



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：199

2024-2025 年 報

2	公司資料
3	股東資訊
4	財務摘要
5	董事履歷
9	主席報告書
10	管理層討論及分析
20	董事會報告書
30	企業管治報告書
44	環境、社會及管治報告書
79	獨立核數師報告書
84	綜合損益表
85	綜合損益及其他全面收益表
86	綜合財務狀況表
88	綜合權益變動表
89	綜合現金流量表
91	綜合財務報表附註
185	財務概要
186	主要物業附表
187	釋義

公司資料

董事會

執行董事

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

非執行董事

周美華女士

獨立非執行董事

石禮謙, GBS, JP(聯席副主席)
葉瀚華先生
彭銘東先生

董事委員會

審核委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

薪酬委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

提名委員會*

石禮謙, GBS, JP(主席)
張漢傑先生
葉瀚華先生
彭銘東先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
葉瀚華先生
羅漢華先生

投資委員會

張漢傑先生
陳國強博士
陳耀麟先生
羅漢華先生

環境、社會及管治委員會

葉瀚華先生(主席)
羅漢華先生
彭銘東先生

公司秘書

黃少敏女士

法定代表

張漢傑先生(祝慧妍女士為替任人)
羅漢華先生(黃少敏女士為替任人)

法律顧問

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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓

主要股份登記及過戶處

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

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.itcproperties.com

股份代號

香港聯交所 199

* 周美華女士獲委任為成員，自2025年7月1日起生效。

財務日程表

公佈2024-2025年度之全年業績	2025年6月27日
股息之除息日	不適用
股息之暫停辦理過戶日期	不適用
股息之記錄日期	不適用
股息之派付日期	不適用
股東周年大會之暫停辦理過戶日期	2025年8月29日至2025年9月3日
股東周年大會之記錄日期	2025年9月3日
股東周年大會	2025年9月3日
公佈2025-2026年度之中期業績	2025年11月

公司通訊

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

倘若已選擇收取本公司之公司通訊的印刷本之股東及本公司之非登記股東欲更改其已選擇之所有日後發出的公司通訊的語文版本，可隨時發出最少七日事先書面通知，送交本公司於香港之股份登記分處（「股份登記分處」）卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或電郵至itcproperties-ecom@vistra.com，亦可填妥及交回更改選擇表格（表格可於本公司網站下載）予股份登記分處。

股東查詢

電郵： info@itcproperties.com

電話： (852) 2835 9500

傳真： (852) 2858 2697

財務摘要

截至3月31日止年度

2025年

2024年

港幣百萬元

收益

根據綜合損益表

物業收入及酒店收益

－ 應佔聯營公司及合營公司

398

111

470

581

868

692

(910)

(682)

(90)

(71)

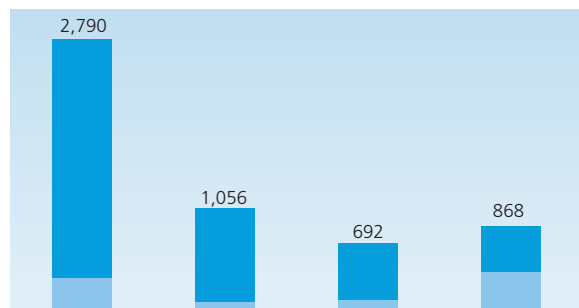
淨虧損

港仙

每股基本虧損

收益

港幣百萬元

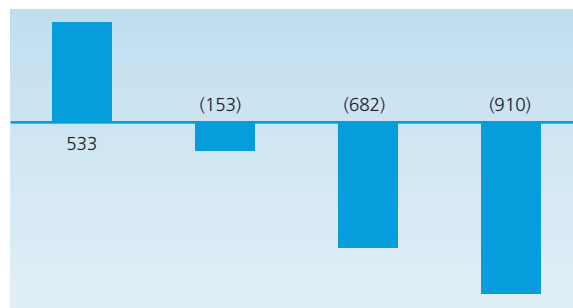


2021年/2022年 財政年度 2022年/2023年 財政年度 2023年/2024年 財政年度 2024年/2025年 財政年度

■ 來自附屬公司 ■ 來自應佔聯營公司及合營公司

淨溢利(虧損)

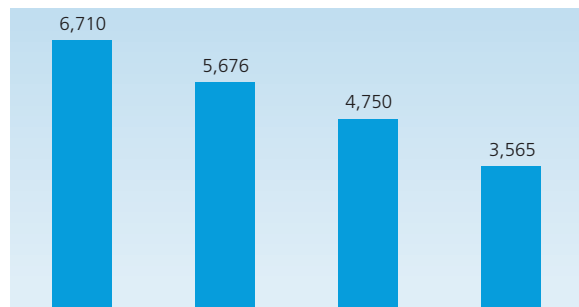
港幣百萬元



2021年/2022年 財政年度 2022年/2023年 財政年度 2023年/2024年 財政年度 2024年/2025年 財政年度

資產總額

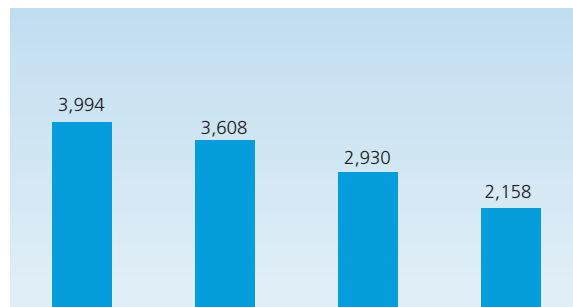
港幣百萬元



2022年3月31日 2023年3月31日 2024年3月31日 2025年3月31日

股東資金總額

港幣百萬元



2022年3月31日 2023年3月31日 2024年3月31日 2025年3月31日

執行董事



張漢傑先生 (71歲)

張先生於2005年4月加入本公司出任執行董事兼主席，並為本集團多間成員公司之董事。彼亦為本公司企業管治委員會之主席，以及提名委員會及投資委員會各自之成員。張先生畢業於倫敦大學，持有文學學士學位。彼於地產發展、物業投資及企業融資方面擁有逾47年經驗，並於香港多間具領導地位之物業發展公司擔任主要行政職務。張先生為香港上市公司路勁基建有限公司之獨立非執行董事。彼於2023年5月31日舉行的佳景集團有限公司（一間香港上市公司）股東周年大會結束後退任為獨立非執行董事。



陳國強博士 (70歲)

陳博士於2021年11月加入本公司出任執行董事兼聯席副主席，並為本公司投資委員會之成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。在加入董事會前，陳博士曾擔任本集團之高級顧問。彼在建築業、地產業及策略投資方面擁有逾44年國際企業管理經驗。陳博士持有法律榮譽博士學位及土木工程學士學位。彼多年來曾擔任多間上市公司的主席及執行董事。陳博士為本公司之主要股東，亦為德祥集團有限公司及Galaxyway Investments Limited（彼等於本公司擁有之權益於本年報的董事報告書內「主要股東及其他人士之權益」一節內披露）之唯一董事。陳博士為本公司主要股東伍婉蘭女士之配偶及執行董事陳耀麟先生之父親。



陳耀麟先生 (41歲)

陳先生於2010年3月加入本公司出任執行董事，並為本集團多間成員公司之董事。彼亦為本公司投資委員會之成員。彼畢業於美國杜克大學(Duke University, United States of America) Trinity College of Arts and Sciences，持有政治學國際關係文學學士學位。陳先生曾任職於高盛集團(The Goldman Sachs Group, Inc.)之投資銀行部。彼為Burcon NutraScience Corporation之董事，該公司之已發行股份於多倫多證券交易所及法蘭克福證券交易所上市。陳先生為兩位本公司主要股東陳國強博士（執行董事兼聯席副主席）及伍婉蘭女士之兒子。

董事履歷



羅漢華先生 (60歲)

羅先生於2023年4月加入本公司出任執行董事及首席財務總監，負責本集團之財務及會計工作。彼為本公司企業管治委員會及投資委員會各自之成員。彼獲委任為本公司環境、社會及管治委員會之成員，自2025年3月7日起生效。彼亦為本集團多間成員公司之董事。羅先生曾出任其中一間在香港及澳門具領導地位的建築及工程集團之財務總裁（執行董事）及執行委員會成員達15年。彼於核數、會計及財務管理方面積逾32年經驗。羅先生持有工商管理學士學位及應用財務學碩士學位。彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

非執行董事



周美華女士 (70歲)

（別名：Rosanna）

周女士於2021年11月加入本公司出任執行董事。彼於2023年4月退任為執行董事並獲調任為非執行董事。彼獲委任為本公司提名委員會之成員，自2025年7月1日起生效。周女士在加入董事會前，曾擔任本集團之顧問。彼於國際企業管理及財務方面擁有逾46年經驗。彼多年來曾於多間上市公司的董事會擔任職務。彼持有商業學士及碩士學位，為香港會計師公會資深會員。周女士於2022年11月23日Burcon NutraScience Corporation舉行的股東周年大會結束後退任為董事，該公司之已發行股份於多倫多證券交易所及法蘭克福證券交易所上市。

獨立非執行董事



石禮謙，*GBS, JP* (80歲)

(別名：Abraham Razack)

石先生於2010年9月加入本公司出任獨立非執行董事兼副主席。彼亦為本公司提名委員會之主席，以及審核委員會及薪酬委員會各自之成員。石先生畢業於澳洲雪梨大學，持有文學學士學位及教育文憑。彼持有法律博士學位。彼自2000年至2021年為香港立法會代表地產及建造界功能界別之議員。彼於1995年獲委任為太平紳士。彼於2007年獲頒授銀紫荊星章，並於2013年再獲頒授金紫荊星章。

石先生為香港上市公司莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事。彼獲委任為香港上市公司景業名邦集團控股有限公司之主席及非執行董事，自2025年6月6日起生效。石先生亦為友聯國際教育租賃控股有限公司、華潤建材科技控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、麗豐控股有限公司、周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)、百利保控股有限公司及神話世界有限公司之獨立非執行董事，全部公司均為香港上市公司。彼亦為冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事，及富豪產業信託之管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事，該兩項信託均於香港上市。此外，彼亦為高銀金融(集團)有限公司(清盤中)之主席及執行董事(其股份已於2023年10月31日除牌)及利福國際集團有限公司(其股份已於2022年12月20日除牌)之獨立非執行董事。石先生於2024年3月15日辭任為香港上市公司碧桂園控股有限公司之獨立非執行董事。石先生為香港科技大學顧問委員會之榮譽委員，香港城市大學校董會之成員，以及香港都會大學諮議會成員。

董事履歷



葉瀚華先生 (43歲)

葉先生於2021年2月加入本公司出任獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會各自之成員。彼獲委任為本公司環境、社會及管治委員會之主席，自2025年3月7日起生效。葉先生畢業於英國劍橋大學並獲得文學學士學位及經濟學文學碩士學位。彼亦從英國法學院獲得法學研究生文憑（優異等級）及從香港大學獲得法律學專業證書。葉先生為香港大律師，亦是一間從事房地產投資及資產管理公司之合夥人，負責香港資本市場及業務發展。彼曾在一間環球管理顧問公司工作，專責香港及中國大陸之房地產及公營部門。



彭銘東先生 (59歲)

彭先生於2023年9月加入本公司出任獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會各自之主席及提名委員會之成員。彼獲委任為本公司環境、社會及管治委員會之成員，自2025年3月7日起生效。彭先生為香港旅遊業議會人事及財務部主管，負責人才管理、財務及會計職能。他曾出任多間在香港及澳門具領導地位之旅遊相關公司之區域經理或董事總經理超過25年。彼於策略管理、銷售管理以及會計及財務管理方面擁有逾32年經驗。彭先生持有工商管理學士、商學碩士及理學碩士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

執行董事同時為本集團之高層管理人員。

致列位股東

本人謹代表董事會欣然提呈本集團之本年度年報。

持續的地緣政治緊張局勢及持久的通脹導致全球經濟及商業活動放緩。此外，由於財務壓力及房地產市場低迷，本集團繼續檢討其營商模式並調整其靈活性。本集團已實施多項計劃及措施，以改善其流動資金及確保資金足以履行其財務責任及承擔。該等措施包括出售本集團物業存貨及持有物業的合營公司。本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣813,000,000元，而每股基本虧損為90港仙。

本集團業務的經營環境預期將充滿波動及難以預測。本集團預計，由於市場需求的變化及經濟增長放緩影響整體經營環境，全球物業市場將持續存在不確定性。此外，美國政治局勢的發展亦可能帶來額外的不確定性，特別是在其對中國的貿易政策、俄烏局勢以及中東地區動盪等問題上的立場方面。為應對上述情況，本集團將繼續採取審慎態度，檢討其業務策略、完善其業務模式，並提升營運效率及效益。本集團亦將專注於嚴格管理現金流，出售物業項目以變現佔用的資金及確保本集團的收益，並減少經營支出。此等舉措或可提升我們的流動性及財務靈活性，使我們能更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除於中國、澳門及加拿大的業務外，我們將審慎探索潛在的物業發展項目，並密切評估及選擇具吸引力的機會以豐富本集團的投資組合。

致謝

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

主席
張漢傑

香港，2025年6月27日

管理層討論及分析

業務回顧

持續的地緣政治緊張局勢及持久的通脹導致全球經濟及商業活動放緩。此外，由於財務壓力及房地產市場低迷，本集團繼續檢討其營商模式並調整其靈活性。誠如本公司日期為2025年5月30日的公佈所披露，本集團已實施多項計劃及措施，以改善其流動資金及確保資金足以履行其財務責任及承擔。該等措施包括出售本集團物業存貨及持有物業的合營公司。

於本年度，本集團出售其若干位於香港及英國的物業存貨，令本年度收入增加258.4%至港幣398,100,000元（2024年：港幣111,100,000元）。然而，此舉亦導致毛虧（包括物業存貨減值）為港幣346,300,000元（2024年：港幣56,700,000元）。

此外，本集團出售其於加拿大酒店物業之全部50%股權及於一組合營公司（即Assets Builder Investments Limited、1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership及1488 Alberni Investment Limited Partnership）之10%權益，導致本年度出售合營公司權益之虧損分別為港幣220,100,000元及港幣101,900,000元。該出售事項已變現本集團對該項目的投資，並取回本集團的資源以償還債務及履行必要的支付責任。

另一方面，本集團成功與三亞市人民政府達成一項協議，給予本集團一筆補償金以收回一塊位於中國海南省三亞市之土地（「三亞市土地」）。此致使本年度收回土地使用權之補償收益為港幣223,500,000元。

基於上述，本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣813,000,000元，而上一個財政年度則為港幣644,900,000元。

董事會決定不派發任何本年度之股息。因此，本年度全年並無已付或應付股息（2024年：無）。



金峰南岸、金峰名匯、金峰名鑄

物業

本年度錄得分部虧損為港幣463,700,000元，而上一個財政年度則為港幣405,700,000元。如上文所披露，虧損增加乃因錄得(i)毛虧（包括物業存貨減值）港幣346,300,000元，(ii)出售本集團合營公司之部分權益之虧損港幣101,900,000元，(iii)投資物業之公平值減少港幣52,000,000元，(iv)物業、機械及設備之減值虧損港幣34,300,000元，及(v)本集團應佔一間合營公司持有一個位於中國之商業物業之公平值減少港幣64,600,000元，該等虧損抵銷本年度內就收回三亞市土地之土地使用權之補償收益港幣223,500,000元。

澳門

位於路環南岸的金峰名鑄乃為由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。於本年度，因取消懲罰性印花稅及放寬按揭成數上限而令到澳門物業市場的需求有所提升。於本年度該項目對本集團之貢獻增加至港幣113,000,000元（2024年：港幣61,900,000元）。

香港

就位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目而言，於2025年3月31日，本集團已向地政總署支付將土地轉換為商住用地之土地補價。於本年度，本集團已出售其於此項目5%權益予一名獨立第三方，並此後保留此項目之67%權益。

寶峰為位於半山寶珊道23號擁有16個單位的高級豪宅項目，本集團擁有其20%權益。於本年度，已售出一個豪華住宅單位。本項目繼續推出發售，並於年末後再售出一個豪華住宅單位。



寶峰

管理層討論及分析

中國

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

海外

英國倫敦

位於Greycoat Place之項目已重建為一幢商住綜合大廈，而本集團全部90.1%的權益於本年度已出售予一名獨立第三方。

加拿大溫哥華

本集團於2025年3月31日擁有18%權益位於Alberni Street之住宅重建項目正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。於本年度，本集團於此項目的權益在向其現有合作夥伴出售10%權益後由28%減至18%。

酒店及酒樓

本年度錄得分部虧損為港幣225,300,000元（2024年：港幣230,800,000元），此乃由於出售本集團的一間合營公司（其間接擁有一間位於加拿大的酒店「溫哥華灣岸威斯汀酒店」）之50%股權之虧損港幣220,100,000元。

位於中國之北京珀麗酒店有限責任公司

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

誠如本公司截至2024年3月31日止年度之年報（「2023-2024年報」）所披露，本集團已就其於該聯營公司之權益確認之全額減值虧損港幣136,200,000元。此決定乃基於多項不利因素，包括該土地可能被收回、主要股東不配合土地重建及其他不確定因素。

於本年度，本集團積極尋求其中國法律顧問的法律意見，以評估根據北京珀麗的《合營合同》之條款提出法律訴訟以保護其權利的可能性及適當性。相關文件已提交北京市朝陽區人民法院（「中國法院」），以指控違反中國《公司法》，並要求查閱北京珀麗的所有法定文件和會計記錄。本集團已發出法律函件，但未收到任何回應，因此本集團已正式對北京珀麗啟動法律訴訟程序，並於2025年6月收到中國法院聆訊的通知，法院聆訊結果尚待公佈。在目前情況下，本集團被認為已不再對北京珀麗擁有重大影響力，並把本集團之北京珀麗之投資於2025年3月31日被分類為一項股權投資。經考慮上述事件及正在進行的法律訴訟，由於北京珀麗的情況並無改善，董事會認為於2025年3月31日並無跡象顯示可收回成本。因此，本集團繼續將於2025年3月31日之於北京珀麗的權益賬面值維持為零。

於本年報日期，對本集團營運屬重大之本集團物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
澳門			
位於路環石排灣馬路之金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	315,000
小計			315,000
香港			
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目	住宅／商業	67	54,800
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	15,300
小計			125,700
中國			
位於廣州市海珠區江南大道南362號及 昌崗中路238號之達鏢國際中心之部分	商業／辦公室／ 酒店／車位	45	282,600
小計			282,600
海外			
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 Alberni Street 1444號、Broughton Street 711號及 Nicola Street 740號之重建項目	住宅／商業	18	110,000
小計			110,000
總計			833,300

附註：

(1) 此指現時用途下之面積。

管理層討論及分析

證券投資

由於全球經濟衰退的可能性及持續的地緣政治風險，投資市場出現波動。這些因素共同影響企業盈利，導致本集團的投資公平值下降。於本年度錄得分部虧損為港幣12,400,000元（2024年：港幣22,800,000元）。該虧損主要為市價下跌產生之未變現虧損。

於2025年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣47,900,000元，當中59%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下41%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2025年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣79,100,000元（2024年：港幣121,000,000元）。

於本年度，本集團錄得分部虧損港幣41,200,000元（2024年：溢利港幣9,400,000元），乃主要來自利息收入港幣8,500,000元（2024年：港幣11,000,000元）及根據本集團採納之會計政策就應收貸款（連同其應計未付利息）之預期信貸虧損作出虧損撥備港幣49,700,000元（2024年：港幣1,400,000元）。

財務回顧

本集團持續採用審慎的資金及財務政策於其整體業務營運上。

於2025年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣926,200,000元。於扣除現金及現金等價物港幣47,700,000元後及與本集團股東資金港幣2,158,400,000元相比，本集團於2025年3月31日之淨資產負債比率為0.41（2024年：0.46）。港幣720,100,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣204,000,000元之借貸按固定利率計息。本集團將密切監察及管理所面對之利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2025年3月31日，本集團之借貸總額港幣759,600,000元將於未來十二個月到期償還，其中港幣391,300,000元已逾期。本集團正積極尋求新的融資及貸款融資來源，並將不斷密切監察其流動資金及營運資金需求，確保在有需要時作出適當融資安排。

就現金流量以外幣列值的海外附屬公司、聯營公司、合營公司及其他投資而言，本集團致力就債務融資安排以適當水平的相同貨幣借貸進行自然對沖。就此而言，本集團及其聯營公司及合營公司（本集團已為其提供擔保）的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。本年度之未變現匯兌差異虧損港幣25,300,000元已計入其他全面開支，此乃主要是由於加幣及人民幣貶值，導致在換算加拿大及中國業務時出現的差異。本集團大部分現金及現金等價物以港幣列值，而本集團其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣及加幣列值。儘管本集團並無使用對沖工具，但會密切監察其外匯風險。

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣813,000,000元，而於2025年3月31日，本集團的流動負債淨額為港幣56,500,000元。此外，於2025年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣926,200,000元，而本集團之現金及現金等價物為港幣47,700,000元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。本公司已採取包括下列各項之一系列計劃及措施，以改善本集團之流動資金及財務狀況。

(1) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，以變現佔用的資本及價值。此策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外財務資源。

(2) 維持業務活動

本集團預期透過銷售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

(3) 尋求再融資

本集團一直積極尋求於現有融資到期前再融資。截至本年報日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其於本年度逾期之借款港幣391,300,000元的通知。本集團繼續與現有借款的貸款人磋商再融資，並與其他貸款人磋商新的融資。

(4) 控制行政及經營成本

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

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

資產抵押

於2025年3月31日，銀行及其他貸款人向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣417,000,000元之投資物業、港幣120,000,000元之物業、機械及設備、港幣1,090,000,000元之聯營公司之權益及應收聯營公司款項，以及港幣404,500,000元之其他應收款項作抵押。

或然負債

於2025年3月31日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%及18%（2024年：50%及28%）權益之兩間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額（按本集團應佔權益比例）港幣41,300,000元（2024年：港幣40,800,000元）及港幣84,100,000元（2024年：港幣138,500,000元）提供公司擔保最高負債金額為港幣84,600,000元（2024年：港幣91,100,000元）及港幣137,000,000元（2024年：港幣225,700,000元）；及(ii)就本集團擁有20%（2024年：20%）權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額（按本集團應佔權益比例）港幣218,200,000元（2024年：港幣242,500,000元）提供公司擔保最高負債金額為港幣218,200,000元（2024年：港幣242,500,000元）。

管理層討論及分析

僱員人數及薪酬政策

於2025年3月31日，本集團之僱員總人數為119名（2024年：130名）。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括酌情花紅、醫療計劃、保險、購股權及退休福利計劃。

已發行股份之變動

於本年度內，本公司概無發行或註銷任何股份。於2025年3月31日，股份數目為907,198,410股，且概無本公司庫存股份。

主要風險及不確定因素

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

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
1. 全球經濟存在不穩定因素 受高利率、通脹驟升及地緣政治緊張局勢加劇影響，全球經濟及金融市場之前景仍欠明朗。持續的俄烏戰爭及以巴衝突亦為全球營商環境帶來額外不穩定性，可能令經濟增長放緩。香港及澳門方面，房地產市場困境持續存在、旅遊業尚未恢復到大流行前的水平以及旅遊減少。中國經濟因2019冠狀病毒病帶來的後果、外來需求呆滯、樓市泡沫爆破及中美關係惡化引發貿易戰2.0並增加關稅而備受下行壓力。英國脫歐為英國前景持續地帶來長遠不明朗因素。此等全球經濟不穩定因素足以對全球之商業活動以及經濟及市場狀況構成不利影響。	- 向董事提供本集團每月更新的財務資料以便彼等在不穩定的市場中管理業務 - 釐訂投資策略及就業務機遇展開系統性分析 - 密切監察本集團的流動資金及營運資金以確保其在不利環境中可持續發展	 保持穩定

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
2. 融資存在不穩定因素 本集團的資本要求取決於其物業投資和發展項目所需的資本開支。本集團可能需要籌集額外資金以應付彼等需要。然而，不保證可取得額外融資，或如可取得，該融資條款將會有利於本集團。持續經濟不景及不利的市場因素為物業估值和本集團的借貸能力帶來不良影響。如本集團未能取得有利的融資條款，可能導致被逼延遲資本發展項目、潛在收購及投資，或縮減或終止業務營運。	- 與銀行保持密切溝通 - 根據銀行借貸契諾條款評估財務風險 - 管理存款及貸款的還款期組合，以儘量減少銀行融資續期及再融資的風險及成本 - 建立和保持多元化的融資渠道 - 出售若干投資以變現被捆綁資本及獲取適當的現金償還到期債務	 以有利的條款取得新融資的挑戰有所增加
3. 災害 氣候變化對本集團構成不同的風險。除了實體風險，例如極端天氣情況可能造成嚴重人身損傷、損毀財產及對物業價值產生不利影響，過渡至低碳經濟可能引起廣泛的政策、法律、科技及市場變化，令本集團之業務營運縮減並增加經營成本。此外，傳染病的爆發可能導致環球業務中斷及影響可持續發展。	- 監察及減低日常營運的碳排放 - 實行綠色建築認證 - 加強對環境、社會及管治表現的管治 - 審視和更新業務連續性計劃和危機管理程序 - 安排足夠的保險 - 維持標準操作程序和指引以應對疫情	 保持穩定

管理層討論及分析

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
4. 聯營公司及合營公司 本集團大部分項目發展及投資活動乃透過聯營公司及合營公司進行。因此，其承受業務夥伴可能因改變業務策略而退出合營公司；對本集團採取不利的行動；可能無法根據合營安排履行其職責及義務；可能出現擁有權或控制權變動；或因遭遇重大業務及財務困難而妨礙其對合營項目作出貢獻所涉及的風險。	- 謹慎選擇有長遠合作關係的業務夥伴 - 持續與業務夥伴溝通以了解其業務策略和結構轉變 - 於協議內納入維護本集團權益的條款及條件 - 透過內部政策和合規清單以監控合約責任與法律程序的履行	 持續全球經濟不穩定增加合營項目的風險
5. 行業存在激烈競爭 本集團面對之競爭風險包括：(i)本集團經營物業業務所在市場，包括香港，存在大批從事物業投資及發展之發展商；(ii)來自其他發展商之激烈競爭及定價壓力；(iii)建築期限緊迫及建築成本上升，為達到控制預算、按時及按質地完成項目帶來挑戰；及(iv)受經濟疲弱影響而要求業主減租及空置率上升對業主構成壓力。	- 董事與管理層討論業務表現和制定多項營運與市場策略以維持本集團之競爭力 - 擁有良好素質和經驗的團隊密切監察分部的表現 - 密切監察建材的價格波動和供應情況，進行詳細的投標分析，並加強對價格變動索賠、延期和決算表的控制	 保持穩定

主要風險	主要監控及風險緩解措施	風險趨勢
6. 房地產市場的房屋政策 由於本集團經營業務所在地區之政府推出房地產市場的房屋政策，本集團可能在市場壓力下調低物業之實際售價或租金。	• 持續更新和評估政府政策 • 及時進行市場研究和需求分析以制定適當的策略 • 地區多樣化	 保持穩定
7. 法律及規例 發展項目必須取得政府批准或許可，而若干批准及許可或須經過一段無法預料之漫長時間始獲批出，以致項目延遲落成。當局亦可能不時對物業業主實施新規例或在諮詢及指引不足下改變政策，導致本集團可能須就遵守有關規定而增加人手及承擔額外費用和開支，在若干情況下可能對本集團之物業銷售表現構成不利影響。	• 持續監察和評估法規改變所帶來的影響 • 在需要時尋求有關規例改變的專業意見 • 透過內部政策和合規清單以監察法律和規例的遵守 • 保持文件記錄恰當	 保持穩定
8. 貨幣及利率波動 本集團之業績以港幣列賬，惟旗下之附屬公司、聯營公司及合營公司之收支則可能以其他貨幣為單位，包括人民幣、加幣及英鎊，故在換算海外賬目上如出現任何重大貨幣波動，將可能影響本集團之經營業績、財務狀況及現金流量。此外，本集團之銀行借貸按浮動利率計息，可能面臨利率上升的風險並增加財務成本。	• 持續評估和監察外匯和利率風險 • 於適當時候考慮使用對沖工具	 保持穩定

董事會報告書

董事欣然提呈本集團本年度之報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務審視

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為於澳門、香港、中國及加拿大從事物業發展、銷售及投資；證券投資及提供貸款融資服務。本公司主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註42。

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

業績及分派

本集團之本年度業績載於第84頁之綜合損益表內。

董事會議決就本年度不派發任何股息。因此，本年度全年並無已付或應付股息（2024年：無）。

暫停辦理股份過戶登記及記錄日期

為釐定有權出席股東周年大會並於會上發言及投票之股東（惟本公司庫存股份（如有）之持有人除外）身份，本公司將由2025年8月29日（星期五）至2025年9月3日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓，相關記錄日期則為2025年9月3日（星期三）。為符合資格出席股東周年大會並於會上發言及投票，股東須於2025年8月28日（星期四）下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績和資產及負債概要載於第185頁。

物業、機械及設備

本集團於本年度內之物業、機械及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

主要物業

本集團於2025年3月31日之主要物業詳情載於第186頁。

股本

本公司於本年度內之股本變動詳情載於綜合財務報表附註30。

儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動詳情分別載於第88頁之綜合權益變動表以及綜合財務報表附註41之附註。

本公司可供分派儲備

本公司於2025年3月31日可供分派予其股東之儲備為港幣113,020,000元（2024年：港幣113,020,000元）。

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

董事

於本年度內及截至本報告書日期之董事如下：

執行董事：

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

非執行董事：

周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS，JP（聯席副主席）
葉瀚華先生
彭銘東先生

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

根據公司細則第84條細則及企業管治守則，張漢傑先生（「張漢傑先生」）、羅漢華先生（「羅漢華先生」）以及葉瀚華先生（「葉瀚華先生」）將於股東周年大會上輪值退任。全部三名退任董事均符合資格並願意於股東周年大會上重選連任。

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

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2025年3月31日，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	所持股份數目	所持相關股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註3)
張漢傑先生	48,800,000	2,600,000	51,400,000	5.66%
陳國強博士	528,948,012 (附註4)	—	528,948,012	58.30%
陳耀麟先生	4,075,781	1,000,000	5,075,781	0.55%
周美華女士（「周美華女士」）	11,952,564	—	11,952,564	1.31%
石禮謙，GBS，JP（「石禮謙先生」）	322,347	500,000	822,347	0.09%
葉瀚華先生	—	300,000	300,000	0.03%

附註：

- 除陳國強博士外，所有董事均為於上文所披露股份及／或本公司相關股份中擁有個人權益之實益擁有人。上文披露的全部權益均為好倉。
- 此乃本公司根據購股權計劃向董事授出之購股權（被視為以實物交收之非上市股本衍生工具）之合計數目。購股權之詳情於下文「購股權計劃」一節內披露。
- 此乃代表於2025年3月31日佔股份總數之概約百分比。
- 就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士於合共528,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益，詳情如下：
 - 彼為於191,588,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；
 - 彼被視為於其全資擁有之公司所擁有之76,186,279股股份中擁有公司權益；及
 - 彼被視為於其配偶伍婉蘭女士全資擁有之公司所擁有之261,172,919股股份中擁有家族權益。

上述(ii)及(iii)項之詳情於下文「主要股東及其他人士之權益」一節內披露。

除上文所披露者外，於2025年3月31日，董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

於2021年9月10日，購股權計劃已根據於股東周年大會上通過之普通決議案獲股東批准並採納。購股權計劃之主要目的為挽留、獎勵、激勵及給予合資格人士回報。購股權計劃自2021年9月10日起至2031年9月9日止10年期間內有效及生效。

根據購股權計劃，董事可向下列合資格人士授出可認購本公司新股份之購股權：

- (i) 本集團任何成員公司之任何僱員或準僱員（不論全職或兼職）或行政人員（包括執行董事）；或
- (ii) 本集團任何成員公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；或
- (iii) 本集團任何成員公司聘用之任何法律、財務或專業諮詢顧問、顧問或代理人（根據與本集團的相關聘用條款，彼有資格參與本公司的購股權計劃）；或
- (iv) 本集團任何成員公司間接或直接持有30%或以上股權之任何實體之任何行政人員（包括執行董事）。

根據購股權計劃，所授出之購股權須於授出日期起計21天內獲接納，屆時須就每次授出之購股權支付港幣1.0元。行使價由董事會釐定，並至少為以下最高者：(i)股份於授出購股權當日之收市價；或(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；或(iii)股份於授出日期之面值。

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

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可能發行之本公司股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數之10%（「計劃限額」）。股東可於股東大會以普通決議案更新計劃限額，惟所更新之計劃限額不得超過於該股東批准當日已發行股份總數之10%。此外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之購股權獲悉數行使後可能發行之本公司股份總數上限合共不得超過不時已發行股份總數之30%。根據購股權計劃，本年度開始及結束時可授出之購股權數目分別為84,897,541份及86,297,541份。於本年報日期當日，購股權計劃中可予發行之本公司新股份總數為96,017,541股，相當於本年報日期當日佔股份總數約10.58%。

本年度內可就根據購股權計劃本公司已授出之所有尚未行使的購股權而發行之本公司新股份總數為9,720,000股，佔本年度股份的加權平均數（與於2025年3月31日的股份總數相同）約1.07%。

董事會報告書

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

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

購股權於本年度內之變動如下：

參與者類別及姓名	購股權數目					於2025年 3月31日 尚未行使
	於2024年 4月1日 尚未行使	本年度內 授出	本年度內 行使	本年度內 失效	本年度內 註銷	
董事						
張漢傑先生	2,600,000	—	—	—	—	2,600,000
陳耀麟先生（附註1）	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000
石禮謙先生	500,000	—	—	—	—	500,000
葉瀚華先生	300,000	—	—	—	—	300,000
小計	4,400,000	—	—	—	—	4,400,000
僱員（附註2）	5,620,000	—	—	(1,400,000)	—	4,220,000
其他參與者						
服務提供者（附註3(i)）	800,000	—	—	—	—	800,000
關連實體參與者（附註3(ii)）	300,000	—	—	—	—	300,000
小計	1,100,000	—	—	—	—	1,100,000
總計	11,120,000	—	—	(1,400,000)	—	9,720,000

附註：

1. 陳耀麟先生亦為本公司主要股東之聯繫人（定義見上市規則）。
2. 此乃前僱員及現職僱員合共持有的購股權數目。
3. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之一名顧問，彼持有800,000份尚未行使之購股權；及
 - (ii) 本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員，彼持有300,000份尚未行使之購股權，彼亦為本公司若干聯營公司之董事。

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

股票掛鈎協議

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

董事購買股份或債券之權利

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

董事於競爭業務之權益

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

- (i) 執行董事兼本公司主席張漢傑先生於多間在澳門、香港、中國及加拿大從事物業投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務。
- (ii) 執行董事兼本公司聯席副主席陳國強博士之緊密聯繫人於多間在香港從事物業投資及／或證券投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務。
- (iii) 執行董事陳耀麟先生於多間從事證券投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務。
- (iv) 非執行董事周美華女士於一間從事證券投資之公司中擔任董事職務。

張漢傑先生亦於一間在中國從事酒店投資之公司中擔任董事職務，而陳國強博士則於一間在加拿大從事酒店投資之公司中擁有個人權益。惟於中國及加拿大投資酒店之業務於本年度內已不再為本集團之主要業務。

董事會報告書

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

董事之重大交易、安排或合約權益

除綜合財務報表附註39所披露者外，於本年度結束時或本年度內任何時間，概無存續由本公司或其任何附屬公司所訂立，且董事或與董事有關連的實體於當中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料自本公司2024-2025年中期報告日期起至本報告書日期止之變動如下：

- (i) 葉瀚華先生獲委任為本公司環境、社會及管治委員會（「環境、社會及管治委員會」）之主席，而羅漢華先生及彭銘東先生（「彭銘東先生」）則獲委任為成員，均自2025年3月7日起生效。
- (ii) 周美華女士已獲委任為本公司提名委員會之成員，自2025年7月1日起生效。
- (iii) 香港上市公司新創建集團有限公司更改其公司名稱為周大福創建有限公司，自2024年11月22日起生效。石禮謙先生為上述公司之獨立非執行董事。此外，石禮謙先生獲委任為香港上市公司景業名邦集團控股有限公司之主席及非執行董事，自2025年6月6日起生效。石禮謙先生為香港都會大學諮議會成員，並已不再擔任香港大學校董會及校務委員會之成員。
- (iv) 張漢傑先生、陳耀麟先生及羅漢華先生各自於本集團若干成員公司所擔任的董事職務上有所變動。
- (v) 有關本年度董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註12(a)。

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

關連交易

本公司於本年度內及截至本報告書日期止概無進行任何須根據上市規則第十四A章予以披露之關連交易或持續關連交易。於綜合財務報表附註39披露之有關連人士交易並不構成本公司之關連交易或持續關連交易，或過往已根據上市規則披露或獲豁免上市規則第十四A章項下申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。董事確認本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

主要股東及其他人士之權益

於2025年3月31日，據董事或本公司最高行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及本公司相關股份中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉如下：

姓名／名稱	權益性質	身份	所持股份數目	百分比 (附註2)
(I) 主要股東				
伍婉蘭女士	公司權益	受控制法團權益	261,172,919	28.78%
	家族權益	配偶權益	267,775,093	29.52%
			528,948,012 (附註3)	58.30%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	261,172,919 (附註3)	28.78%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	261,172,919 (附註3)	28.78%
(II) 其他人士				
德祥集團有限公司 (「德祥集團」)	公司權益	受控制法團權益	76,186,279 (附註4)	8.39%
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註4)	8.39%

附註：

- 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無本公司相關股份由上述本公司主要股東和其他人士持有。
- 此乃代表佔於2025年3月31日股份總數之概約百分比。
- 達穎擁有261,172,919股股份，其為Record High之全資附屬公司，而Record High則由伍婉蘭女士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，Record High及伍婉蘭女士被視為為達穎所擁有之261,172,919股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士作為執行董事兼本公司聯席副主席陳國強博士之配偶而被視為為Galaxyway所擁有載於下文附註4之76,186,279股股份及陳國強博士實益擁有之191,588,814股股份中擁有權益。

因此，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士被視為為合共528,948,012股股份中擁有權益。
- Galaxyway擁有76,186,279股股份，其為德祥集團之全資附屬公司，而德祥集團則由陳國強博士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，德祥集團及陳國強博士被視為為Galaxyway所擁有之76,186,279股股份中擁有權益。

董事會報告書

除上文所披露外，於2025年3月31日，本公司概無獲悉任何其他於股份或本公司相關股份中已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存續與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約（僱傭合約除外）。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶之營業額合共佔本集團總營業額約97%，其中最大客戶佔本集團總營業額約93%。本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約69%，其中最大供應商佔本集團總採購額約37%。

各董事及彼等各自之緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東於2025年3月31日概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守法律及規例

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

薪酬政策

有關董事、本集團高級管理層及其他僱員之薪酬政策已獲制訂並將由本公司薪酬委員會不時檢討。董事、高級管理層及僱員之薪酬待遇乃按彼等之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況而釐定。除合約酬金外，本集團亦可決定提供其他福利，包括酌情花紅、醫療計劃、保險、退休福利計劃及購股權。有關本集團退休福利計劃及購股權計劃之資料分別載於綜合財務報表附註38及上文「購股權計劃」一節內。

股息政策

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

獲准許的彌償條文

獲准許的彌償條文正於惠及董事之情況下有效且於本年度內有效。本公司已就其董事及高級職員在面對法律行動方面投購保險。

優先購買權

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

足夠公眾持股量

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

核數師

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

代表董事會

主席
張漢傑

香港，2025年6月27日

企業管治報告書

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

企業管治常規

本公司已採納企業管治守則內所載之守則條文，作為其企業管治守則。於本年度內，本公司一直遵守企業管治守則之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟(i)「行政總裁」一職從缺，其詳情載於下文「主席及董事總經理」一節；及(ii)並無在2023-2024年報中的企業管治報告書（「2023-2024企業管治報告書」）內討論有關本公司截至2024年3月31日止年度綜合財務報表之持續經營事宜（「2023-2024持續經營事宜」）。誠如2023-2024企業管治報告書披露，管理層對2023-2024持續經營事宜之看法經已於2023-2024年報內「管理層討論及分析」中的「管理階層對有關持續經營之不發表意見之看法」一節中作討論。董事會認為以相互參照方式披露已經足夠，於2023-2024企業管治報告書中重覆披露有關討論會導致篇幅冗長。

企業文化、策略及長遠業務模式

本公司在合規、企業管治和企業社會責任各方面具有嚴格的企業文化，同時密切關注不同地區的房地產市場機遇，重新審視及重組本集團的房地產投資組合。本集團的企業宗旨是為本公司及其股東帶來最大的回報。為達致此企業宗旨，本集團採取之業務策略為以相對較低之成本取得地點優越之物業地盤以作重建之用，藉此維持持續增長及盈利，同時透過出售竣工物業發展項目締造主要利潤來源。本集團亦建立具增值潛力之物業投資組合，以確保擁有可靠的經常性收入來源。其他業務（包括證券投資及提供貸款融資服務）為本集團財務管理下其中一項善用現金盈餘之政策，並對本集團旗下物業發展及投資之核心業務起補助作用。

透過跟秉持類似投資理念之業務夥伴組成合營公司為本集團控股架構之首選模式，既可分散業務風險，亦能分享業務夥伴之專長。本集團亦擁有專業團隊及掌握適時資訊以迎合市場變化。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載之規定標準。本公司亦採納標準守則以規管可能擁有本公司或其證券內幕消息之僱員及附屬公司之董事進行的本公司證券交易。

董事會

董事會成員個別及共同負責領導及監控本公司，並透過經營及發展本集團業務運作、執行本集團之業務策略及履行企業管治職責，帶領本公司邁向成功。董事會現時有八名成員，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成之詳情載於本年報第2頁。載列全體董事姓名及彼等之角色與職能之名單可於聯交所及本公司之網站查閱，該名單將不時因應任何變動而予以更新。

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

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

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

董事會每年最少舉行四次定期會議，全體董事於會議舉行前最少14天接獲通告。如有需要，董事會亦會於適當時候安排及舉行額外會議。董事可親身或以電子通訊方式出席董事會會議。於本年度內，董事會合共舉行五次會議，包括四次定期會議，並傳閱及通過董事書面決議案批准重大事項。此外，於本年度內執行董事會以決議案形式審批獲董事會授權及／或指派之日常業務及事務。

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

企業管治報告書

於每個財政年度開始前，所有董事均獲提供該財政年度的定期董事會會議、委員會會議及股東周年大會之初擬時間表。下表以記名方式載列於本年度內在任之董事會成員各自出席於年內舉行之會議之出席記錄：

董事姓名	已出席會議／合資格出席會議之次數						
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	環境、社會及管治委員會	2024年股東周年大會
執行董事：							
張漢傑先生	5/5	—	—	1/1	1/1	—	1/1
陳國強博士	5/5	—	—	—	—	—	1/1
陳耀麟先生	5/5	—	—	—	—	—	1/1
羅漢華先生	5/5	—	—	—	1/1	0/0	1/1
非執行董事：							
周美華女士（附註）	5/5	—	—	—	—	—	1/1
獨立非執行董事：							
石禮謙先生	5/5	4/4	1/1	1/1	—	—	1/1
葉瀚華先生	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1	0/0	1/1
彭銘東先生	5/5	4/4	1/1	1/1	—	0/0	1/1

附註：周美華女士已獲委任為提名委員會成員，自2025年7月1日起生效。

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

本公司已就董事於執行職責時面對法律行動事宜投購保險，並定期作出檢討，以確保提供足夠保障。

主席及董事總經理

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

非執行董事

根據公司細則及企業管治守則，每名董事須最少每三年輪值退任及重選連任一次。全體非執行董事亦須遵守前述的退任規定。

董事會有三名獨立非執行董事，而當中最少一名已具備上市規則所規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。經審閱獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所列有關董事獨立性的因素之書面確認書後，董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事之持續專業發展

為維持良好企業管治，每名新委任之董事將獲介紹本集團業務情況，並獲提供專業發展資料，以確保彼對本集團之業務有充分的理解，以及對其於上市規則及相關法定與監管規定下之職責有足夠的認知。

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

所有董事已向本公司呈交其培訓記錄，並確認彼等於本年度內參與以下主題之持續專業發展培訓：

董事姓名	本集團業務	企業管治及／或其他（附註）
張漢傑先生	✓	✓
陳國強博士	✓	✓
陳耀麟先生	✓	✓
羅漢華先生	✓	✓
周美華女士	✓	✓
石禮謙先生	✓	✓
葉瀚華先生	✓	✓
彭銘東先生	✓	✓

附註： 此包括董事的職責與責任、法律及規例的更新、財務匯報、稅收制度、反貪污以及環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）等主題。

提名、委任及重選董事及多元化

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

董事會於2025年6月擴展其董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，將集團員工的多元化納入其中，並將該政策改名為「董事會及員工多元化政策」。董事會及員工多元化政策於每年審閱以確保董事會在技能、經驗及觀點多元化方面取得均衡，以切合本集團業務及經營策略，以及董事會成員的繼任計劃和發展之需要，並堅持本集團對無騷擾或歧視的工作環境之承諾，並致力於開發員工的潛力，以打造有能力、有責任感和成功的團隊。本集團認為多元化的概念包含許多不同的方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業及行業經驗、營商視野、技能、知識及服務年期。所有董事之委任及與聘用相關的決定須以平等機會原則按候選人的長處及貢獻作出，並在考慮候選人時以客觀準則揀選，充分顧及董事會成員或員工多元化的裨益及董事會或員工之需要，而不會只側重多元化的單一個範疇。就董事會層面而言，董事會應為一個混合性別的董事會，其中至少有一名不同性別的董事。為了董事會的繼任計劃，不同性別的高級主管至少應佔20%。此外，不同性別的全體員工至少應佔20%。於2025年3月31日，高級主管(不包括董事)中37.5%為男性，62.5%為女性；而全體員工中48%為男性，52%為女性。

此外，獲委任為獨立非執行董事之候選人須符合上市規則所載之獨立性標準，並應擁有獨立意見和行使獨立判斷，而不應僅依賴專業顧問或管理層主動提供之意見。

於本年度內，概無董事參與釐定其本身之續任條款，亦無獨立非執行董事參與評估其本身之獨立性。董事會於年內已檢討董事會多元化政策的實施及有效性以及當中設定之可計量的目標，並滿意所有可計量的目標均已達成。

各董事已接獲正式委任書，當中載列彼的主要委任條款及條件。每名董事須最少每三年於股東周年大會上輪值退任一次。另外，根據公司細則，於每屆股東周年大會上，不少於當時三分之一的董事須輪值退任。

提名委員會

提名委員會現時由四名成員組成，即石禮謙先生(委員會主席)、張漢傑先生、葉瀚華先生及彭銘東先生。除張漢傑先生為執行董事外，所有成員均為獨立非執行董事。非執行董事周美華女士已獲委任為成員，自2025年7月1日起生效。

提名委員會之主要職責包括就有關董事委任或重新委任以及董事繼任計劃之事宜向董事會提出推薦意見；評估獨立非執行董事之獨立性；最少每年檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化的觀點及角度)，並為配合本公司企業策略而擬對董事會作出之任何變動提出推薦意見；協助董事會維持董事會技能矩陣；支持本公司定期評估董事會之表現及審閱本公司提名政策(「提名政策」)以確保其有效性及合規性。提名委員會之職權範圍已於2025年6月更新並可於聯交所及本公司之網站查閱。為使董事提名過程有效地運作，董事會亦已採納根據公司細則中股東建議選舉個別人士為董事之程序、提名政策以及董事會及員工多元化政策。提名委員會已獲提供充裕資源以履行其職責。

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

- (i) 協助實踐本公司企業策略的能力；
- (ii) 業務經驗和董事會專業知識與技能；
- (iii) 為本集團業務投放的時間及關注；
- (iv) 擁有誠信、個人道德、誠實和良好聲譽；
- (v) 獨立非執行董事之委任應符合上市規則的獨立性規定，及擁有獨立意見和行使獨立判斷，並不僅依賴專業顧問或管理層主動提供的意見；及
- (vi) 就董事會及員工多元化政策而言，該委任對董事會多元化帶來的裨益。

提名委員會應就委任新董事的推薦意見，呈交董事會作審議及批准。

就重選退任董事而言，提名委員會亦須應用甄選準則以評核退任董事，並向董事會提出推薦意見。載有重選連任之董事之有關資料的通函須寄發予股東。如退任的獨立非執行董事(i)已在董事會服務超過九年或(ii)已在六間或以上其他上市公司擔任董事職務，董事會須在通函中分別解釋(i)相信彼仍保持獨立性及應獲重選的原因，包括所考量的因素、作此決定過程及討論內容或(ii)彼能為董事會投入足夠時間的原因。

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

- (i) 檢討董事會的架構、規模及組成；
- (ii) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 提名退任董事於2024年股東周年大會（「2024年股東周年大會」）上重選連任；及
- (iv) 審閱提名委員會之職權範圍及提名政策。

企業管治委員會

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

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

企業管治報告書

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

- (i) 確認以下事項待董事會批准：
 - － 本公司於企業管治之常規及程序，以及遵守企業管治守則；及
 - － 2023-2024企業管治報告書；
- (ii) 審閱董事之持續專業發展培訓；及
- (iii) 審閱企業管治委員會之職權範圍、企業管治政策、股東通訊政策、行為守則以及多項有關企業管治事宜之程序。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，即彭銘東先生（委員會主席）、石禮謙先生及葉瀚華先生。

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

於本年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議並審閱薪酬委員會之職權範圍以及董事及本集團僱員之薪酬政策。

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

審核委員會

審核委員會現時由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，即彭銘東先生（委員會主席）、石禮謙先生及葉瀚華先生。彭銘東先生為合資格會計師，於財務申報及監控方面具備上市規則所規定之豐富經驗。

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

於本年度內，審核委員會曾舉行四次會議，並以書面決議案處理若干事項。審核委員會於本年度內所履行的工作包括：

- (i) 討論及審閱本年度之審核計劃報告；
- (ii) 確認以下事項待董事會批准：
 - 截至2024年3月31日止年度之經審核綜合財務報表，包括2023-2024持續經營事宜及一間聯營公司之投資有所保留事宜；
 - 截至2024年9月30日止六個月之未經審核綜合中期財務報表；
 - 於2024年股東周年大會待股東批准核數師的重新委任；
 - 內部審核清單及時間表；
 - 自2024年4月1日至2025年6月30日以及2024年10月1日至2025年11月30日期間之現金流量預測；及
 - 內部審核報告；
- (iii) 批准有關本年度綜合財務報表之核數師之委聘條款，包括其收費之基準；
- (iv) 與管理層及核數師討論及審視可能影響本集團之會計準則及規定之變更；
- (v) 批准就出售本公司之一間附屬公司所提供若干非審計服務之核數師之委聘條款；及
- (vi) 審閱審核委員會之職權範圍、風險管理與內部監控政策及舉報政策。

於本年度內，董事會與審核委員會成員並無任何意見分歧。

投資委員會

投資委員會由兩名成員組成，而兩位均須為執行董事。

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

於本年度內，投資委員會審閱投資委員會之職權範圍及投資政策。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會於2025年3月7日新成立，現時由三名成員組成，即葉瀚華先生（委員會主席）、羅漢華先生及彭銘東先生。除羅漢華先生為執行董事外，所有成員均為獨立非執行董事。

環境、社會及管治委員會之主要職責包括(i)檢討本公司的環境、社會及管治以及氣候相關政策、策略及表現，並向董事會提出建議；(ii)評估用於環境、社會及管治舉措之資源的充足性、進展及分配；(iii)監督本公司年度環境、社會及管治報告書的編製與準確性；(iv)確保與氣候相關的風險之適當風險管理和內部控制系統到位；及(v)監督與氣候相關風險和機會的目標之製定，監測這些目標的進展情況。本公司已提供環境、社會及管治委員會充足資源以履行其職責。

公司秘書

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

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

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

財務申報

董事知悉彼等須負責就各財政期間編製財務報表，真實及公平地反映本集團之事務狀況以及本集團於該期間之業績及現金流量。於編製財務報表時，董事選定合適會計政策並貫徹應用及作出審慎、公平與合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。核數師就其對本集團財務報表之申報責任所編製之聲明載於本年報獨立核數師報告書內。

本集團擁有合資格會計師團隊，以根據相關法例、規則及規例監察其財務申報及其他會計相關事宜。本公司管理層為董事會所有成員提供每月更新資料，充分詳列有關對本公司表現、狀況及前景所作出中肯且易於理解之評估，使董事會全體及董事可根據上市規則第3.08條及第十三章履行彼等之職責。

核數師就本公司本年度之綜合財務報表於獨立核數師報告中發表保留意見（「保留意見」），以處理與本集團於一間聯營公司之權益的期初結餘、該聯營公司之應佔業績及終止確認產生之收益或虧損有關之事項，並提出持續經營存在重大不確定性，詳情分別載於本年報內獨立核數師報告書之「意見（包括對綜合財務表現發表保留意見）的基準」及「有關持續經營的重大不確定性」章節內。

管理層對上述事宜之觀點如下：

(I) 意見（包括對綜合財務表現發表保留意見）的基準

本集團持有北京珀麗20%股權，並於2024年3月31日以權益法將其於北京珀麗之權益入賬列作於一間聯營公司之權益。由於本集團並無從北京珀麗或其主要股東（「主要股東」）收取任何財務資料，經考慮所有情況及不利因素，包括潛在收回土地、主要股東不合作進行土地重建及其他不明朗因素後，本集團於截至2024年3月31日止年度確認悉數減值虧損港幣136,200,000元。

因此，核數師須於本年度獨立核數師報告書中發表保留意見，以處理與本集團於一間聯營公司之權益的期初結餘、該聯營公司之應佔業績及終止確認產生之收益或虧損有關之事項。此保留意見乃因核數師未能核實本集團於北京珀麗之投資的期初結餘，因此對北京珀麗於本年度所呈報之溢利或虧損影響的恰當性產生不確定性。

然而，於本年度內，本集團已發出法律函件，惟並無收到任何回覆。因此，本集團已正式對北京珀麗及主要股東就違反中國《公司法》相關條文提起法律訴訟，並向中國法院提交相關文件，要求取得所有法定文件及會計記錄。該法律訴訟已正式立案，並於報告期末後在中國法院立案。本集團重新評估其對北京珀麗行使影響力的能力。經重新評估後，本集團被認為已不再對北京珀麗擁有重大影響力，並將其於2025年3月31日在北京珀麗之投資分類為股本投資。考慮到上述事件及正在進行的法律訴訟，由於北京珀麗的情況並無改善，管理層認為於2025年3月31日並無收回成本的跡象，因此於2025年3月31日於北京珀麗的投資賬面值維持為零，而有關期初結餘的審計問題及對綜合損益表影響的相應持續不確定性將於下個財政年度移除。

(II) 有關持續經營的重大不確定性

管理層已在編製本集團本年度綜合財務報表時與核數師持續討論。管理層認為經考慮下文所述之計劃及措施，本集團之流動資金需求將得到管理，而本集團之財務狀況將會改善。此外，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自本年度綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，管理層於批准本年度綜合財務報表之日有合理預期本集團有足夠資源於可見將來繼續營運。

關於本集團持續經營能力之重大疑問，管理層已及正採取以下措施以解決其疑慮：

(i) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，以變賣被鎖定的資本和價值。此策略將使本集團能夠有效管理其資產、潛在地提升其流動性及提供額外財務資源；

(ii) 維持業務活動

本集團預期透過銷售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動資金及經營現金流量；

(iii) 尋求再融資

本集團一直積極尋求於現有融資到期前再融資。截至本年報日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其於本年度逾期之借款港幣391,300,000元的通知。本集團繼續與現有借款的貸款人磋商再融資，並與其他貸款人磋商新的融資；及

(iv) 控制行政及經營成本

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

管理層相信，透過實施該等計劃及措施，本集團將有效應對其流動資金需求並改善其財務狀況。因此，按持續經營基準編製本集團的本年度綜合財務報表乃屬適當。

審核委員會對保留意見之看法

審核委員會已嚴格審閱保留意見、相應管理層之立場、本集團為應對保留意見所採取之計劃及措施，以及本集團對其於北京珀麗之投資所進行之評估。審核委員會確認並同意管理層對於保留意見之看法。

核數師酬金

向核數師已付或應付的本年度酬金總額約為港幣6,116,000元，當中港幣4,390,000元為審核服務費用，而港幣1,726,000元則為非審核服務費用，非審核服務包括稅務相關服務及特定項目。

風險管理及內部監控

董事會認為，良好企業管治反映組織的價值觀及文化。董事會整體負責以誠信行事，促進合規及企業管治的嚴謹文化，及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，並檢討其成效，特別是透過風險管理評估有關財務、營運及合規之主要監控，以便融入本集團之策略及日常營運以及維護本集團之資產和持份者之利益。

董事會監察本集團之風險管理程序，包括由管理層識別及按其估計影響與發生的可能性以評估本集團所面對之主要風險，包括重大的環境、社會及管治風險以及制定減低相應的減緩監控措施。風險管理登記冊記錄本集團已識別的風險與相關減緩監控措施，並根據內在與外在變化最少每年檢討一次。本集團維持一個開放和互動的溝通渠道，使已識別的風險得以適時上報及持續監督。本集團面臨之主要風險及不確定因素以及相應的減緩監控措施刊載於本年報之「管理層討論及分析」章節內。

嚴謹的風險管理及內部監控系統的基礎取決於由組織所發展的價值觀及文化、董事會提供的指導以及人員對政策和程序的遵守情況。本集團之風險管理及內部監控系統包括完善之組織架構、全面之政策與準則及董事會就本集團所有業務之營運、財務職能及合規監控狀況對各職能部門執行之內部監控系統作定期審閱，包括企業交易及提供財務資助（如有），以有效地管理本集團已識別的風險。制定本集團之風險管理與內部監控政策旨在就風險管理及內部監控之基本框架上提供一般指引及推薦意見，以達致本集團之目的。本集團設立舉報機制，以便員工及與本集團有業務往來的人士在保密和匿名的情況下舉報本集團內任何涉嫌不當行為、失當行為或舞弊行為。本公司已製定反貪污政策，以促進和支持所有適用的反貪污法律法規。

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

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

董事會負責持續監督管理本集團風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察，並已就其成效作出週期性檢討。此外，董事會已進行年度檢討並確保本公司向具備適當資歷、經驗和培訓並負責本公司會計及財務申報、內部審核、合規及環境、社會及管治之執行及申報職能之專業員工提供充足資源及預算。

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

考慮到保留意見，本集團將密切監控其聯營公司財務及營運資訊匯報，定期審閱股東協議和章程文件，以及針對任何不合規或重大關注事項及時採取行動，以進一步加強內部監控，避免類似情況再次發生。

與股東之溝通

董事會已採納並不時檢討股東通訊政策，旨在確保股東可隨時、公平及適時獲提供中肯且易於理解之本公司資料，讓彼等以知情方式行使其權利。於本年度內，股東通訊政策的實施和有效性已獲檢視並獲悉政策對本公司有效。

本公司透過刊發年報及中期報告、公佈及通函，以及發佈有關本集團活動、業務策略及發展之其他資料與股東溝通。所有該等資料以及本公司採用傳播公司通訊的方式以及股東索取本公司之公司通訊印刷本的安排可於本公司網站 www.itcproperties.com 查閱。

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

根據公司細則，召開2024年股東周年大會之通告已於大會舉行前不少於21個整日寄發予股東。由於惡劣天氣原因，2024年股東周年大會延期至隨後的一個星期同日同地點及在董事會決定之時間舉行。所有董事及核數師之代表均親身或以電子方式出席2024年股東周年大會，以便於大會上回答股東提問。於2024年股東周年大會上，就各項須提呈考慮之實際獨立事項而言，大會主席已個別提呈決議案，而各決議案亦已按股數投票。在2024年股東周年大會開始前，股東已獲發有關以股數投票方式進行表決之詳細程序說明。投票結果已根據上市規則於聯交所及本公司之網站刊載。

公司細則可於聯交所及本公司之網站查閱。

股東權利

提名人士參選董事

根據公司細則第85條細則，如股東欲於股東大會提名個別人士（退任董事除外）參選董事，彼可將書面通知致董事會或公司秘書並送交本公司於香港之主要營業地點，或送交股份登記分處。遞交該通知之期間不得早於寄發召開股東大會通告翌日開始，且不得遲於該股東大會舉行日期前七天結束。股東於股東大會提名選舉個別人士為董事之程序載於本公司網站內「企業管治」一欄。

召開股東特別大會

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

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

於股東大會提呈議案

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

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

書面呈請須經呈請者簽署及送達本公司之註冊辦事處，並交付一筆足以應付本公司相關開支之合理款項。倘為對決議案通知規定之呈請，須於股東大會舉行前不少於六個星期前送達；倘為任何其他呈請，則須於股東大會舉行前不少於一個星期前送達。

向董事會查詢

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

環境、社會及管治報告書

關於環境、社會及管治報告書

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

本集團以「洞燭先機、選點計策、把握盛期、嚴守理念，為本公司及其股東創富」為企業使命和「貫切高質素的發展項目設計並切實執行」為指引原則，並就合規、企業管治和企業社會責任擁有強大的企業文化為其價值觀及策略的組成部分。本集團致力於透過培育其為負責任的企業公民及就環境、社會及管治關注以融入業務和營運，創造一個和諧和可持續發展的社區，旨在為其寶貴持份者、整個社會及整體環境協調利益和福利。

報告框架及範疇

本環境、社會及管治報告書概述本集團以香港、中國及英國（「英國」）為主要市場的物業業務作為核心營運的環境、社會及管治相關政策、倡議和表現。其亦涵蓋本集團擁有主要財務與營運控制權的營運及於本年度對本集團及其持份者於環境、社會及管治範疇上具重要影響的營運。

本報告的原則編製基礎

本環境、社會及管治報告書乃根據聯交所上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》（「環境、社會及管治報告守則」）編製。本報告書亦符合「不遵守就解釋」的所有規定及下文所示的其他報告原則：

重要性：本環境、社會及管治報告書全面概述了為識別及優先處理對本集團於本年度的業務中最重要環境、社會及管治議題而進行的重要性評估。本集團已與本集團的主要持份者進行了廣泛接觸，並透過各種渠道採納彼等的觀點，以確保重大環境、社會及管治議題的透明披露。

量化：本環境、社會及管治報告書載列與本集團的環境和社會績效相關的量化數據和關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）。每個關鍵績效指標都有詳細的衡量標準、方法、假設和計算工具說明。本集團就本集團的報告中使用的換算因素及其他相關數據來源，提供透明的披露。

平衡：本環境、社會及管治報告書對本集團於本年度的環境、社會及管治表現進行了公正而全面的評估，通過平衡披露正面和負面資訊，呈列所取得的成就及有待改善的範疇。此方法確保持份者能客觀了解本集團可持續性績效。

一致性：本環境、社會及管治報告書於披露方法和呈報格式上保持一致，以促進有意義的按年比較。於適用的情況下，本集團採用一致的統計方法及關鍵績效指標，以確保數據的可比性。方法或關鍵績效指標的任何變更都會清楚解釋，以便持份者能夠隨時追蹤本集團的績效趨勢。

本集團認為本環境、社會及管治報告書是與本集團的持份者溝通的重要渠道，並深明環境、社會及管治披露對於支持知情決策的重要性。

管治

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

董事會堅決致力維持高水平的企業治理，以推動可持續發展，並為持份者創造長期價值。董事會承擔全面責任持續監督本集團的風險管理和內部監控系統，尤其是環境、社會及管治及氣候相關風險和機遇。這些風險已納入本集團的年度風險評估，並與其他業務及營運風險一併管理。

董事會確保將環境、社會及管治及氣候因素納入本集團的管治和業務決策流程，包括定期審閱環境、社會及管治及氣候風險管理框架，以符合本地及國際標準。本集團密切監控環境、社會及管治和氣候相關風險對本集團財務狀況、營運及供應鏈管理的影響，並將環境、社會及管治的風險管理與企業財務規劃密切協調。

此外，董事會負責審閱環境、社會及管治措施、關鍵績效指標、目標以及為解決可持續性問題所採取的行動進展和成果，從而支持策略制定和有效的業務決策。董事會亦會審閱管治常規、政策及程序，以確保符合法律及監管規定，並已進行年度檢討，以確認環境、社會及管治表現和匯報職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算的充分性。

有關企業管治的更多資訊，已刊載於本年報之「企業管治報告書」章節內。

環境、社會及管治的管治架構

本集團致力維持高水平的企業管治常規及程序，並擁有強大的合規企業文化。就此而言，本集團的環境、社會及管治報告架構載列如下：



角色	責任及權限
董事會	董事會對管理本集團的環境、社會及管治和氣候相關風險負有最終責任，並確保將其納入整體治理及業務決策中。其監督與本集團長期目標一致的環境、社會及管治和可持續性策略的制定及實施，並定期審閱及批准環境、社會及管治目標、關鍵績效指標及行動計劃。董事會進行年度風險評估，監控環境、社會及管治和氣候風險對本集團財務狀況、營運及供應鏈管理的影響，並確保有效符合本地及國際標準。透過制定及監督相關政策，包括氣候適應、環境合規、能源管理及減碳，董事會確保本集團能應對氣候挑戰、符合法規要求並提升可持續競爭力。
環境、社會及管治委員會	環境、社會及管治委員會負責執行董事會所制定的環境、社會及管治策略，並確保環境、社會及管治相關政策及措施能有效融入日常營運。其主要職責包括協助董事會識別及管理重大的環境、社會及管治和氣候相關風險和機遇、制定應對計劃以及監控進度。環境、社會及管治委員會定期向董事會報告環境、社會及管治進度、對關鍵目標的表現，以及環境、社會及管治措施的執行情況，以確保與本集團的整體策略保持一致。 環境、社會及管治委員會建立風險監控及資料管理的機制，當中涵蓋範圍包括能源使用、碳排放報告、廢物管理及供應鏈可持續性評估，以確保環境、社會及管治目標的透明度及可測量性。其亦監督各職能部門對環境、社會及管治政策的執行，並向董事會提交風險管理報告和改善建議。 此外，本集團促進內部及外部持份者的參與，與各職能部門、投資者、監管機構、供應商和業務夥伴保持緊密溝通。這確保環境、社會及管治風險管理機制能有效執行並持續改善，從而符合國際標準的環境、社會及管治和氣候相關資訊的透明度與披露，以及編製年度環境、社會及管治報告書。這些工作支持監管合規性，並確保環境、社會及管治目標與本集團的長期發展策略保持一致。
合規部門	本集團內的合規部門負責執行環境、社會及管治政策與措施，確保環境、社會及管治目標能有效融入日常營運，並直接對其成果負責。主要職責包括環境管理、人才發展、供應鏈管理及企業社會責任，目標使環境、社會及管治風險管理與本集團整體營運策略保持一致。 此外，合規部門需定期向環境、社會及管治委員會審閱環境、社會及管治表現數據，以確保環境、社會及管治風險管理的有效性及可測量性，並按需要向環境、社會及管治委員會報告環境、社會及管治事宜。

持份者參與及重要性評估

持份者參與

本集團致力與本集團的持份者保持開放及透明的對話，以了解彼等的觀點，並將彼等的反饋融入本集團的業務策略及營運。本集團的持份者參與方式旨在促進有意義的關係，並確保本集團能處理對本集團的業務及持份者而言最重要的問題。

本集團定期與投資者、顧客、僱員、供應商和承建商、業務夥伴及本地社區等各種持份者接觸。透過訪談及會議等多種參與渠道，本集團收集到寶貴的見解，有助於制定本集團的策略優先順序和營運決策。本集團持續檢討並強化本集團的參與方法，以確保其持續有效，並能回應持份者不斷變化的期望。這種持續的對話讓本集團能夠識別新興趨勢、主動解決疑慮，並在推動可持續發展的業務增長的同時為所有持份者創造共同價值。

已識別的主要持份者群組

本集團已識別本集團的主要持份者群組，並將其優先排序如下：

主要持份者群組	參與方式	主要環境、社會及管治關注議題
股東和投資者	- 年報和中期報告 - 公佈和通函 - 股東大會 - 會議和訪問 - 網站 - 活動	- 財務表現 - 企業透明度 - 未來發展潛力和可持續發展 - 危機管理 - 社會投資
顧客	- 日常營運 - 活動 - 小冊子及單張	- 優質產品和服務 - 資料私隱和信息安全 - 業務誠信和行為
僱員	- 培訓計劃、研討會和簡報會 - 新員工迎新簡介 - 定期表現評估 - 離職面談 - 備忘錄、布告板、內聯網、微信群組、會議和討論	- 健康與安全 - 薪酬和福利 - 職業發展 - 人才保留 - 性別多元化和平等機會 - 企業文化

主要持份者群組	參與方式	主要環境、社會及管治關注議題
供應商和承建商	- 報價與投標過程 - 定期績效評估 - 售後服務 - 實地考察、會議和工作回顧 - 行業研討會和工作坊	- 產品質量與安全 - 企業信譽 - 公平與道德業務慣例 - 長期合作關係 - 供應鏈責任
業務夥伴	- 相互發展和共享資源 - 合作項目	- 相互信任和協同效應 - 長期合作夥伴關係 - 投資回報
社區	- 社區投資 - 志願活動	- 社會貢獻 - 環境責任 - 社區參與
監管機構和政府機關	- 合規管理 - 諮詢 - 會議 - 研討會	- 合規 - 企業管治 - 法律、法規和常規 - 商業道德

重要性評估

本集團的重要性評估採用有系統的四個步驟，並參考聯交所的「如何編備環境、社會及管治報告」及「環境、社會及管治報告守則」的要求：

步驟一：議題識別

本集團對行業趨勢、同業基準、監管要求及全球可持續發展標準進行了全面審閱，以編製一份廣泛的清單，列出與本集團在香港、中國及英國的物業營運相關的潛在重大環境、社會及管治議題。

步驟二：持份者諮詢

透過訪談及回饋分析，本集團收集了內部及外部持份者對已識別環境、社會及管治重要議題的見解。部分持份者參與了此次諮詢過程並就其優先事項及關注事項提供了寶貴意見。

步驟三：影響評估

每項環境、社會及管治議題都根據兩個層面進行評估：

- **對持份者的重要性：**持份者所表達的關注程度及對其決策的潛在影響
- **對業務的重要性：**對本集團財務表現、營運效率、商譽及長期價值創造的潛在影響

步驟四：驗證及優先排序

董事會及其環境、社會及管治委員會對重大環境、社會及管治議題進行了審閱及確認，以確保其與本集團的業務策略及持份者期望保持一致。

已識別的重大環境、社會及管治議題

經董事會及其環境、社會及管治委員會仔細審議，本集團已於本年度內改進其重大議題，以更好地配合不斷發展的行業標準及持份者期望。在進行這項審閱時，本集團參考了領先的特定業內重要性框架，包括可持續會計準則委員會房地產行業重要性圖譜和MSCI環境、社會及管治行業重要性圖譜。這項基準設定工作讓本集團能夠根據最有可能影響房地產行業財務表現及企業價值的行業特定的可持續發展因素，驗證本集團的重大議題。經董事會考慮後致使將「氣候變化的實質影響」提升為高度優先議題，以確認應對氣候變化在房地產投資及發展中日益增長的重要性。此外，「綠色建築的商機」也被列為高度優先議題，以反映房地產行業日益重視可持續發展的建築設計和循環經濟原則。這與業界公認的重要性框架保持一致，確保本集團的環境、社會及管治策略可解決與財務最相關的可持續發展問題，同時滿足投資者期望並保持與同業的可比性。

高度優先議題：

- 氣候變化的實質影響
- 綠色建築的商機
- 健康與安全
- 反貪污

中等優先議題：

- 產品安全與質量
- 人力資源開發
- 私隱及數據安全
- 供應商管理

重要性評估結果已納入本集團的環境、社會及管治策略制定、風險管理流程及績效監控系統。這些重大議題為本集團環境、社會及管治報告書的資源分配、目標設定及環境、社會及披露優先順序提供指引。

環境

作為房地產發展商及投資者，本集團面對的環境風險，包括但不限於排放和廢物產生、能源節約、水資源缺乏和污染及氣候變化的環境風險。自從本集團開始正式收集環境數據及制定首份環境、社會及管治報告書以來，一直致力於透過其環境政策，針對減少排放、減少廢物、節省能源和水資源及積極管理氣候變化，尋求改善方法。於本年度並無發現已確認的違規或申訴個案。本集團致力：

- 確保遵守所有適用的環境及相關法例，並鼓勵僱員、業務夥伴及其他持份者履行彼等的環境責任
- 識別與業務營運相關的環境影響，並持續改善環境表現
- 在其建築物內提供良好的室內環境質素，確保工作和居住環境的健康
- 透過源頭減廢及循環再用，盡量在日常營運中減少廢物的產生
- 測量及匯報溫室氣體（「溫室氣體」）排放，並積極鼓勵持份者減少碳足跡
- 採用最佳的實用設計和技術，在無損服務水準的情況下提高能源及用水效益
- 執行綠色採購常規以保護自然資源
- 於本集團的風險管理程序納入氣候變化實體及轉型風險以適應氣候變化

排放物

廢氣排放

於本年度，本集團的營運涉及使用本集團車輛的汽油消耗。所排放的空氣污染物主要包括氮氧化物（「氮氧化物」）、硫氧化物（「硫氧化物」）及懸浮粒子（「懸浮粒子」）。由於採用了適當的數據收集方法，本集團將於本年度披露其車隊所產生的廢氣排放量。

空氣污染物	單位	2025年	2024年
氮氧化物	公斤	18.82	不適用
硫氧化物	公斤	0.41	不適用
懸浮粒子	公斤	1.39	不適用

本集團對所有車輛進行定期保養，以確保最佳效率和環保表現，並迅速淘汰不適合的車輛。透過這些措施，本集團旨在減低廢氣排放，並以本年度定為基準年及致力實現於2026年底前達致每種空氣污染物數量較基準年減少5%的目標。

溫室氣體排放

本集團主要碳排放來源來自三個層面：車輛燃料消耗（範圍1）、購買電力（範圍2）以及「溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍3）核算與報告標準（2011）」項下的類別一購買商品及服務以及類別五營運中產生的廢棄物（範圍3）。本年度的溫室氣體排放表現概述如下：

溫室氣體排放	排放因子來源	單位	2025年	2024年 ¹
範圍1：直接溫室氣體排放 • 汽油	• 聯交所刊發的《如何編備環境、社會及管治報告 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》	噸二氧化碳當量	73.96	不適用
範圍2：間接溫室氣體排放 • 購買電力	• 中國生態環境部頒佈的《關於發佈2023年電力碳足跡因子數據的公告》中包含的電網排放因子 • 港燈電力投資有限公司刊發的《2024年可持續發展報告》	噸二氧化碳當量	123.03	155.87
範圍3：其他間接溫室氣體排放 • 類別一 購買商品及服務 • 類別五 營運中產生的廢物	• 請參閱《範圍3匯報範圍》	噸二氧化碳當量 噸二氧化碳當量 噸二氧化碳當量	11.72 1.02 10.70	142.26 不適用 不適用
溫室氣體總排放量		噸二氧化碳當量	208.71	298.13 ²
溫室氣體排放密度		噸二氧化碳當量／總建築面積 ³	0.04	不適用

本集團的方針

方法原則	
標準	• 世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會頒佈的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004年）》 • 政府間氣候變化專門委員會頒佈的第六次評估報告的《全球暖化潛勢值》 • 聯交所刊發的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》
測量方法	使用營運控制，由於營運資訊是可獲取的
營運範圍	香港兩個辦事處、中國七個辦事處及英國一個發展項目

¹ 本集團已於本年度修訂其披露方法，導致去年披露的數據不再適用。

² 由於統計方法調整，對範圍3溫室氣體排放量的計算進行了修正，去年汽油消耗量被錯誤歸類為範圍3。

³ 本年度的總建築面積為5,671平方米，這也將適用於其他相關的密度計算。

範圍3匯報範圍

範圍3類別	與本集團的關係	計算和排放因子
類別一：購買商品及服務		
本集團購買或收購的產品在生產過程中產生的上游排放物	上游排放物，包括本集團承建商使用的淡水及耗電	- 採用供應商的特定方法評估。 - 其計算方法是將本集團承建商消耗的淡水及電力數量乘以相應的排放因子。 - 排放因子的來源：聯交所刊發的《如何編備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、英國政府刊發的《2024年政府公佈之企業報告的溫室氣體換算因子的企業報告》，以及水務署的2023/24年報。
類別五：營運中產生的廢物		
棄置及處理廢物所產生的排放量	於產生的廢物中，最主要的排放源為墨水匣、電池、塑膠、送往堆填區的紙張、開放式碳粉回收以及廢水處理	- 採用廢物類型的特定方法評估。 - 其計算方法是將本集團產生的墨水匣、電池、塑膠、紙張、碳粉及廢水的數量乘以相應的排放因子，並考慮處理方法。 - 排放因子的來源：聯交所刊發的《如何編備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、英國政府刊發的《2024年政府公佈之企業報告的溫室氣體換算因子的企業報告》，以及渠務署的可持續發展報告2023-24年報。

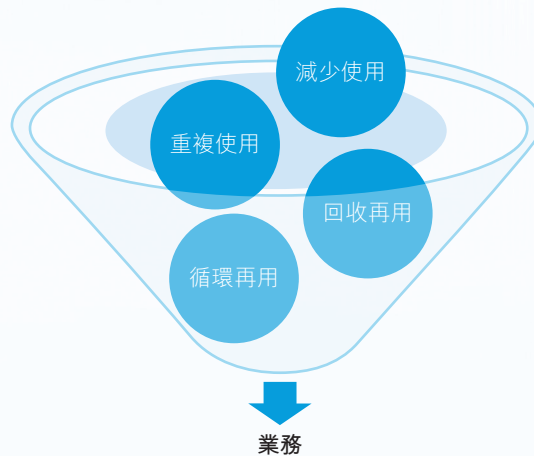
溫室氣體排放目標

在堅定不移地實踐對可持續發展和企業社會責任的堅決承諾，本集團以本年度定為基準年，並堅定致力於2026年底實踐溫室氣體總排放量較基準年減少5%的目標。這目標反映了本集團積極應對氣候挑戰，並與全球脫碳的要旨保持一致，及將減排策略嵌入其核心業務運作中。透過培養環境責任文化，本集團鞏固其在推動長期可持續發展方面的領導地位，並傳遞其在經濟增長與地球管理之間取得平衡的承諾。

廢物管理

廢物政策及管理

本集團已制定廢物管理政策，透過實施循環經濟原則：「減少使用」、「重複使用」、「循環再用」及「回收再用」，展現本集團對環境管理的承諾。此政策框架在本集團的營運組合中確保有系統地減少廢物產生，同時嚴格遵守所有適用的環境法規，包括廢物處置條例。



政策的策略目標包括：

- 透過實施對環境負責的廢物處理及處置程序以盡量減少對環境的不利影響
- 通過廣大持份者參與措施，培養節約資源文化
- 於所有營運中將一次性即棄用品轉為耐用替代品
- 在本集團的可持續發展採購框架中納入預防廢物的標準
- 建立完善廢物分類設施，以提高資源回收機會

董事會定期進行審視，以確保政策的有效性，並與不斷演變的監管要求及行業最佳常規保持一致。本集團在其營運過程中會產生有害及無害廢物。本集團已聘請第三方承建商嚴格按照廢物處置條例及相關環境法規處理廢物。於本年度，本集團產生的有害及無害廢物披露如下：

	單位	2025年	2024年 ⁴
有害廢物			
• 墨水匣	公斤	1.23	不適用
• 電池	公斤	1.96	不適用
有害廢物總量	公斤	3.19	不適用
有害廢物密度	公斤／總建築面積 ⁵	0.0006	不適用
無害廢物			
• 紙張	公斤	2,210.21	2,660.00
• 塑膠瓶	公斤	51.45	不適用
無害廢物總量	公斤	2,261.66	2,660.00
無害廢物密度	公斤／總建築面積 ⁵	0.40	不適用

⁴ 本集團已於本年度修訂其披露方法，導致去年披露的數據不再適用。

⁵ 本年度的總建築面積為5,671平方米，這也將適用於其他相關的密度計算。

定期回收處理

於本年度，本集團在多種廢物回收取得了重大的成就。電子廢物管理包括回收影印機及傳真機的11個碳粉匣，並有系統地將已使用的碳粉匣退還給製造商。本集團於所有辦事處維持穩健的紙張回收計劃，並透過安全的銷毀服務及大廈管理回收設施將保密及非保密紙張分開妥善處置，部分紙張則再用於內部草稿及筆記。其他回收措施包括透過每週與物業管理夥伴合作，有系統地收集塑膠瓶，以及透過物業管理處每週回收電池，以展示本集團在減少廢物及資源回收方面的全面方針。

減少廢棄物倡議

本集團已成功在所有營運推行全面的數位設施以盡量減少用紙。本集團的營運改善措施包括以電子方式取代紙張通訊、透過黏貼標籤取消傳真封面，以及提供會議室的技術以協助數位匯報。

節約資源與設施強化

本集團已投放可持續的設施以盡量減少產生一次性廢物。主要設施包括以乾手機取代紙巾、配備可重用樽計劃的水機系統，及配備紅外線控制的照明設施。本集團針對一次性物品制定了「僅限訪客使用」的規定，僱員則在日常營運中善用個人水杯和可重覆使用的樽瓶。這些措施讓所有區域辦事處的一次性紙杯、擦手紙及盛載食品的塑膠容器使用量大幅減少。

可持續發展的優質採購

環保標準已融入本集團整個採購流程，本集團要求供應商使用來自可持續發展來源且獲得森林管理委員會（「森林管理委員會」）認證的紙張及要求供應商按英國建築研究院綠色建築評估體系（「英國建築研究院綠色建築評估體系」）要求獲得ISO認證。本集團優先大量採購濃縮產品，以盡量減少包裝廢物，並維護現有產品以延長其生命週期，及根據環保認證選擇供應商。區域辦事處亦優化存貨管理，優先消耗現有物資才進行新採購，從而有效利用資源並減少儲存需求。這種方法實現了可測量的包裝廢物的減量，也提升了本集團企業可持續發展的形象。

僱員參與

策略宣傳活動於打印機位置設置「節約用紙，珍惜資源」的標誌及清晰的操作指示以培養提高環保意識。大部分員工均積極參與減少廢物活動，展現出高參與率及成功採納可持續發展的實踐。這種文化轉型在實現本集團減廢目標方面發揮了重要作用。

績效監控及策略成果

本集團維持穩健的監控系統，包括供應鏈合規審查及定期營運評估。這種以數據為導向的方法能夠持續改善，並確保所有營運符合法規。本集團的綜合的廢物管理策略已取得顯著成果：大幅降低紙張消耗及一次性廢棄物的產生、提高所有廢物的回收率、優化庫存管理及加強企業聲譽。這些成就貢獻於循環經濟原則，同時節省營運成本並維持法規遵循的模範。本集團將致力繼續投資於設施、技術及持份者參與，以提升廢物管理績效。為秉持可持續發展及履行企業社會責任，本集團以本年度定為基準年，並致力於2026年底前達致有害及無害廢物總量密度較基準年減少5%的目標。

資源使用

本集團致力對環境管理肩負責任，於建造綠色環境中引導可持續發展的資源使用，確保活動以節能及節水的方式進行，並透過下列措施遵守環境法律、法規及實務守則：

- 將耗能量和耗水量效率考量納入所有建築、設施和服務的規劃、設計、建造、營運和維護中；
- 透過技術、流程和綠色管理系統以有效利用能源、水和資源；
- 透過與合作夥伴(包括僱員、顧客、供應商和承建商等)的參與和持續溝通，提高節能和節水意識；及
- 透過負責任的供應鏈管理和可持續發展的工作實踐實施環保方法，當中包括定期報告資源使用、在不使用時關閉所有電器、辦公設備和照明。

耗能量

本集團的耗能量主要來自本集團使用車輛的直接耗能量及購買電力的間接耗能量。總耗能量於本年度增加75.64%，原因是更正了範圍3溫室氣體排放的計算，即去年汽油消耗量被錯誤歸入範圍3。本集團於本年度的耗能量表現概述如下：

	單位 ⁶	2025年 ⁷	2024年 ⁸
直接耗能量			
• 汽油	千瓦時	268,593	不適用
間接耗能量			
• 購買電力	千瓦時	204,082	269,121
能量總耗量	千瓦時	472,675	269,121
耗能量密度	千瓦時／總建築面積⁹	83.35	不適用

⁶ 耗能量數據的單位換算方法是根據國際能源署發佈的《能源統計手冊》制定。

⁷ 數量代表為本集團直接消耗及控制之數量，以及其承建商於本年度使用及呈報之數量。

⁸ 本集團已於本年度修訂其披露方法，導致去年披露的數據不再適用。

⁹ 本年度的總建築面積為5,671平方米，這也將適用於其他相關的密度計算。

環境、社會及管治報告書

本集團致力透過針對性措施及僱員參與活動，減少辦事處及物業項目耗能量。為秉持可持續發展及履行企業社會責任，本集團以本年度定為基準年，並致力於2026年底前達致總耗能量密度較基準年減少5%的目標。

本集團致力透過針對性措施及僱員參與活動，減少辦事處及物業項目的耗能量。這些措施包括：

- 採用高效能風機、泵和設有自動排序的冷卻機，以達到最佳效能；
- 定期進行檢查，並定期匯報能源及資源的使用情況，以確保符合國家排放標準；
- 採購獲得能源之星或電子產品環境影響評估工具（「電子產品環境影響評估工具」）認證的節能電器；
- 推廣節約能源的措施，例如在非營業時間關掉燈光和電器、安裝發光二極管（「發光二極管」）照明及使用低輻射窗膜與定期保養空調；
- 透過綠色標誌、節能提示、雙面打印、紙張循環再用、將廢紙改作記事簿等方式，鼓勵可持續發展的習慣；及
- 採用電話會議以盡量減少會議差旅。

這些工作反映了本集團對環境管理及營運效率的承諾。

耗水量

本集團的耗水量主要在於辦事處的日常用水。鑑於本集團營運的地理位置，本集團並無發現任何採購合適用水的問題。本集團於本年度的耗水表現概述如下：

	單位 ¹⁰	2025年 ¹¹	2024年 ¹²
耗水量	立方米	339	936
耗水量密度	立方米／總建築面積 ¹³	0.06	不適用

耗水量減少主要由於英國項目即將竣工，該項目透過優化營運流程減少耗水量。為秉持可持續發展及履行企業社會責任，本集團以本年度定為基準年，並致力於2026年底前達致耗水量密度較基準年減少5%的目標。

¹⁰ 耗能量數據的單位換算方法是根據國際能源署發佈的《能源統計手冊》制定。

¹¹ 數量代表為本集團耗水及控制之數量，以及其承建商於本年度使用及呈報之數量。

¹² 本集團已於本年度修訂其披露方法，導致去年披露的數據不再適用。

¹³ 本年度的總建築面積為5,671平方米，這也將適用於其他相關的密度計算。

為使整個業務過程中能負責任地用水及符合行業最佳常規，本集團已制定以下節約用水策略，並應用於其辦事處和物業項目：

- 定期維修和保養水管以防止漏水；
- 以有效的方式再重用水源；
- 定期進行檢查及定期報告耗水量和節約措施；及
- 透過標誌以提高節約用水的意識及宣傳最佳常規。

環境及天然資源

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

本集團提倡企業社會責任，以保護本集團的環境及保護對可持續維持生物多樣性至關重要的自然資源，使現在和未來世代的社會都能受惠及享受。

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

排放物、廢物、能量、水及物料

本集團意識到建築工作對環境及天然資源存在重大影響。故此，本集團為其於英國之項目，主動參與英國建築研究院綠色建築評估體系，該標準為世界領先的以科學為基礎的一套可持續建築環境驗證和認證系統。英國建築研究院綠色建築評估體系指定和衡量建築物的可持續性績效，確保項目滿足可持續性目標，並隨著時間的推移繼續保持最佳狀態。此外，本集團為減低運輸對環境的影響，致力減少建築材料的運輸距離。

室內空氣質量

本集團意識到室內空氣質量對人體健康的重要性：

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

噪音管理

建築活動可能產生大量的噪音，因此本集團要求其承建商嚴格遵守有關規例，特別是噪音管制條例（香港法例第400章）、中華人民共和國噪聲污染防治法及英國的1990年環境保護法及1974年污染控制法的規定。

氣候變化

氣候變化管理

氣候變化持續成為全球性的挑戰，而極端天氣可能會為本集團的營運及整個社會帶來重大風險。本集團意識到必須採取預防措施，減緩和適應氣候變化對其業務營運帶來的環境影響。董事會及管理層對氣候問題的監督已融入於本集團的管治及風險管理系統，並把紓緩本集團對氣候變化的影響納入業務策略中。本集團亦視應對氣候變化為推進領導地位的機遇，藉以對氣候危機解決方案作出貢獻，亦視之為與想法相近的持份者及顧客鞏固關係的機會。本集團已制定氣候變化政策，闡明其致力管理氣候變化風險及機會，並按照業界常規，提供更多指引以減緩、適應及抗禦氣候變化對業務所帶來的影響。

有見本集團最大的碳排放源頭為購買電力所產生的範圍2排放，因此其減緩氣候變化及節約能源兩個範疇的管理方針相輔相承。此外，為改善能源效益，本集團在整個物業週期中考慮及解決從設計建造、融資及營運到樓宇用戶參與各階段有關氣候變化的影響及問題，盡可能為新建建築取得綠建環評或英國建築研究院綠色建築評估體系的綠色建築認證，例如海珀已獲得綠建環評金級認證。本集團亦積極地把氣候變化的考量融入採購的決定，例如盡量挑選來自本地和附近區域、碳足跡較低的建築物料。

環顧投資者對氣候相關的風險和機會為業務帶來的影響之關注增加，本集團持續循序漸進，實行氣候相關財務披露工作小組的建議，旨在建立長遠的氣候應對能力，並支持低碳經濟的轉型。本集團每年評估環境風險因素，當中包括氣候變化。基於風險評估的結果，本集團將不斷地抓住機會融入抵禦氣候變化的建築和服務設計，鼓勵租戶、客戶和供應商參與採取氣候行動，推廣創新技術以減少對環境的影響，並利用合適的資源以努力地抵禦氣候變化。有關氣候相關風險及本集團已採取的緩解措施的更多資訊，已刊載於本年報之「管理層討論及分析」下「主要風險及不確定因素」一節內。

社會

本集團作為一名對社會負責的企業公民，致力於與其主要持份者建立互利關係。

僱傭及勞工常規

僱傭

僱傭常規和關係

本集團重視高素質人才以作為重要資產，已制定一本全面的員工手冊及人力資源政策，涵蓋各種人力資源方面，包括招聘、薪酬、晉升、工作時數、休息時間及平等機會作為主要原則，藉以加強其員工滿意度、忠誠度和承擔。於本年度並無發現已確認的違規或申訴個案。

本集團於本年度持續採取以下的慣例：

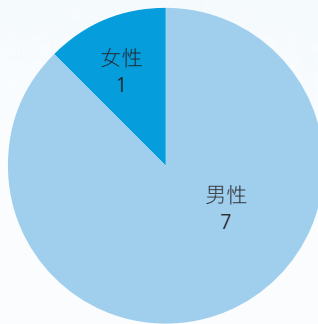
- 向僱員提供具吸引力和競爭力的薪酬待遇，就個別僱員的表現、貢獻、發展、通貨膨脹和經濟或市場情況至少每年進行檢討；目的不僅在於提升人力資本的滿意度、忠誠度及承擔，亦在於提升本集團的財務表現及聲譽；
- 參考僱傭年期後，定期檢討年假政策；
- 提供其他附帶福利予員工，包括驗身計劃、綜合醫療和人壽保險，以及退休金供款；
- 管理作為鼓勵的董事及員工購股權之行使流程，以及建立彼等表現與本集團業績之間的直接相關性；
- 頒發長期服務獎，以表揚一直為本集團服務和貢獻的忠誠員工；
- 於特別節日如春節，送予員工應節禮物和舉辦節日午餐；
- 提倡每週工作五天，以平衡工作與生活；及
- 辦公室於節日提早關閉。

本集團作為平等機會僱主，明確反對任何形式的歧視，包括年齡、性別、婚姻狀況、種族、國籍、宗教、殘疾和家庭狀況。此外，本集團的董事會及員工多元化政策強調其致力於增加多元化以支持實現其戰略目標和可持續發展，特別是在董事會層面（包括潛在董事繼任人）和全體員工設定性別多元化目標。董事會及管理層密切監察達標進度，倘未能達標，將立即採取補救措施。

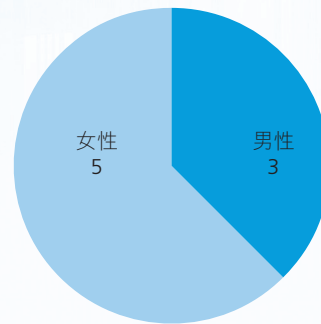
本集團鼓勵其員工保持平衡的生活，並支持其員工參與社區上不同的工作和活動，積極追求彼等的個人發展。此外，本集團致力於各方面展現關懷和支持，藉以增強其員工的歸屬感。

於2025年3月31日，本集團之僱員總人數為119名（2024年：130名）。於本年度，員工總流失率為25%（2024年：26%）。此外，本集團已實現其混合性別之目標，董事會中至少有一名不同性別的董事，以及達致分別至少20%不同性別的高級主管和總僱員。

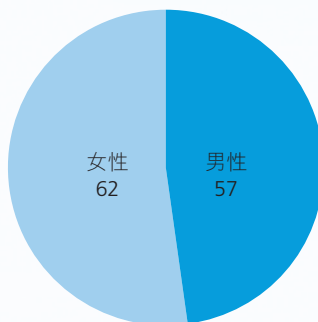
按性別劃分的董事人數



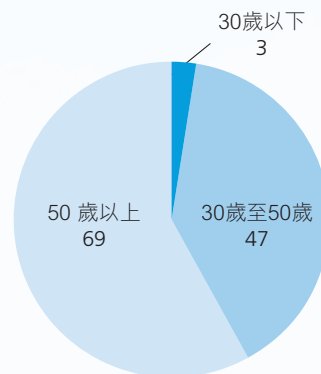
按性別劃分的高級主管總人數
(不包括董事)



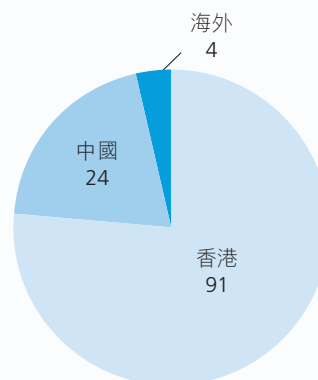
按性別劃分的僱員總人數



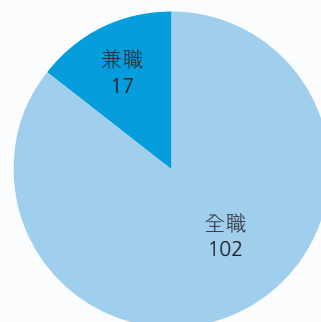
按年齡組別劃分的僱員總人數



按地理位置劃分的僱員總人數



按僱員類別劃分的僱員總人數



於本年度，詳細流失率的資料如下：

	單位	2025年
僱員流失率 ¹⁴		
僱員總流失率	%	25
按性別劃分的僱員流失率		
男性	%	25
女性	%	26
按年齡組別劃分的僱員流失率		
30歲以下	%	33
30歲至50歲	%	30
50歲以上	%	22
按地理區域劃分的僱員流失率		
香港	%	25
中國	%	25
海外	%	25

健康與安全

工作環境健康與安全

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

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

- 參考醫療建議後，提供可調節的無段式升降站立桌予員工，使其靈活地工作；
- 使用光觸媒及空氣淨化器、定期清洗空調系統、保養地板、滅蟲、消毒處理地毯及聘請專業服務供應商進行定期辦公室衛生消毒和殺菌，以確保工作環境的衛生；
- 參與相關樓宇管理經理舉辦的周年火警及疏散演習，以熟習火警疏散路線和加強彼等的防火意識；及
- 定期檢查工作環境的設施和安全措施。

本集團定期檢討有關職業安全健康的政策和措施，繼而落實防範和修正措施，將職安健危害減至最低。於本年度，本集團達至零因工亡故的個案（2023年及2024年：0）及零因工傷損失工作日數（2024年：0日）。

¹⁴ 本集團已於本年度更改披露方法，以作更佳比較。

環境、社會及管治報告書

發展及培訓

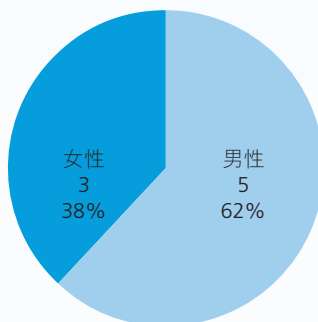
人才發展

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

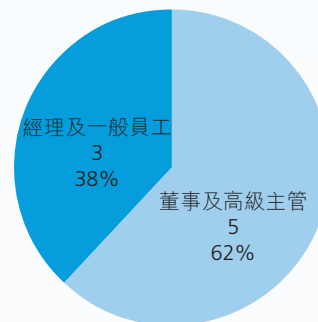
本集團向新入職員工提供企業迎新簡介和簡報會，以助彼等熟悉企業文化和常規。此外，本集團已為其董事及管理層提供持續專業發展培訓和簡報會，亦定期為員工提供內部和外部培訓課程以使其工作。

於本年度，參與由本集團直接和間接提供培訓課程及網上研討會的僱員總人數為8人（2024年：14人），相應完成的培訓時數為82.55小時（2024年：113小時）。

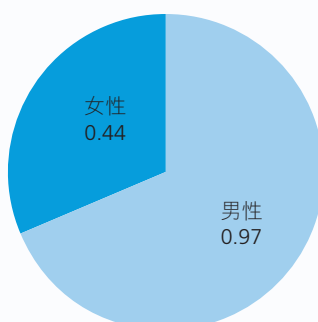
按性別劃分的受訓僱員人數



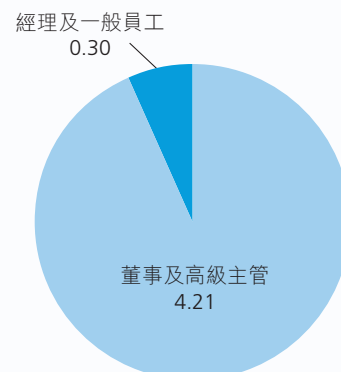
按僱員類別劃分的受訓僱員人數



按性別劃分的平均受訓時數



按僱員類別劃分的平均受訓時數



勞工準則

防止童工及強制勞工

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

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

營運慣例

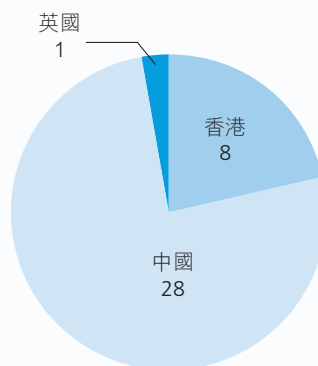
供應鏈管理

公平和綠色採購常規

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

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

按地理位置劃分的供應商人數



環境、社會及管治報告書

產品責任

產品和服務標準

本集團已制定產品及服務責任政策，並透過業務和營運為公眾提供對社會負責的產品和服務，以及提倡最大的商業道德。於本年度，回收程序並不適用於本集團的業務及營運。

顧客服務

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

秉承其「全心全意無微不至」的口號，本集團以顧客的滿意度為優先，透過各種溝通渠道來提升顧客滿意度。於本年度，本集團並未接獲關於提供及使用產品與服務而對其構成重大影響的確實申訴。

資料私隱和信息安全

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

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

公平營銷

本集團已嚴格遵守一手住宅物業銷售條例(香港法例第621章)及海外類似的法規要求，提供真實準確的物業營銷資料，包括售樓說明書及單張、價目表、示範單位、宣傳廣告及銷售交易登記冊等。

保護知識產權

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

反貪污

反賄賂和反貪污

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

本集團已要求其員工擁有高度的道德標準，並於其業務和營運中展現專業操守。僱員已被提醒不可有任何形式的貪污，包括但不限於不可要求或接受來自任何與本集團有業務交易的各方重大價值利益。所有員工在入職時需要簽署行為守則聲明，以證明其了解及遵守本集團的道德標準。為進一步加強宣傳反貪污信息，本集團已向董事和員工提供涵蓋反舞弊、反賄賂、反貪污和打擊洗黑錢題材的參考資料。本集團亦會讓全體董事了解最新的反貪腐資訊、法規變動及最佳常規。此外，本集團會為員工及董事提供反貪污培訓，積極收集材料及課程以提高對這些標準的認知及遵守。

本集團已設立舉報政策和機制以提供正式的渠道和指引予員工及與本集團有往來者，匯報任何懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。本集團尊重舉報者可能希望以保密及不具名方式提出關注，承諾保障出於好意的申訴人免受不公平對待。所有通報舉報事宜將提交予本集團之合規部門，並在適當時候提交通報事宜予審核委員會，該委員會將會根據調查結果決定恰當的行動和進一步向董事會匯報。於本年度，本集團沒有任何賄賂或貪污報告案例，本集團或其員工均無涉及任何有關貪腐的法律訴訟。

社區

社區投資

企業公民

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

本集團致力參與各種慈善服務、捐款、籌款、贊助和志願服務，例如參與香港公益金舉辦的便服日，員工自願捐款港幣13,300元。

環境、社會及管治報告書

聯交所環境、社會及管治報告守則內容索引

環境、社會及管治指標		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
A1 一般披露	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	• 排放物
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	• 廢氣排放 • 溫室氣體排放
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	• 廢物管理
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	• 廢物管理
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	• 排放物 • 廢物管理
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	• 廢物管理
A2 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	已披露	• 資源使用
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	• 耗能量
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	已披露	• 耗水量
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	• 耗能量
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	• 耗水量
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	已披露	• 基於業務性質，本集團於本年度內並無使用包裝材料。

環境、社會及管治指標		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
A3 一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露	• 環境及天然資源
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	已披露	• 排放物、廢物、能量、水及物料 • 室內空氣質量 • 噪音管理
B1 一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	已披露	• 僱傭
B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	• 僱傭常規和關係
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	• 僱傭常規和關係
B2 一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	已披露	• 健康與安全
B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	已披露	• 工作環境健康與安全
B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	• 工作環境健康與安全
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	已披露	• 工作環境健康與安全
B3 一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	已披露	• 發展及培訓
B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	已披露	• 人才發展
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	已披露	• 人才發展

環境、社會及管治指標		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
B4 一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	已披露	勞工準則
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	防止童工及強制勞工
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	防止童工及強制勞工
B5 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	已披露	供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	公平和綠色採購常規
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	已披露	公平和綠色採購常規
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	公平和綠色採購常規
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	公平和綠色採購常規
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	已披露	產品責任
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	已披露	產品和服務標準
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	顧客服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	已披露	保護知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	- 產品和服務標準 - 顧客服務 - 公平營銷
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	已披露	資料私隱和信息安全

環境、社會及管治指標		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	已披露	• 反貪污
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	已披露	• 反賄賂和反貪污
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	• 反賄賂和反貪污
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	• 反賄賂和反貪污
B8 一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	已披露	• 社區投資
B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	已披露	• 企業公民
B8.2	在專注範疇所動用的資源（如金錢或時間）。	已披露	• 企業公民

氣候相關披露	披露	於環境、社會及管治報告中的位置
--------	----	-----------------

I. 管治

19. 發行人須披露有關以下方面的資料：

(a)	負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構（可包括董事會、委員會或其他同等治理機構）或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：	已披露	• 管治 • 環境、社會及管治的管治架構
(i)	該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；	已披露	
(ii)	該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	已披露	

氣候相關披露		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
(iii)	該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；及	已披露	- 管治 - 環境、社會及管治的管治架構
(iv)	該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入；及	已披露	
(b)	管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊；	已披露	
(i)	該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及	已披露	
(ii)	管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	已披露	

II. 策略

20. 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：

(a)	描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(b)	就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；	已披露	氣候變化
(c)	就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及	已披露	氣候變化
(d)	解釋發行人如何定義「短期」、「中期」及「長期」，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。

氣候相關披露

披露

於環境、社會及
管治報告中的位置

業務模式及價值鏈

21. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：

(a)	描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及	已披露	氣候變化
(b)	描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如，地理區域、設施及資產類型）。	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。

策略和決策

22. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：

(a)	有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(i)	因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式（包括資源配置）作出的變動；		
(ii)	已經及預期將進行的任何適應及減緩工作（直接或間接）；		
(iii)	發行人任何與氣候相關轉型計劃（包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素），或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；		
(iv)	發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標（包括任何溫室氣體排放目標（如有））；及	已披露	- 溫室氣體排放 - 氣候變化
(b)	有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。

氣候相關披露		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
23. 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。		尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
財務狀況、財務表現及現金流量			
24. 發行人須披露以下定性和量化資料：			
(a)	氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(b)	當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。		
25. 發行人須披露以下定性和量化資料：			
(a)	發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化；	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(i)	其投資及處置計劃；及		
(ii)	其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及		
(b)	基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。		

氣候相關披露

披露

於環境、社會及
管治報告中的位置

氣候韌性

26. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：

(a)	發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(i)	發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；		
(ii)	發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及		
(iii)	發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；及		
(b)	如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：		
(i)	使用的輸入數據，包括：		
(1)	發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；		
(2)	分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；		
(3)	分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；		
(4)	發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；		
(5)	發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；		
(6)	發行人在分析中所使用的時間範圍；及		

氣候相關披露		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
(7)	發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(ii)	發行人在分析中所作的關鍵假設；及		
(iii)	進行氣候相關情景分析的匯報期。		

III. 風險管理

27. 發行人須披露以下資訊：

(a)	發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：	已披露	- 管治 - 環境、社會及管治的管治架構
(i)	發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(ii)	發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；		
(iii)	發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；		
(iv)	發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；		
(v)	發行人如何監察其氣候相關風險；及	已披露	- 管治 - 環境、社會及管治的管治架構
(vi)	與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(b)	發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及		
(c)	氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	已披露	- 管治 - 環境、社會及管治的管治架構

氣候相關披露

披露

於環境、社會及
管治報告中的位置

IV. 指標及目標

溫室氣體排放

28. 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量（以公噸二氧化碳當量表示），並分為：

(a)	範圍1溫室氣體排放；	已披露	溫室氣體排放
(b)	範圍2溫室氣體排放；及		
(c)	範圍3溫室氣體排放；		

29. 發行人須：

(a)	除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004年）》計量其溫室氣體排放；	已披露	溫室氣體排放
(b)	披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：		
(i)	發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；		
(ii)	發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及		
(iii)	發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；		
(c)	就根據第28(b)段披露的範圍2 溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2 溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及		
(d)	就根據第28(c)段披露的範圍3 溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍3）核算與報告標準（2011年）》所述的範圍3 類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。		

氣候相關披露		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
氣候相關轉型風險 30. 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。		尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
氣候相關物理風險 31. 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。		尚未披露	
氣候相關機遇 32. 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。		尚未披露	
資本運用 33. 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。		尚未披露	
內部碳定價 34. 發行人須披露如下：			
(a)	闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價（例如投資決策、轉移定價及情景分析）；及	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(b)	發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價。		
薪酬 35. 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv) 段作出的披露的一部分。		尚未披露	
行業指標 36. 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。		尚未披露	本集團將於適當時審閱和採用行業特定指標。

氣候相關披露	披露	於環境、社會及管治報告中的位置
氣候相關目標		
37. 發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	已披露	溫室氣體排放
(a) 用於設定目標的指標；		
(b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）；		
(c) 目標的適用範圍（例如目標是適用於發行人整個集團還是部分（如僅適用於某個業務單位或地理區域））；		
(d) 目標的適用期間；		
(e) 衡量進度的基準期間；		
(f) 階段性目標或中期目標（如有）；		
(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(h) 最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的司法承諾）如何幫助發行人設定目標。		
38. 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：	已披露	溫室氣體排放
(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	尚未披露	本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(b) 發行人審核目標的程序；	已披露	溫室氣體排放
(c) 用於監察達標進度的指標；及		
(d) 任何修訂目標的內容及原因。		
39. 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	已披露	

氣候相關披露		披露	於環境、社會及管治報告中的位置
40. 就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：			
(a)	目標涵蓋哪些溫室氣體；	已披露	• 溫室氣體排放
(b)	目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；		
(c)	此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；		
(d)	目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	尚未披露	• 本集團仍致力提高透明度，並將於適當時披露相關資訊。
(e)	發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：		
(i)	依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；		
(ii)	該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；		
(iii)	碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及		
(iv)	為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素（例如，對碳抵消效果的假設）。		
跨行業指標及行業指標的適用性		尚未披露	• 本集團將根據業務性質，於適當時採用跨行業指標及行業特定指標。
41. 在編製披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標（見第28至35段）及(ii)行業指標（見第36段）並考慮其是否適用。			



德勤

致德祥地產集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師行(以下簡稱「本行」)已審核列載於第84至184頁德祥地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於2025年3月31日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及財務報表附註，包括主要會計政策資料及其他說明資料。

對綜合財務表現的保留意見

本行認為，除本行的報告「意見(包括對綜合財務表現發表保留意見)的基準」一節所述事項的可能影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團截至2025年3月31日止年度的綜合財務表現，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

關於財務狀況及綜合現金流量的意見

本行認為，綜合財務狀況表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於2025年3月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見(包括對綜合財務表現發表保留意見)的基準

貴集團於2024年及2025年3月31日持有聯營公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)20%股權。

貴集團於北京珀麗之權益於2024年3月31日之綜合財務報表內分類為聯營公司。鑒於綜合財務報表附註19(a)所詳述之情況，貴集團並無計入 貴集團應佔北京珀麗截至2024年3月31日止年度之任何業績，並於截至2024年3月31日止年度在損益中確認其於北京珀麗之權益悉數減值港幣136,223,000元，而其於北京珀麗之權益於2024年3月31日之綜合財務狀況表內之賬面值已減至零。誠如本行日期為2024年6月28日有關 貴集團截至2024年3月31日止年度的綜合財務報表的核數師報告所載，本行之前已就審計範圍受限而發表保留意見，原因為本行無法取得足夠及適當的審計憑證，以評估北京珀麗的財務表現及財務狀況，以及評估北京珀麗權益的減值，且本行無法確定 貴集團截至2024年3月31日止年度的綜合財務報表內所記錄截至2024年3月31日北京珀麗權益的任何調整、北京珀麗的任何應佔業績及截至2024年3月31日止年度北京珀麗的減值虧損是否必要。此外，本行亦無法確定 貴集團截至2024年3月31日止年度的綜合財務報表中的有關披露是否充分及適當。

意見(包括對綜合財務表現發表保留意見)的基準(續)

截至2025年3月31日止年度，誠如綜合財務報表附註19(a)所詳述，貴集團已對北京珀麗及主要股東(定義見綜合財務報表附註4)提起法律訴訟，鑒於北京珀麗的情況並無改善，貴集團釐定其於北京珀麗的權益賬面值於北京珀麗終止確認為聯營公司之日期(「終止確認日期」)(即貴集團不再對北京珀麗擁有重大影響力時)仍為零。貴集團於北京珀麗之權益於北京珀麗終止確認為聯營公司及於2025年3月31日按公平值列賬及計入損益之股本投資，詳情載於綜合財務報表附註4及17。鑒於缺乏充分適當的審計憑證，以支持管理層於上一年度評估中貴集團於北京珀麗(分類為聯營公司)的權益於2024年3月31日的賬面值，截至本報告日期，本行無法確定是否需要對貴集團於聯營公司的權益於2024年4月1日的期初結餘作出任何調整，這將相應影響(a)於2024年4月1日至終止確認日期期間於北京珀麗應佔業績或(b)終止確認視為聯營公司的北京珀麗所產生的任何收益或虧損或(c)北京珀麗於終止確認日期至2025年3月31日止年度期間作為按公平值列賬及計入損益的金融資產入賬的任何公平值變動，是否應於貴集團截至2025年3月31日止年度的綜合財務報表內確認。本行並無其他可採納的令人信納審核程序，以令本行信納截至2025年3月31日止年度的虧損。此外，本行亦無法確定貴集團截至2025年3月31日止年度的綜合財務報表中的有關披露是否充分及適當。

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本行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須承擔之責任」一節中作進一步闡述。本行根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足及適當地為本行對綜合財務狀況發表無保留意見及對綜合財務表現發表保留意見提供基準。

有關持續經營的重大不確定性

本行謹請閣下垂注綜合財務報表附註1，當中顯示貴集團於截至2025年3月31日止年度錄得虧損港幣909,768,000元，且截至該日，貴集團的流動負債超過其流動資產港幣56,482,000元。於2025年3月31日，貴集團之銀行及其他借貸總額為港幣926,241,000元，其中港幣759,571,000元之結餘須於十二個月內償還並分類為流動負債，而貴集團之現金及現金等價物為港幣47,652,000元。於2025年3月31日，貴集團若干有抵押銀行借貸及其他借貸(賬面值為港幣391,300,000元)已逾期。貴集團持續經營的能力高度依賴其是否有足夠營運資金為其營運提供資金及履行其到期財務責任。為持續緩解貴集團的流動性風險及改善貴集團的財務狀況，貴集團一直持續採取各項計劃及措施，包括出售物業、維持業務活動、尋求再融資及控制行政及營運成本(詳情如綜合財務報表附註1所述)，以確保貴集團有充足財務資源為其營運提供資金，並履行其自綜合財務報表批准日期起計至少十二個月內到期的財務責任。貴公司董事合理預期貴集團目前具備充足資源，可在可預見將來繼續營運。因此，貴公司董事於編製貴集團綜合財務報表時，繼續採用持續經營會計基準。然而，該等情況連同綜合財務報表附註1所載之其他事項，顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。本行之意見並無就該事項作出修改。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本行的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在本行審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。本行不會就該等事項發表單獨意見。除本報告之「意見(包括對綜合財務表現發表保留意見)的基準」一節所述事項外，本行決定，下文所述事項為本行的報告中討論的關鍵審核事項。

關鍵審計事項	於審計中處理關鍵審計事項之方法
投資物業估值 本行將就 貴集團之投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為投資物業估值涉及管理層之重大估計。 於2025年3月31日，貴集團之投資物業按其公平值為港幣417,000,000元列賬。謹此提述綜合財務報表附註4及16，投資物業之公平值乃根據 貴集團所委聘之獨立專業估值師按同類物業之可比較市場交易採用直接比較法對該等物業進行之估值釐定，並作出調整以反映有關物業之狀況及地點。	本行就投資物業估值所採取程序包括： • 評核獨立專業估值師之實力、能力及客觀性； • 了解管理層審閱獨立專業物業估值師工作的程序；及 • 在本行的內部估值專家的參與下，透過檢查可比較物業的市場銷售交易的相關資料及其他市場數據，評估估值技術及評估估值所用主要輸入數據的合理性。

其他資料

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

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

就本行對綜合財務報表進行之審計工作而言，本行負責審閱其他資料，並考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行從審計工作所獲得資料之間出現重大不相符情況，又或在其他方面出現重大錯誤陳述。倘本行基於所進行工作而得出其他資料有重大錯誤陳述之結論，則本行須匯報有關情況。誠如本行報告上文之「意見(包括對綜合財務表現發表保留意見)的基準」一節所述，本行未能就(a)應佔聯營公司業績或(b)終止確認視為聯營公司的北京珀麗所產生之任何收益或虧損或(c)應於 貴集團截至2025年3月31日止年度之綜合財務報表內北京珀麗作為按公平值列賬及計入損益之金融資產之任何公平值變動(其將對截至2025年3月31日止年度之虧損產生相應影響)取得足夠適當證據。因此，本行無法就其他資料是否存在重大錯誤陳述作出結論。

獨立核數師報告書

董事及治理層就綜合財務報表須承擔之責任

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

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

治理層負責監督 貴集團之財務申報程序。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

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

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

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

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 評估綜合財務報表之整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位之財務資料獲取充足及適當之審計憑證，作為對集團財務報表發表意見之基礎。本行負責集團審計之方向、監督及檢討。本行為審核意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為黃娟(執業證書編號：P05742)。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年6月27日

綜合損益表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收益	5及6	398,064	111,078
物業收入	6	389,527	100,081
物業收入之直接成本		(735,820)	(156,770)
物業收入之毛虧		(346,293)	(56,689)
貸款融資利息收益	6	8,537	10,997
金融工具公平值淨虧損	7	(11,185)	(21,776)
其他收入、溢利及虧損	8	(41,570)	(50,841)
收回土地使用權之補償收益	22	223,544	—
根據預期信貸虧損模式減值虧損淨額	33(b)	(28,093)	(1,409)
出售一間合營公司之權益之虧損	18	(220,073)	—
出售合營公司之部分權益之虧損	18	(101,899)	—
出售一間聯營公司之權益之虧損	19	—	(13,750)
於一間聯營公司之權益之減值虧損	19	—	(136,223)
投資物業公平值減少	16	(52,000)	(134,000)
行政及一般費用		(186,740)	(229,187)
財務費用	9	(126,159)	(85,489)
應佔聯營公司業績		99,896	40,628
應佔合營公司業績		(68,595)	(78,763)
除稅前虧損		(850,630)	(756,502)
稅項	10	(59,138)	74,199
本年度虧損	11	(909,768)	(682,303)
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(812,982)	(644,886)
非控股權益		(96,786)	(37,417)
		(909,768)	(682,303)
每股虧損	14		
—基本(港幣)		(0.90)	(0.71)
—攤薄(港幣)		(0.90)	(0.71)

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年3月31日止年度

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
本年度虧損	(909,768)	(682,303)
其他全面(開支)收益		
其後可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差異	(25,322)	(42,892)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	2,160	(1,843)
出售海外業務之權益後重新分類累計換算儲備	30,535	4,691
削減海外業務股本後重新分類累計換算儲備	49,387	—
本年度其他全面收益(開支)	56,760	(40,044)
本年度全面開支總額	(853,008)	(722,347)
下列人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(754,599)	(673,897)
非控股權益	(98,409)	(48,450)
	(853,008)	(722,347)

綜合財務狀況表

於 2025 年 3 月 31 日

	附註	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	15	133,812	430,089
投資物業	16	417,000	469,000
股權及基金投資	17	28,486	34,942
於合營公司之權益	18	56,885	366,534
應收合營公司款項	18	718,548	890,350
於聯營公司之權益	19	1,007,916	908,025
應收一間聯營公司款項	19	46,002	36,802
其他非流動資產	21	18,260	58,334
		2,426,909	3,194,076
流動資產			
收購租賃土地之已付按金	22	—	280,087
物業存貨	23	390,300	1,001,426
其他應收貸款	20	79,105	120,977
應收賬款、按金及預付款項	24	566,228	68,573
應收聯營公司款項	19	35,657	35,630
股權及基金投資	17	19,463	24,385
現金及現金等價物	25	47,652	24,743
		1,138,405	1,555,821
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	26	288,752	236,678
應付一間合營公司款項	18	20,773	20,323
應繳稅項		117,278	58,670
租賃負債	27	8,513	1,876
銀行及其他借貸	28	759,571	1,037,910
		1,194,887	1,355,457
流動(負債)資產淨值		(56,482)	200,364
總資產減流動負債		2,370,427	3,394,440

綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債	27	2,251	1,422
銀行及其他借貸	28	166,670	324,258
		168,921	325,680
		2,201,506	3,068,760
股本及儲備			
股本	30	9,072	9,072
儲備		2,149,362	2,921,034
本公司擁有人應佔權益		2,158,434	2,930,106
非控股權益		43,072	138,654
		2,201,506	3,068,760

第84至184頁所載綜合財務報表已於2025年6月27日由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

張漢傑
董事

羅漢華
董事

綜合權益變動表

截至2025年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔部分												總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	應入盈餘 港幣千元 (附註i)	股本贖回 儲備 港幣千元	以股份形式 支付儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註ii)	換算儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於2023年4月1日	9,126	3,326,979	113,020	9,845	1,546	(323,235)	3,348	(8,908)	(76,222)	552,860	3,608,359	187,104	3,795,463
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(644,886)	(644,886)	(37,417)	(682,303)
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,859)	-	(31,859)	(11,033)	(42,892)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,843)	-	(1,843)	-	(1,843)
出售海外業務之權益後重新分類 累計換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	4,691	-	4,691	-	4,691
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,011)	(644,886)	(673,897)	(48,450)	(722,347)
確認以股權結算以股份形式支付 (附註31)	-	-	-	-	99	-	-	-	-	-	99	-	99
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(99)	-	-	-	-	99	-	-	-
回購及註銷股份(附註30)	(54)	(4,401)	-	54	-	-	-	-	-	(54)	(4,455)	-	(4,455)
於2024年3月31日	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,546	(323,235)	3,348	(8,908)	(105,233)	(91,981)	2,930,106	138,654	3,068,760
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(812,982)	(812,982)	(96,786)	(909,768)
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,699)	-	(23,699)	(1,623)	(25,322)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	2,160	-	2,160	-	2,160
出售海外業務之權益後重新分類 累計換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	30,535	-	30,535	-	30,535
削減海外業務股本後重新分類累計 換算儲備(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	49,387	-	49,387	-	49,387
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	58,383	(812,982)	(754,599)	(98,409)	(853,008)
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(196)	-	-	-	-	196	-	-	-
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(3,348)	-	-	-	(3,348)	2,947	(401)
於不失去控制權的情況下出售部分 附屬公司	-	-	-	-	-	-	(13,725)	-	-	-	(13,725)	(120)	(13,845)
於2025年3月31日	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,350	(323,235)	(13,725)	(8,908)	(46,850)	(904,767)	2,158,434	43,072	2,201,506

附註：

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

綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
經營業務			
除稅前虧損		(850,630)	(756,502)
調整項目：			
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之			
金融資產公平值減少淨額		6,263	16,216
投資物業公平值減少		52,000	134,000
物業、機械及設備折舊		16,028	24,556
財務費用		126,159	85,489
利息收入		(27,031)	(31,829)
出售一間聯營公司之權益之虧損	19	—	13,750
稅項彌償資產虧損撤銷		—	66,744
出售物業、機械及設備之虧損(收益)		302	(36)
出售附屬公司之虧損	21	4,556	—
出售一間合營公司之權益之虧損	18	220,073	—
出售合營公司之部分權益之虧損	18	101,899	—
收回土地使用權之補償收益		(223,544)	—
應收一間合營公司款項之公平值減少		6,415	7,957
匯兌虧損(收益)淨額		55,666	(231)
物業、機械及設備之減值虧損		34,305	46,407
於一間聯營公司之權益之減值虧損		—	136,223
收購租賃土地之已付按金之減值虧損		—	59,928
根據預期信貸虧損模式減值虧損淨額		28,093	1,409
以股份形式支付之開支		—	99
應佔聯營公司業績		(99,896)	(40,628)
應佔合營公司業績		68,595	78,763
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		(480,747)	(157,685)
物業存貨減少		620,042	33,634
其他應收貸款減少		—	29,547
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少		(36,447)	40,307
持作交易股權投資減少		4,922	6,412
應付賬款、按金及應計開支增加(減少)		18,768	(14,053)
經營所得(所耗)現金		126,538	(61,838)
已收利息		8,537	12,615
(已付)已退回所得稅稅項		(70)	2,730
經營業務所得(所耗)現金淨額		135,005	(46,493)

綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
投資業務			
來自出售物業、機械及設備所得款項		261,065	117
收回土地使用權之補償		106,054	—
來自出售一間合營公司所得款項		34,482	—
來自出售部分合營公司所得款項		28,053	—
退回可予退還誠意金		21,598	—
合營公司還款		19,491	3,200
來自出售一間附屬公司所得款項	21	15,000	—
提取受限制銀行結餘		10,090	—
已收一間合營公司之股息		8,270	—
已收利息		749	1,257
來自一間聯營公司之分派		7	—
來自贖回一項非上市投資基金所得款項		—	1,147
已收一間聯營公司之股息		—	2,143
來自一項非上市投資基金之資本回報		—	4,357
一間合營公司退還資本	18	—	29,005
來自出售一間聯營公司所得款項	19	—	49,841
購置物業、機械及設備		(120)	(2,135)
於合營公司之投資		(2,344)	(3,625)
墊款予聯營公司		(9,227)	(34,026)
存入受限制銀行結餘		(19,959)	—
墊款予合營公司		(21,949)	(30,380)
投資業務所得現金淨額		451,260	20,901
融資業務			
償還銀行及其他借貸		(747,720)	(208,386)
已付利息		(107,465)	(87,887)
收購非控股權益之現金流出淨額		(20,159)	—
償還租賃負債(包括相關利息)		(8,570)	(2,644)
還款予非控股權益		(7,738)	—
回購股份		—	(4,455)
來自一間聯營公司之墊款		—	141,986
來自合營公司之墊款		450	12,033
來自於不失去控制權的情況下出售部分附屬公司所得款項		8,000	—
來自非控股權益之墊款		28,809	4,813
新增銀行及其他借貸		293,673	133,736
融資業務所耗現金淨額		(560,720)	(10,804)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		25,545	(36,396)
於年初之現金及現金等價物		24,743	61,073
匯率變動之影響		(2,636)	66
於年終之現金及現金等價物總額，指銀行結餘及現金		47,652	24,743

截至2025年3月31日止年度

1. 一般資料及綜合財務報表編製基準

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

綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣（「港幣」）列示。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）連同合營公司及聯營公司主要於中國（定義見下文）澳門特別行政區（「澳門」）、中國香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）及加拿大從事物業發展、銷售及投資；證券投資及提供貸款融資服務。本公司主要附屬公司之主要業務載於附註42。

持續經營評估

於編製綜合財務報表時，本公司之董事（「董事」）已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及評估本集團持續經營能力時的可用融資來源。如附註33(b)所詳述，根據本集團於截至2025年3月31日止年度所採取的計劃及措施，本集團的流動資金狀況已大幅改善。然而，由於錄得物業收入毛虧港幣346,293,000元、投資物業公平值減少港幣52,000,000元、出售部分及出售其於合營公司之權益之虧損合共港幣321,972,000元、物業、機械及設備之減值虧損港幣34,305,000元、收回土地使用權之補償收益港幣223,544,000元，扣除稅項港幣59,114,000元，以及綜合財務報表所披露之其他項目，於截至2025年3月31日止年度，本集團錄得虧損港幣909,768,000元，並於該日，本集團的流動負債超出其流動資產港幣56,482,000元。於2025年3月31日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣926,241,000元，其中港幣759,571,000元結餘須於十二個月內結付並分類為流動負債，而本集團持有的現金及現金等價物為港幣47,652,000元。如附註28進一步所列表載，於2025年3月31日，本集團若干銀行借貸的賬面值港幣391,300,000元已逾期。

鑒於上述情況，為緩和本集團的流動性風險及其財務狀況，本集團已持續採取下列計劃及措施：

(i) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，以變現佔用的資本及價值。此策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外財務資源。

(ii) 維持業務活動

本集團預期透過銷售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

1. 一般資料及綜合財務報表編製基準(續)

持續經營評估(續)

(iii) 尋求再融資

本集團一直積極尋求於現有融資到期前再融資。截至綜合財務報表批准日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其於截至2025年3月31日止年度逾期之借貸港幣391,300,000元的通知。於2025年3月31日，該銀行借貸以本集團價值港幣537,000,000元之物業作抵押。本集團繼續與現有借貸的貸款人磋商再融資，並與其他貸款人磋商新的融資。

(iv) 控制行政及經營成本

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

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

本集團能否實現上述計劃及措施存在重大不確定性。倘上述計劃及措施未能按計劃成功實施，本集團將無法為其營運提供資金或於其日常業務過程中履行其到期之財務責任。上述事件及情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問。倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法繼續按持續經營基準營運，並可能須作出調整，以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額，經考慮合約條款後將非流動負債重新分類為流動負債，或就任何可能已成為虧損性的合約承擔確認負債(如適用)。該等調整之影響並未在綜合財務報表中反映。

截至2025年3月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈且本集團於2024年4月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

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

應用香港會計準則第1號之修訂「將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂」(「2020之修訂」)以及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾之非流動負債」(「2022之修訂」)之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。2020年之修訂就評估自報告日期起計至少十二個月後延遲償還的權利，以將負債分類為流動或非流動提供釐清及額外指引，當中：

- 列明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末存在之權利。具體而言，該分類不應受管理層於十二個月內清償負債之意向或預期所影響。
- 釐清負債的償還可以是向交易對方轉讓現金、貨物或服務，或實體自身的股本工具。倘負債之條款可由交易對方選擇導致其透過轉讓實體本身之股本工具進行結算，則該等條款僅於實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，方不會影響其分類為流動或非流動。

以遵守契諾為條件，自報告日期起計至少十二個月的延遲償還權利而言，此2022之修訂特別釐清，僅實體須於報告期末或之前遵守的契諾，方會影響實體延遲償還負債至報告日期後至少十二個月的權利，即使契諾的遵守情況僅在報告日期後評估亦然。此2022年之修訂亦列明，實體於報告日期後必須遵守的契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期被分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲償還負債的權利須受限於實體在報告期後十二個月內遵守的契諾，則實體應披露資料讓財務報表使用者了解負債在報告期後十二個月內償還的風險。這將包括有關契諾、相關負債的賬面值及顯示實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)的資料。

截至2025年3月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂(續)

應用香港會計準則第1號之修訂「將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂」(「2020之修訂」)以及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾之非流動負債」(「2022之修訂」)之影響(續)

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然電力的合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可轉換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定期或之後開始之年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則會計準則外，董事預計應用該等香港財務報告準則會計準則之所有其他修訂不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」(「香港會計準則第1號」)。本新訂香港財務報告準則會計準則在沿用香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之總計及分拆資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料

編製綜合財務報表基準

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

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

歷史成本一般根據用作交換貨品及服務所給予代價之公平值計量。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料

綜合基準

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

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

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

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

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

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

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

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

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團具有重大影響力之實體。重大影響力乃指參與投資對象之財務及經營政策決策，但非控制或共同控制該等政策之權力。

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

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

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

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

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力或對合營公司擁有共同控制權時，則入賬列為出售於投資對象之全部權益，其相關收益或虧損於損益中確認。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營公司已確認之所有金額，採用與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所需相同基準進行入賬。因此，倘該聯營公司或合營公司先前於其他全面收益已確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售／出售部分有關聯營公司或合營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

本集團於聯營公司及合營公司權益之變動

當於聯營公司之投資成為於合營公司之投資或於合營公司之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類擁有權權益變動發生時，不會重新計量公平值。

當本集團削減其於聯營公司或合營公司的擁有權權益，但本集團繼續採用權益法時，倘該收益或虧損於出售相關資產或負債時將重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認涉及該擁有權權益削減相關的收益或虧損按比例重新分類至損益。

客戶合約收益

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

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

有關收益確認的會計政策資料詳情載於附註6(ii)。

租賃

租賃之定義

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

本集團會於合約開始時根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約所載條款及條件其後有變，否則有關合約不予重新評估。

售後租回交易

本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(「香港財務報告準則第15號」)的規定評估售後租回交易是否構成本集團作出的銷售。

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

租賃(續)

售後租回交易(續)

本集團作為賣方 — 承租人

就符合銷售規定的轉讓而言，本集團作為賣方 — 承租人按與賣方 — 承租人保留的使用權有關的資產先前賬面值的比例計量租回所產生的使用權資產，並僅確認與轉讓予買方 — 出租人的權利有關的任何收益或虧損。固定付款之使用權資產及租賃負債其後根據香港財務報告準則第16號之一般規定計量。在計量租賃負債時，本集團以不會確認與本集團保留的使用權資產相關的任何收益或虧損金額的方式來釐定「租賃款項」或「經修訂租賃款項」(包括固定或可變的租賃款項)。

倘出售代價的公平值與資產的公平值不相等，或租賃款項並非按市場利率支付，本集團會進行以下調整，以按公平值計量出售所得款項：

- (a) 任何低於市場價格之條款均列作租賃款項之預付款項；及
- (b) 任何高於市場價格之條款均列作買方 — 出租人向賣方 — 承租人提供之額外融資。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為經營租賃。

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

於本集團日常業務過程中產生之租金收入將呈列為收益。

將代價分配至合約組成部分

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

可退回租賃按金

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

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。以外幣列值並按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值之日當時之匯率重新換算。當非貨幣項目之公平值收益或虧損於損益確認時，該收益或虧損之任何匯兌部分亦於損益確認。以外幣列值並按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差異乃於產生期間內於損益確認。

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

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

借貸成本

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

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

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益確認。

僱員福利

退休福利成本

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

離職福利

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

短期僱員福利

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

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

以股份形式支付之交易

以股權結算以股份形式支付之交易

授予僱員之購股權

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

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

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

稅項

所得稅開支指現行及遞延所得稅費用之總和。

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

遞延稅項指就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則大致就所有可扣減暫時差額按可能出現可供動用可扣減暫時差額的應課稅溢利而予以確認。倘暫時差額源自初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債，且在交易時不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘因初始確認商譽而出現暫時差異，遞延稅項負債不予確認。

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

稅項(續)

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

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

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

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

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計算其遞延稅項時，假定該等物業之賬面值將透過銷售全數收回，除非該假設遭駁回則作別論。當投資物業可予折舊及於業務模式(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻，惟永久業權土地除外，其一直被假定為可透過銷售全數收回。

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

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

物業、機械及設備

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

當本集團就物業(包括租賃土地及樓宇元素)的擁有權權益付款時，整項代價會於租賃土地及樓宇元素之間按初始確認時的相對公平值比例分配。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇元素及未分割權益之間可靠分配時，整項物業會分類為物業、機械及設備。

折舊採用直線法確認，以於估計可使用年期撇銷資產成本至剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於每一個報告期末檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

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

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

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

投資物業公平值變動所產生之溢利或虧損計入產生期間之損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

物業、機械及設備(包括使用權資產)及無形資產(商譽除外)之減值虧損

本集團於報告期末檢討其物業、機械及設備(包括使用權資產)之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘有任何有關跡象顯示，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。具無限可使用年期之無形資產至少每年及於有跡象顯示其可能出現減值時進行減值測試。

本集團估計個別物業、機械及設備(包括使用權資產)之可收回金額。

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

倘若一項資產之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值將扣減至其可收回金額。一項資產之賬面值不會減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零之間之最高者。減值虧損即時於損益確認。

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

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

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

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物。

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

物業存貨

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

待售在建物業於竣工後轉撥至待售物業。

金融工具

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

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

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

利息收入於損益中確認並計入其他收入、溢利及虧損，惟本集團日常業務過程中產生之其他應收貸款之利息收入則計入貸款融資利息收入。

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

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

金融資產為持作買賣，倘：

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

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

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產採用實際利息法予以確認。利息收入乃對金融資產之賬面總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。對於後來成為信貸減值的金融資產，利息收入通過將實際利率應用於下一報告期間金融資產的攤銷成本確認。如信貸減值金融工具的信貸風險改善，使金融資產不再發生信貸減值，則利息收入自報告期初起按照實際利率確認至金融資產的賬面總額。

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(ii) 指定按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

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

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

(iii) 按公平值列賬及計入損益之金融資產

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

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

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值

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

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

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

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

(i) 信貸風險顯著增加

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

具體而言，評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

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

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

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

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

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

(ii) 違約之定義

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

不論上述情形如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認定發生違約，除非本集團有合理且有理據之資料證明滯後違約標準更為適用則作別論。

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(iii) 信貸減值金融資產

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

- (a) 發行人或借款人出現重大財政困難；
- (b) 拖欠或逾期事件等違約行為；或
- (c) 借款人可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

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

(v) 計量及確認預期信貸虧損

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

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

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

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之其他項目之減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

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

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

對於集體評估，本集團會在制定組別時考慮下列特點：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 可得外部信貸評級。

管理層會定期檢討組別，以確保各組別成份繼續擁有類似信貸風險特性。

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

終止確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

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

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

截至2025年3月31日止年度

3. 編製綜合財務報表基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

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

股本工具

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

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

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(包括應付賬款及按金、應付合營公司款項以及銀行及其他借貸)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

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

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

終止確認金融負債

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

截至2025年3月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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

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

應用會計政策的關鍵判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

透過出售附屬公司之物業銷售收益

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

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

本集團管理層認為附註6所載的出售附屬公司符合所有特徵，並計入來自物業銷售之收益。

截至2025年3月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策的關鍵判斷(續)

對北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)之重大影響力

本集團透過其董事會代表及有權參與被投資方的營運及財務政策決策，對其聯營公司發揮重大影響力。截至2025年3月31日止年度，本集團重新評估其對北京珀麗擁有20%股權的聯營公司行使重大影響力的能力。經重新評估後，董事認為本集團已失去重大影響力，原因是其多次要求取得北京珀麗的財務資料，但均被北京珀麗及持有北京珀麗80%權益的另一股東(「主要股東」)置之不理，而本公司已提出訴訟(詳情載於附註19(a))，因此本集團認為其對北京珀麗的重大影響力已受到限制。本公司管理層認為其不能再行使重大影響力。因此，北京珀麗根據香港財務報告準則第9號以按公平值列賬及計入損益之股權投資進行計量。

估計不確定因素之主要來源

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

其他應收貸款之減值虧損

本集團經參考已就前瞻性因素進行調整之國際信貸評級機構數據，考慮債務人財政狀況就所面臨之個別風險使用預期信貸虧損模式，並根據違約概率及違約損失計量減值虧損，就其他應收貸款確認減值虧損。預期信貸虧損之計量乃違約風險、違約概率及違約損失之函數，當中涉及管理層之關鍵估計。違約概率及違約損失之評估乃基於經前瞻性資料所調整之歷史數據。

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

於2025年3月31日，本集團其他應收貸款之賬面值為港幣79,105,000元(2024年：港幣120,977,000元)，扣除信貸虧損撥備港幣398,156,000元(2024年：港幣356,284,000元)，而其中賬面值為港幣9,025,000元(2024年：零)(扣除信貸虧損撥備港幣366,895,000元(2024年：港幣336,991,000元))已作信貸減值。

投資物業估值

於2025年3月31日，本集團投資物業之賬面值為港幣417,000,000元(2024年：港幣469,000,000元)。於2025年3月31日，一間合營公司之主要非流動資產指位於中國之投資物業，金額為人民幣(「人民幣」)625,000,000元(相當於港幣669,165,000元)(2024年：人民幣770,000,000元(相當於港幣833,333,000元))。

截至2025年3月31日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

投資物業估值(續)

投資物業估值基於獨立專業估值師運用物業估值方法對該等物業進行之估值，當中涉及附註16及18所披露對市況之若干假設。該等假設之有利或不利變動會導致本集團投資物業之估值出現變動及對綜合損益表內所呈報公平值變動作出相應調整。

於北京珀麗之權益減值

本集團根據北京珀麗及主要股東提供的財務資料，以計算本集團應佔北京珀麗之業績及資產淨值，並評估於北京珀麗之權益減值。然而，由於北京珀麗或主要股東並未提供北京珀麗的財務資料給本集團，因此本集團無法獲取北京珀麗的財務資料。鑒於附註19(a)所載之不利情況，本集團於截至2024年3月31日止年度之損益中確認減值虧損港幣136,223,000元，導致於北京珀麗之權益於2024年3月31日賬面值為零。

5. 分部資料

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

本集團可報告及經營分部如下：

物業	—	物業發展、銷售及投資
酒店及消閒	—	投資酒店
證券投資	—	證券之買賣及投資
融資	—	提供貸款融資服務

截至2025年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

有關此等分部之資料報告如下：

截至2025年3月31日止年度

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營虧損 港幣千元	收回 土地使用權 之補償收益 港幣千元	出售一間 合營公司之 權益之虧損 港幣千元	出售合營 公司之部分 權益之虧損 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 公司業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前 虧損 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	389,527	(526,791)	223,544	-	(101,899)	99,896	(56,922)	(101,536)	(463,708)
酒店及酒閣	-	(11)	-	(220,073)	-	-	(5,203)	-	(225,287)
證券投資	-	(12,374)	-	-	-	-	-	-	(12,374)
融資	8,537	(41,226)	-	-	-	-	-	-	(41,226)
分部總計	398,064	(580,402)	223,544	(220,073)	(101,899)	99,896	(62,125)	(101,536)	(742,595)
未分配部分	-	(76,942)	-	-	-	-	(6,470)	(24,623)	(108,035)
集團總計	398,064	(657,344)	223,544	(220,073)	(101,899)	99,896	(68,595)	(126,159)	(850,630)

截至2024年3月31日止年度

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

附註：

- (a) 上文所載分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入、大廈管理費收入以及貸款融資收入。所有分部收益均來自外部客戶。
- (b) 上文所載分部業績總額包括各分部之除稅前(虧損)溢利，但未分配若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及一般費用、應佔若干合營公司業績及若干財務費用。
- (c) 物業分部之分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入及大廈管理費收入。截至2025年3月31日止年度，物業分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣52,000,000元(2024年：港幣134,000,000元)，若干物業、機械及設備之減值虧損港幣34,305,000元(2024年：港幣46,407,000元)及應佔合營公司業績中包括合營公司之應佔投資物業公平值(扣除稅項後)減少人民幣59,813,000元(相當於港幣64,592,000元)(2024年：投資物業公平值(扣除稅項後)減少人民幣89,100,000元(相當於港幣97,805,000元))。

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

分部資產及負債

本集團按可報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
物業	3,255,597	4,145,040	963,248	1,211,936
酒店及消閒	67,938	302,930	1,993	6,583
證券投資	47,953	59,327	951	951
融資	111,683	152,863	48	48
分部總計	3,483,171	4,660,160	966,240	1,219,518
未分配部分：				
現金及現金等價物	47,652	24,743	—	—
銀行及其他借貸	—	—	364,351	436,451
其他	34,491	64,994	33,217	25,168
總計	3,565,314	4,749,897	1,363,808	1,681,137

截至2025年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟若干物業、機械及設備、若干其他非流動資產、總部之若干應收賬款、按金及預付款項、於若干合營公司之權益、應收若干合營公司款項及現金及現金等價物除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟若干租賃負債、若干銀行及其他借貸、若干應付賬款、按金及應計開支以及若干應繳稅項除外。

其他分部資料

	添置物業、機械及設備以及投資物業		物業、機械及設備折舊		物業、機械及設備減值虧損		投資物業公平值減少		利息收入	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
物業	16,575	2,078	(7,618)	(21,553)	(34,305)	(46,407)	(52,000)	(134,000)	17,745	19,575
酒店及消閒	—	—	—	(101)	—	—	—	—	—	—
融資	—	—	—	—	—	—	—	—	8,537	10,997
	16,575	2,078	(7,618)	(21,654)	(34,305)	(46,407)	(52,000)	(134,000)	26,282	30,572
未分配部分	120	4,045	(8,410)	(2,902)	—	—	—	—	749	1,257
總計	16,695	6,123	(16,028)	(24,556)	(34,305)	(46,407)	(52,000)	(134,000)	27,031	31,829

地區資料

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

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港	23,280	63,033	799,781	1,172,374
澳門	—	—	821,548	707,857
英國	372,763	—	—	—
中國	—	45,215	10,610	13,182
加拿大	2,021	2,830	1,934	299,303
其他	—	—	—	39,266
	398,064	111,078	1,633,873	2,231,982

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

5. 分部資料(續)

有關主要客戶之資料

於本年度，本集團有一名(2024年：兩名)客戶的交易額超過本集團總收益的10%。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
客戶A — 物業	369,424	—
客戶B — 物業	—	45,000
客戶C — 物業	—	45,000

6. 收益

(i) 收益分類

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
來自客戶合約收益：		
物業		
來自大廈管理費收入之收益		
— 隨時間確認	752	544
來自物業佣金收入之收益		
— 於某一時間點確認	2,490	3,725
來自物業銷售之收益		
— 於某一時間點確認	377,424	90,000
	380,666	94,269
來自其他來源收益：		
固定租賃收入	8,861	5,812
貸款融資利息收入	8,537	10,997
收益總計	398,064	111,078

截至2025年3月31日止年度，來自客戶合約收益港幣380,666,000元(2024年：港幣94,269,000元)包括於加拿大產生之物業佣金收入港幣2,021,000元(2024年：港幣2,805,000元)、於中國產生之物業銷售收入零元(2024年：港幣45,000,000元)、於英國產生之物業銷售收入港幣369,424,000元(2024年：無)，而餘下港幣9,221,000元(2024年：港幣46,464,000元)乃於香港產生。

截至2025年3月31日止年度

6. 收益(續)

(ii) 客戶合約之履約責任

來自大廈管理費收入之收益

本集團向客戶提供大廈管理服務。有關服務隨時間履行之履約責任確認，原因為客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益。

本集團根據合約條款於每月初收取大廈管理費付款。

來自物業佣金收入之收益

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

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

來自物業銷售之收益

收益於物業控制權轉移至客戶之時間點確認。

本集團直接向客戶或透過出售附屬公司(其主要資產為物業存貨)出售物業。

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

截至2025年及2024年3月31日止年度，本集團已出售若干附屬公司的全部權益，該等公司主要從事開發持作待售之物業。於該等交易中，本集團主要出售而買方主要收購附屬公司之持作待售且為唯一主要資產之物業。因此，本集團已將出售該等附屬公司之全部權益入賬為出售持作待售之相關物業。本集團將來自銷售全部股權之代價確認為來自物業銷售之收益。

收益於出售附屬公司控制權轉移至客戶之時間點確認。

(iii) 分配至客戶合約之剩餘履約責任之交易價格

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

7. 金融工具公平值淨虧損

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值淨減少：		
— 於報告期末持有	(11,185)	(21,835)
— 於本年度內出售	—	59
	<u>(11,185)</u>	<u>(21,776)</u>

8. 其他收入、溢利及虧損

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	749	1,257
應收合營公司款項之利息收入(附註39(i))	17,745	19,575
其他	1,538	2,383
	<u>20,032</u>	<u>23,215</u>
其他溢利及虧損：		
已撇銷稅項彌償資產之虧損(附註(a))	—	(66,744)
應收一間合營公司款項之公平值減少(附註(b))	(6,415)	(7,957)
匯兌(虧損)溢利淨額	(5,800)	645
削減海外業務股本後之匯兌虧損(附註(c))	(49,387)	—
	<u>(61,602)</u>	<u>(74,056)</u>
	<u>(41,570)</u>	<u>(50,841)</u>

附註：

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

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

截至2024年3月31日止年度，由於相關會計稅項撥備已於過往年度作出，並已超出法定追溯期，因此確認撥回港幣66,744,000元。因此，由於本集團已失去收回該資產的權利，相關稅項賠償資產已終止確認。

截至2025年3月31日止年度

8. 其他收入、溢利及虧損(續)

附註：(續)

- (b) 截至2025年3月31日止年度，應收一間合營公司款項確認之公平值減少港幣6,415,000元(2024年：港幣7,957,000元)，其公平值乃經參考該合營公司所持相關資產於不活躍市場上之報價計量。
- (c) 該款項指本集團於截至2025年3月31日止年度內削減一間中國附屬公司之股本時，按比例分佔先前於換算儲備確認並重新分類至損益之匯兌虧損。

9. 財務費用

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行及其他借貸之利息	125,342	90,911
租賃負債之利息	817	235
總借貸成本	126,159	91,146
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	—	(5,657)
	126,159	85,489

10. 稅項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	—	—
過往年度超額撥備	—	(26)
	—	(26)
中國企業所得稅：		
本期稅項	59,114	—
過往年度超額撥備	—	(74,286)
	59,114	(74,286)
加拿大企業稅：		
本期稅項	24	113
	59,138	(74,199)

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

10. 稅項(續)

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

於其他司法管轄區產生之稅項乃按相關司法管轄區之稅率計算。

本年度稅項抵免／支出與綜合損益表所示之除稅前虧損之對賬如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
除稅前虧損	(850,630)	(756,502)
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(140,354)	(124,823)
應佔合營公司及聯營公司業績之稅務影響	(5,165)	6,292
不可扣稅開支之稅務影響	126,224	57,866
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	45,449	40,022
毋須課稅收入之稅務影響	(7,856)	(3,659)
過往年度超額撥備	—	(74,312)
未確認稅項虧損之稅務影響	26,686	25,877
動用先前未確認之稅項虧損	(5,327)	(165)
於其他司法管轄區經營之附屬公司稅率不同之影響	19,481	(1,297)
本年度稅項支出(抵免)	59,138	(74,199)

遞延稅項詳情載於附註29。

截至2025年3月31日止年度，已確認稅項撥備港幣59,114,000元，乃來自於中國因收回土地使用權之補償收益而產生的稅項。

截至2024年3月31日止年度，已確認附註8(a)所列之撥回稅項撥備港幣66,744,000元及港幣7,542,000元，原因為相關會計稅項撥備乃於超出法定時限的過往年度計提。

截至2025年3月31日止年度

11. 本年度虧損

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
本年度虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 本年度	4,501	4,664
— 過往年度撥備不足	92	8
	<u>4,593</u>	<u>4,672</u>
董事酬金(附註12(a))	13,702	13,744
其他員工成本：		
薪金及其他福利	42,876	54,985
以股權結算以股份形式支付款項開支	—	57
退休福利計劃供款	<u>2,046</u>	<u>2,544</u>
員工成本總額	<u>58,624</u>	<u>71,330</u>
總租金收入	(8,861)	(5,812)
減：本年度內產生租金收入之直接營運開支	<u>4,023</u>	<u>3,882</u>
	<u>(4,838)</u>	<u>(1,930)</u>
確認為費用之存貨成本(包括物業存貨撇減港幣170,527,000元 (2024年：收購租賃土地之已付按金之減值虧損港幣59,928,000元)	720,607	149,928
物業、機械及設備折舊	16,028	24,556
物業、機械及設備之減值虧損(包括在行政及一般費用)	34,305	46,407
出售物業、機械及設備之虧損(收益)	<u>302</u>	<u>(36)</u>

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金以及最高薪酬人士

(a) 董事及最高行政人員酬金

就為本集團提供之服務而已付或應付的八名(2024年：九名)董事(包括最高行政人員)之酬金詳情如下：

	袍金 港幣千元	其他酬金			酬金總額 港幣千元
		薪金及 其他福利 港幣千元	以股權結算 以股份形式 支付款項開支 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
2025年					
執行董事					
張漢傑	10	3,480	—	—	3,490
陳博士	10	3,480	—	—	3,490
陳耀麟	10	2,640	—	18	2,668
羅漢華	10	2,880	—	144	3,034
非執行董事					
周美華	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
石禮謙	300	—	—	—	300
葉瀚華	300	—	—	—	300
彭銘東	300	—	—	—	300
	1,060	12,480	—	162	13,702

截至2025年3月31日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金以及最高薪酬人士(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	袍金 港幣千元	其他酬金			酬金總額 港幣千元
		薪金及 其他福利 港幣千元	以股權結算		
			以股份形式 支付款項開支 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
2024年					
執行董事					
張漢傑	10	3,480	23	—	3,513
陳博士	10	3,480	—	—	3,490
陳耀麟	10	2,640	9	18	2,677
羅漢華(附註 i)	10	2,880	—	144	3,034
非執行董事					
周美華(附註 ii)	120	—	—	—	120
獨立非執行董事					
石禮謙	300	—	4	—	304
陳百祥(附註 iii)	139	—	3	—	142
葉瀚華	300	—	3	—	303
彭銘東(附註 iv)	161	—	—	—	161
	1,060	12,480	42	162	13,744

附註：

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金以及最高薪酬人士(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

上文所示之執行董事酬金乃就彼等為管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上文所示之非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司董事所提供的服務而支付。

於兩個年度內，董事或最高行政人員概無訂立安排以放棄或同意放棄任何薪酬。

(b) 僱員酬金

僱員酬金乃按僱員之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定。

截至2025年3月31日止年度，本集團最高薪酬之五名人士中，四名(2024年：四名)為董事，彼等之酬金於上文披露，其餘一名(2024年：一名)為本集團僱員，彼之酬金詳情如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
僱員：		
薪金及其他福利	1,931	2,280
退休福利計劃供款	—	18
	<u>1,931</u>	<u>2,298</u>

彼等酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2025年	2024年
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	1	—
港幣 2,000,001 元至港幣 2,500,000 元	—	1

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

截至2025年3月31日止年度

13. 分派

本集團於截至2025年及2024年3月31日止年度內，並無宣派或派付任何中期及末期股息。

董事會(「董事會」)決定不宣派截至2025年3月31日止年度的股息。

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
虧損：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	(812,982)	(644,886)
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	907,198,410	908,951,459

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2025年及2024年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因該等購股權之行使價高於股份平均市價。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

15. 物業、機械及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本					
2023年4月1日	661,836	2,964	9,292	13,405	687,497
匯兌調整	(639)	(141)	(88)	(125)	(993)
添置	6,066	–	57	–	6,123
出售／撤銷	(17,832)	–	(97)	(1,052)	(18,981)
於2024年3月31日	649,431	2,823	9,164	12,228	673,646
匯兌調整	(22)	(28)	(24)	(13)	(87)
添置	15,583	–	992	120	16,695
出售／撤銷	(399,133)	(728)	(2,837)	(5,968)	(408,666)
於2025年3月31日	265,859	2,067	7,295	6,367	281,588
折舊及減值					
於2023年4月1日	171,989	2,571	6,779	9,563	190,902
匯兌調整	(529)	(121)	(80)	(105)	(835)
本年度支出	22,628	167	608	1,153	24,556
於損益確認之減值虧損	45,877	–	530	–	46,407
出售／撤銷時對銷	(16,405)	–	(80)	(988)	(17,473)
於2024年3月31日	223,560	2,617	7,757	9,623	243,557
匯兌調整	(4)	(25)	(19)	(11)	(59)
本年度支出	14,691	2	368	967	16,028
於損益確認之減值虧損	34,305	–	–	–	34,305
出售／撤銷時對銷	(137,889)	(527)	(1,741)	(5,898)	(146,055)
於2025年3月31日	134,663	2,067	6,365	4,681	147,776
賬面值					
於2025年3月31日	131,196	–	930	1,686	133,812
於2024年3月31日	425,871	206	1,407	2,605	430,089

截至2025年3月31日止年度

15. 物業、機械及設備(續)

上述物業、機械及設備項目考慮到它們的剩餘價值，以直線法按下列方式折舊：

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

於2025年3月31日，本集團已抵押賬面值港幣120,000,000元(2024年：港幣420,345,000元)之租賃土地及樓宇，作為本集團所獲授一般銀行融資之抵押品。

截至2025年3月31日止年度，本集團與一名獨立第三方就出售一項租賃土地及樓宇訂立一項協議，代價為港幣260,000,000元。根據協議之條款，買方同意於完成日期後將租賃土地及樓宇出租予本集團，租金為每個曆月港幣650,000元，自完成日期起計初步租期為一年，並可選擇按相同租金再續租一年。本集團作為賣方一承租人，按與本集團保留權利相關之租賃土地及樓宇之過往賬面值港幣260,000,000元之比例計量因售後回租產生之使用權資產，並無確認任何收益或虧損。本集團於完成日期確認使用權資產及租賃負債分別為港幣14,621,000元及港幣14,621,000元。

截至2025年3月31日止年度，經考慮香港物業市況之變化，本集團就一項租賃土地及樓宇之可收回金額確認減值虧損為港幣34,305,000元(2024年：就兩項租賃土地及樓宇確認減值虧損為港幣45,877,000元)。

租賃土地及樓宇的可收回金額乃分別估計。

於2025年及2024年3月31日，租賃土地及樓宇之可收回金額乃根據其公平值減出售成本後釐定，並由獨立專業估值師進行估值。獨立專業估值師按同類物業之可比較市場交易採用直接比較法估計資產之公平值減出售成本，並作出調整以反映有關物業之狀況及地點。公平值計量被劃分為第三級公平值等級。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

15. 物業、機械及設備(續)

本集團作為承租人

使用權資產(包括在物業、機械及設備)

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	總計 港幣千元
--	---------------------	----------------------	------------

於2025年3月31日

賬面值	9,701	794	10,495
-----	-------	-----	--------

於2024年3月31日

賬面值	3,191	—	3,191
-----	-------	---	-------

截至2025年3月31日止年度

折舊費用	7,811	198	8,009
有關短期租賃之費用	1,214	—	1,214
匯兌調整	(18)	—	(18)
租賃之現金流出總額	9,552	232	9,784
添置使用權資產	15,583	992	16,575
租賃修訂產生之調整	(1,244)	—	(1,244)

截至2024年3月31日止年度

折舊費用	2,473	—	2,473
有關短期租賃之費用	2,459	—	2,459
匯兌調整	(110)	—	(110)
租賃之現金流出總額	5,103	—	5,103
添置使用權資產	3,988	—	3,988
租賃修訂產生之調整	(1,427)	—	(1,427)

於兩個年度，本集團就經營租賃多項辦公室及設備。租約按一年至五年固定租期訂立。租賃條款乃按個別基準磋商，包括不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長短時，本集團應用合約的定義，並釐定合約可執行的期限。

本集團定期就寫字樓訂立短期租賃。於2025年及2024年3月31日，短期租賃的投資組合與上述產生的短期租賃支出的短期租賃投資組合相似。

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

截至2025年3月31日止年度

16. 投資物業

港幣千元

公平值

於2023年4月1日	603,000
於損益確認之公平值減少	(134,000)

於2024年3月31日	469,000
於損益確認之公平值減少	(52,000)

於2025年3月31日	417,000
-------------	---------

附註：

(a) 以上所示投資物業均位於香港及根據長期租賃持有。

投資物業於2025年及2024年3月31日之估值由獨立專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司進行估值。

(b) 於2025年及2024年3月31日，本集團全部投資物業已抵押，作為本集團所獲授銀行融資之抵押品。

(c) 截至2025年3月31日止年度，於損益確認之公平值減少為港幣52,000,000元(2024年：港幣134,000,000元)乃由於報告期末持有的投資物業所產生。

本集團根據經營租賃出租商業物業，租金須每月支付。該等租賃一般初步租期為兩年。

於2025年及2024年3月31日投資物業估值所用主要輸入數據如下：

類別	公平值等級	於下列日期之公平值		估值技術	主要不可觀察 輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
		2025年 3月31日 港幣千元	2024年 3月31日 港幣千元				
香港商用物業	第三級	417,000	469,000	經調整以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之可比較市場交易採用直接比較法	計及有關物業之狀況及地點之每平方米調整價格	港幣7,639元至港幣9,397元(2024年：港幣8,240元至港幣14,884元)	經調整每平方米價格越高，公平值越高

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

於本年度內，第三級並無轉入或轉出。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

17. 股權及基金投資

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港上市股本證券(附註(a))	19,463	24,385
中國非上市股本證券(附註(b))	—	—
海外非上市投資基金	28,486	34,942
	47,949	59,327
分析為：		
流動	19,463	24,385
非流動	28,486	34,942
	47,949	59,327
分類為：		
按公平值列賬及計入損益	47,949	59,327

附註：

(a) 上市證券之公平值乃按香港活躍市場所報收市價釐定，惟附註33(c)(iii)披露之暫停上市證券除外。

(b) 上市投資指本集團於北京珀麗的20%股權。公平值計量詳情載於附註19(a)及33(c)(iv)。

截至2025年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
於合營公司非上市投資之成本	645,111	1,219,465
應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	(588,226)	(852,931)
	56,885	366,534
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註(a))	793,574	888,364
減：信貸虧損撥備	(11,022)	(11,022)
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(64,004)	(8,036)
	718,548	869,306
按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項	67,076	251,798
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(67,076)	(230,754)
	—	21,044
	718,548	890,350
應付合營公司款項(附註(b))	(20,773)	(20,323)

附註：

- (a) 該等款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，惟為數加幣(「加幣」)22,108,000元(相當於港幣120,157,000元)(2024年：加幣32,384,000元(相當於港幣186,436,000元))之款項按固定年利率15厘(2024年：15厘)計息，且須於2026年3月1日償還除外。董事認為本集團不會於自本報告期末後之未來十二個月內要求償還有關款項。因此，該款項已分類為非流動。
- (b) 該款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。截至2024年3月31日止年度，應付一間合營公司的款項為港幣5,509,000元已由一間合營公司分派之股息所抵銷(2025年：無)。

截至2024年3月31日止年度，一間合營公司向本集團支付加幣5,000,000元(相當於港幣29,005,000元)作為退還股本(2025年：無)。

所有本集團之合營公司於該等綜合財務報表採用權益法入賬。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

本集團於報告期末之主要合營公司詳情如下：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份類別	已發行及 繳足股本值	本集團所持 擁有權權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2025年 %	2024年 %	2025年 %	2024年 %	
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership (「1488 Alberni LPDH」)(附註(i))	加拿大	不適用	不適用	18	28	18	28	物業發展
1488 Alberni Investment Limited Partnership (「1488 Alberni LPI」)(附註(i))	加拿大	不適用	不適用	18	28	18	28	物業發展
Bayshore Ventures JV Ltd. (「Bayshore」)(附註(ii))	英屬處女群島	普通股	加幣 115,200,000元	-	50	-	50	投資控股
廣州江南房產有限公司 (「江南房產」)(附註(iii))	中國	註冊資本	人民幣 72,624,000元	75	75	75	75	物業控股

附註：

- (i) 截至2025年3月31日止年度，本集團出售1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI(兩者均為於加拿大英屬哥倫比亞省註冊成立之有限合夥企業)10%權益，賬面總值合共加幣121,000元(相當於港幣692,000元)，連同應收合營公司款項加幣22,118,000元(相當於港幣126,512,000元)予獨立第三方合營公司夥伴，總代價為加幣5,360,000元(相當於港幣29,935,000元)(不包括交易成本港幣2,928,000元)。於完成出售事項後，累計換算虧損港幣1,702,000元重新分類至損益。此出售事項導致出售合營公司之部分權益之虧損為港幣101,899,000元。於完成出售事項後，本集團仍持有1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI各18%股權，並繼續可對1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI的有關業務行使共同控制權，乃因根據股東協議，1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI有關業務相關之主要決策須取得其股東一致同意。
- (ii) 旗下附屬公司之主要業務為於加拿大溫哥華持有一項酒店物業及酒店營運。截至2025年3月31日止年度，本集團以出售其於Bayshore之全部50%股權，賬面總值為港幣50,865,000元(相當於港幣293,586,000元)，連同應收該合營公司款項加幣376,000元(相當於港幣2,169,000元)予獨立第三方合營公司夥伴，代價為加幣18,500,000元(相當於港幣106,781,000元)(不包括交易成本港幣2,266,000元)。於此出售事項後，累計換算虧損港幣28,833,000元重新分類至損益。此出售事項導致出售合營公司權益之虧損為港幣220,073,000元。第一期代價加幣6,000,000元(相當於港幣34,631,000元)已悉數支付，而本集團已於2025年4月收取第二期代價加幣6,000,000元(相當於港幣32,610,000元)，及本集團將於報告期末後收取餘下代價加幣6,500,000元(相當於港幣35,328,000元)。
- (iii) 江南房產的主要業務為持有於中國廣州市的投資物業。根據江南房產日期為2012年4月11日的股東協議，江南房產董事會由四名董事組成。其中兩名由More Cash Limited(「More Cash」)的全資附屬公司委任，另外兩名由另一合夥夥伴委任，有關相關業務之主要決定由董事以簡單大多數投票方式決定。因此，More Cash對江南房產並無控制權，但對江南房產擁有共同控制權。

截至2025年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

附註：(續)

(c) (續)

於2025年3月31日，江南房產的主要非流動資產指於中國的投資物業，金額為人民幣625,000,000元(相當於港幣669,165,000元)(2024年：人民幣770,000,000元(相當於港幣833,333,000元))。下表列示釐定江南房產投資物業公平值所用的估值技術及輸入數據，以及根據公平值計量所用重大輸入數據的可觀察程度將公平值計量分類為第一級至第三級的公平值等級。

類別	公平值等級	於下列日期之公平值		估值技術	主要不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
		2025年 3月31日 港幣千元	2024年 3月31日 港幣千元				
中國商業物業	第三級	669,165	833,333	經調整以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之可比較市場交易採用直接比較法	計及有關物業之狀況及地點之每平方米調整價格	零售部分： 人民幣20,750元至人民幣31,840元(2024年：人民幣34,500元至人民幣39,187元) 辦公室部分： 人民幣13,888元至人民幣16,102元(2024年：人民幣16,576元至人民幣17,587元) 酒店部分： 人民幣14,193元至人民幣15,678元(2024年：人民幣15,551元至人民幣17,249元)	經調整每平方米價格越高，公平值越高

Bayshore之財政年度結算日為12月31日。截至2024年3月31日止年度，就應用權益會計法而言，Bayshore截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已獲使用。對於該日期與2024年3月31日之間之重大交易的影響，已作出適當調整。

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

有關本集團各主要合營公司之財務資料概述如下。下文所載財務資料概要指根據香港財務報告準則會計准則編製之合營公司財務報表所示金額。

	2025年				2024年				
	1488	1488			1488	1488			
	Alberni	Alberni			Alberni	Alberni			
	LPDH	LPI	江南房產	總計	LPDH	LPI	Bayshore	江南房產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動資產	1,756,641	92,455	22,309	1,871,405	1,717,127	90,375	80,416	16,640	1,904,558
非流動資產	-	-	673,814	673,814	-	-	1,589,844	833,333	2,423,177
流動負債	(1,746,449)	(92,019)	(472,035)	(2,310,503)	(471,063)	(24,899)	(96,940)	(475,165)	(1,068,067)
非流動負債	-	-	(302,191)	(302,191)	(1,242,559)	(65,398)	(977,290)	(385,523)	(2,670,770)
上述資產及負債金額 包括以下各項：									
現金及現金等價物	36,292	1,910	16,863	55,065	34,680	1,825	61,928	11,498	109,931
流動金融負債(不包括貿易及其他 應付賬款以及撥備)	(1,745,787)	(91,884)	(445,263)	(2,282,934)	(469,891)	(24,731)	-	(448,313)	(942,935)
非流動金融負債(不包括貿易及其他 應付賬款以及撥備)	-	-	(302,191)	(302,191)	(1,242,559)	(65,398)	(977,290)	(319,605)	(2,604,852)

截至2025年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

	2025 年				2024 年				
	1488	1488			1488	1488			
	Alberni	Alberni			Alberni	Alberni			
	LPDH	LPI	江南房產	總計	LPDH	LPI	Bayshore	江南房產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	8,720	459	50,221	59,400	9,653	504	466,580	55,226	531,963
本年度(虧損)溢利	(2,989)	(242)	(68,084)	(71,315)	(6,567)	(494)	19,309	(118,668)	(106,420)
本年度已收合營公司之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述本年度(虧損)溢利 包括以下各項：									
折舊及攤銷	-	-	-	-	-	-	(30,715)	-	(30,715)
利息收入	34	2	-	36	35	2	2,222	-	2,259
利息開支	-	-	(18,479)	(18,479)	-	-	(79,764)	(21,755)	(101,519)
所得稅抵免(開支)	-	-	70,464	70,464	-	-	(11)	106,696	106,685

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

18. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

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

	2025年				2024年				
	1488	1488	江南房產	總計	1488	1488	Bayshore	江南房產	總計
	Alberni	Alberni			Alberni	Alberni			
	LPDH	LPI			LPDH	LPI			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
合營公司擁有人應佔合營公司									
資產(負債)淨值	10,192	436	(78,103)	(67,475)	3,505	78	596,030	(10,715)	588,898
本集團於合營公司之擁有權									
權益比例	18%	18%	75%	不適用	28%	28%	50%	75%	不適用
本集團應佔於合營公司之權益之									
資產(負債)淨值	1,835	78	(58,577)	(56,664)	981	22	298,015	(8,036)	290,982
超出投資成本之已分配虧損	-	-	58,577	58,577	-	-	-	8,036	8,036
本集團於合營公司之權益之賬面值	1,835	78	-	1,913	981	22	298,015	-	299,018

個別非主要合營公司之合計資料：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本集團應佔(虧損)溢利	(16,858)	2,561
本集團於該等合營公司之權益之賬面總額	54,972	67,516

截至2025年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
於聯營公司非上市投資之成本	512,147	780,129
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	495,769	264,119
減值虧損(附註(a))	—	(136,223)
	1,007,916	908,025
應收聯營公司款項(附註(b))	81,659	72,432

附註：

- (a) 本集團未能取得北京珀麗的財務資料，以評估北京珀麗截至2024年3月31日止年度的財務表現及北京珀麗於2024年3月31日的財務狀況。因此，本集團並未將截至2024年3月31日止年度本集團應佔北京珀麗的任何業績列賬。

此外，鑒於以下情況，包括(i)房地產市場長期放緩以及北京珀麗資產存在不確定性，該等資產可能無法再有效或高效利用，及(ii)持續存在與主要股東及北京珀麗管理層相關之重大問題，本集團釐定本集團於北京珀麗的權益應於截至2024年3月31日止年度確認全額減值港幣136,223,000元，致使於2024年3月31日之綜合財務狀況表中於北京珀麗之權益賬面值減至零，並已於截至2024年3月31日止年度之損益中確認全額減值虧損港幣136,223,000元。

於截至2025年3月31日止年度，本集團已發出法律函件，惟並無收到任何回覆。因此，本集團已正式對北京珀麗及主要股東就違反中國《公司法》相關條文提起法律訴訟，並向北京市朝陽區人民法院(「中國法院」)提交相關文件，要求取得所有法定文件及會計記錄。該法律訴訟已正式立案，並於報告期末後在中國法院立案。本集團重新評估其對北京珀麗行使影響力的能力。經重新評估後，董事認為本集團已對北京珀麗失去重大影響力，原因是其多次要求取得北京珀麗的財務資料，但北京珀麗及其主要股東均不予理會。因此本集團認為其對北京珀麗的重大影響力已受到限制，並認為本集團不再行使重大影響力。因此，北京珀麗不再分類為聯營公司。反之，其入賬列作按公平值列賬及計入損益之股權投資(附註17)。由於北京珀麗的情況並無改善，本集團釐定於北京珀麗的投資賬面值於北京珀麗終止確認日(即本集團不再對北京珀麗擁有重大影響力)仍然為零。

- (b) 應收聯營公司款項為非貿易性質、無抵押及免息。於2025年3月31日，除港幣46,002,000元(2024年：港幣36,802,000元)預期不會於報告期末起計十二個月內收回外，餘額港幣35,657,000元(2024年：港幣35,630,000元)並無固定還款日期。

截至2024年3月31日止年度，本集團聯營公司分派股息為港幣169,333,000元，其中港幣141,986,000元已與該年度內自該聯營公司收取之預付款項抵銷(2025年：無)。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項(續)

所有本集團之聯營公司於該等綜合財務報表採用權益法入賬。

本集團於報告期末之主要聯營公司詳情如下：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份／ 資本類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持 擁有權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2025年 %	2024年 %	2025年 %	2024年 %	
華鎮有限公司(「華鎮」)	香港	普通股	港幣700元	45	45	45	45	投資控股(附註(i))
聯生發展股份有限公司 (「聯生」)	澳門	Quota capital (附註(ii))	澳門幣 100,000,000元	8.7 (附註(iii))	8.7 (附註(iii))	8.7 (附註(iii))	8.7 (附註(iii))	物業發展
Premier Maker Limited (「Premier Maker」)	英屬處女群島	普通股	100美元(「美元」)	不適用	–	不適用	–	投資控股(附註(iv))
北京珀麗	中國	註冊資本	86,000,000美元	不適用	20	不適用	20	於北京持有物業
True Fame Enterprises Limited(「True Fame」)	英屬處女群島	普通股	1,000美元	20	20	20	20	投資控股

附註：

- (i) 其附屬公司之主要業務主要為於澳門從事物業發展及物業管理。
- (ii) Quota capital於澳門官方語言葡語中解作註冊資本。
- (iii) 於2025年及2024年3月31日，華鎮持有聯生之59.5%實際權益，而本公司之一間全資附屬公司持有聯生之8.7%直接權益，因此，本集團持有聯生之35.5%實際權益。
- (iv) 其附屬公司之主要業務為透過持有一間中外合作合營公司之50%權益於中國上海持有一間酒店。截至2024年3月31日止年度，本集團以總代價港幣50,000,000元(包括交易成本港幣159,000元)出售Premier Maker賬面值合共港幣63,750,000元之全部股權予Premier Maker之大股東，因而錄得出售一間聯營公司權益虧損港幣13,750,000元。於出售事項完成後，本集團不再持有Premier Maker之任何權益。於截至2024年3月31日止年度，代價已以現金悉數結付。

截至2025年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項(續)

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

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

	2025 年				2024 年				
	華鎮 港幣千元	聯生 港幣千元	True Fame 港幣千元	總計 港幣千元	華鎮 港幣千元	聯生 港幣千元	北京珀麗 港幣千元	True Fame 港幣千元	總計 港幣千元
流動資產	4,796,699	4,774,319	2,582,504	12,153,522	5,405,065	5,246,768	16,405	2,537,128	13,205,366
非流動資產	353,427	353,408	20,073	726,908	395,445	395,418	870,511	6,877	1,668,251
流動負債	(435,307)	(550,608)	(1,532,836)	(2,518,751)	(933,816)	(925,423)	(205,802)	(1,509,403)	(3,574,444)
非流動負債	(2,927,826)	(2,927,826)	(100,000)	(5,955,652)	(3,388,743)	(3,388,744)	-	-	(6,777,487)
收益	855,430	855,430	-	1,710,860	713,860	713,860	-	243,933	1,671,653
本年度溢利(虧損)	182,628	321,273	(64,862)	439,039	168,014	176,888	-	11,636	356,538
本年度已收聯營公司股息	-	-	-	-	150,750	18,583	-	-	169,333

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

19. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項(續)

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

	2025年				2024年				
	華鎮 港幣千元	聯生 港幣千元	True Fame 港幣千元	總計 港幣千元	華鎮 港幣千元	聯生 港幣千元	北京珀麗 港幣千元	True Fame 港幣千元	總計 港幣千元
聯營公司擁有人應佔聯營公司資產淨值	1,236,884	1,649,293	969,741	3,855,918	1,054,257	1,328,019	681,114	1,034,602	4,097,992
本集團於聯營公司之直接擁有權權益比例	45%	8.7%	20%	不適用	45%	8.7%	20%	20%	不適用
本集團應佔於聯營公司之權益之資產淨值	556,598	143,489	193,948	894,035	474,416	115,538	136,223	206,920	933,097
商譽	-	127,945	-	127,945	-	127,945	-	-	127,945
撥充資本之免息貸款估算利息(附註)	(12,854)	-	-	(12,854)	(15,684)	-	-	-	(15,684)
減值虧損	-	-	-	-	-	-	(136,223)	-	(136,223)
其他調整	-	(1,210)	-	(1,210)	-	(1,210)	-	-	(1,210)
本集團於聯營公司之權益之賬面值	543,744	270,224	193,948	1,007,916	458,732	242,273	-	206,920	907,925

附註：於初始確認時，免息貸款之公平值調整被視為向華鎮注資，並確認為投資成本其中一部分。隨後初始確認後，華鎮之估算利息開支撥充其在建物業資本。

個別非主要聯營公司之合計資料：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本集團應佔虧損	(95)	(23,632)
本集團於該等聯營公司之權益之賬面總額	-	100

截至2025年3月31日止年度

20. 其他應收貸款

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
無抵押定息應收貸款(附註(a))	405,084	405,084
有抵押定息應收貸款(附註(b))	38,929	38,929
無抵押浮息應收貸款(附註(c))	33,248	33,248
	477,261	477,261
減：信貸虧損撥備	(398,156)	(356,284)
	79,105	120,977
分析為：		
流動	79,105	120,977

於2025年及2024年3月31日，應收貸款按到期日列示之到期情況如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
按要求及於一年內到期	79,105	120,977

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

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

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

截至2025年3月31日止年度

20. 其他應收貸款(續)

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

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

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

附註：

- (a) 於2025年3月31日，其中一項定息應收貸款為零(2024年：零)，扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣320,000,000元(2024年：港幣320,000,000元)。其指一間於百慕達註冊成立之公司於其股份自聯交所除牌前發行之無抵押及非上市貸款票據及按固定年利率9.5厘(2024年：固定年利率9.5厘)計息，並於2019年11月27日到期償還。該公司於2020年6月被香港高等法院頒令清盤，其股份自2021年2月8日起於聯交所除牌。其他定息應收貸款港幣51,410,000元(2024年：港幣64,327,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣33,674,000元(2024年：港幣20,757,000元))為無抵押、按固定年利率介乎7厘至12厘(2024年：固定年利率介乎7厘至12厘)計息及須按要求償還。
- (b) 於2025年3月31日，本集團之有抵押定息應收貸款港幣9,025,000元(2024年：港幣36,775,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣29,904,000元(2024年：港幣2,154,000元))為由位於香港的兩項住宅物業及車位作抵押，按固定年利率7厘(2024年：固定年利率7厘)計息，並須於2024年9月13日償還。於2025年3月31日，該有抵押定息應收貸款已逾期。
- (c) 於2025年3月31日，本集團之無抵押浮息應收貸款港幣18,670,000元(2024年：港幣19,875,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣14,578,000元(2024年：港幣13,373,000元))為無抵押、按香港最優惠利率加2厘之浮動年利率(2024年：香港最優惠利率加2厘之浮動年利率)計息及須按要求償還。

上述應收貸款入賬列作按攤銷成本列賬的金融資產。於2025年3月31日，有5名借款人(2024年：5名借款人)及浮息應收貸款之實際年利率為7.61厘(2024年：年利率7.53厘)。本集團管理層認為，於截至2025年3月31日止年度，已就其他應收貸款根據預期信貸虧損模式確認額外減值虧損港幣41,872,000元(2024年：港幣341,000元)。就其他應收貸款進行之預期信貸虧損評估詳情載於附註33(b)。

截至2025年3月31日止年度

21. 其他非流動資產

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已付按金(附註)	—	39,166
其他	18,260	19,168
	18,260	58,334

附註：於2024年3月31日，該款項主要為支付予一名獨立第三方於越南成立一間合營公司之按金港幣39,166,000元，該合營公司擬持有及發展一幅位於越南之土地。截至2025年3月31日止年度，本集團以代價港幣15,000,000元向一名獨立第三方出售一間附屬公司的50%權益，其持有此按金，且其資產淨值賬面總額為港幣39,113,000元。此出售事項導致出售虧損港幣4,556,000元。於截至2025年3月31日止年度，港幣15,000,000元的現金代價已悉數結清。

22. 收購租賃土地之已付按金

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

收購租賃土地之已付按金的可收回金額已根據其公平值減出售成本確定，並由一名獨立專業估值師進行減值評估。獨立專業估值師使用基準地價係數修正法估算租賃土地的公平值減出售成本，該方法乃基於基準地價並作出調整以反映有關租賃土地的狀況、位置、時間和規模。公平值計量被歸類為第三級的公平值層級。

誠如本公司日期為2024年12月23日之公佈所詳述，本集團收到三亞市人民政府(「三亞政府」)有關《公共利益收回國有建設用地使用權決定書》(「決定書」)。根據決定書，三亞政府議決收回該租賃土地，本集團有權就交回本集團於該租賃土地之土地使用權獲得人民幣477,758,000元(相當於港幣511,518,000元)之補償。截至2025年3月31日止年度，本集團已收取第一期補償金人民幣100,000,000元(相當於港幣106,054,000元)，並於報告期末後收取第二期補償金人民幣120,000,000元(相當於港幣128,480,000元)。餘下第三期及第四期補償金人民幣100,000,000元(相當於港幣107,066,000元)及人民幣157,758,000元(相當於港幣168,906,000元)將根據與三亞政府協定的建議付款時間表分別於2025年6月及2025年9月或可能延至2025年12月收取。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

23. 物業存貨

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
待售之在建物業	354,300	935,021
待售之已落成物業	36,000	66,405
	390,300	1,001,426

於2025年3月31日，物業存貨包括預期將自報告期末起計超過十二個月後變現之金額約港幣354,300,000元（2024年：港幣428,640,000元）。

24. 應收賬款、按金及預付款項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應收賬款	915	1,811
可予退還誠意金(附註(a))	21,740	23,028
應收代價	91,797	—
收回土地使用權之應收補償金(附註22)	404,452	—
其他應收賬款、按金及預付款項(附註(b))	47,324	43,734
	566,228	68,573

於2023年4月1日，來自客戶合約的貿易應收賬款為港幣1,695,000元。

附註：

(a) 這指本集團就可能收購位於加拿大之物業權益支付之款項。

(b) 其他應收賬款、按金及預付款項主要指由其他應收貸款產生的應收利息。

截至2025年3月31日止年度

24. 應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團之信貸期乃經與其貿易客戶磋商及協定而訂立。本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為60日(2024年：60日)。以下為貿易應收賬款(已扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	615	1,811
61至90日	300	—
	<u>915</u>	<u>1,811</u>

貿易應收賬款及其他應收賬款以及按金之預期信貸虧損評估詳情載於附註33(b)。

25. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括為滿足本集團短期現金承擔而按介乎0.01%至3.30%(2024年：0.01%至4.60%)的市場利率計息的短期存款。

銀行結餘之減值評估詳情載於附註33(b)。

26. 應付賬款、按金及應計開支

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應付賬款、按金及應計開支	<u>288,752</u>	<u>236,678</u>

於2025年3月31日，其他應付賬款、按金及應計開支包括非控股權益墊款港幣221,080,000元(2024年：港幣193,423,000元)屬非交易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

27. 租賃負債

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
應付租賃負債：		
一年內	8,513	1,876
超過一年，但不超過兩年之期間	1,817	1,422
超過兩年，但不超過五年之期間	434	—
	10,764	3,298
減：12個月內到期結付之款項(列於流動負債項下)	(8,513)	(1,876)
	2,251	1,422
12個月後到期結付之款項(列於非流動負債項下)		

應用於租賃負債之加權平均增量借貸年利率為6.21厘(2024年：5.82厘)。

28. 銀行及其他借貸

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行及其他借貸		
有抵押	886,735	1,298,835
無抵押	39,506	63,333
	926,241	1,362,168
應於以下期間償還之銀行借貸賬面值：		
一年內	324,845	262,793
超過一年，但不超過兩年	—	324,258
附帶按要求償還條款之銀行借貸賬面值：		
按要求或於一年內(附註(a))	395,220	711,784
	720,065	1,298,835
應於以下期間償還之其他借貸賬面值：		
一年內	39,506	63,333
超過一年，但不超過兩年	166,670	—
	926,241	1,362,168
減：列於流動負債項下於一年內到期結付之款項	(759,571)	(1,037,910)
列於非流動負債項下之款項	166,670	324,258

截至2025年3月31日止年度

28. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2025年3月31日，本集團若干銀行借貸賬面值為港幣391,300,000(2024年：零)已逾期。截至該等綜合財務報表獲批准當日，本集團並無接獲任何要求即時償還全部或部分未償還銀行借貸的要求。
- (b) 於報告期末後，本集團已償還款項港幣124,465,000元。

銀行借貸包括	賬面值	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
浮息借貸：		
年利率香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.0厘 (2024年：香港銀行同業拆息加年利率1.5厘至2厘)的港幣銀行貸款	324,845	1,080,959
年利率香港最優惠利率加8厘的港幣銀行貸款	391,300	—
年利率有抵押隔夜融資利率(「有抵押隔夜融資利率」)加1.61厘的 美元銀行貸款	3,920	3,943
年利率英鎊隔夜拆款平均利率加2.85厘的英鎊銀行貸款	—	213,933
	720,065	1,298,835

其他借貸包括	賬面值	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
定息借貸：		
年利率7厘至15厘(2024年：5厘至7厘)的港幣借貸	203,985	46,761

於2025年3月31日，為數港幣2,191,000元(2024年：港幣16,572,000元)之其他借貸為免息。

於2025年3月31日，銀行借貸實際利率為由5.83厘至13.25厘(2024年：6.50厘至8.06厘)。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

29. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊 港幣千元	已確認稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2023年4月1日	21,372	(21,372)	—
扣除自(計入)損益	1,506	(1,506)	—
於2024年3月31日	22,878	(22,878)	—
(計入)扣除自損益	(4,575)	4,575	—
於2025年3月31日	18,303	(18,303)	—

於2025年3月31日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣2,954,734,000元(2024年：港幣2,996,834,000元)。已就有關虧損其中港幣110,937,000元(2024年：港幣138,664,000元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源難以預測，故並無就剩餘未動用稅項虧損港幣2,843,797,000元(2024年：港幣2,858,170,000元)確認遞延稅項資產。未動用稅項虧損包括根據香港現行稅務規例可無限期結轉之稅項虧損港幣2,724,182,000元(2024年：港幣2,757,753,000元)，而剩餘稅項虧損港幣230,552,000元(2024年：港幣239,081,000元)將於2026年至2030年(2024年：2025年至2029年)屆滿。

於2025年3月31日，本集團有可扣減暫時差額港幣551,316,000元(2024年：港幣275,868,000元)。由於不大可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，故並無就有關可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

於本年度或報告期末，概無其他重大尚未確認之遞延稅項。

截至2025年3月31日止年度

30. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股		
法定：		
於2023年4月1日、2024年3月31日及2025年3月31日	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2023年4月1日	912,634,410	9,126
已回購及已註銷股份(附註)	(5,436,000)	(54)
於2024年3月31日及2025年3月31日	907,198,410	9,072

附註：

截至2024年3月31日止年度，本公司於聯交所購回其普通股如下：

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

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

截至2025年3月31日止年度

31. 以股份形式支付之交易

於2021年9月10日，本公司之購股權計劃已根據於股東周年大會上通過之普通決議案獲本公司股東（「股東」）批准並採納（「購股權計劃」）。購股權計劃之主要目的為挽留、獎勵、激勵及向合資格人士回報。購股權計劃自2021年9月10日起至2031年9月9日止10年期間內有效及生效。

根據購股權計劃，董事可向下列合資格人士授出可認購本公司新股份之購股權：

- (i) 本集團任何成員公司之任何僱員或準僱員（不論全職或兼職）或行政人員（包括執行董事）；或
- (ii) 本集團任何成員公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；或
- (iii) 本集團任何成員公司聘用之任何法律、財務或專業諮詢顧問、顧問或代理人（根據與本集團的相關聘用條款，彼有資格參與本公司的購股權計劃）；或
- (iv) 本集團任何成員公司直接或間接持有30%或以上股權之任何實體之任何行政人員（包括執行董事）。

根據購股權計劃，所授出之購股權須於授出日期起計21天內獲接納，屆時須就每次授出之購股權支付港幣1.0元。行使價由董事會釐定，並至少為以下最高者：(i) 股份於授出購股權當日之收市價；或(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；或(iii) 股份於授出日期之面值。

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

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可能發行之本公司股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數之10%（「計劃限額」）。股東可於股東大會以普通決議案更新計劃限額，惟所更新之計劃限額不得超過於該股東批准當日已發行股份總數之10%。此外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之購股權獲悉數行使後可能發行之本公司股份總數上限合共不得超過不時已發行股份總數之30%。

截至2025年3月31日止年度

31. 以股份形式支付之交易(續)

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

於2021年9月28日，本公司已根據購股權計劃向合資格參與者授出合共16,660,000份購股權以認購本公司股份，歸屬期介乎0.5年至兩年。承授人已正式接納合共16,320,000份購股權。截至2025年3月31日止年度，本集團確認就本公司於2021年9月28日授出之購股權相關開支總額為零(2024年：港幣99,000元)。

於2021年9月28日向董事、僱員及其他參與者授出之購股權公平值分別為港幣1,175,000元、港幣990,000元及港幣152,000元。授出日期的公平值乃根據獨立專業估值師採用二項式期權定價模式評估的估值而釐定。於計算購股權於授出日期之公平值時所採用數據及假設如下：

股份於授出日期之收市價	港幣 1.01 元
行使價	港幣 1.03 元
預期波幅	26.85%
預期購股權年期	4 年
無風險利率	0.66%
預期股息收益率	3.96%

按標準差計量之預期波幅乃以本公司每日股價變動之歷史數據資料為依據。

購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而變動。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

31. 以股份形式支付之交易(續)

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

					購股權數目						
授出日期	歸屬部分	歸屬期間	可行使期間	每股行使價 (可予調整) 港幣	於2023年 4月1日 尚未行使	本年度 內行使	本年度內 註銷/失效	於2024年 3月31日 尚未行使	本年度 內行使	本年度內 註銷/失效	於2025年 3月31日 尚未行使
董事：											
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
僱員：											
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000
其他參與者：											
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(ii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	275,000
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(ii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	275,000
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(ii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	275,000
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(ii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	275,000
					11,880,000	-	(760,000)	11,120,000	-	(1,400,000)	9,720,000
年終可予行使					5,940,000			11,120,000			9,720,000
每股加權平均行使價(港幣)					1.03	不適用	1.03	1.03	不適用	1.03	1.03

附註：

該等其他參與者為：

- (i) 本集團之一名顧問，彼持有800,000份尚未行使之購股權；
- (ii) 本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員，彼持有300,000份尚未行使之購股權。彼亦為本公司若干聯營公司之董事；及
- (iii) 前董事陳百祥先生(辭任自2023年9月18日起生效及辭任後根據購股權計劃仍持有300,000份尚未行使之購股權)。尚未行使之購股權重新分配至其他參與者，並最終於截至2024年3月31日止年度失效。

於2025年3月31日尚未行使的購股權的加權平均剩餘合約期限少於一年(2024年：1.5年)。

截至2025年3月31日止年度

32. 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括分別披露在附註18、26、27及28之應付合營公司款項、來自非控股權益之墊款、租賃負債以及銀行及其他借貸，扣除現金及現金等價物淨額以及本公司擁有人應佔權益(由已發行股本及儲備組成)。

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

33. 金融工具**(a) 金融工具分類**

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
金融資產		
按公平值列賬及計入損益	47,949	80,371
攤銷成本(包括現金及現金等價物)	1,488,408	1,152,557
金融負債		
攤銷成本	1,219,782	1,599,671

(b) 財務風險管理目標及政策

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

於報告日期，本集團實體以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

(i) 貨幣風險

本公司多間附屬公司有若干以外幣計值之銀行結餘及可予退回誠意金，令本集團須承受外幣風險。管理層密切監察外匯風險，並將於有需要時採取行動減低貨幣風險。

	貨幣資產	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
美元	178	18
歐元(「歐元」)	71	20
英磅	2	2
人民幣	5	6
加幣	21,746	23,033

敏感度分析

本集團主要承受來自美元、歐元、英磅、人民幣及加幣波動之影響。

相關集團實體之功能貨幣為港幣。由於美元與港幣掛鈎，本集團面對之美元貨幣風險有限。本集團面臨人民幣、歐元及英鎊之貨幣風險並不重大。

下表詳列本集團對於港幣兌加幣升跌5%(2024年：5%)之敏感度。5%(2024年：5%)為所用敏感度比率，乃指管理層對匯率可能出現之合理變動作出之評估。

	加幣之影響	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
功能貨幣升值5%： 年度除稅後虧損增加	(908)	(962)
功能貨幣貶值5%： 年度除稅後虧損減少	908	962

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)****市場風險(續)****(ii) 利率風險**

本集團就定息應收合營公司款項、定息其他應收貸款、定息租賃負債及定息其他借貸(詳情分別載於附註18、20、27及28)承受公平值利率風險。

本集團亦就銀行結餘、浮息其他應收貸款及浮息銀行借貸(詳情分別載於附註25、20及28)承受現金流量利率風險。本集團之政策為將銀行借貸維持以浮動利率計息，務求將公平值利率風險減至最低。

本集團之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、香港最優惠利率、有抵押隔夜融資利率及英磅隔夜拆款平均利率之波動情況。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末之利率風險(市場浮息利率)而釐定。編製該項分析時假設於報告期末之未償還資產及負債金額於整年內仍未償還。銀行結餘並無計入分析，乃因管理層認為利率變動不大。向內部主要管理人員報告利率風險時所採用的100基點(2024年：100基點)增減，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下降100基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至2025年3月31日止年度之除稅後虧損將增加／減少港幣6,014,000元(2024年：港幣10,852,000元)，主要由於本集團就浮息其他應收貸款及銀行借貸承受利率風險所致。

(iii) 其他價格風險

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

敏感度分析

以下敏感度分析包括按公平值列賬之股權投資及乃根據於報告期末之股本價格風險釐定。

倘相關上市股本工具之價格上升／下降10%(2024年：10%)，截至2025年3月31日止年度之除稅後虧損將隨按公平值列賬及計入損益計量之上市股權投資之公平值變動而減少／增加港幣1,625,000元(2024年：港幣2,036,000元)。

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團交易對方違反其合約責任而導致本集團產生財務虧損之風險。本集團之信貸風險主要來自貿易應收賬款、其他應收賬款及按金、其他應收貸款、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、銀行結餘、向合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保合約。

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

客戶合約產生之貿易應收賬款

本集團管理層認為於2025年及2024年3月31日永久預期信貸虧損下之貿易應收賬款結餘並不重大，故此並無計提信貸虧損撥備。

其他應收賬款及按金

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已委派小組負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債務之情況。倘信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，本集團根據預期信貸虧損模式，按12個月預期信貸虧損基準就其他應收賬款及按金進行個別減值評估。其他應收賬款及按金的12個月預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。截至2025年3月31日止年度，於收到可予退還誠意金(賬面總值為港幣21,598,000元)後，已於損益中確認撥回虧損撥備港幣21,598,000元(2024年：無)。

其他應收貸款及計入其他應收帳款及按金之相應應收利息

本集團透過定期分析借貸人承擔償還本金及利息還款責任之能力。一項應收貸款及其相關應收利息港幣10,600,000元(2024年：港幣37,092,000元)以位於香港的兩項住宅物業及車位作抵押。倘出現違約情況，則透過變現抵押品以減輕信貸風險。概無因抵押品而未確認虧損撥備的應收貸款及應收利息。於2025年3月31日，該持有抵押品的應收貸款及應收利息已信貸減值。本集團根據預期信貸虧損模式進行個別減值評估。估計不確定因素之主要來源包括前瞻性因素。釐定預期信貸虧損時已納入前瞻性資料，包括使用宏觀經濟資料。本集團管理層已評估經濟環境對違約率的影響，當中計及不同情況下的國內生產總值增長率，包括經濟好轉及下滑。於2025年3月31日，所有其他應收貸款及應收利息均按永久預期信貸虧損基準評估，原因是信貸風險自初始確認後大幅增加。於2024年3月31日，信貸風險自初始確認以來並無顯著增加之若干其他應收貸款及應收利息，預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損基準進行評估，而信貸風險自初始確認以來顯著增加之若干其他應收貸款及應收利息則按永久預期信貸虧損基準評估。

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)***信貸風險及減值評估(續)**其他應收貸款及計入其他應收帳款及按金之相應應收利息(續)*

就按永久預期信貸虧損計量之其他應收貸款及相應應收利息而言，由於已逾期超過90天及借款人出現重大財務困難，因此該等款項已被視為信貸減值，而管理層於計量預期信貸虧損時已更新其有關違約概率及違約損失率之輸入資料。本集團考慮到借款人的財務狀況、相關負面事實及情況，已就預期信貸虧損撥備進行內部評估。

銀行結餘

銀行結餘之信貸風險有限，原因為交易對方均屬國際信貸評級機構評為信譽良好之銀行。因此，銀行結餘的12個月預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。

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

董事按循環基準監察應收合營公司及聯營公司款項的信貸風險。倘信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，本集團根據預期信貸虧損模式進行減值評估，以12個月預期信貸虧損為基礎進行個別評估，至於有關信貸風險自初始確認以來顯著增加之應收一間合營公司款項之結餘則按永久預期信貸虧損基準做評估。

就按12個月預期信貸虧損基準評估之應收合營公司及聯營公司款項而言，本集團管理層經考慮相關合營公司及聯營公司的財務表現及未來現金流量後，認為該等結餘的信貸風險較低。該等結餘的預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。對於按永久預期信貸虧損評估的應收一間合營公司款項，其賬面總值為港幣11,022,000元(2024年：港幣11,022,000元)，由於該合營公司出現重大財務困難，本集團管理層認為該金額已作信貸減值。

就財務擔保合約而言，於2025年3月31日，就授予合營公司及一間聯營公司的銀行融資而向銀行發出且本集團可能須支付的未償還財務擔保總額為港幣439,763,000元(2024年：港幣1,096,997,000元)。合營公司及一間聯營公司已動用未償還財務擔保為港幣343,481,000元(2024年：港幣911,121,000元)。該等財務擔保於初始確認日期之公平值被視為微不足道。於報告期末，本集團管理層已進行減值評估，並認為自初始確認財務擔保合約以來信貸風險並無顯著增加。因此，本集團發出的財務擔保合約的虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。鑑於合營公司及一間聯營公司的借貸以各自的相關資產作抵押，且相關資產的可變現價值可悉數彌補借貸，故並無於損益確認預期信貸虧損費用及無於綜合財務狀況表計提虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

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

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

於2025年3月31日，本集團按地理位置劃分之貿易應收賬款之信貸風險主要集中於香港(2024年：加拿大)，佔貿易應收賬款65%(2024年：73%)。

如附註20所披露，於2025年及2024年3月31日，三名借貸人佔其他應收貸款總額之100%，故本集團之其他應收貸款面對集中信貸風險。於2025年及2024年3月31日，其他應收貸款之借貸人大多為私人公司或個人。

除存放於多間高信貸評級銀行之流動資金、附註19所載應收聯營公司款項、附註20所載其他應收貸款、上文所披露應收賬款、附註24所載可予退還誠意金、附註35所載向合營公司提供之未動用貸款承擔及附註40所載財務擔保合約導致之信貸風險集中情況外，本集團概無面對任何其他重大集中信貸風險。本集團透過審閱及監察交易對方之財務表現評估信貸風險，而管理層認為違約風險並不重大。

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部 信貸評級	描述	貿易應收賬款	其他金融資產及 其他項目
低風險	交易對手之違約風險低	永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後全額還款，惟通常於到期日後悉數結算	永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	款項逾期超過30天，或自通過內部開發之資訊或外部資源初始確認以來，信貸風險顯著增加	永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	永久預期信貸虧損 — 無信貸減值
虧損	款項逾期超過90天，或有證據表明資產存在信貸減值	永久預期信貸虧損 — 已信貸減值	永久預期信貸虧損 — 已信貸減值
撇銷	有證據表明債務人處於嚴重財務困境，而本集團日後收回款項之機會渺茫	撇銷款項	撇銷款項

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

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

	附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或永久 預期信貸虧損	賬面總額	
					2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
按攤銷成本列賬之金融資產						
應收合營公司款項(附註(a))	18	不適用 不適用	低風險 虧損	12個月預期信貸虧損 永久預期信貸虧損 — 已信貸減值	782,552 11,022	877,342 11,022
					793,574	888,364
應收聯營公司款項(附註(a))	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	81,659	72,432
其他應收貸款	20	不適用 不適用	低風險 可疑	12個月預期信貸虧損 永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	— 101,341	107,022 33,248
		不適用	虧損	永久預期信貸虧損 — 已信貸減值	375,920	336,991
					477,261	477,261
貿易應收賬款(附註(c))	24	不適用	低風險	永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	915	1,811
其他應收賬款及按金	24	不適用 不適用	低風險 可疑	12個月預期信貸虧損 永久預期信貸虧損 — 無信貸減值	527,951 44,081	59,309 9,238
		不適用	虧損	永久預期信貸虧損 — 已信貸減值	30,017	50,087
					602,049	118,634
銀行結餘	25	Baa2至Aaa	低風險	12個月預期信貸虧損	47,589	24,639
其他項目						
向合營公司提供之未動用貸款 承擔(附註(b))	35	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	—	10,817
財務擔保合約(附註(b))	40	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	439,763	1,096,997

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

- (a) 就應收合營公司及聯營公司款項而言，董事認為，參考估計各合營公司及聯營公司的未來現金流量及相關資產價值的金額及時間，預期信貸虧損並不重大，惟已信貸減值的應收一間合營公司款項除外。
- (b) 就向合營公司提供之未動用貸款承擔及財務擔保合約而言，賬面總額指本集團根據相關合約所擔保之最高金額。董事認為，自初始確認未動用貸款承擔及財務擔保合約以來，信貸風險並無顯著增加。就未動用貸款承擔及財務擔保合約而言，12個月預期信貸虧損被視為並不重大，故並無確認任何虧損撥備。
- (c) 就貿易應收賬款而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量永久預期信貸虧損撥備。本集團以撥備矩陣集體評估貿易應收賬款之預期信貸虧損，按共享信貸風險特徵分組，惟虧損撥備並不重大。

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

	其他應收貸款				其他應收賬款及按金(附註)				應收一間合營公司款項	
	12個月		永久預期		12個月		永久預期		永久預期	
	預期信貸		信貸虧損		預期信貸		信貸虧損		信貸虧損	
	虧損	減值	(無信貸)	(已信貸)	虧損	減值	(無信貸)	(已信貸)	(已信貸)	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2023年4月1日	5,765	13,187	336,991	355,943	1,562	2,629	51,299	55,490	11,022	422,455
已於4月1日確認之金融工具所										
出現之變動：										
— 確認減值虧損	2,095	186	—	2,281	—	37	—	37	—	2,318
— 撥回減值虧損	(1,940)	—	—	(1,940)	(300)	—	—	(300)	—	(2,240)
— 匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(1,212)	(1,212)	—	(1,212)
新增金融資產	—	—	—	—	281	1,050	—	1,331	—	1,331
於2024年3月31日	5,920	13,373	336,991	356,284	1,543	3,716	50,087	55,346	11,022	422,652
已於4月1日確認之金融工具所										
出現之變動：										
— 轉撥至可疑帳戶	(5,920)	5,920	—	—	(1,543)	1,543	—	—	—	—
— 轉撥至已信貸減值	—	(2,154)	2,154	—	—	(19)	19	—	—	—
— 確認減值虧損	—	14,122	27,750	41,872	—	5,560	—	5,560	—	47,432
— 撥回減值虧損	—	—	—	—	—	—	(21,617)	(21,617)	—	(21,617)
— 匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(47)	(47)	—	(47)
新增金融資產	—	—	—	—	—	2,278	—	2,278	—	2,278
於2025年3月31日	—	31,261	366,895	398,156	—	13,078	28,442	41,520	11,022	450,698

附註：已計提預期信貸虧損的其他應收賬款及按金主要包括其他應收貸款產生的應收利息及可予退還誠意金。

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收貸款之預期信貸虧損撥備出現變動，乃主要源於：

	預期信貸虧損增加(減少)					
	2025年			2024年		
	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元
於達到可疑狀態後轉撥至永久預期信貸虧損及增加撥備之其他應收貸款(賬面總額為港幣107,022,000元(2024年：無))	(5,920)	18,837	-	-	-	-
於達到虧損狀態後轉撥至已信貸減值及增加撥備之其他應收貸款(賬面總額為港幣38,929,000元(2024年：無))	-	(2,154)	29,904	-	-	-
已償還其他應收貸款(賬面總額為零(2024年：港幣35,000,000元))	-	-	-	(1,937)	-	-
就賬面總額為零(2024年：港幣72,177,000元)的其他應收貸款確認進一步減值虧損	-	-	-	2,095	186	-

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收賬款及按金之預期信貸虧損撥備出現變動，乃主要源於：

	預期信貸虧損增加(減少)					
	2025年			2024年		
	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元	12個月 預期信貸 虧損 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (無信貸 減值) 港幣千元	永久預期 信貸虧損 (已信貸 減值) 港幣千元
收回可予退還誠意金(賬面總額為港幣21,598,000元(2024年：無))	-	-	(21,598)	-	-	-
新增其他應收貸款利息(賬面總額港幣7,298,000元(2024年：港幣2,608,000元))	-	2,278	-	-	1,050	-
於達到可疑狀態後轉撥至永久預期信貸虧損及增加撥備之其他應收貸款利息(賬面總額為港幣27,881,000元(2024年：無))	(1,543)	6,768	-	-	-	-
於達到違約狀態後轉撥至已信貸減值及增加撥備之其他應收貸款利息(賬面總額為港幣336,000元(2024年：無))	-	(19)	19	-	-	-
新增其他應收貸款利息(賬面總額為零(2024年：港幣8,032,000元))	-	-	-	281	-	-
已償還其他應收貸款利息(賬面總額為零(2024年：港幣5,406,000元))	-	-	-	(300)	-	-

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)**(b) 財務風險管理目標及政策(續)****流動資金風險**

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

截至2025年3月31日止年度，本集團已審慎考慮其未來流動資金、財務狀況及可供融資來源，以確保本集團有足夠財務資源持續經營。本集團成功實施下列計劃及措施：

- (a) 本集團於截至2025年3月31日止年度出售一個位於香港的物業，產生現金流入港幣260,000,000元(扣減交易成本港幣569,000元)，詳情載於附註15；
- (b) 本集團於截至2025年3月31日止年度出售其位於香港及英國之物業存貨，產生收入港幣377,424,000元，詳情載於附註5及6；
- (c) 本集團於截至2025年3月31日止年度出售部分及出售其於若干合營公司之權益，包括出售部分1488 Alberni LPDH之10%權益、出售部分1488 Alberni LPI之10%權益及出售其於Bayshore之全部50%權益，合共產生現金流入淨額港幣62,535,000元，詳情載於附註18；
- (d) 本集團於截至2025年3月31日止年度新增銀行及其他借貸合共港幣293,673,000元，有關銀行及其他借貸之詳情載於附註28；及
- (e) 三亞政府已議決以人民幣477,758,000元(相當於港幣511,518,000元)收回租賃土地，作為本集團交回租賃土地之土地使用權之補償，其中本集團已於截至2025年3月31日止年度收取第一期補償金人民幣100,000,000元(相當於港幣106,054,000元)，於報告期末後已收取第二期補償金人民幣120,000,000元(相當於港幣128,480,000元)，而餘下的第三期及第四期補償金人民幣100,000,000元(相當於港幣107,066,000元)及人民幣157,758,000元(相當於港幣168,906,000元)本集團將根據與三亞政府協定的建議付款時間表分別於2025年6月及2025年9月或可能延長至2025年12月收取，詳情載於附註22。

因此，本集團截至2025年3月31日止年度從其經營業務產生現金淨額港幣135,005,000元(2024年：經營業務所耗現金淨額港幣46,493,000元)，並導致截至2025年3月31日止年度現金及現金等價物增加淨額港幣25,545,000元(2024年：現金及現金等價物減少淨額港幣36,396,000元)。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團有意改善其流動資金狀況。因此，董事現正採取積極措施，包括潛在出售物業、維持業務活動、尋求再融資及控制行政及經營成本，以管理本集團的流動資金風險。該等計劃及措施的詳情載於附註1。

下表詳列本集團非衍生金融負債根據協定還款期的剩餘合約到期日，並根據金融負債的未貼現現金流量按本集團可被要求還款的最早日期編製。具體而言，不論銀行選擇行使其權利的可能性有多大，附帶按要求償還條款的銀行貸款均列入最早時間範圍。本表包括利息及本金現金流量。若利息流以浮動利率計息，則未貼現金額取自報告期末的利率。

流動資金表

	加權平均 利率 %	按要求或 少於三個月 港幣千元	三個月至 一年 港幣千元	一年至 兩年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於2025年 3月31日之 賬面值 港幣千元
2025年						
非衍生金融負債						
應付賬款及按金	-	(272,768)	-	-	(272,768)	(272,768)
應付一間合營公司款項	-	(20,773)	-	-	(20,773)	(20,773)
租賃負債(附註27)	6.21	(2,242)	(6,666)	(2,309)	(11,217)	(10,764)
銀行借貸						
— 浮動利率	9.86	(399,957)	(326,619)	-	(726,576)	(720,065)
其他借貸						
— 固定利率	14.22	(37,084)	(22,877)	(178,314)	(238,275)	(203,985)
— 免息	-	(2,191)	-	-	(2,191)	(2,191)
		<u>(735,015)</u>	<u>(356,162)</u>	<u>(180,623)</u>	<u>(1,271,800)</u>	<u>(1,230,546)</u>
財務擔保合約(附註40)		<u>439,763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>439,763</u>	<u>-</u>
向合營公司提供之未動用貸款承擔 (附註35)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

	加權平均 利率 %	按要求或 少於三個月 港幣千元	三個月至 一年 港幣千元	一年至 兩年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於2024年 3月31日之 賬面值 港幣千元
2024年						
非衍生金融負債						
應付賬款及按金	-	(217,180)	-	-	(217,180)	(217,180)
應付合營公司款項	-	(20,323)	-	-	(20,323)	(20,323)
租賃負債(附註27)	5.82	(657)	(1,501)	(1,503)	(3,661)	(3,298)
銀行借貸						
— 浮動利率	6.82	(983,166)	(16,299)	(332,284)	(1,331,749)	(1,298,835)
其他借貸						
— 固定利率	5.26	(41,226)	(6,146)	-	(47,372)	(46,761)
— 免息	-	(15,000)	(1,572)	-	(16,572)	(16,572)
		<u>(1,277,552)</u>	<u>(25,518)</u>	<u>(333,787)</u>	<u>(1,636,857)</u>	<u>(1,602,969)</u>
財務擔保合約(附註40)		<u>1,096,997</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,096,997</u>	<u>-</u>
向合營公司提供之未動用貸款承擔 (附註35)		<u>10,817</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,817</u>	<u>-</u>

附帶按要求償還條款之銀行貸款於上述到期日分析計入「按要求或少於三個月」之時間範圍。於2025年3月31日，該等銀行借貸之賬面值為港幣395,220,000元(2024年：港幣711,784,000元)，其中港幣391,300,000元已逾期(2024年：無)。除港幣391,300,000元之逾期銀行借貸外，董事相信，剩餘銀行借貸之未貼現本金及利息將根據貸款協議所載預定還款日期償還如下。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
少於三個月	4,002	712,667

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

於2024年3月31日，上述計入向合營公司提供之未動用貸款承擔之金額為本集團承諾向合營公司授出之貸款之最高金額。合營公司之承擔並無提款到期日。

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

(c) 金融工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

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

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

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

金融資產	於下列日期之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公平值之關係
	2025年	2024年				
	港幣千元	港幣千元				
按公平值列賬及計入 損益之金融資產						
香港上市股本證券	19,463	24,385	第一級	於活躍市場所報收市價	不適用	不適用
香港上市股本證券 (附註(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
海外非上市投資基金 (附註(i))	28,486	34,942	第三級	附註(ii)	資產淨值(附註(ii))	資產淨值增加將導致公平值增加，反之亦然
中國非上市股權投資 (附註(iv))	-	不適用	第三級	貼現現金流量	經營業務現金流量	經營業務現金流量增加將導致公平值增加，反之亦然
按公平值列賬及計入其他 全面收益之金融資產						
香港上市股本證券 (附註(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
海外非上市股本證券 (附註(i))	-	-	第三級	市場法，使用若干同類業務 之公司所得相關資料	少數股東權益及市場能力折 讓率	少數股東權益及市場能力折讓 率大幅上升將令公平值大幅 下跌，反之亦然

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

33. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

附註：

(i) 第三級公平值計量之金融資產對賬如下：

	按公平值 列賬及計入 損益 之金融資產 非上市 投資基金 港幣千元
於2023年4月1日	56,800
於以下確認之虧損總額：	
— 損益	(16,354)
贖回	(1,147)
退還股本	(4,357)
	34,942
於2024年3月31日	
於以下確認之虧損總額：	
— 損益	(6,456)
	28,486
於2025年3月31日	
於截至2024年3月31日止年度在損益或其他全面收益中確認之未變現虧損	(15,975)
於截至2025年3月31日止年度在損益或其他全面收益中確認之未變現虧損	(6,456)

(ii) 海外非上市投資基金於2025年及2024年3月31日之公平值乃經參考非上市股本及合夥投資的資產淨值(被視為外部交易對方所提供投資轉售價)釐定。董事已釐定所呈報之資產淨值為該等投資之公平值。每股資產淨值上升/下降5%，而所有其他變數維持不變，海外非上市投資基金之賬面值將增加/減少港幣1,424,000元(2024年：港幣1,747,000元)。

(iii) 於2025年及2024年3月31日止年度，由於相關股本證券清盤及除牌，管理層將該等非上市股本證券於2025年及2024年3月31日之公平值視為零。

(iv) 如附註4及19(a)所述，北京珀麗於截至2025年3月31日止年度內重新分類為按公平值列賬及計入損益計量之金融資產。經考慮被投資方與其主要股東之多項訴訟及糾紛解決後之被投資方預期現金流量、投資之預期終止價值、相關資產之估計經濟年期及出售被投資方之預期所得款項(如有)，董事認為於2025年3月31日之公平值並不重大。

於兩個年度內，第一級、第二級及第三級之間並無出現其他轉撥情況。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式以貼現現金流量分析釐定。

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

截至2025年3月31日止年度

34. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債與分別已經或將會於本集團綜合現金流量表內分類為融資業務所產生現金流量之現金流量或未來現金流量。

	應付一間聯 營公司款項 港幣千元	應付合營 公司款項 港幣千元	應付非控股 權益款項 (包含在 應付賬款、 按金及應計 開支) 港幣千元	租賃負債 港幣千元	銀行及 其他借貸 港幣千元	應付利息 (包含在 應付賬款、 按金及應計 開支) 港幣千元	總計 港幣千元
於2023年4月1日	-	13,799	189,176	3,353	1,434,223	6,993	1,647,544
融資現金流量	141,986	12,033	4,813	(2,644)	(74,650)	(87,887)	(6,349)
股息分派抵銷(附註18及19)	(141,986)	(5,509)	-	-	-	-	(147,495)
新訂租賃	-	-	-	3,988	-	-	3,988
終止租賃	-	-	-	(1,519)	-	-	(1,519)
財務費用	-	-	-	235	-	90,911	91,146
匯兌調整	-	-	(566)	(115)	2,595	-	1,914
於2024年3月31日	-	20,323	193,423	3,298	1,362,168	10,017	1,589,229
融資現金流量	-	450	21,071	(8,570)	(454,047)	(107,465)	(548,561)
新訂租賃	-	-	-	16,575	-	-	16,575
終止租賃	-	-	-	(1,336)	-	-	(1,336)
財務費用	-	-	-	817	-	125,342	126,159
匯兌調整	-	-	758	(20)	3,736	-	4,474
利息資本化	-	-	-	-	14,384	(14,384)	-
收購一間附屬公司額外權益	-	-	(16,017)	-	-	-	(16,017)
於不失去控制權的情況下出售部分附屬公司	-	-	21,845	-	-	-	21,845
於2025年3月31日	-	20,773	221,080	10,764	926,241	13,510	1,192,368

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

35. 資本及其他承擔

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 建造物業、機械及設備	642	642
— 股本及基金投資	34,120	34,321
	<u>34,762</u>	<u>34,963</u>
其他承擔：		
— 物業存貨	10,500	11,753
— 於一間合營公司之投資	—	2,884
— 向合營公司提供貸款	—	10,817
— 就擬在越南發展土地而成立一間合營公司	—	69,838
	<u>10,500</u>	<u>95,292</u>
	<u>45,262</u>	<u>130,255</u>

36. 經營租賃安排

本集團作為出租人

截至2025年3月31日止年度，賺取之物業租金收入指固定每月租金收入為港幣8,861,000元(2024年：港幣5,812,000元)。於2025年3月31日已出租物業之租賃回報約為1厘(2024年：1厘)，與租戶訂立之租約最長為期一年(2024年：兩年)。

租約之應收最低租賃付款如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
一年內	242	2,211
第二年	—	265
	<u>242</u>	<u>2,476</u>

截至2025年3月31日止年度

37. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行借貸以及信貸融資以下列各項作抵押：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
物業、機械及設備	120,000	420,345
投資物業	417,000	469,000
於聯營公司之權益	813,968	701,005
應收聯營公司款項	35,657	35,630
物業存貨	—	506,381
	1,386,625	2,132,361

於2025年3月31日，本集團的未償還其他借貸本金金額為港幣166,670,000元(2024年：無)，以本公司若干附屬公司的股權作為質押擔保。

38. 退休福利計劃

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

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

根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須各自按規例所註明特定比率向計劃供款。本集團於強積金計劃之唯一責任為向該計劃作出所規定供款。

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

中國附屬公司之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按其工資某一百分比向退休福利計劃供款，撥作福利之資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出計劃項下規定供款。

於本年度內，於綜合損益表扣除之總成本港幣2,208,000元(2024年：港幣2,706,000元)指本集團已付或應付之計劃供款。

截至2025年3月31日止年度內及於報告期末，本集團概無在職業退休計劃、強積金計劃及其在中國的退休福利計劃下有沒收供款可用於扣減現有供款水平(2024年：無)。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

39. 有關連人士交易及結餘

有關連人士交易

(i) 於本年度內，本集團曾與有關連人士訂立下列交易：

有關連人士	交易性質	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
附註			
合營公司：			
1488 Alberni LPDH (定義見附註18)	利息收入	16,858	18,596
1488 Alberni LPI (定義見附註18)	利息收入	887	979
City Synergy Limited	管理費收入	30	30
Whiterfield Peak Limited	管理費收入	50	90
聯營公司：			
澳門地產集團有限公司	租金收入	1,173	1,173
聯生(定義見附註19)	顧問費開支	—	20,000
其他有關連公司：			
高泊有限公司(「高泊」)	(a) 特許費收入	600	600
	租金收入及管理費收入	1,173	1,089
	短期租賃開支	12	23
Vectr Venture Limited (「Vectr」)	(b) 租金收入及管理費收入	—	59

附註：

(a) 執行董事張漢傑先生為高泊之股東。

(b) Vectr乃由執行董事陳耀麟先生控制。

截至2025年3月31日止年度

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

本年度主要管理人員(即董事)酬金如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
短期福利	13,540	13,540
以股權結算以股份形式支付款項開支	—	42
離職後福利	162	162
	13,702	13,744

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

有關連人士結餘

與有關連人士之尚未償還結餘詳情載於綜合財務狀況表以及附註18、19及26。

其他有關連人士交易

本公司就若干合營公司及一間聯營公司所獲授貸款融資提供公司擔保。有關擔保詳情載於附註40。

40. 財務擔保合約

於報告期末，本集團已就銀行授予其合營公司及一間聯營公司的信貸融資提供公司擔保，並訂立財務擔保合約，所授出之金額分別為：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
擁有20%之聯營公司(附註)	218,160	242,491
擁有50%之合營公司	84,641	91,142
擁有18%之加拿大合營公司	136,962	—
擁有28%之加拿大合營公司	—	225,674
擁有50%之加拿大合營公司	—	537,690
	439,763	1,096,997

附註：於2025年3月31日，本集團未能遵守該銀行融資的財務契諾。本集團已向銀行提交函件，要求豁免該項財務契諾。

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

40. 財務擔保合約(續)

上述披露金額指於2025年3月31日全面要求擔保時可能需要支付的總金額，其中合營公司／聯營公司已使用港幣343,481,000元(2024年：港幣911,121,000元)。

於2025年及2024年3月31日，未償還財務擔保之預期信貸虧損被評估為不重大。

41. 本公司財務狀況表概要

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	1,290,154	1,290,350
應收附屬公司款項	1,246,470	2,204,214
其他非流動資產	13,500	13,500
	2,550,124	3,508,064
流動資產		
應收賬款、按金及預付款項	5,949	5,925
現金及現金等價物	225	305
	6,174	6,230
流動負債		
應付賬款、按金及應計開支	5,435	6,518
銀行借貸	328,765	52,803
	334,200	59,321
流動負債淨值	(328,026)	(53,091)
總資產減流動負債	2,222,098	3,454,973
非流動負債		
銀行借貸	—	324,258
	2,222,098	3,130,715
股本及儲備		
股本	9,072	9,072
儲備(附註)	2,213,026	3,121,643
	2,222,098	3,130,715

截至2025年3月31日止年度

41. 本公司財務狀況表概要(續)

附註：

儲備

	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註)	股本贖回 儲備 港幣千元	以股份形式 支付儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
本公司						
於2023年4月1日	3,326,979	113,020	9,845	1,546	545,571	3,996,961
本年度虧損及全面開支總額	—	—	—	—	(870,956)	(870,956)
回購及註銷股份(附註30)	(4,401)	—	54	—	(54)	(4,401)
確認以股權結算以股份形式支付 (附註31)	—	—	—	99	—	99
因購股權失效而轉撥	—	—	—	(99)	39	(60)
於2024年3月31日	3,322,578	113,020	9,899	1,546	(325,400)	3,121,643
本年度虧損及全面開支總額	—	—	—	—	(908,421)	(908,421)
因購股權失效而轉撥	—	—	—	(196)	—	(196)
於2025年3月31日	3,322,578	113,020	9,899	1,350	(1,233,821)	2,213,026

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

42. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於2025年及2024年3月31日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記／ 成立／營運地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 應佔股本權益總額		主要業務
			2025年 %	2024年 %	
科進有限公司	香港	港幣1元普通股	100	100	證券投資
Business Action Holdings Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	投資控股
CWB Land Limited	香港	港幣209元普通股	100	100	物業發展
日陽東方	香港	港幣20元普通股	100	100	投資控股
Global Intelligence Investments Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (China) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (Macau) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (Overseas) Limited	英屬處女群島	100美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties (Townsend House) Company Limited (附註(a))	英國	2英鎊(2024年：1英鎊) 普通股	–	90.1	物業投資及發展
ITC Properties (Vietnam) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
德祥地產財務有限公司	香港	港幣2元普通股	100	100	貸款
ITC Properties Holdings Group Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties Investment (China) Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
ITC Properties Management Group Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
德祥地產管理有限公司	香港	(i) 港幣2,000元普通股 (ii) 港幣500,000元無投票權 遞延股份(附註(b))	100	100	證券投資及提供管理服務

截至2025年3月31日止年度

42. 主要附屬公司(續)

本公司主要附屬公司於2025年及2024年3月31日之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／登記／ 成立／營運地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 應佔股本權益總額		主要業務
			2025年 %	2024年 %	
ITC Properties Secretarial Limited	香港	港幣2元普通股	100	100	提供公司秘書服務
ITCP Alberni Holdings Limited	加拿大	(i) 加幣4,760,100元普通股 (ii) 加幣4,166,104元 (2024年： 加幣3,875,788元)優先股	100	100	投資控股
Lion Speed Developments Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資證券及基金
東萬有限公司	香港	港幣1元普通股	100	100	投資控股
More Cash	英屬處女群島	100美元普通股	60	60	投資控股
New Realm Holdings Pte. Ltd. (附註(c))	新加坡	1新加坡元普通股	50	100	投資控股
Prime Paramount Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
Silver Infinite	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
Smart Eagle Holdings Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
定裕有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
成康投資有限公司	香港	港幣2元普通股	100	100	物業投資
Top Century International Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	投資控股
裕威有限公司(附註(c))	英屬處女群島	100美元 (2024年：2美元)普通股	50	100	投資控股
Utmost Sound Limited (附註(d))	英屬處女群島	1,000美元普通股	67	72	投資控股
三亞創新產業開發有限公司(附註(e))	中國	人民幣1,000,000元 (2024年：人民幣 277,494,441元)	100	100	物業發展

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

42. 主要附屬公司(續)

本公司主要附屬公司於2025年及2024年3月31日之詳情如下：(續)

附註：

- (a) 該附屬公司已於截至2025年3月31日止年度內出售。
- (b) 並非由本集團持有之無投票權遞延股份，實質上並無附帶權利可(i)獲派股息，(ii)收取該公司任何股東大會之通告或出席任何股東大會或於會上投票及(iii)於清盤時參與任何分派。
- (c) 如附註21所詳述，本集團於截至2025年3月31日止年度出售Unique Way Limited及其附屬公司之50%權益。因此，於2025年3月31日，該等公司不再為本集團之附屬公司。
- (d) 截至2025年3月31日止年度，本集團出售Utmost Sound Limited之5%權益。
- (e) 該附屬公司為於中國成立之外商獨資企業。
- (f) 除ITC Properties Holdings Group Limited、ITC Properties Management Group Limited及Silver Infinite外，上述所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

於報告期末或年內任何時間，各附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

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

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

主要業務	註冊成立／成立國家／地點	附屬公司數目	
		2025年	2024年
物業持有及物業重建	香港／加拿大／其他	9	31
酒店及消閒	香港／其他	—	9
證券投資	其他	1	1
其他	香港／中國／澳門／其他	95	76
		105	117

截至2025年3月31日止年度

42. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表顯示擁有重大非控股權益之本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立／營運地點	非控股權益持有之 擁有權益及投票權比例		分配至非控股 權益之虧損		累計非控股權益	
		2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
		%	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
More Cash	英屬處女群島	40	40	(20,441)	(35,616)	121,701	143,800
擁有非控股權益之個別不重要附屬公司				(76,345)	(1,801)	(78,629)	(5,146)
				(96,786)	(37,417)	43,072	138,654

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

綜合財務報表附註

截至2025年3月31日止年度

42. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

More Cash

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
流動資產	13	14
非流動資產	372,693	427,901
流動負債	(68,452)	(68,416)
本公司擁有人應佔權益	182,553	215,699
非控股權益	121,701	143,800
收益	—	—
本年度虧損	(51,102)	(89,041)
本公司擁有人應佔虧損	(30,661)	(53,425)
非控股權益應佔虧損	(20,441)	(35,616)
本年度虧損	(51,102)	(89,041)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(2,485)	(16,747)
非控股權益應佔其他全面開支	(1,658)	(11,164)
本年度其他全面開支	(4,143)	(27,911)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(33,146)	(70,172)
非控股權益應佔全面開支總額	(22,099)	(46,780)
本年度全面開支總額	(55,245)	(116,952)
經營業務現金流入淨額	—	—
融資業務現金流入淨額	—	—
現金流入淨額	—	—

	截至3月31日止年度				
	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元
收益	258,437	332,187	90,756	111,078	398,064
除稅前(虧損)溢利	(692,246)	541,639	(152,420)	(756,502)	(850,630)
稅項	28,216	(8,449)	(144)	74,199	(59,138)
本年度(虧損)溢利	(664,030)	533,190	(152,564)	(682,303)	(909,768)
下列人士應佔(虧損)溢利：					
本公司擁有人	(662,160)	566,164	(146,913)	(644,886)	(812,982)
非控股權益	(1,870)	(32,974)	(5,651)	(37,417)	(96,786)
	(664,030)	533,190	(152,564)	(682,303)	(909,768)

	於3月31日				
	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元
資產總額	6,599,447	6,710,096	5,675,772	4,749,897	3,565,314
負債總額	(3,106,996)	(2,505,327)	(1,880,309)	(1,681,137)	(1,363,808)
	3,492,451	4,204,769	3,795,463	3,068,760	2,201,506
下列人士應佔權益：					
本公司擁有人	3,491,146	3,994,332	3,608,359	2,930,106	2,158,434
非控股權益	1,305	210,437	187,104	138,654	43,072
	3,492,451	4,204,769	3,795,463	3,068,760	2,201,506

主要物業附表

地點	概約建築面積 (平方呎)	租期	用途	完成階段	本集團之 擁有權
持作自用及投資之物業					
香港灣仔軒尼詩道250號250 Hennessy	55,600	長期	辦公室／車位	已竣工	100%
中國廣州市海珠區江南大道南362號 及昌崗中路238號 達鏢國際中心之部分	628,000	中期	商業／辦公室／ 酒店／車位	已竣工	45%
在建及待售之物業存貨					
香港土瓜灣上鄉道21、23、25、 27、29及31號	81,900 (總地盤面積 約9,100平方呎)	長期	住宅／商業	清拆工程已完成	67%
澳門路環石排灣馬路 金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄 之Lote 2至Lote 12地段	888,000(附註) (總地盤面積 約302,000平方呎)	中期	住宅／商業	已竣工	35.5%
香港半山寶珊道23號寶峰	76,300(附註) (總地盤面積 約15,000平方呎)	長期	住宅	已竣工	20%
加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 Alberni Street 1444號, Broughton Street 711號及Nicola Street 740號	建議：612,000 (總地盤面積約 43,230平方呎)	永久	住宅／商業	改劃土地已獲批准	18%

附註：建築面積指該項目之剩餘面積。

在本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

股東周年大會	指	本公司謹訂於2025年9月3日（星期三）上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道250號15樓舉行之股東周年大會
董事會	指	董事會
公司細則	指	本公司之公司細則（經不時修訂、補充或另行修改）
企業管治守則	指	上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則
緊密聯繫人	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
本公司	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：199）
董事	指	本公司董事
本集團	指	本公司及其附屬公司之統稱
港幣	指	香港法定貨幣港幣
香港	指	中國香港特別行政區
上市規則	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或另行修改）
澳門	指	中國澳門特別行政區
標準守則	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
中國	指	中華人民共和國，就本年報告而言，不包括香港、澳門及台灣
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或另行修改）
股份	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股（不包括本公司之庫存股份（定義見上市規則）（如有））
購股權計劃	指	本公司於2021年9月10日採納之購股權計劃
股東	指	股份持有人

釋義

平方呎	指	平方呎
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
主要股東	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
本年度	指	截至2025年3月31日止財政年度
%	指	百分比

本年報中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。



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

香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓