



泛海酒店集團有限公司



2024
年報

股份代號：292

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
- 11 五年財務摘要
- 12 主要物業
- 13 環境、社會及管治報告
- 27 企業管治報告
- 37 董事及高級管理層
- 41 董事會報告書
- 57 獨立核數師報告
- 66 綜合損益賬
- 67 綜合全面收益表
- 68 綜合資產負債表
- 70 綜合現金流量表
- 71 綜合權益變動報表
- 72 財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

潘政先生(主席)
林迎青博士
(副主席兼行政總裁)
潘海先生
潘洋先生
馮兆滔先生
吳維群先生

獨立非執行董事

梁偉強先生，太平紳士
黃之強先生
管博明先生

審核委員會

黃之強先生(主席)
梁偉強先生，太平紳士
管博明先生

薪酬委員會

黃之強先生(主席)
林迎青博士
管博明先生

提名委員會

潘政先生(主席)
梁偉強先生，太平紳士
黃之強先生

法定代表

林迎青博士
李大熙先生

公司秘書

李大熙先生

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 www.asiastandardhotelgroup.com
電郵 info@asia-standard.com.hk

主要往來銀行

中國銀行(香港)
滙豐銀行
創興銀行
大華銀行
加拿大皇家銀行
華夏銀行
富邦銀行(香港)
東亞銀行
交通銀行(香港)
中國工商銀行(亞洲)
中國工商銀行(加拿大)
恒生銀行
上海商業銀行
新加坡銀行
摩根士丹利銀行
瑞士銀行
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
綜合損益賬			
收入	891	927	-4%
酒店業務之盈利貢獻	180	39	+362%
折舊	(109)	(117)	-7%
融資成本淨額	(187)	(154)	+21%
本公司股東應佔虧損	(2,250)	(213)	+956%
每股虧損 — 基本(港元)	(1.12)	(0.11)	+918%
綜合資產負債表			
資產總值	7,912	9,282	-15%
資產淨值	1,261	3,006	-58%
債務淨額	5,463	5,284	+3%

五間酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	18,665	19,226	-3%
經重估資產淨值	12,014	12,950	-7%
資產負債比率 — 債務淨額與經重估資產淨值比率	45%	41%	+4%

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。由於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。

酒店物業由外部獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司按公開市價基準重新估值。

主席報告書

本集團於截至二零二四年三月三十一日止財政年度錄得股東應佔綜合虧損約2,250,000,000港元，相比去年同期則為虧損213,000,000港元。虧損增加的主要因素為債務證券投資預期信貸虧損增加，此乃主要歸因於香港法院於年內對我們投資組合中若干票據發行人發出清盤令。該等非現金撥備不會直接影響本集團現金流量，且該等投資並無質押作為本集團信貸額度的抵押。在中國政府持續推行利好房地產的政策下，本集團繼續加強推動與發債開發商進行債務重組談判。

儘管航空交通量恢復速度較預期緩慢，但入境旅客人數激增，導致皇悅酒店收入大幅增長，從而增加對本集團的溢利貢獻。在中央及本地政府旨在促進旅遊業的舉措的持續支持下，我們對酒店業務的持續增長充滿信心。

於加拿大，我們位於溫哥華的Landmark on Robson發展項目已於二零二四年第二季度竣工，預售單位計劃於二零二四年下半年開始交樓。截至二零二四年三月三十一日止財政年度，銷售合同額達241,000,000加元。加拿大央行四年來首次將利率降低了四分之一個百分點，成為國際上第一家於對抗通脹期間降低利率的主要央行。

本集團保持穩健的財務狀況。然而，當前的經濟環境及全球不確定性帶來重大挑戰，需要審慎的風險管理及緊急計劃，以應對未來的不確定時期。面對該等挑戰，管理層保持警惕。

本人謹代表董事會對本公司員工之寶貴貢獻，以及本公司客戶、股東及投資界之支持表示感謝。

主席
潘政

香港，二零二四年六月二十八日

業務模式及策略

泛海酒店是已確立之酒店擁有人、發展商及營運商，其業務主要位於香港。本集團擁有及經營五間「皇悅」品牌酒店，均位於香港核心商業中心區（「核心商業區」）。本集團之酒店策略上均位於購物或商業中心地段。本集團亦從事財務投資業務，為其帶來多元化及穩定之經常性收入。正因為本集團之多元化業務減低市場波動之不利影響及抵銷本集團部份業務面對市場之週期性影響。

本集團著重於加強其核心業務之表現，並透過致力以下策略追求有吸引力之投資機遇而為股東帶來最大價值：

(i) 拓展及提升我們於香港核心商業區黃金地段之酒店業務並致力追求卓越管理及營運

本集團於香港之五間酒店策略上均位於核心商業區，對象為商務旅客及來自中國內地訪客。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。尤其是本集團於灣仔之「港島皇悅酒店」由於其鄰近香港會議展覽中心而令其達致高入住率及房租之效益。位處黃金地段讓我們可迎合商務訪客及旅客之需求，致令本集團之酒店保持高入住率及維持每間可供使用客房收入於高水平。

(ii) 建立本集團優質物業發展之聲譽及往績紀錄，初步於加拿大溫哥華

本集團之發展策略為繼續投資於加拿大溫哥華。本集團將透過審慎甄選優質及大型住宅發展項目方面之機遇以擴展房地產業務，及憑藉作為具有國際水準之優質酒店發展商之專長，我們將繼續物色可增加本集團於不同地區業務之機遇。

(iii) 持續管理其投資組合以實現金融多元化及增長

本集團之投資組合提供流動資金緩衝及經常性收入以及多元化現金流來源，從而可令本集團為現有酒店擴展項目提供資金及把握潛在投資機遇。

(iv) 繼續透過審慎財務管理政策達致有效風險管理

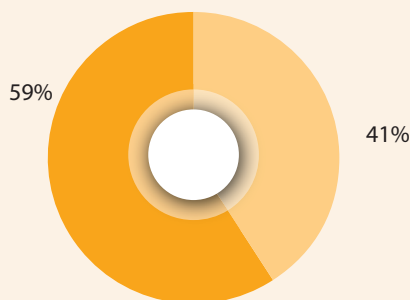
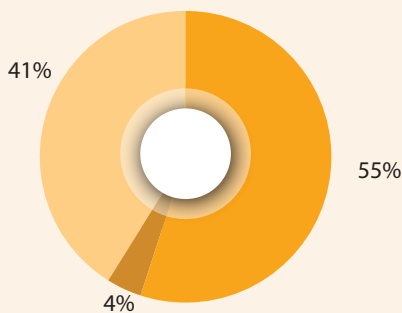
本集團旨在以嚴格審慎之方式監控風險及管理各類債務年期及各類債務類型。本集團竭力維持具穩健流動資金及資產負債比率之良好財務狀況。

我們有信心本集團之策略將長遠為股東帶來最大價值。

管理層討論 及分析

業績

截至二零二四年三月三十一日止財政年度，本集團錄得股東應佔虧損**2,250,000,000**港元，而截至二零二三年三月三十一日止財政年度則為股東應佔虧損**213,000,000**港元。虧損增加的主要因素為債務證券投資的預期信貸虧損撥備增加。該撥備為非現金項目，不會直接影響本集團的現金流量。



物業

類型

物業類型	所佔總樓面面積 (平方呎)
酒店物業	587,500
住宅	788,400
辦公室及零售	50,000
總計	1,425,900

地區

地區	所佔總樓面面積 (平方呎)
香港	589,700
加拿大	836,200
總計	1,425,900

管理層討論及分析



尖沙咀皇悅卓越酒店 - 大堂酒廊

酒店業務

於回顧期間，自去年初放寬所有旅遊限制後，香港迎來約4,100萬名遊客，其僅佔新冠肺炎疫情爆發前遊客總數約60%。中國內地遊客人數為3,200萬人次（二零二三年：400萬人次），繼續成為本地旅遊業最大的市場份額。該正面趨勢為香港旅遊業的復甦作出貢獻，儘管航空交通量恢復速度較預期緩慢。同時，截至二零二四年三月，香港酒店客房數量為89,866間，較去年同期增加0.7%。

由於中國內地遊客人數有所增加，皇悅酒店入住率及平均房價於過去一年迎來增長，並錄得收益367,000,000港元（二零二三年：166,000,000港元），為本集團貢獻溢利180,000,000港元（二零二三年：39,000,000港元）。

管理層討論及分析

發展項目

位於溫哥華市中心由本集團全資擁有的「Landmark On Robson」住宅發展項目已於二零二四年第二季度竣工。其總樓面面積為約400,000平方呎，其中包括兩座樓宇的236套公寓，以及50,000平方呎的零售及辦公室空間與地下四層停車設施。預售單位預期將於二零二四年下半年開始交樓。截至二零二四年三月三十一日，本開發項目的住宅單位銷售合同總額已達到約241,000,000加元。

此外，本集團全資擁有毗鄰Landmark On Robson的發展土地正處於發展規劃階段，而其位於Alberni Street的兩個合營住宅發展項目正與當地市政規劃部門進行積極討論。



溫哥華 Landmark on Robson

財務投資

截至二零二四年三月三十一日，本集團的財務投資組合大部分由上市證券組成，總額為1,311,000,000港元(二零二三年三月三十一日：2,870,000,000港元)，較去年減少1,559,000,000港元。投資組合中約81%為債務證券(由在中國內地經營房地產業務的公司發行)，約14%為上市銀行證券，及5%為非上市基金證券。該等投資組合61%以美元，24%以人民幣、14%以港元及1%以日圓計值。

投資組合產生合共513,000,000港元(二零二三年：749,000,000港元)的利息及股息收入，該減少主要由於去年出售／贖回若干債務證券。投資虧損淨額為2,660,000,000港元(二零二三年：虧損淨額624,000,000港元)(主要包括較高的預期信貸虧損撥備)已計入損益賬中。預期信貸虧損撥備增加主要由於香港法院於年內對我們投資組合中若干票據發行人發出清盤令。截至二零二四年三月三十一日，該等投資並無質押予銀行作為本集團信貸額度的抵押，而該等預期信貸虧損為非現金項目，不會直接影響本集團的現金流量。在中國政府持續推行利好房地產的政策下，本集團繼續加強推動與發債房地產開發商進行債務重組談判。

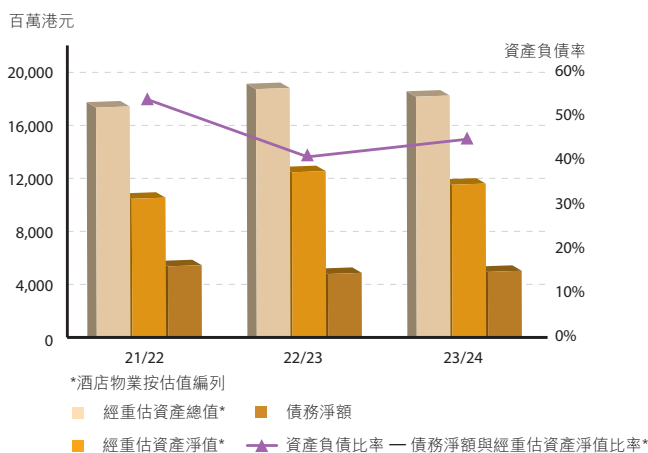
管理層討論及分析

財務回顧

本集團的賬面資產總值及資產淨值分別為7,912,000,000港元(二零二三年三月三十一日：9,282,000,000港元)及1,261,000,000港元(二零二三年三月三十一日：3,006,000,000港元)。根據獨立估值，於二零二四年三月三十一日，香港酒店物業之重估總值為13,233,000,000港元(二零二三年三月三十一日：12,518,000,000港元)。經計及營運中酒店物業之市值後，本集團經重估資產總值及淨資產分別為18,665,000,000港元(二零二三年三月三十一日：19,226,000,000港元)及12,014,000,000港元(二零二三年三月三十一日：12,950,000,000港元)。

負債總額包括5,852,000,000港元銀行借款及272,000,000港元可換股票據。銀行借貸總額之88%或5,167,000,000港元以港元計值，其中約52%透過於過往年度訂立多份利率掉期合約合共2,700,000,000港元對沖利率波動。餘下12%或相等於685,000,000港元則以外幣計值，該等借貸乃因海外業務而產生。

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

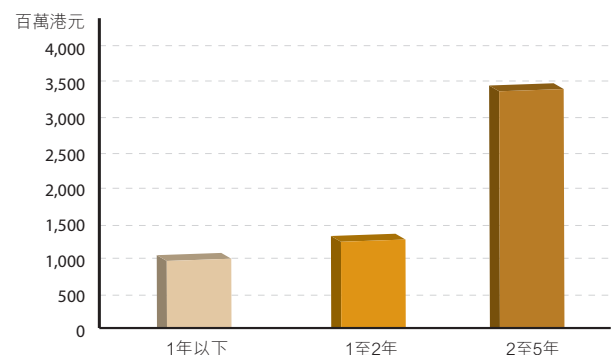


銀行借貸總額中，5%為循環貸款(全部均有抵押)，而95%為有抵押之定期貸款。銀行借貸到期日分佈於不同年期，均不超過五年，其中18%須於一年內償還，23%須於一至兩年內償還，及59%須於二至五年內償還。近乎完全由母公司集團持有的無抵押可換股票據，佔負債總額5%，須於二零四七年二月償還。於二零二四年三月三十一日，本集團有約1,100,000,000港元的未提取銀行融資。

綜合負債淨額(負債總額減現金結餘)為5,463,000,000港元(二零二三年三月三十一日：5,284,000,000港元)。本集團資產負債比率(以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示)為45%(二零二三年三月三十一日：41%)。

於二零二四年三月三十一日，為本集團之銀行信貸作抵押之酒店物業、發展中之待售物業及財務資產之賬面值為4,578,000,000港元(二零二三年三月三十一日：4,082,000,000港元)。

銀行借貸到期情況



管理層討論及分析

人力資源

於二零二四年三月三十一日，本公司及其附屬公司之全職僱員總數為約 180 名（二零二三年三月三十一日：180 名）。除薪金外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括保險、購股權、醫療計劃、退休金計劃及其他福利。

展望

由於烏克蘭及中東的持續衝突以及中美貿易緊張局勢，全球經濟仍然存在不確定性。然而，大多數主要經濟體均成功降低通脹，且失業率並無增加及並無引發經濟衰退。

全球經濟前景、貨幣匯率、航空交通量以及遊客（尤其是中國內地遊客）消費行為的轉變等一系列因素將繼續影響香港的酒店旅遊業及市場。政府正採取積極措施並提供支援，以提升香港作為熱門旅遊目的地的吸引力。除持續擴展個人遊計劃外，中國內地遊客免稅購物限額的潛在增加、恢復深圳居民「一簽多行」、航空交通量復甦以及第三跑道啟用，預期將成為本地旅遊及酒店業的重大推動力。

於中國內地，政府繼續努力透過放寬住房政策解決疲弱的房地產行業。

儘管高利率使加拿大英屬哥倫比亞省的眾多潛在買家難以購置房屋，倘確認減息趨勢且恢復信心，積壓的需求將被釋放，以滿足市場需求。加拿大移民政策帶來的強勁人口增長正維持對房屋潛在的剛性需求。

管理層在密切持續監控宏觀經濟發展及任何潛在前景風險的同時，對本集團在瞬息萬變環境中的表現保持謹慎樂觀的態度。

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

業績					
收入	891	927	990	977	1,123
毛利	776	863	949	950	929
折舊	(109)	(117)	(126)	(127)	(135)
投資(虧損)/收益淨額	(2,660)	(624)	(1,367)	66	(47)
融資成本淨額	(187)	(154)	(130)	(150)	(227)
本公司股東應佔年內(虧損)/溢利	(2,250)	(213)	(746)	622	383
資產與負債					
資產總值	7,912	9,282	9,114	12,110	10,689
負債總額	(6,651)	(6,276)	(6,931)	(7,032)	(7,170)
非控股權益	2	1	(3)	(1)	4
本公司股東應佔權益	1,263	3,007	2,180	5,077	3,523

酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	18,665	19,226	17,884	20,776	19,527
經重估資產淨值	12,014	12,950	10,952	13,744	12,358

主要物業

	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面面積 約數 (平方呎)	土地租賃 屆滿
酒店物業				
01 港島皇悅酒店 香港灣仔軒尼詩道33號	100%	10,600	184,000 (363間客房)	二零六二年
02 九龍皇悅酒店 九龍尖沙咀金巴利道62號	100%	11,400	220,000 (343間客房)	二零四七年
03 銅鑼灣皇悅酒店 香港銅鑼灣永興街8號	100%	6,200	108,000 (280間客房)	二零七二年
04 銅鑼灣皇悅卓越酒店 香港銅鑼灣永興街8A號	100%	2,000	35,000 (94間客房)	二零七二年
05 尖沙咀皇悅卓越酒店 九龍尖沙咀金巴利街8號	100%	2,800	34,000 (90間客房)	二零三八年

	本集團 所佔權益	地盤面積 約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	類別	階段
發展中之待售物業					
06 Landmark on Robson 加拿大溫哥華 Robson Street 1400號	100%	41,000	400,000	住宅／商業	已落成
07 加拿大溫哥華 Robson Street 1394號	100%	8,600	75,000	住宅	規劃中
08 加拿大溫哥華 Alberni Street 1488號	40%	43,300	627,000	住宅／商業	規劃中
09 加拿大溫哥華 Alberni Street 1650號	40%	17,300	276,000	住宅／商業	規劃中

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。

環境、社會及管治報告

報告範圍

ESG 報告涵蓋本集團於香港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">• 股東週年大會• 年報及中報• 通函及公告• 公司網址
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 員工評估• 團隊活動
客戶／租戶	<ul style="list-style-type: none">• 網站• 訊息／電郵• 社區• 電話／客戶熱線• 面對面溝通
供應商及合作夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 商務會議• 電話及電郵• 實地探訪
監管機構及政府機構	<ul style="list-style-type: none">• 現場實地檢查• 財務報告• 網站• 法律顧問

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">• 減少溫室氣體排放• 廢物管理
僱傭及勞工準則	<ul style="list-style-type: none">• 僱傭• 健康與安全• 發展與培訓
營運慣例	<ul style="list-style-type: none">• 供應鏈管理• 租戶及客戶滿意度• 反貪污及打擊洗錢
社區	<ul style="list-style-type: none">• 社區投資

環境保護

A1 排放物

本集團並無產生大量溫室氣體排放，所產生溫室氣體排放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。

環境、社會及管治報告

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。

表格 – A1.1 廢氣總排放量

	二零二四年	二零二三年
氮氧化物排放量 (i) (千克)	30.93	19.54
硫氧化物排放量 (i) (千克)	0.29	0.21
懸浮顆粒排放量 (ii) (千克)	0.24	0.25

(i) 數據包括氣油燃料消耗排放及汽車排放

(ii) 數據僅包括汽車排放

表格 – A1.2 溫室氣體排放量數據

	二零二四年	二零二三年
範圍1 排放(噸)	28	24
範圍2 排放(噸)	10,418	10,168
範圍3 排放(噸)	70	52
溫室氣體總排放(噸)	10,516	10,244

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。

表格 – A1.3 所產生無害廢棄物

	二零二四年	二零二三年
建築及拆卸廢物(噸)	328	544
建築材料消耗 – 混凝土(立方米)	259	1,165
建築材料消耗 – 鋼(噸)	8	243
建築材料消耗 – 木材(立方米)	10	136
可循環使用建築廢料(噸)	385	652
可循環使用色粉盒(個)	102	261
可循環使用食用油(升)	1,359	378

環境保護(續)

A2 資源使用

在酒店經營方面，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，以確定可以節能的環節。本集團亦已分階段將通風盤管裝置、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用水量數據，並將之與上一年的數據比較，協助本集團未來進一步制定削減目標。

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。通過根據我們酒店的入住客房數量調整本集團的總建築面積以計入已佔用的總建築面積，我們注意到，與二二／二三財政年度相比，二三／二四財政年度的直接耗能減少8%，而直接用水強度增加11%。

表格 – A2.1 直接及間接能源耗量及密度

	二零二四年	二零二三年
總樓面面積(「總樓面面積」)(‘000平方米)	55	55
直接能源總消耗 – 電 (‘000千瓦時) (千瓦時/平方米)	16,349 297	14,838 269
間接能源總消耗 – 燃料 (‘000兆焦耳) (兆焦耳/平方米)	6,918 126	4,104 74

表格 – A2.2 耗水量及密度

	二零二四年	二零二三年
耗水(‘000立方米) (立方米/平方米)	119 2.2	89 1.6

環境、社會及管治報告

環境保護(續)

A3 環境及天然資源

酒店業務

為減少廢棄物產生，本集團與我們的僱員、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，及在不需要時關閉照明、冷氣及電器減少能源消耗。

物業發展

本集團作為一個盡責的開發商，在設計及建造我們的項目過程中均會計及環保因素。此外，我們意識到，努力限制我們的開發活動對環境的影響、提高產業的復原力、以及建設可靠、健康與安全的社區，其意義愈加重要。

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位於加拿大溫哥華的「Landmark on Robson」住宅項目的可持續發展目標。該等目標之目的乃確保發展具有環保意識。

* 最環保城市 2020 行動計劃 (GCAP) 乃溫哥華為令其成為一個更環保的生活、工作及娛樂地方所付出長達十年努力。該計劃制定富有野心之目標，為求減少空氣污染及浪費，促進節能及改善城市的自然環境。

溫哥華市議會通過的西端社區計劃中的政策框架已明確適當性質、規模及土地用途；確定增長、振興及變革之領域；並確定提供新設施及更新或擴建現有公共設施的戰略。計劃中的政策方向將通過各種方法、倡議、工具以及與社區及商業團體的伙伴關係來實現。

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、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。

環境、社會及管治報告

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以及員工權利及福利。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。

截至二零二四年三月三十一日，合共僱用 180 名員工。僱員性別、年齡範圍、員工類別及位置列示如下。

B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分之僱員總數

	二零二四年	二零二三年
按性別劃分		
男性	90	89
女性	90	91
按年齡組別劃分		
30 歲以下	23	21
30 至 50 歲	91	90
50 歲以上	66	69
按僱傭類型劃分		
全職	180	180
兼職	-	-
按地區劃分		
香港	174	175
加拿大	6	5

社會層面(續)

B1 僱傭(續)

截至二零二四年三月三十一日止財政年度的總僱員流失率約為45%。按性別、年齡組別及地區劃分之僱員流失率列示如下。

B1.2 僱員流失率

	二零二四年	二零二三年
僱員流失總數	80	185
整體僱員流失率	45%	100%
按性別劃分		
男性	38%	94%
女性	51%	106%
按年齡組別劃分		
30歲以下	70%	128%
30至50歲	36%	88%
50歲以上	48%	108%
按地區劃分		
香港	46%	103%
加拿大	17%	17%

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。

火災可帶來重大威脅，因此我們向全體員工清楚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全面培訓。

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。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B2 健康與安全(續)

B2.1 因工亡故人數及比率

	二零二四年	二零二三年
因工亡故人數	0	0
因工亡故比率	0%	0%

B2.2 因工傷損失工作日數

損失工作日數	59	141
--------	----	-----

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。

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。

社會層面(續)

B3 發展及培訓(續)

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，將會評估僱員表現。

透過該等計劃，本集團旨在與其僱員共同成長。

B3.1 按性別及僱員類別劃分之受訓僱員百分比

	二零二四年	二零二三年
按性別劃分		
男性	67%	59%
女性	87%	72%
按僱傭類型劃分		
高級管理層	40%	43%
中級管理層	50%	56%
一般員工	77%	89%

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	35-45	35-45
女性	45-55	45-55
按僱傭類型劃分		
高級管理層	2-10	2-10
中級管理層	35-45	35-45
一般員工	35-45	35-45

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。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

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

本集團在一系列酒店用品，包括客房消耗品、餐具、傢俱及食物飲品的供應方面，與多間供應商緊密合作。本集團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。

B5.1 按地理區域劃分之供應商數目

	二零二四年	二零二三年
香港／中國	>290	>190
加拿大	>110	>390

社會層面(續)

B6 產品責任

本集團之餐飲業務遵守所有有關法例。

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及法規。

於報告年度，本集團並無嚴重違反或未有遵守適用法律法規之情況。

資料私隱

本集團僅因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。

B8 社區投資

本集團於過往在香港經營及成長，一向致力為香港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議題，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。

環境、社會及管治報告

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層有特殊需要的人士提供關懷、資源及支持，以充分發揮彼等之潛能，增強彼等之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，並共同為其服務的有特殊需要的人士舉辦活動，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生命熱線捐款共 50,000 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。主席潘政先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼副主席林迎青博士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。

企業管治報告

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	股東大會
潘政先生	主席	1/4	0/1
林迎青博士	副主席兼行政總裁	4/4	1/1
潘海先生	執行董事	4/4	1/1
潘洋先生	執行董事	4/4	1/1
馮兆滔先生	執行董事	4/4	1/1
吳維群先生	執行董事	4/4	1/1
梁偉強先生	獨立非執行董事	2/4	1/1
黃之強先生	獨立非執行董事	4/4	1/1
管博明先生	獨立非執行董事	4/4	1/1

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。

成員多元化政策及提名政策(續)

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，董事會整體對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潘政先生(擔任提名委員會主席)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副主席兼行政總裁林迎青博士及兩名獨立非執行董事黃之強先生及管博明先生組成。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。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。

企業管治報告

薪酬委員會(續)

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)、梁偉強先生及管博明先生組成。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年度財務報表。

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，惟守則之守則條文第F.2.2條規定董事會主席應出席股東週年大會除外。董事會主席潘政先生(「潘先生」)因彼在有關時間有其他公務安排而未能出席本公司於二零二三年八月二十五日舉行之股東週年大會。本公司股東(「股東」)的意見已於會後向潘先生匯報。

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 52 至 53 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。

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

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，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

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 57 至 65 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 4,340,000 港元(二零二三年：4,360,000 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 507,000 港元(二零二三年：391,000 港元)。

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。

專業發展(續)

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
潘政先生	B
林迎青博士	B
潘海先生	B
潘洋先生	B
馮兆滔先生	B
吳維群先生	A,B
梁偉強先生	A,B,C
黃之強先生	B
管博明先生	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以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。

本公司亦設有網站 <http://www.asiastandardhotelgroup.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 info@asia-standard.com.hk，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。

企業管治報告

與股東及投資者之溝通(續)

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。

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。

股東權利 (續)

(i) 股東於股東大會上作出建議之程序 (續)

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：

企業管治報告

股東權利(續)

(ii) 股東召開股東特別大會之程序(續)

- 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

潘政

69歲，本公司之主席、執行董事兼提名委員會主席。彼亦分別為本公司中介控股公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）及最終控股公司滙漢控股有限公司（「滙漢」）之行政總裁、董事總經理兼執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本集團之創辦人。潘先生為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之父親。本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生亦分別為其姊夫。

林迎青

79歲，本公司之副主席、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。林博士持有理學士（化學工程）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。彼於一九九四年加入本集團。林博士為潘海先生及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之姑丈。彼亦分別為本公司主席潘政先生之姊夫及執行董事馮兆滔先生之連襟。

潘海

38歲，本公司及滙漢之執行董事。彼亦為泛海國際之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。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主席潘政先生之兒子及執行董事潘洋先生之胞兄。彼亦分別為本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

潘洋

35歲，本公司、泛海國際及滙漢之執行董事。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。潘先生分別為本公司主席潘政先生之兒子及執行董事潘海先生之胞弟。彼亦分別為本公司副主席林迎青博士及執行董事馮兆滔先生之侄兒。彼於二零一二年加入本集團。

董事及高級管理層

馮兆滔

75歲，本公司之執行董事，彼亦為泛海國際及滙漢之主席、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。彼於一九九四年加入本集團，並擁有逾四十年項目管理及建築經驗。馮先生為潘海先生及潘洋先生(彼等均為本公司執行董事)之姑丈。彼亦分別為本公司主席潘政先生之姊夫及副主席林迎青博士之連襟。

吳維群

60歲，本公司之執行董事兼集團財務總監。彼亦為本公司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(「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本集團。

獨立非執行董事

梁偉強，太平紳士

61歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會及提名委員會成員。彼亦為泛海國際及滙漢的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和財務管理方面工作，累積約十年經驗，隨後自一九九六年起成為執業大律師。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(「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、泛海國際及滙漢之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席兼提名委員會成員。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(「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。彼於二零二一年加入本集團。

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。

管博明

83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。管先生為一間財務顧問公司之行政總裁，於國際銀行業務及項目及結構性融資方面累積逾三十年經驗。彼持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。管先生曾於一九九九年十二月二十二日至二零二三年四月二十一日擔任泛海國際之獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會成員。彼於二零二三年加入本集團。

高級管理層

吳紹星

72歲，本公司之集團總經理。彼亦為本公司一間附屬公司之董事。吳先生負責發展及管理本集團之酒店餐飲業務。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本集團。

董事及高級管理層

關堡林

65歲，本公司若干附屬公司之董事。彼亦為泛海國際及滙漢之執行董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九九四年加入本集團，負責酒店發展項目及租賃。彼擁有逾三十五年物業銷售、租賃及房地產管理經驗。

附註：

董事於各該等在本公司股份及／或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

1. 潘政先生、潘海先生及馮兆滔先生為 The Sai Group Limited 之董事；
2. 潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、梁偉強先生及黃之強先生為泛海國際之董事；
3. 潘政先生、潘海先生及馮兆滔先生為 Persian Limited 之董事；
4. 潘政先生、林迎青博士及馮兆滔先生為 Asia Orient Holdings (BVI) Limited 之董事；及
5. 潘政先生、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生、梁偉強先生及黃之強先生為滙漢之董事。

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 34。

本集團主要於香港及加拿大經營其業務。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 66 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」)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)。

根據有關發行贖回價值為每份可換股票據 0.453 港元及於二零四七年到期並按 0.1% 計算票息之可換股票據(「票據」)之平邊契據，票據持有人可獲得每份票據之票息 0.0453 港仙(二零二三年：0.0453 港仙)(「票息」)。由於本公司不宣派截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息，票息的支付將遞延至本公司宣派及派付股息之有關時間。

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 11 頁。

股票掛鈎協議

除第 49 至 51 頁「購股權計劃」及第 51 頁「可換股票據」章節所披露者，以及誠如財務報表附註 23 所載外，概無股票掛鈎協議於年內訂立或於年末仍然存續。

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 26。

年內已發行債權證

本公司截至二零二四年三月三十一日止年度概無發行可換股票據。有關本公司已發行之可換股票據詳情載於財務報表附註 23 及第 51 頁「可換股票據」一節。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第 12 頁。

董事會報告書

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款 50,000 港元(二零二三年：64,900 港元)。

董事

年內及於本報告日期，本公司董事如下：

潘政先生
林迎青博士
潘海先生
潘洋先生
馮兆滔先生
吳維群先生
梁偉強先生
黃之強先生
管博明先生

於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上，潘海先生、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，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

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 37 至 40 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，概無訂立任何與本公司業務有關，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，當時之董事於處理任何有關本公司事務時可因執行其職務而將或可能招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支從本公司的資產獲得彌償，並可獲確保免就此受任何損害。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。

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)、泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)(詳情請參閱泛海國際截至二零二四年三月三十一日止年度之年報)及本公司(詳情請參閱第49至51頁)之購股權計劃外，本公司、其附屬公司、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香港聯合交易所有限公司(「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)根據聯交所證券上市規則(「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	152,490	1,346,158,049	1,346,310,539	66.71

附註：

誠如下文「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，由於潘政先生透過滙漢及其附屬公司擁有本公司權益，故潘先生被視為於本公司所有附屬公司之股份擁有權益。

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)

(I) 股份之好倉(續)

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
潘政	滙漢(附註1)	401,139,472	5,318,799	145,213,900	551,672,171	65.60
潘政	泛海國際(附註2)	1,308,884	-	683,556,392	684,865,276	51.89
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
馮兆滔	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01

附註：

- (1) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視為擁有滙漢所持有之本公司股份權益。
- (2) 由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視為擁有滙漢之附屬公司所持有之泛海國際股份權益。

(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(附註1)	14,400,000
潘洋(附註1)	14,400,000

附註：

- (1) 購股權乃於二零一五年十二月十一日根據二零零六年購股權計劃(於「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。
- (2) 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)

(b) 相聯法團 – 滙漢

	於二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日
董事	尚未行使
潘海 (附註 1)	3,500,000
潘洋 (附註 1)	3,500,000

附註：

- (1) 購股權乃於二零一五年十二月十一日根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，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。
- (2) 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。

(c) 相聯法團 – 泛海國際

	於二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日
董事	尚未行使
潘海 (附註 1)	3,500,000
潘洋 (附註 1)	3,500,000

附註：

- (1) 購股權乃於二零一五年十二月十一日根據泛海國際於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，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。
- (2) 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)

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據權益

本公司

董事	所持可換股票據數目		
	個人權益	法團權益	總額
潘政	-	2,692,316,098	2,692,316,098

附註：

潘政先生透過其於滙漢之控股權益而被視為於滙漢及其附屬公司持有的可換股票據(其可兌換為2,692,316,098股本公司股份)中擁有權益。可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之兌換價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日之前之第10個營業日(包括當日)之期間內進行兌換/可按每份可換股票據0.453港元之贖回價進行贖回。有關可換股票據之詳情，請參閱第51頁「可換股票據」一節。

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。

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。

(I) 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(%)
The Sai Group Limited (「Sai Group」)	實益擁有人	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
泛海國際(附註1)	於受控法團之權益	1,298,709,227	1,298,709,227	64.35
Persian Limited(「Persian」)	實益擁有人	47,448,822	47,448,822	2.35
Asia Orient Holdings (BVI) Limited(「AOH(BVI)」) (附註2及3)	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
滙漢(附註4)	於受控法團之權益	1,346,158,049	1,346,158,049	66.70
王國芳	實益擁有人 家屬權益	183,088,366 60,000	183,148,366	9.07

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(續)

(II) 本公司相關股份之好倉

可換股票據權益

票據持有人	身份	所持可換股票據數目
Sai Group (附註5)	實益擁有人	2,597,418,454
泛海國際(附註1及5)	於受控法團之權益	2,597,418,454
Persian (附註5)	實益擁有人	94,897,644
AOH(BVI) (附註2、3及5)	於受控法團之權益	2,692,316,098
滙漢(附註4及5)	於受控法團之權益	2,692,316,098

附註：

- (1) Sai Group 乃泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際被視為於 Sai Group 所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (2) AOH(BVI) 及其附屬公司合共持有泛海國際超過三分之一已發行股份，故被視為於泛海國際所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (3) Persian 乃 AOH(BVI) 之全資附屬公司，故 AOH(BVI) 被視為於 Persian 所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (4) AOH(BVI) 乃滙漢之全資附屬公司，故滙漢被視為於 AOH(BVI) 及其附屬公司所持有之本公司股份及相關股份中擁有權益並與之重疊。
- (5) 可換股票據可按每份可換股票據 0.453 港元之兌換價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日之前之第 10 個營業日(包括當日)之期間內進行兌換/可按每份可換股票據 0.453 港元之贖回價值進行贖回。有關可換股票據之詳情，請參閱第 51 頁「可換股票據」一節。

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

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)

二零零六年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。

行使根據二零零六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 125,088,061 股，相當於本報告之日已發行股份約 6.19%。行使根據二零零六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%。倘加上根據二零零六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%。

根據二零零六年購股權計劃，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)。二零零六年購股權計劃之有效期由二零零六年八月二十八日起計 10 年內有效及已於該計劃獲採納當日第十週年屆滿。於二零零六年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六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)所持根據二零零六年購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

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

董事會報告書

購股權計劃(續)

於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)(續)

附註：

- (1) 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可按行使價每股0.343港元(已調整)行使。
- (2) 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。
- (3) 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1.03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。
- (4) 年內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於二零一六年九月八日採納之購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)

二零一六年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。

行使根據二零一六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合共不得超過採納二零一六年購股權計劃當日或股東於本公司股東大會批准更新有關限額當日之已發行普通股的10%(「計劃限額」)。計劃限額已根據本公司於二零一七年八月三十日舉行的股東週年大會上獲本公司股東通過的普通決議案更新，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股份約10%。行使根據二零一六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%。倘加上根據二零一六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%。

購股權計劃(續)

於二零一六年九月八日採納之購股權計劃(「二零一六年購股權計劃」)(續)

根據二零一六年購股權計劃，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期起計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)。二零一六年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，本公司合共發行2,693,204,266份可換股票據(「票據」)，本金額合共為1,220,000,000港元(贖回價值為每份票據0.453港元)及按0.1%年利率計息，且擁有獲派股息之權利以符合上市規則項下之公眾持股量規定。票據乃無抵押及可獲贖回。倘於任何特定年度股份之末期股息尚未獲宣派及派付，該0.1%票息則將遞延至下次股息派付(倘先前未派付)及累計遞延票息將於到期日獲派付。

各票據持有人可選擇於緊隨票據發行日期後首個營業日起及包括發行日期的第三十週年前第10個營業日隨時按一兌一基準(可就若干公司行動作出調整)將票據兌換為已繳足普通股，惟倘有關兌換將導致本公司不符合上市規則項下之公眾持股量規定，則不得進行任何兌換。除先前已獲兌換者外，票據將於票據發行日期的第三十週年當日按相等於本金額之100%之贖回價獲贖回。

年內，概無票據(二零二三年：無)已獲兌換為本公司之普通股。

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。

董事會報告書

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10頁之「管理層討論及分析」一節。本集團環境政策及表現之論述載於第13至26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。

主要風險及不明朗因素

本公司認為下文所述因素乃指或會潛在影響本集團業務、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。

與酒店營運有關的風險

本集團酒店業務或會受無法控制之因素(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，以確保充分實現成本效益及效率。本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情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

本集團委聘外判承包商提供各項服務，包括酒店擴建、酒店及物業發展之建築項目。該等項目之竣工須受外判承包商之履行情況(包括預先協定之竣工時間表)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出條件，政府可能重新收回該土地。

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未來進行任何物業發展之營運、營運資金及資本開支之需求。本集團未來發展之整體水平及步伐或會受可用資金、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並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、股票價格及整體經濟表現及其他無法控制的因素的變動。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90至108頁的財務報表附註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對達致其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僱員及供應商之主要關係之描述載於第13至26頁之「環境、社會及管治報告」一節。

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	55%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	63%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	70%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	90%

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。

董事會報告書

關連人士交易

年內進行的重大關連人士交易的詳情於財務報表附註 32 披露。除下文「關連交易」一段所披露者外，此等關連人士交易 (i) 並不構成關連或持續關連交易或 (ii) 構成上市規則第 14A 章界定之關連或持續關連交易，但獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

關連交易

年內，本集團與關連人士進行以下持續關連交易：

項目管理服務協議

根據本公司與泛海國際之附屬公司永快工程有限公司(「永快」)於二零二一年四月一日訂立之主協議，永快就本集團所擁有及經營酒店及所擁有物業之定期樓宇保養服務、裝修工程、改善工程及／或其他關連工程向本集團成員公司提供項目管理服務(「項目管理服務協議」)，自二零二一年四月一日起至二零二四年三月三十一日止為期三年。截至二零二二、二零二三及二零二四年三月三十一日止年度，項目管理費金額之年度上限分別為 5,000,000 港元、5,500,000 港元及 6,000,000 港元。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司之附屬公司已根據項目管理服務協議向永快支付項目管理費總額 4,884,000 港元(二零二三年：4,702,800 港元)。

永快為泛海國際之間接全資附屬公司，而泛海國際則為本公司之主要股東，持有本公司已發行股本約 64.35%。根據上市規則，永快及泛海國際均被視為本公司之關連人士。因此就上市規則而言，項目管理服務協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第 14A.55 條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認持續關連交易乃 (a) 為本集團一般及正常業務；(b) 按一般商業條款或更佳之條款進行；及 (c) 根據規管該等交易的相關協議條款進行，條款屬公平合理及符合本公司股東整體利益。

根據上市規則第 14A.56 條，董事會已委聘獨立核數師根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號(修訂本)「非審核或審閱過往財務資料之核證工作」，並參照實務說明第 740 號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已發出載有其就上述持續關連交易之發現及結論之無保留意見函件。本公司已向聯交所提供一份核數師函件副本。

於報告期後，本集團與關連人士進行下列持續關連交易：

關連人士交易(續)

關連交易(續)

新項目管理服務協議

項目管理服務協議於二零二四年三月三十一日屆滿，而於二零二四年三月二十八日，本公司與永快訂立新主協議(「新項目管理服務協議」)，該協議於二零二四年四月一日生效。根據新項目管理服務協議，永快就本集團所擁有及經營酒店及所擁有物業之定期樓宇保養服務、裝修工程、改善工程及／或其他關連工程向本集團成員公司提供項目管理服務，自二零二四年四月一日起至二零二七年三月三十一日止為期三年。截至二零二五年、二零二六年及二零二七年三月三十一日止年度，項目管理費金額之年度上限分別為5,000,000港元、5,150,000港元及5,300,000港元。

誠如上文「項目管理服務協議」分段所述，根據上市規則，永快及泛海國際均被視為本公司之關連人士。因此就上市規則而言，新項目管理服務協議構成本公司之持續關連交易。詳情請參閱本公司日期為二零二四年三月二十八日之公告。

報告期後事項

泛海國際及本公司擬進行重組，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匯漢及泛海國際日期為二零二四年六月十九日的聯合公告。

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
潘政

香港，二零二四年六月二十八日

致泛海酒店集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

泛海酒店集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 66 至 148 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二四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」）及按攤銷成本列賬的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的債務證券及相關應計利息的公平價值評估
- 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

分類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及相關應計利息的預期信貸虧損評估

請參閱綜合財務報表附註 3、4、6、16 和 18

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。

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的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：

- 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；

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的債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估(續)</p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> - 在我們內部估值及模型專家的參與下，我們執行了以下程序： <ul style="list-style-type: none"> - 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； - 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； - 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 - 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。 <p>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>

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之債務證券及相關應計利息的公平價值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註3、4、16和18</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，並以公平價值計量。</p> <p>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>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>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">- 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其他固有風險因素的水平來評估重大錯報的固有風險；- 在我們內部估值及模型專家的參與下，我們執行了以下程序：<ul style="list-style-type: none">- 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的適當性；- 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；

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">- 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；- 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；- 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- 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。 <p>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。</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>發展中之待售物業的可收回性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、15和17</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，結論為於二零二四年三月三十一日毋須計提撥備。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">- 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；- 比較可比較物業的預期未來售價與其現時市價；- 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- 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。 <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可得之憑證支持。</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，或別無其他實際的替代方案。

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，則我們應當發表修改意見。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。

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律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		498,050	741,638
貨品銷售及服務及其他收入		393,198	185,015
總收入	5	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	6		
已變現及未變現(虧損)/收益淨額		(11,155)	28,155
預期信貸虧損之變動		(2,649,026)	(652,313)
經營虧損		(2,138,862)	(37,489)
融資成本淨額	10	(187,027)	(154,137)
應佔合營企業及一間聯營公司溢利減虧損		(2,223)	770
除所得稅前虧損		(2,328,112)	(190,856)
所得稅抵免/(開支)	11	78,345	(21,930)
年內虧損		(2,249,767)	(212,786)
應佔：			
本公司股東		(2,249,709)	(212,794)
非控股權益		(58)	8
		(2,249,767)	(212,786)
每股虧損(港元)			
基本	13	(1.12)	(0.11)
攤薄	13	(1.12)	(0.11)

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	(2,249,767)	(212,786)
其他全面收益／(開支)		
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	461,898	1,027,991
– 終止確認時由儲備釋出	60,022	100,476
現金流對沖		
– 公平價值淨(虧損)／收益	(32,232)	37,349
– 衍生金融工具之遞延稅項	5,318	(6,163)
匯兌差額	(9,989)	(76,823)
應佔合營企業之匯兌差額	(4,144)	(43,833)
將不會重新分類至損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券的公平價值 收益／(虧損)淨額	24,231	(3,048)
	505,104	1,035,949
年內全面(開支)／收益總額	(1,744,663)	823,163
應佔：		
本公司股東	(1,744,187)	827,008
非控股權益	(476)	(3,845)
	(1,744,663)	823,163

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,689,627	2,800,432
合營企業及一間聯營公司之投資	15	188,358	180,828
應收合營企業及一間聯營公司款項	15	432,768	399,022
財務投資	16	551,214	706,496
衍生金融工具	24	56,480	135,084
遞延所得稅資產	25	65,561	53,401
		3,984,008	4,275,263
流動資產			
發展中之待售物業	17	2,166,295	1,781,003
存貨		26,753	27,949
貿易及其他應收款項	18	241,318	478,761
可退回所得稅		55	55
財務投資	16	759,711	2,163,308
衍生金融工具	24	72,594	45,199
銀行結餘及現金			
– 受限制	19	196,287	168,126
– 不受限制	19	465,003	342,270
		3,928,016	5,006,671
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	155,809	71,996
合約負債	20	295,793	265,241
應付非控股權益款項		56,514	52,949
借貸	22	1,054,716	1,148,466
應付所得稅		484	55,382
		1,563,316	1,594,034
流動資產淨值		2,364,700	3,412,637

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	22	4,797,568	4,389,847
租賃負債	14	883	1,864
可換股票據	23	272,313	255,598
遞延所得稅負債	25	16,836	34,820
		5,087,600	4,682,129
資產淨值		1,261,108	3,005,771
權益			
股本	26	40,361	40,361
儲備	27	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

林迎青
董事

吳維群
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
來自經營活動之現金流量			
經營產生之現金淨額	30(a)	47,608	1,056,106
已付所得稅淨額		(1,820)	(2,244)
已付利息淨額		(354,934)	(221,712)
已收銀行存款、應收貸款及衍生金融工具之利息		136,060	6,897
已收股息		12,655	-
經營活動(所用)/產生之現金淨額		(160,431)	839,047
來自投資活動之現金流量			
添置財務投資		(2,835)	(11,549)
添置物業、廠房及設備		(6,554)	(18,897)
增加合營企業之投資		(12,305)	(12,005)
墊款予合營企業		(30,558)	(25,862)
出售一間附屬公司		(379)	-
來自一間聯營公司之還款		5,616	-
投資活動所用之現金淨額		(47,015)	(68,313)
融資活動前(所用)/產生之現金淨額		(207,446)	770,734
來自融資活動之現金流量			
提取長期借貸	30(b)	658,991	2,917,880
償還長期借貸		(354,300)	(3,172,100)
短期借貸增加/(減少)淨額		31,000	(407,000)
非控股權益供款		3,565	4,302
租賃付款之本金部分		(6,027)	(6,575)
融資活動產生/(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
年初現金及現金等價物		342,270	243,431
匯率變動		(3,050)	(8,402)
年終現金及現金等價物		465,003	342,270
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括受限制之現金結餘)	19	465,003	342,270

綜合權益變動報表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	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	40,361	2,139,734	2,180,095	2,513	2,182,608
以公平價值計入其他全面收益之					
財務資產					
- 公平價值變動之淨額及其他變動之淨額	-	1,024,943	1,024,943	-	1,024,943
- 於終止確認時由儲備釋出	-	100,476	100,476	-	100,476
匯兌差額	-	(76,823)	(76,823)	-	(76,823)
現金流對沖					
- 公平價值收益	-	37,349	37,349	-	37,349
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	(6,163)	(6,163)	-	(6,163)
應佔合營企業之匯兌差額	-	(39,980)	(39,980)	(3,853)	(43,833)
年內(虧損)/溢利	-	(212,794)	(212,794)	8	(212,786)
年內全面收益/(開支)總額	-	827,008	827,008	(3,845)	823,163
於二零二三年三月三十一日	40,361	2,966,742	3,007,103	(1,332)	3,005,771
以公平價值計入其他全面收益之					
財務資產					
- 公平價值變動之淨額及其他變動之淨額	-	486,129	486,129	-	486,129
- 於終止確認時由儲備釋出	-	60,022	60,022	-	60,022
匯兌差額	-	(9,989)	(9,989)	-	(9,989)
現金流對沖					
- 公平價值虧損	-	(32,232)	(32,232)	-	(32,232)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	5,318	5,318	-	5,318
應佔合營企業之匯兌差額	-	(3,726)	(3,726)	(418)	(4,144)
年內虧損	-	(2,249,709)	(2,249,709)	(58)	(2,249,767)
年內全面開支總額	-	(1,744,187)	(1,744,187)	(476)	(1,744,663)
於二零二四年三月三十一日	40,361	1,222,555	1,262,916	(1,808)	1,261,108

財務報表附註

1 一般資料

泛海酒店集團有限公司(「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「本集團」)於編製該等綜合財務報表所採納之重大會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之兩個年度。

(A) 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則(惟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披露於附註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則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，附帶契諾之非流動負債
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。

(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二零二四年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。收購一間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。

2 重大會計政策(續)

(C) 綜合賬目基準(續)

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在權益中。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。

(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。

2 重大會計政策(續)

(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「應佔合營企業溢利減虧損」。

(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。

2 重大會計政策(續)

(F) 聯營公司(續)

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／負債部份初步按公平價值列賬，其後則按攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

2 重大會計政策(續)

(H) 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。

(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。

2 重大會計政策(續)

(H) 財務投資(續)

(iii) 計量(續)

(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」)以公平價值計入其他全面收益之財務資產按其公平價值確認。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、延期選擇權、認購期權及類似期權)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。
- 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。

2 重大會計政策(續)

(H) 財務投資(續)

(iii) 計量(續)

(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「貨品及服務銷售及其他收入」。

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。

(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之財務資產及以公平價值計入其他全面收益之預期信貸虧損就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財務資產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回撥會於當前報告期間之損益賬內確認為虧損撥備回撥。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。於各報告期間，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虧損撥備回撥。

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。

財務報表附註

2 重大會計政策(續)

(H) 財務投資(續)

(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。

(I) 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(J))。

2 重大會計政策(續)

(J) 非財務資產減值

無確定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。

(K) 發展中之待售物業

發展中之待售物業計入流動資產，包括租賃土地、永久業權土地、建築成本、利息、有關物業應佔之其他直接成本，並按成本值與可變現淨值之較低者入賬。

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。

(L) 存貨

存貨主要包括食品、飲品及營運供應品，乃按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值為日常業務過程中估計售價減銷售開支。

(M) 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18及附註4(D)。

至於財務投資的應收利息，請參考附註2(H(iii))。

財務報表附註

2 重大會計政策(續)

(N) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(O) 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。

(P) 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。

(Q) 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增量成本，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(Y))。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。

(R) 可換股票據

本集團發行之可換股票據(包括負債部份及轉換權益部份)於初次確認時獨立分類。將以換取固定數目之本公司之股本證券之換股權獲分類為股本工具。於初次確認時，可換股票據的公平價值以整體釐定，而負債部份之公平價值乃按現行市場利率使用現金流量貼現法釐定。餘額(指權益部份之價值)計入本公司股東應佔權益項下之可換股票據儲備。

於初次確認後，負債部份乃使用實際利率法按攤銷成本計量。權益部份於初次確認後將不再重新計量，惟可換股票據獲轉換或屆滿除外。

2 重大會計政策(續)

(S) 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

本集團設有以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。為換取授出購股權而獲得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)，且對權益進行相應調整。

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。

(T) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、合營企業及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受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。

2 重大會計政策(續)

(T) 當期及遞延所得稅(續)

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佈或實質上已頒佈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，惟倘暫時差異撥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。

當有法定權力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。

(U) 股本

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

(V) 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)

(W) 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：

- 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；
- 經營租約租金收入乃按各租約期限以直線法確認；
- 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；及
- 股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

(X) 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，其為本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣。

2 重大會計政策(續)

(X) 外幣換算(續)

(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。因上述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損益，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。

以外幣計值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產生之匯兌差額與該證券賬面值之其他變動之間作出分析。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證券)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證券)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之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適用匯率之累積影響，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。

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，權益累計之所有差額重新分類至綜合損益賬，作為出售所得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。

2 重大會計政策(續)

(Y) 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。

所有其他借貸成本均於其產生期間在綜合損益賬中確認。

(Z) 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綜合資產負債表。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。

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，以使各期負債餘額的利率保持一致。

財務報表附註

2 重大會計政策(續)

(Z) 租賃(續)

作為承租人(續)

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及
- 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。

(AA) 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。

(AB) 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、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。

(AC) 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。

(AD) 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綜合損益賬確認。

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同乃根據香港財務報告準則第4號入賬。當香港財務報告準則第17號自二零二三年四月一日起生效時，本公司其後已選擇應用香港財務報告準則第9號將財務擔保合同入賬。

2 重大會計政策(續)

(AE) 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。公平價值變動之會計處理取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具，如被指定為對沖工具，則取決於對沖項目之性質。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的現金流量相關的特定風險的對沖工具(現金流量對沖)。

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量對沖的衍生工具，其公平價值變動之有效部分於權益的對沖儲備內確認。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。

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。

(AF) 政府補助

政府補助會初步於綜合損益賬確認，倘若政府補助金可合理保證收取及本集團將符合其附帶條件。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在內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財務投資、衍生金融工具、銀行結餘及借貸產生之外幣風險。

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10億港元（二零二三年：27億港元）。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。

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)

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		
	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	+5% 千港元	-5% 千港元	貨幣資產淨額 千港元	+5% 千港元	-5% 千港元
歐元	1,301	58	(58)	1,319	59	(59)
人民幣	317,430	15,845	(15,845)	379,417	18,915	(18,915)
英鎊	43	2	(2)	66	3	(3)
日圓	15,645	782	(782)	17,920	896	(896)
新加坡元	13	1	(1)	18	1	(1)

(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、上海證券交易所(「上交所」)、深圳證券交易所(「深交所」)、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	32,156	(32,156)	25,595	(25,595)	37,401	(37,401)	22,535	(22,535)

(iii) 現金流量利率風險

除銀行結餘及按金、定息財務投資、應收貸款及墊予合營企業之款項(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及可換股票據(統稱為「附息負債」)。

附息資產大多數以固定利率計息。可換股票據以固定利率計息，而借貸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)

(ii) 價格風險(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10)中確認。

目前的掉期約佔付息負債的55%(二零二三年：58%)。掉期固定利率介乎0.33%至1.165%(二零二三年：0.33%至1.165%)，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1.4%至2.46%(二零二三年：1.1%至2.5%)。

掉期合約須每30天結算應收或應付利息淨額。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
賬面值(附註24)	129,074	180,283
名義金額	3,243,000	3,243,000
到期日	多項，直至 二零二五年 六月	多項，直至 二零二五年 六月

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19,242,000港元(二零二三年：18,343,000港元)，而對沖儲備將增加／減少9,749,000港元(二零二三年：9,749,000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19)、財務投資(附註16)、衍生金融工具(附註24)以及貿易及其他應收款項的信貸風險(附註18)。

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於初始確認時發生信貸減值的財務資產。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，實體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。

信貸風險顯著增加(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：

- 金融工具信貸評分發生顯著變動；
- 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；及
- 債務工具市價發生大幅下跌。

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，當發生違約事件且於該金融工具中所指明的補救行動規定之寬限期內未獲糾正時，債務證券乃屬違約。本集團亦認為，當債務人極有可能破產或再融資出現困難，且並無其他實際選擇以重組其債務時，該財務資產乃屬違約。

財務報表附註

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
二零二四年三月三十一日					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	465,003	-	-	-
受限制	-	196,287	-	-	-
應收合營企業及一間聯營公司款項	-	432,768	-	-	-
應收貸款	-	2,460	-	6,726	-
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	9,359	26,985	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益及 按攤銷成本列賬之財務資產及 相關應收利息	-	67,002	-	543,013	286,759
二零二三年三月三十一日					
銀行結餘及現金					
不受限制	-	342,270	-	-	-
受限制	-	168,126	-	-	-
應收合營企業款項	-	399,022	-	-	-
應收貸款	-	2,367	-	6,722	-
貿易及其他應收款項(不包括應收利息)	5,065	19,995	-	-	-
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產及相關應收利息	-	60,420	-	2,301,735	297,235

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。

就應收合營企業款項而言，墊款主要用於為相關物業發展項目提供資金。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)

應收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發行人的信貸風險顯著增加，部分債務證券發行人亦拖欠還本付息。多家房地產開發商透過延長或重組債務解決流動資金問題，從而導致需要延長貸款期限，於期限內進行攤銷，而票面利率維持不變或下降或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。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

年內，以下有關本集團以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本列賬之債務證券的虧損撥備於綜合損益賬內確認：

	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	4,090	35,906	1,207,544	19,986	1,267,526
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	-	63,935	1,926	66,003
轉撥至階段三	(1,090)	(35,490)	36,580	-	-
信貸質素相關變化	-	(416)	488,619	98,107	586,310
	(948)	(35,906)	589,134	100,033	652,313
終止確認之資產	-	-	(23,523)	-	(23,523)
於二零二三年三月三十一日	3,142	-	1,773,155	120,019	1,896,316
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	-	-	-	25,023	25,023
信貸質素相關變化	217	-	2,450,558	173,228	2,624,003
	217	-	2,450,558	198,251	2,649,026
終止確認之資產	-	-	(99,209)	(100)	(99,309)
於二零二四年三月三十一日	3,359	-	4,124,504	318,170	4,446,033

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，從而導致折賣票據價值，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。

財務報表附註

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五大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 止年度記錄 於損益賬中 之預期 信貸虧損變動 百萬港元	截至 二零二四年 三月三十一日 於二零二四年 三月三十一日 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	(553)	(1,133)	(1,955)	重組 清盤	50%	50%	4至8年	5.5%至8.5%
債券發行人2	(442)	(800)	(1,103)	重組 清盤	5%至90%	50%	3.75至8年	5%至7.5%
債券發行人3	(182)	(233)	(328)	重組 清盤	20%至80%	40%	2.5至5年	4%至5%
債券發行人4	(113)	(143)	(197)	重組時變現資產 清盤	10%至45%	60%	2至3年	附註
債券發行人5	(66)	(114)	(179)	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，並無採納票面利率。

(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。本集團透過維持適當之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，本集團持有不受限制現金結餘合計465,003,000港元，而循環信貸融資之未動用部分為1,132,722,000港元。

3 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

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。

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。

具體而言，若定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行以其唯一酌情權行使，則分析會顯示根據實體須付款之最早期間而產生的現金流出，猶如貸款人會援引即時催收貸款之無條件權利。其他借貸之到期日分析乃根據預定還款日期而編製。

	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
於二零二四年三月三十一日					
非衍生財務負債					
貿易及其他應付款項	-	153,554	-	-	153,554
借貸					
- 本金	-	1,075,092	4,823,038	-	5,898,130
- 利息	-	363,049	642,780	-	1,005,829
租賃負債	-	2,321	918	-	3,239
可換股票據	-	-	-	1,255,363	1,255,363
	-	1,594,016	5,466,736	1,255,363	8,316,115
衍生金融工具					
流入淨額	-	(128,069)	(14,864)	-	(142,933)
	-	1,465,947	5,451,872	1,255,363	8,173,182

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)

	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
於二零二三年三月三十一日					
非衍生財務負債					
貿易及其他應付款項	-	71,996	-	-	71,996
借貸					
- 本金	-	1,164,300	4,067,527	352,000	5,583,827
- 利息	-	243,323	482,706	8,100	734,129
租賃負債	-	5,858	1,880	-	7,738
可換股票據	-	-	-	1,255,363	1,255,363
	-	1,485,477	4,552,113	1,615,463	7,653,053
衍生金融工具					
流入淨額	-	(83,067)	(118,514)	-	(201,581)
	-	1,402,410	4,433,599	1,615,463	7,451,472

(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、向股東發還資金、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3(II)(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，概無物業乃以估值列賬。營運中酒店物業估值詳情(僅為向讀者提供資料而編製)載於財務報表附註14(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。債務淨額乃按借貸及可換股票據總額(包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動負債)及可換股票據減銀行結餘及現金計算。

3 財務風險管理(續)

(II) 資金風險管理(續)

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22)	5,852,284	5,538,313
可換股票據(附註23)	272,313	255,598
減：銀行結餘及現金(附註19)	(661,290)	(510,396)
債務淨額	5,463,307	5,283,515
經重估資產淨值(附註(a))	12,014,000	12,950,000
資產負債比率 – 債務淨額與經重估資產淨值	45%	41%

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」並非計量財務表現的指標。本集團採用之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。

(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。倘該等報價可即時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。

3 財務風險管理(續)

(III) 公平價值估計(續)

(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(例如場外投資)之公平價值乃採用最新的交易價格或估值技巧計算。就是否為活躍市場之判斷包括(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／或不可轉讓性，並一般根據可獲得之市場資料作出。

(iii) 第三級內之金融工具及應收相關利息

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該等金融工具被分入第三級。

第三級金融工具包括並非在活躍市場交易的非上市基金及已違約債務證券，其交易價格或報價並不代表公平價值。該等金融工具的公平價值之釐定，乃使用適用估值技巧及參考財務機構的貼現現金流量及資產基準價和近期其他交易價格。

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
二零二四年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	–	99,454	273,106
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產	186,380	69,570	457,561
應收利息	–	2,571	142,217
衍生金融工具	–	129,074	–
	186,380	300,669	872,884
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
二零二三年			
資產			
以公平價值計入損益賬之財務資產	–	251,984	183,378
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產	162,149	63,206	2,093,074
應收利息	–	–	384,749
衍生金融工具	–	180,283	–
	162,149	495,473	2,661,201

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應收相關利息變動情況：

	千港元
於二零二三年三月三十一日	2,661,201
公平價值變動淨額及其他淨變動	(1,998,364)
轉撥至第三級*	210,047
於二零二四年三月三十一日	872,884
於二零二二年三月三十一日	396,445
增加淨額	1,346
轉撥至第三級*	2,263,410
於二零二三年三月三十一日	2,661,201

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，第一級與第二級公平價值計量之間概無轉移。

* 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市場貼現率。

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	457,561	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現率為 36%及不同概率的情景分析	相關債券的估計合約現金流量增加，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17,080,000港元/增加19,215,000港元。
應收利息	142,217			
以公平價值計入損益賬之財務 資產	210,047	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現率為 18%至26%及不同概率的情景 分析	相關債券的估計合約現金流量增加，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2,342,000港元/增加2,363,000港元。
以公平價值計入損益賬之財務 資產	47,437	基金報表之資產淨值	資產淨值	資產淨值增加，則公平價值增加。
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	基於估值報告的相關物業公平 價值	相關物業公平價值增加，則公平價值增加。

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	2,093,074	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現率為 28%至35%及不同概率的情景 分析	相關債券的估計合約現金流量 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66,056,000 港元/增加70,382,000港元。
應收利息	384,749			
以公平價值計入損益賬之財務 資產	120,301	貼現現金流法	債券的估計現金流入貼現率為 22%及不同概率的情景分析	相關債券的估計合約現金流量 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364,000港 元/增加486,000港元。
以公平價值計入損益賬之財務 資產	45,184	基金報表之資產淨值	資產淨值	資產淨值增加，則公平價值增 加。
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	基於估值報告的相關物業公平 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，與截至二零二三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列賬的債務證券。

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。對於歸類為階段一或階段二的該等債務證券，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。對於歸類為階段三的該等債務證券，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，評估各項該等債務證券的預期信貸虧損。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金融資產公平價值及相關應收利息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)。

(C) 發展中之待售物業的可收回性

本集團經計及根據現行發展計劃完成發展項目需產生的建築成本及可資比較地段及條件物業的估計售價後，基於該等物業的變現能力得出的估計可變現淨值，評估發展中之待售物業的賬面值。倘發生事件或狀況有變導致賬面值可能無法完全變現，本集團將作出撥備。該評估須使用重要估計。

4 重大會計評估及判斷(續)

(D) 貿易及其他應收款項以及應收貸款減值

本集團就應收貿易賬款之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。

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以及應收貸款之減值虧損於「銷售成本」及「銷售及行政開支」之損益賬中確認。倘並無合理的預期收回，則貿易及其他應收款項以及應收貸款會被撇銷(部分或全部)。

(E) 所得稅

本集團須繳納於香港及其他司法管轄區之所得稅。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 25)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酒店業務、物業發展及財務投資。收入包括來自酒店業務之收入、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。經營分類乃根據主要經營決策者審閱之報告釐定。本集團分為三大主要可呈報經營分類，包括酒店業務、物業發展及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、合營企業及一間聯營公司、存貨以及貿易及其他應收款項、發展中之待售物業及財務投資。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項、合約負債及應付非控股權益款項。

	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零二四年 分類收入	366,675	613	510,736	13,224	891,248
分類業績之貢獻	179,666	(8,692)	499,558	13,183	683,715
折舊	(101,427)	(1,714)	-	(6,079)	(109,220)
投資(虧損)/收益淨額	-	-	(2,690,163)	29,982	(2,660,181)
應佔合營企業及一間聯營公司溢利減虧損	-	(1,182)	-	(1,041)	(2,223)
分類業績	78,239	(11,588)	(2,190,605)	36,045	(2,087,909)
未能分類公司開支					(53,176)
融資成本淨額					(187,027)
除所得稅前虧損					(2,328,112)
二零二三年 分類收入	166,147	209	752,626	7,671	926,653
分類業績之貢獻	39,399	(17,232)	739,899	5,645	767,711
折舊	(108,431)	(1,155)	-	(7,698)	(117,284)
投資虧損淨額	-	-	(624,158)	-	(624,158)
應佔合營企業溢利減虧損	-	987	-	(217)	770
分類業績	(69,032)	(17,400)	115,741	(2,270)	27,039
未能分類公司開支					(63,758)
融資成本淨額					(154,137)
除所得稅前虧損					(190,856)

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
	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二四年						
資產	3,073,737	3,077,229	1,572,772	15,263	173,023	7,912,024
資產包括：						
合營企業及一間聯營公司	-	616,170	-	4,956	-	621,126
添置非流動資產*	6,224	12,604	-	-	1,450	20,278
負債						
借貸	4,272,378	685,068	-	-	894,838	5,852,284
其他負債						798,632
						6,650,916
二零二三年						
資產	2,973,086	2,631,841	3,472,602	11,670	192,735	9,281,934
資產包括：						
合營企業	-	579,519	-	331	-	579,850
添置非流動資產*	28,792	4,224	-	-	98	33,114
負債						
借貸	4,151,001	418,927	-	-	968,385	5,538,313
其他負債						737,850
						6,276,163

* 該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	380,493	174,929
海外	510,755	751,724
	891,248	926,653
非流動資產*		
香港	2,693,827	2,798,288
海外	616,926	581,994
	3,310,753	3,380,282

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

銷售貨品及服務以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	2,819
– 隨時間確認	335,333	164,147
	367,288	166,966
其他來源	25,910	18,049
	393,198	185,015

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		
– 未變現公平價值收益淨額	44,793	28,515
– 已變現收益淨額(附註(a))	4,607	36,749
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)/收益淨額	(4,231)	1,300
– 已變現虧損淨額(附註(b))	(70,138)	(48,861)
– 預期信貸虧損之變動(附註(e))	(2,591,774)	(652,313)
按攤銷成本列賬的財務資產		
– 未變現匯兌(虧損)/收益淨額	(536)	619
– 已變現虧損淨額(附註(c))	(1,705)	–
– 預期信貸虧損之變動(附註(e))	(57,252)	–
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	(13,927)	9,833
	(2,660,181)	(624,158)

附註：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	115,747	1,096,042
投資成本	(101,989)	(1,121,674)
加：以前年度未變現(收益)/虧損淨額	(9,151)	62,381
於本年度確認之已變現收益淨額	4,607	36,749
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現虧損淨額		
代價總額	117,946	538,996
投資成本	(285,577)	(602,657)
轉撥自投資重估儲備	97,493	14,800
於本年度確認之已變現虧損淨額	(70,138)	(48,861)
(c) 按攤銷成本列賬的財務資產之已變現虧損淨額		
代價總額	8,284	–
投資成本	(9,989)	–
於本年度確認之已變現虧損淨額	(1,705)	–

6 投資(虧損)／收益淨額(續)

附註：(續)

- (d) 年內之未變現收益淨額來自二零二四年三月三十一日仍持有34項(二零二三年：36項)證券及3項(二零二三年：3項)非上市基金之財務投資之公平價值變動。

於截至三月三十一日止年度之損益賬內確認之未變現收益／(虧損)淨額概要：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
債務證券	42,878	33,735
非上市基金	(2,852)	(3,301)
	40,026	30,434

於年內，以下債務證券導致出現大部分未變現收益／(虧損)淨額：

	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
廣州富力6.7厘票據(i)	65,156
珠江7.5厘票據(ii)	(7,664)
廣州富力7厘票據(i)	(6,940)
	50,552

- (i) 該等票據由廣州富力地產股份有限公司(「廣州富力」)發行，於上交所上市並以人民幣計值。該等票據乃透過由摩根士丹利國際股份有限公司(「摩根士丹利」)安排之總回報掉期(「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

- (ii) 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。該等票據乃本集團透過由摩根士丹利(一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之公眾有限公司)安排之總回報掉期收購。珠江主要於中國從物業發展及銷售、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	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

財務報表附註

6 投資(虧損)/收益淨額(續)

附註：(續)

(e) 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 預期信貸 虧損增加 千港元
景程 12 厘票據 (i)	842,057
恒大 12 厘票據 (ii)	341,687
恒大 8.75 厘票據 (ii)	322,832
金輪 10 厘票據 (iii)	142,825
佳源 11.375 厘票據 1 (iv)	142,545
	1,791,946

- (i) 景程 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，固定票面年利率分別為 12 厘(於二零二三年十月二十四日到期)。該等票據以美元計值及於新交所上市。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，固定票面年利率為 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)。該等票據以美元計值及於新交所上市。
- (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，於年限內可分期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)。
- (iv) 佳源 11.375 厘票據由佳源國際控股有限公司(「佳源」)所發行，固定票面年利率為 11.375 厘。該等非上市票據以美元計值，並於二零二二年十月二十九日到期。佳源主要於中國從事物業發展及物業投資。其股份於港交所上市(股份代號：2768)。

7 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
收入		
酒店大樓之經營租約租金收入	9,376	3,340
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	360,794	598,237
– 非上市投資	35,718	14,113
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
– 上市投資	37,578	111,245
– 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	53,167	8,051
– 銀行存款	9,347	4,992
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入		
– 上市投資	14,543	7,654
開支		
核數師酬金		
– 審核服務	4,340	4,360
– 非審核服務	507	391
已售貨品成本	6,069	6,944
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	109,457	90,769
存貨撥備	–	2,389
出售物業、廠房及設備之虧損	50	–

8 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	110,998	92,385
退休福利成本(附註(a))	3,136	2,168
	114,134	94,553
於發展中之待售物業下資本化	(4,677)	(3,784)
	109,457	90,769

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。

財務報表附註

8 僱員福利開支(續)

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	3,136	2,159
終止福利	-	9
貢獻淨額	3,136	2,168

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」)。

在香港，本集團參與根據職業退休計劃條例而設之界定供款計劃，提供予二零二零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(二零二三年：無)。

(b) 購股權

本公司設有購股權計劃，據此，可向本集團僱員(包括執行董事)授出購股權以認購本公司之股份。就每次授出購股權將支付之代價為1港元。

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 (經調整)	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

附註：

於該兩個年度，概無購股權於年內獲授出、行使、被註銷或失效。

9 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	住房及其他津貼	僱主之退休福利計劃供款	酬金總額
二零二四年(千港元)						
執行董事						
潘政先生	-	-	7,300	4,200	-	11,500
林迎青博士	-	1,200	-	845	-	2,045
潘海先生	-	600	7,500	-	18	8,118
潘洋先生	-	420	7,500	-	18	7,938
馮兆滔先生	-	-	-	-	-	-
吳維群先生	-	1,500	-	-	18	1,518
	-	3,720	22,300	5,045	54	31,119
獨立非執行董事						
葉志威先生	18	-	-	-	-	18
梁偉強先生	250	-	-	-	-	250
黃之強先生	250	-	-	-	-	250
管博明先生	331	-	-	-	-	331
	849	-	-	-	-	849
	849	3,720	22,300	5,045	54	31,968
二零二三年(千港元)						
執行董事						
潘政先生	-	-	5,800	4,200	-	10,000
林迎青博士	-	1,200	-	800	-	2,000
潘海先生	-	600	7,000	-	18	7,618
潘洋先生	-	420	7,000	22	18	7,460
馮兆滔先生	-	-	-	-	-	-
吳維群先生	-	1,500	-	-	18	1,518
	-	3,720	19,800	5,022	54	28,596
獨立非執行董事						
葉志威先生	300	-	-	-	-	300
梁偉強先生	250	-	-	-	-	250
黃之強先生	250	-	-	-	-	250
	800	-	-	-	-	800
	800	3,720	19,800	5,022	54	29,396

財務報表附註

9 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，本集團並無就作為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)。
- (ii) 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四位(二零二三年：四位)董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。於年內應付餘下一位(二零二三年：一位)人士之酬金如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
基本薪金、津貼及實物利益	2,100	2,100
退休金計劃供款	-	-
酌情花紅	-	-

酬金範圍如下：

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

- (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
少於 1,000,000 港元	1	1
1,000,001 港元 – 2,000,000 港元	-	-
2,000,001 港元 – 3,000,000 港元	1	1

10 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)／收入		
長期銀行貸款	(353,080)	(193,376)
短期銀行貸款及透支	(3,538)	(25,872)
租賃負債	(202)	(246)
可換股票據	(17,939)	(16,801)
衍生金融工具(利率掉期)	125,365	41,603
利息資本化(附註)	87,394	57,894
	(162,000)	(136,798)
其他附帶之借貸成本	(19,964)	(22,569)
外匯借貸虧損收益淨額	(13)	(591)
衍生金融工具(利率掉期)之公平價值(虧損)／收益		
現金流對沖 – 非有效部分	(5,050)	5,821
	(187,027)	(154,137)

附註：

借貸成本乃按年利率介乎3.08厘至4.44厘(二零二三年：1.84厘至5.44厘)資本化。

11 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	54,802	1,403
海外利得稅	(1,283)	(3,605)
	53,519	(2,202)
遞延所得稅抵免／(開支)	24,826	(19,728)
	78,345	(21,930)

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。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據期內之估計應課稅溢利計算得出。

財務報表附註

11 所得稅抵免／(開支)(續)

本集團有關除所得稅前虧損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	(2,328,112)	(190,856)
減：應佔合營企業及一間聯營公司溢利減虧損	2,223	(770)
	(2,325,889)	(191,626)
按稅率 16.5% (二零二三年：16.5%) 計算之稅項	383,772	31,618
其他國家不同稅率之影響	(3,024)	921
毋須繳納所得稅之收入	89,420	102,441
不可扣稅之支出	(444,173)	(117,713)
未確認稅損	(20,933)	(44,436)
動用早前未確認之稅損	4,123	1,031
解除以前年度之稅項撥備	66,923	-
其他	2,237	4,208
所得稅抵免／(開支)	78,345	(21,930)

12 股息／可換股票據票息

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)。年內並無宣派中期股息(二零二三年：無)。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
可換股票據持有人享有每份票據 0.1% 票息(二零二三年：0.1 港仙) (附註)：		
- 固定票息	1,224	1,220
- 額外票息	-	-
	1,224	1,220

12 股息／可換股票據票息(續)

附註：

根據可換股票據之平邊契據，可換股票據持有人可享有固定票息以外之額外票息，使每份票息總額與普通股股東所收取每股股息等同。1,224,000 港元之數額乃根據二零二四年六月二十八日尚未行使之 2,693,120,010 份(二零二三年：2,693,120,010 份)可換股票據計算。於該期間，固定票息金額 1,224,000 港元(二零二三年：1,220,000 港元)以可換股票據贖回價之 0.1% 計算，並於截至二零二四年三月三十一日止年度中「融資成本淨額」的可換股票據利息支出反映。可換股票據持有人於截至二零二四年三月三十一日止年度中不會享有額外票息。

由於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司不宣派末期股息，票息的支付將遞延至本公司宣派及派付股息之有關時間。

13 每股虧損

每股虧損乃按本公司股東應佔虧損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	(2,249,709)	(212,794)
	股份數目	
加權平均已發行股份數目	2,018,040,477	2,018,040,477

由於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

財務報表附註

14 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	使用權資產 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零二二年四月一日	1,155,938	686,163	2,736,921	4,579,022
匯兌差額	–	(3,727)	(37)	(3,764)
添置	–	18,897	10,883	29,780
出售	–	(29)	(15,419)	(15,448)
於二零二三年三月三十一日	1,155,938	701,304	2,732,348	4,589,590
累積折舊				
於二零二二年四月一日	392,233	573,764	724,937	1,690,934
匯兌差額	–	(3,591)	(21)	(3,612)
本年度支出	31,789	28,713	56,782	117,284
出售	–	(29)	(15,419)	(15,448)
於二零二三年三月三十一日	424,022	598,857	766,279	1,789,158
賬面淨值				
於二零二三年三月三十一日	731,916	102,447	1,966,069	2,800,432
成本值				
於二零二三年四月一日	1,155,938	701,304	2,732,348	4,589,590
匯兌差額	–	(359)	(3)	(362)
添置	–	6,554	1,419	7,973
出售一間附屬公司	–	(89,773)	–	(89,773)
出售	–	(99)	(1,106)	(1,205)
於二零二四年三月三十一日	1,155,938	617,627	2,732,658	4,506,223
累積折舊				
於二零二三年四月一日	424,022	598,857	766,279	1,789,158
匯兌差額	–	(357)	(4)	(361)
本年度支出	31,787	21,901	55,532	109,220
出售一間附屬公司	–	(80,270)	–	(80,270)
出售	–	(45)	(1,106)	(1,151)
於二零二四年三月三十一日	455,809	540,086	820,701	1,816,596
賬面淨值				
於二零二四年三月三十一日	700,129	77,541	1,911,957	2,689,627

14 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
土地及樓宇	2,405,407	2,486,931
廠房及設備	74,246	86,684
	2,479,653	2,573,615

酒店物業估值之補充資料：

以下本集團酒店物業之市值僅供讀者參考，並無於本集團綜合資產負債表中入賬，且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。

根據由外部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，香港五項(二零二三年：五項)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)。

(b) 於二零二四年三月三十一日，已作貸款抵押之酒店物業及持作發展物業之賬面淨值總額分別為2,479,653,000港元(二零二三年：2,573,615,000港元)及203,611,000港元(二零二三年：零)。

財務報表附註

14 物業、廠房及設備(續)

附註：(續)

(d) 此附註提供本集團為承租人的租賃資料。

使用權資產

(i) 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		
租賃土地(附註)	1,908,888	1,958,626
租賃物業 — 辦公室及倉庫	3,069	7,443
	1,911,957	1,966,069
租賃負債		
流動負債(計入貿易及其他應付款項)	2,253	5,678
非流動負債	883	1,864
	3,136	7,542

附註：本集團於香港擁有租賃土地的土地租賃安排。

截至二零二四年三月三十一日止年度，租賃辦公室相關使用權資產添置為1,419,000港元(二零二三年：10,883,000港元)。

(ii) 綜合損益賬呈列以下租賃相關開支：

	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		
租賃土地	49,738	49,738
租賃物業 — 辦公室及倉庫	5,794	7,044
	55,532	56,782
利息開支(計入融資成本淨額)	202	246

截至二零二四年三月三十一日止年度，租賃之現金流出總額為6,027,000港元(二零二三年：6,575,000港元)。

15 合營企業及一間聯營公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值	188,358	180,828
墊予合營企業及一間聯營公司款項	432,768	399,022
	621,126	579,850

墊予合營企業之款項425,653,000港元(二零二三年：398,691,000港元)乃用作於加拿大之物業發展項目之融資。該等墊款為無抵押及以加拿大元計值。

墊予合營企業及一間聯營公司之款項7,115,000港元(二零二三年：331,000港元)乃用作於香港之飲食業務之融資。該等墊款為無抵押及以港元計值。

本集團就授予若干合營企業之銀行融資提供財務擔保(附註29)。概無有關本集團於合營企業之權益的其他重大或然負債。

該等墊款之賬面值與其公平價值相若。

主要合營企業及一間聯營公司之詳情載於附註34。

下表列載本集團不屬個別重大之合營企業及一間聯營公司匯總資料：

	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	(2,223)	770
所得稅開支	-	-
本年度(虧損)/溢利	(2,223)	770
其他全面開支	(4,144)	(43,833)
本年度全面開支總額	(6,367)	(43,063)

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，董事認為對本集團而言概無個別屬重大之合營企業或聯營公司。

財務報表附註

16 財務投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
債務證券		
– 於新加坡上市	246,464	373,357
– 於歐洲上市	55,310	103,382
– 於中國上市	–	4,531
	301,774	481,270
股本證券		
– 於香港上市	186,380	162,149
非上市基金	63,060	63,077
	551,214	706,496
流動資產		
債務證券		
– 於中國上市	313,362	371,865
– 於新加坡上市	386,194	1,568,640
– 於歐洲上市	845	1,635
– 非上市	59,310	221,168
	759,711	2,163,308
	1,310,925	2,869,804
財務投資分類為以下各類：		
非流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	293,408	538,203
以公平價值計入損益賬之財務資產	63,060	63,077
按攤銷成本列賬之財務資產	194,746	105,216
	551,214	706,496
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	420,102	1,780,227
以公平價值計入損益賬之財務資產	309,500	372,284
按攤銷成本列賬之財務資產	30,109	10,797
	759,711	2,163,308
	1,310,925	2,869,804

16 財務投資(續)

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	795,130	2,312,930
人民幣	313,363	376,396
港元	186,380	162,149
日圓	15,622	17,893
歐元	430	436
	1,310,925	2,869,804

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。

財務投資之補充資料：

股本證券及非上市基金

於二零二四年三月三十一日，本集團持有1項(二零二三年：1項)上市股本證券及3項(二零二三年：3項)非上市基金證券。於二零二四年及二零二三年三月三十一日之財務投資之股本及基金證券組合概要以及彼等於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度之相應未變現收益/(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
其他	63,060	(2,852)	8,875
	249,440	21,379	23,418

	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 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
其他	63,077	(3,301)	3,204
	225,226	(6,349)	10,858

滙控為一間全球銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區，及其股份於港交所(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%的股權。

財務報表附註

16 財務投資(續)

財務投資之補充資料：(續)

債務證券

於二零二四年三月三十一日，本集團持有 33 項(二零二三年：35 項)債務證券，其中 23 項於新加坡上市、3 項於歐洲上市、6 項於中國上市及 1 項非上市。32 項(二零二三年：34 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、1 間於中國上市及 2 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載列如下：

	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	5,616,332	5,937,908
投資成本	4,940,619	5,356,666
公平價值	1,061,486	2,644,577
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，33 項(二零二三年：35 項)上市債務證券導致截至二零二四年三月三十一日止年度未變現公平價值淨虧損 1,447,000,000 港元(二零二三年：收益 803,000,000 港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團財務投資按公平價值入賬之最大單一債務證券佔本集團經重估資產總值之約 1%(二零二三年：3%)，而所持有之按公平價值入賬之五大債務證券佔約 2.5%(二零二三年：7%)。剩餘 28 項債務證券佔本集團經重估資產總值之 3.2%，而每項均低於 1%。

16 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 未變現收益/ (虧損) 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 後利息收入 千港元
廣州富力6.7厘票據(i)	159,517	15%	65,156	14,814
鑫苑3厘票據(ii)	114,098	11%	(248)	22,139
景程12厘票據(i)	67,528	6%	(412,400)	25,917
合生7厘票據(iii)	65,277	6%	6,618	11,340
廣州富力7厘票據(i)	62,753	6%	(6,940)	8,873

	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 損後利息收入 千港元
景程12厘票據(i)	479,927	18%	350,774	128,081
恒大8.75厘票據(i)	209,963	8%	154,214	31,290
恒大12厘票據(i)	206,791	8%	150,452	41,158
佳源11.375厘票據1(i)	171,465	7%	(109,065)	32,314
金輪10厘票據(i)	165,206	6%	(28,650)	36,411

(i) 該等票據的詳情於附註6(d)及6(e)載述。

(ii) 鑫苑3厘票據由鑫苑地產有限公司(「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。其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：XIN)。

(iii) 合生7厘票據由合生創展集團有限公司(「合生」)所發行，固定票面年利率為7厘。該等票據以美元計值，並於二零二四年五月十八日到期。該等票據均於新交所上市。合生主要於中國從事住宅物業開發、商業物業投資、物業管理及基礎建設業務以及投資業務。

財務報表附註

17 發展中待售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
永久業權土地	222,745	224,368
租賃土地	74,010	74,010
發展成本	1,869,540	1,482,625
	2,166,295	1,781,003

於二零二四年三月三十一日，賬面值總額為1,894,940,000港元(二零二三年：1,508,211,000港元)之發展中待售物業已作為借貸(附註22)抵押。預期須一年以上完成及收回之發展中待售物業金額為271,355,000港元(二零二三年：1,781,003,000港元)。

18 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	9,359	5,065
減：虧損撥備	–	–
	9,359	5,065
應計利息及應收股息	153,709	393,287
預付款項	50,998	51,325
公用事業及其他按金	4,896	5,184
應收貸款(附註)	9,186	9,089
其他應收款項	13,170	14,811
	241,318	478,761

附註：

於二零二四年三月三十一日，應收貸款為無抵押、按年利率介乎6.0厘至12.0厘計息及須於綜合資產負債表日期起計12個月內償還。

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	8,857	4,903
7個月至12個月	141	–
12個月以上	361	162
	9,359	5,065

18 貿易及其他應收款項(續)

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。其按以下貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	143,943	386,511
港元	49,254	41,790
加拿大元	47,222	49,817
人民幣	899	643
	241,318	478,761

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。

19 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	219,920	182,778
原到期日為三個月內之短期銀行存款	245,083	159,492
現金及現金等價物	465,003	342,270
受限制現金結餘(附註)	196,287	168,126
	661,290	510,396

附註：於二零二四年三月三十一日，受限制現金結餘主要包括(i)79,000,000港元，作為就建設溫哥華 Landmark on Robson發展項目的法律要求的項目保留金；及(ii)117,000,000港元，為Landmark On Robson發展項目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	367,637	239,784
加拿大元	249,890	224,860
美元	39,644	42,380
人民幣	3,168	2,378
其他	951	994
	661,290	510,396

財務報表附註

20 合約負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預收客戶按金	295,793	265,241
於年初	265,241	245,717
本年度內交易增加淨額	32,460	37,098
匯兌差額	(1,908)	(17,574)
於年末	295,793	265,241

合約負債主要包括預收物業買家按金。

21 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	110,668	30,463
應計費用	35,040	27,562
租賃負債	2,253	5,678
應付建築及保留款項	3,538	4,089
其他應付款項	4,310	4,204
	155,809	71,996

本集團之應付貿易賬款為110,668,000港元(二零二三年：30,463,000港元)。

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	110,455	30,102
7個月至12個月	6	60
12個月以上	207	301
	110,668	30,463

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

21 貿易及其他應付款項(續)

本集團貿易及其他應付款項之賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	36,262	38,987
加拿大元	119,547	33,009
	155,809	71,996

22 借貸

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債		
長期銀行貸款之即期部分 有抵押	1,054,716	1,148,466
非流動負債		
長期銀行貸款 有抵押	4,797,568	4,389,847
	5,852,284	5,538,313

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約之影響，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	1,054,716	1,148,466
須於一至兩年內償還	1,337,073	675,622
須於兩至五年內償還	3,460,495	3,362,383
須於五年後償還	—	351,842
	5,852,284	5,538,313
計入流動負債之即期部分	(1,054,716)	(1,148,466)
	4,797,568	4,389,847

財務報表附註

22 借貸(續)

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	5,167,216	5,119,387
加拿大元	685,068	418,926
	5,852,284	5,538,313

於結算日，借貸之年利率介乎 6.25 厘至 8.20 厘(二零二三年：3.68 厘至 7.70 厘)。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

23 可換股票據

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	255,598	240,016
利息開支(附註 10)	17,939	16,801
	273,537	256,817
計入貿易及其他應付款項之應付票息	(1,224)	(1,219)
於年末	272,313	255,598

於二零一七年二月二十三日，本公司合共發行 2,693,204,266 份可換股票據(根據紅股發行計劃)。該等可換股票據之贖回價值為每份票據 0.453 港元，按 0.1 厘之年利率計息，及享有股息。倘若某一年不宣派及支付股份之末期股息，則 0.1 厘之票息將遞延至下一次股息派付(倘先前未支付)而累計遞延票息將於到期日二零四七年二月二十三日按每股 0.453 港元支付。

每位票據持有人可選擇於緊隨票據發行日期後首個營業日起直至票據發行日期的第三十週年前第 10 個營業日(包括當日)隨時按一比一之基準將票據轉換為繳足普通股(可因應某些公司行動作出反攤薄調整)。除先前已轉換者外，可換股票據將於發行日期第三十週年當日按每股 0.453 港元贖回。

除上文披露者外，可換股票據之條款及條件分別載於有關認購協議，並於本公司於二零一七年一月二十七日之通函中披露。

23 可換股票據(續)

負債部份及權益部份之公平價值於可換股票據發行時釐定，分別約175,000,000港元及約1,067,000,000港元。負債部份之公平價值乃使用市場利率折現之現金流量進行計算。剩餘款項(相當於權益部份之價值)乃列入本公司股東應佔權益項下之可換股票據贖回儲備。

可換股票據之利息開支乃以實際年利率方法計算利息。

24 衍生金融工具

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
利率掉期合約	56,480	135,084
流動資產		
利率掉期合約	72,594	45,199
	129,074	180,283

尚未償還利率掉期合約的名義本金額為3,243,000,000港元(二零二三年：3,243,000,000港元)。

本集團的衍生金融工具乃按淨額基準結算。

本集團之對沖儲備變動於附註27披露。

財務報表附註

25 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，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	65,561	53,401
遞延所得稅負債	(16,836)	(34,820)
	48,725	18,581

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

	加速會計折舊		公平價值調整		稅項虧損		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	3,202	2,659	21,860	6,058	126,546	114,106	151,608	122,823
已於損益賬確認	464	543	(21,860)	2,712	9,864	12,440	(11,532)	15,695
已於其他全面收益確認	-	-	-	13,090	-	-	-	13,090
於年末	3,666	3,202	-	21,860	136,410	126,546	140,076	151,608

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	(69,232)	(68,815)	(63,795)	(9,645)	(133,027)	(78,460)
已於損益賬確認	(823)	(417)	37,181	(35,006)	36,358	(35,423)
已於其他全面收益確認	-	-	5,318	(19,144)	5,318	(19,144)
於年末	(70,055)	(69,232)	(21,296)	(63,795)	(91,351)	(133,027)

25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產乃因應相應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 320,000,000 港元(二零二三年：259,000,000 港元) 確認遞延所得稅資產 71,000,000 港元(二零二三年：59,000,000 港元)。於二零二三年三月三十一日，除 114,000,000 港元(二零二三年：77,000,000 港元)無屆滿日期之稅項虧損外，餘額將於至二零四三年前之各日期(包括該日)到期屆滿。

26 股本

每股面值 0.02 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	35,000,000,000	700,000
	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
於年初及年末	2,018,040,477	40,361

財務報表附註

27 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票 據贖回儲備 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	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	1,126,360	37	1,067,444	(2,353,597)	66,246	83,110	3,423	2,146,711	2,139,734
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產的 公平價值變動淨額及 其他變動淨額	-	-	-	1,125,419	-	-	-	-	1,125,419
現金流對沖	-	-	-	-	37,349	-	-	-	37,349
- 公平價值收益	-	-	-	-	(6,163)	-	-	-	(6,163)
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	-	(76,823)	-	-	(76,823)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(39,980)	-	-	(39,980)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(212,794)	(212,794)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二三年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(1,228,178)	97,432	(33,693)	3,423	1,933,917	2,966,742
於二零二三年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(1,228,178)	97,432	(33,693)	3,423	1,933,917	2,966,742
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產的 公平價值變動淨額及 其他變動淨額	-	-	-	546,151	-	-	-	-	546,151
現金流對沖	-	-	-	-	(32,232)	-	-	-	(32,232)
- 公平價值虧損	-	-	-	-	5,318	-	-	-	5,318
- 衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	-	(9,989)	-	-	(9,989)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,726)	-	-	(3,726)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(2,249,709)	(2,249,709)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二四年三月三十一日	1,126,360	37	1,067,444	(682,027)	70,518	(47,408)	3,423	(315,792)	1,222,555

28 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	6,355	5,620
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4,892	13,469
	11,247	19,089

29 財務擔保

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
為合營企業之銀行及貸款融資提供擔保	365,987	368,654

30 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前虧損與經營產生之現金淨額之對賬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅前虧損	(2,328,112)	(190,856)
折舊	109,220	117,284
利息收入	(140,097)	(101,911)
存貨減值撥備	-	2,389
融資成本	187,027	195,482
出售物業、廠房及設備之虧損	50	-
投資虧損淨額	2,660,181	578,086
應佔合營企業及一間聯營公司溢利減虧損	2,223	(770)
營運資金變動前之經營溢利	490,492	599,704
發展中之待售物業增加(不包括已資本化之利息開支)	(310,480)	(419,132)
存貨減少/(增加)	1,196	(12,457)
貿易及其他應收款項增加	(335,159)	(408,977)
財務投資所得款項淨額	115,747	1,189,470
貿易及其他應付款項增加/(減少)	82,729	(95,888)
合約負債增加	32,460	37,098
受限制銀行結餘(增加)/減少	(29,377)	166,288
經營產生現金淨額	47,608	1,056,106

財務報表附註

30 綜合現金流量表附註(續)

(B) 融資活動產生之負債之對賬

	借貸 千港元	可換股票據 千港元	應付非控股 權益款項 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
於二零二二年三月三十一日	6,212,879	240,016	48,647	3,004	6,504,546
融資現金流量					
償還淨額	(661,220)	-	-	-	(661,220)
租賃款項	-	-	-	(6,575)	(6,575)
來自非控股權益之貢獻	-	-	4,302	-	4,302
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	16,489	-	-	-	16,489
可換股票據有關之應計利息	-	15,582	-	-	15,582
新增租賃負債	-	-	-	10,883	10,883
已支出融資成本	-	-	-	246	246
匯兌差額	(29,835)	-	-	(16)	(29,851)
於二零二三年三月三十一日	5,538,313	255,598	52,949	7,542	5,854,402
融資現金流量					
提取淨額	335,691	-	-	-	335,691
租賃款項	-	-	-	(6,027)	(6,027)
來自非控股權益之貢獻	-	-	3,565	-	3,565
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	12,310	-	-	-	12,310
可換股票據有關之應計利息	-	16,715	-	-	16,715
出售一間附屬公司時終止確認 (附註31)	(31,000)	-	-	-	(31,000)
新增租賃負債	-	-	-	1,419	1,419
已支出融資成本	-	-	-	202	202
匯兌差額	(3,030)	-	-	-	(3,030)
於二零二四年三月三十一日	5,852,284	272,313	56,514	3,136	6,184,247

31 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)

32 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泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)及滙漢控股有限公司(「滙漢」)。於二零二四年三月三十一日，滙漢實際擁有本公司之 66.7% 股份，其餘 33.3% 股份分散持有。

與合營企業及一間聯營公司之結餘及交易詳情於附註 15 披露。

財務報表附註

32 關連人士交易(續)

除財務報表其他部分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
來自滙漢附屬公司之收入／(開支)		
酒店服務(附註(i))	34	19
管理服務(附註(ii))	(769)	(730)
項目管理服務(附註(iii))	(4,884)	(4,703)

附註：

- (i) 酒店服務收入按互相協定之費用而收取。
- (ii) 管理服務按訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (iii) 項目管理服務開支按相互協定之條款計算。

(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	849	800
薪金、津貼及實物利益	33,165	30,642
退休福利計劃僱主供款	54	54
	34,068	31,496

主要管理人員包括本公司董事及本集團兩名(二零二三年：兩名)高級管理層成員。於年內，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，概無與彼等訂立重大交易。

33 本公司資產負債表

	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))	-	-
流動資產		
應收附屬公司款項	4,238,371	4,238,027
貿易及其他應收款項	457	449
銀行結餘及現金	1,184	1,394
	4,240,012	4,239,870
流動負債		
貿易及其他應付款項	5,422	3,640
流動資產淨值	4,234,590	4,236,230
非流動負債		
可換股票據	272,313	255,598
資產淨值	3,962,277	3,980,632
權益		
股本	40,361	40,361
儲備(附註(b))	3,921,916	3,940,271
	3,962,277	3,980,632

林迎青
董事

吳維群
董事

財務報表附註

33 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抵押，以為授予本集團之貸款融資作擔保。

主要附屬公司之詳情載於附註34。

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據 贖回儲備 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	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,678,865	3,957,083
年內虧損	-	-	-	-	(16,812)	(16,812)
於二零二三年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,662,053	3,940,271
於二零二三年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,662,053	3,940,271
年內虧損	-	-	-	-	(18,355)	(18,355)
於二零二四年三月三十一日	1,126,360	80,991	1,067,444	3,423	1,643,698	3,921,916

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。

34 主要附屬公司、合營企業及一間聯營公司

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、合營企業及一間聯營公司。

(A) 附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本公司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／ 實繳股本
<i>於香港註冊成立</i>		
泛海酒店(控股)有限公司	投資控股	2港元
泛海酒店管理服務有限公司	酒店管理服務	1港元
皇悅酒店國際有限公司	證券投資	2港元
全亞企業有限公司	酒店投資及經營	10,000港元
百冠企業有限公司	酒店投資及經營	1港元
堅柱有限公司	酒店投資及經營	10港元
至福發展有限公司	酒店投資及經營	1港元
肯達發展有限公司	酒店投資及經營	2港元
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>		
Asia Standard Hotel (BVI) Limited ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	1美元
Assets Century Global Limited	投資控股	1美元
Enrich Enterprises Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	物業投資	1美元
Greatime Limited	證券投資	1美元
Master Style Global Limited	證券投資	1美元
Onrich Enterprises Limited	證券投資	1美元
Quantum Express Holdings Limited	證券投資	1美元
<i>於加拿大註冊成立</i>		
ASNA Alberni Holdings Limited	投資控股	12,336,837 加拿大元
1488 Robson Street Holdings Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	100 加拿大元
ASNA Robson Landmark Holdings Limited ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	92,586,029 加拿大元
ASNA Robson Landmark Developments Limited ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	6,499,129 加拿大元
1388 Robson Nominee Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	100 加拿大元
AS 1388 Robson Holdings Limited ⁽ⁱⁱ⁾	普通合夥人	100 加拿大元
AS 1388 Robson Limited Partnership ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	18,164,159 加拿大元
Asia Standard Americas Limited ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展管理	100 加拿大元
1650 AS Alberni Holdings Limited ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	18,382,382 加拿大元

財務報表附註

34 主要附屬公司、合營企業及一間聯營公司(續)

(B) 合營企業及一間聯營公司

名稱	主要業務	已發行及繳足/ 實繳股本	本集團權益
合營企業			
於加拿大註冊成立			
1488 Alberni Holdings Limited ⁽ⁱ⁾	普通合夥人	100 加拿大元	40%
1488 Alberni Investment Limited ⁽ⁱⁱ⁾	普通合夥人	100 加拿大元	40%
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	29,300,001 加拿大元	40%
1488 Alberni Investment Limited Partnership ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	1,542,095 加拿大元	40%
1650 Alberni Residential Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	33,088,107 加拿大元	40%
1650 Alberni Commercial Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	物業發展	3,676,456 加拿大元	40%
聯營公司			
於英屬處女群島註冊成立			
Concept Eagle Limited	投資控股	2 美元	50%

附註：

- (i) 由本公司直接全資擁有
- (ii) 於加拿大營業

35 控股公司

董事認為，於百慕達註冊成立並於香港上市之滙漢為最終控股公司，而 The Sai Group Limited (泛海國際之全資擁有附屬公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司) 為直接控股公司。

36 資產負債表日期後事項

於二零二四年六月十九日，泛海國際董事會要求本公司董事會向本公司股東提呈一項有關根據百慕達 1981 年公司法第 99 條透過計劃安排方式重整之決議案。

37 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。

