



德祥地產集團有限公司*
ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：199

2020-2021
年報

* 僅供識別



2	公司資料
3	股東資訊
4	財務摘要
5	董事履歷
9	主席報告書
10	管理層討論及分析
23	董事會報告書
35	企業管治報告書
46	環境、社會及管治報告書
70	獨立核數師報告書
76	綜合損益表
77	綜合損益及其他全面收益表
78	綜合財務狀況表
80	綜合權益變動表
81	綜合現金流量表
83	綜合財務報表附註
180	財務概要
181	主要物業附表
183	釋義

董事會

執行董事

張漢傑先生(主席)
張志傑先生(董事總經理)
陳耀麟先生
黃禮順先生
林秀鳳女士(首席財務總監)

非執行董事

陳佛恩先生

獨立非執行董事

石禮謙 · GBS, JP (副主席)
陳百祥先生
葉瀚華先生

董事委員會

審核委員會

陳百祥先生(主席)
石禮謙 · GBS, JP
葉瀚華先生

薪酬委員會

陳百祥先生(主席)
石禮謙 · GBS, JP
張志傑先生
葉瀚華先生

提名委員會

石禮謙 · GBS, JP (主席)
張漢傑先生
陳百祥先生
葉瀚華先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
張志傑先生
林秀鳳女士
葉瀚華先生

投資委員會

張漢傑先生
張志傑先生
陳耀麟先生
黃禮順先生
林秀鳳女士

公司秘書

黃少敏女士

法定代表

張志傑先生(祝慧妍女士為替任人)
林秀鳳女士(黃少敏女士為替任人)

法律顧問

康德明律師事務所(有關百慕達之法律)
姚黎李律師行(有關香港之法律)
張葉司徒陳律師事務所(有關香港之法律)
梁瀚民大律師(有關澳門之法律)

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行股份有限公司澳門分行
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
大華銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓

主要股份登記及過戶處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

網址

www.itcproperties.com

股份代號

香港聯交所 199

財務日程表

公佈 2020-2021 年度之全年業績	2021 年 6 月 30 日
股息之暫停辦理過戶日期	不適用
股息之記錄日期	不適用
股息之派付日期	不適用
股東周年大會之暫停辦理過戶日期	2021 年 9 月 7 日至 10 日
股東周年大會	2021 年 9 月 10 日
公佈 2021-2022 年度之中期業績	2021 年 11 月

收取公司通訊之方式及語文版本

本年報之英文及中文印刷本已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站 www.itcproperties.com。

倘若股東及本公司之非登記股東：

(i) 已選擇或被視為已同意於本公司網站閱覽本年報之電子版本，或

(ii) 在收取或於本公司網站閱覽本年報時遇到困難，

彼等可以書面要求本公司或本公司於香港之股份登記分處（「股份登記分處」）卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，免費索取印刷本。

倘若股東及本公司之非登記股東欲更改其已選擇之本公司所有日後發出的公司通訊的收取方式或語文版本，可隨時發出最少七天的書面通知，送交股份登記分處（地址如上）或電郵至 itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com，亦可填寫更改選擇表格並交回股份登記分處。

股東查詢

電郵： info@itcproperties.com

電話： (852) 2831 8138

傳真： (852) 2858 2697

截至3月31日止年度

2021年

2020年

港幣百萬元

收益

根據綜合損益表	258	175
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	184	332
– 透過出售於一間合營公司之權益	–	167
	<u>442</u>	<u>674</u>

淨虧損

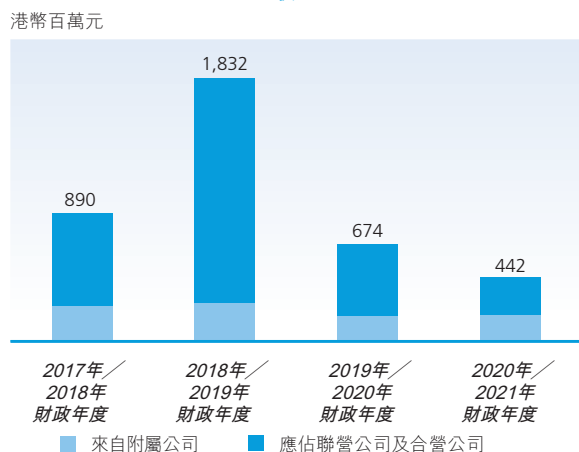
(664) (972)

港仙

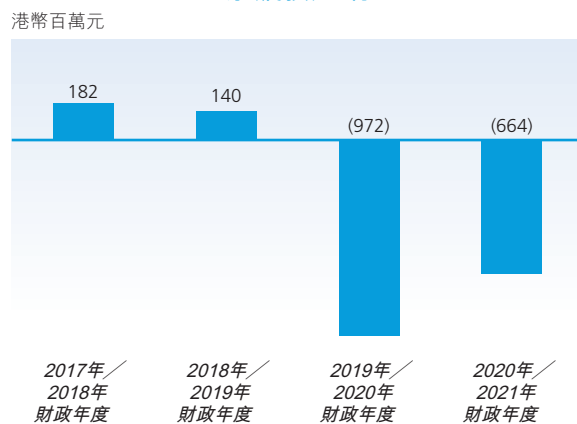
每股基本虧損

(69) (100)

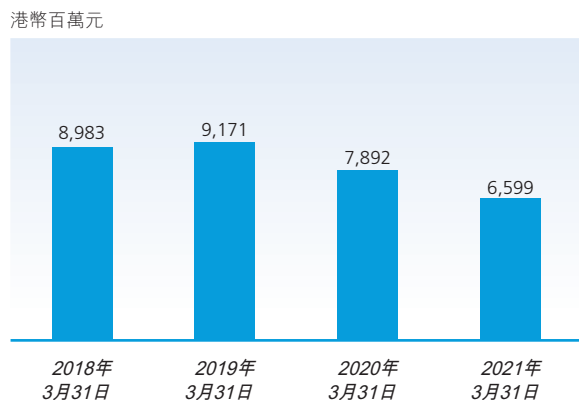
收益



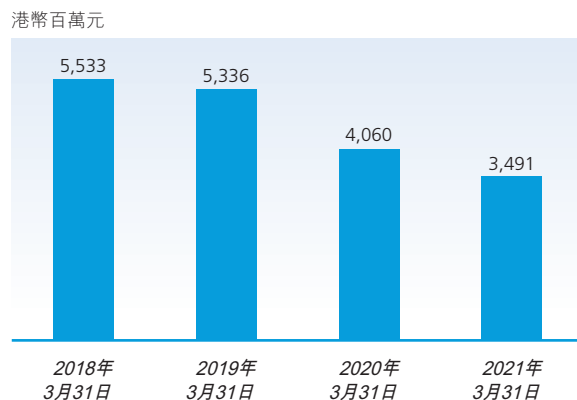
淨(虧損)溢利



資產總額



股東資金總額



執行董事

**張漢傑先生(67歲)**

張先生於2005年4月加入本公司出任執行董事兼主席，並為本集團多間成員公司之董事。彼亦為本公司企業管治委員會之主席，以及提名委員會及投資委員會各自之成員。張先生畢業於倫敦大學，持有文學學士學位。彼於地產發展、物業投資及企業融資方面擁有逾43年經驗，並於香港多間具領導地位之物業發展公司擔任主要行政職務。張先生為香港上市公司佳景集團有限公司之獨立非執行董事。

**張志傑先生(55歲)**

張先生於2005年加入本公司，並於2006年8月獲委任為執行董事。於2021年2月1日晉升為董事總經理前，彼為本公司首席財務總監，負責本集團之財務及會計工作。張先生為本公司企業管治委員會及投資委員會之成員，並自2021年2月1日起獲委任為本公司薪酬委員會之成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。彼在地產發展及投資、以及會計和財務管理方面擁有逾33年經驗。張先生持有會計學士學位。彼為香港會計師公會、香港特許秘書公會以及英國之特許公司治理公會之會員。

**陳耀麟先生(37歲)**

陳先生於2010年3月加入本公司出任執行董事，並為本集團多間成員公司之董事。彼亦為本公司投資委員會之成員。彼畢業於美國杜克大學(Duke University, United States of America) Trinity College of Arts and Sciences，持有政治學國際關係文學學士學位。陳先生曾任職於高盛集團(The Goldman Sachs Group, Inc.)之投資銀行部。彼為Burcon NutraScience Corporation之董事，該公司之已發行股份於多倫多證券交易所、法蘭克福證券交易所及納斯達克資本市場上市。陳先生為主要股東陳國強博士及伍婉蘭女士之兒子。



黃禮順先生(60歲)

黃先生於2014年12月加入本公司出任執行董事，並為本集團多間成員公司之董事。彼為本集團珀麗酒店部門之董事總經理，負責本集團整體酒店發展、營運及管理職務。黃先生亦為本公司投資委員會之成員。彼畢業於香港中文大學，持有榮譽文學學士學位。黃先生於酒店、傳媒、建築及樓宇管理行業擁有逾28年之管理經驗。彼自2004年起已為一隊優秀管理團隊之主管，此團隊於酒店範疇具備城市及商務酒店管理方面之專業知識及經驗。彼於2004年前曾任數間上市公司之執行董事。



林秀鳳女士(49歲)

林女士於2020年7月加入本集團。彼獲委任為執行董事及本公司之首席財務總監，負責本集團之財務及會計工作，自2021年2月1日起生效。林女士自其獲委任後成為本公司投資委員會之成員，並獲委任為本公司企業管治委員會之成員，自2021年2月1日起生效。彼亦為本集團多間成員公司之董事。林女士於加入本集團前為德勤•關黃陳方會計師行之合夥人，並在跨國公司及上市公司審核以及於香港及海外首次公開招股方面擁有逾25年經驗。林女士持有工商管理學士(會計)學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員。

非執行董事



陳佛恩先生(67歲)

陳先生於2005年4月加入本公司出任執行董事兼董事總經理。彼退任為執行董事兼董事總經理，並獲調任為非執行董事並停任本公司投資委員會之成員，均自2021年2月1日起生效。陳先生亦辭任本公司薪酬委員會之成員，自2021年2月1日起生效。陳先生於本地建築業擁有逾48年經驗，專長於建築業務策劃。彼亦為保華建業集團有限公司之副主席兼執行董事。

獨立非執行董事



石禮謙，*GBS, JP* (76歲)
(別名：Abraham Razack)

石先生於2010年9月加入本公司出任獨立非執行董事兼副主席。彼亦為本公司提名委員會之主席，以及審核委員會及薪酬委員會各自之成員。石先生畢業於澳洲雪梨大學，持有文學學士學位及教育文憑。自2000年起，彼為香港立法會代表地產及建造界功能界別之議員。彼於1995年獲委任為太平紳士。彼於2007年獲頒授銀紫荊星章，並於2013年再獲頒授金紫荊星章。

石先生於2019年4月29日退任為香港上市公司莊士中國投資有限公司之主席時，同時出任為其榮譽主席及獨立非執行董事。彼獲委任為香港上市公司高銀金融(集團)有限公司之副主席，並由獨立非執行董事調任為執行董事，均自2021年3月1日起生效。石先生亦為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、碧桂園控股有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、麗豐控股有限公司、藍鼎國際發展有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司及百利保控股有限公司之獨立非執行董事，全部均為香港上市公司。彼亦為冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事，以及富豪產業信託之管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事，該兩項信託均於香港上市。石先生分別於2019年5月22日、2020年6月2日及2021年5月28日退任為香港鐵路有限公司、合興集團控股有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事，全部均為香港上市公司。石先生為香港科技大學顧問委員會之榮譽委員，以及香港大學校董會及校務委員會之成員。石先生擔任強制性公積金計劃管理局之非執行董事之任期於2021年3月16日屆滿。



陳百祥先生(74歲)

陳先生於2015年8月加入本公司出任獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會各自之主席以及提名委員會之成員。陳先生擁有逾41年財務及會計業務經驗。彼為會計及核數公司陳百祥會計師樓之唯一擁有人。彼已擔任執業會計師逾41年，並由1980年至2008年期間及由2008年至2018年期間分別擔任澳門核數師會計師公會副理事長及副會長。陳先生為香港上市公司佳景集團有限公司之獨立非執行董事。彼由1984年至1996年期間、由2011年至2014年期間及於2018年擔任澳門財政部利得稅評稅委員會之委員，並由2006年至2011年期間擔任澳門核數師暨會計師註冊委員會之評核委員。陳先生持有會計系學士學位。



葉瀚華先生(39歲)

葉先生獲委任為獨立非執行董事，自2021年2月1日起生效。此外，彼獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會各自之成員，均自2021年2月22日起生效。葉先生畢業於英國劍橋大學並獲得文學學士學位及經濟學文學碩士學位。彼亦從英國法學院獲得法學研究生文憑(優異等級)及從香港大學獲得法律學專業證書。葉先生為香港大律師，亦是一間從事房地產投資及資產管理公司之合夥人，負責香港資本市場及業務發展。彼曾在一間環球管理顧問公司工作，專責香港及中國大陸之房地產及公營部門。葉先生於2019年12月6日辭任為香港上市公司新昌創展控股有限公司之獨立非執行董事。

執行董事同時為本集團之高層管理人員。

致列位股東

本人謹代表董事會欣然提呈本集團之本年度年報。

於本年度內，2019冠狀病毒病疫症繼續對環球經濟及商業活動帶來不利影響，本集團無可避免地面對前所未有之挑戰。然而，在嚴格的土地發展法規及低息環境之雙重影響下，本地房屋需求保持穩定，本集團之海珀單位銷售成績理想，提高本集團本年度之收益。隨著酒店租賃協議於2020年3月屆滿後，本集團不再擔任其擁有40%權益之九龍珀麗酒店之全權經營者。因此，本集團節省租賃支出，而來自九龍珀麗酒店之收益及經營虧損均不再包括在本集團之收益及毛利內。基於上述原因，本集團之收益大幅增加47.3%至港幣258,400,000元，而毛利則錄得港幣38,100,000元。本集團雖已採取節省成本的措施，惟仍錄得本公司擁有人應佔淨額虧損港幣662,200,000元，虧損減幅為31.8%。

即使疫苗推出，但與2019冠狀病毒病相關之國際旅遊限制及環球經濟倒退預期將於短期內持續。儘管全球面臨2019冠狀病毒病所帶來之嚴峻挑戰，導致營商環境出現重大不明朗因素，惟本集團一直審視其業務模式。與此同時，本集團將致力保持業務並同時履行其使命。本集團將專注於澳門金峰名鑄餘下各座及香港其他本地重建項目之預售／銷售工作，以鞏固未來數年之收益。除將業務進一步擴展至中國、澳門、加拿大及英國外，本集團將傾力發展現有項目，以繼續改善盈利及提升股東價值，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎添補本集團投資組合。

董事會

郭嘉立先生服務本公司19年後，於2021年2月辭任獨立非執行董事。此外，陳佛恩先生自2005年起擔任董事總經理，直至2021年2月初卸任並調任為非執行董事，彼決定於應屆股東周年大會上退任。本人衷心感謝彼等於其任期內盡心盡力為本集團作出寶貴貢獻。

此外，作為董事會繼任計劃的一部分，新任命已自2021年2月1日起生效。張志傑先生擢升為董事總經理，林秀鳳女士獲委任為執行董事及首席財務總監，而葉瀚華先生則加入董事會出任為新獨立非執行董事。本人相信，通過新的任命，董事會將繼續保持為一個公正及稱職且具備更多元化優勢的董事會來領導本集團。

致謝

本人亦謹藉此機會就股東之鼎力支持、董事會成員、管理層及員工對本集團之竭誠服務，以及客戶、顧問及業務夥伴於本年度給予之寶貴協助致以衷心感謝。

主席
張漢傑

香港，2021年6月30日

業務回顧

於本年度內，2019冠狀病毒病疫症繼續對環球經濟及商業活動帶來不利影響，本集團無可避免地面對前所未有之挑戰。然而，在嚴格的土地發展法規及低息環境之雙重影響下，本地房屋需求保持穩定，本集團之海珀單位銷售成績理想，提高本集團本年度之收益。隨著酒店租賃協議於2020年3月31日屆滿後，本集團不再擔任其擁有40%權益之九龍珀麗酒店之全權經營者。因此，本集團節省租賃支出，而來自九龍珀麗酒店之收益及經營虧損均不再包括在本集團之收益及毛利內，而是確認在本年度之應佔合營公司業績內。該等變動帶來的實際效應促使本集團之收益大幅增加47.3%至港幣258,400,000元(2020年：港幣175,400,000元)，而毛利則錄得港幣38,100,000元(2020年：毛虧港幣17,400,000元)。

此外，本地商用物業市場以及本集團合營公司之本地及海外業務繼續受到2019冠狀病毒病疫症及各地政府採取相應防疫措施之不利影響。因此，本集團於本年度錄得本集團投資物業之公平值減少港幣77,000,000元(2020年：港幣176,900,000元)、本集團應佔合營公司之淨虧損港幣201,600,000元(2020年：港幣282,700,000元)及應收一間合營公司款項之公平值減少港幣142,000,000元(2020年：無)。

另一方面，已就本集團所持之應收貸款(連同其應計未付利息)作出之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認重大虧損撥備港幣117,500,000元(2020年：港幣291,800,000元)，該等應收貸款包括由凱華集團有限公司(「凱華」)(該公司正在進行清盤及其股份已於2021年2月8日自聯交所除牌)發行之無抵押貸款票據。

儘管本年度期間已採取一些節省成本之措施，包括減少支付給執行董事及員工之獎金，令行政及其他費用減少港幣31,100,000元至港幣195,100,000元(2020年：港幣226,200,000元)，本集團於本年度仍錄得本公司擁有人應佔淨虧損港幣662,200,000元(2020年：港幣971,000,000元)，虧損減幅為31.8%。

董事會已決議不建議派付本年度之末期股息。此外，本年度並無宣派中期股息(2020年：每股股份8港仙，包括第一次中期股息3港仙及第二次中期股息5港仙)。

物業

本年度分部虧損減少至港幣179,900,000元，相比上一個財政年度則為港幣203,900,000元。

澳門

位於路環南岸之金峰名鑄為本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。第16至20座若干單位之預售成績理想，為該聯營公司鎖定收益港幣6,900,000,000元。然而，由於因應2019冠狀病毒病疫症所實施之邊境管控措施限制工人由中國內地入境，使金峰名鑄之建築工程出現延誤。於2021年4月獲發估用許可證後，已落成單位隨後已逐步交付予買家。由於應佔該等已售單位之溢利僅會於交付之後確認，因此該項目於本年度對本集團之貢獻大幅減少並錄得虧損港幣9,500,000元(2020年：溢利港幣33,600,000元)。預期已售單位之應佔溢利將於本年度結束後確認。



金峰南岸、金峰名匯、金峰名鑄

香港

海珀為一項市區重建局項目，設有76個住宅單位連同一個商場平台。單位銷售成績理想，本集團已於本年度交付34個單位予買家，故於本年度為本集團貢獻收益港幣205,300,000元。於本年度結束後，已售出37個單位，並將於適時交付予買家，並將於來年貢獻額外收益港幣279,100,000元。

半山寶珊道23號項目為一項待售超級豪宅項目，一幢樓高10層之中層大廈之上蓋建築工程已於2020年10月展開。於本年度結束後，本集團已出售該項目之20%實際權益，以預留更多現金以償還來年到期之貸款。

土瓜灣炮仗街41、43及45號項目屬重建項目，包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓。新綜合大樓之上蓋建築工程旨在於2021年7月展開。項目單位將於適當時間推出預售。

本集團將按計劃於2021年11月完成收購最後一個單位，隨後將會完成合併土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號地段不分割份數。該物業將於符合城市規劃規定後，計劃作住宅重建。



海珀

中國

達鏢國際中心為一幢集商場平台、辦公室及酒店於一身之綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。於本年度，其租賃率難免受2019冠狀病毒病疫症影響。儘管當地反覆錄得2019冠狀病毒病確診個案造成干擾，隨著中國實施多項有效疫情防控措施，商業活動於本年度下半年呈現復甦，令人鼓舞，故預期該物業於未來將繼續為本集團帶來合理之租金收入。

於本年度結束後，在當前市況相對低迷之情況下，本集團透過按現行市價進一步收購達鏢國際中心13.5%令實際權益由31.5%增加至45%，旨在當市場變為全面復甦而出售物業時可從物業增值中得益。

海外

加拿大溫哥華

位於Alberni Street之住宅重建項目已獲得批准許可前函件，當中概列當地市議會批准授予發展許可之要求，而目前正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

英國倫敦

重建項目坐落於Greycoat Place一隅顯眼位置，擬重建為一幢商住大廈。拆卸工程已於本年度完成，而主合約工程預期將於2022年中完成。於2021年5月，本集團成功取得重建修訂之批准，將地盤重建為一幢七層高大廈，其建築面積由39,000平方呎增加至43,200平方呎。



Townsend House

酒店及酒間

於本年度，由於本集團於2020年3月31日不再擔任九龍珀麗酒店之全權經營者後不再錄得來自九龍珀麗酒店之收益，加上已於2020年12月31日出售香港珀麗尚品酒店，故此分部所得收益大幅減少至港幣6,600,000元(2020年：港幣94,900,000元)。

分部虧損亦大幅減少至港幣92,300,000元(2020年：港幣336,300,000元)，主要來自出售香港珀麗尚品酒店之收益港幣106,600,000元及分佔合營公司所持酒店物業之公平值減值及減值虧損減少合共港幣182,000,000元。由於受2019冠狀病毒病疫症影響，位於溫哥華之灣岸威斯汀酒店於本年度曾暫停營業，所以本集團應佔其虧損有所增加。



溫哥華灣岸威斯汀酒店

由於完成收購澳門十三第酒店20%實際權益之若干先決條件未獲達成或豁免，並於最後截止日期屆滿時未有再同意進一步延長有關日期，故相關買賣協議於2020年8月31日屆滿時自動失效。

於本年度結束後，在市況相對低迷之情況下，本集團透過按現行市價收購上海漕河涇萬麗酒店額外15%令實際權益由9.5%增加至24.5%，以把握資本價值之潛在升值。

管理層討論及分析

於本報告日期，對本集團營運屬重大之本集團物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
澳門			
位於石排灣馬路之金峰南岸、金峰名匯 及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	609,809
小計			609,809
香港			
位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之 重建項目	住宅／商業	100	30,000
位於深水埗海壇街205號之海珀	住宅／商業	100	16,480
位於中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,800
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及 31號之重建項目	住宅 ⁽²⁾	72	26,800
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	20	16,000
位於大角咀大角咀道86號之 九龍珀麗酒店	酒店	40	44,000
小計			202,680

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)
中國			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地	酒店	100	886,000
位於廣州市海珠區江南大道南362號及 昌崗中路238號之達鏢國際中心之部分	商業／辦公室／ 酒店／車位	45	285,600
位於上海徐匯區漕河涇開發區 田林路397號之上海漕河涇萬麗酒店	酒店	24.5	170,000
小計			1,341,600
海外			
位於英國倫敦 Greycoat Place 之 Townsend House	住宅／商業	90.1	39,000
位於加拿大英屬哥倫比亞省 溫哥華 Bayshore Drive 1601 號之 溫哥華灣岸威斯汀酒店	酒店／會議／ 配套用途	50	224,500
位於加拿大英屬哥倫比亞省 溫哥華 Alberni Street 1444 號、 Broughton Street 711 號及 Nicola Street 740 號之重建項目	住宅／商業	28	171,200
小計			434,700
總計			2,588,789

附註：

- (1) 應佔建築面積指於現時用途下之面積。
- (2) 該物業現作為工業用途，計劃於完成收購餘下單位並符合城市規劃規定後重建作住宅用途。

證券投資

本年度來自證券投資之分部溢利為港幣 19,300,000 元(2020 年：虧損港幣 24,300,000 元)，此乃由於市場價格上升而產生之未變現收益。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣 223,400,000 元，當中 47% 為以美元列值之非上市證券及基金，27% 為以人民幣列值之非上市證券，及餘下 26% 則為以港幣列值之上市證券。

融資

於 2021 年 3 月 31 日，本集團之其他應收貸款為港幣 277,300,000 元(2020 年：港幣 354,700,000 元)。

本集團於本年度之利息收入為港幣 30,300,000 元(2020 年：港幣 61,500,000 元)，而融資分部虧損則為港幣 81,700,000 元(2020 年：港幣 209,000,000 元)。分部虧損來自就凱華發行之無抵押貸款票據(「凱華貸款票據」)所確認之重大預期信貸虧損撥備港幣 85,700,000 元。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團所持有之凱華貸款票據及其應計未付利息(統稱「凱華結欠額」)為港幣 342,700,000 元，當中包括本金金額港幣 320,000,000 元及未付利息港幣 22,700,000 元。

於本年度，本集團繼續監察狀況，並考慮凱華於本年度初至 2021 年 2 月 8 日(即凱華股份自聯交所除牌之日)止期間所披露之下列事件：

- (a) 凱華股份已自聯交所除牌；
- (b) 凱華業務營運受到 2019 冠狀病毒病疫症帶來之不利影響；及
- (c) 凱華被香港特別行政區高等法院頒令清盤，而清盤人已獲委任。

誠如本公司截至 2020 年 9 月 30 日止六個月之中期報告所披露，已就凱華結欠額作出預期信貸虧損撥備港幣 325,600,000 元，而本集團繼續監察狀況。然而，考慮到凱華股份已於 2021 年 2 月 8 日自聯交所除牌及不久將來之全球經濟狀況，本公司認為凱華之業務並無改善跡象，且基於額外負面事實及情況，導致於 2021 年 3 月 31 日之前景較 2020 年 9 月 30 日更為合理悲觀。故此，根據本集團採用之會計政策，就本年度所評估之虧損率由於 2020 年 9 月 30 日所採納之 95% 增加至 100% (「內部評估」)，而本年度合共作出預期信貸虧損撥備港幣 85,700,000 元。

為評估內部評估是否合理，本集團聘用獨立專業估值師普敦國際評估有限公司(「估值師」)進行額外分析，讓其按照香港財務報告準則第 9 號(2014 年)重新評估凱華結欠額於 2021 年 3 月 31 日之預期信貸虧損撥備。估值師採用其獨立挑選之參數，當中包括與凱華相若之信貸評級組合(「外部評估」)。考慮到凱華自 2020 年 9 月 30 日以來之業務變動及不利經濟條件，估值師在其評估中修訂若干假設，包括回收率(由 8.0% 調整至 0%)。外部評估顯示，平均虧損率為 100%。

由於內部評估及外部評估之結果相同，本集團認為就凱華結欠額作出全面預期信貸虧損撥備乃屬公平合理。就此而言，預期信貸虧損之額外虧損撥備港幣85,700,000元已於本年度撥入損益。本集團繼續採取必要行動回收欠款，並將適當時候評估預期信貸虧損對凱華結欠額之影響。

保華建業集團有限公司

誠如南岸集團有限公司(「南岸」，連同其附屬公司，統稱「南岸集團」)之近期公佈所披露，(i)由於南岸債權人採取之行動，保華建業集團有限公司(「保華建業」)之實益擁有權於本年度結束後出現變動；(ii)南岸接獲債權人日期為2021年5月31日之法定要求償債書，要求償付約港幣3,279,300,000元；(iii)南岸之間接全資附屬公司Hotel Nova Concórdia, Limitada(英文名稱：New Concordia Hotel Limited，中文名稱：新聯生酒店有限公司)已自行向澳門法院申請自願清盤；及(iv)南岸接獲針對南岸向百慕達高等法院提交日期為2021年6月24日的清盤呈請，內容有關就一項定期貸款融資協議結欠總額約為港幣7,000,000元的債務及其項下累計利息。因此，本集團向南岸集團收購保華建業之45.76%權益(「收購事項」)相當可能不會按先前協定之條款進行。儘管本集團已經就收購事項與南岸進行討論，惟未有取得具建設性及令本集團滿意之進展。

基於以上所述，於2021年6月28日，本集團分別向南岸之法律代表及收購事項之賣方發出書面通知，以撤銷日期為2017年6月28日之有關收購事項之協議，並申索已付訂金之退款合共港幣159,000,000元連同港幣32,000,000元作為協定損害賠償。

財務回顧

本集團持續採用審慎資金及財務政策於其整體業務營運上，並繼續以多項信貸額度結付其承擔項目及滿足本集團之營運資金需求。

於2021年3月31日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,356,700,000元及貸款票據為港幣1,322,900,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣298,300,000元後及與本集團股東資金港幣3,491,100,000元相比，本集團於2021年3月31日之淨資產負債比率為0.68(2020年：0.68)。所有銀行借貸均按浮動利率計息，而貸款票據則按固定利率計息。本集團將密切監察及管理所面對之利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2021年3月31日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣907,600,000元，該金額可用作物業施工所需資金、購回擔保票據(定義見下文)及本集團營運資金。於本年度，已提取銀行借貸合共為港幣317,700,000元，用以支付香港重建項目所需資金、購回擔保票據及本集團營運資金。本集團合共港幣82,800,000元之借貸將按照還款安排於2021至2022財政年度到期償還，另外合共港幣1,077,100,000元之借貸因貸款人有權要求即時償還而已分類為流動負債。本集團將不斷密切監察其流動資金及營運資金需求，確保在有需要時作出適當融資安排。

就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、合營公司、聯營公司及其他投資而言，本集團致力就債務融資安排以適當水平之相同貨幣借貸進行自然對沖。因此，本集團之借貸及由本集團作出擔保之合營公司及聯營公司借貸均以港幣、美元、加幣及英鎊列值。於本年度錄得未變現匯兌收益港幣145,600,000元，並以其他全面開支扣除，此乃主要由於加幣及人民幣升值，導致在換算加拿大及中國業務時出現差異。本集團大部分現金及現金等值項目均以港幣及加幣列值，而本集團其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣、英鎊、美元及加幣列值。本集團並無使用任何對沖工具，惟將密切監察外匯風險。

本集團於本年度以折讓價購回由本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited發行並由本公司提供擔保之2021年到期4.75%擔保票據(「擔保票據」)項下本金總額合共約27,100,000美元(相當於約港幣210,900,000元)。因此，於2021年3月31日擔保票據之本金總額進一步下降至約170,700,000美元(相當於約港幣1,327,200,000元)(儘管購回之若干擔保票據乃於本年度之後獲註銷)。董事相信，購回擔保票據符合本公司及其股東整體之利益。

資產抵押

於2021年3月31日，銀行向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團為數港幣677,000,000元之投資物業、港幣817,200,000元之物業存貨、港幣519,200,000元之物業、機械及設備、港幣790,000,000元之於一間聯營公司之權益及港幣7,000,000元之債權投資作抵押。

或然負債

於2021年3月31日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%、40%及28%權益之四間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣554,300,000元(2020年：港幣492,400,000元)、港幣57,800,000元(2020年：港幣57,800,000元)、港幣294,400,000元(2020年：港幣307,200,000元)及港幣148,200,000元(2020年：港幣131,600,000元)提供公司擔保最高港幣573,800,000元(2020年：港幣511,800,000元)、港幣58,000,000元(2020年：港幣58,000,000元)、港幣294,400,000元(2020年：港幣307,200,000元)及港幣241,400,000元(2020年：港幣214,500,000元)；及(ii)就本集團擁有40%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣384,600,000元(2020年：港幣366,100,000元)提供公司擔保最高港幣565,700,000元(2020年：港幣565,700,000元)。

僱員人數及薪酬政策

於2021年3月31日，本集團之僱員總人數為259名(2020年：266名)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療計劃、保險、購股權及退休計劃。

已發行股份之變動

於本年度內，合共3,263,000股股份獲註銷。該等股份乃於本年度前獲購回。於2021年3月31日，本公司之已發行股份數目為960,175,410股。

主要風險及不確定因素

本集團之業務、財務狀況及經營業績受多項風險及不確定因素影響。已識別之主要因素載列如下：

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
<p>1. 全球經濟存在不穩定因素</p> <p>全球經濟及金融市場之前景仍欠明朗。香港及澳門方面，政府實施一系列2019冠狀病毒病大流行防疫措施呼籲市民留在家中，導致旅客人數大幅下跌，個人消費減少，失業率上升。中國經濟因外來需求呆滯、產能過盛、房地產市場出現調整及中美貿易戰而備受下行壓力。英國脫歐為英國前景帶來長遠不明朗因素。上述全球經濟不穩定因素足以對全球之商業活動以至經濟及市場狀況構成不利影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> 向董事提供本集團每月更新的財務資料以便彼等在不穩定的市場中管理業務 謹慎選擇及評估業務機會 密切監察本集團的流動資金及營運資金以確保其在不利環境中可持續發展 	<p>↑</p> <p>政局不明朗及全球經濟狀況轉差</p>
<p>2. 融資存在不穩定因素</p> <p>本集團的資本要求取決於其物業投資和發展項目，以及酒店營運所需的資本開支。本集團可能需要籌集額外資金以應付彼等需要。然而，不保證可取得額外融資，或如可取得，該融資條款將會有利於本集團。持續經濟不景及不利的市場因素為物業估值和本</p>	<ul style="list-style-type: none"> 與銀行保持密切溝通 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險及成本減至最低 建立和保持多元化的融資渠道 出售部分投資以獲取適當的現金償還到期債務 	<p>↑</p> <p>以有利的條款取得新融資的挑戰</p>

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
<p>集團的借貸能力帶來不良影響。如本集團未能取得有利的融資條款，可能導致被逼延遲資本發展項目、潛在收購及投資，或縮減或終止業務營運</p>		
<p>3. 冷卻樓市措施</p> <p>由於本集團經營業務所在地區之政府推出冷卻樓市措施，本集團可能在市場壓力下調低物業之實際售價或租金</p>	<ul style="list-style-type: none">• 持續更新和評估政府政策• 及時進行市場研究和需求分析以制定適當的策略• 地區多樣化	 <p>保持穩定</p>
<p>4. 災害</p> <p>氣候變化對本集團構成不同的風險。除了實體風險，例如極端天氣情況可能造成嚴重人身損傷、損毀財產及對物業價值產生不利影響，過渡至低碳經濟可能引起廣泛的政策、法律、科技及市場變化，令本集團之業務營運縮減。此外，傳染病的爆發影響環球業務表現及可持續發展</p>	<ul style="list-style-type: none">• 監察及減低日常營運的碳排放• 審視和更新業務連續性計劃和危機管理程序• 安排足夠的保險	 <p>2019冠狀病毒病大流行導致負面影響，特別是衝擊消費額、引發租金協商／修訂及酒店入住率大幅下降，嚴重影響業務可持續性</p>

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
<p>5. 行業存在激烈競爭</p> <p>本集團面對之競爭風險包括：(i)本集團經營物業業務所在市場，包括香港，存在大批從事物業投資及發展之發展商；(ii)來自其他發展商之激烈競爭及定價壓力；(iii)受經濟疲弱影響而要求業主減租及空置率上升對業主構成壓力；及(iv)為吸引住客入住而與其他酒店競爭</p>	<ul style="list-style-type: none"> 董事與管理層討論業務表現和制定多項營運與市場策略以維持本集團之競爭力 擁有良好素質和經驗的團隊密切監察分部的表現 	<p></p> <p>由於2019冠狀病毒病大流行打擊整體經濟，市場交易量和價格雙雙下跌</p>
<p>6. 聯營公司及合營公司</p> <p>本集團大部分項目發展及投資乃透過聯營公司及合營公司進行。因此，其承受業務夥伴可能因改變業務策略而退出合營公司；對本集團採取不利的行動；可能無法根據合營安排履行其職責及義務；可能出現擁有權或控制權變動；或因遭遇重大業務及財務困難而妨礙其對合營項目作出貢獻所涉及的風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> 謹慎選擇有長遠合作關係的業務夥伴 持續與業務夥伴溝通以了解其業務策略和結構轉變 於協議內納入維護本集團權益的條款及條件 透過內部政策和合規清單以監控合約責任與法律程序的履行 	<p></p> <p>保持穩定</p>

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
<p>7. 法律及規例</p> <p>發展項目及酒店營運必須取得政府批准或許可，而若干批准及許可或須經過一段無法預料之漫長時間始獲批出，以致項目延遲落成及對酒店營運構成不利影響。當局亦可能不時對物業業主實施新規例或在諮詢不足下改變政策，導致本集團可能須就遵守有關規定而增加人手及承擔額外費用和開支，在若干情況下可能對本集團之物業銷售表現構成不利影響</p>	<ul style="list-style-type: none">• 持續監察和評估法規改變所帶來的影響• 在需要時尋求有關規例改變的專業意見• 透過內部政策和合規清單監察法律和規例的遵守• 保持文件記錄恰當	 <p>保持穩定</p>
<p>8. 貨幣波動</p> <p>本集團之業績以港幣列賬，惟旗下之附屬公司、聯營公司及合營公司之收支則可能以其他貨幣為單位，包括人民幣、加幣及英鎊，故在換算海外賬目上如出現任何重大貨幣波動，將可能影響本集團之經營業績、財務狀況及現金流量</p>	<ul style="list-style-type: none">• 持續評估和監察外匯風險• 於適當時候考慮使用對沖工具	 <p>保持穩定</p>

董事欣然提呈本集團本年度之報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務審視

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為於澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展及投資，於中國、香港及加拿大從事發展、投資、營運和管理酒店及消閒業務，證券投資及提供貸款融資服務。本公司主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註45。

就香港公司條例附表5所要求對上述業務之進一步討論及分析，包括對本集團業務的中肯審視、對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示，已刊載於本年報「財務摘要」、「主席報告書」、「管理層討論及分析」、「企業管治報告書」、「環境、社會及管治報告書」及「財務概要」章節內，而當中相關討論均構成本報告書之一部分。

業績及分派

本集團之本年度業績載於第76頁之綜合損益表內。

董事會已決議不建議派付本年度之末期股息。此外，本年度並無宣派中期股息(2020年：每股股份8港仙，包括第一次中期股息3港仙及第二次中期股息5港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由2021年9月7日(星期二)至2021年9月10日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須於2021年9月6日(星期一)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交股份登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理登記手續。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績和資產及負債概要載於第180頁。

物業、機械及設備

本集團於本年度內之物業、機械及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

主要物業

本集團於2021年3月31日之主要物業詳情載於第181及182頁。

股本

本公司於本年度內之股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動詳情分別載於第80頁之綜合權益變動表以及綜合財務報表附註44之附註。

本公司可供分派儲備

本公司於2021年及2020年3月31日可供分派予其股東之儲備如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
繳入盈餘	113,020	113,020
保留溢利	<u>2,439,440</u>	<u>3,075,973</u>
	<u>2,552,460</u>	<u>3,188,993</u>

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘可供分派。然而，倘本公司現時或於派付後將會無法償付其到期負債，或本公司資產之可變現價值將因而減至低於其負債，本公司將不得自繳入盈餘宣派或派付任何股息或作出分派。

董事

於本年度內，董事會之變動如下：

- (i) 陳佛恩先生(「陳佛恩先生」)退任為執行董事兼董事總經理，並獲調任為非執行董事，均自2021年2月1日起生效。
- (ii) 張志傑先生(「張志傑先生」)獲委任為董事總經理及辭任本公司首席財務總監，均自2021年2月1日起生效。
- (iii) 林秀鳳女士(「林秀鳳女士」)獲委任為執行董事及本公司首席財務總監，均自2021年2月1日起生效。
- (iv) 葉瀚華先生(「葉瀚華先生」)獲委任為獨立非執行董事，自2021年2月1日起生效。
- (v) 郭嘉立先生(「郭嘉立先生」)辭任獨立非執行董事，自2021年2月22日起生效。

於本報告書日期之董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)
張志傑先生(董事總經理)
陳耀麟先生
黃禮順先生
林秀鳳女士(首席財務總監)

非執行董事：

陳佛恩先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)
陳百祥先生
葉瀚華先生

董事履歷詳情載於第5至8頁。陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)為主要股東陳國強博士(「陳國強博士」)及伍婉蘭女士(「伍婉蘭女士」)之兒子。除上述者外，於本報告書日期，概無董事與主要股東有任何關係。

根據公司細則第87(1)及87(2)條細則及企業管治守則，張漢傑先生(「張漢傑先生」)、陳佛恩先生以及石禮謙，*GBS, JP* (「石禮謙先生」)將於股東周年大會上輪值退任。此外，根據公司細則第86(2)條細則及企業管治守則，林秀鳳女士及葉瀚華先生作為自上屆股東周年大會後獲董事會委任之董事，任期應直至股東周年大會。由於陳佛恩先生已提出不會重選連任，彼將於股東周年大會結束時退任為非執行董事。其餘四名退任董事均符合資格並願意於股東周年大會上重選連任。

擬於股東周年大會上重選連任之董事，概無與本集團訂立本集團不得於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度書面確認書，並認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2021年3月31日，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 本公司

董事姓名	所持股份數目	所持相關 股份數目		百分比 (附註3)
		(附註2)	總計	
張漢傑先生	48,800,000	7,000,000	55,800,000	5.81%
張志傑先生	2,850,000	2,000,000	4,850,000	0.50%
陳耀麟先生	4,075,781	1,500,000	5,575,781	0.58%
黃禮順先生(「黃禮順先生」)	230,000	1,500,000	1,730,000	0.18%
陳佛恩先生	3,589,595	3,500,000	7,089,595	0.73%
石禮謙先生	322,347	500,000	822,347	0.08%
陳百祥先生(「陳百祥先生」)	-	300,000	300,000	0.03%

(II) 本公司之相聯法團

張漢傑先生於本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited所發行及由本公司作擔保之擔保票據中持有本金金額2,300,000美元的個人權益。

附註：

1. 董事為持有上文所披露股份、相關股份及／或債券之個人權益之實益擁有人，並全部該等權益均為好倉。
2. 此乃本公司於2018年4月4日授出之購股權(被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)。購股權之詳情於下文「購股權計劃」一節內披露。
3. 此乃代表於2021年3月31日佔已發行股份總數之概約百分比。

除上文所披露者外，於2021年3月31日，董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

購股權計劃已獲股東根據於2012年8月17日(「採納日期」)通過之普通決議案批准及採納。購股權計劃之主要目的為挽留、獎勵、激勵及給予合資格人士回報。購股權計劃自2012年8月17日起至2022年8月16日止10年期間內有效及生效。

根據購股權計劃，董事可向下列合資格人士授出可認購股份之購股權：

- (i) 本集團任何成員公司、本公司控股股東(定義見上市規則，「控股股東」)、本集團任何成員公司持有任何直接或間接股本權益之任何實體(「投資實體」)及／或彼等各自之附屬公司之任何僱員或準僱員(不論全職或兼職)或行政人員(包括執行董事)；或
- (ii) 本集團任何成員公司、控股股東或任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；或
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體聘用之任何法律、財務或專業諮詢顧問、顧問或代理人；或
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何賣方、產品或服務供應商或客戶。

所授出之購股權須於授出日期起計21天內獲接納，屆時須就每次授出之購股權支付港幣1元。行使價由董事會釐定，及至少為以下最高者：(i) 股份於授出購股權當日之收市價；或(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；或(iii) 股份於授出日期之面值。

概無有關在購股權可予行使前之最短持有期之特別規定，惟董事會有權於授出任何特定購股權時酌情釐定任何該等最短持有期。購股權之可予行使期間由董事會全權釐定，惟概無購股權可於授出日期起計10年後獲行使。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可能發行之股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數之10%(「計劃限額」)。股東可於股東大會以普通決議案更新計劃限額，惟所更新之計劃限額不得超過於該股東批准當日已發行股份總數之10%。此外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之購股權獲悉數行使後可能發行之股份總數上限合共不得超過不時已發行股份總數之30%。自採納日期起，由於因兌換可換股票據、行使購股權及以發行代息股份方式派付股息而發行額外股份，故計劃限額有所更新。於2021年3月31日，經更新之計劃限額及購股權計劃項下可予發行股份總數均為93,771,273股，相當於現時已發行股份總數約9.77%。

除非獲股東批准，否則於任何 12 個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權（包括已行使、註銷或尚未行使之購股權）而向每位合資格人士發行及將予發行之股份最高數目，不得超過已發行股份總數之 1%。倘向董事、本公司之最高行政人員、主要股東或控股股東或任何彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，則須待獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事）批准後，方可作實。此外，倘若董事會擬向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人授出任何購股權，而有關購股權獲悉數行使將導致於過去 12 個月期間直至授出日期（包括該日）已授予或將授予有關人士之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）獲悉數行使時已發行及將予發行之股份數目，超過於授出日期已發行股份總數之 0.1% 及總值（按股份於授出日期之收市價計算）超過港幣 5,000,000 元，則有關授出購股權須待股東於股東大會批准後，方可作實。

於 2013 年 10 月 17 日，本公司根據購股權計劃授出首批合共 20,800,000 份購股權，行使期由 2014 年 10 月 17 日至 2017 年 10 月 16 日。所有未獲行使之購股權已於 2017 年 10 月 17 日失效。

於 2018 年 4 月 4 日，本公司授出第二批合共 27,020,000 份購股權，每份購股權之行使價為港幣 2.57 元。根據購股權計劃，購股權可於 2019 年 4 月 4 日至 2022 年 4 月 3 日期間行使，惟其中最多 50% 之購股權僅可於 2019 年 4 月 4 日至 2020 年 4 月 3 日（包括首尾兩日）之第二年期間行使，而餘下尚未行使之購股權則可於 2020 年 4 月 4 日至 2022 年 4 月 3 日（包括首尾兩日）期間行使。上述購股權於本年度內之變動如下：

參與者類別及姓名	購股權數目				於 2021 年 3 月 31 日 尚未行使
	於 2020 年 4 月 1 日 尚未行使	本年度內 授出	本年度內 行使	本年度內 註銷／失效	
董事					
張漢傑先生	7,000,000	—	—	—	7,000,000
張志傑先生	2,000,000	—	—	—	2,000,000
陳耀麟先生(附註 1)	1,500,000	—	—	—	1,500,000
黃禮順先生	1,500,000	—	—	—	1,500,000
陳佛恩先生	3,500,000	—	—	—	3,500,000
石禮謙先生	500,000	—	—	—	500,000
陳百祥先生	300,000	—	—	—	300,000
郭嘉立先生 (於 2021 年 2 月 22 日辭任)	300,000	—	—	—	不適用
小計	16,600,000	—	—	—	16,300,000

參與者類別及姓名	購股權數目				於2021年 3月31日 尚未行使
	於2020年 4月1日 尚未行使	本年度內 授出	本年度內 行使	本年度內 註銷／失效	
僱員(附註2)	6,510,000	—	—	(520,000)	5,990,000
其他參與者	3,300,000 (附註3(i))	—	—	—	3,600,000 (附註3)
總計	26,410,000	—	—	(520,000)	25,890,000

附註：

1. 陳耀麟先生亦為主要股東之聯繫人(定義見上市規則)。
2. 該等購股權包括前僱員根據購股權計劃持有的購股權。
3. 其他參與者為(i)本集團之顧問及(ii)於2021年3月31日根據購股權計劃仍持有300,000股尚未行使之購股權之前董事郭嘉立先生。

除上文所披露者外，於本年度內概無購股權在購股權計劃下授出、行使、註銷或失效。

股票掛鈎協議

除上文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司於本年度內概無訂立或於本年度終結時概無存在任何股票掛鈎協議。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於本年度內有關董事與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務權益如下：

- (i) 本公司主席及執行董事張漢傑先生於多間在澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業投資及／或在中國及香港從事酒店營運及管理之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務。
- (ii) 執行董事陳耀麟先生於多間從事證券投資及提供貸款融資服務之公司中擁有個人權益及擔任董事職務。
- (iii) 執行董事黃禮順先生於多間在中國及香港從事酒店營運及管理之公司中擔任董事職務。
- (iv) 非執行董事陳佛恩先生於一間從事物業發展及投資之公司中擔任董事職務。

董事深知彼等對本公司負上誠信責任，並且明白在履行其董事職務時，必須避免實際及潛在的利益和職務衝突，以確保其行事符合股東及本公司整體之最佳利益。此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。任何董事須就彼擁有重大權益之任何決議事項放棄投票。基於以上所述，董事會認為張漢傑先生、陳耀麟先生、黃禮順先生以及陳佛恩先生各自於其他公司之權益不會影響其出任董事職務，亦不會妄顧本集團及股東利益。此外，董事會認為在獨立非執行董事仔細審閱之配合下，本集團能按公平基準經營其業務，使其獨立於上述董事被視為擁有權益的業務。

董事之重大交易、安排或合約權益

除綜合財務報表附註42所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，概無存續由本公司或其任何附屬公司所訂立，且董事或與董事有關連的實體於當中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料自本公司刊發之2020-2021年中期報告起至本報告書日期止之變動如下：

- (i) 董事會之變動載於上文「董事」一節內的(i)至(v)。
- (ii) 張漢傑先生、張志傑先生、陳耀麟先生、黃禮順先生、林秀鳳女士及陳佛恩先生各自於本集團若干成員公司所擔任的董事職務上有所變動。
- (iii) 石禮謙先生獲委任為香港上市公司高銀金融控股有限公司之副董事長，並獲調任為執行董事，均自2021年3月1日起生效。彼擔任強制性公積金計劃管理局之非執行董事之任期於2021年3月16日屆滿。石禮謙先生亦退任為香港上市公司澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事，自2021年5月28日起生效。
- (iv) 有關本年度董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註12(a)。

除上文所披露者外，董事資料概無其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

關連交易

本公司於本年度內及截至本報告書日期止概無進行任何須根據上市規則第十四A章須予披露之關連交易或持續關連交易。於綜合財務報表附註42披露之有關連人士交易並不構成本公司之關連交易或持續關連交易，或過往亦已根據上市規則披露或獲豁免上市規則第十四A章項下申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。董事確認本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

主要股東及其他人士之權益

於2021年3月31日，據董事或本公司最高行政人員所知，主要股東或其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉如下：

姓名／名稱	權益性質	身份	所持股份數目	百分比 (附註2)
(I) 主要股東				
陳國強博士	個人權益	實益擁有人	191,588,814	19.95%
	公司權益	受控制法團權益	76,186,279	7.94%
	家族權益	配偶權益	<u>248,031,919</u>	<u>25.83%</u>
			515,807,012 (附註3)	53.72%
伍婉蘭女士	公司權益	受控制法團權益	248,031,919	25.83%
	家族權益	配偶權益	<u>267,775,093</u>	<u>27.89%</u>
				515,807,012 (附註4)
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	248,031,919 (附註4)	25.83%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	248,031,919 (附註4)	25.83%
(II) 其他人士				
德祥集團有限公司 (「德祥集團」)	公司權益	受控制法團權益	76,186,279 (附註3)	7.94%
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註3)	7.94%

附註：

1. 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無相關股份由上述主要股東和其他人士持有。
2. 此乃代表佔於2021年3月31日已發行股份總數之概約百分比。
3. Galaxyway為德祥集團之全資附屬公司，並擁有76,186,279股股份，而德祥集團則由陳國強博士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，德祥集團及陳國強博士被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士作為伍婉蘭女士之配偶而被視為於達穎所擁有之248,031,919股股份（載於下文附註4）中擁有權益。再者，陳國強博士為191,588,814股股份之實益擁有人。

因此，就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士於合共515,807,012股股份中擁有及被視為擁有權益。
4. 達穎為Record High之全資附屬公司，並擁有248,031,919股股份，而Record High則由伍婉蘭女士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，Record High及伍婉蘭女士被視為於達穎所擁有之248,031,919股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士作為陳國強博士之配偶而被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份及陳國強博士實益擁有之191,588,814股股份中擁有權益。

因此，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士被視為於合共515,807,012股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年3月31日，本公司概無獲悉任何其他於股份或相關股份中已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及行政合約（僱傭合約除外）。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約85%，其中最大供應商佔本集團總採購額約39%。本集團五大客戶之營業額合共佔本集團總營業額少於30%。

各董事及彼等各自之緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東於2021年3月31日概無於本集團五大供應商中擁有任何權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守法律及規例

據本公司所知悉，本年度內概無嚴重違反或不遵守適用法律及規例而導致對本集團業務及營運造成重大影響的情況。

薪酬政策

有關董事、本集團高級管理層及其他僱員之薪酬政策已獲制訂並將由本公司薪酬委員會不時檢討。董事、高級管理層及僱員之薪酬待遇乃按彼等之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況而釐定。除合約酬金外，本集團亦可決定提供其他福利，包括酌情花紅、醫療計劃、保險、退休福利計劃及購股權。

有關本集團退休福利計劃及購股權計劃之資料分別載於綜合財務報表附註41及上文「購股權計劃」一節內。

股息政策

本公司之股息政策旨在為股東提供穩定及可持續的回報，並同時維持本集團的流動資金以抓緊未來的增長機會。本公司擬向股東提供定期股息及不時宣派特別股息，並在適當時候向股東提供以股代息選擇。在決定是否提議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮本集團的盈利表現、財務及流動資金狀況、投資需求及未來前景、以及董事會可能認為合適的任何其他因素。

獲准許的彌償條文

獲准許的彌償條文正於惠及董事之情況下有效且於本年度內有效。本公司已就其董事及高級職員可能面對之法律行動投購保險。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之條文。

足夠公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及據董事所知悉，本公司於本年度內及於本報告書日期當日一直維持根據上市規則所規定之足夠公眾持股量。

捐款

於本年度內，本集團捐款金額為約港幣2,093,000元。

核數師

本公司將於股東周年大會提呈決議案以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

張漢傑

香港，2021年6月30日

本公司致力維持高水平的企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者之透明度及問責性。

企業管治常規

本公司已採納企業管治守則內所載之守則條文，作為其企業管治守則。於本年度，本公司一直遵守企業管治守則內所有守則條文及應用當中所載之原則。

企業策略及長遠業務模式

本集團視創造及提升股東回報為企業宗旨。為達致此企業宗旨，本集團採取之業務策略為以相對較低之成本取得地點優越之物業地盤以作重建之用，藉此維持持續增長及盈利，同時透過出售竣工物業發展項目締造主要利潤來源。本集團亦建立具增值潛力之物業投資組合，以確保擁有可靠的經常性收入來源。其他業務包括證券投資及提供貸款融資服務，為本集團財務管理下其中一項善用現金盈餘之政策，並對本集團旗下物業發展及投資之核心業務起補助作用。

透過跟秉持類似投資理念之業務夥伴組成合營公司為本集團控股架構之首選模式，既可分散業務風險，亦能分享我們的業務夥伴之專長。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及於年內辭任之前董事（「前董事」）均確認彼等於本年度或其年內之任期（以較短者為準）內一直遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦採納標準守則以規管可能擁有本公司或其證券內幕消息之僱員及附屬公司之董事進行的本公司證券交易。

董事會

董事會成員個別及共同負責領導及監控本公司，並透過經營及發展本集團業務運作及執行本集團之業務策略，帶領本公司邁向成功。董事會現時有九名成員，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成之詳情及於年內發生之變動分別載於本年報之第2頁及董事會報告書中「董事」一節內。載列全體董事姓名及彼等之角色與職能之名單可於聯交所及本公司之網站查閱，並不時因應各種變動予以更新。

董事履歷詳情已載於本年報之第5至8頁。董事會各成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大關係。

根據上市規則之規定，本公司一直維持足夠數目之獨立非執行董事，人數最少為董事會三分之一。三名獨立非執行董事均具備專業知識及廣泛經驗，促使董事會能有效且高效地作出獨立判斷，向本公司管理層提供獨立建議，並客觀地作出符合本公司及股東整體利益及福祉之決定。

董事會向執行董事會或其他委員會授出行使管理職能及執行本集團日常業務運作之權力及責任，惟特別保留重要事項及決定之審批權予董事會，如年度及中期財務報告及監控、籌集股本資金、宣派中期股息、建議派付末期股息或其他分派、有關上市規則第十四章及第十四A章分別界定之須予公佈交易及關連交易之決定，以及就本公司股本重組或債務償還安排提出推薦意見。董事會亦已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會及投資委員會，均以書面訂明特定職權範圍，明確界定其各自之角色、權力及職能。上述委員會之成員可全面查閱會議紀要、記錄及資料，以及接觸本公司之人員，以便履行其責任。有關各委員會之進一步資料載於本報告書下文。

董事會每年最少舉行四次定期會議，全體董事於會議舉行前最少14天接獲通告。如有需要，董事會亦會於適當時候安排及舉行額外會議。董事可親身或以電子通訊方式出席董事會會議。於本年度內，董事會舉行四次定期會議，並傳閱及通過董事書面決議案批准重大事項。此外，於本年度內執行董事會以決議案形式審批獲董事會授權及／或指派之日常業務及事務。

董事獲提前提供一切相關資料以便作出知情決定，另有適當安排以確保董事有機會於定期董事會會議議程中加入事項。全體董事均可各自個別獲得本集團高層管理人員及顧問提供之意見及服務，以確保遵循及符合董事會程序以及所有適用法例、規則及規例。董事會主席（「主席」）於其他董事避席之情況下最少每年與獨立非執行董事會面一次。

於每個財政年度開始前，所有董事均獲提供該財政年度董事會定期會議、委員會會議及股東周年大會之初擬時間表。下表以記名方式載列各董事會成員出席於本年度內舉行之前述定期會議之出席記錄：

董事姓名	已出席會議／合資格出席會議之次數					企業管治 委員會	2020年度 股東周年大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會			
執行董事：							
張漢傑先生	4/4	-	-	1/1	1/1	1/1	
張志傑先生	4/4	-	1/1	-	1/1	1/1	
陳耀麟先生	4/4	-	-	-	-	1/1	
黃禮順先生	4/4	-	-	-	-	1/1	
林秀鳳女士(附註1)	1/1	-	-	-	0/0	0/0	
非執行董事：							
陳佛恩先生	4/4	-	-	-	-	1/1	

已出席會議／合資格出席會議之次數

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	2020年度股東周年大會
獨立非執行董事：						
石禮謙先生	4/4	4/4	1/1	1/1	–	1/1
陳百祥先生	4/4	4/4	1/1	1/1	–	1/1
葉瀚華先生(附註2)	1/1	1/1	1/1	0/0	0/0	0/0
郭嘉立先生(附註3)	3/3	3/3	0/0	1/1	1/1	1/1

附註：

1. 林秀鳳女士獲委任為董事及企業管治委員會之成員，均自2021年2月1日起生效。
2. 葉瀚華先生獲委任為董事及各個委員會之成員，分別自2021年2月1日及2021年2月22日起生效。
3. 郭嘉立先生辭任為董事及各個委員會之成員，均自2021年2月22日起生效。

董事經已定期向本公司披露彼等於其他組織擔任董事及職位，以及其他重大承諾及於本公司事務中所投放之時間。根據企業管治守則之建議最佳常規，董事會已檢視董事之表現及彼等對本公司之貢獻，並認同董事致力為本公司竭誠服務。此外，董事會認為，各董事於本年度內舉行之董事會及委員會會議以及股東周年大會之高出席率，可反映出彼等積極參與本公司事務及董事會之討論和決策，對董事會作出正面貢獻。

本公司已就董事於執行職責時可能面對之法律行動投購保險，並定期作出檢討，以確保提供足夠保障。

主席及董事總經理

主席及董事總經理現時分別由張漢傑先生及張志傑先生(於2021年2月1日獲委任以替代陳佛恩先生)出任，其崗位清晰劃分，以維持清晰的權力及職責分工。主席主要負責本集團之策略規劃以及管理董事會之運作；而董事總經理則主要負責本集團之營運及業務發展。

非執行董事

根據公司細則及企業管治守則，每名董事須最少每三年輪值退任及重選連任一次。全體非執行董事亦須遵守上述退任規定，並根據不超過三年之指定任期獲委任。

董事會有三名獨立非執行董事，而當中最少一名已具備上市規則所規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則所發出之年度獨立性書面確認書，並認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事培訓

為維持良好企業管治，每位新委任之董事將獲介紹本集團業務情況，並獲提供專業發展資料，以確保他／她對本集團之業務有充分的理解，以及對其於上市規則及相關法定與監管規定下之職責有足夠的認知。於本年度內，林秀鳳女士及葉瀚華先生各自於獲委任前獲發一份全面的就職指引。

此外，本公司鼓勵董事參加專業團體或商會組織舉辦有關上市規則、香港公司條例及企業管治常規之專業發展課程及研討會。本公司遵照企業管治守則之規定提供持續專業發展(「持續專業發展」)培訓，就特定重要性及受關注之議題為董事安排簡報會，並向董事提供相關閱讀材料。於本年度內，本公司繼續向董事提供有關規則及規例之最新發展概況、市場發展，以及其他相關題材之資料，以加深彼等對本集團業務和合規監管趨勢之認識及了解。

所有董事及前董事已向本公司提供其培訓記錄，並確認彼等於本年度內或於本年內之任期內(以較短者為準)已參與以下持續專業發展，其中主題包括董事的職責與責任，以及規則與規例的最新發展：

董事姓名	參加研討會、 會議及／或 網上培訓	閱讀資料
張漢傑先生	✓	✓
張志傑先生	✓	✓
陳耀麟先生	✓	✓
黃禮順先生	✓	✓
林秀鳳女士(於2021年2月1日獲委任)	-	✓
陳佛恩先生	✓	✓
石禮謙先生	✓	✓
陳百祥先生	✓	✓
葉瀚華先生(於2021年2月1日獲委任)	-	✓
郭嘉立先生(於2021年2月22日辭任)	✓	✓

葉瀚華先生獲委任為獨立非執行董事後，到訪本集團總部，並聽取有關主要部門日常運作的概況。

提名、委任及重選董事

董事會授權提名委員會負責提名及委任新董事，並提名董事以供股東於股東周年大會重選。根據公司細則，董事有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補董事會之臨時空缺或作為現有董事會之新增成員，惟有關人士須分別於隨後之股東大會或隨後之股東周年大會上退任及重選連任。

董事會已採納並定期審閱董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)以確保董事會在技能、經驗及觀點多元化方面取得均衡，以切合本集團業務及經營策略，以及董事會成員的繼任計劃和發展之需要。甄選董事候選人時應從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業及行業經驗、營商視野、技能、知識及服務年期。所有董事之委任須以平等機會原則按候選人的長處及貢獻作出，並在考慮候選人時以客觀準則揀選，充分顧及董事會成員多元化的裨益及董事會之需要，而不會只側重多元化的單一個範疇。獲委任為獨立非執行董事之候選人須符合上市規則所載之獨立性標準。於本年度內，概無董事參與釐定其本身之續任條款，亦無獨立非執行董事參與評估其本身之獨立性。

各董事已簽訂正式委任書，當中載列主要委任條款及條件。每名董事(包括按指定任期獲委任者)須最少每三年於股東周年大會上輪值退任一次。另外，根據公司細則，於每屆股東周年大會上，不少於當時三分之一的董事須輪值退任。

提名委員會

提名委員會由四名成員組成，分別為石禮謙先生(委員會主席)、張漢傑先生、陳百祥先生及葉瀚華先生(於2021年2月22日獲委任以替代郭嘉立先生)。除張漢傑先生為執行董事外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

提名委員會之主要職責包括就有關董事委任或重新委任以及董事繼任計劃之事宜向董事會提出推薦意見；評估獨立非執行董事之獨立性；最少每年檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化的觀點及角度)，並為配合本公司企業策略而擬對董事會作出之任何變動提出推薦意見；審閱提名政策(「提名政策」)(如適當)以確保其有效性及合規性；以及就董事會多元化政策之修訂及董事會為執行該政策而制定的可計量目標(如有)之達標進度向董事會提出推薦意見。提名委員會之職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。為使董事提名過程有效地運作，董事會亦已採納根據公司細則中股東建議選舉個別人士為董事之程序、提名政策及董事會多元化政策。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

根據提名政策，提名委員會在識別及篩選合適的候選人作董事委任後，須應用以下甄選準則：

- (i) 協助實踐本公司企業策略的能力；
- (ii) 業務經驗和董事會專業知識與技能；
- (iii) 為本集團業務投放的時間及關注；
- (iv) 擁有誠信、個人道德、誠實和良好聲譽；
- (v) 獨立非執行董事之委任應符合上市規則的獨立性規定；及
- (vi) 根據董事會多元化政策，該委任對董事會多元化帶來的裨益。

提名委員會將就委任新董事的推薦意見，呈交董事會作審議及批准。

就重選退任董事而言，提名委員會亦須應用甄選準則以評核退任董事，並向董事會提出推薦意見。載有候選董事之有關資料的通函須寄發予股東。如退任的獨立非執行董事(i)已在董事會服務超過九年或(ii)已在六間或以上其他上市公司擔任董事職務，董事會須在通函中分別解釋(i)相信彼仍保持獨立性及應重選的原因或(ii)彼能為董事會投入足夠的時間。

於本年度內，提名委員會曾舉行一次會議。提名委員會於本年度內所履行的工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、規模及組成；
- (ii) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 提名退任董事於股東周年大會上重選連任；
- (iv) 就董事之變動(載於本年報之董事會報告書中「董事」一節內的(i)至(v))之建議向董事會提出推薦意見；及
- (v) 審閱提名委員會職權範圍、提名政策及董事會多元化政策。

企業管治委員會

企業管治委員會現時由四名成員組成，包括(i)三名執行董事，即張漢傑先生(委員會主席)、張志傑先生及林秀鳳女士(於2021年2月1日獲委任)，及(ii)一名獨立非執行董事，即葉瀚華先生(於2021年2月22日獲委任以替代郭嘉立先生)。

董事會授權企業管治委員會履行企業管治守則內之守則條文所載之企業管治職能。企業管治委員會之主要職責包括就本公司企業管治政策及常規向董事會提出推薦意見；以及檢討和監察(i)董事及本公司高層管理人員之培訓及持續專業發展；(ii)本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；(iii)本公司僱員及董事適用之行為守則及合規手冊(如有)；及(iv)本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告書所載披露資料。董事會亦已採納企業管治政策及行為守則作內部指引用途。企業管治委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

於本年度內，企業管治委員會曾舉行一次會議。企業管治委員會於本年度內所履行的工作包括：

- (i) 確認本公司於企業管治之常規及程序，以及遵守企業管治守則；
- (ii) 確認2019-2020企業管治報告書；
- (iii) 審閱董事之培訓與持續專業發展；及
- (iv) 審閱企業管治委員會之職權範圍、企業管治政策、股東通訊政策、本公司之行為守則以及各項有關企業管治事宜之程序。

薪酬委員會

薪酬委員會由四名成員組成，分別為陳百祥先生(委員會主席)、石禮謙先生、張志傑先生及葉瀚華先生。除張志傑先生為執行董事外，所有其他成員均為獨立非執行董事。張志傑先生及葉瀚華先生分別於2021年2月1日及2021年2月22日獲委任為成員以替代陳佛恩先生及郭嘉立先生。

薪酬委員會之主要職責包括(i)就全體董事及本公司高層管理人員之薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之薪酬政策制訂程序向董事會提出推薦意見；以及(ii)釐定執行董事及本公司高層管理人員之薪酬待遇。其職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

於本年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議。薪酬委員會於本年度內所履行的工作包括：

- (i) 審閱及批准新任董事總經理及新任執行董事之薪酬待遇；
- (ii) 就新任非執行董事及新任獨立非執行董事之袍金向董事會提出推薦意見；
- (iii) 審閱及批准一名本集團之管理層成員本年度之酌情花紅；及
- (iv) 審閱薪酬委員會之職權範圍以及董事及本集團僱員之薪酬政策。

董事薪酬待遇詳情載於綜合財務報表附註12(a)。於本年度內，概無董事或其任何聯繫人參與決定該董事之薪酬待遇。此外，於本年度內，概無任何執行董事或本公司之高層管理人員之新服務合同須獲薪酬委員會批准。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為陳百祥先生(委員會主席)、石禮謙先生及葉瀚華先生(於2021年2月22日獲委任以替代郭嘉立先生)。陳百祥先生為合資格會計師，於財務申報及監控方面具備上市規則所規定之豐富經驗。

審核委員會之主要職責包括於提呈董事會批准前審閱本集團中期及全年業績；就委任外聘核數師提出推薦意見並以主要代表身份監察本公司與外聘核數師之關係；及審閱本集團財務資料以及財務申報制度。審核委員會亦負責檢討本集團風險管理及內部監控系統之充足性及有效性，以及本公司內部審核職能之有效性。其職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。董事會亦已採納風險管理與內部監控政策，以及舉報政策，並同時授權審核委員會負責檢討有關政策及相關安排。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

於本年度內，審核委員會曾舉行四次會議。審核委員會於本年度內所履行的工作包括：

- (i) 確認以下事項待董事會批准：
 - 截至2020年3月31日止年度之經審核綜合財務報表草稿及截至2020年9月30日止六個月之未經審核綜合中期財務報表草稿；
 - 風險管理框架及內部監控常規；及
 - 本公司之內部審核清單及時間表；
- (ii) 批准外聘核數師之委聘條款，包括其收費之基準；
- (iii) 與本公司管理層及外聘核數師討論及審視可能影響本集團之會計準則及規定之變更；及
- (iv) 審閱審核委員會之職權範圍、風險管理與內部監控政策及舉報政策。

於本年度內，董事會與審核委員會成員並無任何意見分歧。

投資委員會

投資委員會由兩名成員組成，而兩位均須為執行董事。

投資委員會之主要職責包括(i)就本集團投資策略及風險監控政策向董事會提出推薦意見，並檢討其執行效率及效益，以及就有關收購和出售以及投資資產、公司、業務或項目之相關事宜及其資金要求向董事會提出推薦意見；(ii)在作出任何投資決定前進行所需研究及收集所需資料；(iii)審閱本集團投資組合之財務表現；(iv)審閱投資組合是否恰當，並就有關財務管理及盈餘資金投資方面向董事會提供推薦意見；及(v)檢討投資政策以確保其有效性及就任何修訂建議向董事會提出推薦意見。投資委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

於本年度內，投資委員會追認本公司之一間全資附屬公司認購若干上市債權證券，並審閱投資委員會職權範圍及投資政策。

公司秘書

本公司之公司秘書(「公司秘書」)負責確保遵循董事會程序以及董事會活動有效及高效地進行，亦確保本公司遵守上市規則以及其他相關規則及規例，包括但不限於在上市規則所規定之期限內編製、刊發及發送本公司之年報及中期報告，以及遵照企業管治守則之規定為董事安排持續專業發展培訓。

此外，公司秘書就董事披露彼等於本公司證券之權益及買賣、關連交易及內幕消息方面之責任提供意見，確保符合上市規則以及所有其他相關規則及規例規定之標準及披露，並於有需要時在本公司年報及／或中期報告中作出披露。

公司秘書為本集團之僱員。彼確認已遵守上市規則所需有關資歷、經驗及培訓之規定。

財務申報

董事知悉彼等須負責就各財政期間編製財務報表，真實及公平地反映本集團之事務狀況以及本集團於該期間之業績及現金流量。本集團擁有合資格會計師團隊，以根據相關法例、規則及規例監察其財務申報及其他會計相關事宜。

於編製財務報表時，董事選定合適會計政策並貫徹應用及作出審慎、公平與合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。董事會並不知悉有任何重大不明朗因素對本集團持續經營之能力可能構成重大疑問之事宜或情況。本公司外聘核數師就其對本集團財務報表之申報責任所編製之聲明載於獨立核數師報告書內。

本公司管理層為董事會所有成員提供每月更新資料，充分詳列有關對本公司表現、狀況及前景所作出中肯且易於理解之評估，使董事會全體及各董事可根據上市規則第3.08條及第十三章履行彼等之職責。

核數師酬金

向本公司的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已付或應付的本年度酬金總額為港幣6,213,000元，當中港幣4,336,000元為審核服務費用，而港幣1,877,000元則為非審核服務費用，非審核服務包括審閱中期業績及稅務相關服務。

風險管理及內部監控

董事會整體負責維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，並檢討其成效，特別是透過風險管理評估有關財務、營運及合規之主要監控，以便融入本集團之業務策略及日常營運。

董事會監察本集團之風險管理程序，包括由管理層識別及按其估計影響與發生的可能性以評估本集團所面對之主要風險，以及制定減低有關風險的減緩措施。風險管理登記冊記錄本集團已識別的風險與相關監控措施，並根據內在與外在變化最少每年檢討一次。本集團維持一個開放和互動的溝通渠道，使已識別的風險得以適時上報及持續監督。

本集團之風險管理及內部監控系統包括完善之組織架構、全面之政策與準則及就本集團所有業務(包括新收購業務)之營運、財務職能及合規監控狀況之內部監控系統實施情況作定期審閱，以有效地管理本集團已識別的風險。制定本集團之風險管理與內部監控政策旨在就風險管理及內部監控之基本框架上提供一般指引及推薦意見，以達致本集團之目標。

本公司亦已就處理及發佈內幕消息制定及維持適當有效的制度及程序。董事會已採納內幕消息披露政策，並根據該政策成立內部委員會，以審閱及評估任何需要促請董事會垂注及予以披露之重大資料。本公司亦已實施程序應對外部通訊，確保只有指定人員方可回應有關本集團事務之提問。

本集團之內部審核職能屬獨立職能，直接向審核委員會匯報。內部審核團隊根據風險為本並經審核委員會批准的內部審核工作計劃不時檢討本集團之業務營運、風險管理以及內部監控系統。內部審核清單及報告亦定期編製，並提呈予審核委員會審閱，及予董事會考慮及批准。

董事會負責持續監督管理本集團風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察，並已就其成效作出週期性檢討。此外，董事會已確保本公司向具備適當資歷、經驗和培訓並負責本公司會計、內部審核及合規職能之專業員工提供充足資源。

於本年度內，風險管理及內部監控系統概無出現重大不當或不足之處須促請審核委員會垂注。根據管理層之評估及確認，董事會亦已檢討本集團之風險管理及內部監控系統，並認為均屬有效及足夠。

與股東之溝通

董事會已採納並不時檢討股東通訊政策，旨在確保股東可隨時、公平並及時獲提供中肯且易於理解之本公司資料，讓彼等以知情方式行使其權利。

本公司透過刊發年報及中期報告、公佈及通函，以及發佈有關本集團活動、業務策略及發展之其他資料與股東溝通。所有該等資料可於本公司網站 www.itcproperties.com 查閱。

董事會致力與所有股東維持持續及高透明度之溝通，特別是透過股東大會與股東溝通，並鼓勵彼等參與。

鑒於2019冠狀病毒病疫情及社交距離措施及禁止羣組聚集，董事會決定於2020年9月11日舉行之股東周年大會上採取預防措施並於大會舉行前作出相關公佈，而且，本公司亦鼓勵股東委任大會主席作為其代表就決議案投票，而非親身出席大會。主席已親身出席該大會，而外聘核數師之代表亦已透過電話會議方式參與大會，以便於大會上回答股東提問。召開股東周年大會之通告已於大會舉行前不少於20個完整營業日前寄發予股東。於會上，就各項須提呈考慮之實際獨立事項而言，大會主席已個別提呈決議案，而各決議案亦已按股數投票。於大會開始時，股東已獲發有關以股數投票方式進行表決之詳細程序說明。投票結果已根據上市規則於聯交所及本公司之網站刊載。

公司細則可於聯交所及本公司之網站查閱。

股東權利

提名人士參選董事

根據公司細則第 88 條細則，如股東欲於股東大會提名個別人士(退任董事除外)參選董事，彼可將書面通知致董事會或公司秘書並送交本公司於香港之主要營業地點，或送交本公司之股份登記分處。遞交該通知之期間不得早於寄發召開股東大會通告翌日開始，且不得遲於該股東大會舉行日期前七天結束。股東於股東大會提名選舉個別人士為董事之程序載於本公司網站內「企業管治」一欄。

召開股東特別大會

根據公司細則第 58 條細則，於遞交呈請日期持有本公司繳足股本不少於 10%，並附帶權利可於本公司股東大會上投票之股東，隨時有權向董事會或公司秘書遞交書面呈請，要求董事會召開股東特別大會。呈請必須列明會議目的及由呈請者簽署，並送達本公司之註冊辦事處或於香港之主要營業地點。該大會須於遞交呈請後兩個月內舉行。

倘董事會於遞交呈請日期起計 21 天內未有正式召開有關大會，則呈請者或任何持有呈請者當中總投票權之過半數之呈請者可自行召開股東特別大會，惟不得遲於由上述遞交呈請日期起計三個月屆滿後召開有關大會。本公司須向呈請者支付因董事會未有正式召開股東特別大會而導致呈請者產生之任何合理開支。

於股東大會提呈議案

根據百慕達 1981 年公司法(經修訂)第 79 及 80 條，(i) 於遞交呈請日期持有不少於全體股東總投票權(賦予於呈請所涉股東大會上之投票權) 5% 之股東(不論人數)；或(ii) 不少於 100 名股東，可向本公司遞交書面呈請：

- (a) 向有權接收下一屆股東周年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告之股東傳閱不超過 1,000 字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

書面呈請須經呈請者簽署及送達本公司之註冊辦事處，並交付一筆足以應付本公司相關開支之合理款項。倘為對決議案通知規定之呈請，須於股東大會舉行前不少於六星期前送達；倘為任何其他呈請，則須於股東大會舉行前不少於一星期前送達。

向董事會查詢

股東可隨時將彼等對董事會之查詢及意見以郵遞方式寄交本公司於香港之主要營業地點，或電郵至 info@itcproperties.com，或傳真至 (852) 2858 2697，註明公司秘書收。

關於環境、社會及管治報告書

本公司欣然提呈其年度環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告書(「環境、社會及管治報告書」)，該報告書已經董事會審閱和批准。

本公司以「洞燭先機、選點計策、把握盛期、嚴守理念，為本公司及其股東創富」為企業理念和「貫切高質素的發展項目設計並切實執行」為指引原則，並就企業社會責任擁有強大的企業文化為其業務策略的組成部分。本集團致力於透過培育其為負責任的企業公民及就環境、社會及管治關注以融入業務和營運，創造一個和諧和可持續的社區，旨在為其主要持份者、整個社會及整體環境調整利益和福利。

報告框架及範疇

本環境、社會及管治報告書根據上市規則附錄二十七載列的環境、社會及管治報告指引而編製，並概述本集團擁有主要財務與營運控制權核心營運的物業和酒店業務；該等業務於本年度對本集團和其持份者於環境、社會及管治範疇上具有重要影響，當中包括其環境、社會及管治相關政策、倡議和表現。

持份者參與及重要性評估

董事會向環境、社會及管治報告團隊提供策略性方向，以評估環境、社會及管治有關的風險和機會，制定及不時審閱相關政策，以達致本集團的可持續發展目標。本集團的可持續發展方針適得其所，在營運流程上貫徹一致。從上到下、營運團隊及各地區均落實執行措施及互相溝通，力求在日常營運中融入可持續發展元素。本集團根據各持份者對本集團制定策略和營運的重要性，以及彼等與本集團的合作關係，從而篩選主要持份者進行會晤，並透過持續和全面的溝通渠道理解其關注和期望。



持份者參與

「一個識別、理解及處理重大可持續發展事宜及關注的流程」

主要持份者	溝通渠道	期望
1. 本公司股東和投資者	<ul style="list-style-type: none"> 年報和中期報告 公佈及通函 股東大會 會議和訪問 網站 	<ul style="list-style-type: none"> 財務表現 企業透明度 可持續發展 社會投資
2. 顧客	<ul style="list-style-type: none"> 日常營運 活動 問卷 顧客服務熱線 小冊子及單張 	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品和服務 資料私隱 業務誠信和行為
3. 僱員	<ul style="list-style-type: none"> 培訓計劃、研討會和簡報會 新員工迎新簡介 定期表現評估 備忘錄、布告板、內聯網、微信群組、會議和討論 公司活動 	<ul style="list-style-type: none"> 健康與安全 薪酬和福利 職業發展 平等機會 企業文化
4. 供應商和承建商	<ul style="list-style-type: none"> 報價與投標過程 售後服務 實地考察、會議和工作回顧 行業研討會和工作坊 	<ul style="list-style-type: none"> 產品質量與安全 企業信譽 公平與道德業務慣例 長期合作關係 供應鏈責任
5. 業務合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 相互發展和共享資源 合作項目 	<ul style="list-style-type: none"> 相互信任和協同效應 長期合作夥伴關係 投資回報
6. 社區	<ul style="list-style-type: none"> 社區投資 捐贈及資助 志願活動 	<ul style="list-style-type: none"> 社會貢獻 環境責任 社區參與
7. 監管機構和政府機關	<ul style="list-style-type: none"> 合規管理 諮詢 會議 研討會 	<ul style="list-style-type: none"> 合規 法律、法規和常規 商業道德

於本年度，本集團透過上述的溝通渠道取得主要持份者的意見，根據對內部和外部持份者的重要性及對本集團主要業務的影響鑒別和排列環境、社會及管治事宜，以進一步展開重要性分析。本集團將會繼續處理已識別的所有事宜，並以重要性最高的事宜為首要管理重心，同時透過詳載於本環境、社會及管治報告書稍後部分的專屬措施、目標和關鍵績效指標（「關鍵績效指標」），把重要的事宜作為報告重點。結果於下表中概述：

主要範疇	環境、社會及管治層面	重要環境、社會及管治事宜	
A. 環境	A1. 排放物	<ul style="list-style-type: none"> 廢氣排放 廢物管理 溫室氣體排放 	
	A2. 資源使用	<ul style="list-style-type: none"> 耗能量 耗水量 	
	A3. 環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none"> 排放物、廢物、能量、水及物料 室內空氣質量 照明 噪音管理 	
	A4. 氣候變化	<ul style="list-style-type: none"> 氣候變化管理 	
	B. 社會	<i>僱傭及勞工常規</i>	
		B1. 僱傭	<ul style="list-style-type: none"> 僱傭常規和關係
		B2. 健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> 工作環境健康與安全
		B3. 發展及培訓	<ul style="list-style-type: none"> 人才發展
		B4. 勞工準則	<ul style="list-style-type: none"> 防止童工及強制勞工
		<i>營運慣例</i>	
		B5. 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> 公平和綠色採購常規
		B6. 產品責任	<ul style="list-style-type: none"> 產品和服務標準 顧客服務 資料私隱和信息安全 公平營銷 保護知識產權
B7. 反貪污		<ul style="list-style-type: none"> 反賄賂和反貪污 	
<i>社區</i>			
B8. 社區投資	<ul style="list-style-type: none"> 企業公民 		

A. 環境

作為物業發展商及投資者，本集團面對的環境風險包括但不限於廢氣和廢物產生、能源節約、水資源缺乏和污染及氣候變化的環境風險。自從本集團開始正式收集環境數據及制定首份環境、社會及管治報告書以來，一直透過其環境政策，針對減少廢氣、減少廢物、節省能源耗用和用水及主動管理氣候變化，尋求改善方法。本集團致力：

- 確保遵守所有適用的環境及相關法例，並鼓勵僱員、業務夥伴及其他持份者履行彼等的環境責任
- 確定與業務營運相關的環境影響，並持續改善環境表現
- 在其建築物內提供良好的室內環境質素，確保所有工作和居住環境的健康
- 在日常營運中，透過源頭減廢及循環再用，盡可能減少廢物的產生
- 測量及匯報溫室氣體排放，並積極鼓勵持份者減少碳足跡
- 採用最佳的實用設計和技術，在無損服務水準的情況下提高能源及用水效益
- 執行綠色採購實務以保護自然資源

A1. 排放物

本集團致力根據其廢物管理政策以負責任的態度經營業務和鼓勵採取健全的環境管理常規，以減少廢氣排放和溫室氣體、廢物處置及產生有害和無害廢物。

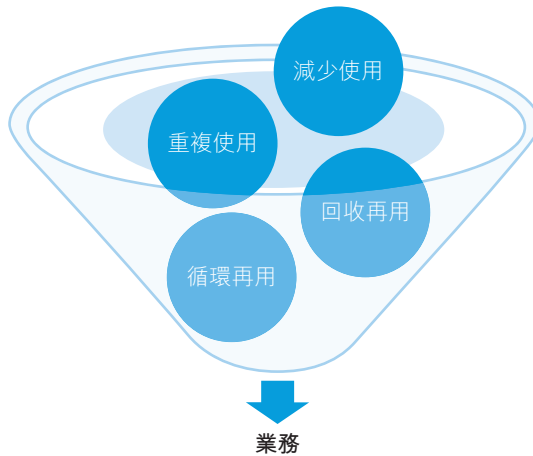
廢氣排放

本集團支持轉型邁向低碳未來，並以減少無法避免的溫室氣體排放為目標。於本年度，由於本集團已對外承包發展項目的建造工程，故此營運上沒有直接產生大量廢氣排放。本集團一直努力減少對環境所造成的負面影響：

- 要求其承建商採取一系列廢氣減排措施，包括但不限於每月由承建商呈交環保表現報告
- 於物業項目中使用低排放物料的粘合劑、密封劑、油漆和塗料
- 於空調系統中使用非氯氟碳化合物(「CFC」)的製冷劑，以避免破壞臭氧層
- 配置水壓排放系統有效地過濾酒店廚房排出的油煙和氣味

廢物管理

本集團堅守其廢物管理政策的「環保四用」之原則(即「減少使用」、「重複使用」、「循環再用」及「回收再用」)，妥善處理和處置所產生的所有廢物。



本集團正加倍努力地避免和減少各項業務活動產生的廢物，並採取多項措施以符合最佳常規，包括減少產生建築廢料。於本年度，本集團雖然沒有直接產生建築廢料，但本集團仍承擔其責任以監督承建商的廢物管理常規：

- 規定承建商制定和推行建築廢物管理計劃，以妥善處理和處置廢物
- 鼓勵承建商循環使用或再利用無害的建築和拆卸碎片，特別是指定使用回收箱、廢紙回收箱及鋼屑回收區，以促進更有效的廢物管理
- 向工地人員提供廢物處理及減廢的指引
- 要求員工提高物料預算的準確性以避免浪費

鑒於強制廢物分類及回收的新興趨勢，本集團於其營運中已主動地推行各種廢物處理和減少措施，為應對有關轉變作好準備：

- 於辦公室設立用於回收再造和重用的廢物分類系統，以減輕堆填區的負擔。以對環境負責任的方式定期妥善處理一般無害的廢物，如廚房廢物、瓶子、紙張等
- 在營運中採取了回收再造慣例，包括收集和回收來自其酒店業務的二手廚房油和膠樽、提供可再用的杯子賓客及透過大量採購可再裝和重用之包裝產品，以盡量減少使用包裝產品
- 鼓勵以電子方式作內部溝通及公司通訊替代紙張形式(包括中期報告和年報)，以及必然利用雙面打印方式以減少使用紙張
- 不涉及機密資料的紙張會被重用，而碎紙則會被回收
- 選擇採用森林管理委員會(「FSC」)認證的紙張

於本年度，本集團直接管理活動所產生的主要廢物類型為用於工作有關用途的紙張，數量為13.35噸¹（2020年：9.18噸）。此增加原因主要為國內項目擴充，導致增加文件圖紙的使用及更多的打印件。然而，本集團於本年度持續簡化紙質報告及回收工作用途有關的廢物，演示本集團在減少、重用和回收廢物的努力。本集團沒有因其營運直接產生重大的有害廢物。

溫室氣體排放

本集團碳排放的主要來源為耗電及耗水和廢物處置。於本年度，本集團直接營運所產生的二氧化碳當量（二氧化碳當量）²為2,610.33噸（2020年：3,863.23噸），每港元收益的密度為0.01千克二氧化碳當量（2020年：0.022 千克二氧化碳當量）。此改善原因主要為物業項目減少了碳排放和建築廢物處置。此外，2019冠狀病毒病大流行嚴重干擾酒店營運及使住客人數大幅下降，耗電及耗水和廢物處置亦相對減少。

截至 3月31日 止年度	物業項目			酒店營運		辦公室	
	單位	數量 ²	密度 (按建築 面積)	數量 ²	密度 (按房晚)	數量 ²	密度 (按建築 面積)
2021年							
範圍一 ³	噸	—	—	49.55	—	—	—
範圍二 ³	噸	—	—	1,910.48	0.02	209.13	0.08
範圍三 ³	噸	277.49	0.9	31.44	—	132.24	0.05
2020年							
範圍一 ³	噸	—	—	71.97	—	—	—
範圍二 ³	噸	—	—	2,768.16	0.02	249.14	0.08
範圍三 ³	噸	595.12	0.8	45.36	—	133.48	0.04

A2. 資源使用

本集團已推行其環境政策，致力於業務營運的整個週期和碳足跡中努力減低耗能量和耗水量（其為於本年度兩大主要資源），旨在實現營運優化及提升環境、社會及管治表現。

1 本集團視上述項目於本年度的購買數量為處置數量。

2 碳排放量乃參考環境保護署和電力供應商公佈之碳轉換係數，根據溫室氣體議定書所載之方法計算。

3 溫室氣體議定書將排放界定為範圍一、範圍二或範圍三。範圍一排放是來自本集團擁有或控制的直接溫室氣體排放源。範圍二排放是本集團購買或獲取電力、蒸氣、暖氣或冷氣產生的間接溫室氣體排放。範圍三排放是本集團價值鏈沿線產生的間接溫室氣體排放，包括上游及下游排放。

耗能量

下表概述本集團之主要耗能量及相應減少措施：

截至 3月31日 止年度	單位	物業項目		酒店營運		辦公室	
		數量 ⁴	密度 (按建築 面積)	數量 ⁴	密度 (按房晚)	數量 ⁴	密度 (按建築 面積)
2021年							
電力	千瓦時	1,192	3.67	4,361,627	34.62	282,825	107.53
煤氣	單位	-	-	19,409	0.15	-	-
柴油	公升	462	1.42	-	-	-	-
汽油	公升	-	-	-	-	34,215	6.3
2020年							
電力	千瓦時	758,729	1,014.53	4,839,940	31.94	308,870	108.29
煤氣	單位	-	-	28,190	0.19	-	-
柴油	公升	45,000	60.17	-	-	-	-
汽油	公升	-	-	-	-	46,106	8.62

物業項目的耗能量重大地減少原因為海壇街重建項目建築工作已完結。此外，由於本集團實施多項節省能源措施、受2019冠狀病毒病大流行影響令酒店入住率下降及員工人數減少，酒店營運和辦公室耗能量於本年度大幅降低。

氣候變化對業務營運及人類生存帶來前所未有的挑戰。本集團有責任透過提升能源效益，以達致減低碳足印及降低經營成本。本集團已在辦公室、物業項目及酒店營運中實行一系列的節省耗能量措施如下：

- 推行樓宇管理系統(「BMS」)和安裝監測耗能量的設備
- 使用高效能風機、泵和設有自動排序的冷卻機組的機械
- 使用冷卻機組熱能回收進行熱水供應
- 定期報告耗能量和使用資源情況
- 採購節能的電器，包括已取得能源之星或電子產品環境影響評估工具(「EPEAT」)的認證
- 酒店房間空置時推行鑰匙卡系統以節約能源
- 酒店參與由環境局及機電工程署主辦的「節能約章2020」及「4Ts 約章」計劃

⁴ 數量代表本集團於本年度直接消耗和控制的能源，以及其承建商已使用和報告的能源。

此外，本集團已通過一系列的節能計劃，藉以提高其僱員的節能意識如下：

- 於午餐時段及辦公室不使用時段關掉電器和燈光
- 於辦公範圍和業務範圍安裝發光二極管(「LED」)照明
- 使用低輻射玻璃膜和調節空調溫度，並定期清潔及保養
- 辦公設備和電器在不使用時段設換為節能模式
- 使用綠色標誌和節能提示，以宣傳最佳常規和增加員工的意識
- 採用雙面打印和影印、循環再用廢紙和將廢紙改作記事簿
- 以電話會議方式舉行會議，替代在不同地點進行的面對面會議

耗水量

於本年度，本集團的總耗水量為33,271立方米(2020年：67,242立方米)，下表詳細概述耗量和密度：

截至 3月31日 止年度	物業項目		酒店營運		辦公室		
	單位	數量 ⁵	密度 (按建築 面積)	數量 ⁵	密度 (按房晚)	數量 ⁵	密度 (按建築 面積)
2021年	立方米	540	1.66	32,204	0.26	527	0.2
2020年	立方米	19,802	26.48	47,072	0.31	368	0.14

由於海壇街重建項目建築工作已完結，物業項目的耗水量大幅減低。酒店耗水量減少則再次因為受2019冠狀病毒病大流行嚴重影響而導致入住人數於本年度顯著減少。

本集團為使整個業務過程中能負責任地用水及符合最佳常規，已制定以下節約用水策略，並應用於其辦公室、物業項目和酒店業務：

- 安裝節約用水及／或低流量的設施，包括水龍頭和淋浴花灑頭
- 定期維修和保養水管以防止漏水
- 以有效的方式再重用水源
- 種植適合香港氣候的植物以減少灌溉
- 定期報告耗水量和節約措施
- 透過培訓與標誌以提高節約用水的意識及宣傳最佳常規

5 數量代表本集團於本年度在辦公室、物業項目及酒店營運中所消耗和控制的用水量，以及其承建商已使用及報告的用水量。

A3. 環境及天然資源

本集團透過其環境和天然資源政策與各種措施，包括採用環保低碳措施以盡量減少廢物，以及提倡節約資源和對環境負責任的綠色建築設計，藉以不斷提高營運效益和減少對環境不利的經營影響。

本集團已定期評估其潛在的環境風險，並及時執行減緩行動。於本年度，本集團致力於改善以下有關環境的事宜：

排放物、廢物、能量、水及物料

本集團意識到建築工作對環境及天然資源存在重大影響。故此，本集團主動參與領先能源與環境設計（「LEED」）計劃，該計劃為世界領先的綠色建築標準，適用於物業的整個生命週期，減低其營運成本、增加其價值，以及節約能源和天然資源。本集團其中一間酒店，九龍珀麗酒店已獲得LEED 金級認證，而另一間酒店香港珀麗尚品酒店已獲得LEED 銀級認證。此外，超過30%的酒店用品及物料由酒店範圍500英里內的供應商運送，以減低因長途運輸構成的環境污染。

室內空氣質量

本集團意識到室內空氣質量對人體健康的重要性：

- 於物業項目採用的通風系統的通風量較美國採暖、製冷和空調工程師協會設定的標準高30%
- 承諾使用少量或不含揮發性有機化合物（「VOC」）的物料進行翻新，以保持高空氣質量
- 僱用樓宇管理經理定期清洗在辦公室的防塵過濾器、加濕器和風扇
- 使用光觸媒及空氣淨化器以控制空氣中的過敏原、病毒、細菌和氣味
- 禁止於工作場所吸煙

照明

本集團堅持以「走進綠色」為口號及盡量減少燈光滋擾和耗電量，九龍珀麗酒店及香港珀麗尚品酒店已主動參與環境局（「環境局」）的「戶外燈光約章」，由晚上十一時至翌日早上七時自願關掉用作裝飾、宣傳或廣告用途而對戶外環境有影響的燈光裝置，並獲環境局頒發的「鉑金獎」以表嘉許。此外，酒店已安裝獨立燈光操作系統，容許住客按不同需求調節光量度。

噪音管理

建築活動可能產生大量的噪音，因此本集團要求其承建商嚴格遵守有關規例，特別是噪音管制條例（香港法例第400章）的規定。

A4. 氣候變化

氣候變化管理

氣候變化已成為全球性的挑戰，而極端天氣可能會為本集團的營運及整個社會帶來重大風險。本集團意識到必須採取預防措施，以減緩和適應氣候變化對其業務營運帶來的環境影響。董事會及管理層對氣候問題的監督已融入於本集團的管治及風險管理系統，並把舒緩本集團對氣候變化的影響納入業務策略中。本集團於本年度已制定氣候變化政策，闡明其致力管理氣候變化風險及機會，並按照業界常規，提供更多指引以減緩、適應及抗禦氣候變化對業務所帶來的影響。

有見本集團最大的碳排放源頭為購買用電所產生的範圍二排放，因此其減緩氣候變化及能源兩個範疇的管理方針相輔相成。此外，為改善能源效益，本集團在整個物業週期中考慮及解決從設計建造、融資、營運到樓宇用戶參與各階段有關氣候變化的影響及問題，盡可能為新建建築取得綠建環評或LEED 銀級或以上的綠色建築認證。本集團亦積極地把氣候變化的考量融入採購的決定，例如盡量挑選來自本地和附近區域、碳足跡較低的建築物料。

本集團每年評估環境風險因素，當中包括氣候變化。基於風險評估的結果，本集團將抓住機會融入抵禦氣候變化的建築和服務設計，鼓勵租戶、客戶和供應商參與採取氣候行動，推廣創新技術以減少對環境的影響，並利用合適的資源以努力地抵禦氣候變化。有關氣候相關風險及本集團已採取的緩解措施的更多資訊，已刊載於本年報之「管理層討論及分析」章節內。

B. 社會

本集團作為一名對社會負責的企業公民，致力於與其主要持份者建立互利關係。

僱傭及勞工常規

B1. 僱傭

僱傭常規和關係

本集團重視高素質人才以作為重要資產，已制定一本全面的員工手冊，涵蓋各種人力資源方面，包括招聘、薪酬、晉升、工作時數、休息時間和平等機會作為主要原則，藉以加強其員工滿意度、忠誠度和承諾。

本集團於本年度持續採取以下的慣例：

- 向僱員提供具吸引力和競爭力的薪酬待遇，就個別僱員的表現、貢獻、發展、通脹和經濟或市場情況至少每年進行檢討
- 參考僱傭年期後，定期檢討年假政策
- 提供其他附帶福利予員工，包括驗身計劃、綜合醫療和人壽保險，以及退休金供款

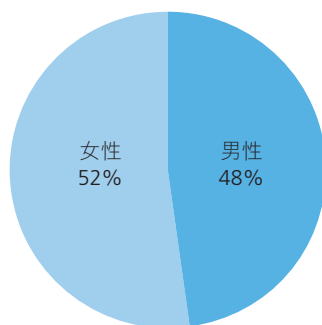
- 管理向僱員授出作為鼓勵的購股權之行使流程，以及建立彼等表現與本集團業績之間的直接相關性
- 頒發長期服務獎，以表揚一直為本集團服務和貢獻的忠誠員工
- 於特別節日如聖誕節和中秋節，送予員工應節禮物
- 辦公室於節日提早關閉

本集團作為平等機會僱主，明確反對任何形式的歧視，包括年齡、性別、婚姻狀況、種族、國籍、宗教、殘疾和家庭狀況。

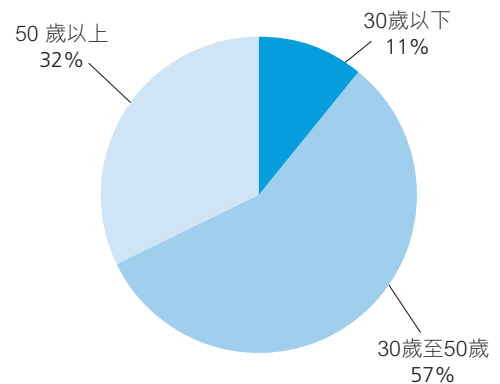
本集團鼓勵其員工保持平衡的生活，並支持其員工參與社區上不同的工作和活動，積極追求彼等的個人發展。此外，本集團致力於各方面展現關懷和支持，藉以增強其員工的歸屬感。

於2021年3月31日，本集團之僱員總人數為259名(2020年：266名)。於本年度，員工總流失率為16%(2020年：34%)。大部分離職員工均為本集團的酒店業務工作，以及由於香港珀麗尚品酒店已於2020年12月售出，其員工已被解聘。

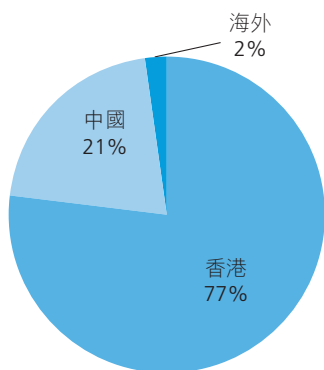
按性別劃分的僱員總人數



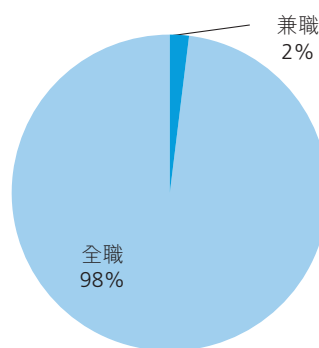
按年齡組別劃分的僱員總人數



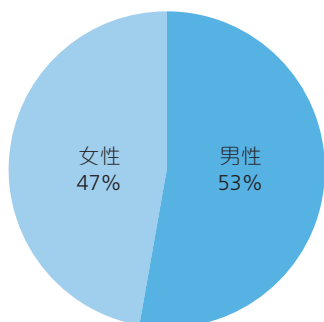
按地理位置劃分的僱員總人數



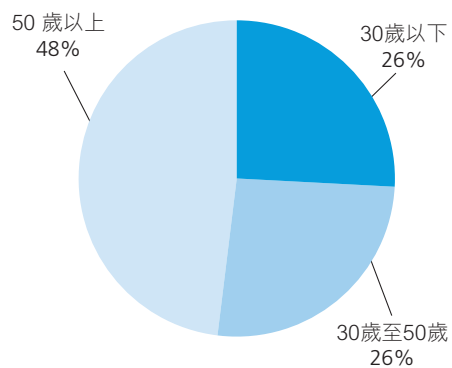
按全職及兼職劃分的僱員總人數



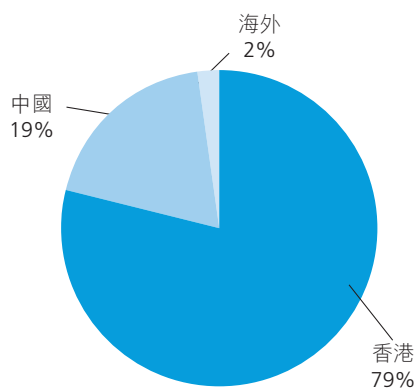
按性別劃分的僱員流失率



按年齡組別劃分的僱員流失率



按地理位置劃分的僱員流失率



B2. 健康與安全

工作環境健康與安全

本集團提倡具有高度意識和對職業健康與安全問責性，透過其健康與安全政策，包括推行定期培訓、實務守則和各種健康與安全的措施，從而促進無損傷的文化。

本集團透過執行以下新或持續的措施，致力為其員工及其他可能受其業務活動及營運影響的人士提供及維持一個健康與安全的工作環境：

- 參考醫療建議後，提供可調節的無段式升降站立桌予員工，使其靈活地工作
- 定期清洗空調系統、保養地板、除蟲、消毒處理地毯及聘請專業服務供應商進行辦公室衛生殺毒和殺菌，以確保工作環境的衛生
- 在2019冠狀病毒病大流行期間，允許彈性上班時間及派發外科口罩、殺菌清潔劑、含酒精搓手液及紫外光消毒盒予員工
- 在某些情況下補償2019冠狀病毒病測試費用予員工
- 客人和員工於進入酒店前需測量體溫及戴上外科口罩，以減低感染病毒的可能性
- 參與相關樓宇管理經理舉辦的周年火警及疏散演習，以熟習火警疏散路線和加強彼等的防火意識
- 舉行緊急事故演習以促進酒店部門之間的協調、溝通及疏散流程
- 定期檢查工作環境的設施和安全措施
- 提供額外和特別的安全工作指引和設備予於工地工作的僱員
- 九龍珀麗酒店參與由西九龍總區警察及香港酒店業協會聯合主辦的「警衛先鋒計劃」，以確保客人享有無憂的住宿安全和保障

本集團定期檢討有關職業安全健康的政策和措施，繼而落實防範和修正措施，將職安健危害減至最低。於本年度，本集團達至零因工亡故的個案(2019及2020年：0)及零因工傷損失的工作日數(2020年：41日)。

B3. 發展及培訓

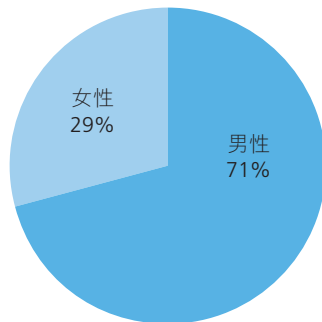
人才發展

僱員發展為重要的人力資本投資。本集團已制定其發展及培訓政策，以加強其人力資源及發展人力資本，並提供廣泛的內部和外部培訓及發展課程、研討會、工作坊和會議，致使其員工能夠有效地和高效地履行彼等工作職責的知識、技能和經驗。

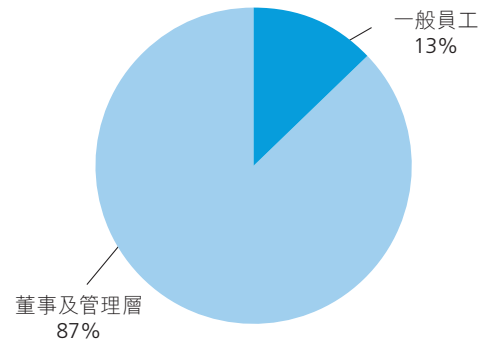
本集團向新入職員工提供企業迎新簡介和簡報會，以助彼等熟悉企業文化和常規。此外，本集團已為其董事及高級管理層提供持續的專業發展培訓和簡報會，亦經常性地為員工提供內部和外部培訓課程以便其工作。

於本年度，參與由本集團直接和間接提供培訓課程及網上研討會的董事及僱員總人數為24人(2020年：125人)，相應完成的培訓時數為181小時(2020年：869小時)。由於2019冠狀病毒病大流行，大部分常規的培訓課程於本年度取消。

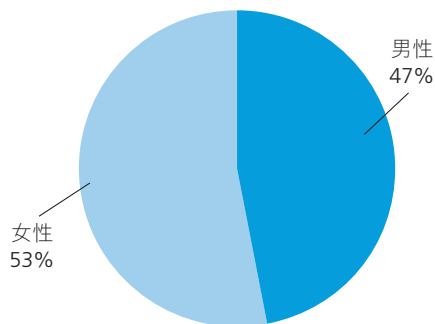
按性別劃分的受訓僱員人數



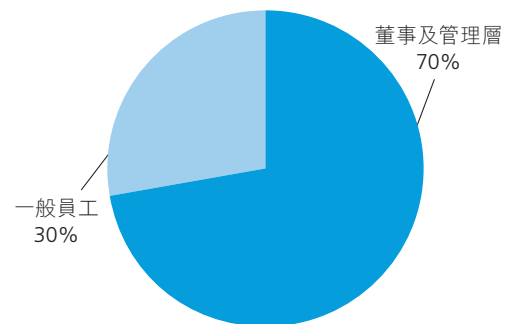
按僱員類別劃分的受訓董事及僱員人數



按性別劃分的平均受訓時數



按僱員類別劃分的平均受訓時數



B4. 勞工準則

防止童工及強制勞工

本集團尊重人權和嚴格禁止童工和強制勞工，已制定一套防止童工及強制勞工政策，以確保在其工作環境和業務活動中不允許虐待、體罰和分配具有極高風險的工作。

本集團已於其招聘過程中實行有效的監控，例如核實求職者身分，包括但不限於其年齡和受聘資格，以確保符合當地法例及規定。本集團亦確保員工享有足夠休息日，而所有加班工作均按當地規定給予補償。於本年度，本集團沒有發現任何業務或供應商僱用童工、安排年輕工人從事危險工作或僱用強迫或強制勞工的重大風險。

營運慣例

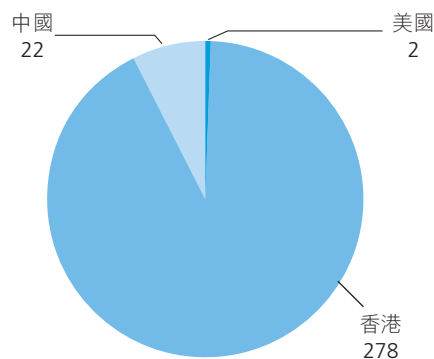
B5. 供應鏈管理

公平和綠色採購常規

本集團認為在物色供應商和合作夥伴時，確保對方具備良好的營商手法和道德標準及有志攜手實踐可持續發展的目標尤為重要。本集團按其供應鏈管理政策，持續與其供應鏈合作夥伴緊密合作，以促使其有效管治供應鏈的常規及執行綠色採購，保持高質量的物業項目和顧客服務，並加強其供應鏈管理系統責任。

以實行完善的可持續採購方針、宣揚以負責任的方式採購及有效管理供應鏈每個環節的環境與社會風險為目標，本集團從不同的供應商作多元化的採購及已制定嚴格的程序和一致的評估準則選擇供應商，作為其供應商可持續發展表現的主要評估，並定期監測和審查所有供應商。本集團安排到不同供應商的場地作周期性的實地視察，而主要的承建商需要提交工地監督計劃、安全管理及質素監察建議書，以助本集團審閱其表現。本集團會優先選用經認可機構認證的產品及服務，例如森林管理委員會。此外，本集團傾向在適當的情況下與本地供應商合作，以支持其業務經營所在的當地經濟，並減少運輸對環境造成的影響。本集團進一步確保不採用已知悉不遵守適用法律和法規的供應商和承建商，包括童工和強制勞工、歧視、賄賂、貪污或其他不道德行為和環境污染。

按地理位置劃分的供應商人數



B6. 產品責任

產品和服務標準

本集團已制定產品及服務責任政策，並透過業務和營運為公眾提供對社會負責的產品和服務，以及提倡最大的商業道德。於本年度，本集團認為回收程序對其業務並無實質影響，亦沒有因安全與健康理由回收已提供或使用且具重大影響的產品及服務。

顧客服務

本集團根據其客戶服務政策，以展現專業、適時回應和關懷顧客致力提高顧客體驗，並堅持提供高水平的顧客服務為原則。

秉承其「全心全意 無微不至」的口號，本集團已於其酒店業務以顧客的滿意度為優先，為其寶貴的顧客提供周到的服務體驗，以及透過各種溝通渠道和主要服務參數為顧客帶來滿意的體驗，包括但不限於在其客人入住期間提供免費「方便」智能手機用於無限互聯網、撥打本地任何地區的電話和指定國家的長途電話，以締造無障礙環境。本集團的酒店緊貼時代發展，已推出「微信支付」服務，為客人提供更便捷和個人化的服務體驗。客人可透過微信預訂房間、支付房間和餐飲的消費，以及隨時查看在酒店的消費情況。酒店亦特設「建立健康情緒彈性」課程，鼓勵員工以正能量打動客人，讓客人得到優質的服務體驗。於本年度，本集團並未接獲關於提供及使用產品與服務而對其構成重大影響的確實申訴。

資料私隱和信息安全

鑑於近年來公眾對資料私隱的高度關注及履行其資料私隱政策，本集團嚴格遵守與資料私隱保護有關的法律規定，以滿足其主要持份者對信息安全和保密性的期望。

本集團已確保個人資料於整個業務及營運中的高度安全性及保密性，其員工手冊已向全體員工強調資料保護的重要性。本集團要求其員工完全遵守個人資料(私隱)條例(香港法例第486章)及根據海外類似法規處理其股東、業務合作夥伴、顧客和僱員於收集、處理、使用和保存彼等個人資料的信息。透過顧客服務熱線、營銷活動或線上方式收集的所有個人資料，均按照當地監管規例妥善處理，只有本集團獲授權人員在必須知道和必須使用的情況下，方可讀取顧客資料。於本年度，本集團概無因侵犯顧客私隱及遺失顧客資料而收到重大投訴。

公平營銷

本集團已嚴格遵守香港的一手住宅物業銷售條例及海外類似的法規的要求，提供真實準確的物業營銷資料，包括售樓說明書及單張、價目表、示範單位、宣傳廣告及銷售交易登記冊等。

保護知識產權

本集團長期使用和註冊域名和商標，以維護及保障其知識產權，已向香港、中國及其他相關司法管轄區申請及／或註冊不同類別的商標，並不時為此類域名和商標進行審查和續期。本集團亦保留軟件程式適當的記錄，並於本年度內在軟件許可到期前續期。此外，員工手冊規定所有僱員必須尊重及嚴禁侵犯版權，並遵守所有適用的法律和規例。

B7. 反貪污

反賄賂和反貪污

為培育良好的企業文化和維護公平和公正的業務環境，本集團已制定其行為守則、反貪污政策、打擊洗黑錢及反恐怖融資政策，強調反賄賂和反貪污的原則，藉以打擊賄賂、貪污、勒索、洗黑錢、恐怖融資、競爭活動和其他欺詐活動。本集團積極執行此等政策，致力防止、偵測及舉報一切已發生或涉嫌的詐騙、違規或舞弊等不當行為，同時亦採取零容忍態度處理所有貪污及相關舞弊行為。

本集團已要求其員工擁有高度的道德標準，並於其業務和營運中展現專業操守。僱員已被提醒不可有任何形式的貪污，包括但不限於不可要求或接受來自任何與本集團有業務交易的各方重大價值利益。所有員工在入職時需要簽署行為守則聲明，以證明其了解及遵守本集團的道德標準。為進一步加強宣傳反貪污信息，本集團已向董事和員工提供涵蓋反賄賂和反貪污題材的參考資料。本集團已設立舉報機制以提供正式的渠道和指引予員工，匯報任何懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。所有通報舉報事宜必須提交予審核委員會，該委員會將會決定恰當的行動和進一步向董事會匯報。於本年度，本集團沒有任何賄賂或貪污報告案例，本集團或其員工均無涉及任何有關貪腐的法律訴訟。

社區

B8. 社區投資

企業公民

作為若干慈善團體的長期支持者，本集團已制定其社區投資政策以運用其資源改善其營運所在的社區為使命。

本集團致力於透過各種慈善服務、捐款、籌款、贊助和志願服務，以愛心和關懷服務社區：

- 提供約港幣2,100,000元資助予台山教育局設立的獎學金
- 參與香港公益金舉辦的便服日，員工自願捐款
- 向慈善機構捐贈二手電腦、打印機、顯示器及伺服器，藉以向有需要人士展示關懷
- 九龍珀麗酒店如常與香港理工大學香港專上學院合作，為酒店管理學生提供為期3個月的實習計劃
- 九龍珀麗酒店作為支援機構，持續參與由教育局舉辦的「工作體驗運動」，為中學生提供職業探索機會

C. 管治

依據其企業理念作為基石，本集團一貫地認為環境、社會及管治應納入其核心業務和營運。其良好及有系統的企業管治制度和專業工作團隊為本集團的環境、社會及管治措施奠定穩固的基礎，藉以提升問責性、守信、透明度和誠實以推動本集團向前發展。

董事會銳意維持高水平的企業管治，為持份者創造長遠利益，使本集團得以建立可持續的未來。董事會持續全權負責監察本集團風險管理及內部監控系統，以保障持份者的利益及促進本集團於可持續發展的表現。本集團的周期性風險評估已包括有關環境、社會及管治的風險，並連同其他業務和營運風險一併減低和監控。本集團定期向董事會報告有關環境、社會及管治的措施、關鍵績效指標、目標及已採取的行動以處理可持續發展事宜，以使其制定策略、進行業務決策及最終對本集團的可持續發展增長作出貢獻。董事會亦不時為管治常規、政策和程序進行審閱，以確保其遵照法律和監管規定。於本年度，本集團沒有發現違規的事件。

有關企業管治的更多資訊，已刊載於本年報之「企業管治報告書」章節內。

內容索引

本公司根據上市規則第 13.91 條及環境、社會及管治報告指引，已遵守所有強制披露規定，以及不遵守就解釋有關一般披露(「一般披露」)及環境關鍵績效指標條文。

強制披露規定	相關章節
管治架構	
<ul style="list-style-type: none"> 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管； 	持份者參與及重要性評估
<ul style="list-style-type: none"> 董事會對環境、社會及管治的管理方針與策略，包括評估、優次排列和管理重要的環境、社會及管治事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及 	管治
<ul style="list-style-type: none"> 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人的業務有關連 	管治

強制披露規定	相關章節
匯報原則	
<ul style="list-style-type: none"> 重要性： <ul style="list-style-type: none"> (i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；及 (ii) 如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及持份者參與的過程及結果。 量化： <p>有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予以披露</p> 一致性： <p>發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的任何變更，或任何其他影響有意義比較的相關因素</p> 	<p>持份者參與及重要性評估</p> <p>報告框架及範疇</p> <p>A1. 排放物</p> <p>A2. 資源使用</p> <p>持份者參與及重要性評估</p>
匯報範圍	
<ul style="list-style-type: none"> 解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些企業實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因 	報告框架及範疇
不遵守就解釋條文	
A. 環境	
A1 排放物	
<ul style="list-style-type: none"> 一般披露 A1¹ <p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料</p> 關鍵績效指標 A1.1² <p>排放物種類及相關排放數據</p> 關鍵績效指標 A1.2 <p>直接(範圍 1)及能源間接(範圍 2)溫室氣體排放量(以噸計算)及密度</p> 	<p>A1. 排放物</p> <ul style="list-style-type: none"> 廢氣排放 廢物管理 溫室氣體排放 溫室氣體排放

1 確定於本年度沒有違規事件或申訴的情況。

2 本集團於本年度沒有直接產生大量廢氣排放。

不遵守就解釋條文	相關章節
A. 環境	
A1 排放物	
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A1.3³ 所產生有害廢棄物總量及密度 	<ul style="list-style-type: none"> • 不適用
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度 	<ul style="list-style-type: none"> • 廢物管理
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟 	<ul style="list-style-type: none"> • 廢氣排放
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟 	<ul style="list-style-type: none"> • 廢物管理
A2 資源使用	
<ul style="list-style-type: none"> • 一般披露 A2 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策 	<ul style="list-style-type: none"> A2. 資源使用
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度 	<ul style="list-style-type: none"> • 耗能量
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A2.2 總耗水量及密度 	<ul style="list-style-type: none"> • 耗水量
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟 	<ul style="list-style-type: none"> • 耗能量
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A2.4 描述取用適當水源是否存在問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟 	<ul style="list-style-type: none"> • 耗水量
<ul style="list-style-type: none"> • 關鍵績效指標 A2.5⁴ 製成品所用包裝材料的總量 	<ul style="list-style-type: none"> • 不適用

3 本集團於本年度沒有產生大量的有害廢棄物。

4 本集團因其業務性質確定於本年度沒有大量包裝材料。

不遵守就解釋條文	相關章節
A. 環境	
A3 環境及天然資源	
<ul style="list-style-type: none">• 一般披露 A3 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策• 關鍵績效指標 A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取的有關管理措施	<p>A3. 環境及天然資源</p> <ul style="list-style-type: none">• 排放物、廢物、能量、水及物料• 室內空氣質量• 照明• 噪音管理
A4 氣候變化	
<ul style="list-style-type: none">• 一般披露 A4 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策• 關鍵績效指標 A4.1 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	<p>A4. 氣候變化</p> <ul style="list-style-type: none">• 氣候變化管理
B. 社會	
B1 僱傭	
<ul style="list-style-type: none">• 一般披露 B1¹ 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料• 關鍵績效指標 B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數• 關鍵績效指標 B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	<p>B1. 僱傭</p> <ul style="list-style-type: none">• 僱傭常規和關係• 僱傭常規和關係

1 確定於本年度沒有違規事件或申訴的情況。

不遵守就解釋條文

相關章節

B. 社會

B2 健康與安全

- 一般披露 B2¹
有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料
- 關鍵績效指標 B2.1
過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率
- 關鍵績效指標 B2.2
因工傷損失工作日數
- 關鍵績效指標 B2.3
描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法

B2. 健康與安全

- 工作環境健康與安全
- 工作環境健康與安全
- 工作環境健康與安全

B3 發展及培訓

- 一般披露 B3
有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策描述培訓活動
- 關鍵績效指標 B3.1
按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比
- 關鍵績效指標 B3.2
按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數

B3. 發展及培訓

- 人才發展
- 人才發展

B4 勞工準則

- 一般披露 B4¹
有關防止童工或強制勞工的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料
- 關鍵績效指標 B4.1
描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工
- 關鍵績效指標 B4.2
描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟

B4. 勞工準則

- 防止童工及強制勞工
- 防止童工及強制勞工

1 確定於本年度沒有違規事件或申訴的情況。

不遵守就解釋條文

相關章節

B. 社會

B5 供應鏈管理

- 一般披露 B5
管理供應鏈的環境及社會風險政策
- 關鍵績效指標 B5.1
按地區劃分的供應商數目
- 關鍵績效指標 B5.2
描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法
- 關鍵績效指標 B5.3
描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法
- 關鍵績效指標 B5.4
描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法

B5. 供應鏈管理

- 公平和綠色採購常規
- 公平和綠色採購常規
- 公平和綠色採購常規
- 公平和綠色採購常規

B6 產品責任

- 一般披露 B6¹
有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料
- 關鍵績效指標 B6.1
已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比
- 關鍵績效指標 B6.2
接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法
- 關鍵績效指標 B6.3
描述與維護及保障知識產權有關的慣例
- 關鍵績效指標 B6.4
描述質量檢定過程及產品回收程序

B6. 產品責任

- 產品和服務標準
- 顧客服務
- 保護知識產權
- 產品和服務標準
- 顧客服務
- 公平營銷

¹ 確定於本年度沒有違規事件或申訴的情況。

不遵守就解釋條文

相關章節

B. 社會

B6 產品責任

- 關鍵績效指標 B6.5
描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法

- 資料私隱和信息安全

B7 反貪污

- 一般披露 B7¹
有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料
- 關鍵績效指標 B7.1
於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果
- 關鍵績效指標 B7.2
描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法
- 關鍵績效指標 B7.3
描述向董事及員工提供的反貪污培訓

B7. 反貪污

- 反賄賂和反貪污
- 反賄賂和反貪污
- 反賄賂和反貪污

B8 社區投資

- 一般披露 B8
有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策
- 關鍵績效指標 B8.1
專注貢獻範疇
- 關鍵績效指標 B8.2
在專注範疇所動用的資源

B8. 社區投資

- 企業公民
- 企業公民

1 確定於本年度沒有違規事件或申訴的情況。

Deloitte.

德勤

致德祥地產集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師行(以下簡稱「本行」)已完成審核列載於第 76 至 179 頁德祥地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於 2021 年 3 月 31 日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本行認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於 2021 年 3 月 31 日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

本行根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在該等準則下，本行之責任在本行之報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會之「職業會計師道德守則」(「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。本行相信，本行所獲得之審核憑證能充足及適當地為本行之審核意見提供基礎。

關鍵審計事項

根據本行之專業判斷，關鍵審計事項為本行審核於本期間之綜合財務報表中最重要之事項。本行在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	於審計中處理關鍵審計事項之方法
<p>持續經營評估</p> <p>由於預測 貴集團未來現金流量時涉及管理層之重大判斷及估計，包括根據下文所載計劃及措施評估 貴集團緩和流動資金狀況及改善財務狀況之能力，故本行將持續經營評估識別為關鍵審計事項。</p> <p>截至2021年3月31日止年度， 貴集團產生淨虧損港幣664,030,000元，而截至該日， 貴集團之流動負債超過其流動資產約港幣354,161,000元。誠如綜合財務報告附註29所披露， 貴集團之貸款票據港幣1,322,933,000元將於2021年10月到期。</p> <p>謹此提述綜合財務報表附註1， 貴公司董事於評估 貴集團是否有充足財務資源持續經營時，已審慎考慮 貴集團之未來流動資金及財務狀況以及其可用融資來源。 貴公司之董事已採取若干計劃及措施以緩和 貴集團之流動資金狀況及改善 貴集團之財務狀況，其計劃及措施包括安排來自 貴集團聯營公司聯生發展股份有限公司(「聯生」)最高金額為港幣886,875,000元之免息貸款及動用 貴集團現有可用銀行融資。</p> <p>貴公司董事認為，經考慮上述計劃及措施後， 貴集團將擁有充足營運資金以應付其自綜合財務報表批准日期起計12個月內到期之財務責任。因此， 貴公司之董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。</p>	<p>本行有關持續經營評估之程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解 貴集團對持續經營評估之程序，包括 貴集團編製現金流量預測、預測時涉及管理層之重大判斷及估計，以估計自綜合財務報表批准日期起計12個月內之未來現金流量； • 取得管理層之現金流量預測，並與管理層討論以了解現金流量預測之編製基準，包括預測期間之計劃及措施； • 評估於預測期間自聯生之免息貸款取得資金的可行性及時間； • 評估自 貴集團銀行融資取得資金的可行性及時間，包括評估銀行融資協議所載契諾之遵守情況；及 • 根據對現金流量預測所用計劃及措施有關關鍵估計之合理可能變動，評核持續經營評估之潛在影響。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	於審計中處理關鍵審計事項之方法
<p>其他應收貸款之減值虧損</p> <p>由於計量其他應收貸款產生的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式項下的減值虧損時涉及管理層之重大判斷及估計，故本行將其他應收貸款的減值虧損識別為關鍵審計事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所闡述，經考慮債務人財政背景及根據前瞻性因素進行調整之國際信貸評級機構數據所得之違約概率及違約損失率後，貴集團透過就所面臨之個別風險應用預期信貸虧損模式確認其他應收貸款之減值虧損。就若干信貸減值之其他應收貸款而言，貴集團管理層已透過考慮個別情況及對未來現金流量之更新預期信貸虧損模式之主要輸入資料(主要為違約概率及違約損失率)，致使本年度之減值虧損增加港幣107,225,000元。就信貸減值之特定其他應收貸款而言，貴集團已參考貴集團管理層所委聘之獨立專業估值師所進行之預期信貸虧損撥備評估，對預期信貸虧損撥備進行內部評估。</p> <p>於2021年3月31日，其他應收貸款的賬面總額為港幣277,343,000元，扣除信貸虧損撥備港幣367,943,000元，而其中已扣除信貸虧損撥備港幣361,840,000元之賬面值港幣31,660,000元為信貸減值。</p>	<p>本行有關評估其他應收貸款減值虧損充足程度的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解貴集團之信貸風險管理政策以及採納其他應收貸款的預期信貸虧損模式來計算減值虧損；• 根據內部資源、公開可得資料來源及與個別債務人之最新信函往來，對經挑選的個別債務人評估其預期信貸虧損模式之適當性及貴集團於預期信貸虧損模式所用之違約概率及違約損失之合理性；• 透過比較管理層所應用的宏觀經濟資料與市場可得資料，評估前瞻性調整之合理性；及• 就一筆已作信貸減值之指定其他應收貸款而言，評估本集團管理層所委聘以進行預期信貸虧損撥備評估之獨立專業估值師的資格、能力及客觀性，並取得該獨立專業估值師之預期信貸虧損模式及評估預期信貸虧損撥備評估所用違約概率及違約損失率之合理性，作為內部評估之參考。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	於審計中處理關鍵審計事項之方法
<p>投資物業估值</p> <p>本行將就投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為投資物業估值涉及管理層之重大判斷及估計。</p> <p>謹此提述綜合財務報表附註4及16，投資物業估值建基於貴集團所委聘獨立專業估值師按調整因素以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之平均市場可觀察交易採用直接比較法對該等物業進行之估值。於2021年3月31日，投資物業按公平值港幣677,000,000元於綜合財務狀況表入賬。</p>	<p>本行就投資物業估值所採取程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得管理層之估值報告，並在內部估值專家參與下，向獨立專業估值師了解估值所用的估值方法及主要輸入資料； 評核獨立專業估值師之實力、能力及客觀性； 評估獨立專業估值師所用之估值方法，並將投資物業之估值與我們內部估值專家形成之市場預期進行比較；及 在內部估值專家參與下，查核獨立專業估值師所用市場交易價格與相關市場資料。

其他資料

貴公司董事為其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及本行之核數師報告。

本行對綜合財務報表表達之意見並不涵蓋其他資料，本行亦不會就此表達任何形式之保證結論。

就本行對綜合財務報表進行之審計工作而言，本行負責審閱其他資料，並考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行從審計工作所獲得資料之間出現重大不相符情況，又或在其他方面出現重大錯誤陳述。倘本行基於所進行工作而得出其他資料有重大錯誤陳述之結論，則本行須匯報有關情況。就此，本行並無須匯報之事宜。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露要求，編製真實公平地反映情況之綜合財務報表，及董事釐定對編製綜合財務報表屬必要之有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事宜，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際替代方案。

治理層負責監督 貴集團之財務申報程序。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

本行之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之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有本行意見之核數師報告，按照百慕達公司法第 90 條僅向整體股東報告，除此以外，本報告並不作其他用途。本行並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證屬高水平之保證，惟根據香港審計準則進行之審核工作不能保證總能察覺所存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本行運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本行亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為本行意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控之情況，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本行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之相關披露。倘有關披露不足，則修訂本行意見。本行結論乃基於截至核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 評估綜合財務報表之整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足及適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責集團審計之方向、監督和執行。本行為審核意見承擔全部責任。

本行與治理層會就(其中包括)審計之計劃範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括本行在審計過程中識別之內部監控之任何重大缺失。

本行亦向治理層作出聲明，指出本行已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響本行獨立性之所有關係及其他事宜，以及為消除威脅而採取之行動或應用之防範措施(如適用)。

從與治理層溝通之事項中，本行釐定對本期間綜合財務報表之審計至關重要之事項，因而構成關鍵審計事項。本行在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本行報告中溝通某事項造成之負面後果超出產生之公眾利益，則本行決定不應在報告中傳達該事項。

出具獨立核數師報告書之審計項目合夥人為曾啟泰。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年6月30日

綜合損益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收益	5及6	258,437	175,360
酒店業務及管理收入		6,637	94,923
物業收入		221,507	18,957
		228,144	113,880
酒店業務及管理收入及物業收入之直接成本		(190,007)	(131,329)
酒店業務及管理收入及物業收入之毛利(毛虧)		38,137	(17,449)
貸款融資利息收益		30,293	61,480
金融工具公平值淨虧損	7	(47,532)	(40,009)
其他收入、溢利及虧損	8	(100,464)	70,422
根據預期信貸虧損模式減值虧損確認淨額	35(b)	(117,465)	(291,795)
出售附屬公司之收益	37	106,587	–
出售合營公司之收益	18	–	40,574
投資物業公平值減少	16	(77,036)	(176,908)
銷售及市場推廣費用		(4,072)	–
行政及其他費用		(195,114)	(226,236)
財務費用	9	(103,745)	(132,862)
應佔聯營公司業績		(20,271)	23,496
應佔合營公司業績		(201,564)	(282,746)
除稅前虧損		(692,246)	(972,033)
稅項	10	28,216	29
本年度虧損	11	(664,030)	(972,004)
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(662,160)	(971,000)
非控股權益		(1,870)	(1,004)
		(664,030)	(972,004)
每股虧損	14		
– 基本(港幣)		(0.69)	(1.00)
– 攤薄(港幣)		(0.69)	(1.00)

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度虧損	(664,030)	(972,004)
其他全面收益(開支)		
不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產之公平值變動虧損	(7,492)	(28,461)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
出售合營公司時就損益內換算儲備之重新分類調整	-	(709)
換算海外業務之匯兌差異	145,610	(88,022)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	(2,372)	(11,435)
本年度其他全面收益(開支)	135,746	(128,627)
本年度全面開支總額	(528,284)	(1,100,631)
下列人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(526,996)	(1,099,220)
非控股權益	(1,288)	(1,411)
	(528,284)	(1,100,631)

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	15	542,866	900,874
投資物業	16	677,000	751,440
股權及基金投資	17	99,037	174,346
於合營公司之權益	18	547,038	622,431
應收合營公司款項	18	434,075	500,779
於聯營公司之權益	19	1,362,231	1,652,761
應收一間聯營公司款項	19	44,686	32,686
其他應收貸款	20	70,280	67,728
收購一間聯營公司之已付按金	19	159,000	159,000
其他非流動資產	21	112,512	153,551
		4,048,725	5,015,596
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		–	815
收購租賃土地之已付按金	22	362,959	336,348
物業存貨	23	1,318,503	1,332,423
其他應收貸款	20	207,063	286,928
應收賬款、按金及預付款項	24	232,566	210,900
股權及基金投資	17	124,314	114,356
債權投資	26	6,995	80,145
銀行結餘及現金	25	298,322	514,138
		2,550,722	2,876,053
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	27	223,115	210,729
應付一間合營公司款項	18	11,173	11,635
應付一間聯營公司款項	19	7,045	139,660
應繳稅項		175,107	201,230
貸款票據	29	1,322,933	–
租賃負債	28	5,656	4,750
銀行借貸	30	1,159,854	1,738,160
		2,904,883	2,306,164
流動(負債淨額)資產淨值		(354,161)	569,889
總資產減流動負債		3,694,564	5,585,485

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動負債			
貸款票據	29	–	1,519,836
租賃負債	28	5,241	3,785
銀行借貸	30	196,872	–
		202,113	1,523,621
		3,492,451	4,061,864
股本及儲備			
股本	32	9,602	9,607
儲備		3,481,544	4,050,678
本公司擁有人應佔權益		3,491,146	4,060,285
非控股權益		1,305	1,579
		3,492,451	4,061,864

第76至179頁所載綜合財務報表已於2021年6月30日由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

張漢傑
董事

張志傑
董事

綜合權益變動表

截至2021年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔部分													非控股權益	總計
	股本	股份溢價	庫存股份	總入盈餘	股本贖回	以股份形式	投資重估	其他儲備	特別儲備	換算儲備	保留溢利	小計			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於2019年4月1日	9,753	3,396,385	-	113,020	9,185	3,184	(260,992)	-	(8,908)	(32,877)	2,099,815	5,328,565	2,990	5,331,555	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(971,000)	(971,000)	(1,004)	(972,004)	
指定為按公平值列賬及計入其他全面															
收益之金融資產之公平值變動虧損	-	-	-	-	-	-	(28,461)	-	-	-	-	(28,461)	-	(28,461)	
出售合營公司時就損益內換算儲備之															
重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(709)	-	(709)	-	(709)	
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87,615)	-	(87,615)	(407)	(88,022)	
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,435)	-	(11,435)	-	(11,435)	
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(28,461)	-	-	(99,759)	(971,000)	(1,099,220)	(1,411)	(1,100,631)	
確認以股權結算以股份形式支付(附註33)	-	-	-	-	-	946	-	-	-	-	-	946	-	946	
股份購回(附註32(b))	(151)	(22,405)	(3,038)	-	151	-	-	-	-	-	(151)	(25,594)	-	(25,594)	
就2019年第二次中期股息根據以股代息計劃															
發行股份(附註32(a))	5	679	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684	-	684	
確認作分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(145,096)	(145,096)	-	(145,096)	
於2020年3月31日	9,607	3,374,659	(3,038)	113,020	9,336	4,130	(289,453)	-	(8,908)	(132,636)	983,568	4,060,285	1,579	4,061,864	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(662,160)	(662,160)	(1,870)	(664,030)	
指定為按公平值列賬及計入其他全面															
收益之金融資產之公平值變動虧損	-	-	-	-	-	-	(7,492)	-	-	-	-	(7,492)	-	(7,492)	
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,028	-	145,028	582	145,610	
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,372)	-	(2,372)	-	(2,372)	
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(7,492)	-	-	142,656	(662,160)	(526,996)	(1,288)	(528,284)	
確認以股權結算以股份形式支付(附註33)	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-	8	
註銷股份(附註32(d))	(33)	(3,005)	3,038	-	33	-	-	-	-	-	(33)	-	-	-	
就2020年第二次中期股息根據以股代息計劃															
發行股份(附註32(c))	28	2,343	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,371	-	2,371	
局部出售附屬公司而並無喪失控制權	-	-	-	-	-	-	-	3,348	-	-	-	3,348	1,014	4,362	
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	(82)	-	-	-	-	82	-	-	-	
確認作分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,870)	(47,870)	-	(47,870)	
於2021年3月31日	9,602	3,373,997	-	113,020	9,369	4,056	(296,945)	3,348	(8,908)	10,020	273,587	3,491,146	1,305	3,492,451	

附註：

- (i) 德祥地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之繳入盈餘指根據2010年3月13日之股本重組進行之削減股本而產生之進賬。
- (ii) 本集團之特別儲備指根據於過往年度集團重組所收購附屬公司之股本面值與本公司發行作為代價之股本面值兩者間之差額。

綜合現金流量表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(692,246)	(972,033)
調整項目：		
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值減少	54,691	40,009
投資物業之公平值減少	77,036	176,908
物業、機械及設備折舊	33,165	103,991
財務費用	103,745	132,862
利息收入	(54,463)	(91,442)
分配其他應收貸款之收益	-	(19,284)
出售合營公司之收益	-	(40,574)
出售附屬公司之收益	(106,587)	-
出售物業、機械及設備之(收益)虧損	(110)	7
回購貸款票據之收益	(5,557)	(2,131)
應收合營公司款項公平值減少	142,020	-
稅項彌償資產虧損撤銷	24,560	-
匯兌虧損(收益)淨額	3,027	(20,772)
根據預期信貸虧損模式減值虧損確認淨額	117,465	291,795
傢俬、裝置及設備儲備撥備撥回	(16,359)	-
以股份形式支付之開支	8	946
應佔聯營公司業績	20,271	(23,496)
應佔合營公司業績	201,564	282,746
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	(97,770)	(140,468)
存貨減少(增加)	815	(71)
收購租賃土地之已付按金增加	(1,190)	(2,210)
物業存貨減少(增加)	52,983	(223,590)
其他應收貸款(增加)減少	(19,305)	47,702
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(15,159)	19,642
股權及基金投資增加	(28,686)	(5,400)
債權投資減少(增加)	73,395	(94,703)
應付賬款、按金及應計開支減少	(11,685)	(6,033)
經營所耗現金	(46,602)	(405,131)
已收利息	14,662	27,634
經營業務所耗現金淨額	(31,940)	(377,497)

綜合現金流量表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
投資業務			
出售附屬公司	37	455,006	–
聯營公司之股息		274,485	517,798
來自贖回一項非上市投資基金之所得款項		31,627	–
退回收購一項投資之已付按金		15,000	–
出售物業、機械及設備所得款項		1,054	37
已收利息		385	7,221
墊款予合營公司		(97,818)	(55,287)
購買物業、機械及設備		(15,677)	(5,435)
墊款予聯營公司		(12,000)	(16,000)
於合營公司之投資		(11,948)	(4,304)
添置投資物業		(2,596)	(6,348)
出售合營公司		–	215,414
自一間合營公司退回資本		–	176,340
購買股權投資		–	(45,000)
於聯營公司之投資		–	(18,000)
收購一項投資之已付按金		–	(15,000)
收購一間附屬公司		–	(66)
投資業務所得現金淨額		637,518	751,370
融資業務			
償還銀行借貸		(709,216)	(340,969)
回購貸款票據		(203,438)	(14,885)
償還一間聯營公司		(132,615)	(268,468)
已付利息		(109,982)	(133,276)
已付股息		(45,499)	(144,412)
償還租賃負債(包括相關利息)		(6,397)	(86,667)
新增銀行借貸		317,734	606,190
非控股權益之墊款		45,263	31,102
局部出售附屬公司而並無喪失控制權所得款項		4,362	–
股份購回(包括直接開支)		–	(25,594)
融資業務所用現金淨額		(839,788)	(376,979)
現金及現金等值項目減少淨額		(234,210)	(3,106)
於年初之現金及現金等值項目		514,138	526,187
匯率變動之影響		18,394	(8,943)
於年終之現金及現金等值項目，指銀行結餘及現金		298,322	514,138

截至2021年3月31日止年度

1. 一般資料及財務報表編製基準

本公司為於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：199）。本公司之最終控股股東（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））（「控股股東」）為陳國強博士（「陳博士」）及其聯繫人（定義見上市規則）。本公司註冊辦事處及香港主要營業地點之地址於年報中「公司資料」一節披露。

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣（「港幣」）編製。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中國（定義見下文）澳門特別行政區（「澳門」）、中國香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）、加拿大及英國從事物業發展及投資，於中國、香港及加拿大從事發展、投資、經營及管理酒店及消閒業務，證券投資及提供貸款融資服務。本公司主要附屬公司之主要業務載於附註45。

於編製綜合財務報表時，鑑於本集團於截至2021年3月31日止年度產生虧損淨額港幣664,030,000元及截至該日本集團之流動負債超過其流動資產港幣354,161,000元，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團之未來流動資金及財務狀況。

鑑於上述情況，董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金及財務狀況以及其可用融資來源。董事已採取若干計劃及措施以緩和本集團之流動資金狀況及改善本集團之財務狀況，有關計劃及措施包括以下各項：

(i) 來自本集團之一間聯營公司聯生發展股份有限公司（「聯生」）之免息貸款

聯生已同意按其全體股東各自於聯生之股權比例向彼等提供免息貸款融資，其中最高金額港幣886,875,000元將歸屬於本集團。根據聯生董事會及股東之批准，任何免息貸款融資之提取將以聯生於未來財政年度分派之股息作抵銷。該等貸款融資將以聯生於澳門之物業發展項目所出售住宅單位之銷售所得款項撥付。

(ii) 動用本集團現有可用銀行融資

本集團已計劃充分利用其現有可用銀行融資，包括為其物業發展項目提供資金之建築貸款及為償還於2021年10月到期之貸款票據提供資金之定期貸款。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金履行自綜合財務報表批准日期起計12個月內到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

截至2021年3月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂

本集團已首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於2020年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架參考之修訂及下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表。

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下文所述者外，於本年度香港財務報告準則概念框架參考之修訂及香港財務報告準則之修訂並無對該等綜合財務報表所載本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或披露構成重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大之定義」之影響

該等修訂為重大一詞提供新定義，新定義指出「倘遺漏、錯報或遮蓋某資料可以合理預期影響通用目的財務報表的主要用戶基於提供有關特定報告實體財務資料的財務報表作出的決策，則該資料屬重大」。該等修訂亦澄清重大性取決於資料(不論於整份財務報表中單獨或與其他資料合併使用)之性質或牽涉範圍。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

截至2021年3月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ⁵
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架參考 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第二階段 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資 ⁶
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19 – 相關租金優惠 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	於2021年6月30日後之Covid-19 – 相關租金優惠 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之 相關修訂 ⁵
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露 ⁵
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ⁵
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ⁵
香港會計準則第16號之修訂	物業、機械及設備 – 作擬定用途前之所得款項 ⁴
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 – 履約成本 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 ⁴

¹ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於待定期日或之後開始之年度期間生效

除下述香港財務報告準則修訂外，董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

截至2021年3月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

香港會計準則第1號之修訂「將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂」

該等修訂就評估延遲結算至自報告日期起計至少12個月以將負債分類為流動或非流動之權利提供釐清及額外指引，當中：

- 列明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末存在之權利。具體而言，該等修訂釐清：
 - (i) 分類不應受管理層於12個月內清償負債之意向或預期所影響；及
 - (ii) 倘權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人於較後日期方測試合規情況，但如條件於報告期末達成，該權利亦存在；及
- 釐清倘負債之條款可由對手方選擇導致其透過轉讓實體本身之股本工具進行結算，則該等條款僅於實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，方不會影響其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號因香港會計準則第1號之修訂而作出修訂，以使相應詞彙在結論並無變動下一致。

根據本集團於2021年3月31日之未償還負債，應用該等修訂將不會導致本集團之負債重新分類。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革 – 第二階段

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革 – 第二階段關乎金融資產、金融負債及租賃負債之修改、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露之披露規定，連同有關修改及對沖會計之修訂。

- **金融資產、金融負債及租賃負債之修改。**改革所要求之修改(利率基準改革之直接後果所要求及按經濟等值基準作出之修改)引入可行權宜方法。該等修改透過更新實際利率入賬。所有其他修改均使用現行香港財務報告準則規定入賬。建議就應用香港財務報告準則第16號租賃之承租人採用類似可行權宜方法；
- **對沖會計要求。**根據該等修訂，對沖會計不會僅因為利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)須予以修訂，以反映對沖項目、對沖工具及對沖風險之修改。經修訂之對沖關係應符合所有應用對沖會計之合資格標準，包括有效性要求；及

截至2021年3月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革 – 第二階段(續)

- **披露。**該等修訂要求作出披露，以使用戶了解本集團所面臨之利率基準改革所產生之風險性質及程度、實體如何管理該等風險、實體從銀行同業拆息過渡至替代基準利率之進度，以及實體如何管理有關過渡。

於2021年3月31日，本集團有若干香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)借貸，該等借貸或須進行利率基準改革。倘該等貸款之利率基準因應用該等修訂之改革而出現變動，本集團預期不會產生重大收益或虧損。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂

香港會計準則第1號予以修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「重大會計政策」一詞。倘與實體財務報表所載之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則會計政策資料屬重大。

該等修訂亦釐清，由於相關交易之性質、其他事件或情況，即使金額並不重大，會計政策資料亦可能屬重大。然而，並非所有有關重大交易、其他事件或情況之會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露不重大之會計政策資料，則有關資料不得隱瞞重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大判斷(「實務報告」)亦予以修訂，以說明實體如何將「四個步驟之重大程序」應用於會計政策披露及判斷有關會計政策之資料是否對其財務報表屬重大。指引及例子已加入實務報告以幫助實體。

預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現構成重大影響，惟可能影響本集團重大會計政策之披露。應用之影響(如有)將於本集團日後之綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號之修訂會計估計之定義

該等修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中之項目以涉及計量不確定性之方式計量 – 即會計政策可能要求該等項目以無法直接觀察之貨幣金額計量，而必須進行估計。在此情況下，實體會制定會計估計以達致會計政策所載之目標。制定會計估計時涉及根據最新可得及可靠資料作出判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號會計估計變動之概念於額外釐清後保留。

應用該等修訂預期不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括上市規則及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本法而編製，惟投資物業及若干金融工具於各報告期末按公平值計量(見下文會計政策所闡述)除外。

歷史成本一般根據用作交換貨品及服務所給予代價之公平值計量。

公平值為於計量日期市場參與者之間進行有秩序交易出售資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法估計。於評估資產或負債之公平值時，如市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債特性，則本集團亦會考慮資產或負債特性。於該等綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均採用上述基準釐定，惟屬香港財務報告準則第2號以股份形式支付範圍內之以股份形式支付交易、屬香港財務報告準則第16號範圍內之租賃交易以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值)除外。

非金融資產之公平值乃考慮市場參與者可使用該資產之最高及最佳用途產生經濟效益之能力或將該資產出售予可使用該資產最高及最佳用途之另一市場參與者計量。

以公平值交易之金融工具及投資物業以及於其後期間計量公平值時將使用之不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準，以使初始確認時估值技術之結果與交易價格相符。

此外，就財務申報而言，公平值計量按照公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據對其整體之重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級：輸入數據指實體可於計量日期評估之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級：輸入數據指資產或負債之可直接或間接觀察輸入數據(不包括納入第一級之報價)；及
- 第三級：輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下：

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表結合本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體之財務報表。本公司於以下情況下擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 自參與投資對象營運所得可變動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其權力影響其回報。

若有事實及情況顯示上述控制權之三個要素當中一個或多個要素發生變動，本集團會重新評估是否尚對投資對象擁有控制權。

當本集團取得附屬公司之控制權時，會開始將附屬公司綜合入賬，而當本集團失去該附屬公司之控制權時，則不再將附屬公司綜合入賬。特別是年內所收購或出售附屬公司之收支乃自本集團取得控制權日期起直至本集團失去該附屬公司之控制權日期止計入綜合損益表。

損益及其他全面收益各項目乃計入本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額會計入本公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益錄得虧絀結餘。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，令其會計政策得以配合本集團之會計政策。

本集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、支出及與本集團各實體間交易有關之現金流量已於編製綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益於本集團之權益內分別呈列，指現有所有權權益賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔有關附屬公司之資產淨值。

本集團於現有附屬公司權益之變動

本集團於附屬公司權益之變動如並無導致失去於附屬公司之控制權，則按權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。

就非控股權益金額所作調整與已支付或已收取代價之公平值之差額，直接於權益內確認，並歸本公司擁有人所有。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司權益之變動(續)

當本集團失去於附屬公司之控制權時，將終止確認該附屬公司之資產及負債及非控股權益(如有)。盈虧在損益中確認，並按(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總和與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值之間之差額計算。先前就該附屬公司於其他全面收益中確認之所有金額均已入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債(即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指明/准許之其他類別權益)。於失去控制權當日保留於前附屬公司之任何投資之公平值被視為根據香港財務報告準則第9號財務工具就後續會計處理於初步確認時之公平值，或初始確認於聯營公司或合營公司之投資之成本(如適用)。

收購並不構成業務之附屬公司

選擇性集中度測試

自2021年4月1日起，本集團可選擇按個別交易基準應用選擇性集中度測試，該測試允許對所收購之一組活動及資產進行簡化評估以決定其是否業務。倘所收購總資產之絕大部分公平值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產及遞延稅項負債影響所產生之商譽。倘符合集中度測試，則該組活動及資產被釐定為並非一項業務，且毋須進一步評估。

當本集團收購一組資產及負債並不構成一項業務，本集團透過先將購買價按其各自之公平值分配至金融資產及金融負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，而餘下之購買價結餘其後按於購買日期之相關公平值，分配至其他個別可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響乃指參與所投資公司之財務及經營政策決策，但非控制或共同控制該等政策之權力。

合營公司乃一種共同安排，據此，共同控制該安排之雙方均擁有該安排下之資產淨值權利。共同控制權乃指按照合約協定共同控制一項安排，並僅在作出有關業務相關之決策須共同控制各方一致同意時方會存在。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

聯營公司及合營公司之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入綜合財務報表。為進行權益入賬所採用聯營公司及合營公司之財務報表，乃採用與本集團在類似情況下就類似交易及事件所用者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後作出調整，以確認本集團應佔聯營公司或合營公司之損益及其他全面收益。聯營公司／合營公司資產淨值(損益及其他全面收益除外)之變動均不予入賬，除非有關變動導致本集團所持所有權權益出現變動。當本集團應佔一間聯營公司或一間合營公司之虧損超出其於該聯營公司或合營公司之權益(包括任何本質上組成本集團於該聯營公司或合營公司投資淨額部分之長期權益)時，本集團終止確認其應佔進一步虧損。本集團僅就本集團代表該聯營公司或合營公司所產生法定及推定責任或所作付款確認額外虧損。

自投資對象成為聯營公司或合營公司當日起，於聯營公司或合營公司之投資採用權益法入賬。於收購於聯營公司或合營公司之投資時，投資成本超過本集團分佔投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值內。倘本集團分佔之可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，超出之金額則於收購投資期間即時於損益確認。

本集團評估有否客觀證據顯示於聯營公司或合營公司之權益可能已減值。當存在客觀證據時，該項投資(包括商譽)之全部賬面值會根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損均不會分現配至任何構成該項投資賬面值之一部分之資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號予以確認，惟以該項投資之可收回金額其後增加金額為限。

當本集團不再對聯營公司或合營公司擁有重大影響力或共同控制權時，則入賬列為出售於投資對象之全部權益，其相關收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司或合營公司之權益且保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產時，則本集團會按於該日之公平值計量保留權益，而公平值被視為於初步確認時之公平值。聯營公司或合營公司之賬面值與任何保留權益之公平值及任何出售於聯營公司或合營公司相關權益所得款項間之差額，以釐定出售該聯營公司或合營公司之收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營公司先前於其他全面收益確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售／局部出售有關聯營公司或合營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

倘本集團於聯營公司或合營公司之所有權權益減少，但本集團繼續採用權益法，如有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前於其他全面收益確認與所有權權益減少有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅在該聯營公司或合營公司之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

客戶合約收益

本集團於完成履約責任時(即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

履約責任指明確之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，控制權隨時間轉移，而收益則根據完全達成相關履約責任之進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約時會創建及增強客戶控制之資產；或
- 本集團履約時並無創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有執行權收取迄今已履約部分之款項。

否則，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

隨時間確認收益：計量履約責任之完成進度

輸出法

完成履約責任之進度乃根據輸出法計量，即透過直接計量迄今相對合約下承諾提供之餘下貨品或服務而言，已轉移至客戶之貨品或服務之價值，並以此為基準確認收益，有關方法最能反映本集團於轉移貨品或服務控制權方面之履約情況。

作為可行權宜方法，倘本集團有權收取金額與本集團迄今完成之履約價值直接相關之代價，則本集團按其有權開具發票之金額確認收益。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

客戶合約收益(續)

可變代價

就包含可變代價(指來自酒店管理服務之收益)之合約而言，本集團採用預期價值法估計其將有權收取之代價金額，該方法能更佳地預測本集團將有權收取之代價金額。

可變代價之估計金額僅在於計入交易價格時很大可能不會導致與可變代價相關之不確定因素其後獲解決時出現重大收益撥回之情況下計入交易價格。

於各報告期末，本集團會更新估計交易價格(包括更新其對可變代價估計是否受限之評估)，以忠實反映於報告期末存在之情況及報告期內之情況變動。

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘本集團預期可收回有關成本，則將該等成本(即銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按與向客戶轉讓資產相關之貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則採用可行權宜方法將所有取得合約之增量成本費用化。

合約負債

當向客戶收取之金額超過就合約確認之收益，或當轉讓貨品或服務前獲客戶預付款項時，本集團會確認合約負債。

當本集團向客戶轉讓貨品或服務並因而完成其履約責任，則合約負債會確認為收益。物業銷售所得按金被視作合約負債，並包括於綜合財務狀況表內流動負債項下之應付賬款、按金及應計開支。

租賃

租賃之定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產之用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂之或源自業務合併之合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(倘適用)根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約所載條款及條件其後有變，否則有關合約不予重新評估。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

本集團採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

短期租賃

本集團對自開始日期起計租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權之物業租賃，應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款於租期內按直線法或另一系統性基準確認為費用。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團因拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃之條款及條件所規定狀況而產生之估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並按租賃負債之任何重新計量調整。

倘本集團合理確定將於租期結束時取得相關租賃資產之所有權，則使用權資產於開始日期至使用期內折舊。否則，使用權資產於估計使用期或租期(以較短者為準)按直線法折舊。

本集團之使用權資產於「物業、機械及設備」(即將呈列相應有關資產(倘擁有)之同一項目內)呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產成本。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之增量借貸利率計算。

租賃款項包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率之可變租賃付款，初步使用開始日期之指數或利率計量；
- 本集團預期根據剩餘價值擔保應付之金額；
- 選擇權之行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃之罰款。

於開始日期後，租賃負債就利息增長及租賃付款作出調整。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團將租賃修訂以一項單獨租賃入賬：

- 該修訂透過增加使用一項或多項相關資產之權利而擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

針對未有入賬列作一項單獨租賃之租賃修訂，本集團透過使用修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而基於經修訂租賃之租期重新計量租賃負債減任何應收租賃優惠。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值計量的投資物業除外。

於本集團日常業務中產生之租金收入將呈列為收益。

將代價分配至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對獨立售價而與租賃組成部分分開呈列。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出之調整被視為承租人之額外租賃款項。

租賃修訂

並非原有條款及條件一部分之租賃合約代價變動入賬列作租賃修訂，包括透過寬免或減少租金提供之租賃優惠。

本集團將經營租賃修訂入賬列作自修訂生效日期起生效之新租賃，並將與原租賃相關之任何預付或應計租賃款項視為新租賃之租賃款項一部分。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值之日當時之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差異乃於產生期間內於損益確認，惟應收或應付一項海外業務之貨幣項目之匯兌差異除外，其既無計劃結算及發生結算之可能性亦不大(因此構成海外業務投資淨額之一部分)，初步於其他全面收益確認及於出售或部分出售本集團海外業務時由權益重新分類至損益。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按每一個報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而收入及開支則按期內平均匯率換算，除非該期間之匯率出現重大波幅，於此情況下，則將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差異(如有)於其他全面收益確認並於權益項下換算儲備(於適當情況下由非控股權益應佔)累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益、涉及失去對包含海外業務之一間附屬公司之控制權之出售或涉及出售包含海外業務之一項共同安排或聯營公司之部分權益(其中保留權益成為金融資產))時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兌差異重新分類至損益。

此外，對於並無導致本集團失去附屬公司控制權之部分出售附屬公司權益，則按此比例將累計匯兌差異重新分類至非控股權益，而非於損益確認。就所有其他部分出售(即出售本集團於聯營公司或共同安排之部分擁有權益但不致令本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差異乃重新分類至損益。

借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產(即需要一定時間預備方可投入作擬定用途或出售之資產)之借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產大致上可投入作擬定用途或出售為止。

於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何指定借貸均計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率。在特定借貸撥作符合資本化條件資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入須自符合資本化條件之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益確認。

政府補助

除非能合理確定本集團將遵守政府補助之附帶條件及將獲發有關補助，否則不會確認政府補助。

政府補助於本集團將有關補助擬定為補償之相關成本確認為開支之期間內按系統性基準於損益中確認。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之收入之相關政府補助，乃於其成為可收取之期間於損益中確認。與補償開支有關之政府補助從相關開支中扣除。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本

就界定供款退休福利計劃、國家管理退休福利計劃及強制性公積金(「強積金」)計劃所作之供款於僱員提供服務使其有權享有供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預計將支付福利之未貼現金額予以確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付之任何金額後，就僱員應得之福利(例如工資、薪金及年假)確認負債。

以股份形式支付之交易

以股權結算以股份形式支付之交易

授予僱員之購股權

以股權結算以股份形式向僱員及提供類似服務之其他人士支付之款項按股本工具於授出日期之公平值計量。

於授出日期釐定以股權結算以股份形式支付款項之公平值(並無考慮所有非市場歸屬條件)，於歸屬期間根據本集團就最終將會歸屬之股本工具所作估計按直線基準列為支出，而權益亦會相應增加(以股份形式支付儲備)。於各報告期末，本集團基於對全部相關非市場歸屬條件所作評估修訂其對預期將予歸屬之股本工具數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，並對以股份形式支付儲備作出相應調整。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平值即時於損益列為支出。

於購股權獲行使時，過往於以股份形式支付儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於以股份形式支付儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

授予非僱員之購股權

與僱員以外之人士作出之以股權結算以股份形式支付之交易乃按所收取貨品或服務的公平值計量，惟倘公平值無法可靠計量除外，於此情況下，其乃按所授出的權益工具之公平值計量，並於實體取得貨品或對手方提供服務當日計量。除非貨品或服務符合資格確認為資產，所收取貨品或服務的公平值確認為開支。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報除稅前虧損不同，乃由於涉及其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支以及毋須課稅或不能扣稅之項目。本集團之現行稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般會於可能出現應課稅溢利以抵銷該等可扣稅之可扣減暫時差額時確認。倘暫時差額源自初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘因初步確認商譽而出現暫時差異，遞延稅項負債不予確認。

涉及於附屬公司之投資、於聯營公司之權益及於合營公司之權益之應課稅暫時差額均獲確認遞延稅項負債，惟本集團可控制撥回暫時差額及暫時差額不大可能於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅於將有充足應課稅溢利可使用暫時性差額之利益及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。作為基準之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或實際頒佈。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項時，假定該等物業之賬面值將透過銷售全數收回，除非該假設遭駁回則作別論。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

就租賃交易(其減稅歸屬於租賃負債)而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號所得稅之規定。使用權資產與租賃負債之臨時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債本金部分之租賃付款，而導致可扣除臨時淨差額。

當有合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關向同一課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘有關稅項與於其他全面收益項目確認或直接於權益確認之項目有關則作別論，於該情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益項目確認或直接於權益確認。倘就業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併之會計處理內。

物業、機械及設備

物業、機械及設備(包括持有用於生產或提供貨品或服務或用於行政用途之租賃土地及樓宇)，按成本減其後累計折舊及其後減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

當本集團就物業(包括租賃土地及樓宇元素)的擁有權權益付款時，整項代價會於租賃土地及樓宇元素之間按初始確認時的相對公平值比例分配。在相關付款能可靠分配的範圍內，作為經營租賃入賬的租賃土地權益以「使用權資產」在綜合財務狀況表計入物業、機械及設備。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇元素及未分割權益之間可靠分配時，整項物業會分類為物業、機械及設備。

折舊按其估計可使用之年期並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每一個報告期末檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

物業、機械及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、機械及設備項目所產生溢利或虧損乃按出售所得款項淨額與該資產賬面值間差額計算，並於損益確認。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業按其公平值計量，並經調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之溢利或虧損計入產生期間之損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

於投資物業出售或永久停止使用及預計不會從出售該物業中獲得未來經濟利益時，投資物業會終止確認。終止確認物業所產生任何溢利或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於物業終止確認之期間計入損益。

物業、機械及設備之減值虧損(包括使用權資產)

本集團於報告期末檢討其物業、機械及設備之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘有任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。

本集團估計個別物業、機械及設備之可收回金額。倘若無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

測試現金產生單位之減值時，在可訂定合理一致分配方法之情況下，公司資產乃分配至相關現金產生單位，否則將分配至可訂定合理一致分配方法之最小現金產生單位。可收回金額乃就該公司資產所屬於一個或一組現金產生單位而釐定，並與相關一個或一組現金產生單位之賬面值相比。

可收回金額乃公平值(扣除銷售成本)與使用價值間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現有價值，以反映貨幣時間價值之目前市場評估及針對有關未經調整未來現金流量估計之資產(或一現金產生單位)之風險。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機械及設備之減值虧損(包括使用權資產)(續)

倘若一項資產(或一現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或一現金產生單位)之賬面值將扣減至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，減值虧損先予以分配，以減少任何商譽(倘適用)之賬面值，其後根據單位或組別現金產生單位內各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。一項資產之賬面值不會減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零之間之最高者。原已另行分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至單位或組別現金產生單位內其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產(或一現金產生單位或組別現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超過在過往年度資產(或一現金產生單位或組別現金產生單位)減值虧損未獲確認時所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列值。存貨成本按加權平均成本法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減一切估計完成成本及銷售所需成本。

物業存貨

擬於完成發展後出售的在建物業以及待售物業分類為流動資產。除了租賃土地部分按成本模式根據使用權資產的會計政策計量外，在建物業／待售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本根據特定識別基準釐定，包括分配已產生的相關發展開支及(如適用)已變現借貸成本。可變現淨值指物業的估計售價減完成估計成本及進行銷售所需成本。

待售在建物業於竣工後轉撥至待售物業。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則會確認金融資產及金融負債。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按結算日期基準確認及終止確認。正規途徑購買或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟產生自客戶合約之貿易應收賬款乃按照香港財務報告準則第15號初步計量除外。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初步確認時加入或扣自(視適用情況而定)金融資產或金融負債之公平值。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃在相關期間內用於計算金融資產或金融負債之已攤銷成本以及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率為可將金融資產或金融負債預計年期或(如適用)較短期間之估計未來現金收款及付款(包括屬於實際利率整體部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認之賬面淨值之利率。

其後按攤銷成本及按公平值計入溢利及／或虧損計量之債務工具之利息收入按實際利息為基準確認。利息收入於損益中確認並計入其他收入、溢利及虧損，惟其他應收貸款之利息收入則計入貸款融資利息收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 持有金融資產之業務模式目的為收取合約現金流量；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後均按公平值列賬及計入其他全面收益：

- 金融資產以出售及收取合約性現金流量達致目標的業務模式持有；及
- 合約性條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金的利息之現金流量。

除於初始確認金融資產時本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股權投資之公平值後續變動外(倘該股權投資並非持作買賣或收購人於香港財務報告準則第3號業務合併適用之業務合併確認之或然代價)，所有其他金融資產其後按公平值列賬及計入損益。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

金融資產為持作買賣，倘：

- 主要收購目的為於短期內出售；或
- 於初始確認時構成本集團合併管理之已識別金融工具之一部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 其並非指定及有效作對沖工具之衍生工具。

此外，倘可消除或顯著降低會計錯配，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產指定為按公平值列賬及計入損益。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產之利息收入按實際利息法為基準確認。利息收入乃對金融資產之賬面總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。對於後來成為信用減值的金融資產，利息收入通過將實際利率應用於下一報告期間金融資產的攤銷成本確認。如果信用減值金融工具的信用風險改善，使金融資產不再信用減值，則通過將實際利率應用於確定資產不再是信用減值的報告期開始後金融資產的賬面總額確認利息收入。

(ii) 指定按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

按公平值列賬及計入其他全面收益之於股本工具之投資其後則按公平值計量，公平值變動所產生收益及虧損於其他全面收益確認並於投資重估儲備累計，且毋須作出減值評估。於出售股本投資時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益，並將轉撥至保留溢利。

此等於股本工具之投資之股息在本集團確立收取股息之權利時於損益中確認，除非股息明確代表收回投資之部分成本。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(iii) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值列賬及計入其他全面收益之條件之金融資產乃按公平值列賬及計入損益。

按公平值列賬及計入損益之金融資產於各報告期末按公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。在損益中確認之收益或虧損淨額包括金融資產所賺取任何股息或利息，並於損益中計入金融工具之公平值淨虧損項目。

金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對根據香港財務報告準則第9號計算減值的金融資產(包括應收賬款及按金、應收合營公司款項、應收一間聯營公司款項、其他應收貸款、若干其他非流動資產以及銀行結餘)、及其他項目(就向合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保合約而言)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來之信貸風險變動。

永久預期信貸虧損指於相關工具預計使用期內發生之所有可能違約事件而導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致之部分永久預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

本集團通常就貿易應收賬款、若干其他應收賬款及按金確認永久預期信貸虧損。該貿易應收賬款之預期信貸虧損將使用合適組別之撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自初始確認以來出現顯著增加，則在此情況下，本集團會確認永久預期信貸虧損。應否確認永久預期信貸虧損之評估乃基於自初始確認以來發生違約之機率或風險有否顯著增加而作出。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初始確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理可靠之定量及定質資料，包括過往經驗及無需付出額外成本或精力而可得之前瞻性資料。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

具體而言，評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如適用)或內部信貸評級之實際或預期顯著轉差；
- 信貸風險之外部市場指標顯著轉差，例如信貸息差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加等；
- 商業、金融或經濟情況之目前或預期不利變動，預計將導致債務人之償還債務能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 債務人之監管、經濟或技術環境之實際或預計重大不利變動，導致債務人之償還債務能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，本集團均假設合約付款逾期超過30日後信貸風險自初始確認以來顯著增加，除非本集團有合理可靠資料則另作別論。

儘管上文所述，倘一項債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設該項債務工具之信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，一項債務工具被釐定為具有低信貸風險：i)其違約風險低；ii)借款人近期具充分履行合約現金流量責任之能力；及iii)長遠經濟及業務狀況之不利變動或會(但非必然)降低借款人履行其合約現金流量責任之能力。倘一項債務工具之內部或外部信貸評級為國際通用之「投資評級」，則本集團認為該債務工具擁有低信貸風險。

就貸款承擔及財務擔保合約而言，本集團訂立該不可撤回承擔當日會被視為評估減值之初始確認日期。於評估信貸風險自初始確認貸款承擔後有否顯著增加時，本集團會考慮與貸款承擔相關之貸款之違約風險變動；而就財務擔保合約而言，本集團則會考慮指定債務人將違約之風險變動。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

本集團定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加的標準的作用，並作出適用修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前發現信貸風險大幅增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源之資料顯示債務人不大可能全數向其債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上述情形如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認定發生違約，除非本集團有合理且有理據之資料證明應採用更寬鬆之違約準則。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或多項違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

(a) 發行人或借款人出現重大財政困難；

(b) 拖欠或逾期事件等違約行為；

(c) 借款人之貸款人因有關借款人財政困難之經濟或合約理由，而授予借款人原先貸款人不會另行考慮之優惠；或

(d) 借款人可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難及無實際收回可能(例如對手方已處於清盤狀態或已進行破產程序)，則本集團將撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘適用)，遭撤銷之金融資產可能仍須按本集團收回程序強制執行。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回在損益內確認。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約虧損程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損之估計反映無偏頗概率加權金額，其以發生違約之風險為權重確定。本集團採用可行權宜方法，使用撥備矩陣估計貿易應收賬款之預期信貸虧損，當中計及過往信貸虧損經驗，並就毋須付出過多成本或努力即可得之前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)作出估計。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款之情況下付款。因此，預期損失乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項之現值減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額。

就未動用貸款承擔而言，預期信貸虧損為貸款承擔持有人提取貸款時應付本集團合約現金流量與貸款被提取時本集團預期收取之現金流量的差額之現值。

就財務擔保合約或貸款承擔之預期信貸虧損而言，由於實際利率無法釐定，本集團將應用可反映貨幣時間價值及現金流量特有風險之目前市場評估之貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關貼現率。

經評估逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料後，貿易應收賬款之全期預期信貸虧損按集體基準考慮。

經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料後，已評估若干其他應收賬款及按金之全期預期信貸虧損。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

對於集體評估，本集團會在制定組別時考慮下列特點：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 可得外部信貸評級。

管理層會定期檢討組別，以確保各組別成份繼續擁有類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產作出信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

除貸款承擔及財務擔保合約外，本集團透過調整全部金融工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收賬款、應收合營公司／聯營公司款項以及應收貸款之相關調整乃透過虧損撥備賬目確認。

終止確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團既不轉讓亦不保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉讓之資產，則本集團會確認其於資產之保留權益及就可能需要支付之款項確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產並同時就已收所得款項確認抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價之總和之差額於損益確認。

於終止確認股本工具之投資(本集團於初始確認時可選擇按公平值列賬及計入其他全面收益)，先前於投資重估儲備累計之累計溢利或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

截至2021年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具按合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體扣除其所有負債後實體資產剩餘權益之任何合約。本公司所發行股本工具乃按已收所得款項確認，並扣除直接發行成本。

本公司購回本身股本工具乃於權益直接確認及扣除。概不會就本公司購買、出售、發行或註銷本身股本工具於損益確認任何溢利或虧損。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括應付賬款及按金、應付一間合營公司款項、應付一間聯營公司款項、貸款票據以及銀行借貸)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為當特定債務人未能按債務工具之條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所蒙受損失之合約。財務擔保合約負債初步以公平值計量，則其後按以下兩項之較高者計量：

- (i) 按照香港財務報告準則第9號釐定之虧損撥備金額；及
- (ii) 初步確認金額減(如適當)於擔保期內確認之累計攤銷。

終止確認金融負債

本集團於且僅於其責任已解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

截至2021年3月31日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則於目前及未來期間確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源，可能引致對下個財政年度之資產及負債之賬面值造成大幅調整之重大風險。

其他應收貸款之減值虧損

本集團經參考已就前瞻性因素進行調整之國際信貸評級機構數據，考慮債務人財政狀況就所面臨之個別風險使用預期信貸虧損模式，並根據違約概率及違約損失計量減值虧損，就其他應收貸款確認減值虧損。預期信貸虧損之計量乃違約風險、違約概率及違約損失之函數，當中涉及管理層之關鍵估計。就若干信貸減值之其他應收貸款而言，管理層已透過考慮個別情況及對未來現金流量之預期更新預期信貸虧損模式之主要輸入資料（主要為違約概率及違約損失率），致使截至2021年3月31日止年度之減值虧損增加港幣107,225,000元（2020年：港幣253,788,000元）。就特定信貸減值之其他應收貸款而言，本集團已參考本集團管理層所委聘之獨立專業估值師所進行之預期信貸虧損撥備評估，對預期信貸虧損撥備進行內部評估。

於2021年3月31日，其他應收貸款之賬面總額為港幣277,343,000元（2020年：港幣354,656,000元），扣除信貸虧損撥備港幣367,943,000元（2020年：港幣263,079,000元），而其中賬面值港幣31,660,000元（已扣除信貸虧損撥備港幣361,840,000元）已作信貸減值。

投資物業估值

於2021年3月31日，投資物業按其公平值港幣677,000,000元（2020年：港幣751,440,000元）於綜合財務狀況表列賬。

投資物業估值建基於獨立專業估值師運用物業估值方法對該等物業進行之估值，當中涉及附註16所披露對市況之若干假設。該等假設之有利或不利變動會導致本集團投資物業之估值出現變動及對綜合損益表內所呈報公平值變動作出相應調整。

按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項

於2021年3月31日，按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項為港幣49,070,000元（2020年：港幣205,076,000元）。本集團管理層參考該等合營公司所持相關資產於非活躍市場之報價評估其公平值。於確立相關估值方法及其相關輸入資料時須作出判斷及估計。有關估值之假設變動可能導致應收合營公司款項之公平值出現重大調整。於截至2021年3月31日止年度，已就應收一間合營公司款項確認公平值減少港幣142,020,000元（2020年：無）。

截至2021年3月31日止年度

5. 分部資料

對外報告之分部資料按本集團營運部門所交付或提供之貨物及服務為基準進行分析，與執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))就資源分配及表現評估而定期審閱之內部資料一致。此乃本集團之組織基準，其中管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。

本集團可報告及經營分部如下：

物業	– 物業發展、銷售及投資
酒店及消閒	– 發展、投資、經營及管理酒店及度假村
證券投資	– 證券之買賣及投資
融資	– 提供貸款融資服務

有關該等分部之資料報告如下：

截至2021年3月31日止年度

	經營(虧損)		出售	應佔聯營	應佔合營	分部業績：	
	分部收益	溢利	附屬公司	公司業績	公司業績	財務費用	除稅前
	港幣千元	港幣千元	之收益	港幣千元	港幣千元	港幣千元	(虧損)溢利
	(附註a)		港幣千元				港幣千元
							(附註b)
物業(附註c)	221,507	(125,905)	–	(9,619)	(25,026)	(19,304)	(179,854)
酒店及消閒(附註d)	6,637	(85,058)	106,587	(10,652)	(99,220)	(3,964)	(92,307)
證券投資	–	20,648	–	–	–	(1,383)	19,265
融資	30,293	(81,678)	–	–	–	–	(81,678)
分部總計	258,437	(271,993)	106,587	(20,271)	(124,246)	(24,651)	(334,574)
未分配部分	–	(201,260)	–	–	(77,318)	(79,094)	(357,672)
集團總計	258,437	(473,253)	106,587	(20,271)	(201,564)	(103,745)	(692,246)

截至2021年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

截至2020年3月31日止年度

	分部收益 港幣千元 (附註 a)	經營虧損 港幣千元	出售			財務費用 港幣千元	分部業績：
			合營公司 之收益 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 公司業績 港幣千元		除稅前 虧損 港幣千元 (附註 b)
物業(附註 c)	18,957	(218,192)	38,494	33,517	(21,526)	(36,222)	(203,929)
酒店及消閒(附註 d)	94,923	(90,140)	–	(10,021)	(224,412)	(11,736)	(336,309)
證券投資	–	(21,942)	–	–	–	(2,318)	(24,260)
融資	61,480	(208,968)	–	–	–	–	(208,968)
分部總計	175,360	(539,242)	38,494	23,496	(245,938)	(50,276)	(773,466)
未分配部分	–	(81,253)	2,080	–	(36,808)	(82,586)	(198,567)
集團總計	175,360	(620,495)	40,574	23,496	(282,746)	(132,862)	(972,033)

附註：

- (a) 分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入、大廈管理費收入、酒店經營及管理服務收入以及貸款融資收入。所有分部收益均來自外部客戶。
- (b) 上文所載分部業績總額包括各分部之除稅前(虧損)溢利，但未分配若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及其他費用、若干出售合營公司之收益、若干應佔合營公司業績及若干財務費用。
- (c) 物業分部之分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入及大廈管理費收入。於截至2021年3月31日止年度，物業分部之分部業績包括投資物業之公平值減少港幣77,036,000元(2020年：港幣176,908,000元)。
- (d) 隨著九龍珀麗酒店(為本集團擁有40%權益之一間合營公司所擁有)之租賃協議於2020年3月31日屆滿後，於本年度來自九龍珀麗酒店之收益及經營虧損均不再包括在本集團之收益及經營虧損內，而是確認在酒店及消閒分部之應佔合營公司業績內。此外，本集團根據一份自2020年4月1日起生效之酒店管理協議就提供酒店管理服務予九龍珀麗酒店向該合營公司收取酒店管理服務費收入。截至2021年3月31日止年度，酒店及消閒分部之分部業績包括應佔一間合營公司所持物業之減值虧損港幣34,421,000元(2020年：應佔合營公司所持物業之公平值減少/減值虧損港幣216,464,000元)。

經營分部之會計政策與附註3所述本集團之會計政策一致。主要營運決策者基於從事各相關分部活動之集團實體之除稅前(虧損)溢利(即分部業績)評估經營分部之表現。分部業績於扣除稅項前進行分析，而應付稅項則分配至經營分部負債。此乃向主要營運決策者匯報以供資源分配及表現評估之措施。向主要營運決策者提供之財務資料按與編製綜合財務報表所採納之會計政策一致之方式計量。

截至2021年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按可報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
物業	4,570,738	4,871,928	1,390,873	1,702,554
酒店及消閒	992,500	1,447,630	123,320	473,227
證券投資	170,732	239,759	7,122	77,226
融資	308,794	385,527	48	48
分部總計	6,042,764	6,944,844	1,521,363	2,253,055
未分配部分：				
銀行結餘及現金	298,322	514,138	–	–
貸款票據	–	–	1,322,933	1,519,836
貸款票據應計票息	–	–	29,245	33,861
銀行借貸	–	–	200,546	–
其他	258,361	432,667	32,909	23,033
總計	6,599,447	7,891,649	3,106,996	3,829,785

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟若干物業、機械及設備、收購一間聯營公司之已付按金、若干其他非流動資產、總部之若干應收賬款、按金及預付款項、若干合營公司之權益、應收若干合營公司款項與銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟貸款票據及其應計票息、若干租賃負債、若干銀行借貸及若干應付賬款、按金及應計開支除外。

截至2021年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

其他分部資料

	添置物業、機械及 設備以及投資物業		物業、機械及 設備折舊		投資物業公平值減少		利息收入	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
物業	13,454	14,502	25,992	23,793	(77,036)	(176,908)	23,803	22,722
酒店及消閒	9,975	375	4,942	75,771	-	-	-	-
融資	-	-	-	-	-	-	30,293	61,480
	23,429	14,877	30,934	99,564	(77,036)	(176,908)	54,096	84,202
未分配部分	2,535	3,620	2,231	4,427	-	-	367	7,240
總計	25,964	18,497	33,165	103,991	(77,036)	(176,908)	54,463	91,442

地區資料

本集團來自外部客戶之收益(按物業及/或交付貨物或服務之地點劃分)以及有關其按資產實際位置劃分之非流動資產(不包括金融資產)之資料詳列如下:

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港	248,341	164,414	1,806,859	2,275,847
澳門	-	-	795,011	1,078,458
中國	4,845	4,572	535,001	577,301
加拿大	5,251	6,374	221,083	265,099
其他	-	-	42,220	41,507
	258,437	175,360	3,400,174	4,238,212

截至2021年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

有關主要客戶之資料

本年度內，本集團並無客戶(2020年：兩名)之交易額佔本集團總收益超過10%。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
客戶A – 融資	不適用 ¹	31,363
客戶B – 酒店及消閒	不適用 ¹	25,482

¹ 相應收益並無佔本集團總收益超過10%。

6. 收益

(i) 收益分類

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
來自客戶合約收益：		
物業		
來自大廈管理費收入之收益		
– 隨時間確認	486	945
來自物業佣金收入之收益		
– 於某一時間點確認	2,457	5,203
來自物業銷售之收益		
– 於某一時間點確認	205,333	–
酒店及消閒		
來自酒店住宿之收益		
– 隨時間確認	6,265	77,769
來自酒店管理服務之收益(附註42)		
– 隨時間確認	372	–
來自餐飲業務之收益		
– 於某一時間點確認	–	17,154
	214,913	101,071
來自其他來源收入：		
租賃	13,231	12,809
貸款融資利息收入	30,293	61,480
	258,437	175,360

截至2021年3月31日止年度，來自客戶合約的收入港幣214,913,000元(2020年：港幣101,071,000元)包括於加拿大產生之物業佣金收入港幣2,449,000元(2020年：港幣1,423,000元)，而餘下港幣212,464,000元(2020年：港幣99,648,000元)乃於香港產生。

截至2021年3月31日止年度

6. 收益(續)

(ii) 客戶合約之履約責任

來自大廈管理費收入之收益

本集團向客戶提供大廈管理費服務。當客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約時提供之利益時，有關服務於一段時間內確認為履約責任。

本集團根據合約條款於每月初收取大廈管理費收入付款。

來自物業佣金收入之收益

來自物業佣金收入之收益於相關買賣協議簽署時確認。

倘有關成本原應在一年內全數攤銷至損益，本集團採用可行權宜方法將所有取得合約之增量成本費用化。

當物業交易完成時，本集團有權收取付款。

來自物業銷售之收益

收益於物業控制權轉移至客戶之時間點確認。

本集團於客戶就物業銷售簽署買賣協議時向客戶收取合約價值若干比例作為按金。餘下代價之全數付款於物業控制權轉移至客戶前收取。

來自酒店住宿以及餐飲業務之收益

本集團之客戶合約收益包括隨時間履行履約責任確認的酒店住宿，以及在某一時間點確認的餐飲業務。

於客戶入住酒店期間向其轉交或提供貨品或服務或交付餐飲時，該等交易之交易價格入賬為收益。

就酒店住宿而言，於產生酒店住宿期間向個別客戶收費。旅行代理之一般信貸期為提供服務起計60日。

就餐飲業務而言，交易付款於客戶消耗餐飲時即時到期。

來自酒店管理服務之收益

來自酒店管理服務之收益隨時間履行之履約責任確認，原因為客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益。

本集團根據合約條款每季度收取酒店管理費。

截至2021年3月31日止年度

6. 收益(續)

(iii) 分配至客戶合約之剩餘履約責任之交易價格

所有來自客戶合約之收益之年期為一年或以下。誠如香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配至該等未履行合約之交易價格。

7. 金融工具公平值淨虧損

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值淨減少(增加)：		
– 於報告期末持有	54,691	39,975
– 於本年度內出售／部分贖回	(7,159)	34
	47,532	40,009

8. 其他收入、溢利及虧損

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	367	7,240
顧問費收入	1,907	20,604
應收合營公司款項之利息收入(附註42(i))	23,803	22,722
其他	1,848	930
	27,925	51,496
其他溢利及虧損：		
回購貸款票據之收益(附註29)	5,557	2,131
分配其他應收貸款之收益	–	19,284
已撇銷稅項彌償資產之虧損(附註21(a))	(24,560)	–
匯兌收益(虧損)淨額	16,275	(2,489)
撥回傢俬、裝置及設備儲備之撥備	16,359	–
應收一間合營公司款項之公平值減少(附註)	(142,020)	–
	(128,389)	18,926
	(100,464)	70,422

附註：截至2021年3月31日止年度，應收一間合營公司款項確認公平值減少港幣142,020,000元，有關款項之公平值乃經參考該合營公司所持唯一資產於不活躍市場上之報價計量。

截至2021年3月31日止年度

9. 財務費用

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貸款票據之實際利息(附註29)	77,284	82,478
銀行借貸之利息	36,404	59,363
租賃負債之利息	413	2,174
總借貸成本	114,101	144,015
減：符合資本化條件之資產成本之資本化數額	(10,356)	(11,153)
	103,745	132,862

10. 稅項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	3,528	172
過往年度超額撥備	(31,744)	-
	(28,216)	172
英國企業稅：		
過往年度超額撥備	-	(201)
	(28,216)	(29)

本集團之合資格實體的香港利得稅乃根據兩級制利得稅率制度計算(即一間合資格之集團實體之溢利首港幣2,000,000元將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利則按16.5%之稅率徵稅)，不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利則繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

於其他司法管轄區產生之稅項乃按相關司法管轄區之稅率計算。

截至2021年3月31日止年度，已確認撥回港幣31,724,000元，乃由於相關稅項已於過往年度計提會計撥備並已超出法定時限。

截至2021年3月31日止年度

10. 稅項(續)

本年度稅項支出與綜合損益表所示之除稅前虧損之對賬如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
除稅前虧損	(692,246)	(972,033)
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(114,221)	(160,385)
應佔合營公司及聯營公司業績之稅務影響	36,603	42,776
不可扣稅開支之稅務影響	81,459	96,907
毋須課稅收入之稅務影響	(39,838)	(18,963)
過往年度超額撥備	(31,744)	(201)
未確認稅項虧損之稅務影響	46,937	48,739
動用先前未確認之稅項虧損	(5,150)	(7,325)
於其他司法管轄區經營之附屬公司稅率不同之影響	(2,097)	(1,412)
按優惠稅率計算之所得稅	(165)	(165)
本年度稅項抵免	(28,216)	(29)

遞延稅項詳情載於附註31。

截至2021年3月31日止年度

11. 本年度虧損

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金		
– 本年度	5,557	6,453
– 過往年度超額撥備	(316)	(93)
	<u>5,241</u>	<u>6,360</u>
董事酬金(附註12(a))	15,208	15,960
其他員工成本：		
薪金及其他福利(附註)	60,620	99,909
以股權結算以股份形式支付款項開支	3	326
退休福利計劃供款	2,987	4,861
	<u>78,818</u>	<u>121,056</u>
員工成本總額		
總租金收入	(13,231)	(12,809)
減：年內產生租金收入之直接營運開支	3,433	3,788
	<u>(9,798)</u>	<u>(9,021)</u>
物業、機械及設備折舊	33,165	103,991
確認為開支之存貨成本	172,626	6,220
出售物業、機械及設備之(收益)虧損	(110)	7

附註：截至2021年3月31日止年度，根據香港政府推出之「保就業」計劃已收取政府補助港幣6,114,000元(2020年：無)，並已抵銷相關員工成本。

截至2021年3月31日止年度

12. 董事及主要行政人員酬金以及最高薪酬人士

(a) 董事及主要行政人員酬金

就董事為本集團提供之服務而已付或應付十名(2020年：八名)董事(包括主要行政人員)之酬金詳情分別如下：

	袍金 港幣千元	其他酬金			酬金總額 港幣千元
		薪金及 其他福利 港幣千元	以股權結算 以股份形式 支付款項開支 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
2021年					
<i>執行董事</i>					
張漢傑	10	3,480	2	-	3,492
張志傑(附註ii)	10	2,320	1	116	2,447
陳耀麟	10	2,640	1	18	2,669
黃禮順	10	2,280	-	114	2,404
林秀鳳(附註iii)	2	380	-	3	385
<i>非執行董事</i>					
陳佛恩(附註i)	10	2,700	1	270	2,981
<i>獨立非執行董事</i>					
石禮謙	300	-	-	-	300
陳百祥	300	-	-	-	300
郭嘉立(附註v)	180	-	-	-	180
葉瀚華(附註iv)	50	-	-	-	50
	882	13,800	5	521	15,208

截至2021年3月31日止年度

12. 董事及主要行政人員酬金以及最高薪酬人士(續)

(a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	袍金 港幣千元	其他酬金			酬金總額 港幣千元
		薪金及 其他福利 港幣千元	以股權結算 以股份形式 支付款項開支 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
2020年					
執行董事					
張漢傑	10	3,480	261	–	3,751
陳佛恩(附註i)	10	3,240	131	324	3,705
張志傑	10	2,280	75	114	2,479
陳耀麟	10	2,640	56	18	2,724
黃禮順	10	2,280	56	114	2,460
獨立非執行董事					
石禮謙	300	–	19	–	319
陳百祥	300	–	11	–	311
郭嘉立	200	–	11	–	211
	<u>850</u>	<u>13,920</u>	<u>620</u>	<u>570</u>	<u>15,960</u>

附註：

- (i) 陳佛恩先生已退任執行董事兼董事總經理，並調任為非執行董事，均自2021年2月1日起生效。於退任前，彼被視為本公司之主要行政人員，上文所披露酬金包括彼作為主要行政人員所收取之服務酬金。
- (ii) 執行董事張志傑先生已獲委任為本公司董事總經理，自2021年2月1日起生效。誠如上文所述獲委任後，彼被視為本公司之主要行政人員，上文所披露酬金包括彼作為主要行政人員所收取之服務酬金。
- (iii) 林秀鳳女士已獲委任為本公司執行董事，自2021年2月1日起生效。
- (iv) 葉瀚華先生已獲委任為獨立非執行董事，自2021年2月1日起生效。
- (v) 郭嘉立先生已辭任獨立非執行董事，自2021年2月22日起生效。

上文所示之執行董事酬金有關彼等就管理本公司及本集團事務提供服務。

上文所示之非執行董事及獨立非執行董事酬金有關彼等擔任本公司董事職務。

於兩個年度內，董事或主要行政人員概無訂立安排以放棄或同意放棄任何薪酬。

截至2021年3月31日止年度

12. 董事及主要行政人員酬金以及最高薪酬人士(續)

(b) 僱員酬金

僱員酬金乃按僱員之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定。

本集團最高薪酬之五名人士皆為董事，彼等之酬金於上文附註12(a)披露。

於兩個年度內，本集團並無向五名最高薪酬董事支付酬金，作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

13. 分派

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
– 已派付截至2021年3月31日止年度之第一次中期股息 – 每股股份零港仙 (已派付截至2020年3月31日止年度之第一次中期股息 – 3港仙)	–	28,988
– 已派付截至2020年3月31日止年度之第二次中期股息 – 每股股份5港仙 (已派付截至2019年3月31日止年度之第二次中期股息 – 12港仙)	47,870	116,108
	47,870	145,096
股息形式：		
– 現金	45,499	144,412
– 代息股份(附註32(a)及(c))	2,371	684
	47,870	145,096

於報告期末後，董事已決議不建議派付截至2021年3月31日止年度之末期股息(截至2020年3月31日止年度之第二次中期股息：每股股份5港仙)。

截至2021年3月31日止年度

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
虧損：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之 本公司擁有人應佔本年度虧損	(662,160)	(971,000)
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之加權平均股份數目	959,048,110	967,412,582

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2021年及2020年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

綜合財務報表附註

截至2021年3月31日止年度

15. 物業、機械及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本					
於2019年4月1日	1,086,027	2,461	7,396	14,427	1,110,311
匯兌調整	(561)	(137)	(140)	(134)	(972)
添置	8,900	74	345	2,830	12,149
於收購一間附屬公司時購入	-	29	37	-	66
出售/撇銷	-	-	(354)	(406)	(760)
於2020年3月31日	1,094,366	2,427	7,284	16,717	1,120,794
匯兌調整	1,150	229	227	247	1,853
添置	18,550	787	2,561	1,470	23,368
出售一間附屬公司(附註37)	(392,966)	-	-	-	(392,966)
出售/撇銷	-	(25)	(101)	(3,134)	(3,260)
於2021年3月31日	721,100	3,418	9,971	15,300	749,789
折舊					
於2019年4月1日	102,367	1,876	4,583	8,292	117,118
匯兌調整	(183)	(105)	(100)	(85)	(473)
本年度支出	100,450	379	1,145	2,017	103,991
出售時對銷/撇銷	-	-	(354)	(362)	(716)
於2020年3月31日	202,634	2,150	5,274	9,862	219,920
匯兌調整	514	191	181	198	1,084
本年度支出	30,061	340	968	1,796	33,165
於出售一間附屬公司時對銷(附註37)	(44,930)	-	-	-	(44,930)
出售時對銷/撇銷	-	(25)	(100)	(2,191)	(2,316)
於2021年3月31日	188,279	2,656	6,323	9,665	206,923
賬面值					
於2021年3月31日	532,821	762	3,648	5,635	542,866
於2020年3月31日	891,732	277	2,010	6,855	900,874

截至2021年3月31日止年度

15. 物業、機械及設備(續)

上述物業、機械及設備項目考慮到它們的剩餘價值，以直線法按下列方式折舊：

租賃土地及樓宇	50年或按尚餘之有關租期(如較短)
租賃物業裝修	3年或按尚餘之有關租期(如較短)
傢俬、裝置及設備	3至5年
汽車	5年

本集團已抵押賬面值約港幣519,194,000元(2020年：港幣880,658,000元)之租賃土地及樓宇，作為本集團所獲授一般銀行融資之抵押品。

本集團作為承租人

使用權資產(包括物業、機械及設備)

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年3月31日			
賬面值	10,653	277	10,930
於2020年3月31日			
賬面值	7,887	415	8,302
截至2021年3月31日止年度			
折舊費用	5,561	138	5,699
有關短期租賃之費用	821	–	821
匯兌調整	636	–	636
租賃之現金流出總額	7,058	160	7,218
添置使用權資產	7,691	–	7,691
截至2020年3月31日止年度			
折舊費用	69,099	138	69,237
有關短期租賃之費用	1,192	–	1,192
匯兌調整	(377)	–	(377)
租賃之現金流出總額	87,699	160	87,859
添置使用權資產	6,714	–	6,714

於該兩個年度，本集團就經營租賃多項辦公室及設備。租約按1至5年固定租期訂立。租賃條款乃按個別基準磋商，包括不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長短時，本集團應用合約的定義，並釐定合約可執行的期限。

本集團定期就寫字樓訂立短期租賃。於2021年3月31日，短期租賃的投資組合與上述產生的短期租賃支出的短期租賃投資組合相似。

關於使用權資產及相關租賃負債之全數結餘，除出租人持有的於租賃資產的抵押權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不得用作借款抵押。

截至2021年3月31日止年度

16. 投資物業

已落成投資物業

	港幣千元
公平值	
於2019年4月1日	922,000
添置	6,348
於損益確認之公平值減少	<u>(176,908)</u>
於2020年3月31日	751,440
添置	2,596
於損益確認之公平值減少	<u>(77,036)</u>
於2021年3月31日	<u>677,000</u>

附註：

- (a) 以上所示投資物業均位於香港及根據長期租賃持有。
投資物業於2021年及2020年3月31日之估值由獨立專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司進行估值。
- (b) 於2021年及2020年3月31日，本集團全部投資物業已抵押，作為本集團所獲授銀行融資之抵押品。
- (c) 於損益確認之年內公平值變動為港幣77,036,000元(2020年：港幣176,908,000元)乃由於報告期末持有的投資物業所產生。

本集團根據經營租賃出租商業物業，租金須每月支付。該等租賃一般初步為期兩年。

截至2021年3月31日止年度

16. 投資物業(續)

已落成投資物業(續)

2021年及2020年3月31日投資物業估值所用主要輸入數據如下：

類別	公平值等級	於下列日期之公平值		估值方法	主要不可觀察輸入數據	範圍或加權平均數	不可觀察輸入數據與公平值之關係
		2021年 3月31日 港幣千元	2020年 3月31日 港幣千元				
香港商用物業	第三級	677,000	751,440	按調整因素以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之平均市場可觀察交易採用直接比較法	按地點及狀況調整因素	調整因素介乎90%至129% (2020年：介乎69%至115%)	調整因素越高，公平值越高

於釐定相關物業之公平值時，所用估值方法與去年相比並無變動。管理層以釐定適合公平值計量之估值方法及輸入數據，並假設物業之最高及最佳用途為目前用途。

於本年度內，第三級並無轉入或轉出。

截至2021年3月31日止年度

17. 股權及基金投資

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港上市股本證券	58,420	39,917
海外及中國非上市股本證券	78,364	152,888
海外非上市投資基金	86,567	95,897
	223,351	288,702
分析為：		
流動	124,314	114,356
非流動	99,037	174,346
	223,351	288,702
分類為：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	26,290	33,782
按公平值列賬及計入損益	197,061	254,920
	223,351	288,702

上市證券之公平值乃按香港活躍市場所報收市價釐定，惟附註35(c)(v)披露之停牌上市證券除外。

港幣59,614,000元(2020年：港幣129,088,000元)指本集團佔一間於中國成立之私人實體之9.5%實際股權，乃計入非上市股本證券，並按公平值計量。由於本集團沒有權利任命董事至所投資公司董事會而無法對其相關活動作出重大影響，故該投資並不被視為本集團之聯營公司。有關於海外之非上市股本證券及投資基金之公平值計量詳情載於附註35(c)。

截至2021年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
於合營公司非上市投資之成本	1,347,131	1,288,989
應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	(800,093)	(666,558)
	547,038	622,431
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註a)	399,540	311,195
減：信貸虧損撥備	(11,022)	(11,022)
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(3,513)	(4,470)
	385,005	295,703
按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項	262,410	343,662
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(213,340)	(138,586)
	49,070	205,076
	434,075	500,779
應付一間合營公司款項(附註b)	(11,173)	(11,635)

附註：

- (a) 有關款項屬非貿易性、無抵押、免息及沒有固定償還年期，惟為數加幣(「加幣」)27,477,000元(相當於約港幣169,230,000元)(2020年：加幣26,416,000元(相當於約港幣144,521,000元))之款項按固定年利率15厘(2020年：15厘)計息，且須於2022年3月1日償還除外。然而，董事認為，該合營公司未能於自本報告期結束後之未來12個月內償還有關款項。因此，有關款項已分類為非流動。
- (b) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

於2019年8月1日，一間合營公司已向本集團支付加幣30,000,000元(相當於約港幣176,340,000元)作為退還股本。

截至2020年3月31日止年度，本集團已按代價港幣247,000,000元出售於若干合營公司賬面值合共為數港幣107,566,000元之全部股權以及應收該等合營公司款項港幣98,860,000元予獨立第三方合營夥伴，因而錄得出售合營公司收益港幣40,574,000元。於本報告期結束後，餘下應收現金代價港幣31,586,000元已悉數結付。

截至2021年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

於2021年3月31日，本集團將應收合營公司的款項港幣1,200,000元(2020年：港幣1,200,000元)資本化作為該等合營公司的投資成本。

本集團所有合營公司於該等綜合財務報表採用權益法入賬。

本集團於報告期末之主要合營公司詳情如下所述：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持已發行 股本面值比例		所持投票權比例		主要業務
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership (「1488 Alberni LPDH」)	加拿大	不適用	不適用	28	28	28 (附註a)	28 (附註a)	物業發展
1488 Alberni Investment Limited Partnership (「1488 Alberni LPI」)	加拿大	不適用	不適用	28	28	28 (附註a)	28 (附註a)	物業發展
Bayshore Ventures JV Ltd. (「Bayshore」)	英屬處女群島	普通股	加幣 172,200,000元	50	50	50	50	投資控股(附註b)
More Cash Limited (「More Cash」)	英屬處女群島	普通股	100美元	42	42	50	50	投資控股(附註c)
More Star Limited (「More Star」)	英屬處女群島	普通股	10美元	40	40	40 (附註d)	40 (附註d)	投資控股(附註e)

附註：

- (a) 本集團可對1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI(兩者均為於加拿大英屬哥倫比亞省註冊成立之有限合夥企業)之有關業務行使共同控制權，原因為1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI有關業務相關之主要決策須根據各自的股東協議取得其股東一致同意。
- (b) 旗下附屬公司之主要業務為於加拿大溫哥華持有一項酒店物業及進行酒店營運。
- (c) 旗下附屬公司之主要業務為透過一間中外合作合營公司之75%權益於中國廣州市持有物業。
- (d) 本集團可對More Star之有關業務行使共同控制權，原因為More Star有關業務相關之主要決策須根據股東協議取得More Star兩位股東一致同意。
- (e) 旗下附屬公司之主要業務為於香港持有酒店物業及酒店營運。

Bayshore之財政年度結算日為12月31日。就應用權益會計法而言，Bayshore截至2020年12月31日止年度(2020年：2019年12月31日)的綜合財務報表已獲使用。對於該日期與2021年3月31日之間之重大交易的影響，已作出適當調整。

截至2021年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

上表載列董事認為對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團合營公司。董事認為，披露其他合營公司之資料會導致篇幅過分冗長。

有關本集團各主要合營公司及其他合營公司合計之財務資料概述如下。下文所載財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之合營公司財務報表所示金額。

	2021年						2020年									
	1488 Alberni LPDH		1488 Alberni LPI		Bayshore	More Cash	More Star	總計	1488 Alberni LPDH		1488 Alberni LPI		Bayshore	More Cash	More Star	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動資產	1,440,889	75,836	67,899	42,195	25,389	1,652,208	1,180,600	62,137	68,299	14,276	22,666	1,347,978				
非流動資產	-	-	1,535,652	1,371,598	851,812	3,759,062	-	-	1,447,383	1,428,603	875,113	3,751,099				
流動負債	(504,131)	(26,646)	(55,384)	(119,723)	(38,895)	(744,779)	(448,036)	(23,581)	(5,130)	(125,156)	(9,212)	(611,115)				
非流動負債	(948,571)	(49,925)	(1,106,061)	(647,304)	(797,793)	(3,549,654)	(747,733)	(39,354)	(981,296)	(626,813)	(812,994)	(3,208,190)				
上述資產及負債金額包括以下各項：																
現金及現金等值項目	32,657	1,719	37,310	25,726	22,442	119,854	36,884	1,941	83,020	11,107	22,659	155,611				
流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	(502,701)	(26,458)	-	(85,936)	-	(615,095)	(446,546)	(23,502)	-	(115,221)	-	(585,269)				
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	(948,571)	(49,925)	(1,106,061)	(389,658)	(771,960)	(3,266,175)	(747,733)	(39,354)	(981,296)	(322,989)	(768,000)	(2,859,372)				

綜合財務報表附註

截至2021年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

	2021年						2020年					
	1488 Alberni LPDH	1488 Alberni LPI	Bayshore	More Cash	More Star	總計	1488 Alberni LPDH	1488 Alberni LPI	Bayshore	More Cash	More Star	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	10,179	536	100,440	66,423	16,285	193,863	9,588	505	307,207	65,686	72,000	454,986
本年度虧損	(620)	(141)	(170,392)	(63,920)	(35,060)	(270,133)	(1,267)	(67)	(213,571)	(45,546)	(294,065)	(554,516)
本年度其他全面(開支)收益	(18,380)	(973)	(15,508)	26,314	-	(8,547)	10,856	572	5,708	(36,579)	-	(19,443)
本年度全面(開支)收益總額	(19,000)	(1,114)	(185,900)	(37,606)	(35,060)	(278,680)	9,589	505	(207,863)	(82,125)	(294,065)	(573,959)
本年度已收合營公司股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述本年度虧損包括以下各項：												
折舊及攤銷	-	-	(45,188)	-	(23,318)	(68,506)	-	-	(40,359)	-	-	(40,359)
利息收入	-	-	546	-	364	910	9	-	1,921	-	184	2,114
利息開支	-	-	(46,434)	(31,705)	(15,453)	(93,592)	-	-	(43,785)	(20,426)	(27,787)	(91,998)
所得稅抵免(開支)	-	-	40	50,158	30	50,228	-	-	156	36,387	(5,358)	31,185

截至2021年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認於主要合營公司之權益之賬面值對賬如下：

	2021年						2020年					
	1488 Alberni LPDH	1488 Alberni LPI	Bayshore	More Cash	More Star	總計	1488 Alberni LPDH	1488 Alberni LPI	Bayshore	More Cash	More Star	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團應佔合營公司(負債)資產淨值	(11,813)	(735)	442,106	576,717	40,513	1,046,788	(15,169)	(798)	529,256	614,324	75,573	1,203,186
本集團於合營公司之所有權 權益比例	28%	28%	50%	42%	40%	不適用	28%	28%	50%	42%	40%	不適用
本集團應佔於合營公司之權益之 (負債)資產淨值	(3,307)	(206)	221,053	242,221	16,205	475,966	(4,247)	(223)	264,628	258,016	30,229	548,403
超出投資成本之已分配虧損	3,307	206	-	-	-	3,513	4,247	223	-	-	-	4,470
本集團於合營公司之權益之賬面值	-	-	221,053	242,221	16,205	479,479	-	-	264,628	258,016	30,229	552,873

個別非主要之合營公司之合計資料：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本集團應佔虧損	(75,285)	(38,831)
本集團應佔其他全面(開支)收益	(3,647)	558
本集團應佔全面開支總額	(78,932)	(38,273)
本集團於該等合營公司之權益之賬面總額	67,559	69,558

截至2021年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
於聯營公司非上市投資之成本	899,705	898,875
應佔收購後業績及其他全面收益(扣除股息或其他回報)	462,526	753,886
	1,362,231	1,652,761
應收一間聯營公司款項(附註a)	44,686	32,686
應付一間聯營公司款項(附註b)	(7,045)	(139,660)

附註：

- (a) 有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款日期。管理層預期不會於報告期末起計12個月內收回有關款項。
- (b) 有關款項為無抵押、免息及須於報告期末起計一年內償還。

所有該等聯營公司於該等綜合財務報表採用權益法入賬。本集團於報告期末之主要聯營公司詳情如下：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份／ 資本類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持已發行 股本面值比例		所持投票權比例		主要業務
				2021年 %	2020年 %	2021年 %	2020年 %	
華鎮有限公司(「華鎮」)	香港	普通股	港幣700元	45	45	45	45	投資控股(附註a)
聯生	澳門	Quota capital (附註b)	澳門幣 100,000,000元	35.5	35.5	35.5	35.5	物業發展
北京珀麗酒店有限責任公司 (「北京珀麗」)	中國	註冊資本	86,000,000美元	20	20	20	20	於北京持有物業
Wealth Explorer Holdings Limited (「Wealth Explorer」)	英屬處女群島	普通股	1,000美元	40	40	40	40	投資控股(附註c)

附註：

- (a) 旗下附屬公司之主要業務主要為於澳門從事物業發展及物業管理。
- (b) Quota capital於澳門官方語言葡語中解作註冊資本。
- (c) 旗下附屬公司之主要業務主要為於香港從事物業發展。

截至2021年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金(續)

上表載列董事認為對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團聯營公司。董事認為，披露其他聯營公司之資料會導致篇幅過分冗長。

有關本集團各主要聯營公司及其他聯營公司合計之財務資料概要載列如下。下文所載財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之聯營公司財務報表所示金額。

	2021年					2020年				
	華鎮 港幣千元	聯生 港幣千元	北京珀麗 港幣千元	Wealth Explorer 港幣千元	總計 港幣千元	華鎮 港幣千元	聯生 港幣千元	北京珀麗 港幣千元	Wealth Explorer 港幣千元	總計 港幣千元
流動資產	8,318,043	7,958,972	280,134	1,986,068	18,543,217	7,542,012	6,851,550	453,016	1,917,330	16,763,908
非流動資產	660,782	644,412	936,999	-	2,242,193	687,547	670,914	991,152	-	2,349,613
流動負債	(5,769,479)	(6,004,088)	(191,369)	(1,076,034)	(13,040,970)	(2,369,338)	(2,384,797)	(275,800)	(1,007,029)	(6,036,964)
非流動負債	(1,378,474)	(1,378,234)	-	-	(2,756,708)	(3,218,677)	(3,218,677)	(106,325)	-	(6,543,679)
上述資產及負債金額包括以下各項：										
現金及現金等值項目	287,058	282,048	221,376	6,725	797,207	395,346	390,595	441,885	8,861	1,236,687
流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款 以及撥備)	(3,114,103)	(3,357,682)	-	(1,070,081)	(7,541,866)	-	(17,647)	(292)	(997,044)	(1,014,983)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款 以及撥備)	(1,329,902)	(1,329,902)	-	-	(2,659,804)	(3,168,780)	(3,168,780)	(106,325)	-	(6,443,885)
收益	210,841	210,841	5,393	-	427,075	374,443	374,443	11,935	-	760,821
本年度(虧損)溢利	(16,462)	27,073	(53,259)	(268)	(42,916)	142,428	176,579	(50,106)	(607)	268,294
本年度其他全面收益(開支)	-	-	16,980	-	16,980	-	-	(15,115)	-	(15,115)
本年度全面(開支)收益總額	(16,462)	27,073	(36,279)	(268)	(25,936)	142,428	176,579	(65,221)	(607)	253,179
本年度已收聯營公司股息	211,410	63,075	-	-	274,485	452,025	60,900	-	-	512,925
上述本年度(虧損)溢利包括以下各項：										
折舊及攤銷	(14,782)	(13,628)	(40,534)	-	(68,944)	(5,192)	(4,989)	(40,591)	-	(50,772)
利息收入	6	6	-	-	12	2,380	2,380	-	-	4,760
利息開支	(40,135)	(40,077)	(4,151)	-	(84,363)	(44,864)	(44,864)	(10,145)	-	(99,873)
所得稅抵免(開支)	1,024	1,024	-	-	2,048	(26,103)	(26,103)	-	-	(52,206)

截至2021年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認於主要聯營公司之權益之賬面值對賬如下：

	2021年					2020年				
	華鎮	聯生	北京珀麗	Wealth Explorer	總計	華鎮	聯生	北京珀麗	Wealth Explorer	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註(i))					(附註(i))				
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,302,339	1,221,062	1,025,764	910,034	4,459,199	1,798,513	1,918,990	1,062,043	910,301	5,689,847
本集團於聯營公司之直接所有權權益比例	45%	8.7%	20%	40%	不適用	45%	8.7%	20%	40%	不適用
本集團應佔於聯營公司之權益之資產淨值	586,053	106,232	205,153	364,014	1,261,452	809,331	166,952	212,409	364,120	1,552,812
商譽	-	127,945	-	-	127,945	-	127,945	-	-	127,945
撥充資本之免息貸款估算利息(附註(ii))	(29,012)	-	-	-	(29,012)	(29,012)	-	-	-	(29,012)
其他調整	-	(1,208)	-	-	(1,208)	-	(1,208)	-	-	(1,208)
本集團於聯營公司之權益之賬面值	557,041	232,969	205,153	364,014	1,359,177	780,319	293,689	212,409	364,120	1,650,537

附註：

- (i) 於2021年及2020年3月31日，華鎮於聯生持有59.5%實際權益及本集團一間全資附屬公司於聯生持有8.7%直接權益，以致本集團於聯生持有之實際股本權益為35.5%。
- (ii) 於初步確認時，免息貸款之公平值調整被視為向華鎮注資，並確認為投資成本其中一部分。初步確認後，華鎮之估算利息開支撥充其在建物業資本。

截至2021年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金(續)

個別非主要之聯營公司之合計資料：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本集團應佔溢利	—	3,811
本集團應佔其他全面收益	—	341
本集團應佔全面收益總額	—	4,152
本集團於該等聯營公司之權益之賬面總額	3,054	2,224

於2017年6月，本公司之全資附屬公司Precious Year Limited與聯交所上市公司南岸集團有限公司(「南岸」)當時之全資附屬公司The 13 (BVI) Limited訂立協議，以代價港幣265,200,000元收購保華建業集團有限公司(「保華建業」)45.76%權益(「收購協議」)。於2021年3月31日，本集團已就上述收購支付按金港幣159,000,000元(2020年：港幣159,000,000元)(「按金」)，惟交易尚未完成，須待收購協議之若干條件獲達成。於報告期末後，保華建業一間中間控股公司之一名債權人行使其於保華建業直接控股公司(即The 13 (BVI) Limited)之股份押記項下之權利。因此，保華建業不再為南岸之附屬公司，而本集團已分別向南岸之法律代表及The 13 (BVI) Limited發出書面通知，以撤銷收購協議，並向彼等申索已付按金之退款連同為數港幣32,000,000元，作為協定之損害賠償。按金其後入賬為按攤銷成本計量之金融資產，並須計提預期信貸虧損撥備。截至該等綜合財務報表獲授權刊發當日，由於本公司仍在收集資料以評估現階段之財務影響，故董事未能估計按金預期信貸虧損撥備金額(其最高信貸風險為港幣159,000,000元)之財務影響。上述詳情已於本公司日期為2021年5月24日及2021年6月28日之公佈以及南岸日期為2021年5月21日之兩份公佈內披露。

截至2021年3月31日止年度

20. 其他應收貸款

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
無抵押定息應收貸款	501,500	501,500
無抵押浮息應收貸款	73,479	48,480
有抵押浮息應收貸款	70,307	67,755
	645,286	617,735
減：信貸虧損撥備	(367,943)	(263,079)
	277,343	354,656
分析為：		
流動	207,063	286,928
非流動	70,280	67,728
	277,343	354,656

於2021年及2020年3月31日，應收貸款按到期日列示之到期情況如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
按要求及於一年內到期	207,063	286,928
兩至五年	70,280	67,728
	277,343	354,656

該等應收貸款入賬列作按攤銷成本列賬之金融資產。董事於評估預期信貸虧損時持續評估損失率，包括各借貸人之還款歷史、財務狀況、現時信譽及相關抵押品(如有)及前瞻性資料。

截至2021年3月31日止年度

20. 其他應收貸款(續)

於2021年3月31日，本集團之定息應收貸款為零(2020年：港幣80,000,000元)，並指由一間於百慕達註冊成立而其股份於聯交所上市之有限責任公司於除牌前所發行無抵押非上市貸款票據，已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備港幣320,000,000元(2020年：港幣240,000,000元)，有關貸款票據按固定年利率9.5厘(2020年：按固定年利率9.5厘)計息，並於2019年11月27日到期償還。該公司被香港高等法院頒令於2020年6月前清盤及其股份已由聯交所除牌，自2021年2月8日起生效。為數港幣135,425,000元(2020年：港幣160,523,000元)之其他定息應收貸款已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備淨值港幣46,075,000元(2020年：港幣20,977,000元)，有關定息貸款為無抵押，按固定年利率7厘至12厘(2020年：按固定年利率7厘至12厘)計息，並須按要求償還。

於2021年3月31日，本集團之浮息應收貸款指向Bayshore之股東Caufield Investments Limited授出之已動用貸款融資加幣11,393,000元(相當於約港幣70,280,000元)(2020年：加幣12,379,000元(相當於約港幣67,728,000元))，已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備加幣5,000元(相當於約港幣27,000元)(2020年：加幣5,000元(相當於約港幣27,000元))。有關應收貸款以Bayshore之16.67%(2020年：16.67%)股權作抵押，按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘(2020年：按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘)計息，須於2022年5月31日償還。無抵押浮息應收貸款港幣71,638,000元(2020年：港幣46,405,000元)已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備淨值港幣1,841,000元(2020年：港幣2,075,000元)，為無抵押，按浮動年利率介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加年利率2厘(2020年：按浮動年利率介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加年利率2厘)計息，須按要求償還。於2021年3月31日，浮息應收貸款之實際年利率為6.74厘(2020年：年利率7.93厘)。

如本集團管理層所釐定，已於截至2021年3月31日止年度確認其他應收貸款之減值虧損總值港幣104,864,000元(2020年：港幣269,938,000元)。就其他應收貸款進行之預期信貸虧損評估詳情載於附註35(b)。

於授出任何新貸款前，董事將評估有意借貸人之信貸質素以決定其信貸額。董事於評估其他應收貸款之最終可變現情況時持續評核可收回能力。

截至2021年3月31日止年度

21. 其他非流動資產

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
稅項彌償資產(附註a)	66,744	91,304
已付按金(附註b)	39,166	54,166
應收利息	473	1,845
其他	6,129	6,236
	112,512	153,551

附註：

- (a) 本集團於2014年向珀麗酒店集團有限公司(「珀麗酒店集團」)收購Makerston Limited(「Makerston」)前，Makerston之附屬公司日陽東方投資有限公司(「日陽東方」)完成視作出售於北京珀麗之80%股本權益。因此，將由日陽東方或北京珀麗就視作出售北京珀麗之資本收益而承擔潛在稅項負債。因此，已確認稅項撥備港幣66,744,000元。

根據買賣協議，珀麗酒店集團向本公司之全資附屬公司Silver Infinite Limited(「Silver Infinite」)、Makerston及日陽東方(統稱為「Makerston集團」)及北京珀麗承諾，珀麗酒店集團將就視作出售產生之中國企業所得稅法之任何稅項(如須由Makerston集團及/或北京珀麗支付)以及所有索償、申索、法律程序、法律行動、責任、成本及費用，向Silver Infinite、Makerston集團及北京珀麗作出悉數彌償。因此，已於收購Makerston完成後確認稅項彌償資產港幣66,744,000元。

於2018年11月23日，本集團完成收購More Cash之42%權益，該公司持有中外合作合營公司(「中國合營公司」)之75%股本權益。中國合營公司為位於中國廣州市海珠區「達鏢國際中心」部分綜合大樓之擁有人。根據買賣協議，賣方向本集團承諾，就出售事項產生之中國企業所得稅法之任何稅項(如須由本集團支付)以及所有索償、申索、法律程序、法律行動、責任、成本及費用，向本集團作出悉數彌償。因此，已於收購More Cash完成後確認稅項彌償資產港幣24,560,000元。由於賣方於2020年8月被香港高等法院裁定破產，故稅項彌償資產之全部金額於本年度悉數減值。

- (b) 該等款項主要指支付予一名獨立第三方以於越南成立一間合營公司(該公司擬於越南持有及開發一幅土地)之按金港幣39,166,000元(2020年：港幣39,166,000元)。

22. 收購租賃土地之已付按金

該款項指就中國物業發展項目收購租賃土地之已付按金。董事有意於日常業務過程中持有租賃土地以供發展物業。

截至2021年3月31日止年度

23. 物業存貨

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
待售之在建物業	792,493	1,132,610
待售之已落成物業	526,010	199,813
	1,318,503	1,332,423

於2021年3月31日，物業存貨包括預期將於報告期末起計超過12個月後變現之金額約港幣792,493,000元（2020年：港幣1,132,610,000元）。

24. 應收賬款、按金及預付款項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應收賬款	3,139	3,479
可予退還誠意金(附註i)	24,636	21,884
其他應收賬款、按金及預付款項(附註ii)	204,791	185,537
	232,566	210,900

附註：

- (i) 這指本集團就可能收購位於加拿大之物業權益支付之款項。
- (ii) 其他應收賬款、按金及預付款項主要指由其他應收貸款產生的應收利息、出售一間合營公司之應收代價、收購物業發展所用土地之按金及託管賬戶下之客戶按金。

本集團管理層認為，就可能收購位於中國之物業權益而言之若干可予退還誠意金港幣23,669,000元(2020年：港幣21,810,000元)已於2021年及2020年3月31日作出悉數減值。

截至2021年3月31日止年度

24. 應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團之信貸期乃經與其貿易客戶磋商及協定而訂立。本集團給予其貿易客戶之信貸期平均最多為60日(2020年：60日)。以下為貿易應收賬款(已扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	3,083	3,474
61日至90日	37	—
超過90日	19	5
	<u>3,139</u>	<u>3,479</u>

貿易應收賬款及其他應收賬款以及按金之預期信貸虧損評估詳情載於附註35(b)。

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘按市場浮動年利率介乎0.01厘至1.55厘(2020年：0.01厘至3.25厘)計息。

26. 債權投資

有關款項主要為上市債券及利率掛鈎票據，並入賬列作按公平值列賬及計入損益之金融資產，因其以公平值為基礎作管理及表現評估，有關債券之公平值乃按非活躍市場上之報價而釐定。

27. 應付賬款、按金及應計開支

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應付賬款、按金及應計開支	183,844	176,868
合約負債(附註)	10,026	—
貸款票據應計票息	29,245	33,861
	<u>223,115</u>	<u>210,729</u>

附註：有關款項指銷售物業時之已收按金。本集團根據合約中之付款時間表向客戶收取付款。當本集團與客戶簽訂合約時，本集團收取協定交易價格之若干百分比作為訂金。客戶通常於合約完結，物業亦轉讓予客戶時支付餘額。所有收取之該類訂金會確認為合約負債，直至本集團完成其履約責任並將物業控制權轉移給客戶時，合約負債確認為收益入賬。

本年度並無確認於過往年度已達成履約責任相關之收益。

截至2021年3月31日止年度

27. 應付賬款、按金及應計開支(續)

於2021年3月31日，包括在貿易應付賬款為零(2020年：港幣1,287,000元)，而由非控股權益墊款港幣129,568,000元(2020年：港幣84,305,000元)屬非交易性質、無抵押、免息及並無固定還款期。

以下為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
0至60日	—	1,287

28. 租賃負債

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應於下列期限內支付之租賃負債：		
一年內	5,656	4,750
超過一年，但不超過兩年之期間	5,241	3,785
	10,897	8,535
減：於12個月內到期結付之款項(列於流動負債項下)	(5,656)	(4,750)
於12個月後到期結付之款項(列於非流動負債項下)	5,241	3,785

應用於租賃負債之加權平均增量借貸年利率為4.25厘(2020年：4.25厘)。

截至2021年3月31日止年度

29. 貸款票據

貸款票據年內變動如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
於年初	1,519,836	1,547,059
實際利息開支(附註9)	77,284	82,478
已付/應付票息	(68,827)	(73,856)
匯兌調整	3,635	(18,829)
已購回	(208,995)	(17,016)
	<u>1,322,933</u>	<u>—</u>
於年終，分類為流動負債		
	<u>—</u>	<u>1,519,836</u>
於年終，分類為非流動負債，須於2至5年內償還		

於2016年10月，本集團一間全資附屬公司(「發行人」)發行面值200,000,000美元(相當於約港幣1,508,846,000元)之有擔保貸款票據(「擔保票據」)，由本公司作出擔保及於聯交所上市。擔保票據按年利率4.75厘計算票息，並將於2021年10月14日到期。

根據認購協議，發行人有權按(a)擔保票據之未償還本金金額；及(b)截至贖回日期之未償還利息之總和贖回全部而非部分擔保票據。

此外，在任何時間控股股東(定義見本公司日期為2016年10月6日之公佈)(i)不再直接或間接持有本公司已發行股本中至少35%之表決權；或(ii)不再是本公司之最大單一股東，擔保票據持有人均有權要求發行人按本金金額的101%連同應計利息贖回其持有之全部而非部分擔保票據。

由於持有人與發行人與主體工具密切相關，故擔保票據包括提前還款權價值。此外，發行人、本公司或其各自任何附屬公司可隨時以任何作價於公開市場或循其他渠道購買擔保票據。

於截至2021年3月31日止年度，本集團以現金代價港幣203,438,000元(2020年：港幣14,885,000元)回購本金金額為27,120,000美元(相當於賬面值港幣208,995,000元)(2020年：本金金額為2,200,000美元(相當於賬面值港幣17,016,000元))之擔保票據，從而產生回購收益港幣5,557,000元(2020年：港幣2,131,000元)，即取消確認已回購擔保票據賬面值及已付代價之間的差額。

截至2021年3月31日止年度

30. 銀行借貸

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
銀行借貸：		
有抵押	1,356,480	1,738,160
無抵押	246	—
	1,356,726	1,738,160
應於下列期限內支付之銀行借貸之賬面值：		
一年內	82,809	100,800
超過兩年，但不超過五年	196,872	—
附帶按要求償還條款之銀行借貸賬面值：		
一年內	153,905	406,597
超過一年，但不超過兩年	132,407	67,600
超過兩年，但不超過五年	790,733	1,163,163
	1,356,726	1,738,160
減：一年內到期之款項(列於流動負債項下)	(1,159,854)	(1,738,160)
列於非流動負債項下之款項	196,872	—

銀行借貸包括	賬面值	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
浮息借貸：		
香港銀行同業拆息		
加年利率1.25厘至2.25厘(2020年：香港銀行同業拆息		
加年利率1.25厘至2.25厘)港幣銀行貸款	1,269,752	1,637,360
倫敦銀行同業拆息		
加年利率1.5厘至2.25厘(2020年：倫敦銀行同業拆息		
加年利率2.25厘)美元(「美元」)及英鎊(「英鎊」)銀行貸款	86,728	100,800
	1,356,480	1,738,160

於2021年3月31日，為數港幣246,000元之銀行借貸於2022年12月31日前為免息。其後，該銀行借貸按年利率5厘計息。

附註：銀行借貸於報告期末之實際利率為1.84厘(2020年：3.42厘)。

截至2021年3月31日止年度

31. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項 折舊 港幣千元	已確認 稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年4月1日	15,965	(15,965)	—
扣除自(計入)損益	<u>1,590</u>	<u>(1,590)</u>	<u>—</u>
於2020年3月31日	17,555	(17,555)	—
扣除自(計入)損益	<u>1,432</u>	<u>(1,432)</u>	<u>—</u>
於2021年3月31日	<u>18,987</u>	<u>(18,987)</u>	<u>—</u>

於2021年3月31日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣2,969,566,000元(2020年：港幣2,847,349,000元)。已就有關虧損其中約港幣115,078,000元(2020年：港幣106,396,000元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源難以預測，故並無就剩餘未動用稅項虧損約港幣2,854,488,000元(2020年：港幣2,740,953,000元)確認遞延稅項資產。未動用稅項虧損包括根據香港現行稅務規例可無限期結轉之稅項虧損港幣2,784,669,000元(2020年：港幣2,687,544,000元)，而剩餘稅項虧損港幣184,897,000元(2020年：港幣159,805,000元)將於2022年至2026年(2020年：2021年至2025年)屆滿。

於本年度或報告年度末，概無其他重大尚未確認之遞延稅項。

截至2021年3月31日止年度

32. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股		
法定：		
於2019年4月1日、2020年3月31日及2021年3月31日	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2019年4月1日	975,286,943	9,753
就2019年第二次中期股息發行作為以股代息股份(附註(a))	430,061	5
已購回及註銷股份(附註(b))	(15,062,000)	(151)
於2020年3月31日	960,655,004	9,607
就2020年第二次中期股息發行作為以股代息股份(附註(c))	2,783,406	28
註銷股份(附註(d))	(3,263,000)	(33)
於2021年3月31日	960,175,410	9,602

附註：

- (a) 於截至2020年3月31日止年度，根據本公司公佈之以股代息計劃，本公司向選擇就截至2019年3月31日止年度第二次中期股息收取以股代息股份之股東，於2019年8月30日發行430,061股每股面值港幣0.01元之本公司新普通股(相當於約港幣684,000元)。該等股份與本公司當時現有股份在各方面享有同等權利。
- (b) 於截至2020年3月31日止年度，本公司在按總代價(包括直接開支)港幣22,556,000元購回股份後已註銷合共15,062,000股普通股股份。
- (c) 於截至2021年3月31日止年度，根據本公司公佈之以股代息計劃，本公司向選擇就截至2020年3月31日止年度第二次中期股息收取以股代息股份之股東，於2020年8月28日發行2,783,406股每股面值港幣0.01元之本公司新普通股(相當於約港幣2,371,000元)。該等股份與本公司當時現有股份在各方面享有同等權利。
- (d) 於截至2021年3月31日止年度，本公司就於2020年3月按總代價(包括直接開支)港幣3,038,000元購回普通股而註銷合共3,263,000股普通股。

截至2021年3月31日止年度

33. 以股份形式支付之交易

本公司根據於2012年8月17日由本公司股東通過之決議案於同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，主要目的為向合資格人士提供獎勵，該計劃將於2022年8月16日屆滿。根據購股權計劃，董事可向下列合資格人士授出可認購本公司股份之購股權：

- (i) 本集團任何成員公司、控股股東、本集團任何成員公司持有任何直接或間接股本權益之任何實體(「投資實體」)及／或彼等各自之附屬公司之任何僱員或準僱員(不論全職或兼職)或行政人員(包括執行董事)；或
- (ii) 本集團任何成員公司、控股股東或任何投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；或
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體聘用之任何法律、財務或專業諮詢顧問、顧問或代理人；或
- (iv) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何賣方、產品或服務供應商或客戶。

所授出之購股權須於授出日期起計21天內獲接納，屆時須就每次授出之購股權支付港幣1元。行使價由董事會釐定，及至少為以下最高者：(i) 股份於授出購股權當日之收市價；或(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；或(iii) 股份於授出日期之面值。

概無有關在購股權可予行使前之最短持有期之特別規定，惟董事會有權於授出任何特定購股權時酌情釐定任何該等最短持有期。購股權之可予行使期間由董事會全權釐定，惟概無購股權可於授出日期起計十年後獲行使。

根據購股權計劃可予授出購股權所涉及之股份總數，連同根據所有其他計劃可予授出購股權所涉及之股份總數(「計劃限額」)最多合共為購股權計劃獲採納當日已發行股份總數之10%。計劃限額可通過股東大會決議案更新，惟根據購股權計劃及任何其他計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可發行之股份總數，不得超過於股東批准當日已發行股份總數之10%。然而，計劃限額及其任何增幅不得導致根據購股權計劃及其他計劃授出之未行使購股權獲悉數行使時可予發行之股份數目，超出不時已發行股份總數之30%。概無任何人士可於授出日期起計12個月期間，獲授超出於授出日期已發行股份總數1%之購股權。

於2018年4月4日，本公司已根據購股權計劃向合資格參與者授出合共27,020,000份購股權以認購本公司股份，歸屬期介乎一年至兩年。於截至2021年3月31日止年度，本集團已就本公司所授出購股權確認總開支港幣8,000元(2020年：港幣946,000元)。

截至2021年3月31日止年度

33. 以股份形式支付之交易(續)

於2018年4月4日向董事及僱員授出之購股權公平值分別為港幣2,592,000元及港幣1,122,000元。授出日期的公平值乃根據獨立專業估值師採用二項式期權定價模式的估值而釐定。於計算購股權於授出日期之公平值時所採用數據及假設如下：

股份於授出日期之收市價	港幣2.57元
行使價	港幣2.57元
預期波幅	18.44%
預期購股權年期	4年
無風險利率	1.743%
預期股息收益率	8.56%

按標準差計量之預期波幅乃以本公司每日股價變動之歷史數據資料為依據。

購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而變動。

本集團參考其他參與者所提供服務之公平值計量授予其購股權之公平值。該等購股權之公平值於授出日期為港幣520,000元。

下表披露董事、僱員及其他參與者所持本公司購股權詳情，以及本年度及過往年度有關變動：

授出日期	歸屬部分	歸屬期間	可行使期間	每股行使價 (可予調整) 港幣	購股權數目						
					於2019年 4月1日 尚未行使	年內行使	年內註銷/ 失效	於2020年 3月31日 尚未行使	年內行使	年內註銷/ 失效	於2021年 3月31日 尚未行使
董事：											
2018年4月4日	50%	2018年4月4日至 2019年4月3日	2019年4月4日至 2022年4月3日	2.57	8,300,000	-	-	8,300,000	-	-	8,150,000 (附註)
	50%	2018年4月4日至 2020年4月3日	2020年4月4日至 2022年4月3日	2.57	8,300,000	-	-	8,300,000	-	-	8,150,000 (附註)
僱員：											
2018年4月4日	50%	2018年4月4日至 2019年4月3日	2019年4月4日至 2022年4月3日	2.57	3,440,000	-	(185,000)	3,255,000	-	(260,000)	2,995,000
	50%	2018年4月4日至 2020年4月3日	2020年4月4日至 2022年4月3日	2.57	3,440,000	-	(185,000)	3,255,000	-	(260,000)	2,995,000
其他參與者(附註)：											
2018年4月4日	50%	2018年4月4日至 2019年4月3日	2019年4月4日至 2022年4月3日	2.57	1,650,000	-	-	1,650,000	-	-	1,800,000 (附註)
	50%	2018年4月4日至 2020年4月3日	2020年4月4日至 2022年4月3日	2.57	1,650,000	-	-	1,650,000	-	-	1,800,000 (附註)
					26,780,000	-	(370,000)	26,410,000	-	(520,000)	25,890,000
年終可予行使					-			13,205,000			25,890,000
每股加權平均行使價(港幣)					2.57	不適用	2.57	2.57	不適用	2.57	2.57

附註：其他參與者為(i)本集團之顧問及(ii)前任董事郭嘉立先生(於2021年3月31日根據購股權計劃仍持有300,000份尚未行使購股權)。

截至2021年3月31日止年度

34. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團各實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與去年維持不變。

本集團之資本結構包括附註28、29及30所分別披露之租賃負債、貸款票據以及銀行借貸、現金及現金等值項目淨額以及本公司擁有人應佔權益(由已發行股本及儲備組成)。

董事每半年審閱資本結構。作為此審閱其中一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。按照董事之建議，本集團將透過支付股息、發行新股份和購回股份及新增債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

35. 金融工具

(a) 金融工具分類

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益	253,126	540,141
按公平值列賬及計入其他全面收益	26,290	33,782
攤銷成本(包括現金及現金等值項目)	1,165,705	1,348,131
金融負債		
攤銷成本	2,904,597	3,581,636

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股權及基金投資、債務投資、應收賬款及按金、其他應收貸款、應收合營公司款項、應收一間聯營公司款項、銀行結餘及現金、應付賬款及按金、應付一間合營公司款項、應付一間聯營公司款項、租賃負債、貸款票據；以及銀行借貸。此等金融工具之詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低此等風險之政策載於下文。本集團管理層管理及監察此等風險，確保能夠適時及有效地實行適當措施。

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

於報告日期，本集團實體以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

(i) 貨幣風險

本公司多間附屬公司有若干以外幣計值之銀行結餘、應收一間聯營公司款項、其他應收貸款、可予退回誠意金、股權及基金投資、債務投資、貸款票據以及若干應付賬款及按金，令本集團須承受外幣風險。管理層密切監察外匯風險，並將於有需要時採取行動減低貨幣風險。

	貨幣資產		貨幣負債	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
美元	7,194	88,375	(1,352,178)	(1,553,697)
加幣	24,636	21,884	-	-

敏感度分析

本集團主要承受來自美元及加幣波動之影響。

相關集團實體之功能貨幣為港幣。由於美元與港幣掛鈎，本集團面對之美元貨幣風險有限。

下表詳列本集團對於港幣兌加幣升跌5%（2020年：5%）之敏感度。5%（2020年：5%）為所用敏感度比率，乃指管理層對匯率可能出現之合理變動作出之評估。

	加幣之影響	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
功能貨幣升值5%： 本年度除稅後虧損增加 （2020年：本年度除稅後虧損減少）	(1,029)	(914)
功能貨幣貶值5%： 本年度除稅後虧損減少 （2020年：本年度除稅後虧損增加）	1,029	914

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團就應收一間合營公司定息款項、定息其他應收貸款、定息租賃負債及貸款票據(詳情分別載於附註18、20、28及29)承受公平值利率風險。

本集團亦就銀行結餘、浮息其他應收貸款以及銀行借貸(詳情分別載於附註25、20及30)承受現金流量利率風險。本集團之政策為將銀行借貸維持以浮動利率計息，務求將公平值利率風險減至最低。

本集團之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、加拿大最優惠利率及倫敦銀行同業拆息之波動情況。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末之利率風險(市場浮息利率)而釐定。編製該項分析時假設於報告期末之未償還資產及負債金額於整年內仍未償還。銀行結餘並無計入分析，原因為管理層認為利率變動不大。向內部主要管理人員報告利率風險所用100基點(2020年：100基點)增減，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升/下降100基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2021年3月31日止年度之除稅後虧損(不包括資本化之借貸成本約港幣2,249,000元(2020年：港幣2,739,000元))將增加/減少港幣8,534,000元(2020年：港幣11,248,000元)，主要由於本集團就浮息其他應收貸款以及銀行借貸承受利率風險所致。

(iii) 其他價格風險

本集團面對因股權及基金投資及債務投資而產生之股本價格風險。管理層透過維持具不同風險特性之投資組合管理有關風險。本集團之其他價格風險主要集中於上市股權及基金投資及債務投資。此外，本集團已委任特別小組監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖風險。

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)****市場風險(續)****(iii) 其他價格風險(續)****敏感度分析**

以下敏感度分析(包括按公平值列賬之股權及基金投資及債務投資)乃根據報告期末之股本/債務價格風險釐定。

倘相關上市股本及債務工具之價格上升/下降10%(2020年:10%):

- 截至2021年3月31日止年度之除稅後虧損將隨按公平值列賬及計入損益計量之股權及基金投資及債務投資之公平值變動而減少/增加港幣4,833,000元(2020年:港幣9,192,000元);及
- 投資重估儲備將隨按公平值列賬及計入其他全面收益計量之股權及基金投資之公平值變動而增加/減少港幣630,000元(2020年:港幣833,000元)。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團交易對方違反其合約責任而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團之信貸風險主要來自貿易應收賬款、其他應收賬款及按金、其他應收貸款、其他非流動資產、應收合營公司款項、應收一間聯營公司款項及銀行結餘。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施，以涵蓋與其金融資產、向合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保合約有關之信貸風險，惟與若干應收合營公司及一間聯營公司款項有關之信貸風險乃參考其相關資產價值而降低，且與若干應收貸款及相關應收利息有關之信貸風險因由Bayshore之16.67%股權作抵押而降低。

本集團根據預期信貸虧損模式對金融資產及其他項目進行減值評估。有關本集團信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(如適用)的資料概述如下:

客戶合約產生之貿易應收賬款

本集團管理層認為於2021年及2020年3月31日貿易應收賬款結餘之永久預期信貸虧損並不重大，故此並無計提信貸虧損撥備。

其他應收賬款及按金

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派小組負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債務之情況。倘信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，本集團根據預期信貸虧損模式，按12個月預期信貸虧損基準就其他應收賬款及按金進行個別減值評估，至於有關結餘之信貸風險自初步確認以來顯著增加之若干其他應收賬款及按金則按永久預期信貸虧損基準評估。

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收貸款及相關應收利息(計入其他非流動資產及應收賬款、按金及預付款項)

本集團承受信貸風險，即交易對方於到期時或被要求還款時未能支付全數款項之風險。本集團透過定期分析借貸人及潛在借貸人償還利息及承擔資本還款責任之能力，以及在適當時候改變各個別借貸人之放貸限額，從而管理所承擔信貸風險。本集團亦透過取得抵押品管理部分信貸風險。就此，董事認為，有關其他應收貸款及應收利息之信貸風險乃按循環基準監察，並每季或更頻密地進行審閱。倘信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，本集團根據預期信貸虧損模式，按12個月預期信貸虧損基準進行個別減值評估，至於有關結餘之信貸風險自初步確認以來顯著增加之若干其他應收貸款及利息則按永久預期信貸虧損基準評估。

就若干指定按永久預期信貸虧損計量之其他應收貸款及相應應收利息而言，由於已逾期超過90天，因此該等款項已被視為信貸減值，而管理層於計量預期信貸虧損時已更新其有關違約概率及違約損失之輸入資料，導致本年度虧損撥備增加港幣117,848,000元(2020年：港幣256,126,000元)。就特定信貸減值之其他應收貸款而言，本集團已參考本集團管理層所委聘之獨立專業估值師所進行之預期信貸虧損撥備評估，對預期信貸虧損撥備進行內部評估。估計已計及毋須耗費過多成本或精力而可取得之前瞻性資料，方式為在日後經濟環境之預期。

銀行結餘

銀行結餘之信貸風險有限，原因為交易對方均屬國際信貸評級機構評為信譽良好之銀行。

應收一間聯營公司及合營公司款項，以及向一間聯營公司及合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保董事認為，應收一間聯營公司及合營公司款項的信貸風險乃按循環基準監察，並須按季度或更頻繁檢討。倘信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，本集團根據預期信貸虧損模式進行減值評估，以12個月預期信貸虧損為基礎進行個別評估，至於有關結餘之信貸風險自初步確認以來顯著增加之應收一間合營公司款項則按永久預期信貸虧損基準。

就按12個月預期信貸虧損基準評估之應收一間聯營公司及合營公司款項而言，本集團管理層認為信貸風險僅參考各聯營公司及合營公司的相關資產價值是有限的。對於按永久預期信貸虧損評估的應收一間合營公司款項，本集團管理層會參考合營公司的財務狀況認為該金額為已信貸減值。

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收一間聯營公司及合營公司款項，以及向一間聯營公司及合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保(續)

經參考相關聯營公司及合營公司之估計未來現金流量之金額及時間以及相關資產價值後，有關未動用貸款承擔以及向一間聯營公司及合營公司提供之財務擔保之信貸風險被評估為並不重大。因此，虧損撥備並不重大。

於2021年3月31日，本集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，佔貿易應收賬款55% (2020年：61%)。

如附註20所披露，於2021年3月31日，四名借貸人佔其他應收貸款總額之89% (2020年：四名借貸人佔87%)，故本集團之其他應收貸款面對集中信貸風險。於2021年3月31日，應收貸款之借貸人大多為私人公司或個人(2020年：香港上市公司或私人公司)。

除存放於多間高信貸評級銀行之流動資金、附註18所載應收合營公司款項、附註19所載應收一間聯營公司款項、附註20所載其他應收貸款、上文所披露應收賬款及附註24所載可予退還誠意金導致之信貸風險集中情況外，本集團概無面對任何其他重大集中信貸風險。本集團透過審閱及監察交易對方之財務表現評估信貸風險，而管理層認為違約風險並不重大。

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收賬款	其他金融資產及其他項目
低風險	交易對手之違約風險低	永久預期信貸虧損 – 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後全額還款，惟通常於到期日後悉數結算	永久預期信貸虧損 – 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	自通過內部開發之資訊或外部資源初步確認以來，信貸風險顯著增加	永久預期信貸虧損 – 無信貸減值	永久預期信貸虧損 – 無信貸減值
虧損	有證據表明資產存在信貸減值	永久預期信貸虧損 – 已信貸減值	永久預期信貸虧損 – 已信貸減值
撇銷	有證據表明債務人處於嚴重財務困境，而本集團日後收回款項之機會渺茫	撇銷款項	撇銷款項

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須接受預期信貸虧損評估之貿易應收賬款、其他應收賬款及按金、其他應收貸款、其他非流動資產、應收合營公司款項、應收一間聯營公司款項、銀行結餘、提供予合營公司之未動用貸款承擔及財務擔保合約之信貸風險：

	附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或永久 預期信貸虧損	賬面總額	
					2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
按攤銷成本列賬之金融資產						
應收合營公司款項(附註a)	18	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	388,518	300,173
		不適用	虧損	永久預期信貸虧損 - 已信貸減值	11,022	11,022
					399,540	311,195
應收一間聯營公司款項 (附註a)	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	44,686	32,686
其他應收貸款	20	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	251,786	224,235
		不適用	可疑	永久預期信貸虧損 - 無信貸減值	-	73,500
		不適用	虧損	永久預期信貸虧損 - 已信貸減值	393,500	320,000
					645,286	617,735
其他非流動資產	21	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	473	2,085
貿易應收賬款(附註c)	24	不適用	低風險	永久預期信貸虧損 - 無信貸減值	3,139	3,479
其他應收賬款及按金	24	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	96,830	138,379
		不適用	可疑	永久預期信貸虧損 - 無信貸減值	-	10,036
		不適用	虧損	永久預期信貸虧損 - 已信貸減值	62,262	38,862
					159,092	187,277
銀行結餘	25	Baa2至Aaa	低風險	12個月預期信貸虧損	298,124	513,681
其他項目						
向合營公司提供之未動用 貸款承擔(附註b)	38	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	41,797	42,933
財務擔保合約(附註b)	43	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	1,733,290	1,657,145

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)****信貸風險及減值評估(續)**

附註：

- (a) 就應收合營公司及一間聯營公司款項而言，董事認為，參考估計各聯營公司及合營公司的未來現金流量、抵押品價值及相關資產價值的金額及時間，預期信貸虧損並不重大，惟已信貸減值的應收一間合營公司款項除外。
- (b) 就向合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保合約而言，賬面總額指本集團根據相關合約所擔保之最高金額。
- (c) 就貿易應收賬款而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量永久預期信貸虧損撥備。本集團以撥備矩陣集體評估貿易應收賬款之預期信貸虧損，按共享信貸風險特徵分組，惟虧損撥備並不重大。

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表列示就其他應收貸款、其他非流動資產、其他應收賬款及按金以及應收一間合營公司款項而確認之預期信貸虧損之變動。

	其他應收貸款				其他 非流動資產 (附註i)	其他應收賬款及按金(附註ii)				應收一間 合營公司 款項		
	12個月 預期信貸 虧損		永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值)			12個月 預期信貸 虧損	12個月 預期信貸 虧損		永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值)		永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值)	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於2019年4月1日	6,929	94,212	-	101,141	2,492	368	3,040	23,337	26,745	11,022	141,400	
因於4月1日確認金融工具而出現之變動：												
- 轉至可疑	(80)	80	-	-	-	(1)	1	-	-	-	-	
- 轉至已信貸減值	-	(94,212)	94,212	-	-	-	(784)	784	-	-	-	
- 確認減值虧損	-	14,535	253,788	268,323	-	-	264	2,338	2,602	-	270,925	
- 撥回減值虧損	(460)	-	-	(460)	(2,492)	-	(2,256)	-	(2,256)	-	(5,208)	
- 出讓時取消確認	-	-	(108,000)	(108,000)	-	-	-	(7,674)	(7,674)	-	(115,674)	
- 匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(1,527)	(1,527)	-	(1,527)	
新增金融資產	2,075	-	-	2,075	240	428	1,731	21,604	23,763	-	26,078	
於2020年3月31日	8,464	14,615	240,000	263,079	240	795	1,996	38,862	41,653	11,022	315,994	
因於4月1日確認金融工具而出現之變動：												
- 轉至已信貸減值	-	(14,615)	14,615	-	-	-	(3,292)	3,292	-	-	-	
- 確認減值虧損	150	-	107,225	107,375	-	-	-	10,623	10,623	-	117,998	
- 撥回減值虧損	(2,816)	-	-	(2,816)	(240)	-	-	(1,708)	(1,708)	-	(4,764)	
- 匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	1,859	1,859	-	1,859	
新增金融資產	305	-	-	305	-	126	1,296	2,504	3,926	-	4,231	
於2021年3月31日	6,103	-	361,840	367,943	-	921	-	55,432	56,353	11,022	435,318	

附註：

- (i) 已計提預期信貸虧損的其他非流動資產包括其他應收貸款產生之應收利息。
- (ii) 已計提預期信貸虧損的其他應收賬款及按金主要包括其他應收貸款產生的應收利息和可退還之誠意金。

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收貸款之預期信貸虧損撥備出現變動，乃主要源於：

	預期信貸虧損增加(減少)					
	2021年			2020年		
	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元
償付其他應收貸款賬面總額零 (2020年：港幣97,156,000元)	-	-	-	(460)	-	-
新增其他應收貸款賬面總額 港幣25,000,000元 (2020年：港幣48,479,000元)	305	-	-	2,075	-	-
於達到可疑狀態時轉至永久預期 信貸虧損及其他應收貸款撥備 增加賬面總額零 (2020年：港幣73,500,000元)	-	-	-	(80)	14,615	-
於達到違約狀態時轉至已信貸減值 及其他應收貸款撥備增加賬面 總額港幣73,500,000元 (2020年：港幣500,000,000元)	-	(14,615)	41,840	-	(94,212)	348,000
轉讓其他應收貸款賬面總額零 (2020年：港幣180,000,000元)	-	-	-	-	-	(108,000)

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收賬款及按金之預期信貸虧損撥備出現變動，乃主要源於：

	預期信貸虧損增加(減少)					
	2021年			2020年		
	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元
償付其他應收貸款利息賬面總額 港幣3,000,000元(2020年： 港幣11,973,000元)	-	-	(1,708)	-	(2,256)	-
新增其他應收貸款利息賬面總額 為港幣11,424,000元(2020年： 港幣13,579,000元)	126	-	-	428	-	-
新增其他應收貸款利息賬面總額 港幣4,422,000元 (2020年：港幣8,702,000元)	-	1,296	-	-	1,731	-
新增其他應收貸款利息賬面總額 港幣4,398,000元 (2020年：港幣31,363,000元)	-	-	2,504	-	-	21,604
於達到可疑狀態時轉至永久預期 信貸虧損及其他應收貸款利息 撥備增加賬面總額零 (2020年：港幣1,333,000元)	-	-	-	(1)	265	-
於達到違約狀態時轉至已信貸減值 及其他應收貸款利息撥備增加 賬面總額港幣14,458,000元 (2020年：港幣4,164,000元)	-	(3,292)	8,230	-	(784)	3,122
轉讓其他應收貸款利息賬面 總額零(2020年： 港幣12,790,000元)	-	-	-	-	-	(7,674)

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他非流動資產之預期信貸虧損撥備出現變動，乃主要源於：

	12個月預期信貸虧損增加(減少)	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
償付其他應收貸款利息賬面總額港幣4,590,000元 (2020年：港幣21,737,000元)	(240)	(2,492)
新增其他應收貸款利息賬面總額港幣2,802,000元 (2020年：港幣2,085,000元)	-	240

流動資金風險

管理流動資金風險時，本集團監察及將現金及現金等值項目維持於管理層認為充足水平，藉此為本集團營運提供資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之動用情況，並確保符合貸款契諾。

本集團於截至2021年3月31日止年度產生虧損淨額約港幣664,030,000元及截至該日本集團之流動負債超過其流動資產約港幣354,161,000元。誠如綜合財務報表附註29所披露，本集團之貸款票據約港幣1,322,933,000元將於2021年10月到期。

鑑於上述情況，董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金及財務狀況以及其可用融資來源。誠如綜合財務報表附註1所詳述，董事已採取若干計劃及措施以緩和及本集團之流動資金狀況。

董事採取積極措施改善本集團日後之流動資金狀況，包括從內部產生足夠營運資金及動用未動用銀行信貸額度。

下表詳列本集團按照協定還款條款之非衍生金融負債餘下合約到期情況，並按照於本集團須償還之最早日期之金融負債未貼現現金流量所編製。具體而言，附帶按要求償還條款之銀行貸款，不論銀行是否可能選擇行使有關權利，一律計入最早到期日時間範圍。下表包括利息及本金現金流量。如利息流量按浮息計算，未貼現數額乃按報告期末之利率得出。

綜合財務報表附註

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表

	加權平均 利率 %	按要求或 少於三個月 港幣千元	三個月至 一年 港幣千元	一年至 五年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於2021年 3月31日之 賬面值 港幣千元
2021年						
非衍生金融負債						
應付賬款及按金	-	(206,720)	-	-	(206,720)	(206,720)
應付一間聯營公司款項	-	(7,045)	-	-	(7,045)	(7,045)
應付一間合營公司款項	-	(11,173)	-	-	(11,173)	(11,173)
租賃負債(附註28)	4.29	(1,690)	(4,319)	(5,426)	(11,435)	(10,897)
銀行借貸						
- 浮息	1.84	(1,162,515)	-	(199,167)	(1,361,682)	(1,356,480)
- 免息	-	-	-	(246)	(246)	(246)
貸款票據 - 定息	4.75	(15,760)	(1,345,584)	-	(1,361,344)	(1,322,933)
		<u>(1,404,903)</u>	<u>(1,349,903)</u>	<u>(204,839)</u>	<u>(2,959,645)</u>	<u>(2,915,494)</u>
財務擔保合約(附註43)		<u>1,733,290</u>	-	-	<u>1,733,290</u>	-
向合營公司提供之未動用貸款承擔 (附註38)		<u>41,797</u>	-	-	<u>41,797</u>	-

	加權平均 利率 %	按要求或 少於三個月 港幣千元	三個月至 一年 港幣千元	一年至 五年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於2020年 3月31日之 賬面值 港幣千元
2020年						
非衍生金融負債						
應付賬款及按金	-	172,345	-	-	172,345	172,345
應付一間聯營公司款項	-	139,660	-	-	139,660	139,660
應付一間合營公司款項	-	11,635	-	-	11,635	11,635
租賃負債(附註28)	4.33	1,596	3,532	3,949	9,077	8,535
銀行借貸 - 浮息	3.42	1,742,837	-	-	1,742,837	1,738,160
貸款票據 - 定息	4.75	18,250	54,750	1,573,343	1,646,343	1,519,836
		<u>2,086,323</u>	<u>58,282</u>	<u>1,577,292</u>	<u>3,721,897</u>	<u>3,590,171</u>
財務擔保合約(附註43)		<u>1,657,145</u>	-	-	<u>1,657,145</u>	-
向合營公司提供之未動用貸款承擔 (附註38)		<u>42,933</u>	-	-	<u>42,933</u>	-

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

附帶按要求償還條款之銀行貸款於上述到期日分析計入「按要求或少於三個月」之時間範圍。於2021年3月31日，該等銀行貸款之賬面值為港幣1,077,045,000元(2020年：港幣1,637,360,000元)。董事相信由於並無違反貸款契諾，銀行不可能行使其酌情權提出即時還款要求。董事相信該等銀行貸款之未貼現本金及利息將根據貸款協議所載預定還款日期償還如下。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
少於三個月	22,574	33,819
三個月至一年	134,571	413,386
一年至五年	964,037	1,367,733
	1,121,182	1,814,938

上述計入財務擔保合約之金額為於擔保交易對方申索有關款項時，本集團根據安排可能須償還全數擔保金額之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為不大可能須根據安排支付任何款項。然而，有關估計將因應交易對方根據擔保提出索償之可能性而出現變動，有關可能性則與交易對方所持已擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性有關。

上述計入向合營公司提供之未動用貸款承擔之金額為本集團承諾向合營公司授出之貸款之最高金額。合營公司之承擔並無提取到期日。

倘浮動利率與於報告期末按即期匯率釐定之利率估計不同，則上表所載非衍生金融負債之浮息工具金額亦會相應變動。

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

本集團部分金融資產乃按報告期末之公平值計量。下表提供有關釐定該等金融資產公平值之資料(具體而言,即所用估值方法及輸入數據)及有關根據公平值計量所用輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類至公平值等級(附註3所載第一至三級)之資料。

以下載列有關釐定本集團按公平值計量之金融工具之公平值之資料,包括所用估值方法及輸入數據:

金融工具	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大無法 觀察輸入數據	無法觀察輸入數據 與公平值之關係
	2021年 3月31日 港幣千元	2020年 3月31日 港幣千元				
按公平值列賬及計入損益之金融資產						
於香港之上市股本證券	50,880	29,935	第一級	於活躍市場所報收市價	不適用	不適用
於香港之上市股本證券 (附註(v))	-	-	第三級	市場法,使用若干同類業務 之公司所得相關資料	估計營運電影院數量及 估計營運銀幕數量	估計營運電影院數量和估計 營運銀幕數量增加將導致 公平值增加,反之亦然
	50,880	29,935				
於海外之非上市投資基金 (附註(i))	86,567	95,897	第三級	附註(ii)	資產淨值 (附註(ii))	資產淨值增加將導致公平值 增加,反之亦然
於中國之非上市股本權益 (附註(i))	59,614	129,088	第三級	收益法,採用貼現現金流 法,以適當的貼現率計算 出企業經營所產生之預期 未來經濟利益的現值	經營現金流量 (附註(iii))	經營現金流量增加將導致公平值 增加,反之亦然
上市債券及利率掛鈎 票據	6,995	80,145	第二級	於非活躍市場上的報價	不適用	不適用
按公平值列賬及計入其他 全面收益之金融資產						
於香港之上市股本證券	7,540	9,982	第一級	於活躍市場所報收市價	不適用	不適用
於海外市場之非上市 股本證券(附註(i)及(ii))	18,750	23,800	第三級	市場法,使用若干同類業務之 公司所得相關資料	少數股東權益及市場能力 折讓率25% (2020年:25%) (附註(iv))	少數股東權益及市場能力 折讓率大幅上升將令 公平值大幅下跌,反之亦然

截至2021年3月31日止年度

35. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

附註：

(i) 第三級公平值計量之金融資產對賬如下：

	按公平值列賬及計入損益之金融資產		按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產	總計 港幣千元
	非上市 投資基金 港幣千元	非上市 股本權益 港幣千元	非上市 股本權益 港幣千元	
於2019年4月1日	95,596	–	27,200	122,796
於以下確認之收益(虧損)總額：				
– 損益	301	129,088	–	129,389
– 其他全面開支	–	–	(3,400)	(3,400)
於2020年3月31日	95,897	129,088	23,800	248,785
於以下確認之收益(虧損)總額：				
– 損益	22,297	(69,474)	–	(47,177)
– 其他全面開支	–	–	(5,050)	(5,050)
贖回	(31,627)	–	–	(31,627)
於2021年3月31日	86,567	59,614	18,750	164,931

- (ii) 於海外之非上市投資基金於2021年及2020年3月31日之公平值乃經參考非上市股本及合夥投資的資產淨值(被視為外部交易對方所提供投資轉售價)釐定。董事已釐定所呈報之資產淨值為該等投資之公平值。每股資產淨值上升/下降5%，而所有其他變數維持不變，於海外之非上市投資基金之賬面值將增加/減少港幣4,328,000元(2020年3月31日：增加/減少港幣4,795,000元)。
- (iii) 於中國之非上市股本權益於2021年及2020年3月31日之公平值乃經參考收益法釐定。經營現金流量之預測收益上升/下降5%，而所有其他變數維持不變，於中國之非上市股本權益之賬面值將增加/減少港幣4,835,000元(2020年3月31日：港幣4,636,000元)。
- (iv) 非上市股本證券於2021年及2020年3月31日之公平值由獨立專業估值師採用市場法釐定。少數股東權益及市場能力折讓率上升/下降5%，而所有其他變數維持不變，非上市股本證券之賬面值將減少/增加港幣1,250,000元(2020年3月31日：減少/增加港幣1,600,000元)。
- (v) 於相關股本證券暫停買賣後，由於缺乏市場所報收市價或近期交易價格，因此相關股本證券不再存在所報收市價，故此該等股本證券之公平值由獨立專業估值師採用大量由管理層作出之不可觀察輸入數據之估值方法計量，並因而於2020年3月31日分類為公平值等級第三級。於2020年3月31日，倘營運銀幕數量增加約20%，而所有其他變數維持不變，將導致已暫停買賣之第三級股本證券之公平值增幅為零。截至2021年3月31日止年度，由於相關股本證券清盤及除牌，管理層將該等非上市股本證券於2021年3月31日之公平值視為零。

於兩個年度內，第一、二及三級之間並無出現其他轉撥情況。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式以貼現現金流量分析釐定。

董事認為於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

截至2021年3月31日止年度

36. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債與分別已經或將會於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動所產生現金流量之現金流量或未來現金流量。與下列負債相關之利息支付計入其他應付賬款及應計項目中，並以經營現金流量列示。

	應付非控股 權益款項 (包含在 應付賬款、 按金及應計 開支)		應付股息 港幣千元	租賃負債 港幣千元	銀行借貸 港幣千元	應付利息 (計入 應付賬款、 按金及應計 開支)		總計 港幣千元
	應付一間聯 營公司款項 港幣千元	按金及應計 開支) 港幣千元				貸款票據 港幣千元	貸款票據 港幣千元	
於2019年4月1日	408,128	56,244	-	86,776	1,479,545	35,089	1,547,059	3,612,841
融資現金流量	(268,468)	31,102	(144,412)	(86,667)	265,221	(133,276)	(14,885)	(351,385)
以股代息	-	-	(684)	-	-	-	-	(684)
確認為分派之股息	-	-	145,096	-	-	-	-	145,096
新訂租賃	-	-	-	6,714	-	-	-	6,714
融資成本	-	-	-	2,174	-	59,363	82,478	144,015
票息	-	-	-	-	-	73,856	(73,856)	-
回購貸款票據之收益	-	-	-	-	-	-	(2,131)	(2,131)
其他	-	(3,041)	-	-	-	-	-	(3,041)
匯兌調整	-	-	-	(462)	(6,606)	-	(18,829)	(25,897)
於2020年3月31日	139,660	84,305	-	8,535	1,738,160	35,032	1,519,836	3,525,528
融資現金流量	(132,615)	45,263	(45,499)	(6,397)	(391,482)	(109,982)	(203,438)	(844,150)
以股代息	-	-	(2,371)	-	-	-	-	(2,371)
確認為分派之股息	-	-	47,870	-	-	-	-	47,870
新訂租賃	-	-	-	7,692	-	-	-	7,692
融資成本	-	-	-	413	-	36,404	77,284	114,101
票息	-	-	-	-	-	68,827	(68,827)	-
回購貸款票據之收益	-	-	-	-	-	-	(5,557)	(5,557)
匯兌調整	-	-	-	654	10,048	-	3,635	14,337
於2021年3月31日	7,045	129,568	-	10,897	1,356,726	30,281	1,322,933	2,857,450

截至2021年3月31日止年度

37. 出售附屬公司

於2020年8月25日，本公司之間接全資附屬公司Maxter Limited就出售其於建毅有限公司及愛麗舍酒店有限公司(前稱「珀麗尚品酒店有限公司」)(其分別持有及經營香港珀麗尚品酒店)(統稱「出售集團」)之全部權益與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，現金代價為港幣460,000,000元。出售已於2020年12月31日完成並於本年度確認收益為港幣106,587,000元。出售集團於出售日期之資產淨值如下：

已收代價：

	港幣千元
已收現金	460,331
已收總代價	460,331

已失去其控制權的資產及負債分析：

	2020年12月31日 港幣千元
物業、機械及設備	348,036
貿易及其他應收賬款	579
銀行結餘	26
貿易及其他應付賬款	(196)
已出售資產淨值	348,445
出售附屬公司之收益：	
已收代價	460,331
已出售資產淨值	(348,445)
交易成本	(5,299)
出售事項之收益	106,587
出售事項產生之現金流入淨額：	
現金代價	460,331
減：已出售銀行結餘	(26)
減：已付交易成本	(5,299)
	455,006

截至2021年3月31日止年度

38. 資本及其他承擔

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
– 投資物業	499	3,070
– 股本及基金投資	34,111	34,014
	34,610	37,084
其他承擔：		
– 物業存貨	415,564	50,850
– 投資於聯營公司	106,200	391,200
– 投資於一間合營公司	11,146	11,449
– 向合營公司提供貸款	41,797	42,933
– 就擬在越南發展土地而向一間公司注資	9,820	9,820
	584,527	506,252
	619,137	543,336

39. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於截至2021年3月31日止年度，賺取之物業租金收入指固定每月租金收入，為港幣13,231,000元(2020年：港幣12,809,000元)。於2021年3月31日已出租物業之租賃回報約為1厘(2020年：1厘)，與租戶訂立之租約最長為期兩年(2020年：兩年)。

租約之應收最低租賃付款如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一年內	2,817	4,364
第二年	322	662
	3,139	5,026

截至2021年3月31日止年度

40. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行借貸以及信貸融資以下列各項作抵押：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
物業、機械及設備	519,194	880,658
投資物業	677,000	751,440
物業存貨	817,236	875,432
債務投資	6,995	80,145
於聯營公司之權益	790,010	—
	2,810,435	2,587,675

41. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員推行根據職業退休保障計劃條例註冊之定額供款退休福利計劃。該計劃之資產乃由受託人管理之基金分開持有。

於綜合損益表扣除之成本指本集團按該計劃規定所註明特定比率向基金已付或應付之供款。倘僱員在全數取得供款前退出該計劃，則沒收之供款可用作扣減本集團應付之供款。

於報告期末，本集團並無因僱員退出退休福利計劃而有可用作扣減本集團往後年度應付供款之重大沒收供款。

自2000年12月1日起，本集團亦為香港僱員參加強積金計劃。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。有關強積金計劃資產與本集團資產分開管理，並由一名獨立受託人控制之基金持有。

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規例所註明特定比率向計劃供款，本集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款。於綜合損益表中扣除之強積金計劃供款，乃指本集團按該計劃規例所註明附帶上限之特定比率向基金已付或應付之供款。並無任何沒收供款可用作扣減往後年度之應付供款。

中國附屬公司之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按其工資某百分比向退休福利計劃供款，撥作福利之資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出計劃項下規定供款。

年內，於綜合損益表扣除之總成本港幣3,508,000元(2020年：港幣5,431,000元)指本集團已付或應付之計劃供款。

截至2021年3月31日止年度

42. 有關連人士交易及結餘

有關連人士交易

(i) 年內，本集團曾與有關連人士訂立下列交易：

有關連人士	附註	交易性質	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
合營公司：				
灝申國際有限公司(「灝申」)	(a)	租賃之現金支付	-	80,000
1488 Alberni LPDH (定義見附註18)		利息收入	22,613	21,586
1488 Alberni LPI (定義見附註18)		利息收入	1,190	1,136
City Synergy Limited		管理費收入	30	30
Whiterfield Peak Limited		管理費收入	90	90
泛益有限公司		借調費收入	1,432	-
泛益有限公司		酒店管理費收入	372	-
聯營公司：				
聯生(定義見附註1)		管理費收入	120	120
澳門地產集團有限公司		租金收入	1,173	1,173
Concordia Property Development Holdings Limited		顧問費開支	-	18,000
其他關連公司：				
高泊有限公司(「高泊」)	(b)	已收特許費	500	599
		租金及管理費收入	1,173	981
		短期租賃開支	25	29
Vectr Venture Limited (「Vectr」)	(c)	租金收入及管理費收入	512	997
其他有關連人士：				
陳博士	(d)	顧問費開支	2,500	-

附註：

- (a) 與灝申訂立之租賃合約已於2020年3月31日到期。
- (b) 執行董事張漢傑先生為高泊之股東。
- (c) Vectr乃由執行董事陳耀麟先生控制。
- (d) 誠如附註1所披露，陳博士及其聯繫人為控股股東。

截至2021年3月31日止年度

42. 有關連人士交易及結餘(續)**有關連人士交易(續)****(ii) 主要管理人員報酬**

本年度主要管理人員(即董事)酬金如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
短期福利	14,682	14,770
以股權結算以股份形式支付之開支	5	620
離職後福利	521	570
	15,208	15,960

董事酬金乃由薪酬委員會參照當時市況、彼等之職務及職責、為本集團事務所投放之時間及表現作出釐定。

有關連人士結餘

與有關連人士之尚未償還結餘詳情載於綜合財務狀況表以及附註18及19。

其他有關連人士交易

本公司就若干合營公司及一間聯營公司所獲授貸款融資提供公司擔保。有關擔保詳情載於附註43。

43. 財務擔保合約

於報告期末，本集團已就銀行授予其合營公司及聯營公司的信貸融資提供公司擔保，並訂立財務擔保合約，所授出之金額分別為：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
擁有40%之聯營公司	565,707	565,707
擁有50%之合營公司	58,000	58,000
擁有40%之合營公司	294,400	307,200
擁有28%之加拿大合營公司	241,433	214,463
擁有50%之加拿大合營公司	573,750	511,775
	1,733,290	1,657,145

上述披露金額指於2021年3月31日全面要求擔保時可能需要支付的總金額，其中聯營公司／合營公司已使用港幣1,439,222,000元(2020年：港幣1,355,123,000元)。

於2021年及2020年3月31日，未償還財務擔保之預期信貸虧損被評估為不重大。

綜合財務報表附註

截至2021年3月31日止年度

44. 本公司財務狀況表概要

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	1,260,321	1,232,095
應收附屬公司款項	4,797,049	5,352,078
	6,057,370	6,584,173
流動資產		
按金及預付款項	5,741	331
銀行結餘	88,514	273,539
	94,255	273,870
流動負債		
應收賬款、按金及應計開支	1,596	984
銀行借貸	3,919	—
	5,515	984
流動資產淨值	88,740	272,886
總資產減流動負債	6,146,110	6,857,059
非流動負債		
應付一間附屬公司款項	—	273,372
銀行借貸	196,626	—
	196,626	273,372
資產淨值	5,949,484	6,583,687
股本及儲備		
股本	9,602	9,607
儲備(附註)	5,939,882	6,574,080
	5,949,484	6,583,687

截至2021年3月31日止年度

44. 本公司財務狀況表概要(續)

附註：

儲備

	股份溢價 港幣千元	庫存股份 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註)	股本贖回 儲備 港幣千元	以股份形式 支付儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
本公司							
於2019年4月1日	3,396,385	-	113,020	9,185	3,184	2,742,011	6,263,785
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	479,209	479,209
確認以股權結算以股份形式支付款項(附註33)	-	-	-	-	946	-	946
購回股份(附註32(b))	(22,405)	(3,038)	-	151	-	(151)	(25,443)
就2019年第二次中期股息根據以股代息計劃發行股份 (附註32(a))	679	-	-	-	-	-	679
確認作分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	(145,096)	(145,096)
於2020年3月31日	3,374,659	(3,038)	113,020	9,336	4,130	3,075,973	6,574,080
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	(588,630)	(588,630)
確認以股權結算以股份形式支付款項(附註33)	-	-	-	-	8	-	8
註銷股份(附註32(d))	(3,005)	3,038	-	33	-	(33)	33
就2020年第二次中期股息根據以股代息計劃發行股份 (附註32(c))	2,343	-	-	-	-	-	2,343
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(82)	-	(82)
確認作分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	(47,870)	(47,870)
於2021年3月31日	3,373,997	-	113,020	9,369	4,056	2,439,440	5,939,882

附註：本公司之繳入盈餘指根據2010年3月13日之股本重組進行股本削減所產生之進賬。

截至2021年3月31日止年度

45. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於2021年及2020年3月31日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記／ 成立／營運地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 應佔股本權益總額		主要業務
			2021年 %	2020年 %	
科進有限公司	香港	港幣1元普通股	100	100	證券投資
Anyone Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1美元普通股	100	100	物業發展
Assets Island Limited	香港	港幣1元普通股	100	100	物業發展及物業銷售
Beam Castle Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
CWB Land Limited	香港	港幣209元普通股	100	100	物業發展
多萬有限公司	香港	港幣1元普通股	100	100	物業發展
日陽東方	香港	港幣20元普通股	100	100	投資控股
Eagle Spirit Holdings Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
愛麗舍酒店有限公司 (前稱「珀麗尚品酒店有限公司」)	香港	港幣1元普通股	-	100	經營酒店
			(附註37)		
Global Intelligence Investments Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
Great Intelligence Limited	香港	港幣2元普通股	100	100	物業投資
德祥地產財務有限公司	香港	港幣2元普通股	100	100	貸款
ITC Properties Holdings Group Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties Investment (China) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (Macau) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties Management Group Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股

截至2021年3月31日止年度

45. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/登記/ 成立/營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本公司所持		主要業務
			應佔股本權益總額 2021年 %	2020年 %	
德祥地產管理有限公司	香港	(i)港幣2,000元普通股 (ii)港幣500,000元 無投票權遞延股份 (附註a)	100	100	證券投資及提供管理服務
ITC Properties (Overseas) Limited	英屬處女群島	100美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (PRC) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties Secretarial Limited (前稱「祥泰行集團(科技)有限公司」)	香港	港幣2元普通股	100	100	提供公司秘書服務
ITC Properties (Townsend House) Company Limited	英國	1英鎊普通股	90.1	90.1	物業投資及發展
ITC Properties (Vietnam) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITCP Alberni Holdings Limited	加拿大	(i)加幣4,760,100元普通股 (ii)加幣2,567,157元 優先股 (2020年： (i)加幣4,760,100元普通股 (ii)加幣2,284,210元 優先股)	100	100	投資控股
建毅有限公司	香港	港幣2元普通股 (附註37)	-	100	物業投資
Lion Speed Developments Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資證券及基金
東萬有限公司	香港	港幣1元普通股	100	100	投資控股
Prime Paramount Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
Rank Ace Investments Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	物業投資

截至2021年3月31日止年度

45. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/登記/ 成立/營運地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本公司所持 應佔股本權益總額		主要業務
			2021年 %	2020年 %	
珀麗集團管理有限公司	香港	港幣2元普通股	100	100	提供管理服務
珀麗酒店企業有限公司	香港	港幣1元普通股	100	100	酒店管理
九龍珀麗酒店有限公司	香港	港幣1元普通股	100	100	經營酒店及管理
Silver Infinite	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
Smart Eagle Holdings Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
定裕有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
成康投資有限公司	香港	港幣2元普通股	100	100	物業投資
Top Century International Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
Treasure Generator Limited	英屬處女群島/香港	1美元普通股	100	100	貸款票據發行人
裕威有限公司	英屬處女群島	2美元普通股	100	100	投資控股
Utmost Sound Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	72	72	投資控股
三亞創新產業開發有限公司	中國(附註b)	人民幣275,389,430元	100	100	物業發展

附註：

- (a) 並非由本集團持有之無投票權遞延股份，實質上並無附帶權利可(i)獲派股息，(ii)收取該公司任何股東大會之通告或出席任何股東大會或於會上投票及(iii)於清盤時參與任何分派。
- (b) 此附屬公司為於中國成立之外商獨資企業。

除Treasure Generator Limited(如附註29所披露)為擔保票據發行人外，於報告期末或年內任何時間，各附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

上表載列董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本公司附屬公司。董事認為，披露其他附屬公司之資料會導致篇幅過分冗長。

截至2021年3月31日止年度

45. 主要附屬公司(續)

於報告期末，本公司擁有對本集團而言並不重大之其他附屬公司。該等附屬公司大部分於香港進行營運。該等附屬公司之組成及主要業務概述如下：

主要業務	註冊成立／成立國家／地點	附屬公司數目	
		2021年	2020年
物業	香港／中國／加拿大／英國／其他	43	44
酒店及消閒	香港／中國／加拿大／其他	19	21
證券投資	香港／其他	4	4
融資	香港／其他	3	3
其他	香港／中國／澳門／其他	104	103
		173	175

46. 報告期末後事項

以下為本集團於報告期末後發生之事項：

- (a) 於2021年4月20日，本集團以代價港幣110,000,000元收購More Cash之額外18%股權，而More Cash擁有一間中外合作經營企業之75%權益。於收購事項完成後，本集團持有More Cash之60%股權，而More Cash已成為本集團之附屬公司。
- (b) 於2021年5月20日，本集團以總代價港幣274,349,000元向本集團一間聯營公司其他股東出售一個香港物業發展項目之20%實際權益，並產生估計出售收益約港幣70,000,000元。
- (c) 於2021年6月9日，本集團以代價港幣95,000,000元收購Premier Maker Limited(「Premier Maker」)之額外30%股本權益，而Premier Maker擁有一間位於上海之酒店的50%實際權益。於收購事項完成後，本集團持有Premier Maker之49%股權，而Premier Maker已成為本集團之聯營公司。

	截至3月31日止年度				
	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元
收益	188,871	246,625	262,299	175,360	258,437
除稅前溢利(虧損)	302,849	183,626	141,055	(972,033)	(692,246)
稅項	(24)	(1,477)	(1,165)	29	28,216
本年度溢利(虧損)	302,825	182,149	139,890	(972,004)	(664,030)
下列人士應佔溢利(虧損)：					
本公司擁有人	303,238	182,488	140,583	(971,000)	(662,160)
非控股權益	(413)	(339)	(693)	(1,004)	(1,870)
	302,825	182,149	139,890	(972,004)	(664,030)

	於3月31日				
	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元
資產總值	9,442,543	8,983,396	9,171,176	7,891,649	6,599,447
負債總額	(3,865,117)	(3,446,488)	(3,832,062)	(3,829,785)	(3,106,996)
	5,577,426	5,536,908	5,339,114	4,061,864	3,492,451
下列人士應佔權益：					
本公司擁有人	5,574,275	5,532,655	5,336,124	4,060,285	3,491,146
非控股權益	3,151	4,253	2,990	1,579	1,305
	5,577,426	5,536,908	5,339,114	4,061,864	3,492,451

附註：本集團已於2018年4月1日追溯應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號及於2020年4月1日追溯應用香港財務報告準則第16號，惟並無將比較數字重列。

地點	概約建築面積 (平方呎)	租期	用途	完成階段	本集團之 擁有權
持作自用及投資之物業					
香港中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓	13,880	長期	辦公室	已落成	100%
香港灣仔軒尼詩道250號 250 Hennessy	55,600	長期	辦公室／車位	已落成	100%
加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 Bayshore Drive 1601號 溫哥華灣岸威斯汀酒店	449,000	永久	酒店／會議／ 配套用途	已落成	50%
香港大角咀大角咀道86號 九龍珀麗酒店	110,000	長期	酒店	已落成	40%
中國廣州市海珠區江南大道南362號 及昌崗中路238號 達鏢國際中心之部分	640,000	中期	商業／辦公室／ 酒店／車位	已落成	31.5%

主要物業附表

地點	概約建築面積 (平方呎)	租期	用途	完成階段	本集團之 擁有權
在建物業存貨／已落成物業存貨					
香港深水埗海壇街205號海珀	24,927 (總地盤面積 約4,550平方呎)	長期	住宅／商業	已落成	100%
香港土瓜灣炮仗街 41、43及45號	30,000 (總地盤面積 約3,532平方呎)	長期	住宅／商業	上層工程進行中 (預期竣工日期： 2022年)	100%
英國倫敦Greycoat Place Townsend House	43,239(附註1) (總地盤面積 約6,098平方呎)	永久	住宅／商業	清拆進行中	90.1%
香港土瓜灣上鄉道21、23、25、 27、29及31號	35,700 (總地盤面積 約9,100平方呎)	長期	住宅 (附註2)	收購進行中	72%
香港半山寶珊道23號	80,000 (總地盤面積 約15,000平方呎)	長期	住宅	上層工程進行中 (預期竣工日期： 2022年)	40%
澳門路環石排灣馬路 金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄 之Lote 2至Lote 12地段	1,719,000 (總地盤面積 約302,000平方呎)	中期	住宅／商業	分階段建設 (預期竣工日期： 2021年至2022 年，分階段)	35.5%
加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 Alberni Street 1444號，Broughton Street 711號及Nicola Street 740號	建議：648,000 (總地盤面積 約43,230平方呎)	永久	住宅／商業	改劃土地已獲批准	28%

附註：

(1) 建築面積以2021年5月獲批之計劃為準。

(2) 該物業現作為工業用途，計劃於完成收購餘下單位並符合城市規劃規定後重建作住宅用途。

在本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

股東周年大會	指	本公司謹訂於2021年9月10日(星期五)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道250號15樓舉行之股東周年大會
董事會	指	董事會
公司細則	指	本公司之公司細則(經不時修訂、補充或另行修改)
加幣	指	加拿大法定貨幣加幣
企業管治守則	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》
本公司	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
董事	指	本公司董事
本集團	指	統稱本公司及其附屬公司
港幣	指	香港法定貨幣港幣
香港	指	中國香港特別行政區
上市規則	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或另行修改)
澳門	指	中國澳門特別行政區
標準守則	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
澳門幣	指	澳門法定貨幣澳門幣
中國	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、澳門及台灣
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或另行修改)
股份	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股

股東	指	股份持有人
購股權計劃	指	本公司於2012年8月17日採納之現有購股權計劃
平方呎	指	平方呎
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
美元	指	美國法定貨幣美元
本年度	指	截至2021年3月31日止財政年度
%	指	百分比

本年報之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。



德祥地產集團有限公司
ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

香港中環夏愨道12號美國銀行中心30樓