



大昌集團 有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：88)

二零二三年度年報

目錄

財務摘要	1
公司資料	2
董事及高層管理人員之簡歷	3
董事局報告書	5
企業管治報告	13
環境、社會及管治報告	24
董事局主席報告書	38
綜合利潤表	41
綜合全面收益表	42
綜合資產負債表	43
綜合股東權益變動表	45
綜合現金流量表	46
綜合財務報表附註	47
獨立核數師報告	93
主要物業表	97
五年財務概要	98

財務摘要

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	百分比轉變
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	(20.0)	2.9	N/A
股息	148.2	148.2	-
總權益	6,510.3	6,676.3	-2%
每股(虧損)/盈利	(\$0.032)	\$0.005	N/A
每股股息	\$0.24	\$0.24	-

董事局

陳斌 主席及董事總經理
陳秀清
* 張永兆
* 郭志樑
* 鄺文星
* 黃志光(於2023年6月30日獲委任)
林威廉
李永修

* 獨立非執行董事

審核委員會

郭志樑 委員會主席
陳秀清
張永兆
鄺文星
黃志光(於2023年6月30日獲委任)

薪酬委員會

郭志樑 委員會主席
陳秀清
鄺文星
黃志光(於2023年6月30日獲委任)

提名委員會

陳斌 委員會主席
郭志樑
鄺文星

公司秘書

陸潔茵

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

註冊辦事處

4th Floor North, Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM12,
Bermuda

總辦事處

香港中環遮打道三號A
香港會所大廈二十樓
電話：(852) 2532 2688
傳真：(852) 2810 4108
網址：www.taicheung.com

股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM12,
Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一百八十三號
合和中心十七樓1712-16室

銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

董事

陳斌，SB HonLLD

陳斌，七十二歲，一九七三年加入本集團，一九七五年獲委任為本集團董事，一九八一年晉升為主席。陳先生於建築界、地產發展及投資業務方面累積超過三十年經驗，現為嶺南大學諮議會主席及香港中華總商會永遠榮譽會長。陳先生乃本公司董事陳秀清女士之兄。

陳秀清，BA

陳秀清，七十歲，一九八一年起出任本集團董事。她現時為胡關李羅律師行合夥人，於法律界累積逾三十年經驗，為本集團提供法律顧問服務。陳女士乃本公司主席陳斌先生之妹。

張永兆，MS

張永兆，七十七歲，二零零四年獲委任為本集團董事。彼現為嘉頓有限公司及其主要附屬公司（「嘉頓集團」）之董事。張先生於嘉頓集團累積逾三十年製造、營業及市場管理經驗。

郭志樑，BA MBA BBS MH

郭志樑，七十四歲，一九八三年起出任本集團董事。郭先生於銀行及金融業務方面具有超過三十年管理經驗。郭先生現為永安國際集團有限公司及永安國際有限公司主席，香

港中文大學崇基學院校董會成員，香港外展信託基金會會員，中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長及海濱事務委員會委員。

鄭文星，BASc

鄭文星，七十六歲，二零零六年獲委任為本集團董事。鄭先生在執業會計師羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十二年，並由一九八零年起出任該會計師事務所合夥人一職，直至二零零二年六月三十日榮休。

林威廉，BBus MBA CPA CPA(Aust.)

CPA(US) FCCA

林威廉，五十九歲，一九九六年加入本集團，二零零四年獲委任為本集團董事。彼於核數、會計、企業融資及策略規劃方面擁有逾三十年經驗。林先生亦為本集團財務總監。

李永修，BA DipMS

李永修，七十歲，一九九四年加入本集團，一九九七年獲委任為本集團董事。加入本集團前彼為一加拿大地產建築策劃顧問公司之工程策劃經理，在香港及加拿大積逾三十年工程策劃之工作經驗。李先生亦為本集團工程策劃及建築控制總監。

高層管理人員

建築部主管

辜勇勤，BEng(Hon) MSc(Civil) MSc(Eng) MSc(FM) CEng MHKIE MRICS，五十四歲，本集團建築經理。於二零一三年加入本集團前彼為一主要上市地產發展商及建築商之項目策劃經理，在香港、澳門及中國內地積逾超過三十年之建築項目策劃及施工管理經驗。

營業部主管

周俊豪，MSc(Real Estate)，四十七歲，本集團營業經理。於二零二一年加入本集團前彼為一上市地產發展商之銷售及市務總監。周先生於房地產項目銷售及市場推廣方面具有超過二十年之工作經驗。

物業管理部主管

廖玉葵，BSc RPHM MHKIH CIHAPB MRICS，六十歲，本集團總物業經理。於二零一四年加入本集團前彼為一專業管理公司之助理總經理。廖女士於物業管理服務方面具有超過三十年之工作經驗。

美國業務之主管

潘志雄，BA MSc MBA，七十六歲，美國業務總裁。彼於一九八八年加入本集團，於美國之地產發展、土木工程及建築工程方面具有超過三十年之工作經驗。潘先生為本公司董事陳斌先生及陳秀清女士之表兄。

秘書部主管

陸潔茵，MBA FCG HKFCG，五十八歲，本集團公司秘書經理。於一九九一年加入本集團並負責公司秘書、企業管治及合規監管等職務。加入本集團前彼為一上市公司之助理公司秘書。陸女士於公司秘書服務方面具有超過三十年之工作經驗。

資訊科技部主管

鄧永業，MBA，七十三歲，本集團資訊科技經理及機構事務高級經理。一九七九年加入本集團為會計主任，一九八二年調往資訊科技部。加入本集團前彼為一上市公司之內部核數師，於商業會計、公司核數及資訊科技方面具有超過三十年經驗。

人力資源部主管

黎惠敏，BBA MSc MIHRM CPHR，五十二歲，本集團人力資源經理。於一九九四年加入本集團，曾出任人力資源部多個不同職位。加入本集團前彼於一大型建築公司工作，於人力資源管理方面具有超過二十五年之工作經驗。

董事局謹向各股東提呈截至二零二三年三月三十一日止年度之董事報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務包括地產投資及發展、投資控股及物業管理，詳列於綜合財務報表附註三十四內。

本集團之業績按報告分部詳列於綜合財務報表附註五內。

業績及分配

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之業績詳列於第四十一頁之綜合利潤表內。

董事局已於二零二三年一月五日派發中期股息每普通股港幣一角二仙，合共港幣七千四百一十萬元。

董事局建議派發末期股息每普通股港幣一角二仙，合共港幣七千四百一十萬元給予於二零二三年九月七日已登記本公司股東名冊上之股東。

儲備金

本年度本集團儲備金之變動詳列於綜合財務報表附註二十八內。

物業、機器及設備

本年度本集團物業、機器及設備之變動詳列於綜合財務報表附註十五內。

財務概要

本集團之五年財務概要詳列於第九十八頁內。

貸款

本集團貸款詳列於綜合財務報表附註二十五內。

主要物業

本集團之主要物業詳列於第九十七頁內。

董事局

本公司於年內及本報告日期之董事為陳斌、張永兆*、郭志樑*、鄺文星*、林威廉、李永修及陳秀清。

根據本公司之公司細則第八十四條，陳秀清女士及張永兆先生於本年度股東週年大會上輪值告退，惟如再獲選，願繼續連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就其獨立性而作出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引屬獨立人士。

本公司各董事與本公司並無訂立一年內終止即需就未屆滿期間作出賠償之服務合約。

* 獨立非執行董事

董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷詳列於第三及四頁內。

董事權益

於二零二三年三月三十一日，依證券及期貨條例（「證券條例」）第352條而設置之登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份之權益如下：

姓名	股份數目					百分比 權益
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	總數	
陳斌	169,039,171	-	108,007,254 (註)	-	277,046,425	44.86%
陳秀清	20,132,706	-	-	-	20,132,706	3.26%
郭志樑	282,462	-	-	-	282,462	0.05%
李永修	73,000	-	-	-	73,000	0.01%

註：

該108,007,254股份當中，(i) 61,335,074股份乃透過由陳斌先生全資擁有的Saurus Limited所持有；(ii) 6,057,381股份乃透過由陳斌先生全資擁有的Huon Limited所持有；(iii) 40,614,799股份乃透過Great Edward Investment Company Limited持有，當中陳斌先生直接持有50%股權，而餘下50%股權則透過Triose Limited持有。Triose Limited由陳斌先生全資擁有。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，根據本公司依據證券條例第352條而設置之登記冊所記錄或本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所獲通知，各董事及行政總裁及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團（定義於證券條例第XV部內界定）之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

於本年度內，本公司並無授予其董事或行政總裁任何可認購本公司股份之權利。

本年度內或年結時，本公司或各附屬公司並無訂立任何有關本集團之業務而本公司董事或該董事有關連的實體直接或間接佔有重大權益之重大交易、安排或合約。

本公司或任何附屬公司在本年度內並無參與任何協議致令本公司董事取得本公司或其他公司之股份或債券而獲得利益。

主要股東

於二零二三年三月三十一日，除上文分題「董事權益」披露者外，本公司並無獲任何其他人士知會，彼於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司依據證券條例第336條而設置之登記冊之權益或淡倉。

股份購買、出售或贖回

本年度內，本公司並無贖回任何公司股份。另本公司或各附屬公司於年內均無購買或出售本公司任何股份。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料，及董事所知悉，本公司於年內及本報告日已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

優先購買權

對於有關發行公司新股，百慕達之法例並無優先購買權規定。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中重大部份簽訂或存有管理及行政合約。

資產值

本集團於喜來登酒店投資以權益法入賬。酒店土地及建築物採用成本法計量，根據現行會計準則，按成本減除累計折舊後列值。

為全面反映本集團酒店物業之實質經濟價值，本集團認為應向股東呈列下文有關本集團資產淨值之補充資料，此乃根據本集團按該酒店物業於二零二三年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2023 (未經審核) 港幣百萬元	2022 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	358.7	274.2
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,145.2	3,231.5
	3,503.9	3,505.7
流動資產	6,414.8	6,700.7
流動負債	(242.8)	(168.4)
流動資產淨值	6,172.0	6,532.3
總資產減流動負債	9,675.9	10,038.0
非流動負債	(20.4)	(130.2)
若酒店物業按公開市場 估值列值之資產淨值	9,655.5	9,907.8
若酒店物業按公開市場 估值列值之每股普通股資產淨值	\$15.64	\$16.04

* 分別按於二零二三年及二零二二年三月三十一日之公開市場估值計算，由獨立專業測量師戴德梁行有限公司重估。

主要供應商及客戶

本年度內，本集團首五大供應商及最大供應商佔集團採購總額分別約百分之四十八及百分之三十八，而首五大客戶及最大客戶則佔集團收入分別約百分之九十一及百分之四十九。

於二零二三年三月三十一日，本公司各董事及其緊密聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股份數目百分之五或以上者)並無實益持有該五大供應商或五大客戶之權益。

業務審視

有關本集團年內業務的審視與對未來業務發展的論述載於第三十八至四十頁的董事局主席報告書內。

有關本集團以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現載於第九十八頁的財務概要內。

有關本集團年內環境政策及表現載於第二十四至三十七頁的環境、社會及管治報告內。

上述部份屬本董事局報告書之一部份。

流動資金狀況及財務資源

本集團所需之資金來自現有現金、內部產生之現金及部份按需要以浮息率向銀行借貸。其他資金來源包括來自聯營公司之股息收入。

於二零二三年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十二億九千六百六十萬元，而去年則為港幣十六億三千八百四十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣四億零二百四十萬元。本集團所有貸款為美元。由於美元貸款與本集團於美國之業務有直接關連，因此該等貸款大部份與同一貨幣之資產互相抵銷。

於年結時，本集團所有貸款須於一年內償還。

本集團致力維持其資產負債比率(即銀行借貸佔權益之比率)於低水平。於二零二三年及二零二二年三月三十一日之比率為百分之一點四。

於二零二三年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣三千八百四十萬元。連同於未來十二個月內因出租及出售集團之物業而向租戶及買家收取之款項，本集團之流動資金將足夠應付預計來年營運資金之需求。

庫務政策

本集團之整體庫務及融資政策以風險管理及控制為主。集團之資產及負債均以港元或美元結算，因而將本集團面對之外匯波動風險減至最低。然而本集團仍會密切監察整體貨幣及利率風險，如認為適當時，會作貨幣風險對沖之措施。

主要風險及不明朗因素

業務風險

集團在香港及美國營運。香港及美國之經濟及市場狀況，包括物業市場氣氛及物業價格，以及當地之立法及法規之轉變、政府政策及政治狀況，均可能對集團的營運業績及財務狀況有影響。

營運風險

集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能造成不同程度的負面影響。

財務風險

本集團於日常營運之財務風險詳列於綜合財務報表附註三內。

本集團已就各類風險制訂有關政策。這些政策均不時進行檢討及改善，以符合市場轉變及法定要求，及達致風險管理程序的最佳做法。持續風險評估至關重要，管理層可全面洞悉集團風險及進深入了解緩和風險的內部監控和風險管理程序。

遵守法律及規例

於本年度，本集團並無知悉其未有遵守任何對本集團有重大影響的相關法律及規例。

僱員及薪酬政策

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百四十九名員工。於二零二三年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千八百二十萬元。本集團深明僱員為寶貴資產。本集團按年檢討僱員之薪酬，其他僱員福利包括醫療津貼、毋須僱員供款之公積金計劃及強制性公積金計劃。本集團亦為合資格僱員提供教育津貼。

本集團一般員工之薪酬政策乃由本集團之管理層按各員工之優點、資格及才能而釐定。

本公司董事及高層管理人員之薪酬則由薪酬委員會根據個人職責及市場慣例而檢討。

與供應商及客戶之關係

本集團明白與其供應商及客戶維持良好關係，對達致短期及長期目標十分重要。本集團致力與供應商維持公平及共融合作的關係，並向其客戶提供一貫之優質產品及服務，以維持競爭力。

股份掛鈎協議

本年度內，本公司或各附屬公司並無訂立任何股份掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

為董事訂立之獲准許彌償條文於整個財政年度一直生效且現時正在生效。

本公司於年內辦理董事責任保險及續保有關保險，為本公司及其附屬公司董事作適當投保安排。

或然負債

本公司提供貸款擔保予部份全資附屬公司以取得銀行貸款。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於第十三至二十三頁內。

關連交易

本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度沒有進行上市規則項下之關連交易。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度綜合財務報表完竣，彼等願意候聘續任。

承董事局命

董事局主席

陳斌

香港，二零二三年六月二十九日

(A) 企業管治常規

截至二零二三年三月三十一日止年度期間，本公司已應用上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企管守則」）所列的所有原則。除下文所述的偏離情況外，本公司已遵守該守則內的守則條文。董事局將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規以維持高水準的企業管治。

(B) 企業文化及策略

大昌集團於地產界歷史悠久，信譽良好，其發展物業包括寫字樓、工業大廈及住宅，均屬優質項目，締造長期股東價值。本公司認同誠信、道德操守及負責任商業行事的重要性，此重要性在本集團獲上下灌輸及不斷加強。本公司行事合乎法律、道德及行事負責任的文化和價值觀，對其營運、長遠增長及持續經營能力不可或缺，並屬邁向成功的重要一環。董事局在定訂本集團的企業文化發揮主導作用，並確保公司之目的、價值及策略與其文化一致。

(C) 董事局

(i) 董事局組成、董事局會議／股東大會及董事出席次數

本公司的董事局具備均衡的技能和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。董事局成員包括執行董事陳斌先生（主席及董事總經理）、林威廉先生及李永修先生，非執行董事陳秀清女士，以及獨立非執行董事張永兆先生、郭志樑先生及鄺文星先生。陳秀清女士乃陳斌先生之妹。

截至二零二三年三月三十一日止年度內舉行了四次董事局會議及一次股東週年大會。董事出席詳情如下：

董事	董事局會議 出席次數	股東週年大會 出席次數
陳 斌，主席	4	1
陳秀清	4	1
張永兆	4	1
郭志樑	4	1
鄺文星	4	1
林威廉	4	1
李永修	4	1

本公司每名董事均按其才幹、經驗和地位，及其對本集團可提供適當指引及於業務上可作出貢獻而獲委任。每名董事於年內均付出足夠時間及精神以處理本公司的事務。除正式會議外，須董事局批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(ii) 董事局成員多元化政策

本公司董事局已採納董事局成員多元化政策，該政策載列達致董事局成員多元化的方法。本公司深知董事局多元化帶來的益處，並視其為支持本集團達到策略目標及維持可持續發展的關鍵元素。根據該政策，董事局力求通過考慮多項因素實現董事局多元化，以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、人際技能、職能專業及服務任期方面。

現時本公司董事局成員於建築、地產發展、投資、銀行及金融界均擁有豐富經驗。當中包括具有逾三十年財務、會計、法律及工程策劃經驗的專業人士。董事局認為，就目前本集團業務的規模及複雜性；以及其所面對的風險及挑戰的性質而言，現時董事局成員已具備均衡的技能、經驗及知識。董事局目前擁有一名女性董事，故就董事局而言，已達致性別多元化。

於二零二三年三月三十一日，集團全體員工的男女性別比例為3.14：1。集團在聘請及挑選主要業務管理人員及其他人員時，將致力保持性別多元化。

提名委員會將監察董事局成員多元化政策的執行，並考慮按本集團業務發展的特定需要，每年檢討該政策並向董事局匯報。

(iii) 董事局運作

本公司由一個具有效率的董事局領導，董事局客觀地作出決策以符合本公司的利益。本集團已設立機制以確保董事局能獲得獨立意見及建議，而董事局將於每年檢討有關機制，鼓勵所有董事包括獨立非執行董事在董事局／董事局轄下委員會會議期間以公開的方式表達意見。而獨立非執行董事也是各個董事局轄下委員會的成員，讓他們在各種公司事務上表達獨立的觀點。

另外，包括獨立非執行董事在內的所有董事均有權就董事局會議上討論的事項向管理層要求更多信息和文件。他們還可以尋求公司秘書的幫助，並在必要時尋求外部專業顧問的獨立建議，有關費用由公司承擔。

董事局認為上述機制已有效地運作。

本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則須於董事局會議期間向董事簡報，或向董事發出定期更新及資料，以令董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其他責任以及董事局角色的簡報及資料。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事局與管理層之間有清晰的責任分工。重大事宜的決策由董事局作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和資金，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

本公司已就其董事及高級職員可能會面對之法律訴訟作適當投保安排。

(iv) 董事重選

根據企管守則B.2.2條守則條文，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司每名董事，包括有指定任期的董事(惟根據本公司於一九九零年在百慕達採納的本公司法例，任何主席或董事總經理外)須至少每三年輪流退任一次。根據本公司法例第4(g)條，本公司任何主席或董事總經理毋須根據細則輪流退任。董事局相信，主席及董事總經理持續在職可令本集團保持強而穩定的領導，使策劃及執行長期業務策略更具效率。董事局認為，現有之安排對於本公司及股東之整體利益最為有利。

(v) 董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展並更新作為公司董事所需知識及技能。

根據董事向本公司提供的培訓記錄，所有董事(即陳斌先生、張永兆先生、郭志樑先生、鄺文星先生、林威廉先生、李永修先生及陳秀清女士)，於本年度內皆已參與持續專業發展，包括透過閱讀有關董事職責及責任的資料或出席有關論題的研討會。

(D) 主席及行政總裁

根據企管守則C.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本公司主席及行政總裁之角色並無區分，陳斌先生現同時擔任本公司主席及行政總裁職務。董事局認為，由同一人兼任主席及行政總裁職務可以提高本公司的企業決策及執行效率，有助於本集團更有效及迅速抓緊商機。眾多本港及國際機構均採用該項安排，可令公司敏捷地作出決策從而達到較高效益，此乃在應付迅速轉變的營商環境所需具備之條件。董事局相信，該項安排將不會損害權力與職權之間的平衡，由於現時之董事局由經驗豐富及具才幹之人士組成，當中有充足數目之本公司獨立非執行董事，足以繼續確保權力與職權的均衡。

(E) 董事局轄下委員會

(i) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，成員包括本公司一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至二零二三年三月三十一日止年度期間，審核委員會舉行了兩次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
郭志樑，委員會主席	2
陳秀清	2
張永兆	2
鄺文星	2

審核委員會的主要職責為就集團的財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的成效，提供獨立檢討。審核委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

審核委員會在截至二零二三年三月三十一日止年度內的工作摘要如下：

- (a) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (b) 在向董事局提交半年度及年度財務報表前作出審閱；
- (c) 審閱內部核數審核結果及內部審核計劃書；
- (d) 檢討風險管理及內部監控系統，以及內部審核功能之效用；
- (e) 審閱外聘核數師的核數計劃書；及
- (f) 向董事局提供有關重新委任外聘核數師的建議。

(ii) 薪酬委員會

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。

截至二零二三年三月三十一日止年度期間，薪酬委員會舉行了一次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
郭志樑，委員會主席	1
陳秀清	1
鄺文星	1

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事及高層管理人員的薪酬政策及待遇提供檢討及建議。董事局批准及採納經修訂薪酬委員會職權範圍，以符合新近修訂的企管守則內所載條文。薪酬委員會職權範圍載列於本公司網頁內。

薪酬委員會在截至二零二三年三月三十一日止年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事及高層管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 根據本公司之薪酬政策原則，向董事局建議個別執行董事及高層管理人員的薪酬待遇；及
- (c) 檢討董事袍金水平。

根據本公司所制訂的董事及高層管理人員薪酬政策內容，薪酬水平應就其工作之表現、複雜性及問責性而釐訂，並能吸引、激勵及保留優秀表現人才，藉以促進企業價值提升使股東得益。

支付予本公司董事及高層管理人員的酬金，乃因應個人的職責及參考市場慣例而釐定。支付予本公司董事的董事袍金(二零二二年度：每名董事港幣200,000元)，乃參考香港上市公司一般支付予其董事性質類似的袍金水平而釐定。董事袍金須不時由本公司股東於股東週年大會上議決通過。

(iii) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，成員包括本公司董事局主席及兩名獨立非執行董事。

截至二零二三年三月三十一日止年度期間，提名委員會舉行了一次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
陳 斌，委員會主席	1
郭志樑	1
鄺文星	1

提名委員會的主要職責為檢討董事局的架構、人數及成員多元化；以及物色具備合適資格的人士擔任董事，並挑選提名有關人士出任本公司董事職位。提名委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

董事局已採納董事提名政策。提名委員會向董事局提名具備合適資格的人士擔任董事，確保董事局因應本公司業務發展而適切具備均衡技能、經驗及多樣的觀點及角度；並兼顧董事局繼任計劃及策略，以維持董事局整體持續有效的表現。董事局全體共同承擔挑選及委任董事的最終責任。

提名委員會將考慮下列準則，以評定擬議候選人士的適合性：

- 品格及誠信；
- 資歷包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、學識及經驗；
- 擔任董事局成員及其他董事要職時，願意投入足夠時間履行職責；
- 根據上市規則，董事局須有獨立執行董事。在適用的情況下，參照上市規則有關獨立性的指引，考慮該名候選人士是否具備獨立性；
- 本公司的董事局多元化政策中列明的考慮事項及由提名委員會採納的任何可量計目標，以達至董事局多元化；及
- 對本公司業務適用的其他因素。

每項擬建議的新董事委任、選任或重選均應根據提名委員會就董事提名政策中規定的標準和細則進行評估，並向董事局推薦或提名以供考慮。

提名委員會將監察董事提名政策的實施及定期作出檢討，以確保該政策持續配合本公司需要，以及與現行規管要求、良好企業管治一致。

提名委員會在截至二零二三年三月三十一日止年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討董事局的架構、人數及組成；
- (b) 考慮每位獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 檢討董事局成員多元化政策；
- (d) 檢討董事提名政策；及
- (e) 就重選於股東週年大會上退任之董事，向董事局提供建議。

本年度內並無委任新董事成員。

(iv) 企業管治職能

董事局負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定及檢討本公司企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- (e) 檢討本公司遵守企管守則的情況及在企業管治報告內的披露。

(F) 董事的證券交易

本公司已採納聯交所不時所修訂的上市規則附錄十所載標準守則以規範董事的證券交易。本公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在本年度內均已遵守標準守則。

(G) 核數師酬金

本公司的外聘核數師提供核數及稅務服務的相關費用分別為港幣一百八十萬元及港幣十萬元。

(H) 風險管理及內部監控

董事對本集團的風險管理及內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討本年度該系統的效用。風險管理及內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效地互相制衡。

本集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性和遵守有關法例及規則。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

本集團就業務營運中的現存或潛在風險(包括環境及社會風險)作出評估，包括已識別之風險的影響性及潛在發生的可能性，並釐定行動計劃、管理目標以應對風險的發生。而管理層負責日常營運風險管理，以及採取措施降低該等風險。

本公司設有內部審核功能，監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。內部審核師向審核委員會匯報。審核委員會每年透過檢討內部審核的工作及其發現，評估風險管理及內部監控系統的有效性。如有需要，內部審核師負責跟進檢討。

本公司須根據證券條例及上市規則在合理切實可行的範圍內儘快披露內幕消息。本公司透過其內部報告程序，確保適當處理及發佈內幕消息。本集團已不時採納合理措施以確保設有適當保障防止違反有關本集團的披露要求，包括：

- 僅有少數僱員(主要為高層管理人員及董事)在有需要知悉的情況下取得內幕消息。掌握內幕消息的僱員充份熟知彼等之保密責任。
- 本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之標準守則，以及就擁有或可能擁有內幕消息之有關僱員，制定條款與標準守則所載者同等嚴謹之股份買賣指引。
- 所有僱員必須嚴格遵守相關的僱員紀律行為守則及員工手冊內訂明嚴禁未經授權使用機密資料的條款。

本年度內，審核委員會已對本集團風險管理及內部監控系統及程序的效用作出檢討。該檢討涵蓋所有必需的監控，包括財務、運作和合規監控，並考慮本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面以及環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。審核委員會其後向董事局就該檢討作出匯報。董事局持續監督集團的風險管理及內部監控系統。根據檢討結果，就截至二零二三年三月三十一日止年度而言，董事認為本集團的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠。

(I) 董事對財務報表的責任

董事負責根據香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備本公司及其附屬公司真實而中肯的綜合財務報表。在擬備截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表時，董事已確保採用並貫徹應用適當的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計，列明任何重大偏離適用會計準則的原因，並確保按持續營運基準擬備財務報表。

本公司外聘核數師就其對本公司及其附屬公司的綜合財務報表之匯報責任所作聲明載於第九十三至九十六頁之獨立核數師報告。

(J) 股息政策

董事局已採納股息政策。董事局當釐訂股息分派時，採納的政策是一方面讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠儲備以供本公司日後發展之用。董事局在宣佈派發或建議派發股息前，須考慮下列因素：

- 本公司的實際和預期財務業績；
- 本公司及本集團各附屬公司的留存收益和可分配儲備金；
- 本集團預期營運資本要求，資本開支要求及未來擴展計劃；
- 本集團的流動資金狀況；
- 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本公司業務、財務業績和定位可能有影響的內在或外在因素；及
- 董事局認為相關的其他因素。

本公司派付股息亦須遵守適用的法例及規例，包括百慕達法例及本公司章程細則。董事局將不時檢討股息政策，並不保證會在任何指定期間派付任何特定金額的股息。

(K) 股東權利

(i) 召開股東特別大會

根據百慕達一九八一年公司法第74條，股東持有本公司不少於十分之一(10%)已繳足股款及附帶本公司股東大會投票權的股本，有權要求董事局召開股東特別大會。

經請求人簽妥的要求書須列明會議目的，並送交本公司註冊辦事處或總辦事處。

(ii) 於股東大會上提呈建議

根據百慕達一九八一年公司法第79條及第80條，持有本公司不少於二十分之一(5%)總投票權之股東，或不少於一百名股東，有權於本公司股東大會上提呈建議。

經請求人簽妥的要求書須註明提呈之建議，載有關於該建議內所述事宜，並送交本公司註冊辦事處或總辦事處。

(iii) 股東提名候選董事

股東提名候選董事程序的詳情載列於本公司網頁內。

(iv) 向董事局提出查詢

股東可以書面方式透過公司秘書向董事局提出查詢，聯絡地址為本公司總辦事處（電郵地址：tcpl@taicheung.com）。

(L) 投資者關係

本公司已採納股東通訊政策，以確保其股東及投資人士均可適時取得有關本公司全面及容易理解的資訊。本公司致力與股東保持溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。本公司網站提供有關本公司及其營運的廣泛資料及所有公司通訊包括公告、年報、中期報告、會議通告及通函等。

股東通訊政策至少每年檢討一次，以確保其持續有效。

(M) 組織章程文件

本年度內本公司組織章程大綱及公司細則並無任何變動。

本環境、社會及管治報告(「本報告」)涵蓋二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日財政年度(「本年度」)之期間，並依照上市規則附錄二十七的環境、社會及管治報告指引(「報告指引」)所編製。本報告範圍聚焦集團的主要營運業務，即在香港之物業發展及物業管理業務。有關集團企業管治的披露另載於第十三至二十三頁的企業管治報告內。

環境、社會及管治的管治架構

董事局負責本集團的環境、社會及管治的策略制訂、報告及審視有關政策的執行，並確保相關風險管理及內部監控系統完備就緒，其成效檢討及監察則由審核委員會及內部監控負責。本集團亦委聘獨立顧問為本報告的編製提供報告顧問服務。

本集團參照業界同行在可持續發展的資源投放及關注程度，進行環境、社會及管治的重要性評估。集團的主要持份者包括客戶、員工、供應商、股東及監管機構。本集團認同須與持份者保持良好溝通，及透過各式渠道(例如：會議和問卷調查)收集寶貴意見，以了解持份者的期望及釋除疑慮。另一方面，集團對重大環境、社會及管治事項，進行風險評估並檢討相關緩解措施的履行成效。董事局進一步評核相關風險，對集團構成重大影響的可能性釐訂風險級別，而首三個重大事項分別為職業健康與安全、氣候相關議題、環境及天然資源。本集團將所有已識別而重大環境、社會及管治事項載述於本報告內。

環境、社會及管治相關的目標方向

本集團承諾將來所有新建物業發展項目符合相關可持續發展標準，例如「綠建環評新建建築」。集團務求透過多項最佳作業流程，致力減少新建築對環境的影響，除可改善環境質素外，亦能滿足使用者需求。

環境、社會及管治的具體目標載於第三十六頁，如何邁進這些目標方向，詳情可參閱本報告內文。董事局亦將定期檢討進度，致力達成所訂目標方向。此舉令集團可更加全面地計劃將來可持續發展方向。

匯報原則

本報告採用以下匯報原則：

- 平衡：資料的呈列並無不恰當使用影響讀者決策或判斷的選擇、遺漏或其他形式的操縱。
- 一致性：如屬重要資訊，本報告將詳列其標準、工具、假設及／或所使用的轉換因素的來源；而當與過往報告並不一致時，亦會備註解釋。
- 量化：量化數據已載於本報告內文及第三十六至三十七頁的績效數據表內。
- 重要性：透過重要性評估及與主要持份者溝通，以識別對本集團產生重要影響的項目，詳情可參閱本報告分題「環境、社會及管治的管治架構」。

環境表現

環境政策

本集團已制訂環境政策以展示推動可持續發展及對環保負責的承諾，具體包括：

- 在公司決策過程中充分考慮環境因素，並積極減少業務營運對環境的影響
- 識別與集團營運相關的環境影響及制定目標以持續改善對環境的表現
- 實踐環保及可持續發展原則，並遵守所有適用之環保法例及規例
- 採納環保的建造及管理方法
- 於日常業務運作中有效運用資源及減少廢物
- 各發展項目優先考慮採用環保設計、物料及建造方案，並研究應用較環保之設施
- 優先考慮提供環保設計、服務及產品之顧問、承包商及供應商
- 提高其員工、商業夥伴及社會大眾對環保的意識
- 評估及定期發表有關重大環境表現的報告

面對備受日益關注的環保議題，集團不時檢討及完善環境政策，作好準備以減少環境足跡。

排放物

控制溫室氣體排放量

集團在日常業務營運中，難免排放溫室氣體及空氣污染物，帶來溫室效應及空氣污染的不良影響。本公司有責任保護環境，並承諾採取緩解措施，決心減少溫室氣體排放量。

集團的間接溫室氣體排放，絕大部份因電力消耗所致。本集團已實施減少電力消耗措施，從而減少間接溫室氣體排放。本年度內，集團不斷檢視其表現並探討改善空間。有關控制能源使用的措施詳情可參看下文，分題為「實現高能源效益」。

廢棄物管理

為減輕香港堆填區的負擔，集團積極減少廢棄物的產生，並以環保方式管理廢棄物。集團參與不同的回收計劃如廢電器電子產品回收計劃，實踐源頭減廢及促進可持續發展理念。辦公室亦放置回收箱以收集廢紙、鋁及塑膠作循環用途。於建築工地，集團特別留意建築廢料處理，以減少對環境的不良影響。

本年度內，集團並不知悉在廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

資源使用

實現高能源效益

提高營運能源效益是減少能源消耗之基本策略。集團的能源消耗主要來自電力耗用。集團在辦公室設備、其管理之轄下物業投放資源以達至節省用電，實現最佳能源表現。

於本年度內，集團持續更新電子設備如照明燈具，以提供更佳效能及更具能源效益。集團進行採購時，會優先採用貼有由機電工程署發出的能源標籤之電子設備。多項照明系統已採用由機電工程署建議使用之節能光源和燈管。

集團鼓勵員工一起建設更環保的辦公室，已向員工發出指引，關掉非使用中及不必要的電燈、電腦及電器設備。本集團亦進一步擴大節能範圍，其管理之轄下物業午夜後停用部分電梯。除日常營運採取適切措施外，集團致力提升員工對可持續發展的關注。集團響應世界自然基金會舉辦的「地球一小時」活動，藉此向員工及公眾宣揚節約能源的信息。

集團亦將環保理念融入建築設計。淺水灣樓盤項目中，集團已於建築物外殼安裝隔熱玻璃組件，既可減少能源消耗，同時又可提高室內舒適度。

節約用水

在用水方面，由於集團主要業務在香港，日常經營業務時求取適用水源並無遇上任何重大問題。然而，本集團認同水源乃珍貴資源。

為加大節水工作力度，集團採納減少用水守則及提升水龍頭設施以減少用水。集團並主動向員工、承包商和客戶提倡節約用水，及提升高効用水方法。

集團於日常營運中實施了多項控制措施，如保護排水系統以避免淤塞及定期進行自主監測檢查，確保排放廢水治理符合規定標準。

環境及天然資源

管理環境影響

為符合相關法律及法規，集團定期評估業務經營對環境構成的風險，並在需要時採取預防措施以降低風險。此外，集團堅守嚴格的環境政策及指引，重視履行緩解措施及提高環保意識。

集團積極倡導無紙化營運，減少辦公室不必要的用紙。集團鼓勵員工優先使用電子郵件、內聯網及其他電子方式來傳達及發放信息。例如採用網上系統讓員工可以電子方式辦理假期申請，實行無紙化操作。此舉實現集團對有效利用資源的承諾。本年度內，集團進一步於辦公室推行環保意識並設定三個目標，包括源頭減廢、節約能源及避免使用即棄塑膠。鼓勵員工少用即棄餐具、帶備水樽代替使用即棄膠杯，以及於午飯時間關閉不使用設備的電源。集團相信小改變可帶來大意義。

集團為進一步履行承諾，積極於物業發展項目及業務營運中投放可持續發展的元素。集團於經已落成的物業發展項目「淺水灣108」採用了綠色建築設計。「淺水灣108」逾50%的區域被綠化所覆蓋，為野生動物提供了自然棲息地，同時有助保護生態平衡。

氣候變化

氣候變化導致了頻繁的極端天氣，對集團日常營運構成影響。因此，集團採納氣候變化政策，列出原則應對與集團營運相關的氣候變化問題。業務營運的應變計劃已備妥。面對實體氣候風險，緩解措施亦已執行及進行持續檢討，以應對因極端氣候變化而產生的天然現象（例如：颱風、暴雨、水浸泛濫、熱浪），而導致物業或建築工地的財物損失或影響人類福祉。集團已就財產及公共責任投保，以保障其利益並降低潛在財務損失。

集團亦識別氣候變化相關的過渡風險，例如須遵守政府更進取的政策及規例，邁向低碳型經濟，因而可能增加營運成本。集團將積極於設計及建造可持續樓宇時，採用最佳作業流程。此外，集團將致力實現低碳排放，並持續地評估、審視及管理氣候風險相關目標。

個案實例：鴨脷洲項目

集團重視綠化建築，在可持續發展的領域中跨步向前、尋求突破。集團位於香港鴨脷洲內地段第137號鴨脷洲海旁道之擬興建住宅發展項目（「該項目」），獲得綠色建築認證「綠建環評新建建築」暫定金級的評級。集團務求透過多項最佳作業流程，致力減少新建築對環境的影響，除可改善環境質素外，亦能滿足使用者需求。

該項目之建造工程於年內開展，集團採用適當措施及科學管理，並履行善用資源及致力控制污染，儘量減少對環境造成負面影響。相關措施包括：

善用資源

能源

積極於施工地盤節約能源、注重能源效益。例如使用高效能空調設備、節能發光二極管照明及採用其他減少碳排放的設備。

建築物料

部分建築物料採購自工地毗鄰範圍（800公里半徑內），以減少運輸產生的碳足印。優先考慮選用可重用物料，例如：鑽孔打樁工程時使用的鋼套管。

木材

採用原則

採用來自可持續發展林業木材或重用木材，並避免採用原始森林木材。

重用及回收

儘可能重用及回收建築廢料，例如圍板、木材和石屎。儘可能使用可重用的鋼材模板代替木質模板。

環境污染控制

污水處理

設置廢水收集管道及水池收集及妥善排放建築廢水，並採納不同方法監察廢水水質，如進行水質測試。

揚塵治理

定期於施工地盤灑水以減少揚塵。車輛駛出工地前進行沖洗，防止車輛夾帶泥土因而污染環境。

噪音治理	嚴格管控晚間施工地盤的噪音。施工範圍附近採用隔音屏障，藉以減少對鄰舍的負面影響。
空氣監控	進行空氣流通評估並小心控制空氣污染，致力保持周邊環境空氣流通。
設計意念	於發展項目中，每個泊車位均設有電源可供電動車充電。 為住宅單位及康樂設施裝置隔熱玻璃。

社會表現

企業社會責任政策

本集團已制訂企業社會責任政策，以確立集團的政策方針，積極從事有利於整體社會的商業活動，致力推動可持續發展，促進社會繁榮及造福社群。該政策說明本集團承諾：

- 遵守有關企業社會責任事宜之所有適用法例及規例之要求
- 致力減少其於營運過程中對環境可能造成的影響
- 監察及管理資源耗用，包括電能及食水
- 對社會及所在社區履行其企業責任
- 以誠實及廉潔的原則經營業務，並拒絕任何形式的賄賂及貪污
- 致力為其所有僱員締造安全及健康的工作環境，支持員工持續進修及發展
- 提高其員工、承包商及供應商對企業社會責任的意識
- 監察集團可持續發展表現及定期發表報告

集團將不時檢討其企業社會責任政策，務求確保此政策切合時宜兼具實效。

僱傭及勞工常規

本集團重視人才，並認為互相尊重及公平的工作環境對其營運至關重要。集團的招聘政策及員工評核制度清楚釐訂僱傭條件及員工獎勵機制，並由管理層作出規管以及人力資源部嚴格執行，藉以吸引及挽留優秀人才。集團旨為構建積極和有效率的工作團隊，藉以提升企業的生產力和競爭力。

集團除提供標準僱用條件外，更向合資格僱員給予吸引的薪酬待遇和僱員福利包括醫療保險，定期驗身，毋須供款的公積金計劃及強制性公積金計劃。集團的附屬公司多年來悉心保障員工福祉，其一間主要附屬公司連續七年榮獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」。

所有僱員於受聘期間均須遵守僱員紀律行為守則以維持集團高度廉潔。該守則乃秉持集團的核心價值而制訂的最重要指引，對僱員處理包括有關防止賄賂、利益衝突、政府法例及規例之遵守、與供應商、承包商及客戶之關係等事宜，就個人行為及操守方面，訂明要求及指引。此外，集團亦舉辦簡介會向僱員傳達集團對組織行為的管治理念。

人力資源政策已詳列於員工手冊內，並透過集團的內聯網供員工查閱。集團定期檢討員工手冊內容以符合現行標準。該等政策涵蓋範圍包括招聘、薪酬檢討、晉升機會、工作時數、假期、待遇及福利等。工作間和諧共融十分重要，集團按照平等機會政策，以支援建立一個重視多元化及共融的工作環境，免受任何歧視，包括性別、年齡、殘疾、家庭狀況、種族或性取向。本年度內，集團兩間附屬公司榮獲香港中小型總商會所頒發的「友商友良」嘉許狀，以表彰在提供就業機會予社會上不同需要人士方面所作出之貢獻。

本年度內，集團並不知悉在有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

本集團嚴禁僱用任何非法勞工，包括童工及強制勞工。僱傭程序由集團管理層監察及規管。如發現任何可疑非法僱傭或強迫勞動事件，集團將按照其制定的相關政策進行調查和適當處理。

本年度內，集團並不知悉在防止童工或強制勞工方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

職業健康與安全

保障僱員之健康及安全一直是本集團之首要重任。本集團致力營造安全工作環境，依從本地法例及規例採納工作場所安全指引、訓練及緊急應變措施。集團根據員工工作性質提供適切的保護設備、訓練及指引。

此外，集團亦積極推廣職場精神健康，更簽署由衛生署發出的相關約章。遵循約章目標，集團每月向員工發出精神健康信息，讓員工關心精神健康及強化正面思維。本年度內，曾邀請職安局為本集團舉辦一個精神健康工作坊，深受員工歡迎。集團兩間附屬公司參與由香港提升快樂指數基金主辦的「開心工作間」計劃。

本年度內，由於新冠疫情對員工的健康構成威脅，集團繼續儘量降低工作場所感染病毒的風險。期間集團已加強工作間衛生措施及向員工提供個人防疫用品如外科口罩及消毒搓手液。集團亦為員工安排免費流感疫苗注射。

本年度內，集團並不知悉在職業健康及安全方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

員工發展及培訓

集團在僱員培訓及發展方面投入資源，以確保僱員擁有所需技能及知識水平，從而實現業務目標，並在競爭激烈的市場上跟上步伐。集團已制訂政策支持合資格僱員參加持續專業發展培訓，包括研討會及工作坊。本集團亦提供教育津貼，鼓勵合資格僱員發展技能，擴闊與工作相關的知識。此外，集團為新聘請僱員提供入職培訓，以助其及時投入崗位工作。

本年度內，接受培訓人數佔總僱員人數約70%，平均完成受訓時數為3小時。集團一主要附屬公司獲僱員再培訓局嘉許為「人才企業」。

供應鏈管理

本集團高度重視與供應商的溝通，增進其對本集團價值的理解及認可，發展互助互信的合作關係。

本集團的供應商一般包括建築師、顧問、承包商、物料供應商及設計師。本集團對供應商的遴選及評估作出全面考量，包括其信用、聲譽、產品及服務質量，同時審慎考慮其對環境及社會責任方面的表現，通過後方可納入集團的合資格供應商名單內。一些供應商應邀參與有關環境及社會責任風險的問卷調查，使本集團可識別及監察任何存在風險。

本集團希望與供應商分享其可持續發展的信念，強調採用環保建材，並以杜絕其於日常工作中的行為失當。本集團亦會考慮選擇區內製造的物料供應商，以減少因運輸物料所造成的環境足跡。

除了一般的供應商遴選評估之外，負責的部門工作小組與供應商密切溝通並監督其表現。所有供應商必須遵守有關的表現標準，本集團亦定期向供應商進行嚴格審查以確保其表現的合規性。

產品責任

集團致力完善其發展項目的居住及工作環境，以保障用戶的健康與福祉。本集團將質量和安全的核心價值，融入精心策劃的設計與建造以及營運與維修管理模式當中。

本集團的物業管理附屬公司獲得ISO 9001的品質管理體系認證，以確保其服務品質符合國際的最佳作業標準。此外，集團定期進行安全與環境檢查，以確保良好的環境、社會與管治表現。

同時，本集團亦主動向外界持份者對其客戶服務徵詢意見。集團不時對客戶及使用者進行滿意度調查，從而不斷提升服務質素，精益求精，以提供優質的客戶體驗。集團用心服務並以客戶滿意為目標。集團物業管理附屬公司轄下物業「半島廣場」榮獲由西九龍總區防止罪案辦公室頒發之西九龍最佳保安服務選舉2021「最佳管理物業獎」。

本集團重視客戶資料私隱，竭力遵守香港個人資料(私隱)條例。集團已制訂個人資料(私隱)相關政策及清晰指引妥善保護資料，並將持續安排相關培訓以提升員工對個人資料(私隱)條例的認識。本集團對於所收集的客戶個人資料保密，並保證穩妥地管理。

員工手冊內已訂明尊重知識產權相關指引。本集團的任何資產(包括但不限於作辦公用途的材料和信息)，均不得在未經授權的情況下取用或複製作個人用途。如發現任何侵犯其資產及知識產權的行為，將採取適當的糾正措施。

本年度內，集團並不知悉在產品和服務的相關健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜，以及補救辦法方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

反貪污

集團對賄賂與貪污採取零容忍態度，承諾以廉潔原則經營業務，並全面遵守在其經營業務所在國家之法律與規例。除了僱員紀律行為守則外，本集團亦已採納防止貪污政策以確保反貪污方針得以全面落實。該政策旨在提升整體員工的意識，並就如何辨識以及處理賄賂和貪污問題提供指引，同時規定有關通報、監察和監控事宜的要求。本集團內的所有僱員、高級職員及董事均須遵守該政策。

此外，集團定期安排廉政公署為其舉辦誠信營商與防止貪污講座，以確保所有僱員，特別是新入職者，熟知相關的法例與規例要求。

集團定期向各董事發放有關反貪污主題的培訓教材，藉此更新意識、恪守承諾。

集團持續檢討風險管理及內部監控系統的有效性，以防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的活動發生。

為進一步防止及打擊貪污不法行為，集團已採納僱員舉報政策，列明清晰途徑，讓僱員可安心舉報懷疑個案。該政策概述了員工的責任及舉報處理過程，包括立案、調查及後續行動。同樣地，集團亦採納對外舉報政策，適用於與本集團往來的第三方，以提出其對任何可能關於集團的不當事宜的關注。

本年度內，集團並不知悉任何在賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面對集團造成重大影響的不符合法例及規例事故。

社區投資

本集團意識到企業持續成功發展與社會繁榮之間緊密的關係。作為一個負責任兼具建設性的企業公民，集團積極參與建造一個可持續發展的本地社區。

為切實履行社會責任，本集團在企業社會責任政策中已訂明社區責任的相關內容，並付諸實行。

本年度內，集團積極回饋社區。除慈善捐獻外，集團並鼓勵員工參與由九龍樂善堂舉辦的義工活動，推廣無煙健康生活模式。此外，集團亦參與有意義的環保活動例如世界自然基金會舉辦的「地球一小時」，向員工宣揚環保價值，增強對環境保護的認識。

集團三間主要附屬公司欣然獲得由香港社會服務聯會授予2022/23「商界展關懷」企業標誌，以表彰集團作出的承諾及對社區的關懷。

展望

本集團在香港地產發展行業屹立至今，一直於地產發展及物業管理方面追求卓越表現。憑藉堅守其核心價值，提供優質及現代化建築設計風格並加以悉心管理。可持續發展理念已全面融入企業文化及其管治架構內。本集團亦將不斷改進可持續發展表現及提升競爭力，以應付未來可預見環境、社會及管治的挑戰。

績效數據表

環境表現

關鍵績效指標	單位	集團表現	
		2023	2022
廢氣排放			
氮氧化物	千克	7.92	6.77
硫氧化物	千克	0.22	0.21
顆粒物	千克	0.58	0.50
溫室氣體排放			
直接溫室氣體排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	71.88	70.22
間接溫室氣體排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	7,087.83	7,585.77
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	7,159.71	7,655.99
溫室氣體排放密度		45.49	48.64
無害廢棄物			
無害廢棄物總量	噸	34,825.26	7,091.57
無害廢棄物密度		221.25	45.05
能源使用			
直接能源耗量(汽油)	兆瓦時	147.51	141.43
直接能源耗量(柴油)	兆瓦時	128.44	128.44
間接能源耗量(電)	兆瓦時	13,604.57	14,240.61
能源總耗量	兆瓦時	13,880.52	14,510.48
能源耗用密度		88.18	92.19
用水量			
總耗水量	立方米	40,735.00	47,608.00
耗水密度		260.11	304.00

附註：

1. 績效數據來自集團現有發展項目、物業管理附屬公司轄下物業及集團總辦事處。密度數值以樓面面積每千平方米計算。
2. 廢氣排放是收集本集團車輛產生的廢氣排放數據。直接溫室氣體排放(範圍一)主要來自車輛燃料燃燒而產生的能源直接排放。間接溫室氣體排放(範圍二)主要來自能源間接排放，即電力耗用。
3. 有關匯報排放量/能源耗用所用的標準、方法、假設及/或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源，乃根據香港及交易結算所有限公司制訂的環境關鍵績效指標匯報指引而編製。
4. 因應本年度內建築工程進行中，無害廢棄物總量大幅增加。
5. 集團努力改善環境表現並自2018年度起披露其成效。本集團現制訂以下具體目標，以2022年度為基礎並期望於五年內達標：
 - 減少能源消耗達3%(本年度達標：減少4%)
 - 減少溫室氣體排放達3%(本年度達標：減少6%)
 - 減少無害廢棄物達3%
 - 減少用水量達3%(本年度達標：減少14%)
6. 上文未提及之所有其他關鍵績效指標層面被認為毋須披露。

社會表現

關鍵績效指標	集團表現 2023		集團表現 2022			
	人數	流失率	人數	流失率		
僱傭	性別					
	男	110	38%	113	40%	
	女	34	27%	32	27%	
僱傭類別	全職	144	35%	145	37%	
	兼職	0	-	0	-	
年齡組別	30歲以下	3	-	3	40%	
	30 - 50	37	35%	38	21%	
	50歲以上	104	37%	104	44%	
按地區劃分	香港	144	35%	145	37%	
發展及培訓		完成受訓 平均時數	受訓僱員 百分比	完成受訓 平均時數	受訓僱員 百分比	
	性別	男	3	82%	4	78%
		女	5	18%	4	22%
	僱傭類別	高層管理人員	26	1%	11	5%
		一般員工	3	99%	4	95%

健康與安全

截至二零二三年三月三十一日止過去三年年度期間，均無因工死亡事故發生。而截至二零二三年三月三十一日止年度期間，因工傷損失總工作日數為174日。

供應鏈管理

於二零二三年三月三十一日，本集團之香港業務共有292間香港供應商及2間海外供應商。

產品責任

鑑於本集團的業務性質，因安全與健康理由而須回收的已售或已運送產品並不適用於本集團。

截至二零二三年三月三十一日止年度期間，本集團接獲少於十宗投訴，當中大多與物業管理服務有關。每宗投訴個案均已由負責的部門以適當渠道處理及跟進。

反貪污

截至二零二三年三月三十一日止年度期間，沒有任何對本集團或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。

社區投資

截至二零二三年三月三十一日止年度期間，本集團於環境事宜、健康及文化方面，共投放港幣8,900元及26小時參與社區投資。

財政報告

本人謹此報告截至二零二三年三月三十一日止年度(「本年度」)本集團業績。本年度已審核本公司權益持有人應佔集團虧損為港幣二千萬元，而去年之溢利則為港幣二百九十萬元。

本集團本年度業績轉盈為虧，主要由於上年度確認按公允價值透過損益記賬之金融投資收益港幣五千零一十萬元，而本年度則無錄得投資收益，即使本年度利息收入有所增加。

儘管上述所言，本集團於二零二三年三月三十一日之綜合財務報表顯示本集團現金狀況強勁，資產負債比率維持於低水平。董事局認為本集團整體財務狀況依然良好和穩健。

本年度中期股息每股港幣一角二仙已於二零二三年一月五日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角二仙予二零二三年九月七日已登記本公司股東名冊上之股東。如此項建議於股東週年大會獲通過，末期股息將於二零二三年九月十九日派發。本年度派息總額將為每股港幣二角四仙，與去年之股息相同。

地產發展

集團鴨脷洲地盤將發展為一幢豪華住宅大廈，備有康樂設施及停車場。所有打樁及挖掘工程已完竣。樁承台、地下層的樓板及牆壁建造工程即將展開。

集團淺水灣項目「淺水灣108」的新盤銷售預備工作進展良好。市場推廣活動正順利進行。此超級豪華住宅項目座落翠綠山巒間，飽覽淺水灣海景，環境恬靜優美。物業建有八幢獨立大屋，寬敞雅致，高尚尊貴，住客會所設施齊備。豪華府邸以時尚的建築外貌，及其創新設計成為該區獨特地標建築。

位於加利福尼亞州之工商業發展項目French Valley Airport Center，正在分階段發展。該項目毗鄰French Valley Airport，計劃建構為一個精心設計的商務中心。此現代化的優質建築，位置便利，提供多座全新單層式大樓。鑑於現時市況，該項目第三期銷情向好。第四期建造工程計劃於二零二三年第四季展開，預期於二零二四年底竣工。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之香港喜來登酒店，一直躋身為本港享譽盛名的五星級酒店之一。隨著各地撤銷跨境旅遊限制，商務及旅遊活動復常，該酒店入住率自二零二三年首季起顯著反彈。

酒店翻新工程已於二零二三年三月完竣，有利於後疫情時代爭取市場新機遇。客房改善工程亦接近完成階段，預計即將於二零二三年七月中旬竣工。

本地酒店業前景樂觀。內地重開邊境，便利中港往來，同時釋放被壓抑的旅客需求。因此短期而言，香港將成為內地旅客首選旅遊地點之一。近期航空運力漸見恢復，料有助推動訪港長途客量的增長。此外，據二零二三至二四年度財政預算案，政府大額撥款支持爭取更多大型盛事、國際會議在港舉行，及提供更多訪港旅遊優惠，以吸引旅客重臨本港。

業務策略

本集團主要於香港致力建設優質發展物業及提供完善的物業管理服務，近年則專注於豪宅發展物業，藉此為我們的股東帶來可觀的投資回報。

此外，集團所持有之酒店權益，屬一項位於黃金地段的長遠投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

本集團日常財務管理謹慎嚴格，於制定業務策略時，務必全面考慮市場機遇、本集團財務資源及其核心競爭力。

憑藉於行業內的資深經驗及雄厚的財政實力，本集團致力發展業務，期望達至長期可持續增長，以保持及提升股東價值。

展望

隨著香港與內地和世界各地恢復正常往來，本港經濟已呈反彈，縱使面對各項挑戰，包括利率攀升，通脹高企及外圍經濟環境的不確定性。本地復常之路正穩步向前，帶動經濟復甦，市場氣氛漸見好轉。

預期利率將於現水平徘徊，直至最早明年為止，料投資者及商家已大致適應。另一方面，基於集團的淨現金財務狀況，高息率將大大增加其利息收入。

本港住宅市場自去年經歷調整，已開始恢復過來。於二零二三年首季，山頂及南區豪宅地段錄得顯著成交，反映中港正常通關後，本港及內地買家重拾在港置業興趣。此外，新加坡於二零二三年四月起，上調海外買家的額外買家印花稅，由百分之三十調高至百分之六十，無形中增加香港住宅樓宇資產對非本地投資者的吸引力。

鑑於目前外圍經濟環境疲弱，波動多變，本港經濟復甦動力仍待鞏固。集團將密切審視各種挑戰對集團帶來的影響、風險和不確定性，並一直秉持審慎的管理方針，將繼續採取靈活策略來應對市場波動。集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，足以維持平穩發展，積極面對未來不明朗的經濟前景。

最後，本人謹對公司同寅之勤奮與忠誠深表感謝。

董事局主席

陳斌

香港，二零二三年六月二十九日

綜合利潤表

(截至二零二三年三月三十一日止年度)

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
收入	5	66.3	131.9
出售成本		(57.7)	(128.9)
毛利		8.6	3.0
其他收入和其他虧損，淨額	6	21.2	42.5
行政開支		(57.8)	(58.5)
營業虧損	7	(28.0)	(13.0)
財務費用	11	(1.6)	(3.1)
應佔除稅後聯營公司業績		10.0	19.4
除所得稅前(虧損)/溢利		(19.6)	3.3
所得稅項支出	12	(0.4)	(0.4)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利		(20.0)	2.9
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)，港幣	13	(\$0.032)	\$0.005
股息，港幣百萬元	14	148.2	148.2

綜合全面收益表

(截至二零二三年三月三十一日止年度)

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
本年度(虧損)/溢利		(20.0)	2.9
其他全面收益：			
期後不會重新分類至損益之項目：			
應佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	28	1.5	(3.3)
已重新分類或期後可能重新分類至損益之項目：			
匯兌調整	28	0.7	2.0
		2.2	(1.3)
本公司權益持有人應佔本年度全面(虧損)/收益總額		(17.8)	1.6

綜合資產負債表

(於二零二三年三月三十一日)

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	1.2	1.5
使用權資產	16	32.9	54.2
聯營公司	17	174.9	163.4
應收聯營公司款項	17	108.6	14.0
遞延所得稅項資產	26	41.0	41.0
應收按揭貸款	18	0.1	0.1
		358.7	274.2
流動資產			
待售物業	19	3,210.3	3,070.0
發展中物業	20	1,762.0	1,809.7
應收賬款及其他應收款	21	20.7	9.7
按公允價值透過損益記賬之金融投資	22	37.2	57.2
應收聯營公司款項	17	-	24.6
銀行存款及現金	23	1,384.6	1,729.5
		6,414.8	6,700.7
流動負債			
應付賬款及其他應付款	24	144.0	154.9
租賃負債	16	10.7	13.4
貸款	25	88.0	-
本期應付所得稅項		0.1	0.1
		242.8	168.4
流動資產淨值		6,172.0	6,532.3
總資產減流動負債		6,530.7	6,806.5
非流動負債			
租賃負債	16	16.2	34.9
其他負債		0.7	0.7
貸款	25	-	91.1
遞延所得稅項負債	26	3.5	3.5
		20.4	130.2
淨資產		6,510.3	6,676.3

綜合資產負債表

(於二零二三年三月三十一日)

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
權益			
股本	27	61.7	61.7
儲備金	28	6,374.5	6,540.5
擬派末期股息	28	74.1	74.1
總權益		6,510.3	6,676.3

董事局於二零二三年六月二十九日通過上述財務報表。

陳斌
董事

李永修
董事

綜合股東權益變動表

(截至二零二三年三月三十一日止年度)

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
年初之總權益		6,676.3	6,822.9
本年度(虧損)/溢利	28	(20.0)	2.9
其他全面收益：			
期後不會重新分類至損益之項目：			
應佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	28	1.5	(3.3)
已重新分類或期後可能重新分類至損益之項目：			
匯兌調整	28	0.7	2.0
本年度全面(虧損)/收益總額		(17.8)	1.6
與權益持有人之交易：			
股息	28	(148.2)	(148.2)
年終之總權益		6,510.3	6,676.3

綜合現金流量表

(截至二零二三年三月三十一日止年度)

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
經營活動所得之現金流量			
經營活動所得之現金流出	31(a)	(142.7)	(104.4)
已付利息		(8.7)	(5.8)
已付香港利得稅		(0.4)	(0.1)
經營活動所得之淨現金流出		(151.8)	(110.3)
投資活動所得之現金流量			
購買物業、機器及設備		(0.3)	(0.3)
已收利息		34.8	7.7
預付給聯營公司金額		(70.0)	(14.0)
按公允價值透過損益記賬之金融投資之增加		(0.1)	-
按公允價值透過損益記賬之金融投資之收入／分派		0.4	1.7
投資活動之淨現金流出		(35.2)	(4.9)
融資活動所得之現金流量			
貸款所得款	31(b)	4.5	59.7
償還貸款	31(b)	(7.9)	(111.6)
租賃付款之本金部分	31(b)	(11.5)	(12.9)
已派股息		(148.2)	(148.2)
融資活動之淨現金流出		(163.1)	(213.0)
現金及現金等價物減少淨額		(350.1)	(328.2)
年初之現金及現金等價物		1,652.3	1,980.4
匯率變動的影響		-	0.1
年終之現金及現金等價物	23	1,302.2	1,652.3

1. 一般資料

大昌集團有限公司是於百慕達註冊成立之有限公司。註冊辦事處之地址在4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司的股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司主要從事投資控股。本集團主要從事地產投資及發展、投資控股及物業管理業務。

2. 主要會計政策

編制本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編制基準

綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編制。綜合財務報表已按歷史成本慣例編制，並就按公允價值透過損益記賬之金融投資按公允值列賬而作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，與涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(b) 本集團已採納於二零二二／二零二三年度生效之已公佈準則之修訂及改進

於年中，本集團採納於二零二二／二零二三年度生效的已公佈準則之修訂及改進：

香港財務報告準則第3號， 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本)	狹義修訂
年度改進	香港財務報告準則2018–2020週期之 年度改進
會計指引第5號(修訂本)	共同控制下合併的合併會計法

採納已公佈準則之修訂及改進對本集團之業績及財政狀況並無重大影響。

2. 主要會計政策(續)

(c) 未生效之新準則、已公佈準則之修訂及詮釋

以下新準則、已公佈準則之修訂及詮釋於二零二三年三月三十一日報告期間尚未強制生效且未獲本集團提前採納：

香港財務報告準則第17號	保險合同 ⁽¹⁾
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ⁽¹⁾
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅 ⁽¹⁾
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ⁽¹⁾
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ⁽²⁾
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債 ⁽²⁾
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃責任 ⁽²⁾
香港詮釋第5號(2020)	呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁽³⁾

⁽¹⁾ 二零二三年一月一日或之後開始年度期間生效

⁽²⁾ 二零二四年一月一日或之後開始年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待頒佈

本集團已對這些新準則、已公佈準則之修訂及詮釋之影響作出評估，並預期不會對本集團之營運及財務狀況有重大影響。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團進行業務合併時採用收購會計法。收購附屬公司之轉讓代價為本集團所轉讓資產、被收購方的前所有人產生負債及所發行股權之公允價。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允值。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，初步按收購日之公允值計量。按逐項收購基準，本集團以公允值或按非控制性權益所佔被收購方可識別資產淨值之比例確認於被收購方之任何非控股權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益。並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量。除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時列為開支。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可識別淨資產公允價值的數額記錄為商譽。若在折扣收購之情況下，所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在綜合利潤表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利益予以對銷。未變現損失亦予以對銷。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(b) 出售附屬公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動應恰當地在綜合利潤表中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營公司或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至綜合利潤表。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目(續)

(ii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的總全面收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認。而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司的投資包括購買時已識別的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可識別資產和負債的公允價淨額的差額確認為商譽。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至綜合利潤表(如適當)。

本集團應佔聯營公司購買後溢利或虧損於綜合利潤表內確認，而應佔其購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

每當發生事件或環境變化證明聯營公司投資已無法收回，本集團會進行減值審查。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合利潤表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目(續)

(iii) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的溢利和虧損，在集團的綜合財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的財務資料已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

在聯營股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合利潤表確認。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備是以歷史成本值減累積折舊及累積減值入賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。物業、機器及設備之折舊乃採用直線攤銷法就各項資產之估計可用年限內撇銷其成本值減累積減值如下：

租賃土地上的樓宇	剩餘租約或可用年限(按較短之年期)
汽車、裝置及設備	20%

於每個報告日期，資產之剩餘價值及可用年限被評估及如適用，會作出修訂。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間的綜合利潤表支銷。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2(g))。

2. 主要會計政策(續)

(f) 發展中物業及待售物業

發展中物業及待售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。物業的開發成本值包括土地購入成本、在建築期內的建築費用和借貸成本。完工後，該等物業以賬面值重新分類為待售物業。

可變現淨值計入預期乃在正常市況下估計物業可售得之價值扣除銷售支出和預計完工成本。

發展中物業及待售物業分類為流動資產，除非相關物業開發項目的建築期預期超過正常營運週期。

(g) 附屬公司、聯營公司及非財務資產減值

各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於綜合利潤表內確認。可收回金額以資產之公允值扣除處置成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。已蒙受減值的非財務資產(商譽除外)在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

(h) 財務資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別對財務資產進行分類：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的財務資產，及
- 以攤銷成本計量的財務資產。

該分類取決於主體管理財務資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其收益和虧損計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資，其收益和虧損的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。

2. 主要會計政策(續)

(h) 財務資產(續)

(i) 分類(續)

本集團僅會在其管理債務投資的業務模式發生變化時，才會重新分類有關資產。

(ii) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的財務資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取財務資產現金流量的權利已經屆滿或已轉讓，且本集團已經轉移了財務資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項財務資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產相關的交易費用計入損益。

確定具有嵌入衍生工具之財務資產之現金流量是否僅代表本金及利息之付款時，需從財務資產之整體進行考慮。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 按攤銷成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該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算，計入其他收入。終止確認時產生的收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益和虧損一同列示在其他收益／(虧損)中。減值損失作為單獨的項目顯示在綜合利潤表中列報。

2. 主要會計政策(續)

(h) 財務資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具(續)

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的財務資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益和虧損計入損益外，賬面價值的變動計入其他全面收益。該等財務資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計收益／虧損從權益重分類至損益中，並計入其他收益／(虧損)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入其他收入。匯兌收益和虧損在其他收益／(虧損)中列示，減值損失作為單獨的項目顯示在綜合利潤表中列報。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的財務資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其收益或虧損計入損益，並於產生期間以淨值在其他收益／(虧損)中列示。

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益／虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值收益／虧損重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於綜合利潤表的其他收益／(虧損)(如適用)。對於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允價值變動單獨列示。

2. 主要會計政策(續)

(h) 財務資產(續)

(iv) 減值

對於按攤銷成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。

本集團使用應收賬的預期損失來衡量撥備。為了衡量預期的損失，根據應收賬共同信用風險特徵和過期天數進行分組。預期損失率基於根據前瞻性估計調整的歷史觀察違約率。其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否顯著增加所致。應收賬及其他應收賬的減值虧損於營業利潤內確認。當沒有合理預期的收回債務時，應收賬和其他應收賬會被撤銷(部分或全部)。

(i) 貿易應收賬款

應收貨款為於正常業務過程中售出商品或提供服務之客戶結欠金額。倘若預期應收貨款及其他應收款項可於一年或以內(或倘較長時間，則於正常業務營運週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收賬款可按無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。關於本集團的減值政策，請參見附註(2)(h)(iv)。

(j) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款以公允值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2. 主要會計政策(續)

(k) 貸款

貸款初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在綜合利潤表確認。除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

(l) 本期應付及遞延所得稅項

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合利潤表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的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。

遞延所得稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅項採用在資產負債日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債定下時之預期適用稅率釐定。

遞延所得稅項資產乃只就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

2. 主要會計政策(續)

(l) 本期應付及遞延所得稅項(續)

遞延所得稅乃就附屬公司及聯營公司之應課稅短暫時差而撥備，但假若本集團可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

當有法定可執權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得資產與負債互相抵銷。

(m) 財務擔保

財務擔保是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。本集團把宣稱為已發行的財務擔保合約視為保險合約。本集團會於各報告期末利用現時對未來現金流量的估計評估保險合約責任。此等保險責任的賬面值變動會於綜合收益表中確認。

(n) 收入確認

收入包括在本集團平常活動中出售貨品及服務的公允值，並扣除折扣以及對銷集團內部銷售。收入確認如下：

(i) 樓宇出售

收入於客戶取得已落成物業控制權及法定業權的某一時點確認，視乎合約條款及適用於合約的法例。

本集團目前向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，交易價格及出售物業之收益金額將予以調整。

為取得預售物業合約而產生之若干成本資本化為合約收購成本，並於確認相關收入後隨後攤銷。

2. 主要會計政策(續)

(n) 收入確認(續)

(ii) 租金收入

來自出租物業之租金收入根據租約期按直線法計算入賬。

(iii) 物業管理收入

物業管理收入在提供服務後在一段時間內入賬。

(o) 租賃

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。

租賃產生的負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

2. 主要會計政策(續)

(o) 租賃(續)

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化
- 倘沒有近期的第三方融資，本集團採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

2. 主要會計政策(續)

(o) 租賃(續)

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者少於12個月的租賃。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為利潤表(附註2(n)(ii))。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。

(p) 僱員福利

(i) 僱員應有假期

僱員之應有年假按積累入賬。截至資產負債表結算日之僱員估計年假作出撥備。

僱員之病假及分娩假於放假時確認。

(ii) 退休金債務

界定供款計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

2. 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利(續)

(ii) 退休金債務(續)

關於僱員毋須供款之定額供款公積金計劃，本集團根據信託契約之條款就該計劃定期支付之每月供款於賬目中支銷。本集團之公積金供款按僱員薪金某百分比計算。倘僱員在未獲得所有既定供款前退出該計劃，該等供款將被沒收並作為減低集團未來需支付之供款額。該計劃中之資產是與本集團之資產分開，並由專業受託人管轄及由獨立基金經理管理。

在香港強制性公積金計劃中，本集團之供款乃根據香港強制性公積金計劃條例所界定之僱員有關入息之百分之五供款，作為費用支銷。

(q) 股息收入

股息收入在本集團收取股息之權利確立後入賬。

(r) 利息收入

按攤銷成本計量的財務資產之利息收入採用實際利息法在綜合利潤表中確認於其他收益中。

(s) 外幣匯兌

(i) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及集團的列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合利潤表確認。

2. 主要會計政策(續)

(s) 外幣匯兌(續)

(ii) 交易及結餘(續)

以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的匯率折算。以公允價值計量的資產和負債的折算差額作為公允價值損益的一部分進行報告。例如，非貨幣資產和負債，如以公允價值計量且其變動計入損益的股權的轉換差異在損益中確認為公允價值損益的一部分，以及分類為股權的非貨幣性資產的轉換差異其他全面收益的公允價值在其他全面收益中確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份利潤表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

購買境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在其他全面收益中入賬。

(iv) 境外經營的處置和部分處置

對於境外經營的處置(即處置集團在境外經營中的全部權益，或者處置涉及喪失對擁有境外經營的子公司的控制權，或涉及喪失對擁有境外經營的合營的共同控制權，或涉及喪失對擁有境外經營的聯營企業的控制權)，就該項經營累計計入權益的歸屬於公司所有者的所有匯兌差額均重新分類至損益。

2. 主要會計政策(續)

(s) 外幣匯兌(續)

(iv) 境外經營的處置和部分處置(續)

對於並不導致集團喪失對擁有境外經營的子公司的控制權的部分處置，集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部分處置(即集團在聯營企業或合營中的所有權權益的減少並不導致集團喪失重大影響或共同控制權)，集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至損益。

(t) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。其他借貸成本在產生期內的綜合利潤表支銷。

(u) 或然負債

或然負債乃由已發生事情導致之可能責任，並將因本集團未能全然控制的一項或更多不肯定的事情之發生或沒發生而確定。它亦可是由過往已發生事件導致之責任，該等責任因經濟資源流失機會不大或不能準確地量度該責任而沒被確認。

或然負債未被確認，但在綜合財務報表附註中披露。當經濟資源流失機會轉變至有可能，將會被確立為撥備。

(v) 分部報告

經營分部按照向本公司董事提供的內部報告貫徹一致的方式報告。執行董事被認為作出策略性決定的指導委員會，負責分配資源及評估經營分部的表現。

(w) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東或董事批准的期間內於綜合財務報表內列為負債。

(x) 政府補助

政府補助乃按公允價值，於合理確定將收到補助及本集團將遵守全部附帶條件時，予以確認。與成本相關的政府補助作出遞延，及在所需期間於損益確認，以符合原定彌補的成本。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險、現金流量利率風險及價格風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 外匯風險

本集團在香港及美國營運，承受不同貨幣產生的外匯風險有限，因大部份資產及負債以港幣及美元結算。

本集團並無進行遠期合約用以管理外匯風險。當認為適當時，會主要以有關外幣貸款作貨幣風險對沖之措施。

(ii) 信貸風險

應收賬款，應收按揭貸款、其他應收款及按金、銀行存款及現金與應收聯營公司款項之賬面值代表本集團有關財務資產之最大信貸風險。信貸風險是按照組合方式管理。

本集團有政策確保物業銷售及出租及按揭貸款之客戶及交易對手擁有適當信貸歷史。本集團會評估客戶及交易對手的信貸質素，並考慮其財務狀況、前瞻性資料、過往狀況和其他因素。本集團亦有要求出租之客戶於租賃開始前交租金按金之政策。

本集團將存款存進信譽良好之銀行以減輕來自銀行之風險。

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力的結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

下表顯示本集團的財務負債按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	一年內 港幣百萬元	一至二年內 港幣百萬元	二至五年內 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
於二零二三年三月三十一日				
應付賬款及其他應付款	140.6	-	-	140.6
貸款	91.0	-	-	91.0
租賃負債	11.7	11.8	5.2	28.7
總計	243.3	11.8	5.2	260.3
於二零二二年三月三十一日				
應付賬款及其他應付款	152.3	-	-	152.3
貸款	-	94.5	-	94.5
租賃負債	15.3	15.3	22.0	52.6
總計	167.6	109.8	22.0	299.4

(iv) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自貸款、應收按揭貸款及應收一聯營公司款項。按變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。因利率風險不大，本集團並無進行利率掉期合約。

假若利率增加／減少1%(二零二二年：1%)，除所得稅前虧損會增加／減少約港幣600,000元(二零二二年：除所得稅前溢利會減少／增加約港幣700,000元)。

(v) 價格風險

本集團承受按公允價值透過損益記賬之金融投資之股權證券價格風險。本集團不承受商品價格風險。

假若按公允價值透過損益記賬之金融投資之公允值增加／減少10%(二零二二年：10%)，除所得稅前虧損會減少／增加約港幣3,700,000元(二零二二年：除所得稅前溢利會增加／減少約港幣5,700,000元)。

3. 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供利益，同時維持最佳的資本結構。

本公司的董事定期監察資本結構，並考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及新貸款與償還貸款來平衡整體資本結構。

本集團的總資金以綜合資產負債表中之總權益及借貸計算。本公司之策略自二零二二年三月三十一日止年度起無改變，年中之總資金並無重大變動。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，試圖維持一個保守水平的資產負債比率以監察其資本。此比率按銀行借貸佔總權益之比率計算。

於二零二三年及二零二二年三月三十一日的資產負債比率如下：

	2023	2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
總貸款	88.0	91.1
總權益	6,510.3	6,676.3
資產負債比率	1.4%	1.4%

3. 財務風險管理(續)

(c) 公允值估計

(i) 金融工具

金融工具的公允值計量乃按公允值計量架構披露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

下表顯示本集團的金融投資資產按計量的公允價值。

二零二三年三月三十一日	第1層 港幣百萬元	第3層 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
按公允價值透過損益記賬之金融投資			
— 上市股本證券	25.2	—	25.2
— 非上市基金投資	—	12.0	12.0
總數	25.2	12.0	37.2
二零二二年三月三十一日	第1層 港幣百萬元	第3層 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
按公允價值透過損益記賬之金融投資			
— 上市股本證券	40.4	—	40.4
— 非上市基金投資	—	16.8	16.8
總數	40.4	16.8	57.2

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該資產列入第3層。

按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值計量在綜合財務報表附註22中列出。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公允值估計(續)

(ii) 應收賬款及其他應收款和應付賬款及其他應付款

應收賬款及其他應收款，應收按揭貸款和應付賬款及其他應付款的賬面值扣減減值撥備調整，被假定接近其公允值。作為披露目的，財務負債公允值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估算及假設

估算和假設會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 待售物業及發展中物業之估計可變現淨值

待售物業及發展中物業之可變現淨值乃根據在正常市況下估計物業可售得之價值扣除估計銷售及完成合約支出。此估計乃根據市況及近期銷售交易而定。因市場狀況變動，估計因而有重大變動。於資產負債表結算日，管理層會重新評估估計。

(b) 估計按公允值透過損益記賬之金融投資的公允值

沒有在活躍市場買賣的按公允值透過損益記賬之金融投資的公允值利用估值技術釐定。本集團主要根據結算日之市場情況作出評估。

5. 收入及分部資料

本公司主要從事投資控股。本集團主要從事地產出租及發展、投資控股及物業管理業務。

年中收入包括：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	55.6	119.4
物業租金毛收入	0.6	2.9
物業管理收入	10.1	9.6
	66.3	131.9

分部資料按照與董事用作評估每個報告分部之表現所採用的相同基準呈列。

(a) 收入及本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利
截至二零二三年三月三十一日止年度

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
收入					
— 於某一時點確認	55.6	-	-	-	55.6
— 在一段時間內確認	-	10.1	-	-	10.1
其他來源之收入					
— 租金收入	0.6	-	-	-	0.6
	56.2	10.1	-	-	66.3
分部業績及營業虧損	(39.4)	2.2	-	9.2	(28.0)
財務費用	(1.6)	-	-	-	(1.6)
應佔除稅後聯營公司業績	-	-	10.0	-	10.0
除所得稅前虧損					(19.6)
所得稅項支出	(0.2)	(0.2)	-	-	(0.4)
本公司權益持有人應佔虧損					(20.0)

5. 收入及分部資料(續)

(a) 收入及本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
收入					
— 於某一時點確認	119.4	-	-	-	119.4
— 在一段時間內確認	-	9.6	-	-	9.6
其他來源之收入					
— 租金收入	2.9	-	-	-	2.9
	122.3	9.6	-	-	131.9
分部業績及營業虧損	(48.0)	0.7	-	34.3	(13.0)
財務費用	(3.1)	-	-	-	(3.1)
應佔除稅後聯營公司業績	-	-	19.4	-	19.4
除所得稅前溢利					3.3
所得稅項支出	(0.3)	(0.1)	-	-	(0.4)
本公司權益持有人應佔溢利					2.9

按地區劃分的收入分析如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	9.6	9.3
美國	56.7	122.6
	66.3	131.9

收入約港幣55,600,000元(二零二二年：港幣28,700,000元)來自三個(二零二二年：一個)主要客戶，每個客戶佔總收入10%或以上。

5. 收入及分部資料(續)

(b) 總資產及總負債

於二零二三年三月三十一日

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
分部資產	5,089.3	82.8	-	1,317.9	6,490.0
聯營公司	-	-	283.5	-	283.5
總資產					6,773.5
分部負債	167.6	83.0	-	12.6	263.2
淨資產					6,510.3

於二零二二年三月三十一日

	地產發展 及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
分部資產	5,027.4	79.0	-	1,666.5	6,772.9
聯營公司	-	-	202.0	-	202.0
總資產					6,974.9
分部負債	208.6	78.7	-	11.3	298.6
淨資產					6,676.3

除遞延所得稅資產外的非流動資產主要位於香港。

綜合財務報表附註

6. 其他收入和其他虧損，淨額

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
其他收入		
利息收入	39.1	7.8
按公允值透過損益記賬之金融投資之收入	-	50.1
香港特別行政區政府設立的防疫基金項下保就業計劃提供的補貼	1.8	-
	40.9	57.9
其他虧損		
按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值變動(附註22)	(19.7)	(15.4)
	21.2	42.5

7. 營業虧損

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
營業虧損已扣除下列各項目：		
核數師酬金	1.8	1.7
出售物業成本	38.8	100.5
折舊 — 物業、機器及設備	0.6	0.8
折舊 — 使用權資產	11.4	13.3
物業之支出	0.3	0.1

8. 僱員開支

僱員開支(不包括附註9之董事的利益和權益)代表：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
於綜合利潤表扣除的僱員開支(包括公積金供款 港幣900,000元(二零二二年：港幣900,000元))	21.0	21.1
轉收物業管理基金之僱員開支(附註)	26.9	25.5

附註：僱員開支於提供物業管理服務時轉收。

9. 董事的利益和權益

二零二三年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他酬金 港幣百萬元	酌情花紅 港幣百萬元	公積金 計劃供款 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
陳斌	0.50	3.51	0.29	0.35	4.65
林威廉	0.25	1.76	0.15	0.18	2.34
李永修	0.25	2.16	0.18	0.22	2.81
陳秀清	0.25	-	-	-	0.25
張永兆	0.25	-	-	-	0.25
郭志樑	0.25	-	-	-	0.25
鄺文星	0.25	-	-	-	0.25
	2.00	7.43	0.62	0.75	10.80

二零二二年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他酬金 港幣百萬元	酌情花紅 港幣百萬元	公積金 計劃供款 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
陳斌	0.40	3.41	0.28	0.34	4.43
林威廉	0.20	1.71	0.14	0.17	2.22
李永修	0.20	2.10	0.17	0.21	2.68
陳秀清	0.20	-	-	-	0.20
張永兆	0.20	-	-	-	0.20
郭志樑	0.20	-	-	-	0.20
鄺文星	0.20	-	-	-	0.20
	1.60	7.22	0.59	0.72	10.13

(i) 董事退休福利及終止福利

並無董事在本財政年度收到任何退休福利或終止福利(二零二二年：無)。

(ii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

本財政年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零二二年：無)。

9. 董事的利益和權益(續)

(iii) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

本公司並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零二二年：無)。

(iv) 董事於交易、安排或合約之重大權益

本年度末及於年內任何時間，本公司並無訂立任何與本集團業務有關且本公司董事擁有重大權益(無論直接或間接)的重大交易、安排及合約(二零二二年：無)。

10. 五位薪酬最高人士及高層管理人員之酬金

(a) 五位薪酬最高人士

五位薪酬最高人士中三名(二零二二年：三名)為董事，其酬金詳情已詳列在附註9內。其餘兩名(二零二二年：兩名)為非董事，薪酬最高僱員，酬金如下：

	2023	2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金及其他酬金	3.3	3.2
酌情花紅	0.1	0.1
公積金計劃供款	0.1	0.1
	3.5	3.4

以上酬金分析如下：

	僱員數目	
	2023	2022
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	2

10. 五位薪酬最高人士及高層管理人員之酬金(續)

(b) 高層管理人員
(高層管理人員之簡歷詳列於第四頁)

高層管理人員酬金在下列組合範圍內：

	僱員數目	
	2023	2022
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	5	5
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	2

附註：以上酬金包括薪金及其他酬金，酌情花紅及公積金計劃供款。

11. 財務費用

	2023	2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
財務費用包括以下：		
銀行貸款利息	7.1	3.5
減：撥作發展中物業成本之金額(附註)	(7.1)	(2.7)
	-	0.8
租賃負債利息(附註16)	1.6	2.3
	1.6	3.1

附註：資本化比率百分之六點五被採用(二零二二年：百分之三點六)，即用作發展中物業財務費用之貸款成本。

12. 所得稅項支出

香港利得稅準備乃根據是年度估計之應課稅溢利按照稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算。海外盈利之稅款則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

	2023	2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	0.4	0.4

12. 所得稅項支出(續)

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

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
除所得稅前(虧損)/溢利	(19.6)	3.3
減：應佔除稅後聯營公司業績	(10.0)	(19.4)
	(29.6)	(16.1)
理論稅額按稅率16.5%(二零二二年：16.5%)	(4.9)	(2.7)
其他國家不同稅率的影響	0.1	-
毋須課稅之收入	(6.8)	(8.0)
不可扣稅之支出	4.3	-
使用早前未有確認之稅損	(1.5)	-
未確認稅損	9.2	11.1
所得稅項支出	0.4	0.4

13. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔虧損港幣20,000,000元(二零二二年：本公司權益持有人應佔溢利港幣2,900,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零二二年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二二年：無)。

14. 股息

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零二二年：港幣一角二仙)	74.1	74.1
擬派末期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零二二年：港幣一角二仙)(附註)	74.1	74.1
	148.2	148.2

附註：於二零二三年六月二十九日舉行之會議上，董事局擬派末期股息每普通股港幣一角二仙。此項擬派股息並無於此綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零二四年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

15. 物業、機器及設備

	樓宇 港幣百萬元	汽車、 裝置及設備 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
成本值			
二零二二年四月一日結餘	2.6	37.0	39.6
年中增加	-	0.3	0.3
年中出售	-	(0.2)	(0.2)
二零二三年三月三十一日結餘	2.6	37.1	39.7
累積折舊			
二零二二年四月一日結餘	2.4	35.7	38.1
年中折舊	0.1	0.5	0.6
年中出售	-	(0.2)	(0.2)
二零二三年三月三十一日結餘	2.5	36.0	38.5
賬面淨值			
二零二三年三月三十一日結餘	0.1	1.1	1.2
成本值			
二零二一年四月一日結餘	2.6	36.8	39.4
年中增加	-	0.3	0.3
年中出售	-	(0.1)	(0.1)
二零二二年三月三十一日結餘	2.6	37.0	39.6
累積折舊			
二零二一年四月一日結餘	2.2	35.2	37.4
年中折舊	0.2	0.6	0.8
年中出售	-	(0.1)	(0.1)
二零二二年三月三十一日結餘	2.4	35.7	38.1
賬面淨值			
二零二二年三月三十一日結餘	0.2	1.3	1.5

16. 租賃

(i) 綜合資產負債表內確認的金額

資產負債表列示的下列金額與租賃有關：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
使用權資產		
租賃物業	24.4	45.7
香港的租賃土地	8.5	8.5
	32.9	54.2

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
租賃負債		
流動	10.7	13.4
非流動	16.2	34.9
	26.9	48.3

本年度沒有增加使用權資產(二零二二年：無)。

(ii) 綜合利潤表內確認的金額

綜合利潤表列示的下列金額與租賃有關：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
使用權資產折舊費用(附註7)	11.4	13.3
財務費用(附註11)	1.6	2.3

本年度因租賃產生的現金流出合計約為港幣13,100,000元(二零二二年：港幣15,200,000元)。

16. 租賃(續)

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租用一香港辦公室，租賃合同固定期限為六年。租賃付款於三年後調整以反映市值租金。本集團同時租用一美國辦公室，租賃合同固定期為六十五個月，兩者均沒有或然租金。

17. 聯營公司

	2023	2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔淨資產，非上市投資	174.9	163.4

應收一聯營公司款項港幣24,600,000元(二零二二年：港幣24,600,000元)乃無抵押及附帶香港銀行同業拆息加百分之零點八(二零二二年：百分之零點八)之利率及還款日期為二零二四年七月三十一日(二零二二年：二零二二年七月三十一日還款)。應收聯營公司款項之賬面值與公允值相近。

應收一聯營公司款項港幣84,000,000元(二零二二年：港幣14,000,000元)乃無抵押及附帶百分之一點六之利率及還款日期為二零二四年七月三十一日(二零二二年：二零二四年七月三十一日還款)。應收聯營公司款項之賬面值與公允值相近。

17. 聯營公司(續)

以下為對本集團屬重大的聯營公司Consolidated Hotels Limited之財務摘要。該聯營公司財務報告之資料反映如下(非本集團應佔值)。該聯營公司投資以權益法入賬。

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
收入	296.2	374.3
支銷	(264.9)	(314.5)
除所得稅前溢利	31.3	59.8
所得稅項	(2.9)	(4.5)
本年度溢利	28.4	55.3
其他全面收益/(虧損)	4.3	(9.6)
全面收益總額	32.7	45.7
已收聯營公司股息	-	-
資產		
非流動資產	571.6	309.7
流動資產	290.3	284.4
	861.9	594.1
負債		
非流動負債	339.3	26.9
流動負債	23.0	100.3
	362.3	127.2
淨資產	499.6	466.9
聯營公司權益(35%)	174.9	163.4

集團沒有重大應佔個別非重大聯營公司之持續經營溢利及淨資產(二零二二年：相同)。

本集團不存在與聯營公司權益相關的或然負債。

17. 聯營公司(續)

聯營公司其他詳情載於綜合財務報表附註34。

18. 應收按揭貸款

應收按揭貸款指給與某些本集團發展之物業買家以物業作抵押之二按。

應收按揭貸款以港元結算，年息率按港元最優惠利率加百分之一，並自按揭日起有十八個月至三年免息期。免息期後供款分期在十至二十三年內償還。十二個月內到期之金額列作流動資產。

應收按揭貸款視為具有較低風險，所以信貸虧損確認(如有)以十二個月為限。

於二零二三年三月三十一日，本集團沒有就應收按揭貸款減值作出撥備(二零二二年：無)。

應收按揭貸款之賬面值與公允值相近。

19. 待售物業

於二零二三年三月三十一日，以位於美國待售物業港幣155,300,000元(二零二二年：港幣15,000,000元)作抵押，取得銀行授信額(附註29)。

20. 發展中物業

於二零二三年三月三十一日，以位於美國發展中物業港幣247,100,000元(二零二二年：港幣377,900,000元)作抵押，取得銀行授信額(附註29)。

	2023	2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
發展中物業：		
預計超過一年後完成之物業	1,762.0	1,671.4
預計一年內完成之物業	-	138.3
	1,762.0	1,809.7

21. 應收賬款及其他應收款

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	20.7	9.7

其他應收款、按金及預付款項主要以港元結算。

給予顧客之信貸條款各異，一般在三至六個月內。

22. 按公允價值透過損益記賬之金融投資

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
於年初	57.2	24.2
增加	0.1	49.6
分派	(0.4)	(1.2)
公允價值變動於綜合利潤表確認(附註6)	(19.7)	(15.4)
於年終	37.2	57.2

於二零二三年三月三十一日，本集團的按公允價值透過損益記賬之金融投資分別為港幣25,200,000元(二零二二年：港幣40,400,000元)之美國上市股本證券及港幣12,000,000元(二零二二年：港幣16,800,000元)之美國非上市基金投資。集團之按公允價值透過損益記賬之金融投資以美元結算。

於資產負債表結算日，本集團認為非上市基金投資所應佔之基金的資產淨值為公允值。不可觀察輸入值包括應佔資產淨值。該價值於金融工具公允值計量架構列入第3層。資產淨值越高，投資公允價值就越高。

上市股本證券於金融工具公允值計量架構列入第1層。

23. 銀行存款及現金

銀行存款及現金賬面值以下列貨幣結算：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
港元	1,379.5	1,723.0
美元	5.1	6.5
	1,384.6	1,729.5

本集團與不同物業管理基金訂立管理協議為物業經理，並於指定銀行戶口代物業管理基金於二零二三年三月三十一日持有受限制銀行存款約港幣82,400,000元(二零二二年：港幣77,200,000元)。

於二零二三年三月三十一日，現金及現金等價物為港幣1,302,200,000元(二零二二年：港幣1,652,300,000元)。

24. 應付賬款及其他應付款

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月(按發票日期)	2.3	10.2
其他應付款、按金及未付款項	141.7	144.7
	144.0	154.9

應付賬款、其他應付款、按金及未付款項主要以港元結算。

25. 貸款

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
— 有抵押 (附註29)	-	91.1
	-	91.1
流動		
銀行貸款		
— 有抵押 (附註29)	88.0	-
	88.0	-
總貸款	88.0	91.1

於二零二三年三月三十一日，本集團之貸款的償還期為一年內(二零二二年：償還期為一至二年內)。

本集團之貸款在利率變動時承擔的風險及合約重新定價日期全為年終後六個月內(二零二二年：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款港幣88,000,000元(二零二二年：港幣91,100,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之八點二四(二零二二年：百分之三點七三)。

26. 遞延所得稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率16.5%(二零二二年：16.5%)作全數撥備。

於年內，綜合資產負債表之遞延所得稅項負債／(資產)變動如下：

	2023	2022
	物業	物業
	公允值收益	公允值收益
	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延所得稅項負債	3.5	3.5

	2023	2022
	稅損	稅損
	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延所得稅項資產	(41.0)	(41.0)

對可抵扣虧損確認為遞延所得稅項資產的數額，是透過有可能產生的未來應課稅利潤實現的相關稅務利益而確認。源自未用稅損港幣324,600,000元(二零二二年：港幣275,700,000元)之遞延所得稅項資產港幣55,600,000元(二零二二年：港幣47,900,000元)，並未在綜合財務報表中確認。此等未用稅損可結轉以抵銷未來應課稅收益。

此等未用稅損中有港幣295,200,000元(二零二二年：港幣239,400,000元)無期限，餘額將於不同年期中屆滿，直至並包括二零四三年(二零二二年：二零四三年)。

27. 股本

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
法定股本：		
1,000,000,000股(二零二二年：1,000,000,000股)		
普通股每股面值港幣一角	100.0	100.0
已發行及實收股本：		
617,531,425股(二零二二年：617,531,425股)		
普通股每股面值港幣一角	61.7	61.7

28. 儲備金

	其他儲備金 港幣百萬元	匯兌變動 儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二零二二年四月一日結餘	1.2	1.7	6,263.7	348.0	6,614.6
本年度虧損	-	-	(20.0)	-	(20.0)
應佔聯營公司之其他全面收益	1.5	-	-	-	1.5
匯兌調整	-	0.7	-	-	0.7
二零二二年已派末期股息	-	-	(74.1)	-	(74.1)
二零二三年已派中期股息	-	-	(74.1)	-	(74.1)
二零二三年三月三十一日結餘	2.7	2.4	6,095.5	348.0	6,448.6
代表：					
二零二三年擬派末期股息					74.1
二零二三年三月三十一日儲備金					6,374.5
					6,448.6

28. 儲備金(續)

	匯兌變動				總數 港幣百萬元
	其他儲備金 港幣百萬元	儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	
二零二一年四月一日結餘	4.5	(0.3)	6,409.0	348.0	6,761.2
本年度溢利	-	-	2.9	-	2.9
應佔聯營公司之其他全面虧損	(3.3)	-	-	-	(3.3)
匯兌調整	-	2.0	-	-	2.0
二零二一年已派末期股息	-	-	(74.1)	-	(74.1)
二零二二年已派中期股息	-	-	(74.1)	-	(74.1)
二零二二年三月三十一日結餘	1.2	1.7	6,263.7	348.0	6,614.6
代表：					
二零二二年擬派末期股息					74.1
二零二二年三月三十一日儲備金					6,540.5
					6,614.6

29. 資產之抵押

本集團以賬面值共港幣402,400,000元(二零二二年：港幣392,900,000元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行授信額共港幣90,900,000元(二零二二年：港幣139,200,000元)。於資產負債表結算日，上述已動用之貸款計為港幣88,000,000元(二零二二年：港幣91,100,000元)。

30. 承擔

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
按公允價值透過損益記賬之金融投資之資本承擔	2.0	2.1
物業已簽約但未撥備之發展開支	130.6	219.7
	132.6	221.8

31. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前(虧損)/溢利與經營活動所得之現金流出：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
除所得稅前(虧損)/溢利	(19.6)	3.3
應佔除稅後聯營公司業績	(10.0)	(19.4)
折舊—物業、機器及設備	0.6	0.8
折舊—使用權資產	11.4	13.3
按公允價值透過損益記賬之金融投資之公允值變動	19.7	15.4
利息支出—銀行貸款	-	0.8
利息支出—租賃負債	1.6	2.3
利息收入	(39.1)	(7.8)
按公允價值透過損益記賬之金融投資之收入	-	(50.1)
未計營運資金變動前之營業虧損	(35.4)	(41.4)
待售物業減少	38.7	103.5
發展中物業增加	(123.3)	(173.7)
受限制銀行存款增加	(5.2)	(10.0)
應收賬款及其他應收款(增加)/減少	(6.6)	0.3
應付賬款及其他應付款(減少)/增加	(10.9)	16.9
經營活動所得之現金流出	(142.7)	(104.4)

(b) 融資負債對賬

	租賃負債 港幣百萬元	貸款 港幣百萬元
於二零二一年四月一日	(61.2)	(141.9)
現金流	12.9	51.9
匯兌調整	-	(1.1)
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	(48.3)	(91.1)
現金流	11.5	3.4
租賃修改	9.9	-
匯兌調整	-	(0.3)
於二零二三年三月三十一日	(26.9)	(88.0)

(c) 非現金交易

於二零二二年三月三十一日年度，本集團從持有之美國基金投資獲得分派港幣49,600,000元的美國上市股本證券作為分派收入(附註22)。

32. 有關連人士交易

於年內，除載於附註17之聯營公司貸款外，本集團有以下在日常業務過程中進行的有關連人士交易：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
聯營公司利息收入	1.8	0.3
主要管理人員酬金 — 薪金及其他僱員福利	10.8	10.1

33. 本公司的資產負債表及儲備變動

公司資產負債表

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
非流動資產		
附屬公司	2,349.2	2,349.2
流動資產		
應收附屬公司款項	635.2	602.6
銀行存款及現金	7.4	7.2
	642.6	609.8
流動負債		
按金及未付款項	10.5	9.6
	10.5	9.6
流動資產淨值	632.1	600.2
淨資產	2,981.3	2,949.4
權益		
股本	61.7	61.7
儲備金	2,919.6	2,887.7
	附註(a)	
總權益	2,981.3	2,949.4

33. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

附註(a) 公司儲備變動

	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二零二二年四月一日結餘	944.4	1,943.3	2,887.7
本年度溢利	180.1	–	180.1
二零二二年已派末期股息	(74.1)	–	(74.1)
二零二三年已派中期股息	(74.1)	–	(74.1)
二零二三年三月三十一日結餘	976.3	1,943.3	2,919.6

代表：

二零二三年擬派末期股息			74.1
二零二三年三月三十一日儲備金			2,845.5
			2,919.6

	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二零二一年四月一日結餘	912.1	1,943.3	2,855.4
本年度溢利	180.5	–	180.5
二零二一年已派末期股息	(74.1)	–	(74.1)
二零二二年已派中期股息	(74.1)	–	(74.1)
二零二二年三月三十一日結餘	944.4	1,943.3	2,887.7

代表：

二零二二年擬派末期股息			74.1
二零二二年三月三十一日儲備金			2,813.6
			2,887.7

貢獻盈餘為本集團於重組當年所產生及可分派之盈餘。本公司於二零二三年三月三十一日可分派之儲備為港幣2,919,600,000元(二零二二年：港幣2,887,700,000元)。

34. 附屬公司及聯營公司資料

附屬公司	主要業務	擁有已發行普通股		已發行股本 股數
		股權之百分比 集團	公司	
		%	%	
Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited	投資控股	100	100	100
大昌地產有限公司	投資控股及物業發展	100	—	386,633,750
碧迅投資有限公司	物業發展	100	—	1
Acmx Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
Acura Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
大同置業有限公司	物業控股	100	—	1,000,000
Denmore Limited	投資控股	100	—	2
Dumex Limited	投資控股	100	—	30,000
Edward Properties LLC	物業管理	100	—	—
French Valley Airport Center LLC	物業發展	100	—	—
Jaco Limited	物業發展	100	—	2
Junco (Nominees) Limited	代理人	100	—	2
美善同建築有限公司	建築	100	—	60,000
森龍置業有限公司	物業發展	100	—	100,000
大昌資本有限公司	投資控股	100	—	50,000
大昌建築有限公司	物業發展	100	—	2,500
大昌物業管理有限公司	物業管理	100	—	45,000
大昌秘書有限公司	公司秘書	100	—	2
Taico Properties, Inc.	物業發展	100	—	1,000,000
Tareau International Company Limited	投資控股	100	—	2
凱揮發展有限公司	物業發展	100	—	2
Walsmith Corporation Limited	投資控股	100	—	2
宏業建築有限公司	建築	100	—	50,000
韻達發展有限公司	物業發展	100	—	2
Winfield Investments Limited	物業發展	100	—	2
Woodmont Investments Limited	物業發展	100	—	2
Yescott International Limited	投資控股	100	—	2

34. 附屬公司及聯營公司資料(續)

聯營公司	主要業務	主要經營地點	擁有已發行普通股 股權之百分比	
			集團 %	公司 %
* ** Consolidated Hotels Limited	酒店投資	香港	35	—
* ** Shepherd Investments Limited	投資控股	香港	48	—

上列附屬公司及聯營公司，除Edward Properties LLC，French Valley Airport Center LLC及Taico Properties, Inc.在美國註冊；及Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited在英屬處女群島註冊之外，其餘均在香港註冊。另外，除Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited之經營地點屬國際性外，全部附屬公司及聯營公司之主要經營地點亦即其註冊地點。

上列有 * 之聯營公司之年度結算日為十二月三十一日。

上列有 ** 之聯營公司截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止之賬目並非由香港羅兵咸永道會計師事務所核數。本年度集團應佔該等聯營公司之淨資產及除稅後溢利分別為港幣174,900,000元(二零二二年：港幣163,400,000元)及港幣10,000,000元(二零二二年：港幣19,400,000元)。

致大昌集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

大昌集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第四十一至九十二頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年三月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 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股東權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

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為評估位於美國的發展中物業及待售物業的可變現淨值。

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

評估位於美國的發展中物業及待售物業可變現淨值

請參閱關鍵會計估算及假設之附註4(a)以及綜合財務報表之附註19及20

貴集團於二零二三年三月三十一日的發展中物業及待售物業位於美國加利福尼亞州，其金額分別為港幣247,100,000元及港幣155,300,000元。

管理層根據現行市況下估計物業可售得之價值扣除銷售支出及完工成本對發展中物業可變現淨值進行評估。當有事件或情況轉變導致成本值超過可變現淨值時，即就發展中物業進行減值撥備。管理層認為 貴集團毋須於二零二三年三月三十一日對位於美國的發展中物業及待售物業進行減值撥備。

我們認為發展中物業及待售物業可變現淨值之評估為關鍵審計事項，是由於管理層在評估發展中物業及待售物業可變現淨值時需要對可售得之價值和完工成本作出重大判斷和估計。

我們理解了管理層對可變現淨值評估的程序，並考慮為編製發展中物業及待售物業可變現淨值評估所涉及的估計不確定性及所使用主要假設所作判斷，以評估重大錯誤陳述的固有風險。

對於發展中物業，我們已與管理層討論，從而了解物業發展項目的計劃，最新的發展進度以及項目預計完工日期。我們已檢查諸如遞交政府機構的施工計劃及於政府機構取得的許可證(如適用)等來證實我們的了解。對於待售物業，我們已與管理層討論，從而了解物業銷售計劃。

我們通過比較於尺寸，建築用途和地理位置方面相似的物業的近期市場成交價格以及該物業的現行售價評估了管理層預計可售得之價值的合理性。我們還以抽樣方式通過比較項目預算，已完成項目的歷史成本，已簽署建築合同，建築成本的市場報價或獨立建築成本報告(如適用)測試了完工成本的合理性。

我們進一步評估了管理層採用的假設得出對物業可變現淨值可能發生的偏差的影響而進行的敏感性分析的合理性。

在現有的證據基礎上，我們發現在決定發展中物業及待售物業可變現淨值時採用的判斷及關鍵假設是可支持的。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二三年六月二十九日

主要物業表

(於二零二三年三月三十一日)

(I) 供發展或出售之物業

地點	完成階段	預計完成日期	類別	集團 所佔權益	集團所佔樓面 面積約數 (平方呎)
新都廣場 香港新界沙田安耀街2號	完成	不適用	C	100%	6,789
賓吉道3號 香港山頂賓吉道3號	完成	不適用	R	100%	19,238
淺水灣108 香港淺水灣道108號	完成	不適用	R	100%	42,000
鴨脷洲 內地段第137號 香港鴨脷洲 鴨脷洲海旁道	上蓋工程 建造中	2025年初	R	100%	88,280
French Valley Airport Center California, U.S.A.	完成	不適用	I	100%	103,272
	上蓋工程 建造中	分段 由2024年 第四季起	I/C	100%	480,381

(II) 酒店物業

地點	簡述	集團 所佔權益	集團所佔樓面 面積約數 (平方呎)
香港喜來登酒店 香港尖沙咀彌敦道20號	酒店及購物商場	35%	208,796

附註： I = 工業樓宇 R = 住宅樓宇 C = 商業樓宇

五年財務概要

	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
綜合利潤表					
收入	368.4	43.0	73.8	131.9	66.3
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	231.6	124.7	(28.2)	2.9	(20.0)
股息	216.1	148.2	148.2	148.2	148.2
綜合資產負債表					
物業、機器及設備	11.1	2.2	2.0	1.5	1.2
使用權資產	–	77.0	67.6	54.2	32.9
聯營公司	137.2	149.5	147.4	163.4	174.9
應收聯營公司款項	24.6	–	24.6	14.0	108.6
遞延所得稅項資產	41.0	41.0	41.0	41.0	41.0
應收按揭貸款	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
流動資產淨值	6,876.0	7,007.3	6,592.7	6,532.3	6,172.0
總資產減流動負債	7,090.1	7,277.2	6,875.4	6,806.5	6,530.7
租賃負債	–	57.8	48.3	34.9	16.2
其他負債	–	0.7	0.7	0.7	0.7
貸款	–	218.9	–	91.1	–
遞延所得稅項負債	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
淨資產	7,086.6	6,996.3	6,822.9	6,676.3	6,510.3
股本	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7
儲備金	6,882.9	6,860.5	6,687.1	6,540.5	6,374.5
擬派末期股息	142.0	74.1	74.1	74.1	74.1
總權益	7,086.6	6,996.3	6,822.9	6,676.3	6,510.3
業績統計					
每股盈利／(虧損)	\$0.38	\$0.20	(\$0.05)	\$0.01	(\$0.03)
每股股息	\$0.35	\$0.24	\$0.24	\$0.24	\$0.24
盈利派息比率	1.1	0.8	N/A	0.1	N/A
每股資產淨值	\$11.48	\$11.33	\$11.05	\$10.81	\$10.54
流動資產與流動負債比率	13.8	37.6	23.5	39.8	26.4
資產負債比率	4.1%	3.1%	2.1%	1.4%	1.4%