



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

2023-2024 年報

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
25	董事會報告書
36	企業管治報告書
49	環境、社會及管治報告書
74	獨立核數師報告書
77	綜合損益表
78	綜合損益及其他全面收益表
79	綜合財務狀況表
81	綜合權益變動表
82	綜合現金流量表
84	綜合財務報表附註
181	財務概要
182	主要物業附表
183	釋義

公司資料

董事會

執行董事

張漢傑先生(主席)
陳國強博士(聯席副主席)
陳耀麟先生
羅漢華先生(首席財務總監)

非執行董事

周美華女士

獨立非執行董事

石禮謙, GBS, JP (聯席副主席)
葉瀚華先生
彭銘東先生

董事委員會

審核委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

薪酬委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

提名委員會

石禮謙, GBS, JP(主席)
張漢傑先生
葉瀚華先生
彭銘東先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
葉瀚華先生
羅漢華先生

投資委員會

張漢傑先生
陳國強博士
陳耀麟先生
羅漢華先生

公司秘書

黃少敏女士

法定代表

張漢傑先生(祝慧妍女士為替任人)
羅漢華先生(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

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.itcproperties.com

股份代號

香港聯交所 199

財務日程表

公佈2023-2024年度之全年業績	2024年6月28日
股息之除息日	不適用
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	2024年9月3日至6日
股東周年大會	2024年9月6日
公佈2024-2025年度之中期業績	2024年11月

公司通訊

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

倘若已選擇收取本公司之公司通訊的印刷本之股東及本公司之非登記股東欲更改其已選擇之所有日後發出的公司通訊的語文版本，可隨時發出最少七日事先書面通知，送交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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或電郵至itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com，亦可填妥及交回更改選擇表格予股份登記分處。

股東查詢

電郵：info@itcproperties.com

電話：(852) 2835 9500

傳真：(852) 2858 2697

財務摘要

截至3月31日止年度

2024年

2023年

港幣百萬元

收益

根據綜合損益表

物業收入及酒店收益

– 應佔聯營公司及合營公司

– 透過部份出售於一間聯營公司之權益

111

91

581

965

50

–

742

1,056

淨虧損

(682)

(153)

港仙

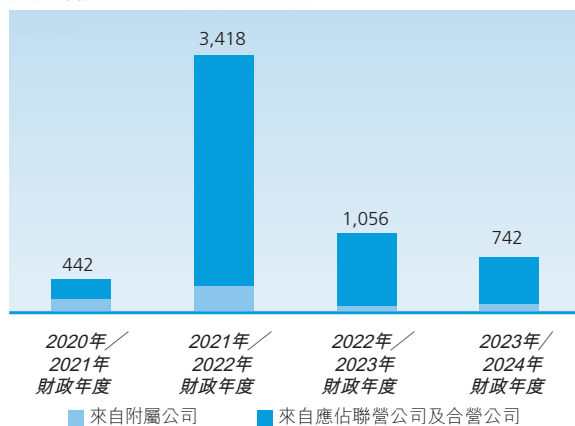
每股基本虧損

(71)

(16)

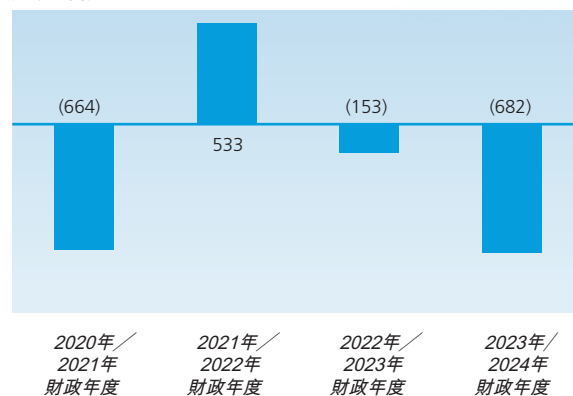
收益

港幣百萬元



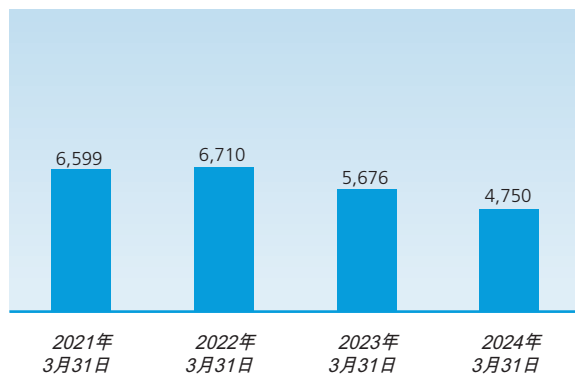
淨(虧損)溢利

港幣百萬元



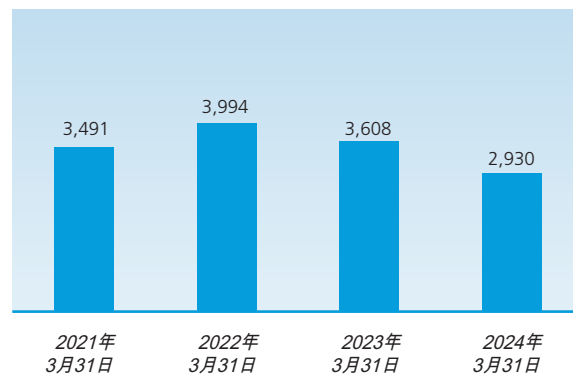
資產總額

港幣百萬元



股東資金總額

港幣百萬元



執行董事

**張漢傑先生 (70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46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路勁基建有限公司之獨立非執行董事。彼於2023年5月31日舉行的佳景集團有限公司（一間香港上市公司）股東周年大會結束後退任為獨立非執行董事。

**陳國強博士 (69歲)**

陳博士於2021年11月加入本公司出任執行董事兼聯席副主席，並為本公司投資委員會之成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。在加入董事會前，陳博士曾擔任本集團之高級顧問。彼在建築業、地產業及策略投資方面擁有逾43年國際企業管理經驗。陳博士持有法律榮譽博士學位及土木工程學士學位。彼多年來曾擔任多間上市公司的主席及執行董事。陳博士為本公司之主要股東，亦為德祥集團有限公司及Galaxyway Investments Limited（彼等於本公司擁有之權益於本年報的董事報告書內「主要股東及其他人士之權益」一節內披露）之唯一董事。陳博士為本公司主要股東伍婉蘭女士之配偶及執行董事陳耀麟先生之父親。

**陳耀麟先生 (40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及法蘭克福證券交易所上市。陳先生為兩位本公司主要股東陳國強博士（執行董事兼聯席副主席）及伍婉蘭女士之兒子。

董事履歷



羅漢華先生 (59歲)

羅先生於2023年4月加入本公司出任執行董事及首席財務總監，負責本集團之財務及會計工作。彼為本公司企業管治委員會及投資委員會各自之成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。羅先生曾出任其中一間在香港及澳門具領導地位的建築及工程集團之財務總裁(執行董事)及執行委員會成員達15年。彼於核數、會計及財務管理方面積逾31年經驗。羅先生持有工商管理學士學位及應用財務學碩士學位。彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

非執行董事



周美華女士 (69歲)

(別名：Rosanna)

周女士於2021年11月加入本公司出任執行董事。彼於2023年4月退任為執行董事並獲調任為非執行董事。周女士在加入董事會前，曾擔任本集團之顧問。彼於國際企業管理及財務方面擁有逾45年經驗。彼多年來曾於多間上市公司的董事會擔任職務。彼持有商業學士及碩士學位，為香港會計師公會資深會員。周女士於2022年11月23日 Burcon NutraScience Corporation舉行的股東周年大會結束後退任為董事，該公司之已發行股份於多倫多證券交易所及法蘭克福證券交易所上市。

獨立非執行董事



石禮謙，*GBS, JP* (79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。彼持有法律博士學位。彼自2000年至2021年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。

石先生為香港上市公司莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事。石先生亦為友聯國際教育租賃控股有限公司、華潤建材科技控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、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、新創建集團有限公司、百利保控股有限公司及神話世界有限公司之獨立非執行董事，全部公司均為香港上市公司。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，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。此外，彼亦為高銀金融(集團)有限公司(清盤中)之主席及執行董事(其股份已於2023年10月31日除牌)及利福國際集團有限公司(其股份已於2022年12月20日除牌)之獨立非執行董事。石先生於2024年3月15日辭任為香港上市公司碧桂園控股有限公司之獨立非執行董事。石先生為香港科技大學顧問委員會之榮譽委員，香港大學校董會及校務委員會之成員，以及香港城市大學校董會之成員。

董事履歷



葉瀚華先生 (42歲)

葉先生於2021年2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、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會各自之成員。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。



彭銘東先生 (58歲)

彭先生於2023年9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及提名委員會之成員。彭先生為香港旅遊業議會人事及財務部主管，負責人才管理、財務及會計職能。他曾出任多間在香港及澳門具領導地位之旅遊相關公司之區域經理或董事總經理超過25年。彼於策略管理、銷售管理以及會計及財務管理方面擁有逾31年經驗。彭先生持有工商管理學士、商學碩士及理學碩士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

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。

受地緣政治局勢緊張、利率持續高企及物業開發商的財務壓力等多重因素影響，本集團面臨嚴峻的營商環境。此外，因缺乏積極推動因素，香港的物業市場，尤其是商用物業，陷入租金下跌及空置率上升的困境。為應對此市場狀況，本集團一直檢討其營商模式及調整其靈活性。於本年度，本集團出售位於香港及中國之若干物業存貨，因此，收益於本年度增加22.4%至港幣111,100,000元。本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣644,900,000元，而每股基本虧損為71港仙。

展望未來，本集團預計在外部宏觀經濟因素(比如高企的利率及日益加劇的地緣政治緊張局勢，尤其是不僅有中東的緊張局勢，還有中美之間的緊張局勢)的影響下，我們將持續面臨營商挑戰。全球營商環境中的該等不確定因素可能會導致經濟增長放緩。因此，作為物業發展商，來年本集團在該等狀況下會面臨重重挑戰。

為應對該等不確定因素，本集團將繼續於檢討其業務策略、完善其業務模式以及提升其營運效率及效益時採取審慎的態度。本集團將專注於重建項目及澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下單位之銷售工作，以變現佔用的資金及確保本集團的收益。所有該等舉措均可提升我們的流動性及財務靈活性，使我們能夠更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除於中國、澳門、加拿大及英國的業務外，我們將審慎探索潛在的物業發展項目，並密切評估及選擇具吸引力的機會以豐富本集團的投資組合。

致謝

本人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，2024年6月28日

管理層討論及分析

業務回顧

受地緣政治局勢緊張、利率持續高企及物業開發商的財務壓力等多重因素影響，本集團面臨嚴峻的營商環境。此外，因缺乏積極推動因素，香港的物業市場，尤其是商用物業，陷入租金下跌及空置率上升的困境。為應對此市場狀況，本集團一直檢討其營商模式及調整其靈活性。於本年度，本集團出售位於香港及中國之若干物業存貨，因此，收益於本年度增加22.4%至港幣111,100,000元(2023年：港幣90,800,000元)。

本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣644,900,000元，而上一個財政年度則為港幣146,900,000元。本年度的淨虧損乃主要由於(i)對直接持有一幅位於中國北京的土地的一間聯營公司之權益計提全額減值虧損港幣136,200,000元；(ii)由於香港商用物業市況受到不利影響，本集團投資物業的公平值減少港幣134,000,000元及本集團所持商用物業減值虧損港幣46,400,000元；及(iii)由於本年度內並無產生一次性收益，本集團合營公司應佔淨虧損港幣78,800,000元，而上一個財政年度錄得淨溢利港幣264,000,000元。

董事會決定不派發任何本年度之股息。因此，本年度全年並無已付或應付股息(2023年：無)。

物業

本年度錄得分部虧損為港幣405,700,000元，而上一個財政年度則為港幣135,600,000元。

澳門

位於路環南岸的金峰名鑄乃為由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。由於該項目有更多預售單位於本年度交付予最終買家，故對本集團之貢獻增加至港幣61,900,000元(2023年：港幣16,800,000元)。



金峰南岸、金峰名匯、金峰名鑄



寶峰

香港

就本集團擁有 72% 權益位於土瓜灣上鄉道 21、23、25、27、29 及 31 號之重建項目而言，該物業已於 2022 年 8 月拆除。本集團已接受將土地轉換為商住用地之大部份臨時基本條款，並正與地政總署就土地補價評估進行磋商。

寶峰為位於半山寶珊道 23 號之高級豪宅項目，本集團擁有其 20% 權益。其佔用許可證已於 2022 年 9 月發出。於本年度，已售出一個豪華住宅單位並交付予最終買家。

中國

達鏢國際中心為一幢商場平台、辦公室及酒店集於一身的綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通便利。大樓之出租率於本年度保持穩定。

海外

英國倫敦

位於 Greycoat Place 之項目已重建為一幢商住綜合大廈，並於 2023 年 8 月取得實際竣工證書。目前，正進行餘下之室內裝修及傢俬工程。

加拿大溫哥華

本集團擁有 28% 權益位於 Alberni Street 之住宅重建項目正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。



Greycoat Place

酒店及酒間

本年度錄得分部虧損港幣230,800,000元(2023年：分部溢利為港幣175,400,000元)，乃由於一間聯營公司權益之減值虧損港幣136,200,000元及出售本集團間接擁有上海漕河涇萬麗酒店的一間聯營公司49%股權之虧損港幣13,800,000元。

本年度轉為分部虧損主要可歸因於：

(i) 於一間聯營公司之權益之全額減值虧損港幣136,200,000元

本集團持有一間於中國成立的中外合營公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)20%的股權，該公司擁有一塊位於中國北京朝陽區將台西路8號的土地(「該土地」)。

於2023年上半年，北京珀麗的主要股東(「主要股東」)北京百駿投資有限公司向本集團發出一封函件，尋求一筆可觀的資金(「該函件」)。函件中載明的原因如下：北京珀麗有一筆約為人民幣173,000,000元的逾期借款，年利率為16%，已於2021年8月到期；主要股東亦將其40%的股權作為抵押，可能使北京珀麗面臨貸方的法律索賠；此外，北京珀麗欠付其員工9個月的薪金，以及經營費用及30%的建築費用押金。於該函件中，主要股東亦指出，在並無足夠資金的情況下，該土地的重重新開發將會停止，該土地甚至有可能被收回。在這種情況下，北京珀麗可能會破產及清算。

於2023年7月11日，本集團向主要股東發出正式回覆函件，強調主要股東未向集團知會或報告有關借款的情況，導致本集團對北京珀麗面臨的營運困難(包括拖欠僱員薪金及日常開支)不知情。

於2023年7月至2024年5月期間，本集團進一步努力通過多種渠道與北京珀麗及主要股東建立溝通，包括於諮詢中國律師後發出正式函件，以準備根據中國法律提起「股東知情權」法律訴訟，並反覆強調要求北京珀麗提供業務文件，包括但不限於根據本集團與主要股東之間的合營公司協議所協定的條款審查相關會計記錄及財務報表。

儘管本集團自2023年7月以來一直努力與北京珀麗及主要股東建立溝通渠道，但截至本年報日期，本集團尚未收到北京珀麗或主要股東的任何信息或回應。

鑑於上述情況，董事已評估其於北京珀麗投資的公平值，並考慮了以下因素：

1. 該土地可能會被收回

誠如該函件所述，該土地重建已被暫停，倘該物業被指定為閒置土地，則或會被相關當局收回。有關情況可能會大幅降低北京珀麗所持土地的價值，甚至完全失去價值。

2. 缺乏重建資源

若無主要股東的支持或合作，土地重建的資源供應將受到阻礙，無法取得任何實質進展。此情況不僅降低該土地的價值，還將導致該土地無法產生任何收益。

3. 與主要股東的問題

北京珀麗的日常營運由主要股東控制，本集團並未參與。除可能利用正在採取之法律行動外，本集團無法以任何方式保護其投資。

4. 本集團之最高潛在虧損

北京珀麗作為有限責任公司及本集團之聯營公司，並無獲得本集團提供之任何擔保。因此，本公司已評估最低可變現價值為零，導致本集團截至2023年3月31日的賬面成本虧損總額為港幣132,100,000元。

由於難以收回有關成本，董事會已於本年度內確認於聯營公司之權益之全額減值虧損港幣136,200,000元。

(II) 未確認來自上一年度的一次性收益

未確認(i)來自出售一間酒店的應佔溢利港幣223,200,000元，及(ii)由於加拿大一間酒店物業的公平值增加而應佔減值虧損撥回港幣61,100,000元，此兩項均於上一個財政年度錄得。

管理層討論及分析

於本年報日期，對本集團營運屬重大之本集團應佔物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
澳門			
位於路環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	349,000
小計			349,000
香港			
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／商業	72	58,900 ⁽²⁾
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	15,300
小計			129,800
中國			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地 ⁽³⁾	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	282,600
小計			1,168,600
海外			
位於英國倫敦Greycoat Place 18、19及20號之重建物業	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			2,082,100

附註：

- (1) 此指現時用途下之面積。
- (2) 此指臨時基本條款下土地轉換為商用地之面積。
- (3) 本集團已就物業發展收購租賃土地支付按金。

證券投資

由於對美國加息的擔憂、全球經濟衰退的可能性及持續的地緣政治風險，投資市場出現波動。這些因素共同影響企業盈利，導致本集團的投資公平值下降。於本年度錄得分部虧損為港幣22,800,000元(2023年：港幣48,300,000元)。該虧損主要為市價下跌產生之未變現虧損。

於2024年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣59,300,000元，當中59%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下41%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2024年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣121,000,000元(2023年：港幣203,900,000元)。

於本年度，本集團錄得分部溢利港幣9,400,000元(2023年：港幣5,000,000元)，乃主要來自利息收入港幣11,000,000元(2023年：港幣13,300,000元)及根據本集團採納之會計政策就應收貸款(連同其應計未付利息)之預期信貸虧損作出虧損撥備港幣1,400,000元(2023年：港幣7,800,000元)。

財務回顧

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

於2024年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,362,200,000元。於扣除現金及現金等價物港幣24,700,000元後及與本集團股東資金港幣2,930,100,000元相比，本集團於2024年3月31日之淨資產負債比率為0.46(2023年：0.38)。港幣1,298,800,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣46,800,000元之借貸按固定利率計息。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。

於本年度，本集團已提取銀行借貸港幣51,200,000元，用以支付英國重建項目所需資金。於2024年3月31日，本集團之借貸總額港幣1,037,900,000元將於未來十二個月到期償還，其中港幣213,900,000元之借貸隨後已延長至2025年3月31日。本集團正積極尋求新的融資及貸款融資來源，並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。

管理層討論及分析

於本年度，本集團錄得本集團擁有人應佔虧損港幣 644,900,000 元，並錄得經營流出淨額港幣 46,500,000 元。此外，截至 2024 年 3 月 31 日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣 1,362,200,000 元，而本集團之現金及現金等價物為港幣 24,700,000 元。該等情況表明存在重大不明朗因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。本公司已採取包括下列各項之一系列措施，以改善本集團之流動資金及財務狀況。

(1) 已獲得新借貸來源

於 2024 年 5 月，本集團成功獲得港幣 200,000,000 元的新借貸，按 15% 的年利率計息，並將於 2026 年 4 月償還。新借貸由本公司若干附屬公司作抵押，並由本公司一名主要股東提供擔保。

(2) 出售物業／合營公司／聯營公司

本集團正考慮出售特定物業作為策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外資源。

(3) 尋求再融資

如上所述，本集團將在現有融資到期前積極尋求再融資。此外，截至本年報日期，本集團尚未接獲任何要求立即償還其於年底後逾期之港幣 396,000,000 元借貸之要求，且本集團一直並仍在積極與其他貸款人就再融資進行磋商此類借貸。

(4) 控制行政及經營成本

本集團將繼續透過多種渠道採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足營運資金供其營運及履行其自綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、聯營公司、合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提供擔保之聯營公司及合營公司的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。於本年度錄得未變現匯兌差異虧損為港幣 42,900,000 元，已計入其他全面開支，此乃主要由於加幣、英鎊及人民幣貶值，導致在換算加拿大、英國及中國業務時出現的差異。本集團大部分現金及現金等價物均以港幣及英鎊列值，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。

資產抵押

於2024年3月31日，銀行向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣469,000,000元之投資物業、港幣420,300,000元之物業、機械及設備、港幣506,400,000元之物業存貨及港幣736,600,000元之於聯營公司之權益作抵押。

或然負債

於2024年3月31日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%及28%權益之三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489,300,000元(2023年：港幣522,500,000元)、港幣40,800,000元(2023年：港幣35,600,000元)及港幣138,500,000元(2023年：港幣139,600,000元)提供公司擔保最高金額達港幣537,700,000元(2023年：港幣542,100,000元)、港幣91,100,000元(2023年：港幣35,600,000元)及港幣225,700,000元(2023年：港幣227,600,000元)；及(ii)就本集團擁有20%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242,500,000元(2023年：港幣312,800,000元)提供公司擔保最高金額達港幣242,500,000元(2023年：港幣312,800,000元)。

僱員人數及薪酬政策

於2024年3月31日，本集團之僱員總人數為130名(2023年：145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，本公司於回購後註銷合共5,436,000股股份。於2024年3月31日，已發行股份數目為907,198,410股。於本年度內及直至本年報日期止，並無已發行庫存股份。

報告期末後事項

於2024年4月30日，Great Intelligence Limited(本公司之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方(「買方」)就出售位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層及4樓的四個車位(統稱「該物業」)訂立一項協議(「該協議」)，總代價為港幣260,000,000元。該出售事項產生預計虧損約港幣4,000,000元。根據該協議條款，買方同意向本公司之間接全資附屬公司(「指定租戶」)按每個曆月港幣650,000元的租金(不包括管理費、差餉及地租，全部均由指定租戶承擔)出租該物業，初步年期為一年，自該出售事項完成日期起計，指定租戶可選擇按相同租金再續租一年。該出售事項之進一步詳情已於本公司日期為2024年4月30日之公佈內披露。

管理層討論及分析

有關不發表意見之額外資料及額外事項

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「核數師」)就持續經營出具不發表意見(「不發表意見」)及就本公司本年度之綜合財務報表中有關對於一間聯營公司之投資有所保留提出額外事項。有關詳情披露於本年報獨立核數師報告書「不發表意見之基礎」及「額外事項 – 對於一間聯營公司之投資有所保留」章節。

管理階層對有關持續經營之不發表意見之看法

董事會已認真考慮了不發表意見，並在編製本集團本年度之綜合財務報表時與核數師進行了持續討論。

如上述「財務回顧」一節所披露，董事會認為，考慮到計劃及措施，本集團之流動資金需求將得到管理，且本集團之財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足之營運資金為其營運提供資金並履行其自綜合財務報表批准日起十二個月內到期之財務義務。因此，於批准本年度綜合財務報表時，董事會合理預期本集團擁有充足資源以在可預見之未來繼續正常運作。

儘管核數師無法取得本集團持續經營能力之充分、適當之審計證據，董事已正在採取在第16頁中「財務回顧」中所提及的步驟來解決其擔憂。

在確定董事採用持續經營會計基準的適當性時，由於本集團正在執行上述計劃及措施，於截至本集團綜合財務報表批准發行日，並無任何書面合同協議或文件作為核數師的適當證據。因此，核數師認為他們無法獲得足夠適當的審計證據來驗證所述計劃及措施的結果，因此，持續經營假設亦無法成立。

目前，本公司正就所提及的措施與相關各方進行溝通。因此，董事相信，透過實施上述計劃及措施，本集團將有效解決流動資金需求，並提升其財務狀況。因此，本集團以持續經營為基礎編製本年度綜合財務報表是適當之。

管理階層對有關對於一間聯營公司之投資有所保留額外事項之看法

本集團目前持有多家聯營公司，並採用權益法核算，其中擁有一間聯營公司北京珀麗之20%股權，該公司成立於中國之子公司，並在北京從事房地產控股業務。

本集團歷來根據北京珀麗董事提供之財務資料入帳其於北京珀麗之權益。儘管如此，考慮到本年報第12及13頁概述之情況，董事在為該投資計提撥備時考慮了以下事項：

- (i) 本集團提名之董事無法在北京珀麗之董事會中行使權利，因為沒有收到有關經營業績之資料，也沒有獲悉任何董事會會議之情況；
- (ii) 本集團無法參與有關北京珀麗之任何決策；
- (iii) 儘管多次要求，本集團仍未收到北京珀麗管理階層或主要股東之任何資料；及
- (iv) 於2024年3月，經與中國律師協商後，本集團決定對北京珀麗提起「股東知情權」法律訴訟，因為根據合約及法律，本集團有權獲得有關北京珀麗營運之若干資料。

鑒於上述考慮，董事會已評估其於北京珀麗投資之公平值，並考慮到在本年報第13頁所提及的因素，即(i) 該土地可能成為閒置土地；(ii) 缺乏重建資源；(iii) 與主要股東之問題；及(iv) 本集團之最大潛在損失。

鑒於上文所述，董事會認為，鑑於投資於無法控制其事務之私人公司之少數股權所面臨之挑戰，該投資不太可能從該投資中收回任何利益。因此，董事會認為，為謹慎起見，將其於北京珀麗之權益計入本年度已確認之全額減值虧損港幣136,200,000元。


由於北京珀麗的主要股東完全可以查閱北京珀麗的賬簿及記錄，但主要股東及北京珀麗的管理層沒有提供任何回應，包括提供財務信息，因此本集團無法獲取財務信息，核數師也因此無法獲取與北京珀麗相關的充分適當的審計證據。


本集團已積極尋求各專業人士的意見，以確認董事會對涉及北京珀麗的主要股東之當前情況的評估。此外，本集團一直與我們的中國律師進行討論，以尋求法律意見，目的是評估採取額外措施以可能發起法律糾紛的可行性和適當性。此外，本集團亦正諮詢估值專家，以考慮在當前情況或環境下評估其於北京珀麗的投資的任何方法。

管理層討論及分析

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>受高利率、通脹驟升及地緣政治緊張局勢加劇影響，全球經濟及金融市場之前景仍欠明朗。持續的俄烏戰爭及以巴衝突亦為全球營商環境帶來額外不穩定性，可能令經濟增長放緩。香港及澳門方面，房地產市場困境持續存在、旅遊業尚未恢復到大流行前的水平以及2019冠狀病毒病大流行揮之不去的影響導致個人消費減少。中國經濟因2019冠狀病毒病帶來的後果、外來需求呆滯、樓市泡沫爆破及中美關係惡化而備受下行壓力。英國脫歐為英國前景持續地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及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釐訂投資策略及就業務機遇展開系統性分析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>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>2. 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並增加經營成本。此外，傳染病的爆發可能導致環球業務中斷及影響可持續發展。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 監察及減低日常營運的碳排放 • 實行綠色建築認證 • 加強對環境、社會及管治表現的管治 • 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 • 維持標準操作程序和指引以應對疫情 	<p style="text-align: center;"> 保持穩定</p>
<p>3. 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) 建築期限緊迫及建築成本上升，為達到控制預算、按時及按質地完成項目帶來挑戰；及(iv) 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。</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 • 密切監察建材的價格波動和供應情況，進行詳細的投標分析，並加強對價格變動索賠、延期和決算表的控制 	<p style="text-align: center;"> 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>4. 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，以及酒店管理所需的資本開支。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>	<ul style="list-style-type: none"> • 與銀行保持密切溝通 • 根據銀行貸款契約條款評估財務風險 • 管理存款及貸款的還款期組合，將銀行融資續期及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 • 出售部分投資以變現被捆綁資本及獲取適當的現金償還到期債務 	<p style="text-align: center;"> 保持穩定</p>
<p>5. 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 style="text-align: center;"> 香港政府撤銷長期樓市冷卻措施</p>

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
<p>6. 法律及規例</p> <p>發展項目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。當局亦可能不時對物業業主實施新規例或在諮詢及指引不足下改變政策，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></p> <p>保持穩定</p>
<p>7. 貨幣及利率波動</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。此外，本集團之銀行借貸按浮動利率計息，可能面臨利率上升的風險並增加財務成本。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 持續評估和監察外匯和利率風險 • 於適當時候考慮使用對沖工具 	<p></p> <p>港幣及英鎊利率上調</p>

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
<p>8. 聯營公司及合營公司</p> <p>本集團大部分項目發展及投資活動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聯營公司及合營公司；對本集團採取不利的行動；可能無法根據股東協議履行其職責及義務；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投資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• 定期審閱股東協議和章程文件以維護本集團權益• 透過內部政策、匯報流程和合規清單以監控合約責任的履行• 針對不合規或重大關注事項及時採取行動	<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、加拿大及英國從物業發展、銷售及投資；於中國及加拿大從事投資酒店及消閒業務；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42。

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77頁之綜合損益表內。

董事會議決就本年度不派發任何股息。因此，本年度全年並無已付或應付股息（2023年：無）。

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發言及投票之股東身份，本公司將由2024年9月3日（星期二）至2024年9月6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發言及投票，股東須於2024年9月2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本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

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181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。

董事會報告書

主要物業

本集團於2024年3月31日之主要物業詳情載於第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30。

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81頁之綜合權益變動表以及綜合財務報表附註41之附註。

本公司可供分派儲備

本公司於2024年3月31日可供分派予其股東之儲備為港幣113,020,000元（2023年：港幣658,591,000元）。

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

於本年度內及截至本報告書日期止，董事會之變動如下：

- (i) 林秀鳳女士辭任執行董事及本公司首席財務總監，均自2023年4月1日起生效。
- (ii) 羅漢華先生（「羅漢華先生」）獲委任為執行董事及本公司首席財務總監，均自2023年4月1日起生效。
- (iii) 周美華女士（「周美華女士」）退任為執行董事並獲調任為非執行董事，均自2023年4月1日起生效。
- (iv) 陳百祥先生（「陳百祥先生」）辭任為獨立非執行董事，自2023年9月18日起生效。
- (v) 彭銘東先生（「彭銘東先生」）獲委任為獨立非執行董事，自2023年9月18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)
陳國強博士(聯席副主席)
陳耀麟先生
羅漢華先生(首席財務總監)

非執行董事：

周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP*(聯席副主席)
葉瀚華先生
彭銘東先生

董事履歷詳情載於第5至8頁。陳國強博士(「陳國強博士」)為伍婉蘭女士(「伍婉蘭女士」)之配偶，彼等均為本公司主要股東，而陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)則為彼等之兒子。除上述者外，於本報告書日期，概無董事與本公司主要股東有任何關係。

根據公司細則第84條細則及企業管治守則，陳國強博士、陳耀麟先生以及周美華女士將於股東周年大會上輪值退任。此外，根據公司細則第83(2)條細則，彭銘東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。全部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。

經審閱獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所列有關董事獨立性的因素之書面確認書，董事會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2024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：

本公司

董事姓名	所持股份數目	所持相關股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註4)
張漢傑先生(「張漢傑先生」)	48,800,000	2,600,000	51,400,000	5.66%
陳國強博士	518,948,012 (附註3)	–	518,948,012	57.20%
陳耀麟先生	4,075,781	1,000,000	5,075,781	0.55%
周美華女士	11,952,564	–	11,952,564	1.31%
石禮謙，GBS，JP(「石禮謙先生」)	322,347	500,000	822,347	0.09%
葉瀚華先生(「葉瀚華先生」)	–	300,000	300,000	0.03%

附註：

- 除陳國強博士外，所有董事均為於上文所披露股份及／或本公司相關股份中擁有個人權益之實益擁有人。上文披露的全部權益均為好倉。
- 此乃本公司根據購股權計劃向董事授出之購股權（被視為以實物交收之非上市股本衍生工具）之合計數目。購股權之詳情於下文「購股權計劃」一節內披露。
- 就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士於合共518,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益，詳情如下：
 - 彼為於191,588,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；
 - 彼被視為於其全資擁有之公司所擁有之76,186,279股股份中擁有公司權益；及
 - 彼被視為於其配偶伍婉蘭女士全資擁有之公司所擁有之251,172,919股股份中擁有家族權益。

上述(ii)及(iii)項之詳情於「主要股東及其他人士之權益」一節內披露。
- 此乃代表於2024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2024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

於2021年9月10日，購股權計劃已根據於股東周年大會上通過之普通決議案獲股東批准並採納。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2021年9月10日起至2031年9月9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本公司新股份之購股權：

- (i) 本集團任何成員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聘用之任何法律、財務或專業諮詢顧問、顧問或代理人（根據與本集團的相關聘用條款，彼有資格參與本公司的購股權計劃）；或
- (iv) 本集團任何成員公司間接或直接持有30%或以上股權之任何實體之任何行政人員（包括執行董事）。

根據購股權計劃，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1.0元。行使價由董事會釐定，並至少為以下最高者：(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本公司股份總數，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本公司股份總數上限合共不得超過不時已發行股份總數之30%。根據購股權計劃，本年度開始及結束時可授出之購股權數目分別為84,137,541份及84,897,541份。

於本年報日期當日，因行使購股權計劃項下由本公司授出的所有未行使購股權而可發行之本公司新股份總數為9,920,000股，相當於本年報日期當日已發行股份總數約1.1%。

董事會報告書

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本公司股份最高數目，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、本公司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，倘若董事會擬向本公司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本公司股份數目，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2021年9月28日，本公司根據購股權計劃授出購股權，合共16,320,000份購股權最終獲承授人妥為接納，每股購股權之行使價為港幣1.03元。根據購股權計劃，該等購股權可於2022年4月1日至2025年9月30日期間行使（包括首尾兩日），惟25%之購股權僅可於每個期間行使：(i) 2022年4月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）；(ii) 2022年10月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）；(iii) 2023年4月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）；及(iv) 2023年10月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）。購股權的歸屬期為授出日期起至行使期開始止。

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2024年 3月31日 尚未行使
	於2023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	2,600,000	-	-	-	2,600,000
陳耀麟先生(附註1)	1,000,000	-	-	-	1,000,000
石禮謙先生	500,000	-	-	-	500,000
陳百祥先生 (辭任自2023年9月18日起生效)	300,000	-	-	-	不適用
葉瀚華先生	300,000	-	-	-	300,000
小計	4,700,000	-	-	-	4,400,000
僱員(附註2)	6,080,000	-	-	(460,000)	5,620,000
其他參與者	1,100,000 (附註3(i)及(ii))	-	-	(300,000) (附註3(iii))	1,100,000 (附註3(i)及(ii))
總計	11,880,000	-	-	(760,000)	11,120,000

附註：

1. 陳耀麟先生亦為本公司主要股東之聯繫人(定義見上市規則)。
2. 此乃現職僱員及前僱員(包括自2023年4月1日辭任董事職位及直至2023年9月30日仍為僱員之前董事)合共持有的購股權數目。
3. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之一名顧問，彼持有800,000份尚未行使之購股權；
 - (ii) 本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員，彼持有300,000份尚未行使之購股權，彼亦為若干聯營公司之董事；及
 - (iii) 前董事陳百祥先生，彼於辭任後根據購股權計劃仍持有300,000份尚未行使之購股權，而該等購股權最終於本年度內失效。

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續任何股票掛鈎協議。

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

於本年度內，根據上市規則第8.10條，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) 執行董事兼本公司主席張漢傑先生於多間在澳門、香港、中國及加拿大從事物業投資及／或在中國從事酒店投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務。
- (ii) 執行董事兼本公司聯席副主席陳國強博士及／或彼之緊密聯繫人於多間在香港從事物業投資及／或在加拿大從事酒店投資及／或證券投資及／或在中國從事物業發展及酒店管理之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務。
- (iii) 執行董事陳耀麟先生於多間從事證券投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務。
- (iv) 非執行董事周美華女士於一間從事證券投資之公司中擔任董事職務。

董事會報告書

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，董事會認為上述董事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39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2023-2024年中期報告日期起至本報告書日期止之變動如下：

- (i) 張漢傑先生、陳國強博士及羅漢華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。
- (ii) 石禮謙先生已辭任為香港上市公司碧桂園控股有限公司之獨立非執行董事，自2024年3月15日起生效。
- (iii) 周美華女士自行決定不再為澳洲會計師公會資深會員及英屬哥倫比亞特許專業會計師協會會員。
- (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章予以披露之關連交易或持續關連交易。於綜合財務報表附註39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之規定。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2024年3月31日，據董事或本公司最高行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及本公司相關股份中擁有，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 伍婉蘭女士	公司權益	受控制法團權益	251,172,919	27.68%
	家族權益	配偶權益	267,775,093	29.52%
			518,948,012 (附註3)	57.20%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	251,172,919 (附註3)	27.68%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	251,172,919 (附註3)	27.68%
(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4)
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註4)	8.39%

附註：

- 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無本公司相關股份由上述本公司主要股東和其他人士持有。
- 此乃代表佔於2024年3月31日已發行股份總數之概約百分比。
- 達穎擁有251,172,919股股份，其為Record High之全資附屬公司，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為達穎所擁有之251,172,919股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士作為執行董事兼本公司聯席副主席陳國強博士之配偶而被視為為Galaxyway所擁有載於下文附註4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，伍婉蘭女士被視為為合共518,948,012股股份中擁有權益。
- Galaxyway擁有76,186,279股股份，其為德祥集團之全資附屬公司，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為Galaxyway所擁有之76,186,279股股份中擁有權益。

董事會報告書

除上文所披露外，於2024年3月31日，本公司概無獲悉任何其他於股份或本公司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，概無訂立或存續與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約（僱傭合約除外）。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶之營業額合共佔本集團總營業額約91%，其中最大客戶佔本集團總營業額約41%。本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額不足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2024年3月31日概無於本集團五大客戶中擁有任何權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司於聯交所購回合共5,436,000股股份。回購詳情如下：

月份	已購回股份數目	每股股份購入價		總代價 (未計開支) (港幣)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
2023年7月	4,956,000	0.85	0.76	4,085,850
2023年8月	480,000	0.80	0.71	356,280
	<u>5,436,000</u>			<u>4,442,130</u>

董事相信上述股份回購提高每股股份資產淨值，並對本公司及股東整體有利。所有上述回購之股份於本年度內已獲註銷。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、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38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在面對法律行動方面投購保險。

優先購買權

公司細則或百慕達法例概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本公司新股份之條文。

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。

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，2024年6月28日

企業管治報告書

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。於本年度內，本公司一直遵守企業管治守則之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟「行政總裁」一職從缺。相關偏離行為之詳情載於下文「主席及董事總經理」一節。

企業文化、策略及長遠業務模式

本公司在合規、企業管治和企業社會責任各方面具有嚴格的企業文化，同時密切關注不同地區的房地產市場機遇，重新審視及重組本集團的房地產投資組合。本集團的企業宗旨是為本公司及其股東帶來最大的回報。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，亦能分享業務夥伴之專長。本集團亦擁有專業團隊及掌握適時資訊以迎合市場變化。

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，所有於年內在任之董事均確認彼等於本年度或年內其任期內（以較短者為準）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、執行本集團之業務策略及履行企業管治職責，帶領本公司邁向成功。董事會現時有八名成員，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成之詳情以及於年內及截至本年報日期止發生之變動分別載於本年報第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，該名單將不時因應任何變動而予以更新。

董事履歷詳情已載於本年報第5至8頁內。除執行董事兼聯席副主席陳國強博士為執行董事陳耀麟先生之父親外，董事會各成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大關係。

本公司於本年度經已根據上市規則之規定維持足夠數目之獨立非執行董事，即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，董事會合共舉行四次定期會議，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。

董事獲預先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。

企業管治報告書

於每個財政年度開始前，所有董事均獲提供該財政年度的定期董事會會議、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於本年度內在任之董事會成員各自出席於年內舉行之會議之出席記錄：

董事姓名	已出席會議／合資格出席會議之次數					2023年度
	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	股東周年大會
執行董事：						
張漢傑先生	4/4	-	-	1/1	1/1	1/1
陳國強博士	4/4	-	-	-	-	1/1
陳耀麟先生	4/4	-	-	-	-	1/1
羅漢華先生(附註1)	4/4	-	-	-	1/1	1/1
非執行董事：						
周美華女士(附註2)	4/4	-	-	-	-	1/1
獨立非執行董事：						
石禮謙先生	4/4	5/5	1/1	1/1	-	1/1
葉瀚華先生	4/4	5/5	1/1	1/1	1/1	1/1
彭銘東先生(附註3)	2/2	2/2	1/1	-	-	-
陳百祥先生(附註3)	2/2	3/3	-	1/1	-	1/1

附註：

1. 羅漢華先生獲委任為執行董事及企業管治委員會之成員，均自2023年4月1日起生效。
2. 周美華女士辭任薪酬委員會及企業管治委員會之成員，均自2023年4月1日起生效。
3. 陳百祥先生辭任及彭銘東先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會各自之主席及提名委員會之成員，均自2023年9月18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，並認同董事均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面對法律行動事宜投購保險，並定期作出檢討，以確保提供足夠保障。

主席及董事總經理

張漢傑先生為主席，主要負責本集團之策略規劃以及管理董事會之運作。董事總經理的職位從缺，而本集團營運及業務發展之職責則由執行董事分擔。董事會認為，由於各執行董事之職責均有明確的區分，因此現有架構有效促進本集團之營運及業務發展，並使董事會能夠穩妥地履行其職責。此外，獨立非執行董事為董事會審議決策提供獨立寶貴的觀點及建議。

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前述的退任規定。

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。經審閱獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所列有關董事獨立性的因素之書面確認書後，董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事之持續專業發展

為維持良好企業管治，每名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，以確保彼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，羅漢華先生及彭銘東先生均於獲委任時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亦提供持續專業發展（「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介，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。

企業管治報告書

所有於本年度內在任之董事已向本公司呈交其培訓記錄，並確認彼等於本年度內或年內其任期內(以較短者為準)參與以下主題之持續專業發展：

董事姓名	本集團業務	企業管治及／或其他(附註)
張漢傑先生	✓	✓
陳國強博士	✓	✓
陳耀麟先生	✓	✓
羅漢華先生(獲委任自2023年4月1日起生效)	✓	✓
周美華女士(退任為執行董事並獲調任為非執行董事均自2023年4月1日起生效)	✓	✓
石禮謙先生	✓	✓
葉瀚華先生	✓	✓
彭銘東先生(獲委任自2023年9月18日起生效)	✓	✓
陳百祥先生(辭任自2023年9月18日起生效)	✓	✓

附註：此包括董事的職責與責任、法律及規例的更新以及內部監控等主題。

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上重選。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，惟有關人士須於隨後之股東周年大會上退任及重選連任。

董事會已採納並將於每年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，並應擁有獨立意見和行使獨立判斷，而不應僅依賴專業顧問或管理層主動提供之意見。就董事會層面而言，於2024年12月31日前，董事會應為一個混合性別的董事會，其中至少有一名不同性別的董事。為了董事會的繼任計劃，不同性別的高級主管至少應佔20%。此外，不同性別的全體員工至少應佔20%。

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。董事會於年內已檢討董事會多元化政策的實施及有效性以及當中設定之可計量的目標，並滿意所有可計量的目標均已達成。

各董事已簽訂正式委任書，當中載列彼的主要委任條款及條件。每名董事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

提名委員會現時由四名成員組成，即石禮謙先生(委員會主席)、張漢傑先生、葉瀚華先生及彭銘東先生(獲委任以代替陳百祥先生，自2023年9月18日起生效)。除張漢傑先生為執行董事外，所有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；及審閱本公司提名政策(「提名政策」)以確保其有效性及合規性。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。提名委員會已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，及擁有獨立意見和行使獨立判斷，並不僅依賴專業顧問或管理層主動提供的意見；及
- (vi) 就董事會多元化政策而言，該委任對董事會多元化帶來的裨益。

提名委員會應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。載有重選連任之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獲重選的原因，包括所考量的因素、作此決定過程及討論內容或(ii)彼能為董事會投入足夠時間的原因。

企業管治報告書

於本年度內，提名委員會曾舉行一次會議，並以書面決議案處理若干事項。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) 就獨立非執行董事之建議變動向董事會提出推薦以待批准；及
- (v) 審閱提名委員會職權範圍及提名政策。

企業管治委員會

企業管治委員會由三名成員組成，包括(i)兩名執行董事，即張漢傑先生(委員會主席)及羅漢華先生，以及(ii)一名獨立非執行董事，即葉瀚華先生。

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之披露資料。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) 確認以下事項待董事會批准：
 - 本公司於企業管治之常規及程序，以及遵守企業管治守則；及
 - 2022-2023企業管治報告書；
- (ii) 審閱於本年度內在任之董事之培訓與持續專業發展；及
- (iii) 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、行為守則以及多項有關企業管治事宜之程序。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，即彭銘東先生(委員會主席)、石禮謙先生及葉瀚華先生。彭銘東先生獲委任為委員會主席以代替陳百祥先生，自2023年9月18日起生效。

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。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，並以書面決議案處理若干事項。薪酬委員會於本年度內所履行的工作包括：

- (i) 就一名新任獨立非執行董事之董事袍金向董事會提出推薦意見以待批准；及
- (ii) 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。

於年內在任之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，亦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

審核委員會現時由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，即彭銘東先生(委員會主席)、石禮謙先生及葉瀚華先生。彭銘東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，並獲委任為委員會主席以代替陳百祥先生，自2023年9月18日起生效。

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；就委任本公司外聘核數師(「核數師」)提出推薦意見並以主要代表身份監察本公司與核數師之關係；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，審核委員會曾舉行五次會議，並以書面決議案處理若干事項。審核委員會於本年度內所履行的工作包括：

- (i) 討論及審閱截至2023年及2024年3月31日止年度之審核計劃報告；
- (ii) 確認以下事項待董事會批准：
 - 截至2023年3月31日止年度之經審核綜合財務報表及截至2023年9月30日止六個月之未經審核綜合中期財務報表；
 - 於股東周年大會待股東批准核數師的重新委任；
 - 內部審核清單及時間表；
 - 自2023年4月1日至2024年6月30日及2023年10月1日至2024年11月30日期間之現金流量預測；及
 - 內部審核報告；
- (iii) 授權執行董事聘請任何外聘核數師於一定費用限額內提供非審計服務；
- (iv) 批准有關本年度綜合財務報表之核數師之委聘條款，包括其收費之基準；
- (v) 與管理層及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
- (vi) 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)審閱投資組合的合適性，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。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。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本年報獨立核數師報告書內。

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。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。

核數師就本公司本年度之綜合財務報表出具有關持續經營之不發表意見(「不發表意見」)，並就對於一間聯營公司之投資有所保留提出額外事項(「額外事項」)，詳情分別載於本年報獨立核數師報告書之「不發表意見之基礎」及「額外事項—對於一間聯營公司之投資有所保留」一節內。管理層對該不發表意見及額外事項之看法已分別於本年報之管理層討論及分析中「管理階層對有關持續經營之不發表意見之看法」及「管理階層對有關對於一間聯營公司之投資有所保留額外事項之看法」一段內披露。

審核委員會對不發表意見及額外事項之看法

審核委員會已嚴格審閱不發表意見及額外事項、相應管理層之立場、本集團為解決不發表意見所採取之計劃及措施，以及本集團對於一間聯營公司之投資所進行之評估。審核委員會確認並同意管理層對於不發表意見及額外事項之看法。

核數師酬金

向核數師已付或應付的本年度酬金總額約為港幣4,642,000元，當中港幣4,390,000元為審核服務費用，而港幣252,000元則為非審核服務費用，非審核服務包括稅務相關服務。

風險管理及內部監控

董事會認為，良好企業管治反映組織的價值觀及文化。董事會整體負責以誠信行事，促進合規及企業管治的嚴謹文化，及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，包括重大的環境、社會及管治風險以及制定減低相應的減緩監控措施。風險管理登記冊記錄本集團已識別的風險與相關減緩監控措施，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。本集團面臨之主要風險及不確定因素以及相應的減緩監控措施刊載於本年報之「管理層討論及分析」章節內。

嚴謹的風險管理及內部監控系統的基礎取決於由組織所發展的價值觀及文化、董事會提供的指導以及人員對政策和程序的遵守情況。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董事會就本集團所有業務之營運、財務職能及合規監控狀況對各職能部門執行之內部監控系統作定期審閱，包括企業交易及提供財務資助(如有)，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，以達致本集團之目的。

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及股東通訊，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、內部審核清單及時間表，不時檢討本集團之業務營運、風險管理以及內部監控系統。包含內部監控有效性結論的內部審核報告亦定期編製，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，董事會已進行年度檢討並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及財務申報、內部審核、合規及環境、社會及管治之執行及申報職能之專業員工提供充足資源及預算。

於本年度內，本集團之風險管理及內部監控系統與去年維持不變。風險管理及內部監控系統概無出現重大不當或不足之處或關注事項須促請審核委員會垂注。根據管理層、內部審核職能及審核委員會之定期評估及確認，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。

就額外事項，本集團將透過密切監控其聯營公司財務和營運資訊匯報、定期審閱股東協議和章程文件，以及針對任何不合規或重大關注事項及時採取行動，進一步加強內部監控，以避免類似情況再次發生。

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、公平及適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。於本年度內，股東通訊政策的實施和有效性已獲檢視並獲悉政策對本公司有效。

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。於本年度內，為符合上市規則之新規定，本公司網站已更新以披露本公司以電子方式作傳播公司通訊的方式以及股東索取本公司之公司通訊印刷本的安排。

董事會致力與所有股東維持持續及高透明度之溝通，包括於本公司網站上刊載股東溝通渠道的聯繫方式，尤其是舉行股東大會作為與股東溝通的途徑，並鼓勵彼等參與。本公司時常於股東周年大會結束後安排公開討論環節，以便為股東提供面對面的機會發表意見及讓本公司向股東徵求意見。

根據公司細則，召開2023年股東周年大會（「2023年股東周年大會」）之通告已於大會舉行前不少於21個整日寄發予股東。由於惡劣天氣原因，2023年股東周年大會根據公司細則延期至隨後的一個星期同日同地點及在董事會決定之時間舉行。所有董事及核數師之代表均親身或以電子方式出席2023年股東周年大會，以便於大會上回答股東提問。於2023年股東周年大會上，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。在2023年股東周年大會開始前，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85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。

企業管治報告書

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個星期前送達；倘為任何其他呈請，則須於股東大會舉行前不少於一個星期前送達。

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」為企業使命和「貫切高質素的發展項目設計並切實執行」為指引原則，並就合規、企業管治和企業社會責任擁有強大的企業文化為其價值觀及策略的組成部分。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C2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

本集團的環境、社會及管治匯報政策闡述董事會於環境、社會及管治策略、表現和匯報之角色和責任。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 書面文件 	<ul style="list-style-type: none"> 財務表現 企業透明度 未來發展潛力和可持續發展 社會投資 危機管理
2. 顧客	<ul style="list-style-type: none"> 日常營運 活動 小冊子及單張 	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品和服務 資料私隱和信息安全 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 離職面談 備忘錄、布告板、內聯網、微信群組、會議和討論 	<ul style="list-style-type: none"> 健康與安全 薪酬和福利 職業發展 人才保留 性別多元化和平等機會 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 定期績效評估 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 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 企業管治 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。本集團透過持份者參與及識別環境、社會及管治大趨勢，並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，進一步展開重要性分析，以鑒別和排列環境、社會及管治事宜。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 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
- 識別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
- 執行綠色採購常規以保護自然資源
- 於本集團的風險管理程序納入氣候變化實體及轉型風險以適應氣候變化

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。

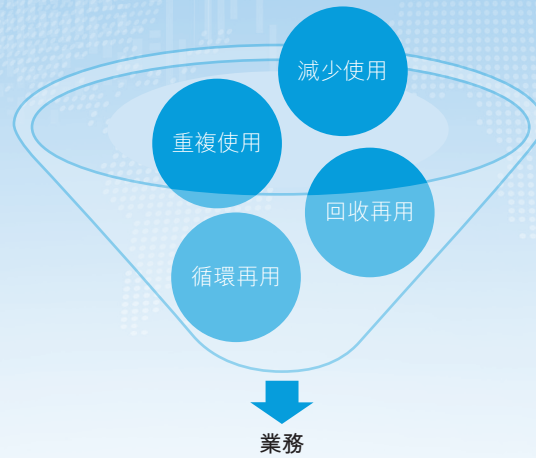
廢氣排放

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，由於本集團已外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，包括：

- 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的製冷劑，以避免破壞臭氧層

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，包括：

- 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件，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，包括：

- 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，如瓶子、紙張等
- 在營運中採取了回收再造慣例，包括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2.66噸¹（2023年：3.08噸）。此數量大幅下降主要因為香港及內地辦公室均對比往年減少採購紙張及報紙。此外，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298.13噸（2023年：390.2噸），每港元收益的密度為0.003千克二氧化碳當量（2023年：0.004千克二氧化碳當量）。此重大改善原因主要為為於Greycoat Place之物業已落成，並於2023年8月取得實際竣工證書。

截至 3月31日止年度	單位	物業項目		辦公室	
		數量 ²	密度 (按建築 面積)	數量 ²	密度 (按建築 面積)
2024年					
範圍一 ³	噸	—	—	—	—
範圍二 ³	噸	—	—	155.87	0.05
範圍三 ³	噸	41.91	0.07	100.35	0.03
2023年					
範圍一 ³	噸	—	—	—	—
範圍二 ³	噸	—	—	154.55	0.05
範圍三 ³	噸	153.91	0.27	81.74	0.02

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：

截至 3月31日止年度	單位	物業項目		辦公室	
		數量 ⁴	密度 (按建築 面積)	數量 ⁴	密度 (按建築 面積)
2024年					
電力	千瓦時	14,924	26.34	254,197	91.71
汽油	公升	–	–	36,349	7.12
2023年					
電力	千瓦時	40,965	72.31	239,176	77.71
汽油	公升	–	–	27,797	4.69

物業項目的耗能量減少原因為為於 Greycoat Place 之物業已於 2023 年 8 月落成。然而，香港及內地辦公室均按營運需要而同時增加電力和汽油的使用量。

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。本集團已在辦公室及物業項目中實行一系列的節省耗能量措施如下：

- 使用高效能風機、泵和設有自動排序的冷卻機組的機械
- 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的認證

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936立方米(2023年：628立方米)，下表詳細概述耗量和密度：

截至 3月31日止年度	單位	物業項目		辦公室	
		數量 ⁵	密度 (按建築 面積)	數量 ⁵	密度 (按建築 面積)
2024年	立方米	500	0.88	436	0.18
2023年	立方米	342	0.6	286	0.09

由於Greycoat Place工程採用之建築物料增加而導致建築過程中增加用水，例如混凝土，故此物業項目的耗水量增加。辦公室耗水量增加則再次因為於本年度內香港及內地辦公室均按營運需要增加用水。

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，並應用於其辦公室和物業項目：

- 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
- 定期報告耗水量和節約措施
- 透過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及物業項目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，本集團為其於英國之項目，主動參與英國建築研究院綠色建築評估體系，該標準為世界領先的以科學為基礎的一套可持續建築環境驗證和認證系統。英國建築研究院綠色建築評估體系指定和衡量建築物的可持續性績效，確保項目滿足可持續性目標，並隨著時間的推移繼續保持最佳狀態。此外，本集團為減低因長途運輸構成的環境污染，致力減少建築材料的運輸距離。

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

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

氣候變化持續成為全球性的挑戰，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，並把紓緩本集團對氣候變化的影響納入業務策略中。本集團亦視應對氣候變化為推進領導地位的機遇，藉以對氣候危機解決方案作出貢獻，亦視之為與想法相近的持份者及顧客鞏固關係的機會。本集團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。

本集團已倡議按科學基礎減量目標倡議的淨零排放標準、聯交所刊發的企業淨零排放實用指引及香港政府的香港氣候行動藍圖2050，於2050年前達成淨零排放。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承。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英國建築研究院綠色建築評估體系的綠色建築認證，例如海珀已獲得綠建環評金級認證。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。

環顧投資者對氣候相關的風險和機會為業務帶來的影響之關注增加，本集團持續循序漸進，實行氣候相關財務披露工作小組⁶的建議，旨在建立長遠的氣候應對能力，並支持低碳經濟的轉型。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，本集團將不斷地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。

⁶ 金融穩定理事會設立氣候相關財務披露工作小組，旨在改善及增加氣候相關財務資料的匯報。

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：

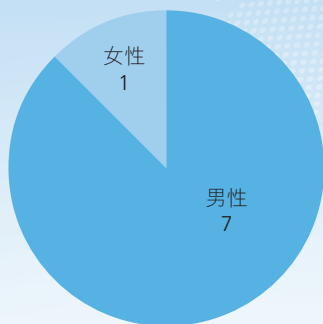
- 向僱員提供具吸引力和競爭力的薪酬待遇，就個別僱員的表現、貢獻、發展、通貨膨脹和經濟或市場情況至少每年進行檢討
- 參考僱傭年期後，定期檢討年假政策
- 提供其他附帶福利予員工，包括驗身計劃、綜合醫療和人壽保險，以及退休金供款
- 管理作為鼓勵的董事及員工購股權之行使流程，以及建立彼等表現與本集團業績之間的直接相關性
- 頒發長期服務獎，以表揚一直為本集團服務和貢獻的忠誠員工
- 於特別節日如春節，送予員工應節禮物和舉辦節日午餐
- 辦公室於節日提早關閉

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。此外，本集團的董事會多元化政策強調其致力於增加多元化以支持實現其戰略目標和可持續發展，特別是在董事會層面(包括潛在董事繼任人)和全體員工設定性別多元化目標。董事會及管理層密切監察達標進度，倘未能達標，將立即採取補救措施。

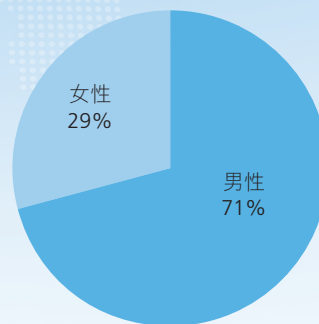
本集團鼓勵其員工保持平衡的生活，並支持其員工參與社區上不同的工作和活動，積極追求彼等的個人發展。此外，本集團致力於各方面展現關懷和支持，藉以增強其員工的歸屬感。

於2024年3月31日，本集團之僱員總人數為130名(2023年：145名)。於本年度，員工總流失率為26%(2023年：32%)。由於九龍珀麗酒店已於2022年6月售出，其員工已被解聘，故此上一個財政年度之員工流失率較高。此外，本集團已實現其混合性別之目標，董事會中至少有1名不同性別的董事，以及達致分別至少20%不同性別的高級主管和總僱員。

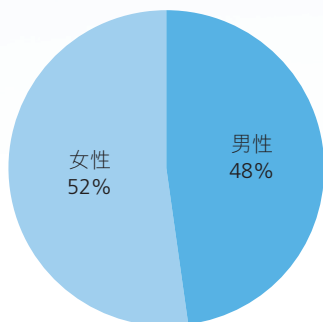
按性別劃分的董事人數



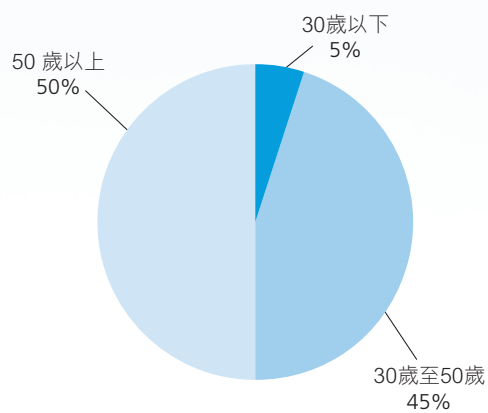
按性別劃分的高級主管總人數



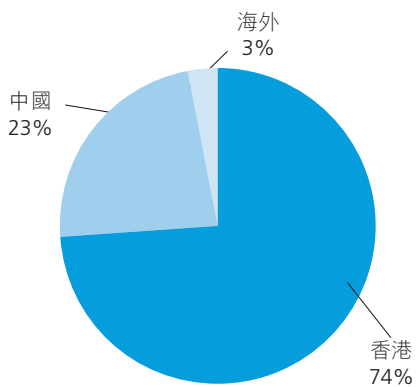
按性別劃分的僱員總人數



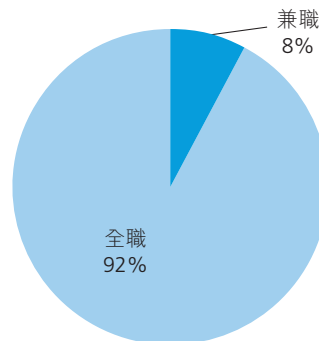
按年齡組別劃分的僱員總人數



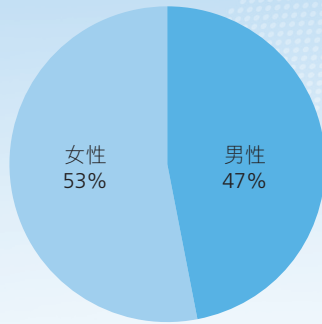
按地理位置劃分的僱員總人數



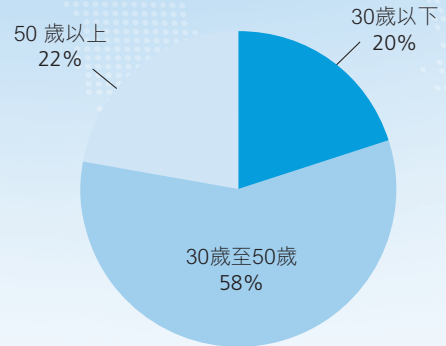
按全職及兼職劃分的僱員總人數



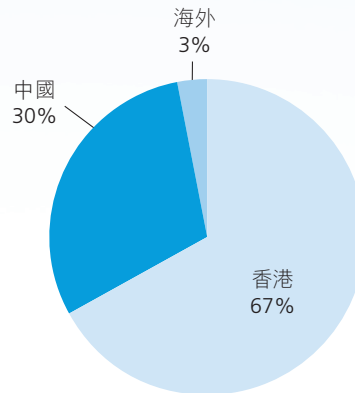
按性別劃分的僱員流失率



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
- 使用光觸媒及空氣淨化器、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定期辦公室衛生殺毒和殺菌，以確保工作環境的衛生

- 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
- 定期檢查工作環境的設施和安全措施

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(2022及2023年：0)及零因工傷損失工作日數(2023年：0日)。

B3. 發展及培訓

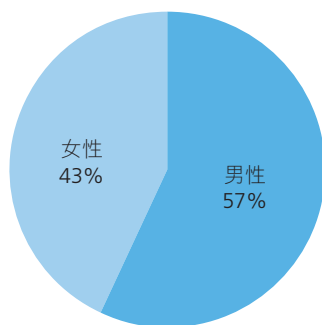
人才發展

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。

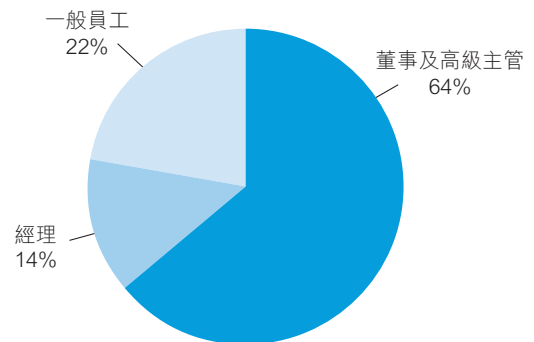
本集團向新入職員工提供企業迎新簡介和簡報會，以助彼等熟悉企業文化和常規。此外，本集團已為其董事及管理層提供持續的專業發展培訓和簡報會，亦經常性地為員工提供內部和外部培訓課程以便其工作。

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14人(2023年：22人)，相應完成的培訓時數為113小時(2023年：153小時)。

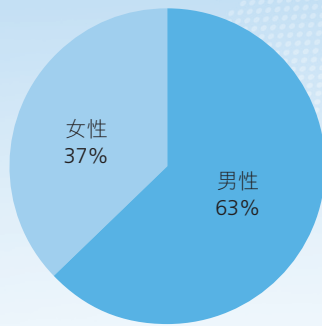
按性別劃分的受訓董事及僱員人數



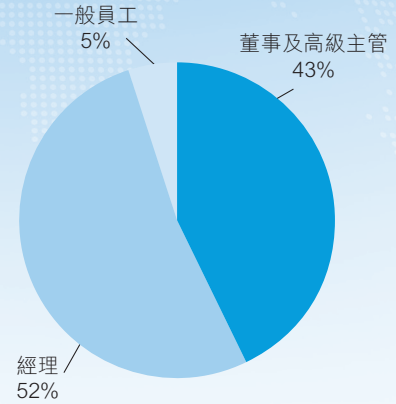
按僱員類別劃分的受訓董事及僱員人數



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

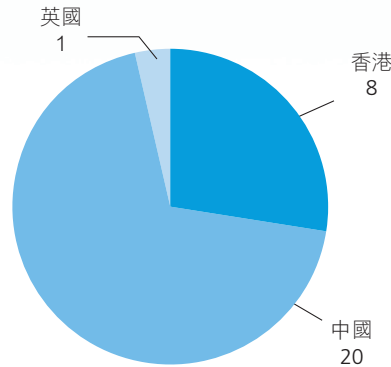
B5. 供應鏈管理

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，例如成本、質量和生命週期影響，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，展現專業、適時回應和關懷顧客以致力提高顧客體驗，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，本集團以顧客的滿意度為優先，透過各種溝通渠道為顧客帶來滿意的體驗。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

本集團已嚴格遵守一手住宅物業銷售條例(香港法例第621章)及海外類似的法規要求，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，促進和支持反賄賂和反貪污相關的法律及規例，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舞弊、反賄賂、反貪污和打擊洗黑錢題材的參考資料。本集團已設立舉報政策和機制以提供正式的渠道和指引予員工及與本集團有往來者，匯報任何懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。本集團尊重舉報者可能希望以保密及不具名方式提出關注，承諾保障出於好意的申訴人免受不公平對待。所有通報舉報事宜將提交予本集團之合規部門，並在適當時候提交通報事宜予審核委員會，該委員會將會根據調查結果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。

本集團致力參與各種慈善服務、捐款、籌款、贊助和志願服務，例如參與香港公益金舉辦的便服日，員工自願捐款港幣 14,200 元。

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制度，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，相關的重大風險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。董事會亦已進行年度檢討，並確定環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算為足夠。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。

環境、社會及管治報告書

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；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	<ul style="list-style-type: none">持份者參與及重要性評估管治管治
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：<ul style="list-style-type: none">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一致性：	<ul style="list-style-type: none">持份者參與及重要性評估持份者參與及重要性評估報告框架及範疇<ul style="list-style-type: none">A1. 排放物A2. 資源使用持份者參與及重要性評估
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	<ul style="list-style-type: none">報告框架及範疇

不遵守就解釋條文

相關章節

A. 環境

A1 排放物

- 一般披露 A1¹
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
- 關鍵績效指標 A1.1²
排放物種類及相關排放數據
- 關鍵績效指標 A1.2
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
- 關鍵績效指標 A1.3³
所產生有害廢棄物總量及密度
- 關鍵績效指標 A1.4
所產生無害廢棄物總量及密度
- 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
- 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

A1. 排放物

- 廢氣排放
- 廢物管理
- 溫室氣體排放
- 溫室氣體排放
- 不適用
- 廢物管理
- 廢氣排放
- 廢物管理

A2 資源使用

- 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
- 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
- 關鍵績效指標 A2.2
總耗水量及密度

A2. 資源使用

- 耗能量
- 耗水量

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。
³ 本集團於本年度沒有產生大量的有害廢棄物。

不遵守就解釋條文	相關章節
A. 環境	
<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• 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• 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">• 耗能量• 耗水量• 不適用
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• 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

⁴ 本集團因其業務性質確定於本年度沒有大量包裝材料。

B. 社會

B1 僱傭

- 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

B1. 僱傭

- 僱傭常規和關係
- 僱傭常規和關係

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

¹ 確定於本年度沒有違規事件或申訴的情況。

B. 社會

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

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

B6. 產品責任

- 產品和服務標準

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

- 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
- 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

- 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
- 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)

不發表意見

本核數師行(以下簡稱「本行」)已受聘審核列載於第 77 至 180 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 2024 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財務報表附註，包括主要會計政策資料及其他說明資料。

本行不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述之事項關係重大，本行未能獲得充足及適當之審核憑證為就此等綜合財務報表出具審核意見提供基礎。

不發表意見之基礎

持續經營

截至 2024 年 3 月 31 日止年度， 貴集團錄得虧損港幣 682,303,000 元及經營淨流出港幣 46,493,000 元。於 2024 年 3 月 31 日， 貴集團銀行及其他借貸總額為港幣 1,362,168,000 元，其中港幣 1,037,910,000 元結餘須於十二個月內償還並分類為流動負債，而 貴集團擁有現金及現金等價物為港幣 24,743,000 元。

該等事件及情況，連同 貴集團綜合財務報表附註 1 所披露之其他事項，可能會對 貴集團持續經營之能力產生重大疑問。

貴集團採取了多項計劃及措施來改善 貴集團之流動性及財務狀況，包括獲得新借貸來源、出售物業、合營公司或聯營公司、尋求再融資以及控制行政及經營成本，其中具體情況請參閱 貴集團綜合財務報表附註 1。 貴集團編製綜合財務報表所依據之持續經營假設之有效性取決於這些計劃及措施之結果，包括：(i) 成功識別買家以出售特定物業及投資；(ii) 成功完成再融資及 (iii) 成功實行成本控制，為 貴集團之營運提供資金並履行 貴集團到期之財務責任。 貴公司董事已考慮正在實施之計劃及措施成功之可能性，並認為將有足夠之財務資源為 貴集團之營運提供資金並履行 貴集團自綜合財務報表批准日起至少十二個月之財務義務。因此，綜合財務報表是在 貴集團能夠持續經營之基礎上編製。

不發表意見之基礎(續)

持續經營(續)

鑑於 貴集團之計劃及措施之執行正處於初步階段或正在進行中，且於截至出具綜合財務報表批准日， 貴集團並無來自相關銀行或其他貸款人及潛在買家之書面合約協議或其他證明文件以延長持續經營評估，本行無法取得本行認為必要之充分、適當之審計證據來評估 貴集團目前採取之計劃及措施成功之可能性。本行並無採取其他令人滿意之審計程序，以確保董事使用持續經營會計基礎之適當性以及 貴集團綜合財務報表中相關披露之充分性。

若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並可能需要進行調整，將 貴集團之資產賬面值撇減至可收回金額，在考慮合約條款之情況下，將非流動負債重新分類為流動負債，或在適當之情況下，確認任何可能變得繁重之合約承諾之負債。該等調整之影響並未在 貴集團之綜合財務報表中反映。

未發現之錯報(如有)對綜合財務報表可能產生之影響可能是重大及普遍。

額外事項 — 對於一間聯營公司之投資有所保留

如 貴集團綜合財務報表附註 19 所載， 貴集團持有聯營公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」) 20% 之股權，北京珀麗於中華人民共和國成立並在北京從事物業控股業務。截至 2024 年 3 月 31 日止年度， 貴集團無法取得北京珀麗的財務資料，以評估北京珀麗截至 2024 年 3 月 31 日止年度的財務業績及北京珀麗於 2024 年 3 月 31 日的財務狀況，因此 貴集團並未列賬截至 2024 年 3 月 31 日止年度 貴集團應佔北京珀麗的任何業績。此外， 貴集團已審議 貴集團綜合財務報表附註 19 所載的不利情況，並釐定 貴集團對於北京珀麗的權益應於截至 2024 年 3 月 31 日止年度確認全額減值港幣 136,223,000 元，致使於 2024 年 3 月 31 日之綜合財務狀況表中北京珀麗的權益賬面值減至零，並已於截至 2024 年 3 月 31 日止年度之損益中確認全額減值虧損港幣 136,223,000 元。

由於 貴集團無法取得有關北京珀麗財務業績及財務狀況的充分證明資料及解釋，本行查閱北京珀麗之基本記錄並尋求解釋也遭到拒絕。鑑於範圍限制，本行無法取得本行認為必要的充分、適當之審計證據來評估北京珀麗之財務業績及財務狀況，以及評估北京珀麗之權益減值。本行並無可採取其他令人滿意之審計程序來滿足本行於 2024 年 3 月 31 日於北京珀麗之權益、以及於截至 2024 年 3 月 31 日止年度記錄於綜合財務報表中之北京珀麗業績及北京珀麗減值虧損的份額的要求。此外，本行亦無法確定 貴集團綜合財務報表中有關於北京珀麗之權益、應佔北京珀麗之虧損，以及對於北京珀麗之權益減值評估的披露是否充分且適當。

獨立核數師報告書

額外事項 — 對於一間聯營公司之投資有所保留(續)

本行無法量化截至2024年3月31日止年度於聯營公司之權益、應佔聯營公司業績及於聯營公司權益之減值虧損對 貴集團綜合財務報表之影響之確切數額，原因是與上述事項有關之範圍限制。因此，本行無法確定是否有必要對於聯營公司之權益、應佔聯營公司業績份額及於聯營公司權益之減值虧損進行任何調整。然而，未發現的錯報(如有)對綜合財務報表可能產生之影響可能是重大但不普遍。

即使本報告中不存在「不發表意見之基礎」一節所述的有關持續經營之相關之審計範圍之限制致使本行無法就綜合財務報表發表意見的情況下，本行的意見亦會因上述額外事項而有所保留。

董事及治理層就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(「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」)及香港公司條例之披露要求，編製真實公平地反映情況之 貴集團之綜合財務報表，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 貴集團之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

本行的責任是根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)對 貴集團的綜合財務報表進行審核，並根據百慕達公司法第90條發出核數師報告，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。然而，由於本行報告中「不發表意見之基礎」一節所述之事項，本行未能獲得充足及適當之審核憑證為就此等綜合財務報表出具審核意見提供基礎。

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。

出具獨立核數師報告書之審計項目合夥人為黃娟。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2024年6月28日

綜合損益表

截至2024年3月31日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收益	5及6	111,078	90,756
酒店管理收入	6	–	503
物業收入	6	100,081	76,986
酒店管理收入及物業收入之直接成本		100,081	77,489
		(156,770)	(98,660)
酒店管理收入及物業收入之毛虧		(56,689)	(21,171)
貸款融資利息收益	6	10,997	13,267
金融工具公平值淨虧損	7	(21,776)	(47,940)
其他收入、溢利及虧損	8	(50,841)	16,977
根據預期信貸虧損模式減值虧損淨額	33(b)	(1,409)	(7,800)
出售一間聯營公司之權益之虧損	19	(13,750)	–
於一間聯營公司之權益之減值虧損	19	(136,223)	–
投資物業公平值減少	16	(134,000)	(24,096)
銷售及市場推廣費用		–	(227)
行政及一般費用		(229,187)	(221,176)
財務費用	9	(85,489)	(47,025)
應佔聯營公司業績		40,628	(77,203)
應佔合營公司業績		(78,763)	263,974
除稅前虧損		(756,502)	(152,420)
稅項	10	74,199	(144)
本年度虧損	11	(682,303)	(152,564)
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(644,886)	(146,913)
非控股權益		(37,417)	(5,651)
		(682,303)	(152,564)
每股虧損	14		
— 基本(港幣)		(0.71)	(0.16)
— 攤薄(港幣)		(0.71)	(0.16)

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年3月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本年度虧損	(682,303)	(152,564)
其他全面(開支)收益		
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(「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	-	(19,620)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差異	(42,892)	(139,752)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	(1,843)	(2,712)
出售一間聯營公司之權益後重新分類累計換算儲備	4,691	-
本年度其他全面開支	(40,044)	(162,084)
本年度全面開支總額	(722,347)	(314,648)
下列人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(673,897)	(291,315)
非控股權益	(48,450)	(23,333)
	(722,347)	(314,648)

綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	15	430,089	496,595
投資物業	16	469,000	603,000
股權及基金投資	17	34,942	56,800
於合營公司之權益	18	366,534	470,785
應收合營公司款項	18	890,350	891,463
於聯營公司之權益	19	908,025	1,232,200
應收聯營公司款項	19	36,802	2,833
其他應收貸款	20	–	47,441
其他非流動資產	21	58,334	125,326
		3,194,076	3,926,443
流動資產			
收購租賃土地之已付按金	22	280,087	356,367
物業存貨	23	1,001,426	1,022,752
其他應收貸款	20	120,977	156,494
應收賬款、按金及預付款項	24	68,573	113,563
應收一間聯營公司款項	19	35,630	8,283
股權及基金投資	17	24,385	30,797
現金及現金等價物	25	24,743	61,073
		1,555,821	1,749,329
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	26	236,678	242,512
應付合營公司款項	18	20,323	13,799
應繳稅項		58,670	186,422
租賃負債	27	1,876	2,512
銀行及其他借貸	28	1,037,910	1,029,291
		1,355,457	1,474,536
流動資產淨值		200,364	274,793
總資產減流動負債		3,394,440	4,201,236

綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債	27	1,422	841
銀行及其他借貸	28	324,258	404,932
		325,680	405,773
		3,068,760	3,795,463
股本及儲備			
股本	30	9,072	9,126
儲備		2,921,034	3,599,233
本公司擁有人應佔權益		2,930,106	3,608,359
非控股權益		138,654	187,104
		3,068,760	3,795,463

第77至180頁所載綜合財務報表已於2024年6月28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

羅漢華
董事

綜合權益變動表

截至2024年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔部分												
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註i)	股本贖回 儲備 港幣千元	以股份形式 支付儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註ii)	換算儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於2022年4月1日	9,602	3,373,997	113,020	9,369	4,425	(303,615)	3,348	(8,908)	48,560	744,534	3,994,332	210,437	4,204,769
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(146,913)	(146,913)	(5,651)	(152,564)
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	-	-	-	-	-	(19,620)	-	-	-	-	(19,620)	-	(19,620)
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(122,070)	-	(122,070)	(17,682)	(139,752)
換算聯營公司及合營公司產生之 匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,712)	-	(2,712)	-	(2,712)
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	(19,620)	-	-	(124,782)	(146,913)	(291,315)	(23,333)	(314,648)
確認以股權結算以股份形式支付 (附註31)	-	-	-	-	695	-	-	-	-	-	695	-	695
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(3,574)	-	-	-	-	3,574	-	-	-
回購及註銷股份(附註30)	(476)	(47,018)	-	476	-	-	-	-	-	(476)	(47,494)	-	(47,494)
確認作分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,859)	(47,859)	-	(47,859)
於2023年3月31日	9,126	3,326,979	113,020	9,845	1,546	(323,235)	3,348	(8,908)	(76,222)	552,860	3,608,359	187,104	3,795,463
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(644,886)	(644,886)	(37,417)	(682,303)
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,859)	-	(31,859)	(11,033)	(42,892)
換算聯營公司及合營公司產生之 匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,843)	-	(1,843)	-	(1,843)
出售一間聯營公司之權益後 重新分類累計換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	4,691	-	4,691	-	4,691
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,011)	(644,886)	(673,897)	(48,450)	(722,347)
確認以股權結算以股份形式支付 (附註31)	-	-	-	-	99	-	-	-	-	-	99	-	99
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(99)	-	-	-	-	99	-	-	-
回購及註銷股份(附註30)	(54)	(4,401)	-	54	-	-	-	-	-	(54)	(4,455)	-	(4,455)
於2024年3月31日	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,546	(323,235)	3,348	(8,908)	(105,233)	(91,981)	2,930,106	138,654	3,068,760

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2024年3月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(756,502)	(152,420)
調整項目：		
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之金融資產公平值減少淨額	16,216	30,160
投資物業公平值減少	134,000	24,096
物業、機械及設備折舊	24,556	26,704
財務費用	85,489	47,025
利息收入	(31,829)	(33,117)
出售一間聯營公司之權益之虧損	13,750	–
稅項彌償資產虧損撇銷	66,744	–
出售物業、機械及設備之收益	(36)	(160)
應收一間合營公司款項之公平值減少	7,957	3,355
匯兌虧損(收益)淨額	(231)	1,204
物業、機械及設備之減值虧損	46,407	–
於一間聯營公司之權益之減值虧損	136,223	–
收購租賃土地之已付按金之減值虧損	59,928	–
根據預期信貸虧損模式減值虧損淨額	1,409	7,800
以股份形式支付之開支	99	695
應佔聯營公司業績	(40,628)	77,203
應佔合營公司業績	78,763	(263,974)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	(157,685)	(231,429)
收購租賃土地之已付按金增加	–	(2,210)
物業存貨減少(增加)	33,634	(27,595)
其他應收貸款減少(增加)	29,547	(47,500)
應收賬款、按金及預付款項減少	40,307	30,582
持作交易股權投資減少	6,412	9,371
應付賬款、按金及應計開支減少	(14,053)	(12,409)
經營所耗現金	(61,838)	(281,190)
已收利息	12,615	–
已退回(已付)所得稅稅項	2,730	(5,981)
經營業務所耗現金淨額	(46,493)	(287,171)

綜合現金流量表

截至2024年3月31日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
投資業務			
來自出售一間聯營公司所得款項	19	49,841	—
一間合營公司退還資本		29,005	—
來自一項非上市投資基金之資本回報		4,357	—
合營公司還款		3,200	45,523
已收一間聯營公司之股息		2,143	—
已收利息		1,257	1,130
來自贖回一項非上市投資基金之所得款項		1,147	6,889
出售物業、機械及設備所得款項		117	160
已收一間合營公司之股息	18	—	220,000
添置投資物業		—	(2,096)
添置其他非流動資產		—	(13,500)
購買物業、機械及設備		(2,135)	(4,492)
於合營公司之投資		(3,625)	(2,301)
墊款予合營公司		(30,380)	(32,082)
墊款予聯營公司		(34,026)	(2,761)
投資業務所得現金淨額		20,901	216,470
融資業務			
償還銀行及其他借貸		(208,386)	(74,568)
已付利息		(87,887)	(49,728)
回購股份		(4,455)	(47,494)
償還租賃負債(包括相關利息)		(2,644)	(4,790)
已付股息		—	(47,859)
來自非控股權益之墊款		4,813	8,022
來自合營公司之墊款		12,033	2,626
新銀行及其他借貸		133,736	64,489
來自一間聯營公司之墊款		141,986	—
融資業務所耗現金淨額		(10,804)	(149,302)
現金及現金等價物減少淨額		(36,396)	(220,003)
於年初之現金及現金等價物		61,073	283,962
匯率變動之影響		66	(2,886)
於年終之現金及現金等價物總額，指銀行結餘及現金		24,743	61,073

綜合財務報表附註

截至2024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」）列示。

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」）連同合營公司及聯營公司主要於中國（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」）、加拿大及英國從物業發展、銷售及投資；於中國、香港及加拿大投資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42。

於編製綜合財務報表時，本公司的董事（「董事」）已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及評估本集團持續經營能力時的可用融資來源。經考慮本集團於截至2024年3月31日止年度錄得虧損港幣682,303,000元及營運現金流出淨額港幣46,493,000元，且截至該日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣1,362,168,000元，其中港幣1,037,910,000元結餘須於十二個月內結付並分類為流動負債，而本集團持有的現金及現金等價物為港幣24,743,000元。如本集團綜合財務報表附註28進一步所載，於2024年3月31日，本集團若干銀行借貸的賬面值合共港幣970,634,000元（其後，其中港幣396,000,000元已逾期、合共港幣360,701,000元已償還及港幣213,933,000元之到期日延長至2025年3月31日）於綜合財務報表批准發行日前到期。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮持續經營問題。為緩和本集團之流動資金狀況及改善本集團之財務狀況，董事已採取若干計劃及措施，包括：

(i) 獲得新借貸來源

於2024年5月，本集團成功獲得港幣200,000,000元的新借貸，按15%的年利率計息，並將於2026年4月償還。此新借貸由本公司的若干附屬公司作抵押，並由本公司一名主要股東提供擔保。

(ii) 出售物業／合營公司／聯營公司

本集團將考慮出售特定物業／合營公司／聯營公司作為策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外資源。

1. 一般資料及財務報表編製基準(續)**(iii) 尋求再融資**

如上所述，本集團將在現有融資到期前積極尋求再融資。此外，截至本年報日期，本集團尚未接獲任何要求立即償還其於年底後逾期之港幣396,000,000元借貸之要求，且本集團已且仍在積極與其他貸款人就再融資進行磋商此類借貸。

(iv) 控制行政及經營成本

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足營運資金供其營運及履行其自綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

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新訂香港財務報告準則及其修訂**

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且本集團於2023年4月1日開始的年度期間強制生效的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(包括2020年10月及2022年2月的香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號之修訂	國際稅收改革 – 支柱二立法模板
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

除下文所述外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2024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)

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及其修訂(續)

應用香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。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。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。香港會計準則第8號之修訂釐清會計估計之變動與會計政策之變動及錯誤更正之間的區別。

本年度應用該等修訂不會對綜合財務報表構成重大影響。

應用香港會計準則第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」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號「財務報表呈列」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。

應用該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，惟已影響綜合財務報表所載本集團之會計政策披露。

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經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之修訂：

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 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售後租回的租賃負債 ² 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 ²
香港會計準則第1號之修訂	非流動負債之修訂契約 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可轉換性 ³

¹ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述香港財務報告準則之修訂外，董事預計應用該等香港財務報告準則所有其他修訂不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第16號之修訂「售後租回的租賃負債」

該等修訂增加了滿足香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」要求的售後租回交易的後續計量要求，以作為銷售入賬。該等修訂要求賣方 — 承租人釐定「租賃款項」或「經修訂租賃款項」，以確保賣方 — 承租人不就其保留的使用權確認任何收益或虧損。該等修訂亦釐清，應用相關規定並不妨礙賣方 — 承租人於損益中確認有關租賃後續部分或全部終止之任何收益或虧損。

作為該等修訂的一部分，新增了隨附於香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的闡釋範例25，以說明該等要求在並不取決於一項指數或比率的可變租賃付款的售後租回交易中的應用。

該等修訂於2024年1月1日或以後開始之年度報告期間生效，可提早應用。應用該等修訂預期不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

截至2024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經修訂香港財務報告準則(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」(「2020年之修訂」)及香港會計準則第1號之修訂「非流動負債之修訂契約」(「2022年之修訂」)

2020年之修訂就評估延遲結算至自報告日期起計至少十二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：

- 釐清倘負債之條款可由交易對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。
- 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，該等修訂釐清分類不應受管理層於十二個月內清償負債之意向或預期所影響。

以遵守契諾為條件，自報告日期起至少十二個月的延遲結算權利而言，2020年之修訂引入的規定已被2022年之修訂修改。2022年之修訂指明，僅實體須於報告期末或之前遵守的契諾會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲償還負債的權利。僅須於報告期間後遵守的契諾對該權利於報告期末是否存在並無影響。

此外，2022年之修訂指明有關資料的披露要求，讓財務報表使用者了解負債可能於報告期間後十二個月內償還的風險，倘實體將貸款安排產生的負債分類為非流動，而實體延遲償還該等負債的權利受限於實體於報告期間後十二個月內遵守契諾。

2022年之修訂亦將應用2020年之修訂的生效日期延遲至2024年1月1日或之後開始的年度報告期間。2022年之修訂與2020年之修訂於2024年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並可提早應用。倘實體在頒佈2022年之修訂後的早期應用2020年之修訂，該實體亦應在該期間應用2022年之修訂。

根據本集團於2024年3月31日之未償還負債，應用2020年及2022年之修訂將不會導致本集團之負債重新分類。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料

編製綜合財務報表基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編制綜合財務報表而言，如果合理預期此類信息會影響主要用戶的決策，則該信息被視為重大信息。此外，綜合財務報表包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

除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)外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

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、根據香港財務報告準則第16號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」(「香港會計準則第2號」)之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料

綜合基準

綜合財務報表納入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。

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。重大影響乃指參與投資對象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共同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。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

聯營公司及合營公司之業績及資產與負債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或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擁有重大影響力或對合營公司擁有共同控制權時，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。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／部分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)。

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。

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

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。

有關收益確認的會計政策資料詳情載於附註6(ii)。

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。

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。

本集團作為承租人

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。協商及安排經營租賃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，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

於本集團日常業務過程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」(「香港財務報告準則第15號」)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「金融工具」(「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。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(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。當非貨幣項目之公平值收益或虧損於損益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部分亦於損益確認。當非貨幣項目的公平值收益或虧損於其他全面收益確認時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於其他全面收益確認。

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。

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。

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比率。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。

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

僱員福利

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計劃(「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。

離職福利

離職福利負債於本集團實體不再能夠撤回離職福利要約或其確認任何相關重組成本(以較早者為準)時確認。

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(累計虧損)。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

稅項

所得稅開支指現行遞延所得稅之總和。

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，而遞延稅項資產則大致就所有可扣減暫時差額按可能出現可供動用可扣減暫時差額的應課稅溢利而予以確認。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，且在交易時不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

稅項(續)

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。當投資物業可予折舊及於業務模式(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻，惟永久業權土地除外，其一直被假定為可透過銷售全數收回。

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。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。

折舊採用直線法確認，以於估計可使用年期撇銷資產成本至剩餘價值。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，任何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任何溢利或虧損乃按出售所得款項與該資產賬面值間差額計算，並於損益確認。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(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(包括使用權資產)之減值虧損及商譽以外之無形資產

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。倘有任何有關跡象顯示，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)。具無限可使用年期之無形資產至少每年及於有跡象顯示其可能出現減值時進行減值測試。

本集團估計個別物業、機械及設備之可收回金額。

可收回金額乃公平值(扣除出售成本)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之風險。

倘若一項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值將扣減至其可收回金額。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。減值虧損即時於損益確認。

倘若減值虧損其後撥回，則資產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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，包括短期(一般為三個月或以內到期)、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資。現金等價物為應付短期現金承擔而持有，而非用作投資或其他用途。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物。

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。進行銷售所需的成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售必須產生的非增量成本。

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。

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。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

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。

利息收入於損益中確認並計入其他收入、溢利及虧損，惟本集團日常業務過程中產生之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。

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計量。

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計量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計量。

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產採用實際利息法予以確認。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)。對於後來成為信貸減值的金融資產，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。如果信貸減值金融工具的信貸風險改善，使金融資產不再信貸減值，則通過將實際利率應用於確定資產不再是信貸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(累計虧損)。

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。

(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計量。

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。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(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

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號進行減值評估的金融資產(包括應收賬款及按金、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、其他應收貸款以及銀行結餘)、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。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行,並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

本集團通常就貿易應收賬款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。

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。

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(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)

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，本集團成為不可撤回承擔訂約方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以來有否顯著增加時，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。

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有效性，並作出適用修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前識別信貸風險大幅增加。

(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滯後違約標準更為適用則作別論。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(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)

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或多項事件(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；或
- (c) 借款人可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對方處於嚴重財政困難及無實際收回可能(例如交易對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。

(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，其以發生違約之相關風險為權重確定。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現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

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，預期虧損乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項之現值減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。

截至2024年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(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)

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。

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。

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／聯營公司款項以及其他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，或將金融資產及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。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及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計量)，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(累計虧損)。

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(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。本公司所發行之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、應付合營公司款項以及銀行及其他借貸)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，其後則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2024年3月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及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。所作出之估計及基本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。

應用會計政策的關鍵判斷

除涉及估計之判斷(見下文)外，以下為董事於應用本集團之會計政策時作出且對綜合財務報表內確認之金額具有最重大影響之關鍵判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團於香港之投資物業並非以旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於釐定本集團於香港之投資物業之遞延稅項時，董事已釐定使用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃全部透過銷售收回之假設並無被推翻。由於本集團毋須就出售香港投資物業之公平值變動繳納任何所得稅，故本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。

透過出售附屬公司之物業銷售收益

當本集團透過出售附屬公司(其主要資產為物業存貨)出售物業時，本集團會考慮多項因素以釐定合約是否屬於香港財務報告準則第15號的範圍，並將有關出售的代價確認為本集團的收益。考慮因素包括：

- 本集團與客戶訂立之合約，提供本集團一般業務活動產出之產品或服務，以換取對價；
- 該附屬公司僅擁有香港會計準則第2號「存貨」所界定的存貨及香港會計準則第12號「所得稅」所界定的任何相關所得稅資產或負債；及
- 該實體對已轉移予客戶的存貨不保留任何權益。

本集團管理層認為附註6所載的出售附屬公司符合所有特徵，並計入物業銷售收益。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

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。違約概率及違約損失之評估乃基於經前瞻性資料所調整之歷史數據。

預期信貸虧損撥備對估計變動敏感。由於宏觀經濟環境的財務不確定性增加，就前瞻性因素如何影響違約概率而言，估計存在較高程度的不確定性。有關其他應收貸款預期信貸虧損及主要估計不確定性的資料於附註33披露。

於2024年3月31日，本集團其他應收貸款之賬面值為港幣120,977,000元(2023年：港幣203,935,000元)，扣除信貸虧損撥備港幣356,284,000元(2023年：港幣355,943,000元)，而其中賬面值為零(2023年：零)(扣除信貸虧損撥備港幣336,991,000元(2023年：港幣336,991,000元))已作信貸減值。

投資物業估值

於2024年3月31日，本集團投資物業之賬面值為港幣469,000,000元(2023年：港幣603,000,000元)。於2024年3月31日，一間合營公司之主要非流動資產指位於中國之投資物業，金額為人民幣(「人民幣」)770,000,000元(相當於港幣833,333,000元)(2023年：人民幣986,000,000元(相當於港幣1,126,857,000元))。

投資物業估值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及18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。

於一間聯營公司之權益減值虧損

本集團根據北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)的大股東提供的財務資料，對本集團應佔北京珀麗業績及應佔資產淨值進行核算，並評估於北京珀麗之權益減值。然而，由於北京珀麗的財務資料未由大股東提供給本集團，因此本集團作為少數股東無法獲取北京珀麗財務資料。鑑於附註19所載的不利情況，本集團管理層認為應於截至2024年3月31日止年度之損益中確認全額減值虧損港幣136,223,000元。

綜合財務報表附註

截至2024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	–	投資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

有關此等分部之資料報告如下：

截至2024年3月31日止年度

	分部收益	經營 (虧損) 溢利	出售一間 聯營公司之 權益之 虧損	於一間 聯營公司 之權益之 減值 虧損	應佔聯營 公司業績	應佔合營 公司業績	財務費用	分部業績： 除稅前 (虧損)溢利
	港幣千元 (附註(a))	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(b))
物業(附註(c))	100,081	(321,693)	-	-	64,248	(90,309)	(57,896)	(405,650)
酒店及消閒	-	(67,096)	(13,750)	(136,223)	(23,620)	9,928	(8)	(230,769)
證券投資	-	(22,753)	-	-	-	-	-	(22,753)
融資	10,997	9,426	-	-	-	-	-	9,426
分部總計	111,078	(402,116)	(13,750)	(136,223)	40,628	(80,381)	(57,904)	(649,746)
未分配部分	-	(80,789)	-	-	-	1,618	(27,585)	(106,756)
集團總計	111,078	(482,905)	(13,750)	(136,223)	40,628	(78,763)	(85,489)	(756,502)

截至2024年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

截至2023年3月31日止年度

	經營					分部業績： 除稅前 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(b))
	分部收益 港幣千元 (附註(a))	(虧損) 溢利 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	財務費用 港幣千元	
物業(附註(c))	76,986	(107,395)	8,057	(8,878)	(27,396)	(135,612)
酒店及消閒(附註(d))	503	(26,200)	(85,260)	286,841	(13)	175,368
證券投資	-	(48,292)	-	-	-	(48,292)
融資	13,267	4,973	-	-	-	4,973
分部總計	90,756	(176,914)	(77,203)	277,963	(27,409)	(3,563)
未分配部分	-	(115,252)	-	(13,989)	(19,616)	(148,857)
集團總計	90,756	(292,166)	(77,203)	263,974	(47,025)	(152,420)

附註：

- (a) 上文所載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、若干行政及一般費用、應佔若干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。截至2024年3月31日止年度，物業分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣134,000,000元，物業、機械及設備之減值虧損港幣46,407,000元及包括在應佔合營公司業績中合營公司之投資物業公平值(扣除稅項後)減少人民幣89,100,000元(相當於港幣97,805,000元)(2023年：投資物業公平值減少港幣24,096,000元)。
- (d) 截至2023年3月31日止年度，酒店及消閒分部之分部業績包括應佔出售一間合營公司(其間接擁有一間香港酒店)之附屬公司全部股權之收益港幣223,193,000元、應佔一間合營公司所持有物業之減值虧損撥回港幣61,062,000元，以及應佔一間聯營公司所持有資產之減值虧損港幣47,811,000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。

綜合財務報表附註

截至2024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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
物業	4,145,040	4,239,891	1,211,936	1,251,026
酒店及消閒	302,930	985,095	6,583	129,415
證券投資	59,327	87,597	951	951
融資	152,863	236,388	48	48
分部總計	4,660,160	5,548,971	1,219,518	1,381,440
未分配部分：				
現金及現金等價物	24,743	61,073	–	–
銀行及其他借貸	–	–	436,451	476,632
其他	64,994	65,728	25,168	22,237
總計	4,749,897	5,675,772	1,681,137	1,880,309

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、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、於若干合營公司之權益、應收若干合營公司款項與現金及現金等價物除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟若干租賃負債、若干銀行及其他借貸及若干應付賬款、按金及應計開支除外。

截至2024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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
物業	2,078	6,329	21,553	23,398	(134,000)	(24,096)	19,575	18,730
酒店及消閒	-	-	101	348	-	-	-	-
融資	-	-	-	-	-	-	10,997	13,267
	2,078	6,329	21,654	23,746	(134,000)	(24,096)	30,572	31,997
未分配部分	4,045	900	2,902	2,958	-	-	1,257	1,120
總計	6,123	7,229	24,556	26,704	(134,000)	(24,096)	31,829	33,117

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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港	63,033	80,514	1,172,374	1,368,516
澳門	-	-	707,857	814,614
中國	45,215	4,741	13,182	382,914
加拿大	2,830	5,501	299,303	320,461
其他	-	-	39,266	41,401
	111,078	90,756	2,231,982	2,927,906

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

有關主要客戶之資料

於本年度，本集團有兩名(2023年：一名)客戶的交易額超過本集團總收益的10%。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
客戶A — 物業	45,000	—
客戶B — 物業	45,000	—
客戶C — 物業	—	41,760

6. 收益

(i) 收益分類

	2024年 港幣千元	2023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	544	500
來自物業佣金收入之收益		
— 於某一時間點確認	3,725	3,296
來自物業銷售之收益		
— 於某一時間點確認	90,000	62,257
酒店及酒間		
來自酒店管理服務之收益		
— 隨時間確認	—	503
	94,269	66,556
來自其他來源收益：		
固定租賃收入	5,812	10,933
貸款融資利息收入	10,997	13,267
收益總計	111,078	90,756

截至2024年3月31日止年度，來自客戶合約收益港幣94,269,000元(2023年：港幣66,556,000元)包括於加拿大產生之物業佣金收入港幣2,805,000元(2023年：港幣3,055,000元)、於中國產生之物業銷售收入港幣45,000,000元(2023年：無)，而餘下港幣46,464,000元(2023年：港幣63,501,000元)乃於香港產生。

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服務。有關服務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於每月初收取大廈管理費付款。

來自物業佣金收入之收益

來自物業佣金收入之收益於某一時間點確認，而本集團有權於簽訂相關買賣協議時收取付款。

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。

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。

本集團直接向客戶出售物業或透過出售附屬公司(其主要資產為物業存貨)出售物業。

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。

截至2024年3月31日止年度，本集團已出售若干附屬公司的全部權益，該等公司主要從事開發持作待售之物業。於該等交易中，本集團主要出售而買方主要收購附屬公司之持作待售且為唯一主要資產之物業。因此，本集團已將出售該等附屬公司之全部權益入賬為出售持作待售之相關物業。本集團將來自出售全部股權之代價確認為來自物業銷售之收益。

收益於出售附屬公司股份轉移至客戶之時間點確認。

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付款。

綜合財務報表附註

截至2024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

	2024年 港幣千元	2023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	(21,835)	(35,688)
— 於本年度內出售	59	(12,252)
	(21,776)	(47,940)

8. 其他收入、溢利及虧損

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	1,257	1,120
應收合營公司款項之利息收入(附註39(i))	19,575	18,730
其他	2,383	2,985
	23,215	22,835
其他溢利及虧損：		
已撤銷稅項彌償資產之虧損(附註21(a))	(66,744)	—
應收一間合營公司款項之公平值減少(附註)	(7,957)	(3,355)
匯兌溢利(虧損)淨額	645	(2,503)
	(74,056)	(5,858)
	(50,841)	16,977

附註：截至2024年3月31日止年度，應收一間合營公司款項確認之公平值減少港幣7,957,000元(2023年：港幣3,355,000元)，其公平值乃經參考該合營公司所持相關資產於不活躍市場上之報價計量。

截至2024年3月31日止年度

9. 財務費用

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行及其他借貸之利息	90,911	53,767
租賃負債之利息	235	203
總借貸成本	91,146	53,970
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(5,657)	(6,945)
	85,489	47,025

10. 稅項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	-	40
過往年度超額撥備	(26)	-
	(26)	40
加拿大企業稅：		
本期稅項	113	104
中國企業所得稅：		
過往年度超額撥備	(74,286)	-
	(74,199)	144

本集團之合資格實體之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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

10. 稅項(續)

本年度稅項抵免／支出與綜合損益表所示之除稅前虧損之對賬如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除稅前虧損	(756,502)	(152,420)
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(124,823)	(25,149)
應佔合營公司及聯營公司業績之稅務影響	6,292	(30,817)
不可扣稅開支之稅務影響	57,866	30,438
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	40,022	5,496
毋須課稅收入之稅務影響	(3,659)	(7,265)
過往年度超額撥備	(74,312)	–
未確認稅項虧損之稅務影響	25,877	40,115
動用先前未確認之稅項虧損	(165)	(11,358)
於其他司法管轄區經營之附屬公司稅率不同之影響	(1,297)	(1,276)
按優惠稅率計算之所得稅	–	(40)
本年度稅項(抵免)支出	(74,199)	144

遞延稅項詳情載於附註29。

截至2024年3月31日止年度，已確認附註21(a)所列之撥回稅項撥備港幣66,744,000元及港幣7,542,000元，原因為相關會計稅項撥備乃於超出法定時限的過往年度計提。

截至2024年3月31日止年度

11. 本年度虧損

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本年度虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金		
—本年度	4,664	4,852
—過往年度撥備不足	8	—
	<u>4,672</u>	<u>4,852</u>
董事酬金(附註12(a))	13,744	35,983
其他員工成本：		
薪金及其他福利(附註)	54,985	55,454
以股權結算以股份形式支付款項開支	57	348
退休福利計劃供款	2,544	2,632
	<u>71,330</u>	<u>94,417</u>
總租金收入	(5,812)	(10,933)
減：本年度內產生租金收入之直接營運開支	3,882	3,701
	<u>(1,930)</u>	<u>(7,232)</u>
確認為費用之存貨成本(包括物業存貨撇減/減值虧損及收購租賃土地之 已付按金港幣59,928,000元(2023年：港幣33,312,000元))	149,928	92,206
物業、機械及設備之減值虧損(包括在行政及一般費用)	46,407	—
物業、機械及設備折舊	24,556	26,704
出售物業、機械及設備之收益	(36)	(160)

附註：截至2023年3月31日止年度，已收取根據香港政府推出之「保就業」計劃之政府補助為港幣1,910,000元(2024年：零)，並已抵銷相關員工成本。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金以及最高薪酬人士

(a) 董事及最高行政人員酬金

就為本集團提供之服務而已付或應付的九名(2023年：八名)董事(包括最高行政人員)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	
2024年					
執行董事					
張漢傑	10	3,480	23	-	3,513
陳博士	10	3,480	-	-	3,490
陳耀麟	10	2,640	9	18	2,677
羅漢華(附註i)	10	2,880	-	144	3,034
非執行董事					
周美華(附註ii)	120	-	-	-	120
獨立非執行董事					
石禮謙	300	-	4	-	304
陳百祥(附註iii)	139	-	3	-	142
葉瀚華	300	-	3	-	303
彭銘東(附註iv)	161	-	-	-	161
	1,060	12,480	42	162	13,744

截至2024年3月31日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金以及最高薪酬人士(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(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	
2023年					
執行董事					
張漢傑	10	3,480	153	–	3,643
陳博士	10	23,480	–	–	23,490
陳耀麟	10	2,640	59	18	2,727
林秀鳳(附註v)	10	2,358	70	18	2,456
周美華(附註ii)	10	2,692	–	–	2,702
獨立非執行董事					
石禮謙	300	–	29	–	329
陳百祥	300	–	18	–	318
葉瀚華	300	–	18	–	318
	<u>950</u>	<u>34,650</u>	<u>347</u>	<u>36</u>	<u>35,983</u>

附註：

- (i) 羅漢華先生獲委任為執行董事及首席財務總監，均自2023年4月1日起生效。上文所披露彼之酬金包括彼作為首席財務總監提供服務之酬金。
- (ii) 周美華女士退任執行董事及獲調任為非執行董事，均自2023年4月1日起生效。
- (iii) 陳百祥先生已辭任獨立非執行董事，自2023年9月18日起生效。
- (iv) 彭銘東先生獲委任為獨立非執行董事，自2023年9月18日起生效。
- (v) 林秀鳳女士辭任執行董事及首席財務總監，均自2023年4月1日起生效。上文所披露彼之酬金包括彼作為首席財務總監提供服務之酬金。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金以及最高薪酬人士(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

上文所示之執行董事酬金乃就彼等為管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上文所示之非執行董事的酬金乃就彼擔任本公司董事所提供的服務而支付。

上文所示之獨立非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司董事所提供的服務而支付。

於兩個年度內，董事或最高行政人員概無訂立安排以放棄或同意放棄任何薪酬。

(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。

截至2024年3月31日止年度，本集團最高薪酬之五名人士中，四名(2023年：五名)為本公司董事，彼等之酬金於上文披露，其餘一名(2023年：零)為本集團僱員，彼之酬金詳情如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
僱員：		
薪金及其他福利	2,280	—
退休福利計劃供款	18	—
	2,298	—

酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2024年	2023年
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—

於兩個年度內，本集團並無向五名最高薪酬人士支付酬金，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。

截至2024年3月31日止年度

13. 分派

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
— 已派付截至2022年3月31日止年度之第二次 中期股息 — 每股股份5港仙	—	47,859
股息形式：		
— 現金	—	47,859

董事會決定不宣派截至2024年3月31日止年度的股息。

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：

	2024年 港幣千元	2023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	(644,886)	(146,913)
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	908,951,459	936,517,402

本公司於2021年9月28日授出之購股權(如附註31所披露)獲行使之影響並未於計算截至2024年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因該等購股權之行使價高於股份平均市價。

本公司於2018年4月4日及2021年9月28日授出之購股權(如附註31所披露)獲行使之影響並未於計算截至2023年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因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2024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					
2022年4月1日	725,451	3,414	9,542	16,070	754,477
匯兌調整	(2,364)	(227)	(191)	(338)	(3,120)
添置	4,874	-	259	-	5,133
出售/撤銷	(66,125)	(223)	(318)	(2,327)	(68,993)
於2023年3月31日	661,836	2,964	9,292	13,405	687,497
匯兌調整	(639)	(141)	(88)	(125)	(993)
添置	6,066	-	57	-	6,123
出售/撤銷	(17,832)	-	(97)	(1,052)	(18,981)
於2024年3月31日	649,431	2,823	9,164	12,228	673,646
折舊及減值					
於2022年4月1日	215,462	2,807	6,465	10,943	235,677
匯兌調整	(1,842)	(188)	(156)	(300)	(2,486)
本年度支出	24,494	175	788	1,247	26,704
出售/撤銷時對銷	(66,125)	(223)	(318)	(2,327)	(68,993)
於2023年3月31日	171,989	2,571	6,779	9,563	190,902
匯兌調整	(529)	(121)	(80)	(105)	(835)
本年度支出	22,628	167	608	1,153	24,556
於損益確認之減值虧損	45,877	-	530	-	46,407
出售/撤銷時對銷	(16,405)	-	(80)	(988)	(17,473)
於2024年3月31日	223,560	2,617	7,757	9,623	243,557
賬面值					
於2024年3月31日	425,871	206	1,407	2,605	430,089
於2023年3月31日	489,847	393	2,513	3,842	496,595

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

15. 物業、機械及設備(續)

於2024年3月31日，本集團已抵押賬面值港幣420,345,000元(2023年：港幣484,085,000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。

誠如本公司日期為2024年4月30日之公佈所述，本集團與一名獨立第三方就出售一項租賃土地及樓宇訂立一項協議，代價為港幣260,000,000元。根據協議之條款，買方同意於完成日期後將租賃土地及樓宇出租予本集團，租金為每個曆月港幣650,000元，自完成日期起計初步為期一年，並可選擇按相同租金再續租一年。本集團作為賣方一承租人，將按與本集團保留權利相關之租賃土地及樓宇之先前賬面值港幣260,000,000元之比例計量因售後回租產生之使用權資產。本集團將確認使用權資產及租賃負債分別約為港幣14,621,000元及港幣14,621,000元，並於完成日期後不會產生其他收益或虧損。

截至2024年3月31日止年度，經考慮香港物業市況之變化，本集團就兩項租賃土地及樓宇的可收回金額確認減值虧損為港幣45,877,000元。

兩項租賃土地及樓宇的可收回金額乃分別估計。

兩項租賃土地及樓宇之可收回金額乃根據其公平值減出售成本後釐定，並由獨立專業估值師進行估值。獨立專業估值師按同類物業之可比市場交易採用直接比較法估計資產之公平值減出售成本，並作出調整以反映有關物業之狀況及地點。公平值計量被劃分為第三級公平值等級。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

15. 物業、機械及設備(續)

本集團作為承租人

使用權資產(包括在物業、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2024年3月31日			
賬面值	3,191	–	3,191
於2023年3月31日			
賬面值	3,213	–	3,213
截至2024年3月31日止年度			
折舊費用	2,473	–	2,473
有關短期租賃之費用	2,459	–	2,459
匯兌調整	(110)	–	(110)
租賃之現金流出總額	5,103	–	5,103
添置使用權資產	3,988	–	3,988
租賃修訂產生之調整	(1,427)	–	(1,427)
截至2023年3月31日止年度			
折舊費用	4,491	139	4,630
有關短期租賃之費用	2,337	–	2,337
匯兌調整	(522)	–	(522)
租賃之現金流出總額	6,967	160	7,127
添置使用權資產	641	–	641

於兩個年度，本集團就經營租賃多項辦公室及設備。租約按一年至三年固定租期訂立。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2024年及2023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2024年3月31日止年度

16. 投資物業

港幣千元

公平值

於2022年4月1日	625,000
添置	2,096
於損益確認之公平值減少	(24,096)
於2023年3月31日	603,000
於損益確認之公平值減少	(134,000)
於2024年3月31日	469,000

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2024年及2023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2024年及2023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) 本年度於損益確認之公平值減少為港幣134,000,000元(2023年：港幣24,096,000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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

16. 投資物業(續)

於2024年及2023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		估值技術	主要不可觀察 輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
		2024年 3月31日 港幣千元	2023年 3月31日 港幣千元				
香港商用物業	第三級	469,000	603,000	經調整以反映有關物業 之狀況及地點後根據 同類物業之可比市場 交易採用直接比較法	計及有關物業之狀況 及地點之每平方米調 整價格	港幣8,240元至港幣 14,884元(2023 年：港幣10,662元 至港幣17,371元)	經調整每平方呎價格 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2024年3月31日止年度

17. 股權及基金投資

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港上市股本證券	24,385	30,797
海外非上市投資基金	34,942	56,800
	59,327	87,597
分析為：		
流動	24,385	30,797
非流動	34,942	56,800
	59,327	87,597
分類為：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	—	—
按公平值列賬及計入損益	59,327	87,597
	59,327	87,597

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33(c)(iii)披露之除牌上市證券除外。

綜合財務報表附註

截至2024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

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
於合營公司非上市投資之成本	1,219,465	1,252,166
應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	(852,931)	(781,381)
	366,534	470,785
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註(a))	888,364	880,343
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	(8,036)	(635)
	869,306	868,686
按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項	251,798	248,210
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(230,754)	(225,433)
	21,044	22,777
	890,350	891,463
應付合營公司款項(附註(b))	(20,323)	(13,799)

附註：

- (a) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，惟為數加幣(「加幣」)32,384,000元(相當於港幣186,436,000元)(2023年：加幣30,041,000元(相當於港幣174,388,000元))之款項按固定年利率15厘(2023年：15厘)計息，且須於2026年3月1日償還除外。然而，董事認為，本集團不會於自本報告期末後之未來十二個月內要求償還有關款項。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。截至2024年3月31日止年度，應付一間合營公司的款項港幣5,509,000元(2023年：無)已由一間合營公司分派之股息所抵銷。

截至2024年3月31日止年度，一間合營公司已向本集團支付加幣5,000,000元(相當於港幣29,005,000元)(2023年：無)作為退還股本。

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。

截至2024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)

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／資本類別	已發行及繳足股本值	本集團所持擁有權權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2024年 %	2023年 %	2024年 %	2023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 115,200,000元	50	50	50	50	投資控股(附註(b))
廣州江南房產有限公司 (「江南房產」)(附註(c))	中國	註冊資本	人民幣 72,624,000元	75	75	75	75	物業控股
More Star Limited (「More Star」)	英屬處女群島	普通股	10美元(「美元」)	40	40	40	40	投資控股(附註(d))

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酒店營運。
- (c) 江南房產的主要業務為持有於中國廣州市的投資物業。根據江南房產日期為2012年4月11日的股東協議，江南房產董事會由四名董事組成。其中兩名由More Cash Limited(「More Cash」)的全資附屬公司委任，另外兩名由另一名合營夥伴委任，有關相關業務之主要決定由董事以簡單大多數投票方式決定。因此，More Cash對江南房產並無控制權，但對江南房產擁有共同控制權。

綜合財務報表附註

截至2024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)

附註：(續)

(c) (續)

於2024年3月31日，江南房產的主要非流動資產指於中國的投資物業，金額為人民幣770,000,000元(相當於港幣833,333,000元)(2023年：人民幣986,000,000元(相當於港幣1,126,857,000元))。下表列示釐定江南房產投資物業公平值所用的估值技術及輸入數據，以及根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度將公平值計量分類為第一級至第三級的公平值等級。

類別	公平值等級	於下列日期之公平值		估值技術	主要不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
		2024年 3月31日 港幣千元	2023年 3月31日 港幣千元				
中國商業物業	第三級	833,333	1,126,857	經調整以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之可比市場交易採用直接比較法	計及有關物業之狀況及地點之每平方米調整價格	零售部分： 人民幣34,500元至人民幣39,187元(2023年：人民幣40,637元至人民幣60,106元) 辦公室部分： 人民幣16,576元至人民幣17,587元(2023年：人民幣18,542元至人民幣19,406元) 酒店部分： 人民幣15,551元至人民幣17,249元(2023年：人民幣15,469元至人民幣17,552元)	經調整每平方米價格越高，公平值越高

(d) 其附屬公司之主要業務為於香港持有一項酒店物業及酒店營運。於2022年4月4日，本集團持有40%權益之合營公司More Star與(其中包括)一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關出售其於More Star當時之直接全資附屬公司灝申國際有限公司(其擁有九龍珀麗酒店)之全部權益，總代價為港幣1,374,900,000元。出售事項已於2022年6月2日完成，產生本集團應佔出售收益港幣223,193,000元。截至2023年3月31日止年度，本集團收取來自More Star股息港幣220,000,000元。

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2023年12月31日止年度(2023年：2022年12月31日)的綜合財務報表已獲使用。對於該日期與2024年3月31日之間之重大交易的影響，已作出適當調整。

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。

截至2024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)

有關本集團各主要合營公司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。

	2024年					2023年				
	1488 Alberni LPDH 港幣千元	1488 Alberni LPI 港幣千元	Bayshore 港幣千元	江南房產 港幣千元	總計 港幣千元	1488 Alberni LPDH 港幣千元	1488 Alberni LPI 港幣千元	Bayshore 港幣千元	江南房產 港幣千元	總計 港幣千元
流動資產	1,717,127	90,375	80,416	16,640	1,904,558	1,588,535	83,607	161,417	13,877	1,847,436
非流動資產	-	-	1,589,844	833,333	2,423,177	-	-	1,610,244	1,126,857	2,737,101
流動負債	(471,063)	(24,899)	(96,940)	(475,165)	(1,068,067)	(476,128)	(25,166)	(89,935)	(511,207)	(1,102,436)
非流動負債	(1,242,559)	(65,398)	(977,290)	(385,523)	(2,670,770)	(1,114,459)	(58,656)	(1,041,998)	(516,910)	(2,732,023)
上述資產及負債金額 包括以下各項：										
現金及現金等價物	34,680	1,825	61,928	11,498	109,931	30,109	1,585	137,078	11,853	180,625
流動金融負債(不包括貿易及其他 應付賬款以及撥備)	(469,891)	(24,731)	-	(448,313)	(942,935)	(473,809)	(24,937)	-	(480,177)	(978,923)
非流動金融負債(不包括貿易及其他 應付賬款以及撥備)	(1,242,559)	(65,398)	(977,290)	(319,605)	(2,604,852)	(1,114,459)	(58,656)	(1,041,998)	(336,215)	(2,551,328)

綜合財務報表附註

截至2024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)

	2024年					2023年				
	1488	1488				1488	1488			
	Alberni	Alberni	Bayshore	江南房產	總計	Alberni	Alberni	Bayshore	江南房產	總計
	LPDH	LPI	港幣千元	港幣千元	港幣千元	LPDH	LPI	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	9,653	504	466,580	55,226	531,963	9,217	485	393,149	46,590	449,441
本年度(虧損)溢利	(6,567)	(494)	19,309	(118,668)	(106,420)	(1,559)	(138)	133,926	(15,733)	116,496
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	-	-	(30,715)	-	(30,715)	-	-	(33,301)	-	(33,301)
利息收入	35	2	2,222	-	2,259	12	1	1,802	-	1,815
利息開支	-	-	(79,764)	(21,755)	(101,519)	-	-	(53,624)	(23,983)	(77,607)
所得稅(開支)抵免	-	-	(11)	106,696	106,685	-	-	(29)	11,961	11,932

截至2024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：

	2024年					2023年				
	1488					1488				
	Alberni	Alberni				Alberni	Alberni			
	LPDH	LPI	Bayshore	江南房產	總計	LPDH	LPI	Bayshore	江南房產	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
合營公司擁有人應佔合營公司 資產(負債)淨值	3,505	78	596,030	(10,715)	588,898	(2,052)	(215)	639,728	112,617	750,078
本集團於合營公司之所有權 權益比例	28%	28%	50%	75%	不適用	28%	28%	50%	75%	不適用
本集團應佔於合營公司之權益之 資產(負債)淨值	981	22	298,015	(8,036)	290,982	(575)	(60)	319,864	84,463	403,692
超出投資成本之已分配虧損	-	-	-	8,036	8,036	575	60	-	-	635
本集團於合營公司之權益之賬面值	981	22	298,015	-	299,018	-	-	319,864	84,463	404,327

個別非主要之合營公司之合計資料：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本集團應佔溢利	2,561	209,288
本集團於該等合營公司之權益之賬面總額	67,516	66,458

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
於聯營公司非上市投資之成本	780,129	932,826
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	264,119	299,374
減值虧損(附註(a))	(136,223)	—
	908,025	1,232,200
應收聯營公司款項(附註(b))	72,432	11,116

附註：

- (a) 儘管持有北京珀麗80%權益的其他股東(「大股東」)可充分查閱北京珀麗之帳簿及記錄，但大股東並未向本集團提供北京珀麗的財務資料。本集團無法取得北京珀麗的財務資料，以評估北京珀麗截至2024年3月31日止年度的財務業績及北京珀麗於2024年3月31日的財務狀況。因此，本集團並未列賬截至2024年3月31日止年度本集團應佔北京珀麗的任何業績。此外，如本年報管理層討論與分析中「業務回顧」一節所述，鑒於當前情況，包括(i)物業市場持續放緩以及北京珀麗資產存在不確定性，該等資產可能無法再有效或高效利用，及(ii)持續存在與大股東及北京珀麗管理層相關之重大問題，以及該等有關北京珀麗之負面事件，本集團釐定本集團於北京珀麗的權益應於截至2024年3月31日止年度確認全額減值港幣136,223,000元，致使於2024年3月31日之綜合財務狀況表中於北京珀麗之權益賬面值減至零，並已於截至2024年3月31日止年度之損益中確認全額減值虧損港幣136,223,000元。
- (b) 應收聯營公司款項為非貿易性質、無抵押及免息。於2024年3月31日，除港幣36,802,000元(2023年：港幣2,833,000元)預期不會於報告期末起計十二個月內收回外，餘額港幣35,630,000元(2023年：港幣8,283,000元)並無固定還款日期。

截至2024年3月31日止年度，本集團一間聯營公司分派股息港幣169,333,000元(2023年：港幣611,100,000元)，其中港幣141,986,000元(2023年：港幣602,848,000元)已與年內自該聯營公司收取之預付款項抵銷，而本集團尚未收取之累計餘額港幣35,630,000元(2023年：港幣8,283,000元)已確認為應收一間聯營公司款項。

截至2024年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項(續)

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	本集團所持擁有權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2024年 %	2023年 %	2024年 %	2023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))
聯生發展股份有限公司(「聯生」)	澳門	Quota capital (附註(b))	澳門幣100,000,000元	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	物業發展
Premier Maker Limited (「Premier Maker」)	英屬處女群島	普通股	100美元	-	49	-	49	投資控股(附註(d))
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
True Fame Enterprises Limited (「True Fame」)	英屬處女群島	普通股	1,000美元	20	20	20	20	投資控股

附註：

- (a) 其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) 於2024年及2023年3月31日，華鎮持有聯生之59.5%實際權益，而本公司之一間全資附屬公司持有聯生之8.7%直接權益，因此，本集團持有聯生之35.5%實際權益。
- (d) 其附屬公司之主要業務為透過持有一間中外合作合營公司之50%權益於中國上海持有一間酒店。截至2024年3月31日止年度，本集團以總代價港幣50,000,000元(包括交易成本港幣159,000元)出售Premier Maker賬面值合共港幣63,750,000元之全部股權予Premier Maker之大股東，因而錄得出售一間聯營公司權益虧損港幣13,750,000元。於出售事項完成後，本集團不再持有Premier Maker之任何權益。於截至2024年3月31日止年度，代價已以現金悉數結付。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項(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。

	2024年					2023年					
	華鎮	聯生	北京珀麗	True Fame	總計	華鎮	聯生	Premier Maker	北京珀麗	True Fame	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
流動資產	5,405,065	5,246,768	16,405	2,537,128	13,205,366	6,436,498	6,263,973	15	17,324	2,616,239	15,334,049
非流動資產	395,445	395,418	870,511	6,877	1,668,251	408,301	408,267	173,134	860,738	-	1,850,440
流動負債	(933,816)	(925,423)	(205,802)	(1,509,403)	(3,574,444)	(1,384,552)	(1,630,744)	(49)	(217,327)	(1,593,274)	(4,825,946)
非流動負債	(3,388,743)	(3,388,744)	-	-	(6,777,487)	(3,676,772)	(3,676,772)	-	-	-	(7,353,544)
收益	713,860	713,860	-	243,933	1,671,653	386,061	390,961	-	-	-	777,022
本年度溢利(虧損)	168,014	176,888	-	11,636	356,538	42,834	47,716	(53,556)	(284,572)	(43,615)	(291,193)
本年度已收聯營公司股息	150,750	18,583	-	-	169,333	585,000	26,100	-	-	-	611,100

截至2024年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項(續)

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

	2024年					2023年					
	華鎮	聯生	北京珀麗	True Fame	總計	華鎮	聯生	Premier Maker	北京珀麗	True Fame	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
聯營公司擁有人應佔聯營公司資產淨值	1,054,257	1,328,019	681,114	1,034,602	4,097,992	1,290,171	1,364,724	173,100	660,735	1,022,965	4,511,695
本集團於聯營公司之直接所有權權益比例	45%	8.7%	20%	20%	不適用	45%	8.7%	49%	20%	20%	不適用
本集團應佔於聯營公司之權益之資產淨值	474,416	115,538	136,223	206,920	933,097	580,577	118,731	84,819	132,147	204,593	1,120,867
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)	(15,684)	-	-	-	(15,684)	(17,640)	-	-	-	-	(17,640)
減值虧損	-	-	(136,223)	-	(136,223)	-	-	-	-	-	-
其他調整	-	(1,210)	-	-	(1,210)	-	(1,208)	-	-	-	(1,208)
本集團於聯營公司之權益之賬面值	458,732	242,273	-	206,920	907,925	562,937	245,468	84,819	132,147	204,593	1,229,964

附註：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。

個別非主要之聯營公司之合計資料：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本集團應佔虧損	(23,632)	-
本集團於該等聯營公司之權益之賬面總額	100	2,236

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

20. 其他應收貸款

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
無抵押定息應收貸款(附註(a))	405,084	405,084
有抵押定息應收貸款(附註(b))	38,929	47,500
無抵押浮息應收貸款(附註(c))	33,248	68,248
有抵押浮息應收貸款(附註(d))	–	39,046
	477,261	559,878
減：信貸虧損撥備	(356,284)	(355,943)
	120,977	203,935
分析為：		
流動	120,977	156,494
非流動	–	47,441
	120,977	203,935

於2024年及2023年3月31日，應收貸款按到期日列示之到期情況如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
按要求及於一年內到期	120,977	156,494
兩至五年	–	47,441
	120,977	203,935

本集團主要從事提供貸款融資服務。本集團在香港提供的貸款服務由本公司間接全資附屬公司德祥地產財務有限公司進行，並持有根據《放債人條例》(香港法例第163章)規管的放債人牌照。本集團的客戶來源(個人或私人公司)均通過與本集團或董事的持續業務關係而來。

於授出任何新貸款及批准信貸限額前，本集團對借款人之信貸質素進行詳細檢討，並經本集團之執行董事批准。根據風險評估及審批程序，本集團進行深入的盡職審查，以(i)透過進行背景調查評估借款人的背景；(ii)透過與借款人討論其業務、營運及財務狀況了解貸款目的；及(iii)透過評估還款資金來源、抵押品(如有)的可用性及其價值以及任何其他相關資料評估其還款能力。就以抵押品作抵押的貸款而言，本集團將根據其市值及市場流通性以及收回資產的權利進一步評估已抵押資產。該評估對釐定貸款條款至關重要。

截至2024年3月31日止年度

20. 其他應收貸款(續)

本集團透過定期分析借款人履行貸款本金及利息還款責任的能力管理信貸風險。本集團於評估其他應收貸款之最終變現情況時持續評估可收回性。專責團隊實施監察程序，讓本集團可評估潛在虧損。倘其他應收貸款及／或相關應收利息逾期，本集團會採取行動，如發出提示函及法律催款函以解決問題。專責團隊確保採取適當跟進行動以收回逾期債務，從而將潛在信貸風險減至最低。

此外，本集團於評估預期信貸虧損時持續評估虧損率，包括各借款人的還款記錄、財務狀況、當前信譽及相關抵押品(如有)以及前瞻性資料。

本集團根據預期信貸虧損模式按個別評估進行減值評估。本集團透過考慮債務人之財務背景對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，並參考國際信貸評級機構之數據(如適用)根據違約概率及違約損失率計量減值虧損，並就前瞻性因素作出調整。預期信貸虧損的計量為違約風險、違約概率及違約損失率的函數，涉及管理層的關鍵估計。違約概率及違約損失率的評估乃根據歷史數據作出，並就前瞻性資料作出調整，而前瞻性資料已納入預期信貸虧損的釐定，包括使用宏觀經濟資料。管理層已透過考慮不同情況下的國內生產總值增長率(包括經濟好轉及下滑)，評估經濟環境對違約率的影響。

本集團對信貸政策進行動態檢討及更新，以反映當前的信貸環境、業務狀況及經濟狀況，從而將本集團的信貸風險降至最低。

附註：

- (a) 於2024年3月31日，其中一項定息應收貸款為零(2023年：零)，扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣320,000,000元(2023年：港幣320,000,000元)。其指一間於百慕達註冊成立之公司於其股份自聯交所除牌前發行之無抵押及非上市貸款票據，按固定年利率9.5厘(2023年：固定年利率9.5厘)計息，並於2019年11月27日到期償還。該公司於2020年6月被香港高等法院頒令清盤，其股份自2021年2月8日起於聯交所除牌。其他定息應收貸款港幣64,327,000元(2023年：港幣64,324,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣20,757,000元(2023年：港幣20,760,000元))為無抵押、按固定年利率介乎7厘至12厘(2023年：固定年利率介乎7厘至12厘)計息及須按要求償還。
- (b) 於2024年3月31日，有抵押定息應收貸款港幣36,775,000元(2023年：港幣47,441,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣2,154,000元(2023年：港幣59,000元))，其由香港的兩項住宅物業及兩個車位作抵押，按固定年利率7厘(2023年：固定年利率7厘)計息，並須於2024年9月13日償還。
- (c) 於2024年3月31日，本集團無抵押浮息應收貸款港幣19,875,000元(2023年：港幣53,124,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣13,373,000元(2023年：港幣15,124,000元))為無抵押、按介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加2厘之浮動年利率(2023年：介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加2厘之浮動年利率)計息及須按要求償還。
- (d) 於2023年3月31日，本集團之有抵押浮息應收貸款指向Bayshore之股東Caufield Investments Limited授出之已動用貸款融資加幣6,730,000元(相當於港幣39,046,000元)，已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備為零。有關應收貸款以Bayshore之16.67%股權作抵押，按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘計息及須於2022年5月31日償還。其到期日已延長至2022年10月31日，並進一步延長至2024年10月31日。截至2023年3月31日止年度，其他應收貸款悉數結清。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

20. 其他應收貸款(續)

上述應收貸款入賬列作按攤銷成本列賬的金融資產。於2024年3月31日，有5名借款人(2023年：7名借款人)及浮息應收貸款之實際年利率為7.53厘(2023年：年利率6.15厘)。本集團管理層認為，於截至2024年3月31日止年度，已就其他應收貸款根據預期信貸虧損模式確認額外減值虧損港幣341,000元(2023年：港幣5,769,000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33(b)。

21. 其他非流動資產

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
稅項彌償資產(附註(a))	–	66,744
已付按金(附註(b))	39,166	39,166
其他	19,168	19,416
	58,334	125,326

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。

截至2024年3月31日止年度，已確認撥回港幣66,744,000元，原因為相關會計稅項撥備乃於超出法定時限的過往年度計提。因此，本集團失去收取該項資產的權利，相關稅項彌償資產的權利已終止確認。

- (b) 該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(2023年：港幣39,166,000元)。

22. 收購租賃土地之已付按金

該款項指位於中國物業發展項目收購租賃土地之已付按金。截至2024年3月31日止年度，本集團因應中國房地產市場狀況的變化而考慮可收回金額，確認減值虧損港幣59,928,000元。

截至2024年3月31日止年度

22. 收購租賃土地之已付按金(續)

收購租賃土地之已付按金的可收回金額已根據其公平值減出售成本確定，並由獨立專業估值師進行減值評估。獨立專業估值師使用基準地價係數修正法估算租賃土地的公平值減出售成本，該方法乃基於基準地價並作出調整以反映有關租賃土地的狀況、位置、時間和規模。公平值計量被歸類為第三級的公平值層級。

於報告期末後，本集團已通過抵押該等已付按金獲得一筆新借貸，詳情載於附註28。

23. 物業存貨

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
待售之在建物業	935,021	866,347
待售之已落成物業	66,405	156,405
	1,001,426	1,022,752

於2024年3月31日，物業存貨包括預期將自報告期末起計超過十二個月後變現之金額約港幣428,640,000元（2023年：港幣427,677,000元）。

24. 應收賬款、按金及預付款項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應收賬款	1,811	1,695
可予退還誠意金(附註i)	23,028	23,220
其他應收賬款、按金及預付款項(附註ii)	43,734	88,648
	68,573	113,563

於2022年4月1日，來自客戶合約的貿易應收賬款為港幣2,260,000元。

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及託管賬戶下之客戶按金。

綜合財務報表附註

截至2024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平均信貸期為60日(2023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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	1,811	1,446
61至90日	-	249
	<u>1,811</u>	<u>1,695</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33(b)。

25. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括為滿足本集團短期現金承擔而按介乎0.01%至4.60%(2023年：0.01%至2.35%)的市場利率計息的短期存款。

銀行結餘之減值評估詳情載於附註33(b)。

26. 應付賬款、按金及應計開支

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
應付賬款、按金及應計開支	<u>236,678</u>	<u>242,512</u>

於2024年3月31日，其他應付賬款、按金及應計開支包括非控股權益墊款港幣193,423,000元(2023年：港幣189,176,000元)屬非交易性質、無抵押、免息及須按要要求償還。

截至2024年3月31日止年度

27. 租賃負債

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
應於下列期限內支付之租賃負債：		
一年內	1,876	2,512
超過一年，但不超過兩年之期間	1,422	591
超過兩年，但不超過五年之期間	–	250
	3,298	3,353
減：12個月內到期結付之款項(列於流動負債項下)	(1,876)	(2,512)
	1,422	841

應用於租賃負債之加權平均增量借貸年利率為5.82厘(2023年：4.25厘)。

28. 銀行及其他借貸

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行及其他借貸		
有抵押	1,298,835	1,434,165
無抵押	63,333	58
	1,362,168	1,434,223
應於下列期限內支付之銀行借貸之賬面值：		
一年內	262,793	233,471
超過一年，但不超過兩年	324,258	81,260
超過兩年，但不超過五年	–	323,672
附帶按要求償還條款之銀行借貸賬面值：		
按要求或於一年內(附註)	711,784	484,170
超過一年，但不超過兩年	–	311,650
	1,298,835	1,434,223
應支付之其他借貸之賬面值：		
一年內	63,333	–
	1,362,168	1,434,223
減：一年內到期結付之款項(列於流動負債項下)	(1,037,910)	(1,029,291)
列於非流動負債項下	324,258	404,932

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

28. 銀行及其他借貸(續)

附註：於2024年3月31日，若干本集團銀行借貸的賬面值合共港幣970,634,000元(其後其中港幣396,000,000元已逾期、合共港幣360,701,000元已於2024年5月及6月償還及港幣213,933,000元已延長至2025年3月31日)於綜合財務報表批准發行日前到期。

銀行借貸包括	賬面值	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
浮息借貸：		
香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1.5厘至2.0厘 (2023年：香港銀行同業拆息加年利率1.45厘至2厘)港幣銀行貸款	1,080,959	1,268,496
有抵押隔夜融資利率(「有抵押隔夜融資利率」)加年利率1.61厘美元銀行貸款	3,943	3,956
英磅隔夜拆款平均利率(「英磅隔夜拆款平均利率」)加利率2.85厘英鎊 銀行貸款	213,933	161,713
	1,298,835	1,434,165

其他借貸包括	賬面值	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
定息借貸：		
年利率5厘至7厘的港幣借貸	46,761	—

於2024年3月31日，為數港幣16,572,000元(2023年：港幣58,000元)之銀行及其他借貸為免息。

於2024年3月31日，銀行借貸實際利率為6.50厘至8.06厘(2023年：4.33厘至6.71厘)。

於報告期末後，本集團獲得一筆港幣200,000,000元的新借貸，年利率為15厘，並於2026年4月償還。新借貸由本公司若干附屬公司之股權作抵押，包括收購租賃土地之已付按金，並由本公司一名主要股東提供擔保。

截至2024年3月31日止年度

29. 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2022年4月1日	19,815	(19,815)	—
扣除自(計入)損益	1,557	(1,557)	—
於2023年3月31日	21,372	(21,372)	—
扣除自(計入)損益	1,506	(1,506)	—
於2024年3月31日	22,878	(22,878)	—

於2024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2,996,834,000元(2023年：港幣2,890,142,000元)。已就有關虧損其中港幣138,664,000元(2023年：港幣129,535,000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港幣2,858,170,000元(2023年：港幣2,760,607,000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2,757,753,000元(2023年：港幣2,666,006,000元)，而剩餘稅項虧損港幣239,081,000元(2023年：港幣224,136,000元)將於2025年至2029年(2023年：2024年至2028年)屆滿。

於2024年3月31日，本集團有可扣減暫時差額港幣275,868,000元(2023年：港幣33,310,000元)。由於不大可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，故並無就有關可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

於本年度或報告期末，概無其他重大尚未確認之遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

30. 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2022年4月1日、2023年3月31日及2024年3月31日	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2022年4月1日	960,175,410	9,602
已回購及已註銷股份(附註(a))	(47,541,000)	(476)
於2023年3月31日	912,634,410	9,126
已回購及已註銷股份(附註(b))	(5,436,000)	(54)
於2024年3月31日	907,198,410	9,072

附註：

(a) 截至2023年3月31日止年度，本公司於聯交所購回其普通股如下：

回購月份	已購回普通股數量	每股購入價		已支付總代價 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
2022年4月	3,000,000	1.04	1.03	3,104
2022年7月	7,000,000	1.05	1.00	7,156
2022年8月	4,809,000	1.03	1.00	4,909
2022年9月	17,066,000	1.03	0.96	17,036
2022年10月	2,784,000	0.96	0.95	2,666
2022年11月	3,000,000	1.00	0.96	2,907
2022年12月	9,882,000	1.00	0.96	9,579
	47,541,000			47,357

上述普通股已於回購時註銷。回購產生之總代價(包括直接開支)為港幣47,494,000元。

30. 股本(續)

附註：(續)

(b) 截至2024年3月31日止年度內，本公司於聯交所購回其普通股如下：

回購月份	已購回普通股數量	每股購入價		已支付總代價 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
2023年7月	4,956,000	0.85	0.76	4,086
2023年8月	480,000	0.80	0.71	356
	5,436,000			4,442

上述普通股已於回購時註銷。回購產生之總代價(包括直接開支)為港幣4,455,000元。

31. 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(「股東」)通過之決議案於同日採納購股權計劃(「2012年購股權計劃」)，主要目的為向合資格人士提供獎勵。

根據2012年購股權計劃，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。

於2021年9月10日，本公司之新購股權計劃已根據於股東周年大會上通過之普通決議案獲股東批准並採納，主要目的為向合資格人士提供獎勵(「新購股權計劃」)。新購股權計劃自2021年9月10日起至2031年9月9日止10年期間內有效及生效。自新購股權計劃獲採納後，2012年購股權計劃已於2021年9月10日終止，且不再有效，惟2012年購股權計劃在所需限度下仍然有效，以使於其終止前據此已授出之購股權仍可予以行使。所有根據2012年購股權計劃授出而尚未行使之購股權已於2022年4月4日失效。

截至2024年3月31日止年度

31. 以股份形式支付之交易(續)

根據新購股權計劃，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聘用之任何法律、財務或專業諮詢顧問、顧問或代理人(根據與本集團的相關聘用條款，彼有資格參與本公司的購股權計劃)；或
- (iv) 本集團任何成員公司直接或間接持有30%或以上股權之任何實體之任何行政人員(包括執行董事)。

根據2012年購股權計劃及新購股權計劃(統稱「購股權計劃」)，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%。

截至2024年3月31日止年度

31. 以股份形式支付之交易(續)

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、本公司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，倘若董事會擬向本公司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2018年4月4日，本公司已根據2012年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。截至2023年3月31日止年度，概無確認購股權開支。

於2018年4月4日向董事、僱員及其他參與者授出之購股權公平值分別為港幣2,592,000元、港幣1,122,000元及港幣520,000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評估的估值而釐定。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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

31. 以股份形式支付之交易(續)

下表載列董事、僱員及其他參與者根據2012年購股權計劃所持本公司之購股權詳情，以及過往年度有關持有的變動：

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	2012年購股權計劃下之購股權數目			
					於2022年 4月1日 尚未行使	本年度 內行使	本年度 內註銷/ 失效	於2023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	5,400,000	-	(5,400,000)	不適用
	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	5,400,000	-	(5,400,000)	不適用
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	2,340,000	-	(2,340,000)	不適用
	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	2,340,000	-	(2,340,000)	不適用
其他參與者：								
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	2,650,000 (附註)	-	(2,650,000)	不適用
	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	2,650,000 (附註)	-	(2,650,000)	不適用
					<u>20,780,000</u>	<u>-</u>	<u>(20,780,000)</u>	<u>不適用</u>
年終可予行使					<u>20,780,000</u>			<u>不適用</u>
每股加權平均行使價(港幣)					<u>2.57</u>	<u>不適用</u>	<u>2.57</u>	<u>不適用</u>

附註：

該等其他參與者為：

- (i) 本集團之顧問(彼等合共持有1,800,000份2012年購股權計劃下尚未行使之購股權)；
- (ii) 前董事張志傑先生(彼辭任自2022年1月1日起生效及於2022年3月31日仍根據2012年購股權計劃持有2,000,000份尚未行使之購股權)；及
- (iii) 黃禮順先生為前董事(辭任自2022年1月1日起生效)及本集團酒店分部之前顧問(自2022年1月1日至2022年6月30日期間)(彼於2022年3月31日持有1,500,000份2012年購股權計劃下尚未行使之購股權)。

隨行使期於2022年4月3日屆滿後，所有上述根據2012年購股權計劃授出而尚未行使之購股權已於2022年4月4日失效。

31. 以股份形式支付之交易(續)

於2021年9月28日，本公司已根據新購股權計劃向合資格參與者授出合共16,660,000份購股權以認購本公司股份，歸屬期介乎0.5年至2年。合共16,320,000份購股權最終獲承授人妥為接納。截至2024年3月31日止年度，本集團已就本公司於2021年9月28日所授出之購股權確認總開支為港幣99,000元(2023年：港幣695,000元)。

於2021年9月28日向董事、僱員及其他參與者授出之購股權公平值分別為港幣1,175,000元、港幣990,000元及港幣152,000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評估的估值而釐定。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 1.01 元
行使價	港幣 1.03 元
預期波幅	26.85%
預期購股權年期	4 年
無風險利率	0.66%
預期股息收益率	3.96%

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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

31. 以股份形式支付之交易(續)

下表載列董事、僱員及其他參與者根據新購股權計劃所持本公司之購股權詳情，以及本年度及過往年度有關持有的變動：

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	新購股權計劃下之購股權數目						
					於2022年 4月1日 尚未行使	本年度 內行使	本年度內 註銷/失效	於2023年 3月31日 尚未行使	本年度 內行使	本年度內 註銷/失效	於2024年 3月31日 尚未行使
董事：											
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1及2(v))
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1及2(v))
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1及2(v))
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1及2(v))
僱員(附註1)：											
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000 (附註1)
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000 (附註1)
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000 (附註1)
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000 (附註1)
其他參與者：											
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	900,000 (附註2(i)至(iii))	-	(625,000) (附註2(iii)及(iv))	275,000 (附註2(i)及(ii))	-	(75,000) (附註2(v))	275,000 (附註2(i)及(ii))
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	900,000 (附註2(i)至(iii))	-	(625,000) (附註2(iii)及(iv))	275,000 (附註2(i)及(ii))	-	(75,000) (附註2(v))	275,000 (附註2(i)及(ii))
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	900,000 (附註2(i)至(iii))	-	(625,000) (附註2(iii)及(iv))	275,000 (附註2(i)及(ii))	-	(75,000) (附註2(v))	275,000 (附註2(i)及(ii))
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	900,000 (附註2(i)至(iii))	-	(625,000) (附註2(iii)及(iv))	275,000 (附註2(i)及(ii))	-	(75,000) (附註2(v))	275,000 (附註2(i)及(ii))
					16,320,000	-	(4,440,000)	11,880,000	-	(760,000)	11,120,000
年終可予行使					-			5,940,000			11,120,000
每股加權平均行使價(港幣)					1.03	不適用	1.03	1.03	不適用	1.03	1.03

31. 以股份形式支付之交易(續)

附註：

1. 該等僱員包括現有僱員及前僱員(包括自2023年4月1日辭任董事職位及直至2023年9月30日仍為僱員之前董事)。
2. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之一名顧問(彼持有800,000份於新購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
 - (ii) 本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員(彼持有300,000份於新購股權計劃項下尚未行使之購股權)。彼亦為若干聯營公司之董事；
 - (iii) 前董事張志傑先生(辭任自2022年1月1日起生效及於2022年3月31日仍根據新購股權計劃持有1,500,000份尚未行使之購股權)。尚未行使之購股權重新分配至其他參與者，並最終於截至2023年3月31日止年度失效；
 - (iv) 黃禮順先生，前董事(辭任自2022年1月1日起生效)及本集團酒店分部之前顧問(自2022年1月1日至2022年6月30日期間)(彼於2022年3月31日仍根據新購股權計劃持有1,000,000份尚未行使之購股權)。尚未行使之購股權重新分配至其他參與者，並最終於截至2023年3月31日止年度失效；及
 - (v) 前董事陳百祥先生(辭任自2023年9月18日起生效及辭任後根據新購股權計劃仍持有300,000份尚未行使之購股權)。尚未行使之購股權重新分配至其他參與者，並最終於截至2024年3月31日止年度失效。

32. 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18、26、27及28所分別披露之應付合營公司款項、來自非控股權益之墊款、租賃負債以及銀行及其他借貸、現金及現金等價物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、發行新股份及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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

33. 金融工具

(a) 金融工具分類

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益	80,371	110,374
攤銷成本(包括現金及現金等價物)	1,152,557	1,225,331
金融負債		
攤銷成本	1,599,671	1,665,495

(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、應收賬款及按金、其他應收貸款、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、現金及現金等價物、應付賬款及按金、應付合營公司款項以及銀行及其他借貸。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。

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及可予退回誠意金，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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
美元	18	410
歐元(「歐元」)	20	48
英磅	2	589
人民幣	6	31
加幣	23,033	27,725

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要承受來自美元、歐元、英鎊、人民幣及加幣波動之影響。

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。本集團面臨人民幣、歐元及英鎊之貨幣風險並不重大。

下表詳列本集團對於港幣兌加幣升跌5% (2023年：5%)之敏感度。5% (2023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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
功能貨幣升值5%： 本年度除稅後虧損增加	(962)	(1,158)
功能貨幣貶值5%： 本年度除稅後虧損減少	962	1,158

(ii) 利率風險

本集團就應收合營公司定息款項、定息其他應收貸款、定息租賃負債及定息其他借款(詳情分別載於附註18、20、27及28)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浮息銀行借貸(詳情分別載於附註25、20及28)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、香港最優惠利率、有抵押隔夜融資利率及英鎊隔夜拆款平均利率之波動情況。

截至2024年3月31日止年度

33. 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(續)

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時所採用的100基點(2023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2024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)為零(2023年：港幣1,357,000元)將增加/減少港幣10,852,000元(2023年：增加/減少港幣10,278,000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

本集團面對僅因股權及基金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集中於上市股權及基金投資。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。

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價格風險釐定。

倘相關上市股本工具之價格上升/下降10%(2023年：10%)，截至2024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上市股權投資之公平值變動而減少/增加港幣2,036,000元(2023年：港幣2,572,000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、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、銀行結餘、向合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保合約。

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：

33. 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)

客戶合約產生之貿易應收賬款

本集團管理層認為於2024年及2023年3月31日永久預期信貸虧損下之貿易應收賬款結餘並不重大，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。因此，其他應收賬款及按金的12個月預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。

其他應收貸款及相應應收利息

本集團透過定期分析借貸人償還本金及承擔利息還款責任之能力。一份應收貸款及其相關應收利息港幣37,092,000元(2023年：港幣49,252,000元)以位於香港的兩項住宅物業及停車場作抵押。於2023年3月31日，Bayshore之16.67%(2024年：零)股權作抵押之應收貸款及其相關應收利息加幣7,092,000元(相當於港幣41,173,000元)(2024年：零)。倘出現違約情況，則透過變現抵押品減輕信貸風險。概無因抵押品而未確認虧損撥備的應收貸款及應收利息。於2024年3月31日，概無持作抵押品的應收貸款及應收利息出現信貸減值。本集團根據預期信貸虧損模式進行個別減值評估。估計不確定因素之主要來源包括前瞻性因素。釐定預期信貸虧損時已納入前瞻性資料，包括使用宏觀經濟資料。管理層已評估經濟環境對違約率的影響，當中計及不同情況下的國內生產總值增長率，包括經濟好轉及下滑。自信貸風險自初步確認以來並無顯著增加之其他應收貸款及利息，預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損基準進行評估。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天及借款人出現重大財務困難，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。本集團考慮到借款人的財務狀況、相關負面事實及情況，已就預期信貸虧損撥備進行內部評估。

截至2024年3月31日止年度

33. 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)

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。因此，銀行結餘的12個月預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。

應收合營公司及聯營公司款項，以及向合營公司提供之未動用貸款承擔及向合營公司及一間聯營公司提供之財務擔保

董事按循環基準監察，應收合營公司及聯營公司款項的信貸風險。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合營公司及聯營公司款項而言，本集團管理層經考慮相關合營公司及聯營公司的財務表現及未來現金流量後，認為該等結餘的信貸風險較低。該等結餘的預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。對於按永久預期信貸虧損評估的應收一間合營公司款項，本集團管理層會認為該金額為已信貸減值乃由於合營公司出現重大財務困難。

就向合營公司提供的未動用貸款承擔而言，由於董事經考慮與貸款承擔有關的貸款違約風險為低後認為信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，故預期信貸虧損按12個月基準評估。鑑於未來物業銷售的預期盈利能力，董事認為物業銷售的預期現金流入現值將高於預期貸款金額的現金流入，且預計並無重大預期信貸虧損項下的虧損撥備。

就財務擔保合約而言，於2024年3月31日，就授予合營公司及一間聯營公司的銀行融資而向銀行發出且本集團可能須支付的未償還財務擔保總額為港幣1,096,997,000元(2023年：港幣1,118,073,000元)。合營公司及一間聯營公司已動用未償還財務擔保為港幣911,121,000元(2023年：港幣1,010,541,000元)。該等財務擔保於初步確認日期之公平值被視為微不足道。於報告期末，管理層已進行減值評估，並認為自初步確認財務擔保合約以來信貸風險並無顯著增加。因此，本集團發出的財務擔保合約的虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。鑑於合營公司及一間聯營公司的借貸以各自的相關資產作抵押，且相關資產的可變現價值可悉數彌補借貸，故並無於損益確認預期信貸虧損費用，於財務狀況表中亦無虧損撥備。

於2024年3月31日，本集團按地理位置劃分之貿易應收賬款之信貸風險主要集中於加拿大(2023年：加拿大)，佔貿易應收賬款73%(2023年：71%)。

33. 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)

如附註20所披露，於2024年3月31日，三名借貸人(無信貸減值)佔其他應收貸款總額之100% (2023年：四名借貸人佔90%)，故本集團之其他應收貸款面對集中信貸風險。於2024年及2023年3月31日，應收貸款之借貸人大多為私人公司或個人。

除存放於多間高信貸評級銀行之流動資金、附註19所載應收聯營公司款項、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

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

33. 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、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、銀行結餘、向合營公司提供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	
					2024年 港幣千元	2023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 不適用	低風險 虧損	12個月預期信貸虧損 永久預期信貸虧損 — 已信貸減值	877,342 11,022	869,321 11,022
					888,364	880,343
應收聯營公司款項(附註(a))	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	72,432	11,116
其他應收貸款	20	不適用 不適用	低風險 可疑	12個月預期信貸虧損 永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	107,022 33,248	189,639 33,248
		不適用	虧損	永久預期信貸虧損 — 已信貸減值	336,991	336,991
					477,261	559,878
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	1,811	1,695
其他應收賬款及按金	24	不適用 不適用	低風險 可疑	12個月預期信貸虧損 永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	59,309 9,238	76,387 6,630
		不適用	虧損	永久預期信貸虧損 — 已信貸減值	50,087	51,299
					118,634	134,316
銀行結餘	25	Baa2至Aaa	低風險	12個月預期信貸虧損	24,639	60,834
其他項目						
向合營公司提供之未動用貸款 承擔(附註(b))	35	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	10,817	24,509
財務擔保合約(附註(b))	40	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	1,096,997	1,118,073

截至2024年3月31日止年度

33. 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) 就應收合營公司及聯營公司款項而言，董事認為，參考估計各合營公司及一間聯營公司的未來現金流量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。董事認為，自初步確認未動用貸款承擔及財務擔保合約以來，信貸風險並無顯著增加。就未動用貸款承擔及財務擔保合約而言，12個月預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。
- (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。

下表列示就其他應收貸款、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				其他應收賬款及按金(附註)				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 (無信貸 減值)	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值)	小計	12個月 預期信貸 虧損	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值)	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值)	小計	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	
於2022年4月1日	5,956	7,227	336,991	350,174	1,243	917	53,103	55,263	11,022	416,459
因於4月1日確認金融工具而										
出現之變動：										
— 確認減值虧損	-	5,960	-	5,960	-	-	-	-	-	5,960
— 撥回減值虧損	(250)	-	-	(250)	-	-	-	-	-	(250)
— 匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(1,804)	(1,804)	-	(1,804)
新增金融資產	59	-	-	59	319	1,712	-	2,031	-	2,090
於2023年3月31日	5,765	13,187	336,991	355,943	1,562	2,629	51,299	55,490	11,022	422,455
因於4月1日確認金融工具而										
出現之變動：										
— 確認減值虧損	2,095	186	-	2,281	-	37	-	37	-	2,318
— 撥回減值虧損	(1,940)	-	-	(1,940)	(300)	-	-	(300)	-	(2,240)
— 匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(1,212)	(1,212)	-	(1,212)
新增金融資產	-	-	-	-	281	1,050	-	1,331	-	1,331
於2024年3月31日	5,920	13,373	336,991	356,284	1,543	3,716	50,087	55,346	11,022	422,652

附註： 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及可予退還誠意金。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

33. 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)					
	2024年			2023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為港幣 35,000,000元(2023年：零) 就賬面總額為港幣72,177,000元 (2023年：港幣33,248,000元)的 其他應收貸款確認進一步減值虧損 新增其他應收貸款賬面總額港幣 47,500,000元	(1,937)	-	-	-	-	-
	2,095	186	-	-	5,960	-
	-	-	-	59	-	-

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)					
	2024年			2023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
新增其他應收貸款利息賬面總額港 幣8,032,000元(2023年：港幣 10,860,000元)	281	-	-	319	-	-
新增其他應收貸款利息賬面總額港 幣2,608,000元(2023年：港幣 2,407,000元)	-	1,050	-	-	1,712	-
償付其他應收貸款利息賬面總額港幣 5,406,000元(2023年：零)	(300)	-	-	-	-	-

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

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價物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。

鑒於附註1中詳述的情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團的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減輕本集團之流動資金狀況。

董事採取積極措施改善本集團未來之流動資金狀況，包括獲取新借貸來源、潛在出售物業／合營公司／聯營公司、尋求現有融資的再融資及控制行政及經營成本。該等計劃及措施的詳情載於附註1。

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，未貼現數額乃按於報告期末之利率得出。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

33. 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2024年 3月31日之 賬面值 港幣千元
2024年						
非衍生金融負債						
應付賬款及按金	-	(217,180)	-	-	(217,180)	(217,180)
應付合營公司款項	-	(20,323)	-	-	(20,323)	(20,323)
租賃負債(附註27)	5.82	(657)	(1,501)	(1,503)	(3,661)	(3,298)
銀行借貸						
— 浮動利率	6.82	(983,166)	(16,299)	(332,284)	(1,331,749)	(1,298,835)
其他借貸						
— 固定利率	5.26	(41,226)	(6,146)	-	(47,372)	(46,761)
— 免息	-	(15,000)	(1,572)	-	(16,572)	(16,572)
		<u>(1,277,552)</u>	<u>(25,518)</u>	<u>(333,787)</u>	<u>(1,636,857)</u>	<u>(1,602,969)</u>
財務擔保合約(附註40)		<u>1,096,997</u>	-	-	<u>1,096,997</u>	-
向合營公司提供之未動用貸款承擔 (附註35)		<u>10,817</u>	-	-	<u>10,817</u>	-

截至2024年3月31日止年度

33. 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2023年 3月31日之 賬面值 港幣千元
2023年						
非衍生金融負債						
應付賬款及按金	-	(217,473)	-	-	(217,473)	(217,473)
應付合營公司款項	-	(13,799)	-	-	(13,799)	(13,799)
租賃負債(附註27)	4.25	(1,021)	(1,575)	(875)	(3,471)	(3,353)
銀行借貸						
— 浮動利率	5.06	(876,548)	(182,026)	(430,497)	(1,489,071)	(1,434,165)
— 免息	-	-	(58)	-	(58)	(58)
		<u>(1,108,841)</u>	<u>(183,659)</u>	<u>(431,372)</u>	<u>(1,723,872)</u>	<u>(1,668,848)</u>
財務擔保合約(附註40)		<u>1,118,073</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,118,073</u>	<u>-</u>
向合營公司提供之未動用貸款承擔 (附註35)		<u>24,509</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,509</u>	<u>-</u>

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

33. 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2024年3月31日，該等銀行貸款之賬面值為港幣711,784,000元(2023年：港幣795,820,000元)。董事相信，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。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
少於三個月	712,667	24,186
三個月至一年	-	485,224
一年至五年	-	313,053
	712,667	822,463

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。根據於報告期末之預期，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。

33. 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於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：

金融資產	於下列日期之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
	2024年 3月31日 港幣千元	2023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						
香港上市股本證券	24,385	30,797	第一級	於活躍市場所報收市價	不適用	不適用
香港上市股本證券 (附註(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
海外非上市投資基金 (附註(i))	34,942	56,800	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
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產						
香港上市股本證券 (附註(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
海外非上市股本證券 (附註(i))	-	-	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	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

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

33. 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
	非上市 投資基金 港幣千元	非上市 股本權益 港幣千元	港幣千元
於2022年4月1日	93,803	19,620	113,423
於以下確認之虧損總額：			
— 損益	(30,114)	—	(30,114)
— 其他全面開支	—	(19,620)	(19,620)
贖回	(6,889)	—	(6,889)
於2023年3月31日	56,800	—	56,800
於以下確認之虧損總額：			
— 損益	(16,354)	—	(16,354)
贖回	(1,147)	—	(1,147)
退還股本	(4,357)	—	(4,357)
於2024年3月31日	34,942	—	34,942
於截至2023年3月31日止年度在損益或 其他全面收益中確認之未變現收益	(30,912)	(19,620)	(50,532)
於截至2024年3月31日止年度在損益或 其他全面收益中確認之未變現虧損	(15,975)	—	(15,975)

(ii) 海外非上市投資基金於2024年及2023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，海外非上市投資基金之賬面值將增加/減少港幣1,747,000元(2023年：港幣2,840,000元)。

(iii) 於截至2024年及2023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2024年及2023年3月31日之公平值視為零。

於兩個年度內，第一級、第二級及第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2024年3月31日止年度

34. 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業務所產生現金流量之現金流量或未來現金流量。

	應付一間聯營公司款項 港幣千元	應付合營公司款項 港幣千元	應付非控股權益款項 (包含在應付賬款、按金及應計開支)		租賃負債 港幣千元	銀行及其他借貸 (包含在應付賬款、按金及應計開支)		總計 港幣千元
			應付股息 港幣千元	按金及應計開支 港幣千元		銀行及其他借貸 港幣千元	應付利息 港幣千元	
於2022年4月1日	602,848	11,173	183,413	-	7,813	1,448,045	2,954	2,256,246
融資現金流量	-	2,626	8,022	(47,859)	(4,790)	(10,079)	(49,728)	(101,808)
股息分派抵銷(附註19)	(602,848)	-	-	-	-	-	-	(602,848)
確認為分派之股息	-	-	-	47,859	-	-	-	47,859
新訂租賃	-	-	-	-	641	-	-	641
財務費用	-	-	-	-	203	-	53,767	53,970
匯兌調整	-	-	(2,259)	-	(514)	(3,743)	-	(6,516)
於2023年3月31日	-	13,799	189,176	-	3,353	1,434,223	6,993	1,647,544
融資現金流量	141,986	12,033	4,813	-	(2,644)	(74,650)	(87,887)	(6,349)
股息分派抵銷(附註18及19)	(141,986)	(5,509)	-	-	-	-	-	(147,495)
新訂租賃	-	-	-	-	3,988	-	-	3,988
終止租賃	-	-	-	-	(1,519)	-	-	(1,519)
財務費用	-	-	-	-	235	-	90,911	91,146
匯兌調整	-	-	(566)	-	(115)	2,595	-	1,914
於2024年3月31日	-	20,323	193,423	-	3,298	1,362,168	10,017	1,589,229

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

35. 資本及其他承擔

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 建造物業、機械及設備	642	1,721
— 股本及基金投資	34,321	34,436
	34,963	36,157
其他承擔：		
— 物業存貨	11,753	20,882
— 於一間合營公司之投資	2,884	6,536
— 向合營公司提供貸款	10,817	24,509
— 就擬在越南發展土地而成立一間合營公司	69,838	84,985
	95,292	136,912
	130,255	173,069

36. 經營租賃安排

本集團作為出租人

截至2024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5,812,000元(2023年：港幣10,933,000元)。於2024年3月31日已出租物業之租賃回報約為1厘(2023年：1厘)，與租戶訂立之租約最長為期兩年(2023年：兩年)。

租約之應收最低租賃付款如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
一年內	2,211	1,111
第二年	265	70
	2,476	1,181

截至2024年3月31日止年度

37. 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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
物業、機械及設備	420,345	484,085
投資物業	469,000	603,000
物業存貨	506,381	438,670
於聯營公司之權益	736,635	816,688
	2,132,361	2,342,443

38. 退休福利計劃

本集團為合資格僱員推行根據職業退休計劃條例註冊之定額供款職業退休計劃(「職業退休計劃」)。該計劃之資產乃由受託人管理之基金分開持有。

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。

本集團向職業退休計劃按僱員月薪作5%至10%供款，以及向強積金計劃(i)按僱員月薪或港幣30,000元的較低者作5%供款或(ii)按僱員月薪作5%供款。倘僱員在全數取得供款前退出該職業退休計劃，則沒收之供款可用作扣減本集團應付之供款。

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一百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。

於本年度內，於綜合損益表扣除之總成本港幣2,706,000元(2023年：港幣2,668,000元)指本集團已付或應付之計劃供款。

截至2024年3月31日止年度內及於報告期末，本集團概無在職業退休計劃、強積金計劃及其在中國的退休福利計劃下有沒收供款可用於扣減現有供款水平(2023年：無)。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

39. 有關連人士交易及結餘

有關連人士交易

(i) 於本年度內，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	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
合營公司：				
1488 Alberni LPDH (定義見附註18)		利息收入	18,596	17,794
1488 Alberni LPI (定義見附註18)		利息收入	979	936
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		酒店管理費收入	-	40
聯營公司：				
澳門地產集團有限公司		租金收入	1,173	1,173
聯生 (定義見附註19)		管理費收入	-	120
		顧問費開支	20,000	-
其他關連公司：				
高泊有限公司(「高泊」)	(a)	特許費收入	600	600
		租金收入及管理費收入	1,089	1,173
		短期租賃開支	23	23
Vectr Venture Limited (「Vectr」)	(b)	租金收入及管理費收入	59	570

附註：

- (a) 執行董事張漢傑先生為高泊之股東。
 (b) Vectr乃由執行董事陳耀麟先生控制。

截至2024年3月31日止年度

39. 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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
短期福利	13,540	35,600
以股權結算以股份形式支付款項開支	42	347
離職後福利	162	36
	13,744	35,983

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、19及26。

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40。

40. 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一間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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
擁有20%之聯營公司	242,491	312,800
擁有50%之合營公司	91,142	35,642
擁有28%之加拿大合營公司	225,674	227,556
擁有50%之加拿大合營公司	537,690	542,075
	1,096,997	1,118,073

上述披露金額指於2024年3月31日全面要求擔保時可能需要支付的總金額，其中合營公司/聯營公司已使用港幣911,121,000元(2023年：港幣1,010,541,000元)。

於2024年及2023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2024年3月31日止年度

41. 本公司財務狀況表概要

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	1,290,350	1,290,317
應收附屬公司款項	2,204,214	3,176,178
其他非流動資產	13,500	13,500
	3,508,064	4,479,995
流動資產		
應收賬款、按金及預付款項	5,925	5,937
現金及現金等價物	305	6,229
	6,230	12,166
流動負債		
應付賬款、按金及應計開支	6,518	5,486
銀行借貸	52,803	75,656
	59,321	81,142
流動負債淨值	(53,091)	(68,976)
總資產減流動負債	3,454,973	4,411,019
非流動負債		
銀行借貸	324,258	404,932
	3,130,715	4,006,087
股本及儲備		
股本	9,072	9,126
儲備(附註)	3,121,643	3,996,961
	3,130,715	4,006,087

截至2024年3月31日止年度

41. 本公司財務狀況表概要(續)

附註：

儲備

	股份溢價 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 (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
本公司						
於2022年4月1日	3,373,997	113,020	9,369	4,425	1,545,710	5,046,521
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(951,929)	(951,929)
回購股份	(47,018)	-	476	-	(476)	(47,018)
確認以股權結算以股份形式支付 (附註31)	-	-	-	695	-	695
因購股權失效而轉撥	-	-	-	(3,574)	125	(3,449)
確認作分派之股息(附註13)	-	-	-	-	(47,859)	(47,859)
	3,326,979	113,020	9,845	1,546	545,571	3,996,961
於2023年3月31日						
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(870,956)	(870,956)
回購股份	(4,401)	-	54	-	(54)	(4,401)
確認以股權結算以股份形式支付 (附註31)	-	-	-	99	-	99
因購股權失效而轉撥	-	-	-	(99)	39	(60)
	3,322,578	113,020	9,899	1,546	(325,400)	3,121,643
於2024年3月31日						

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。

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

42. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於2024年及2023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		主要業務
			應佔股本權益總額		
			2024年 %	2023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 (附註(b))	英屬處女群島／香港	1美元普通股	-	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
Business Action Holdings Limited	英屬處女群島	1,000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
Diverse Century Limited (附註(b))	英屬處女群島	1美元普通股	-	100	投資控股
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
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
ITC Properties (China) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
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2024年3月31日止年度

42. 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		
			2024年 %	2023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 Secretarial Limited	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3,875,788元優先股 (2023年: (i)加幣4,760,100元普通股 (ii)加幣3,250,948元優先股)	100	100	投資控股
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
More Cash	英屬處女群島	100美元普通股	60	60	投資控股
New Realm Holdings Pte. Ltd.	新加坡	1新加坡元普通股	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

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

42. 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 2024年 %	2023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	酒店管理
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
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(附註(c))	中國	人民幣277,494,441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) 該附屬公司已於截至2024年3月31日止年度內出售。
- (c) 該附屬公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (d) 除ITC Properties Holdings Group Limited、ITC Properties Management Group Limited及Silver Infinite外，上述所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

截至2024年3月31日止年度

42. 主要附屬公司(續)

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。

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	
		2024年	2023年
物業持有及物業重建	香港／中國／加拿大／其他	28	29
酒店及消閒	香港／其他	6	9
證券投資	其他	1	1
其他	香港／中國／澳門／其他	74	79
		109	118

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立／成立／營運地點	非控股權益持有之擁有權益及投票權比例		分配至非控股權益之虧損		累計非控股權益	
		2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
		3月31日	3月31日	2024年	2023年	3月31日	3月31日
		%	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
More Cash	英屬處女群島	40	40	(35,616)	(4,734)	143,800	190,580
擁有非控股權益之個別不重要附屬公司				(1,801)	(917)	(5,146)	(3,476)
				(37,417)	(5,651)	138,654	187,104

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

42. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

擁有重大非控股權益之本集團各附屬公司之財務資料概要載於下文。下列財務資料概要為進行集團內部公司間對銷前之金額。

More Cash

	2024年 3月31日 港幣千元	2023年 3月31日 港幣千元
流動資產	14	15
非流動資產	427,901	544,814
流動負債	(68,416)	(68,378)
本公司擁有人應佔權益	215,699	285,871
非控股權益	143,800	190,580
收益	-	-
本年度虧損	(89,041)	(11,835)
本公司擁有人應佔虧損	(53,425)	(7,101)
非控股權益應佔虧損	(35,616)	(4,734)
本年度虧損	(89,041)	(11,835)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(16,747)	(26,381)
非控股權益應佔其他全面開支	(11,164)	(17,588)
本年度其他全面開支	(27,911)	(43,969)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(70,172)	(33,482)
非控股權益應佔全面開支總額	(46,780)	(22,322)
本年度全面開支總額	(116,952)	(55,804)
經營業務現金流入淨額	-	1
融資業務現金流入淨額	-	-
現金流入淨額	-	1

	截至3月31日止年度				
	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元
收益	175,360	258,437	332,187	90,756	111,078
除稅前(虧損)溢利	(972,033)	(692,246)	541,639	(152,420)	(756,502)
稅項	29	28,216	(8,449)	(144)	74,199
本年度(虧損)溢利	(972,004)	(664,030)	533,190	(152,564)	(682,303)
下列人士應佔(虧損)溢利：					
本公司擁有人	(971,000)	(662,160)	566,164	(146,913)	(644,886)
非控股權益	(1,004)	(1,870)	(32,974)	(5,651)	(37,417)
	(972,004)	(664,030)	533,190	(152,564)	(682,303)

	於3月31日				
	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元
資產總值	7,891,649	6,599,447	6,710,096	5,675,772	4,749,897
負債總額	(3,829,785)	(3,106,996)	(2,505,327)	(1,880,309)	(1,681,137)
	4,061,864	3,492,451	4,204,769	3,795,463	3,068,760
下列人士應佔權益：					
本公司擁有人	4,060,285	3,491,146	3,994,332	3,608,359	2,930,106
非控股權益	1,579	1,305	210,437	187,104	138,654
	4,061,864	3,492,451	4,204,769	3,795,463	3,068,760

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
持作自用及投資之物業					
香港灣仔軒尼詩道250號250 Hennessy	55,600	長期	辦公室／車位	已竣工	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	已竣工	50%
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	628,000	中期	商業／辦公室／ 酒店／車位	已竣工	45%
在建物業存貨					
英國倫敦 Greycoat Place 18、19及20號	43,239 (總地盤面積 約6,098平方呎)	永久	住宅／商業	已竣工	90.1%
香港土瓜灣上鄉道21、23、25、 27、29及31號	81,900(附註1) (總地盤面積 約9,100平方呎)	長期	住宅／商業	清拆工程已完成	72%
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	985,000(附註2) (總地盤面積 約302,000平方呎)	中期	住宅／商業	已竣工	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：612,000 (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%
香港半山寶珊道23號寶峰	76,300(附註2) (總地盤面積 約15,000平方呎)	長期	住宅	已竣工	20%

附註：

- (1) 建築面積指臨時基本條款下地轉換為商住用地之面積。
- (2) 建築面積指該項目之剩餘面積。

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2024年9月6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)
企業管治守則	指	上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則
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	本公司及其附屬公司之統稱
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C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
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(不包括本公司之庫存股份(如有))
股東	指	股份持有人
購股權計劃	指	本公司於2021年9月10日採納之購股權計劃

釋義

平方呎	指	平方呎
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
主要股東	指	上市規則所賦予的涵義相同
本年度	指	截至2024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

香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓