



泛海國際集團有限公司



2024  
年報

股份代號：129

# 目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席報告書
5	業務模式及策略
6	管理層討論及分析
12	主要物業
15	五年財務摘要
16	環境、社會及管治報告
28	企業管治報告
38	董事及高級管理層
42	董事會報告書
61	獨立核數師報告
72	綜合損益賬
73	綜合全面收益表
74	綜合資產負債表
76	綜合現金流量表
77	綜合權益變動報表
78	財務報表附註

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

馮兆滔先生(主席)  
潘政先生(董事總經理兼行政總裁)  
潘海先生  
潘洋先生  
倫培根先生  
關堡林先生

#### 獨立非執行董事

葉志威先生  
梁偉強先生，太平紳士  
黃之強先生

### 審核委員會

黃之強先生(主席)  
葉志威先生  
梁偉強先生，太平紳士

### 薪酬委員會

黃之強先生(主席)  
馮兆滔先生  
潘海先生  
葉志威先生  
梁偉強先生，太平紳士

### 提名委員會

馮兆滔先生(主席)  
梁偉強先生，太平紳士  
黃之強先生

### 法定代表

馮兆滔先生  
倫培根先生

### 公司秘書

董國磊先生

### 註冊辦事處

Victoria Place  
5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

### 香港主要辦事處

香港  
灣仔  
駱克道 33 號  
萬通保險大廈 30 樓  
電話 2866 3336  
傳真 2866 3772  
網址 <http://www.asiastandard.com>  
電郵 [asinfo@asiastandard.com](mailto:asinfo@asiastandard.com)

### 主要往來銀行

滙豐銀行  
中國銀行(香港)  
創興銀行  
恒生銀行  
大華銀行  
東亞銀行  
星展銀行(香港)  
交通銀行  
上海商業銀行  
大新銀行  
華夏銀行  
富邦銀行(香港)  
集友銀行  
招商永隆銀行  
中國工商銀行(亞洲)  
瑞士銀行  
新加坡銀行  
摩根士丹利銀行  
瑞士寶盛銀行

### 法律顧問

羅夏信律師事務所  
香港鰂魚涌  
英皇道 979 號  
太古坊一座 43 樓

#### Appleby

香港鰂魚涌  
華蘭路 18 號  
太古坊  
港島東中心 42 樓  
4201 至 03 及 12 室

### 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港中環  
太子大廈 22 樓

### 百慕達股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda)  
Limited  
4th Floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

### 股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東 183 號  
合和中心  
17 樓 1712 至 1716 號舖

## 財務摘要

截至三月三十一日止年度 (除另有註明外，金額以百萬港元列示)	二零二四年	二零二三年	變動
物業合約銷售			
– 附屬公司	1,451	167	+769%
– 合營企業(應佔)	387	416	-7%
<b>綜合損益賬</b>			
收入	1,735	2,073	-16%
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(5,792)	801	不適用
每股(虧損)/盈利 – 基本(港元)	(4.39)	0.61	不適用
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	34,145	37,899	-10%
資產淨值	14,684	19,974	-26%
本公司股東應佔權益	14,451	19,439	-26%
債務淨額	16,556	15,533	+7%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	44,935	47,881	-6%
經重估資產淨值	25,474	29,956	-15%
本公司股東應佔經重估權益	23,375	27,694	-16%
資產負債比率 – 債務淨額與經重估資產淨值比率	65%	52%	

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料，惟香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延所得稅。

酒店物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)(二零二三年：威格斯)按公開市價基準重新估值。

## 主席報告書

本集團錄得股東應佔年內虧損 57.92 億港元，而去年則錄得溢利 8.01 億港元。由去年溢利扭轉為今年虧損之主要原因為香港法院對我們所持債務證券投資之數間票據發行人發出清盤令後，預期信貸虧損撥備增加所致。儘管如此，內地政府一直在放寬房地產政策，以期為物業市場創造有利環境。

本集團於年內推出兩個新項目發售，包括針對大眾市場之發展項目洪水橋滙都及豪華住宅重建項目西半山寶峰。本集團目前共有 5 個發展項目推出市場發售，遍佈於香港、北京及溫哥華。年內應佔合約銷售約 18 億港元（二零二三年：6 億港元）。

本集團酒店業務之表現持續改善。在政府對旅遊業之推動支持下，該業務分部得以持續復甦，隨著機場第三跑道將於二零二四年底竣工，前景一片光明。

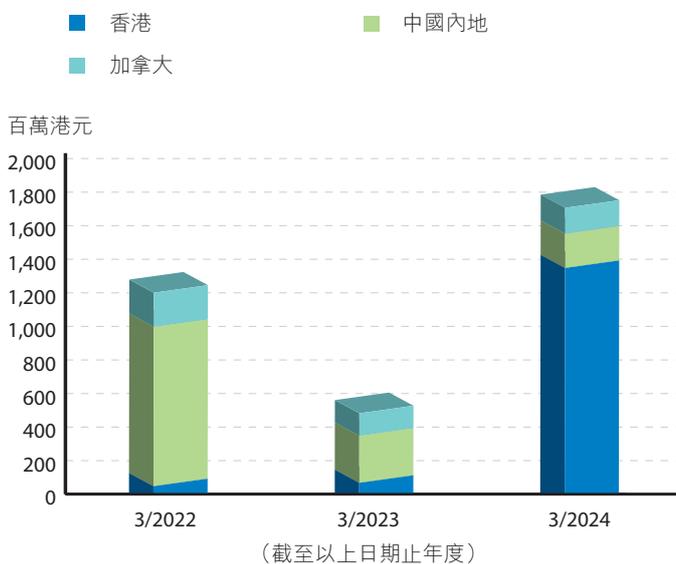
於本財政年度，本集團受益於其利率掉期合約的對沖作用，減輕了加息所帶來的負面影響。本集團會持續監察加息產生的影響，在餘下的利率掉期合約期內，集團之財務壓力已得以紓緩。

管理層致力於在當前不明朗的經濟環境中謹慎前行，謹此感謝全體員工為促進本集團成長及發展所作出的努力。

主席  
馮兆溍

香港，二零二四年六月二十八日

### 物業銷售 – 應佔合約銷售



## 業務模式及策略

本集團主要於香港、中國一線城市及加拿大溫哥華之黃金地段從事物業開發及投資，並已建立多元化之業務模式，四個主要經營分類包括物業開發、物業租賃、酒店業務以及財務投資。物業開發分類為本公司之核心增長動力，而優質投資物業之租金收入、酒店盈利及財務投資組合之股息／票息收入則為本集團帶來穩定、可靠及經常性的收入來源。本集團多元化發展業務，亦可降低市場波動的負面影響，並抵銷若干業務所承受之週期影響。

本集團將持續專注於加強其核心業務之表現，並致力透過以下列策略物色投資機遇以不斷為股東帶來價值：

### (i) 建立本集團於大中華地區優質物業發展之聲譽及往績紀錄

本集團之發展策略為繼續主要投資於香港及中國一線城市。本集團將繼續透過審慎甄選豪宅及一般住宅發展項目方面之機遇以擴展其房地產業務。憑藉作為具有國際水準之優質住宅發展商之專長，我們將繼續物色可提升本集團於大中華地區地位之機遇。

### (ii) 來自投資物業及財務投資組合之經常性收入持續增長

本集團擁有多元化之物業及財務投資組合，可提供經常性及穩定收入來源。本集團之投資物

業包括位於香港核心商業區之商業及零售組合。本集團之財務投資組合提供流動資金及經常性收入以及多元化現金流，從而可令本集團為現有項目提供資金及把握潛在投資機遇。

### (iii) 拓展及提升本集團於核心商業區黃金地段之酒店業務及致力於卓越管理及營運

本集團擁有及經營五間「皇悅」品牌酒店，全部位於香港。本集團於香港之酒店均位於市中心樞紐地段，客戶對象為商務旅客及中國內地訪客。本集團之連鎖酒店擁有一支中央管理團隊以優化收入來源及確保有效調配資源以達致最高成本效益。位於黃金地段可令本集團迎合商務訪客及旅客之需求，加上我們具競爭力的定價，令本集團之酒店保持高入住率。

### (iv) 持續透過審慎財務管理政策以有效管理風險

本集團經營之業務需要大量資金，因此，本集團採納完備之風險管理框架，以嚴謹及審慎方式監察及管理債務風險，以期維持穩健的資產負債表及合理水平的資產負債比率。本集團將繼續維持具穩健流動資金之強勁財務狀況。

我們有信心本集團之策略長遠將為股東帶來最大價值。

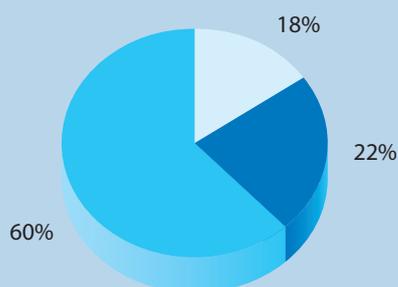
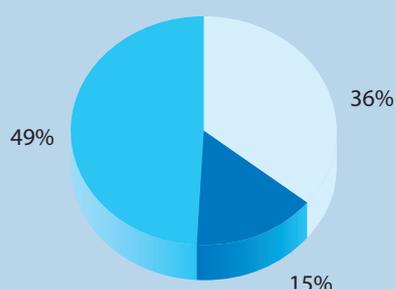
## 管理層討論 及分析

### 業績

本集團於本財政年度錄得收入 **1,735,000,000 港元** (二零二三年：2,073,000,000 港元)，業績轉為本公司股東應佔虧損 **5,792,000,000 港元** (二零二三年：溢利 801,000,000 港元)。

轉盈為虧乃主要由於債務證券投資的預期信貸虧損撥備增加。其他變動包括位於古洞北的合營企業物業發展項目因未能於規定時限內與政府就補地價金額達成共識，導致政府其後收回土地，致使分佔合營企業的減值撥備，以及投資物業公平價值收益大幅減少。所有撥備及公平價值收益均為非現金項目，不會對本集團的現金流產生直接影響。

#### 主要物業



類別 所佔總樓面面積 (平方呎)

住宅	1,532,000
辦公室及零售	1,132,000
酒店	480,000
總計	3,144,000

地區 所佔總樓面面積 (平方呎)

香港	1,876,000
中國內地	581,000
加拿大	687,000
總計	3,144,000



位於洪水橋的「滙都」住宅發展項目

## 物業銷售、發展及租賃

### 銷售及發展

年內，本集團於市場上推售 5 個發展項目，分佈於香港、北京及溫哥華。應佔合約銷售額達約 18 億港元（二零二三年：6 億港元）。

#### 香港

本集團毗鄰洪水橋輕鐵站的住宅發展項目「滙都」於七月中旬展開預售，截至二零二四年三月三十一日止，該項目第一期合約銷售額達 12 億港元。五座住宅樓宇均已封頂，並正在進行裝修工程，預期將於二零二四年第三季度獲發入伙紙。洪水橋新發展區定位為《北部都會區發展策略》下的高端專業服務

和物流樞紐，並且是連接洪水橋及前海的港深西部鐵路的主要樞紐，確保大灣區的高效交通連接。

於寶珊道，持有 50% 的合營住宅發展項目「寶峰」已展開銷售，當中包括 16 個單位，實用面積介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎。該發展項目已竣工，並正在裝修若干示範單位。該物業榮獲 2024-2025 年亞太房地產大獎中三項建築及室內設計類別的大獎。年內，一個標準單位以高價售出。

於渣甸山，本集團持有 20% 的合營項目「皇第」的一套三複式連花園單位的銷售已於年內確認入賬。截至二零二四年三月三十一日，該發展項目已售出 75% 的單位，累計銷售總額約為 25 億港元。

## 管理層討論及分析



位於寶珊道的「寶峰」住宅發展項目

於屯門藍地，本集團的住宅項目也在向政府進行土地交換申請。可發展樓面面積增加至約 83,700 平方呎。

於北部都會區，由於未能於政府規定的最後期限內就補地價談判達成共識，本集團位於古洞的合營企業物業發展地皮已被政府宣佈收回。年內，本集團業績就該特殊事件分佔約 885,000,000 港元之減值撥備。

### 中國內地

於北京通州，集團持有 50% 的合營發展項目「北京·東灣」的住宅部分建築工程已竣工。該樓面面積 2,360,000 平方呎發展項目包括 964 個住宅單位、零售商舖及 2 幢商務大樓。截至二零二四年三月三十一日，已售出約 83% 的住宅單位，總合約銷售

額約達人民幣 52 億元，並已向買家交付約 96% 已售出單位。兩幢商務樓的地下工程已於近期竣工。

### 加拿大(透過酒店附屬集團進行開發)

溫哥華 Empire Landmark 酒店重建工作進展順利。內部裝修已完成，預期「Landmark on Robson」發展項目的入伙紙將於二零二四年第三季發出。此樓面面積約 394,000 平方呎的重建項目擁有兩座 30 多層包括 236 個住宅單位的住宅樓，坐落於約 50,000 平方呎的零售及辦公空間的三層平台之上，以及四層的地下停車設施。截至二零二四年三月三十一日止，住宅合約銷售額約為 241,000,000 加元，約半數零售店舖已預租。

本集團正就位於溫哥華市中心 Alberni Street 的兩項合營住宅發展項目與當地城市規劃部門積極磋商。

## 管理層討論及分析

### 租賃

年內租賃收入為130,000,000港元(二零二三年：147,000,000港元)。出租率微跌3%-4%，惟租金保持穩定。重估收益淨額錄得43,000,000港元(二零二三年：824,000,000港元)，當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有之投資物業。

### 酒店

根據香港特別行政區的統計，隨著於上一個財政年度末全面重新開放內地邊境以及取消所有防疫措施，截至二零二四年三月三十一日止年度，錄得入境遊客約41,000,000人次，僅佔新冠疫情爆發前入境旅客總數約60%，當中約80%來自內地。



位於加拿大溫哥華的「Landmark on Robson」發展項目

本集團的酒店分類收入錄得367,000,000港元(二零二三年：167,000,000港元)，為本集團貢獻180,000,000港元(二零二三年：38,000,000港元)溢利。本集團的酒店平均入住率約為83%(二零二三年：63%)，房價亦隨之上漲。本集團預期，隨著香港航空交通量全面恢復，且機場第三跑道竣工並投入使用，酒店分類的表現將進一步恢復。

### 財務投資

於二零二四年三月三十一日，本集團持有財務投資約3,498,000,000港元(二零二三年：7,656,000,000港元)，其中1,311,000,000港元(二零二三年：2,870,000,000港元)乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中84%為上市債務證券(主要由中國房地產公司發行)，9%為上市股本證券以及7%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中58%為美元、35%為人民幣及7%為其他貨幣(大部分為港元)。

年內，來自該投資組合之收入為1,205,000,000港元(二零二三年：1,716,000,000港元)，該收入減少主要由於出售／贖回債務證券，以及債務證券信貸虧損撥備增加所致。

透過分期攤還本金來延長還款期，減低票面利率，以及獲取抵押品作為增信等，本集團積極與各個開發商進行債務管理磋商。年內，本集團投資組合中的數家票據發行人被置於法院下令的清盤程序中，因此，就其預期信貸虧損計提的撥備大幅增加。投資虧損淨額6,102,000,000港元(二零二三年：1,516,000,000港元)已入賬至損益賬，當中主要包括就預期信貸虧損進一步計提的撥備。

於二零二四年三月三十一日，該等投資概無(二零二三年：無)抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在總部層面集中管理及監控。

於二零二四年三月三十一日，本集團之資產總值約為341億港元(二零二三年：379億港元)，資產淨值為147億港元(二零二三年：200億港元)。若採用酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為449億港元(二零二三年：479億港元)，而本集團之經重估資產淨值為255億港元(二零二三年：300億港元)。

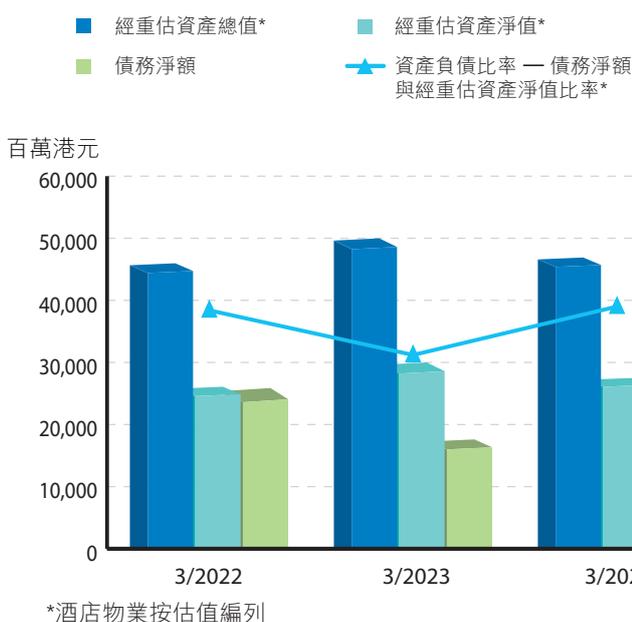
債務淨額為166億港元(二零二三年：155億港元)，其中55億港元(二零二三年：53億港元)屬於獨立上市酒店附屬集團。總融資成本較去年增加約45%，主要由於市場利率大幅增加，惟本集團進行的利率對沖大大緩解利率增加的影響。於二零二四

年三月三十一日，本集團負債比率(債務淨額與經重估資產淨值比率)約65%(二零二三年：52%)，而本集團擁有超過43億港元(二零二三年：75億港元)的現金及尚未提取銀行融資。

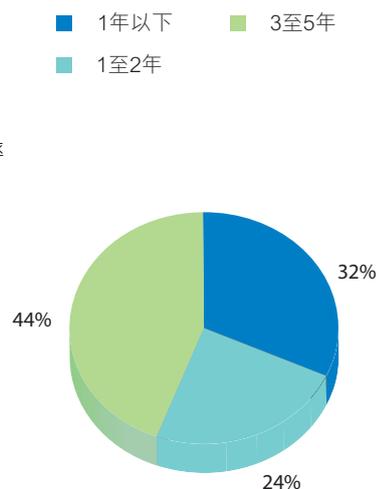
本集團之借貸約96%以港元計值，餘下4%以加拿大元計值。

所有債務按浮動利率計息，隨著美國加息以遏制通脹上升壓力後，利率自上年起不斷上升。於二零二四年三月三十一日，該等債務之約44%已透過多份利率掉期合約合共總額約7,710,000,000港元(平均固定利率約1%)對沖香港銀行同業拆息的波動。於二零二四年三月三十一日，在該等利率掉期合約中錄得318,000,000港元之公平價值收益。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為5年，其

經重估資產總值\*、經重估資產淨值\*、債務淨額及資產負債比率



於二零二四年三月三十一日之債務到期情況



## 管理層討論及分析

中 17% 由明年竣工的發展項目作抵押。餘下的 83% 中，43% 須於二至五年內償還、25% 須於一至兩年內償還及 15% 須於一年內償還。

於二零二四年三月三十一日，有抵押債務佔 77%。賬面值淨額合共 225 億港元(二零二三年：220 億港元)之物業資產已抵押予銀行，作為本集團信貸融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資向金融機構及第三方提供 2,658,000,000 港元(二零二三年：3,347,000,000 港元)之擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團聘用約 240(二零二三年：240)名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

### 未來展望

隨香港政府於二零二四年初為樓市全面撤辣，長期停滯的物業市場逐漸走出低迷，成交量顯著回升。由於經濟仍存有不確定性，價格仍然疲軟，我們預計可能需要一段時間才能恢復。各項人才輸入計劃的成功申請數量令人鼓舞，有助創造本地住宅物業市場的需求。租賃方面，本集團正為中環辦公大樓

落實一名主要零售租戶的後期階段。內地樓市調控持續放寬、房貸利率調降及降低首付均有助釋放購買力。

隨著旅客人數增加，酒店業務復甦但仍落後於新冠疫情前的高峰值。旅遊發展局持續透過本地特色旅遊活動先導計劃，鼓勵業界發展具特色的旅遊產品，展示香港多元文化景觀。另一方面，政府不斷推動香港發展「八大中心」，為香港持續競爭力及經濟增長提供動力，從而吸引旅客及商人到訪香港。我們預期，隨著機場第三跑道預計於二零二四年底竣工，以及航空交通量的全面恢復，旅遊業將進一步復甦。

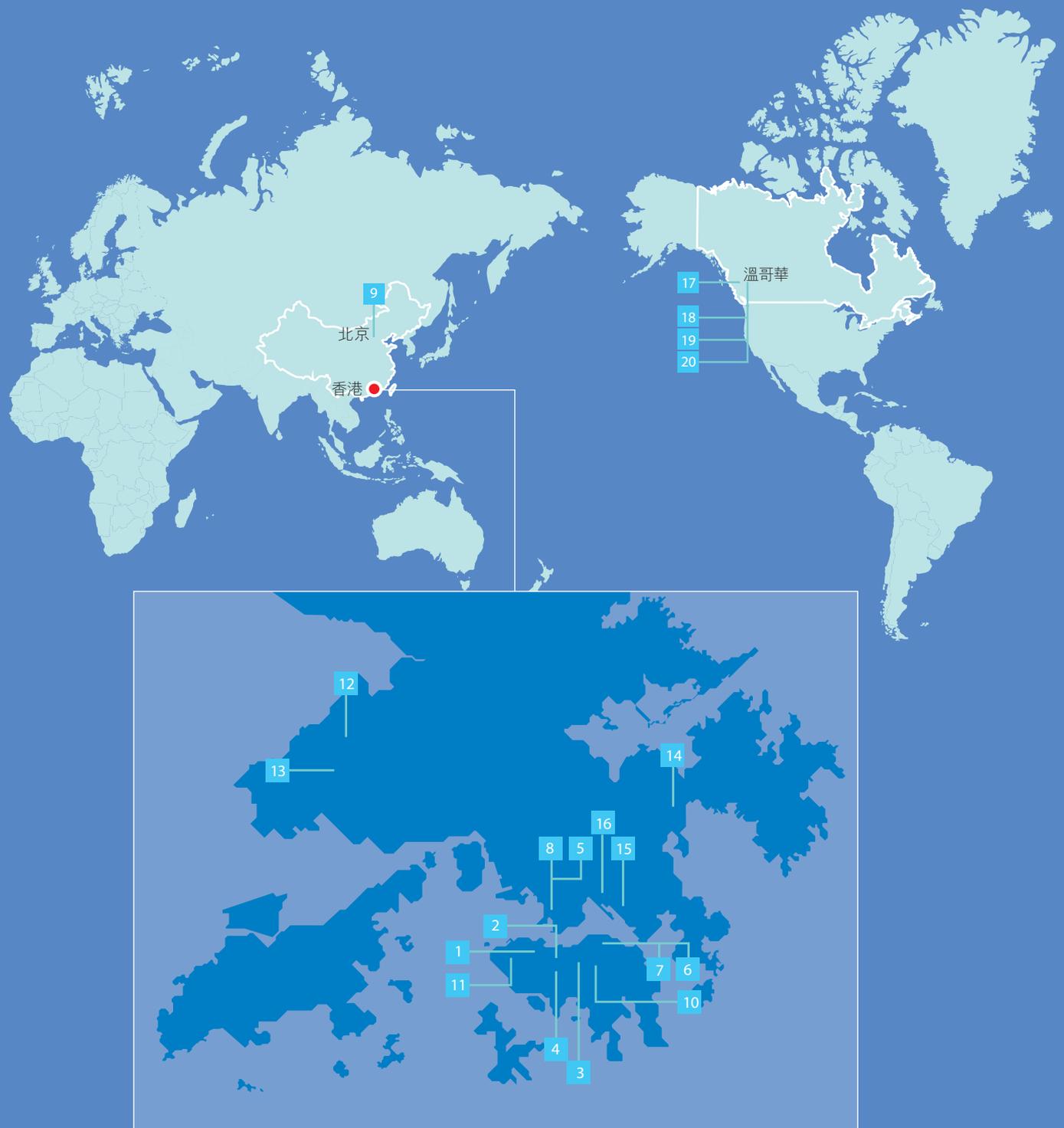
於二零二四年六月十九日，本集團向上市酒店附屬公司的無利害關係股東提呈重組方案，倘獲批，將簡化本集團的營運，並能透過減少行政成本實現節約。

受惠於本集團於過往年度利率對沖所作的努力，我們仍享有往年所訂立的利率掉期帶來的低利息成本，減輕本集團相關的融資成本負擔。

在如今不明朗的經濟環境下，管理層繼續秉持審慎的理財態度，努力減輕任何負面影響。

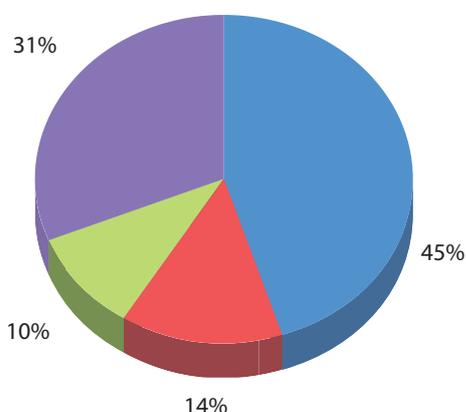
# 主要物業

於二零二四年三月三十一日



## 主要物業

於二零二四年三月三十一日



所佔總樓面面積 (平方呎)	
發展中待售物業	1,552,000
酒店物業	480,000
投資物業	370,000
已落成之待售物業	1,072,000
<b>總計</b>	<b>3,474,000</b>

物業	本集團 所佔權益	地盤 面積約數 (平方呎) (附註1)	總樓面 面積約數 (平方呎) (附註1)	類別 (附註2)	階段/ 估計落成 年份	土地租賃 屆滿
01 泛海大廈 香港皇后大道中 59-65 號	100%	7,800	133,000	C	已落成	二八四二年
02 萬通保險大廈 香港灣仔駱克道 33 號	100%	12,600	202,000	C	已落成	二一二七年
03 黃金廣場 香港銅鑼灣軒尼詩道 502 號	33%	6,300	106,000	C	已落成	二八四二年
04 港島皇悅酒店 香港灣仔軒尼詩道 33 號	82.7%	10,600	184,000 (363 間客房)	H	已落成	二零六二年
05 九龍皇悅酒店 九龍尖沙咀金巴利道 62 號	82.7%	11,400	220,000 (343 間客房)	H	已落成	二零四七年
06 銅鑼灣皇悅酒店 香港銅鑼灣永興街 8 號	82.7%	6,200	108,000 (280 間客房)	H	已落成	二零七二年
07 銅鑼灣皇悅卓越酒店 香港銅鑼灣永興街 8A 號	82.7%	2,000	35,000 (94 間客房)	H	已落成	二零七二年
08 尖沙咀皇悅卓越酒店 九龍尖沙咀金巴利街 8 號	82.7%	2,800	34,000 (90 間客房)	H	已落成	二零三八年



## 五年財務摘要

截至三月三十一日止年度  
(百萬港元)

二零二四年 二零二三年 二零二二年 二零二一年 二零二零年

<b>業績</b>					
收入	<b>1,735</b>	2,073	2,510	2,459	2,375
毛利	<b>1,583</b>	1,967	2,427	2,394	2,132
經營(虧損)/溢利	<b>(5,759)</b>	819	(801)	1,912	1,480
本公司股東應佔(虧損)/溢利	<b>(5,792)</b>	801	(884)	1,353	728
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>34,145</b>	37,899	35,022	42,320	38,235
負債總額	<b>(19,461)</b>	(17,925)	(18,612)	(19,703)	(19,384)
非控股權益	<b>(233)</b>	(535)	(396)	(896)	(623)
本公司股東應佔權益	<b>14,451</b>	19,439	16,014	21,721	18,228

酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	<b>44,935</b>	47,881	43,831	51,028	47,118
經重估資產淨值	<b>25,474</b>	29,956	25,219	31,325	27,734
本公司股東應佔經重估權益	<b>23,375</b>	27,694	23,299	28,922	25,574

# 環境、社會及管治報告

## 報告標準與範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋截至二零二四年三月三十一日止財政年度（「報告年度」）並列載香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C2所載之環境、社會及管治報告指引各層面下之所有「不遵守就解釋」條文。

## 董事會聲明

本集團視可持續發展為長期之創富策略。我們期望通過將環境、社會及管治（ESG）原則融入於我們的營運及管理，藉以為更可持續的未來作出貢獻。本ESG報告獲得董事會之批准，而董事會亦監督ESG策略、政策、程序及倡議納入於本集團業務營運之過程，以提升其長期可行性、表現及改進。

透過我們的持份者參與策略，我們旨在通過識別及優先考慮我們最迫切之ESG問題，從而更深入了解對我們持份者來說最為重要之ESG議題。重大ESG挑戰之匯編名單將被納入於本集團之商業策略及ESG倡議中。

於回顧年度內，本集團根據上市規則之規定加強了對社會相關之關鍵績效指標（KPIs）之披露。此外，我們已納入可持續金融，作為本集團整個生命週期內的ESG之基本組成部分。於二零二二年五月，本集團成功取得其首筆14億港元四年期之可持續發展表現掛鈎貸款融資。該貸款融資由六間銀團銀行提供，由滙豐銀行及中國銀行牽頭作為協調人及可持續發展結構銀行，而其利率折扣與每年達致預定環境相關可持續性表現標準（包括降低本集團全部酒店之能源及水消耗量）掛鈎。獨立驗證機構香港品質保證局（HKQAA）已受委託審查酒店的整體可持續發展戰略及目標，選擇適當的關鍵績效指標，建立審查程序，並報告符合可持續發展背景的行動及進展。

## 報告原則

ESG報告的內容遵循環境、社會及管治報告指引中的報告原則。

**重要性：**各層面之重要性已由董事會及高級經理識別及優先排序。有關結果可於「持份者參與」及「重要性評估」兩節中查閱。

**量化：**ESG報告遵循環境、社會及管治報告指引，以及於適當時候以量化方式披露關鍵績效指標。

**平衡：**ESG報告已由董事會及高級經理審閱及批准，以確保所呈列之資料不偏頗且盡可能準確。

**一致性：**ESG報告已按照與上一財政年度相同之方式編製，以便對本集團之披露及關鍵績效指標進行有意義之比較。

## 報告範圍

ESG 報告涵蓋本集團於香港、中國及加拿大之核心業務及主要業務。除非另有所指，否則有關業務包括物業投資、物業發展及酒店業務。

## 持份者參與

本集團通過持續溝通及了解持份者對 ESG 相關議題之關注，一直與持份者保持穩固關係。了解持份者之期望及關注之事項對管理策略及可持續發展而言非常重要。下表載列與我們持份者之不同溝通渠道及參與方法：

持份者	溝通渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東週年大會</li><li>• 年報及中報</li><li>• 通函及公告</li><li>• 公司網址</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 員工評估</li><li>• 團隊活動</li></ul>
客戶／租戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 電話／客戶熱線</li><li>• 媒體</li><li>• 個人聯絡</li></ul>
供應商及合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"><li>• 商務會議</li><li>• 電話及電郵</li><li>• 實地探訪</li></ul>
監管機構及政府機構	<ul style="list-style-type: none"><li>• 現場實地檢查</li><li>• 財務報告</li><li>• 網站</li><li>• 法律顧問</li></ul>

# 環境、社會及管治報告

## 重要性評估

本集團透過不同溝通渠道與持份者接觸，以了解他們之期望及關注事項。我們進行了重要性評估及識別了重要之可持續發展議題。本集團重要 ESG 層面之結果如下：

ESG 層面	重要之可持續發展議題
環境	<ul style="list-style-type: none"><li>• 減少溫室氣體排放</li><li>• 廢物管理</li></ul>
僱傭及勞工準則	<ul style="list-style-type: none"><li>• 僱傭</li><li>• 健康與安全</li><li>• 發展與培訓</li></ul>
營運慣例	<ul style="list-style-type: none"><li>• 供應鏈管理</li><li>• 租戶及客戶滿意度</li><li>• 反貪污及打擊洗錢</li></ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"><li>• 社區投資</li><li>• 社會住房</li></ul>

## 環境保護

### A1 排放物

本集團並無產生大量溫室氣體排放，所產生排放物屬於間接及主要來自工作場所用電及用氣、車輛及僱員商務差旅產生之排放。

本集團在業務營運過程中並無產生有害廢棄物，並將所排放之污水及無害廢棄物分為可回收或不可回收廢棄物，及在切實可行之情況下，按照適用環境保護法律及法規之規定，以符合環境保護之方式進行處理。

我們鼓勵僱員對節能措施給予應有的重視，並在履行職責的過程中探索節能新思路。我們亦鼓勵僱員減少辦公室的廢物量，及盡可能參與廢物回收。

## 環境保護(續)

### A1 排放物(續)

於報告年度內，本集團並無因觸犯有關環境保護的條例而遭受處罰。

	二零二四年	二零二三年
A1.1 排放物		
– 氮氧化物 (i)	45.3 千克	33.1 千克
– 硫氧化物 (i)	0.8 千克	0.7 千克
– 懸浮顆粒 (ii)	1.3 千克	1.2 千克
A1.2 溫室氣體排放量數據 (iii)		
範圍 1 – 從源頭直接排放或減除	128 噸	123 噸
範圍 2 – 能源間接排放	13,594 噸	13,284 噸
範圍 3 – 其他間接排放	74 噸	57 噸
A1.3 所產生無害廢棄物總量		
建造及拆卸廢料	5,628 噸	1,399 噸
可循環使用廢棄物		
– 建築材料	770 噸	668 噸
– 色粉盒	102 個	261 個
– 食用油	1,359 升	378 升

(i) 該數據包括來自汽油消耗的排放物及汽車排放物。

(ii) 該數據僅包括汽車排放物。

(iii) 於本財政年度酒店客房入住率上升導致對能源需求增加，而此導致氣體及溫室氣體排放量增加。

# 環境、社會及管治報告

## 環境保護(續)

### A2 資源使用

本集團之碳足跡主要源自冷氣及照明。近年來，本集團已加緊推行環保工作，透過提倡有效使用資源、節能及減排以最大限度地節約能源。

本集團每日監控能源及燃料消耗情況，以發現可以節能的環節。本集團亦已分階段將冷凍機、通風盤管裝置、換氣裝置、洗衣及廚房設備、電器及照明設備替換升級為更加節能之設備。

本集團將繼續評估及記錄其每年能源消耗及用水量並與去年數據進行比較，以協助本集團日後進一步制定節省目標。

本財政年度本集團整體能源及用水量上升乃由於酒店客房入住率增加，導致耗能及用水有所增加。

	二零二四年	二零二三年
A2.1 直接及間接能源耗量		
電('000 千瓦時)	20,287	19,668
燃料('000 兆焦耳)	6,918	4,104
A2.2 耗水量	129,001 立方米	109,761 立方米
A2.3 已使用建築材料		
混凝土	52,324 立方米	45,696 立方米
鋼	2,835 噸	9,986 噸

## 環境保護(續)

### A3 環境及天然資源

#### 物業發展

作為負責任之發展商，本集團關注在設計及建造物業中涉及之環保問題。一直以來，本集團物業之設計及建造均符合屋宇署、地政總署及規劃署聯合發出之聯合作業備考第 1-2 號有關「環保及創新的樓宇」中所述之環保措施。該等環保措施之目的主要包括：(a) 充分利用可循環使用／環保的建築物料；(b) 盡量減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別的能源；及 (c) 減少建造及拆卸廢料。在我們於香港元朗洪水橋及西半山寶珊道之發展項目中，我們的顧問團隊已經設計一系列環保措施並按照政府推行的締造優質及可持續建築環境的政策實施，以使項目完成後可獲綠建環評認證。綠建環評是一項受香港綠色建築議會有限公司認可的全面建築環保評估計劃。

就位於加拿大溫哥華的「Landmark on Robson」住宅項目而言，於溫哥華最環保城市 2020 行動計劃(City of Vancouver Greenest City 2020 Action Plan)中的倡議概要以及於西端社區計劃(West End Community Plan)中所載的具體方向已獲考慮並納入項目的可持續發展目標。

#### 酒店業務

為減少廢棄物產生，泛海酒店與僱員、顧客及承包商一同努力，在其酒店經營中採取多項環保措施，以期在經濟上可行的情況下再用及回收廢棄物。例如，我們推行減少更換客房床單的環保計劃，以減少用水量。我們在客房擺放環保卡，告知客人酒店會在客戶人要求時才更換毛巾及床單。我們已委聘承包商負責處理餐廳的已用食用油。

為減少耗紙，本集團在處理一般辦公室工作、客戶記錄及每日報告環節盡量使用電子方式的通訊及檔案儲存系統，並在可行情況下盡量使用電子方式確認客房預約。此外，本集團鼓勵使用循環紙張作打印及複印，採用雙面打印及複印，關閉照明、冷氣及電器減少能源消耗。

本集團之經營活動並無對環境及天然資源產生重大影響，而我們將確保遵守所有適用環境相關法例及規定。

# 環境、社會及管治報告

## 環境保護(續)

### A4 氣候變化

氣候變化之影響對於全球已越趨明顯。許多國家一直採取行動減低溫室氣體排放。根據《香港氣候行動藍圖 2050》，政府致力於二零五零年之前實現碳中和。

為了使我們的業務適應氣候變化，我們致力識別及分析氣候變化之風險及機會，並透過推廣使用節能低碳材料及產品，於可行情況下減少我們業務中之碳排放。

作為房地產發展商、物業經理、酒店經營者、投資者及擁有人，災難性事件(如主要颱風及水災)為與氣候變化相關之嚴重人身危險之主要來源。與投保、維護及維修受損財產相關之成本可能會產生。天然資源之可用性、來源及質量；食品安全；及極端氣溫變化或會影響我們的財務表現。我們將會定期檢討氣候相關風險，盡可能提升我們的復原能力。

## 社會層面

### B1 僱傭

本集團為平等機會僱主，不會基於員工之個人特徵而歧視任何員工。員工手冊載有僱用條款及條件、對員工行為及服務之期望、員工之權利及福利。我們已制定及執行政策以創造平等公平及相互尊重的工作環境。我們亦為員工提供持續培訓及發展機會，以促進他們事業之發展。

### B2 健康與安全

本集團重視員工的身心健康。為讓員工得到健康保障，我們向員工提供醫療保險及其他具競爭力的福利待遇。

火災可帶來威脅，因此我們向員工說明我們的消防安全指引。新入職僱員亦須接受本集團有關工作安全程序的培訓。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團已遵守對本集團有重大影響的所有有關健康與安全的相關法律及法規。

### B3 發展及培訓

對本集團業務長遠成功最關鍵之處就是其員工之能力。本集團致力持續培訓其員工並且根據彼等業務需要而舉辦課程，包括在職及合適之外部及內部培訓機會，以及為管理層人員及營運員工提供職業發展機會，而彼等亦可申請教育贊助以進修外部專業課程。此外，本集團在工作中對節能措施的重視及對節能的創新理念增強了員工的環保意識及承諾。

## 社會層面(續)

### B3 發展及培訓(續)

於報告年度內，本集團之酒店業務為其員工提供了廣泛之培訓課程，包括職業健康與安全、食品安全、酒店營運標準、電腦知識、急救、客戶服務、火災及緊急應對。

僱員表現評估為人才庫長遠增長之重要部分。於年度結束時，僱員表現將會接受評估。

透過該等計劃，本集團旨在與其僱員共同成長。

### B4 勞工準則

本集團已遵守對本集團有重大影響的所有有關防止童工及強制勞工的相關法律及法規。倘發現任何童工及強制勞工之個案，應向報告適當政府機構以進行調查。本集團根據適用法律法規進行招聘。我們要求申請人提供真實準確資料以支持其申請，及概不接受任何低於最低法定工作年齡之申請人。本集團致力為僱員提供安全健康之工作環境，且絕對不容忍任何童工及強制勞工。

	二零二四年	二零二三年
<b>B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分之僱員總數</b>		
僱員總數	245	241
按性別劃分		
男性	123	118
女性	122	123
按年齡組別劃分		
30歲以下	25	24
30至50歲	121	118
50歲以上	99	99
按僱傭類型劃分		
全職	245	241
兼職	-	-
按地區劃分		
香港	235	232
中國	4	4
加拿大	6	5

# 環境、社會及管治報告

## 社會層面(續)

### B4 勞工準則(續)

		二零二四年	二零二三年
B1.2	僱員流失率		
	僱員流失總數	87	190
	整體僱員流失率	36%	77%
	按性別劃分		
	男性	32%	71%
	女性	40%	81%
	按年齡組別劃分		
	30以下	67%	118%
	30至50歲	30%	70%
	50歲以上	35%	74%
	按地區劃分		
	香港	37%	79%
	加拿大	18%	17%
B2.1	本集團於過去三年(包括報告年度) 每年錄得0宗因工亡故個案。		
B2.2	因工傷損失工作日數		
	損失工作日數	59	141
B3.1	按性別及僱員類別劃分之受訓僱員百分比		
	按性別劃分		
	男性	44%	54%
	女性	53%	64%
	按僱員類別劃分		
	高級管理層	48%	51%
	中級管理層	53%	60%
	一般員工	51%	72%

## 社會層面(續)

### B4 勞工準則(續)

		二零二四年	二零二三年
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓之平均時數		
	按性別劃分	(小時)	(小時)
	男性	30-40	30-40
	女性	35-45	35-45
	按僱員類別劃分		
	高級管理層	5-10	5-10
	中級管理層	30-40	30-40
	一般員工	30-40	45-55

### B5 供應鏈管理

本集團深知與供應商維持良好關係對達致短期及長遠業務目標的重要性。本集團大部份採購均通過招標進行。本集團採用公平公正的招標程序確保充分競爭，並實施一系列供應商管理評核方法確保履約過程中所供應產品與服務之品質。

#### 酒店業務

泛海酒店在一系列酒店用品，包括客房消耗品、餐具、傢俱及食物飲品的供應方面，與多家供應商緊密合作。泛海酒店透過供應商審批程序及對其所提供貨物進行抽查，確保彼等提供持續優質的產品及服務。

為實行環保採購，我們持續審視可選購產品，優選有機及／或來自可持續管理來源的產品、更具環保效益的產品及來自本地或區內公司的產品，以減低生產及運輸過程產生的環境影響。

#### 物業發展

本集團對所有物業工程所用建築材料採納嚴格標準並將持續審視可選購產品，優選更具環保效益的產品、並且來自本地或區內公司，以減低生產及運輸過程產生的環境影響。

於報告年度，本集團與其供應商之間並無出現對本集團業務有重大影響及本集團的興盛繫於其上的事件。

		二零二四年	二零二三年
B5.1	按地理區域劃分之供應商數目		
	香港	>320	>240
	中國	<50	<50
	加拿大	>110	>390

# 環境、社會及管治報告

## 社會層面(續)

### B6 產品責任

我們的餐飲業務遵循所有相關法規。

#### 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。

於報告年度內，概無已售或已付運之貨品因安全及健康理由而須收回。概無收到任何有關產品或服務之投訴。本集團並無嚴重違反或未有遵守適用法律法規之情況。

#### 知識產權

本集團重視知識產權，並已制定措施以保障知識產權。本集團設有法律團隊，以審閱就與第三方參與各項業務分部所訂立之協議。本集團亦記錄市場中之侵權行為，以及避免任何被視為侵權之行為。

#### 資料私隱

本集團僅因應營運需要而收集個人資料，並會向所有客戶或有關人士清楚解釋該等資料之擬定用途及其審閱和更改資料之權利。所有收集到之個人資料均被視為機密並妥善保存，僅指定人員可取閱。

於報告年度，本集團並無收到任何有關違反客戶私隱及遺失客戶資料之實證投訴。

### B7 反貪污

本集團絕不容忍賄賂、敲詐及欺詐等任何形式之貪污或違規行為。員工手冊列明工作場所中應有之專業行為。

於報告年度，本集團並無收到貪污及違反有關反貪污之任何規則及法規(例如防止賄賂條例)之報告個案。

本集團已採納舉報程序，讓僱員可在其懷疑有任何貪污、不良行為或不道德對待之個案下能夠安全地作出舉報。

### B8 社區投資

本集團過去十年一直在香港及中國內地經營及成長，一向致力為香港及中國內地社會及社區作出積極貢獻。我們積極實踐企業社會責任，關注迫切及重要的社會問題，致力於為最有需要的群體提供理想之生活、學習及成長環境作出貢獻、支持和幫助。

## 社會層面(續)

### B8 社區投資(續)

#### 社區關懷

「23/24 年度商界展關懷計劃」

繼香港社會服務聯會頒發「15 年 Plus 商界展關懷」獎項後，皇悅酒店集團與為各年齡段的殘障人士提供關懷、資源及支持，以實現潛能，增強彼等獨立性並協助彼等融入社會的康復服務組織香港耀能協會合作，推進於二零零九年推出的「23/24 年度商界展關懷計劃」。

年內，酒店集團繼續與香港耀能協會合作，贊助該機構，並共同為其服務的殘障人士舉辦活動，作為「商界展關懷計劃」的一部分。

於二零二三年十一月，我們與香港耀能協會攜手於香港灣仔皇悅酒店舉辦共融工作坊，主題為每位參與者創作一款具海洋元素的手繪玻璃。香港耀能協會復康成人會員擔任導師，教導參與者如何手繪玻璃，並豐富導師的師資訓練。於二零二三年十二月，一名酒店員工於大埔一所香港耀能協會特殊學校擔任義工，協助身心有障礙的學生完成功課。

為紀念香港耀能協會成立 60 週年，並致力於提供復健服務，酒店集團贊助香港耀能協會製作特別設計的紀念郵票套裝。該等郵票主要以學前中心、特殊學校、宿舍及工場等服務使用者的人物為主題。他們面帶笑容，展示對服務提供者的優質服務、愛心及關懷的感謝及讚賞。



酒店員工滿面笑容參加創意手繪玻璃工藝創作坊

#### 慈善活動

本集團於報告年度向博愛醫院主辦的上海商業博愛單車百萬行、生命熱線等多家慈善機構捐款共 82,000 港元。

#### 社區嘉許

儘管我們十多年來獲公認為「商界展關懷」的公司，我們仍將在未來日子通過不同途徑，致力保持對社會及社區的貢獻及承諾。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司參照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1企業管治守則(「守則」)所載的原則及守則條文，致力透過加強透明度、獨立性、問責性、責任性及公平性維持其企業管治標準。本公司乃透過董事會(「董事會」)及各委員會進行企業管治。

## 董事會

董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。主席與行政總裁之職位乃分別由不同之人士擔任。主席馮兆滔先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼董事總經理潘政先生則負責管理本集團之業務。各董事之履歷詳情及董事間之關係於董事及高級管理層一節所載董事履歷內披露。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，在本公司每年舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上，三分之一在任董事(主席及董事總經理除外)須輪值退任，或倘董事人數並非三或三之倍數，則須輪值退任之董事人數為最接近但不少於三分之一。根據守則，主席與董事總經理亦須每三年於股東週年大會上退任。退任董事可於大會上合資格膺選連任。獨立非執行董事並無被委以特定任期且須根據公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事會定期(通常為每個季度)開會一次，負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監督本集團之營運及財務表現和履行守則所載列之企業管治職能，亦會考慮及批准本集團之未來策略計劃及預算。管理層獲授權在行政總裁之領導下作出決策及負責本集團之日常營運。管理層向董事會提供解釋及資料，以讓董事會對提呈董事會批准之財務及其他資料作出知情評估。行政總裁與其他執行董事及各部門主管合作，負責管理本集團之業務，包括執行由董事會採納之策略，以及就本集團之營運向董事會承擔全部責任。所有執行董事均致力積極參與董事會事務。

年內，董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規，並檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展。董事會亦已檢討及確保遵守相關法律及監管規定、行為準則、守則及企業管治報告內的披露。

## 董事對財務報表的責任

董事負責選取並貫徹採用合適之會計政策以及編製真實及公平之財務報表。董事並不知悉有關任何事項或情況之重大不明朗因素，而可能使本公司持續經營之能力受到重大質疑。因此，董事已按持續經營基準編製財務報表。

董事會確認其有責任編製財務報表及就年報及中期報告、上市規則規定之其他財務披露資料及提交予監管機構之報告，以及根據法律規定須予披露之資料作出持平、清晰及全面之評估。

## 董事出席董事會及股東大會的記錄

年內，董事會舉行四次會議。董事會董事及各董事出席於年內舉行之董事會會議及本公司股東大會之次數如下：

董事	職銜	出席會議次數／舉行會議次數	
		董事會會議	股東大會
馮兆滔	主席	4/4	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	1/4	0/1
潘海	執行董事	4/4	1/1
潘洋	執行董事	3/4	1/1
倫培根	執行董事	4/4	1/1
關堡林	執行董事	4/4	1/1
葉志威	獨立非執行董事	4/4	1/1
梁偉強	獨立非執行董事	2/4	1/1
黃之強	獨立非執行董事	4/4	1/1

# 企業管治報告

## 成員多元化政策及提名政策

本公司明白及深信董事會成員多元化對提升表現質素裨益良多。本公司通過考慮多個因素及可計量範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、資格、技能、知識及專業操守，藉此達到董事會成員多元化。本集團僱員按性別及年齡劃分的詳情載於「環境、社會及管治報告」一節。

於二零二四年三月三十一日，本集團僱員（包括高級管理層）的性別比例為男性約50%及女性約50%。本集團將繼續致力加強性別多元化，在招聘及選拔本集團營運的主要管理人員及其他人員時考慮性別多元化，以令女性高級管理層及潛在繼任者日後可加入董事會。為加強董事會成員性別多元化，本公司擬根據上市規則之規定時間委任至少一名女性董事。

本公司設有特定程序，以物色、評估及提名合適候選人為新增董事或填補臨時空缺。提名均以用人唯才為原則，以客觀準則考慮候選人對董事會及本公司的潛在貢獻，並充分顧及董事會成員多元化的裨益及上市規則之其他相關規定。人選將根據期望標準進行評估，當中考慮候選人的性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、資格、技能、知識及專業操守等因素。

提名委員會負責審議董事會的組成及多元化、新董事的提名及任命、獨立非執行董事的獨立性評估等。提名委員會代表董事會持續檢討董事會成員多元化政策的實施和有效性，至少於每個財政年度進行一次並向董事會報告。回顧本財政年度，董事會對整體董事會成員多元化政策及董事提名機制的實施和有效性感到滿意。

## 提名委員會

提名委員會現由本公司主席馮兆滔先生（作為主席）以及兩名獨立非執行董事梁偉強先生及黃之強先生組成。董事會已遵照守則採納職權範圍，並於本公司及聯交所網站登載。提名委員會之主要工作包括檢討董事會提名的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）、新董事的委任及評估獨立非執行董事。提名委員會每年至少舉行一次會議。年內，提名委員會舉行一次會議，全體成員均有出席有關會議，以根據董事會成員多元化政策及提名政策檢討董事會架構、規模、組成、評估獨立非執行董事的獨立性、檢討對本公司的整體貢獻及服務、退任董事的專長及專業資格以及向董事會推薦彼等於本公司之應屆股東週年大會上膺選連任。

### 薪酬委員會

獨立非執行董事黃之強先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會現由本公司主席馮兆滔先生、執行董事潘海先生及所有三名獨立非執行董事組成。董事會已遵照守則採納職權範圍，並於本公司及聯交所網站登載。薪酬委員會之職責包括：就董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議、批准薪酬、釐定所有執行董事及高級管理層之薪酬組合以及批准終止合約或解聘時須向所有董事及高級管理層作出之賠償。

上述人士之薪酬組合（包括底薪、年度花紅、退休福利及／或其他福利如購股權等）因應彼等之工作性質及經驗釐定。董事不得參與有關其本身薪酬或其他福利之任何決定。本集團之薪酬政策致力提供公平之市場薪酬，以吸引、挽留及鼓勵高質素員工。董事及高級管理層之薪酬乃根據彼等於行內之專業知識及經驗、於本集團之職責及責任以及業內薪酬基準及現行市況釐定。

年內，薪酬委員會舉行一次會議，全體成員均有出席，以檢討、商議及批准董事及高級管理層之薪酬組合。

### 審核委員會

審核委員會現由所有獨立非執行董事黃之強先生（擔任主席）、葉志威先生及梁偉強先生組成。董事會已遵照守則採納職權範圍，並於本公司及聯交所網站登載。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統，以及審閱刊發前的財務報表。審核委員會每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行兩次會議，以審閱本公司之年度及中期財務報表、核數師就加強風險管理及內部監控系統提供之建議以及內部審核功能之有效性。全體成員均有出席於年內舉行之有關會議。審核委員會連同本集團外聘核數師已審閱截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

# 企業管治報告

## 董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零二四年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治守則

年內，本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載守則之原則，並已遵守該守則之適用守則條文。

## 風險管理及內部監控

本集團設有其風險管理架構及透過分配職責，以達致本集團之業務目標：

### 風險管理

董事會負責評估及釐定公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，以及整體負責成立、維持及運行健全有效的風險管理及內部監控系統，當中包含財務、營運及合規方面以及與環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)方面相關的重大風險。審核委員會(代表董事會)持續及於每個財政年度檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性至少一次，並向董事會報告。管理層負責設計、實施及監控本集團風險管理及內部監控系統。內部審核功能透過持續評估系統的有效性，並向審核委員會報告審計結果連同定期合規審查之結果，以促進改善風險管理程序。

### 內部監控

本集團的內部監控系統包括完善的組織架構、全面預算、匯報、政策及程序，旨在識別及管理可能嚴重阻礙達致本集團業務目標的風險(包括環境、社會及管治風險(如有))，及提供合理(但非絕對)保證本集團不會出現營運系統失誤、重大錯誤、損失或欺詐。本集團已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料。本集團定期進行檢討及內部審查，以獨立評估系統的充分性及有效性以及遵守適用法律及法規。

## 內部審核功能

於本回顧財政年度，本集團設有內部審核功能以協助審核委員會於每個財政年度審閱及評估本集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性至少一次，以及管理本集團業務目標之達成所涉及之固有風險。內部審核功能採用以風險為本的審核方法，集中於本集團業務的高風險領域。內部審核功能涵蓋有關會計常規及重大監控的關鍵事宜(包括財務、營運、合規以及環境、社會及管治方面)，並將向高級管理層匯報檢討結果或不合規事宜(如有)及改善本集團內部監控之建議步驟及行動。

有關本集團之主要風險及不明朗因素之討論載於董事會報告書內第 56 至 57 頁。

本集團嚴禁於未經授權的情況下接觸及使用內幕消息。任何經高級管理層確認的潛在內幕消息將予評估，及如有需要，將提呈董事會議決，以作進一步行動。董事會評估任何無法預料及重大事件可能帶來之影響，並釐定有關資料根據上市規則第 13.09 及 13.10 條以及證券及期貨條例第 XIVA 部內幕消息條文是否被視為內幕消息及是否須於合理可行情況下盡快予以披露。

## 本集團風險管理及內部監控系統之有效性

於回顧財政年度內，高級管理層連同本集團內部及外聘核數師舉行兩次審核委員會會議。審核委員會並無發現任何重大監控缺失或不足，並就本集團風險管理及內部監控系統之有效性認同管理層作出之確認。董事會認為，於回顧財政年度內，風險管理及內部監控系統有效且充分地保障股東、客戶及僱員的利益及本集團的資產。

## 核數師薪酬

本公司股東(「股東」)於股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。年內，羅兵咸永道會計師事務所提供之服務包括核數、稅項相關服務及其他服務。羅兵咸永道會計師事務所有關其作為本公司之核數師之申報責任之聲明載於本年報第 61 至 71 頁之獨立核數師報告內。

截至二零二四年三月三十一日止年度，彼等所提供核數服務之總費用 8,150,000 港元(二零二三年：8,036,000 港元)乃於本集團之財務報表內扣除。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供非核數服務收取服務費 1,287,000 港元(二零二三年：842,000 港元)。

# 企業管治報告

## 股息政策

本公司採納一項股息政策（「股息政策」）。於董事會認為適當情況下，本公司擬向股東派發中期及末期股息，及不時宣派特別股息。於決定是否建議派發股息及決定股息金額時，董事會計及本集團之盈利表現、財務狀況、投資規定及未來前景。儘管股息政策反映董事會現時對本集團之財務及現金流量狀況之意見，惟該股息政策將繼續不時予以檢討，且概不保證股息將在某一特定期間按某一特定金額派付。派付股息亦須受香港及百慕達法律、上市規則及公司細則之限制規限。

## 專業發展

每位新委任之董事將獲得所需的簡報及專業發展以確保彼對本集團之業務及其於上市規則以及相關法定及監管規定下之職責及責任均有適當的理解。

本公司亦定期提供有關本集團業務發展之更新資料及介紹。董事定期獲簡報有關上市規則及其他適用法定規定之最新發展以確保遵守及維持良好企業管治常規。此外，本公司一直鼓勵董事參加由香港專業團體或商會組織舉辦之有關上市規則、公司條例及企業管治常規之專業發展課程及研討會。

根據守則之守則條文第C.1.4條，所有董事均須參加持續專業發展以學習及更新彼等之知識及技能。根據董事所提供之記錄，年內董事接受之培訓概要如下：

董事	培訓類別
馮兆滔先生	B
潘政先生	B
潘海先生	B
潘洋先生	B
倫培根先生	A,B
關堡林先生	B
葉志威先生	B
梁偉強先生	A,B,C
黃之強先生	B

A: 出席有關董事之專業及／或職責及／或其他相關議題之研討會／培訓課程／會議／論壇

B: 閱讀與企業管治、監管發展及其他相關議題有關之材料

C: 於有關董事之專業及／或職責及／或其他相關議題之研討會及／或培訓課程／會議／論壇上發表講話

### 與股東及投資者之溝通

本公司致力於向其股東及投資者提供高度的透明度。本公司相信，與股東進行有效的溝通對增進投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至關重要。

年內，執行董事曾與本地投資者及機構投資者及分析員舉行多次會議。董事會承諾，透過刊發中期及年度報告、公告、通函及新聞發佈，向股東及公眾人士提供清晰及全面之本集團業績資料。

本公司亦設有網址 <http://www.asiastandard.com> 作為溝通平台，可供股東、投資者及公眾人士適時取得本公司之資料。

股東可隨時以書面形式向本公司之香港主要辦事處寄發彼等對董事會之查詢、建議及關注或電郵至 [asinfo@asiastandard.com](mailto:asinfo@asiastandard.com)，註明收件人為公司秘書。本公司會適時處理有關查詢及提供相關資訊。

此外，股東大會為董事會與股東之間的溝通提供了機會。本公司的一般慣例是，董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席（或在彼等缺席的情況下，則為其正式委任的代表（乃為相關委員會的成員））將出席本公司股東大會，並於會上回答問題。此外，本公司將邀請核數師代表出席股東週年大會，以回答股東有關核數工作、核數師報告的編制及內容、會計政策及核數師獨立性等問題。

本公司已制定股東溝通政策，以確保股東及投資界能夠及時、平等地獲取有關本公司財務業績、公司策略以及環境、社會及管治舉措之資料。該政策亦設定各項溝通渠道，其中包括本公司網站及股東大會，股東可據此不時與本公司溝通並向本公司作出回饋。股東溝通政策至少每年檢討一次，以確保其持續有效性。根據上述所實施的股東參與及溝通活動，董事會信納年內股東溝通政策的實施及有效性。

# 企業管治報告

## 股東權利

在經不時修訂之適用法例及法規、上市規則及公司細則之規限下，股東可於股東週年大會上提呈建議及召開本公司股東大會。

### (I) 股東於股東大會上作出建議之程序

於股東週年大會上動議一項決議案或以書面請求傳閱任何陳述書所需之股東(「呈請人」)人數應為：

- i. 佔於股東週年大會或相關股東大會上有權投票之所有股東總投票權不少於二十分之一(1/20)之任何股東人數；或
- ii. 不少於一百(100)名股東。

書面請求(「請求書」)必須列明將於股東週年大會上動議之決議案或擬於本公司相關股東大會上提呈之任何特定決議案或將予處理之事項(視乎情況而定)作出不多於一千(1,000)字之陳述，並經所有呈請人以相同格式於一份或多份文件上簽署。

一份請求書(或兩份或多份載有全體呈請人簽署之請求書)須於下列時間向本公司於百慕達的註冊辦事處(位於 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda)遞呈，並向本公司之香港主要辦事處(地址為香港灣仔駱克道 33 號萬通保險大廈 30 樓，並註明收件人為公司秘書)遞呈有關副本：(i) 倘請求書需要刊發決議案通告，須於不少於股東週年大會舉行前六(6)個星期，惟倘在遞交請求書後六(6)個星期或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該請求書將被視為已妥為遞交；或(ii) 倘屬任何其他請求書，須於不少於相關股東大會舉行前一(1)個星期。

呈請人須交付一筆合理地足以支付本公司為處理有關請求書而產生之開支之款項。

## (II) 股東召開股東特別大會之程序

持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一(1/10)之股東(「股東特別大會呈請人」)可透過向本公司於百慕達的註冊辦事處(位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda)遞呈一份書面請求(「股東特別大會請求書」),以及向本公司之香港主要辦事處(地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓,並註明收件人為公司秘書)遞呈有關副本,要求董事會召開本公司之股東特別大會(「股東特別大會」)。

股東特別大會請求書須註明召開股東特別大會之目的,並經由股東特別大會呈請人簽署,股東特別大會請求書可由一份或多份相同格式,且每份由一名或以上股東特別大會呈請人簽署之文件組成。於接獲股東特別大會請求書後,董事須隨即正式召開股東特別大會。

倘於遞呈股東特別大會請求書後二十一(21)日內,董事未有正式召開該股東特別大會,則股東特別大會呈請人或當中代表所有股東特別大會呈請人總投票權一半(1/2)以上之任何人士,可自行召開股東特別大會,惟任何如此召開之股東特別大會須於遞呈股東特別大會請求書當日起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人須盡可能以接近董事召開股東特別大會之方式召開有關股東特別大會。按照公司細則及根據上市規則之規定,有關大會通告須列明股東特別大會之舉行時間及地點以及擬於股東特別大會上處理之事項之一般性質,並按下列方式寄發予全體有權出席股東特別大會之股東以供考慮有關事項:

- i. 倘於股東特別大會上通過特別決議案,不少於二十一(21)個足日或十(10)個足營業日(以較長者為準)之通知;及
- ii. 於所有其他情況下,不少於十四(14)個足日或十(10)個足營業日(以較長者為準)之通知,惟倘獲得有權出席股東特別大會並於會上投票之大多數股東(即共同持有賦予有關權利之本公司已發行股份面值不少於95%之大多數)同意,則股東特別大會可透過較短通知而召開。

## 組織章程文件

年內,公司細則有所變動。有關公司細則修訂之原因及詳情已刊載於本公司日期為二零二三年七月三十一日之通函。公司細則之最新綜合版本可於本公司及聯交所網站查閱。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

#### 馮兆滔

75歲，本公司之主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會成員。彼亦為本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）滙漢控股有限公司（「滙漢」）之主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會成員及本公司上市附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。馮先生持有應用科學（土木工程）學士學位，亦為香港工程師學會資深會員。彼於一九八八年加入本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），並擁有逾四十年項目管理及建築經驗。彼為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及泛海酒店副主席林迎青博士之連襟。

#### 潘政

69歲，本公司及滙漢之行政總裁、董事總經理兼執行董事。彼亦為泛海酒店之主席、執行董事兼提名委員會主席。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生為本集團之創辦人。彼為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之父親。本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士分別為其姊夫。

#### 潘海

38歲，本公司之執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為滙漢及泛海酒店之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位。彼負責本集團之業務發展及項目管理。潘先生分別為本公司董事總經理潘政先生之兒子及本公司執行董事潘洋先生之胞兄。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

#### 潘洋

35歲，為本公司、滙漢及泛海酒店之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位，主修房地產。彼負責本集團之項目管理、投資及業務發展。彼分別為本公司董事總經理潘政先生之兒子及本公司執行董事潘海先生之胞弟。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零一二年加入本集團。

## 董事及高級管理層

### 倫培根

60歲，本公司及滙漢之財務董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。倫先生擁有逾三十五年會計及財務經驗。彼持有理學(工程)學士學位，並為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員及英國特許公認會計師公會(「英國特許公認會計師公會」)資深會員。彼於一九九四年加入本集團。

### 關堡林

65歲，本公司及滙漢之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九八六年加入本集團，負責物業銷售及租賃。彼擁有逾三十五年物業銷售、租賃及房地產管理經驗。

## 獨立非執行董事

### 葉志威

56歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員。葉先生畢業於香港大學，並取得法律學士學位。彼為香港合資格執業律師及擁有逾二十五年法律執業經驗。葉先生亦為鼎億集團投資有限公司及浩森金融科技集團有限公司(前稱富道集團有限公司)(均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之獨立非執行董事兼審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於二零零三年加入本集團。

### 梁偉強，太平紳士

61歲，本公司及滙漢之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為泛海酒店之獨立非執行董事兼審核委員會及提名委員會成員。彼於二零零四年加入本集團。

梁先生為現任大律師及於二零一八年七月一日獲香港政府委任為太平紳士。彼曾於數間公司從事會計及財務管理方面工作，累積約十年經驗，隨後自一九九六年起為執業大律師。梁先生為香港會計師公會、香港公司治理公會(「香港公司治理公會」)、英國特許公認會計師公會、特許公司治理公會(「特許公司治理公會」)及特許仲裁師學會(「特許仲裁師學會」)之會員。彼於一九九四年被任命為香港高等法院大律師。彼持有 University of Lancaster 碩士學位(會計及財務)，並獲得 Manchester Metropolitan University 頒發法律學士學位。彼曾於二零零六年出任香港公司治理公會會長，以及於二零一五/一六年度及二零一六/一七年度出任特許仲裁師學會(東亞分會)主席。梁先生曾擔任多個法定審裁處職位，如稅務上訴委員會、監護委員會及人事登記審裁處。自二零一二年至二零一八年期間，梁先生擔任上訴委員會(旅館業、會社(房產安全)及床位寓所)主席。自二零一九年六月二十七日至二零二一年六月二十六日期間，梁先生擔任紀律審裁委員會(土地測量)成員。梁先生現為建築物上訴審裁小組主席及酷刑聲請上訴委員會委員。

## 董事及高級管理層

### 黃之強

69歲，本公司、滙漢及泛海酒店之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。黃先生獲澳洲阿德雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；及特許公司治理公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦於百昊資產管理有限公司(前稱卡斯達克國際資本市場(香港)有限公司)出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券提供意見之負責人員。

黃先生曾任一間於聯交所上市之公司越秀地產股份有限公司(前稱越秀投資有限公司)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書逾十年之久。彼亦為世紀城市國際控股有限公司、暢由聯盟集團有限公司、華鼎集團控股有限公司、百利保控股有限公司、富豪酒店國際控股有限公司、元亨燃氣控股有限公司及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，上述該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾四十五年經驗。彼於二零零四年加入本集團。

於二零二三年十月十日，黃先生辭任金鷹商貿集團有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

### 高級管理層

#### 林迎青

79歲，泛海酒店之副主席、行政總裁、執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。林博士持有理學(化學工程)學士學位及哲學博士學位。彼於工程、項目管理及行政方面擁有逾四十年經驗。彼於一九九二年加入本集團。林博士為潘海先生及潘洋先生(彼等均為本公司之執行董事)之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及主席馮兆滔先生之連襟。

#### 吳紹星

72歲，泛海酒店之集團總經理。彼亦為泛海酒店一間附屬公司之董事。吳先生負責發展及管理泛海酒店集團之餐飲業務。彼於酒店業及旅遊業(本地及海外市場)擁有逾四十年之豐富經驗。吳先生於香港及澳門多個主要國際連鎖酒店及旅行社擔任高級市場推廣及營運職位。彼於二零零七年加入泛海酒店集團。

## 董事及高級管理層

### 吳維群

60歲，泛海酒店之執行董事兼集團財務總監。彼亦為泛海酒店若干附屬公司之董事。吳先生為合資格美國註冊會計師 (Illinois)，並為香港會計師公會會員。彼持有會計、電腦學士學位及工商管理碩士學位。吳先生於會計及財務方面擁有逾三十年經驗。彼於二零零六年加入泛海酒店集團。

### 黃凱茵

51歲，本公司之項目管理部總經理。黃女士持有香港大學建築學文學士學位及建築碩士學位，以及香港理工大學項目管理理學碩士學位。彼為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及建築物條例之認可人士。彼亦為香港綠色建築議會之認可綠建專才。黃女士負責物業發展及項目管理。彼於項目策劃及管理方面擁有逾二十五年經驗。彼於二零一四年加入本集團。

## 董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零二四年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司之主要業務則載於財務報表附註37。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務劃分之收入及經營業績貢獻之分析載於財務報表附註5。

### 業績及分派

本集團於本年度之業績載於第72頁之綜合損益賬內。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司概無派發中期股息(二零二三年：無)。

董事會(「董事會」)決議不建議派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。

### 財務摘要

本集團業績及資產與負債之五年財務摘要載於第15頁。

### 股票掛鈎協議

除第49至54頁之「購股權計劃」及第55頁之「可換股票據」章節所披露者外，概無於本年內訂立或於本年末仍然存續的任何股票掛鈎協議。

### 年內已發行股份

本公司截至二零二四年三月三十一日止年度概無發行股份。有關本公司股本的詳情載於財務報表附註28。

### 主要物業

本集團之主要物業詳情載於第12至14頁。

### 捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款82,000港元(二零二三年：97,000港元)。

## 董事

年內及於本報告日期，董事如下：

馮兆滔先生  
潘政先生  
潘海先生  
潘洋先生  
倫培根先生  
關堡林先生  
葉志威先生  
梁偉強先生  
黃之強先生

於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上，潘洋先生及梁偉強先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）輪值退任，而馮兆滔先生將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。

全體董事均無與本公司訂有任何本公司不可於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

## 董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第38至41頁。

## 董事於交易、安排及合約之重大權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而董事及其關連人士在其中直接或間接擁有重大權益並於本年末或年內任何時間仍然存續之重要交易、安排及合約。

## 獲准許的彌償條文

在百慕達一九八一年公司法、公司細則及其他有關條文規限下，董事可就執行其職務或與此有關的事宜而承擔或引致的所有費用、收費、開支、損失及負債從本公司的資產獲得彌償。本公司已為本集團董事及高級人員投保合適的董事及高級人員責任保險。

# 董事會報告書

## 購買股份或債權證之安排

除滙漢控股有限公司(「滙漢」)(詳情請參閱滙漢截至二零二四年三月三十一日止年度之年報)、本公司及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)(詳情請參閱第49至54頁所披露)之購股權計劃外，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司或其控股公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二四年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (I) 股份之好倉

#### (a) 本公司

董事	所持股份數目			佔已發行 股份之 百分比 (%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	1,308,884	683,556,392	684,865,276	51.89

附註：潘政先生透過其於滙漢之控制權益(65.60%)，故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(I) 股份之好倉(續)

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總額	佔已發行 股份之 百分比 (%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	401,139,472	5,318,799	145,213,900 (附註)	551,672,171	65.60	
	泛海酒店	152,490	-	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71	
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24	
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83	
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持有之泛海酒店股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於滙漢擁有本公司之控制權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

# 董事會報告書

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

### (II) 相關股份之好倉

#### 購股權權益

##### (a) 本公司

董事	於二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股 1.38 港元予以行使。
- 年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

##### (b) 相聯法團－滙漢

董事	於二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權乃根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股 1.42 港元予以行使。
- 年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(II) 相關股份之好倉(續)

購股權權益(續)

(c) 相聯法團 – 泛海酒店

董事	於二零二三年四月一日及
	二零二四年三月三十一日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元(已調整)予以行使。
- 年內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據之權益

相聯法團 – 泛海酒店

董事	權益性質	所持可換股 票據之金額 (港元)	所持相關 股份數目
潘政	法團	1,219,619,192	2,692,316,098

附註：潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及其附屬公司所持有可兌換為2,692,316,098股泛海酒店股份的可換股票據(「泛海酒店可換股票據」)中擁有權益。泛海酒店可換股票據可按贖回價每份泛海酒店可換股票據0.453港元贖回。詳情請參閱泛海酒店之年報。

除上文所披露者外，於二零二四年三月三十一日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告書

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零二四年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及本公司最高行政人員之權益。

#### 本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	佔已發行股份之百分比 (%)
滙漢(附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	51,705,509 631,850,883	683,556,392	51.79
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	47.87
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人 於控股法團之權益	304,361,730 2,459,153	306,820,883	23.24
Kingfisher Inc. 及 Lipton Investment Limited (「Kingfisher 及 Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	284,376,649	284,376,649	21.54

附註：

- 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之631,850,883股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
- 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

除上文所披露者外，於二零二四年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

## 購股權計劃

### 本公司

#### 於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃(「二零零四年購股權計劃」)

二零零四年購股權計劃於二零零四年八月二十七日獲採納。根據二零零四年購股權計劃，董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向有利於或將有利於本集團長遠增長有所貢獻之合資格參與人士提供獎勵、嘉許並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係。

行使根據二零零四年購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過71,851,459股，相當於本報告之日已發行股份約5.44%。行使根據二零零四年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據二零零四年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

根據二零零四年購股權計劃，除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使該等購股權。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計10年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司(該筆款項不予退還)。

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以最高者為準)。二零零四年購股權計劃於二零零四年八月二十七日起計10年內有效及已於該採納當日第十週年屆滿。

於二零零四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。

下表披露僱員(包括董事)所持根據二零零四年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零二三年 四月一日 尚未行使		於二零二四年 三月三十一日 尚未行使
		年內失效	
僱員	1,000,000	(1,000,000)	-

# 董事會報告書

## 購股權計劃(續)

### 本公司(續)

#### 於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃(「二零零四年購股權計劃」)(續)

附註：

1. 購股權於二零一四年三月十三日授出，並可於二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按行使價每股2.00港元予以行使。
2. 股份於緊接購股權於二零一四年三月十三日授出日期前之收市價為1.99港元。
3. 於二零一四年三月十三日授出之購股權的公平價值經採用二項式期權定價模式釐定為約340,000港元，並已於本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之損益賬內確認。計算二零一四年三月十三日授出之購股權的公平價值時採用以下假設：(a) 授出日之股份收市價1.99港元；(b) 行使價2.00港元；(c) 購股權預定期限3年；(d) 預期波幅30%\*；(e) 預期股息率0%\*\*；及(f) 無風險息率0.715%。

\* 按預期股價回報之標準偏差計算之波幅，乃根據緊接授出日期前一年內每日股價之統計數字分析計算。上述計算乃根據假設購股權於預定期限內之預期波幅與股份過往波幅之間並無重大差異。

\*\* 其基於二零一四年三月十二日之預期股息率。

4. 除上文所披露者外，年內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

#### 於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)

二零一四年購股權計劃於二零一四年八月二十九日獲採納。根據二零一四年購股權計劃，董事會可向本公司、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向有利於或將有利於本集團長遠增長有所貢獻之合資格參與人士提供獎勵、嘉許並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係。

行使根據二零一四年購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,482,152股，相當於本報告之日已發行股份約9.50%。行使根據二零一四年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據二零一四年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

根據二零一四年購股權計劃，除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使該等購股權。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計10年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司(該筆款項不予退還)。

## 購股權計劃(續)

### 本公司(續)

於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)(續)

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以最高者為準)。二零一四年購股權計劃於二零一四年八月二十九日起計10年內有效。

下表披露僱員(包括董事)所持根據二零一四年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日 尚未行使
董事	7,000,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元予以行使。
- 股份於緊接購股權於二零一五年十二月十一日授出日期前之收市價為1.39港元。
- 於二零一五年十二月十一日授出之購股權的公平價值經採用二項式期權定價模式釐定為約2,620,000港元，並已於本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之損益賬內確認。計算二零一五年十二月十一日授出之購股權的公平價值時採用以下假設：(a)授出日之股份收市價1.35港元；(b)行使價1.38港元；(c)購股權預期期限5年；(d)預期波幅30.41%\*；(e)預期股息率2.96%\*\*；及(f)無風險息率1.027%。

\* 按預期股價回報之標準偏差計算之波幅，乃根據緊接授出日期前一年內每日股價之統計數字分析計算。上述計算乃根據假設購股權於預期期限內之預期波幅與股份過往波幅之間並無重大差異。

\*\* 其基於二零一五年十二月十日之預期股息率。

- 年內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

# 董事會報告書

## 購股權計劃(續)

### 附屬公司 – 泛海酒店

#### 於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃(「二零零六年泛海酒店之購股權計劃」)

二零零六年泛海酒店之購股權計劃於二零零六年八月二十八日獲採納。根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃，泛海酒店董事會可向泛海酒店、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向有利於或將有利於泛海酒店及其附屬公司(「泛海酒店集團」)長遠增長有所貢獻之合資格參與人士提供獎勵，嘉許並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係。

行使根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過125,088,061股，相當於本報告之日已發行泛海酒店股份約6.19%。行使根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃及泛海酒店任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之30%。倘加上根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃或泛海酒店任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之1%。

根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃，除泛海酒店董事另有決定外，泛海酒店並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期間後，方可行使該等泛海酒店購股權。行使期應為泛海酒店董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計10年。承授人須於購股權要約日起計21日內接納購股權，同時支付1港元予泛海酒店(該筆款項不予退還)。

認購價將由泛海酒店董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前之五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以最高者為準)。二零零六年泛海酒店之購股權計劃於二零零六年八月二十八日起計10年內有效及已於該採納當日第十週年屆滿。於二零零六年泛海酒店之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。

## 購股權計劃(續)

### 附屬公司 – 泛海酒店(續)

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃(「二零零六年泛海酒店之購股權計劃」)(續)

下表披露僱員(包括董事)所持根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之泛海酒店購股權之詳情：

承授人	於二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日 尚未行使
董事	28,800,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元(已調整)予以行使。
- 股份於緊接購股權於二零一五年十二月十一日授出日期前之收市價為1.03港元。
- 於二零一五年十二月十一日授出之購股權的公平價值經採用二項式期權定價模式釐定為約3,420,000港元，並已於泛海酒店截至二零一六年三月三十一日止年度之損益賬內確認。計算二零一五年十二月十一日授出之購股權的公平價值時採用以下假設：(a)授出日之股份收市價1.03港元；(b)行使價1.03港元；(c)購股權預期期限5年；(d)預期波幅38.06%\*；(e)預期股息率0.97%\*\*；及(f)無風險息率1.027%。
 

\* 按預期股價回報之標準偏差計算之波幅，乃根據緊接授出日期前一年內每日股價之統計數字分析計算。上述計算乃根據假設購股權於預期期限內之預期波幅與股份過往波幅之間並無重大差異。

\*\* 其基於二零一五年十二月十日之預期股息率。
- 年內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

# 董事會報告書

## 購股權計劃(續)

### 附屬公司 – 泛海酒店(續)

#### 於二零一六年九月八日採納之購股權計劃(「二零一六年泛海酒店之購股權計劃」)

二零一六年泛海酒店之購股權計劃於二零一六年九月八日獲採納。根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃，泛海酒店董事會可向泛海酒店、其附屬公司或任何被投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向有利於或將有利於泛海酒店集團長遠增長有所貢獻之合資格參與人士提供獎勵，嘉許並認同彼等所作之貢獻，以及加強並維持與彼等之持續關係。

行使根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數合共不得超過採納二零一六年泛海酒店購股權計劃當日或股東於泛海酒店之股東大會上批准更新有關限額當日之泛海酒店已發行普通股之**10%**(「計劃限額」)。計劃限額已根據於二零一七年八月三十日舉行之泛海酒店股東週年大會上獲股東通過之普通決議案更新，而經更新之計劃限額為**201,804,047**股，相當於本報告之日已發行泛海酒店股份約**10%**。行使根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃及泛海酒店任何其他購股權計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之**30%**。倘加上根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃或泛海酒店任何其他購股權計劃於任何十二個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行泛海酒店股份之**1%**。

根據二零一六年泛海酒店之購股權計劃，除泛海酒店董事另有決定外，泛海酒店並無規定承授人須持有泛海酒店購股權一定期間後，方可行使該等泛海酒店購股權。行使期應為泛海酒店董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計**10**年。承授人須於購股權要約日期起計**21**日內接納購股權，同時支付**1**港元予泛海酒店(該筆款項不予退還)。

認購價將由泛海酒店董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以最高者為準)。二零一六年泛海酒店之購股權計劃之有效期由二零一六年九月八日起計**10**年內有效。自二零一六年泛海酒店之購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃授出。

## 可換股票據

於二零一七年二月二十三日，泛海酒店合共發行 2,693,204,266 份泛海酒店可換股票據，本金額合共為 1,220,000,000 港元及按 0.1% 年利率計息，且擁有獲派息之權利以符合上市規則項下公眾持股量規定。泛海酒店可換股票據乃屬無抵押及可獲贖回。泛海酒店可換股票據之主要條款載於財務報表附註 25。

年內，概無泛海酒店可換股票據(二零二三年：無)已獲兌換為泛海酒店之普通股。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司概無於年內購買或出售本公司任何上市證券，年內亦無在場內出售任何庫存股份。

## 優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

## 管理合約

年內，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政工作之合約。

## 業務回顧

本集團業務之中肯回顧、自財政年度末已發生之對本集團產生重大影響之事件詳情(如有)、採用財務關鍵表現指標之分析以及本集團未來可能發展之揭示載於第 6 至 11 頁之「管理層討論及分析」一節內。本集團環境政策及表現之論述以及與其持份者主要關係的說明載於第 16 至 27 頁之「環境、社會及管治報告」一節內。

## 遵守法律及法規

本集團深知遵守法律及法規的重要性。本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對本集團產生重大影響之適用法律、規則及法規。

本集團已分配資源以確保持續遵守規則及法規，而相關僱員及相關營運單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之任何變動。

# 董事會報告書

## 主要風險及不明朗因素

本集團認為下文所述因素乃指可能會潛在影響其業務、財務狀況、營運及業務未來前景之主要風險及不明朗因素，但並不表示下文所述之因素已屬詳盡。

### 與物業銷售及租賃有關之風險

本集團之物業銷售或會受房地產市場供求波動、政府抑制房價飆升的政策（如以雙重及特殊印花稅抑制需求，降低抵押貸款比率以提高融資門檻進而對需求產生不利影響）的影響。需求亦易受利率波動影響。

經濟衰退會衝擊零售市場並會對物業租賃及佔用構成下滑壓力。

### 與酒店營運有關的風險

本集團酒店業務可能會受無法控制之外在因素（如政府法規、市況變動、行業競爭、酒店供應過剩或國際或本地對酒店客房及相關服務之需求下降、外匯波動、利率環境及其他或會影響全球旅遊及業務活動狀況之自然及社會因素）的重大影響。

由於本集團之五間酒店位於香港，來自該業務之收益極易受香港旅遊業及遊客數目變動影響，而香港旅遊業很大程度上取決於其作為遊客、商務旅客及會議舉行之目的地的吸引力，以及香港政府採用的入境旅遊政策，尤其是來自中國的遊客，其佔香港留宿遊客總數約71%，乃我們酒店業務的主要客源。

本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益及效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟狀況及合適的現行投資及業務策略，來監控經濟逆轉所帶來的風險。

### 與酒店或物業發展有關的風險

本集團聘請外判承包商提供各種服務，包括酒店擴建、酒店及物業發展之建設項目。該等項目的竣工須受外判承包商的履行情況（包括預先協定的竣工時間表）規限。任何延誤獲得或未能獲得相關政府同意或批准亦對竣工產生影響。此外，倘我們未能遵守土地授予條件，政府可能會收回該土地。

## 主要風險及不明朗因素(續)

### 與融資有關的風險

本集團需融資以支持其經營酒店及於未來進行任何物業發展之營運、營運資金及資本開支的需求。本集團未來發展之整體水平及步伐可能受可用資金、融資成本增加及貨幣波動等因素影響。

本集團與銀行界保持開放及積極的關係、安排不同融資渠道訂立不同條款及不同年期之貸款融資及確保持續評估交易方之風險。

### 與財務投資有關的風險

本集團的財務表現面臨金融及資本市場風險，包括利率、外匯匯率、信貸息差、股票價格、整體經濟表現及其他無法控制之外在因素的變動。有關該等風險及相關管理政策的進一步詳情，請參閱載於第97至115頁之財務報表附註3。

### 與員工、客戶及供應商之關係

本集團深知與客戶及供應商維持良好關係以達致短期及長遠業務目標之重要性。本集團重視客戶透過日常溝通所反饋的意見，並及時處理客戶的問題。對於供應商，本集團通過供應商批准流程及抽查交付貨物，確保其在提供優質可持續產品及服務方面的表現。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團與其客戶並無出現對本集團業務造成重大影響及本集團的成功對其有所依賴的任何事件。本集團之成功有賴於與其僱員及供應商之關鍵關係的描述載於第16至27頁之「環境、社會及管治報告」一節內。

# 董事會報告書

## 主要客戶及供應商

主要供應商及客戶應佔本集團年內之購買及銷售百分比如下：

本集團最大供應商應佔之購買百分比	62%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	78%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	52%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	76%

就董事所知，各董事、彼等之緊密聯繫人或股東（據董事所知擁有本公司已發行股份數目 5% 以上）概無於上述供應商或客戶中持有任何股本權益。

## 關聯人士交易

年內進行之重大關聯人士交易詳述於財務報表附註 35，其並無構成上市規則第 14A 章項下之關連交易或持續關連交易。

## 報告期後事項

本公司及泛海酒店擬進行重組，當中涉及根據百慕達一九八一年公司法第 99 條透過計劃安排方式向計劃股東提出附帶現金付款的換股要約以註銷所有計劃股份，有關詳情載於本公司與滙漢及泛海酒店日期為二零二四年六月十九日的聯合公告。建議集團重組構成本公司的一項須予公佈交易。

## 對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第 13.22 條，於二零二四年三月三十一日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	15,003,569	4,202,736
流動資產	20,077,788	7,557,937
流動負債	(14,501,667)	(4,519,072)
非流動負債	(11,569,084)	(3,388,390)
	9,010,606	3,853,211

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至二零二四年三月三十一日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

## 獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條項下之獨立指引發出之獨立性確認書，本公司認為所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

## 足夠公眾持股量

根據董事從公開途徑所得之資料及據其所知，董事確認本公司有足夠公眾持股量，超過本公司於本報告刊發前之最後可行日期已發行股份之 25%。

## 董事會報告書

### 核數師

財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿退任，惟符合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。

代表董事會

主席  
馮兆滔

香港，二零二四年六月二十八日

致泛海國際集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

泛海國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第72至168頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年三月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益賬；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動報表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二四年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 分類為以公平價值計入其他全面收益（「以公平價值計入其他全面收益」）及按攤銷成本計量之財務資產的債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）評估
- 分類為以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估
- 投資物業的估值
- 發展中之待售物業的可收回性

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註3、4、6、19和20</p> <p>於二零二四年三月三十一日，貴集團的債務證券被歸類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量。截至二零二四年三月三十一日止年度以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損相關費用已在綜合損益賬中確認。大多數債務證券發行人在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發。由於近期市況及中國房地產行業波動性，該等債務證券的預期信貸虧損評估存在較高估計之不確定因素。</p>	<p>我們為解決分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估而執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 了解管理層對以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估的控制和流程，並通過考慮估計不確定性程度和複雜性及客觀性等其他固有風險因素的水平來評估重大錯報的固有風險；</li></ul>

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估(續)</p>	<p>— 在我們內部估值及模型專家的協助下，我們執行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 透過考慮貴集團歷史信貸虧損經驗、相關債務證券發行人初始確認時及報告期末的業務及財務情況、相關行業信息及預期的行業前景，評估釐定階段的合理性；</li> <li>— 通過考慮可信機構出具的信貸報告中前瞻性因素及假設之相關性、已簽署或提議的重組計劃、逾期狀態、債務證券發行人提供的最新財務信息及其他相關信息，評估篩選用及採納之模型、假設(包括違約概率及違約損失率及預期現金流)、應用預期信貸虧損模型中的多個情景及所分配概率權重以及前瞻性因素之合理性及適當性；</li> </ul>
<p>貴集團評估以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券的信貸風險及相關應計利息自初始確認後是否顯著增加，除購入或源生已減值的財務資產外，採用三階段減值模型法計算預期信貸虧損。對於歸類為階段一或階段二的該等債務證券，貴集團使用包含相關假設的模型評估預期信貸虧損，包括違約概率及違約損失率。對於歸類為階段三的該等債務證券，貴集團使用貼現現金流模型評估各項該等債務證券的預期信貸虧損，並針對不同的可能情景給予概率權重。購入或源生已減值是初始確認時發生信貸減值的財務資產。對於購入或源生已減值，貴集團使用每個報告日投資的貼現現金流估計整個存續期的預期信貸虧損。這些假設還通過參考宏觀經濟因素考慮了前瞻性估計。</p>	
<p>鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估確定為關鍵審計事項。</p>	

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估(續)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="861 694 1391 772">— 就支持文件以抽樣形式檢查貼現現金流所使用的輸入數據；及</li><li data-bbox="861 817 1391 974">— 在適用的財務報告框架中，評估與以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券的預期信貸虧損和相關應計利息相關的披露的充分性。</li></ul> <p data-bbox="790 1019 1391 1173">基於所執行的工作，我們發現管理層在預期信貸虧損評估中對以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息所採用的判斷及假設得到了所獲得證據的支持。</p>

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="193 539 778 611">分類為以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估</p> <p data-bbox="193 658 684 692">請參閱綜合財務報表附註3、4、19和20</p> <p data-bbox="193 736 778 851">於二零二四年三月三十一日，貴集團的債務證券被歸類為以公平價值計入其他全面收益，並以公平價值計量。</p> <p data-bbox="193 896 778 1328">由於中國房地產行業近期的市場狀況，該等在中國從事房地產行業的債務證券發行人所發行的債務證券價格出現大幅波動。儘管債務證券大多於認證的證券交易所上市，但若干美元計值債務證券的交易活動非常有限，故此管理層認為該等由經紀人提供的報價並不代表該等美元計值債務證券的公平價值。因此，管理層使用貼現現金流模型評估該等證券的公平價值，並針對不同的情景給予概率權重。管理層採用若干假設及估計，包括貼現現金流模型中使用的預期現金流、貼現率、多個情景及概率權重。</p> <p data-bbox="193 1373 778 1487">鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將上述債務證券及相關應計利息的公平價值評估確定為關鍵審計事項。</p>	<p data-bbox="815 658 1406 772">我們為解決分類為以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估而執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="815 817 1422 1010">— 了解管理層對以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估的流程，並通過考慮估計不確定性程度和複雜性及客觀性等其他固有風險因素的水平來評估重大錯報的固有風險；</li> <li data-bbox="815 1055 1422 1126">— 在我們內部估值及模型專家的協助下，我們執行了以下程序： <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="895 1171 1422 1285">— 透過考慮適用的財務報告規定評估管理層所採用估值方法及模型的適當性；</li> <li data-bbox="895 1330 1422 1523">— 透過考慮債務重組計劃、逾期狀態、債券發行人提供的最新財務信息及其他相關信息等支持文件以評估貼現現金流模型中所用假設，包括預期現金流的合理性；</li> <li data-bbox="895 1568 1422 1682">— 透過參考可比較中國房地產公司所發行的美元計值債券的債券收益率評估所用貼現率的合理性；</li> </ul> </li> </ul>

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
分類為以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估(續)	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="874 663 1385 775">— 透過考慮可獲得的市場資料評估應用公平價值評估模型中的多個情景及所分配概率權重的合理性；</li><li data-bbox="874 819 1385 931">— 就支持文件以抽樣形式檢查公平價值模型採用的貼現現金流所使用的輸入數據；及</li><li data-bbox="794 976 1385 1088">— 在適用的財務報告框架中，評估與以公平價值計入其他全面收益之債務證券的公平價值和相關應計利息相關的披露的充分性。</li></ul>

基於所執行的工作，我們發現管理層在公平價值評估中對以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息所採用的判斷及假設得到了所獲得證據的支持。

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業的估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、15和17</p> <p>於二零二四年三月三十一日，貴集團的投資物業組合包括附屬公司及一間聯營公司持有的投資物業。</p> <p>管理層委聘一名獨立估值師根據直接比較法估計貴集團及該聯營公司的投資物業於二零二四年三月三十一日的公平價值。我們關注投資物業的估值，原因為公平價值的估計受估計不確定性影響。鑒於(其中包括)每項物業的獨有性質、其位置、現行市場回報以及該特定物業的預期未來租金等因素，有關估值存在固有主觀成份。</p> <p>鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項。</p>	<p>我們為解決投資物業的估值而執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 了解管理層對釐定投資物業估值的控制及流程，並通過考慮估計不確定性程度和其他固有風險因素的水平來評估重大錯報的固有風險；</li> <li>— 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；</li> <li>— 獲取估值報告並與獨立估值師(連同我們的內部物業估值專家)會面，以討論及評估所採納的估值方法及關鍵假設，重點關注可資比較物業；</li> <li>— 透過類似物業及位置的近期交易而抽樣評估獨立估值師所使用之可資比較物業；及</li> <li>— 根據香港財務報告準則披露規定，評估與投資物業估值有關的披露是否充足。</li> </ul> <p>基於所執行的工作，我們發現在投資物業的估值所採用的判斷及關鍵假設得到了所獲得證據的支持。</p>

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>發展中之待售物業的可收回性</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、17和18</p> <p>貴集團有多項由附屬公司及合營企業持有的發展中之待售物業(「物業發展項目」)。</p> <p>基於各項目的相關物業的可變現淨值的估計，管理層對物業發展項目的可收回性進行了評估。該評估涉及根據現有計劃對發展中物業將產生的預期未來銷售價格及開發成本的估算。</p> <p>鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將發展中之待售物業的可收回性確定為關鍵審計事項。</p>	<p>我們為解決發展中之待售物業的可收回性而執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 了解管理層對於釐定發展中之待售物業的可收回性的監控及流程，並透過考慮釐定將應用假設所涉及估計不確定性及判斷的程度，評估重大錯誤陳述的固有風險；</li><li>— 比較可比較物業的預期未來售價與其現時市價；</li><li>— 透過(1)了解主要發展中之待售物業發展進程；(2)參考最近期經批准預算及經批准發展計劃，證實管理層及項目經理所提供的成本估計；及(3)將估計建設成本與外部行業數據進行比較，根據所選物業樣本評估完成項目的估計開發成本的合理性；及</li><li>— 根據香港財務報告準則披露規定，評估與發展中之待售物業的可收回性有關的披露是否充足。</li></ul> <p>基於所執行的工作，我們發現，管理層對發展中之待售物業的可收回性評估所用判斷及假設獲得之憑證支持。</p>

## 其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的代替方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是廖偉寧。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二四年六月二十八日

# 綜合損益賬

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息收入		1,219,493	1,725,939
貨品銷售、服務、租賃及其他收入	5	515,848	346,838
總收入	5	1,735,341	2,072,777
銷售成本		(152,821)	(105,452)
毛利		1,582,520	1,967,325
銷售及行政開支		(302,108)	(294,580)
折舊		(139,201)	(145,132)
投資(虧損)/收益淨額	6		
已變現及未變現(虧損)/收益淨額		(210,994)	44,239
預期信貸虧損之變動		(5,860,618)	(1,560,304)
投資物業之公平價值收益	15	56,392	807,790
其他開支	7	(885,205)	–
經營(虧損)/溢利		(5,759,214)	819,338
融資成本淨額	11	(595,993)	(410,088)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(4,158)	460,562
聯營公司		(20,887)	10,728
除所得稅前(虧損)/溢利		(6,380,252)	880,540
所得稅抵免/(開支)	12	198,798	(115,933)
年內(虧損)/溢利		(6,181,454)	764,607
應佔：			
本公司股東		(5,792,196)	801,412
非控股權益		(389,258)	(36,805)
		(6,181,454)	764,607
每股(虧損)/盈利(港元)			
基本	14	(4.39)	0.61
攤薄	14	(4.39)	0.61

# 綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內(虧損)/溢利	(6,181,454)	764,607
其他全面(開支)/收益		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券		
– 公平價值變動及其他變動之淨額	903,651	2,421,434
– 於終止確認時由儲備釋出	98,636	265,427
應佔一間合營企業之以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值(虧損)/收益淨額	(38,100)	133,399
現金流對沖		
– 公平價值(虧損)/收益	(71,669)	108,670
– 衍生金融工具之遞延稅項	11,825	(17,930)
匯兌差額	(10,863)	(78,988)
應佔合營企業之匯兌差額	(77,406)	(134,147)
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券		
– 公平價值收益淨額	76,051	101,130
	892,125	2,798,995
年內全面(開支)/收益總額	(5,289,329)	3,563,602
應佔：		
本公司股東	(4,987,108)	3,424,375
非控股權益	(302,221)	139,227
	(5,289,329)	3,563,602

# 綜合資產負債表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	10,901,144	10,844,446
物業、廠房及設備	16	4,576,811	4,671,642
合營企業及聯營公司之投資	17	3,853,211	4,598,431
應收合營企業及聯營公司款項	17	2,702,209	2,393,487
財務投資	20	1,091,137	1,615,734
衍生金融工具	26	130,953	342,577
遞延所得稅資產	27	137,419	137,452
		<b>23,392,884</b>	<b>24,603,769</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	18	6,366,075	5,011,437
酒店及餐廳存貨		26,753	27,949
貿易及其他應收款項	19	567,546	1,117,954
可退回所得稅		70	173
財務投資	20	2,407,248	6,039,865
衍生金融工具	26	186,945	83,874
銀行結餘及現金			
– 受限制	21	362,268	184,123
– 不受限制	21	834,864	829,584
		<b>10,751,769</b>	<b>13,294,959</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	292,707	184,209
合約負債	23	484,892	265,241
應付合營企業款項	17	517,159	297,425
應付一間聯營公司款項	17	182,820	193,050
應付非控股權益款項		56,514	52,949
應付所得稅		484	153,812
借貸	24	5,693,653	3,871,662
		<b>7,228,229</b>	<b>5,018,348</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,523,540</b>	<b>8,276,611</b>

# 綜合資產負債表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
借貸	24	12,049,556	12,665,571
可換股票據	25	9,680	9,086
租賃負債		883	-
遞延所得稅負債	27	171,923	232,012
		<b>12,232,042</b>	12,906,669
資產淨值		<b>14,684,382</b>	19,973,711
權益			
股本	28	13,197	13,197
儲備	29	14,438,231	19,425,339
本公司股東應佔權益		<b>14,451,428</b>	19,438,536
非控股權益		<b>232,954</b>	535,175
		<b>14,684,382</b>	19,973,711

馮兆滔  
董事

倫培根  
董事

# 綜合現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>來自經營活動之現金流量</b>			
經營(所用)／產生之現金淨額	33(A)	(232,459)	1,338,180
已付所得稅淨額		(3,089)	(3,022)
已付利息淨額		(1,106,816)	(571,311)
已收銀行存款、其他應收款項及衍生金融工具之利息		325,983	24,036
經營活動(所用)／產生之現金淨額		(1,016,381)	787,883
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
財務投資之所得款項淨額／(購入)		221,342	(13,323)
添置投資物業		(306)	(1,904)
添置物業、廠房及設備		(46,059)	(54,355)
出售一間附屬公司		(379)	–
合營企業之投資回款		119,233	324,580
聯營公司及合營企業之墊款		(487,272)	(218,015)
投資活動(所用)／產生之現金淨額		(193,441)	36,983
融資活動前(所用)／產生之現金淨額		(1,209,822)	824,866
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
提取長期借貸	33(B)	4,361,033	3,869,585
償還長期借貸		(3,197,100)	(4,207,500)
短期借貸增加／(減少)淨額		61,000	(411,937)
非控股權益供款		3,565	4,302
租賃付款		(8,148)	(8,922)
融資活動產生／(所用)之現金淨額		1,220,350	(754,472)
現金及現金等價物之增加淨額		10,528	70,394
年初現金及現金等價物		829,584	762,384
匯率變動		(5,248)	(3,194)
年終現金及現金等價物		834,864	829,584
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	21	834,864	829,584

# 綜合權益變動報表

於二零二四年三月三十一日

	本公司股東應佔權益			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零二二年三月三十一日	13,197	16,000,964	16,014,161	395,948	16,410,109
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
- 公平價值變動及其他變動之淨額	-	2,482,596	2,482,596	173,367	2,655,963
- 於終止確認時由儲備釋出	-	244,097	244,097	21,330	265,427
現金流對沖					
- 公平價值收益	-	102,209	102,209	6,461	108,670
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	(16,864)	(16,864)	(1,066)	(17,930)
匯兌差額	-	(189,075)	(189,075)	(24,060)	(213,135)
年內溢利/(虧損)	-	801,412	801,412	(36,805)	764,607
年內全面收益總額	-	3,424,375	3,424,375	139,227	3,563,602
於二零二三年三月三十一日	13,197	19,425,339	19,438,536	535,175	19,973,711
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
- 公平價值變動及其他變動之淨額	-	808,722	808,722	87,392	896,114
- 股本證券已變現收益	-	45,488	45,488	-	45,488
- 於終止確認時由儲備釋出	-	91,544	91,544	7,092	98,636
現金流對沖					
- 公平價值虧損	-	(66,093)	(66,093)	(5,576)	(71,669)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	10,905	10,905	920	11,825
匯兌差額	-	(85,478)	(85,478)	(2,791)	(88,269)
年內虧損	-	(5,792,196)	(5,792,196)	(389,258)	(6,181,454)
年內全面開支總額	-	(4,987,108)	(4,987,108)	(302,221)	(5,289,329)
於二零二四年三月三十一日	13,197	14,438,231	14,451,428	232,954	14,684,382

# 財務報表附註

## 1. 一般資料

泛海國際集團有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「港交所」)上市。其主要辦事處地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。

## 2. 重大會計政策

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於編製該等綜合財務報表時所應用之重大會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策於兩個年度均貫徹應用。

### (A) 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則(惟投資物業、以公平價值計入損益賬(「以公平價值計入損益賬」)之財務資產、以公平價值計入其他全面收益(「以公平價值計入其他全面收益」)之財務資產及衍生金融工具以公平價值重估而修訂)，並依照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而管理層在應用本集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或有關假設及估計對綜合財務報表有重大影響之範疇載於附註4。

### (B) 採納新訂準則及準則之修訂

本集團自二零二三年四月一日開始之年度報告期間應用以下新訂準則及準則之修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實踐聲明第2號之修訂	會計政策披露
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	國際稅制改革—支柱二規範範本

採納上述新訂準則及準則之修訂並無對本年度及過往年度之綜合財務報表造成重大影響。

## 2. 重大會計政策(續)

### (B) 採納新訂準則及準則之修訂(續)

以下為與本集團營運有關但尚未生效之準則之修訂及詮釋

於以下日期或之後開始之會計期間生效：

#### 二零二四年一月一日

香港會計準則第 1 號之修訂及香港詮釋第 5 號之相關修訂	將負債分類為流動或非流動、附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第 16 號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂	供應商融資安排
香港詮釋第 5 號(經修訂)	呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

#### 二零二五年一月一日

香港會計準則第 21 號之修訂	缺乏可兌換性
-----------------	--------

#### 待定

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企業之間的資產或注資
--------------------------------	------------------------

若干香港財務報告準則之修訂及詮釋已公佈，但對於截至二零二四年三月三十一日止年度報告期間而言並非強制性，且本集團並未提前採納。該等修訂預計將不會對當前或未來報告期間之實體及可見將來交易造成重大影響。

## 2. 重大會計政策(續)

### (C) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

本集團乃採用收購法為業務合併列賬。收購一家附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平價值計量。按逐項收購基準，本集團以公平價值或非控股權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值，確認任何被收購方非控股權益。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平價值超逾所收購可識別資產淨值之公平價值之差額入賬列作商譽。倘在議價購入情況下，已轉讓代價、已確認非控股權益及已計量先前持有之權益之總額低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額直接於綜合損益賬內確認。

集團內公司之交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於綜合財務報表作出必要修改，以確保與本集團所用會計政策一致。

非控股權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

本集團將其與非控股權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易 — 即與附屬公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公平價值與附屬公司淨資產賬面價值的相關已收購股份的差額記錄為權益。向非控股權益支付的出售收益或虧損亦記錄在權益中。

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益於失去控制權當日按其公平價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益而言，公平價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新分類至損益。

## 2. 重大會計政策(續)

### (D) 附屬公司

附屬公司乃所有本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與實體的業務而承擔可變回報風險或就此享有權利，且有能力透過對該實體行使權力影響有關回報時，則對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，並於失去控制權當日起終止綜合入賬。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生之代價變動。成本亦包括投資之直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

### (E) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，視乎各投資者的合約權利及責任而定。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定為合營企業。於合營企業之投資，乃採用權益會計法入賬，初步按成本確認。

本集團應佔合營企業收購後溢利或虧損於綜合損益賬確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於本集團之其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計收購後變動作出調整。如本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在合營企業之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔責任或作出付款。

本集團與其合營企業間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於合營企業之權益為限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用會計政策一致。

本集團於各報告日期釐定是否有客觀證據證明於合營企業之投資出現減值。一旦出現減值，則本集團將減值金額計算為合營企業可收回金額與其賬面值之差額，並於綜合損益賬確認至「應佔合營企業之溢利減虧損」。

## 2. 重大會計政策(續)

### (F) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權之所有實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，初步按成本確認。

倘於聯營公司之所有權權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔其聯營公司收購後溢利或虧損於綜合損益賬確認，而其應佔收購後其他全面收益變動於本集團其他全面收益確認。累計收購後變動會根據投資賬面值作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款則作別論。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益予以對銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用會計政策一致。

於聯營公司之股權攤薄之收益或虧損於綜合損益賬確認。

本集團於各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資出現減值。一旦出現減值，則本集團將減值金額計算為聯營公司可收回金額與其賬面值之差額，並於綜合損益賬確認至「應佔聯營公司溢利減虧損」。

### (G) 附屬公司、合營企業及聯營公司結餘

附屬公司、合營企業及聯營公司結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按其公平價值及其後按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### (H) 商譽

商譽是指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、合營企業及聯營公司之可識別資產淨值公平價值之差額。倘於收購日本集團應佔所收購附屬公司、合營企業及聯營公司之可識別資產淨值超出收購成本，則超出金額於綜合損益賬確認為收益。收購海外業務時產生之商譽視作該項海外業務之資產，按結算日之匯率換算。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產。收購合營企業及聯營公司之商譽分別撥入於合營企業及聯營公司之投資。商譽作為無形資產，至少每年及當有任何減值跡象時進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

商譽乃分配至現金產生單位，以作減值測試。已確認之商譽減值虧損不予轉回。

### (I) 財務投資

#### (i) 分類

本集團按以下計量類別分類其財務資產：

- 其後按公平價值計量(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益賬)的財務資產，及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

有關分類取決於實體管理財務資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平價值計量的資產而言，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於非持作買賣的權益工具投資而言，其將取決於本集團在初步確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其入賬為以公平價值計入其他全面收益的股本投資。

當及僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團方會將債務投資重新分類。

#### (ii) 確認及終止確認

以一般方式買賣的財務資產均於交易日(即本集團承諾收購或出售資產當日)確認。當本集團從該等財務資產收取現金流量的權利已到期或已被轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉移，則終止確認該等財務資產。

## 2. 重大會計政策(續)

### (I) 財務投資(續)

#### (iii) 計量

於初步確認時，本集團按公平價值計量財務資產，倘財務資產並非以公平價值計入損益賬，則加上收購該財務資產直接應佔的交易成本。以公平價值計入損益賬的財務資產交易成本於損益中支銷。

在釐定具有嵌入衍生工具財務資產的現金流量是否純粹為本金及利息付款時，須從財務資產的整體作考慮。

#### (a) 債務工具

債務工具的隨後計量視乎本集團管理資產的業務模型及資產的現金流量特性而定。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入以實際利率法計入利息收入。終止確認產生任何收益或虧損直接於損益賬中確認，並連同匯兌收益及虧損於「投資收益／(虧損)淨額」中呈列。減值虧損於綜合損益賬中呈列為獨立項目。
- 以公平價值計入其他全面收益：倘持有資產旨在收取合約現金流量及銷售財務資產，且資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則以公平價值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值損益、利息收入及匯兌損益於損益賬中確認。於終止確認財務資產時，過往於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「投資收益／(虧損)淨額」中確認。此等財務資產的利息收入以實際利率法計入利息收入。匯兌收益及虧損於「投資收益／(虧損)淨額」中呈列，而減值開支在綜合損益賬中呈列為獨立項目。
- 購入或源生已減值(「購入或源生已減值」)之財務資產以公平價值計入其他全面收益按其公平價值確認。該等財務資產之利息收入使用經信貸調整之實際利率法計入利息收益。經信貸調整之實際利率指經考慮財務資產(例如預付款項、延期、回購及類似期權)之所有合約條款及預期信貸虧損後，將財務資產預期年期內之估計未來現金付款或收款全數貼現至財務資產之攤銷成本(經計及預期現金流量後即為購入或源生已減值之財務資產)之利率。

## 2. 重大會計政策(續)

### (I) 財務投資(續)

#### (iii) 計量(續)

##### (a) 債務工具(續)

- 以公平價值計入損益賬：不符合攤銷成本或以公平價值計入其他全面收益標準的資產乃按以公平價值計入損益賬計量。隨後以公平價值計入損益賬的債務投資的損益於其產生期間在損益中確認並在「投資收益／(虧損)淨額」中呈列為淨值。

與債務工具相關的應計應收利息須遵循產生應收利息的債務工具的計量方式。

##### (b) 權益工具

本集團隨後就所有股本投資按公平價值計量。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公平價值收益及虧損，公平價值收益及虧損於終止確認投資後不會重新分類至損益。有關投資的股息於本集團收取付款的權利確立時繼續於損益確認為「銷售貨品及服務、租賃及其他收入」。

以公平價值計入損益賬的財務資產公平價值變動於綜合損益賬中確認為「投資收益／(虧損)淨額」(如適用)。按以公平價值計入其他全面收益計量的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平價值其他變動分開列報。

## 2. 重大會計政策(續)

### (I) 財務投資(續)

#### (iv) 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)

於報告期末，本集團根據按攤銷成本計量及以公平價值計入其他全面收益之財務資產之預期信貸虧損對債務工具及財務擔保合約進行減值評估並確認虧損撥備。預期信貸虧損指按違約風險加權之金融工具的信貸虧損加權平均數。信貸虧損指合約應收之所有合約現金流量與本集團按原始利率貼現後預期收到之所有現金流量之間的差額，即所有現金差額之現值。其中，購入或源生已減值之財務資產將根據經信貸調整之實際利率法進行貼現。

不論本集團對信貸虧損之評估乃基於單項金融工具或金融工具組合，由此產生之虧損撥備增加或撥回應當作為減值虧損或收益計入當期損益賬。就以公平價值計入其他全面收益計量之債務工具而言，本集團於其他全面收益確認減值撥備並於損益賬確認減值虧損或收益，不應改變資產負債表中所列財務資產之賬面值。就先前按相當於金融工具全期預期信貸虧損金額計量之虧損撥備而言，倘於當前報告期末之金融工具信貸風險自初始確認以來不再顯著增加，則本集團會按未來12個月預期信貸虧損金額計量其虧損撥備，而由此產生之虧損撥備撥回會於當前報告期間之損益賬內確認為虧損撥備撥回。就購入或源生已減值之財務資產而言，本集團僅於報告期末初始確認後將全期預期信貸虧損之累計變動確認為虧損撥備。於各報告期末，本集團於當前損益賬內將全期預期信貸虧損之變動金額確認為減值虧損或減值虧損撥回。

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求全期預期虧損須自首次確認應收款項時確認。

#### (v) 抵銷金融工具

當本公司現時有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。本公司亦已就不符合抵銷條件惟仍可於若干情況(例如破產或終止合約)抵銷相關金額的情況訂立安排。

## 2. 重大會計政策(續)

### (J) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

僅當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而相關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後產生之成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。替代部份之賬面值被取消確認。所有其他維修保養費用均於其產生之財政期間於損益賬內列作開支。

物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其剩餘價值：

於香港之酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下租賃年期(以較短者為準)
其他設備	3至10年

在建樓宇概無就折舊計提撥備。永久業權土地並無進行攤銷。

於各結算日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

出售資產產生之損益乃按銷售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之差額計算，並於綜合損益賬中確認。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，立即將該資產之賬面值撇減至其可收回金額(附註2(K))。

### (K) 非財務資產減值

具有無限可使用年期或尚未可供使用之資產毋須折舊或攤銷及每年進行減值測試。至於須折舊或攤銷之資產，如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，將檢討資產之減值情況。減值虧損按資產賬面值超越其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產公平價值減出售成本與使用價值兩者之較高者。為評估資產減值，本集團按可獨立可識別現金流量之最低水平(現金產生單位)劃分資產類別。出現減值之非財務資產(商譽除外)於各報告日期均會檢討可能之減值撥回。

## 2. 重大會計政策(續)

### (L) 投資物業

投資物業指綜合集團內之公司為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用之物業。投資物業包括土地及樓宇。按經營租約持有之土地如能符合投資物業之其他定義，亦按投資物業分類及入賬。有關經營租約視同融資租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平價值列賬，至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃按有關各項物業之公開市值評估，土地與樓宇不分別估值。投資物業之公平價值反映(其中包括)現有租約之租金收入及基於當時市況對未來租約租金收入之假設。現正重新發展以持續作投資物業用途之投資物業，繼續以公平價值計量。公平價值之變動於綜合損益賬內確認。

僅當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而相關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後產生之開支於資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於其產生之財政期間於綜合損益賬內列作開支。

如投資物業由業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公平價值即為其於入賬時之成本。

### (M) 發展中之待售物業及持作發展以供出售物業

發展中之待售物業乃列於流動資產內，包括租賃土地、建築成本、利息及該等物業應佔之其他直接成本，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。

持作發展以供出售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括租賃土地、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

### (N) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

## 2. 重大會計政策(續)

### (O) 酒店及餐廳存貨

酒店及餐廳存貨包括消費品，乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減銷售開支。

### (P) 貿易及其他應收款項

應收貿易賬款為於日常業務過程中就出售的商品或提供的服務應收客戶的金額。倘預期貿易及其他應收款項可於一年或以內(或於業務正常營運週期內的較長時間)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

倘應收貿易賬款按公平價值確認，則首次按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分。

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。有關本集團應收貿易賬款會計處理之進一步資料及本集團減值政策之詳情，請分別見附註19及附註4(E)。

至於財務投資的應計應收利息，請參考附註2(I)。

### (Q) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### (R) 合約負債

與客戶訂立合約後，本集團獲得向客戶收取代價之權利，並承擔向客戶提供服務之履約責任。

該等權利及履約責任組合是否產生負債淨額取決於餘下權利及履約責任之間的關係。倘客戶作出之累計付款超過於損益賬內確認之收入，則該合約為負債並確認為合約負債。合約負債於本集團向客戶提供服務時確認收入，因此已達成其履約責任。

### (S) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能須消耗資源，並在相關金額能可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

## 2. 重大會計政策(續)

### (T) 借貸

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為借貸初始直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在綜合損益賬確認或資本化(若適用)(附註2(AA))。除非本集團有無條件權利將債務結算日期遞延至結算日後最少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

### (U) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

#### (ii) 退休福利責任

本集團供款予為僱員提供之多項界定供款退休計劃。計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立基金管理。一旦支付供款，則本集團概無其他付款責任。本集團於該等計劃之供款在產生時列作開支。

#### (iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有若干以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。授出購股權以換取僱員服務之公平價值乃確認為開支。於歸屬期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公平價值而釐定，當中不包括任何非市場歸屬條件(例如，盈利能力及銷售增長目標)之影響。

非市場歸屬條件乃納入預期可歸屬之購股權數目之假設內。於各結算日，本集團根據非市場歸屬條件修訂預期可歸屬購股權之估計數目，並於損益賬確認修訂原來估計數目之影響(如有)，且對權益進行相關調整。

於行使購股權時，本公司將會發行新股份。已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃列入股本(面值)及股份溢價中。

## 2. 重大會計政策(續)

### (V) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實質上已頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表內之賬面值兩者之暫時差異作悉數撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒布或實質上已頒布且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時應用之稅率(及法例)釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自進行交易(不包括業務合併)時不影響會計或應課稅溢利或虧損之資產或負債之首次確認則不會計入遞延所得稅。

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認。

遞延所得稅乃按附屬公司、合營企業及聯營公司投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異轉回之時間受本集團控制及暫時差異於可見將來可能不會轉回之遞延所得稅負債除外。

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對同一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收之所得稅，且有意按淨額基準結算結餘，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。

### (W) 股本

普通股乃分類為權益。直接歸屬於發行新股之新增成本在權益中列為所得款項之扣減(除稅後)。

### (X) 分類呈報

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者(負責資源調配、評估各經營分類表現及作策略性決定)經確定為本公司之董事會。

## 2. 重大會計政策(續)

### (Y) 確認收入

收入包括於本集團正常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值。收入乃按以下方式確認：

#### (i) 物業

預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。倘本集團的履約並無產生一個對本集團具有替代用途的資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行的支付權利，發展中物業的控制權可隨時間轉移。

當物業的控制權隨時間逐步轉移，收入會於整個合約期間經參考已完成履約責任的進度而確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業的控制權時於某一時點確認。

#### (ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

#### (iii) 酒店業務

酒店客房租金收入於酒店顧客入住期間隨時間確認。

酒店食物及飲品銷售以及其他附屬服務之收入一般於提供服務之時間點確認。

#### (iv) 財務投資

利息收入按照財務資產之賬面總值計算，除非該財務資產已發生信貸減值，否則於該情況下，利息收入會按照該財務資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。購入或源生已減值之財務資產之利息收入乃使用經信貸調整之實際利率按攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。於各報告日期，本集團評估財務資產是否已發生信貸減值。當發生一項或多項對財務資產之估計未來現金流量產生不利影響的事件時，財務資產會發生信貸減值。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### (Z) 外幣換算

#### (i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，其為本公司之功能及本集團之呈報貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因有關交易結算及按年結日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌收益及虧損，均於綜合損益賬確認，惟於權益遞延作為合資格現金流量對沖工具者除外。

以外幣為單位並被分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產之貨幣性證券之公平價值變動在該證券之已攤銷成本變動及賬面值之其他變動產生之匯兌差額之間作出分析。有關攤銷成本變動之匯兌差額在綜合損益賬確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收益中確認。

非貨幣性財務資產及負債（例如以公平價值計入損益賬之股本）之匯兌差額作為公平價值收益或虧損之一部份於綜合損益賬確認。非貨幣性財務資產（例如分類為以公平價值計入其他全面收益之財務資產之股本）之匯兌差額計入其他全面收益內。

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不一致之所有集團實體（其中並無任何實體持有嚴重通脹經濟體系之貨幣）之業績及財務狀況均按以下方式換算為呈報貨幣：

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益賬及全面收益表收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理接近反映各交易日現行匯率之累積影響，在此情況下則於各交易日換算有關收入及開支；及
- (c) 由此產生之一切匯兌差額均於其他全面收益確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### (Z) 外幣換算(續)

#### (iii) 集團公司(續)

綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額產生之匯兌差額，均列入其他全面收益。當出售海外業務時，於權益累計之所有差額重新分類至綜合損益賬，作為出售收益或虧損之一部份。

因收購海外實體而產生之公平價值調整，均視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

### (AA) 借貸成本

凡必需經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所產生之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。當本集團暫停發展中物業的積極發展期間，借貸成本資本化亦暫停。

所有其他借貸成本均於其產生期間在綜合損益賬中確認。

### (AB) 租賃

#### 作為出租人

本集團作為出租人取得的經營租賃租金收入於租期內以直線法確認為收入。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內按確認租賃收入的同一基準確認為開支。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。於採納新租賃準則後，本集團毋須就作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

#### 作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應租賃負債。各項租賃付款在租賃負債與融資成本之間分攤。融資成本在租賃期內計入損益賬，以使各期租賃負債餘額的利率保持一致。使用權資產按照直線法在資產可使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

## 2. 重大會計政策(續)

### (AB) 租賃(續)

#### 作為承租人(續)

根據租賃所得之使用權資產及租賃負債初步按現值計量。

租賃付款按使用承租人之增量借貸利率(即承租人就於類似經濟環境中按照類似條款與條件取得價值相近之資產借取所需資金將須支付之利率)折現。

租賃付款在本金額與融資成本之間分攤。融資成本在租賃期內計入損益賬，以使各期負債餘額的利率保持一致。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠
- 任何初步直接成本，及
- 復原成本

使用權資產一般按照直線法在資產可使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

與租期為12個月或以內的短期租賃有關之付款按直線基準於綜合損益賬確認為開支。

### (AC) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、原定屆滿期限不超過三個月之其他短期高流動性投資及銀行透支。

### (AD) 關連人士

關連人士指個人及公司(包括附屬公司、同系附屬公司、合營企業及聯營公司)及主要管理人員(包括其近親)，而該名人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上向另一方行使重大影響力。

# 財務報表附註

## 2. 重大會計政策 (續)

### (AE) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於本公司股東或董事(若適用)批准派發股息期間在本集團及本公司之財務報表內確認為一項負債。

### (AF) 以股代息

倘本公司以股份形式支付其股息或給予股東以現金或普通股形式收取股息之選擇權(稱為以股代息)，所發行之股份按公平價值確認。

### (AG) 財務擔保

本公司會於各資產負債表結算日利用現時對未來現金流量之估計評估其於財務擔保合同下之責任。此等責任之賬面值變動會於損益賬確認。

於二零二三年四月一日前，本公司就給予其附屬公司及合營企業之擔保之財務擔保合約乃根據香港財務報告準則第4號入賬。自二零二三年四月一日起，當香港財務報告準則第17號生效時，本公司隨後選擇應用香港財務報告準則第9號對財務擔保合約進行會計處理。

### (AH) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約日期初步按公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。公平價值其後變動的會計處理取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，倘指定為對沖工具，則取決於對沖項目的性質。本集團指定若干衍生工具作為與已確認資產或負債之現金流或極有可能進行的預期交易之相關特定風險的對沖工具(現金流對沖)。

本集團於交易開始時記錄對沖工具與對沖項目的關係，以及其風險管理目標及進行各項對沖交易之策略。本集團亦於對沖開始時及按持續基準，記錄其就用於對沖交易的衍生工具在抵銷對沖項目現金流變動時是否非常有效作出之評估。

指定並符合條件作為現金流對沖的衍生工具，其公平價值變動之有效部分於權益中之對沖儲備。與非有效部分有關的盈虧即時於綜合損益賬「財務成本淨額」內確認。

於對沖工具屆滿、出售或終止時，或於對沖工具不再符合對沖會計處理之條件時，當時於權益存在之任何累計盈虧將於權益內保留及於預計交易最終於綜合損益賬確認時予以確認。倘預測交易預計不再進行，於權益之累計盈虧將即時轉撥至綜合損益賬。

## 2. 重大會計政策(續)

### (AH) 衍生金融工具及對沖活動(續)

當對沖衍生工具超過 12 個月時，其項目之全額公平價值分類為非流動資產或負債；當對沖項目之餘下到期日少於 12 個月時，其分類為流動資產或負債。

### (AI) 政府補助

倘若本集團可合理保證收取及符合其附帶條件，政府補助會初步於綜合損益表確認。補償本集團所產生之開支的補助於有關開支產生之相同期間有系統地於損益確認。

## 3. 財務風險管理

### (I) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團之總體風險管理務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具對沖若干風險。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團之經營業務主要位於香港。本集團內實體須承受來自並非以實體功能貨幣計值之日後商業交易以及貨幣資產及負債產生之外匯風險。

本集團擁有若干包括加拿大、澳門及中國內地之海外經營業務之投資，其資產淨值須承受外幣匯兌風險。本集團海外經營業務之資產淨值產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

本集團現時並無制定外幣對沖政策。本集團透過密切監察外幣匯率之變動而管理其外幣風險。

香港財務報告準則第 7 號所界定之貨幣風險乃因以功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產及負債而產生，但並無計及因將財務報表換算為本集團之呈列貨幣所產生之差額。

本集團亦須承受以美元、英鎊、歐元、人民幣及日圓計值之以財務投資、衍生金融工具、銀行結餘及借貸產生之外幣風險。

# 財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### (I) 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

於二零二四年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值 22 億港元(二零二三年：60 億港元)。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層認為美元並無重大外匯風險。

在所有其他變量保持不變之情況下，倘外幣升值／貶值 5%，則本集團之財務表現將發生如下變動：

	二零二四年			二零二三年		
	貨幣 資產 淨額 千港元	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加／(減少)		貨幣 資產 淨額 千港元	倘匯率發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加／(減少)	
		+5%	-5%		+5%	-5%
人民幣	1,517,669	58,821	(58,821)	1,929,193	75,333	(75,333)
日元	15,645	540	(540)	17,920	619	(619)
歐元	1,992	74	(74)	2,019	75	(75)
英鎊	192	8	(8)	213	8	(8)

##### (ii) 價格風險

本集團須承受來自本集團財務投資及衍生金融工具之股本及債務證券價格風險。本集團密切監控其投資表現，並評估其與本集團長期策略計劃之相關程度。

本集團於其他實體之股本及債務證券之上市投資(分類為以公平價值計入損益賬之財務資產及以公平價值計入其他全面收益之財務資產)於港交所、倫敦證券交易所(倫交所)、上海證券交易所(「上交所」)、深圳證券交易所(「深交所」)、紐約證券交易所(紐交所)、新加坡證券交易所(「新交所」)及法蘭克福證券交易所(「法蘭克福證交所」)買賣。本集團之非上市投資之價格均由經紀人報價。公平價值變動產生之收益及虧損乃分別計入其他全面收益及損益賬。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (I) 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 價格風險(續)

在所有其他變量保持不變之情況下，就金融工具或相關資產之價格每增加／減少10%而言，本集團之財務表現將會發生如下變動：

	二零二四年				二零二三年			
	倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司投資重估儲備 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司股東應佔業績 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 本公司投資重估儲備 增加／(減少)	
	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
財務投資	141,898	(141,898)	38,888	(38,888)	188,064	(188,064)	49,572	(49,572)

##### (iii) 現金流量利率風險

除銀行結餘及按金、定息財務投資、應收按揭貸款、應收貸款及墊付予一間合營企業之款項(統稱為「附息資產」)外，本集團並無其他重大附息資產。本集團之利率風險亦來自借貸(「附息負債」)。

附息資產大多數以固定利率計息。附息負債主要以浮動利率發放，因而導致本集團須承受現金流量利率風險。本集團透過使用浮動利率轉為固定利率掉期以管理該風險。

##### 對沖無效性

對沖效用於對沖關係建立之初確定，並通過週期性預期有效性評估，確保被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。

就對沖利率風險而言，本集團訂立與被對沖項目具有類似關鍵條款(如參考利率、重置日期、支付日期、到期日及名義金額)的利率掉期合同。本集團並無對附息負債進行100%對沖，因此被對沖項目被識別為附息負債中不超過掉期名義金額的比例。

## 3. 財務風險管理(續)

### (I) 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 現金流量利率風險(續) 對沖無效性(續)

利率掉期合約可能會因下列事宜而出現對沖無效性：

- 利率掉期合約的貸方價值／借方價值調整與貸款不匹配，及
- 利率掉期合約及付息負債之間的關鍵條款存在差異。

於二零二四年及二零二三年財政年度，與利率掉期相關的對沖無效性已於融資成本淨額(附註11)中確認。

目前的掉期約佔付息負債的44%(二零二三年：47%)。掉期固定利率介乎0.325%至1.28%(二零二三年：0.325%至1.28%)，而付息負債的浮動利率介乎香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.35%至2.73%。

掉期合約須每30天結算應收或應付利息淨額。結算日期與相關債務的利息支付日期一致。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
賬面值(附註26)	317,898	426,451
名義金額	7,708,000	7,708,000
到期日	多項，直至 二零三零年 三月	多項，直至 二零三零年 三月

於二零二四年三月三十一日，在所有其他變量保持不變之情況下，倘利率每上升／下降50個基點，則本公司股東應佔本集團之財務表現將減少／增加59,819,000港元(二零二三年：53,947,000港元)，而對沖儲備將增加／減少22,616,000港元(二零二三年：22,616,000港元)，主要由於上述現金流量對沖公平價值變動所致。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (I) 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行結餘及現金(附註21)、財務投資(附註20)、衍生金融工具(附註26)，以及應收貸款、貿易及其他應收款項(附註19)之信貸風險。

##### 預期信貸虧損

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量、以公平價值計入其他全面收益之財務資產及財務擔保合約相關之預期信貸虧損。預期信貸虧損之計量反映：

- 透過評估一系列可能結果釐定之持平機率加權金額；
- 貨幣時間價值；及
- 於報告日期無需付出不必要成本或投入即可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理且有依據的資料。

本集團根據簡化方法評估貿易應收款項之預期信貸虧損。

本集團根據自初始確認以來之信貸質素變化採用「三個階段」減值模型，以估計按攤銷成本計量之財務資產(應收貿易賬款除外，其採用簡化方法)及以公平價值計入其他全面收益之債務證券財務資產之預期信貸虧損(分類為購入或源生已減值以及財務擔保合約之預期信貸虧損除外)。

三個階段的主要定義列示如下：

階段一：就自初始確認後信貸風險未顯著增加或於報告日期信貸風險較低的金融工具而言，預期信貸虧損按等於未來十二個月內可能發生的違約事件導致的全期預期信貸虧損部分的金額確認；

階段二：就自初始確認起信貸風險顯著增加但尚無客觀減值證據的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收入則按資產總賬面值計算；

階段三：就在報告期末違約的金融工具而言，確認全期預期信貸虧損，而利息收入則按資產賬面淨值計算。

## 3. 財務風險管理(續)

### (I) 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 預期信貸虧損(續)

購入或源生已減值指財務資產於初始確認時發生信貸減值。例如，此可能發生於對不良資產進行重大修改導致原始財務資產終止確認的情況下。於該情況下，該修改可能會導致新財務資產於初始確認時已發生信貸減值。本集團於計算經信貸調整之實際利率時將初始全期預期信貸虧損計入估計現金流量。於各報告日期，本集團須於損益賬內將全期預期信貸虧損變動金額確認為減值收益或虧損。

##### 信貸風險顯著變動(階段二)

本集團持續評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否發生顯著增加。本集團充分考慮反映其信貸風險是否出現顯著增加的各種合理且有依據的信息。主要考慮因素包括監管及經營環境、外部信貸評級、償債能力、經營能力、還款行為等。本集團會比較單項金融工具或者具有相似信貸風險特徵的金融工具組合在報告期末發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險。為確定信貸風險是否出現顯著增加，本集團亦考慮以下因素：

- 金融工具信貸評級的重大變化；
- 本集團出於與債務人財務困難有關的經濟或法律等方面因素的考慮，向債務人作出正常情況下不會作出的讓步；
- 就財務資產(債券除外)而言，債務人未能於到期後30日內支付合約款項；就債券而言，債務人未能於到期後支付合約款項；
- 發行方經營所處的技術、市場、經濟或法律環境等發生重大不利變化；
- 債務工具市場價格大幅下跌。

##### 違約的定義(階段三)

本集團認為，當交易對手無法於合約付款到期時90日內支付款項，則應收貸款、貿易及其他應收款項出現違約。本集團亦認為，當出現違約事件且在相關金融工具訂明之補救行動規定的寬限期內未獲糾正時，債務證券則出現違約。本集團亦認為，當債務人極有可能破產或出現融資困難，且並無其他實際可行的選擇以重組其債務時，該財務資產乃屬違約。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (I) 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

本集團根據其相關信貸風險分類承擔信貸風險：

賬面值	簡化方法 千港元	階段一 千港元	階段二 千港元	階段三 千港元	購入或 源生已減值 千港元
<b>二零二四年三月三十一日</b>					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	834,864	-	-	-
受限制	-	362,268	-	-	-
應收合營企業及聯營公司款項	-	2,702,209	-	-	-
應收貸款	-	18,106	-	6,726	-
貿易及其他應收款項(不包括 應收利息)	76,900	70,048	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益及 按攤銷成本計量之財務資產及 相關應收利息	-	67,002	-	1,298,591	679,697
<b>二零二三年三月三十一日</b>					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	829,584	-	-	-
受限制	-	184,123	-	-	-
應收合營企業及聯營公司款項	-	2,393,487	-	-	-
應收貸款	-	18,228	-	6,722	-
貿易及其他應收款項(不包括 應收利息)	67,026	57,291	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產、攤銷成本及 相關應收利息	-	60,420	-	5,341,815	732,473

就現金及銀行而言，本集團通過嚴格選擇金融機構限制其信貸風險。

就應收合營企業及聯營公司款項而言，墊款主要用於為相關物業發展項目提供資金。除了附註7所述的項目外，鑑於物業發展項目目前正按計劃進行，且與相關成本相比有足夠空間，故管理層認為該等墊款之信貸風險並不重大。

## 3. 財務風險管理(續)

### (I) 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

貿易賬款主要指來自應收租金及酒店營運之應收款項。本集團要求租戶繳交租金按金以減低本集團的信貸風險。酒店營運應收款項主要指來自良好信譽之金融機構之信用卡應收款項。經考慮上述情況，本集團認為信貸風險微乎其微。

其他應收款項及應收貸款主要指其他應收租金及來自第三方之應收貸款。信貸風險乃基於債務人之信貸質素，並計及其財務狀況、過往經驗及其他前瞻性因素進行評估。個別風險額度乃由管理層指定，並定期監察信貸限額之用途。該等信貸風險按持續基準監控。於二零二四年三月三十一日，本集團就其他應收款項以及應收貸款作出預期信貸虧損 1,700,000 港元(二零二三年：1,700,000 港元)。

自截至二零二二年三月三十一日止年度起，中國政府加大力度限制開發商的槓桿，對整個房地產行業產生負面影響，並影響市場信心。鑑於市況出現變化，本集團所持多項債務證券的發行人的信貸風險顯著增加，部分債務證券發行人亦違約拖欠本金及付息。多家房地產開發商透過延長或重組債，解決流動資金問題。此等包括延長貸款期限，於期限內進行分期，票面利率維持不變或下降，而會或不會對債務進行任何本金扣減。其他中國開發商亦正在尋求類似解決方案。由於市況及發行人償付能力狀況惡化，包括兩家發行人於本財政年度收到高等法院清盤令，導致預期信貸虧損確認增加。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (I) 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

年內，已於綜合損益賬內就本集團以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券確認下列虧損撥備：

	階段一 千港元	階段二 千港元	階段三 千港元	購入或源生 已減值 千港元	總計 千港元
於二零二二年三月三十一日	5,181	88,763	3,164,517	48,770	3,307,231
年內計入損益賬之					
預期信貸虧損總額					
已產生或購入之新資產	142	87,631	63,935	4,584	156,292
轉撥至階段三	(2,181)	(175,978)	178,159	-	-
信貸質素相關變化	-	(416)	1,118,082	286,346	1,404,012
	(2,039)	(88,763)	1,360,176	290,930	1,560,304
終止確認之資產	-	-	(48,920)	-	(48,920)
於二零二三年三月三十一日	3,142	-	4,475,773	339,700	4,818,615
年內計入損益賬之					
預期信貸虧損總額					
已產生或購入之新資產	-	-	-	53,417	53,417
信貸質素相關變化	217	-	5,360,221	446,763	5,807,201
	217	-	5,360,221	500,180	5,860,618
終止確認之資產	-	-	(219,246)	(238)	(219,484)
於二零二四年三月三十一日	3,359	-	9,616,748	839,642	10,459,749

## 3. 財務風險管理(續)

### (I) 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

本集團參考信貸評級機構公佈的數據，估計階段一及階段二項下的以公平價值計入其他全面收益之財務投資虧損撥備並計及有關發行人最近期發展狀況的宏觀經濟資料等其他前瞻性因素。

就已發生信貸減值的債務證券(階段三)而言，減值虧損乃根據管理層使用全期預期信貸虧損模型就可收回現金最終差額作出的評估而估計得出。減值評估乃使用基於從發行人的最近期可用財務資料中提取的財務資料的關鍵輸入數據。

就階段三之以公平價值計入其他全面收益之債務證券之評估涉及概率加權結果以及預計價值之整體計量。有關結果包括：

- 就受發行人公佈的重組計劃約束之票據而言，其採用貼現現金流法。經批准計劃中所載之現金流量及時間安排已獲採用，貼現因素乃使用原始購買收益率而釐定，並於估計中應用情景分析。
- 就未公佈安排計劃之票據而言，其中若干已制定相對較早之重組條款草案，而另外若干儘管並無就重組條款達成協定，惟就重組具有方向性指導(例如不削減本金及於一定年限內攤銷等)。就該等票據之評估包括制定各種可能重組計劃(例如更長時間之還款期、降低票面利率及／或削減本金以及實施日期)，此後根據不同可能重組計劃對該等票據進行各種貼現現金流。
- 根據重組條款(根據已公佈之重組計劃或管理層可能制定之重組計劃)將還款延期一至兩期，並根據相應重組計劃項下較長之還款期限進行上述相同估值工作。
- 根據二零二四年三月三十一日之市場價格透過在市場上出售票據收回投資。
- 發行人清盤，在此情況下，發行人於其最近期刊發之資產負債表日期之綜合總資產中應用折扣，從而導致折實票據價值，並計入資產變現所需時間後得出該等資產之現值。其後將此款項用於結算發行人債務，須計及該等債務之等級及優先次序。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (I) 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

在根據上述準則計算不同情景下之每項財務投資之預期價值後，將百分比概率加權分配至每種情景，且賦予情景較高之概率加權以反映最可能之結果，反之亦然，並為每項財務資產計算預期信貸虧損。

下表呈列截至二零二四年三月三十一日止年度內已發生違約的預期信貸虧損之主要原因以及用於估計預期信貸虧損之假設：

債務證券發行人	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度之 未變現虧損 百萬港元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度計入 損益賬中預期 信貸虧損變動 百萬港元	於二零二四年 三月三十一日之 預期信貸 虧損結餘 百萬港元	情景	情景概率	債務削減	付款年期	票面利率
債券發行人1	(1,119)	(2,133)	(3,975)	重組 清盤	50%	50%	4至8年	5.5%至8.5%
債券發行人2	(1,148)	(2,074)	(2,959)	重組 清盤	5%至90%	50%	3.75至8年	5%至7.5%
債券發行人3	(411)	(526)	(742)	重組 清盤	20%至80%	40%	2.5至5年	4%至5%
債券發行人4	(287)	(377)	(509)	重組時 資產變現 清盤	10%至45%	60%	2至3年	附註
債券發行人5	(131)	(231)	(359)	重組 直銷 清盤	5%至55%	35%	2至7年	4.5%至6.5%

附註：變現指定資產，並無採用票面利率。

##### (c) 流動資金風險

流動資金風險是指本集團未能如期履行其現有義務之風險。本集團透過持有充足之現金及可銷售證券、從足夠承諾信貸額度獲得資金及遵守借貸之金融契約密切監控其流動資金。本集團透過維持可用承諾信貸額度及維持可滿足日常業務過程中任何無法預期及重大之現金需求及提供或然流動資金支援之合理數量之可銷售證券，以維持資金之靈活性。於二零二四年三月三十一日，本集團獲得之未動用信貸融資為3,064,000,000港元(二零二三年：6,438,000,000港元)。

已訂約未折現現金流量之有關到期組別乃根據結算日至本集團之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內分析。

# 財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### (I) 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

下表為根據由結算日至合約到期日之剩餘期間，按有關到期組別對本集團之財務負債進行之分析。下表披露之金額為合約面值，並無應用本集團按須付款之最早日期而以折現現金流量模式計算。倘利率為浮息，未折現金額則來自報告期末之利率。

	按要求 千港元	一年內 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
<b>於二零二四年三月三十一日</b>					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	287,234	-	-	287,234
應付合營企業款項	-	517,159	-	-	517,159
應付一間聯營公司款項	-	182,820	-	-	182,820
借貸					
- 本金	100,000	5,649,592	12,114,338	-	17,863,930
- 應付利息	-	967,395	1,393,919	-	2,361,314
可換股票據	-	-	-	44,610	44,610
租賃負債	-	5,473	883	-	6,356
	100,000	7,609,673	13,509,140	44,610	21,263,423
衍生金融工具 流入淨額	-	(290,739)	(71,698)	(10,526)	(372,963)
	100,000	7,318,934	13,437,442	34,084	20,890,460
<b>於二零二三年三月三十一日</b>					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	177,667	-	-	177,667
應付合營企業款項	-	297,425	-	-	297,425
應付一間聯營公司款項	-	193,050	-	-	193,050
借貸					
- 本金	-	3,927,700	12,393,327	352,000	16,673,027
- 應付利息	-	680,986	957,806	8,100	1,646,892
可換股票據	-	-	-	44,610	44,610
租賃負債	-	6,542	-	-	6,542
	-	5,283,370	13,351,133	404,710	19,039,213
衍生金融工具 流出淨額	-	(184,025)	(241,205)	(11,928)	(437,158)
	-	5,099,345	13,109,928	392,782	18,602,055

### 3. 財務風險管理(續)

#### (II) 資金風險管理

本集團之資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持份者之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減低債務。本集團利用針對經重估資產淨值(附註(a))之資產負債比率監察其資本。經重估資產淨值乃經計及除根據香港財務報告準則編製之綜合資產負債表所示之資產淨值以外之酒店物業之公平價值(扣除有關遞延所得稅)後予以編製，而經重估資產總值已計及酒店物業公平價值予以編製。根據本集團之會計政策，概無物業(投資物業除外)乃以估值列賬。酒店物業估值詳情(僅為向讀者提供資料而編製)載於財務報表附註16(a)。

針對經重估資產淨值之資產負債比率乃按債務淨額除以經重估資產淨值而計算。債務淨額乃按借貸總額(包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸)及可換股票據減銀行結餘及現金計算。

於二零二四年及二零二三年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借貸(附註24)	17,743,209	16,537,233
可換股票據(附註25)	9,680	9,086
減：銀行結餘及現金(附註21)	(1,197,132)	(1,013,707)
債務淨額	16,555,757	15,532,612
經重估資產淨值(附註(a))	25,476,000	29,956,000
資產負債比率 — 債務淨額與經重估資產淨值	65%	52%

附註：

- (a) 按照香港普遍採納的會計原則，「經重估資產淨值」及「經重估資產總值」並非衡量財務表現的指標。本集團採用經重估資產淨值計量方法及經重估資產總值計量方法或許不能與其他公司的類似計量方法進行比較，且不應用作替代根據香港財務報告準則計算之資產淨值及資產總值。

## 3. 財務風險管理(續)

### (III) 公平價值估計

以公平價值計量之金融工具分類為三個級別，界定如下：

#### (i) 第一級內之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具(如上市股本證券)之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。倘該等報價可容易及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。該等工具被分入第一級。

#### (ii) 第二級內之金融工具及相關應收利息

並非於活躍市場買賣之金融工具(場外投資及衍生工具)之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。就判斷是否為活躍市場包括(但不限於)交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。該等估值技巧盡量利用可取得的可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該工具被分入第二級。

第二級金融工具包括並非於活躍市場買賣及／或須受轉讓限制規限之持倉，估值可予調整以反映非流通性及／或不可轉讓，並通常根據可獲得之市場資料作出。

#### (iii) 第三級內之金融工具及相關應收利息

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該工具被分入第三級。

第三級金融工具包括並非在活躍市場交易的非上市股本證券、非上市基金及已違約的債務證券，其交易價格或報價並不代表公平價值。該等工具的公平價值之釐定，乃使用適用估值技巧及參考報價及金融機構的資產基準價值以及近期交易觀察到的其他價格。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (III) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二四年及二零二三年三月三十一日以公平價值計量之金融工具：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
<b>二零二四年</b>			
資產			
財務投資			
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	186,380	140,571	1,157,430
以公平價值計入損益賬之財務資產	43,742	247,299	1,199,608
應收利息	–	11,993	318,154
衍生金融工具	–	317,898	–
	<b>230,122</b>	<b>717,761</b>	<b>2,675,192</b>
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
<b>二零二三年</b>			
資產			
財務投資			
以公平價值計入其他全面收益 之財務資產	343,252	140,307	4,926,727
以公平價值計入損益賬之財務資產	87,128	1,523,720	359,490
應收利息	–	–	890,595
衍生金融工具	–	426,451	–
	<b>430,380</b>	<b>2,090,478</b>	<b>6,176,812</b>

# 財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### (III) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度之第三級金融工具及相關應收利息變動情況：

	千港元
於二零二三年三月三十一日	6,176,812
公平價值變動及其他變動之淨額	(4,593,833)
轉入至第三級*	1,092,213
於二零二四年三月三十一日	2,675,192
於二零二二年三月三十一日	958,705
出售淨額	(11,916)
轉入至第三級*	5,230,023
於二零二三年三月三十一日	6,176,812

本集團採取的政策為於報告期末確認公平價值層級間之轉入與轉出。

年內，第一級及第二級公平價值計量之間並無轉移。

\* 本集團因極少相關交易及可執行報價的數量，且其交易價格或報價並不代表公平價值，因而將若干以公平價值計入其他全面收益之財務資產及以公平價值計入損益賬之財務資產以及相關應收利息轉入至第三級。此導致本集團使用貼現現金流估算以公平價值計入其他全面收益之債務證券的公平價值，其中包括使用估計現金流量及不可觀察的適用貼現率。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (III) 公平價值估計(續)

下表概述於第三級公平價值計量所使用有關重大不可觀察輸入數據的量化資料：

描述	公平價值 千港元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
於二零二四年 三月三十一日 以公平價值計入其他全 面收益之財務資產	1,051,217	貼現現金流法	債券的估計現金流貼 現率為36%及不同概 率的情景分析	相關債券的估計現金流 量增加，則公平價值增 加。貼現率上升，則公 平價值下降。在所有其 他變量保持不變之情況 下，倘貼現率每上升/下 降1%，則本公司股東應 佔本集團之公平價值將減 少34,956,000港元/增加 39,790,000港元。
應收利息	318,154			
以公平價值計入其他全 面收益之財務資產	106,213	資產估值法	資產淨值	資產淨值上升，則公平價 值上升。

# 財務報表附註

## 3. 財務風險管理 (續)

### (III) 公平價值估計 (續)

下表概述於第三級公平價值計量所使用有關重大不可觀察輸入數據的量化資料：(續)

描述	公平價值 千港元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
於二零二四年 三月三十一日 以公平價值計入損益賬 之財務資產	1,092,213	貼現現金流法	債券的估計現金流貼 現率為 18%-26% 及不 同概率的情景分析	相關債券的估計現金流 量增加，則公平價值增 加。貼現率上升，則公 平價值下降。在所有其 他變量保持不變之情況 下，倘貼現率每上升/下 降 1%，則本公司股東應 佔本集團之公平價值將減 少 16,966,000 港元/增加 21,105,000 港元。
以公平價值計入損益賬 之財務資產	91,773	資產估值	資產淨值	資產淨值上升，則公平價 值上升。
以公平價值計入損益賬 之財務資產	15,622	物業項目之資產淨值	基於估值模型的相關 物業價值	相關物業公平價值增加， 則公平價值增加。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (III) 公平價值估計(續)

下表概述於第三級公平價值計量所使用有關重大不可觀察輸入數據的量化資料：(續)

描述	公平價值 千港元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平價值的關係
於二零二三年 三月三十一日 以公平價值計入 其他全面收益之 財務資產	4,827,070	貼現現金流法	債券的估計現金流貼 現率為28%-35%及不 同概率的情景分析	相關債券的估計現金流 量增加，則公平價值增 加。貼現率上升，則公平 價值下降。在所有其他變 量保持不變之情況下， 倘貼現率每上升/下降 1%，則本公司股東應佔 本集團之公平價值將減少 126,909,000港元/增加 149,649,000港元。
應收利息	890,595			
以公平價值計入 其他全面收益之 財務資產	99,657	資產估值	資產淨值	資產淨值上升，則公平價 值上升。
以公平價值計入 損益賬之 財務資產	253,858	貼現現金流法	債券的估計現金流貼 現率為22%及不同概 率的情景分析	相關債券的估計現金流量 增加，則公平價值增加。 貼現率上升，則公平價值 下降。在所有其他變量保 持不變之情況下，倘貼現 率每上升/下降1%，則 本公司股東應佔本集團之 公平價值將減少704,000 港元/增加939,000港元。
以公平價值計入 損益賬之 財務資產	87,739	資產估值	資產淨值	資產淨值上升，則公平價 值上升。
以公平價值計入 損益賬之 財務資產	17,893	物業項目之資產淨值	基於估值模型的相關 物業價值	相關物業公平價值增加， 則公平價值增加。

## 4. 重大會計評估及判斷

於編製綜合財務報表時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

該等評估及假設可能會對下一財政年度資產及負債之賬面值產生重大影響。有關評估及假設載列如下。

### (A) 財務投資的預期信貸虧損

財務投資的預期信貸虧損的計量是一個需要對未來經濟狀況和信用行為作出重大假設的領域。該等財務投資主要為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量的債務證券。

在應用計量預期信貸虧損的會計要求時需要作出重大判斷。本集團評估該等債務證券的信貸風險自初始確認後是否顯著增加，除購入或源生已減值的財務資產外採用三階段減值模型法計算的預期信貸虧損。對於歸類為第1階段或第2階段的該等債務證券，本集團使用包含相關假設的模型評估預期信貸虧損，包括違約機率、違約損失率及違約風險。對於歸類為第3階段的該等債務證券，本集團使用貼現現金流模型並針對不同的可能情景給予概率權重，評估各項的預期信貸虧損。對於購入或源生已減值，本集團使用每個報告日投資的貼現現金流量估計整個存續期的預期信貸虧損。這些假設還通過參考宏觀經濟因素所考慮前瞻性估計。

近期市場狀況的不確定性假設和中國房地產行業的波動性、使用複雜模型、所涉及管理層重大判斷和假設導致該評估的不確定性風險較高。

### (B) 階段三之以公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平價值及相關應收利息

計量以公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平價值涉及使用不可觀察輸入數據，其可導致估計不確定因素。重大不可觀察輸入數據包括估計未來現金流及所採用貼現率。儘管本集團認為其對公平價值之估計屬適當，惟使用不同方法或假設可導致不同公平價值計量。有關進一步詳情，請參閱附註3(III)。

## 4. 重大會計評估及判斷(續)

### (C) 對投資物業之公平價值估計

於二零二四年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為 10,901,144,000 港元(二零二三年：10,844,446,000 港元)。公平價值之最佳憑證為類似物業於活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，本集團將按合理之公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮來自各種途徑之資料：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業現時在活躍市場上之價格(可予調整以反映該等差異)；及
- (ii) 較不活躍市場之類似物業之近期價格(可予調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動)。

本集團根據獨立及專業合資格估值師釐定之評估對投資物業之公平價值作出估計。

判斷及假設之有關詳情於附註 15 內披露。

### (D) 發展中之待售物業的可收回性

本集團根據基於發展中之待售物業之可變現能力得出的估計可變現淨值評估該等物業之賬面值，當中計及根據現有開發計劃的完成建造成本以及可比較位置及條件之物業的估計售價。當有事件或情況轉變顯示賬面值或無法全部變現時，則會計提撥備。評估需要使用重大估計。

## 4. 重大會計評估及判斷(續)

### (E) 貿易及其他應收款項及應收貸款減值

本集團就應收貿易賬款使用整個存續期之預期信貸虧損計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款資產已按共享信貸風險特徵及逾期日數而分組。故本集團認為應收貿易賬款之預期信貸虧損比率可作為合約資產虧損比例之合理近似值。

貿易及其他應收款項及應收貸款之減值按 12 個月預期信貸虧損或整個存續期之預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認後有否顯著增加。貿易及其他應收款項及應收貸款之減值虧損於損益賬中確認。倘並無合理的預期收回，則貿易及其他應收款項及應收貸款會被撇銷(部分或全部)。

### (F) 所得稅

本集團須繳納香港及其他司法管轄權區之所得稅。在就所得稅作出若干撥備時須作出判斷，而在日常業務過程中最終稅項釐定不能確定。本集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項風險之負債。倘有關事項之最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定有關數額期間之即期及遞延所得稅撥備。

遞延所得稅資產(附註 27)之確認(主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

## 5. 分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店業務以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店業務、管理服務、利息收入及股息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據經主要營運決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店業務及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、財務投資、其他非流動資產、酒店存貨、發展中／持作待售之物業及貿易及其他應收款項。分類負債主要包括借貸以及貿易及其他應付款項及合約負債。

5. 分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
<b>二零二四年</b>						
分類收入	-	129,724	366,675	1,205,467	33,475	1,735,341
分類業績之貢獻	(34,323)	91,700	179,666	1,176,382	33,433	1,446,858
折舊	(13,509)	-	(86,734)	-	(38,958)	(139,201)
投資虧損淨額	-	-	-	(6,101,594)	29,982	(6,071,612)
投資物業之公平價值收益	-	56,392	-	-	-	56,392
其他開支	(885,205)	-	-	-	-	(885,205)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(3,880)	-	-	-	(278)	(4,158)
聯營公司	-	(19,978)	-	-	(909)	(20,887)
分類業績	(936,917)	128,114	92,932	(4,925,212)	23,270	(5,617,813)
未能分類公司開支						(166,446)
融資成本淨額						(595,993)
除所得稅前虧損						(6,380,252)
<b>二零二三年</b>						
分類收入	6,750	147,499	167,029	1,715,774	35,725	2,072,777
分類業績之貢獻	(13,687)	106,125	38,288	1,682,688	35,693	1,849,107
折舊	(13,681)	-	(93,549)	-	(37,902)	(145,132)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,516,065)	-	(1,516,065)
投資物業之公平價值收益	-	807,790	-	-	-	807,790
應佔溢利減虧損						
合營企業	460,542	-	-	-	20	460,562
聯營公司	-	10,728	-	-	-	10,728
分類業績	433,174	924,643	(55,261)	166,623	(2,189)	1,466,990
未能分類公司開支						(176,362)
融資成本淨額						(410,088)
除所得稅前溢利						880,540

# 財務報表附註

## 5. 分類資料(續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
<b>二零二四年</b>							
資產	12,013,695	12,132,820	2,676,212	3,875,564	85,253	3,361,109	34,144,653
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,335,957	1,194,740	-	-	20,364	4,359	6,555,420
添置非流動資產*	12,604	307	6,224	-	31,982	7,554	58,671
負債							
借貸	5,506,698	2,176,279	4,272,378	-	-	5,787,854	17,743,209
其他負債							1,717,062
							19,460,271
<b>二零二三年</b>							
資產	11,017,134	12,109,945	2,799,305	8,557,098	82,021	3,333,225	37,898,728
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,752,496	1,214,718	-	-	24,704	-	6,991,918
添置非流動資產*	12,896	1,904	17,908	-	32,120	3,436	68,264
負債							
借貸	5,073,714	1,818,976	4,151,002	-	-	5,493,541	16,537,233
其他負債							1,387,784
							17,925,017

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

5. 分類資料(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入		
香港	533,083	349,715
海外	1,202,258	1,723,062
	1,735,341	2,072,777
非流動資產*		
香港	19,773,847	20,142,701
海外	2,259,528	2,365,305
	22,033,375	22,508,006

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

銷售貨品及服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶合約之收入		
– 於某一時點確認	31,955	9,569
– 隨時間確認	344,949	195,561
	376,904	205,130
其他來源	138,944	141,708
	515,848	346,838

## 財務報表附註

### 6. 投資(虧損)/收益淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
– 未變現公平價值(虧損)/收益淨額	(6,510)	73,696
– 已變現(虧損)/收益淨額(附註a(i))	(5,431)	39,676
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
– 未變現匯兌虧損淨額	(13,726)	(3,265)
– 已變現虧損淨額(附註a(ii))	(161,963)	(85,177)
– 預期信貸虧損變動(附註(c))	(5,735,363)	(1,560,304)
按攤銷成本計量之財務資產		
– 未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(1,372)	1,473
– 未變現虧損(附註a(iii))	(26,620)	–
– 預期信貸虧損之變動(附註(c))	(125,255)	–
出售一間附屬公司之收益	29,982	–
衍生金融工具		
– 未變現(虧損)/收益淨額	(25,354)	17,836
	<b>(6,071,612)</b>	<b>(1,516,065)</b>

附註：

財務投資之投資虧損淨額之補充資料：

(a)	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(i) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現(虧損)/收益淨額		
代價總額	477,927	2,081,705
投資成本	(495,683)	(2,164,920)
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	12,325	122,891
於本年度確認之已變現(虧損)/收益淨額	<b>(5,431)</b>	<b>39,676</b>
(ii) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產的已變現虧損淨額		
代價總額	281,807	1,126,348
投資成本	(658,940)	(1,235,853)
轉撥自投資重估儲備	215,170	24,328
於本年度確認之已變現虧損淨額	<b>(161,963)</b>	<b>(85,177)</b>
(iii) 按攤銷成本計量之財務資產的已變現虧損淨額		
代價總額	33,801	–
投資成本	(60,421)	–
於本年度確認之已變現虧損淨額	<b>(26,620)</b>	<b>–</b>

## 6. 投資(虧損)/收益淨額(續)

附註：(續)

財務投資之投資虧損淨額之補充資料：(續)

- (b) 年內之未變現(虧損)/收益淨額乃主要來自於二零二四年三月三十一日仍持有54項(二零二三年：59項)證券及4項(二零二三年：4項)基金之財務投資之公平價值變動。

截至三月三十一日止年度之未變現(虧損)/收益淨額摘要：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
股本證券	(39,261)	(10,560)
債務證券	15,268	81,394
非上市基金	2,385	1,070
	(21,608)	71,904

於年內，以下證券導致出現大部分未變現(虧損)/收益：

	截至二零二四年 三月三十一日 止年度之未變現 (虧損)/收益 千港元
<b>債務證券</b>	
珠江7.5厘票據一(i)	(55,412)
珠江7.5厘票據二(i)	(25,540)
廣州富力7厘票據(ii)	(23,344)
廣州富力6.7厘票據(ii)	137,258
<b>股本證券</b>	
盛京銀行股份有限公司(「盛京」)(iii)	(34,987)
	(2,025)

# 財務報表附註

## 6. 投資(虧損)/收益淨額(續)

附註：(續)

財務投資之投資虧損淨額之補充資料：(續)

(b) (續)

- (i) 該等票據乃由廣東珠江投資股份有限公司(「珠江」)所發行，於上交所上市並以人民幣計值。本集團透過 Morgan Stanley & Co. International plc(「摩根士丹利」，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之公眾有限公司)安排之總回報掉期(「總回報掉期」)購買該等票據。珠江主要於中國從事物業發展及銷售、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。其參數如下：

	票面年利率	到期日
珠江 7.5 厘票據一	7.5 厘	由二零二四年六月十三日延長至二零二四年七月十三日
珠江 7.5 厘票據二	7.5 厘	由二零二四年六月十五日延長至二零二四年七月三十一日

- (ii) 該等票據由廣州富力地產股份有限公司(「廣州富力」)所發行，於上交所上市並以人民幣計值。該等票據透過由摩根士丹利安排之總回報掉期持有。廣州富力主要從事物業發展、物業管理、酒店發展、商業營運與建築及工程設計。其股份於港交所上市(股份代號：2777)。其參數如下：

	票面年利率	到期日
廣州富力 6.7 厘票據	6.7 厘	二零二五年九月十六日
廣州富力 7 厘票據	7.0 厘	二零二六年九月十六日

- (iii) 盛京之主要業務為於中國提供公司及個人存款、貸款及墊款、結算、財資業務及其他銀行業務。其股份於香港聯交所上市(股份代號：2066)。

## 6. 投資(虧損)/收益淨額(續)

附註：(續)

財務投資之投資虧損淨額之補充資料：(續)

(c) 年內預期信貸虧損摘要：

於年內，以下債務證券導致大部分預期信貸虧損出現變動：

	截至二零二四年 三月三十一日 止年度之預期 信貸虧損變動 千港元
景程 12 厘票據 (i)	1,429,595
恒大 12 厘票據 (ii)	863,041
恒大 8.75 厘票據 (ii)	762,851
景程 11.5 厘票據 (i)	494,206
金輪 10 厘票據 (iii)	376,752
	<b>3,926,445</b>

- (i) 景程 11.5 厘及 12 厘票據由中國恒大集團(「恒大」)間接附屬公司景程有限公司所發行，分別按每年票面息率 11.5 厘(於二零二二年十月二十四日到期)及 12 厘(於二零二三年十月二十四日到期)計息。該等票據以美元計值及均於新交所上市。恒大主要於中國從事物業發展、物業管理、物業建造、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於港交所上市(股份代號：3333)。
- (ii) 恒大 8.75 厘及 12 厘票據由恒大所發行，分別按每年票面息率 8.75 厘(於二零二五年六月二十八日到期)及 12 厘(於二零二四年一月二十二日到期)計息。該等票據以美元計值及均於新交所上市。
- (iii) 金輪 10 厘票據由金輪天地控股有限公司(「金輪」)所發行，固定票面年利率為 10 厘。該等票據以美元計值，於年限內分期付款並於二零二五年四月十一日到期。其並無評級且於新交所上市。金輪主要於中國從事物業相關業務。其股份於港交所上市(股份代號：1232)。

## 7. 其他開支

該開支性質特殊，乃由於一間合營企業持有在古洞北的發展項目未能於規定期限內與政府就補地價金額達成共識，導致政府其後收回土地，致使分佔該項目的減值撥備 885,205,000 港元，即我們於物業賬面值與來自政府之估計補償之差額中所佔的份額。

## 財務報表附註

### 8. 按性質劃分之收入及開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>收入</b>		
租金收入淨額(附註)	91,700	107,166
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
– 上市投資	851,106	1,232,590
– 非上市投資	86,412	28,217
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
– 上市投資	120,832	418,549
– 非上市投資	8,875	3,204
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
– 上市投資	119,274	19,344
– 合營企業	11,178	12,537
– 應收貸款	3,011	2,103
– 銀行存款	18,805	9,395
股息收入		
– 上市投資	15,649	8,667
<b>開支</b>		
核數師酬金		
– 核數服務	8,150	8,036
– 非核數服務	1,287	842
已售貨品成本	6,069	6,944
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9)	196,467	174,411
土地及樓宇之租金開支	950	1,007
附註：		
租金收入總額	129,670	147,445
– 投資物業		
– 持作出售物業	54	54
開支	129,724 (38,024)	147,499 (40,333)
租金收入淨額	91,700	107,166

## 9. 僱員福利開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
工資及薪金	196,582	174,547
退休福利成本(附註(a))	4,562	3,649
	201,144	178,196
於發展中之待售物業下資本化	(4,677)	(3,785)
	196,467	174,411

所述員工成本包含董事酬金及計入銷售成本及行政開支內。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
供款總額	4,562	3,640
終止福利	-	9
供款淨額	4,562	3,649

本集團為僱員設有各類界定供款計劃，分別為香港之強制性公積金(「強積金」)計劃及職業退休計劃條例(「職業退休計劃條例」)計劃、加拿大之加拿大退休金計劃(「加拿大退休金計劃」)及中國內地之退休計劃。

在香港，本集團參與根據職業退休計劃條例而設之若干界定供款計劃，提供予二零零零年十二月一日前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪5%供款。僱員於獲得全數供款前離開該計劃所放棄之供款，可減少本集團之供款。

本集團亦為未參加職業退休計劃條例計劃之所有香港僱員參與強積金計劃及為所有加拿大僱員參與加拿大政府所設立之加拿大退休金計劃。根據當地法例規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關收入之5%(二零二三年：5%)或按固定款額供款及5.7%(二零二三年：5.7%)。

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後向職業退休計劃條例計劃供款之沒收供款。

# 財務報表附註

## 9. 僱員福利開支(續)

附註：(續)

### (b) 購股權

本公司及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)(為上市附屬公司)，設有購股權計劃，據此，可分別向本集團僱員(包括執行董事)授出購股權以分別認購本公司及泛海酒店之股份。就每次授出購股權將分別支付予本公司及泛海酒店之代價為1港元。

#### 本公司

根據本公司購股權計劃持有的購股權詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	購股權數目		
			於二零二三年 三月三十一日 尚未行使	於二零二四年 三月三十一日 年內失效	於二零二四年 三月三十一日 尚未行使
二零一四年三月十三日	僱員 2.00港元	二零二四年三月十二日	1,000,000	(1,000,000)	-
二零一五年 十二月十一日	董事 1.38港元	二零二五年十二月十日	7,000,000	-	7,000,000
			8,000,000	(1,000,000)	7,000,000

除1,000,000份購股權已告失效後，本年度概無授出、行使或註銷購股權。於二零二三年，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

#### 泛海酒店

根據泛海酒店購股權計劃持有的購股權詳情如下：

授出日期	每股行使價	屆滿日期	於二零二四年及 二零二三年 三月三十一日 尚未行使之 購股權數目
二零一五年十二月十一日	董事 0.343港元	二零二五年十二月十日	28,800,000

於該兩個年度，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

## 10. 董事及高級管理人員之酬金

- (a) 截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	津貼及 實物福利	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額
<b>二零二四年(千港元)</b>						
<b>執行董事</b>						
馮兆滔先生	-	1,339	-	1,634	42	3,015
潘政先生	-	1,303	15,800	12,128	18	29,249
潘海先生	-	2,994	16,000	12,687	36	31,717
潘洋先生	-	1,949	15,000	1,556	36	18,541
倫培根先生	-	1,835	1,500	1,196	144	4,675
關堡林先生	-	2,331	193	595	117	3,236
	-	11,751	48,493	29,796	393	90,433
<b>獨立非執行董事</b>						
黃之強先生	550	-	-	-	-	550
葉志威先生	331	-	-	-	-	331
管博明先生	19	-	-	-	-	19
梁偉強先生	550	-	-	-	-	550
	1,450	-	-	-	-	1,450
	1,450	11,751	48,493	29,796	393	91,883

## 財務報表附註

### 10. 董事及高級管理人員之酬金(續)

- (a) 截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：(續)

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	津貼及 實物福利	僱主之 退休福利 計劃供款	酬金總額
二零二三年(千港元)						
執行董事						
馮兆滔先生	-	1,339	-	1,356	42	2,737
潘政先生	-	1,303	12,800	11,568	18	25,689
潘海先生	-	2,994	15,000	11,908	36	29,938
潘洋先生	-	1,949	14,000	1,371	36	17,356
倫培根先生	-	1,758	2,000	1,189	140	5,087
關堡林先生	-	2,269	188	592	113	3,162
	-	11,612	43,988	27,984	385	83,969
獨立非執行董事						
黃之強先生	550	-	-	-	-	550
管博明先生	350	-	-	-	-	350
梁偉強先生	550	-	-	-	-	550
	1,450	-	-	-	-	1,450
	1,450	11,612	43,988	27,984	385	85,419

## 10. 董事及高級管理人員之酬金(續)

- (a) 截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：(續)

附註：

- (i) 年內，泛海酒店已付及應付酬金總額為28,387,000港元(二零二三年：25,578,000港元)。
- (ii) 年內，本集團並無就接受董事職務或作為離職補償而支付或應付予任何上述董事之酬金(二零二三年：無)。
- (iii) 本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事及其關聯方於其中直接或間接地擁有重大權益及於本年度年結時或年內任何時間仍然有效之重要交易、安排及合約(二零二三年：無)。
- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位(二零二三年：五位)董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。
- (c) 按範圍劃分之高級管理人員酬金

高級管理人員之酬金範圍如下：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
1,000,001 港元 – 2,000,000 港元	1	2
2,000,001 港元 – 3,000,000 港元	3	2

## 11. 融資成本淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(1,057,373)	(571,513)
短期銀行貸款及透支	(38)	(25,748)
租賃負債	(112)	(216)
合營企業	(6,187)	(2,716)
衍生金融工具(利率掉期)	283,665	92,830
利息資本化(附註)	254,466	149,552
	(525,579)	(357,811)
其他附帶之借貸成本	(58,863)	(65,324)
借貸之匯兌虧損淨額	(21)	(4,937)
衍生金融工具之公平價值(虧損)/收益(利率掉期)		
現金流對沖 – 非有效部分	(11,530)	17,984
	(595,993)	(410,088)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎3.0厘至6.0厘(二零二三年：1.8厘至5.4厘)資本化。

## 財務報表附註

### 12. 所得稅抵免／(開支)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期所得稅抵免／(開支)		
香港利得稅	151,850	(2,741)
海外利得稅	(1,283)	(3,604)
	150,567	(6,345)
遞延所得稅抵免／(開支)	48,231	(109,588)
	198,798	(115,933)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5% (二零二三年：16.5%) 之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之現行稅率並根據年內之估計應課稅溢利計算。

本集團有關除所得稅前(虧損)／溢利之所得稅與假若採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	(6,380,252)	880,540
減：		
應佔合營企業及聯營公司虧損／(溢利)	25,045	(471,290)
	(6,355,207)	409,250
按稅率 16.5% (二零二三年：16.5%) 計算之稅項	1,048,609	(67,526)
其他國家不同稅率之影響	(3,024)	921
毋須繳納所得稅之收入	209,616	379,364
不可扣稅之支出	(1,181,459)	(326,786)
未確認稅損	(30,046)	(56,132)
確認先前未確認之稅損	2,890	67
動用早前未確認之稅損	10,176	1,069
釋出以前年度之稅項撥備	181,723	-
預扣稅	(41,425)	(49,546)
其他	1,738	2,636
所得稅抵免／(開支)	198,798	(115,933)

### 13. 股息

於二零二四年六月二十八日舉行之會議上，董事會議決不建議派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。年內概無宣派任何中期股息(二零二三年：無)。

### 14. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃按本公司股東應佔(虧損)/溢利除以加權平均已發行股份數目計算。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(5,792,196)	801,412
	股份數目	
已發行股份數目之加權平均數	1,319,782,288	1,319,782,288

由於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄(虧損)/盈利等於每股基本(虧損)/盈利。

## 財務報表附註

### 15. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	10,844,446	10,034,752
添置	306	1,904
公平價值收益淨額	56,392	807,790
於年末	10,901,144	10,844,446

於二零二四年三月三十一日，已作為貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為10,882,244,000港元（二零二三年：10,824,446,000港元）。

本集團所有投資物業之公平價值計量均歸類至公平價值層級之第三級。於年內，第三級概無轉入或轉出。

#### 估值方法及過程

投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司於二零二四年及二零二三年三月三十一日按公開市場基準重新估值。

投資物業之公平價值一般使用直接比較法得出。直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近交易之其他可資比較物業作比較。然而，鑒於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當之調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。年內，估值方法概無變動。

#### 有關使用重大不可觀察輸入數據之公平價值計量之資料

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零二四年 港元	二零二三年 港元
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	26,500-33,300	27,800-33,600
零售 - 地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	34,400-129,600	34,900-129,800
零售 - 其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	14,500-29,000	14,300-28,700

16. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	使用權資產 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>					
於二零二二年三月三十一日	1,617,607	578,768	268,447	4,072,534	6,537,356
匯兌差額	-	-	(4,049)	(37)	(4,086)
添置	17,898	31,963	4,494	1,353	55,708
重新分類	-	10,462	(10,462)	-	-
出售	-	-	(2,725)	(5,711)	(8,436)
於二零二三年三月三十一日	1,635,505	621,193	255,705	4,068,139	6,580,542
<b>累積折舊</b>					
於二零二二年三月三十一日	814,440	33,530	172,172	755,975	1,776,117
匯兌差額	-	-	(3,892)	(21)	(3,913)
本年度支出	48,322	8,541	21,286	66,983	145,132
重新分類	-	1,569	(1,569)	-	-
出售	-	-	(2,725)	(5,711)	(8,436)
於二零二三年三月三十一日	862,762	43,640	185,272	817,226	1,908,900
<b>賬面淨值</b>					
於二零二三年三月三十一日	772,743	577,553	70,433	3,250,913	4,671,642
<b>成本值</b>					
於二零二三年三月三十一日	1,635,505	621,193	255,705	4,068,139	6,580,542
匯兌差額	-	-	(497)	(3)	(500)
添置	6,224	31,983	7,852	7,883	53,942
出售一間附屬公司	-	-	(89,773)	-	(89,773)
出售	(85)	-	(14)	(14,782)	(14,881)
於二零二四年三月三十一日	1,641,644	653,176	173,273	4,061,237	6,529,330
<b>累積折舊</b>					
於二零二三年三月三十一日	862,762	43,640	185,272	817,226	1,908,900
匯兌差額	-	-	(481)	(4)	(485)
本年度支出	49,588	9,953	14,070	65,590	139,201
出售一間附屬公司	-	-	(80,270)	-	(80,270)
出售	(41)	-	(4)	(14,782)	(14,827)
於二零二四年三月三十一日	912,309	53,593	118,587	868,030	1,952,519
<b>賬面淨值</b>					
於二零二四年三月三十一日	729,335	599,583	54,686	3,193,207	4,576,811

# 財務報表附註

## 16. 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	729,335	772,743
酒店租賃土地	1,917,166	1,966,308
	<b>2,646,501</b>	<b>2,739,051</b>

酒店物業以估值編列之補充資料：

根據由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)(二零二三年：威格斯)進行之估值，於香港之五間(二零二三年：五間)酒店物業之公開市值總額(按最高及最佳使用基準)為13,233,000,000港元(二零二三年：12,518,000,000港元)。

酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港財務報告準則第16號之披露規定。

(b) 於二零二四年三月三十一日，已作本集團貸款融資抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為4,515,795,000港元(二零二三年：4,391,141,000港元)。

## 16. 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

(c) 使用權資產

綜合資產負債表呈列以下租賃相關賬面值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
使用權資產		
於香港之租賃土地	3,186,878	3,244,456
租賃物業 - 辦公室及倉庫	6,329	6,457
	<b>3,193,207</b>	<b>3,250,913</b>

綜合損益賬列示以下租賃相關開支：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
使用權資產折舊開支		
於香港之租賃土地	57,578	57,578
租賃物業 - 辦公室及倉庫	8,012	9,405
	<b>65,590</b>	<b>66,983</b>

## 17. 合營企業及聯營公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資		
合營企業	2,660,499	3,383,713
聯營公司	1,192,712	1,214,718
	<b>3,853,211</b>	<b>4,598,431</b>
應收款項		
合營企業	2,695,540	2,393,239
聯營公司	6,669	248
	<b>2,702,209</b>	<b>2,393,487</b>

# 財務報表附註

## 17. 合營企業及聯營公司(續)

### (A) 合營企業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	2,660,499	3,383,713
墊予合營企業款項(附註(b))	3,518,379	2,421,019
墊予合營企業款項撥備(附註(c))	(822,839)	(27,780)
	<b>5,356,039</b>	<b>5,776,952</b>
計入流動負債之應付合營企業之款項	(517,159)	(297,425)
	<b>4,838,880</b>	<b>5,479,527</b>

主要合營企業之詳情載於附註37。

概無有關本集團於合營企業之權益之或然負債。

本集團就授予若干合營企業的銀行融資提供財務擔保(附註32)。

附註：

(a) 本集團個別不屬重大之合營企業之合併資料載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(40,639)	4,377
所得稅抵免/(開支)	36,481	(28,216)
年內虧損	(4,158)	(23,839)
其他全面(開支)/收益	(115,505)	55,962
年內全面(開支)/收益總額	(119,663)	32,123
本集團個別不屬重大之合營企業之合併賬面值	2,660,499	2,390,385

於二零二四年三月三十一日，董事認為概無合營企業對本集團屬個別重大。

## 17. 合營企業及聯營公司(續)

### (A) 合營企業(續)

附註：(續)

- (b) 墊予合營企業之款項用作物業發展項目之融資。墊予合營企業之款項以港元及加拿大元計值。於二零二四年三月三十一日，除墊予合營企業款項110,484,000港元(二零二三年：128,961,000港元)及425,653,000港元(二零二三年：398,691,000港元)乃分別按香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)最優惠年利率加1厘至3厘(二零二三年：1厘至3厘)及15厘(二零二三年：15厘)年利率計息外，墊予合營企業款項為無抵押、免息且無固定還款期。利息為46,648,000港元(二零二三年：46,281,000港元)。墊款之賬面值與其公平價值相若。
- (c) 年內增加已計入附註(7)所示之金額。

### (B) 聯營公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	1,192,712	1,214,718
墊予聯營公司款項	427,402	420,981
墊予聯營公司款項撥備	(420,733)	(420,733)
	1,199,381	1,214,966
計入流動負債之應付一間聯營公司之款項	(182,820)	(193,050)
	1,016,561	1,021,916

於二零二三年三月三十一日，一間聯營公司之股份已作抵押，作為本集團取得貸款融資的擔保。

墊予聯營公司之款項用作物業發展項目之融資。墊予聯營公司之款項為無抵押、免息且無固定還款期，並以港元計值。

主要聯營公司之詳情載於附註37。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

# 財務報表附註

## 17. 合營企業及聯營公司(續)

### (B) 聯營公司(續)

本集團個別不屬重大之聯營公司之合併資料載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利(附註(b))	(22,130)	9,681
所得稅抵免	1,243	1,047
年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	(20,887)	10,728

附註：

- (a) 主要指分佔一間持有投資物業之聯營公司之資產淨值。
- (b) 主要指分佔一間聯營公司所持一幢投資物業重新估值產生之公平價值(虧損)/收益。投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司於二零二四年及二零二三年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

所使用之重大不可觀察輸入數據如下：

	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
			二零二四年 港元	二零二三年 港元
辦公室	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	16,600-22,500	18,100-21,200
零售 - 地鋪	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	269,700-313,400	268,300-315,121
零售 - 其他	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	15,300-40,800	16,100-51,600

## 18. 待售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
發展中待售物業		
租賃土地	2,629,171	2,629,171
永久業權土地	222,745	224,369
發展成本	3,510,678	2,154,416
	<b>6,362,594</b>	<b>5,007,956</b>
已落成之待售物業		
租賃土地	2,751	2,751
發展成本	730	730
	<b>3,481</b>	<b>3,481</b>
總額	<b>6,366,075</b>	<b>5,011,437</b>

附註：

- (a) 於二零二四年三月三十一日，價值 5,974,067,000 港元(二零二三年：4,618,651,000 港元)之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。
- (b) 於二零二四年三月三十一日，價值 388,527,000 港元(二零二三年：5,007,956,000 港元)之發展中物業無計劃於十二個月內竣工。

## 19. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款	76,900	67,026
減：虧損撥備	—	—
	<b>76,900</b>	<b>67,026</b>
應計利息及應收股息	339,066	898,547
應收貸款	24,832	24,950
預付款項	65,620	69,540
公用事業及其他按金	11,809	12,605
其他應收賬款	49,319	45,286
	<b>567,546</b>	<b>1,117,954</b>

## 財務報表附註

### 19. 貿易及其他應收款項(續)

根據相關發票或繳款單日期計算的應收貿易賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0個月至6個月	71,719	48,840
7個月至12個月	3,147	8,842
12個月以上	2,034	9,344
	<b>76,900</b>	<b>67,026</b>

本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。彼等按以下貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	354,498	882,987
港元	150,825	172,360
加拿大元	47,222	49,818
人民幣	15,001	12,789
	<b>567,546</b>	<b>1,117,954</b>

於結算日上述各類應收款項之最大信貸風險限於其賬面值。

20. 財務投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>		
股本證券		
於香港上市	186,380	343,252
於美國上市	106,213	–
非上市	–	99,657
	<b>292,593</b>	<b>442,909</b>
債務證券		
於新加坡上市	582,797	859,343
於歐洲上市	108,352	202,525
於中國上市	–	5,325
	<b>691,149</b>	<b>1,067,193</b>
非上市基金	<b>107,395</b>	<b>105,632</b>
	<b>1,091,137</b>	<b>1,615,734</b>
<b>流動資產</b>		
股本證券		
於香港上市	43,742	87,128
債務證券		
於中國上市	1,413,747	1,852,828
於新加坡上市	807,684	3,591,750
於歐洲上市	1,474	2,273
非上市	140,601	505,886
	<b>2,363,506</b>	<b>5,952,737</b>
	<b>2,407,248</b>	<b>6,039,865</b>
	<b>3,498,385</b>	<b>7,655,599</b>

## 財務報表附註

### 20. 財務投資 (續)

財務投資分為下列類別：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	531,544	1,259,422
以公平價值計入損益賬之財務資產	107,395	105,632
按攤銷成本計量之財務資產	452,198	250,680
	<b>1,091,137</b>	<b>1,615,734</b>
<b>流動資產</b>		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	952,837	4,150,864
以公平價值計入損益賬之財務資產	1,383,254	1,864,706
按攤銷成本計量之財務資產	71,157	24,295
	<b>2,407,248</b>	<b>6,039,865</b>
	<b>3,498,385</b>	<b>7,655,599</b>

財務投資以下列貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	1,837,835	5,348,100
人民幣	1,413,747	1,858,153
港元	230,122	430,379
日圓	15,622	17,893
歐元	1,059	1,074
	<b>3,498,385</b>	<b>7,655,599</b>

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，概無財務投資已抵押作借貸之擔保。

## 20. 財務投資(續)

財務投資之補充資料：

### 股本證券

於二零二四年三月三十一日，本集團持有 14 項上市股本證券(二零二三年：17 項上市股本證券及 1 項非上市股本證券)。於二零二四年及二零二三年三月三十一日財務投資之股本證券組合概要及截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度其相應未變現收益／(虧損)及股息收入如下：

	於二零二四年 三月三十一日 之市值 千港元	截至二零二四年 三月三十一日 止年度之未變現 收益／(虧損) 千港元	截至二零二四年 三月三十一日 止年度之股息收入 千港元
滙豐控股有限公司(「滙控」)	186,380	24,231	14,543
Amer Sports Inc(「Amer Sports」)	106,213	6,013	–
盛京	7,166	(34,987)	–
其他	36,576	(3,955)	1,106
	<b>336,335</b>	<b>(8,698)</b>	<b>15,649</b>

	於二零二三年 三月三十一日 之市值 千港元	截至二零二三年 三月三十一日 止年度之未變現 (虧損)／收益 千港元	截至二零二三年 三月三十一日 止年度之股息收入 千港元
滙控	162,149	(3,048)	7,654
美高梅中國控股有限公司(「美高梅」)	181,103	87,938	–
Amer Sports	99,657	16,429	–
其他	87,128	(10,750)	1,013
	<b>530,037</b>	<b>90,569</b>	<b>8,667</b>

滙控為一間全球銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區，其股份於港交所(股份代號：5)及倫敦證券交易所(股份代號：HSBA)上市，被標普全球評級為「A-」。於二零二四年三月三十一日，本集團持有滙控合共0.02%股權。

Amer Sports 為一間全球體育用品公司，總部位於芬蘭，為國際知名品牌，其股份於紐交所上市(股份代號：AS)。其為安踏體育用品有限公司(「安踏體育」)之合營企業。安踏體育主要於中國從事製造及買賣體育用品，包括運動鞋、服裝及配飾。其股份於港交所上市(股份代號：2020)。於二零二四年三月三十一日，本集團持有 Amer Sports 合共0.24%股權。

有關盛京之資料已於附註 6(b)(iii) 闡述。

# 財務報表附註

## 20. 財務投資 (續)

財務投資之補充資料：(續)

### 股本證券 (續)

美高梅為一間主要於澳門從事發展及經營娛樂場博彩及相關酒店及度假村設施之公司，其股份於港交所上市(股份代號：2282)。

### 債務證券

於二零二四年三月三十一日，本集團持有 40 項(二零二三年：41 項)債務證券，其中 28 項於新加坡上市、8 項於中國上市、3 項於歐洲上市及 1 項非上市。40 項(二零二三年：40 項)債務證券乃由以中國房地產業務之公司發行，該等公司之股份除 1 間於美國上市及 3 間非上市之外，其他均於香港上市。

於二零二四年及二零二三年三月三十一日財務投資之債務證券概要如下：

	於三月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
票據本金額	13,601,148	14,851,262
投資成本	11,942,502	13,361,031
市值	3,053,596	7,019,930
票息	3% 至 14.25%	5.9% 至 14.5%
到期日	多項，直至 二零二七年 十二月	多項，直至 二零二七年 十二月

於二零二四年三月三十一日，以財務投資中 40 項(二零二三年：41 項)債務證券產生截至二零二四年三月三十一日止年度產生未變現公平價值淨虧損 3,423,000,000 港元(二零二三年：收益 1,815,000,000 港元)。

於二零二四年三月三十一日，於本集團財務投資中，按公平價值入賬之最大單一債務證券佔本集團經重估總資產之約 0.9%(二零二三年：1.8%)，而所持有之按公平價值入賬之五大債務證券佔約 3.4%(二零二三年：6.2%)。其餘 35 項債務證券佔本集團經重估總資產之 3.4%，彼等各項均少於 1%。

## 20. 財務投資(續)

財務投資之補充資料：(續)

### 債務證券(續)

於二零二四年及二零二三年三月三十一日持有之五大債務證券列示如下：

	於二零二四年 三月三十一日 之公平價值 千港元	佔債務證券組 合百分比	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度之 未變現 (虧損)/收益 千港元	截至 二零二四年 三月三十一日 止年度之 預期信貸虧損 後之利息收入 千港元
珠江7.5厘票據二(i)	390,821	13%	(25,540)	59,944
珠江7.5厘票據一(i)	365,403	12%	(55,412)	49,952
廣州富力6.7厘票據(i)	335,989	11%	137,258	30,380
鑫苑3厘票據(ii)	241,556	8%	(517)	44,192
廣州富力7厘票據(i)	209,968	7%	(23,344)	27,056

	於二零二三年 三月三十一日 之公平價值 千港元	佔債務證券組 合百分比	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度之 未變現 收益/(虧損) 千港元	截至 二零二三年 三月三十一日 止年度之 預期信貸虧損 後之利息收入 千港元
景程12厘票據(i)	851,022	12%	567,822	220,461
珠江7.5厘票據一(i)	590,648	8%	(4,028)	129
恒大12厘票據(i)	533,524	8%	362,668	122,769
珠江7.5厘票據二(i)	488,123	7%	5,340	120,228
恒大8.75厘票據(i)	481,223	7%	351,766	70,521

(i) 該等票據的詳情於附註6(b)及6(c)載述。

(ii) 鑫苑3厘票據由Xinyuan Real Estate Company Limited(「鑫苑」)所發行，固定票面年利率為3厘。該等票據以美元計值，並於二零二七年九月三十日到期。該等票據均於新交所上市。鑫苑主要從事住宅房地產開發及提供物業管理服務。該集團主要於中國開展業務。其股份於紐交所上市(股份代號：XIN)。

## 財務報表附註

### 21. 銀行結餘及現金

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及手頭現金	301,822	246,314
原到期日為三個月內之短期銀行存款	533,042	583,270
現金及現金等價物	834,864	829,584
受限制銀行結餘	362,268	184,123
	1,197,132	1,013,707

於二零二四年三月三十一日，受限制銀行結餘主要包括 (i)128,000,000 港元為銀行借貸之抵押品；(ii)79,000,000 港元為法律所要求就建設溫哥華 Landmark On Robson 開發項目的項目保留金；及 (iii)155,000,000 港元為 Landmark On Robson 發展項目及滙都以託管方式持有的預售所得款項，本集團對其擁有法定所有權，惟其可用性及擬定用途須受法律限制。

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	798,833	519,166
加拿大元	249,890	224,860
美元	58,164	210,064
人民幣	88,922	58,250
其他	1,323	1,367
	1,197,132	1,013,707

## 22. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬款	161,693	72,534
應計費用及其他應付款項	84,473	65,199
租金及管理費按金	41,068	39,934
租賃負債	5,473	6,542
	<b>292,707</b>	<b>184,209</b>

根據相關發票或繳款單日期計算的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0個月至6個月	161,471	72,163
7個月至12個月	6	60
12個月以上	216	311
	<b>161,693</b>	<b>72,534</b>

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

其以下列貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	173,160	152,143
加拿大元	119,547	32,066
	<b>292,707</b>	<b>184,209</b>

## 財務報表附註

### 23. 合約負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預收客戶訂金	484,892	265,241
於年初	265,241	245,717
本年度內交易增加淨額	221,559	37,098
匯兌差額	(1,908)	(17,574)
於年末	484,892	265,241

合約負債主要包括預收物業買家按金。

### 24. 借貸

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>流動負債</b>		
短期銀行貸款		
無抵押	30,000	–
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	3,919,811	3,485,966
無抵押	1,743,842	385,696
	5,693,653	3,871,662
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款		
有抵押	9,802,913	8,120,857
無抵押	2,246,643	4,544,714
	12,049,556	12,665,571
	17,743,209	16,537,233

## 24. 借貸(續)

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須於一年內償還	5,593,653	3,871,662
須於一至兩年內償還	4,434,985	4,310,984
須於兩至五年內償還	7,714,571	8,002,745
須於五年後償還	—	351,842
	<b>17,743,209</b>	<b>16,537,233</b>
計入流動負債之即期部份	<b>(5,693,653)</b>	<b>(3,871,662)</b>
	<b>12,049,556</b>	<b>12,665,571</b>

借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	17,053,679	16,118,307
加拿大元	689,530	418,926
	<b>17,743,209</b>	<b>16,537,233</b>

於結算日，借貸之年利率介乎6厘至8.2厘(二零二三年：3.6厘至7.7厘)。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

## 25. 可換股票據

於二零一七年二月二十三日，本公司之上市附屬公司泛海酒店根據紅股發行計劃發行合共2,693,204,266份可換股票據，本金總額為1,220,000,000港元(每份票據贖回價值0.453港元)，其按年利率0.1厘計息並享有股息權利。倘於任何特別年度並無宣派及派付股份末期股息，則0.1厘之票息將遞延至下一次股息派付(倘先前未派付)，而累計遞延票息將於到期日支付。該金額指由母集團及非控股權益持有之可換股票據之負債部份。

## 財務報表附註

### 25. 可換股票據(續)

各票據持有人可選擇自可換股票據發行日期後之首個營業日起直至可換股票據發行日期的第三十週年年前第10個營業日(包括當日)的任何時間按一對一基準將可換股票據轉換為泛海酒店繳足之普通股(可就若干企業行動作出調整)。除先前已獲轉換者外，可換股票據將於可換股票據發行日期的第三十週年按相等於100%本金額之贖回價獲贖回。有關詳情請參閱泛海酒店日期為二零一七年一月二十七日之通函。

### 26. 衍生金融工具

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產		
利率掉期合約	186,945	83,874
非流動資產		
利率掉期合約	130,953	342,577
	317,898	426,451

未到期之利率掉期合約之本金額為7,708,000,000港元(二零二三年：7,708,000,000港元)。

本集團之衍生金融工具以淨額基準結算。

本集團對沖儲備變動情況於附註29披露。

年內概無自現金流量對沖儲備重新分類至損益的情況。

### 27. 遞延所得稅

當有法定執行權利可將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷時，而遞延所得稅涉及同一徵稅地區時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。抵銷金額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延所得稅資產	137,419	137,452
遞延所得稅負債	(171,923)	(232,012)
	(34,504)	(94,560)

## 27. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷)如下：

### 遞延所得稅資產

	稅項虧損		物業成本基準差異		公平價值調整		總額	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	209,276	185,020	56,264	56,264	(5,768)	39,218	259,772	280,502
已於損益賬確認	26,583	24,256	(56,264)	-	(11,102)	(38,823)	(40,783)	(14,567)
已於其他全面收益確認	-	-	-	-	5,318	(6,163)	5,318	(6,163)
於年末	235,859	209,276	-	56,264	(11,552)	(5,768)	224,307	259,772

### 遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值調整		總額	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	(122,303)	(118,736)	(232,029)	(128,916)	(354,332)	(247,652)
已於損益賬確認	(1,314)	(3,567)	90,328	(91,454)	89,014	(95,021)
已於其他全面收益確認	-	-	6,507	(11,659)	6,507	(11,659)
於年末	(123,617)	(122,303)	(135,194)	(232,029)	(258,811)	(354,332)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損884,000,000港元(二零二三年：794,000,000港元)確認遞延所得稅資產164,000,000港元(二零二三年：147,000,000港元)。於二零二四年三月三十一日，除稅項虧損678,000,000港元並無屆滿日期(二零二三年：612,000,000港元)外，結餘於直至二零二四年(包括當年)之多個日期屆滿。

# 財務報表附註

## 28. 股本

每股面值 0.01 港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定： 於二零二四年及二零二三年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足： 於年初及年末	1,319,782,288	13,197

## 29. 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零二二年 三月三十一日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(5,289,380)	165,960	85,811	16,006,200	16,000,964
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產										
- 公平價值變動淨額及其 他變動之淨額	-	-	-	-	-	2,726,693	-	-	-	2,726,693
現金流對沖										
- 公平價值收益	-	-	-	-	-	-	102,209	-	-	102,209
- 衍生金融工具 之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(16,864)	-	-	(16,864)
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(189,075)	-	(189,075)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	801,412	801,412
於二零二三年 三月三十一日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(2,562,687)	251,305	(103,264)	16,807,612	19,425,339
於二零二三年 三月三十一日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(2,562,687)	251,305	(103,264)	16,807,612	19,425,339
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產										
- 公平價值變動淨額及其 他變動之淨額	-	-	-	-	-	900,266	-	-	-	900,266
- 股本證券之已變現收益 淨額	-	-	-	-	-	45,488	-	-	-	45,488
出售以公平價值計入其他 全面收益之股本證券時 轉撥	-	-	-	-	-	62,700	-	-	(62,700)	-
現金流對沖										
- 公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	(66,093)	-	-	(66,093)
- 衍生金融工具 之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	10,905	-	-	10,905
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(85,478)	-	(85,478)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,792,196)	(5,792,196)
於二零二四年 三月三十一日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(1,554,233)	196,117	(188,742)	10,952,716	14,438,231

### 30. 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	49,659	20,331

### 31. 經營租約安排

#### 出租者

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金收入總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	93,966	131,511
第二年至第五年(包括首尾兩年)	133,164	194,070
	227,130	325,581

### 32. 財務擔保

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	2,657,554	3,346,922

## 財務報表附註

### 33. 綜合現金流量表附註

#### (A) 除所得稅前(虧損)/溢利與經營(所用)/所得之現金淨額之對賬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(6,380,252)	880,540
應佔溢利減虧損		
合營企業	4,158	(460,562)
聯營公司	20,887	(10,728)
折舊	139,201	145,132
投資虧損淨額	6,071,612	1,516,065
其他開支	885,205	-
投資物業之公平價值收益	(56,392)	(807,790)
出售物業、廠房及設備之虧損	55	-
利息收入	(199,463)	(278,970)
利息開支	595,993	410,088
營運資金變動前之經營溢利	1,081,004	1,393,775
應收按揭貸款減少	215	188
發展中之待售物業(不包括資本化之利息開支)增加	(1,112,755)	(710,944)
酒店及餐廳存貨減少/(增加)	1,196	(10,068)
貿易及其他應收款項增加	(767,092)	(1,007,646)
財務投資所得款項淨額	411,736	1,476,281
受限制銀行結餘(增加)/減少	(179,361)	169,812
貿易及其他應付款項增加/(減少)	111,039	(12,460)
合約負債增加	221,559	39,242
經營(所用)/所得之現金淨額	(232,459)	1,338,180

33. 綜合現金流量表附註(續)

(B) 融資活動產生之負債對賬

	應付非控股				總額 千港元
	借貸 千港元	權益款項 千港元	可換股票據 千港元	租賃負債 千港元	
於二零二二年三月三十一日	17,311,375	48,647	8,532	13,912	17,382,466
融資現金流					
還款淨額	(749,852)	-	-	-	(749,852)
租賃付款	-	-	-	(8,922)	(8,922)
非控股權益供款	-	4,302	-	-	4,302
已付貸款融資費用	(15,250)	-	-	-	(15,250)
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	15,858	-	-	-	15,858
租賃負債增加	-	-	-	1,353	1,353
應計利息	-	-	554	216	770
匯兌差額	(24,898)	-	-	(17)	(24,915)
於二零二三年三月三十一日	16,537,233	52,949	9,086	6,542	16,605,810
融資現金流					
提取淨額	1,224,933	-	-	-	1,224,933
租賃付款	-	-	-	(8,148)	(8,148)
非控股權益供款	-	3,565	-	-	3,565
已付貸款融資費用	(26,080)	-	-	-	(26,080)
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	41,153	-	-	-	41,153
租賃負債增加	-	-	-	7,883	7,883
應計利息	-	-	594	112	706
出售一間附屬公司時終止確認	(31,000)	-	-	-	(31,000)
匯兌差額	(3,030)	-	-	(33)	(3,063)
於二零二四年三月三十一日	17,743,209	56,514	9,680	6,356	17,815,759

## 財務報表附註

### 34. 出售一間附屬公司

年內，本集團已向一名第三方出售一間附屬公司之 50% 權益。

	千港元
現金代價	-
應佔已出售之負債淨額	15,335
前附屬公司之保留權益	14,647
出售一間附屬公司之收益	29,982

出售一間附屬公司所得現金流出淨額：

	千港元
已收取現金代價	-
減：已出售附屬公司之銀行結餘	(379)
	(379)

### 35. 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之滙漢控股有限公司(「滙漢」)。滙漢直接擁有本公司之股份 51.8%，而餘下 48.2% 股份乃廣泛持有。

與合營企業及聯營公司之結餘及交易詳情於附註 17 披露。

### 35. 關連人士交易 (續)

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

#### (A) 銷售及購買貨品及服務

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自滙漢之附屬公司之收入／(開支)		
租金收入(附註(i))	2,037	2,071
樓宇管理費開支(附註(ii))	(5,090)	(5,104)
清潔開支(附註(iii))	(6,261)	(6,082)

附註：

- i. 租金收入按相關訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- ii. 樓宇管理費開支按互相協定之費用提供樓宇管理服務而支付。
- iii. 清潔開支按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。

#### (B) 主要管理人員薪酬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
袍金	1,450	1,450
薪金、津貼及實物福利	98,019	91,447
退休福利計劃僱主供款	429	422
	<b>99,898</b>	<b>93,319</b>

主要管理人員包括本公司董事及四名(二零二三年：四名)本集團高級管理層成員。除附註9所披露之支付予本公司董事(即主要管理人員)之酬金外，年內概無與彼等訂立重大交易。

# 財務報表附註

## 36. 本公司資產負債表

於二零二四年三月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
附屬公司(附註(a))	1,229,076	1,229,076
流動資產		
應收附屬公司款項	6,406,800	6,406,354
貿易及其他應收款項	178	179
銀行結餘及現金	853	883
	6,407,831	6,407,416
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,725	1,419
應付所得稅	25	6
	1,750	1,425
流動資產淨值	6,406,081	6,405,991
資產淨值	7,635,157	7,635,067
權益		
股本	13,197	13,197
儲備(附註(b))	7,621,960	7,621,870
	7,635,157	7,635,067

馮兆滔  
董事

倫培根  
董事

### 36. 本公司資產負債表(續)

附註：

- (a) 於二零二四年及二零二三年三月三十一日，若干附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註37。

由本集團擁有重大非控股權益之泛海酒店之已刊發經審核財務資料摘錄載於附註39。

- (b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零二二年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	2,603,554	7,621,784
年內溢利	-	-	-	-	86	86
於二零二三年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	2,603,640	7,621,870
於二零二三年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	2,603,640	7,621,870
年內溢利	-	-	-	-	90	90
於二零二四年三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	2,603,730	7,621,960

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘亦可供分派。

# 財務報表附註

## 37. 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

根據董事之意見，以下為主要影響本集團業績及／或資產淨值之主要附屬公司、合營企業及聯營公司。

### 附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接全資擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之股本	本集團 所佔權益
<i>於香港註冊成立</i>			
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元	100%
泛海發展(集團)有限公司	投資控股	10港元及無投票權遞延 股本426,303,279港元	100%
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元	100%
泛海財務有限公司	財務服務	100,000,000港元	100%
泛海國際有限公司 <sup>1</sup>	投資控股	1,216,067,627港元	100%
泛海管理服務有限公司	管理服務	2港元	100%
泛海項目管理有限公司	項目管理	2港元	100%
聚喜有限公司	證券投資	2港元	100%
德邦發展有限公司	物業投資	1港元	100%
添潤企業有限公司	物業發展	2港元	100%
德聯有限公司	物業發展	2港元	100%
海澤置業有限公司	物業投資	10港元及無投票權遞延 股本2港元	100%
Juno Cliff Limited	物業投資	2港元	100%
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權遞延 股本10,000港元	100%
滙利資源有限公司	物業發展	2港元	100%
永快工程有限公司	建築工程	2港元	100%

### 37. 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

#### 附屬公司(續)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之股本	本集團 所佔權益
於百慕達註冊成立 泛海酒店集團有限公司 <sup>2</sup>	投資控股	40,360,810 港元	64.4%
於英屬處女群島註冊成立 Techfull Properties Corp.	證券投資	1 美元	100%

<sup>1</sup> 本公司之直接附屬公司

<sup>2</sup> 其主要附屬公司載於其本身之已刊發綜合財務報表。本集團持有泛海酒店 64.4% 之股權及 96.4% 紅利可換股票據之權益。於完成紅股發行後，本集團持有泛海酒店約 64.4% 之普通股及可額外購入泛海酒店約 18.3% 普通股之換股權。由於該紅利可換股票據享有收取股息的權利並可在符合公眾持股量的前提下，於任何時候轉換為股份，本集團根據香港財務報告準則會按其於泛海酒店的約 82.7% 經濟權益與其業績綜合計算。

#### 聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之股本	本集團 所佔權益
順彩有限公司	物業投資	1,000 港元及無投票 權遞延股本 10,000 港元	33%

## 財務報表附註

### 37. 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

#### 合營企業

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足股款之 股本／繳足股本	本集團所佔權益
瀚晉有限公司	物業發展	1 港元	20%
成興投資有限公司	物業發展	1 港元	50%
朗康投資有限公司	物業投資	2 港元	25%
於中國註冊成立及營業			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣 510,000,000 元	50%
上海廣南房地產發展有限公司	物業發展	100,000 美元	50%
於英屬處女群島註冊成立			
Gallop Worldwide Limited	投資控股	2 美元	50%
Chater Capital Limited	投資控股	4 美元	50%
Maulden Investment Limited	物業投資	8 美元	12.5%

泛海酒店之主要合營企業載於其本身之綜合財務報表。

### 38. 最終控股公司

最終控股公司為滙漢，一家於百慕達註冊成立並在香港上市之公司。

### 39. 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要

泛海酒店為本公司之主要附屬公司。其於百慕達註冊成立，並於香港上市，其附屬公司之主要業務為酒店、旅遊業務及證券投資。

下文載有泛海酒店截至二零二四年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表之概要，泛海酒店之 17.3% 權益乃由非控股權益擁有，對本集團而言十分重要。

下列資料乃公司間進行對銷前之金額。

39. 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要(續)

綜合損益賬

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息收入	498,050	741,638
貨物銷售、服務及其他收入	393,198	185,015
總收入	891,248	926,653
銷售成本	(114,797)	(64,078)
毛利	776,451	862,575
銷售及行政開支	(145,912)	(158,622)
折舊	(109,220)	(117,284)
投資(虧損)/收益淨額		
已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(11,115)	28,155
預期信貸虧損變動	(2,649,026)	(652,313)
經營虧損	(2,138,862)	(37,489)
融資成本淨額	(187,027)	(154,137)
應佔合營企業及一間聯營公司之溢利減虧損	(2,223)	770
除所得稅前虧損	(2,328,112)	(190,856)
所得稅抵免/(開支)	78,345	(21,930)
年內虧損	(2,249,767)	(212,786)
分配予本集團非控股權益之年內虧損	(389,258)	(36,805)
年內全面(支出)/收益總額	(1,744,663)	823,163
分配予本集團非控股權益之全面(支出)/收益總額	(302,221)	139,227

# 財務報表附註

## 39. 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要(續)

### 綜合資產負債表

於二零二四年三月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,689,627	2,800,432
合營企業及一間聯營公司之投資	188,358	180,828
應收合營企業及一間聯營公司之款項	432,768	399,022
財務投資	551,214	706,496
衍生金融工具	56,480	135,084
遞延所得稅資產	65,561	53,401
	<b>3,984,008</b>	4,275,263
流動資產		
發展中之待售物業	2,166,295	1,781,003
存貨	26,753	27,949
貿易及其他應收款項	241,318	478,761
可退回所得稅	55	55
財務投資	759,711	2,163,308
衍生金融工具	72,594	45,199
銀行結餘及現金		
– 受限制	196,287	168,126
– 不受限制	465,003	342,270
	<b>3,928,016</b>	5,006,671
流動負債		
貿易及其他應付款項	155,809	71,996
合約負債	295,793	265,241
應付非控股權益款項	56,514	52,949
借貸	1,054,716	1,148,466
應付所得稅	484	55,382
	<b>1,563,316</b>	1,594,034
流動資產淨值	<b>2,364,700</b>	3,412,637

39. 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要(續)

綜合資產負債表(續)

於二零二四年三月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
借貸	4,797,568	4,389,847
租賃負債	883	1,864
可換股票據	272,313	255,598
遞延所得稅負債	16,836	34,820
	5,087,600	4,682,129
資產淨值	1,261,108	3,005,771
權益		
股本	40,361	40,361
儲備	1,222,555	2,966,742
本公司股東應佔權益	1,262,916	3,007,103
非控股權益	(1,808)	(1,332)
	1,261,108	3,005,771

酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	18,665,000	19,226,000
經重估資產淨值	12,014,000	12,950,000

## 財務報表附註

### 39. 泛海酒店集團有限公司之經審核綜合財務報表摘要(續)

#### 綜合現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營運資金變動前之經營溢利	490,492	599,704
營運資金變動	(650,923)	239,343
經營活動(所用)／所得之現金淨額	(160,431)	839,047
投資活動所用之現金淨額	(47,015)	(68,313)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	333,229	(663,493)
現金及現金等價物之增加淨額	125,783	107,241
年初之現金及現金等價物	342,270	243,431
匯率變動	(3,050)	(8,402)
年末之現金及現金等價物(不包括受限制之銀行結餘)	465,003	342,270

### 40. 資產負債表日期後事項

於二零二四年六月十九日，本集團提呈一項涉及根據百慕達1981年公司法第99條透過計劃安排方式將泛海酒店集團有限公司重組的方案。

### 41. 批准財務報表

財務報表已於二零二四年六月二十八日由董事會批准。

