資料****(a) 來自外界客戶收入**

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
中國內地	1,252,368	963,618
香港	15,088	14,285
泰國	7,847	—
	1,275,303	977,903

以上收入資料以客戶所在地為準。

(b) 非流動資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	856,173	838,353
中國內地	37,012	43,114
泰國	39,930	40,402
老撾	80,927	43,022
	1,014,042	964,891

以上餘下非流動資產資料以資產所在地為準，但不計及金融工具及會籍。

有關主要客戶之資料

截至二零二六年三月三十一日止年度，來自乾木薯片採購及銷售分部兩名客戶之收入分別達234,412,000港元及181,645,000港元，各自均佔本集團總收入10%以上。

截至二零二五年三月三十一日止年度，來自乾木薯片採購及銷售分部一名客戶之收入達303,845,000港元，各自均佔本集團總收入的10%以上。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

5. 收入及其他收入

收入之分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
與客戶合約的收入		
乾木薯片及其他貨物銷售	1,254,693	960,498
酒店及服務式公寓房費及餐飲收入	14,872	13,044
其他來源的收入		
投資物業經營租賃的租金收入總額	5,738	4,361
	1,275,303	977,903

與客戶合約的收入

(i) 分拆收入資料

	乾木薯片及 其他貨物銷售 千港元	酒店及服務式 公寓房費 千港元	總計 千港元
截至二零二六年三月三十一日止年度			
銷售貨品	1,254,693	–	1,254,693
酒店及服務式公寓房費及餐飲收入	–	14,872	14,872
	1,254,693	14,872	1,269,565
地域市場			
中國內地	1,254,693	4,395	1,259,088
香港	–	10,477	10,477
	1,254,693	14,872	1,269,565
確認收入的時間			
於某一時間點轉讓之貨品	1,254,693	–	1,254,693
隨時間轉讓之服務	–	14,872	14,872

5. 收入及其他收入(續)

與客戶合約的收入(續)

(i) 分拆收入資料(續)

	乾木薯片及 其他貨物銷售 千港元	酒店及服務式 公寓房費 千港元	總計 千港元
截至二零二五年三月三十一日止年度			
銷售貨品	960,498	—	960,498
酒店及服務式公寓房費及餐飲收入	—	13,044	13,044
	960,498	13,044	973,542
地域市場			
中國內地	960,498	2,386	962,884
香港	—	10,658	10,658
	960,498	13,044	973,542
確認收入的時間			
於某一時間點轉讓之貨品	960,498	—	960,498
隨時間轉讓之服務	—	13,044	13,044

截至二零二六年及二零五年三月三十一日止年度並無分部間調整及撇銷。

	乾木薯片及 其他貨物銷售 千港元	酒店及服務式 公寓房費及 餐飲收入 千港元	總計 千港元
二零二六年三月三十一日 來自客戶合約之收入總額	1,254,693	14,872	1,269,565
二零二五年三月三十一日 來自客戶合約之收入總額	960,498	13,044	973,542

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

5. 收入及其他收入(續)

與客戶合約的收入(續)

(i) 分拆收入資料(續)

下表列載計入報告期初合約負債及自過往期間達成履約責任所確認的本報告期間已確認收入金額：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
計入報告期初的合約負債之已確認收入：		
乾木薯片及其他貨物銷售	1,760	2,950
酒店房費及餐飲收入	—	275
	1,760	3,225

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任資料概述如下：

銷售貨物

履約責任乃於交付貨物時達成及付款通常須於交付起計 30 至 180 日內到期，惟新客戶一般須預先付款或在授出任何信貸期前先進行信貸評估。

酒店及服務式公寓房費及餐飲收入

就酒店及服務式公寓房費而言，履約責任於客戶同時接受及使用本集團所提供的服務時隨時間達成。

就餐飲服務而言，履約責任於交付餐飲時達成。

租金收入總額

租金收入總額於租期內按時間比例基準確認。

其他收入淨額之分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他收入淨額		
銀行利息收入	1,876	2,798
以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動淨額	(133)	1,703
出售以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的已變現收益淨額	1,073	—
修改計息銀行貸款的虧損	(7,917)	—
應付附屬公司一名非控股權益款項之修訂收益	30,894	14,159
計息銀行貸款的推算利息收入	7,562	—
其他	2,432	1,443
	35,787	20,103

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行貸款利息	22,193	29,123
應付附屬公司非控股權益款項之利息	13,961	15,613
	36,154	44,736

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已售存貨成本	1,177,435	896,753
物業、廠房及設備項目折舊(附註12)	21,576	18,842
使用權資產折舊(附註14(a))	874	1,260
核數師酬金	1,200	1,830
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	14,645	18,453
退休金計劃供款*	753	977
	15,398	19,430
投資物業之租金收入	(5,738)	(4,361)
投資物業之直接經營開支	2,697	2,364
未計入租賃負債計量之租賃付款	1,500	2,295
匯兌虧損淨額	1,248	1,168
物業、廠房及設備之減值	—	26,168
使用權資產之減值	—	8,918
會籍之減值	—	1,089
以公允值計量且其變動計入損益之金融資產之公允值變動淨額	133	(1,703)

* 於二零二六年三月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度之退休金計劃供款(二零二五年：無)。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

8. 董事及行政總裁酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之年內董事及行政總裁薪酬如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
袍金	385	381
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,537	2,575
退休金計劃供款	54	54
	2,591	2,629
	2,976	3,010

截至二零二六年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
執行董事：				
朱銘泉*	—	1,380	18	1,398
廖玉明	—	630	18	648
林靜芬	—	527	18	545
	—	2,537	54	2,591
獨立非執行董事：				
崔志仁	158	—	—	158
洪思杰	69	—	—	69
Amporn Lohathanulert	158	—	—	158
	385	—	—	385
	385	2,537	54	2,976

8. 董事及行政總裁酬金(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
執行董事：				
朱銘泉 *	—	1,418	18	1,436
廖玉明	—	630	18	648
林靜芬	—	527	18	545
	—	2,575	54	2,629
獨立非執行董事：				
崔志仁	158	—	—	158
洪思杰	65	—	—	65
Amporn Lohathanulert	158	—	—	158
	381	—	—	381
	381	2,575	54	3,010

* 行政總裁

年內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(二零二五年：無)。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

9. 五名最高薪人士

年內，五名最高薪僱員包括兩名(二零二五年：兩名)董事，彼等之薪酬詳情載於上文附註8。年內，餘下三名(二零二五年：三名)最高薪僱員(非本公司董事及行政總裁)之薪酬詳情如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	5,520	4,300
退休金計劃供款	54	54
	5,574	4,354

非董事及非行政總裁最高薪僱員之薪酬介乎下列範圍：

	二零二六年 人數	二零二五年 人數
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1

10. 所得稅項

香港利得稅乃就年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%(二零二五年：16.5%)作出撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團業務所在國家／司法權區當時之稅率計算。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期 — 香港		
本年度計提	1,653	617
以前年度多計	(7,162)	(452)
即期 — 澳門		
本年度計提	2,435	5,577
即期 — 泰國		
本年度計提	556	—
	(2,518)	5,742
遞延	(1,565)	234
	(4,083)	5,976

10. 所得稅項(續)

以本公司及其大部分附屬公司所在國家／司法權區法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項抵免，與年內按本集團實際稅率計算之稅項對賬如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除稅前虧損	(301)	(162,045)
按法定稅率 16.5% (二零二五年：16.5%) 計算之稅項	(50)	(26,737)
與其他國家／司法權區稅率之差異	352	5,669
對以前期間即期稅項的調整	(2,339)	(452)
毋須課稅收入	(2,108)	(2,961)
不可扣稅開支	73	28,290
過往期間已動用稅項虧損	(426)	(840)
未確認之稅項虧損	415	3,007
按本集團實際稅率計算之所得稅(抵免)／支出	(4,083)	5,976

經濟合作暨發展組織建議第二支柱規則於二零二四年生效(建議於二零二五年生效的否准扣抵法除外)。跨國企業集團需要評估於何等司法權區可能需要遵守第二支柱規則，以及該等規則的適用日期。關於在香港自二零二五年起在香港實施全球最低稅率和本地最低稅負制的諮詢文件已經發佈。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，由於本集團於過去四年中每年的綜合收入均低於750百萬歐元，因此本集團並不於第二支柱的範圍內。

11. 本公司普通股權擁有人應佔每股利潤／(虧損)

每股基本利潤／(虧損)乃按照年內本公司擁有人應佔年度利潤／(虧損)及已發行普通股加權平均數 584,726,715 股(二零二五年：584,726,715 股)計算。

由於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響之已發行普通股，故並無調整就該等年度所呈報每股基本利潤／(虧損)數額。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

12. 物業、廠房及設備

	酒店物業及 服務式公寓 千港元	永久業權 土地 千港元	樓宇 千港元	傢具、固定 裝置及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零二五年四月一日：								
成本或估值	815,117	14,258	14,774	28,851	7,903	21,726	33,293	935,922
累計折舊	(159,100)	-	-	(28,851)	(7,903)	(18,266)	-	(214,120)
賬面淨值	656,017	14,258	14,774	-	-	3,460	33,293	721,802
於二零二五年四月一日，								
扣除累計折舊及減值	656,017	14,258	14,774	-	-	3,460	33,293	721,802
添置	-	-	-	-	-	-	37,205	37,205
出售	-	-	-	-	-	(328)	-	(328)
轉撥	-	-	17,004	-	49,415	-	(66,419)	-
轉撥至投資物業	-	-	(2,480)	-	-	-	-	(2,480)
年度折舊撥備	(16,302)	-	(482)	-	(4,426)	(366)	-	(21,576)
重估盈餘	18,671	615	948	-	-	-	-	20,234
匯兌調整	904	995	331	-	4,691	-	-	6,921
於二零二六年 三月三十一日，								
扣除累計折舊及減值	659,290	15,868	30,095	-	49,680	2,766	4,079	761,778
於二零二六年 三月三十一日：								
成本或估值	659,290	15,868	30,095	28,851	62,009	21,268	4,079	821,460
累計折舊及減值	-	-	-	(28,851)	(12,329)	(18,502)	-	(59,682)
賬面淨值	659,290	15,868	30,095	-	49,680	2,766	4,079	761,778
成本或估值分析：								
按成本	-	-	-	28,851	62,009	21,268	4,079	116,207
於二零二六年 三月三十一日之估值	659,290	15,868	30,095	-	-	-	-	705,253
	659,290	15,868	30,095	28,851	62,009	21,268	4,079	821,460

12. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業及 服務式公寓 千港元	永久業權 土地 千港元	樓宇 千港元	傢具、固定 裝置及租賃 物業裝修 千港元	機器及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日：								
成本或估值	561,939	11,284	24,505	26,152	7,170	21,421	–	652,471
累計折舊	(121,190)	–	–	(24,822)	(6,565)	(15,728)	–	(168,305)
賬面淨值	440,749	11,284	24,505	1,330	605	5,693	–	484,166
於二零二四年四月一日，								
扣除累計折舊及減值	440,749	11,284	24,505	1,330	605	5,693	–	484,166
添置	–	8,522	–	2,500	–	–	33,293	44,315
轉撥自投資物業	253,300	–	4,230	–	–	–	–	257,530
轉撥至投資物業	–	(5,947)	(13,750)	–	–	–	–	(19,697)
年度折舊撥備	(15,324)	–	(498)	(603)	(275)	(2,142)	–	(18,842)
重估虧絀	–	–	(142)	–	–	–	–	(142)
減值	(22,641)	–	–	(3,324)	(203)	–	–	(26,168)
匯兌調整	(67)	399	429	97	(127)	(91)	–	640
於二零二五年								
三月三十一日，								
扣除累計折舊及減值	656,017	14,258	14,774	–	–	3,460	33,293	721,802
於二零二五年								
三月三十一日：								
成本或估值	815,117	14,258	14,774	28,851	7,903	21,726	33,293	935,922
累計折舊及減值	(159,100)	–	–	(28,851)	(7,903)	(18,266)	–	(214,120)
賬面淨值	656,017	14,258	14,774	–	–	3,460	33,293	721,802
成本或估值分析：								
按成本	815,117	14,258	–	28,851	7,903	21,726	33,293	921,148
於二零二五年								
三月三十一日之估值	–	–	14,774	–	–	–	–	14,774
	815,117	14,258	14,774	28,851	7,903	21,726	33,293	935,922

12. 物業、廠房及設備 (續)

於二零二五年三月三十一日，本集團租賃土地之成本為711,100,000港元減折舊40,064,000港元及減值虧損93,190,000港元計入酒店物業及服務式公寓。

於二零二六年三月三十一日，本集團之酒店物業及服務式公寓、永久業權土地及樓宇(二零二五年：樓宇)由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司個別重估。

倘本集團之酒店物業及服務式公寓、永久業權土地及樓宇按歷史成本減累計折舊入賬，則其賬面值應分別約為640,620,000港元(二零二五年：656,017,000港元)、15,253,000港元(二零二五年：14,774,000港元)及8,193,000港元(二零二五年：9,503,000港元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團已分別將賬面值合共約638,434,000港元之酒店物業及服務式公寓(二零二五年：樓宇以及酒店物業及服務式公寓1,290,000港元及630,227,000港元)抵押，作為本集團獲授銀行貸款之抵押(附註22(i))。

截至二零二五年三月三十一日止年度，由於酒店業務的營運業績惡化及年內香港物業的市場情緒普遍走低，本集團對物業、廠房及設備之項目之可收回金額進行審查。於截至二零二五年三月三十一日止年度之損益的「一般及行政開支」中確認減值虧損22,600,000港元，即物業、廠房及設備之若干項目撇減至可收回金額。該等物業、廠房及設備之項目之可收回金額656,017,000港元根據公允值減出售成本計算。公允值減出售成本乃參考一家獨立估值事務所進行之估值使用直接比較法釐定。主要假設的任何或全部變化均可能導致物業、廠房及設備之賬面值發生重大變動。

酒店物業及服務式公寓、永久業權土地及樓宇之公允值計量屬於公允值計量層級之第三層。年內，公允值計量概無於第一層及第二層之間轉移，亦無自第三層轉入或轉出(二零二五年：無)。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，酒店物業及服務式公寓估值是按照直接比較法進行，參照可比性市場交易。

每平方呎價格單獨大幅增加(減少)會令酒店物業及服務式公寓公允值大幅上升(下降)。

12. 物業、廠房及設備(續)

下文概述估值所採用之估值方法及主要元素：

種類	估值方法	於二零二六年 三月三十一日 公允值 千港元	重大不可觀察元素	範圍／加權平均
酒店物業	直接比較法 (二零二五年：無)	20,856 (二零二五年：無)	每平方米市場價格 (二零二五年：無)	4,531港元 至7,291港元 (二零二五年：無)
服務式公寓	直接比較法 (二零二五年：無)	638,434 (二零二五年：無)	每平方米市場價格 (二零二五年：無)	6,470港元 至23,148港元 (二零二五年：無)
永久業權土地	經折舊重置成本法 (二零二五年：無)	15,868 (二零二五年：無)	每平方米建築成本 (二零二五年：無)	1港元至 148港元 (二零二五年：無)
位於泰國的商業物業	直接比較法 (二零二五年： 直接比較法)	3,783 (二零二五年： 3,042)	每平方米市場單價 (二零二五年： 每平方米市場單價)	12,648港元 至23,296港元 (二零二五年： 10,806港元 至16,035港元)
位於中國內地的住宅物業	無(二零二五年： 經折舊重置成本法)	無 (二零二五年： 980)	無(二零二五年： 每平方米建築成本)	無 (二零二五年： 5,074港元)
位於泰國的工業物業	經折舊重置成本法 (二零二五年： 經折舊重置成本法)	2,305 (二零二五年： 2,242)	每平方米建築成本 (二零二五年： 每平方米建築成本)	408港元 (二零二五年： 539港元至 858港元)
位於香港的商業物業	直接比較法 (二零二五年： 經折舊重置成本法)	5,490 (二零二五年： 7,970)	每平方呎市場單價 (二零二五年： 每平方呎建築成本)	7,077港元 至7,412港元 (二零二五年： 2,629港元)
位於泰國的住宅物業	直接比較法 (二零二五年： 直接比較法)	1,513 (二零二五年： 540)	每平方米市場單價 (二零二五年： 每平方米公開市場 價格)	5,309港元 至9,433港元 (二零二五年： 6,555港元 至7,552港元)
位於老撾的工業物業	經折舊重置成本法 (二零二五年：無)	17,004 (二零二五年：無)	每平方米建築成本 (二零二五年：無)	1港元 至33港元 (二零二五年：無)

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

12. 物業、廠房及設備(續)

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，樓宇的估值是按照直接比較法及經折舊重置成本法進行，參照可比市場交易，及在當地複製或在新條件下重置物業的成本，並以觀察狀況或過時程度(包括外觀、功能或經濟上的原因導致的)為證據計提折舊。經折舊重置成本法，在知悉市場缺乏可比銷售交易的基礎下，一般提供最可靠的物業價值指標。

公開市場價格及每平方米／呎建築成本單獨大幅增加(減少)都會令樓宇公允值大幅上升(下降)。

13. 投資物業

	千港元
於二零二四年四月一日之賬面值	501,400
轉撥自物業、廠房及設備	19,697
轉撥至物業、廠房及設備	(257,530)
轉撥至使用權資產	(25,570)
公允值調整	(53,763)
匯兌調整	1,611
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日之賬面值	185,845
轉撥自物業、廠房及設備	2,480
轉撥自使用權資產	15,020
公允值調整	5,641
匯兌調整	(67)
於二零二六年三月三十一日之賬面值	208,919

本集團之投資物業包括位於香港之九項(二零二五年：七項)商業物業及一個(二零二五年：一個)停車位、位於泰國之一個(二零二五年：一個)倉庫及位於中國內地之一項(二零二五年：一項)工業物業。

本公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業分為兩類資產，即商業及工業。本集團之投資物業於二零二六年三月三十一日由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司重估，其價值為208,919,000港元(二零二五年：185,845,000港元)。每年，本集團之管理層及首席財務官取得審核委員會批准後，決定委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否符合專業資質。本集團管理層及首席財務官已於每年一次估值時與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列年度財務報告。投資物業按經營租約租予第三方，其他概要詳情載於綜合財務報表附註14。

於二零二六年三月三十一日，本集團已將賬面值合共為94,566,000港元(二零二五年：91,800,000港元)之投資物業抵押，作為本集團獲授銀行貸款之抵押(附註22(ii))。本集團投資物業之進一步詳情載於第94頁至第96頁。

13. 投資物業(續)

公允值層級

本集團投資物業之公允值計量層級載於下表：

於二零二六年三月三十一日採用公允值計量				
	市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 元素 (第二層) 千港元	重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元	總計 千港元
經常性公允值計量：				
商業物業	—	—	200,419	200,419
工業物業	—	—	8,500	8,500
	—	—	208,919	208,919

於二零二五年三月三十一日採用公允值計量				
	市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 元素 (第二層) 千港元	重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元	總計 千港元
經常性公允值計量：				
商業物業	—	—	176,845	176,845
工業物業	—	—	9,000	9,000
	—	—	185,845	185,845

年內，公允值計量概無於第一層及第二層之間轉移，亦無自第三層轉入或轉出(二零二五年：無)。

分類為公允值層級第三層之公允值計量之調節如下：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元
於二零二四年四月一日之賬面值	490,400	11,000
轉撥自物業、廠房及設備	19,697	—
轉撥至物業、廠房及設備	(257,530)	—
轉撥至使用權資產	(25,570)	—
於損益確認的公允值調整	(51,763)	(2,000)
匯兌調整	1,611	—
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日之賬面值	176,845	9,000
轉撥自物業、廠房及設備	2,480	—
轉撥自使用權資產	15,020	—
於損益確認的公允值調整	6,141	(500)
匯兌調整	(67)	—
於二零二六年三月三十一日之賬面值	200,419	8,500

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

13. 投資物業(續)

下文載列概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍／平均	
			二零二六年	二零二五年
商業物業	直接比較法 (二零二五年： 直接比較法)	每平方呎市場價格 (二零二五年： 每平方呎市場價格)	7,027 港元 至 9,765 港元	7,000 港元至 9,500 港元
工業物業	無 (二零二五年： 經折舊重置成本法)	無 (二零二五年： 每平方米建築成本)	無	678 港元
	直接比較法 (二零二五年： 直接比較法)	每平方米市場價格 (二零二五年： 每平方米市場價格)	3,250 港元 至 6,022 港元	590 港元至 1,400 港元

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，投資物業的估值是按照直接比較法及經折舊重置成本法進行，參照可比市場交易，及在當地複製或在新的條件下重置物業的成本，並以觀察狀況或過時程度(包括外觀、功能或經濟上的原因導致的)為證據計提應計折舊。經折舊重置成本法，在知悉市場缺乏可比銷售交易的基礎下，一般提供最可靠的物業價值指標。

每平方呎／米價格單獨大幅增加(減少)會令投資物業公允值大幅上升(下降)。

每平方米建築成本單獨大幅增加(減少)會令投資物業公允值大幅上升(下降)。

14. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有其於經營中所使用辦公室物業及倉庫多個項目有關的租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，原租期為38年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。租賃辦公室物業及倉庫租期通常為期一年至兩年。一般而言，本集團就轉讓及分租租賃資產予本集團以外人士受到限制。多項租賃合約包含延長及終止選擇權以及可變租賃款項，其於下文進一步披露。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及年內變動如下：

	預付土地租金 千港元	租賃土地 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	871	32,120	32,991
轉撥自投資物業	—	25,570	25,570
折舊費用	(38)	(1,222)	(1,260)
減值	—	(8,918)	(8,918)
匯兌調整	(3)	—	(3)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	830	47,550	48,380
轉撥至投資物業	—	(15,020)	(15,020)
折舊費用	(38)	(836)	(874)
減值撥回	—	1,995	1,995
於二零二六年三月三十一日	792	33,689	34,481

於二零二六年三月三十一日，本集團已將賬面值約零港元(二零二五年：7,810,000港元)之租賃土地抵押，以作為本集團獲授一般銀行貸款之抵押(附註22(i))。

(b) 租賃負債

本集團於二零二六年、二零二五年三月三十一日及二零二四年四月一日概無任何未結清的租賃負債。因此，截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度的租賃負債概無任何變動。

(c) 於損益中確認的租賃款項如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
使用權資產之折舊費用	874	1,260
短期租賃開支	1,500	2,295
於損益中確認的總金額	2,374	3,555

(d) 截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，租賃並無產生任何現金影響。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

14. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註13)，包括位於香港之九項商業物業及一個停車位、位於泰國之一個倉庫及位於中國內地之一項工業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，且會定期按當時市況調整租金。本集團年內確認的租金收入為5,738,000港元(二零二五年：4,361,000港元)，有關詳情載於綜合財務報表附註5。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃的未來期間未貼現應收租賃款項如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	20,185	3,539
一年後但兩年內	12,667	1,464
兩年後但三年內	27,751	—
	60,603	5,003

15. 以公允值計量且其變動計入其他全面收益之債權及股權投資

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以公允值計量且其變動計入其他全面收益的債權投資			
非上市債務證券	(i)	—	—
以公允值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資			
以公允值計量之非上市股權投資			
Changting China Newtown Plaza Development Co., Ltd.	(ii)	18,914	18,330
非即期部分		18,914	18,330

由於本集團認為該等投資屬於策略性質，故上述股權投資不可撤回地指定為以公允值計量且其變動計入其他全面收益。

附註：

- (i) 該投資的公允值於呈列的兩個年度被視為零港元。因此，該等年度概無於其他全面收益內確認任何公允值變動。
- (ii) 結餘指於 Changting China Newtown Plaza Development Co., Ltd. (「Changting」) 的股權投資。該公司於二零一三年一月成立，主要於中國內地福建長汀從事房地產發展業務。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，合共200,000港元之公允值虧損(二零二五年：公允值虧損2,200,000港元)已於其他全面收益中確認。

16. 存貨

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
持作轉售之乾木薯片及其他貨品	172,182	335,235
餐飲及其他	68	253
	172,250	335,488

17. 應收賬款及應收票據

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收賬款	123,354	119,570
銀行以帶有追溯性條款貼現的應收票據	—	56,822
	123,354	176,392
減值	(18,154)	(17,236)
	105,200	159,156

本集團之政策為有意與本集團進行買賣之客戶，通常須向本集團提供信譽良好銀行所發出限期為90日至180日之即期不可撤銷信用狀(可獲信貸期一至三個月)或以現金貨到交收。本集團就個別客戶設定信貸限額，並直接監控償還應收款項，以盡量減低信貸風險。應收賬款包括來自貿易活動及酒店服務的款項。於二零二六年及二零二五年三月三十一日確認的減值虧損完全與酒店服務產生的應收款項有關。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團並無面臨任何信貸集中風險。

於報告期間結算日，本集團應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
30日內	105,200	159,156

如附註22(iii)所述，於二零二六年三月三十一日，應收票據零港元(二零二五年：56,822,000港元)已向銀行以帶有追溯性條款貼現。

應收賬款減值虧損撥備之變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初	17,236	16,983
匯兌調整	918	253
年末	18,154	17,236

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

17. 應收賬款及應收票據(續)

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別(即按地理區域、產品／服務類別、客戶類別及評級以及信用證的保障範圍劃分)的逾期日數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得之有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，應收賬款如逾期超過90日及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的應收賬款的信貸風險資料：

於二零二六年三月三十一日

	即期	逾期		總共
		三個月內	超過九個月	
預期信貸虧損率	—	—	100%	14.7%
賬面總值(千港元)	105,200	—	18,154	123,354
預期信貸虧損(千港元)	—	—	18,154	18,154

於二零二五年三月三十一日

	即期	逾期		總共
		三個月內	超過九個月	
預期信貸虧損率	—	—	100%	14.4%
賬面總值(千港元)	102,334	—	17,236	119,570
預期信貸虧損(千港元)	—	—	17,236	17,236

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
預付款項	20,860	73,924
按金及其他應收款項	80,493	52,025
	101,353	125,949
減：減值撥備	(12,815)	(12,815)
	88,538	113,134
減：分類為非流動資產的預付款項及其他應收款項	(8,864)	(8,864)
流動部分	79,674	104,270

按金及其他應收款項的可收回性乃參考債務人的信貸狀況個別評估，並於二零二六年三月三十一日計提減值撥備12,815,000港元(二零二五年：12,815,000港元)。就按金及其他應收款項的餘下結餘而言，相關預期信貸虧損根據其中包括過往數據、擔保及前瞻性資料的因素被視為微不足道。

18. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

預付款項、按金及其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初	12,815	12,815
減值虧損	—	—
年末	12,815	12,815

19. 以公允值計量及其變動計入損益之金融資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上市股權投資，按公允值	—	5,709
其他非上市基金投資，按公允值	—	133
	—	5,842

上述股權投資因持作買賣而分類為以公允值計量及其變動計入損益之金融資產。上述非上市基金投資被強制分類為以公允值計量且其變動計入損益之金融資產，此乃由於其合約現金流量並非純粹為本金及利息付款。

上市股權證券已於截至二零二六年三月三十一日止年度悉數出售，而有關出售之已變現收益約1,073,000港元(二零二五年：零港元)已於損益中確認。

於二零二六年三月三十一日，其他非上市基金投資之公允值為零港元(二零二五年：133,000港元)。因此，約133,000港元之公允值虧損(二零二五年：公允值收益1,703,000港元)已於損益中確認。

20. 現金及現金等值物、受限制銀行結餘及已抵押定期存款

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
現金及現金等值物 — 現金及銀行結餘	24,761	57,804
受限制銀行結餘	15,232	6,114
已抵押定期存款	—	43,680
	15,232	49,794

於報告期間結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)列值之現金及現金等值物約為155,000港元(二零二五年：357,000港元)，不可自由兌換為其他貨幣。根據中國內地外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將該人民幣金額兌換為其他貨幣。

銀行現金按照每日銀行存款利率，以浮動利率賺取利息。短期定期存款年期不一，視乎本集團即時現金需求而定，介乎一日至三個月不等，並按相關定期存款利率賺取利息。銀行結餘、受限制銀行結餘及已抵押定期存款存放於信譽良好且近期並無失責記錄之銀行。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

21. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付賬款	4,477	38,927
其他應付款項	6,417	2,521
合約負債(附註)	1,760	3,497
應付最終股東－朱先生款項*	66,135	—
應計負債	833	5,626
已收租賃按金	15,148	5,943
	94,770	56,514

根據發票日期，於報告期間結算日的應付賬款於一個月(二零二五年：一個月)內到期。應付賬款及其他應付款項並不計息，平均為期三個月。

* 該款項指應付最終股東朱銘泉先生(「朱先生」)款項，為無抵押、不計息及按要求償還。

附註：合約負債詳情如下：

	二零二六年 三月三十一日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
貨品銷售之合約負債	1,760	3,223	2,950
酒店住宿服務之合約負債	—	274	275
	1,760	3,497	3,225

合約負債包括交付貨品及提供酒店住宿服務的短期預付款。二零二五年合約負債增加乃主要由於該年度末就貨品銷售向客戶所收取的短期預付款增加。二零二六年合約負債減少乃主要由於年內確認貨品銷售。

22. 計息銀行貸款

	實際利率 (%)	到期日	二零二六年 千港元	實際利率 (%)	到期日	二零二五年 千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	1.84–6.16	應要求	151,152	1.84–6.16	應要求	381,777
	香港銀行			香港銀行		
銀行貸款－有抵押	同業拆息+1.0	二零二六年	26,001	同業拆息+1.0	二零二五年	404,000
有追索性應收票據貼現的 銀行預付款	不適用	不適用	—	5.19	二零二五年	56,822
銀行貸款－已抵押	3.08–3.35	二零二六年	7,329	3.08–3.35	二零二五年	36,842
			184,482			879,441
非即期						
銀行貸款－有抵押	香港銀行 同業拆息+1.0	二零二八年	339,909			—

22. 計息銀行貸款(續)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分析為於下列日期償還之銀行借貸：		
一年以內或應要求	184,482	879,441
第二年內	339,909	—
第三至第五年內，包括首尾兩年	—	—
	524,391	879,441
減：分類為即期部份	(184,482)	(879,441)
分類為非即期部份	339,909	—

於二零二六年三月三十一日，本集團已就其尚未償還的銀行貸款協定經修訂還款時間表。根據經修訂安排，所有尚未償還銀行貸款將於未來30個月內償還。此外，銀行已自融資函中移除有關綜合有形價值淨額、資本借貸比率、淨借貸比率、利息覆蓋率及流動比率的財務契諾規定。

於二零二五年三月三十一日，本集團就一項金額為404,000,000港元的定期貸款在技術上違反與一間銀行簽訂的銀行貸款協議項下之契諾，乃由於本集團的貸款價值比率及綜合有形價值淨額均不符合該銀行規定。本集團已於二零二五年五月償還4,000,000港元，並成功就遵守上述的貸款價值比率及綜合有形價值淨額於二零二五年六月取得該貸款銀行的書面豁免，期限至該貸款原到期日二零二五年十月七日。

於二零二五年三月三十一日，本集團就若干金額合計為381,800,000港元的發票融資貸款在技術上違反與多間銀行簽訂的銀行貸款協議項下之契諾，乃由於本集團的綜合有形價值淨額、借貸比率、淨借貸比率、利息覆蓋率及流動比率均不符合該等銀行規定。於年結日後，本集團已償還該等發票融資貸款的所有未償還本金。

本集團若干銀行借貸517,062,000港元(二零二五年：785,777,000港元)以下列各項作抵押：

- (i) 本集團位於香港賬面值分別為零港元、638,434,000港元及零港元之租賃土地、酒店物業及服務式公寓及樓宇(二零二五年：7,810,000港元、630,227,000港元及1,290,000港元)之法定押記(附註14(a)及12)；
- (ii) 本集團位於香港賬面值為94,566,000港元(二零二五年：91,800,000港元)之投資物業之法定押記(附註13)；
- (iii) 於二零二六年三月三十一日，銀行並無追溯性貼現本集團已抵押應收票據(二零二五年：56,822,000港元)(附註17)；及
- (iv) 於二零二六年三月三十一日，本集團並無已抵押定期存款(二零二五年：43,680,000港元)(附註20)。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

23. 遞延稅項

遞延稅項負債

	以公允值計量 且其變動計入 其他全面收益 之股權投資的 公允值調整 千港元	以公允值計量 且其變動計入 損益之金融 資產的公允值 收益 千港元	物業重估 千港元	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	4,612	149	5,149	1,617	11,527
年度於損益扣除之遞延稅項 (附註10)	-	320	-	(86)	234
年度於其他全面收益計入之 遞延稅項	(433)	-	(27)	-	(460)
轉入保留溢利	-	-	(4,003)	-	(4,003)
於二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日	4,179	469	1,119	1,531	7,298
年度於損益扣除之遞延稅項 (附註10)	-	(1,485)	-	(80)	(1,565)
年度於其他全面收益計入之 遞延稅項	(39)	-	3,339	-	3,300
轉入保留溢利	-	-	896	-	896
於二零二六年三月三十一日	4,140	(1,016)	5,354	1,451	9,929

本集團於香港及泰國產生之稅項虧損81,952,000港元(二零二五年：79,475,000港元)及21,023,000港元(二零二五年：20,985,000港元)，可無限期用以抵銷產生該等虧損之公司之未來應課稅溢利。由於錄得該等虧損之附屬公司已於一段時間內持續錄得虧損，且可用以抵銷稅項虧損之應課稅溢利被視作不太可能出現，故並未就部分此等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須按10%徵收預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者之司法權區有簽訂相關稅務協議，則可運用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團有責任就於中國內地成立之該等附屬公司於二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳付預扣稅。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司的須繳付預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可預期未來將分派該等盈利。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，就本集團附屬公司尚未匯出盈利之應付稅項而言，並無重大未確認之遞延稅項負債。本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

24. 股本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
法定：		
2,000,000,000 股每股面值 0.1 港元之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
584,726,715 股每股面值 0.1 港元之普通股	58,473	58,473

25. 儲備

本集團之儲備金額及其於本年度及過往年度之變動於綜合財務報表第 29 至 30 頁之綜合權益變動表呈列。

26. 具有重大非控股權益的非全資附屬公司

具有重大非控股權益的本集團附屬公司的詳情載列如下：

	二零二六年	二零二五年
非控股權益持有的股權比例：		
338 Apartment (BVI) Limited	40%	40%
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年度分配至非控股權益的溢利／(虧損)：		
338 Apartment (BVI) Limited	4,296	(35,414)
於報告日期非控股權益的累計結餘：		
338 Apartment (BVI) Limited	(173,149)	(177,445)

下列表格闡述上述附屬公司的財務資料概要。所披露之金額均屬獲集團成員公司間撇銷前：

338 Apartment (BVI) Limited

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	12,813	13,101
開支總額，扣除其他收益	(2,073)	(101,636)
年度溢利／(虧損)	10,740	(88,535)
年度全面收益／(虧損)總額	20,547	(88,535)
流動資產	10,078	11,241
非流動資產	733,000	706,566
流動負債	814,695	1,079,499
非流動負債	339,909	81,920
經營活動所得現金流量淨額	51,014	22,714
融資活動所用現金流量淨額	(52,425)	(22,827)
現金及現金等值物淨減少	(1,411)	(113)

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

27. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行貸款 千港元	應付附屬公司 非控股權益 款項 千港元
於二零二四年四月一日	571,900	282,629
融資現金流量變動	307,541	11,230
利息開支	29,123	15,613
已付計息銀行貸款之利息	(29,123)	–
修改應付附屬公司非控股權益款項之增益	–	(14,159)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	879,441	295,313
融資現金流量變動	(356,635)	15,674
利息開支	22,193	13,961
已付計息銀行貸款之利息	(22,193)	–
修改應付附屬公司非控股權益款項之增益	–	(30,894)
修改計息銀行貸款的虧損	7,927	–
計息銀行貸款的推算利息收入	(7,562)	–
匯兌調整	1,220	–
於二零二六年三月三十一日	524,391	294,054

(b) 租賃現金流出總額

載於現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營活動內	1,500	2,295

28. 關連方交易

(a) 除該等綜合財務報表其他章節詳述之各項交易外，本集團年內曾與關連方進行以下重大交易：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已付關連公司之租金開支*(附註)	840	1,270

* 本公司一名董事朱銘泉先生為該等關連公司之控股股東。

附註：租金開支乃根據當時適用之市場租金釐定。

(b) 應付附屬公司非控股權益款項為無抵押、免息及毋需於報告期間結算日起計一年內償還。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
短期僱員福利	2,537	2,575
退休後福利	54	54
已付主要管理人員之薪酬總額	2,591	2,629

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

29. 按類別劃分之金融工具

於報告期間結算日，以下各類別之金融工具之賬面值載列如下：

金融資產

二零二六年三月三十一日

	以公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產					總計 千港元
	以公允值計量 且其變動計入 損益之金融資產 千港元	銀行帶有追溯性 條款貼現的應收			按攤銷成本列賬 之金融資產 千港元	
		票據 千港元	債權投資 千港元	股權投資 千港元		
以公允值計量且其變動計入其他 全面收益之股權投資	-	-	-	18,914	-	18,914
應收賬款及應收票據	-	-	-	-	105,200	105,200
計入預付款項、按金及其他應收 款項的金融資產	-	-	-	-	46,425	46,425
受限制銀行結餘及已抵押定期存款	-	-	-	-	15,232	15,232
現金及現金等值物	-	-	-	-	24,761	24,761
	-	-	-	18,914	191,618	210,532

二零二五年三月三十一日

	以公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產					
	以公允值計量 且其變動計入 損益之金融資產 千港元	銀行帶有追溯性 條款貼現的 應收票據 千港元	債權投資 千港元	股權投資 千港元	按攤銷成本列賬 之金融資產 千港元	總計 千港元
以公允值計量且其變動計入其他						
全面收益之股權投資	-	-	-	18,330	-	18,330
應收賬款及應收票據	-	-	-	-	159,156	159,156
計入預付款項、按金及其他應收						
款項的金融資產	-	-	-	-	30,064	30,064
以公允值計量且其變動計入損益之						
金融資產	5,842	-	-	-	-	5,842
受限制銀行結餘及已抵押定期存款	-	-	-	-	49,794	49,794
現金及現金等值物	-	-	-	-	57,804	57,804
	5,842	-	-	18,330	296,818	320,990

29. 按類別劃分之金融工具 (續)

金融負債

本集團於二零二六年及二零二五年三月三十一日之所有金融負債，包括計入應付賬款及其他應付款項以及應計費用之金融負債、計息銀行貸款及應付附屬公司非控股權益款項，均分類為按攤銷成本列賬之金融負債。

30. 金融工具公允值及公允值層級

管理層已評估現金及現金等值物、受限制銀行結餘及已抵押定期存款、計入應收賬款、按金及其他應收款項之金融資產、計入應付賬款及其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行貸款的公允值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

應付附屬公司非控股權益款項的公允值乃使用具類似條款、信貸風險及餘下到期日之工具的現時利率將預期現金流量貼現而計算。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團就自身應付附屬公司非控股權益款項產生的違約風險而導致的公允值變動被評定為不重大。

公允值層級

下表闡述本集團金融工具的公允值計量層級：

以公允值計量的資產：

於二零二六年三月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總額 千港元
	市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 元素 (第二層) 千港元	重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元	
以公允值計量且其變動計入其他 全面收益之股權投資	—	—	18,914	18,914

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

30. 金融工具公允值及公允值層級(續)

於二零二五年三月三十一日

	使用以下各項進行公允值計量			總額 千港元
	市場報價 (第一層) 千港元	重大可觀察 元素 (第二層) 千港元	重大不可觀察 元素 (第三層) 千港元	
以公允值計量且其變動計入其他 全面收益之股權投資	—	—	18,330	18,330
以公允值計量且其變動計入損益之 金融資產	5,709	133	—	5,842
	5,709	133	18,330	24,172

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，以公允值計量且其變動計入其他全面收益之債權投資、以公允值計量且其變動計入損益之金融資產及應收票據以重大可觀察元素在第二層內被分類於公允值計量。本集團於二零二六年及二零二五年三月三十一日的以公允值計量且其變動計入其他全面收益之債權投資、以公允值計量且其變動計入損益之金融資產及應收票據之估值分別按照報價、相關資產及負債之公允值及為對方／本身信貸風險而使用及調整之貼現率的現值所釐定。

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，金融資產及金融負債概無於公允值計量第一層及第二層轉移，亦無自第三層的其他轉入或轉出。

年內，公允值計量於第三層內的變動如下：

	千港元
以公允值計量且其變動計入其他全面收益之股權投資：	
於二零二四年四月一日	20,664
於其他全面收益確認之虧損總額	(2,163)
匯兌差額	(171)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	18,330
於其他全面收益確認之虧損總額	(194)
匯兌差額	778
於二零二六年三月三十一日	18,914

30. 金融工具公允值及公允值層級(續)

下文概述股權投資估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	二零二六年範圍	二零二五年範圍
股權投資	資產法及直接比較法	車位每單位收費的市場價格	68,000 港元	86,237 港元
		商業樓宇每平方米的市場價格	5,100 港元至 10,200 港元	6,468 港元至 12,936 港元
		住宅樓宇每平方米的市場價格	7,300 港元	9,163 港元
		未發展土地每平方米的市場價格	1,300 港元	895 港元
		在建工程每平方米的替換成本	2,828 港元	3,048 港元

每平方米或每單位收費價格單獨大幅增加／(減少)會令股權投資的公允值大幅上升／(下降)。

31. 已轉移但未完全終止確認的金融資產

作為正常業務的一部分，本集團訂立應收票據保理安排(以下簡稱「安排」)，並轉移若干應收賬款給銀行。根據安排，如果任何貿易應收賬款逾期付款，本集團可能須償還銀行利息損失。由於銀行有追索權貼現應收票據，所以貼現應收票據並未達到可終止確認的要求。因此，應收票據及相應就貼現應收票據授出的銀行貸款均反映在綜合財務報表上。於二零二六年三月三十一日，根據安排已轉移但尚未結算的應收票據賬面值為零港元(二零二五年：56,822,000 港元)。

32. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行借貸以及現金及現金等值物。該等金融工具之主要用途乃為本集團營運集資。本集團有多項自其營運直接產生之其他金融資產及負債，例如應收賬款及應收票據以及應付賬款。

本集團現時及於整個年度內之一貫政策為不會買賣任何金融工具。

本集團金融工具產生之主要風險為外幣風險、信貸風險、利率風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理各項該等風險之政策，茲概述如下：

(i) 外幣風險

由於本集團業務主要於香港、泰國及中國內地進行，而交易主要以實體之所在國家之功能貨幣列值，因此本集團並無重大外幣風險。

(ii) 信貸風險

本集團僅與信譽良好之第三方交易。本集團之政策為所有有意按信貸條款交易之客戶均須通過信貸審核程序。所有有意與本集團進行買賣之客戶，均須向本集團提供由信譽良好銀行所發出之不可撤銷信用狀（可獲信貸期一至三個月）或以現金貨到交收。本集團已就個別客戶設定信貸限額。因此，本集團之壞賬風險甚微。

下表載列基於本集團的信貸政策的信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料（除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得），及於三月三十一日的年結階段分類。所呈列的有關金額指金融資產總賬面值。

32. 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

於二零二六年三月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	終身預期信貸虧損			總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收賬款*	—	—	—	123,354	123,354
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	46,425	—	—	—	46,425
— 可疑**	—	—	12,815	—	12,815
受限制銀行結餘及已抵押定期存款					
— 未逾期	15,232	—	—	—	15,232
現金及現金等值物					
— 未逾期	24,761	—	—	—	24,761
	86,418	—	12,815	123,354	222,587

於二零二五年三月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	終身預期信貸虧損			總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收賬款*	—	—	—	119,570	119,570
應收票據					
— 未逾期	56,822	—	—	—	56,822
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	30,064	—	—	—	30,064
— 可疑**	—	—	12,815	—	12,815
受限制銀行結餘及已抵押定期存款					
— 未逾期	49,794	—	—	—	49,794
現金及現金等值物					
— 未逾期	57,804	—	—	—	57,804
	194,484	—	12,815	119,570	326,869

* 就本集團對其減值採用簡化方法的應收賬款，有關資料於綜合財務報表附註17披露。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產為未逾期，且並無資料表明金融資產自初始確認後信貸風險顯著增加，其信用質素則被認為是「正常」，否則其信用質素將被認為是「可疑」。

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 利率風險

本集團的市場利率變動風險主要與本集團按浮動利率計算之債務承擔有關。本集團並無特定政策處理現金流量利率風險。然而，管理層監控有關風險，並將於日後有需要時考慮採取適當對沖措施。

下表顯示在所有其他變數維持不變之情況下，本集團除稅前虧損(受浮息借貸影響)及本集團權益對港元利率合理可能變動之敏感度。

	利率上升／ (下降) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
截至二零二六年三月三十一日止年度		
港元	1%	5,240
港元	(1%)	(5,240)
截至二零二五年三月三十一日止年度		
港元	1%	7,343
港元	(1%)	(7,343)

(iv) 流動資金風險

本集團藉考慮其金融資產及預測經營現金流量之到期日，監控資金短缺風險。本集團之目標為利用銀行借貸應付其營運資金需要，藉此於資金持續可供動用與靈活彈性之間維持平衡。

下表概述本集團金融負債於報告期間結算日按已訂約但未貼現款項之到期情況。

二零二六年三月三十一日	應要求 千港元	一年內 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	151,152	33,330	374,488	558,970
應付賬款及其他應付款項及 應計費用	—	93,010	—	93,010
應付一間附屬公司非控股 權益款項	—	—	325,147	325,147
	151,152	126,340	699,635	977,127
二零二五年三月三十一日				
計息銀行借貸	475,441	418,870	—	894,311
應付賬款及其他應付款項及 應計費用	—	53,017	—	53,017
應付一間附屬公司非控股 權益款項	—	—	295,313	295,313
	475,441	471,887	295,313	1,242,641

32. 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 資金管理

本集團資金管理之主要目的為確保維持穩健資金比率，以支持業務發展。本集團按風險比例設定資金數額。本集團管理其資本架構，並視乎經濟狀況變動及相關資產之風險特性作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東派付股息、退回股東資金或發行新股份。年內，管理資金之目標或程序並無變動。

本集團按債務淨額對權益比率之基準監控資本。債務淨額指計息銀行借貸減現金及現金等值物。於報告期間結算日之債務權益比率如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
計息銀行借貸	524,391	879,441
減：現金及現金等值物	(24,761)	(57,804)
債務淨額	499,630	821,637
本公司擁有人應佔權益總額	528,654	504,572
債務權益比率	0.95	1.63

33. 本公司財務狀況報表

於報告期間結算日本公司財務狀況報表的資料如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	94,475	94,475
流動資產		
應收附屬公司款項	266,390	266,390
預付款項及其他應收款項	149	149
現金及銀行結餘	50	52
流動資產總值	266,589	266,591
流動負債		
應付附屬公司款項	22,592	20,429
其他應付款項	450	650
流動負債總額	23,042	21,079
流動資產淨值	243,547	245,512
資產淨值	338,022	339,987
權益		
股本	58,473	58,473
儲備(附註)	279,549	281,514
權益總額	338,022	339,987

財務報表附註

二零二六年三月三十一日

33. 本公司財務狀況報表 (續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	424,931	84,475	(112,915)	396,491
年度虧損	—	—	(114,977)	(114,977)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	424,931	84,475	(227,892)	281,514
年度虧損	—	—	(1,965)	(1,965)
於二零二六年三月三十一日	424,931	84,475	(229,857)	279,549

本公司之繳入盈餘指根據本公司股份上市前進行之集團重組所收購附屬公司資產淨值之公允值超過為換取該等資產所發行本公司股份之面值的部分。

根據開曼群島公司法，公司可在若干情況下自繳入盈餘向股東作出分派。

34. 報告期後事項

如附註 2.1 所述，於二零二六年七月，本集團獲得一份由控股股東兼董事朱銘泉先生(「朱先生」)發出的支持函。朱先生將無條件承諾向本公司提供持續財務支持，使其能夠在負債到期時履行償債責任，自本公司財務報表批准日期起為期不少於十二個月。

35. 批准綜合財務報表

董事會已於二零二六年七月十三日批准及授權刊發綜合財務報表。

公司持有的物業詳情

位置	用途	年 期	本集團 應佔權益
香港九龍 麼地道63號 好時中心 7樓1室	辦公大樓	長期租賃	100%
香港九龍 麼地道63號 好時中心 7樓2室	辦公大樓	長期租賃	100%
香港九龍 麼地道63號 好時中心 11樓3室	辦公大樓	長期租賃	100%
香港九龍 麼地道63號 好時中心 11樓4室	辦公大樓	長期租賃	100%
香港九龍 麼地道63號 好時中心 11樓9室	辦公大樓	長期租賃	100%
香港九龍 科學館道1號 康宏廣場 北座 12樓12室	辦公大樓	中期租賃	100%
香港九龍 科學館道14號 新文華中心 A座 5樓2室	辦公大樓	中期租賃	100%
香港九龍 麼地道63號 好時中心 6樓9室	辦公大樓	長期租賃	100%
香港九龍 麼地道63號 好時中心 6樓13室	辦公大樓	長期租賃	100%

公司持有的物業詳情

位置	用途	年 期	本集團 應佔權益
香港九龍 麼地道 63 號 好時中心 6 樓 17 室	辦公大樓	長期租賃	100%
九龍 麼地道 67 號 半島中心商場地庫層 車位號 74	車位	長期租賃	100%
九龍 麼地道 75 號 南洋中心地庫層 車位號 P6 及 P7	車位	長期租賃	100%
九龍 科學館道 1 號 康宏廣場 車位號 LB032	車位	中期租賃	100%
九龍 科學館道 1 號 康宏廣場 車位號 LB032	車位	中期租賃	100%
中國廣東省 深圳市 龍崗區平湖鎮 鵝公嶺 東深路 22 號 工廠綜合大樓 (不包括 1 座 2 樓 1 室)	工業大樓	中期租賃	100%
泰國 春武里府 Phanutnikom 區 Nong Pru 分區 Chachoengsao Sattahip 路 (331 號公路) 之建築物	倉庫	永久業權	100%
泰國曼谷 Thai Wah Tower 11 樓 21/34 號	辦公大樓	永久業權	100%
香港上環 皇后大道中 338 號之建築物	擁有酒店牌照之 商業樓宇	長期租賃	60%

公司持有的物業詳情

位置	用途	年 期	本集團 應佔權益
泰國 佛統府 Nakhon Chai Si 區 Tha Tamnak 分區 67/150 Moo 4 號之建築物	住宅樓宇	永久業權	100%
老撾 沙拉灣省 老南縣巴托村及 通郭村之建築物	工業大樓	永久業權	51%

財務資料概要

下表載列本集團於過往五個財政年度之已刊發業績以及資產及負債概要，該等資料摘錄自己刊載的經審計財務報表(如適用)。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	1,275,303	977,903	1,193,032	3,969,276	3,585,019
除稅前(虧損)/溢利	(301)	(162,045)	(139,790)	(115,003)	58,346
稅項抵免/(開支)	4,083	(5,976)	(9,229)	(29,583)	(23,856)
年度溢利/(虧損)	3,782	(168,021)	(149,019)	(144,586)	34,490

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產總值	1,431,224	1,696,726	1,467,539	2,041,779	2,920,781
負債總額	(1,027,386)	(1,347,244)	(983,588)	(1,379,229)	(2,087,871)
	403,838	349,482	483,951	662,550	832,910

董事

執行董事

朱銘泉先生
廖玉明女士
林靜芬女士

獨立非執行董事

崔志仁先生
洪思杰先生
Amporn Lohathanulert 女士

法定代表

朱銘泉先生
沈成基先生

公司秘書

沈成基先生

審核委員會

崔志仁先生(主席)
洪思杰先生
Amporn Lohathanulert 女士

薪酬委員會

崔志仁先生(主席)
洪思杰先生
Amporn Lohathanulert 女士

提名委員會

洪思杰先生(主席)
崔志仁先生
Amporn Lohathanulert 女士

網址

www.asiacassava.com

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
Bangkok Bank Public Company Ltd.
中國農業銀行有限公司日照分行

開曼群島股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心 54 樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處兼主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
麼地道 63 號
好時中心
11 樓 1109 室

核數師

中正天恒會計師有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

股份代號

841