



DIMMI LIFE HOLDINGS LIMITED

迪米生活控股有限公司

Incorporated in the Cayman Island with limited liability

於開曼群島註冊成立的有限責任公司

HKEX Stock Code 股份代號 : 1667

2025/2026
ANNUAL REPORT 年報

目錄

2	公司資料
4	財務概要
5	主席致辭
7	管理層討論與分析
16	董事及高級管理層
20	企業管治報告
30	董事會報告
42	獨立核數師報告
48	綜合損益及其他全面收益表
49	綜合財務狀況表
51	綜合權益變動表
52	綜合現金流量表
54	財務報表附註
134	五年財務概要

董事會

執行董事

戈張先生(主席)
侯玲玲女士
劉寧先生

獨立非執行董事

朱健明先生
何永深先生
甄永祥先生

審核委員會

朱健明先生(主席)
何永深先生
甄永祥先生

薪酬委員會

甄永祥先生(主席)
戈張先生
侯玲玲女士
朱健明先生
何永深先生

提名委員會

戈張先生(主席)
侯玲玲女士
朱健明先生
何永深先生
甄永祥先生

授權代表

侯玲玲女士
吳銘軍先生

公司秘書

吳銘軍先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

註冊辦事處

P.O. Box 31119, Grand Pavilion
Hibiscus Way, 802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍東德豐街18號
海濱廣場1座17樓1701室

開曼群島股份過戶登記總處

Vistra (Cayman) Limited
P.O. Box 31119, Grand Pavilion
Hibiscus Way, 802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

股份代號

01667

公司網站

www.dimmilife.com

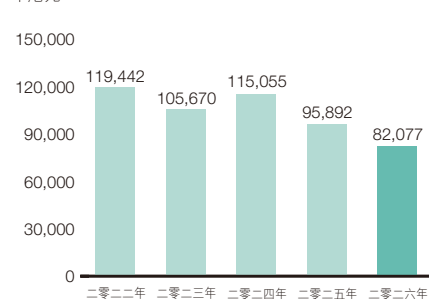


財務概要

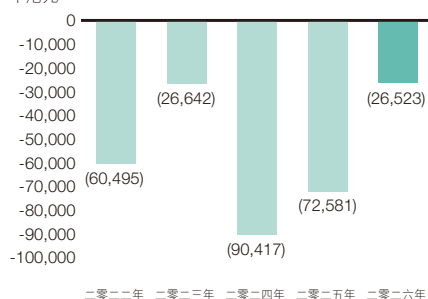
	截至三月三十一日止年度				
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務 收益	82,077	95,892	115,055	105,670	119,442
持續經營業務年內虧損	(44,510)	(74,475)	(90,417)	(26,642)	(60,495)
已終止經營業務 已終止經營業務年內溢利	17,987	1,894	-	-	-
本公司擁有人應佔虧損	(26,523)	(72,581)	(90,417)	(26,642)	(60,495)
本公司擁有人應佔全面虧損總額	(26,165)	(67,828)	(95,323)	(27,654)	(60,371)

	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
總資產	190,471	250,115	278,495	321,646	313,528
總負債	179,964	235,687	260,675	311,389	282,017
資產淨值	10,507	14,428	17,820	10,257	31,511

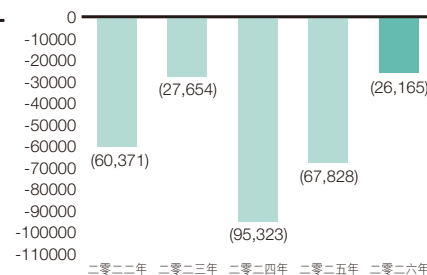
持續經營業務
收益
千港元



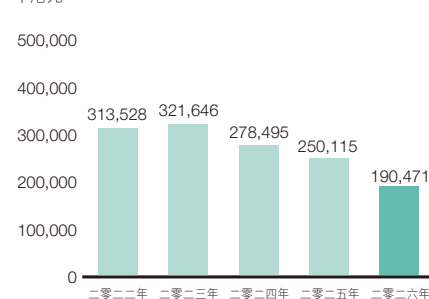
本公司擁有人應佔虧損
千港元



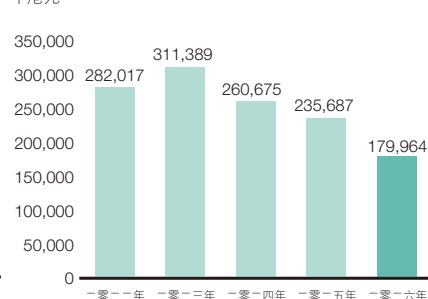
本公司擁有人應佔全面虧損總額
千港元



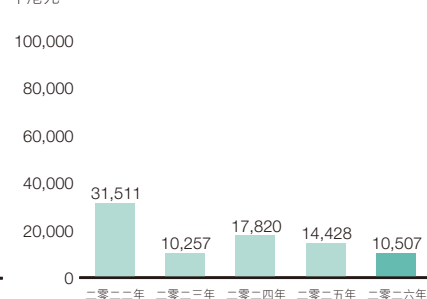
總資產
千港元



總負債
千港元



資產淨值
千港元



尊敬的各位股東：

本人謹代表迪米生活控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)非常榮幸地向大家呈報本公司連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年三月三十一日止年度(「本年度」或「二零二六年」)之年報。

本集團的兩大分部為「建築及工程服務」及「於中華人民共和國(「中國」)內地(「中國內地」)開發、營銷及銷售個人生活護理行業的智能消費品(「生活消費產品」)」。

就「物業開發及投資」分部而言，本集團已於年內出售持有酒店物業的附屬公司及位於日本大阪的地皮。此後，「物業開發及投資」分部不再屬於本公司業務。

關於「建築及工程服務」分部，本集團與客戶簽立的合約分為三類，即(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇。我們作為建造業界成員一直保持良好聲譽，在私營及公營界別均有往績工程記錄。

關於「於中國內地開發、營銷及銷售生活消費產品」分部，基於中國內地內卷嚴重、美國關稅問題及全球市場變化，本集團的發展策略亦有所改變。本集團希望能以保守的態度，盡力做到穩中求變。

然而，基於對電子霧化行業與醫美霧化行業前景的看好，本公司管理層決定利用本公司在電子消費品行業積累的技術研發與供應鏈管理優勢為電子霧化行業及醫美霧化行業提供供應鏈管理與技術研發服務，並於二零二六年一月八日，迪米鏈(本公司間接全資附屬公司)與合作方訂立戰略合作框架協議，據此(其中包括)迪米鏈於戰略合作框架協議存續期間將成為合作方在中國內地的主要原料供應商並在新技術開發等方面與合作方開展合作提供支持。



主席致辭(續)

展望未來，全球經濟面臨增長放緩、貿易摩擦、政策分化和地緣政治局勢緊張等挑戰，香港雖受益於中國內地經濟穩定和旅遊業復甦，但仍需應對外部不確定性和本地消費疲軟。整體來看，香港經濟預計維持溫和增長，但需警惕國際局勢變化帶來的衝擊。

董事相信，香港特區政府所提出刺激經濟方案和決心，將有助於緩解宏觀經濟狀況不利影響帶來的衝擊，甚至可能迎來新的機遇。董事認為，本集團能夠利用未來機遇克服挑戰，並通過以下舉措保持競爭力：

- (i) 採取低風險競標策略；
- (ii) 推行嚴格的成本控制措施；
- (iii) 擴大客戶基礎；及
- (iv) 擴大業務範圍。

本人謹代表董事會藉此機會衷心感謝客戶、分包商及材料供應商給予持續支持，以及本集團管理團隊及全體員工忠誠盡責、竭誠服務。我們將時刻保持警惕，應對任何可能的市場變動，堅定不移地履行我們對股東的承諾。

戈張先生
主席

香港，二零二六年六月三十日

業務及財務回顧

本集團為一家投資控股公司，主要從事三大分部：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資—主要在日本從事物業開發及投資業務(期內出售並分類為已終止經營業務)；及
- (c) 於中華人民共和國(「中國」)內地(「中國內地」)開發、營銷及銷售個人生活護理行業的智能消費產品(「生活消費產品」)。

於二零二五年八月二十八日，本集團出售其於Top Table Investment Limited及其全資附屬公司Top Table Development Limited(統稱「Top Table集團」)之全部100%股權。Top Table Investment Limited為一家投資控股公司，而Top Table Development Limited於日本從事物業開發及投資業務。本集團決定終止其於日本的物業開發及投資業務，以精簡營運、減輕管理負擔，並將資源重新分配至本集團具較強競爭優勢及本地專業知識的市場及業務分部。出售Top Table集團於二零二五年八月二十八日完成。

業務回顧

下表載列我們截至二零二六年三月三十一日止年度(「本年度」)以及比較年度根據五大服務類別劃分的總收益明細：

	截至三月三十一日止年度			
	二零二六年		二零二五年	
	千港元	%	千港元 (經重列)	% (經重列)
樓宇建造服務	270	0.3	1,235	1.3
改建、加建、裝修工程及樓宇服務	69,089	84.2	68,424	71.4
維修及修復有歷史性樓宇	11,725	14.3	19,249	20.1
銷售生活消費產品	993	1.2	6,984	7.3
總計	82,077	100.0	95,892	100.0

於二零二六年三月三十一日，我們在(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇方面分別有1項、33項及5項在建項目。

於二零二六年三月三十一日，我們的在建項目於二零二六年三月三十一日後預期將予確認的收益總額約為107百萬港元。



管理層討論與分析(續)

下表載列我們截至二零二六年三月三十一日止年度已完成合約金額達3百萬港元或以上的合約：

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間
西貢區市政場所飲水機、濾芯及紫外線淨水器更換	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年八月至二零二五年二月
於新界西市政場所提供飲水機	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年八月至二零二四年七月
東涌一所學校維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二四年八月至二零二五年二月
石門一所小學維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年七月至二零二六年一月
中西區一所學校的大型維修工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二三年十一月至二零二四年十二月
於荔枝角活化歷史建築的修復及保養工程	維修及修復有歷史性樓宇	二零二五年三月至二零二五年十一月

下表載列於二零二六年三月三十一日合約金額超過3百萬港元的進行中項目簡要資料：

項目詳情	主要工程類別	預期項目期間
汀九住宅開發	樓宇建造服務	二零一八年九月至二零一九年十二月
元朗一座體育館的水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二三年四月至二零二五年十二月
葵涌一間物流中心的維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二四年五月至二零二四年八月



項目詳情	主要工程類別	預期項目期間
大坑一間私人會所的水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二四年四月至二零二四年十二月
英文學校的單位室內裝潢以及維修及維護工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年二月至二零二八年二月
沙田一塊政府土地的斜坡修葺工程及建造圍牆	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年五月至二零二六年五月
葵涌一棟樓宇的維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年八月至二零二五年十二月
葵涌一棟樓宇的維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年十二月至二零二六年四月
荃灣一棟樓宇的維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年十月至二零二五年十二月
清水灣一所大學的水管及排水設施安裝工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年五月至二零二六年一月
半山區一所書院及黃竹坑一所小學的定期維護及修正工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二六年一月至二零二八年十二月
石門一所大學平台花園維修工程	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年十二月至二零二六年五月
灣仔一所委員會辦公室翻新	改建、加建、裝修工程及樓宇服務	二零二五年十二月至二零二六年五月



管理層討論與分析(續)

主要牌照、資格及認證

於二零二六年三月三十一日，本集團已取得下列香港主要牌照、資格及認證：

相關 機關／組織	相關名單／類別	牌照	持有人	首次授出／ 註冊日期	現有牌照 屆滿日期	授權合約值
發展局工務科 (附註1)	認可公共工程承建商－建築類別	甲組(試用期)(附註2)	進階建築工程有限公司 (「進階建築」)	二零一二年 五月二日	不適用	合約值最高達100百萬 港元
發展局工務科	認可公共工程物料供應商及專門承造商－維修及修復有歷史性樓宇類別(附註3)	－	進階建築	二零一三年 六月四日	不適用	不適用
發展局工務科	認可公共工程物料供應商及專門承造商－維修及修復有歷史性樓宇類別(附註3)	－	進階專業工程有限公司	二零一七年 九月七日	不適用	不適用
發展局工務科	認可公共工程物料供應商及專門承造商－電氣裝置類別	電氣裝置第II組別(試用期)	訊達工程貿易有限公司 (「訊達工程」)	二零一六年 六月二十一日	不適用	合約／子合約值最高達 11.4百萬港元
發展局工務科	認可公共工程物料供應商及專門承造商－水管裝置類別	水管裝置第II組別(試用期)	訊達工程	二零一九年 八月十二日	不適用	不適用
屋宇署	一般建築承建商註冊證書(附註4)	－	進階建築	二零零八年 十月二十九日	二零二六年 十月十四日	不適用
屋宇署	註冊小型工程承建商註冊證書 (附註5、6)	A-D、F、G類(第I、II、III級別)(附註7、8)	進階建築	二零一一年 九月二日	二零二六年 九月二日	不適用
屋宇署	專門承造商註冊證書(附註9)	地盤平整工程(附註10)	進階建築	二零零六年 九月二十七日	二零二七年 九月十日	不適用
屋宇署	註冊小型工程承建商註冊證書	A、B、D、E、F、G類 (第II及III級別)	訊達工程	二零一三年 三月七日	二零二八年 三月二十四日	不適用
屋宇署	一般建築承建商註冊證書(附註4)	－	訊達工程	二零一九年二月 二十八日	二零二八年 一月三十日	不適用

附註：

1. 發展局工務科指政府的發展局工務科。發展局已存置承建商名冊及專門名冊，以監察分包商競投政府合約的資格。
2. 甲組(試用期)承建商可競投同一類別的任何數目甲組合約(即合約價值最高達100百萬港元)，惟其已經持有的甲組合約及在同一類別下爭取的甲組合約工程總值不得超過100百萬港元。
3. 維修及修復有歷史性樓宇類別承建商符合資格競投有關維修及修復有歷史性樓宇及構築物的政府合約。
4. 註冊一般建築承建商可進行不包括指定類別的任何專門工程的一般建築工程及街道工程。
5. 小型工程承建商符合資格進行多類小型工程。
6. 小型工程乃根據其規模、複雜程度及安全風險分類為三個級別，並須受到不同程度的監控。小型工程乃根據其性質分為七個類別(即A、B、C、D、E、F及G類)。
7. A類(改建及加建工程)；B類(修葺工程)；C類(關乎招牌的工程)；D類(排水工程)；E類(關乎適意設施的工程)；F類(飾面工程)；及G類(拆卸工程)。
8. 第I級別(高複雜程度及安全風險，有44項小型工程項目)；第II級別(中複雜程度及安全風險，有40項小型工程項目)；及第III級別(低複雜程度及安全風險，有42項小型工程項目)。
9. 註冊專門承造商可進行其所記入的分冊內相應類別的專門工程。五類工程獲指定為專門工程：拆卸工程、地基工程、現場土地勘測工程、地盤平整工程及通風系統工程。
10. 所有地盤平整工程均為地盤平整類別的專門工程，惟屋宇署規定的情況除外。



本集團的發展

本集團為一家投資控股公司，主要從事三大分部：

- (a) 建築及工程服務－主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資－主要在日本從事物業開發及投資業務(期內出售並分類為已終止經營業務)；及
- (c) 於中國內地開發、營銷及銷售生活消費產品。

於二零二五年八月二十八日，本集團出售其於Top Table集團之全部100%股權。Top Table Investment Limited為一家投資控股公司，而Top Table Development Limited於日本從事物業開發及投資業務。本集團決定終止其於日本的物業開發及投資業務，以精簡營運、減輕管理負擔，並將資源重新分配至本集團具較強競爭優勢及本地專業知識的市場及業務分部。出售Top Table集團於二零二五年八月二十八日完成。

財務回顧

收益

收益由截至二零二五年三月三十一日止年度的約95.9百萬港元減少14.4%至截至二零二六年三月三十一日止年度的約82.1百萬港元。收益減少乃主要由於(i)與生活消費產品業務有關的收益由截至二零二五年三月三十一日止年度約7.0百萬港元大幅減少至截至二零二六年三月三十一日止年度約993千港元；及(ii)與建築及工程業務有關的項目數量減少及合約金額縮減。

毛利

截至二零二六年三月三十一日止年度來自持續經營業務的毛利約為777千港元(二零二五年三月三十一日：毛損約10.2百萬港元)。本集團由毛虧轉為毛利的主要原因是截至二零二五年三月三十一日止年度與建築及工程業務有關的毛虧約12.5百萬港元顯著轉為截至二零二六年三月三十一日止年度毛利約3.5百萬港元，主要由於本年度有關若干建築項目的毛利率增加所致。同時，受到截至二零二五年三月三十一日止年度與生活消費產品業務有關的毛利約2.3百萬港元轉為截至二零二六年三月三十一日止年度毛虧約2.8百萬港元部分抵銷，主要由於進行存貨清倉所致。

銷售及營銷開支

截至二零二六年三月三十一日止年度的銷售及營銷開支為約3.9百萬港元(二零二五年三月三十一日：約23.3百萬港元)，全部是來自生活消費產品業務。銷售及營銷開支減少的主要原因是，生活消費產品業務的銷售及營運規模大幅縮少，年內並不活躍，與此相關的銷售開支薪金及推廣開支均有所減少。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二五年三月三十一日止年度約31.4百萬港元減少至截至二零二六年三月三十一日止年度約27.1百萬港元。行政開支減少的原因是，生活消費產品業務的銷售及營運規模大幅縮少，年內並不活躍，與此相關的員工成本及研發開支大幅減少。同時，受到與建築及工程業務有關的法律及專業費用增加部分抵銷。



本公司擁有人應佔來自持續經營業務的除稅前虧損及年度虧損

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團錄得來自持續經營業務的除稅前虧損約44.5百萬港元(二零二五年三月三十一日：約74.5百萬港元)。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年度虧損約為26.5百萬港元(二零二五年三月三十一日：約72.6百萬港元)。

本公司擁有人應佔來自持續經營業務的除稅前虧損及年度虧損減少，乃(i)與生活消費產品業務有關的銷售及營銷開支以及行政開支減少；(ii)建築及工程業務毛利增加；及(iii)與建築及工程業務減值有關的其他開支增加之綜合影響。

來自已終止經營業務且與物業開發及投資業務有關的年內溢利約為18.0百萬港元(二零二五年三月三十一日：約1.9百萬港元)。有關增加主要歸因於出售投資物業及附屬公司分別獲得收益所致。

債務及資產押記

於二零二六年三月三十一日，本集團的借款總額(包括其他借款、來自股東之貸款及租賃負債)約為103.4百萬港元(二零二五年三月三十一日：約154.1百萬港元)。借款主要以港元計值，而其他借款按4.8%至6.4%(二零二五年：3.0%至6.4%)之年利率計息。本集團目前並無利率對沖政策，且本集團將持續監察利率風險。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團並無抵押資產以擔保本集團之其他借款。

除本報告其他地方所披露者外，於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，我們並無已發行及任何發行在外或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。



流動資金、財務資源及資本架構

本集團通常主要透過來自股東之貸款、其他借款及經營活動所得現金淨額撥付流動資金及資本需求所需。

於二零二六年三月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約13.3百萬港元(二零二五年三月三十一日：約7.5百萬港元)。本集團的資本負債比率及流動比率載列如下：

	於三月三十一日	
	二零二六年	二零二五年
流動比率	2.3	2.4
資本負債比率	90%	91%

流動比率乃以總流動資產除以總流動負債計算。

資本負債比率乃以淨債務(淨債務(包括來自股東之貸款、租賃負債、其他借款減現金及銀行結餘)除以總資本(總權益加淨債務之和)計算。

本集團現時可動用的財務資源，包括其他借款及來自股東之貸款，且我們具有足夠營運資金以應付我們未來的需求。

展望

展望未來，全球經濟面臨增長放緩、貿易摩擦、政策分化和地緣政治局勢緊張等挑戰，香港雖受益於中國內地經濟穩定和旅遊業復甦，但仍需應對外部不確定性和本地消費疲軟。整體來看，香港經濟預計維持溫和增長，但需警惕國際局勢變化帶來的衝擊。

董事相信，香港特區政府所提出刺激經濟方案和決心，將有助於緩解宏觀經濟狀況不利影響帶來的衝擊，甚至可能迎來新的機遇。董事認為，本集團能夠利用未來機遇克服挑戰，並通過以下舉措保持競爭力：

- (i) 採取低風險競標策略；
- (ii) 採取嚴格的成本控制措施；
- (iii) 擴大客戶基礎；及
- (iv) 擴大業務範圍。



外匯風險

於二零二六年三月三十一日及截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團大部分收入及開支以本集團功能貨幣港元列值，因此，本集團並無面臨任何重大外匯風險。本集團並無實施或訂立任何類型的工具或安排以對沖外匯波動。

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團完成出售兩間功能貨幣為日圓的全資附屬公司。於終止綜合入賬後，先前於匯兌儲備持有的累計匯兌虧損2.1百萬港元獲重新分類至損益。為減輕其後日圓匯兌的波動，所得款項於完成後按即期匯率換算為港元。

資本承擔

於二零二六年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

除本報告附註30所披露者外，本集團於二零二六年三月三十一日概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團僱用47名僱員(包括43名員工及4名工人)(二零二五年三月三十一日：65名僱員(包括64名員工及1名工人))。員工人數減少的主要原因是，生活消費產品業務的銷售及營運規模大幅縮少，年內並不活躍，與此相關的銷售人員數量減少所致。本集團僱員的薪酬政策及待遇已經定期檢討。除強制性公積金外，本集團可根據個人表現評估為僱員上調薪酬及授予酌情花紅。本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度內產生的員工成本約為18.9百萬港元(二零二五年三月三十一日：約29.0百萬港元)。

購股權計劃

本公司根據於二零一七年三月十三日通過的股東書面決議案，有條件採納一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵已對或可能對本集團作出貢獻之合資格人士。

自採納日期起及直至本報告日期，該計劃項下概無購股權獲授出、行使或被撤銷，而該計劃項下可供授出的本公司股份總數為80,000,000股股份，相當於本公司於該計劃採納日期已發行股本的10%。



董事及高級管理層

董事會

截至本年報日期董事會之組成載列如下：

執行董事

戈張先生

戈張先生(「戈先生」)，56歲，於二零二三年六月二十九日獲委任為本公司的執行董事。戈先生擔任本公司的董事會主席、薪酬委員會成員兼提名委員會主席。彼負責本集團的財務工作及制定業務發展策略。

戈先生於管理及研發擁有接近20年經驗。戈先生為超多維科技集團的創辦人。自二零零四年以來，彼一直致力於光學領域，尤其是3D圖像視覺技術的研發。彼曾獲得中華人民共和國國家技術發明一等獎，並獲頒發深圳市高層次專業人才國家級領軍人才。戈先生為深圳3D顯示產業聯盟理事長及中國人民政治協商會議深圳市第六屆成員。

於二零一七年，戈先生成立了深圳超維智美科技有限公司(其後改名為深圳迪米生活科技有限公司)(「深圳迪米生活」)，其現時為本公司附屬公司，主要從事新型智能個人護理產品的研發。

彼擔任深圳迪米生活的主席，並負責公司整體策略營運及業務規劃。於二零一九年年末，彼獲頒發深圳市高層次專業人才地方級領軍人才。

侯玲玲女士

侯玲玲女士(「侯女士」)，46歲，於二零二零年十二月二十八日獲委任為本公司的執行董事。侯女士擔任本公司的薪酬委員會及提名委員會成員。彼負責本集團的財務工作及制定業務發展策略。

侯女士為深圳市瑞嘉珠寶有限公司(「深圳瑞嘉」)的股東之一兼總經理，該公司為香港某知名珠寶品牌多達35間門市的分銷商，並屢膺上述珠寶品牌頒授的最佳銷售表現獎項。侯女士自一九九九年八月起獲委任為深圳瑞嘉的總經理。彼出任總經理的職務涉及該公司的日常業務運作、制訂年度、季度及每月財政預算案、管理零售店的營運、開拓新零售市場、維護該公司的品牌策略合作夥伴關係及公司商舖業主關係。

侯女士亦為深圳中影泰得影業股份有限公司及深圳中影泰得院線發展有限公司的監事，該兩間公司的主要業務分別為在中國從事影院投資顧問、管理及策劃，及在中國逾15個城市經營影院業務。



劉寧先生

劉寧先生(「劉先生」)，49歲，於二零二二年十二月三十日獲委任為本公司的執行董事。劉先生自二零二四年七月二十九日起不再擔任薪酬委員會及提名委員會各自之成員(「變動」)，此變動是為符合上市規則第3.25及3.27A條之規定，薪酬委員會及提名委員會各自之大部分成員為獨立非執行董事。彼負責本集團的營運管理。

劉先生於一九九八年自中國西北大學取得學士學位，並於二零零二年自中國西安電子科技大學取得碩士學位。劉先生自二零二一年起擔任深圳迪米生活科技有限公司供應鏈副總裁及總經理，彼一直負責開發個人護理行業的創新產品、全球的供應鏈管理及銷售。

於二零零八年至二零一零年，劉先生曾擔任Synopsys Inc.(納斯達克：SNPS)的大中華區高級CAE經理，主要負責支援大中華區的知識產權業務發展以及客戶技術評估及採納。於二零零七年至二零零八年，劉先生曾擔任AltoBeam, Inc.的SOC經理，負責開發第一代DMBT數碼電視解碼芯片。於二零零二年至二零零七年，劉先生曾擔任威盛電子的邏輯設計經理，負責個人電腦主板的芯片設計。

獨立非執行董事

朱健明先生

朱健明先生(「朱先生」)，45歲，於二零二零年十二月二十八日獲委任為本公司的獨立非執行董事。朱先生擔任本公司的審核委員會主席以及薪酬委員會和提名委員會的成員。彼負責參與作出重大決策，並就企業管治、關連交易及本集團董事及高級管理層的薪酬及提名提供意見。

朱先生持有香港理工大學會計學文學士和香港中文大學行政人員工商管理碩士學位。朱先生於會計及公司秘書領域擁有逾20年工作經驗。朱先生於聯交所上市公司擔任財務總監及公司秘書。朱先生自二零一九年六月至今擔任恒發光學控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1134)之獨立非執行董事、自二零二零年二月至二零二四年九月為百能國際能源控股有限公司(前稱中油港燃能源集團控股有限公司，一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8132)之獨立非執行董事，自於二零一九年九月十八日獲委任為獨立非執行董事起為傲迪瑪汽車集團控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：8418)之獨立非執行董事及自二零二三年九月至二零二四年七月為細葉榕科技控股有限公司(前稱威誠國際控股有限公司，一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8107)之獨立非執行董事。

朱先生現為中國生命集團有限公司(一間自二零一九年六月起於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8296)之公司秘書並自二零二四年四月起為未來世界控股有限公司(股份代號：572)的公司秘書。朱先生曾在多家香港上市公司擔任高級管理人員，並在國際審計事務所擔任審計師。

朱先生為英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港會計師公會、英國特許管理會計師公會、特許公司治理公會及香港公司治理公會之會員。朱先生於會計及財務管理領域擁有豐富經驗。



董事及高級管理層(續)

何永深先生

何永深先生(「何先生」)，43歲，於二零二零年十二月二十八日獲委任為本公司的獨立非執行董事。何先生擔任本公司的審核委員會、薪酬委員會和提名委員會的成員。彼負責參與作出重大決策，並就企業管治、關連交易及本集團董事及高級管理層的薪酬及提名提供意見。

何先生在會計及客戶管理方面具有超過10年經驗。何先生自二零二零年七月起出任88寰宇有限公司及縉斯有限公司的董事，並自二零二零年六月起出任宏富顧問有限公司的董事。何先生自二零一八年十月起出任普特斯有限公司董事，自二零一九年一月起出任訊安投資有限公司董事，及自二零一七年十月起出任於立會計師事務所總經理。彼於二零一四年六月至二零一八年十二月間為澤匯會計師事務所的總經理，及於二零一四年九月至二零一七年十月間為於立企業服務有限公司的董事。彼於二零零六年八月至二零一一年十月間任職麥楷博平會計師事務所(Marcum Bernstein & Pinchuk LLP)的鑒證人員，及於二零零四年三月至二零零六年八月間任職鄭鄭會計師事務所有限公司的助理會計師。

何先生於二零一八年一月取得英國納皮爾大學(Napier University)會計學學士學位。何先生自二零一一年十一月起成為特拉華州會計委員會(Delaware Board of Accountancy)的註冊會計師。

甄永祥先生

甄永祥先生(「甄先生」)，61歲，於二零二四年七月二十四日獲委任為本公司的獨立非執行董事。甄先生擔任本公司的薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會的成員。彼負責參與作出重大決策，並就企業管治、關連交易及本集團董事及高級管理人員的薪酬及提名提供意見。

甄先生畢業於香港理工學院(現稱為香港理工大學)，獲會計學專業文憑，並畢業於英國布拉德福德大學，獲工商管理碩士學位。甄先生在審計、企業融資、財務管理及企業管治方面擁有逾30年經驗。彼曾於香港及英國上市公司擔任多項高級職務。甄先生現為貝德斯金融集團有限公司(Plutus Financial Group Limited)(一家自二零二五年二月起於納斯達克股票交易所上市的公司，股份代號：PLUT)的獨立董事。甄先生於二零一八年五月至二零一九年十月出任香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司—築友智造科技集團有限公司(股份代號：00726)的財務董事；於二零零七年五月至二零一七年五月出任英國倫敦證券交易所主板上市公司—Green Dragon Gas Limited(股份代號：GDG)首席財務官；及於二零零五年五月至二零零七年四月出任聯交所主板上市公司—中民控股有限公司(股份代號：00681)執行董事、集團財務總監兼公司秘書。在進入商界之前，甄先生於一九八九年七月至二零零一年二月先後任職於畢馬威、立信德豪及德勤等國際會計師事務所逾10年。

甄先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會各自之資深會員；及香港獨立非執行董事協會會員。



高級管理層

梁錦輝先生(「梁先生」)，59歲，「建築及工程服務」分部之董事。彼亦為進階建築聯合創始人之一。彼負責「建築及工程服務」分部的營運以及制定「建築及工程服務」分部業務發展策略。

梁先生於建造及土木工程業擁有逾20年經驗。梁先生於二零零九年十一月獲英國赫瑞瓦特大學(Heriot-Watt University)頒授工程財務管理理學碩士學位。彼於二零一零年八月成為皇家特許測量師協會之專業成員，並於二零一二年九月當選為香港測量師協會成員，後於二零一四年一月成為建築測量組註冊專業測量師。

梁先生於二零一二年榮獲特許建造學會(香港)文物保育類別「二零一二年建造經理獎」金獎。

吳銘軍先生(「吳先生」)，48歲，於二零二一年三月二日獲委任為本集團的首席財務官，並於二零二一年四月二十九日獲委任為本集團的公司秘書。彼負責監督本集團的財務和會計職能以及內部控制。

吳先生為香港會計師公會的註冊會計師、加拿大特許專業會計師及加拿大註冊管理會計師。彼亦為特許金融分析師。

吳先生曾在香港不同上市公司擔任多個管理職位，並承擔公司秘書及財務管理職務。該等公司載列如下(由最近期開始排列)：

- 昌興國際控股(香港)有限公司(股份代號：00803，已經退市)；
- 昊天發展集團有限公司(現稱為信銘生命科技集團有限公司(股份代號：00474))及昊天國際建設投資集團有限公司(股份代號：01341)；及
- 星美文化旅遊集團控股有限公司(股份代號：02366，已經退市)及星美控股集團有限公司(股份代號：00198，已經退市)。



企業管治報告

董事會欣然提呈本公司之本企業管治報告。

企業管治常規

董事會深明企業透明度及問責制度的重要性。本公司致力於達致高水平的企業管治，同時亦透過有效的企業管治程序帶領本集團取得更好的業績及提升企業形象。

本公司上市後已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文。

董事會認為，截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司已採用企業管治守則所載的原則及守則條文。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，截至二零二六年三月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

董事會已根據企業管治守則規定就有關僱員買賣本公司證券事宜制定書面指引，其條款不遜於標準守則。

本公司並無得悉任何相關僱員違反該等指引之情況。

董事會

董事會就本公司及其股東的最佳利益，本著真誠、盡職及謹慎履行其職責。董事會的主要職責為保障及提升股東的長期價值，亦負責監督本集團的管理、業務、策略及財務表現，以確保於本集團內實施良好的企業管治政策及常規。董事會就所有與政策事項、策略和預算、內部控制和風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務信息、董事任命和本公司其他重大運營事項有關的重大事項保留決定權。執行董事會決策、指導和統籌本公司日常運營和管理相關的責任授予管理層。管理層負責於本集團的日常營運中執行策略及實施風險管理及內部監控制度。

目前董事會由以下董事組成：

執行董事

戈張先生(主席)
侯玲玲女士
劉寧先生

獨立非執行董事

朱健明先生
何永深先生
甄永祥先生

董事的履歷及彼等之關係載於本年報第16至19頁「董事及高級管理層」一節。執行董事為本公司帶來均衡的技能及經驗。獨立非執行董事就本集團的發展、表現及風險管理提供獨立判斷。董事已充分認識到彼等須個別及共同對股東負責。

執行董事已與本公司訂立僱傭合約，而各獨立非執行董事已按三年指定任期獲委任。儘管以指定任期委任，本公司組織章程細則(「組織章程細則」)規定，每名董事須至少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪值退任並合資格獲股東重選連任。

獨立非執行董事

截至二零二六年三月三十一日止年度，董事會於任何時間均符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會人數三分之一)，而其中一人具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性根據上市規則第3.13條所載獨立指引提供之書面年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會會議

董事會定期會議應每年至少舉辦四次，大多數董事將親自出席或透過其他電子通訊方式積極參與董事會會議。

董事亦可於彼等認為適宜及適合處理與本集團日常營運有關的投資策略、財務表現及潛在風險的業務事宜時召開董事會會議。

本年度內舉行了四次董事會會議。



董事之持續專業發展

截至二零二六年三月三十一日止年度，全體董事確認，彼等已遵守有關持續專業發展的企業管治守則條文。為此，董事已參與有關本公司業務、董事職務及職責的各項活動。

每名新任董事已在首次獲委任時獲得特設的全面正式就任須知，以確保彼等對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全了解董事在上市規則及相關法定要求下的職責及責任。

董事於截至二零二六年三月三十一日止年度就有關董事職責及監管及業務發展接受的持續專業發展培訓記錄概述如下：

董事	培訓種類 ^(附註)
執行董事	
戈張先生(主席)	乙
侯玲玲女士	乙
劉寧先生	乙
獨立非執行董事	
朱健明先生	甲、乙
何永深先生	甲、乙
甄永祥先生	甲、乙

附註：

培訓種類

甲： 出席培訓環節，包括但不限於簡介會、研討會、工作會議及工作坊

乙： 閱讀相關新聞要點、報紙、期刊、雜誌及相關刊物

董事委員會

董事會已成立若干董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，監察本公司事務特定範疇。本公司全體董事委員會之設立各自訂有特定的書面職權範圍，清楚概括委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍登載於本公司網站及聯交所網站，並於股東要求時可供查閱。

各董事委員會大部分成員為獨立非執行董事。董事委員會成員載列如下：

審核委員會

朱健明先生(主席)
何永深先生
甄永祥先生

薪酬委員會

甄永祥先生(主席)
戈張先生
侯玲玲女士
朱健明先生
何永深先生

提名委員會

戈張先生(主席)
侯玲玲女士
朱健明先生
何永深先生
甄永祥先生

董事委員會均獲提供足夠資源以履行其職責，並可應合理要求，於適當情況下尋求獨立專業意見，相關開支由本公司承擔。

審核委員會

本公司已於二零一七年三月十三日設立審核委員會，其書面職權範圍並不遜於企業管治守則所載者。審核委員會之主要職責為協助董事會檢討財務資料及匯報程序、內部監控及風險管理制度、審核範圍及委任外聘核數師以及讓本公司僱員針對本公司財務匯報、內部監控或其他事宜的潛在不當行為提出關注的安排。

審核委員會舉行兩次會議，於會上檢討截至二零二六年三月三十一日止年度的中期及年度財務業績及報告以及有關財務匯報、營運及合規控制的重大事項、風險管理及內部監控系統的有效性、委任外聘核數師和委聘非審計服務及相關工作範圍和關連交易以及讓僱員針對潛在不當行為提出關注的安排。

審核委員會亦已與外聘核數師會見。



薪酬委員會

本公司已於二零一七年三月十三日設立薪酬委員會，其書面職權範圍並不遜於企業管治守則所載者。薪酬委員會之主要職責包括釐定／檢討個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇、所有董事及高級管理層之薪酬政策及架構並就此向董事會提供推薦建議；及建立具透明度的程序以發展該薪酬政策及架構，確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定自身薪酬。

薪酬委員會已召開三次會議，檢討本公司薪酬政策及架構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇及其他相關事宜，並就此向董事會提供推薦建議。

董事及高級管理層薪酬詳情載於本年報「董事及行政總裁的薪酬」及「關聯方結餘及交易」各節。

提名委員會

本公司已於二零一七年三月十三日設立提名委員會，其書面職權範圍並不遜於企業管治守則所載者。

提名委員會之主要職責包括檢討董事會組成、發展及制訂相關程序以提名及委任董事、就董事委任及繼任安排向董事會提供推薦建議、並對獨立非執行董事的獨立性進行評估。

於評估董事會組成時，提名委員會考慮各方面以及本公司董事會多元化政策所載之董事會多元化相關因素，包括但不限於技能、行業及區域經驗、背景、種族、性別及其他特長等。在實行多元化方面，本公司亦將根據本身的業務模式及不時的特定需要考慮各種因素。提名委員會就達到董事會多元化可計量目標進行討論及達成一致意見(如需要)，並就採納有關方案向董事會提供推薦建議。

就辨識及挑選合適董事候選人而言，提名委員會在向董事會提供推薦建議前，會考慮候選人之特質、資格、經驗、獨立性及輔助企業策略實行所需其他相關標準並達致董事會多元化(如適用)。

提名委員會已舉行三次會議，檢討董事會的架構，規模及組成及獨立非執行董事的獨立性。提名委員會認為董事會的多元化觀點得以維持適當平衡。

提名政策及程序

董事會應於與本公司業務需求相適應的技能、經驗及多元化視角方面維持平衡。為確保董事會組成的變動能夠在不受不適當的干擾的情況下進行，應設有正式、審慎並具透明度的董事甄選、委任及重新委任程序，以及落實有序的繼承計劃(如認為有需要)，包括定期檢討有關計劃。委任新董事(作為新增董事或填補所出現的臨時空缺)或重新委任任何董事，均由董事會根據提名委員會對提名候選人的推薦建議作出決定。

用於考慮候選人是否符合資格的標準，應基於彼能否付出足夠時間及精力處理本公司的事務，以及對董事會成員多元化及使董事會能有效履行其職責所能作出的貢獻，尤其是下文所載各項：

- (a) 參與董事會會議，在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的判斷；
- (b) 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 出任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(如為非執行董事候選人)以及其他相關董事委員會成員(如獲邀請)；
- (d) 通過出席及參與董事會／委員會會議，為董事會帶來廣泛商業及財務經驗，而使董事會及其擔任成員的任何委員會受惠於其技能、專長、不同背景及資歷與多元化；
- (e) 監察本公司在達致議定之企業目標及目的方面的表現及監督相關表現的匯報情況；
- (f) 確保彼擔任成員的委員會履行董事會授予的權力及職能；及
- (g) 遵守董事會不時訂定，或本公司憲章文件不時載列，或法例或上市規則不時施加的任何規定、指示及法規(如適用)。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文D.3.1條所載之職能。

本年度內，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定之政策及常規、董事及相關僱員對標準守則的遵守情況，及本公司對企業管治守則的遵守情況及於本企業管治報告的披露情況。



董事出席記錄

本年度內，各董事於本公司董事會及董事委員會會議出席記錄載於下表：

董事姓名	出席次數／會議次數				二零二五年
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
戈張先生(主席)	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
侯玲玲女士	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
劉寧先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
朱健明先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
何永深先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
甄永祥先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1

風險管理及內部監控

董事會知悉其負責風險管理及內部監控制度，並須檢討相關成效。該等制度旨在管理而非消除無法達到業務目標之風險，且僅可提供合理保證，並不絕對確保不會出現重大錯誤陳述或損失。

董事會整體負責評估及釐定本公司為達成策略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適以及有效的風險管理及內部監控制度。

董事會主要功能之一為維持足夠風險管理及內部監控制度，以保障股東投資及本集團資產，並透過審核委員會每年檢討其成效。審核委員會須向董事會匯報任何重大事宜，並向董事會作出推薦建議。

本集團就本集團有關收益、採購及開支、存貨及人力資源等方面的營運週期設有內部監控指引及程序，以確保存置適當會計記錄，以致能夠提供可靠財務報告，達致營運效率與效益以及保持遵守適用法律及法規及保護資產。該等程序(連同本公司之合規手冊)亦塑造本集團在預算控制、投資決策、風險評估及企業管治常規等方面均受控制的環境，以供本集團操作及依循。該等制度旨在為防止錯誤、遺失及欺詐提供合理保障。

本公司並無設立獨立內部審核部門，然而，董事會已實施充足的措施，從本集團不同方面履行內部審核職能。

執行董事均會定期與高級管理層舉行會議，以審閱及監察業務及財務表現對比目標的進度、自客戶獲取證書及合約收款的進度、本集團資源運用的效率以及營運方面的事務，以確保本集團遵守對本集團業務有重大影響的規定。此舉旨在增強董事與管理層的溝通與問責，從而令重大策略、財政、營運及合規風險或潛在偏離狀況得以及時辨識，並以適當方式處理，而重大事項則向董事會匯報。本公司亦為董事會編撰每月報告，以更新本集團最新財務表現、狀況及前景。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、主管、高級管理層及相關僱員在處理保密資料、監控信息披露及回應查詢方面提供一般指引。任何潛在內幕消息將會透過既定的申報渠道傳遞到執行會議或董事會，董事將評估及釐定本公司是否存在內幕消息，而須按規定於聯交所網站上以發表公告之方式作及時披露。本公司已實施監控程序，確保嚴禁未經授權獲得及使用內幕消息。

本集團旨在於香港經營具競爭力的業務。本集團須遵守各方面的要求及通過定期審核，以繼續名列發展局認可公共工程承建商名冊－建築類別、認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊－維修及修復有歷史性樓宇類別、認可公共工程物料供應商及專門承造商－電氣裝置(第II組)(試用期)。本集團亦根據ISO 9001、ISO 14001及ISO 45001項下之要求實行管理制度，確保本集團的服務符合必要的健康及安全、質素及環境規定。本年度內，本集團已通過由外聘顧問進行之審核，並重續該等證書。因此，嚴格的持續控制及監察制度經已於本集團業務的日常運作中實施。

董事會於董事會會議上檢討本集團之風險管理及內部監控制度的成效，包括財務、營運及合規控制以及風險管理職能。董事會從所有該等資料中未有發現重大欺詐或錯誤。因此，董事會認為風險管理及內部監控制度在本年度內屬有效及充足，而並無辨識重大弱點。

董事薪酬

董事薪酬乃經參考董事的職務、職責及表現以及本集團的業績而釐定。此外，薪酬委員會每年均會審閱董事薪酬。董事薪酬詳情載於財務報表附註9。



高級管理層薪酬

截至二零二六年三月三十一日止年度，高級管理層的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
1,000,001港元至1,500,000港元	4
2,000,001港元至2,500,000港元	1

核數師酬金

有關截至二零二六年三月三十一日止年度就審核及非審核服務已付或應付本公司外聘核數師的酬金分別約為1.5百萬港元及180,000港元。

董事及核數師對財務報表之責任

截至二零二六年三月三十一日止年度，董事知悉彼等就編製財務報表之須承擔責任，財務報表真實而公平反映本集團之財務狀況及本集團之財務表現及現金流量。在編製該等真實而公平之財務報表時，必須選取及貫徹採用合適的標準及會計政策。本公司外聘核數師對財務報表之申報責任之聲明載於本年報第42至47頁之「獨立核數師報告」。董事並不知悉存在任何重大不明朗因素的有關事件或情況可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

公司秘書

本公司之公司秘書吳銘軍先生負責協調向董事提供資料，並為就涉及公司秘書職務及職責的一切事宜擔任本公司主要聯絡人。所有董事均可聯絡公司秘書，以確保能夠遵守董事會程序以及所有適用法律、規則及法規。截至二零二六年三月三十一日止年度，公司秘書已按上市規則第3.29條規定參加不少於15個小時的相關專業培訓。有關公司秘書之履歷詳情，請參閱本年報「董事及高級管理層」一節。

股東權利

本公司通過各種溝通渠道與股東聯繫，並制定與股東之溝通政策，確保股東的意見和關注得到妥善處理。該政策會定期進行審查，以確保其有效性。

我們非常重視股東的權益，確保彼等獲公平對待，且彼等可有效行使其股東權利。本公司組織章程細則賦予股東權利且鼓勵股東親身或委派代表出席本公司股東大會並於會上投票。持有不少於本公司10%實繳股本且有權於股東大會上投票的股東可要求董事會召開股東特別大會並提呈議案。有關請求應以書面向董事會或公司秘書作出，並應註明大會召開目的。

董事會並不知悉組織章程細則及開曼群島公司法之任何條款允許本公司股東於本公司股東大會上提呈議案。股東擬於股東大會上提呈議案，可參照前段所述遞呈請求書以要求召開本公司股東特別大會。

股東如欲於股東大會上提名任何人士出選董事，則須將載有候選人詳細資料的經簽署提名通知書連同經候選人簽署的意向書，交予本公司主要營業地點(香港九龍東德豐街18號海濱廣場1座17樓1701室)送呈公司秘書或送交本公司香港股份過戶登記分處。通知書須於有關股東大會日期前最少七天發出。

投資者關係

本公司致力向其股東及市場持續有效及時地傳達本集團資料。本公司之股東週年大會乃本公司與股東間溝通之主要平台，亦供股東參與。董事(或其代表，如適用)將出席本公司股東週年大會與股東會面並回答股東之詢問。此外，本公司網站(www.dimmilife.com)載有大量公司資料，方便瀏覽。

章程文件

於回顧年度內，本公司的章程文件並無變動。本公司的最新版本組織章程大綱及細則可於本公司及聯交所網站查閱。

向董事會作出查詢

股東可透過本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍東德豐街18號海濱廣場1座17樓1701室)(電郵：general.hldgs@dimmilife.com)以郵件方式向董事會作出查詢。為免生疑問，股東必須遞交及發送正式簽署之書面要求、通知或聲明或查詢(視乎情況而定)之正本至上述地址，並提供彼等之全名、聯絡詳情及身份證明文件，以令其生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

董事會謹此提呈董事會報告連同本集團於本年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的業務包括：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；及
- (b) 物業開發及投資—主要在日本從事物業開發及投資業務(已於年內出售並獲分類為已終止經營業務)；及
- (c) 於中國內地開發、營銷及銷售生活消費產品。

主要附屬公司的主要業務載於財務報表附註1。

業務回顧

本集團於本年度的業務回顧(包括主要風險及不明朗因素的詳情)及未來的潛在發展載於本年報第7至15頁的「管理層討論與分析」一節內，其構成本年報的一部分。

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載於本年報第48頁之「綜合損益及其他全面收益表」一節。

董事會並不建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度的任何股息(二零二五年三月三十一日：無)。

股息政策

1. 主旨

本公司股息政策(「股息政策」)旨在讓本公司股東(「股東」)在保留足夠儲備供本集團未來發展的同時可分享本公司的溢利。

2. 將予考慮因素

2.1 董事會可酌情向股東宣派及分派股息，惟須遵守組織章程細則及所有適用法律及規例，以及受下文所載因素所規限。

- 本集團經營業績及現金流量；
- 本集團的未來前景；
- 整體業務情況；
- 本集團資金需求及盈餘；
- 本公司向其股東派付股息或附屬公司向本公司派付股息所受的合約限制；
- 稅務考慮因素；
- 對本公司信譽的潛在影響；
- 法定及監管限制；及
- 董事會認為可能相關的任何其他因素。

視乎本集團的財務狀況及上文所載情況及因素而定，董事會可能建議及／或宣派的財政年度或期間股息：

- 中期股息；
- 末期股息；
- 特別股息；及
- 董事會認為可能合適的任何純利分派。

3. 檢討股息政策

3.1 董事會將於適當情況下不時檢討股息政策。



財務概要

本集團過去五個財政年度已刊發業績以及資產及負債的概要載於本年報第134頁。該概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業

本集團持作投資物業之詳情載於財務報表附註16。

捐獻

本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度並無作出慈善及其他捐獻(二零二五年：無)。

虧絀

於二零二六年三月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(經修訂)計算的虧絀約為85.5百萬港元(二零二五年三月三十一日：81.6百萬港元)。

本集團儲備變動載於本年報第51頁「綜合權益變動表」一節。

股本

截至二零二六年三月三十一日止年度的本公司股本變動詳情載於財務報表附註26。

優先購買權

組織章程細則並無有關優先購買權的條文，而開曼群島法律並無對該等權利施加限制，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股份。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二六年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

購股權計劃

本公司根據於二零一七年三月十三日通過的股東書面決議案，有條件採納一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵合資格人士已對或可能對本集團作出的貢獻。

根據該計劃，本公司可向董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何僱員(包括任何執行董事，惟任何非執行董事除外)及任何董事(包括非執行及獨立非執行董事)、任何供應商、任何客戶、任何股東、任何顧問或諮詢人或本集團持有其已發行股本不少於20%的任何實體(「投資實體」)、向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援的任何人士或實體及任何其他組別或類別參與者授出可根據該計劃之條款認購本公司股份的購股權。承授人須於要約日期起計21日內寄付1.00港元接納所授出的購股權。股份的認購價不得低於下列各項的最高者：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出購股權要約日期的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於緊接授出購股權要約日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權要約日期的面值。

已授出的購股權可於董事可能釐定而不得超過授出購股權要約日期起計十年的期限內，在該計劃所載提前終止條文的規限下隨時行使，惟董事可釐定於行使購股權前的最短持有期間或其他限制。

因根據該計劃及任何其他計劃將予授出的所有購股權獲行使時而可予發行的最高股份數目，合共不得超出上市日期本公司已發行股份數目的10%(即80,000,000股股份)。因行使於截至授出日期止任何十二個月期間內向每位參與者授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數合共不得超出本公司已發行股份數目的1%。因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有發行在外購股權而可予配發及發行的最高股份數目，合共不得超出本公司不時已發行股份數目的30%。

該計劃於採納當日起計十年內維持有效。

自採納日期起及直至本年報日期，該計劃項下概無購股權獲授出、行使或註銷，而該計劃項下可供授出的股份總數為80,000,000股股份，相當於本公司於採用該計劃日期已發行股本的10%。



董事

於本年度內及截至本年報日期的董事如下：

執行董事

戈張先生(主席)
侯玲玲女士
劉寧先生

獨立非執行董事

朱健明先生
何永深先生
甄永祥先生

根據組織章程細則第108條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一董事或如其人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事人數的董事應輪值退任，惟每名董事(包括獲委任為指定年期的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格重選連任。

根據組織章程細則第108條，執行董事侯玲玲女士及獨立非執行董事甄永祥先生須於股東週年大會上退任。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上重選連任。

於二零二六年股東週年大會重選連任董事之詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於二零二六年九月三十日(星期三)舉行的股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二六年九月二十五日(星期五)至二零二六年九月三十日(星期三)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司的股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，本公司股份的未登記持有人務請確保在不遲於二零二六年九月二十四日(星期四)下午4時正前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)進行登記。

倘上述有關暫停辦理股份過戶登記手續的資料與本公司日期為二零二六年六月三十日的全年業績公告所披露者有出入，請以本年報中的資料為標準及最終資料。

董事及高級管理層履歷詳情

董事及高級管理層簡短履歷詳情載於本年報的「董事及高級管理層」一節。

董事的服務合約

概無擬於二零二六年股東週年大會上重選連任的董事與本集團任何成員公司訂有不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償款項(法定補償除外)的服務合約。

獲准許的彌償條文

組織章程細則規定，每名董事因履行其職責或其他有關事宜時而可能招致的所有虧損及負債，均有權自本公司的資產中獲得彌償，惟此彌償不包括任何上述董事涉及詐騙或不誠實之事項。本公司已為本集團董事及行政人員購買合適的董事及行政人員責任保險。

董事／控股股東於對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約中擁有的重大權益

除財務報表附註31所披露者外，概無就本公司、本公司控股公司、本公司任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方，且本公司之董事或控股股東及董事關連人士概無於本年度末或本年度內任何時間於本集團業務中擁有重大權益(不論直接或間接)的其他重要交易、安排及合約。



董事會報告(續)

權益披露

於本年報日期，董事及本公司高級行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存之登記冊，或根據上市規則附錄C3所載的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 董事於股份、相關股份及債券中的權益

姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本百分比
侯玲玲女士(「侯女士」)	受控制法團權益 (附註2)	433,000,000 (L)	45.1%
戈張先生(「戈先生」)	受控制法團權益 (附註3)	277,400,000 (L)	28.90%
劉寧先生(「劉先生」)	實益擁有人	9,600,000 (L)	1.00%

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 此代表侯女士通過智越集團有限公司持有的433,000,000股股份的權益。由於智越集團有限公司由侯女士全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，侯女士被視為在智越集團有限公司持有的433,000,000股股份中擁有權益。
3. 此代表戈先生通過Gloria Orient Limited持有的277,400,000股股份的權益。由於Gloria Orient Limited由戈先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，戈先生被視為在Gloria Orient Limited持有的277,400,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於本年報日期，董事或本公司高級行政人員並無於本公司或其任何相關法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義)之股份、相關股份或債券中持有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 股東於股份及相關股份的權益

就董事所知，於本年報日期，以下人士(不包括董事或本公司高級行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益及淡倉如下：

姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔本公司已發行股本概約百分比
薛凡(「薛女士」)	受控制法團權益 (附註2)	95,360,000 (L)	9.93%

附註：

1. 字母「L」指於有關股份中的「好倉」。
2. 此代表薛女士通過金山有限公司持有的95,360,000股股份的權益。由於金山有限公司由薛女士全資實益擁有，根據證券及期貨條例第XV部，薛女士被視為在金山有限公司持有的95,360,000股股份中擁有權益。

本公司的控股股東並無將彼等於本公司股份的全部或部份權益抵押，以作為本公司及其附屬公司債務之抵押或擔保或其責任的其他資助之抵押。

除上文所披露者外，於本年報日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司之股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之任何權益或淡倉。

管理合約

於年內概無訂立或存有關於本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政方面的合約。

董事於競爭業務之權益

於本年度內及直至本年報日期，概無董事被視為於任何根據上市規則須予披露與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

股票掛鈎協議

除本年報「購股權計劃」一節載列之該計劃外，本公司於本年度內概無訂立將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鈎協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，且於年底時亦無協議仍然有效。

主要客戶及供應商

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團五大客戶合共佔本集團總收益的約45.7%(二零二五年三月三十一日：約52.2%)。最大客戶佔本集團總收益的約12.3%(二零二五年三月三十一日：約17.5%)。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團五大分包商合共佔本集團總分包費用的約79.9%(二零二五年三月三十一日：約84.0%)。最大分包商佔本集團總分包費用的約45.7%(二零二五年三月三十一日：約36.2%)。



截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團五大供應商合共佔本集團總材料成本的約55.8%(二零二五年三月三十一日：約56.4%)。最大供應商佔本集團總材料成本的約26.6%(二零二五年三月三十一日：約23.2%)。

就董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司股本5%以上的人士)於該等主要客戶、分包商及供應商中擁有權益。

與客戶、供應商及僱員的關係

客戶

本年度內，我們為公營客戶(包括政府及半政府實體)以及私營公司提供服務。一般而言，我們的項目乃按逐份合約進行。我們與客戶建立良好關係。我們相信，本集團與其客戶維持多年關係及向舊有客戶取得多個項目均可證明我們的質量。逾30名客戶已授予我們超過一個項目(於過往四年帶來收益)，而許多該等客戶則與我們進行業務往來超過五年。本集團的主要目標為藉提供符合合約及監管規定的優質服務滿足客戶需要，而我們相信此亦為我們取得成功的原因。為確保我們及我們的分包商的工程質量符合客戶規格，本集團已設立質量管理制度(「QMS」)，並已獲認證符合ISO 9001的規定，以供在我們的辦事處實行。董事相信，本集團的QMS將有助維持建造服務的質量，同時使有關質量得以持續改進。

供應商

本集團乃按逐份合約委聘建築材料供應商及分包商，故並無與建築材料供應商及分包商訂立任何長期協議。我們一般就產品及服務維持多名建築材料供應商及分包商，以避免過度依賴單一或少數供應商及分包商。我們按照彼等的過往經驗、技能、現時工作量、報價及過往工作質量自經批准分包商及供應商清單挑選分包商及供應商。我們不時根據彼等的表現評估，檢討及更新內部經批准分包商及供應商清單。董事認為，我們與該等供應商及分包商保持良好業務關係。本年度內，我們的建築材料並無出現嚴重不足，且我們在向分包商獲取材料或服務供應方面並無出現任何重大短缺或延誤。

僱員

本集團與僱員已建立良好關係，我們並無嚴重違反香港的適用勞工法律及法規。本年度內，我們並無因勞資糾紛而與僱員產生任何嚴重問題或導致營運受干擾，而本集團在挽留具經驗的員工或技術人員方面亦無經歷任何困難。

本集團向其僱員提供具吸引力的薪酬待遇，當中包括基本薪金、花紅及其他現金津貼或補貼。本集團主要按照僱員的資歷、相關工作經驗、職位及年資釐定其薪金。本集團按照各僱員的工作表現就薪金水平及晉升進行年度檢討。

我們相信，持續教育及培訓對維持本集團的服務質量而言乃屬重要，故我們擬盡最大努力吸引及挽留適當及合適的人員服務本集團。新員工入職時，將會接受有關建築地盤安全的培訓。本集團亦鼓勵相關人員出席培訓課程，以緊貼行業的最新發展及最佳常規，藉以增強彼等的工作表現。本集團持續評估可用的人力資源，並將會釐定是否需要額外人員配合本集團的業務發展。

環境政策

根據香港及中國法律，本集團於建築地盤的營運須遵守若干環境規定，主要包括有關空氣污染管制、噪音管制、水污染管制、棄置廢物、環境影響評估及公共衛生管制。有關監管規定的詳情，請參閱招股章程「法律及法規」一節。董事相信，環境保護為管理層的責任，且本集團一直致力遵守法律規定及有關環境、防止污染、減少建築廢物及節省資源方面的其他規定。

本集團已就環境管理系統取得ISO 14001：2015認證。我們要求僱員及分包商跟從我們的環境計劃，藉以確保妥善管理環境保護及遵守法定規定。部分措施包括(其中包括)：

範疇	措施
空氣污染管制	(i) 地盤所用的任何汽車或項目將會在燃料、潤滑或液壓系統洩漏所造成的濺漏方面受到監察。 (ii) 將會使用濕潤真空或清洗方法進行混凝土及工程區域清潔，以盡量減少塵埃。 (iii) 禁止使用廢氣排放量過高的機械設備。
水污染管制	(i) 任何辦公室、地盤食堂或廁所設施的污水均會直接或間接以泵送的方式引導至污水渠或污水處理設施。 (ii) 化學廢料均貯存於穩當容器，經封口以防止雨水滲入，而倘涉及液體，則貯存區將以具有充足空間的土堤圍繞，以盛載預測溢出部分。 (iii) 於潮濕及泥濘狀況的期間，卡車及重型汽車不得離開地盤，除非已經進行有效輪胎清洗。
棄置廢物	(i) 一般用途棄置容器將用作存放受控制廢物(即無害工業或特殊廢物)，並將設於建築及地盤建立區。 (ii) 將會刊登通知，清楚列明可以或不可棄置於一般用途廢料桶的物料。 (iii) 於日常安全及環境檢查／審核時檢查廢料桶及其他容器。



範疇

措施

能源消耗

- (i) 電器在不使用時必須關掉。
- (ii) 將對設施及機器進行定期維護，以確保發揮最佳效能。
- (iii) 於採購過程中，將優先考慮節能機器。

節水

- (i) 滴水龍頭將立即修理，以防止進一步滲漏。
- (ii) 附有節水標籤的節水設備將被優先考慮。
- (iii) 對水龍頭、管道及儲水箱進行定期檢查及維護。

遵守相關法律及法規

董事確認，於本年度及截至本年報日期，本集團已取得本集團經營活動所須之一切牌照、資格及證書，並無違反可能對我們的業務、前景、財務狀況或經營業績構成重大不利影響之適用法律、規則及法規。

關聯方交易

本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度訂立的重大關聯方交易載於財務報表附註31。

該等關聯方交易並不構成須予披露的關連交易(定義見上市規則)。

關連交易及持續關連交易

交易乃若干關連人士(定義見上市規則)與本公司已訂立及／或正在進行的交易，且獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事確認

獨立非執行董事於審閱上述協議後確認，該等協議項下之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益，而該等協議乃參考現行市價經公平磋商後於本集團日常及一般業務過程中根據正常商業條款訂立。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得的公開資料及就董事所知，本公司自上市日期至截至本年報日期一直維持上市規則訂明的公眾持股量。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報第20至29頁「企業管治報告」一節。

環境、社會及管治報告

本公司根據上市規則附錄C2編製之環境、社會及管治報告將於本公司及聯交所網站刊載。

報告期後事項

於二零二六年三月三十一日後及直至本年報日期，本公司或本集團概無進行重大期後事項。

審核委員會

審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團採納的會計原則及政策以及截至二零二六年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所將於二零二六年股東週年大會上退任，並符合資格在會上獲重新委任。

代表董事會
戈張先生
主席

香港，二零二六年六月三十日



獨立核數師報告



致迪米生活控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已審計列載於第48至133頁的迪米生活控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此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表、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，以及綜合財務報表的附註，包括重大會計政策資料。

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。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且適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。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的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括處理下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

建築及工程合約收入確認

截至二零二六年三月三十一日止年度，貴集團就提供建築及工程服務確認的收入為81,084,000港元。

貴集團於一段時間內已確認提供建築及工程服務的收入，使用投入法衡量完全履行服務的進度。投入法乃根據實際產生的成本佔履行建築及工程服務的預算合約成本的比例確認收入。

此涉及使用管理層判斷及估計不確定性，包括估計完成服務的進度、預測完成合約的成本、評估合約變動、索償及潛在違約金以及估計虧損合約撥備。

相關披露載於財務報表附註3及5。

我們就建築及工程服務的收入確認執行以下程序：

- 向管理層獲取對預算成本的理解，以及如何確定預算成本；
- 與管理層討論項目的進度，以識別相對合約工程原計劃的重大訂單變動，並了解變更訂單的估計完成收益及成本的基準，以及評估任何重大合約的潛在違約金及虧損合約撥備，而虧損合約撥備乃基於履行建造合約責任不可避免的成本及預期從中獲得的經濟利益的數額而釐定；
- 測試貴集團對其過程的控制，以記錄及估計合約收入、實際產生的成本及估計的總成本；
- 抽查合約客戶委聘的建築師出具的付款證明、竣工賬目、分包商的付款申請及供應商的發票；
- 將履行建築及工程合約的估計總成本與分包商及供應商的報價進行核對，並將實際產生的成本與履行建築及工程合約的估計總成本進行比較，以抽樣評估項目的狀況；及
- 按抽樣基準將預算成本與實際產生成本進行比較。



關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

合約資產的減值評估

於二零二六年三月三十一日，貴集團錄得合約資產賬面總值148,641,000港元(對貴集團綜合財務報表而言屬重大)。於二零二六年三月三十一日，合約資產之累計減值撥備為17,397,000港元。

合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的計量乃由管理層通過應用管理層判斷及估計進行。管理層根據包括不同客戶的信貸狀況、歷史結算記錄、未償付餘額的預期變現時間及金額、與相關客戶的持續交易關係以及對未來經濟狀況的預測等資料，對合約資產的可收回性進行定期評估。

相關披露載於財務報表附註3及20。

我們就合約資產的減值評估執行以下程序：

- 評估及測試 貴集團與監測合約資產相關的程序及控制；及
- 抽查評估預期信貸虧損撥備方法、關鍵數據輸入及假設，包括歷史及前瞻性資料，通過考慮歷史結算記錄、客戶的信貸風險資料、貴集團外部行業專家的書面意見、前瞻性資料中所用的未來經濟狀況以及其他相關資料等因素以確定預期信貸虧損。

刊載於年報內的其他信息

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

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

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

董事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》的披露規定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。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告程序的責任。

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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)作出報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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，設計及執行審計程序以應對這些風險，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序，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醒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，則須修訂我們的意見。我們的結論是基於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相關交易和事項。
- 計劃並執行集團審計以獲取與 貴集團內各實體或業務單元財務信息相關的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責集團審計的方向、監督及審閱為此而進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、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。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們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產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁燕女士(執業證書編號：P07553)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二六年六月三十日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	5	82,077	95,892
銷售成本		(81,300)	(106,139)
毛利／(損)		777	(10,247)
其他收入及收益，淨值	6	9,607	6,130
銷售及營銷開支		(3,901)	(23,337)
行政開支		(27,098)	(31,412)
金融及合約資產減值虧損		(13,335)	(603)
其他開支，淨額		(3,122)	(5,718)
財務成本	7	(7,438)	(9,288)
來自持續經營業務的除稅前虧損	8	(44,510)	(74,475)
所得稅開支	11	—	—
來自持續經營業務的年度虧損		(44,510)	(74,475)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年度溢利	12	17,987	1,894
本公司擁有人應佔年度虧損		(26,523)	(72,581)
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目			
換算海外業務產生的匯兌差額		(1,774)	4,753
就年內出售的海外業務進行重新分類調整		2,132	—
年度其他全面收益，扣除稅項		358	4,753
本公司擁有人應佔年度全面虧損總額		(26,165)	(67,828)
		每股港仙	每股港仙
本公司擁有人應佔每股虧損：			
基本及攤薄(港仙)			
— 年度虧損	14	(2.76)	(7.56)
— 持續經營業務的虧損	14	(4.64)	(7.76)

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	–	14,115
物業、廠房及設備	15	–	36,056
使用權資產	17(a)	5,634	1,076
租賃按金	19	581	416
總非流動資產		6,215	51,663
流動資產			
應收合營企業款項	18, 31	–	1,983
應收關聯方款項	31	8,385	5,378
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	19	31,297	33,070
合約資產	20	131,244	146,515
存貨	21	–	4,031
現金及銀行結餘	22	13,330	7,475
總流動資產		184,256	198,452
流動負債			
合約負債	20	18,994	12,327
貿易及其他應付款項及應計費用	23	56,767	67,559
其他借款	24	–	328
租賃負債	17(b)	3,757	2,079
應付稅項		677	–
總流動負債		80,195	82,293
流動資產淨值		104,061	116,159
總資產減流動負債		110,276	167,822



綜合財務狀況表(續)

於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
非流動負債			
其他借款	24	74,351	74,685
來自股東之貸款	24	20,219	76,875
租賃負債	17(b)	5,110	166
遞延稅項負債	25	89	1,668
總非流動負債		99,769	153,394
資產淨值		10,507	14,428
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	96,000	96,000
儲備	27	(85,493)	(81,572)
總權益		10,507	14,428

戈張
執行董事

劉寧
執行董事



綜合權益變動表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	股本 千港元 (附註26)	股份溢價 千港元 (附註27(a))	資本儲備 千港元 (附註27(b))	本公司擁有人應佔 其他儲備 千港元 (附註27(c))	匯兌儲備 千港元 (附註27(d))	累計虧損 千港元	總權益 千港元
於二零二四年四月一日	96,000	15,991	109,286	4,789	(5,295)	(202,951)	17,820
年度虧損	-	-	-	-	-	(72,581)	(72,581)
年度其他全面收益：							
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	4,753	-	4,753
年度全面虧損總額	-	-	-	-	4,753	(72,581)	(67,828)
視作股東注資							
—來自股東之負債免除 (附註31(a))	-	-	59,666	-	-	-	59,666
—來自股東之免息貸款於初步確 認時貼現(附註24(ii))	-	-	4,770	-	-	-	4,770
於二零二五年三月三十一日	96,000	15,991*	173,722*	4,789*	(542)*	(275,532)*	14,428
年度虧損	-	-	-	-	-	(26,523)	(26,523)
年度其他全面收益／(虧損)：							
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(1,774)	-	(1,774)
就年內出售的海外業務進行重新 分類調整	-	-	-	-	2,132	-	2,132
年度全面虧損總額	-	-	-	-	358	(26,523)	(26,165)
視作股東注資							
—來自股東之負債免除 (附註31(a))	-	-	18,939	-	-	-	18,939
—來自股東之免息貸款於 初步確認時貼現(附註24(ii))	-	-	3,305	-	-	-	3,305
於二零二六年三月三十一日	96,000	15,991*	195,966*	4,789*	(184)*	(302,055)*	10,507

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表之綜合儲備虧絀85,493,000港元(二零二五年：81,572,000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
經營活動所得現金流量			
來自持續經營業務之除稅前虧損		(44,510)	(74,475)
來自已終止經營業務之除稅前溢利		18,130	2,431
經調整：			
銀行利息收入	6	(2)	(6)
其他利息收入	6	(3,317)	(5,676)
來自本集團附屬公司董事之免息貸款於修改後貼現	6	(5,627)	—
終止租賃收益	6	(281)	—
出售投資物業收益		(7,618)	—
出售附屬公司收益	28	(10,218)	—
出售物業、廠房及設備項目收益	6	(16)	—
財務成本	7	7,438	9,288
物業、廠房及設備折舊	15	663	1,014
使用權資產折舊	17	2,952	1,389
物業、廠房及設備減值	15	669	179
使用權資產減值	17	2,709	222
投資物業公平值收益	16	—	(2,819)
金融資產及合約資產之減值		13,335	603
將存貨撇減至可變現淨值	8	566	—
		(25,127)	(67,850)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少		2,957	4,775
存貨減少		3,534	2,724
合約資產減少		5,337	32,831
合約負債增加		6,667	339
應收合營企業款項增加		—	(677)
貿易及其他應付款項及應計費用減少		(7,479)	(1,069)
經營所用現金		(14,111)	(28,927)
已付所得稅		—	(354)
經營活動所用現金流量淨額		(14,111)	(29,281)



綜合現金流量表(續)
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
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	15	(914)	(201)
出售附屬公司所得款項	28	3,653	—
出售投資物業所得款項		21,706	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		16	—
向關聯方墊付現金		(3,007)	(5,371)
已收利息		2	6
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		21,456	(5,566)
融資活動所得現金流量			
已付利息		(344)	(156)
來自關聯方的現金墊款	29(b)	1,084	1,533
租賃付款之本金部分		(3,322)	(3,025)
股東貸款所得款項		62,968	65,962
股東貸款還款		(61,835)	(31,822)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		(1,449)	32,492
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		5,896	(2,355)
年初現金及現金等價物		7,475	9,718
外匯匯率變動之影響淨額		(41)	112
年末現金及現金等價物		13,330	7,475
現金及現金等價物結餘之分析			
現金及銀行結餘	22	13,330	7,475
如載於綜合現金流量表之現金及現金等價物		13,330	7,475



1.1 公司及集團資料

迪米生活控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。本公司主要營業地點位於九龍德豐街18號海濱廣場一座17樓1701室。

本公司(為一家投資控股公司)及其附屬公司(統稱「本集團」)業務包括：

- 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- 物業開發及投資—主要在日本從事物業開發及投資業務(已於年內出售並獲分類為已終止經營業務(附註12))；及
- 於中華人民共和國(「中國」)內地(「中國內地」)開發、營銷及銷售個人生活護理行業的智能消費品(「生活消費產品」)。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

有關附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點及 營業地點	已發行及 繳足資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
進階建築工程有限公司 (「進階建築」)	香港	41,900,000港元	—	100%	提供一般樓宇工程及專門樓宇工程
建一工程有限公司	香港	8,000港元	—	100%	提供一般樓宇工程及專門樓宇工程
進階專業工程有限公司	香港	20,000港元	—	100%	工程及建造分包
訊達工程貿易有限公司	香港	920,000 港元	—	100%	提供工程服務

1.1 公司及集團資料(續)

有關附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點及 營業地點	已發行及 繳足資本	本公司應佔權益百分比 直接	間接	主要業務
泊舍發展有限公司 (「泊舍發展有限公司」)	香港	1,000,000港元	—	100%	日本業務的投資控股
深圳迪米生活科技有限公司*	中國／中國內地	人民幣 19,000,000元	—	100%	開發、營銷及銷售生活消費產品

* 根據中國法律，該實體註冊為外商獨資企業。

董事認為，上表所列的本公司附屬公司乃主要影響年度業績或構成本集團資產淨值的重大部分的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過於冗長。

1.2 呈列基準

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損及經營現金淨流出分別約26,523,000港元及14,111,000港元。於二零二六年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物為13,330,000港元。於同日，本集團的未償還其他借款及股東貸款的賬面值合共約為94,570,000港元，須於報告期末起計一年後償還。

於編製財務報表時，本公司董事於評估本集團持續經營的能力時已仔細考慮本集團未來的流動資金需求、經營業績及可用的融資來源，於考慮下列因素後，本公司董事認為本集團將有足夠的營運資金為其自二零二六年三月三十一日起未來十二個月的運營提供資金：

- (i) 本集團可用的股東貸款融資；及
- (ii) 本集團自報告期末起未來十二個月的估計現金流量，特別是考慮到即將開展的新業務營運計劃以及如本公司日期為二零二六年一月八日之公告及日期為二零二六年六月三十日之協議備忘錄所載本集團須支付的履約保證金餘額人民幣16,000,000元。



2. 會計政策

2.1 編製基準

此等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)及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業(以公平值計量)外，此等財務報表已根據歷史成本慣例編製。

除另有指明外，此等財務報表以港元呈列，所有價值均調整至最接近千位數。

綜合基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二六年三月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，我們推測，絕大多數的表決權形成控制權。當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司之財務報表於本公司相同報告期間以一致的會計政策編製。附屬公司業績由本集團獲得控制權當日起綜合入賬，及直至失去該控制權日期前持續綜合入賬。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司擁有人。集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、費用及與本集團各成員公司間交易有關的現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

如果事實及情況顯示上述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。附屬公司中不導致喪失控制權的所有者權益變動作為權益交易核算。

如果本集團失去對附屬公司的控制權，將終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備；並在損益中確認保留任何投資的公平值以及任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部分應適當地重新分類計入損益或保留溢利，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可兌換性」。本集團並未提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團開展交易的貨幣及海外附屬公司用於換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣屬可兌換，因此該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。



2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

本集團於此等財務報表內尚未應用已頒佈但未生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時予以應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂本	缺乏公眾問責性的附屬公司：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(修訂本)	金融工具的分類與計量(修訂本) ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本) ¹

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／報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

除下文闡述之香港財務報告準則第18號之外，預期上述修訂本概不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。在沿用少量變動之香港會計準則第1號部分章節的同時，香港財務報告準則第18號引入對呈列損益表之新要求，包括特定總額及小計。實體需要將損益表內之所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及終止經營業務，並呈列兩個新界定之小計。該準則亦要求在單一附註中披露管理層界定之表現指標，並引入關於財務報表主體及附註中資料分組(匯總及分類)及位置之增強要求。香港會計準則第1號之部分要求移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，該準則更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基礎。香港財務報告準則第18號頒佈後，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用之修訂。此外，已對其他香港財務報告準則會計準則作出輕微相應修訂。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之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用，且須追溯應用。本集團目前正在分析新訂要求並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策

於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法計算應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團分佔合營企業的收購後業績及其他全面收益分別計入損益及其他全面收益。此外，倘直接於合營企業的權益確認有關變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認其應佔的任何變動。本集團與其合營企業間交易的未變現收益及虧損以本集團於合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購合營企業產生的商譽則計作本集團於合營企業投資的一部份。

業務合併及商譽

業務合併以收購法入賬。所轉讓代價以收購日期的公平值計量，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團向被收購方前擁有人所承擔的負債及本集團就換取被收購方控制權所發行股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的一切其他組成部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出合適分類及指定。此舉包括在被收購方主合約中分割出嵌入式衍生工具。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權以收購日期的公平值重新計量，而所產生的任何收益或虧損於損益或其他全面收益(如適用)中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公平值的變動以公平值計量，並於損益中確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益入賬。

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的已確認金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，與所收購可識別資產及所承擔負債之間的差額。倘該代價與其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，該等差額於重新評估後，於損益中確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值可能減值時，則會更頻繁地進行測試。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值會通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，則會確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已售出，則在釐定出售業務的收益或虧損時，與售出業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下售出的商譽，會根據售出業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

公平值計量

本集團於各報告期末計量投資物業。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利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。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據按下述公平值層級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)確定是否發生不同等級之間的轉移。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、合約資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位的可收回金額計算。

對現金產生單位進行減值測試時，倘企業資產(如總部大樓)可按合理且一致的基準或其他基準被分配至最小的現金產生單位組合，則該企業資產之部分賬面值將被分配至個別現金產生單位。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產的特定風險而評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折現至其現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各報告期末評估是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

關聯方

如果符合下列一項，則被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為一名人士或該人士的近親，而該人士：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團產生重大的影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 有關方為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為以本集團或本集團相關實體僱員的利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所界定的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或在該實體(或該實體的母公司)擔任主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將資產置於其預定用途的工作環境及地點的任何直接產生成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的維修及保養等開支，一般於其產生期間自損益扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的開支會於資產賬面值撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部份須定期更換，則本集團將該等部份確認為具有特定可使用年期的個別資產，並對其相應計提折舊。

折舊按直線法計算，以將各項物業、廠房及設備的成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此目的所使用的主要年率如下：

永久業權土地	並無折舊
樓宇	租期及40年中較短者
租賃物業裝修	剩餘租期及4年中較短者
傢俱及辦公設備	4至5年
汽車	3至4年
其他設備	2至4年

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期並不相同，該項目的成本合理分配至各個部份，而各個部份個別計提折舊。至少須在每個財政年度結束時對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行審閱，並在合適情況下進行調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重要部份)於出售或預期日後使用或出售將不會產生任何經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年的損益中確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途之土地及樓宇(包括使用權資產)中之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益中予以確認。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期被評定為有限期或無限期。具有有限年期的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產可能出現減值的跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於每個財政年度結束時進行檢討。

專利

購入的專利按成本減去任何減值虧損入賬，並按直線法於其估計可使用年期5年攤銷。

研發成本

所有科研成本於產生時自損益表扣除。

僅當本集團能夠證明完成無形資產以使其可供使用或出售的技術可行性、完成無形資產的意圖及其使用或出售該資產的能力、該資產將如何產生未來經濟效益、完成項目的資源可用性以及在開發過程中可靠衡量支出的能力時，開發新產品項目產生的支出方會資本化並遞延。不符合該等標準的產品開發支出在產生時支銷。

遞延開發成本按成本減任何減值虧損入賬，並採用直線法在相關產品的商業壽命(自產品投入商業生產之日起不超過五至七年)內攤銷。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(指使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的款額、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任何已收租賃獎勵。使用權資產按直線法基準於租期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊如下：

辦公物業	2至3年
汽車	5年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期以租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃獎勵款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理行使的購買選擇權的行使價及倘在租期內反映本集團正行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃付款而減少。此外，倘有任何修改(即租期變更、租賃付款變更(例如用於釐定相關租賃付款的指數或比率的變更導致對未來付款發生變化)或購買相關資產的選擇權評估的變更)，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期辦公物業租賃(即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為支出。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨出售價格基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並根據其經營性質計入損益內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

向承租人轉移相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃入賬為融資租賃。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產

初始確認與計量

於初始確認時，金融資產分類為其後按攤銷成本計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及本集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部份的貿易應收款項或本集團已實行實際權宜辦法不作調整重大融資組成部份影響的貿易應收款項外，本集團初步按其公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部份的貿易應收款項或本集團已實行實際權宜辦法的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益(「香港財務報告準則第15號」)釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息(「僅為償還本金及利息」)的現金流量，方可按攤銷成本分類及計量。現金流量並非為僅為償還本金及利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

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是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量的金融資產於以持有金融資產為目標的業務模式內持有，旨在收取合約現金流量，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式內持有。並非以上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。

其後計量

金融資產的其後計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)部份金融資產或一組同類金融資產的一部份)主要於以下情況終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。當並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以本集團的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。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的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損撥備乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用損失(12個月預期信貸虧損)計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

於各報告日期，本集團評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時，本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資訊，包括歷史和前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30天時，信貸風險已顯著增加，除非本集團具有合理且可證實的信息來證明其他情況。

當合約付款逾期超過一年時，本集團認為金融資產違約。本集團根據合理且具有理據支持的資訊，包括本集團的信貸風險控制常規及逾期90天以上金融資產的過往回收率，推翻90天逾期違約推定。然而，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸加強措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。

當無法合理預期收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

- | | | |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信貸虧損的金額計量 |
| 第二階段 | — | 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量 |
| 第三階段 | — | 就已信貸減值的金融資產(並非購入或源自信貸減值者)，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量 |

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產或本集團採用不調整重大融資成分影響的實際權宜辦法，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據本集團過往信貸虧損經驗訂立撥備矩陣，並按債務人及經濟環境具體的前瞻性因素作出調整。

對於包含重大融資成分的貿易應收款項及合約資產，本集團採納簡化方法為其會計政策，並按上述政策計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付賬款(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付賬款，則應減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項及應計費用、應付關聯方款項、銀行及其他借款、來自股東之貸款及租賃負債。

其後計量

金融負債的其後計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項以及借款)

於初始確認後，貿易及其他應付款項以及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一貸款人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以終止確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

存貨

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定，在製品及製成品則包含直接材料、直接勞工及間接成本之適當比例。可變現淨值按估計售價減完工及出售時所產生任何估計成本計算。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日通常在三個月內的短期高流動性存款，其可隨時轉換為已知金額的現金，價值變動風險很小及為滿足短期現金承擔而持有。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成本集團現金管理組成部分的銀行透支。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務(法律上或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入損益內之融資成本。

花紅計劃

本集團根據一項公式分別就花紅確認一項負債及一項開支，該公式會考慮經若干調整後的本公司股東應佔溢利。當本集團有合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團會確認撥備。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，可於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按報告期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽、資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債，且不產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額；及
- 對於與附屬公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及任何未使用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及未使用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利的部份時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，且不產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額；及
- 對於與附屬公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且可獲將被暫時差額抵銷的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末進行審閱，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於報告期末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，該預計稅率應以在報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基礎計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助，而所附帶條件均可予以遵從，則按公平值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則以有系統基準於該項補助所補貼成本列支之期間確認為收入。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收益確認

來自客戶合約的收益

當貨品或服務的控制權轉移至客戶時，其金額反映本集團預期以該等貨品或服務有權獲得的代價時，予以確認來自客戶合約的收益。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為本集團將貨品或服務轉移至客戶時有權獲得的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收益金額很可能不會發生重大收益撥回。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則收益按應收賬款的現值計量，並使用合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉移期限為一年或以下的合約，本集團採用香港財務報告準則第15號的實際權宜辦法，不會因重大融資部份的影響調整交易價格。

(a) 建築及工程服務

本集團隨時間轉移確認提供建築及工程服務的收益，並採用輸入法計量完成服務的進度。輸入法根據所產生的實際成本相對於完成建築及工程服務的預算合約成本的比例確認收益。

向客戶索償為本集團尋求向客戶收取成本補償及原有承建合約並未載列的工程範疇的利潤之款項。索償入賬列作可變代價並受到限制，直至與可變代價相關的不明朗因素在往後解決時，已確認的累計收入金額很可能不會回撥大額收入。本集團使用預期價值法估計索償金額，因為該方法最能預測本集團將有權收取的可變代價金額。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收益確認(續)

來自客戶合約的收益(續)

(b) 銷售生活消費產品

銷售生活消費產品的收入在資產控制權轉移至客戶(通常在生活消費產品交付時)時確認。

部分生活消費產品的銷售合約給予客戶退貨權，引致產生可變代價。

退貨權

就給予客戶於指定時間內可退回貨品之合約而言，使用預期價值法估計將不予退回之貨品，因該方法為預測本集團將享有之可變代價金額之最佳方法。採用香港財務報告準則第15號關於可變代價估計之規定，以釐定可計入交易價格之可變代價金額。就預期將予退回之貨品，確認退款負債，而並非收入。另就向客戶收回產品之權利確認退貨權資產(並對銷售成本作出相應調整)。

(c) 酒店收入

酒店經營收入於預定期間以直線法確認，原因為客戶同時收到並消耗本集團的利益回報。

其他收入

利息收入按應計基準，採用實際利率法，透過將於金融工具的預計年期或較短期間(倘適用)內的估計未來現金收入準確折現為該金融資產的賬面淨值的利率確認。

合約資產

倘本集團於無條件有權根據合約條款獲得代價前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產可能受減值評估影響，有關詳情載於金融資產減值會計政策。當收取代價的權利成為無條件時，彼等會重新分類為貿易應收款項。

合約負債

合約負債於本集團向客戶轉移相關貨品或服務前收取或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團根據合約履行時(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)確認為收益。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

退貨權資產

退貨權資產乃確認為收回預期客戶將予退還貨品的權利。資產乃按將予退還貨品的過往賬面值減收回貨品的任何預期成本及退還貨品的任何潛在減值計量。本集團就預期退還水平的任何修訂及退還貨品的任何額外減值更新資產的計量。

退款負債

退款負債乃確認為退還部分或全部自客戶收取(或應收客戶)的代價的責任，並按本集團最終預期將需退還予客戶的金額計量。本集團於各報告期末更新其退款負債(及交易價格的相應變動)的估計。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有符合資格參加強積金計劃的僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在損益中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。倘僱員於僱主供款悉數歸屬前退出計劃，沒收的供款不可用作扣減本集團應作出的供款。

本集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方市政府營辦的中央退休金計劃。附屬公司須將其5%薪金成本向該中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則須支付的供款於損益表列賬。

僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在僱員應享有時確認。就截至在計至各報告期末僱員所提供服務而應得的年假的估計負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時才予以確認。



2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

借款成本

為購買、建造或生產合資格的資產，即需要長時間始能達致其擬定用途或出售的資產，其直接應計的借款成本均撥充資本作為此等資產成本值的一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，即停止將該等借款成本撥充資本。所有其他借款成本會於發生當期作為支銷。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權刊發日期前接獲有關報告期末已存在情況的資料，其將評估該資料是否會影響其於財務報表中確認的金額。本集團將調整財務報表中確認的金額，以反映報告期後發生的任何調整事件，並根據新資料更新與該等情況有關的披露。對於報告期後發生的非調整事件，本集團將不會更改財務報表中確認的金額，但會披露非調整事件的性質及其財務影響的估計，或無法作出估計的聲明(如適用)。

外幣

該等財務報表以港元呈列，本公司的功能貨幣為港元。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表所載項目會使用該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的功能貨幣匯率予以換算。因貨幣項目結算或匯兌產生的差額均會於損益中確認。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損(即於其他全面收益或損益內確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初始確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為本集團初步確認自墊付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定每筆墊付代價付款或收取的交易日期。

若干海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均按報告期末的現行匯率換算為港元，而該等公司的損益按與交易當日的當前匯率相約的匯率換算為港元。

產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認及於匯率變動儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務的儲備累計金額將於損益表內確認。

於收購境外業務時產生之任何商譽以及就因收購而產生之資產與負債賬面值進行的任何公平值調整視作境外業務之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按於現金流量日期之通行匯率換算為港元。境外附屬公司於年內產生之頻繁循環現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計估計

編製本集團的財務報表需要管理層作出會影響收益、開支、資產及負債所呈報金額的估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。



3. 重要會計估計(續)

估計的不確定因素

於報告期末，構成重大風險以致須對下一個財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源論述如下。

建築及工程合約的收益確認

本集團根據個別建築工程合約中之完成百分比確認收入。完成百分比乃根據個別合約於報告期末之總發生成本與預計預算成本之比例。管理層對於年結日已發生成本及預計成本之估計乃主要依據內部工料測量師編製之工程預算及實際成本報告(倘適用)而作出。管理層按工程完成百分比及合約總價對合約工程之相應收入作出估計。該過程涉及運用管理判斷及估計不確定性，包括估計完成服務的進度、預測完成合約的成本、估算合約變動、申索及潛在預定損害賠償以及估計繁苛合約的撥備。由於建築合約內所進行之工程活動性質，訂立合約之日期與工程活動完成之日期通常處於不同之會計期間。本集團於合約進行期間為各建築合約編製之合約收益、建築成本及合約修訂金額之估計作出定期檢討及修訂。管理層定期檢討合約進度及相應成本及合約收益。

貿易應收款項及合約資產的可收回性

本集團應收賬款及合約資產的減值政策基於可收回性的評估及應收賬款及合約資產的賬齡分析以及其他定量及定性資料及管理層對前瞻性資料的判斷及評估。於評估此等資產的最終變現情況時，須基於每名客戶的現時信譽、過往追收歷史、結欠餘額的預計結算時間和金額、與相關客戶的持續貿易關係以及對未來經濟環境的預測作出重大判斷及估計。倘本集團客戶的財務狀況轉壞而導致其還款能力受損，則可能須作出額外撥備。進一步詳情於財務報表附註19及20中披露。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團會於報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。非金融資產的賬面值於財務報表附註15及17中披露。

4. 營運分部資料

就管理而言，本集團乃按其產品及服務劃分業務單位，而可呈報之三個營運分部如下：

- (a) 建築及工程服務－主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資－主要在日本從事物業開發及投資業務(已於年內出售並獲分類為已終止經營業務(附註12))；及
- (c) 於中國內地開發、營銷及銷售生活消費產品。

本集團來自各營運分部的外部客戶的收入載於財務報表附註5。

管理層監察本集團個別營運分部的業績，以此作出有關資源分配及表現評估的決策。管理層根據經調整除利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)／除利息開支、稅項、折舊及攤銷前虧損(「LBITDA」)(除投資物業之公平值收益、免息貸款於修改後貼現及銀行利息收入外)之計量評估經營分部之表現。



財務報表附註(續)

4. 營運分部資料(續)

	持續經營業務			已終止經營業務	
	建築及 工程服務 千港元	生活 消費產品 千港元	總計 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
截至二零二六年三月三十一日 止年度					
分部收益(附註5)	81,084	993	82,077	3,127	85,204
分部EBITDA/(LBITDA)	(15,988)	(23,509)	(39,497)	18,398	(21,099)
折舊	(258)	(2,946)	(3,204)	(411)	(3,615)
分部業績	(16,246)	(26,455)	(42,701)	17,987	(24,714)
對賬：					
免息貸款於修改後貼現					5,627
銀行利息收入					2
財務成本					(7,438)
除稅前虧損					(26,523)
所得稅開支					—
本公司擁有人應佔年度虧損					(26,523)
其他分部資料：					
於損益確認之減值，淨額	14,362	2,351	16,713	—	16,713
資本開支*	1,325	9,721	11,046	—	11,046
於二零二六年三月三十一日					
分部資產	173,191	17,280	190,471	—	190,471
分部負債	(140,715)	(39,249)	(179,964)	—	(179,964)

4. 營運分部資料(續)

	持續經營業務			已終止經營業務	
	建築及 工程服務 千港元	生活 消費產品 千港元	總計 千港元	物業開發 及投資 千港元	總計 千港元
截至二零二五年三月三十一日					
止年度(經重列)					
分部收益(附註5)	88,908	6,984	95,892	6,239	102,131
分部EBITDA/(LBITDA)					
(不包括投資物業公平值收益)	(16,191)	(47,586)	(63,777)	62	(63,715)
折舊	(51)	(1,365)	(1,416)	(987)	(2,403)
投資物業公平值收益	—	—	—	2,819	2,819
分部業績	(16,242)	(48,951)	(65,193)	1,894	(63,299)
對賬：					
銀行利息收入					6
財務成本					(9,288)
除稅前虧損					(72,581)
所得稅開支					—
本公司擁有人應佔年度虧損					(72,581)
其他分部資料：					
於損益確認之減值，淨額	823	181	1,004	—	1,004
資本開支*	273	201	474	—	474
於二零二五年三月三十一日					
分部資產	182,942	14,199	197,141	52,974	250,115
分部負債	(134,706)	(33,504)	(168,210)	(67,477)	(235,687)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及使用權資產。

提供予管理層之資料乃按與綜合財務報表所提供一致的方式計量。該等資產及負債乃基於分部經營而分配。



4. 營運分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)
香港	81,084	88,908
中國內地	993	6,984
持續經營業務的客戶	82,077	95,892
日本	3,127	6,239
已終止經營業務的客戶	3,127	6,239

上述收入資料乃根據客戶所在地編製。

(b) 非流動資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
日本	-	50,171
中國內地	5,634	1,076
	5,634	51,247

上述非流動資產資料乃根據資產(不包括金融工具)所在地編製。

主要客戶的資料

截至二零二六年三月三十一日止年度，建築及工程服務營運分部有兩名客戶(二零二五年：一名客戶)各自佔本集團來自持續經營業務的總收益10%以上。截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，來自該等客戶之各自收益如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
客戶A	10,055	不適用
客戶B	8,795	不適用
客戶C	不適用	16,796

5. 收益

來自持續經營業務的收益分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)
客戶合約收益：		
提供建築及工程服務		
— 樓宇建造服務	270	1,235
— 改建、加建、裝修工程及樓宇服務	69,089	68,424
— 維修及修復有歷史性樓宇	11,725	19,249
銷售生活消費產品	993	6,984
	82,077	95,892



5. 收益(續)

客戶合約收益

(a) 分列收益資料

貨品或服務類型的資料載列於上表。

截至二零二六年三月三十一日止年度

	建築及 工程服務 千港元	出售生活 消費產品 千港元	總計 千港元
地區市場			
香港	81,084	—	81,084
中國內地	—	993	993
客戶合約收益總額	81,084	993	82,077
收益確認時間			
服務隨時間轉讓	81,084	—	81,084
貨品於時間點轉讓	—	993	993
客戶合約收益總額	81,084	993	82,077

5. 收益(續)

客戶合約收益(續)

(a) 分列收益資料(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度(經重列)

	建築及 工程服務 千港元	出售生活 消費產品 千港元	總計 千港元
地區市場			
香港	88,908	—	88,908
中國內地	—	6,984	6,984
客戶合約收益總額	88,908	6,984	95,892
收益確認時間			
服務隨時間轉讓	88,908	—	88,908
貨品於時間點轉讓	—	6,984	6,984
客戶合約收益總額	88,908	6,984	95,892

下表載列於報告期初計入合約負債及因於過往期間已履行履約責任，於本報告期間確認為收益的金額：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初計入合約負債並確認為收益：		
提供建築及工程服務	8,498	8,791
因於過往期間已履行或部分履行履約責任並確認為收益：		
提供建築及工程服務	2,634	(9,906)*

* 負數金額主要由於撥回過往年度收益所致。



5. 收益(續)

客戶合約收益(續)

(b) 履約義務

提供建築及工程服務

履約義務隨著建築及工程服務的提供而逐步履行，付款一般自付款證明書發出之日起30日內到期。客戶保留一定比例的付款直至保留期限結束，乃由於本集團獲得最終付款的權利取決於客戶於合約規定的一定時期內對服務質素的滿意程度。

於三月三十一日，分配至剩餘履約義務(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
預計確認為收入的金額： 一年內	107,046	73,790

分配至剩餘履約義務的交易價格金額預計將於一年內確認為收入。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

銷售生活消費產品

履約義務於交付生活消費產品時履行，付款一般自交貨起30日內立即到期。

6. 其他收入及收益，淨值

本集團來自持續經營業務的其他收入及收益，淨值分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)
其他收入		
銀行利息收入	2	6
其他利息收入	3,317	5,676
本集團附屬公司董事提供的免息貸款於修改後貼現(附註(i))	5,627	—
其他	364	448
	9,310	6,130
收益－淨額		
出售物業、廠房及設備收益	16	—
終止租賃收益	281	—
	297	—
	9,607	6,130

附註：

- (i) 截至二零二六年三月三十一日止年度，收入淨額約為5,627,000港元，指於修改後本集團附屬公司董事提供的免息貸款83,012,000港元於修改後使用現行市場利率貼現。



7. 財務成本

來自持續經營業務的財務成本分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
租賃負債利息	344	156
本集團附屬公司董事提供的免息貸款之利息：		
解除貼現(附註(i))	4,965	4,656
一名股東提供的免息貸款之利息：		
解除貼現(附註(ii))	853	944
一名股東提供的貸款之利息(附註(iii))	1,251	3,504
其他	25	28
	7,438	9,288

附註：

- (i) 截至二零二六年三月三十一日止年度，利息開支約為4,965,000港元(二零二五年：4,656,000港元)，乃指83,012,000港元(二零二五年：83,012,000港元)的本集團附屬公司董事貸款貼現解除，該貸款為免息，並以現行市場利率進行貼現。
- (ii) 截至二零二六年三月三十一日止年度，利息開支約為853,000港元(二零二五年：944,000港元)乃指一名股東11,897,000港元(二零二五年：13,548,000港元)的貸款貼現解除，該貸款免息，並以現行市場利率進行貼現。
- (iii) 利息開支約1,251,000港元(二零二五年：3,504,000港元)，為按固定年利率6%(二零二五年：年利率6%)確認一名股東提供的貸款之利息。

8. 來自持續經營業務的除稅前虧損

本集團來自持續經營業務的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)
於銷售成本確認之建築成本 [#]	77,545	101,445
生活消費產品的銷售成本 [#]	3,189	4,694
核數師酬金		
核數服務	1,530	1,560
非核數服務	180	180
物業、廠房及設備折舊(附註15)	663	1,014
使用權資產折舊(附註17(a))	2,952	1,389
研發開支	375	3,506
僱員福利開支(包括董事及行政總裁的薪酬)(附註9)		
工資及薪金	17,468	27,017
酌情花紅	400	438
退休金計劃供款(定額供款計劃)*	983	1,577
	18,851	29,032
貿易應收款項減值 [@] (附註19)	327	194
合約資產減值 [@] (附註20)	9,934	259
其他應收款項減值 [@] (附註19)	3,074	150
物業、廠房及設備減值 [^] (附註15)	669	179
使用權資產減值 [^] (附註17(a))	2,709	222
撇減存貨至可變現淨值 [#]	566	—
匯兌差異，淨額 [^]	(256)	5,317

[^] 該等金額計入綜合損益及其他全面收益表「其他開支，淨額」項目。

[#] 該等金額計入綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」項目。

[@] 該等金額計入綜合損益及其他全面收益表「金融及合約資產減值虧損」項目。

* 概無已沒收供款可供本集團(作為僱主)用以降低現有供款水平。



9. 董事及行政總裁的薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部的規定，本年度的董事及行政總裁的薪酬披露如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
袍金	486	2,452
其他酬金：		
退休金計劃供款	54	54
	540	2,506

各董事之薪酬載列如下：

二零二六年

姓名	袍金 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事			
戈張先生(主席)	18	18	36
侯玲玲女士	18	18	36
劉寧先生(行政總裁)	18	18	36
	54	54	108
獨立非執行董事			
甄永祥先生	144	—	144
朱健明先生	144	—	144
何永深先生	144	—	144
	432	—	432
總計	486	54	540

9. 董事及行政總裁的薪酬(續)

二零二五年

姓名	袍金 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事			
戈張先生(主席)	18	18	36
侯玲玲女士	18	18	36
劉寧先生(行政總裁)	2,000	18	2,018
	2,036	54	2,090
獨立非執行董事			
甄永祥先生(於二零二四年七月二十四日獲委任)	99	—	99
何少強先生(於二零二四年六月十三日辭任)	29	—	29
朱健明先生	144	—	144
何永深先生	144	—	144
	416	—	416
總計	2,452	54	2,506

截至二零二六年三月三十一日止年度，戈張先生及侯玲玲女士各自放棄董事薪酬982,000港元，劉寧先生亦放棄了董事薪酬1,982,000港元。

截至二零二五年三月三十一日止年度，戈張先生及侯玲玲女士各自放棄董事薪酬982,000港元。

除上述者外，截至二零二六年三月三十一日止年度，董事概無根據任何安排放棄或同意放棄任何薪酬。



10. 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬僱員並無包括任何董事(二零二五年：一名董事)，其薪酬詳情載於上文附註9。其餘五名(二零二五年：四名)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的年內薪酬詳情如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
工資、薪金、津貼及實物福利	6,520	5,520
退休福利成本－界定供款計劃	90	72
	6,610	5,592

薪酬於以下範圍內的非董事及非行政總裁之最高薪酬僱員人數如下：

	二零二六年	二零二五年
1,000,001港元至1,500,000港元	4	3
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或於加盟時的獎金或作為離職補償。

11. 所得稅開支

截至二零二六年三月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(二零二五年：無)。

中國內地及其他國家業務的所得稅撥備乃根據當地現有法律、詮釋及慣例就年內估計應課稅溢利按適用稅率計算。

11. 所得稅開支(續)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)
即期稅項	680	—
遞延(附註25)	(537)	537
持續經營業務年內稅項開支總額	—	—
已終止經營業務年內稅項開支總額	143	537
	143	537

適用於按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的稅前虧損的稅收開支與按實際稅率計算的稅收開支的對賬如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)
持續經營業務的稅前虧損	(44,510)	(74,475)
已終止經營業務的除稅前溢利	18,130	2,431
總計	(26,380)	(72,044)
按法定稅率16.5%納稅	(4,353)	(11,887)
無需課稅收入	(2,754)	(43)
不可扣稅開支	2,974	2,466
過往期間已動用稅項虧損	(2,556)	(83)
適用於海外營運附屬公司的不同稅率的影響	1,265	(462)
未確認稅務虧損	5,567	10,546
按本集團實際稅率計算的稅項開支	143	537
按實際稅率計算持續經營業務的稅項開支	—	—
按實際稅率計算已終止經營業務的稅項開支	143	537

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，於綜合損益及其他全面收益表中概無合營企業應佔稅項。



12. 已終止經營業務

根據董事會於二零二五年八月十四日通過之決議案，本集團決定向獨立第三方出售其於Top Table Investment Limited (本公司的間接全資附屬公司)及該公司的全資附屬公司(統稱「Top Table集團」)之全部100%股權，以及本集團一間附屬公司於日本擁有之一幅地塊，代價分別為910,000,000日圓(相當於48,230,000港元)及415,000,000日圓(相當於21,995,000港元)。Top Table集團於日本從事物業開發及投資業務。本集團決定終止其於日本的物業開發及投資業務，以精簡營運及資產組合、減輕管理及行政負擔，並將資源重新分配至本集團具較強競爭優勢及專業知識的市場及業務領域。本公司分別於二零二五年八月二十八日及二零二五年九月一日完成出售Top Table集團及該幅地塊。有關出售Top Table集團及地塊之進一步詳情，分別載於本公司日期為二零二五年八月二十八日及二零二五年九月一日之公告。由於Top Table集團已分類為已終止經營業務，日本物業開發及投資業務不再計入經營分部資料附註。

年內Top Table集團的業績及出售該幅地塊的數字呈列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收益	3,127	6,239
銷售成本	(1,601)	(3,442)
行政開支	(1,232)	(3,183)
其他收入及收益，淨額	—	(2)
已終止經營業務溢利／(虧損)	294	(388)
重新計量公平值時確認的溢利	—	2,819
出售已終止經營業務的收益	17,836	—
已終止經營業務的除稅前溢利	18,130	2,431
所得稅開支	(143)	(537)
已終止經營業務的期內溢利	17,987	1,894

12. 已終止經營業務(續)

Top Table集團及出售該幅地塊所產生現金流淨額如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營活動	(22)	(3)
投資活動	25,216	—
融資活動	(24,514)	—
現金流淨額	680	(3)
每股盈利：		
已終止經營業務基本及攤薄(港仙)	1.87	0.20

已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利基於以下計算：

	二零二六年	二零二五年
本公司擁有人應佔已終止經營業務溢利	17,987,000港元	1,894,000港元
用於計算每股基本及攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數	960,000,000	960,000,000

13. 股息

本公司董事並不建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度的股息(二零二五年：無)。



14. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額的計算基於本公司擁有人應佔年度虧損以及年內已發行的960,000,000股(二零二五年：960,000,000股)普通股加權平均數。

本集團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效應之已發行普通股。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
虧損		
每股基本及攤薄虧損計算所用的本公司擁有人應佔虧損		
來自持續經營業務的虧損	(44,510)	(74,475)
來自已終止經營業務的溢利	17,987	1,894
	(26,523)	(72,581)

	股份數目	
	二零二六年 千股	二零二五年 千股
股份		
每股基本及攤薄虧損計算所用的本年度已發行普通股加權平均數	960,000	960,000

15. 物業、廠房及設備

二零二六年三月三十一日

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俱及 辦公設備 千港元	汽車 千港元	其他設備 千港元	總計 千港元
於二零二五年四月一日						
成本	40,235	746	6,200	56	1,198	48,435
累計折舊及減值	(4,179)	(746)	(6,200)	(56)	(1,198)	(12,379)
賬面淨值	36,056	-	-	-	-	36,056
於二零二五年四月一日，扣除累 計折舊及減值	36,056	-	-	-	-	36,056
添置	-	-	914	-	-	914
出售附屬公司(附註28)	(35,579)	-	-	-	-	(35,579)
折舊(附註8)	(411)	-	(252)	-	-	(663)
減值(附註8)	-	-	(669)	-	-	(669)
匯兌調整	(66)	-	7	-	-	(59)
於二零二六年三月三十一日，扣 除累計折舊及減值	-	-	-	-	-	-
於二零二六年三月三十一日						
成本	-	746	7,095	-	1,198	9,039
累計折舊及減值	-	(746)	(7,095)	-	(1,198)	(9,039)
賬面淨值	-	-	-	-	-	-



財務報表附註(續)

15. 物業、廠房及設備(續)

二零二五年三月三十一日

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俱及 辦公設備 千港元	汽車 千港元	其他設備 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日						
成本	39,851	746	6,000	56	1,198	47,851
累計折舊及減值	(3,160)	(746)	(6,000)	(56)	(1,198)	(11,160)
賬面淨值	36,691	-	-	-	-	36,691
於二零二四年四月一日，						
扣除累計折舊及減值	36,691	-	-	-	-	36,691
添置	-	-	201	-	-	201
折舊(附註8)	(987)	-	(27)	-	-	(1,014)
減值(附註8)	-	-	(179)	-	-	(179)
匯兌調整	352	-	5	-	-	357
於二零二五年三月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	36,056	-	-	-	-	36,056
於二零二五年三月三十一日						
成本	40,235	746	6,200	56	1,198	48,435
累計折舊及減值	(4,179)	(746)	(6,200)	(56)	(1,198)	(12,379)
賬面淨值	36,056	-	-	-	-	36,056

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有與生活消費產品分部現金產生單位相關的物業、廠房及設備669,000港元。鑒於生活消費產品分部出現虧損，且管理層決定大幅縮減生活消費產品業務的銷售及營運規模，故該業務現於年內並不活躍，管理層已根據公平值減出售成本，並使用類似資產的市價減出售資產的增量成本進行減值評估。根據減值評估結果，截至二零二六年三月三十一日止年度，於損益中確認若干物業、廠房及設備項目的減值虧損669,000港元。關鍵假設乃為適用於現金流量預測的稅前貼現率4.75%。

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有與生活消費產品分部現金產生單位相關的物業、廠房及設備179,000港元。鑒於生活消費產品分部於年內出現虧損，管理層已基於使用價值計算，使用18個月期間財務預算的現金流量預測進行減值評估。根據減值評估結果，截至二零二五年三月三十一日止年度，於損益中確認若干物業、廠房及設備項目的減值虧損179,000港元。關鍵假設乃為適用於現金流量預測的稅前貼現率4.5%。

16. 投資物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	14,115	11,177
投資物業公平值收益，淨值	–	2,819
出售	(14,088)	–
匯兌調整	(27)	119
於三月三十一日賬面值	–	14,115

使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第3層級)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
位於日本之一塊地皮	–	14,115

年內，公平值計量第一級及第二級之間並無轉撥，亦無第三級的轉入或轉出(二零二五年：無)。

分類為第三級公平值等級的公平值計量對賬：

	一幅地皮 千港元
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日賬面值	11,177
於損益中確認的公平值調整收益	2,819
匯兌調整	119
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日賬面值	14,115
出售	(14,088)
匯兌調整	(27)
於二零二六年三月三十一日賬面值	–



16. 投資物業(續)

於二零二五年三月三十一日，本集團投資物業為一幅位於日本大阪市中心區道頓堀1-32-3的地皮。於二零二五年三月三十一日的公平值乃由獨立專業合資格估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司評估。

估值乃使用直接比較法釐定。鄰近同類物業之售價就物業面積等主要特點之差異作出調整。該估值方法最重大之輸入數據為土地的每平方米經調整市價。

下文載列於二零二五年三月三十一日，投資物業估值所使用估值技術及主要輸入數據的概要：

		範圍	
估值技術	重要不可觀察輸入數據	二零二五年	
土地－日本	直接比較法	可資比較物業之單位售價(日圓／平方米)	1,268,000–2,900,000

單獨可資比較物業之單位售價顯著增加(減少)將導致投資物業公平值顯著增加(減少)。

於二零二四年十二月，本集團知悉其全資日本附屬公司Top Sibley Development Kabushiki Kaisha(「TSDK」)涉及未經授權的改動及被欺詐的處置行為。具體而言，本公司發現其於TSDK委任的代表董事在未經授權下被罷免，且上述土地(「該物業」)被欺詐地轉讓予概無關連的第三方。該物業為一塊閒置土地，佔地面積約為171.15平方米。

本公司於二零二四年十二月委聘日本法律顧問，並自此成功於二零二四年十二月從大阪地方法院取得臨時凍結令，以防止有關該物業的進一步交易，於二零二五年二月撤回有關未經授權的代表董事變動，並於二零二五年五月獲得有利的判決，取消欺詐的轉讓，並將該物業的所有權歸還予TSDK。本集團已於二零二五年七月底收回該物業的完整所有權。該物業已於二零二五年八月獲出售(附註12)。

17. 租賃

本集團作為承租人

本集團簽訂辦公場所及汽車的租賃合約。辦公場所租賃租期一般為3年，而汽車租期一般為5年。汽車租賃由出租人以租賃資產作抵押。

(a) 使用權資產

年內本集團使用權資產賬面值及變動如下：

	汽車 千港元	辦公物業 千港元	總計 千港元
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	–	2,525	2,525
添置	273	–	273
折舊費用	(51)	(1,338)	(1,389)
減值	(222)	–	(222)
匯兌調整	–	(111)	(111)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	–	1,076	1,076
添置	–	10,132	10,132
折舊費用	–	(2,952)	(2,952)
減值	–	(2,709)	(2,709)
匯兌調整	–	87	87
於二零二六年三月三十一日	–	5,634	5,634

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有與建築及工程服務分部現金產生單位相關的使用權資產1,067,000港元。鑒於建築及工程服務分部於年內出現虧損，管理層已基於使用價值計算，使用基於29個月財務預算的現金流量預測進行減值評估。根據減值評估結果，截至二零二六年三月三十一日止年度，於損益中確認使用權資產的減值虧損1,067,000港元。關鍵假設乃為適用於現金流量預測的稅前貼現率4.39%。

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有與生活消費產品分部現金產生單位相關的使用權資產1,642,000港元。鑒於生活消費產品分部於年內出現虧損，管理層已基於使用價值計算，使用基於27個月期間財務預算的現金流量預測進行減值評估。根據減值評估結果，截至二零二六年三月三十一日止年度，於損益中確認使用權資產的減值虧損1,642,000港元。關鍵假設乃為適用於現金流量預測的稅前貼現率4.75%。



17. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有與建築及工程服務分部現金產生單位相關的使用權資產222,000港元。鑒於建築及工程服務分部於年內出現虧損，管理層已基於使用價值計算，使用基於18個月財務預算的現金流量預測進行減值評估。根據減值評估結果，截至二零二五年三月三十一日止年度，於損益中確認使用權資產的減值虧損222,000港元。關鍵假設乃為適用於現金流量預測的稅前貼現率6%。

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初賬面值	2,245	4,981
新租賃	10,132	273
終止一份租賃	(281)	–
年內確認之應計利息	344	156
付款	(3,666)	(3,181)
匯兌調整	93	16
於年末之賬面值	8,867	2,245
分析：		
即期部分	3,757	2,079
非即期部分	5,110	166

租賃負債到期分析於財務報表附註34中披露。

(c) 就租賃在損益內確認的金額如下：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
使用權資產折舊費用	8	2,952	1,389
使用權資產減值	8	2,709	222
租賃負債利息	7	344	156
於損益中確認的總額		6,005	1,767

17. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註29(c)中披露。

18. 於合營企業權益

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應佔淨資產	-	-
應收合營企業款項(附註31)	-	1,983

合營企業(非個別屬重大及非上市企業實體)的詳情如下：

名稱	註冊及業務地點	已發行及繳足資本	所有權權益比率			主要業務
			本集團的 實際權益	投票權利	溢利分成	
泊舍酒店管理有限公司	香港	已繳足資本 1,000,000港元	30%	30%	30%	酒店管理，日本

本集團已終止確認其佔合營企業泊舍酒店管理有限公司及其附屬公司的虧損，乃由於合營企業所佔虧損超出本集團於合營企業的權益及本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度的未確認合營企業所佔溢利及未確認累計所佔虧損分別為144,000港元(二零二五年：未確認所佔虧損138,000港元)及825,000港元(二零二五年：969,000港元)。



19. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應收款項		12,878	11,432
貿易應收款項減值	(a)	(1,711)	(1,384)
	(a)	11,167	10,048
預付款項、按金及其他應收款項：			
預付款項		9,359	13,054
按金		2,555	2,249
其他應收款項		16,254	12,518
其他應收款項減值	(b)	(7,457)	(4,383)
		20,711	23,438
		31,878	33,486
分類為流動資產部分		(31,297)	(33,070)
非流動部分		581	416

附註：

- (a) 本集團的貿易應收款項來自合約工程及銷售生活消費產品。集團內多間公司設有不同信貸政策，視乎彼等經營所在市場及從事業務之需要而定。本集團與其合約工程客戶的支付條款於有關合約中訂明，款項一般於發出付款證書日期起30日內到期。生活消費產品的銷售收入乃根據協議條款收取。

於報告期末，貿易應收款項按付款證明日期及發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
30日以內	8,572	4,824
31至60日	395	2,883
61至90日	521	13
90日以上	1,679	2,328
	11,167	10,048

19. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

於各報告日期進行減值分析以計量預期信貸虧損。根據香港財務報告準則第9號的規定，本集團應用簡化方法以計提預期信貸虧損。

撥備矩陣乃用於減值分析。撥備率乃基於具有相似虧損模式(即按信貸風險特徵及賬齡)的不同客戶群分組的逾期日數。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值以及在報告日期可獲得的關於過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可證實的資料。

貿易應收款項虧損撥備327,000港元(二零二五年：194,000港元)於截至二零二六年三月三十一日止年度確認。相關預期信貸虧損之考慮於財務報表附註34中披露。

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初	1,384	1,190
減值虧損(附註8)	327	194
年末	1,711	1,384

於二零二六年三月三十一日，本集團建築及工程服務及生活消費產品的貿易應收款項結餘包括總賬面淨值分別為2,521,000港元(二零二五年：5,224,000港元)及12,000港元(二零二五年：零)的應收客戶款項，該款項於報告日期已逾期。該等逾期結餘中，1,623,000港元(二零二五年：860,000港元)已逾期超過90天及並未被視為違約。本集團在了解該等客戶的背景以及與該等客戶的良好支付記錄及持續業務關係後，假設信貸質素並無重大變動，推遲逾期90天的貿易應收款項預期信貸虧損模式下的違約推定。此外，該長期未償還結餘主要由於逾期還款在提供建築及工程服務行業中很常見及相關客戶延長付款內部程序。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。相關預期信貸風險虧損分析載於財務報表附註34。



財務報表附註(續)

19. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

下文載列有關使用撥備矩陣的本集團貿易應收款項的信貸風險的資料：

於二零二六年三月三十一日

	即期 千港元	已逾期				總計 千港元
		30日以內 千港元	31至60日 千港元	61至90日 千港元	90日以上 千港元	
建築及工程服務						
預期信貸虧損率	8.0%	8.0%	11.0%	12.5%	34.9%	13.3%
賬面總值	9,382	674	273	40	2,495	12,864
預期信貸虧損	748	54	30	5	872	1,709
生活消費產品						
預期信貸虧損率	-	-	-	14.3%	-	14.3%
賬面總值	-	-	-	14	-	14
預期信貸虧損	-	-	-	2	-	2

於二零二五年三月三十一日

	即期 千港元	已逾期				總計 千港元
		30日以內 千港元	31至60日 千港元	61至90日 千港元	90日以上 千港元	
建築及工程服務						
預期信貸虧損率	4.9%	4.9%	7.1%	11.0%	48.8%	12.3%
賬面總值	4,864	3,030	14	1,649	1,679	11,236
預期信貸虧損	236	147	1	181	819	1,384
生活消費產品						
預期信貸虧損率	0%	-	-	-	-	0%
賬面總值	196	-	-	-	-	196
預期信貸虧損	-	-	-	-	-	-

- (b) 其他應收款項概無逾期亦無減值。上述結餘中包含的金融資產乃與並無近期違約紀錄的應收款項有關。於截至二零二六年三月三十一日止年度已確認其他應收款項的虧損撥備3,074,000港元(二零二五年：150,000港元)。相關預期信貸虧損之考量載於財務報表附註34。

其他應收款項減值虧損撥備的變動情況如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初	4,383	4,233
減值虧損(附註8)	3,074	150
年末	7,457	4,383

20. 合約資產／(負債)

	附註	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 四月一日 千港元
與建築合約有關之未開發票收入	(a)	134,714	138,825	169,019
建築合約之應收保留金	(b)	13,927	15,153	17,790
		148,641	153,978	186,809
減值	(c)	(17,397)	(7,463)	(7,204)
		131,244	146,515	179,605
與建築合約有關之合約負債	(d)	(18,994)	(12,327)	(11,988)

附註：

- (a) 合約資產，扣除與相同合約相關的合約負債，於提供建築及工程服務的期間確認，代表本集團有權就已實施但尚未開票的服務收取代價，因為該等權利乃取決於客戶接納本集團未來表現。當權利變為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常在出具付款證書／收據時將其合約資產轉撥至貿易應收款項。於二零二六年及二零二五年合約資產減少乃因年內提供建築及工程服務減少所致。

於三月三十一日，合約資產的預期收回或結算時間如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	25,725	36,229
一年後	92,704	95,868
合約資產總值	118,429	132,097

本集團之客戶貿易條款及信貸政策於財務報表附註19中披露。



20. 合約資產／(負債)(續)

附註：(續)

- (b) 應收保留金乃根據相關合約的條款結算。退回保留金的條款及條件因應各合約而有所不同，須待實際竣工、缺陷責任期或預先約定的期間屆滿後方會解除。應收保留金於綜合財務狀況表內按營運周期分類為流動資產。該等應收保留金基於相關合約條款的預期收回或結算時間如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
將於十二個月內收回	7,900	10,418
將於年末後十二個月後收回	4,915	4,000
	12,815	14,418

本集團並無就結餘持有任何抵押品。

- (c) 於截至二零二六年三月三十一日止年度，已確認合約資產虧損撥備9,934,000港元(二零二五年：259,000港元)。

合約資產減值虧損撥備的變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	7,463	7,204
減值虧損(附註8)	9,934	259
於年末	17,397	7,463

20. 合約資產／(負債)(續)

附註：(續)

(c) (續)

本集團於每個報告日期進行減值分析，以計量預期信貸虧損。年內，本集團亦針對一項合約資產的個別評估採納違約機率方法，當中納入客戶特定及前瞻性資料。除上述個別評估的餘額之外，計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於貿易應收款項的撥備率，原因為合約資產及貿易應收款項來自相同的客戶群。本集團按香港財務報告準則第9號的規定，應用簡化方法計提預期信貸虧損。

合約資產的撥備率乃基於具有相似虧損模式(即按信貸風險特徵及賬齡)的不同客戶群分組的貿易應收款項逾期日數。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值以及在報告日期可獲得的關於過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可證實的資料。

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度之合約資產的減值詳情載於財務報表附註34。

(d) 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 四月一日 千港元
已收客戶短期墊款			
建築及工程服務	(18,994)	(12,327)	(11,988)

合約負債包括為交付建築和工程服務而收到的短期墊款。

二零二六年及二零二五年合約負債增加乃主要由於於年末已收客戶有關提供建築及工程服務的短期墊款增加所致。



21. 存貨

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
原材料	–	1,022
製成品	–	3,009
	–	4,031

22. 現金及銀行結餘

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
手頭及銀行現金	13,330	7,475

現金及銀行結餘賬面值以下列貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
港元	11,526	6,018
人民幣(「人民幣」)	252	559
美元	831	825
日圓	720	72
其他貨幣	1	1
	13,330	7,475

銀行現金按每日銀行存款之浮動利率收取利息。短期定期存款根據本集團的即時現金需求期限介於一天至三個月，按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘存於近期無違約記錄並具信譽的銀行。

於二零二六年三月三十一日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為252,000港元(二零二五年：559,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地的《外匯管理條例》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人民幣兌換為其他貨幣。

23. 貿易及其他應付款項以及應計費用

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應付款項	(a)	43,527	49,417
其他應付款項及應計費用	(b)	13,240	18,142
		56,767	67,559

附註：

- (a) 本集團供應商及分包商向其授出的信貸期因不同合約而有所不同。平均而言，本集團供應商及分包商向其授出的信貸期通常為發出發票後30日至60日。

根據發票日期於報告期末對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
30日以內	24,324	26,210
31至60日	268	558
61至90日	179	—
90日以上	18,756	22,649
	43,527	49,417

- (b) 其他應付款項以及應計費用

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應計員工成本及退休金供款	6,673	8,905
應計開支	3,569	3,433
其他應付款項	2,998	5,804
	13,240	18,142



24. 其他借款及來自股東之貸款

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他借款	(i)	74,351	75,013
流動部分		–	(328)
非流動部分		74,351	74,685
來自股東之貸款			
非流動部分	(ii)	20,219	76,875

附註：

(i) 本集團應償還其他借款如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	–	328
第二年	–	74,685
第三年至第五年(包括首尾兩年)	74,351	–
	74,351	75,013

於二零二六年三月三十一日，來自本集團附屬公司董事的其他借款約74,351,000港元(二零二五年：75,013,000港元)為無抵押、免息及須於二零二八年十月十四日(二零二五年：二零二六年十月十四日)前償還並以港元計值。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團的所有其他借款均以港元計值。

24. 其他借款及來自股東之貸款(續)

附註：(續)

(ii) 本集團的股東貸款按下列方式償還：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	—	—
兩年內	10,423	—
三年至五年(包括首尾兩年)	9,796	76,875
	20,219	76,875

於二零二六年三月三十一日，來自股東之貸款約10,423,000港元(二零二五年：65,744,000港元)為無抵押，按年利率6%(二零二五年：年利率6%)計息，自二零二八年六月三十日(二零二五年：二零二八年六月三十日)起須按要求償還並以港元計值。

於二零二六年三月三十一日，來自股東控制的公司之貸款約9,796,000港元(二零二五年：11,131,000港元)為無抵押、免息及自二零三零年四月三十日(二零二五年：二零二九年四月三十日)起須按要求償還並以人民幣計值。

截至二零二六年三月三十一日止年度，3,305,000港元(二零二五年：4,770,000港元)指於初步確認時就來自一名股東之免息貸款16,046,000港元(二零二五年：24,274,000港元)，使用現行市場利率貼現。該交易於資本儲備中作為視作股東注資列賬。

截至二零二六年三月三十一日止年度，一名股東向本公司發出一份豁免函件，同意免除償還若干貸款13,643,000港元(二零二五年：53,582,000港元)。該交易於資本儲備中作為視作股東注資列賬。



25. 遞延稅項

年內遞延稅項負債變動如下：

	投資物業 重估收益的 暫時差額 千港元	收購產生的 公平值調整 千港元	其他 千港元	總計 千港元
遞延稅項負債				
於二零二四年三月三十一日及二零二四年 四月一日	–	(1,030)	(89)	(1,119)
年內於綜合損益及其他全面收益表中扣除 (附註11)	(537)	–	–	(537)
匯兌調整	(1)	(11)	–	(12)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年 四月一日	(538)	(1,041)	(89)	(1,668)
年內於綜合損益及其他全面收益表中扣除 (附註11)	537	–	–	537
出售附屬公司(附註28)	–	1,038	–	1,038
匯兌調整	1	3	–	4
於二零二六年三月三十一日	–	–	(89)	(89)

於二零二六年三月三十一日，本集團並無就下列各項確認遞延稅項資產：(i)香港產生無限期可用於抵銷產生虧損公司的未來應課稅溢利的稅項虧損232,936,000港元(二零二五年：212,980,000港元)；及(ii)中國內地產生抵銷未來應課稅溢利並將於一至五年屆滿的稅項虧損31,179,000港元(二零二五年：70,821,000港元)。

本公司向其股東支付股息不存在所得稅後果。

26. 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(二零二五年：2,000,000,000股)每股面值0.1港元的普通股	200,000	200,000	
已發行及繳足：			
960,000,000股(二零二五年：960,000,000股)每股面值0.1港元的普通股	96,000	96,000	
普通股數目	普通股面值 千港元	股份溢價 千港元	
已發行及繳足：			
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日	960,000,000	96,000	15,991

附註：

本公司之購股權

本公司設有購股權計劃(「該計劃」)，旨在嘉許及激勵已對及可能對本集團作出貢獻的合資格參與者。該計劃之合資格參與者包括但不限於本集團僱員、執行與非執行董事。該計劃已於二零一七年三月十三日獲有條件批准及採納，除非獲取消或修訂，否則將由該日起計十年內維持有效。自其採納日期以來直至本報告日期，概無購股權根據該計劃獲授出、行使或被註銷。根據該計劃可供授出的股份總數為80,000,000股本公司股份，佔該計劃採納日期本公司已發行股本的10%。



27. 儲備

(a) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，本公司可於向權益股東支付分派或股息時，在其組織章程大綱及細則的條文(如有)規限下動用股份溢價賬。

(b) 資本儲備

資本儲備包括(i)就免除償還若干貸款的視作股東注資；(ii)視作來自股東之免息貸款產生之注資；及(iii)向若干僱員作出的股份付款。

(c) 其他儲備

本集團其他儲備指根據重組而收購附屬公司股本與用作交換而發行的本公司股本面值之差額。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算集團實體財務報表所產生的所有外匯差額。有關儲備根據財務報表附註2.4所載會計政策處理。

28. 出售附屬公司

誠如財務報表附註12所詳述，本集團已於截至二零二六年三月三十一日止年度完成出售Top Table集團。於出售日期，Top Table集團的資產及負債如下：

	附註	二零二六年 千港元
已出售資產淨額：		
物業、廠房及設備	15	35,579
按金、預付款項及其他應收款項		24
現金及銀行結餘		9
應計項目及其他應付款項		(32)
遞延稅項負債	25	(1,038)
小計		34,542
已變現匯兌波動儲備		2,132
交易成本		1,338
出售附屬公司收益		10,218
總代價		48,230
透過以下各項償付：		
現金代價		5,000
與股東貸款抵銷		43,230
		48,230

出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額之分析如下：

	二零二六年 千港元
現金代價	5,000
已出售現金及銀行結餘	(9)
已付交易成本	(1,338)
出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	3,653



29. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團就辦公室場所(二零二五年：汽車)之租賃安排分別作出使用權資產及租賃負債非現金添置10,132,000港元(二零二五年：273,000港元)及10,132,000港元(二零二五年：273,000港元)。

截至二零二六年三月三十一日止年度，Top Table集團的收購方、有關股東及本公司簽訂了三方協議，當中指出，所有訂約方均同意將43,230,000港元的代價用於抵銷本公司的股東貸款。

除上文及財務報表附註24及31中披露有關股東免除若干負債外，本集團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其他重大非現金投資及融資活動的交易。

(b) 融資活動產生之負債變動

	應付 關聯方款項 千港元	租賃負債 千港元	其他借款 千港元	來自 股東之貸款 千港元
於二零二四年三月三十一日及四月一日	4,544	4,981	70,357	96,517
新租賃	—	273	—	—
融資現金流量變動	1,533	(3,181)	—	34,140
免息貸款於修改後貼現	—	—	—	(4,770)
利息開支	—	156	4,656	4,448
來自股東之貸款豁免	—	—	—	(53,582)
來自關聯方之負債豁免	(6,084)	—	—	—
匯兌調整	7	16	—	122
於二零二五年三月三十一日及四月一日	—	2,245	75,013	76,875
新租賃	—	10,132	—	—
融資現金流量變動	1,084	(3,666)	—	1,133
與出售附屬公司所得款項抵銷	—	—	—	(43,230)
免息貸款於修改後貼現	—	—	(5,627)	—
免息貸款於初步確認時貼現	—	—	—	(3,305)
終止一份租賃收益	—	(281)	—	—
利息開支	—	344	4,965	2,104
來自股東之貸款豁免	—	—	—	(13,643)
來自關聯方之負債豁免	(1,084)	—	—	—
匯兌調整	—	93	—	285
於二零二六年三月三十一日	—	8,867	74,351	20,219

29. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃之現金流出總額

計入綜合現金流量表之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
於融資活動範圍內	3,666	3,181

30. 或然負債

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。



31. 關聯方結餘及交易

(a) 除財務報表附註24所披露的交易及結餘外，於年內，本集團與關聯方有以下交易：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
支付泊舍酒店管理有限公司(日本)酒店管理費	(i), (ii)	279	598
支付泊舍酒店管理有限公司(日本)諮詢費	(i)	22	83
已付關聯方租賃費用	(iii)	2,269	1,567
來自股東之負債免除	(iv)	18,939	59,666

附註：

- (i) 該等交易之定價由本集團與關聯方共同磋商釐定。
- (ii) 金額為向合營企業泊舍酒店管理有限公司(日本)支付的酒店管理費。
- (iii) 金額為向由其中一名股東控制的一家公司支付的租賃開支。
- (iv) 截至二零二六年三月三十一日止年度，該股東向本公司發出一份豁免函件，並同意免除若干負債18,939,000港元(二零二五年：59,666,000港元)。該交易於資本儲備中作為視作股東注資列賬。

上述關聯方交易概不符合上市規則第14A章所定義關連交易或持續關連交易之定義。

(b) 主要管理層包括本集團執行董事、非執行董事及高級管理層。就僱員服務向主要管理層所支付或應付之薪酬如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	2,766	4,696
退休福利成本－界定供款計劃	90	54
	2,856	4,750

31. 關聯方結餘及交易(續)

(c) 與關聯方未償還結餘：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收合營企業款項			
泊舍酒店管理有限公司(香港)	(i)	—	426
泊舍酒店管理有限公司(日本)	(i)	—	1,557
		—	1,983
應收關聯方款項			
Gloria Orient Limited	(i), (iv)	3	3
綠家房地產有限公司	(i), (iii)	7	4
綠家物業投資有限公司	(i), (iii)	7	5
綠家控股有限公司	(i), (iii)	7	5
Splendid Insight Limited	(i), (v)	4	4
本集團主要管理人員梁錦輝先生	(i)	4,319	2,269
本集團附屬公司董事Lam Ka Ho先生	(i)	3,038	2,088
本集團附屬公司董事Leung Chin Hung Aaron先生	(i)	1,000	1,000
		8,385	5,378
租賃負債			
深圳超多維科技有限公司	(ii), (iv)	5,939	1,201

附註：

- (ii) 該等結餘為無抵押、免息、按要求償還並以港元計值。
- (ii) 該等結餘為無抵押、免息、按要求償還並以人民幣計值。
- (iii) 該等公司乃由本集團高級管理層控股。
- (iv) 該等公司乃由主席戈張先生控股。
- (v) 該公司由侯玲玲女士的緊密家庭成員控股。



32. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各種金融工具的賬面值如下：

金融資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按攤銷成本計量的金融資產：		
應收合營企業款項	–	1,983
應收關聯方款項	8,385	5,378
貿易應收款項	11,167	10,048
計入其他應收款項及按金內之金融資產	11,352	10,384
現金及銀行結餘	13,330	7,475
	44,234	35,268

金融負債

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按攤銷成本計量的金融負債：		
貿易應付款項	43,527	49,417
計入其他應付款項及應計費用內之金融負債	2,998	5,804
其他借款	74,351	75,013
來自股東之貸款	20,219	76,875
租賃負債	8,867	2,245
	149,962	209,354

33. 金融工具之公平值及公平值層級制度

管理層已評估現金及銀行結餘、計入貿易及其他應收款項及按金的金融資產即期部分、計入貿易及其他應付款及應計費用的金融負債、應收合營企業及關聯方款項以及其他借款即期部分的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

長期按金及來自股東的貸款及其他借款的非即期部分的公平值乃按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具而現時可得的利率貼現預期未來現金流量計算。金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售者除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，本集團並無任何以公平值計量的金融資產及負債。

已披露公平值的資產

於二零二六年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
長期按金	-	-	581	581

於二零二五年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
長期按金	-	-	416	416



33. 金融工具之公平值及公平值層級制度(續)

已披露公平值的負債

於二零二六年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
其他借款	—	—	74,351	74,351
來自股東之貸款	—	—	20,219	20,219
	—	—	94,570	94,570

於二零二五年三月三十一日

	使用下列數據之公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
其他借款，即期部分	—	—	328	328
其他借款，非即期部分	—	—	74,685	74,685
來自股東之貸款	—	—	76,875	76,875
	—	—	151,888	151,888

34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括其他借款、計入其他應收款項的金融資產、按金、計入其他應付款項的金融負債、租賃負債、現金及銀行結餘及來自股東之貸款。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項，其直接源自其營運。

該等金融工具的詳情於財務報表相關附註披露。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審核並同意管理各項該等風險的政策。該等政策概要如下。

34. 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歸因於合約資產、貿易應收款項、計入按金及其他應收款項之金融資產、應收合營企業及關聯方款項以及現金及銀行結餘。倘若其他方未能履行其義務，本集團於每個報告期末面對的最高信貸風險相當於金融資產及合約資產在綜合財務狀況表中所列的賬面值。

管理層緊密並持續監察各債務人的信貸可靠性及還款模式。本集團合約工程之貿易應收款項及合約資產為根據合約內訂定條款支付的中期付款或客戶核實的保留款。本集團並未就該等貿易應收款項及合約資產持有任何抵押品。由於本集團的合約工程客戶主要包括政府部門及具有強大財務背景的發展商或業主。

因此，管理層認為，大部分的合約工程之合約資產及貿易應收款項的信貸風險較低。

年內，本集團識別出與一名個別客戶相關的信貸風險大幅增加，原因是客戶的財務能力及流動資金狀況惡化，因此對相關合約資產個別評估預期信貸減值。本集團於每個報告日期，藉考慮有公佈信用評級的可比較公司的違約概率，對其進行減值分析。於二零二六年三月三十一日，所應用違約概率為50.18%(二零二五年：無)及所估計違約損失率為61.00%(二零二五年：無)。評估過程考慮到客戶的特定資料，包括財務狀況、還款記錄、針對可收回情況可獲取的資料以及前瞻性因素。

就所有其他客戶而言，合約資產及貿易應收款項乃根據類似信貸風險特徵進行集體評估。

於二零二六年三月三十一日，由於在建築及工程服務分部中，貿易應收款項中的29%及59%(二零二五年：19%及58%)分別應收本集團最大外部債務人及本集團五大外部債務人，因此本集團有若干集中信貸風險。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團已根據香港財務報告準則第9號的規定採納簡化方法計提預期信貸虧損減值撥備，香港財務報告準則第9號允許就所有貿易應收款項及合約資產減值使用全期預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產(除需進行個別評估的款項之外)乃根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。由於在估計預期信貸虧損時納入了前瞻性信息，管理層認為，就該等共同評估的貿易應收款項及合約資產按加權平均預期信貸虧損率最高11.8%(二零二五年：5.3%)計提減值撥備適用於不同組別。貿易應收款項及合約資產減值撥備分別於財務報表附註19及20中披露。



34. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

就計入按金及其他應收款項的金融資產、現金及銀行結餘及應收合營公司及關聯方款項(「其他金融資產」)而言，本集團採用一般方法按香港財務報告準則第9號就預期信貸虧損計提減值撥備。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，概無逾期的其他金融資產，且所有結餘獲分類為計量預期信貸虧損的第1階段。管理層認為，於二零二六年及二零二五年三月三十一日就該等共同評估的應收款項(按金及其他應收款項除外)計提的減值撥備屬不重大。按金及其他應收款項的減值撥備於財務報表附註19內披露。

最高風險及年末階段

下表顯示根據本集團信貸政策(主要基於逾期資料，除非能以合理成本或精力獲得其他資料)的信貸質素及信貸風險的最高風險以及於三月三十一日的年末階段分類。

呈列金額乃金融資產的賬面總值。

於二零二六年三月三十一日

	12個月 預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			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	
應收關聯方款項	8,385	—	—	—	8,385
貿易應收款項	—	—	—	12,878	12,878
計入其他應收款項及按金內的 金融資產	18,809	—	—	—	18,809
合約資產	—	—	—	148,641	148,641
現金及銀行結餘	13,330	—	—	—	13,330
	40,524	—	—	161,519	202,043

34. 財務風險管理目標及政策(續)

最高風險及年末階段(續)

於二零二五年三月三十一日

	12個月 預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			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	
應收合營公司款項	1,983	—	—	—	1,983
應收關聯方款項	5,378	—	—	—	5,378
貿易應收款項	—	—	—	11,432	11,432
計入其他應收款項及按金內的 金融資產	14,767	—	—	—	14,767
合約資產	—	—	—	153,978	153,978
現金及銀行結餘	7,475	—	—	—	7,475
	29,603	—	—	165,410	195,013

除應用簡化方法計算預期信貸虧損的貿易應收款項及合約資產外，以攤銷成本計量的其他金融資產的信貸質素被視為「正常」，因為彼等未逾期且並無資料顯示自初始確認後金融資產的信貸風險顯著增加，因此彼等全部歸入預期信貸虧損計量的第1階段。除合約資產之外，本集團釐定，按攤銷成本計量的其他金融資產的虧損撥備於二零二六年及二零二五年三月三十一日並不重大。



34. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團的政策為定期監察現時及預期流動資金需要，以確保其維持足夠現金儲備及來自主要財務機構並已承諾的足夠資金融資，以滿足其短期及長期流動資金需要。此外，本集團亦已安排股東貸款融資額，以備不時之需。

下表詳述本集團金融負債於報告期末的餘下合約到期情況，乃基於合約未貼現現金流量(包括使用訂約利率(或倘為浮息，則根據報告期末的現行利率)計算的利息付款)及本集團被要求作出付款的最早日期為基準：

	1年內或按要求 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	總計 千港元
於二零二六年三月三十一日				
來自股東的貸款	–	11,807	11,897	23,704
貿易及其他應付款項及應計費用	46,525	–	–	46,525
租賃負債	4,067	4,067	1,200	9,334
其他借款	–	–	83,012	83,012
	50,592	15,874	96,109	162,575
於二零二五年三月三十一日				
來自股東的貸款	–	–	87,940	87,940
貿易及其他應付款項及應計費用	55,221	–	–	55,221
租賃負債	2,200	128	54	2,382
其他借款	350	82,662	–	83,012
	57,771	82,790	87,994	228,555

34. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資金管理政策的主要目標，是以透過在債項與股本權益之間作出最佳平衡，確保本集團能持續經營，同時盡量增加股東的回報。

本集團管理其資本架構，並根據經濟狀況變動加以調整。為維持或調整資本架構，本集團可發行新股以增加股本，或出售資產以減少債務。本集團不受任何外部施加的資本規定所規限。截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，概無對資本管理目標、政策或程序作出變動。

本集團使用淨資產負債比率(即淨債務除以總資本)監測資本。淨債務包括來自股東的貸款、租賃負債、其他借款減現金及銀行結餘。總資本為總權益加淨債務。下表為本集團於三月三十一日之資本架構分析：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
來自股東的貸款(附註24)	20,219	76,875
租賃負債(附註17)	8,867	2,245
其他借款(附註24)	74,351	75,013
減：現金及銀行結餘(附註22)	(13,330)	(7,475)
淨債務	90,107	146,658
總權益	10,507	14,428
總資本	100,614	161,086
淨資產負債比率	90%	91%

35. 報告期後事項

截至本報告日期，本集團於報告期後並無重大事項。



36. 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表的資料如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動資產		
預付款項	131	132
應收附屬公司款項	23,651	82,326
現金及銀行結餘	5,192	103
總流動資產	28,974	82,561
流動負債		
其他應付款項以及應計費用	6,979	8,115
應付關聯方款項	2,799	2,799
總流動負債	9,778	10,914
流動資產淨值	19,196	71,647
總資產減流動負債	19,196	71,647
非流動負債		
來自一名股東之貸款	10,423	65,744
非流動負債總額	10,423	65,744
資產淨值	8,773	5,903
權益		
股本	96,000	96,000
儲備(附註)	(87,227)	(90,097)
總權益	8,773	5,903

36. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	15,991	73,758	56,481	(226,625)	(80,395)
年度虧損及其他全面虧損	—	—	—	(44,551)	(44,551)
視作股東注資	—	34,849	—	—	34,849
於二零二五年三月三十一日	15,991	108,607	56,481	(271,176)	(90,097)
於二零二五年三月三十一日及二零二五年四月一日	15,991	108,607	56,481	(271,176)	(90,097)
年度虧損及其他全面虧損	—	—	—	(1,341)	(1,341)
視作股東注資	—	4,211	—	—	4,211
於二零二六年三月三十一日	15,991	112,818	56,481	(272,517)	(87,227)

37. 比較金額

可資比較之損益及其他全面收益表經已重列，猶如於本年度內終止經營之業務已於比較期初終止經營(附註12)。

38. 批准財務報表

財務報表由董事會於二零二六年六月三十日批准並授權刊發。



五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產、權益及負債概要如下。

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 (經重列)	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務收益	82,077	95,892	115,055	105,670	119,442
持續經營業務除稅前虧損 所得稅(開支)/抵免	(26,523) -	(74,475) -	(91,771) (179)	(23,364) 36	(48,353) (5,913)
持續經營業務年內虧損	(26,523)	(74,475)	(91,950)	(23,328)	(54,266)
已終止經營業務年內溢利/ (虧損)	17,987	1,894	1,533	(3,314)	(6,229)

資產、權益及負債

	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					
非流動資產	6,215	51,663	51,006	67,001	59,421
流動資產	184,256	198,452	227,489	254,645	254,107
總資產	190,471	250,115	278,495	321,646	313,528
權益及負債					
總權益	10,507	14,428	17,820	10,257	31,511
非流動負債	99,769	153,394	170,028	217,463	186,784
流動負債	80,195	82,293	90,647	93,926	95,233
總負債	179,964	235,687	260,675	311,389	282,017
總權益及負債	190,471	250,115	278,495	321,646	313,528

附註：上述概要不構成經審核財務報表的一部分。

DIMMI LIFE HOLDINGS LIMITED

迪米生活控股有限公司



Dimmi