



泛海國際集團有限公司



2026
年報

股份代號：129

目錄

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

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生(主席)
潘政先生(董事總經理兼行政總裁)
潘海先生
潘澄女士
潘洋先生
關堡林先生
朱偉明先生
(於二零二六年一月十三日
獲委任)

獨立非執行董事

葉志威先生
梁偉強先生，太平紳士
馬豪輝先生，金紫荊星章，太平紳士
黃之強先生

審核委員會

黃之強先生(主席)
葉志威先生
梁偉強先生，太平紳士
馬豪輝先生，金紫荊星章，太平紳士

薪酬委員會

黃之強先生(主席)
馮兆滔先生
潘海先生
葉志威先生
梁偉強先生，太平紳士

提名委員會

馮兆滔先生(主席)
潘澄女士
梁偉強先生，太平紳士
馬豪輝先生，金紫荊星章，太平紳士
黃之強先生

法定代表

馮兆滔先生
董國磊先生

公司秘書

董國磊先生

註冊辦事處

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

香港主要辦事處

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

主要往來銀行

滙豐銀行
中國銀行(香港)
創興銀行
大華銀行
恒生銀行
東亞銀行
上海商業銀行
華夏銀行
交通銀行
大新銀行
富邦銀行(香港)
招商永隆銀行
星展銀行(香港)
集友銀行

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座43樓

Appleby
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊二座35樓
3505-06室

獨立核數師

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

百慕達股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court
22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

股份登記及過戶香港分處

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

財務摘要

截至三月三十一日止年度 (除另有註明外，金額以百萬港元列示)	二零二六年	二零二五年	變動
綜合損益賬			
收入	6,333	2,407	+163%
本公司股東應佔虧損	(1,861)	(3,751)	-50%
每股虧損－基本	(1.31) 港元	(2.75) 港元	-52%
股東應佔基礎虧損*	(242)	(490)	-51%
* 代表股東應佔虧損淨額，不包括投資物業之公平價值變動、財務投資組合的任何已變現或未變現之收益或虧損及其相關稅務影響。			
綜合資產負債表			
資產總值	25,742	30,926	-17%
負債淨額	12,480	14,480	-14%
資產淨值	10,682	11,693	-9%
股東應佔權益	10,677	11,688	-9%
股東應佔每股資產淨值	7.52 港元	8.23 港元	-9%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	36,833	41,748	-12%
經重估資產淨值	21,773	22,515	-3%
經重估股東權益	21,768	22,398	-3%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	57%	64%	-7%

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

酒店物業由獨立專業估值行泓亮諮詢及評估有限公司(二零二五年：同上)按公開市值基準重新估值。

主席報告書

本集團於本年度錄得收入增加**163%**至**63**億港元，主要來自本集團全資發展項目洪水橋「滙都」的銷售收入入賬。股東應佔虧損減少**50%**至約**19**億港元，主要由於非現金投資物業之重估虧損及就財務投資進一步計提預期信貸虧損撥備。截至二零二六年三月三十一日止年度，經營業務所得現金淨額為**29**億港元。

儘管全球環境充滿挑戰，地緣政治緊張及區域衝突持續，中國內地及香港則展現出非凡韌性。這種韌性為我們的營運提供了有利的背景及新機遇，同時應對外部逆風。

本集團的酒店業務表現尤為突出，受惠於香港旅遊業的結構性復甦而取得超額收益。我們的酒店於年內平均入住率達到**99%**的極高水平，淨營業收益較去年增長**31%**。

與此同時，香港物業市場迎來強勁復甦，我們正透過優質發展項目把握這一回升機遇。

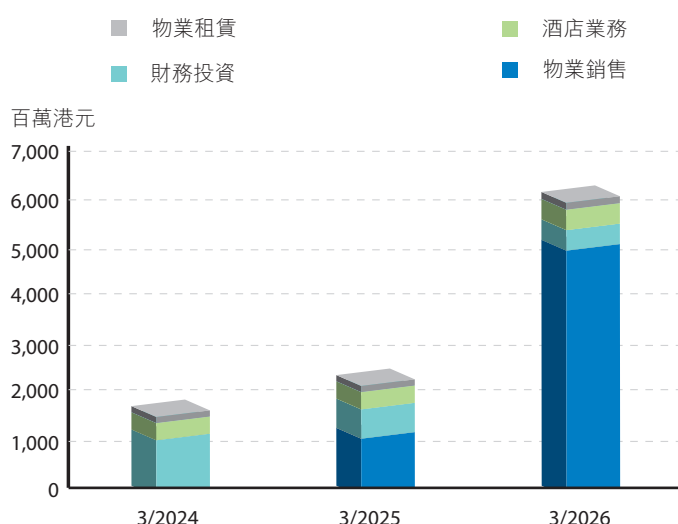
然而，財務審慎仍是我們的首要考量，本集團全力致力去槓桿化及降低融資成本，以應對持續的宏觀經濟波動。

本人謹代表董事會，衷心感謝管理團隊及全體員工的盡職奉獻及辛勤工作。本人亦感謝主要往來銀行於本年度的一貫支持及寶貴合作。最後，本人感謝股東、業務夥伴及其他持份者一如既往的信任及支持。

主席
馮兆滔

香港，二零二六年六月二十九日

分類收入



業務模式及策略

本集團擁有逾四十年經驗，主要專注於香港、北京、上海及溫哥華黃金地段的物業發展及投資。本集團已建立多元化的業務模式，涵蓋三個核心經營分類：供銷售之物業發展、物業租賃及酒店業務。物業發展銷售為主要增長動力，而酒店集團及投資物業的租金收入則為本集團提供穩定、可靠及經常性之收入來源。此等多元化發展可增強本集團的韌性，藉以減低市場波動的不利影響，並抵消部份業務所固有的週期性。

本集團將繼續專注於提升其核心業務的表現，並將繼續透過以下策略物色與之相若的投資機遇，為股東創造價值：

(i) 建後出售策略以盡最大股東回報及加快資本循環

在穩定的經常性收入支持下，我們的戰略重點將轉向靈活、短周轉的建後出售策略，旨在盡最大股東回報及加快資本循環。

(ii) 繼續發展本集團自營的皇悅酒店，致力於卓越管理及營運

本集團擁有及經營五間「皇悅」品牌酒店，均位於香港核心旅客區。本集團的酒店連鎖受惠於中央管理團隊，優化收益並確保有效調配資源以達致最高成本效益。黃金地段使我們能夠迎合商務及休閒旅客的需求，加上具競爭力的定價，持續推動高入住率。

(iii) 位於黃金地段的甲級辦公樓宇

本集團擁有兩幢全資擁有的甲級辦公樓宇，策略性地位於香港主要商業區中環及灣仔。該等優質資產產生穩定及經常性的租金收入，受惠於跨國企業、金融機構及專業服務公司的強勁需求。我們將繼續積極提升樓宇規格、提高能源效益及改善租戶設施，以維持競爭優勢。我們持續進行的資產管理措施旨在維持高入住率、物色優質租戶，並推動長期可持續的租金增長。

(iv) 持續透過審慎財務管理政策以有效管理風險

由於地產經營為資本密集型行業，我們已採納完備之風險管理框架，以嚴謹及審慎方式監察及管理債務風險。我們力求維持穩健的資產負債表及合理的資本負債比率水平。展望將來，我們將繼續保持強勁的財務狀況，並以穩健的流動資金作為支持。

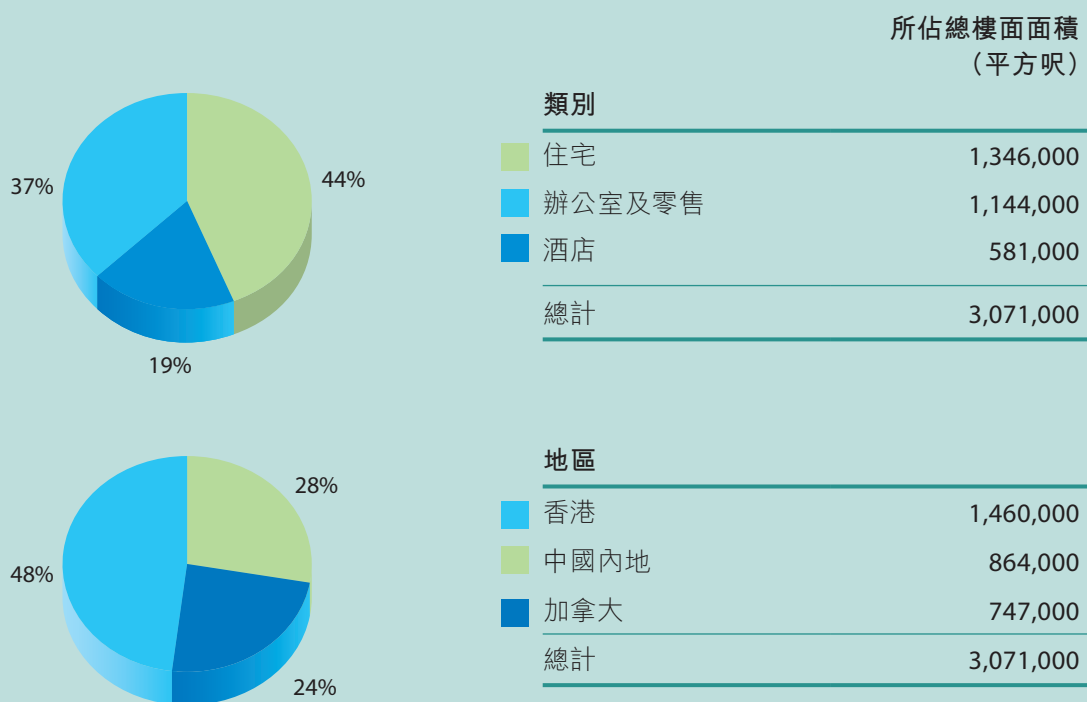
我們有信心本集團之策略長遠將為股東帶來最大價值。

管理層討論及分析

二零二五／二六財政年度全年業績回顧

本集團截至二零二六年三月三十一日止財政年度之整體收入增加 **163%** 至 **63.33** 億港元，經營虧損減少 **73%** 至 **6.92** 億港元。本集團錄得股東應佔虧損 **18.61** 億港元（二零二五年：虧損 **37.51** 億港元），主要由於財務投資虧損淨額（包括減值撥備及已變現虧損）**12.42** 億港元（二零二五年：**28.44** 億港元）及投資物業之重估虧損 **5.45** 億港元（二零二五年：**6.39** 億港元）所致。

主要物業





位於洪水橋的「滙都」住宅發展項目

物業銷售、租賃與酒店

銷售及發展

本集團位於香港、北京及溫哥華的項目銷售勢頭持續。年內本集團之應佔合約銷售額為17.35億港元（二零二五年：35.18億港元）。

香港

- 「滙都」：該全資擁有的綜合用途發展項目毗鄰洪水橋輕鐵站，包括1,025個住宅單位、60,300平方呎零售面積及地庫停車場。於二零二五年六月獲發滿意紙後，本集團成功完成1,024個住宅單位之銷售及交付。該項目為本集團帶來總收入合共48億港元。
- 「寶峰」：該包含16套豪華單位之高端豪宅發展項目位於港島半山寶珊道，由本集團透過擁有50%權益之合營企業持有。該發展項目獲得國際認可，於亞太房地產大獎榮獲三項殊榮。本財政年度內合共售出8套單位，合約銷售額16.48億港元（二零二四年及二零二五年：共售出2套單位，合約銷售額4.73億港元）。
- 「皇第」：該合資豪華住宅項目位於渣甸山，本集團持有20%權益。餘下之尊尚頂層公寓已於本財政年度成功以4.2億港元售出。該項目之總銷售額約達38億港元。

管理層討論及分析



位於寶珊道的「寶峰」住宅發展項目

- **淺水灣：**該超豪華獨立洋房發展項目位於淺水灣黃金地段，佔地約11,000平方呎。本集團持有該項目50%權益，並已於二零二六年五月取得佔用許可證。
- **屯門藍地：**本集團持有該住宅項目100%權益，總樓面面積約為118,000平方呎，目前正待政府城市規劃委員會審批申請。

北京

- **「北京·東灣」：**該位於通州之綜合用途合資項目由本集團擁有50%權益，總樓面面積為約2,360,000平方呎，包含964個住宅單位及兩座商業大樓。截至二零二六年三月三十一日，已售出合共853個單位(89%)，累計銷售額約人民幣55億元。商業大樓之下層結構工程已完工，本集團現正推進上層結構之設計及規劃階段。

溫哥華

- **Landmark on Robson：**該全資擁有的綜合用途發展項目位於加拿大溫哥華市中心核心地區。236個住宅單位中，147個單位(62%)已成功售出，累計合約銷售額2.93億加元(二零二五年：2.52億加元)，其中96%之售出單位已交付予買家。零售舖位的表現持續穩定，10個分層零售單位中，目前有7個現已出租並產生穩定現金流，餘下3個單位預計於未來十二個月內入駐。此外，13個寫字樓單位中已售出5個，產生總收入7.4百萬加元。

管理層討論及分析



位於加拿大溫哥華「Landmark on Robson」發展項目

- **1468 Alberni Street**：本集團正積極完善此該主要重建項目之建築及結構佈局，以優化效率及提升長期資產價值。戰略調整措施集中於最大化淨可銷售面積及完善單位配置，精準配合目前市場需求。與此同時，本集團已向溫哥華市政府提交計劃書，擬以提供市政府擁有之非市場化租賃房屋，代替現金支付社區設施貢獻款 Community Amenities Contribution (CAC) 履行責任。該計劃書現正接受市政府及公眾積極審閱。
- **1650 Alberni Street**：管理層正就該發展資產之定位進行戰略重整，以把握溫哥華市引入新建建築規例所帶來之機遇。更新後之分區指引允許大幅增加樓宇高度及顯著擴大樓層面積，樓層面積可能由每層5,500平方呎擴大至8,000平方呎。此增值戰略實質上提升項目之基礎經濟效益，並計劃於二零二七年年初提交重新分區的正式申請。

租賃

年內，租賃收入增12%至1.47億港元（二零二五年：1.31億港元），主要受惠於出租率上升帶動。儘管如此，本集團錄得重估虧損淨額7.47億港元（二零二五年：8.15億港元），當中包括我們於合營企業及聯營公司之應佔虧損。

管理層討論及分析

酒店

香港酒店業自二零二五年起經歷強勁復甦，乃受訪港旅客大幅增加所帶動。香港特別行政區政府積極推廣多元化盛事與文化活動，令本港酒店業持續受惠。

截至二零二六年三月三十一日止年度，香港錄得約5,200萬人次訪港旅客，按年增長14%。來自中國內地的訪客仍是主要客源，佔訪港旅客總數76%，其中39%為選擇過夜留宿。

受惠於尖沙咀、灣仔及銅鑼灣等主要遊客區的核心位置，年內本集團五間酒店之平均入住率達到99%（二零二五年：93%）。強勁的營運表現帶動總收入增加18%至4.36億港元（二零二五年：3.69億港元），淨營業收入增加31%至2.34億港元（二零二五年：1.78億港元）。

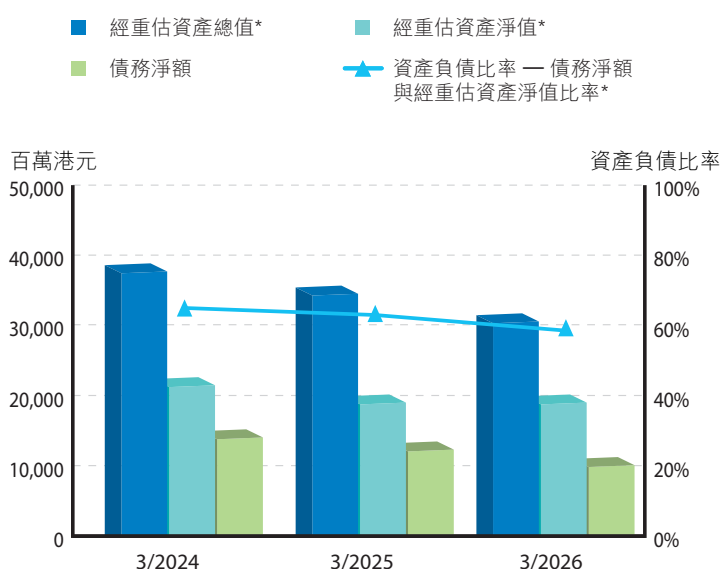
財務投資

於二零二六年三月三十一日，本集團餘下財務投資組合之賬面值約15.04億港元（二零二五年：15.65億港元）。投資組合中約90%上市債務證券（主要由中國內地房地產公司發行）、3%上市股本證券及7%非上市投資。該組合以不同貨幣計值，其中約50%為美元、46%為人民幣及4%為其他貨幣（主要為港元）。

根據適用會計準則，投資組合產生之收入合共為4.39億港元（二零二五年：6.27億港元）。已就利息收入之可收回性作出撥備。按年減少主要由於債務重組及出售，連同債務證券之預期信貸虧損撥備增加所致。

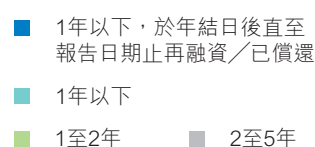
本集團概無質押財務投資作為借貸或信貸融資之抵押品。此外，公平價值虧損及虧損撥備並不影響本集團之現金流量狀況。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*、債務淨額及資產負債比率



* 酒店物業按估值編列

於二零二六年三月三十一日之債務到期情況



管理層討論及分析

財務管理

本集團借貸總額之到期狀況載列如下：

	於二零二六年 三月三十一日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元
須於下列期間償還：		
一年內	4,052,746	5,078,084
一至兩年內	3,921,569	3,663,122
兩至五年內	6,285,150	7,191,722
銀行借貸總額	14,259,465	15,932,928
銀行存款及現金	(1,779,647)	(1,452,686)
債務淨額	12,479,818	14,480,242

本集團持續採取審慎方針管理其資本結構，並檢討其財務預測確保流動資金及彈性充足。

於二零二六年三月三十一日，債務淨額減少14%至125億港元(二零二五年：145億港元)。因此，資本負債比率(債務淨額與經重估資產淨值比率)下降至57%(二零二五年：64%)。

本集團借貸以港元計值，全部均按浮動利率計息。本集團已訂立利率掉期合約，名義金額合共6.9億港元。使用該等衍生工具受到嚴格監控，並僅可用於對沖本集團現有財務安排所產生之相關風險。

於二零二六年三月三十一日，本集團附屬公司賬面總值175億港元(二零二五年：224億港元)之若干資產已質押作為銀行借貸之抵押品。此外，本集團就授予合營企業及聯營公司之銀行貸款融資提供為數19.19億港元(二零二五年：24.73億港元)之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團聘用約200(二零二五年：250)名僱員。

本集團的薪酬組合(包括基本薪金、酌情花紅、股份基礎激勵、退休福利及其他附帶福利)乃參考個人職責、資歷、經驗及現行市況後釐定。

管理層討論及分析

市場展望

儘管地緣政治局勢緊張及地區衝突等全球宏觀不明朗因素持續，惟中國內地及香港經濟正展現更強的結構韌性。

值得注意的是，二零二六年香港住宅物業市場正在經歷強勁復甦。展望將來，市場於新一年重拾信心，並呈現出持續向好的明確跡象。歷經長達三年的樓價下跌後，利率回穩、政府支持政策出台、租金回報率保持韌性、有利的財富管理通道以及政府針對性的人才及資金流入計劃，共同釋放本地買家與內地富裕投資者的大量積壓需求。因此，我們預計來年樓價將錄得正面增長、租賃表現改善，且成交量保持穩健，這將支持我們的戰略計劃及業務表現。

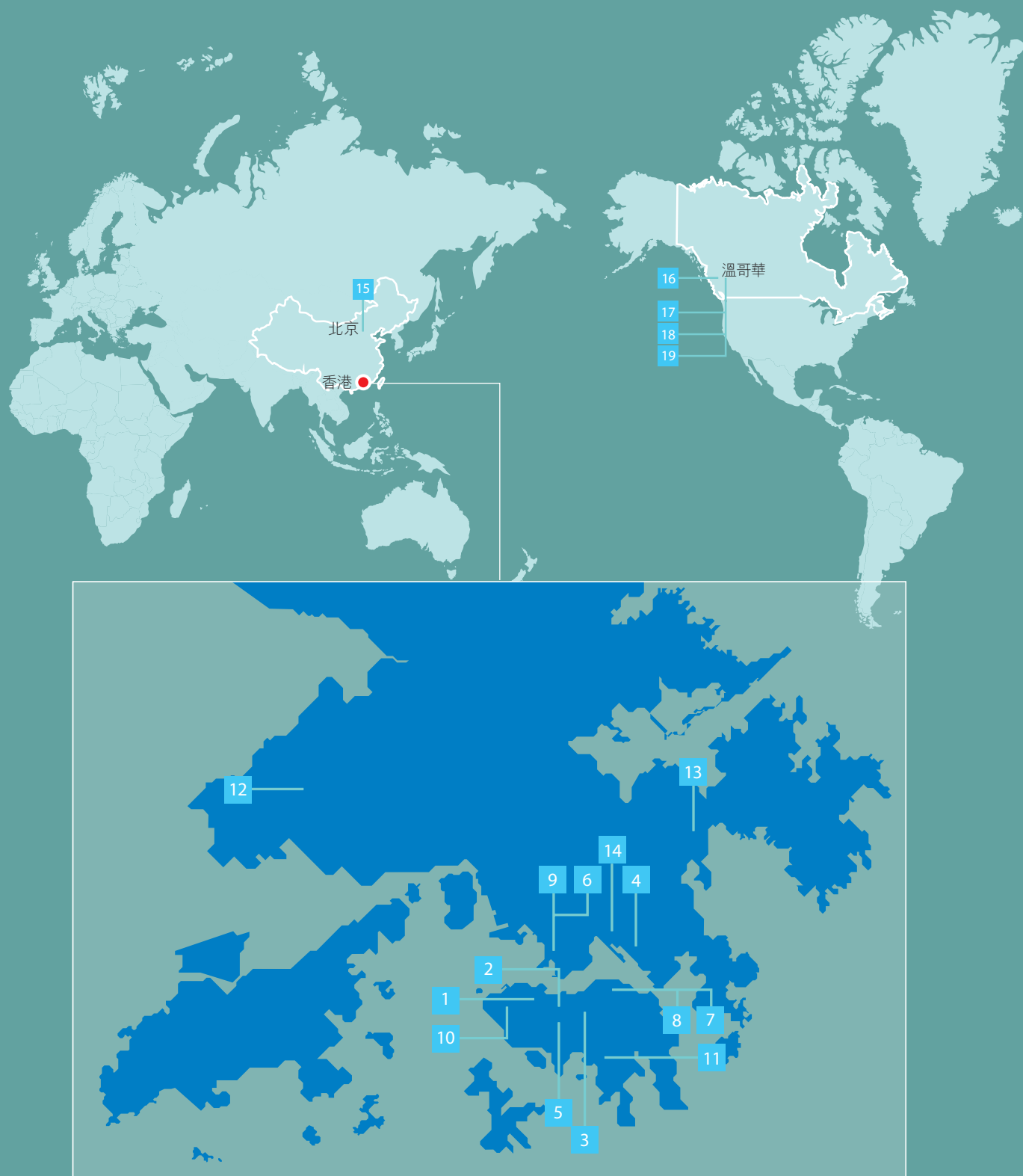
酒店業務方面，本集團仍對香港蓬勃的未來保持信心，這得益於旅遊業長遠向好的前景。主要推動因素包括：透過「一簽多行」個人遊簽註及「粵車南下」等政策推動大灣區深度融合，以及將「個人遊」計劃擴展至更多內地城市。該等舉措可望持續吸引訪港人流。根據香港特別行政區政府及香港旅遊發展局之數據，訪港旅客按年攀升15%至二零二六年首四個月約1,852萬人次。此外，《香港旅遊業發展藍圖2.0》提供了二零二五年至二零三零年的戰略框架，而政府積極推動盛事經濟的舉措與我們的酒店業務增長方向完全契合。

商用物業方面，我們預計核心地段的物業需求將會呈現漸進的穩健增長。香港再次確立其作為全球首屈一指的財富管理中心及二零二五年最大新股上市的領先市場地位，為商用物業的復甦帶來強勁助力。全球資金湧入，加上新成立的家族辦公室、全球資產管理公司和新上市公司，穩步推高核心地區優質甲級寫字樓的需求。隨著金融機構、專業服務機構及企業總部持續擴大在香港的版圖，我們觀察到空置率逐步收窄，核心地區租金在趨於穩定後逐步上升。展望未來，我們對香港延續作為亞洲領先金融門戶之持久地位充滿信心。

一如既往，財務審慎仍屬我們的絕對首要原則。本集團全力持續推進去槓桿化，並憑藉資本紀律及嚴格成本控制規管每項營運決策，我們將積極強化資產負債表、減低融資成本及優化資本結構，以確保長遠靈活性及可持續性。

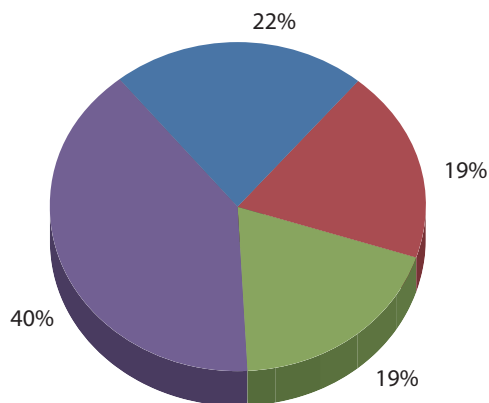
主要物業

於二零二六年三月三十一日



主要物業

於二零二六年三月三十一日



	所佔總樓面面積 (平方呎)
發展中之待售物業	1,231,000
已落成之待售物業	689,000
酒店物業	581,000
投資物業	570,000
總計	3,071,000

物業	本集團 所佔權益	地盤 面積約數 (平方呎) (附註1)	總樓面 面積約數 (平方呎) (附註1)	類別 (附註2)	階段/ 估計落成 年份	土地租賃 屆滿
01 泛海大廈 香港皇后大道中59-65號	100%	7,800	133,000	C	已落成	二八四二年
02 萬通保險大廈 香港灣仔駱克道33號	100%	12,600	202,000	C	已落成	二一二七年
03 黃金廣場 香港銅鑼灣軒尼詩道502號	33%	6,300	106,000	C	已落成	二八四二年
04 啟匯 九龍九龍灣臨澤街8號	25%	70,400	800,000	C	已落成	二零四七年
05 港島皇悅酒店 香港灣仔軒尼詩道33號	100%	10,600	184,000 (363間客房)	H	已落成	二零六二年
06 九龍皇悅酒店 九龍尖沙咀金巴利道62號	100%	11,400	220,000 (343間客房)	H	已落成	二零四七年
07 銅鑼灣皇悅酒店 香港銅鑼灣永興街8號	100%	6,200	108,000 (280間客房)	H	已落成	二零七二年
08 銅鑼灣皇悅卓越酒店 香港銅鑼灣永興街8A號	100%	2,000	35,000 (94間客房)	H	已落成	二零七二年
09 尖沙咀皇悅卓越酒店 九龍尖沙咀金巴利街8號	100%	2,800	34,000 (90間客房)	H	已落成	二零三八年

主要物業

於二零二六年三月三十一日

物業	本集團 所佔權益	地盤 面積約數 (平方呎) (附註 1)	總樓面 面積約數 (平方呎) (附註 1)	類別 (附註 2)	階段／估計落成年份
10 寶峰 香港 寶珊道 23 號	50%	8,900	48,000 (附註 3)	R	已落成
11 淺水灣道 92 號 香港淺水灣	50%	10,000	9,000	R	上蓋工程／二零二六年
12 藍地 新界屯門地段第 130 號	100%	18,500	83,700	R	換地／－
13 沙下 新界西貢地段第 221 號	5.7%	735,000	1,080,000	R	換地／－
14 九龍灣國際展貿中心 九龍九龍灣展貿徑 1 號	7.5%	239,800	1,787,000	R/C/H	地基工程／二零三零年
15 北京・東灣 中國北京通州區 永順西街 72 號	50%	361,600	1,727,000 (附註 3)	R/C	(R) 已落成 (C) 地下工程／二零二七年
16 Landmark on Robson 加拿大溫哥華 Robson Street 1400 號	100%	21,700	209,000	R/C	已落成
17 加拿大溫哥華 Robson Street 1394 號	100%	8,600	130,000	R/C	規劃中／－
18 加拿大溫哥華 Alberni Street 1488 號	40%	43,300	624,000	R	規劃中／－
19 加拿大溫哥華 Alberni Street 1650 號	40%	17,300	394,000	R/C	規劃中／－

附註：

1. 地盤面積及總樓面面積乃根據屋宇署批則或政府最新城市規劃，以及本集團之發展計劃而計算。就若干項目而言，其具體情況未來可能因應實際需要而有所變動。
2. R = 住宅 C = 商業 H = 酒店
3. 為該項目之剩餘面積。

五年財務摘要

截至三月三十一日止年度
(百萬港元)

二零二六年 二零二五年 二零二四年 二零二三年 二零二二年

業績					
收入	6,333	2,407	1,735	2,073	2,510
毛利	1,566	1,540	1,583	1,967	2,427
經營(虧損)/溢利	(692)	(2,539)	(5,759)	819	(801)
股東應佔(虧損)/溢利	(1,861)	(3,751)	(5,792)	801	(884)
資產及負債					
資產總值	25,742	30,926	34,145	37,899	35,022
負債總額	(15,060)	(19,233)	(19,461)	(17,925)	(18,612)
非控股權益	(5)	(5)	(233)	(535)	(396)
股東權益	10,677	11,688	14,451	19,439	16,014

酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	36,833	41,748	44,935	47,881	43,831
經重估資產淨值	21,773	22,515	25,474	29,956	25,219
經重估股東權益	21,768	22,398	23,375	27,694	23,299

環境、社會及管治報告

報告標準與範圍

本環境、社會及管治報告(「ESG」)涵蓋截至二零二六年三月三十一日止財政年度(「報告年度」)。該報告列載香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C2所載之環境、社會及管治報告指引各層面下之所有「不遵守就解釋」條文。

董事會聲明

本集團視可持續發展為長期之創富策略。我們旨在通過將ESG原則融入於我們的營運及管理，藉以為更可持續的未來作出貢獻。

本ESG報告獲得董事會之批准，而董事會亦監督ESG策略、政策、程序及倡議納入於本集團業務營運之過程，以提升其長期可行性、表現及發展。

透過持份者參與策略，本集團旨在透過識別及優先考慮對持份者最為重要之ESG事宜，從而更深入了解相關議題。已識別的重大ESG事宜已納入本集團業務策略及ESG倡議。

於回顧年度內，本集團已根據上市規則之規定加強氣候變化披露。此外，可持續金融已作為本集團整個業務生命週期內ESG方針的關鍵組成部分。

於二零二二年五月，本集團成功取得首筆14億港元四年期可持續發展表現掛鉤貸款融資。該融資由六間銀團銀行提供，滙豐銀行及中國銀行牽頭作為協調人及可持續發展融資結構銀行，而其利率調整機制與每年達致預定環境相關可持續發展績效目標(包括降低本集團全部酒店之能源及水消耗量)掛鉤。獨立驗證機構香港品質保證局(「HKQAA」)已受委託審查本集團整體可持續發展策略及目標，選擇適當的關鍵績效指標，建立審查程序，並報告符合可持續發展框架的行動及進展。

報告原則

本ESG報告的內容遵循《環境、社會及管治報告指引》中的報告原則。

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

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

平衡：本ESG報告已由董事會及高級管理層審閱及批准，以確保所呈列之資料不偏頗且盡可能準確。

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

環境、社會及管治報告

報告範圍

本 ESG 報告範圍涵蓋本集團於香港、中國及加拿大之主要業務。除非另有所指，否則有關業務包括物業投資、物業發展及酒店管理。

持份者參與

本集團透過持續溝通及了解持份者對 ESG 相關議題之關注，一直與持份者維持穩固關係。

了解持份者之期望及關注事項對本集團管理策略及可持續發展而言非常重要。下表載列本集團與各持份者採用之溝通渠道及參與方式：

持份者	溝通渠道
股東及投資者	• 股東週年大會 • 年報及中報 • 通函及公告 • 公司網址
僱員	• 員工評估 • 團隊活動
客戶／租戶	• 電話／客戶熱線 • 媒體 • 個人聯絡
供應商及合作夥伴	• 商務會議 • 電話及電郵 • 實地探訪
監管機構及政府機構	• 現場實地檢查 • 財務報告 • 網站 • 法律顧問

重要性評估

本集團已積極與各持份者群體溝通，以評估其期望並回應核心關注事項。透過嚴謹的重要性評估，本集團已識別及優先排序對業務最為重大之可持續發展議題。本集團已識別的**重大 ESG 層面**之結果如下：

ESG 層面	重要之可持續發展議題
環境	• 減少溫室氣體排放 • 廢物管理
僱傭及勞工準則	• 僱傭 • 健康與安全 • 發展與培訓
營運慣例	• 供應鏈管理 • 租戶及客戶滿意度 • 反貪污及打擊洗錢
社區	• 社區投資 • 社會住房

環境保護

A1 排放物

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

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

本集團積極推廣環保意識文化，鼓勵僱員對節能措施給予應有重視，並在履行職責的過程中探索節能新思路以提高效率。本集團亦鼓勵僱員減少辦公室的廢棄物量，及盡可能參與廢棄物回收。

環境、社會及管治報告

環境保護(續)

A1 排放物(續)

於報告年度內，本集團並無因觸犯有關環境保護的條例而遭受處罰。

	二零二六年	二零二五年
A1.1 排放物		
– 氮氧化物 (i)	45.3 千克	46.8 千克
– 硫氧化物 (i)	0.47 千克	0.65 千克
– 懸浮粒子 (ii)	1.07 千克	1.2 千克
A1.2 溫室氣體排放量數據		
範圍 1 – 來自源頭的直接排放或清除	84 噸	117 噸
範圍 2 – 能源間接排放	13,604 噸	13,363 噸
範圍 3 – 其他間接排放	72 噸	74 噸
A1.4 所產生無害廢棄物總量		
建造及拆卸廢物	43 噸	1,822 噸
可循環使用廢棄物		
– 建築材料	49 噸	無
– 色粉盒	56 個	75 個
– 食用油	2,016 升	1,728 升

(i) 該數據包括來自汽油消耗的排放物及汽車排放物。

(ii) 該數據僅包括汽車排放物。

環境保護(續)

A2 資源使用

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

本集團已實施嚴格的日常能源及燃料消耗監控，以識別具體的節約機會。此外，本集團已加快分階段更換冷卻機組、風機盤管、空氣處理機組、洗衣及廚房設備、電器及照明設備，改以高效節能型號。

本集團持續致力於每年評估及記錄用水數據。透過進行按年比較，我們旨在促進長期資源減少目標的持續制定及完善。

	二零二六年	二零二五年
A2.1 直接及間接能源耗量		
電('000 千瓦時)	18,403	19,806
燃料('000 兆焦耳)	7,687	7,639
A2.2 耗水量	125,436 立方米	128,993 立方米
A2.3 已使用建築材料		
混凝土	713 立方米	1,344 立方米
鋼	117 噸	606 噸

環境、社會及管治報告

環境保護(續)

A3 環境及天然資源

物業發展

作為負責任的發展商，本集團在物業設計及建造階段對環境保護採取積極方針。我們的發展標準始終符合屋宇署、地政總署及規劃署聯合發佈的聯合作業備考第 1-2 號有關「環保及創新的樓宇」中所述之綠色建築特點。該等綠色建築特點的目標主要包括：

- (a) 盡量使用可循環再造／環保建築材料；
- (b) 盡量減少能源消耗，尤其是不可再生能源；及
- (c) 減少建造及拆卸廢料。

就我們位於元朗洪水橋的發展項目而言，我們的顧問團隊已按照最新政府政策，就促進優質及可持續建築環境整合多項綠色建築特點。該等措施旨在於項目完工時取得綠建環評認證。綠建環評為香港綠色建築議會有限公司認可的綜合建築環境評估計劃。

就我們位於加拿大溫哥華的住宅發展項目「Landmark on Robson」而言，本集團已將溫哥華市環保城市 2020 行動計劃(City of Vancouver Greenest City 2020 Action Plan)所列舉措，以及西端社區計劃(West End Community Plan)所訂具體方向，納入項目的可持續發展目標。

酒店業務

本集團已將多項環保舉措融入酒店業務，以盡量減少廢棄物產生。我們與僱員、住客及承辦商緊密合作，在經濟上可行時重用及回收物料。例如，透過客房用品環保計劃實現節約用水；所有客房均放置環保卡，告知住客毛巾及床單僅於提出要求時才會清洗。此外，我們委聘專業承辦商處理及加工餐飲設施的用過食用油。

為減少用紙，本集團就行政工作、住客記錄及每日報告優先採用電子通訊及數碼檔案系統。在可行情況下，住客預訂採用電子確認。此外，我們倡議使用再造紙及雙面列印及影印。透過確保照明、空調及電器在不使用時關閉，亦鼓勵節約能源。

本集團的核心營運活動對環境或天然資源並無造成重大影響。我們持續致力確保全面遵守所有相關環保法例及監管規定。

環境保護(續)

A4 氣候變化

氣候變化的全球影響日益明顯，促使多國實施減少溫室氣體的策略。為配合《香港氣候行動藍圖2050》，政府致力於二零五零年之前實現碳中和。

管治

董事會負責監督與氣候相關風險及機遇有關的管治框架、策略及目標，而管理層則負責實施本集團的氣候風險管理策略，並監察本集團的可持續發展表現。

策略

為使營運適應氣候變化，本集團致力識別及分析氣候相關風險及機遇。我們致力在可行情況下，透過優先使用具能源效益及低碳的材料及產品，減少各項營運活動的排放。

實體風險

作為房地產發展商、物業管理人、酒店營運商、投資者及業權人，本集團認為災難性事件（例如強烈颱風及水浸）是氣候變化所帶來的長期急性實體風險主要來源。該等事件可能導致保險、維修及物業修繕成本增加。此外，天然資源供應、來源及質素的波動、糧食安全問題及極端氣溫變化，均可能影響我們的財務表現。本集團將定期檢討氣候相關風險，以在可行情況下加強營運抗逆力。

轉型風險

本集團預期與氣候變化有關的政策及法規在短期至中期內將會更加嚴格。如未能全面遵守法律及法規規定，可能招致額外營運成本及合規成本，並對本集團聲譽造成不利影響。本集團將持續監察氣候相關政策、法規及趨勢的變化，以降低法律及法規風險。

風險管理

氣候相關風險透過本集團的風險管理框架進行管理，並與業務營運整合。本集團根據營運表現、監管發展及市場趨勢，持續定期檢討及監察氣候相關的實體及轉型風險與機遇，以確保氣候風險管理的有效性及適應性。

指標及目標

本集團致力透過減少排放、廢棄物產生及能源消耗，降低營運活動對環境的影響。本集團定期監察及檢討其排放及能源消耗，並以二零二零年為基準年，目標在二零三零年前將溫室氣體排放總量減少10%。

環境、社會及管治報告

社會層面

B1 僱傭

本集團作為提供平等就業機會的僱主，嚴格禁止基於任何個人特徵的歧視。僱員手冊清楚列明全面的僱用條款及條件，包括對專業操守及服務水平的明確期望，以及給予全體員工的權利及福利。

本集團積極制定及實施穩健政策，以營造公平、共融及互相尊重的工作環境。為支持僱員的專業發展，本集團提供持續培訓及發展計劃，以促進僱員有意義的職業發展。

B2 健康與安全

本集團重視員工的身心健康。為確保全面的健康保障，僱員享有具競爭力的福利組合，包括醫療保險及其他附加福利。

為減低潛在風險，全體員工均獲講解消防安全指引，以確保他們為火災危險作好準備。此外，新聘任僱員須接受強制入職培訓，涵蓋本集團特定的工作安全程序。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團一直全面遵守所有對營運有重大影響的職業健康與安全相關法律及法規。

B3 發展及培訓

僱員的能力對本集團業務的長遠成功至關重要。本集團致力持續培訓其員工，並根據業務需要舉辦課程，包括在職培訓以及合適的內部及外部專業發展機會。管理層人員及營運員工均可獲得職業發展途徑，並可申請教育贊助以修讀外部專業課程。此外，本集團透過鼓勵僱員重視節能措施並於日常工作中提出創新節能構思，以培養環保責任。

於報告年度內，本集團的酒店業務為其員工提供了廣泛的培訓課程，涵蓋職業健康與安全、食品安全、酒店營運標準、電腦知識、急救、客戶服務，以及火災及緊急應對。

僱員表現評估為人才庫長遠增長的重要部分。於每年年末，每位僱員的表現均會接受正式評估，以確保與企業目標及個人發展保持一致。透過該等結構化舉措，本集團旨在與其僱員共同實現專業成長。

社會層面(續)

B4 勞工準則

本集團全面遵守所有有關防止童工及強迫勞動的相關法律及法規。本集團對該等行為採取零容忍政策，並確保為全體人員提供安全、健康的工作環境。如發現任何童工或強迫勞動個案，將立即向有關政府機關報告，以便進行正式調查。

本集團的招聘程序嚴格按照適用法律及法規進行。本集團要求所有申請人提交真實準確的資料以支持其申請，並不接受未達法定最低工作年齡的候選人。

	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分之僱員總數		
僱員總數	203	247
按性別劃分		
男性	124	139
女性	79	108
按年齡組別劃分		
30歲以下	18	23
30至50歲	111	131
50歲以上	74	93
按僱傭類型劃分		
全職	203	247
兼職	—	—
按地區劃分		
香港	194	238
中國	3	2
加拿大	6	7

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B4 勞工準則(續)

		二零二六年	二零二五年
B1.2	僱員流失率		
	僱員流失總數	67	64
	整體僱員流失率	30%	26%
	按性別劃分		
	男性	15%	21%
	女性	50%	31%
	按年齡組別劃分		
	30 以下	39%	79%
	30 至 50 歲	20%	21%
	50 歲以上	41%	19%
	按地區劃分		
	香港	30%	26%
	加拿大	80%	67%
	中國	15%	15%
B2.1	本集團於過去三年(包括報告年度)每年錄得 0 宗因工亡故個案。		
B2.2	因工傷損失工作日數		
	損失工作日數	103	219
B3.1	按性別及僱員類別劃分之受訓僱員百分比		
	按性別劃分		
	男性	56%	48%
	女性	45%	64%
	按僱員類別劃分		
	高級管理層	32%	31%
	中級管理層	49%	52%
	一般員工	84%	54%

社會層面(續)

B4 勞工準則(續)

		二零二六年	二零二五年
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓之平均時數		
	按性別劃分	(小時)	(小時)
	男性	30-40	35-45
	女性	40-45	35-45
	按僱員類別劃分		
	高級管理層	1-10	1-10
	中級管理層	40-50	30-40
	一般員工	45-55	35-45

B5 供應鏈管理

本集團深知與供應商維持穩固合作關係對達致短期及長遠業務目標的重要性。為確保透明度及價值，本集團大部分採購均透過結構化招標程序進行。

本集團實施公平公正的競爭招標環境，以促進充分的市場競爭。此外，本集團採用一系列嚴謹的供應商管理評核方法。該等程序旨在監察表現，並於整個合作期間確保所供應產品及服務的質素一致。

酒店業務

本集團與多家供應商緊密合作，採購酒店用品，包括客房消耗品、餐具、傢俱及食物飲品。本集團透過嚴格的供應商審批程序及對所交付貨物進行抽查，確保高效表現及提供可持續的產品及服務。

為加強環保採購，本集團持續檢視選項，以增加從有機或可持續管理來源採購。本集團優先選用更具環保效益的產品，並與本地或區內供應商合作，以減低製造及運輸過程的環境影響。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B5 供應鏈管理(續)

物業發展

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

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

		二零二六年	二零二五年
B5.1	按地理區域劃分之供應商數目		
	香港／中國	>300	>300
	加拿大	> 150	>150

B6 產品責任

我們的餐飲業務嚴格遵循所有相關法例及監管標準。

遵守法律及法規

本集團已制定穩健的合規程序，以確保嚴格遵守對本集團有重大影響的所有適用法律、規則及法規。

於報告年度內，本集團概無已售或已付運的產品因安全或健康理由而須收回。此外，本集團並無收到任何有關產品或服務的重大投訴。本集團亦確認並無嚴重違反或未有遵守適用法律及法規的情況。

知識產權

本集團重視保護知識產權，並已制定措施加以保障。本集團的專責法律團隊審閱各業務分部涉及第三方參與的所有協議，以確保合規。此外，本集團監察市場活動以識別潛在侵權行為，並嚴格避免任何可能被視為侵犯知識產權的行為。

資料私隱

本集團僅因應營運需要而收集個人資料，並會向所有人士清楚說明資料的擬定用途，以及其查閱及更改個人資料的權利。所有收集到的個人資料均視為機密並妥善保存，僅授權人員可取閱。

於報告年度，本集團並無收到任何有關違反客戶私隱或遺失客戶資料的實證投訴。

社會層面(續)

B7 反貪污

本集團對所有形式的貪污及不當行為(包括賄賂、敲詐及欺詐)採取零容忍政策。專業行為標準於僱員手冊中明確列載，全體董事及員工均須嚴格遵守該等行為守則。

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

為支持道德文化，本集團已採納正式的舉報程序，讓僱員可安全地舉報涉嫌貪污、不當行為或不道德對待的個案，並充分確信其會受到保護。

B8 社區投資

本集團致力於香港及中國內地產生積極的社會影響，本集團在該等地區經營已逾十年。透過將企業社會責任聚焦於迫切的社會議題，本集團致力支援及照顧有需要的人士，協助他們尋找更理想的生活、學習及成長環境。

關懷社會

「25/26 年度商界展關懷計劃」

憑藉連續十六年的一貫服務，本集團的酒店業務繼續秉持關懷文化及穩健的企業社會責任。香港社會服務聯會於本年度頒授「商界展關懷」的「卓越表現獎」，肯定本集團的長期承擔。此殊榮見證本集團透過有意義的合作及以社區為本的舉措，致力促進共融社會及推動正面社會改變。

於2025/26期間，本集團透過與香港耀能協會的長期合作，推進「『關懷之藝』社區關懷計劃」。香港耀能協會為致力賦能殘疾人士的領先機構。該旗艦計劃於二零零九年成立，至今仍是本集團促進獨立及推動社會共融使命的核心。

於二零二五年十月，皇悅酒店集團於香港耀能協會週年員工感恩晚宴上獲香港耀能協會理事會頒發感謝狀。此嘉許肯定本集團透過積極參與「企業夥伴計劃2025」，致力推動共融社會的持續支持。

於二零二五年十一月，港島皇悅酒店與香港耀能協會合作舉辦鬆餅烹飪班，活動成功舉行。是次合作活動共有12名兒童及12名家長參與，並獲4名香港耀能協會員工及10名皇悅酒店集團員工義工支援。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B8 社區投資(續)

關懷社會(續)

「25/26 年度商界展關懷計劃」(續)

在廚藝團隊的專業指導下，參加者親手製作招牌鬆餅，其後一同享用茶敘聚會。工作坊除培養創意外，亦有助加強社區聯繫，為所有參加者創造有意義的體驗。來自香港耀能協會、家長及參加者的一致正面回饋，鞏固本集團透過具影響力的社區舉措推動社會共融的承諾。

於二零二五年平安夜，九龍皇悅酒店於大堂舉辦音樂才藝表演及樂隊演出，由香港耀能協會支援的學生參與演出。參加者以出色技巧及熱忱呈獻精彩表演，活動圓滿成功、氣氛熱烈。這個節日慶典是對才華及社區精神的一次有意義的禮贊，彰顯本集團持續致力營造共融環境。

展望未來，本集團的酒店業務將堅定不移地履行豐富生活及加強社區的使命。在「商界展關懷」認可的基礎上，本集團深受鼓舞，將與香港耀能協會等長期夥伴深化合作，尋找新機會以產生正面社會影響。企業社會責任仍是本集團策略的基石，引領本集團為所有人締造更共融及可持續的未來。



慈善活動

本集團於報告年度向博愛醫院主辦的「上海商業博愛單車百萬行」慈善活動捐款。

社區嘉許

儘管已連續逾十年獲得「商界展關懷」認可，本集團仍致力進一步加強對社會的奉獻。展望未來，本集團將繼續透過多元化途徑服務及支持社區，確保社會貢獻既具影響力又能持續。

企業管治常規

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

董事會

截至本報告日期，董事會由七名執行董事及四名獨立非執行董事組成。主席與行政總裁之職位乃分別由不同之人士擔任。主席馮兆滔先生負責監管董事會之運作及本集團之策略及政策，而行政總裁兼董事總經理潘政先生則負責管理本集團之業務。各董事之履歷詳情及董事間之關係於董事及高級管理層一節所載董事履歷內披露。

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

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

企業管治報告

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

為確保董事會可獲得獨立觀點及意見，除現有各種機制確保獨立非執行董事的獨立性（包括但不限於排除獨立非執行董事參與二零二四年購股權計劃及二零二五年股份獎勵計劃（誠如「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」一節所述）以確保固定薪金）外，主席及行政總裁的角色有所區分，以確保權力及授權分佈均衡。為便於董事妥善履行其職責，董事亦可於認為合適的情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事對財務報表的責任

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

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

董事出席董事會及股東大會的記錄

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

董事	職銜	出席會議次數／ 舉行會議次數	
		董事會會議	股東大會
馮兆滔	主席	4/4	1/1
潘政	董事總經理兼行政總裁	4/4	0/1
潘海	執行董事	4/4	1/1
潘澄	執行董事（於二零二五年九月一日由非執行董事調任為執行董事）	4/4	1/1
潘洋	執行董事	4/4	1/1
關堡林	執行董事	4/4	1/1
朱偉明	執行董事（於二零二六年一月十三日獲委任）	1/1	不適用
倫培根	執行董事（於二零二五年八月二十五日退任）	1/1	1/1
葉志威	獨立非執行董事	4/4	1/1
梁偉強	獨立非執行董事	3/4	1/1
馬豪輝	獨立非執行董事（於二零二五年七月二日獲委任）	3/3	0/1
黃之強	獨立非執行董事	4/4	1/1

成員多元化政策及提名政策

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

於二零二六年三月三十一日，本集團僱員（包括高級管理層）的性別比例為男性約**61%**及女性約**39%**。本集團將繼續致力加強性別多元化，在招聘及選拔本集團營運的主要管理人員及其他人員時考慮性別多元化，以令女性高級管理層及潛在繼任者日後可加入董事會。

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

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

提名委員會

提名委員會現由本公司主席馮兆滔先生（擔任主席）、執行董事潘澄女士（於二零二六年一月十三日獲委任）及三名獨立非執行董事梁偉強先生、馬豪輝先生（於二零二六年一月十三日獲委任）及黃之強先生組成。董事會已遵照守則採納職權範圍，並於本公司及聯交所網站登載。提名委員會之主要工作包括檢討董事會提名的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗、多元化概況及技能表）、新董事的委任及評估獨立非執行董事。提名委員會每年至少舉行一次會議。年內，提名委員會舉行一次會議，全體成員均有出席有關會議，以根據董事會成員多元化政策及提名政策檢討董事會架構、規模、組成、評估獨立非執行董事的獨立性、檢討及評估董事對本公司的投入時間及整體貢獻及服務、退任董事的專長及專業資格以及向董事會推薦彼等於本公司之應屆股東週年大會上膺選連任。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會現包括本公司主席馮兆滔先生、執行董事潘海先生，以及三名獨立非執行董事葉志威先生、梁偉強先生及黃之強先生（擔任主席）。董事會已遵照守則採納職權範圍，並於本公司及聯交所網站登載。薪酬委員會之職責包括：就董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議、批准薪酬、釐定所有執行董事及高級管理層之薪酬組合以及批准終止合約或解聘時須向所有董事及高級管理層作出之賠償。

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

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

審核委員會

審核委員會現由全體獨立非執行董事黃之強先生（擔任主席）、葉志威先生、梁偉強先生及馬豪輝先生（於二零二六年一月十三日獲委任）組成。董事會已遵照守則採納職權範圍，並於本公司及聯交所網站登載。審核委員會之主要工作包括檢討及監管本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統，以及審閱刊發前的財務報表。審核委員會每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行兩次會議，以審閱本公司之年度及中期財務報表、內部審計師就加強風險管理及內部監控系統提供之建議以及內部審核功能之有效性。全體成員均有出席於年內舉行之有關會議。審核委員會連同本集團外聘核數師已審閱截至二零二六年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零二六年三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

董事會成員組成及變動

鑒於二零二四年十二月三十一日委任一名女性非執行董事，獨立非執行董事之人數少於上市規則第 3.10A 條所規定的董事會成員人數的三分之一。

經歷獨立非執行董事的法定人數出現短暫不足後，本公司已獲豁免嚴格遵守上市規則第 3.10A 及第 3.11 條，直至二零二五年六月三十日。經積極物色人選後，馬豪輝先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年七月二日起生效，本公司成功恢復符合上市規則第 3.10A 條項下獨立非執行董事佔董事會成員人數至少三分之一之規定。

朱偉明先生（彼自二零二六年一月十三日起獲委任為執行董事）及馬豪輝先生（彼自二零二五年七月二日起獲委任為獨立非執行董事）各自分別於二零二六年一月十三日及二零二五年六月二十七日取得上市規則第 3.09D 條所載之法律意見，且各自已確認理解其責任。

企業管治守則

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

風險管理及內部監控

本集團設有其風險管理架構及透過分配職責，以達致本集團之業務目標：

風險管理

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

內部監控

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

企業管治報告

內部審核功能

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

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

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

本集團風險管理及內部監控系統之有效性

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

核數師薪酬

本公司股東（「股東」）於股東週年大會上委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。年內，羅兵咸永道會計師事務所提供之服務包括核數、稅項相關服務及其他服務。羅兵咸永道會計師事務所有關其作為本公司之核數師之申報責任之聲明載於本年報第 61 至 70 頁之獨立核數師報告內。

於二零二六年，已就彼等所提供之核數服務計提總費用 5,642,000 港元（二零二五年：9,182,000 港元）。羅兵咸永道會計師事務所就向本集團提供之非核數服務收取費用 92,000 港元（二零二五年：981,000 港元）。

股息政策

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

專業發展

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

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

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

董事	培訓類別
馮兆滔先生	B
潘政先生	B
潘海先生	B
潘澄女士	B
潘洋先生	B
關堡林先生	B
朱偉明先生	A,B
葉志威先生	B
梁偉強先生	A
馬豪輝先生	B
黃之強先生	A,B

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

B： 閱讀與企業管治、監管發展及其他相關議題有關之材料

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

企業管治報告

與股東及投資者之溝通

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

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

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

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

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

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

股東權利

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

(I) 股東於股東大會上作出建議之程序

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

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

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

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

呈請人須交付一筆合理地足以支付本公司為處理有關請求書而產生之開支之款項。

企業管治報告

(II) 股東召開股東特別大會之程序

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

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

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

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

組織章程文件

年內，公司細則概無變動。

董事及高級管理層

執行董事

馮兆滔

77歲，本公司及本公司之主要股東（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）滙漢控股有限公司（「滙漢」）各自之主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會成員以及本公司於二零二四年十月私有化之附屬公司泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。馮先生持有應用科學（土木工程）學士學位，亦為香港工程師學會資深會員。彼於一九八八年加入本公司及其附屬公司（統稱「本集團」），並擁有逾四十年項目管理及建築經驗。馮先生為潘海先生、潘澄女士及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及泛海酒店副主席林迎青博士之連襟。

潘政

71歲，本公司及滙漢之行政總裁、董事總經理兼執行董事。彼亦為泛海酒店之主席及執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生為本集團之創辦人。彼為潘海先生、潘澄女士及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之父親。本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士分別為其姊夫。

潘海

41歲，本公司之執行董事兼薪酬委員會成員。彼亦為滙漢及泛海酒店之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位。彼負責本集團之業務發展及項目管理。潘先生為本公司董事總經理潘政先生之兒子。彼亦為潘澄女士及潘洋先生（彼等均為本公司執行董事）之胞兄。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零零九年加入本集團。

潘澄

39歲，本公司及滙漢各自之執行董事兼提名委員會成員。潘女士持有英屬哥倫比亞大學政治學學士學位及企業管理碩士學位。彼於二零一一年加入本集團及為本集團銷售及行銷經理。潘女士為本公司董事總經理潘政先生之女兒。彼亦為潘海先生之胞妹及潘洋先生之胞姐（彼等均為本公司執行董事）。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄女。

董事及高級管理層

潘洋

37歲，本公司、滙漢及泛海酒店之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。潘先生持有英屬哥倫比亞大學商業學士學位，主修房地產。彼負責本集團之項目管理、投資及業務發展。彼為本公司董事總經理潘政先生之兒子。彼亦為潘海先生及潘澄女士（彼等均為本公司執行董事）之胞弟。彼亦分別為本公司主席馮兆滔先生及泛海酒店副主席林迎青博士之侄兒。彼於二零一二年加入本集團。

關堡林

67歲，本公司及滙漢之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。關先生持有工商管理學士學位。彼於一九八六年加入本集團，負責物業銷售及租賃。彼擁有逾四十年物業銷售、租賃及房地產管理經驗。

朱偉明

57歲，本公司及滙漢之執行董事兼首席財務官。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。朱先生持有香港理工大學會計文學士學位及曼徹斯特大學工商管理碩士學位。彼於香港多家上市及私人公司（包括一間國際執業會計師事務所）擁有逾30年財務經驗。朱先生為香港會計師公會（「香港會計師公會」）資深會員。彼於二零二五年加入本集團。

獨立非執行董事

葉志威

58歲，本公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員。彼於二零零三年加入本集團。葉先生畢業於香港大學，並取得法律學士學位。彼為香港合資格執業律師及擁有逾三十年法律執業經驗。葉先生亦為鼎億集團投資有限公司（於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）之獨立非執行董事兼審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

董事及高級管理層

梁偉強，太平紳士

63歲，本公司及滙漢各自之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於二零零四年加入本集團。

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

馬豪輝，金紫荊星章，太平紳士

74歲，本公司及滙漢各自之獨立非執行董事兼審核委員會及提名委員會成員。彼於二零二五年加入本集團。

馬先生為香港本地律師行胡關李羅律師行的資深顧問（自二零二六年四月一日起生效；此前為資深合夥人），於一九八四年取得香港律師資格、一九八七年取得英格蘭及威爾斯律師資格、一九八八年取得澳洲首都地域律師資格及一九九零年取得新加坡共和國律師資格。馬先生於二零零零年獲中國司法部委任為中國委托公証人，二零零六年取得婚姻監禮人資格。彼為第十一、十二及十三屆全國人民代表大會代表。為表揚其傑出的公共及社會服務，馬先生於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為香港非官守太平紳士及於二零一七年獲頒金紫荊星章。彼已於二零二五年十二月三十一日退任為旅遊業監管局主席，並於二零二六年三月三十一日退任為破產欠薪保障基金委員會主席。

馬先生現為雅仕維傳媒集團有限公司之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所主板上市。

董事及高級管理層

黃之強

71歲，本公司及滙漢各自之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。黃先生獲澳洲阿德雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員；及特許公司治理公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦於百昊資產管理有限公司出任證券及期貨條例下提供資產管理及就證券提供意見之負責人員。

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

高級管理層

林迎青

81歲，泛海酒店之副主席、行政總裁及執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。林博士持有理學(化學工程)學士學位及哲學博士學位。彼於工程、項目管理及行政方面擁有逾四十年經驗。彼於一九九二年加入本集團。林博士為潘海先生、潘澄女士及潘洋先生(彼等均為本公司執行董事)之姑丈。彼亦分別為本公司董事總經理潘政先生之姊夫及主席馮兆滔先生之連襟。

黃凱茵

53歲，本公司之項目管理部總經理。黃女士持有香港大學建築學文學士學位及建築碩士學位，以及香港理工大學項目管理理學碩士學位。彼為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及建築物條例之認可人士。彼亦為香港綠色建築議會之認可綠建專才。黃女士負責物業發展及項目管理。彼於項目策劃及管理方面擁有逾二十五年經驗。彼於二零一四年加入本集團。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零二六年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司之主要業務則載於財務報表附註35。

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

業績及分派

本集團於本年度之業績載於第71頁之綜合損益賬內。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司概無派發中期股息（二零二五年：無）。

董事會（「董事會」）決議不建議派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息（二零二五年：無）。

財務摘要

本集團業績及資產與負債之五年財務摘要載於第16頁。

股票掛鈎協議

除第51至54頁之「購股權計劃」及第55頁之「股份獎勵計劃」章節所披露者外，概無於本年內訂立或於本年末仍然存續的任何股票掛鈎協議。

年內已發行股份

本公司截至二零二六年三月三十一日止年度概無發行股份。有關本公司股本的詳情載於財務報表附註27。

主要物業

本集團之主要物業詳情載於第13至15頁。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款62,000港元（二零二五年：32,000港元）。

董事會報告書

董事

年內及於本報告日期，董事如下：

馮兆滔先生
潘政先生
潘海先生
潘澄女士
潘洋先生
關堡林先生
朱偉明先生(於二零二六年一月十三日獲委任)
倫培根先生(於二零二五年八月二十五日退任)
葉志威先生
梁偉強先生
馬豪輝先生(於二零二五年七月二日獲委任)
黃之強先生

於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上，潘海先生、關堡林先生、朱偉明先生及葉志威先生將根據本公司之公司細則(「公司細則」)輪值退任，惟彼等均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

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

董事及高級管理層之履歷詳情

董事及高級管理層之履歷詳情載於第41至44頁。

董事於競爭業務之權益

年內，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第8.10條，董事概無於足以或可能對本集團業務構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約之權益

除本報告「關連交易」章節所披露者外，(i)本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而董事及其關連人士在其中直接或間接擁有重大權益並於年末或年內任何時間仍然存續之重大交易、安排及合約；及(ii)本公司或其任何附屬公司於年內並無與本公司或其任何附屬公司之控股股東訂立重大合約。本公司或其任何附屬公司之控股股東於年內並無向本公司或其任何附屬公司訂立任何提供服務之重大合約。

獲准許的彌償條文

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

購買股份或債權證之安排

除滙漢控股有限公司（「滙漢」）（詳情請參閱滙漢截至二零二六年三月三十一日止年度之年報）及本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃外，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司或其控股公司於年內任何時間概無參與訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二六年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目			佔已發行 股份之 百分比 (%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	1,308,884	711,882,392	713,191,276	50.20

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

董事會報告書

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(I) 股份之好倉(續)

(b) 相聯法團

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

附註：潘政先生透過其於滙漢擁有本公司之控制權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零二五年 四月一日 尚未行使	年內失效	於二零二六年 三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000	(3,500,000)	—
潘洋	3,500,000	(3,500,000)	—

附註：

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

(b) 相聯法團－滙漢

董事	於二零二五年 四月一日 尚未行使	年內失效	於二零二六年 三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000	(3,500,000)	—
潘洋	3,500,000	(3,500,000)	—

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告書

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零二六年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及本公司最高行政人員之權益。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總額	佔已發行股份之百分比 (%)
滙漢(附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	80,031,509 631,850,883	711,882,392	50.11
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢 BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	44.48
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人 於控股法團之權益	304,361,730 2,459,153	306,820,883	21.60
Kingfisher Inc. 及 Lipton Investment Limited (「Kingfisher 及 Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	284,376,649	284,376,649	20.02

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

關連交易

於二零二五年十月二十三日，本公司之全資附屬公司 **The Sai Group Limited**（「買方」）與 (i) 潘政先生及 (ii) **Persian Limited**（統稱為「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，且買方同意收購泛海酒店集團有限公司股份 47,601,312 股（佔其已發行股份總數約 1.031%），總現金代價為 5,236,144 港元，以進一步精簡本集團公司結構並降低行政成本（「重組」）。有關重組之詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月二十三日之公告。

由於 (i) 潘政先生為本公司行政總裁、執行董事及控股股東；及 (ii) **Persian Limited** 為本公司控股股東（即滙漢）之全資附屬公司，潘政先生及 **Persian Limited** 均為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第 14A 章，重組構成本公司之關連交易。由於各項適用百分比率均超過 0.1% 但均低於 5%，因此重組須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，但可獲豁免遵守股東批准規定。本公司確認，其已遵守上市規則第 14A 章項下相關披露規定。

購股權計劃

本公司

於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）

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

於二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日，行使根據二零一四年購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數為 125,482,152 股，相當於本報告之日已發行股份約 8.83%。行使根據二零一四年購股權計劃、本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃已授出惟有待行使之所有尚未行使購股權而可能須予發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之 30%。倘加上根據二零一四年購股權計劃、本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃於任何十二 (12) 個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權），則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之 1%。

董事會報告書

購股權計劃(續)

本公司(續)

於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)(續)

根據二零一四年購股權計劃，除董事另有決定外，本公司並無規定承授人須持有購股權一定期間後，方可行使該等購股權。行使期應為董事會釐定之任何期間，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十(10)年。承授人須於購股權要約日起計二十一(21)日內接納購股權，同時支付1港元予本公司(該筆款項不予退還)。

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五(5)個營業日股份之平均收市價；及(iii)股份之面值(上述三者以最高者為準)。二零一四年購股權計劃於二零一四年八月二十九日起計十(10)年內有效及已於該計劃獲採納當日第十週年屆滿。

於二零一四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零一四年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。年內根據本公司所有計劃經已授出之購股權而可予發行之股份數目為7,000,000股，相當於本報告之日已發行股份約0.49%。

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

承授人	於二零二五年 四月一日 尚未行使	年內失效	於二零二六年 三月三十一日 尚未行使
潘海	3,500,000	(3,500,000)	—
潘洋	3,500,000	(3,500,000)	—

購股權計劃(續)

本公司(續)

於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)(續)

附註：

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

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

** 其基於二零一五年十二月十日之預期股息率。
4. 除上文所披露者外，年內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

董事會報告書

購股權計劃(續)

本公司(續)

於二零二四年九月四日採納之購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)

二零二四年購股權計劃於二零二四年九月四日獲採納。根據二零二四年購股權計劃，董事會可向本公司或其附屬公司之任何董事或僱員(不包括獨立非執行董事)授出購股權，旨在向已對或將對本集團作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵、嘉許並認同彼等所作之貢獻，以及向合資格參與人士提供於本公司擁有個人權益的機會，藉以鼓勵合資格參與人士發揮所長，提升工作效率貢獻本集團，並且吸引及挽留或以其他方式維持與其貢獻有利於或將有利於本集團長遠發展之合資格參與人士之持續關係。

於二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日，(i) 根據二零二四年購股權計劃可供授出之購股權總數為131,978,228股股份；及(ii) 行使根據二零二四年購股權計劃予以授出之所有購股權而可予發行之股份總數為131,978,228股，相當於本報告之日已發行股份約9.29%。倘加上根據二零二四年購股權計劃、本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃於任何十二(12)個月期間授予相同合資格參與人士之任何購股權所發行及將予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

根據二零二四年購股權計劃，二零二四年購股權計劃項下購股權之歸屬期不得少於十二(12)個月。行使期不得於授出日期起計十二(12)個月期間內開始，惟於任何情況下不得遲於該授出日期起計十(10)年屆滿。承授人須於購股權要約日起計二十一(21)日內接納購股權，同時支付1港元予本公司(該筆款項不予退還)。

認購價將由董事會酌情釐定，惟不得低於(i) 有關授出日期股份之收市價；(ii) 緊接授出日期前五(5)個營業日股份之平均收市價；及(iii) 股份之面值(上述三者以最高者為準)。二零二四年購股權計劃之有效期由二零二四年九月四日起計十(10)年內有效。自二零二四年購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃授出。因此，截至二零二六年三月三十一日止年度，概無購股權獲行使或被註銷或失效，於二零二六年三月三十一日亦無尚未行使之購股權。

股份獎勵計劃

本公司

於二零二五年八月二十五日採納之股份獎勵計劃(「二零二五年股份獎勵計劃」)

二零二五年股份獎勵計劃於二零二五年八月二十五日獲採納。根據二零二五年股份獎勵計劃，董事會可向本公司或本公司之任何附屬公司之任何董事或僱員(不包括獨立非執行董事)授予獎勵。計劃之目的為認可及獎勵合資格參與者對本集團成長及發展所作出之貢獻，並透過向彼等提供購買本公司股權權益的機會，獎勵及激勵彼等為本集團之成長及擴張作出進一步貢獻，為本集團的進一步發展吸引合適的人才。

於二零二五年四月一日，概無股份獎勵可根據二零二五年股份獎勵計劃授出。自二零二五年八月二十五日採納二零二五年股份獎勵計劃後，於二零二六年三月三十一日，(i) 根據二零二五年股份獎勵計劃可供授出之股份獎勵總數為 131,978,228 股股份；及 (ii) 行使根據二零二五年股份獎勵計劃予以授出之所有股份獎勵而可予發行之股份總數為 131,978,228 股，相當於本報告之日已發行股份約 9.29%。倘加上根據二零二四年購股權計劃、二零二五年股份獎勵計劃或本公司任何其他購股權計劃於任何十二(12)個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，則可能授予該合資格參與人士之獎勵所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之 1%。

根據二零二五年股份獎勵計劃，承授人須於獎勵歸屬前持有獎勵特定期限，除非董事另有決定。歸屬期由董事會釐定，惟於任何情況下行使期不得少於授出日期起計十二(12)個月。承授人須於要約日起計二十一(21)日內接納獎勵。

二零二五年股份獎勵計劃自二零二五年八月二十五日起計十(10)年內有效。自二零二五年股份獎勵計劃獲採納以來，概無股份獎勵根據該計劃獲授出。

年內，根據本公司所有股份計劃(包括二零一四年購股權計劃、二零二四年購股權計劃及二零二五年股份獎勵計劃)授出之本公司購股權及／或股份獎勵而可予發行之本公司股份數目為 7,000,000 股，相當於本報告之日本公司已發行股份數目約 0.49%。該等購股權已於二零二五年十二月十日失效。

薪酬委員會已於年內檢討二零二四年購股權計劃及二零二五年股份獎勵計劃之運作情況。薪酬委員會已仔細評估建議承授人之資格及相關績效目標，以確保任何授出(或不授出之決定)符合本公司之長期留任及激勵策略，以及符合計劃規則及上市規則。

董事會報告書

購買、出售或贖回上市證券

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

優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

管理合約

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

業務回顧

本集團業務之中肯回顧、自財政年度末已發生之對本集團產生重大影響之事件詳情(如有)、採用財務關鍵表現指標之分析以及本集團未來可能發展之揭示載於第6至12頁之「管理層討論及分析」一節內。本集團環境政策及表現之論述以及與其持份者主要關係的說明載於第17至30頁之「環境、社會及管治報告」一節內。

遵守法律及法規

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

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

主要風險及不明朗因素

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

與物業銷售及租賃有關之風險

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

經濟衰退會衝擊零售市場並會對物業租賃及佔用構成下滑壓力。

主要風險及不明朗因素(續)

與酒店營運有關的風險

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

由於本集團之五間酒店位於香港，來自該業務之收益極易受香港旅遊業及遊客數目變動影響，而香港旅遊業很大程度上取決於其作為遊客、商務旅客及會議舉行之目的地的吸引力，以及香港政府採用的入境旅遊政策，尤其是來自中國的遊客，其佔香港留宿遊客總數約66%，乃我們酒店業務的主要客源。

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

與酒店或物業發展有關的風險

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

與融資有關的風險

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

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

與財務投資有關的風險

本集團的財務表現面臨金融及資本市場風險，包括利率、外匯匯率、信貸息差、股票價格、整體經濟表現及其他無法控制之外在因素的變動。有關該等風險及相關管理政策的進一步詳情，請參閱載於第95至112頁之財務報表附註3。

董事會報告書

與員工、客戶及供應商之關係

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

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團與其客戶並無出現對本集團業務造成重大影響及本集團的成功對其有所依賴的任何事件。本集團之成功有賴於與其僱員及供應商之關鍵關係的描述載於第 17 至 30 頁之「環境、社會及管治報告」一節內。

主要客戶及供應商

主要供應商及客戶應佔本集團年內之購買及銷售百分比如下：

本集團最大供應商應佔之購買百分比	64%
本集團五大供應商應佔之購買百分比	83%
本集團最大客戶應佔之銷售百分比	6%
本集團五大客戶應佔之銷售百分比	8%

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

關聯人士交易

年內進行之重大關聯人士交易詳述於財務報表附註 33，除重組外，其並無構成上市規則第 14A 章項下之關連交易或持續關連交易。

稅務寬免

本公司並不知悉股東因彼等持有本公司股份而可獲得任何稅務寬免。

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第 13.22 條，於二零二六年三月三十一日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	10,816,597	3,069,887
流動資產	23,522,439	8,282,900
流動負債	(15,753,603)	(5,044,897)
非流動負債	(12,061,013)	(3,629,104)
	6,524,420	2,678,786

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至二零二六年三月三十一日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

獨立非執行董事

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

足夠公眾持股量

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

董事會報告書

核數師

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

代表董事會

主席
馮兆滔

香港，二零二六年六月二十九日

致泛海國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

泛海國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 71 至 156 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二六年三月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益賬；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動報表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二六年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布適用於審計公眾利益實體的財務報表的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

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

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估 請參閱綜合財務報表附註3、4、18和21 於二零二六年三月三十一日，貴集團的債務證券被歸類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量。截至二零二六年三月三十一日止年度以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損相關費用已在綜合損益賬中確認。大多數債務證券發行人在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發。由於市況及中國房地產行業波動性，該等債務證券的預期信貸虧損評估存在較高估計之不確定因素。	我們為解決分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估而執行的程序包括： — 了解管理層對以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估的控制和流程，並通過考慮估計不確定性程度和其他固有風險因素的水平來評估重大錯報的固有風險；

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估(續)	— 在我們內部估值專家的協助下，我們執行了以下程序： — 透過考慮相關債務證券發行人初始確認時及報告期末的業務及財務情況、相關行業信息及預期的行業前景，評估釐定階段的合理性； — 通過考慮前瞻性因素及假設之相關性、已簽署或提議的重組計劃、逾期狀態、債務證券發行人提供的最新財務信息及其他相關信息，評估篩選用及採納之模型、假設(包括違約概率及違約損失率及預期現金流)、應用預期信貸虧損模型中的多個情景及所分配概率權重以及前瞻性因素之合理性及適當性； — 就支持文件以抽樣形式檢查折現現金流所使用的輸入數據；及

管理層評估以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券的信貸風險及相關應計利息自初始確認後是否顯著增加，除購入或源生已減值的財務資產外，採用三階段減值模型法計算預期信貸虧損。對於歸類為階段一或階段二的該等債務證券，管理層使用包含相關假設的模型評估預期信貸虧損，包括違約概率及違約損失率。對於歸類為階段三的該等債務證券，管理層使用折現現金流模型評估各項該等債務證券的預期信貸虧損，並針對不同的可能情景給予概率權重。購入或源生已減值是初始確認時發生信貸減值的財務資產。對於購入或源生已減值，管理層使用每個報告日投資的折現現金流估計整個存續期的預期信貸虧損。這些假設還考慮了前瞻性估計。

鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估確定為關鍵審計事項。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
分類為以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息的預期信貸虧損評估(續)	— 據香港財務報告準則會計準則披露規定，評估與以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券的預期信貸虧損和相關應計利息相關的披露的充分性。 基於所執行的工作，我們發現管理層在預期信貸虧損評估中對以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券及相關應計利息所採用的判斷及假設得到了所獲得證據的支持。
分類為以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估 請參閱綜合財務報表附註3、4、18和21 於二零二六年三月三十一日，貴集團的債務證券被歸類為以公平價值計入其他全面收益，並以公平價值計量。 管理層使用折現現金流模型評估該等證券的公平價值，並針對不同的可能情景給予概率權重。管理層採用若干假設，包括折現現金流模型中使用的預期現金流、折現率、多個情景及概率權重。 鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將上述債務證券及相關應計利息的公平價值評估確定為關鍵審計事項。	我們為解決分類為以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估而執行的程序包括： — 了解管理層對以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估的流程，並通過考慮估計不確定性程度和其他固有風險因素的水平來評估重大錯報的固有風險； — 在我們內部估值專家的協助下，我們執行了以下程序： — 透過考慮適用的財務報告規定評估管理層所採用估值方法的適當性；

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
分類為以公平價值計入其他全面收益之債務證券及相關應計利息的公平價值評估(續)	— 透過考慮債務重組計劃、逾期狀態、債券發行人提供的最新財務信息、報價及其他相關信息等支持文件以評估折現現金流模型中所用假設，包括預期現金流的合理性； — 透過參考可比較中國房地產公司所發行的美元計值債券的債券收益率評估所用折現率的合理性； — 透過考慮可獲得的市場資料評估應用公平價值評估模型中的多個情景及所分配概率權重的合理性； — 就支持文件以抽樣形式檢查公平價值模型採用的折現現金流所使用的輸入數據；及 — 據香港財務報告準則會計準則披露規定，評估與以公平價值計入其他全面收益之債務證券的公平價值和相關應計利息相關的披露的充分性。

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 請參閱綜合財務報表附註4、15和17 於二零二六年三月三十一日，貴集團的投資物業組合包括附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業持有的投資物業。 管理層委聘獨立估值師根據直接比較法及收益資本化法(倘適用)估計貴集團、該聯營公司及該合營企業的投資物業於二零二六年三月三十一日的公平價值。我們關注投資物業的估值，原因為公平價值的估計受估計不確定性影響。鑒於(其中包括)每項物業的獨有性質、其位置、現行市場回報以及該特定物業的預期未來租金等因素，有關估值存在固有主觀成份。 鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項。	我們為解決投資物業的估值而執行的程序包括： — 了解管理層對釐定投資物業估值的流程，並通過考慮估計不確定性程度和其他固有風險因素的水平來評估重大錯報的固有風險； — 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性； — 獲取獨立估值報告並與獨立估值師(連同我們的自有物業估值專家)商討，以討論及評估所採納的估值方法及關鍵假設，重點關注可資比較物業、現行市場租金及資本化率(倘適用)； — 在我們估值專家的協助下，透過將獨立估值師所使用的市場可比較物業與類似物業及位置的近期交易進行比較，並透過研究現行市場租金及資本化率(倘適用)的證據，以評估及質疑關鍵假設的合理性；及 — 據香港財務報告準則會計準則披露規定，評估與投資物業估值有關的披露是否充足。 基於所執行的工作，我們發現在投資物業的估值所採用的判斷及關鍵假設得到了所獲得證據的支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
待售物業的可收回性 請參閱綜合財務報表附註4、17和20 貴集團有多項由附屬公司及合營企業持有的待售物業(「物業發展項目」)。 基於各項目的相關物業的可變現淨值的估計，管理層對物業發展項目的可收回性進行了評估，並認定於二零二六年三月三十一日毋須計提撥備。該評估涉及根據現有計劃對發展中物業將產生的預期未來銷售價格及開發成本的估算。 鑑於涉及的重大管理判斷及估計的不確定性，我們將待售物業的可收回性確定為關鍵審計事項。	我們為解決待售物業的可收回性而執行的程序包括： — 了解管理層對於釐定待售物業的可收回性的流程，並透過考慮釐定將應用假設所涉及估計不確定性及判斷的程度，評估重大錯誤陳述的固有風險； — 比較可比較物業的估計售價與其現時市價； — 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性； — 透過(1)了解主要發展中之待售物業發展進程；(2)評估管理層所提供的成本估計；及(3)將估計建設成本與外部行業數據進行比較，根據所選物業樣本評估完成項目的估計開發成本的合理性；及 — 獲取若干物業的估值報告並與獨立估值師(連同我們的物業估值專家)商討，以評估所採納的估值方法及關鍵假設。 基於所執行的工作，我們發現，管理層對待售物業的可收回性評估所用判斷及假設獲可得之憑證支持。

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳嘉怡(執業證書編號：P05388)。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年六月二十九日

綜合損益賬

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貨品銷售、服務、租賃及其他收入	5	5,844,083	1,758,200
利息收入		489,365	649,131
總收入	5	6,333,448	2,407,331
銷售成本		(4,767,740)	(866,956)
毛利		1,565,708	1,540,375
銷售及行政開支		(327,550)	(339,438)
折舊		(142,589)	(134,685)
投資虧損淨額	6		
已變現及未變現虧損淨額		(214,708)	(574,181)
預期信貸虧損之變動		(1,027,597)	(2,270,023)
投資物業之公平價值虧損	15	(544,996)	(638,872)
其他開支	7	–	(121,916)
經營虧損		(691,732)	(2,538,740)
融資成本淨額	11	(626,948)	(617,750)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(411,679)	(413,469)
聯營公司		(75,948)	(68,402)
除所得稅前虧損		(1,806,307)	(3,638,361)
所得稅開支	12	(56,303)	(72,246)
年內虧損		(1,862,610)	(3,710,607)
應佔：			
股東		(1,861,431)	(3,750,594)
非控股權益		(1,179)	39,987
		(1,862,610)	(3,710,607)
每股虧損			
基本	14	港幣 (1.31)	港幣 (2.75)
攤薄	14	港幣 (1.31)	港幣 (2.75)

綜合全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年內虧損	(1,862,610)	(3,710,607)
其他全面收益／(開支)		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券		
– 確認預期信貸虧損後轉入損益賬	458,654	1,190,819
– 公平價值變動及其他變動之淨額	14,148	(297,752)
– 於終止確認時由儲備釋出	200,724	2,373
應佔一間合營企業之以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值收益淨額	48,135	124,542
現金流對沖		
– 公平價值虧損	(21,244)	(187,109)
– 衍生金融工具之遞延稅項	3,419	30,873
匯兌差額	68,630	(116,935)
應佔合營企業之匯兌差額	80,996	(42,100)
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券的公平價值收益淨額	–	90,391
非控股權益應佔匯兌差額	3,146	(5,342)
	856,608	789,760
年內全面開支總額	(1,006,002)	(2,920,847)
應佔：		
股東	(1,008,835)	(2,956,461)
非控股權益	2,833	35,614
	(1,006,002)	(2,920,847)

綜合資產負債表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
投資物業	15	9,721,106	10,262,272
物業、廠房及設備	16	3,431,915	4,536,050
合營企業及聯營公司之投資	17	2,678,786	2,949,759
應收合營企業及聯營公司款項	17	2,021,181	3,149,617
財務投資	18	223,245	278,997
衍生金融工具	19	16,124	26,693
遞延所得稅資產	26	94,875	148,159
		18,187,232	21,351,547
流動資產			
待售物業	20	3,118,053	6,213,023
酒店及餐廳存貨		25,069	25,579
貿易及其他應收款項	21	1,351,860	574,197
可退回所得稅		8	127
財務投資	18	1,280,508	1,285,766
衍生金融工具	19	–	23,367
銀行結餘及現金			
– 受限制	22	509,707	732,508
– 不受限制	22	1,269,940	720,178
		7,555,145	9,574,745
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	234,683	190,450
應付合營企業款項	17(A)	188,793	206,916
應付一間聯營公司款項	17(B)	125,070	135,960
應付非控股權益款項		–	60,957
應付所得稅		3,780	5,142
衍生金融工具	19	893	–
合約負債	24	6,087	2,509,113
借貸	25	4,052,746	5,078,084
		4,612,052	8,186,622
流動資產淨值		2,943,093	1,388,123

綜合資產負債表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債			
借貸	25	10,206,719	10,854,844
應付非控股權益款項		63,046	—
租賃負債		—	350
遞延所得稅負債	26	178,329	191,007
		10,448,094	11,046,201
資產淨值		10,682,231	11,693,469
權益			
股本	27	14,206	14,206
儲備	28	10,663,234	11,674,172
股東應佔權益		10,677,440	11,688,378
非控股權益		4,791	5,091
		10,682,231	11,693,469

馮兆滔
董事

朱偉明
董事

綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營產生之現金淨額	32(A)	2,876,317	3,004,158
已付所得稅淨額		(1,919)	(80,418)
已付利息		(651,039)	(1,053,792)
已收銀行存款、其他應收款項及衍生金融工具之利息		71,226	294,138
經營活動產生之現金淨額		2,294,585	2,164,086
來自投資活動之現金流量			
財務投資之所得款項淨額		–	382,364
受限制銀行結餘增加		(96,605)	(282,606)
添置投資物業		(3,830)	–
添置物業、廠房及設備		(16,386)	(52,308)
合營企業之投資回款		12,007	95,358
合營企業及聯營公司之墊款		–	(523,370)
合營企業及聯營公司之還款		52,155	29,025
投資活動所用之現金淨額		(52,659)	(351,537)
融資活動前產生之現金淨額		2,241,926	1,812,549
來自融資活動之現金流量	32(B)		
提取長期借貸		638,050	2,997,900
償還長期借貸		(2,320,525)	(4,828,694)
短期借貸減少淨額		(12,021)	(7,979)
向非控股權益收購一間附屬公司之權益		(5,236)	(23,511)
贖回可換股票據		–	(43,060)
非控股權益供款		2,089	4,443
租賃付款		(2,077)	(7,022)
融資活動所用之現金淨額		(1,699,720)	(1,907,923)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		542,206	(95,374)
年初現金及現金等價物		720,178	834,864
匯率變動		7,556	(19,312)
年終現金及現金等價物		1,269,940	720,178
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	22	1,269,940	720,178

綜合權益變動報表

於二零二六年三月三十一日

	股東應佔權益			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零二四年三月三十一日	13,197	14,438,231	14,451,428	232,954	14,684,382
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
– 公平價值變動及其他變動之淨額	–	1,100,401	1,100,401	7,599	1,108,000
– 於終止確認時由儲備釋出	–	2,014	2,014	359	2,373
現金流對沖					
– 公平價值虧損	–	(178,739)	(178,739)	(8,370)	(187,109)
– 衍生金融工具之遞延稅項	–	29,492	29,492	1,381	30,873
匯兌差額	–	(159,035)	(159,035)	(5,342)	(164,377)
年內(虧損)/溢利	–	(3,750,594)	(3,750,594)	39,987	(3,710,607)
年內全面(開支)/收益總額	–	(2,956,461)	(2,956,461)	35,614	(2,920,847)
與擁有人進行之交易					
增持一間附屬公司之權益	1,009	192,402	193,411	(263,477)	(70,066)
於二零二五年三月三十一日	14,206	11,674,172	11,688,378	5,091	11,693,469
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
– 公平價值變動及其他變動之淨額	–	521,014	521,014	(77)	520,937
– 於終止確認時由儲備釋出	–	199,724	199,724	1,000	200,724
現金流對沖					
– 公平價值虧損	–	(21,176)	(21,176)	(68)	(21,244)
– 衍生金融工具之遞延稅項	–	3,408	3,408	11	3,419
匯兌差額	–	149,626	149,626	3,146	152,772
年內虧損	–	(1,861,431)	(1,861,431)	(1,179)	(1,862,610)
年內全面(開支)/收益總額	–	(1,008,835)	(1,008,835)	2,833	(1,006,002)
與擁有人進行之交易					
增持一間附屬公司之權益	–	(2,103)	(2,103)	(3,133)	(5,236)
於二零二六年三月三十一日	14,206	10,663,234	10,677,440	4,791	10,682,231

1. 一般資料

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

2. 重大會計政策

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

(A) 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製。該等財務報表亦遵守香港公司條例第622章的披露規定及港交所證券上市規則的適用披露條文。

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

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

於二零二六年三月三十一日，本集團之流動資產淨值為2,943,000,000港元，其中包括待售物業3,118,000,000港元、不受限制及受限制銀行結餘及現金1,780,000,000港元，以及一年內到期之借貸4,053,000,000港元。於報告期末後及截至本報告日期，計入二零二六年三月三十一日一年內到期之銀團銀行貸款2,960,000,000港元已成功再融資額外3至3.5年。

本集團將持續監控流動資金及財務預測，以確保全面遵守所有財務責任。

董事已審查涵蓋自二零二六年三月三十一日起計不少於十二個月期間之現金流預測。董事認為，經計及現有借貸再融資的能力、物業待銷售及酒店營運產生之預期經營現金流入、合營企業資金回收以及本集團持有的現金，本集團將持有充足流動資金履行其自二零二六年三月三十一日起計未來十二個月內到期應付之財務責任，並能持續遵守貸款融資之條款(附註3(II))。

財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

(B) 採納新訂準則及準則之修訂

編製該等年度財務報表時所用之會計政策及計算方法與二零二五年所採用者一致。

概無與本集團業務相關之新訂準則、準則之修訂及詮釋於截至二零二六年三月三十一日止財政年度生效。

以下為與本集團營運有關但尚未生效且並未獲本集團提早採納之新訂準則、準則之修訂及詮釋：

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 ⁽¹⁾	修訂金融工具的分類與計量
香港財務報告準則之修訂 ⁽¹⁾	香港財務報告準則會計準則年度改進 – 第11卷
香港財務報告準則第18號 ⁽²⁾	財務報表的呈列及披露
香港詮釋第5號之修訂 ⁽²⁾	財務報表的呈列 – 借款人對具按要求償還條款的有 期貸款的分類

⁽¹⁾ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團將於該等新訂準則、準則之修訂及詮釋生效後採用。除香港財務報告準則第18號將影響截至二零二八年三月三十一日止年度之綜合財務報表的呈列外，其餘新訂準則、準則之修訂及詮釋預期概不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

(C) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日之財務報表。

本集團乃採用收購法為業務合併列賬。收購一間附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平價值計量。按逐項收購基準，本集團以公平價值或非控股權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值，確認任何被收購方非控股權益。

2. 重大會計政策(續)

(C) 綜合賬目基準(續)

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

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

非控股權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

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

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

(D) 附屬公司

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

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

財務報表附註

2. 重大會計政策(續)

(E) 合營安排

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

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

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

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

(F) 聯營公司

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

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

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

2. 重大會計政策(續)

(F) 聯營公司(續)

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

於聯營公司之股權攤薄之收益或虧損於綜合損益賬確認。

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

(G) 附屬公司、合營企業及聯營公司結餘

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

(H) 財務投資

(a) 分類

本集團按以下計量類別分類其財務資產：

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

有關分類取決於實體管理財務資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

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

當及僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團方會將債務投資重新分類。

2. 重大會計政策(續)

(H) 財務投資(續)

(b) 確認及終止確認

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

(c) 計量

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

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

(i) 債務工具

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

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入以實際利率法計入利息收入。終止確認產生任何收益或虧損直接於損益賬中確認，並連同匯兌收益及虧損於「投資收益／(虧損)淨額」中呈列。減值虧損於綜合損益賬中呈列為獨立項目。
- 以公平價值計入其他全面收益：倘持有資產旨在收取合約現金流量及銷售財務資產，且資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則以公平價值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值損益、利息收入及若干匯兌損益於損益賬中確認。於終止確認財務資產時，過往於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「投資收益／(虧損)淨額」中確認。此等財務資產的利息收入以實際利率法計入利息收入。匯兌收益及虧損於「投資收益／(虧損)淨額」中呈列，而減值開支在綜合損益賬中呈列為獨立項目。

2. 重大會計政策(續)

(H) 財務投資(續)

(c) 計量(續)

(i) 債務工具(續)

- 購入或源生已減值(「購入或源生已減值」)之財務資產以公平價值計入其他全面收益按其公平價值確認。該等財務資產之利息收入使用經信貸調整之實際利率法計入利息收益。經信貸調整之實際利率指經考慮財務資產(例如預付款項、延期、回購及類似期權)之所有合約條款及預期信貸虧損後，將財務資產預期年期內之估計未來現金付款或收款全數折現至財務資產之攤銷成本(經計及預期現金流量後即為購入或源生已減值之財務資產)之利率。
- 以公平價值計入損益賬：不符合攤銷成本或以公平價值計入其他全面收益標準的資產乃按以公平價值計入損益賬計量。隨後以公平價值計入損益賬的債務投資的損益於其產生期間在損益中確認並在「投資收益／(虧損)淨額」中呈列為淨值。

與債務工具相關的應計應收利息須遵循產生應收利息的債務工具的計量方式。

(ii) 權益工具

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

以公平價值計入損益賬的財務資產公平價值變動於綜合損益賬中確認為「投資收益／(虧損)淨額」(如適用)。就指定為以公平價值計入其他全面收益的股本投資而言，隨後所有的公平價值變動(包括任何重大減值)均於其他全面收益內確認。該等公平價值變動隨後不會於損益賬內重新分類。

2. 重大會計政策(續)

(H) 財務投資(續)

(d) 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)

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

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

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

(e) 抵銷金融工具

當本集團現時有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2. 重大會計政策(續)

(I) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

其他設備	3至10年
------	-------

在建樓宇概無就折舊計提撥備。永久業權土地並無進行攤銷。

於各結算日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

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

(J) 非財務資產減值

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

2. 重大會計政策(續)

(K) 投資物業

投資物業指綜合集團內之公司為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用之物業。投資物業包括土地及樓宇。倘該物業包括按租約持有的土地，則本集團根據香港財務報告準則第16號就其於土地中的權益確認使用權資產。該使用權資產被分類為投資物業的一部分，且隨後與任何相關的自有樓宇一併以公平價值計量。

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

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

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

(L) 發展中待售物業及持作發展以供出售物業

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

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

(M) 已落成待售物業

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

2. 重大會計政策(續)

(N) 酒店及餐廳存貨

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

(O) 貿易及其他應收款項

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

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

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。有關本集團應收貿易賬款會計處理之進一步資料，請見附註21。

至於財務投資的應計應收利息，請參考附註2(H)。

(P) 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(Q) 合約負債

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

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

(R) 撥備

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

2. 重大會計政策(續)

(S) 借貸

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為借貸初始直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在綜合損益賬確認或資本化(若適用)(附註2(X))。除非本集團有權於報告期末將結算日期遞延最少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。附有契約的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮本集團於報告期末或之前須遵守的契約。本集團於報告期後須遵守的契約不影響報告日的分類。

(T) 僱員福利

(a) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(b) 退休福利責任

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

(c) 以股份為基礎之薪酬

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

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

2. 重大會計政策(續)

(T) 僱員福利(續)

(c) 以股份為基礎之薪酬(續)

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

(U) 當期及遞延所得稅

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

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

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認。

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

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

2. 重大會計政策(續)

(V) 確認收入

(a) 客戶合約收入

收入包括於本集團正常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值。

(i) 物業銷售

當客戶取得已竣工物業的實質管有權或法定業權，而本集團享有現有獲得付款的權利且極有可能收回代價之時，則於該時點確認收入。

於釐定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據融資成份的影響調整承諾代價金額。

(ii) 酒店業務

酒店客房租金收入於酒店顧客入住期間隨時間確認。

酒店食物及飲品銷售以及其他附屬服務之收入一般於提供服務之時間點確認。

(b) 財務投資

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

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

(c) 投資物業之租金收入

投資物業之租金收入乃按各租約期限以直線法確認。

2. 重大會計政策(續)

(W) 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

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

(c) 集團公司

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

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

2. 重大會計政策(續)

(W) 外幣換算(續)

(c) 集團公司(續)

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

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

(X) 借貸成本

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

所有其他借貸成本均於其產生期間在綜合損益賬中確認。

(Y) 租賃

作為出租人

本集團作為出租人取得的經營租賃租金收入於租期內以直線法確認為收入。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內按確認租賃收入的同一基準確認為開支。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。

作為承租人

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

2. 重大會計政策(續)

(Y) 租賃(續)

作為承租人(續)

根據租賃所得之使用權資產及租賃負債初步按現值計量。

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

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

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

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

(Z) 現金及現金等價物

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

(AA) 關連人士

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

(AB) 股息分派

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

2. 重大會計政策(續)

(AC) 以股代息

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

(AD) 衍生金融工具及對沖活動

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

本集團於交易開始時記錄對沖工具與對沖項目的關係，以及其風險管理目標及進行各項對沖交易之策略。本集團亦於對沖開始時及按持續基準，記錄其就對沖項目與對沖工具之間是否存在經濟關係及對沖是否具有前瞻有效性作出之評估。

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

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

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

3. 財務風險管理

(I) 財務風險因素

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

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

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

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

於二零二六年三月三十一日，本集團以港元為功能貨幣之實體擁有美元貨幣資產淨值11億港元（二零二五年：13億港元）。在香港聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，管理層認為美元並無重大外匯風險。

財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

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

	二零二六年			二零二五年		
	倘匯率發生如下變動，			倘匯率發生如下變動，		
貨幣資產淨額	股東應佔業績增加／(減少)		貨幣資產淨額	股東應佔業績增加／(減少)		
	+5%	-5%		+5%	-5%	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
人民幣	819,201	38,088	(38,088)	739,795	29,312	(29,312)
日圓	9,869	493	(493)	10,370	429	(429)
歐元	152	6	(6)	2,310	96	(96)
英鎊	34	1	(1)	200	8	(8)

(ii) 價格風險

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

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

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 價格風險(續)

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

	二零二六年				二零二五年			
	倘價格發生如下變動， 股東應佔業績 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 投資重估儲備 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 股東應佔業績 增加／(減少)		倘價格發生如下變動， 投資重估儲備 增加／(減少)	
	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
財務投資	79,546	(79,546)	18,245	(18,245)	73,847	(73,847)	4,926	(4,926)

(iii) 現金流量利率風險

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

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

對沖無效性

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

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

財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流量利率風險(續) 對沖無效性(續)

利率掉期合約可能會因下列事宜而出現對沖無效性：

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

於二零二五年及二零二六年財政年度，與利率掉期相關的對沖無效性已於融資成本淨額(附註11)中確認。

目前的掉期約佔付息負債的5%(二零二五年：23%)。掉期固定利率介乎1.1%至3.17%(二零二五年0.325%至1%)，而付息負債的浮動利率介乎香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.35%至2.5%(二零二五年：1.35%至2.5%)。

掉期合約須每30天結算應收或應付利息淨額。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
賬面值(附註26)	15,231	50,060
名義金額	690,430	3,608,000
到期日	多項，直至 二零三零年 三月	多項，直至 二零三零年 三月

於二零二六年三月三十一日，在所有其他變量保持不變之情況下，倘利率每上升／下降50個基點，則本公司股東應佔本集團之財務表現將減少／增加53,886,000港元(二零二五年：57,614,000港元)，而對沖儲備將增加／減少9,477,000港元(二零二五年：9,426,000港元)，主要由於上述現金流量對沖公平價值變動所致。

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行結餘及現金(附註22)、財務投資(附註18)、衍生金融工具(附註19)，以及應收貸款、貿易及其他應收款項(附註21)及應收合營企業及聯營公司款項(附註17)之信貸風險。

預期信貸虧損

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

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

本集團根據簡化方法評估貿易應收款項之預期信貸虧損。

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

三個階段的主要定義列示如下：

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

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

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

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

預期信貸虧損(續)

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

信貸風險顯著變動(階段二)

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

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

違約的定義(階段三)

本集團認為，當債務人極有可能破產或出現融資困難，且並無其他實際可行的選擇以重組其債務時，該財務資產乃屬違約。

本集團亦認為，當交易對手無法於合約付款到期時 90 日內支付款項，則應收貸款、貿易及其他應收款項出現違約。本集團亦認為，當出現違約事件且在相關金融工具訂明之補救行動規定的寬限期內未獲糾正時，債務證券則出現違約。

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團根據其相關信貸風險分類承擔信貸風險：

	賬面總值 (附註)					綜合資產 負債表內之 賬面值 千港元
	簡化方法 千港元	階段一 千港元	階段二 千港元	階段三 千港元	購入或源生 已減值 千港元	
二零二六年三月三十一日						
銀行結餘及現金						
不受限制	-	1,269,940	-	-	-	1,269,940
受限制	-	509,707	-	-	-	509,707
應收合營企業及聯營公司款項	-	2,972,014	-	27,675	-	2,972,014
應收貸款	-	24,274	-	9,597	-	24,274
貿易及其他應收款項 (不包括 應收利息)	125,322	55,638	-	-	-	180,960
以公平價值計入其他全面收益及 按攤銷成本計量之財務資產及 相關應收利息	-	-	-	14,253,254	1,763,273	840,613
二零二五年三月三十一日						
銀行結餘及現金						
不受限制	-	720,178	-	-	-	720,178
受限制	-	732,508	-	-	-	732,508
應收合營企業及聯營公司款項	-	3,149,617	-	29,175	3,149,617	2,702,209
應收貸款	-	19,355	-	9,115	-	26,982
貿易及其他應收款項 (不包括 應收利息)	90,433	54,417	-	-	-	144,850
以公平價值計入其他全面收益及 按攤銷成本計量之財務資產及 相關應收利息	-	-	-	13,998,925	1,646,262	1,069,055

附註：就本披露而言，賬面總值定義為財務資產於就任何虧損撥備作出調整之前的攤銷成本。

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

於報告期末，與以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具有關之最大信貸風險限於該等資產之賬面值。

就銀行結餘及現金而言，本集團通過嚴格選擇金融機構限制其信貸風險。

就應收合營企業及聯營公司款項而言，墊款主要用於為相關物業發展項目提供資金。本集團亦為合營企業及一間聯營公司之銀行及貸款融資提供財務擔保(附註31)。除了附註7所述的項目外，鑑於物業發展項目目前正按計劃進行，且與相關成本相比有足夠空間，故管理層認為該等墊款及財務擔保之信貸風險並不重大。

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

其他應收款項及應收貸款主要指其他應收租金及來自第三方之應收貸款。信貸風險乃基於債務人之信貸質素，並計及其財務狀況、過往經驗及其他前瞻性因素進行評估。個別風險額度乃由管理層指定，並定期監察信貸限額之用途。該等信貸風險按持續基準監控。於二零二六年三月三十一日，本集團就其他應收款項以及應收貸款作出預期信貸虧損9,600,000港元(二零二五年：1,700,000港元)。

由於市況及發行人償付能力狀況惡化，導致預期信貸虧損確認增加。

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

年內，與本集團以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券有關的虧損撥備變動如下：

	階段一 千港元	階段二 千港元	階段三 千港元	購入或源生 已減值 千港元	總計 千港元
於二零二四年三月三十一日	3,359	–	9,616,748	839,642	10,459,749
年內計入損益賬之預期信貸 虧損總額					
信貸質素相關變化	–	–	1,708,339	561,684	2,270,023
終止確認之資產	(359)	–	(147)	–	(506)
於二零二五年三月三十一日	3,000	–	11,324,940	1,401,326	12,729,266
年內計入損益賬之預期信貸虧 損總額					
信貸質素相關變化	(3,000)	–	952,363	78,234	1,027,597
終止確認之資產	–	–	(406,963)	(19,235)	(426,198)
撇銷	–	–	(841,944)	(214,955)	(1,056,899)
於二零二六年三月三十一日	–	–	11,028,396	1,245,370	12,273,766

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

就已發生信貸減值的債務證券(階段三)及購入或源生已減值而言，減值虧損乃根據管理層使用針對不同的可能情景給予的概率權重以評估未來現金流量的方式就可收回金額作出的評估而估計得出。未來現金流量乃使用初始確認時的實際利率折現。

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

就階段三段及購入或源生已減值之以公平價值計入其他全面收益及按攤銷成本計量之債務證券之評估涉及概率加權情景以及預計價值之計量。有關情景包括：

- 就受發行人公佈的重組計劃約束之債務證券而言，其採用折現現金流法。經批准計劃中所載之現金流量及時間安排已獲採用，折現因素乃使用初始確認時的實際利率而釐定，並應用情景分析。
- 就未公佈安排計劃之債務證券而言，其中若干已制定相對較早之重組條款草案，而另外若干儘管並無就重組條款達成協定，惟就重組具有方向性指導(例如不削減本金及於一定年限內攤銷等)。就該等債務證券之評估包括制定各種可能重組計劃(例如更長時間之還款期、降低票面利率及／或削減本金以及實施日期)，此後根據不同可能重組計劃對該等債務證券進行各種折現現金流。
- 根據重組條款(根據已公佈之重組計劃或管理層可能制定之重組計劃)將還款延期一至兩期，並根據相應重組計劃項下較長之還款期限進行上述相同估值工作。
- 根據二零二五年及二零二六年三月三十一日之市場價格透過在市場上出售債務證券收回投資。
- 發行人清盤，在此情況下，發行人於其最近期刊發之資產負債表日期之綜合總資產中應用折扣，從而導致折賣票據價值，並計入資產變現所需時間後得出該等資產之現值。其後將此款項用於結算發行人債務，須計及該等債務之等級及優先次序。

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

3. 財務風險管理(續)

(I) 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

流動資金風險是指本集團未能如期履行其現有義務之風險。

本集團透過持有充足之銀行結餘及現金、從足夠承諾信貸額度獲得資金及遵守借貸之金融契約密切監控其流動資金。本集團透過維持可用承諾信貸額度及維持可滿足日常業務過程中任何無法預期及重大之現金需求及提供或然流動資金支援之合理數量之銀行結餘及現金，以維持資金之靈活性。

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

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

財務報表附註

3. 財務風險管理 (續)

(I) 財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	按要求 千港元	一年內 千港元	一年至五年 千港元	五年後 千港元	未折現現金 流量總額 千港元
於二零二六年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	234,320	-	-	234,320
應付合營企業款項	-	188,793	-	-	188,793
應付一間聯營公司款項	-	125,070	-	-	125,070
借貸					
- 本金	-	4,083,498	10,246,565	-	14,330,063
- 應付利息	-	458,602	524,798	-	983,400
租賃負債	-	363	-	-	363
衍生金融工具	-	5,090,646	10,771,363	-	15,862,009
流入淨額	-	(2,137)	(10,048)	-	(12,185)
	-	5,088,509	10,761,315	-	15,849,824
於二零二五年三月三十一日					
非衍生					
貿易及其他應付款項	-	160,111	17,585	-	177,696
應付合營企業款項	-	206,916	-	-	206,916
應付一間聯營公司款項	-	135,960	-	-	135,960
借貸					
- 本金	-	5,125,806	10,898,753	-	16,024,559
- 應付利息	-	731,580	804,771	-	1,536,351
租賃負債	-	2,000	350	-	2,350
衍生金融工具	-	6,362,373	11,721,459	-	18,083,832
流入淨額	-	(143,453)	(54,159)	-	(197,612)
	-	6,218,920	11,667,300	-	17,886,220

本集團為合營企業及一間聯營公司的銀行及貸款融資提供財務擔保(附註31)。

3. 財務風險管理(續)

(II) 資金風險管理

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

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

根據本集團於二零二六年三月三十一日之銀行借貸14,259,465,000港元(二零二五年：15,932,928,000港元)及於報告期末再融資銀行借貸之條款，本集團須於各個中期及年度報告期末遵守若干財務契約。於截至二零二六年三月三十一日止年度整個報告期內，本集團已遵守該等契約。

本集團銀行借貸項下之若干財務契約與本集團之盈利能力相關。為於下一個測試日期(即各個中期及年度報告期末)達成該等契約，本集團認為於相關期間實現其物業銷售計劃並自該等銷售確認足夠溢利至關重要。

為支持該目標，本集團一直積極管理其待售物業(包括由合營企業持有之物業)之銷售。本集團亦將持續審慎管理開支，以維持遵守相關財務契約。

董事已考慮本集團之計劃並信納其屬可行。基於該等計劃，董事預期本集團將能夠遵守財務契約。

財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

(II) 資金風險管理(續)

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

於二零二五年及二零二六年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
借貸(附註25)	14,259,465	15,932,928
減：銀行結餘及現金(附註22)	(1,779,647)	(1,452,686)
債務淨額	12,479,818	14,480,242
經重估資產淨值(附註(a))	21,773,000	22,515,000
資產負債比率 – 債務淨額與經重估資產淨值比率	57%	64%

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

3. 財務風險管理(續)

(III) 公平價值計量

以公平價值計量之金融工具分類為三個級別，界定如下：

(a) 第一級內之金融工具

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

(b) 第二級內之金融工具及相關應收利息

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

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

(c) 第三級內之金融工具及相關應收利息

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該工具被分入第三級。

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

財務報表附註

3. 財務風險管理(續)

(III) 公平價值計量(續)

下表呈列本集團於二零二五年及二零二六年三月三十一日以公平價值計量之金融工具：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
二零二六年			
資產			
財務投資			
債務證券	–	816,202	258,008
股本證券	51,272	–	–
非上市基金	–	–	101,433
債務證券之應收利息	–	67,515	73,224
衍生金融工具	–	16,124	–
	51,272	899,841	432,665
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
二零二五年			
資產			
財務投資			
債務證券	–	251,414	997,150
股本證券	44,193	–	–
非上市基金	–	–	113,076
債務證券之應收利息	–	6,428	246,287
衍生金融工具	–	50,060	–
	44,193	307,902	1,356,513

3. 財務風險管理(續)

(III) 公平價值計量(續)

下表呈列本集團於截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之第三級金融工具及相關應收利息之變動情況：

	千港元
於二零二四年三月三十一日	2,675,192
添置	311,553
出售／贖回	(417,816)
公平價值變動淨額及預期信貸虧損	(1,251,810)
轉入至第三級*	39,394
於二零二五年三月三十一日	1,356,513
添置	51,212
出售／贖回	(159,356)
公平價值變動淨額及預期信貸虧損	(95,380)
轉入至第三級*	(720,324)
於二零二六年三月三十一日	432,665

本集團採取的政策為於報告期末確認公平價值層級間之轉入與轉出。

年內，第一級及第二級公平價值計量之間並無轉移。

* 本集團將一筆債務證券及相關應收利息由第三級轉入至第二級，並已根據市場報價重新估值，且毋須就對整個公平價值計量而言屬重大的第二級輸入數據作出調整。

財務報表附註

3. 財務風險管理 (續)

(III) 公平價值計量 (續)

下表概述於第三級公平價值計量所使用有關重大不可觀察輸入數據的量化資料：

描述	公平價值 千港元	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公平價值的關係
於二零二六年 三月三十一日 債務證券及相關應收 利息	331,232	折現現金流法	債券的估計現金流折現率 為 34% 及不同概率的情景 分析	相關債券的估計現金流量 增加，則公平價值增加。 折現率上升，則公平價值 下降。
非上市基金	101,433	資產淨值	基於估值模型的相關物業 公平價值	資產淨值／相關物業公平 價值上升，則公平價值上 升。
於二零二五年 三月三十一日 債務證券及相關應收 利息	1,243,437	折現現金流法	債券的估計現金流折現率 為 34% - 52% 及不同概率 的情景分析	相關債券的估計現金流量 增加，則公平價值增加。 折現率上升，則公平價值 下降。
非上市基金	113,076	資產淨值	基於估值模型的相關物業 公平價值	資產淨值／相關物業公平 價值上升，則公平價值上 升。

4. 重大會計評估及判斷

於編製本綜合財務報表時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

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

(A) 財務投資的預期信貸虧損

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

在應用計量預期信貸虧損的會計要求時需要作出重大判斷。對於歸類為階段三的該等債務證券，本集團使用折現現金流模型並針對不同的可能情景給予概率權重，評估各項的預期信貸虧損。對於購入或源生已減值，本集團使用每個報告日投資的折現現金流量估計整個存續期的預期信貸虧損。這些假設還考慮前瞻性估計。所涉及管理層重大判斷和假設導致該評估的不確定性風險較高。

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

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

4. 重大會計評估及判斷(續)

(C) 對投資物業之公平價值估計

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有投資物業之公平價值為9,721,106,000港元(二零二五年：10,262,272,000港元)。公平價值之最佳憑證為類似物業於活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，本集團將按合理之公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮來自各種途徑之資料：

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

本集團根據獨立及專業合資格估值師釐定之評估對投資物業之公平價值作出估計。

判斷及假設之有關詳情於附註15內披露。

(D) 待售物業的可收回性

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

4. 重大會計評估及判斷(續)

(E) 於合營企業及聯營公司之權益以及應收合營企業及聯營公司款項減值

本集團透過定期審查投資是否存在任何減值跡象以釐定於合營企業及聯營公司之權益是否減值。倘投資存在減值跡象，管理層透過考慮合營企業及聯營公司相關項目之估值或估計現金流量估計投資之可收回金額，即以公平價值減去出售成本與使用價值兩者中之較高者為準。

應收合營企業及聯營公司款項之減值按 12 個月預期信貸虧損或整個存續期之預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認後有否顯著增加，管理層評估相關資產、過往支付模式、業務績效之實際與預期變化以及一般市場違約率。

估計於合營企業及聯營公司之權益以及應收合營企業及聯營公司款項之可收回金額時，需要做出重大判斷。

(F) 所得稅

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

遞延所得稅資產(附註 26)之確認(主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

5. 分類資料

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

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

財務報表附註

5. 分類資料(續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
二零二六年						
分類收入	5,258,458	146,741	435,704	438,523	54,022	6,333,448
分類銷售成本及開支	(4,664,543)	(40,681)	(202,035)	(6,482)	(58)	(4,913,799)
分類業績之貢獻	593,915	106,060	233,669	432,041	53,964	1,419,649
折舊	(7,567)	–	(91,358)	–	(43,664)	(142,589)
投資虧損淨額	–	–	–	(1,242,305)	–	(1,242,305)
投資物業之公平價值虧損	–	(544,996)	–	–	–	(544,996)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(14,225)	(137,040)	–	(256,048)	(4,366)	(411,679)
聯營公司	–	(75,948)	–	–	–	(75,948)
分類業績	572,123	(651,924)	142,311	(1,066,312)	5,934	(997,868)
未能分類公司開支						(181,491)
融資成本淨額						(626,948)
除所得稅前虧損						(1,806,307)
二零二五年						
分類收入	1,238,197	131,048	369,318	626,514	42,254	2,407,331
分類銷售成本及開支	(791,403)	(51,466)	(191,351)	(10,388)	(653)	(1,045,261)
分類業績之貢獻	446,794	79,582	177,967	616,126	41,601	1,362,070
折舊	(12,415)	–	(82,552)	–	(39,718)	(134,685)
投資(虧損)/收益淨額	–	–	–	(2,859,613)	15,409	(2,844,204)
投資物業之公平價值收益	–	(638,872)	–	–	–	(638,872)
其他開支	(121,916)	–	–	–	–	(121,916)
應佔溢利減虧損						
合營企業	(67,001)	(133,716)	–	(212,767)	15	(413,469)
聯營公司	–	(63,894)	–	–	(4,508)	(68,402)
分類業績	245,462	(756,900)	95,415	(2,456,254)	12,799	(2,859,478)
未能分類公司開支						(161,133)
融資成本淨額						(617,750)
除所得稅前虧損						(3,638,361)

5. 分類資料(續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店業務 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
二零二六年							
資產	6,530,685	11,814,233	2,389,605	1,941,400	51,075	3,015,379	25,742,377
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,310,312	2,044,111	–	295,878	–	499	5,650,800
添置非流動資產*	9,653	3,830	8,658	–	10,787	306	33,234
負債							
借貸	2,343,678	1,984,413	4,422,898	–	–	5,508,476	14,259,465
其他負債							800,681
							15,060,146
二零二五年							
資產	10,218,699	12,523,030	2,684,269	2,140,530	85,827	3,273,937	30,926,292
資產包括：							
合營企業及聯營公司	3,533,317	2,230,098	–	315,865	20,077	19	6,099,376
添置非流動資產*	13,179	–	14,412	–	76,216	1,484	105,291
負債							
借貸	3,031,593	2,117,581	4,590,193	–	–	6,193,561	15,932,928
其他負債							3,299,895
							19,232,823

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

財務報表附註

5. 分類資料(續)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入		
香港	5,511,725	594,639
香港境外	821,723	1,812,692
	6,333,448	2,407,331
非流動資產*		
香港	16,000,843	18,926,332
香港境外	1,852,145	1,971,366
	17,852,988	20,897,698

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

貨品銷售、服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
客戶合約之收入		
– 於某一時點確認	5,282,922	1,269,055
– 隨時間確認	421,521	356,732
	5,704,443	1,625,787
其他來源	139,640	132,413
	5,844,083	1,758,200

6. 投資虧損淨額

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
– 未變現公平價值虧損淨額(附註(b))	(37,596)	(533,095)
– 已變現收益／(虧損)淨額(附註(a)(i))	9,324	(782)
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
– 未變現匯兌收益／(虧損)淨額(附註(b))	6,394	(5,215)
– 已變現(虧損)／收益淨額(附註(a)(ii))	(195,518)	787
– 預期信貸虧損變動(附註(c))	(966,807)	(1,727,883)
按攤銷成本計量之財務資產		
– 未變現匯兌收益／(虧損)淨額(附註(b))	6,078	(3,671)
– 已變現收益(附註(a)(iii))	7,516	–
– 預期信貸虧損之變動(附註(c))	(60,790)	(542,140)
收購／出售附屬公司之收益	–	15,409
衍生金融工具		
– 未變現虧損淨額	(10,906)	(47,614)
	(1,242,305)	(2,844,204)

附註：

(a) 年內已變現(虧損)／收益淨額

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
(i) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現收益／(虧損)淨額		
代價總額	36,370	305,189
投資成本	(77,273)	(333,317)
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	50,227	27,346
於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額	9,324	(782)
(ii) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產的已變現(虧損)／		
收益淨額		
代價總額	109,310	68,665
投資成本	(531,817)	(55,652)
轉撥自投資重估儲備	226,989	(12,226)
於本年度確認之已變現(虧損)／收益淨額	(195,518)	787
(iii) 按攤銷成本計量之財務資產的已變現收益淨額		
代價總額	9,671	–
投資成本	(14,019)	–
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	11,864	–
於本年度確認之已變現收益淨額	7,516	–

財務報表附註

6. 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

(a) 年內已變現(虧損)／收益淨額(續)

(iv) 於年內，以下債務證券導致出現大部分已變現虧損：

截至二零二六年
三月三十一日止
年度之
已變現虧損
千港元

佳兆業 9.375 厘票據	(136,764)
佳兆業 11.7 厘票據	(58,842)
	(195,606)

佳兆業 9.375 厘及 11.7 厘票據由佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)所發行，固定票面年利率分別為 9.375 厘及 11.7 厘。該等票據於新加坡證券交易所(「新交所」)上市。該等票據以美元計值及分別於二零二四年六月三十日及二零二五年十一月十一日到期。年內，該等票據於佳兆業債務重組時終止確認並兌換為若干新票據。佳兆業主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務。其股份於港交所上市(股份代號：1638)。

(b) 年內之未變現虧損淨額乃主要來自於二零二六年三月三十一日仍持有 55 項(二零二五年：51 項)證券及 4 項(二零二五年：4 項)基金之財務投資之公平價值變動。

截至三月三十一日止年度於損益賬內確認之未變現虧損淨額摘要：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
股本證券	21,792	1,589
債務證券	(40,272)	(561,146)
非上市基金	(6,644)	17,576
	(25,124)	(541,981)

6. 投資虧損淨額(續)

附註：(續)

(c) 年內預期信貸虧損摘要：

於年內，以下債務證券導致大部分預期信貸虧損出現變動：

	截至二零二五年 三月三十一日止 年度之預期 信貸虧損增加 千港元
景程 12 厘票據 (i)	(148,233)
恒大 8.75 厘票據 (ii)	(117,778)
恒大 12 厘票據 (ii)	(105,901)
廣州方圓 13.6 厘票據 (iii)	(112,920)
花樣年 12.25 厘票據 (iv)	(100,238)
佳源 11.375 厘票據 (v)	(65,956)
佳源 12 厘票據 (v)	(40,975)
	(692,001)

- (i) 景程 12 厘票據由中國恒大集團(「恒大」)間接附屬公司景程有限公司所發行，固定票面年利率為 12 厘(於二零二三年十月二十四日到期)。該等票據以美元計值及均於新加坡證券交易所(「新交所」)上市。恒大主要於中國從事物業發展、物業管理、物業建造、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於港交所上市(股份代號：3333)並於二零二五年八月除牌。
- (ii) 恒大 8.75 厘及恒大 12 厘票據由恒大所發行，固定票面年利率分別為 8.75 厘及 12 厘(分別於二零二五年六月二十八日及二零二五年一月二十二日到期)。該等票據以美元計值及均於新交所上市。
- (iii) 廣州方圓 13.6 厘票據由廣州方圓房地產發展有限公司(「方圓」)所發行，固定票面年利率為 13.6 厘。該等票據以美元計值及於二零二三年九月二十七日到期。該等票據於新交所上市。方圓主要於中國從事房地產發展及提供物業管理服務。
- (iv) 花樣年 12.25 厘票據由花樣年控股集團有限公司(「花樣年」)所發行，固定票面年利率為 12.25 厘。該等票據於新交所上市。該等票據以美元計值及於二零二二年十月十八日到期。花樣年主要於中國從事物業發展、物業營運服務及酒店營運。其股份於港交所上市(股份代號：1777)。
- (v) 佳源 11.375 厘票據及佳源 12 厘票據由佳源國際控股有限公司(「佳源」)所發行，固定票面年利率為 11.375 厘及 12 厘。佳源 11.375 厘票據為非上市，而佳源 12 厘票據於新交所上市。該等票據以美元計值，並分別於二零二三年十月二十九日及二零二二年十月三十日到期。佳源主要於中國從事物業發展及物業投資。其股份於港交所上市(股份代號：2768)並於二零二四年十月除牌。

財務報表附註

7. 其他開支

去年之開支乃是本集團對一間合營企業的投資和借款之撥備。

8. 按性質劃分之收入及開支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入		
租金收入淨額(附註)	106,060	86,192
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
– 上市投資	236,109	262,307
– 非上市投資	9,783	39,012
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
– 上市投資	107,385	113,318
– 非上市投資	13,752	10,994
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
– 上市投資	71,082	181,426
– 應收合營企業款項	13,315	15,064
– 應收貸款	5,408	2,962
– 銀行存款	32,531	24,048
股息收入		
– 上市投資	411	18,337
除稅前虧損已扣除		
核數師酬金		
– 核數服務	5,995	9,182
– 非核數服務	92	981
已售物業及貨品成本	4,480,301	637,805
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9)	225,716	210,131
土地及樓宇之租金開支	356	816
附註：		
租金收入總額	146,687	130,994
投資物業	54	54
待售物業		
開支	146,741 (40,681)	131,048 (44,856)
租金收入淨額	106,060	86,192

9. 僱員福利開支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
工資及薪金	221,387	206,798
退休福利成本(附註(a))	4,329	4,909
於發展中待售物業下資本化	225,716 —	211,707 (1,576)
	225,716	210,131

所述員工成本包含董事酬金及計入銷售成本及行政開支內。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
供款總額	4,329	4,909

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

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

本集團亦為未參加職業退休計劃條例計劃之所有香港僱員參與強積金計劃及為所有加拿大僱員參與加拿大政府所設立之加拿大退休金計劃。根據當地法例規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關收入之5%(二零二五年：5%)或按固定款額供款及5.95%(二零二五年：5.95%)。

於二零二五年及二零二六年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後向職業退休計劃條例計劃供款之沒收供款。

9. 僱員福利開支(續)

附註：(續)

(b) 購股權

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

根據本公司購股權計劃持有的購股權詳情如下：

				購股權數目		
授出日期		每股行使價	屆滿日期	於二零二五年 四月一日 尚未行使	於二零二六年 三月三十一日 尚未行使	
二零二四年 十二月十一日	董事	1.38 港元	二零二五年 十二月十日	7,000,000	(7,000,000)	-

年內，除上述 7,000,000 份購股權已告失效外，概無授出、行使或註銷購股權。於二零二五年，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

10. 董事及高級管理人員之酬金

- (a) 截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	津貼及 實物福利	僱主之退休 福利計劃供款	酬金總額
二零二六年(千港元)						
執行董事						
馮兆滔先生	-	1,339	191	1,860	42	3,432
潘政先生	-	1,303	-	33,646	18	34,967
潘海先生	-	2,994	-	20,275	29	23,298
潘澄女士(附註(a)(i))	175	700	-	198	10	1,083
潘洋先生	-	2,405	-	24,605	36	27,046
關堡林先生	-	2,378	594	670	119	3,761
朱偉明先生(附註(a)(ii))	-	653	630	-	5	1,288
倫培根先生(附註(a)(iii))	-	783	1,250	649	61	2,743
	175	12,555	2,665	81,903	320	97,618
非執行董事						
潘澄女士(附註(a)(i))	125	-	-	-	-	125
獨立非執行董事						
葉志威先生	350	-	-	-	-	350
梁偉強先生	300	-	-	-	-	300
馬豪輝先生(附註(a)(iv))	224	-	-	-	-	224
黃之強先生	300	-	-	-	-	300
	1,174	-	-	-	-	1,174
	1,474	12,555	2,665	81,903	320	98,917

財務報表附註

10. 董事及高級管理人員之酬金(續)

- (a) 截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：(續)

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	津貼及 實物福利	僱主之退休 福利計劃供款	酬金總額
二零二五年(千港元)						
執行董事						
馮兆滔先生	-	1,339	-	1,909	42	3,290
潘政先生	-	1,303	15,800	11,941	18	29,062
潘海先生	-	2,994	16,000	12,564	36	31,594
潘洋先生	-	1,950	15,000	1,613	36	18,599
倫培根先生	-	1,878	250	1,237	146	3,511
關堡林先生	-	2,366	197	595	118	3,276
	-	11,830	47,247	29,859	396	89,332
非執行董事						
潘澄女士	75	-	-	-	-	75
獨立非執行董事						
黃之強先生	550	-	-	-	-	550
葉志威先生	350	-	-	-	-	350
梁偉強先生	550	-	-	-	-	550
	1,450	-	-	-	-	1,450
	1,525	11,830	47,247	29,859	396	90,857

10. 董事及高級管理人員之酬金(續)

- (a) 截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度，已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：(續)

附註：

- (i) 潘澄女士於二零二四年十二月三十一日獲委任為非執行董事，並於二零二五年九月一日由非執行董事調任為執行董事。
 - (ii) 朱偉明先生於二零二六年一月十三日獲委任為執行董事。
 - (iii) 倫培根先生於二零二五年八月二十五日退任。
 - (iv) 馬豪輝先生於二零二五年七月二日獲委任為獨立非執行董事。
 - (v) 年內，本集團並無就接受董事職務或作為離職補償而支付或應付予任何上述董事之酬金(二零二五年：無)。
 - (vi) 本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事及其關聯方於其中直接或間接地擁有重大權益及於本年度年結時或年內任何時間仍然有效之重要交易、安排及合約(二零二五年：無)。
- (b) 年內，本集團五位最高酬金人士包括五位(二零二五年：五位)董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。
- (c) 按範圍劃分之高級管理人員酬金

高級管理人員之酬金範圍如下：

	人數	
	二零二六年	二零二五年
1,000,001 港元 – 2,000,000 港元	2	1
2,000,001 港元 – 3,000,000 港元	2	3

財務報表附註

11. 融資成本淨額

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
利息(開支)／收入		
長期銀行貸款	(621,738)	(1,019,026)
短期銀行貸款及透支	(145)	(494)
租賃負債	(56)	(158)
應付一間合營企業款項	—	(4,544)
衍生金融工具(利率掉期)	19,972	252,064
利息資本化(附註)	27,999	246,700
	(573,968)	(525,458)
其他附帶之借貸成本	(50,188)	(59,187)
借貸之匯兌(虧損)／收益淨額	(112)	9
衍生金融工具(利率掉期)之公平價值虧損		
現金流對沖 — 非有效部分	(2,680)	(33,114)
	(626,948)	(617,750)

附註：借貸成本乃按年利率介乎4.3厘至5.2厘(二零二五年：3.1厘至5.4厘)資本化。

12. 所得稅開支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期所得稅抵免／(開支)		
香港	1,221	(4,574)
香港境外	(13,499)	(28,455)
	(12,278)	(33,029)
遞延所得稅開支	(44,025)	(39,217)
	(56,303)	(72,246)

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二五年：16.5%)之稅率作出撥備。香港境外利得稅乃按本集團經營所在國家之現行稅率並根據年內之估計應課稅溢利計算。

12. 所得稅開支(續)

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除所得稅前虧損	(1,806,307)	(3,638,361)
加：		
應佔合營企業及聯營公司虧損	487,627	481,871
	(1,318,680)	(3,156,490)
按稅率 16.5% (二零二五年：16.5%) 計算之稅項	217,582	520,821
其他國家不同稅率之影響	56,391	(23,311)
毋須繳納所得稅之收入	48,628	130,940
不可扣稅之支出	(335,726)	(642,560)
未確認稅損	(66,178)	(42,789)
確認先前未確認之稅損	16,111	21,747
終止確認先前確認之稅損	(9,124)	(27,574)
動用先前未確認之稅損	7,137	606
預扣稅	(1,919)	(4,857)
其他	10,795	(5,269)
所得稅開支	(56,303)	(72,246)

13. 股息

於二零二六年六月二十九日舉行之會議上，董事會議決不建議派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息(二零二五年：無)。年內概無宣派任何中期股息(二零二五年：無)。

財務報表附註

14. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損除以加權平均已發行股份數目計算。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
股東應佔虧損	(1,861,431)	(3,750,594)

	股份數目	
已發行股份數目之加權平均數	1,420,635,324	1,362,057,670

由於截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

15. 投資物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	10,262,272	10,901,144
添置	3,830	—
公平價值虧損淨額	(544,996)	(638,872)
於年末	9,721,106	10,262,272

於二零二六年三月三十一日，已作為貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為9,721,106,000港元（二零二五年：10,243,372,000港元）。

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

15. 投資物業(續)

估值方法及過程

投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司於二零二五年及二零二六年三月三十一日按公開市值基準重新估值。

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

	重大不可觀察輸入數據範圍	
	二零二六年 港元／平方呎	二零二五年 港元／平方呎
辦公室	24,500-28,500	25,200-29,800
零售 – 地鋪	40,700-135,900	47,200-124,400
零售 – 其他	12,900-25,800	14,100-28,300

財務報表附註

16. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	使用權資產 千港元	總額 千港元
成本值					
於二零二四年三月三十一日	1,641,644	653,176	173,273	4,061,237	6,529,330
匯兌差額	-	-	(3,109)	(88)	(3,197)
添置	12,700	76,215	2,359	2,922	94,196
出售	-	-	(5,160)	(7,343)	(12,503)
於二零二五年三月三十一日	1,654,344	729,391	167,363	4,056,728	6,607,826
累積折舊					
於二零二四年三月三十一日	912,309	53,593	118,587	868,030	1,952,519
匯兌差額	-	-	(3,095)	(24)	(3,119)
本年度支出	47,795	9,953	12,274	64,463	134,685
出售	-	-	(4,966)	(7,343)	(12,309)
於二零二五年三月三十一日	960,104	63,546	123,000	925,126	2,071,776
賬面淨值					
於二零二五年三月三十一日	694,240	665,845	44,363	3,131,602	4,536,050
成本值					
於二零二五年三月三十一日	1,654,344	729,391	167,363	4,056,728	6,607,826
匯兌差額	-	-	2,032	57	2,089
添置	7,958	10,787	1,014	-	19,759
轉移至待售物業	-	(305,317)	-	(724,913)	(1,030,230)
出售	-	-	(17,449)	(3,119)	(20,568)
於二零二六年三月三十一日	1,662,302	434,861	152,960	3,328,753	5,578,876
累積折舊					
於二零二五年三月三十一日	960,104	63,546	123,000	925,126	2,071,776
匯兌差額	-	-	1,950	24	1,974
本年度支出	47,917	15,712	12,301	66,659	142,589
轉移至待售物業	-	(28,103)	-	(31,544)	(59,647)
出售	-	-	(6,612)	(3,119)	(9,731)
於二零二六年三月三十一日	1,008,021	51,155	130,639	957,146	2,146,961
賬面淨值					
於二零二六年三月三十一日	654,281	383,706	22,321	2,371,607	3,431,915

16. 物業、廠房及設備(續)

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	654,281	694,240
酒店租賃土地	1,615,274	1,868,025
	2,269,555	2,562,265

酒店物業以估值編列之補充資料：

根據由獨立專業估值行泓亮諮詢及評估有限公司(二零二五年：同上)進行之估值，於香港之五間(二零二五年：五間)酒店物業之公開市值總額(按最高及最佳使用基準)為13,360,000,000港元(二零二五年：13,180,000,000港元)。根據香港財務報告準則第13號，就披露而言，估值被視為第三級層級。

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

(b) 於二零二六年三月三十一日，已作本集團貸款融資抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為3,409,251,000港元(二零二五年：4,489,383,000港元)。

(c) 使用權資產

綜合資產負債表呈列以下租賃相關賬面值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
使用權資產		
於香港之租賃土地	2,371,264	3,129,299
租賃物業 – 辦公室及倉庫	343	2,303
	2,371,607	3,131,602

綜合損益賬列示以下租賃相關開支：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
使用權資產折舊開支		
於香港之租賃土地	64,666	57,579
租賃物業 – 辦公室及倉庫	1,993	6,884
	66,659	64,463

財務報表附註

17. 合營企業及聯營公司

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
投資		
合營企業	1,623,888	1,818,914
聯營公司	1,054,898	1,130,845
	2,678,786	2,949,759
應收款項		
合營企業	2,020,396	3,149,350
聯營公司	785	267
	2,021,181	3,149,617

(A) 合營企業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	1,623,888	1,818,914
應收合營企業款項(附註(b))	2,998,904	3,178,525
應收合營企業款項撥備	(27,675)	(29,175)
	4,595,117	4,968,264
計入流動資產之應收合營企業之款項	(950,833)	–
	3,644,284	4,968,264
計入流動負債之應付合營企業之款項	(188,793)	(206,916)
	3,455,491	4,761,348

一間合營企業之股份已作抵押，作為本集團取得貸款融資的擔保。

概無有關本集團於合營企業之權益之或然負債。

本集團就授予若干合營企業的銀行融資提供財務擔保(附註31)。

主要合營企業之詳情載於附註35。

17. 合營企業及聯營公司(續)

(A) 合營企業(續)

附註：

(a) 本集團應佔個別不屬重大之合營企業之合併資料載列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	829,319	420,057
銷售成本	(628,168)	(236,141)
毛利	201,151	183,916
銷售及行政開支	(114,280)	(64,351)
投資虧損淨額	(293,581)	(222,371)
融資成本淨額	(63,785)	(127,507)
投資物業之公平價值虧損	(128,750)	(116,250)
其他開支	(5,148)	(46,470)
除所得稅前虧損	(404,393)	(393,033)
所得稅開支	(7,286)	(20,436)
年內虧損	(411,679)	(413,469)
其他全面收益	131,746	78,345
年內全面開支總額	(279,933)	(335,124)
本集團個別不屬重大之合營企業之合併賬面值	1,623,888	1,818,914

於二零二六年三月三十一日，董事認為概無合營企業對本集團屬個別重大。

(b) 應收合營企業款項用作物業發展項目之融資，且以港元及加拿大元計值。於二零二六年三月三十一日，除應收合營企業款項402,000港元(二零二五年：95,427,000港元)及472,568,000港元(二零二五年：427,449,000港元)乃分別按香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)最優惠年利率加1厘(二零二五年：1厘)及15厘(二零二五年：15厘)年利率計息外，應收合營企業款項為無抵押、免息且無固定還款期。

財務報表附註

17. 合營企業及聯營公司 (續)

(A) 合營企業 (續)

附註：(續)

- (c) 一間合營企業持有一幢樓宇，該樓宇於截至二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度分類為投資物業，並由獨立專業估值師使用直接比較法、資本化收入預測法及折現現金流預測法等估值方法，按公開市值基準對該投資物業進行重新估值。

估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	
		二零二六年	二零二五年
直接比較法	經調整市價	5,900 – 9,300 港元／平方呎	6,800 – 10,800 港元／平方呎
資本化收入預測法	資本化率	3.25%	3.25%
折現現金流預測法	折現率	6.25%	6.25%
	年增長率	3.5%	3.5%
	結構性空置率	5%-10%	5%-10%
	終端資本化率	3.25%	3.25%

(B) 聯營公司

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應佔資產淨值 (附註 (a))	1,054,898	1,130,845
應收聯營公司款項	785	267
計入流動負債之應付一間聯營公司之款項	1,055,683 (125,070)	1,131,112 (135,960)
	930,613	995,152

一間聯營公司之股份已作抵押，作為本集團取得貸款融資的擔保。

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

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債。

主要聯營公司之詳情載於附註 35。

17. 合營企業及聯營公司(續)

(B) 聯營公司(續)

本集團應佔個別不屬重大之聯營公司之合併資料載列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除所得稅前虧損(附註(b))	(76,611)	(69,177)
所得稅抵免	663	775
年內虧損及全面開支總額	(75,948)	(68,402)

附註：

- (a) 主要指應佔一間持有投資物業之聯營公司之資產淨值。
- (b) 主要指應佔一間聯營公司所持一幢投資物業重新估值產生之公平價值虧損72,600,000港元(二零二五年：59,400,000港元)。投資物業由獨立專業估值行於二零二五年及二零二六年三月三十一日按公開市值基準重新估值。所使用之經調整市價(即重大不可觀察輸入數據)如下：

	重大不可觀察輸入數據範圍	
	二零二六年 港元／平方呎	二零二五年 港元／平方呎
辦公室	16,900-18,800	17,900-19,400
零售－地鋪	232,500-272,400	249,000-294,000
零售－其他	14,100-36,900	15,800-38,600

財務報表附註

18. 財務投資

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產		
債務證券		
於新加坡上市	121,812	107,038
於歐洲上市	–	58,883
	121,812	165,921
非上市基金	101,433	113,076
	223,245	278,997
流動資產		
股本證券		
於香港上市	51,272	44,193
債務證券		
於中國上市	697,748	639,065
於新加坡上市	484,692	587,255
於歐洲上市	42,146	1,406
非上市	4,650	13,847
	1,229,236	1,241,573
	1,280,508	1,285,766
	1,503,753	1,564,763

18. 財務投資(續)

財務投資分為以下類別：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	101,433	113,076
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	–	58,883
按攤銷成本計量之財務資產	121,812	107,038
	223,245	278,997
流動資產		
以公平價值計入損益賬之財務資產	702,446	635,347
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	423,036	598,527
按攤銷成本計量之財務資產	155,026	51,892
	1,280,508	1,285,766
	1,503,753	1,564,763

財務投資以下列貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
美元	744,885	869,793
人民幣	697,748	639,065
港元	51,272	44,193
日圓	9,848	10,347
歐元	–	1,365
	1,503,753	1,564,763

於二零二五年及二零二六年三月三十一日，概無財務投資已抵押作借貸之擔保。於二零二六年三月三十一日，概無任何我們的投資賬面值構成總資產 5% 或以上。

於年結日後，隨著相關條件獲達成，金輪天地控股有限公司(「金輪」)的重組於二零二六年六月生效。金輪票據及其相關應收利息已於重組生效時兌換為新金輪票據及其權益股份。金輪主要於中國從事物業相關業務。其股份於港交所上市(股份代號：1232)。

財務報表附註

19. 衍生金融工具

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產 利率掉期合約	16,124	26,693
流動資產 利率掉期合約	—	23,367
	16,124	50,060
流動負債 利率掉期合約	893	—

未到期之利率掉期合約之本金額為 690,430,000 港元（二零二五年：3,608,000,000 港元）。

本集團之衍生金融工具以淨額基準結算。

本集團對沖儲備變動情況於附註 28 披露。

20. 待售物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
發展中待售物業 租賃土地 永久業權土地 發展成本	350,762 160,961 65,202	2,621,287 137,765 2,211,139
	576,925	4,970,191
已落成待售物業 租賃土地 永久業權土地 發展成本	491,343 41,853 2,007,932	2,751 48,047 1,192,034
	2,541,128	1,242,832
總額	3,118,053	6,213,023

附註：

- 於二零二六年三月三十一日，價值 1,044,592,000 港元（二零二五年：4,607,284,000 港元）之物業已抵押予銀行，以為本集團取得若干銀行融資。
- 於二零二六年三月三十一日，價值 576,925,000 港元（二零二五年：362,908,000 港元）之發展中待售物業無計劃於十二個月內竣工。

21. 貿易及其他應收款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貿易賬款	125,322	90,433
應計利息及應收股息	140,769	258,143
應收合營企業款項(附註17)	950,833	–
應收貸款	24,274	26,982
預付款項	55,053	149,649
公用事業及其他按金	15,803	10,384
其他應收款項	39,806	38,606
	1,351,860	574,197

根據相關發票或繳款單日期計算的應收貿易賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0個月至6個月	122,249	89,498
7個月至12個月	2,063	196
12個月以上	1,010	739
	125,322	90,433

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

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。彼等按以下貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
港元	1,152,946	263,822
美元	137,847	243,481
加拿大元	55,554	54,436
人民幣	5,513	12,458
	1,351,860	574,197

於結算日上述各類應收款項之最大信貸風險限於其賬面值。

財務報表附註

22. 銀行結餘及現金

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行及手頭現金	767,473	262,900
原到期日為三個月內之短期銀行存款	502,467	457,278
現金及現金等價物	1,269,940	720,178
受限制銀行結餘	509,707	732,508
	1,779,647	1,452,686

受限制銀行結餘主要包括508,000,000港元(二零二五年：411,000,000港元)為銀行借貸之抵押品及2,000,000港元(二零二五年：322,000,000港元)出售物業以託管方式持有的預售所得款項。

銀行結餘及現金之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
港元	1,210,341	1,163,526
美元	260,246	198,495
加拿大元	192,746	60,970
人民幣	115,940	28,354
其他	374	1,341
	1,779,647	1,452,686

23. 貿易及其他應付款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付貿易賬款	16,375	74,133
應計費用及其他應付款項	175,835	75,349
租金及管理費按金	42,110	38,968
租賃負債	363	2,000
	234,683	190,450

根據相關發票或繳款單日期計算的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
0個月至6個月	15,930	74,080
7個月至12個月	392	6
12個月以上	53	47
	16,375	74,133

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。彼等按以下列貨幣計值：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
港元	223,646	180,678
加拿大元	11,037	9,772
	234,683	190,450

財務報表附註

24. 合約負債

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
預收客戶訂金	6,087	2,509,113
於年初	2,509,113	484,892
年內交易(減少)/增加淨額	(2,503,846)	2,042,594
匯兌差額	820	(18,373)
於年末	6,087	2,509,113

合約負債主要包括預收物業買家按金。

25. 借貸

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	–	10,000
無抵押	10,000	12,021
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	1,720,416	4,834,543
無抵押	2,322,330	221,520
	4,052,746	5,078,084
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	10,206,719	8,179,714
無抵押	–	2,675,130
	10,206,719	10,854,844
	14,259,465	15,932,928

25. 借貸(續)

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
須於一年內償還	4,042,746	5,056,063
須於一至兩年內償還	3,921,569	3,663,122
須於兩至五年內償還	6,285,150	7,191,722
銀行借貸總額	14,249,465	15,910,907
計入流動負債之即期部份	(4,042,746)	(5,056,063)
	10,206,719	10,854,844

借貸之賬面值以港元計值。

於結算日，借貸之年利率介乎3.6厘至5.9厘(二零二五年：4.8厘至6.5厘)。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

26. 遞延所得稅

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
遞延所得稅資產	94,875	148,159
遞延所得稅負債	(178,329)	(191,007)
	(83,454)	(42,848)

財務報表附註

26. 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及同一徵稅地區之結餘抵銷)如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損		物業成本基準差異		公平價值調整		總額	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	249,963	235,859	24,341	-	(8,076)	(11,552)	266,228	224,307
已於損益賬確認	(45,522)	14,104	(5,261)	24,341	-	(9,366)	(50,783)	29,079
已於其他全面收益確認	-	-	-	-	-	12,842	-	12,842
重新分類	-	-	-	-	8,076	-	8,076	-
於年末	204,441	249,963	19,080	24,341	-	(8,076)	223,521	266,228

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		未付匯盈利預扣稅		公平價值調整		總額	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	(126,238)	(123,617)	(172,189)	(90,971)	(10,649)	(44,223)	(309,076)	(258,811)
已於損益賬確認	(1,491)	(2,621)	6,834	(81,218)	1,415	15,543	6,758	(68,296)
已於其他全面收益確認	-	-	-	-	3,419	18,031	3,419	18,031
重新分類	-	-	-	-	(8,076)	-	(8,076)	-
於年末	(127,729)	(126,238)	(165,355)	(172,189)	(13,891)	(10,649)	(306,975)	(309,076)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損1,138,000,000港元(二零二五年：569,000,000港元)確認遞延所得稅資產188,000,000港元(二零二五年：109,000,000港元)。於二零二六年三月三十一日，除稅項虧損987,000,000港元(二零二五年：416,000,000港元)並無屆滿日期外，結餘於直至二零四六年(包括當年)之多個日期屆滿。

27. 股本

每股面值 0.01 港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定： 於二零二五年及二零二六年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足： 於年初及年末	1,420,635,324	14,206

28. 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零二四年 三月三十一日	2,175,239	44,190	2,782,836	5,217	24,891	(1,554,233)	196,117	(188,742)	10,952,716	14,438,231
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產										
- 公平價值變動及 其他變動之淨額	-	-	-	-	-	1,100,401	-	-	-	1,100,401
- 於終止確認時由儲備 釋出	-	-	-	-	-	2,014	-	-	-	2,014
出售以公平價值計入其他 全面收益之股本證券時 轉撥	-	-	-	-	-	(178,874)	-	-	178,874	-
現金流對沖										
- 公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	(178,739)	-	-	(178,739)
- 衍生金融工具之遞延 稅項	-	-	-	-	-	-	29,492	-	-	29,492
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(159,035)	-	(159,035)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,750,594)	(3,750,594)
增持一間附屬公司之權益	45,384	-	-	-	-	-	-	-	147,018	192,402
已失效之購股權	-	-	-	(2,404)	-	-	-	-	2,404	-
於二零二五年 三月三十一日	2,220,623	44,190	2,782,836	2,813	24,891	(630,692)	46,870	(347,777)	7,530,418	11,674,172
於二零二五年 三月三十一日	2,220,623	44,190	2,782,836	2,813	24,891	(630,692)	46,870	(347,777)	7,530,418	11,674,172
以公平價值計入其他全面 收益之財務資產										
- 公平價值變動及 其他變動之淨額	-	-	-	-	-	521,014	-	-	-	521,014
- 於終止確認時由儲備 釋出	-	-	-	-	-	199,724	-	-	-	199,724
現金流對沖										
- 公平價值虧損	-	-	-	-	-	-	(21,176)	-	-	(21,176)
- 衍生金融工具之遞延 稅項	-	-	-	-	-	-	3,408	-	-	3,408
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	149,626	-	149,626
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,861,431)	(1,861,431)
增持一間附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,103)	(2,103)
已失效之購股權	-	-	-	(2,813)	-	-	-	-	2,813	-
於二零二六年 三月三十一日	2,220,623	44,190	2,782,836	-	24,891	90,046	29,102	(198,151)	5,669,697	10,663,234

財務報表附註

29. 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	—	9,947

30. 經營租約安排

出租者

於二零二五年及二零二六年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金收入總額如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	123,312	124,194
第二年至第五年（包括首尾兩年）	73,120	89,805
	196,432	213,999

31. 財務擔保

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
為合營企業及一間聯營公司提供銀行及貸款融資之擔保	1,919,269	2,472,658

32. 綜合現金流量表附註

(A) 除所得稅前虧損與經營所得之現金淨額之對賬

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除所得稅前虧損	(1,806,307)	(3,638,361)
應佔溢利減虧損		
合營企業	411,679	413,469
聯營公司	75,948	68,402
折舊	142,589	134,685
投資虧損淨額	1,242,305	2,844,204
其他開支	–	121,916
投資物業之公平價值虧損	544,996	638,872
出售物業、廠房及設備之虧損	10,837	194
利息收入	(235,668)	(172,968)
融資成本淨額	626,948	617,750
營運資金變動前之經營溢利	1,013,327	1,028,163
發展中待售物業(不包括資本化之利息開支)減少	4,151,441	227,731
酒店及餐廳存貨減少	510	1,174
貿易及其他應收款項增加	(183,396)	(404,666)
財務投資所得款項淨額	32,514	308,331
受限制銀行結餘減少／(增加)	319,897	(99,858)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	45,870	(99,311)
合約負債(減少)／增加	(2,503,846)	2,042,594
經營產生之現金淨額	2,876,317	3,004,158

財務報表附註

32. 綜合現金流量表附註(續)

(B) 融資活動產生之負債對賬

	借貸 千港元	應付非控股 權益款項 千港元	可換股票據 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
於二零二四年三月三十一日	17,743,209	56,514	9,680	6,356	17,815,759
融資現金流					
提取淨額	(1,838,773)	–	–	–	(1,838,773)
租賃付款	–	–	–	(7,022)	(7,022)
非控股權益供款	–	4,443	–	–	4,443
已付貸款融資費用	(24,842)	–	–	–	(24,842)
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	53,932	–	–	–	53,932
租賃負債增加	–	–	–	2,922	2,922
應計利息	–	–	368	158	526
兌換可換股票據	–	–	(10,048)	–	(10,048)
匯兌差額	(598)	–	–	(64)	(662)
於二零二五年三月三十一日	15,932,928	60,957	–	2,350	15,996,235
融資現金流					
還款淨額	(1,694,496)	–	–	–	(1,694,496)
租賃付款	–	–	–	(2,077)	(2,077)
非控股權益供款	–	2,089	–	–	2,089
已付貸款融資費用	(21,032)	–	–	–	(21,032)
非現金變動					
貸款融資費用及發行開支攤銷	42,065	–	–	–	42,065
應計利息	–	–	–	56	56
匯兌差額	–	–	–	34	34
於二零二六年三月三十一日	14,259,465	63,046	–	363	14,322,874

33. 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之滙漢控股有限公司(「滙漢」)。滙漢直接及間接擁有本公司之股份 50.11%(二零二五年：50.11%)，而餘下 49.89%(二零二五年：49.89%) 股份乃廣泛持有。

與合營企業及聯營公司之結餘及交易詳情於附註 17 披露。

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

(A) 銷售及購買貨品及服務

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
來自滙漢之附屬公司之收入／(開支)		
租金收入(附註(i))	1,692	1,873
樓宇管理服務費開支(附註(ii))	(5,101)	(5,416)
清潔開支(附註(iii))	(7,405)	(6,940)

附註：

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

(B) 主要管理人員薪酬

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
袍金	1,474	1,525
薪金、津貼及實物福利	105,196	97,014
退休福利計劃僱主供款	361	432
	107,031	98,971

主要管理人員包括本公司董事及四名(二零二五年：四名)本集團高級管理層成員。除附註 10 所披露之支付予本公司董事(即主要管理人員)之酬金外，年內概無與彼等訂立重大交易。

財務報表附註

34. 本公司資產負債表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
附屬公司(附註(a))		1,229,076	1,229,076
流動資產			
應收附屬公司款項		6,453,637	6,453,219
貿易及其他應收款項		198	178
銀行結餘及現金		589	902
		6,454,424	6,454,299
流動負債			
貿易及其他應付款項		1,762	1,720
流動資產淨值		6,452,662	6,452,579
資產淨值		7,681,738	7,681,655
權益			
股本	27	14,206	14,206
儲備(附註(b))		7,667,532	7,667,449
		7,681,738	7,681,655

馮兆滔
董事

朱偉明
董事

34. 本公司資產負債表(續)

附註：

- (a) 於二零二五年及二零二六年三月三十一日，若干附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註35。

- (b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零二四年						
三月三十一日	2,174,088	44,190	2,796,995	2,957	2,603,730	7,621,960
年內發行股份	45,384	–	–	–	–	45,384
年內溢利	–	–	–	–	105	105
於二零二五年						
三月三十一日	2,219,472	44,190	2,796,995	2,957	2,603,835	7,667,449
於二零二五年						
三月三十一日	2,219,472	44,190	2,796,995	2,957	2,603,835	7,667,449
購股權失效	–	–	–	(2,957)	2,957	–
年內溢利	–	–	–	–	83	83
於二零二六年						
三月三十一日	2,219,472	44,190	2,796,995	–	2,606,875	7,667,532

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘亦可供分派。

財務報表附註

35. 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

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

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之股本	本集團所佔權益
附屬公司			
<i>於香港註冊成立</i>			
泛海(北京)有限公司	投資控股	2 港元	100%
泛海發展(集團)有限公司	投資控股	10 港元及無投票權 遞延股本 426,303,279 港元	100%
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2 港元	100%
泛海財務有限公司	財務服務	100,000,000 港元	100%
泛海酒店(控股)有限公司	投資控股	2 港元	100%
泛海酒店管理服務有限公司	酒店管理服務	1 港元	100%
泛海國際有限公司 ¹	投資控股	1,216,067,627 港元	100%
泛海管理服務有限公司	管理服務	2 港元	100%
泛海項目管理有限公司	項目管理	2 港元	100%
德邦發展有限公司	物業投資	1 港元	100%
皇悅酒店國際有限公司	證券投資	2 港元	100%
德聯有限公司	物業發展	2 港元	100%
海澤置業有限公司	物業投資	10 港元及無投票權 遞延股本 2 港元	100%
Juno Cliff Limited	物業投資	2 港元	100%
全亞企業有限公司	酒店投資及經營	10,000 港元	100%
百冠企業有限公司	酒店投資及經營	1 港元	100%
堅柱有限公司	酒店投資及經營	10 港元	100%
至福發展有限公司	酒店投資及經營	1 港元	100%

¹ 本公司之直接附屬公司

35. 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

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

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之股本	本集團所佔權益
附屬公司(續)			
<i>於香港註冊成立</i>			
Tilpifa Company Limited	物業投資	10 港元及無投票權 遞延股本 10,000 港元	100%
滙利資源有限公司	物業發展	2 港元	100%
肯達發展有限公司	酒店投資及經營	1 港元	100%
<i>於百慕達註冊成立</i>			
泛海酒店集團有限公司	投資控股	92,321,652 港元	100%
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Asia Standard Hotel (BVI) Limited	投資控股	1 美元	100%
Assets Century Global Limited	投資控股	1 美元	100%
Greatime Limited	證券投資	1 美元	100%
Master Style Global Limited	證券投資	1 美元	100%
Onrich Enterprises Limited	證券投資	1 美元	100%
Quantum Express Holdings Limited	證券投資	1 美元	100%
Techfull Properties Corp.	證券投資	1 美元	100%
<i>於加拿大註冊成立及營業</i>			
ASNA Alberni Holdings Limited	投資控股	12,336,837 加拿大元	100%
1488 Robson Street Holdings Ltd.	投資控股	100 加拿大元	100%
ASNA Robson Landmark Holdings Limited	物業發展	92,586,029 加拿大元	100%
ASNA Robson Landmark Developments Limited	物業發展	6,499,129 加拿大元	100%
1388 Robson Nominee Ltd.	投資控股	100 加拿大元	100%
AS 1388 Robson Holdings Limited	普通合夥人	100 加拿大元	100%
AS 1388 Robson Limited Partnership	物業發展	18,164,159 加拿大元	100%
Asia Standard Americas Limited	物業發展管理	100 加拿大元	100%
1650 AS Alberni Holdings Limited	物業發展	18,164,159 加拿大元	100%

財務報表附註

35. 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

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

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款之股本	本集團所佔權益
合營企業			
瀚晉有限公司	物業發展	1 港元	20%
成興投資有限公司	物業發展	1 港元	50%
朗康投資有限公司	物業投資	2 港元	25%
潤天有限公司	物業發展	10,000 港元	60%
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>			
Gallop Worldwide Limited	投資控股	2 美元	50%
Chater Capital Limited	投資控股	4 美元	50%
Maulden Investment Limited	物業投資	8 美元	12.5%
<i>於中國註冊成立及營業</i>			
北京黃海房地產開發有限公司	物業發展	人民幣 110,000,000 元	50%
上海廣南房地產發展有限公司	物業發展	100,000 美元	50%
<i>於加拿大註冊成立及營業</i>			
1488 Alberni Holdings Limited	普通合夥人	100 加拿大元	40%
1488 Alberni Investment Limited	普通合夥人	100 加拿大元	40%
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership	物業發展	29,300,001 加拿大元	40%
1488 Alberni Investment Limited Partnership	物業發展	1,542,095 加拿大元	40%
1650 Alberni Residential Ltd.	物業發展	33,088,107 加拿大元	40%
1650 Alberni Commercial Ltd.	物業發展	3,676,456 加拿大元	40%
聯營公司			
順彩有限公司	物業投資	1,000 港元及無投票 權遞延股本 10,000 港元	33%

36. 最終控股公司

最終控股公司為滙漢，一家於百慕達註冊成立並在香港上市之公司。

37. 批准財務報表

財務報表已於二零二六年六月二十九日由董事會批准。

