



RYKADAN
CAPITAL

RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

年度報告
2022

董事會

執行董事

陳偉倫(主席兼行政總裁)
葉振國(首席營運官)
勞海華(首席財務官)

非執行董事

吳德坤

獨立非執行董事

何國華
杜景仁
黃開基

審核委員會

何國華(主席)
杜景仁
黃開基

薪酬委員會

何國華(主席)
杜景仁
黃開基

提名委員會

陳偉倫(主席)
何國華
黃開基

公司秘書

呂文傑

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

法律顧問

胡關李羅律師行
北京德恒(福州)律師事務所

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
澳門華人銀行股份有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港
九龍觀塘海濱道135號
宏基資本大廈2701及2801室

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
(由2022年8月15日起生效：
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓)

股份代號

2288

公司網址

www.rykadan.com

投資者關係聯絡資料

博譽顧問集團
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園1期1102室

目錄

主席報告	2
管理層討論及分析	4
企業管治報告	10
環境、社會及管治報告	18
董事及高級管理人員履歷	37
董事會報告	39
獨立核數師報告	46
綜合收益表	51
綜合全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
綜合財務報表附註	56
財務概要	122



陳偉倫，
主席兼行政總裁

致各股東，

本人欣然向閣下提呈宏基資本有限公司（「宏基資本」或「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二二年三月三十一日止年度的年報。

在過去一年的大部分時間裡，市況充斥著不確定因素，挑戰重重，因此我們專注於執行策略，同時緩減各物業項目所面臨的任何風險。我們亦秉持財務紀律，維持穩健的資產負債表，以便在日益動盪的外圍環境中為未來增長提供資金。

儘管不確定因素增加，但我們提升資產價值及於三至五年內將資產套現的投資策略，仍然有益於本集團，並使我們能夠建立涵蓋香港、英國及美國企業樞紐的多元化商業、工業、住宅及綜合用途物業組合，有助抵禦本地挑戰。

為應對持續的疫情及供應鏈中斷，本集團使用數碼工具及營運規程，確保僱員及合作夥伴健康與安全，同時優化遠程施工監督，確保在不影響項目質素的情況下繼續實現項目里程碑。因此，儘管各地區紛紛延長旅遊限制，但我們只有酒店合營公司這一小部分業務受到影響。



我們的香港重建項目位處黃竹坑及灣仔這兩個活力十足的商業中心，其施工進展順利。兩個項目均計劃於二零二二年夏季竣工。我們相信，該等結合新設計元素及可持續建築原則的項目將吸引有意在便利地點尋求高效混合工作環境的信譽良好的公司。此外，黃竹坑項目榮獲多項行業大獎，包括二零二零年繆斯設計獎及二零二一年最佳國際室內設計獎。

我們亦提高管理能力，以便更妥善地駕馭市場週期波動，加強信貸管理及物色可為股東帶來穩定回報而具前景的新項目。

展望未來，地緣政治緊張局勢持續升溫，加上宏觀經濟政策失衡，將繼續影響投資情緒。然而，在市面逐步重開及企業計劃讓員工重返辦公室，將推動對現代商業房地產資產的需求。通脹高企在影響材料及建築成本的同時，亦將

支撐固定資產價格。這從愈來愈多資金流入香港及其他國際商業樞紐的商業及物流大樓，可見一斑。

我們的多元化及增值物業組合將繼續拓寬收益來源，並加強我們提供穩定回報的能力。我們將保持審慎嚴謹的態度，在海外及中國物色新機遇。

本人謹代表董事會向員工、業務夥伴及管理團隊表達摯誠謝意，感謝彼等的努力及支持，以及股東對本集團的持續支持。

主席兼行政總裁
陳偉倫

香港，二零二二年六月二十八日

概況

本集團於年內再次面對非常不確定的經營環境，但並無阻礙本集團在每個正在進行的房地產開發項目中取得令人滿意的進展。儘管行業遇上逆風，本集團仍能將早期落成的資產套現。堅定不移的努力使本集團得以推行其長期投資策略—為其投資組合探索並逐步增加新的不同類型及具前景的物業重建項目，並於三至五年內高效地提升其資產價值然後套現。本集團著眼於未來，繼續發展其資產、投資及基金管理業務，穩步前進。

於本年度，本集團積極物色及評估投資機會。其將資金重新部署至較高回報的項目，例如海外高潛力的豪華住宅及綜合物業項目。於美國（「美國」），本集團將一個重建項目套現並收購一項新物業。其亦購入英國（「英國」）一個住宅及商業物業重建項目的少數權益。

於香港，儘管疫情持續，本集團的兩個具前景的商業重建項目—黃竹坑項目及謝斐道項目仍按計劃進行，並預計於二零二二年夏季竣工。於回顧年度，本集團亦繼續在世界各地物色其他高潛力房地產重建項目。

其他業務方面，本集團繼續透過審慎管理其資產、投資及基金管理業務維持收入基礎。本集團目前管理兩個私人封閉式基金。其亦探索各種固定收益投資機會，為股東提供更高的價值。

於回顧財政年度，本集團之投資包括位於香港、美國及英國之商業、工業及住宅物業發展。本集團亦投資一間國際領先的建築及室內裝飾材料生產商及分銷商以及酒店運營業務。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產總值為 15.91 億港元（二零二一年：15.49 億港元），其中流動資產為 5.95 億港元（二零二一年：8.52 億港元），約為流動負債的 1.66 倍（二零二一年：3.16 倍）。本公司普通股股東應佔權益為 12.34 億港元（二零二一年：12.77 億港元）。

整體表現

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的綜合收益為 8,700 萬港元（二零二一年：1.68 億港元）。綜合收益主要來自本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入以及出售美國的物業重建項目套現所產生收入。毛利及毛利率分別為 1,100 萬港元（二零二一年：1,900 萬港元）及 12.8%（二零二一年：11.3%）。收益下降乃由於在上一個財政年度所錄得的基數較高。

本年度，本集團錄得虧損 3,900 萬港元（二零二一年：溢利 3,100 萬港元），本公司普通股股東應佔虧損為 3,500 萬港元（二零二一年：本公司普通股股東應佔溢利 500 萬港元）。由盈轉虧歸因於攤佔合營公司年內產生的虧損及年內缺少來自出售於一間附屬公司之權益所產生的一次性收益。

截至二零二二年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損為 9.3 港仙（二零二一年：每股基本及攤薄盈利為 1.0 港仙）。

董事會不建議派付截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息（二零二一年：每股 3 港仙）。

重大收購及出售事項

於二零二一年九月，本集團訂立認購協議，據此本集團同意增加其於 Rykadan Real Estate Fund LP 的資本承擔 15,750,000 港元。於認購事項完成後，本公司間接持有的合夥權益已由約 3.53% 增加至約 5.26%。（有關詳情，請參閱綜合財務報表附註 16）。

投資組合

於二零二二年三月三十一日，本集團的銀行存款及現金為 1.10 億港元（二零二一年：3.70 億港元），佔本集團資產總值的 6.9%（二零二一年：23.9%）。

下表列示本集團於二零二二年三月三十一日的投資。

房地產投資

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零二二年 三月三十一日 的狀況	面積	應佔面積
Winston項目	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	4,021平方呎 (建築)	4,021平方呎 (建築)
Monterey Park Towne Centre 項目	100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the U.S.A.	住宅及零售物業	100%	計劃中	237,644平方呎 (建築)	237,644平方呎 (建築)
Anoakia項目	701 Anoakia Lane, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	11,335平方呎 (建築)	11,335平方呎 (建築)
Broadway項目	216-220 East Broadway, San Gabriel, CA 91776, the U.S.A.	住宅物業	50%	計劃中	16,740平方呎 (建築)	8,370平方呎 (建築)
Graphite項目	Graphite Square, Vauxhall, London SE11, the U.K.	住宅及商業物業	21.25%	興建中。 預期將於二零 二五三月竣工	27,523平方米 (建築)	5,849平方米 (建築)
謝斐道項目	香港灣仔謝斐道216、216A、218、 220及222A號	商業及零售物業	3.55%	興建中。 預期將於二零 二二年七月竣工	49,019平方呎 (建築)	1,740平方呎 (建築)
黃竹坑項目	香港黃竹坑道23號	商業及零售物業	24.21%	興建中。 預期將於二零 二二年七月竣工	107,208平方呎 (建築)	25,955平方呎 (建築)

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零二二年 三月三十一日 的狀況	面積	應佔面積
楓樹街項目	九龍大角咀必發道 124-126、130、132及134號	工業物業	100%	已竣工。 餘下2層樓層及若干 停車位預期將 於二零二二年第 三季度交付	6,323平方呎 (建築)	6,323平方呎 (建築)
宏基資本大廈 2702、2802、2803、 2804室及若干 停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為 投資物業)	13,467平方呎 (建築)	13,467平方呎 (建築)
宏基資本大廈 若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為 待售物業)	不適用	不適用
壽臣山	香港壽臣山壽臣山道東1號 11號獨立屋(包括兩個停車位)	住宅物業	100%	投資物業	2,657平方呎 (可銷售)	2,657平方呎 (可銷售)

附註：以上建築面積乃根據本集團發展計劃而計算，可能有所變動。

其他投資

投資	業務／類別	本集團權益
格利來建材有限公司	分銷建築及室內裝飾材料	87%
Quarella Holdings Limited	一間合營公司，石英及大理石複合材料產品生產商	43.5%
RS Hospitality Private Limited (「RS Hospitality」)	一間合營公司，於不丹經營擁有 24 間套房之精品度假村	50%

投資概要及回顧

物業發展／資產、投資及基金管理

於回顧年度，本集團完成出售其於美國加利福尼亞州 Arcadia 之 Singing Wood 項目，並收購同樣位於加利福尼亞州 Arcadia 之 Anoakia 項目（一個住宅物業重建項目）。Anoakia 項目及 Broadway 項目均在計劃中。由於疫情造成延誤，Monterey Park Towne Centre 項目仍處於設計審批及計劃階段。

於英國，本集團收購一個位於倫敦 Vauxhall 區 Graphite 項目的少數權益。該河畔區目前正朝高品位方向快速發展，眾多商業企業陸續遷入該區。Graphite 項目計劃於二零二五年第一季度末落成。

於香港，本集團就楓樹街項目餘下樓層及若干停車位訂立臨時買賣協議。預計將於二零二二年第三季度完成並全面退出楓樹街項目。

就黃竹坑項目及謝斐道項目而言，前者由本集團及一家私募基金共同出資，後者則由本集團、國際投資者及一家私募基金共同出資。兩個私募基金均由本集團的資產、投資及基金管理業務管理。該等項目正根據相對應基金的授權共同重建。黃竹坑項目及謝斐道項目均計劃於二零二二年夏季完工。工程稍有延誤乃由 2019 冠狀病毒病疫情造成的暫時中斷所致。

本集團繼續建立其資產、投資及基金管理業務，作為其擴大資本基礎及進軍較大型項目策略的一部分。本集團繼續透過其全資擁有附屬公司宏基資本項目管理有限公司為黃竹坑項目及謝斐道項目提供物業發展管理服務。該等服務按實際總建築成本之固定百分比計算的服務費提供。

除上述項目外，本集團繼續尋求及物色新的物業重建機會及評估手頭項目，旨在適時變現投資。

物業投資

本集團於香港及不丹持有若干物業作投資用途。

於香港，本集團於回顧年度內收購一個壽臣山物業及保留宏基資本大廈兩層樓層及若干停車位，作自用及賺取穩定租金收入。

於不丹，本集團投資位於不丹普卡納山谷的擁有 24 間套房之精品度假村，由 RS Hospitality 營運。

分銷建築及室內裝飾材料

由本集團的合營公司 Quarella Holdings Limited 控制的 Quarella 為設計及生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者，並於意大利設有工廠及研發中心。Quarella 成立超過 50 年，其產品應用於全球多處頂尖酒店、機場、火車站、商業大廈及購物廣場。

於回顧年度內，儘管由於物流方面的挑戰及全球不同地區的零星限制，Quarella 於各地的復甦步伐不一致，其正通過在國內外探索新的渠道及增長機會以積極緩減該等挑戰。

2019 冠狀病毒病的直接影響

不丹的旅遊禁令於回顧年度內一直生效，影響本集團在 RS Hospitality 所攤佔營運收入。截至本報告日期，RS Hospitality 預期在取消旅遊禁令前，其營運收入仍將受到影響。

截至二零二二年三月三十一日，2019 冠狀病毒病疫情並無對本集團構成重大財務影響。

前景

全球經濟復甦步伐並不一致，且被美國加息、通貨膨脹及地緣緊張局勢的陰霾籠罩。儘管如此，本集團預計更多邊境重新開放將提振商業活動，刺激對個別混合商業資產的需求。同時，置換成本上升及物流中斷造成的施工延誤將支持資產價格。

本集團對其當前物業重建組合的前景持審慎樂觀態度。在香港，活化政策的延伸繼續吸引商業及工業市場的強勁資金及投資活動。同時，跨海鐵路的延伸將進一步提高本集團位於香港島項目的吸引力。本集團計劃在疫情限制進一步放寬後適時將該等項目套現。海外業務方面，鑒於房地產資產復原力強及資本尋求穩定收益，本集團對其海外房地產組合持審慎樂觀態度。

本集團將繼續在海外市場尋找高潛質資產及債務投資機會，為股東帶來額外的回報。

企業財務及風險管理

流動資金及財務資源

本集團一直堅守審慎財務管理原則，將於香港及海外各業務單位的財務以及營運風險降至最低。為實施該原則，本集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部控制。

本集團主要依賴內部所得資金及銀行借款撥付其經營及擴張所需資金。

於二零二二年三月三十一日，本集團的借款總額(指計息銀行借款總額)佔資產總值比率為 20.8%(二零二一年：15.6%)。本集團淨資產負債比率(借款淨額(按借款總額減不受限制銀行結餘及現金計算)對比本公司普通股股東應佔權益)為 17.9%(二零二一年：零)，因本集團於二零二二年三月三十一日的債務淨額為 2.21 億港元(二零二一年：現金淨額 1.29 億港元)。

於二零二二年三月三十一日，本集團銀行借款總額為 3.32 億港元(二零二一年：2.41 億港元)。本集團之銀行借款主要用於宏基資本大廈保留之兩層樓層、壽臣山物業、物業發展項目及於 Quarella 的投資。若干銀行借款以投資物業、待售物業及樓宇作抵押。發展物業重建項目及 Quarella 業務的進一步費用將由未動用的銀行融資或內部所得資金撥付款項。

於二零二二年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別為 5.95 億港元(二零二一年：8.52 億港元)及 3.59 億港元(二零二一年：2.70 億港元)。本集團的流動比率下降至 1.66(二零二一年：3.16)。內部所得資金，連同未動用的銀行融資足以滿足本集團業務發展需求。

本集團將審慎尋求新投資及發展機會，以平衡風險及機會以及提升股東之價值。

資產抵押

有關資產抵押，請參閱綜合財務報表附註 26。

承擔及或然負債

有關承擔及或然負債，請參閱綜合財務報表附註 33 及 34。

匯率及利率波動風險及相應對沖安排

本集團以不同外幣(主要包括美元、英鎊、加元及人民幣)於不同地區經營。

本集團銀行借款按浮動利率計息。

本集團並無實施任何匯率及利率對沖政策。然而，本集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率風險，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

信貸風險

本集團繼續採用審慎信貸政策以處理信貸風險。本集團主要客戶為機構組織及信譽良好的物業發展商。因此，本集團並無重大的信貸風險。有關貸款及其他應收款項，本集團於批出貸款予申請人前進行信貸評估，並定期審視每項應收款項之可收回性。

鑒於零星限制及於中國內地緊縮信貸政策，本集團管理層正緊密監管及不時審閱其信貸政策、貿易應收款項的可收回性及客戶的財務狀況，以降低本集團的信貸風險。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團共有 27 名僱員(二零二一年：27 名)。本集團致力為其行政成員及指定人員按照本公司及個人表現、市場趨勢及在整體僱員薪酬方面維持其公平及負責任的薪酬理念。本年度，僱員的薪酬總額(包括董事酬金)為 2,900 萬港元(二零二一年：2,500 萬港元)。

董事會（「董事會」）欣然提交本集團截至二零二二年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告。

企業管治常規

本公司一向承諾奉行高水平之企業管治，以保障股東權益及提升企業價值和問責性。

除遵守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14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文外，基於本公司之標準及經驗，本公司已採用其本身企業管治手冊（「企業管治手冊」）以供董事會及本公司及其附屬公司管理層參考以遵照載列於企業管治守則之守則條文。企業管治手冊副本已載於本公司網站。董事認為，除偏離守則條文第A.1.1及A.2.1條外（該等偏離已於本報告中的相關段落作出解釋），本公司於截至二零二二年三月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司將會繼續定期檢視企業管治手冊及加強企業管治常規，以確保繼續符合企業管治守則之規定。

董事會及管理層之相關責任、問責性及貢獻

董事會負責領導及監控本公司並督導本集團業務、策略性決議及表現。董事會已委派行政總裁，及經由其向高級管理層授權本集團日常管理及經營之權力及責任。此外，董事會已設立董事會委員會，並向該等董事會委員會授權其各自職權範圍載列之各項責任。

所有董事均本其真誠履行職責，符合適用之法律及規例的標準，並時刻為本公司及其股東之利益行事。

董事會授權

本公司已正式制定及採納以書面條款劃分董事會保留及下放予管理層的職能。

董事會保留其對本公司一切重大事項作出決策之權力，包括制定及監察所有政策及方針、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（尤其是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、董事委任以及其他重大財務及經營事項。

所有董事均可充分和及時獲得所有相關資料以及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會之處事程序及所有適用之規則及規例。每位董事一般可於適當情況下向董事會提出尋求獨立專業人士意見並由本公司支付開支之要求。

本公司之日常管理、行政管理及營運均授權予行政總裁及高級管理層。董事會會定期檢討有關之已授權職能及工作。上述高級職員進行任何重大交易前須獲取董事會之批准。

董事會

本公司董事會由下列董事組成：

執行董事：

陳偉倫先生

（董事會及提名委員會主席兼行政總裁）

葉振國先生

（首席營運官）

勞海華先生

（首席財務官）

非執行董事：

吳德坤先生

獨立非執行董事：

何國華先生

(審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員)

杜景仁先生

(審核委員會及薪酬委員會成員)

黃開基先生

(審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)

每名董事之背景概要載於以「董事及高級管理人員履歷」為標題並列於本年度報告第37頁至第38頁。

董事名單(按分類)根據上市規則於本公司不時公佈之所有公司通訊中予以披露。本公司亦根據上市規則於所有公司通訊中列明各非執行董事及獨立非執行董事。

董事會所有成員之間均無關連。

董事會成員多元化政策

本公司根據企業管治守則之守則條文規定採納董事會成員多元化政策。本公司確信董事會成員多元化裨益良多，且將董事會層面之多元化視作達致可持續及均衡發展的關鍵因素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、行業經驗及專門知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以各種標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

獨立非執行董事

於截至二零二二年三月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事，並且其中最少一名獨立非執行董事擁有適當專業會計資格或相關財務管理專長之規定。於截至二零二二年三月三十一日止整個年度，董事會保持至少三分之一成員為獨立非執行董事。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條載列之獨立性指引須保持獨立性之年度書面確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專業，使其有效率及有效地運作。

主席及行政總裁

陳偉倫先生(「陳先生」)已於二零一二年七月一日獲委任為本公司行政總裁，現任本公司主席兼行政總裁，致使主席及行政總裁於本公司策略規劃及發展進程之職能上有重疊。此舉偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條之規定，該條文規定主席及行政總裁之職位應分開及並非由同一人士擔任。然而，鑒於目前董事會之組成、陳先生對本集團之營運、物業發展及房地產／資產管理業務之深厚知識、其廣泛的業務網絡及本集團經營範圍，董事會相信陳先生同時擔任主席及行政總裁之職責符合本公司最佳利益且此安排須經董事會不時審閱。

非執行董事及董事重選

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事應按特定任期獲委任，且須接受重選，而守則條文第A.4.2條載述，所有獲委任填補臨時空缺之董事應在彼等獲委任後之首次股東大會上由股東選任，以及每名董事(包括按特定任期獲委任之董事)應至少每三年輪席退任一次。

本公司每位執行董事及獨立非執行董事均已簽訂一份為期三年之服務協議(對執行董事而言)或委任書(對獨立非執行董事而言)，而非執行董事已簽訂一份為期一年之委任書。所有董事須每三年輪席退任一次。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.3條，任職超過九年之獨立非執行董事之任何續任須經股東以獨立決議案批准。黃開基先生（「黃先生」）自二零零九年起擔任本公司之獨立非執行董事。黃先生符合上市規則第3.13條所載獨立性指引並已向本公司提交年度獨立性確認函。董事會認為，黃先生在任已超過九年，仍屬獨立人士，相信彼能夠繼續履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。黃先生膺選連任及有關彼重選連任的獨立決議案將於二零二二年股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈。

董事之持續專業發展

每名新獲委任之董事將於其首次獲委任時接受正式、全面及專門設計之入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司之業務及營運，及充分明白上市規則、普通法及相關法定監管要求規定中董事所須承擔之責任及義務。

董事應參與適用的持續專業發展，務求發展及更新彼等之知識及技能，確保其繼續在知情及切合所需情況下對董事會作出貢獻。本公司將為董事安排內部簡報會，並於適當情況下向董事發出相關主題之閱讀資料。

截至二零二二年三月三十一日止年度，所有董事均獲提供有關閱讀資料（包括法律及監管更新資料）以供參考及研讀以及邀請所有董事出席相關研討會。

董事及主管人員之責任保險及補償

本公司為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋彼等履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋對董事及主管人員採取之法律行動以遵守企業管治守則之規定。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

董事會及委員會會議

董事會常規及會議之進行

全年會議時間表及每次會議草擬議程一般會事先向董事提供。董事會定期會議通知會於舉行會議前至少14日向所有董事送呈。至於其他董事會及委員會會議，在一般情況下亦給予合理通知期。

每次董事會會議或委員會會議前至少3個工作天向所有董事寄發董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料，以便董事瞭解本公司最新發展及財務狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每名董事亦可單獨及獨立地接觸高級管理層。

每次會議後會議記錄之草稿及最終版本會於合理時間內交由董事或委員會成員傳閱並提出意見及記錄。所有董事會會議及委員會會議記錄均由公司秘書或各會議分別正式指定之秘書（視情況而定）負責保存，並供所有董事於任何合理時間內查閱。

根據董事會現時慣例，任何與主要股東或董事有利益衝突的重大交易，須由董事會於正式召開之董事會會議中考慮及處理。本公司組織章程細則亦載列條文，規定當董事或彼等任何聯繫人士在會議批准的交易中有重大利益時，該等董事不得投票及計入有關會議的法定人數。

證券交易標準守則

本公司已採納一套有關本集團董事、高級管理層及相關僱員（彼等因其任職或服務可能管有與本公司或其證券相關之內部資料）進行證券交易之操守守則（「證券守則」），其條款嚴謹程度不遜於上市規則附錄10載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）之規定。

於向本集團所有董事及相關僱員作出具體查詢後並獲彼等確認，彼等已於截至二零二二年三月三十一日止整個年度遵守證券守則及標準守則。

董事會委員會

董事會已設立三個委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定範籌之事務。本公司所有董事會委員會均參考並遵照企業管治守則之已定義書面職權範圍成立。該三個委員會之職權範圍載列於本公司網站及聯交所網站並供股東查閱。董事會委員會會獲得充足資源以履行其責任時獲全力支持，並須就其決定或建議向董事會報告。

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，彼等均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職能乃協助董事會監督本公司薪酬制度以保障獎勵董事及高級管理人員／部門經理之有效政策、程序及常規，並確保獎勵機制為公平適當及誠實管理且遵守上市規則及其他適用之規則及規定。薪酬委員會亦負責釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇及建立制定該等薪酬政策及架構之正式及具透明度的程序，以確保董事或其任何聯繫人士不會參與根據個人及本公司表現以及市場慣例及條件而釐定其本身薪酬之決定。

薪酬委員會於截至二零二二年三月三十一日止年度並無舉行任何會議。然而，薪酬委員會以通過書面決議案方式記錄釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬待遇。

有關董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註10。此外，根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至二零二二年三月三十一日止年度，其他高級管理人員年度酬金按範圍載列如下：

薪酬範圍

人數

1,000,001港元至1,500,000港元

2

提名委員會

提名委員會包括三名成員，彼等大部分為獨立非執行董事。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

按企業管治守則的守則條文訂定之提名委員會職權範圍詳列該委員會之權力及職責已載列於本公司網站。

提名委員會之主要職責如下：

- (i) 至少每年檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選或提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；及
- (iii) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

上述主要職責視為提名本公司董事的主要提名準則及原則，亦同時構成本公司提名政策的一部份。於挑選及向董事會建議董事候選人時，提名委員會會作出多方面考慮，例如候選人資歷、投入予本公司的時間及將為董事會帶來的貢獻，以及載於本公司董事會成員多元化政策中，有關董事會成員多元化之因素後方會就任命董事事宜向董事會作出建議。

提名委員會亦負責評估獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議。

於本年度內，提名委員會已檢討董事會的架構、規模及組成。

審核委員會

審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成，主席為其中一名擁有適當專業資格及會計專長之獨立非執行董事。並無審核委員會成員曾為本公司現有外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會負責協助董事會檢討並監督本集團之財務申報制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序以及內部及外部審核職能是否充分有效。審核委員會亦負責檢討本集團之綜合財務報表是否完整、準確、清晰及公正，審閱內部及外部審閱之工作範圍、方式及性質，並檢討及監督關連交易。其亦審閱有關安排以使本集團僱員就可能不正當行為提出關注。董事會須諮詢審核委員會主席提供充分支持以確保其發揮職能。審核委員會每年對委任外聘核數師進行評估並在向董事會推薦批准前檢討本集團之中期及年度業績。

審核委員會於截至二零二二年三月三十一日止年度共舉行三次會議。審核委員會於本年度已履行以下工作：(i)審閱財務報告及合規程序；(ii)審閱截至二零二一年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零二一年九月三十日止半年度之中期業績；(iii)在無管理層出席的情況下與外部核數師會晤；(iv)審閱本公司風險管理及內部監控程序；及(v)考慮續聘核數師。

本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

企業管治

董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之職能。

截至二零二二年三月三十一日止年度，董事會審閱其企業管治手冊、本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及法規規定之政策及常規、標準守則及僱員書面指引之合規情況，以及本公司企業管治守則之合規情況及於本企業管治報告內之披露。

董事出席記錄

企業管治守則之守則條文第A.1.1條規定，每年須至少舉行四次常規董事會會議，大約每季舉行一次。於截至二零二二年三月三十一日止年度，共舉行兩次董事會會議，均為常規會議，乃為批准截至二零二一年三月三十一日止年度之末期業績及批准截至二零二一年九月三十日止期間之中期業績。由於本公司根據上市規則毋須刊發季度業績，故本公司並無舉行其他常規董事會會議。

各董事出席本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度之董事會會議、審核委員會會議、提名委員會會議及本公司股東大會之記錄如下：

董事姓名	董事會會議	董事於任期內出席次數／會議總數			股東 特別大會
		審核 委員會會議	提名 委員會會議	股東 週年大會	
執行董事					
陳偉倫	2/2	不適用	1/1	1/1	1/1
葉振國	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
勞海華	1/1	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事					
吳德坤	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事					
何國華	2/2	3/3	1/1	1/1	1/1
杜景仁	2/2	3/3	不適用	1/1	1/1
黃開基	2/2	3/3	1/1	1/1	1/1

除常規董事會會議外，主席亦於年內與本公司獨立非執行董事舉行會議，而無其他董事出席。

董事就財務報告之責任

董事確認其編製截至二零二二年三月三十一日止年度之本集團綜合財務報表之責任。

於編製綜合財務報表時，董事已採納香港公認會計準則及合適會計政策，並貫徹應用該等會計準則及政策、作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製綜合財務報表。

董事並不知悉有任何重大不明朗因素涉及可能對本集團持續經營之能力產生重大疑問之事件或狀況。

管理層向董事會提供所需解釋及資料，使董事會可以就提交予董事會批准之本集團綜合財務報表，作出知情評估。

本集團外聘核數師有關彼等對綜合財務報表所承擔申報責任之聲明載於獨立核數師報告中「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節。

核數師之酬金

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司外聘核數師就審計服務及非審計服務而收取之酬金載列如下：

服務類別	已付／應付費用 (港元)
審計服務	1,250,000
非審計服務	
— 內部監控諮詢工作	188,000
— 稅務合規工作	214,000
— 其他	172,000
共計	1,824,000

股息政策

根據本公司組織章程細則及所有適用法律及法規，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。於建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來業務增長以及股東價值。本公司並無固定的派息比率。董事會認為，一般而言，本公司宣派的股息金額將視乎本集團之財務業績、現金狀況、資本需求、業務狀況及策略，以及董事會於當時認為有關的其他因素。

風險管理及內部監控

董事會整體上負責本集團的風險管理及內部監控系統以及監督管理層在設計、實施及監控風險管理及內部監控系統的工作。

董事會負責評估及釐定其為實現本集團的策略目標而願意承擔的風險性質及範圍，並確保本集團制定及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。董事會亦負責檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，包括資源的充足性、員工資歷及經驗、培訓計劃及本集團會計、內部審計及財務報告職能的預算。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，董事會已委聘一名外部顧問，以進行若干內部監控審閱服務及已與外部顧問討論工作範圍。董事會認為，其工作範圍就本集團之營運規模及複雜程度以及本集團的風險取向而言屬充足。於截至二零二二年三月三十一日止年度，外聘顧問已協助本集團檢討內部監控系統若干選定程序的有效性。檢討結果及建議改進方案已作討論並已獲管理層批准及向審核委員會呈報。

董事會已採納本集團管理層所制定的風險管理政策，該政策(連同本集團的內部監控系統)旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並就不會有重大失實陳述或損失作出合理但非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控系統包含以下主要特徵：

風險取向—本集團已制定風險取向聲明，以界定本集團在實踐其策略和業務目標時所願意承擔風險的程度。其表示就業務追求的潛在利益與行動的可能威脅取得的平衡。

風險管治結構—向本集團不同管理層級別分配明確的職責及責任。董事會就風險管理設定方向、提供指引及管治。高級管理層獲委派負責就風險管理程序的充足性及有效性提供評估，以及審閱、評估及質疑所識別的風險及管理流程。風險擁有人確保風險監察及內部監控系統有效運作及實施緩減風險行動及內部監控措施。

風險管理程序—我們已制定強健的風險管理程序(包括風險識別、風險分析、風險評估及風險處理)，以確保按持續基

準監察及處理本集團正面臨的最高風險。本集團制定及貫徹應用風險評估參數，以評估及優先排列風險。本集團存置載列本集團最高風險詳情連同控制措施的風險登記冊。

風險上報程序—超出董事會制定的風險承受水平的風險會上報至董事會，以確保及時採取進一步的風險緩減行動。

董事會向審核委員會(監督本集團的風險管理及內部監控系統)指派檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性的職責。

審核委員會檢討本集團內部監控程序的有效性，及信納本集團的內部監控程序足以滿足本集團的業務需要。董事會認為，本集團的風險管理及內部監控系統屬有效及充足。董事會持續監察風險管理及內部監控系統。

就處理及發佈內幕消息而言，我們已制訂內幕消息處理政策，以令本集團處理內幕消息並(倘需要)及時與本集團的持份者進行溝通。

公司秘書

呂文傑先生(「呂先生」)於二零二一年七月獲委任為本公司公司秘書。呂先生於截至二零二二年三月三十一日止財政年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

與股東及投資者溝通

本公司深信，與股東保持有效及持續溝通，對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司亦明白保持透明度和及時披露公司資料之重要性，因其有利於股東及投資者評估本集團之業績表現。

本公司之股東大會為董事會與股東提供溝通之場合。董事會主席、全體獨立非執行董事及所有董事會委員會主席(或其代表)將於股東大會上解答問題。

本公司亦通過年報、中期報告及其他企業公告與股東、投資者及大眾溝通。

為促進有效之溝通，本公司亦設有網站 <http://www.rykadan.com>，刊登有關最新資料及關於本公司架構、董事會、業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料之更新。

截至二零二二年三月三十一日止財政年度，本公司的章程文件並無變動。

本公司的章程文件之最新版本亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

股東權利

董事會及管理層確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據組織章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各項重大問題(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會提呈之決議案根據上市規則將以投票方式表決，其結果將於每一次股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

股東召開股東特別大會

根據本公司之組織章程細則，持有於本公司股東大會上有權投票的本公司繳足股本不少於十分之一之股東有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求所列明之任何業務交易。

於股東大會上提呈建議

本公司組織章程細則或開曼群島公司法下概無有關股東於股東大會動議新決議案之條文。有意動議決議案之股東可依據前段所述程序要求本公司召開股東大會。

向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。

附註：本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送書面查詢或要求：

地址： 香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室(註明收件人為董事會主席／行政總裁／公司秘書)
傳真： (852) 2547 0108

為免生疑，股東須於上述地址存置及寄發正式簽署之書面要求、通知或聲明，或查詢(視情況而定)正本，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，方為有效。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

董事會(「董事會」)欣然呈報宏基資本有限公司(以下統稱為「宏基」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日止期間之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」或「環境、社會及管治報告」)，以展示我們及管理我們的環境及社會影響的努力。

1. 關於本報告

1.1 總覽

在宏基，我們致力於按照所有適用的監管規定開展業務，並透過我們的企業社會責任常規實現企業的長期可持續發展。我們致力於提供對環境、社會及經濟負責的優質產品，並尋求與擁有相同價值的其他合作夥伴。

1.2 報告準則

本環境、社會及管治報告乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄27「環境、社會及管治報告指引」編製。載有環境、社會及管治指引規定並與報告內容一致的索引表已列入本報告附錄一，以供參考。

1.3 報告原則

我們根據環境、社會及管治報告指引應用重要性、量化、平衡及一致性原則，並在編製過程中對上述原則進行了回應，以確保報告對持份者關注的環境、社會及管治事宜提出了清晰、可量化及可比較的資料。

原則		本集團的回應
重要性	報告所涵蓋的議題應反映本集團對經濟、環境及社會的重大影響，或影響持份者評估及決定的範疇。	通過與持份者持續的溝通交流，並結合本集團戰略發展和業務營運情況，識別當前的重大可持續發展議題。
量化	報告披露的關鍵績效指標須可予計量，以評估和驗證環境、社會及管治政策及管理系統的績效。	本集團已就本年度的關鍵績效指標信息進行量化披露，同時予以文字闡釋，以便持份者能清晰理解集團整體績效。
平衡	環境、社會及管治報告應不偏不倚地呈報發行人的可持續發展表現。	本報告詳盡闡述本集團的工作成果及所面對的挑戰，並披露相關量化信息，以便合理分析和比較。
一致性	發行人在編製報告時，應採用一致的披露原則及數據統計方法。	本集團確保報告的披露範圍與匯報方法每年均能保持大體一致。

1.4 報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋了我們物業發展及投資(包括資產、投資及基金管理)以及分銷建築及室內裝飾材料業務的環境、社會及管治政策及舉措。總部設於香港，我們的物業項目遍及香港、美國及英國；分銷建築及室內裝飾材料業務主要於香港的總部及中國內地的辦事處進行。本報告中不包括其他投資(即Quarella Holdings Limited及RS Hospitality Private Limited)，乃由於我們對該等投資的業務營運並無直接控制。

環境、社會及管治報告中披露的環境及社會關鍵績效指標涵蓋我們香港的總部及北京辦事處。就物業發展而言，建設活動由承建商進行，我們亦向承建商報告建築地盤的環境及社會表現，以反映我們項目的環境、社會及管治影響。環境、社會及管治數據披露包括興建中並由本集團管理的物業。為便於參考，下表概述我們的房地產投資及於本報告中包含的環境、社會及管治數據的狀況：

地區	投資	於二零二二年三月三十一日止狀況	環境、社會及管治數據	備註
香港	黃竹坑項目	興建中	有	預期於二零二二年七月竣工
	謝斐道項目	興建中	有	預期於二零二二年七月竣工
	楓樹街項目	已完成	不適用	餘下2層樓層及若干停車位預期於二零二二年第三季度交付
	宏基資本大廈2702、2802、2803、2804及若干停車位	已完成	不適用	分類為投資物業
	宏基資本大廈若干停車位壽臣山	已完成 -	不適用 不適用	分類為待售物業 分類為投資物業
美國	Winston Project	已完成	不適用	出售中
	Monterey Park Towne Centre Project	計劃中	不適用	-
	Anoakia Project	計劃中	不適用	-
	Broadway Project	計劃中	不適用	-
英國	Graphite Project	興建中	不適用	預期於二零二五年三月竣工

2. 我們的環境、社會及管治方針

2.1 環境、社會及管治管理及管治

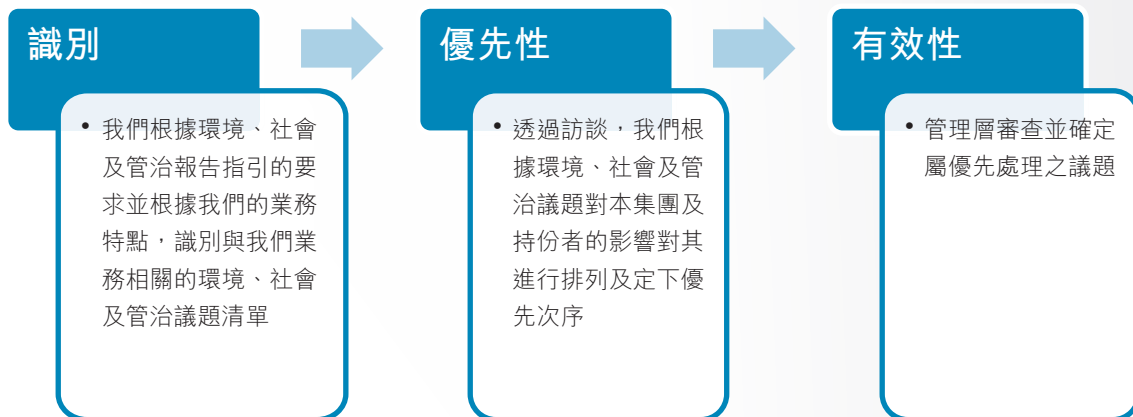
宏基深知承擔企業社會責任對本集團的持續發展至關重要。為全面遵守監管規定，我們將可持續發展概念融入業務營運的各方面，以降低業務對環境和社會的影響。我們將圍繞環境、社會及管治議題，持續改善環境、社會及管治管理，促進可持續發展。

我們採取自上而下的方法管理環境、社會及管治議題。董事會及高級管理人員監督環境、社會及管治事宜，釐定對持份者產生重大影響的環境、社會及管治議題、識別相關風險及機遇，並檢討及簽署年度環境、社會及管治報告，以披露本集團的環境、社會及管治資料。本集團的相關職能部門在董事會的領導下，負責展開具體工作，監督環境、社會及管治措施的執行，收集環境、社會及管治相關資料及數據，並定期向董事會報告進展情況。該管理方法可使董事會加強對環境、社會及管治議題的監督及改善集團內部環境、社會及管治的管理。

2.2 持份者參與及重要性評估

為充分了解及回應持份者的需求及期望，我們透過多個渠道定期與持份者溝通，以收集彼等對我們環境、社會及管治努力的建設性反饋。根據彼等的意見，我們確定並優先處理與本集團業務高度相關的重大環境、社會及管治議題，並制定以下環境、社會及管治工作計劃以更好地管理該等議題。我們不斷提高可持續發展表現，與持份者合作實現互利共贏。

根據重要性原則，我們透過與持份者進行訪談進行重要性評估，以了解環境、社會及管治議題對我們業務的重要性。



於二零二二年，我們完成與高級管理層進行的訪談，並識別及優先處理重要性議題。重要性評估結果如下：

產品責任	作為物業發展商，我們認識到產品責任對業務發展的重要性，不斷提高產品及服務質量。為滿足用戶期望，我們將責任重心放於物業的「設計及建造」，如樓宇的通風及採光度。有關產品責任的更多資料，請參閱第3.1節確保產品及服務質量。
健康及安全	我們將僱員的健康與安全放在首位，為彼等提供良好安全的工作環境，採取措施降低辦公室營運及建築地盤的健康與安全風險。我們定期組織疏散逃生演習，提高僱員的安全意識及保障職業健康安全。同時，我們鼓勵承建商致力於實現我們所有建築地盤零事故的目標。有關安全與健康的更多資料，請參閱第4.2節職業健康與安全。
供應鏈管理	供應鏈管理為業務發展的另一個關鍵議題，因我們依靠建築承建商及裝飾材料供應商為我們的客戶交付優質的產品。為更好地管理承建商及供應商的環境、社會及管治影響，我們專注於彼等的環境、社會及管治表現及對相關法律及法規的合規性。有關供應鏈管理的更多資料，請參閱第3.3節供應鏈管理。
反貪污	我們遵守適用法律、規則及法規，以確保合乎道德及誠信。我們禁止員工在業務營運過程中與供應商及承建商之間進行任何形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗錢。有關反貪污的更多資料，請參閱第3.2節反貪污。
氣候變化及溫室氣體排放	氣候變化對業務營運的影響日益顯著，如極端天氣對建築活動及進展的影響。我們與業務夥伴合作制定應急計劃，以減少因氣候事件造成的潛在業務中斷影響。有關氣候變化的更多資料，請參閱第5.2節應對氣候變化及第5.3節排放及監管合規。

3. 營運常規

3.1 確保產品及服務質量

我們深信，為客戶提供優質產品乃我們成功、盈利和長期增長的基石，對品牌形象產生直接影響。因此，我們致力不斷改善我們的產品和服務，以滿足客戶的期望。

物業發展

就我們的物業發展而言，我們致力提供優質物業，以持續滿足客戶需要。作為物業發展商，我們了解我們對社區的社會責任以及我們業務對社區的影響。在我們的項目設計中，我們考慮終端用戶的需求，努力不辜負其期望，並在可行的情況下為彼等提供用戶友好的設計。我們遵守當地有關樓宇設計法規的健康與安全要求，包括消防安全及其他必要規定，以保障樓宇安全。為更好地節約資源及保護環境，我們在經濟合理的情況下考慮在樓宇方面採用節約資源的設計。於二零二一／二零二二財政年度，我們於香港管理的項目之一謝斐道項目獲得綠色建築認證(BEAM Plus Unclassified Rating)。

我們遵守政府法規和行業指引，包括《一手住宅物業銷售條例》、香港地政總署的同意方案及香港地產建設商會的自我監管制度。我們嚴格禁止在重建物業的營銷及通訊材料中，作出任何誇大陳述。

分銷建築及室內裝飾材料

就建築及室內裝飾材料分銷業務而言，我們主要從國際知名品牌Quarella採購產品。為達到高標準的安全，Quarella在生產過程中已受到嚴格的質量控制及安全測試，確保其遵守當地的環境及社會法律法規。為更好地保障客戶的健康安全，我們對彼等進行基礎培訓，並在向客戶提供裝飾產品時，指導彼等在處理建築及室內裝飾材料的時應注意的安全事項。唯有如此，我們方可更好地防止材料切割及安裝過程中產生的灰塵損害彼等的健康。

為讓客戶滿意，我們加強與彼等的溝通，收集其反饋及建議，以更好地提高我們的產品及服務質量。我們通過電子郵件、電話及實體會議等多種渠道與客戶保持聯繫，同時制定有效的政策及程序接收和處理客戶投訴，以提高客戶滿意度並維護其權益。我們亦非常重視客戶私隱，嚴格遵守相關規定包括《個人資料(私隱)條例》(第486章)，並禁止任何未經授權披露個人資料。

監管合規

於回顧年度內，本集團並無發現有重大違反任何與健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜有關的法律及法規。

3.2 反貪污

宏基遵守適用的法律、規則和條例，以確保道德、誠信、問責及責任。我們制定並實施《道德規範及行為準則》及《舉報政策》，為員工提供適當的道德標準及行為準則以供確認，從而營造守法誠信的企業文化。

我們對貪腐採取零容忍態度，禁止一切形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢活動。我們要求所有董事及員工簽署並遵守行為準則，不遵守該政策將導致紀律處分，包括立即解僱。《行為準則》明確列出關於賄賂、非法禮物及佣金的具體規定。宏基禁止董事或員工向客戶、供應商或與我們業務有關的任何人士索取或接受與其職責有關的任何利益。

為確保員工在商業環境中的道德行為及操守，董事會透過電子郵件、溝通會議及其他溝通方式定期與所有員工就道德標準及政策更新進行溝通。我們亦為員工提供反貪污培訓，例如針對持牌放債人的反洗錢網絡研討會。董事須接受有關落實反洗錢／反恐融資規定的實用解決方案、虛擬銀行及近期反洗錢／了解客戶的執法案例與證監會其他案件及疫情引發的新興洗錢風險的特別培訓。

我們強烈鼓勵員工及外部持份者報告違規行為，以確保公司問責制及透明度。我們制定舉報政策，為員工提供舉報渠道及指引，以報告任何不當行為，包括但不限於犯罪、欺詐、賄賂及貪污、違反行為準則以及未經授權謀取私利的活動。在政策中，我們規定了舉報人提出疑慮的完整程序。舉報人可以通過口頭或書面形式向人力資源部負責人提出疑慮，或透過我們的舉報熱線進行舉報。收到報告後，管理層或審核委員會可根據問題的嚴重性及敏感性，調查或將其轉交警方或相關匯報者。我們確保對舉報人的身份及個人信息嚴格保密，以保護彼等免受報復或傷害。

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的重大違反法律法規之事件。

3.3 供應鏈管理

構建可持續供應鏈是推動本集團可持續發展的重要一環。我們遵守相關法律法規，完善供應商管理，識別、評估及管理供應鏈中的環境及社會風險，促進可持續發展。我們為供應商提供公平的競爭平台，並定期進行評估及考核，努力營造友好合作氛圍，攜手共贏。

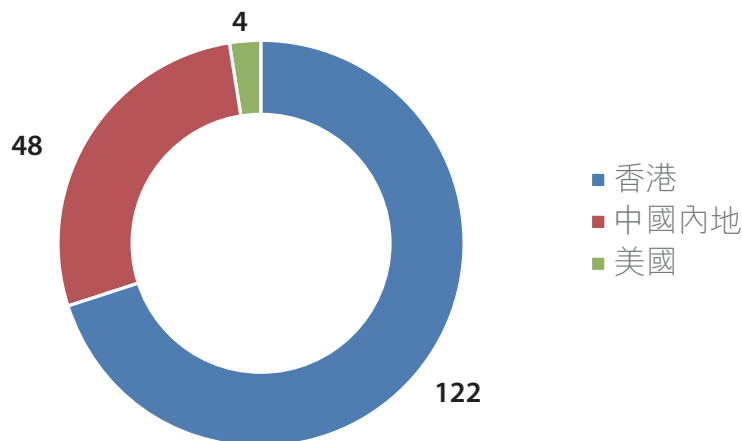
為進一步支持業務營運，我們建立透明的採購及招標程序。我們制定採購及招標行為的基本原則，要求服務租用或貨物採購應完全基於價格、質量、需求及其他相關因素。於評估供應商時，我們會考慮彼等的環境、社會及管治表現，特別是在環境、僱傭、健康與安全方面的法規合規性方面。同時，我們亦採取有效的監控系統及管理控制措施，以發現及防止採購及招標過程中的賄賂、欺詐或其他不當行為。

與供應商合作時，董事及員工應遵守道德規範及行為政策中的規定，避免參與可能導致或涉及利益衝突的情況。在任何情況下，彼等均不得將本公司的內部信息用於個人利益。參與選擇供應商及承建商並從中進行採購的人員不得濫用職權或參與可能干擾其在採購過程中獨立決策能力的情況。

在物業建設方面，我們選擇與在環境議題上具有良好行業聲譽及往績記錄並具備提供優質服務能力的主要承建商合作。為更好地管理及評估承建商，我們定期收到關於彼等在建築工地的環境、健康及安全表現的進度報告。為確保彼等遵守法律法規，我們會記錄彼等的違法及違規行為。倘我們日後有意與彼等開展進一步的合作，我們會將彼等的合規性作為一個重要的考慮因素。

對於建築及室內裝飾材料分銷業務，我們擬選擇具有良好產品質量記錄的供應商。我們正在採取措施，加強對供應商環境、社會及管治績效的評估及監督。作為管理供應商對環境、社會及管治影響的起點，我們要求供應商Quarella（我們持有其43.5%的股份）在其生產過程中改用更薄的刀片，以減少能源使用及材料浪費。我們選擇靠近港口或工地的石料切割廠，以盡量減少運輸距離，從而減少燃料使用。此外，我們追蹤符合特定環境標準的辦公用品的消費情況，例如，產品是否已獲得信譽良好的獨立第三方的認證或認可。我們使用消費數據來評估可持續採購績效，並識別進一步機會採購更多可持續產品。

按地區劃分的供應商數量



3.4 知識產權保護

宏基積極響應知識產權保護，嚴格遵守相關法律法規。我們尊重知識產權並禁止任何可能侵犯該等權利的行為。我們確保在我們的業務營運中使用授權軟件，並禁止使用或安裝盜版軟件。我們亦明確《員工手冊》的相關規定，規定本公司對員工在工作期間研究、開發、改進、設計、編寫、編輯、創造或製造的成品、報告、文件系統、電腦軟件、程式設計等擁有使用權、所有權及轉讓權。

4. 僱傭及勞工常規

4.1 僱傭

我們深信，員工為我們最寶貴的資產之一，亦為我們可持續發展的關鍵。我們在經營活動中嚴格遵守相關勞動法律法規，尊重及保護員工的合法權益。我們秉承以人為本的管理理念，努力為員工提供實現職業目標的平台，多措並舉保障員工的健康及安全，提供開放、支持、包容的工作環境，從而創造雙贏局面，讓彼等實現增長，而我們獲得更多的利益。我們亦在《員工手冊》中對招聘、績效考核、福利、辭退等方面作出規定，以加強用工管理。

招聘

我們致力於為所有員工提供平等的機會，並採用公平、公開、客觀及非歧視性的招聘流程，以選擇最符合我們空缺職位所需技能及能力的候選人。在評估工作性質及要求後，我們從內部晉升、人才庫、員工推薦、印刷媒體、招聘網站及機構等多個渠道吸引及招聘人才。在整個招聘過程中，資格評估乃基於與工作要求相關的屬性，例如教育及專業資格、工作知識及經驗以及技能和能力。

本公司招聘流程主要包括以下幾個階段：

- 篩選申請：人力資源及行政部門收到求職申請後，將根據工作要求篩選並揀出合適的候選人。
- 電話交談：於若干情況下，可在面試前安排電話交談，作為對候選人是否適合有關職位的初步評估。
- 工作面試：由人力資源及行政部門和相關部門的經理進行兩輪面試，並根據我們的評估標準選擇候選人。
- 筆試：若干職位的候選人可能需要參加相關部門負責人指定的筆試。

績效考核與晉升

宏基建立績效考核機制，並在宏基績效考核政策中載列宗旨、原則、方法及程序。為增進員工與公司之間的相互了解和溝通，我們對試用期員工及其他長期或合同制員工在一年或特定聘用期內的表現進行考核。我們遵循SMART原則，即具體、可衡量、可操作、現實、實時，進行績效評估並實施相關的後續行動，以形成連貫、全面的績效管理機制。

員工績效通過直屬上司的考核及互動交流來評價員工的性格、屬性、能力、態度及工作成果。績效評估的結果可作為進一步決定加薪、獎金分配、晉升、輪崗、培訓及發展等決策的參考依據。我們強烈鼓勵所有直屬主管在績效評價過程中與相關員工進行個人交談。在談話中，直屬主管審查績效考核結果，與員工討論考核表上的問題，並提出績效改進建議，從而達成更有效及富有成果的相互理解及溝通。

秉持「人盡其才、任人唯賢」的原則，我們根據業務需要及人力資源戰略，為員工提供優秀的內部晉升機會。在提拔符合條件的人選填補公司職位空缺時，我們會綜合考慮其表現、能力、潛在素質、道德、資歷等。我們致力為員工提供更廣闊的發展平台，為本公司積累人力資本，從而為日後的發展奠定堅實的基礎。

發展及培訓

宏基高度重視員工的發展和培訓。我們認識到持續進修對於提高員工的知識及技能至關重要。因此，我們致力為員工提供發展機會，幫助彼等實現職業目標，激勵彼等進一步支持本公司的長遠發展。

我們致力提供一個開放、具有挑戰性及參與性的環境，並為員工提供足夠的培訓，以保持彼等的能力及競爭力。我們組織在職培訓，並鼓勵員工參加外部研討會，以提高彼等履行工作職責的知識及技能，緊貼行業的最新發展趨勢，擴闊視野。我們制定了教育資助及津貼計劃，資助和授予有薪假期，以激勵彼等參加與工作相關的外部課程。根據該計劃，每名僱員如參加與工作有關的培訓課程或專業研討會，可享有最多3天的考試假及每年6,000港元的資助。

員工培訓類別百分比	單位	辦公室	建築地盤
管理層	%	66.67	85.71
非管理層	%	28.57	70.18
男性	%	46.15	15.69
女性	%	28.57	61.54

按僱員類別劃分的平均培訓時數	單位	辦公室	建築地盤 ¹
管理層	小時	27.42	5.00
非管理層	小時	4.07	5.79
男性	小時	13.31	0.31
女性	小時	5.50	1.31

¹ 報告的建築地盤僱員均由承建商招聘。

薪酬福利

我們遵守相關法律法規，建立公平、透明、合理的薪酬管理體系。為挽留及激勵員工，我們為彼等提供具競爭力的薪酬及福利待遇，每年均會根據彼等的職位、年資及業績記錄以及公司的業績及市場情況進行審查。

我們在《員工手冊》中制定明確的程序，以補償員工的加班工作。如果員工加班或週末加班，每加班四小時將獲得半天假期的補償。員工亦會獲得膳食津貼及交通津貼。

我們為全職員工提供其他附加福利，並在我們的《員工手冊》中記錄相關政策。員工可享受醫療保險、長期服務金等福利，並享有婚假、侍產假、恩恤假、生日假等特別假期。

我們每年組織文娛活動，增進員工之間的相互了解及聯繫，增強員工的幸福感和歸屬感，增強企業凝聚力，營造友好和諧的工作氛圍。

勞工準則

宏基嚴格遵守適用的當地勞工法規，包括但不限於香港法例第57章《僱傭條例》及中國《勞動法》以及美國《公平勞動標準法》。於招聘過程中，我們避免任何種族、性別、性取向、家庭狀況、膚色、宗教信仰、年齡、殘疾或懷孕歧視並於評估是否適合工作時，公平對待每名候選人。

我們禁止招募及使用童工和強迫勞動。為防止招聘童工，我們會進行背景調查，以確保候選人提供的身份證明文件和其他信息屬實。與此同時，我們希望與我們合作的供應商專注於該等議題。在與供應商及承建商的合作中，我們選擇與具有良好聲譽、良好業績記錄及相關監控機制的公司合作，以確保彼等遵守相關的勞工法規。

此外，我們對任何形式的性騷擾採取零容忍態度，並在我們的《員工手冊》中制定相關政策。我們呼籲所有員工關注該議題，並向相關部門報告違反該政策的行為。經調查後，發現有此類行為的人士將根據案件的嚴重性及敏感性受到嚴厲紀律處分，甚至轉交予警方。

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現任何與僱傭及勞工準則有關的法律及法規有重大違規。

僱傭統計數據(於二零二二年三月三十一日)	員工總數		僱員離職率(%)
	辦公室	建築地盤 ²	辦公室
總計	27	64	11.1%
按性別劃分			
男性	13	51	23.1%
女性	14	13	0.0%
按年齡組別劃分			
30歲以下	4	19	0.0%
31-50歲	19	29	5.3%
50歲以上	4	16	50.0%
按僱傭類型劃分			
永久	26	64	11.5%
合同／兼職	1	0	0.0%
按地區劃分			
香港	25	64	12.0%
中國內地	1	0	0.0%
美國	1	0	0.0%

4.2 職業健康與安全

我們遵守與職業健康安全相關的法律法規，致力於提供一個並無任何職業危害的健康安全的工作環境，努力保障我們的物業發展項目的施工安全。

物業發展

就我們的物業發展而言，作為項目經理，我們委任承建商負責發展項目的建設工作。在選擇承建商時，我們選擇與具有良好安全績效記錄的信譽良好的承建商合作。為監督承建商的安全表現，我們不時要求其提供項目的最新健康及安全統計數據。任何重大的意外或違規的報告將會記錄在案並在日後的招標中予以考慮。

辦公室

就我們的辦公室運作而言，我們已採取措施維持良好和安全的工作環境，以防止受傷及疾病。我們妥善維護急救箱，並在辦公室的顯眼位置放置滅火設備。我們定期清潔通風系統，並將空調保持在適當的溫度。我們亦至少每年組織一次疏散逃生演習，以提高員工的安全意識，預防安全事故。

為保障員工的健康及安全，我們亦採取靈活的措施應對突發事件。例如，隨著COVID-19在全球蔓延，我們已按照政府相關要求採取防控措施，以盡量減少疫情對員工生活及工作的不利影響。我們安排保潔員定期對辦公室進行消毒，嚴格測溫，按時為員工發放口罩等防疫物資。同時，我們靈活調整工作時間，實行辦公室人員輪崗制及居家辦公，減少感染機會。

² 報告的建築地盤僱員均由承建商招聘。

於二零二一／二零二二財政年度，我們的辦公室及建築工地並無記錄與工作相關的受傷或死亡事故，損失工作日為零。

健康與安全	單位	二零一九／ 二零二零年	二零二零／ 二零二一年	二零二一／ 二零二二年
辦公室				
工作事故產生的致命個案總數	個案宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷個案總數	個案宗數	0	0	0
因受傷導致的損失工作日總數	日	0	0	0
建築地盤				
工作事故產生的致命個案總數	個案宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷個案總數	個案宗數	0	3	0
因受傷導致的損失工作日總數	日	0	32	0

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現本集團存在任何與職業健康與安全有關的法律及法規重大違規情況。

時，我們與工程師、建築師及承建商等服務提供商合作，將環境責任考慮納入從設計、建造至營運的整個過程。

5. 環境管理

5.1 我們的承諾及目標

我們遵守所有相關的環境法律法規，堅持綠色和可持續發展的理念。我們一直致力於提高資源利用效率，降低經營活動對環境的影響，履行環境保護的企業責任。我們定期審查和加強我們的環境實踐以改善我們的環境績效，並將逐步影響我們的供應商並促使彼等同時改善其環境、社會及管治績效。

物業發展

我們在物業發展過程中專注於對我們的房地產進行負責任的「設計及建造」，並致力於減少物業發展地盤的排放，在完全遵守所有適用準則、法規及法律的情況下妥善處理廢棄物。同

建築及室內裝飾材料分銷

我們的建築及室內裝飾材料分銷業務主要在辦公室及少數倉庫進行，電力及水的消耗甚少。其他活動(包括材料切割及物流)外包予第三方供應商。我們致力於減少活動對環境的影響，尤其是工廠營運和物流產生的排放。因此，我們努力鼓勵供應商盡可能減少其影響。

辦公室

我們將環保理念融入日常營運，在辦公營運過程中不斷加強對資源和能源消耗的管控，採取節能節水、減少廢物產生等相應措施，創造綠色低碳的工作環境。我們鼓勵奉行綠色辦公，例如使用雙面打印及複印來節約用紙，關閉閒置的燈具及電器以節省電力，減少不必要的出差以減少碳足跡。

5.2 應對氣候變化

隨著極端天氣事件變得更加頻繁及嚴重，應對氣候變化已成為全球共識。我們認識到氣候變化將影響我們業務營運的各個方面，例如破壞我們的建築工地及擾亂項目的建設進度。因此，我們密切關注氣候變化可能帶來的風險，並採取相應措施管理氣候相關風險，以促進我們的業務可持續發展。

由於我們意識到極端天氣事件可能會擾亂項目規劃期間的施工進度，我們與承建商討論在我們的項目工作時間表中預留緩衝時間以減少潛在影響。在項目設計階段，我們遵循監管部門的最新指導方針，例如建築署，以保護我們的建築物免受氣候變化的影響。在施工工作開始時，我們與承建商討論應急計劃，以應對施工過程中的極端天氣事件。

為有效防控氣候變化帶來的風險，我們採取措施，及時排查和消除施工現場的各種隱患，做好天氣突變預案，保障一線工人安全。同時，我們制定了信息溝通和危害調查的安全政策，及時共享災害信息，快速應對突發事件，開展施工設施綜合檢查，及時消除災害，不斷提升應對氣候變化風險的能力。

此外，我們積極探索環保的新技術及新材料。加強綠色建築及新工藝的研究與推廣，推廣可再生能源的利用，以大幅提升建築物對氣候變化的適應能力。同時，我們不斷推廣綠色辦公及營運理念。我們倡導綠色出行，鼓勵員工節約資源，與持份者共同踐行綠色理念，提升建築營運效率。

此外，我們在《員工手冊》中制定應急政策，以保護我們的員工免受颱風及暴雨等極端天氣事件的影響。我們會向全體員工發出內部通知，說明預計有颱風或暴雨時的工作安排。此外，管理層將討論颱風及暴雨的最新發展，以便在緊急情況下作出特別安排。例如，當發出颱風信號或暴雨警告時，員工可提前下班。

除我們的建設項目外，我們亦嘗試透過減少能源消耗來減少碳排放，尤其是電力及燃料使用方面。有關採取措施的進一步詳情，請參閱第5.4節資源消耗。

溫室氣體排放 ³	單位	二零一九／ 二零二零年	二零二零／ 二零二一年	二零二一／ 二零二二年
辦公室－範圍一	公斤二氧化碳當量	0	0	0
辦公室－範圍二 ⁴	公斤二氧化碳當量	28,946	27,046	20,452

³ 區域平均電力排放因子來自聯交所發佈的環境關鍵績效指標彙報指引。

⁴ 香港辦公室使用電力產生的範圍二排放。

5.3 排放及監管合規

我們非常重視排放管理。在我們的物業發展項目過程中以及我們的日常營運中，均會產生廢氣、廢水及廢棄物。作為項目經理，我們了解排放物對環境的影響，並努力確保我們的供應商對排放物進行適當的管理及監控。我們與承建商定期舉行會議，追蹤直接負責工地營運管理的承建商的表現。

我們尤其注意遵守適用的環境法規。我們要求我們的主要承建商遵守香港有關避免滋擾及污染的所有法例及法規，包括但不限於：

- 《油污處理(土地使用及徵用)條例》(第247章)
- 《空氣污染管制條例》(第311章)
- 《廢物處置條例》(第354章)
- 《水污染管制條例》(第358章)
- 《噪音管制條例》(第400章)

廢氣排放

我們在施工過程中產生的廢氣主要來自機械及移動發電機的燃料燃燒，以及敲擊程序產生的細顆粒物。我們定期檢測相關指標，嚴格監管排放過程，並採取洒水、洗車等揚塵措施進行抑塵。同時，我們要求承建商為工地使用的機械獲得必要的許可證，並遵守有關廢氣排放的監管要求。對於我們的辦公室營運，廢氣排放主要產生自商務旅行，但數量輕微。

廢棄物管理

一般廢棄物

一般廢棄物主要來自於我們的辦公室。一般廢棄物的主要組成部分為使用過的紙張(例如辦公用紙、海報及宣傳冊子)。為減少該類型的廢棄物，我們回收已使用的紙張。為進一步降低辦公室廢棄物產生，我們：

- 使用電子通訊方式傳閱內部文件(如備忘錄及報告)代替打印；
- 使用環保紙張(例如PEFC⁵紙張)；
- 鼓勵雙面打印及重複使用單面打印的紙張；及
- 提供回收箱，以收集廢紙、紙盒、包裝材料、墨粉及墨水盒。

建築廢物

建築廢物分類為有害廢棄物及無害廢棄物，在妥善處置之前由承建商管理。我們與承建商密切合作，在我們的建築工地儲存及處理有害廢棄物，以確保彼等的管理及處置符合政府要求。無害廢棄物按性質分類，按當地要求送往指定的廢棄物處理設施堆填或焚燒等。

與此同時，我們力求在建築工地使用水性塗料代替溶劑型塗料，從而盡量減少廢棄物產生對環境的影響。於回顧年度內，我們的辦公室並無處置有害廢棄物的記錄。

⁵ 森林認證認可計劃。

廢棄物處置(辦公室)	單位	二零一九／ 二零二零年	二零二零／ 二零二一年	二零二一／ 二零二二年
於辦公室處置的無害廢棄物	公斤	530	678	584

廢棄物處置(建築地盤)	單位	二零一九／ 二零二零年	二零二零／ 二零二一年	二零二一／ 二零二二年
於建築地盤處置的無害廢棄物	公斤	2,351	4,547	2,070
於建築地盤處置的有害廢棄物	公斤	0	0	2.4

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現任何與我們的業務營運及建築地盤有關的環境排放法律及法規有重大違規。

5.4 資源消耗

我們認為，高效的能源和資源管理對於實現可持續發展至關重要。本著對資源有效利用的承諾，我們積極將可行的環保或綠色設計特點融入我們的房地產發展項目的設計中。

我們將空中花園納入黃竹坑項目及謝斐道項目的建設，作為建築物的設計特色之一。除裝飾及休閒裨益外，空中花園目的為通過吸收熱量而不是吸引熱量來增強建築效益及降低能源成本。

我們亦非常重視建築物的能源消耗及資源利用。我們積極實施資源節約型技術。例如，我們採用的水龍頭及抽水馬桶等均為節水設備，以及使用自然採光及高效照明設備(如LED)及節能電器。此外，我們積極推動適當的房地產發展項目，以獲得綠色及健康的建築認證，例如能源與環境設計先鋒(LEED)。

對於我們的辦公室營運，我們實施以下管理措施以節約能源並最大限度地減少資源消耗：

- 關閉閒置的燈具及辦公設備，於停止操作一段時間後將電腦及打印機等電子設備設置為節能模式；
- 辦公室的空調溫度設置為攝氏25度；
- 設置節水節能標誌，提高員工節水節能意識；及
- 於採購辦公設備及材料時，考慮到節能及環保因素。

資源使用(辦公室)	單位	二零一九／ 二零二零年	二零二零／ 二零二一年	二零二一／ 二零二二年
用電	千瓦時	55,570	53,032	55,275
用水	立方米	69,160	75,916	71,701

資源使用(建築地盤) ⁶	單位	二零一九／ 二零二零年	二零二零／ 二零二一年	二零二一／ 二零二二年
能源消耗總量	千瓦時	743,889	989,012	190,482
能源消耗密度	千瓦時／平方呎	4.39	5.98	1.22
電力	千瓦時	74,972	144,937	179,654
柴油	升	35,000	79,226	1,083
汽油	升	108	0	0
用水	立方米	14,443	142,182	2,406
水消耗密度	立方米／平方呎	0.09	0.86	0.02

6. 社區投資

在追求高質量發展的同時，宏基亦積極承擔企業社會責任，參與公益活動。我們制定補償政策，鼓勵員工在工作時間以外投入義工活動。我們充分利用我們的資源為慈善事業作貢獻，希望以愛心照亮前路，以溫暖感動人心。

於報告年度內，我們參加了贊助及義工活動，為公益事業貢獻力量。我們持續關心有需要的群體，促進社會共融。我們贊助了由香港傷健共融網絡有限公司舉辦的視障或聽障家庭沙畫班及「猛龍超馬虛擬慈善賽」馬拉松慈善跑。於二零二一／二零二二財政年度，本集團的各類捐款總額為125,000港元(二零二一年：50,000港元)。

⁶ 資源使用因各項目的建設階段而不同，所報告的年度數字無法直接比較。

附錄一：環境、社會及管治報告指引索引

範疇	章節	備註
A 環境		
A1 排放物	5.2, 5.3	
A1.1 排放物的種類及相關排放數據。	5.3	
A1.2 直接(範圍一)及能源間接(範圍二)溫室氣體排放(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.2	
A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.3	
A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.3	
A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.2, 5.3	
A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.3	
A2 資源使用	5.4	
A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.4	
A2.2 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.4	
A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.4	
A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.4	於取得適用水源上並無問題。
A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)，及(如適用)每生產單位佔量。	–	本集團並未識別包裝物料為重大事項，故此並無追蹤數據。
A3 環境及天然資源	5.3, 5.4	
A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	5.3, 5.4	
A4 氣候變化	5.2	
A4.1 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關議題，及應對行動。	5.2	

範疇	章節	備註
B 社會		
B1 僱傭	4.1	
B1.1 按性別、僱傭類型(例如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	4.1	
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的員工離職率。	4.1	
B2 健康與安全	4.2	
B2.1 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	4.2	
B2.2 因工傷損失工作日數。	4.2	
B2.3 描述所採取的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	4.2	
B3 發展及培訓	4.1	
B3.1 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	4.1	
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	4.1	
B4 勞工準則	4.1	
B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.1	
B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.1	
B5 供應鏈管理	3.3	
B5.1 按地區劃分的供應商數量。	3.3	
B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	3.3	
B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	3.3	
B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環境產品服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	3.3	

範疇	章節	備註
B6 產品責任	3.1	
B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	–	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比被認為對本集團不具有重大意義，故此並無追蹤數據。
B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	3.1	接獲關於產品及服務的投訴數目考慮在後續年份披露。
B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	3.4	
B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	3.1	
B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	3.1	
B7 反貪污	3.2	
B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	3.2	
B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	3.2	
B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	3.2	
B8 社區投資	6	
B8.1 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	6	
B8.2 為所專注的領域所動用的資源(例如金錢或時間)。	6	

董事及高級管理人員履歷

執行董事

陳偉倫先生，現年四十七歲，為本公司執行董事、行政總裁及主席。陳先生亦出任提名委員會主席。陳先生於二零零八年加入本集團。彼主要負責本集團之整體策略、規劃、業務發展及執行策略。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。陳先生畢業於美國加州University of La Verne，並於二零零零年及二零零二年先後取得工商管理學士學位及工商管理碩士學位。彼為東華三院(二零零三年至二零零四年度)及仁濟醫院(第三十五屆董事會(二零零二年至二零零三年度))之董事，及香港政府民政事務總署中環及西營盤區委員會委員(截至二零零六年三月三十一日止為期兩年)。

葉振國先生，現年四十八歲，為本公司執行董事及首席營運官。葉先生於二零零八年加入本集團，負責本集團物業相關投資及業務管理。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。葉先生於一九九六年獲取香港大學之工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港公司治理公會會員、英國特許公司治理公會會員、特許財務分析師協會之特許財務分析師以及皇家特許測量師學會會員。

勞海華先生，現年三十九歲，為本公司執行董事及首席財務官。勞先生於二零一二年加入本集團。彼負責監管本集團之財務策劃、會計及銀行業務、管理新業務單位增長及開拓各類業務。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。勞先生於建築材料、物業發展及酒店領域擁有逾十年財務會計經驗。於加入本集團前，彼任職於一家國際核數師事務所及於一家私人公司擔任高級財務及管理職務。勞先生於二零零五年畢業於香港大學，獲取工商管理學士學位。勞先生亦於二零一三年畢業於香港理工大學，獲取企業融資碩士學位。勞先生為香港會計師公會會員。

非執行董事

吳德坤先生，現年六十八歲，為本公司非執行董事。吳先生於一九七八年畢業於University of Calgary並獲取土木工程理學士學位。吳先生現時為承達集團有限公司(股份代號：1568)執行董事及行政總裁，該公司證券於香港聯交所主板上市。

獨立非執行董事

何國華先生，現年六十四歲，於二零一零年二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會之委員。何先生於會計及審計方面擁有逾三十年經驗。何先生乃香港執業會計師，現時為永正會計師事務所有限公司(執業會計師)的董事。何先生亦任全港各區工商聯有限公司以及香港沙田工商業聯合會有限公司董事。於二零零一年至二零零三年期間何先生曾出任香港財務會計協會會長。由二零一二年至二零二二年期間，何先生為香港特別行政區上訴審裁處(建築物)成員。何先生現時為康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886)及培力農本方有限公司(股份代號：1498)(該等公司之證券均於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事。何先生亦於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。

杜景仁先生，現年六十二歲，於二零零九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之委員。杜先生於一九八三年獲取倫敦大學法律學士學位，自一九八六年起為香港高等法院的執業律師。此外，彼亦擁有英格蘭及威爾斯及澳洲執業資格，並為中國委託公證人。彼現時出任一間香港律師事務所周啟邦律師事務所之合夥人，專職於財產轉讓、訴訟及企業融資。杜先生現時為威誠國際控股有限公司(股份代號：8107)(該公司之證券於香港聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。

黃開基先生，現年六十八歲，於二零零九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。彼為註冊專業測量師(產業測量)，並已於測量業執業逾三十五年。黃先生為香港測量師學會資深會員及皇家特許測量師學會會員。彼為一間香港房地產測繪公司黃開基測計師行有限公司的創辦人及現任董事總經理。多年來，彼出任香港測量師學會常務委員會的榮譽秘書及榮譽司庫為行業服務。

高級管理人員

呂文傑先生，現年三十七歲，為本集團公司秘書及財務總監。呂先生於二零一四年加入本集團。彼負責監管本集團財務、會計事務及合規事宜。呂先生擁有逾十五年財務會計及審計經驗。於加入本集團前，他曾於一間國際核數師事務所擔任審計經理。呂先生取得Curtin University會計及金融商學學士學位及University of Greenwich之國際商業法法學碩士學位。彼亦為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。

梁卓斌先生，49歲，為本集團投資部總監及資產管理部主管。梁先生於二零二零年加入本集團，負責管理本集團投資，包括其來源、執行及管理。梁先生於資本市場及資產管理方面擁有逾18年經驗。於加入本集團前，彼曾任職於Credit Suisse Japan的房地產金融和證券化部門的交易員及金融工程師，並擔任其Wind Down Group亞洲主管。梁先生的職業生涯始於紐約的Goldman Sachs外匯業務部，負責支援外匯交易及銷售，隨後於香港擔任亞洲特殊情況組的執行董事，管理其於亞洲不良債務基金及固定收入部的私營債務投資。彼於一九九五年畢業於奧爾巴尼State University of New York，獲取經濟學學士學位。

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃為一家投資控股公司，提供企業管理服務。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註38。

業務回顧

有關根據香港法例第622章香港公司條例第388條及附表5之本集團本年度業務討論及回顧，於本年報「主席報告」一節及「管理層討論及分析」一節中闡述。就本集團年內表現以財務關鍵表現指標作出分析於本年報「管理層討論及分析」一節中。有關本集團業務未來可能之發展規劃載於本年報「主席報告」一節。上述所有章节均構成本報告一部份。

與僱員、客戶及供應商之重要關係

本集團深知僱員、客戶、供應商及業務夥伴為本集團持續發展的關鍵。本集團致力於與其僱員及業務夥伴之間建立緊密及關懷關係，以及改善提供予客戶的服務及產品質素。

僱員被視為本集團最為重要及最有價值資產。本集團確保所有員工獲得合理薪酬，並且不斷改善和定期檢討及更新薪酬及福利、培訓、職業健康和安全方面的政策。

本集團與其客戶及供應商保持聯繫以及透過各種渠道與客戶及供應商持續交流，例如電話、電郵溝通及舉行現場會議以獲得彼等的反饋及建議。

由於本集團的業務屬資本密集型業務，需要持續融資維持持續增長，本集團亦努力建立及維持與多間商業銀行的良好關係。

環境政策及成效

本集團致力於維持可持續工作常規並緊密關注以確保所有資源得到有效利用。本集團亦致力鼓勵實行綠色辦公方式，如雙面打印及複印、以電子形式寄送及展示公司文件或資料予董事會成員、及透過關掉閒置之電燈及電器以減少能源消耗。進一步詳情載於「環境、社會及管治報告」。

遵守對本集團具有重大影響之適用法律及法規

於本年度，並無注意到對本集團有重大影響的相關法律及規例任何違規情況。此外，有關本集團遵守企業管治守則（「企業管治守則」）之討論載於「企業管治報告」。有關本集團遵守相關環境及社會政策、法律及法規之討論載於「環境、社會及管治報告」。

風險管理

根據本集團的內部監控和風險管理框架，董事會已委託審核委員會負責審查本集團的內部監控和風險管理制度。本集團面對的關鍵風險因素包括業務風險、營運風險及財務風險。

業務風險

本集團主要於香港、中華人民共和國、美利堅合眾國及英國經營業務。各地區之經濟及市場狀況，包括物業市場氣氛及物業價值，以及當地之立法及法規之轉變、政府政策及政治狀況，均可能對本集團的營運業績及財務狀況有影響。

營運風險

本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業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，或其他外圍因素對本集團的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3。

業績及分派

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之業績載於第51頁至第52頁之綜合收益表及綜合全面收益表。

年內並無向股東宣派中期股息。董事並不建議派付截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第122頁。

本集團於本年度之分部業績分析載於綜合財務報表附註5。

其他物業、廠房及設備

本年度本集團其他物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

銀行借款

銀行借款詳情載於綜合財務報表附註26。

股本

本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註27。

可供分派儲備

於二零二二年三月三十一日本公司可供分派儲備包括：

	千港元
股份溢價	400,859
保留溢利	1,015,651
	<u>1,416,510</u>

根據開曼群島公司法(經修訂)第二十二章，並按本公司組織章程大綱及細則，本公司之股份溢價可供向股東分派或支付股息，惟緊隨分派股息後，本公司可在正常業務下於彼等到期時支付日常債務。根據本公司組織章程細則，股息將自保留溢利或其他儲備中分派(包括本公司股份溢價賬)。

本年度本集團股份溢價及儲備之變動詳情載於綜合權益變動表。

董事

本年度及截至本報告日期止董事為：

執行董事

陳偉倫先生(主席兼行政總裁)
葉振國先生(首席營運官)
勞海華先生(首席財務官)

非執行董事

吳德坤先生

獨立非執行董事

何國華先生
杜景仁先生
黃開基先生

附註：根據本公司組織章程細則，葉振國先生、吳德坤先生及黃開基先生須於應屆二零二二年股東週年大會(「股東週年大會」)上退任並合資格膺選連任。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.3條，任職超過九年之獨立非執行董事之任何續任須經股東以獨立決議案批准。黃開基先生(「黃先生」)自二零零九年起擔任本公司之獨立非執行董事。黃先生符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條所載獨立性指引並已向本公司提交週年獨立身份確認書。董事會認為，黃先生在任超過九年，仍屬獨立，相信彼能夠繼續履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。黃先生膺選連任及有關彼重選連任的獨立決議案將於二零二二年股東週年大會上提呈。

有關董事酬金之資料載於綜合財務報表附註10。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

獨立身份確認書

本公司已收到並充分審閱每一名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出對其獨立身份之確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事之服務合同

概無於應屆股東週年大會上建議重選之董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而無須支付賠償金(法定賠償除外)之任何服務合同。

管理合同

除與董事簽訂之服務合同外，於年內並無簽訂亦不存在由一人承擔本公司業務的全部或任何重大部分的管理及行政合同。

董事及主要行政人員之股份、相關股份及債券中權益

截至本報告日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文本公司董事或主要行政人員被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納的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的權益及淡倉如下：

姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比(%)
陳偉倫	好倉	於受控法團權益 ⁽¹⁾	97,104,000	25.86
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	18,153,211	4.83
	好倉	實益擁有人	33,700,000	8.98
			148,957,211	39.67
吳德坤	好倉	實益擁有人	63,024,000	16.79
勞海華	好倉	實益擁有人	64,166	0.02

附註：

1. Tiger Crown Limited實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由陳偉倫全資持有。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的本公司股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之18,153,211股本公司股份中擁有權益。
3. 上表所示的本公司所有股份均為普通股。

除上文所披露者外，截至本報告日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

截至本報告日期，就本公司董事及主要行政人員所知，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益及淡倉的股東（本公司董事及主要行政人員除外）如下：

姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比(%)
Rykadan Holdings Limited	好倉	於受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	148,957,211	39.67
Tiger Crown Limited ⁽¹⁾	好倉	實益擁有人	97,104,000	25.86
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	51,853,211	13.81
			148,957,211	39.67
Scenemay Holdings Limited	好倉	實益擁有人	18,153,211	4.83
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李柱坤	好倉	於受控法團權益 ⁽³⁾	18,153,211	4.83
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李穎妍	好倉	於受控法團權益 ⁽³⁾	18,153,211	4.83
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67

附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由陳偉倫全資持有。因此，Rykadan Holdings Limited被視為於Tiger Crown Limited實益擁有的本公司97,104,000股股份中，以及Tiger Crown Limited被視為擁有權益的本公司51,853,211股股份中擁有權益（見下文附註2）。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的本公司股份中擁有權益。
3. 由於Scenemay Holdings Limited之全部已發行股本由李柱坤及李穎妍均等擁有，因此，李柱坤及李穎妍各自被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之18,153,211股本公司股份中擁有權益。
4. 上表所示的本公司股份均為普通股。

除上文所披露者外，截至本報告日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無其他人士或公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉。

購買股份或債券之安排

於本年度內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，以令本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

關連交易及關聯人士交易

除於綜合財務報表附註37所披露之符合最低豁免水平的交易外，本集團於年內及截至本年報日期並未訂立須根據上市規則第14A章予以披露的任何重大關連交易或持續關連交易。

據董事所深知，除綜合財務報表附註37所披露外，年內並無其他重大關聯人士交易。

董事在交易、安排或合約上之權益

除於綜合財務報表附註37所披露之關聯人士交易外，截至本年末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之重要交易、安排或合約。

股票掛鉤協議

除本董事會報告及綜合財務報表所披露之資料外，年內本公司概無訂立股票掛鉤協議或於回顧財政年度結束時並無有效之股票掛鉤協議。

獲准許之彌償撥備

根據本公司之組織章程細則，本公司董事可就彼等應該或可能產生，或延申或因各自之職務或信託執行其職責、或假定職責時所作出、發生或遺漏或相關的行為而產生的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，獲本公司以其資產及利潤彌償及保證彼等免就此受任何損害。

年內，本公司已為本公司各董事安排適當的董事責任保險。

競爭業務

於本年度，除本集團業務外，本公司董事或控股股東及彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭之業務中，或與本集團有任何其他上市規則第8.10條下要求披露之利益衝突之業務中擁有任何權益。

酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會制訂。董事之酬金由薪酬委員會參考本集團之經營業績、個別表現及相應之市場趨勢而釐定。

退休福利計劃

有關本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註9。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島（為本公司註冊成立之司法權區）適用法例均無任何關於優先購買權之規定而促使本公司按比例向現有股東發售新股。

充足公眾持股量

於本報告日期，根據本公司之公開可得資料及就本公司董事所知，於整個年度內本公司已根據上市規則維持充足之公眾持股量。

根據上市規則第13.20及13.22條作出披露

就本公司墊款予實體以及本公司為聯屬公司提供財務資助及擔保而言，根據上市規則第13.20及13.22條須予披露的資料如下：

(a) 墊款予實體

於二零二二年三月三十一日，本公司墊付予可維萊集團有限公司（「可維萊集團」）貸款總額250,000,000港元，作為可維萊集團的營運資金（自二零二零年四月一日起不再計息）及提供貸款予可維萊集團之利息33,116,000港元。該等款項均無抵押並須於本公司發出書面通知要求時償還。

於二零二二年三月三十一日，本集團向Fastest Runner Limited墊付總額219,640,000港元用於收購位於香港黃竹坑道23號的物業（「該物業」）及撥付其發展及一般營運資金。該等墊款免息、無抵押及無固定還款期，並根據本集團相關附屬公司於Fastest Runner Limited的持股百分比按比例出資。此外，本公司已就持有該物業的Fastest Runner Limited的一間附屬公司獲授銀行融資而提供金額20,000,000港元的擔保。取得該銀行融資乃為向香港政府地政總署申請該物業的預售樓花同意書。

(b) 為聯屬公司提供財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，該等本集團為其提供財務資助的聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於二零二二年三月三十一日應佔該等聯屬公司權益列報如下：

	千港元
非流動資產	693,741
流動資產	2,794,257
流動負債	(3,356,824)
非流動負債	(246,309)
負債淨值	(115,135)
股本	221
儲備	(115,356)
股本及儲備	(115,135)

於二零二二年三月三十一日，本集團所佔該等聯屬公司的累計虧損為47,197,000港元。

慈善捐款

本集團於本年度內作出慈善捐款125,000港元（二零二一年：50,000港元）。

主要客戶、分包商及供應商

於本年度，本集團五大客戶佔本集團總收益93%，而其中最大客戶佔總收益73%。於年內，陳偉倫先生及葉振國先生為欣域投資有限公司及加宇投資有限公司的董事，該等公司為五大客戶其中之一。陳偉倫先生亦為Rykadan Real Estate Fund LP之投資委員會成員之一，其亦為五大客戶其中之一。本集團五大供應商於本年度佔本集團採購總額87%，而其中最大供應商佔採購總額38%。

除上文披露外，本公司之董事、其聯繫人士或股東（根據董事所得悉持有本公司已發行股本5%以上）在本年度任何時間均無持有本集團五大客戶或供應商之任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

企業管治報告載於第10頁至17頁。

環境、社會及管治

環境、社會及管治報告載於第18頁至36頁。

核數師

此綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，而羅兵咸永道會計師事務所將退任並合資格於本公司即將舉行之股東週年大會再獲委任。

再次委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師之決議案將於本公司即將舉行之股東週年大會中提呈待股東批准。

代表董事會

宏基資本有限公司

執行董事及首席營運官

葉振國

香港，二零二二年六月二十八日



羅兵咸永道

致宏基資本有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

宏基資本有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第51頁至121頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 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，包括主要會計政策概要及其他解釋性資料。

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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況及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》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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佈的《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概述如下：

- 貿易應收款項的減值
- 於合營公司之權益的減值

關鍵審計事項

貿易應收款項的減值

請參閱綜合財務報表附註3.1(b)、4(a)及21。

於二零二二年三月三十一日，貴集團已確認的貿易應收款項總額為7,100萬港元。於二零二二年三月三十一日，已確認貿易應收款項減值相關撥備為4,910萬港元。

管理層應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，對貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

管理層將具有類似信貸風險特徵及賬齡情況的貿易應收款項分組，並根據各組的歷史信貸虧損率估計預期信貸虧損率並就以反映就釐定客戶日後結付應收款項能力屬相關的經濟因素的現有及前瞻性資料作出調整。

我們重點關注該領域，概因貿易應收款項的減值評估涉及使用重大管理層判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們對此關鍵審計事項進行的程序包括：

- 我們評估了信貸虧損撥備方法的適當性並抽樣對貴集團使用的貿易應收款項分組。
- 我們抽樣檢查有關作出假設的輸入數據(如賬齡分析、客戶的違約歷史的支持資料以及與客戶的任何爭議或申索)以評估管理層對歷史信貸虧損率的評估，並就評估中所涉及的判斷及估計向管理層提出質疑。
- 我們抽樣檢查外部數據來源的假設輸入數據，以評估管理層就前瞻性資料的評估。
- 我們抽樣測試管理層編製貿易應收款項的賬齡報告的準確性。
- 我們檢查減值撥備金額的計算。

基於所履行政程序的結果，我們認為管理層對於貿易應收款項減值評估的判斷及估計由可得的證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

於合營公司之權益的減值

請參閱綜合財務報表附註4(e)及17。

貴集團於合營公司之重大權益根據權益法入賬。於二零二二年三月三十一日，於合營公司之權益為2.661億港元。

於合營公司之權益當有跡象表明存在減值情況時應進行減值評估。於進行減值評估時，需要作出重大判斷以估計貴集團於合營公司之權益的可收回金額，計及應佔合營公司未來現金流量、少數貼現及假設(包括使用的編製合營公司現金流量預測的增長率)，以及將未來現金流量恢復至現值所採用的貼現率。

根據進行的減值評估結果，貴集團釐定，貴集團於合營公司之權益並無減值。該判斷乃基於該資產的使用價值是否超過相應的賬面價值。

我們重點關注該領域，概因於合營公司之權益的減值評估涉及使用重大管理層判斷及假設。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們對此關鍵審計事項進行的程序包括：

- 我們了解及評估管理層對於合營公司之權益的減值的內部控制及評估程序的關鍵控制，並透過考慮估計不確定程度及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏見或欺詐的敏感性)水平評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們參考相關市場或貴集團已批准的預算中的可得信息，測試貴集團對是否存在任何減值跡象的評估。
- 我們評估了所使用估值方法的適當性。
- 我們評估了主要假設的合理性，包括所採用的增長率及貼現率，並將現金流量預測與支持性證據(例如已批准的預算或外部市場數據)進行比較，並就評估中所涉及的判斷及估計向管理層提出質疑。
- 我們對上述關鍵假設進行了敏感度分析，以評估一系列可能結果的潛在影響。

基於所履行程序的結果，我們認為管理層對於合營公司之權益的減值評估的判斷及估計由可得的證據支持。

其他信息

本公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，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

本公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求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。我們僅向整體股東報告我們的意見。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任，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。

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 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，相關的防範措施。

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施道偉。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二二年六月二十八日

綜合收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	5(a)	86,942	168,157
銷售及服務成本		(75,809)	(149,235)
毛利		11,133	18,922
其他收益	6	9,744	6,506
其他(虧損)/收入淨額	7	(911)	23,932
出售於一間附屬公司之權益之收益	35	–	46,657
銷售及營銷開支		(1,522)	(4,773)
行政及其他經營開支		(24,503)	(65,941)
營運(虧損)/溢利		(6,059)	25,303
投資物業之公平值減少	14	(6,342)	(4,000)
		(12,401)	21,303
融資成本	11	(5,326)	(6,462)
攤佔聯營公司(虧損)/溢利		(5,832)	396
攤佔合營公司(虧損)/溢利		(14,598)	16,425
除稅前(虧損)/溢利		(38,157)	31,662
所得稅	12	(828)	(252)
年內(虧損)/溢利		(38,985)	31,410
以下人士應佔：			
– 本公司普通股股東		(34,870)	4,500
– 非控股權益		(4,115)	26,910
年內(虧損)/溢利		(38,985)	31,410
每股(虧損)/盈利	13		
基本及攤薄		(9.3港仙)	1.0港仙

第56頁至第121頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內(虧損)/溢利		(38,985)	31,410
年內其他全面收入(扣除稅項及作出重新分類調整之後)：			
可能隨後重新分類至損益之項目：			
— 換算海外業務產生之匯兌差額		1,766	7,385
— 出售於一間附屬公司之權益後解除匯兌儲備	35	—	17,721
— 攤佔合營公司之匯兌儲備		1,399	4,553
		3,165	29,659
隨後不會重新分類至損益之項目：			
— 攤佔重新計量一間合營公司的定額福利負債		57	(56)
年內其他全面收入		3,222	29,603
年內全面收入總額		(35,763)	61,013
下列人士應佔			
— 本公司普通股股東		(31,970)	23,060
— 非控股權益		(3,793)	37,953
年內全面收入總額		(35,763)	61,013

第56頁至第121頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	362,500	158,240
其他物業、廠房及設備	15	36,446	38,106
於聯營公司之權益	16	330,911	231,630
於合營公司之權益	17	266,072	269,148
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	18	–	–
		995,929	697,124
流動資產			
待售物業	19	399,969	402,282
存貨	20	2,521	5,977
貿易應收款項	21	21,891	36,405
其他應收款項、按金及預付款項	22	60,618	37,105
銀行存款及手持現金	23	110,143	369,788
		595,142	851,557
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	18,865	27,114
合約負債	25	7,507	280
銀行貸款	26	331,592	240,991
本期稅項負債		1,320	1,483
		359,284	269,868
流動資產淨值		235,858	581,689
資產淨值		1,231,787	1,278,813
資本及儲備			
股本	27	3,754	3,754
儲備	29	1,230,167	1,273,400
本公司普通股股東應佔權益總額		1,233,921	1,277,154
非控股權益		(2,134)	1,659
權益總額		1,231,787	1,278,813

第51頁至第121頁的綜合財務報表由董事會於二零二二年六月二十八日批准，並由以下董事代表簽署。

董事
葉振國

董事
勞海華

第56頁至第121頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止年度

附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	精算儲備 千港元	其他儲備 千港元	重估儲備 千港元	公平值儲備 (不可劃轉) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二零年四月一日	4,774	469,130	4,433	(20,378)	(322)	35,440	11,474	(15,850)	834,684	1,323,385	17,393	1,340,778
年內權益變動：												
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	4,500	26,910	31,410
其他全面收入	-	-	-	18,609	(49)	-	-	-	-	18,560	11,043	29,603
全面收入總額	-	-	-	18,609	(49)	-	-	-	4,500	23,060	37,953	61,013
購回股份	(1,020)	(68,271)	-	-	-	-	-	-	-	(69,291)	-	(69,291)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,687)	(53,687)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	3,754	400,859	4,433	(1,769)	(371)	35,440	11,474	(15,850)	839,184	1,277,154	1,659	1,278,813
年內權益變動：												
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,870)	(34,870)	(4,115)	(38,985)
其他全面收入	-	-	-	2,850	50	-	-	-	-	2,900	322	3,222
全面收入總額	-	-	-	2,850	50	-	-	-	(34,870)	(31,970)	(3,793)	(35,763)
就上一財政年度宣派之股息	28	-	-	-	-	-	-	-	(11,263)	(11,263)	-	(11,263)
於二零二二年三月三十一日	3,754	400,859	4,433	1,081	(321)	35,440	11,474	(15,850)	793,051	1,233,921	(2,134)	1,231,787

第56頁至第121頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營活動現金流量			
經營(所用)/所得現金	32(a)	(8,636)	125,957
已付利息		(5,418)	(7,269)
已付香港利得稅		–	(93)
已退中國企業所得稅		–	7
已付海外稅項		(1,001)	–
經營活動(所用)/所得現金淨額		(15,055)	118,602
投資活動現金流量			
透過收購附屬公司收購資產及負債的付款	36	(210,090)	–
收購一間聯營公司之額外權益		(15,750)	(17,500)
購買物業、廠房及設備		(74)	(91)
出售於一間附屬公司之權益之現金流入淨額	35	–	352,200
墊款予合營公司		(10,000)	(59,273)
收取自一間聯營公司之股息		–	2,600
墊款予聯營公司		(85,124)	(8,221)
向聯營公司註資		(4,239)	(2,251)
已收利息		583	394
有抵押銀行存款及受限制存款減少		–	4,104
投資活動(所用)/所得現金淨額		(324,694)	271,962
融資活動現金流量			
償還租賃負債	32(b)	–	(9)
新增銀行貸款所得款項	32(b)	230,927	14,091
償還銀行貸款	32(b)	(140,418)	(77,893)
還款予非控股股東	32(b)	–	(78,482)
已付非控股股東股息		–	(53,687)
已付股息		(11,263)	–
購回股份		–	(69,360)
融資活動所得/(所用)現金淨額		79,246	(265,340)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(260,503)	125,224
外匯匯率變動之影響		858	2,203
於年初之現金及現金等值項目		369,788	242,361
於年末之現金及現金等值項目	23	110,143	369,788

第56頁至第121頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

1 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零九年八月二十一日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。

本公司為一間投資控股公司並提供企業管理服務。其主要附屬公司的業務詳情載於附註38。

除另有指明外，本綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。

2 主要會計政策概要

編製本綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司及於合營公司之權益。

2.1 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港法例第622章《公司條例》的披露規定編製。本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值列賬之投資物業及若干金融資產除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策之過程中行使判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對綜合財務報表屬重大之範圍於附註4披露。

(a) 本集團所採納的新修訂香港財務報告準則

本集團於其當前會計期間首次採納以下新修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4 利率基準改革－第二階段

號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告

準則第9號及香港財務報告準則第16號（修訂本）

香港財務報告準則第16號（修訂本）

2019冠狀病毒病相關租金減免

香港財務報告準則第16號（修訂本）

二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒病相關租金

減免

此等發展概無對本集團當前或過往期間之業績及財務狀況之編製或呈列方式造成重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 本集團尚未採納之新訂及經修訂準則、經修訂會計指引及年度改進

若干已頒佈的新訂及經修訂準則、年度改進及會計指引於二零二二年三月三十一日之報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
年度改進	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約：履行合約的成本	二零二二年一月一日
會計指引第5號(經修訂)	經修訂會計指引第5號共同控制合併 之合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	修訂香港財務報告準則第17號	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	呈列財務報表－借款人對包含按要求 償還條款之有期貸款之分類	二零二三年一月一日
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)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間 的資產出售或注入	待釐定

本集團正評估新訂及經修訂準則、經修訂會計指引及年度改進於首次應用期間預期產生之影響。本集團預期採納該等準則不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司乃本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與該實體業務時所得之可變回報及有能力透過其對該實體之權力影響該等回報時視為控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司的所轉讓代價為所轉讓資產、被收購方前擁有人產生的負債及本集團發行的股權的公平值。所轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量。本集團根據個別收購交易按公平值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、所持被收購方任何非控股權益及先前所持被收購方股權在收購日期的公平值，超過所收購可識別淨資產公平值的差額入賬為商譽。在議價收購中，倘所轉讓代價總額、確認的非控股權益及之前持有的權益計量，低於被購入附屬公司淨資產的公平值，則有關差額直接在損益內確認。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所使用的貼現率是實體的增量借貸率，即在可比條款和條件下，可向立融資人獲得類似借貸的利率。

或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公平值，公平值變動於損益確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公平值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

集團內公司間結餘、交易以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值證據的情況下，以與對銷未變現收益相同的方式對銷。

(b) 不會導致喪失控制權之附屬公司所有者權益變動

本集團於附屬公司之權益有所變動而不會失去控制權乃列作權益交易入賬，並對綜合權益內控股及非控股權益之金額作出調整以反映相關權益之變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(c) 出售附屬公司

當本集團失去對一間附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值，或(如適用)初步確認於一間聯營公司或一間合營公司之投資成本。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司之投資乃以成本扣除減值於本公司之財務狀況表入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司業績乃由本公司按已收及應收股息入賬。

2.3 聯營及合營公司

一間聯營公司指本集團對其有重大影響但對其管理(包括參與其財務及營運政策決定)無控制權或共同控制權的一間實體。

本集團應用香港財務報告準則第11號於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營公司，視乎每個投資者的合約權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營公司。

於一間聯營公司或一間合營公司之投資乃按權益法計入綜合財務報表。根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後經調整以於損益中確認本集團應佔投資對象收購後溢利或虧損，並於其他全面收入中確認本集團應佔投資對象其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為於投資賬面值的扣減。

當本集團應佔按權益法列賬的投資虧損等於或超過其應佔該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非本集團有承擔責任或代替其他實體支付款項。就此目的而言，本集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬本集團於聯營公司或合營公司的投資淨額一部分的任何其他長期權益。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.6所述政策進行減值測試。

如果於一間聯營公司之投資變為於一間合營公司之投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該項投資會繼續根據權益法入賬。

於所有其他情況下，倘本集團不再對一間聯營公司擁有重大影響力或不再對一間合營公司擁有共同控制權，則入賬列作出售於該投資對象之全部權益，因此而產生之收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力或共同控制權當日在該前投資對象保留之任何權益按公平值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公平值(附註2.10)。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 投資物業

持有的投資物業主要包括租賃土地和樓宇，目的是為了長期租金收益或資本增值或兩者兼而有之，並且不被本集團佔用。其中包括目前尚未確定未來用途而持有的土地及物業。投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本(如適用)。其後，以公平值列賬。公平值基於活躍市場價格，並於必要時根據特定資產的性質、位置或狀況的任何差異進行調整。倘無法獲得該信息，本集團將採用交替估值方法，例如活躍度較低的市場上的近期價格或已折現現金流預測。公平值變動於損益中確認。

現正建造或發展為投資物業之物業按公平值列賬。如公平值未能可靠釐定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公平值能可靠釐定，或其建造完成為止(以較早為準)。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計量時，方會把項目其後產生之開支計入於資產之賬面值。所有其他維修及保養均於其產生之財政期間於損益中列作開支。

倘其他物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則轉讓當日賬面值與公平值的差額將在其他全面收入內確認，而增加權益內的重估儲備。所導致的物業賬面值之任何增加在損益內確認，惟以之前減值虧損的撥回為限，而任何餘下增加在其他全面收入內確認，有關變動直接計入權益內的重估儲備。任何所產生的物業賬面值減少從損益中扣除。

倘某項存貨成為按公平值列賬的投資物業，則與存貨銷售處理方式一致。物業於該日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額應於損益中確認。

2.5 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備均按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

其後的成本計入資產賬面值或確認為單獨的資產(如適用)，惟僅當該項目所附帶之未來經濟利益將流向本集團及該項目之成本能可靠計量之情況下。被置換部分的賬面值會取消確認。所有其他維修及保養在所產生的財政年度於損益中扣除。

折舊均以直線法計算，以於估計可使用年期將其成本分配(扣除其剩餘價值)，詳情如下：

— 樓宇	按租賃尚餘年期及其不超出五十年的估計可使用年期之較短期間計算折舊
— 租賃裝修	3-10年
— 傢私、裝置及設備	3-7年

倘其他物業、廠房及設備項目之不同部份有不同可使用年期時，項目之成本在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討並調整(倘適用)。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產之賬面值將立刻被撇減至其可收回金額。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 其他物業、廠房及設備(續)

其他物業、廠房及設備於廢棄或出售時所產生之收益或虧損，乃根據出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於廢棄或出售當日在損益中確認。

2.6 其他非流動資產減值

當事件或情況變化表明其賬面值無法收回時，將對資產(包括其他物業、廠房及設備、本公司財務狀況表中於附屬公司的投資及綜合財務報表中以權益法入賬的於聯營公司及合營公司的投資)進行減值測試。減值虧損按有關資產之賬面值超過其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產的公平值減去出售成本及使用價值中的較高者。為評估減值，將資產按可單獨識別的現金流量(現金產生單位)的最低級別進行分組。於各報告日期，對該等減值資產進行評估，以考慮是否有可能撥回。

2.7 分部報告

經營分部及於綜合財務報表中報告之各分部項目款額從財務資料中識別，而財務資料則定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各個業務及業務所在地分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大之經營分部並不為財務報告目的而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具備上述大部份特徵，則可能將其合計。

2.8 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表所包含的項目乃以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易使用交易日期的匯率轉換為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損於損益中確認。

所有匯兌收益及虧損均於綜合收益表中其他(虧損)/收入淨額內呈列。

以外幣按公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值之日的匯率進行換算。以公平值列賬之資產及負債的換算差額呈報為公平值收益或虧損之一部分。舉例而言，透過損益按公平值計量持有之權益等非貨幣資產及負債之換算差額於損益確認為公平值收益或虧損之一部分，而分類為透過其他全面收入按公平值計量之權益等非貨幣資產之換算差額則於其他全面收入內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.8 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的本集團的所有實體(當中概無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方式換算為呈列貨幣：

- (a) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (b) 收入及開支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易日期當前匯率之累積影響之合理近似值，在該情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算)；及
- (c) 所有因此產生之匯兌差額均於其他全面收入內確認。

2.9 租賃

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用之日確認相關負債。

由租賃產生的資產及負債初始以其現值計量。租賃負債包括以下租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 基於一項指數或比率計算之可變租賃付款(採用於開始日期之指數或比率初步計量)；
- 餘值擔保下預計本集團應支付之金額；
- 本集團可合理確定會行使之購買選擇權之行使價；及
- 為終止租賃而支付之罰款(倘租賃期反映本集團行使該選擇權)。

根據可合理確定之延續選擇權而支付之租賃付款亦納入負債之計量中。

租賃付款使用租賃中隱含之利率貼現。倘無法輕易地釐定該利率(為本集團租賃之一般情況)，則使用承租人之增量借款利率，即個別承租人為於類似之經濟環境下以類似之條款、抵押及條件取得具有類似使用權資產價值之資產借入所需資金而需支付之利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能的情况下，以個別承租人最近獲得的第三方融資為起點，並予以調整以反映自獲得第三方融資以來，融資情況的變化，及
- 對租賃進行特定調整，例如年期、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內於損益內扣除，並藉此制定各期間負債餘額之穩定定期利率。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 租賃(續)

使用權資產以成本計量，當中包括下列各項：

- 租賃負債初步計量之金額，
- 於開始日期或之前支付之任何租賃付款，減任何已收取之租賃優惠，及
- 任何初始直接成本。

使用權資產一般以直線法按資產之可使用年期與租賃期兩者之較短者折舊。倘本集團可合理確定會行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產之可使用年期折舊。

與短期租賃有關的付款按直線法於損益確認為支出。短期租賃為租期為十二個月或更短的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃之租賃收入按直線法於租賃期確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

2.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公平值計量(且其變動計入其他全面收入或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產之業務模式以及該資產的合約現金流量。

對於以公平值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資，其收益及虧損之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股權投資指定為透過其他全面收入按公平值入賬。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團才對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。倘收取金融資產現金流量的權利屆滿或轉移且本集團已將所有權絕大部分風險及回報轉移，則終止確認金融資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量

在初始確認時，本集團按公平值加(就並非透過損益按公平值計量列賬的金融資產而言)可直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值計量列賬的金融資產之交易成本於損益支銷。

釐定現金流量是否僅為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的金融資產作為整體考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本

為收取合約現金流量而持有，且該等現金流量僅為支付本金及利息之資產，按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。因終止確認而產生之任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他(虧損)/收入淨額內呈列。減值虧損於綜合收益表中確認。本集團按攤銷成本列賬的金融資產包括綜合財務狀況表中的應收聯營公司款項、應收合營公司款項、貿易應收款項、其他應收款項及按金及銀行存款及手持現金。

透過其他全面收入按公平值計量(「透過其他全面收入按公平值計量」)

為持有合約現金流量及出售金融資產而持有的資產(該等資產的現金流量僅代表本金及利息的支付)透過其他全面收入按公平值計量。賬面值的變動計入其他全面收入(除減值收益或虧損、利息收益及匯兌收益及虧損於損益中確認外)。於終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認的累計損益自權益重新分類至損益，並於其他(虧損)/收入淨額中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌損益於其他(虧損)/收入淨額列示，減值支出於綜合全面收益表中作為單獨項目列示。

透過損益按公平值計量(「透過損益按公平值計量」)

不符合攤銷成本或透過其他全面收入按公平值計量準則的資產透過損益按公平值計量。其後透過損益按公平值計量的金融資產所產生的收益或虧損於其產生期間於損益確認並於其他(虧損)/收入淨額中列示。

權益工具

本集團隨後將所有股權投資按公平值計量。如本集團管理層已選擇將股權投資之公平值收益及虧損於其他全面收入呈列，則該投資終止確認後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，來自該等投資的股息繼續於綜合收益表內確認其他(虧損)/收入淨額。

透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動於綜合收益表中其他(虧損)/收入淨額確認(如適用)。透過其他全面收入按公平值計量之股權投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不與公平值的其他變動分開報告。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本入賬之債務工具有關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用之減值方法視乎信貸風險是否顯著增加而定。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化法，其中規定預期全期虧損須自初步確認應收款項起確認。

2.11 結構性實體

結構性實體是指在確定其控制方時未將表決權或類似權利作為決定因素的特定主體，例如當表決權只與行政性事物相關時，決定該主體相關活動的依據通常是合同或相應安排。

本集團作為資產管理人對結構性實體為代理人或主要責任人取決於管理層的判斷。如果資產管理人作為結構性實體的代理人，其主要維護利益相關者則不控制結構性實體；相反如果資產管理人對結構性實體是主要責任人，其主要是維護集團本身的利益則控制結構性實體。

本集團決定未由本集團控制並歸類為於聯營公司之權益的房地產基金投資為未合併的結構性實體。

2.12 抵銷金融工具

當本集團有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內報告其淨額。

2.13 存貨

存貨指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中，或在生產過程中或提供服務耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

(i) 建築及室內裝飾材料

成本以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本、加工成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減估計完成生產及銷售所需的成本。

(ii) 物業發展

• 發展中待售物業

發展中待售物業的成本由指定成本組成，包括土地收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部分及資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生之成本。

• 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業成本包括採購成本、加工成本和使物業達到目前狀態所產生的其他成本。由本集團發展之持作出售的已竣工物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部份釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收益前支付不可退還代價，則會確認合約負債(見附註2.23)。倘於本集團確認相關收益前，本集團有權無條件收取不可退還代價，則亦會確認合約負債。於該等情況下，亦會確認相應應收款項。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法應計利息。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初始按有關無條件代價金額確認，但當其包含重大融資成份時，才按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

2.16 現金及現金等值項目

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持現金及銀行存款及原到期日為不超過三個月的其他短期高流動性投資。

2.17 股本

普通股被分類為權益。

2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按其公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

2.19 借貸及借貸成本

借貸初始按公平值減產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借貸期間內在綜合收益表確認。

倘將有可能提取部份或全部融資，則設立貸款融資支付的費用會確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取融資為止。倘無證據證明將有可能提取部份或全部融資，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將負債的結算遞延至報告期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

收購、建造或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接應佔的借貸成本，將予資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本則於產生期間支銷。

倘資產開支及借貸成本已經產生，且為使資產可用作擬定用途或可出售狀態所必要之活動已經開始，借貸成本即資本化為該合資格資產之成本之一部份。倘為使合資格資產可用作擬定用途或可出售狀態所必需之大部份活動中止或完成，借貸成本之資本化則隨之中止或停止。

2 主要會計政策概要(續)

2.20 本期及遞延稅項

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額、未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產及負債變動及過往年度對應付稅項的任何調整作出調整。

本期稅項

本期所得稅支出根據本集團經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規須作出詮釋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擬定撥備。

遞延稅項

遞延稅項使用負債法就資產與負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值兩者間產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不予確認。若遞延稅項產生自初步確認在交易(不包括業務合併)中的資產或負債，而在交易時不影響會計或應課稅損益，亦不作記賬。遞延稅項採用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額可用於抵銷該等暫時差額及虧損時予以確認。

在本集團可控制暫時差額的撥回時間及很有可能在可預見未來不會撥回有關差額的情況下，不會就於海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，以及當遞延稅項結餘涉及同一稅務機構時，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。在實體有可依法強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，本期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

本期及遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收入或直接在權益確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

2.21 僱員福利

(a) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。

(b) 終止福利

終止福利於本集團不再撤回該等福利要約以及涉及支付終止福利的重組成本確認時(以較早者為準)確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 撥備及或然負債

當本集團因已發生之事件而須承擔現有法律或推定責任，且將可能需要有資源流出以履行債務，而有關金額已可靠地估計時，會確認撥備。本集團並無為未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似債務，則透過整體考慮債務類別釐定須就結算流出資源之可能性。即使同類別債務中任何一個項目之流出可能性不大，仍會確認撥備。

撥備乃利用稅前比率(反映市場目前對金錢時間價值及與債務有關之特定風險之評估)根據預期須履行債務之開支的現值計量。

倘可能無須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

2.23 收益確認

本集團日常業務過程中的收入按其銷售商品、提供的服務或其它人使用本集團租賃資產所產生的收入分類。當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用該資產時，本集團按照預期有權獲得的承諾金額確認收入(不包括代第三方收取的金額)。收入不包括增值稅或其它銷售稅並扣除任何貿易折扣。

如合約中包含的融資部分為客戶提供超過十二個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用貼現率以反映與客戶之單獨融資交易。利息收入按實際利率法單獨計提。如合約包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息費用。本集團採用香港財務報告準則第15號第63段中實際的權宜之計，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

本集團的收益及其他收入主要來源如下：

(i) 出售物業

日常業務過程中出售待售已發展物業之收益於法定轉讓完成時確認，即客戶有能力直接使用物業並基本上獲得該物業的所有剩餘利益。在收益確認日前已收取的出售物業按金及分期付款已根據合約負債於綜合財務狀況表內列報。

在建中的物業於本集團營銷時，如客戶同意儘早支付代價餘額，則本集團可能提供與銷售價相比的折扣。在這種情況下，如預付款被視為向本集團提供重大融資利益，則本集團將在支付日與法定轉讓完成日期間計提因調整貨幣時間價值而產生的利息支出。該計提增加在建期間合約負債的餘額，亦因此增加完成物業的控制權於轉移至客戶時確認的收益金額。除合資格根據香港會計準則第23號，借貸成本擴充資本外，利息按計提費用支銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.23 收益確認(續)

本集團的收益及其他收入主要來源如下：(續)

- (ii) 貨物銷售
收益於客戶擁有及接受產品時確認。收益並不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。
- (iii) 服務收入
服務收入於提供有關服務時確認。服務收入在扣除增值稅後確認。
- (iv) 經營租賃之租金收入
根據經營租賃之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。租金收入在扣除增值稅後確認。
- (v) 股息收入
非上市投資的股息收入乃於股東收取股息付款的權利確立時確認。
- (vi) 利息收入
利息收入利用實際利息法確認。當應收款項出現減值時，本集團將其賬面值減至可收回金額(即以工具之原本實際利率折現之估計未來現金流量)，並繼續解除折現作為利息收入。減值貸款的利息收入使用原實際利率確認。

2.24 政府補助

倘能夠合理保證政府補助可以收取且本集團將符合所有附帶條件，補助將按其公平值確認。

與成本有關的政府補助遞延，並按擬補償的成本配合所需期間於損益確認。

有關本集團入賬政府補助的方式的進一步資料載於附註7。

2.25 關聯人士

(1) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切之家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團主要管理層人員。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 關聯人士(續)

(2) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 某一實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(1)所述之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(1)(i)所述之人士對該實體有重大影響力或屬該實體主要管理層成員(或該實體之母公司)。
- (viii) 該實體、或其所屬集團之任何成員，向本集團提供主要管理層服務。

與該人士關係密切之家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

本集團業務承受多類金融風險：市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性，並尋求盡可能減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本集團面對貨幣風險，主要來自會產生以外幣(即交易相關營運的功能貨幣以外的貨幣)計值的應收款項、應付款項及現金結餘的買賣。產生該風險的貨幣主要為歐元(「歐元」)、美元(「美元」)、人民幣(「人民幣」)、英鎊(「英鎊」)、新加坡元(「新加坡元」)及加拿大元(「加元」)。

本集團現時並無貨幣對沖政策。然而，本集團管理層監控各業務分部的外匯風險，並將在有需要的情況下考慮對沖重大的貨幣風險。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

所面對之貨幣風險

下表詳列本集團於報告期末所面對之貨幣風險，乃源自以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之已確認資產或負債(公司間結餘除外)。所面對風險金額乃以年結日之即期匯率換算為港元列示，以供呈列之用。換算海外業務財務報表為本集團呈列貨幣所產生之差額並不包括在內。

	所面臨之外匯風險					
	歐元 千港元	加元 千港元	美元 千港元	人民幣 千港元	英鎊 千港元	新加坡元 千港元
於二零二二年三月三十一日						
應收一間聯營公司之款項	-	-	-	-	54,916	-
銀行存款及手持現金	284	111	23,254	-	3,772	1,863
	284	111	23,254	-	58,688	1,863
所面臨之外匯風險						
	歐元 千港元	加元 千港元	美元 千港元	人民幣 千港元	英鎊 千港元	新加坡元 千港元
於二零二一年三月三十一日						
銀行存款及手持現金	298	33,107	176,482	2,501	4,068	1,903
其他應收款項、按金及預付款項	-	-	-	9,147	-	-
貿易及其他應付款項	-	-	-	(12,313)	-	-
	298	33,107	176,482	(665)	4,068	1,903

此外，於二零二二年三月三十一日，本集團面對來自公司間應收款項／應付款項75,495,000美元、人民幣9,131,000元、1,100,000加元、1,366,000英鎊及2,871,000新加坡元(相當於淨額608,610,000港元)(二零二一年：49,947,000美元、人民幣9,131,000元、3,794,000加元、2,466,000英鎊及2,878,000新加坡元(相當於淨額433,861,000港元))產生的貨幣風險，該等結餘並非以相關公司的功能貨幣計值。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

— 敏感度分析

下表列示倘本集團於報告期末面對重大風險之外幣匯率於該日出現變動時，本集團之業績(及保留溢利)之即時變動(假設所有其他風險變數維持不變)。

由於港元與美元掛鈎，故本集團預期並無面對任何來自美元／港元匯率波動之重大外匯風險。因此，管理層認為，本集團就美元／港元匯率波動之風險的敏感度極低。

	二零二二年		二零二一年	
	外匯匯率 上升／ (下降)	除稅後業績 及保留溢利 增加／(減少) 千港元	外匯匯率 上升／ (下降)	除稅後業績 及保留溢利 增加／(減少) 千港元
人民幣	5% (5)%	470 (470)	5% (5)%	423 (423)
英鎊	5% (5)%	3,040 (3,040)	5% (5)%	1,280 (1,280)
歐元	5% (5)%	12 (12)	5% (5)%	12 (12)
新加坡元	5% (5)%	(618) 618	5% (5)%	(619) 619
加元	5% (5)%	293 (293)	5% (5)%	2,368 (2,368)

上表呈列之分析結果乃本集團各實體之除稅後業績所受即時影響之總數(按各自之功能貨幣計量)，並按於報告期末現行匯率換算為港元，以供呈列之用。

敏感度分析已假設外幣匯率之變動已用於重新計量本集團於報告期末所持有使本集團面對外匯風險之金融工具，包括本集團內部公司間以貸方或借方之功能貨幣以外的貨幣計值之應付及應收款項。此分析不包括將海外業務之財務報表換算成本集團之呈列貨幣所產生之差額。該分析乃以二零二一年的相同基準進行。

管理層認為，由於年末風險並不能反映報告期間內的風險，故敏感度分析並不代表固有的外匯風險。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大體不受市場利率變動影響。管理層預期不會因合理的利率變動而產生重大影響。

本集團的利率風險主要來自銀行存款及按浮動利率計息的銀行貸款。董事認為，由於計息存款在短期內到期，本集團浮息銀行存款面對的利率風險並不重大，因而並無就銀行存款呈列敏感度分析。於二零二二年三月三十一日，倘銀行貸款利率上升／下降50個基點，且所有其他變量維持不變，則本集團本年度的除稅後業績減少／增加約1,384,000港元(二零二一年：912,000港元)。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、應收聯營公司及合營公司款項及銀行存款。所面對的最大信貸風險於綜合財務狀況表中各項金融資產的賬面值列示。

(i) 風險管理

銀行存款的信貸風險有限，乃由於交易對手為信譽良好的商業銀行，彼等為位於香港、中華人民共和國(「中國」)、英國(「英國」)、美國(「美國」)及加拿大的高信貸評級的金融機構。

本集團所面對的信貸風險主要受各客戶的個人特徵影響，而非受客戶經營所在地的行業或國家影響。因此本集團重大信貸集中風險主要於本集團須承受個別客戶的重大風險時產生。

於報告期末，本集團的最大客戶及五大客戶分別佔貿易應收款項總額49%(二零二一年：57%)及95%(二零二一年：87%)，涵蓋資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料業務分部。

本集團設有控制措施，以通訊方式密切監察賬單及付款情況以降低信貸風險。本集團還設有其他監視程序以確保採取跟進行動以收回過期餘額。

本集團會定期檢討每筆貿易應收款項之可收回性，以確保於不可收回的金額中有足夠的減值虧損。

此外，有關貸款及其他應收款項而言，本集團於批出貸款予申請人前進行信貸評估，並定期審視每筆應收款項之可收回性。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 金融資產減值

本集團設有兩種符合預期信貸虧損模式的金融資產：

- 貿易應收款項；及
- 按攤銷成本列賬的其他金融資產

銀行存款亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但管理層認為減值虧損並不重大。

貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法對預期信貸虧損進行撥備，該準則允許對所有貿易應收款項使用全期預期虧損。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分類。各組應收款項的未來現金流量乃根據歷史虧損經驗估計，並作出調整以反映有關影響客戶結清應收款項之能力的經濟因素之當前狀況及前瞻性資料。有爭議的貿易應收款項應單獨評估減值撥備，並確定是否需要特定撥備。當沒有合理預期收回時，對貿易應收款項進行撇銷。

按攤銷成本列賬的其他金融資產

本集團按攤銷成本列賬的其他金融資產包括綜合財務狀況表中的其他應收款項及按金、應收合營公司款項及應收聯營公司款項。按攤銷成本列賬的其他金融資產的減值虧損根據十二個月預期信貸虧損計量。十二個月預期信貸虧損是報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件導致的全期預期信貸虧損的一部分。然而，倘自開始以來信貸風險顯著增加，則撥備基於全期預期信貸虧損。管理層已密切監察按攤銷成本列賬的其他金融資產的信貸質素及可收回性，並確認於二零二二年三月三十一日的預期信貸虧損為732,000港元(二零二一年：419,000港元)。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理意指維持充足的現金及銀行結餘、可獲得來自主要往來銀行的充足承諾信貸融資金額的資金及令市場倉盤平倉的能力。

本集團透過多種來源維持流動資金，包括有序變現短期金融資產、應收款項及本集團認為適當的若干資產，而本集團在資本建構過程中亦會考慮長期借款等長期融資。本集團旨在透過維持充足的銀行結餘、已承諾可用信貸額及計息借款來維持資金的靈活性，以便本集團於可見將來繼續其業務營運。

下表分析本集團根據綜合財務狀況表日期起至合約到期日的餘下期限劃分為相關到期類別的金融負債。下表所披露金額乃基於合約未貼現現金流量及本集團可能需要支付的最早日期。包含按要求償還條款的銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。十二個月內的結餘等於其賬面結餘，乃由於貼現的影響並不重大。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	一年內或 按要求 千港元	一年至 兩年 千港元	兩年至 五年 千港元	五年以上 千港元	總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二二年三月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	13,018	162	-	-	13,180	13,180
銀行貸款	331,592	-	-	-	331,592	331,592
	344,610	162	-	-	344,772	344,772
於二零二一年三月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	20,996	-	268	-	21,264	21,264
銀行貸款	241,144	-	-	-	241,144	240,991
	262,140	-	268	-	262,408	262,255

下表根據貸款協議所載協定還款計劃，概述包括附有按要求償還條款的銀行貸款到期日分析。該等款項包括以合約利率計算的利息付款。因此，該等金額高於上表所載到期日分析內「一年內或按要求」時間段披露的金額。考慮到本集團的財務狀況，董事認為銀行不太可能會行使其權利要求即時還款。董事認為該等銀行貸款將按照貸款協議所載計劃償還日期償還。

	到期日分析－根據計劃還款日期， 包括附有按要求償還條款的銀行貸款				未貼現現金 流量總計 千港元
	一年內 千港元	一年至 兩年 千港元	兩年至 五年 千港元	五年以上 千港元	
於二零二二年三月 三十一日	66,249	20,709	254,683	14,146	355,787
於二零二一年三月 三十一日	141,868	12,504	75,219	21,847	251,438

3 金融風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本之目的為保障本集團有能力持續經營業務，從而能夠為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，以及維持最佳資本結構以減低資本成本。本集團使用內部所得資金及銀行貸款為其業務提供資金。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。

本集團的整體策略與過往年度維持不變。

與業內其他公司一樣，本集團亦根據淨資產負債比率監察資本，該比率以借款淨額對比本公司普通股股東應佔權益總額計算。借款淨額按計息銀行貸款總額減不受限制銀行結餘及現金計算。

於二零二二年三月三十一日，本集團淨資產負債比率為17.9%(二零二一年：零)，由於本集團的借款淨額為221,449,000港元(二零二一年：現金淨額128,797,000港元)。

3.3 公平值估計

(i) 按公平值列賬的金融工具及投資物業

利用估值法分析按公平值入賬之金融工具之不同等級之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)(第一級)
- 計入第一級內之報價以外且就資產或負債可觀察之輸入數據，不論直接(即價格)或間接(即衍生自價格)(第二級)
- 非基於可觀察市場數據之資產及負債輸入數據(不可觀察輸入數據)(第三級)

透過其他全面收入按公平值計量之金融資產及本集團之全部投資物業以公平值計量，於公平值等級內分類為第三級。本集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公平值等級之間的轉入或轉出。於截至二零二二年三月三十一日止年度第一、二及三級之間並無轉撥(二零二一年：無)。

(ii) 並非按公平值計量的金融工具

於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，本集團之並非按公平值計量的金融資產及負債的賬面值與公平值並無重大差異。

3 金融風險管理(續)

3.4 於未合併結構性實體的權益

(a) 本集團對未合併結構性實體的最大風險

作為投資活動的一部分，本集團投資於未合併結構性實體。於二零二二年三月三十一日，本集團綜合財務狀況表中本集團於未合併結構性實體的總權益為47,310,000港元(二零二一年：27,884,000港元)。本集團於未合併結構性實體的總權益分類為於聯營公司之權益。

於二零二二年三月三十一日，本集團於未合併結構性實體的權益如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於聯營公司之權益：		
Rykadan Real Estate Fund LP (「RREFLP」)	46,007	26,603
Rykadan Real Estate Prospect Fund LP (「RREPFLP」)	1,303	1,281
	47,310	27,884

本集團就於未合併結構性實體的權益面對的最大虧損風險為47,310,000港元(二零二一年：27,884,000港元)。

(b) 於未合併結構性實體的其他權益

本集團就其資產、投資及基金管理業務收取管理費。就本集團管理的投資收取的管理費亦代表於未合併結構性實體的權益。本集團的最大虧損風險與未來管理費收入有關。下表顯示由本集團管理的實體的資產以及從該等實體賺取的費用。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資管理費收入：		
RREFLP	6,019	6,019
RREPFLP	1,655	1,655
	7,674	7,674

4 主要會計估計及判斷

本集團不斷評估編製綜合財務報表所使用的估計及判斷，並以過往經驗及其他因素（包括在該等情況下對未來事件相信為合理的期望）作為基礎。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所達致之會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估計及假設。

(a) 貿易應收款項的減值

本集團管理層按違約風險及預期信貸虧損率假設，釐定貿易應收款項的虧損撥備。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，使用判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。

(b) 評估發展中待售物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

管理層對發展中待售物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值的評估需要管理層作出重大判斷及估計，尤其是參考附近地區的近期銷售交易、新物業的銷售價格、市場營銷成本（包括刺激銷售所需的價格折扣）、完成物業的預期成本、法律及監管框架及一般市場條件的預期未來售價。本集團的估計可能不準確，並可能須於以後期間作出調整。

(c) 投資物業的估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於報告期末仍處於建築或開發狀況中及其當時公平值不能可靠地決定下除外。投資物業之市場價值乃由合資格獨立估值師按每半年估值，並計及其他可得市場調查報告及市場上可獲得的可比較銷售證據。物業估值所採用的假設包括臨近具有類似特徵物業的市場租金及價格、適用貼現率與預期未來市場租金及可資比較市場交易。

(d) 對結構性實體具有控制的判斷

在判斷本集團是否控制由本集團擔任資產管理人的結構性實體時，需要管理層基於所有相關事實和情況綜合判斷本集團是以主要責任人還是其他方的代理人的身份行使決策權。如果本集團是主要責任人，那麼對結構性實體具有控制。在判斷本集團是否為主要責任人時，考慮的因素包括資產管理人對結構性實體的決策權範圍、其他方享有的實質性權利、取得的薪酬水平和因額外參與結構性實體業務而面對可變回報的風險。一旦相關事實和情況的變化導致這些因素發生變化時，本集團將進行重新評估。

4 主要會計估計及判斷(續)

(e) 於合營公司之權益的減值

當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，對於合營公司之權益進行減值審查。可收回金額根據使用價值計算或市場估值確定。該等計算需要使用判斷及估計。於資產減值方面，尤其是評估時，需要管理層對以下方面做出判斷：(i)是否發生可能表明相關資產價值可能無法收回的事件；(ii)資產的賬面值是否可以由可收回金額支持，以公平值減出售成本或未來現金流量的淨現值中的較高者為準，該估計是基於該資產於業務中的持續使用而估計；及(iii)編製現金流量預測時將採用的適當關鍵假設，包括該等現金流量預測是否使用適當的比率貼現。改變管理層於評估減值時選擇的假設，包括現金流量預測中的貼現率或增長率假設，可能會嚴重影響減值測試中使用的淨現值，從而影響本集團的財務狀況及營運業績。倘預期業績及未來現金流量預測有重大不利變動，則可能有必要於損益中計提減值撥備。

5 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料。

(i) 收益劃分

按主要產品或服務劃分之來自客戶合約之收益明細如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港財務報告準則第15號界定之來自客戶合約之收益		
— 出售已竣工物業	63,703	138,073
— 分銷建築及室內裝飾材料	—	657
— 資產、投資及基金管理收入	17,611	14,950
— 物業管理費及公用服務使用費收入	538	5,741
	81,852	159,421
其他收益來源		
— 租金收入	5,090	8,736
	86,942	168,157

按收益確認時間及地區市場劃分之來自客戶合約之收益於附註5(b)中披露。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團擁有多元化的客戶基礎，僅有一名客戶(二零二一年：兩名客戶)之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零二二年三月三十一日止年度，來自向該名美國客戶出售已竣工物業的收益約為63,703,000港元。

截至二零二一年三月三十一日止年度，來自向英國及美國的兩名客戶出售已竣工物業的收益分別約為96,783,000港元及32,783,000港元。

5 收益及分部報告(續)

(a) 收益(續)

(ii) 於報告日期存續的客戶合約所產生預期於日後確認的收益

於二零二二年三月三十一日，本集團現有合約餘下履約責任的交易總額為78,101,000港元(二零二一年：14,425,000港元)。該金額指來自客戶與本集團就待售物業及提供服務訂立的尚未完成的合約預期於日後確認的收益。本集團將於日後當(i)物業轉移至客戶時；或(ii)相關服務提供予客戶時確認預計收益，有關收益確認預計於未來14個月內發生。

上文所討論金額不包括本集團日後通過符合本集團與客戶有關提供資產、投資及基金管理的合約當中所載條件而可能賺取的任何獎勵金額，除非於報告日期本集團將很可能滿足賺取該等獎勵的條件。

(iii) 本集團未來應收之最低租賃收入總額

根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃，本集團於未來期間應收之最低租賃收入總額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	877	3,466
一年以上但不超過五年	314	504
	1,191	3,970

(b) 分部報告

本集團按業務類別(產品及服務)組織的分部管理業務。本集團按照與向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部匯報一致的方式列報以下四個(二零二一年：四個)呈報分部。本集團並無將經營分部合併以形成以下呈報分部。

(i) 物業發展

此分部所產生的收益來自重新定位及提升物業價值並側重於香港及美國黃金地段之發展項目。

(ii) 物業投資

此分部所產生的收益來自租賃本集團投資物業組合內位於香港之物業。

(iii) 資產、投資及基金管理

此分部所產生的收益來自投資及管理香港房地產組合。

(iv) 分銷建築及室內裝飾材料

此分部所產生的收益來自於大中華地區分銷石質複合材料產品。

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團之最高級行政管理人員按以下基準監察各呈報分部之業績、資產及負債：

分部溢利／(虧損)指各分部賺取的溢利／(產生的虧損)，不包括公司職能的收入及開支，如若干其他收益、若干其他(虧損)／收入淨額、出售於一間附屬公司之權益之收益、若干行政及其他經營開支、投資物業之公平值減少、融資成本、攤佔聯營公司(虧損)／溢利及攤佔合營公司(虧損)／溢利。

除並非由分部直接管理的若干其他物業、廠房及設備、於聯營公司之權益、於合營公司之權益、透過其他全面收入按公平值計量之金融資產、若干其他應收款項、按金及預付款項及銀行存款及手持現金外，所有資產已分配予經營分部。

除並非由分部直接管理的若干其他應付款項及若干銀行貸款外，所有負債已分配予經營分部。

此外，管理層獲提供有關分部間銷售、新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／按公平值計量之投資物業、其他物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊以及出售其他物業、廠房及設備之虧損的分部業績及資料。分部間銷售乃經參考外部人士就類似服務做出的價格而進行定價。

按收益確認時間劃分之來自客戶合約之收益，以及提供予本集團最高級行政管理人員以進行資源分配及對截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之分部表現進行評估之本集團之呈報分部資料載列如下。

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部業績

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
按收益確認時間劃分						
於某一指定時間點	63,703	-	-	-	-	63,703
隨著時間	-	538	17,611	-	-	18,149
其他收益來源	-	5,090	-	-	-	5,090
外部收益	63,703	5,628	17,611	-	-	86,942
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
總計	63,703	9,177	17,611	-	(3,549)	86,942
營運分部溢利／(虧損)	3,818	1,169	(2,100)	996	-	3,883
公司開支						(18,328)
公司收入						8,386
投資物業之公平值減少						(6,342)
融資成本						(5,326)
攤佔聯營公司虧損						(5,832)
攤佔合營公司虧損						(14,598)
除稅前虧損						(38,157)

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部業績(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
按收益確認時間劃分						
於某一指定時間點	138,073	-	-	657	-	138,730
隨著時間	-	5,741	14,950	-	-	20,691
其他收益來源	-	8,736	-	-	-	8,736
外部收益	138,073	14,477	14,950	657	-	168,157
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
總計	138,073	18,026	14,950	657	(3,549)	168,157
營運分部溢利／(虧損)	498	4,945	536	(29,197)	-	(23,218)
公司開支						(25,899)
公司收入						27,763
出售於一間附屬公司之權益之收益						46,657
投資物業之公平值減少						(4,000)
融資成本						(6,462)
攤佔聯營公司溢利						396
攤佔合營公司溢利						16,425
除稅前溢利						31,662

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部資產及負債

本集團按呈報及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部資產		
物業發展	407,872	402,626
物業投資	363,326	158,818
資產、投資及基金管理	20,843	12,233
分銷建築及室內裝飾材料	9,922	34,819
分部資產總值	801,963	608,496
其他物業、廠房及設備	36,292	37,768
於聯營公司之權益	330,911	231,630
於合營公司之權益	266,072	269,148
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	—	—
其他應收款項、按金及預付款項	45,690	31,851
銀行存款及手持現金	110,143	369,788
本集團綜合資產總值	1,591,071	1,548,681
分部負債		
物業發展	65,064	83,624
物業投資	52,147	58,677
資產、投資及基金管理	821	667
分銷建築及室內裝飾材料	4,246	3,881
分部負債總值	122,278	146,849
其他應付款項	9,006	18,019
銀行貸款	228,000	105,000
本集團綜合負債總值	359,284	269,868

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

其他分部資料

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／ 按公平值計量之投資物業	-	212,300	-	-	212,300	74	212,374
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(36)	(89)	(125)	(1,551)	(1,676)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增其他物業、廠房及設備／ 按公平值計量之投資物業	-	-	18	-	18	73	91
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(31)	(95)	(126)	(1,633)	(1,759)
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	(9)	(9)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(138)	(138)	(1)	(139)

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

地區分部資料

基於提供服務或交付貨物之地點，本集團按地理位置劃分來自外部客戶之收益如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	23,239	28,129
中國	–	10,462
美國	63,703	32,783
英國	–	96,783
	86,942	168,157

上述分析包括來自香港及中國的外部客戶之租金收入分別為5,090,000港元(二零二一年：4,187,000港元)及零港元(二零二一年：4,549,000港元)。

有關本集團按資產所在地點或相關業務所在地點計入的非流動資產(不包括透過其他全面收入按公平值計量之金融資產及應收聯營公司及合營公司款項)資料詳情如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	437,493	216,192
中國	43	101
美國	83	–
英國	–	–
其他	12,398	13,249
	450,017	229,542

6 其他收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
提供貸款予一間合營公司之利息收入	515	86
銀行存款之利息收入	68	308
來自貸款及其他應收款項之收入	7,385	3,403
其他	1,776	2,709
	9,744	6,506

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

7 其他(虧損)/收入淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
匯兌(虧損)/收益淨額	(850)	22,705
出售其他物業、廠房及設備之虧損	(61)	(139)
政府補助(附註)	-	1,366
	(911)	23,932

附註：截至二零二一年三月三十一日止年度，「保就業」計劃補貼1,366,000港元由香港特別行政區政府就香港就業授出。該等補貼並無附帶未達成之條件或其他或然事項。

8 按性質劃分之開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師酬金		
— 審計服務	1,250	1,277
— 非審計服務	574	1,062
存貨成本	-	446
已確認出售物業之成本	53,627	132,181
提供管理服務之直接成本(附註)	16,307	11,458
折舊：		
— 其他物業、廠房及設備(附註15)	1,676	1,759
— 使用權資產	-	9
僱員福利開支(附註9)	28,685	25,356
有關租賃物業的經營租賃付款	202	206
租金、物業管理費及公用服務之直接開支	886	5,150
貿易應收款項減值虧損撥回(附註21)	(7,142)	-
減值虧損：		
— 貿易應收款項(附註21)	3,507	22,777
— 待售物業	4,989	-
— 其他應收款項、按金及預付款項	732	419
存貨撥備	2,084	2,525

附註：提供管理服務之直接成本包括與員工成本有關的16,307,000港元(二零二一年：11,185,000港元)，該金額亦計入上文相關之獨立披露的總額。

9 僱員福利開支(包括董事酬金)

(a) 僱員福利開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金、工資及其他福利	28,238	24,986
退休福利計劃供款(附註)	447	370
	28,685	25,356

附註：本集團為所有香港合資格僱員實行強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團之資產分開處理，由受託人管理之基金持有。本集團每月向計劃供款1,500港元或每月相關工資的5%兩者中之較低者，而僱員則作出對等的供款。

在中國經營的附屬公司的僱員為由中國政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司須按工資的指定百分比支付退休福利計劃，從而為退休福利計劃提供資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。

(b) 五位最高薪酬人士

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名董事(二零二一年：三名董事)，其薪酬反映於附註10列示的分析中。於截至二零二二年三月三十一日止年度，已付／應付餘下兩名人士(二零二一年：兩名人士)的薪酬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金、工資及其他福利	2,828	2,818
退休福利計劃供款	36	36
	2,864	2,854

	人數	
	二零二二年	二零二一年
薪酬範圍：		
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
	2	2

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

10 董事福利及利益(香港公司條例(第622章)第383條、公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)及香港上市規則規定所作之披露)

(a) 董事薪酬

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司各董事的薪酬如下：

	袍金	薪金	酌情花紅 (附註(ii))	津貼及 實物福利	僱員 退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：						
陳偉倫先生(附註(i))	-	9,660	1,600	-	18	11,278
葉振國先生	-	1,980	320	-	18	2,318
勞海華先生	-	1,710	300	-	14	2,024
	-	13,350	2,220	-	50	15,620
非執行董事：						
吳德坤先生	768	-	-	-	-	768
獨立非執行董事：						
杜景仁先生	216	-	-	-	-	216
黃開基先生	216	-	-	-	-	216
何國華先生	216	-	-	-	-	216
	648	-	-	-	-	648
總計	1,416	13,350	2,220	-	50	17,036

10 董事福利及利益(香港公司條例(第622章)第383條、公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)及香港上市規則規定所作之披露)(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司各董事的薪酬如下：

	袍金	薪金	酌情花紅 (附註(ii))	津貼及 實物福利	僱員 退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：						
陳偉倫先生(附註(i))	-	10,000	-	-	18	10,018
葉振國先生	-	2,608	-	-	18	2,626
	-	12,608	-	-	36	12,644
非執行董事：						
吳德坤先生	800	-	-	-	-	800
獨立非執行董事：						
杜景仁先生	224	-	-	-	-	224
黃開基先生	224	-	-	-	-	224
何國華先生	224	-	-	-	-	224
	672	-	-	-	-	672
總計	1,472	12,608	-	-	36	14,116

附註：

- (i) 陳偉倫先生為本公司執行董事兼行政總裁及其於上文所披露之酬金包括其擔任行政總裁而提供服務的酬金。
- (ii) 酌情花紅乃參考本集團的經營業績及董事個人表現而釐定以及已獲薪酬委員會批准。

10 董事福利及利益(香港公司條例(第622章)第383條、公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)及香港上市規則規定所作之披露)(續)

(b) 董事退休福利

於截至二零二二年三月三十一日止年度，概無董事已收取或將收取任何退休福利(二零二一年：無)。

(c) 董事離職福利

於截至二零二二年三月三十一日止年度，概無董事已收取或將收取任何離職福利(二零二一年：無)。

(d) 就獲提供董事服務而給予第三方的代價

於截至二零二二年三月三十一日止年度，概無就獲得董事服務而向任何第三方提供或第三方應收任何代價(二零二一年：無)。

(e) 有關貸款、類似貸款及其他惠及董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體的交易資料

於截至二零二二年三月三十一日止年度，概無以董事或受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易安排(二零二一年：無)。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大利益

除附註37中重大關聯方交易所披露外，於年末時或截至二零二二年三月三十一日止年度任何時間，概無存在本集團為其中訂約方而本公司董事擁有其中重大利益(不論直接或間接)之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約(二零二一年：無)。

11 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款之利息	5,418	7,152
來自一位非控股股東貸款之利息	-	117
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支(附註)	(92)	(807)
	5,326	6,462

附註：利息按平均年利率約5.0%(二零二一年：5.0%)予以資本化。

12 所得稅

(a) 綜合收益表呈列之稅項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期稅項		
香港利得稅		
— 年內撥備	7	—
— 上個年度撥備不足／(過度撥備)	48	(13)
	55	(13)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 上個年度過度撥備	—	(7)
海外稅項		
— 年內撥備	721	272
— 上個年度撥備不足	52	—
	773	272
	828	252

截至二零二二年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃根據估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

截至二零二一年三月三十一日止年度並無就本綜合財務報表計提香港利得稅，乃由於本集團沒有產生任何應課稅溢利。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，截至二零二二年三月三十一日止年度中國企業所得稅稅率為25%(二零二一年：25%)。

海外稅項按相關司法管轄權區的現行稅率計算。

12 所得稅(續)

(b) 稅項開支與除稅前(虧損)/溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(38,157)	31,662
按有關國家(虧損)/溢利適用之稅率計算之除稅前(虧損)/溢利之名義稅項	(5,817)	2,853
稅務影響：		
攤佔合營公司虧損/(溢利)	2,407	(2,724)
攤佔聯營公司虧損/(溢利)	962	(65)
無須課稅收入	(4,063)	(12,346)
不可扣減開支	6,383	8,570
上個年度撥備不足/(過度撥備)	100	(20)
未確認稅項虧損	2,535	5,519
動用先前未確認稅項虧損	(1,545)	(219)
其他	(134)	(1,316)
	828	252

(c) 截至二零二二年三月三十一日止年度，攤佔聯營公司所得稅開支為19,000港元(二零二一年：所得稅抵免395,000港元)已計入攤佔聯營公司虧損/(溢利)及攤佔合營公司所得稅抵免1,884,000港元(二零二一年：所得稅開支822,000港元)已計入攤佔合營公司虧損/(溢利)。

13 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利根據本公司普通股股東應佔之虧損34,870,000港元(二零二一年：溢利4,500,000港元)及於本年度已發行普通股加權平均數375,447,000股(二零二一年：447,266,000股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度並無存在潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

14 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
估值：		
於年初	158,240	162,240
透過收購附屬公司收購資產新增(附註36)	210,000	–
轉撥(附註)	602	–
投資物業之公平值減少	(6,342)	(4,000)
於年末	362,500	158,240

附註： 於截至二零二二年三月三十一日止年度，由於用途改變，持作出售之已竣工物業按成本602,000港元由「待售物業」轉撥至「投資物業」。該等物業於轉撥時按公平值計量為2,300,000港元，而重估盈餘1,698,000港元已於綜合收益表內處理。

於二零二二年三月三十一日，為數360,200,000港元(二零二一年：156,240,000港元)之投資物業已予抵押作擔保銀行貸款(附註26(d))。

估值程序

位於香港之投資物業於二零二二年三月三十一日由獨立測量師行中誠達資產評估顧問有限公司及高力國際物業顧問(香港)有限公司(二零二一年：中誠達資產評估顧問有限公司)進行重估，其僱員具香港測量師學會資深會員資格及對估值物業的所在地點及類別有近期估值經驗。

董事會審閱透過驗證所有主要輸入數據及評估物業估值之合理性來審閱由獨立測量師就財務報告目的進行之估值。估值報告連同公平值計量變動分析於各中期及年度報告日期編製，且由董事會審閱及批准。

估值技術

香港投資物業公平值乃使用直接比較法釐定，當中已參考可比較物業近期的售價，並按本集團投資物業的質量相比近期物業銷售所得的溢價或折扣作出調整。公平值計量與樓宇質量折扣／溢價相關。

有關公平值計量第三級之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)
投資物業 — 香港	直接比較法	樓宇質量 折扣／溢價	-7% – 5% (二零二一年： -5% – 5%)

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

15 其他物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
按成本值：				
於二零二零年四月一日	47,485	9,034	3,719	60,238
新增	–	–	91	91
出售	–	(1,193)	(321)	(1,514)
匯兌調整	–	106	22	128
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	47,485	7,947	3,511	58,943
新增	–	–	74	74
出售	–	(543)	(110)	(653)
匯兌調整	–	25	7	32
於二零二二年三月三十一日	47,485	7,429	3,482	58,396
累計折舊：				
於二零二零年四月一日	8,564	8,678	3,095	20,337
年內扣除	1,427	114	218	1,759
出售	–	(1,075)	(300)	(1,375)
匯兌調整	–	96	20	116
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	9,991	7,813	3,033	20,837
年內扣除	1,427	24	225	1,676
出售	–	(489)	(103)	(592)
匯兌調整	–	22	7	29
於二零二二年三月三十一日	11,418	7,370	3,162	21,950
賬面淨值：				
於二零二二年三月三十一日	36,067	59	320	36,446
於二零二一年三月三十一日	37,494	134	478	38,106

於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，所有樓宇已予抵押以擔保銀行貸款(附註26(d))。

16 於聯營公司之權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
攤佔資產淨值	38,640	19,947
應收聯營公司款項(附註(g))	300,697	215,573
攤佔負債淨值	(8,426)	(3,890)
	292,271	211,683
	330,911	231,630
收取自一間聯營公司之股息	—	2,600

以下列出的是本集團於二零二二年三月三十一日的聯營公司，董事認為對本集團而言屬重要，所有該等聯營公司為非上市公司實體均為無市場報價。

實體名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及繳足 股本詳情	本集團持有 已發行股本比例		董事會所持有 投票比例		主要業務
				二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
Fastest Runner Limited (「Fastest Runner」)(附註(a))	註冊成立	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100美元	24.2%	22.8%	33%	33%	投資控股
Dynamic Power Global Limited (附註(a))	註冊成立	英屬處女群島	1美元	24.2%	22.8%	33%	33%	投資控股
加宇投資有限公司 (附註(a))	註冊成立	香港	10,000,000港元	24.2%	22.8%	33%	33%	物業發展
RREFLP(附註(a)及(c))	有限合夥	開曼群島	—	5.3%	3.5%	33%	33%	投資控股
RREFLP(附註(b)及(d))	有限合夥	開曼群島	—	1%	1%	33%	33%	投資控股
Waltz Delight Limited (「Waltz Delight」)(附註(b))	註冊成立	英屬處女群島	1,000美元	12.5%	12.5%	33%	33%	投資控股
Graphite Square Investment Holding Limited (「GSIH」)(附註(e))	註冊成立	香港	212,500港元	25%	不適用	25%	不適用	投資控股

16 於聯營公司之權益(續)

附註：

- (a) Dynamic Power Global Limited及加宇投資有限公司為Fastest Runner的全資附屬公司。本集團持有Fastest Runner的20%股權以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。Fastest Runner的餘下80%股權則由RREFLP持有。此外，鑒於本集團可對RREFLP行使重大影響力(原因為根據本集團(作為一般合夥人)與其他有限合夥人訂立的有限合夥協議，投資委員會三名成員之一來自本集團)，RREFLP的1%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團以代價17,500,000港元收購RREFLP約2.53%合夥權益。於收購事項完成後，本集團於RREFLP間接持有的合夥權益由1%增加至約3.53%。因此，本集團於Fastest Runner之實際權益因收購事項由約20.80%增加至約22.82%。

於二零二一年九月二十八日，本集團訂立認購協議，據此，本集團同意增加其於RREFLP的資本承擔15,750,000港元(佔RREFLP所有合夥人對RREFLP資本承擔總額約1.73%)。

於認購事項完成後，本公司於RREFLP間接持有的合夥權益由約3.53%增加至約5.26%。因此，本集團於Fastest Runner之實際權益因認購事項由約22.82%增加至約24.21%。

- (b) 作為本公司與其間接擁有1%股權RREPFLP之間之單一目的為發展位於香港灣仔的物業的安排之一部分，於二零一八年四月二十六日，本集團一間全資附屬公司向RREPFLP轉讓Waltz Delight(於二零一八年三月三十一日為本公司間接全資附屬公司)的88.4%股權，代價為884美元(相當於約6,950港元)。於上文所述轉讓Waltz Delight的股權後，Waltz Delight成為本集團的聯營公司而該公司於轉讓前概無經營任何業務。根據股東協議本集團有權委任Waltz Delight三名董事中其中一名，Waltz Delight餘下的11.6%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。此外，鑒於本集團可對RREPFLP行使重大影響力(原因為根據本集團(作為一般合夥人)與其他有限合夥人訂立的有限合夥協議，本集團於投資委員會(由三名成員組成)有一名代表)，RREPFLP的1%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。
- (c) 於二零二二年三月三十一日，RREFLP的投入資本總額為909,545,000港元(二零二一年：790,909,000港元)。本集團於RREFLP之出資承擔總額為47,845,000港元，其已悉數支付。
- (d) 於二零二二年三月三十一日，RREPFLP的投入資本總額約為140,465,000港元(二零二一年：137,374,000港元)。本集團於RREPFLP之出資承擔總額為1,580,000港元，其中已支付1,405,000港元以及出資餘額175,000港元將由本集團支付予RREPFLP。
- (e) 於二零二一年七月十四日，本公司間接全資附屬公司Brisk City Developments Limited(「Brisk City」)、Excel Arrow Limited及Ocean Field Industries Limited(均為獨立於本公司的第三方(統稱「獨立第三方共同投資者」))分別以現金代價53,125港元、53,125港元及106,250港元收購GSIH 25%、25%及50%股權。鑒於本集團根據Brisk City與獨立第三方共同投資者訂立的股東協議有權委任GSIH四位董事的其中一位董事，本集團可對GSIH行使重大影響力，故於GSIH的25%股權於綜合財務報表採用權益法入賬，列為於聯營公司之權益。

於二零二一年八月十八日，GSIH與Graphite Square Holdings Limited(為獨立於本公司的第三方)訂立合夥協議，成立Graphite Square LLP。根據合夥協議，GSIH於Graphite Square LLP持有85%的合夥權益，Graphite Square LLP成立的唯一目的為開發位於英國的一個物業。

16 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(f) 聯營公司財務資料概要

以下載列重大聯營公司Fastest Runner及其附屬公司(統稱為「Fastest Runner集團」)於二零二二年三月三十一日之財務資料概要，已就本集團會計政策之任何差異予以調整及與於綜合財務報表中賬面值對賬。

	Fastest Runner集團	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
聯營公司之總額		
流動資產	2,224,304	2,026,900
非流動資產	—	—
流動負債	(2,244,712)	(1,045,191)
非流動負債	—	(997,454)
負債淨值	(20,408)	(15,745)
收益	—	—
年內虧損	(4,663)	(225)
年內全面收入總額	(4,663)	(225)
與本集團於聯營公司之權益對賬		
聯營公司綜合負債淨值之總額	(20,408)	(15,745)
本集團透過本公司一間間接全資附屬公司持有之權益	20%	20%
本集團攤佔該聯營公司綜合負債淨值	(4,082)	(3,149)
綜合財務報表中賬面值	(4,082)	(3,149)
本集團攤佔該聯營公司年內虧損	(933)	(45)

(g) 應收聯營公司款項

於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息及無抵押。所有款項預期於報告期末起計未來十二個月內不會收回且既無逾期亦無減值。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

16 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(h) 個別非重大聯營公司資料匯總：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於綜合財務報表中個別非重大聯營公司的賬面總值	34,296	19,206
本集團攤佔該等聯營公司的年內(虧損)/溢利及全面收入總額	(4,899)	441
收取自一間聯營公司之股息	—	2,600

17 於合營公司之權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
攤佔資產淨值	12,431	13,249
應收合營公司款項(附註(e))	292,542	282,476
攤佔負債淨值	(38,901)	(26,577)
	253,641	255,899
	266,072	269,148

17 於合營公司之權益(續)

於二零二二年三月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益，所有該等合營公司均為無市場報價的非上市公司實體：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及繳足 股本／註冊資本詳情	本集團持有 已發行股本比例		主要業務
				二零二二年	二零二一年	
RS Hospitality Private Limited	註冊成立	不丹	239,400,000 不丹努爾特魯姆	50%	50%	經營精品度假村
Quarella Holdings Limited	註冊成立	英屬處女群島	2美元	43.5%	43.5%	投資控股
可維萊集團有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	1港元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
Q.R.B.G. S.r.l.(附註(a))	註冊成立	意大利	5,000,000歐元	43.5%	43.5%	生產及分銷石質複合材料產品
廈門可維萊石材有限公司 (附註(a)及(b))	註冊成立	中國	人民幣100,000,000元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
意特利建材(深圳)有限公司 (附註(a)及(b))	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
星弘投資有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	1港元	43.5%	43.5%	投資控股
Quarella Building Materials (Malaysia) Sdn. Bhd. (附註(a))	註冊成立	馬來西亞	100馬來西亞令吉	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
RBD Properties LLC(附註(c))	註冊成立	美國	-	50%	50%	物業發展

17 於合營公司之權益(續)

附註：

- (a) 該等公司為Quarella Holdings Limited的全資附屬公司。
- (b) 該等實體為在中國成立的外資企業。
- (c) 根據經營協議，成員公司不時轉撥資金作為注資。除非法律規定，否則成員公司將無須作出注資。
- (d) 合營公司財務資料概要

以下載列重大合營公司Quarella Holdings Limited及其附屬公司(統稱為「Quarella集團」)於二零二二年三月三十一日之財務資料概要，已就本集團會計政策之任何差異予以調整及與於綜合財務報表中賬面值對賬。

	Quarella集團	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
合營公司之總額		
流動資產	549,776	452,223
非流動資產	221,102	219,896
流動負債	(829,995)	(712,025)
非流動負債	(18,210)	(12,583)
負債淨值	(77,327)	(52,489)
已計入上述資產及負債：		
現金及現金等值項目	22,980	91,667
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(569,029)	(562,409)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(18,210)	(12,583)
收益	461,070	416,322
年內(虧損)/溢利	(27,929)	33,775
年內其他全面收入	3,091	8,737
年內全面收入總額	(24,838)	42,512
已計入上述(虧損)/溢利：		
折舊及攤銷	(19,567)	(17,821)
利息收入	144	110
利息開支	(478)	(701)
所得稅抵免/(開支)	3,768	(1,644)

17 於合營公司之權益(續)

附註：(續)

(d) 合營公司財務資料概要(續)

	Quarella集團	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
與本集團於合營公司之權益對賬		
合營公司綜合負債淨值之總額	(77,327)	(52,489)
本集團之實際利益	43.5%	43.5%
本集團攤佔合營公司綜合負債淨值(實際權益)	(33,637)	(22,833)
非控股權益攤佔合營公司綜合負債淨值	(5,025)	(3,412)
本集團與合營公司之交易產生之未變現溢利	(239)	(332)
綜合財務報表中賬面值	(38,901)	(26,577)
本集團攤佔合營公司(虧損)/溢利	(13,871)	16,988

(e) 於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，應收一間合營公司款項為1,200,000美元(相當於約9,426,000港元)(二零二一年：1,200,000美元(相當於約9,360,000港元)按年利率5.5%計息及無抵押，而餘額283,116,000港元(二零二一年：273,116,000港元)為免息及無抵押。所有款項預期於報告期末起計未來十二個月內不會收回且既無逾期亦無減值。

(f) 個別非重大合營公司資料匯總：

	二零二二年 千港元	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於綜合財務報表中個別非重大合營公司之賬面總值	12,431	13,249
本集團攤佔該等合營公司總額		
年內虧損	(727)	(563)
年內其他全面收入	(90)	129
年內全面收入總額	(817)	(434)

18 透過其他全面收入按公平值計量之金融資產

指定透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)之非上市股本證券

非上市股本證券15,850,000港元為於一間在香港註冊成立，從事投資控股及提供共享工作空間服務的公司之股份。由於該投資為持作策略性目的，本集團將此投資指定為透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)。總公平值虧損淨額15,850,000港元於以前年度已從權益扣除。截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度，並無就此投資收取股息。

19 待售物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持作出售的已竣工物業	102,157	106,868
發展中待售物業	297,812	295,414
	399,969	402,282

(a) 本集團的待售物業位於：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	69,167	69,769
香港以外	330,802	332,513
	399,969	402,282

(b) 於二零二二年三月三十一日，297,813,000 港元(二零二一年：249,748,000港元)之發展中待售物業預期將於超過一年之後竣工。

(c) 於二零二二年三月三十一日，126,722,000港元(二零二一年：115,435,000港元)的待售物業已予抵押以擔保銀行貸款(附註26(d))。

20 存貨

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
建築及室內裝飾材料：		
製成品	2,521	5,977

21 貿易應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	71,016	87,677
虧損撥備	(49,125)	(51,272)
	21,891	36,405

於二零二二年三月三十一日，基於發票日期及經扣除虧損撥備，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
1-30日	2,814	3,484
31-60日	1,230	790
61-90日	387	699
90日以上	17,460	31,432
	21,891	36,405

除根據協議條款應收銷售物業的所得款項、租戶使用物業的月份內應收租金收入及本集團提供服務的月份內應收物業管理費及公用服務使用費及資產、投資及基金管理收入外，本集團會根據合約條款與個別客戶磋商，給予出具發票後平均信貸期90日(二零二一年：90日)。

於接納分銷建築及室內裝飾材料業務的任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素，並釐定客戶獲授的信貸限額。本集團會定期審閱現有客戶的應收款項可收回程度。

本集團應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損計量簡化方法，並就所有貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。

有關本集團的信貸風險的資料於附註3.1(b)披露。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

21 貿易應收款項(續)

有關貿易應收款項虧損撥備賬的變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年初	51,272	29,904
於年內確認的減值虧損	3,507	22,777
貿易應收款項減值虧損撥回	(7,142)	–
撇銷不可收回金額	(531)	(4,525)
匯兌調整	2,019	3,116
於年末	49,125	51,272

貿易應收款項減值虧損撥備的新增及撥回自損益扣除。計入撥備賬的金額一般於預期無法收回時撇銷。

22 其他應收款項、按金及預付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按金及預付款項	2,228	1,506
貸款及其他應收款項	58,390	35,599
	60,618	37,105

23 銀行存款及手持現金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及手持現金	110,143	369,788

於二零二二年三月三十一日，銀行存款及手持現金包括以人民幣計值的31,404,000港元(二零二一年：3,556,000港元)，匯出該等款項須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

24 貿易及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項	919	998
已收承租人按金(附註)	1,028	1,012
其他應付款項及應計費用	16,918	25,104
	18,865	27,114

附註： 於二零二二年三月三十一日，除已收承租人的若干按金162,000港元(二零二一年：268,000港元)預計於一年後結算外，餘下款項預計將於一年內結算。

於二零二二年三月三十一日，貿易應付款項按發票日期作出的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
1-30日	881	962
31-60日	—	—
61-90日	—	—
90日以上	38	36
	919	998

25 合約負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售已竣工物業 — 已收客戶出售物業之按金	7,400	—
資產、投資及基金管理服務 — 已收客戶之預付款項	107	280
	7,507	280

附註：

- (i) 該結餘將於一年內確認為收入。
- (ii) 於截至二零二二年三月三十一日止年度確認計入於二零二一年三月三十一日的合約負債的收入總額為280,000港元(二零二一年：585,000港元)。

25 合約負債(續)

附註：(續)

(iii) 對經確認合約負債金額構成影響的一般支付條款如下：

- 出售已竣工物業
本集團在簽訂買賣協議時收取合約價值作為客戶的訂金。此等訂金作為合約負債確認直至該物業合法地完成轉讓至客戶或客戶已接收物業。餘下之合約價值一般在完成法定轉讓時繳妥。
- 資產、投資及基金管理服務
本集團根據服務協議收取客戶款項。於向客戶提供服務之前，該等預付款項確認為合約負債。

26 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債		
一年內到期償還的銀行貸款部分	58,030	137,978
載有按要求償還條款的於一年之後到期償還的銀行貸款部分	273,562	103,013
	331,592	240,991

於二零二二年三月三十一日，到期償還的銀行貸款如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內到期償還的銀行貸款部分	58,030	137,978
一年之後到期償還的銀行貸款(附註(f)及(g))：		
一年以上但不超過兩年	13,030	10,426
兩年以上但不超過五年	246,854	71,689
五年以上	13,678	20,898
	273,562	103,013
	331,592	240,991

26 銀行貸款(續)

於二零二二年三月三十一日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有抵押銀行貸款	211,592	240,991
無抵押銀行貸款	120,000	-
	331,592	240,991

附註：

- (a) 於二零二二年三月三十一日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息率加年利率介乎1.2%至2.3%(二零二一年：1.5%至2.3%)計息。利息每一至三個月(二零二一年：每月)重新定價。
- (b) 於二零二二年三月三十一日，於澳門提取之銀行貸款按澳門最優惠利率減年利率1.25%計息。
- (c) 於二零二一年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按年利率5.0%計息。
- (d) 於三月三十一日，本集團之若干銀行融資以下列各項之按揭作為擔保：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資物業(附註14)	360,200	156,240
樓宇(附註15)	36,067	37,494
待售物業(附註19)	126,722	115,435
	522,989	309,169

該等銀行融資285,868,000港元(二零二一年：314,247,000港元)於二零二二年三月三十一日已動用211,592,000港元(二零二一年：240,991,000港元)。

- (e) 本集團若干銀行融資須待達成與若干本集團財務狀況表比率有關之契約後，方告作實。倘本集團違反契約，已動用融資須於要求時償還。本集團定期監控其對該等契約的合規情況。

於截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度，並無違反與已動用融資有關之契約。

- (f) 該等款項根據銀行貸款協議所載預定償還日期計算，且忽略任何按要求償還條款。
- (g) 本集團若干銀行貸款協議載有賦予貸款人權利可全權隨時要求即時還款的條款，而不論本集團是否已履行計劃還款義務。

本集團認為銀行不太可能行使其權利要求還款，只要本集團繼續履行計劃還款義務。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註3.1(c)。

27 股本

普通股，已發行及繳足	每股面值 0.01港元之 普通股數目 千股	股本 千港元
於二零二零年四月一日	477,447	4,774
股份購回及註銷(附註)	(102,000)	(1,020)
於二零二一年三月三十一日、二零二一年四月一日及二零二二年三月三十一日	375,447	3,754

附註：於二零二零年九月二十八日，東興證券(香港)有限公司代表本公司提出有條件要約，以每股0.68港元的價格購回最多102,000,000股普通股以供註銷(「要約」)。要約於二零二零年十一月二十三日在所有方面成為無條件，並於二零二零年十二月七日獲全面接納。本公司已支付現金代價總額69,360,000港元(以本集團的內部資源撥付)，其後，本公司購回的102,000,000股股份於二零二零年十二月十四日註銷。

28 股息

(i) 年內應佔派付予普通股股東之股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已宣派及於報告期末後派付的末期股息每股零港元 (二零二一年：每股3港仙)	-	11,263

董事會不建議派付截至二零二二年三月三十一日止年度的中期股息(二零二一年：每股零港元)。

(ii) 上一財政年度應佔派付予普通股股東之股息，已批准及於年內支付

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
上一財政年度末期股息每股3港仙 (二零二一年：每股零港元)	11,263	-

29 儲備

本集團之年初及年末儲備各組成部份餘額載於綜合權益變動表內。本公司於年初至年末之儲備變動詳情載列如下：

本公司

	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	469,130	1,042,857	1,511,987
購回股份	(68,271)	—	(68,271)
年內權益變動			
年內虧損及其他全面收入	—	(17,585)	(17,585)
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	400,859	1,025,272	1,426,131
年內權益變動			
年內溢利及其他全面收入	—	1,642	1,642
就上一財政年度宣派之股息	—	(11,263)	(11,263)
於二零二二年三月三十一日	400,859	1,015,651	1,416,510

儲備之性質及目的

(i) 法定儲備

根據中國相關法律，中國附屬公司須至少轉撥其除稅後純利之10%(根據中國會計準則釐定)至法定儲備，直至儲備餘額達其附屬公司註冊資本之50%。該儲備須於分派股息至附屬公司股權擁有人前轉撥。法定儲備為不可分派，惟於中國附屬公司清盤時除外。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表而產生的所有匯兌差額，並按照附註2.8所載會計政策處理。

(iii) 其他儲備

其他儲備包括因分別向非控股股東收購或向其出售附屬公司權益之增加及減少造成的淨資產賬面值與代價差額。

(iv) 重估儲備

重估儲備已經設立，並根據附註2.4所載相關會計政策處理。

(v) 公平值儲備(不可劃轉)

公平值儲備(不可劃轉)包括在報告期末持有的根據香港財務報告準則第9號指定為透過其他全面收入按公平值計量的股權投資公平值的累計變動淨額及按照附註2.10所載會計政策處理。

30 遞延稅項

(a) 已確認遞延稅項(資產)/負債：

遞延稅項於年內的變動如下：

遞延所得稅(資產)/負債	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	4,760	(4,760)	—
自損益(計入)/扣除	(990)	990	—
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	3,770	(3,770)	—
透過收購附屬公司收購資產及負債新增	533	(533)	—
自損益扣除/(計入)	697	(697)	—
於二零二二年三月三十一日	5,000	(5,000)	—

(b) 未確認遞延稅項資產：

尚未就以下各項確認之遞延稅項資產：

	二零二二年		二零二一年	
	稅項虧損 千港元	遞延稅項 資產 千港元	稅項虧損 千港元	遞延稅項 資產 千港元
香港	235,765	38,901	212,645	35,086
香港以外	32,059	6,272	38,028	7,712
	267,824	45,173	250,673	42,798

於報告期末，由於可用作抵銷未來應課稅溢利之資產尚不確定，故本集團並無就若干附屬公司營運業務持續產生之稅項虧損之未來利益確認遞延稅項資產。除中國之營運業務所產生之稅務虧損可結轉以與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計五年內抵銷及美國之營運業務於二零一八年一月一日前所產生之稅項虧損將於相關會計年結日起計二十年後屆滿外，餘下稅項虧損可無期限結轉及並無屆滿日期。

(c) 未確認遞延稅項負債：

根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派之股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時差額撥回之時機，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利而產生之暫時差額55,114,000港元(二零二一年：53,938,000港元)作出遞延稅項撥備，而該等暫時差額可能不會於可見將來被撥回。

31 按類別劃分的金融工具

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收聯營公司款項	292,271	211,683
應收合營公司款項	253,641	255,899
貿易應收款項	21,891	36,405
其他應收款項及按金	50,485	25,475
銀行存款及手持現金	110,143	369,788
	728,431	899,250
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易及其他應付款項	13,180	21,264
銀行貸款	331,592	240,991
	344,772	262,255

32 現金流資料

(a) 經營(所用)／所得現金

除稅前(虧損)／溢利與經營(所用)／所得現金對賬：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前(虧損)／溢利		(38,157)	31,662
就以下各項作出調整：			
投資物業之公平值減少		6,342	4,000
其他物業、廠房及設備折舊	8	1,676	1,759
使用權資產折舊	8	—	9
出售於一間附屬公司之權益之收益	35	—	(46,657)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	7	61	139
銀行存款之利息收入	6	(68)	(308)
提供貸款予一間合營公司之利息收入	6	(515)	(86)
利息開支	11	5,326	6,462
攤佔合營公司虧損／(溢利)		14,598	(16,425)
攤佔聯營公司虧損／(溢利)		5,832	(396)
貿易應收款項減值虧損	8	3,507	22,777
貿易應收款項減值虧損撥回	8	(7,142)	—
其他應收款項、按金及預付款項減值虧損	8	732	419
存貨撥備	8	2,084	2,525
待售物業減值虧損	8	4,989	—
匯兌收益		(2,427)	(17,330)
營運資本變動前經營虧損		(3,162)	(11,450)
營運資金變動：			
待售物業(增加)／減少		(865)	83,213
存貨減少		—	1,929
貿易應收款項減少		18,730	22,993
其他應收款項、按金及預付款項(增加)／減少		(14,820)	35,296
貿易及其他應付款項減少		(8,347)	(5,681)
合約負債減少		(172)	(343)
經營(所用)／所得現金		(8,636)	125,957

32 現金流資料(續)

(b) 融資活動產生之負債對賬：

	租賃負債 千港元	銀行貸款 千港元	來自非控股 股東之貸款 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	9	304,703	78,482	383,194
融資現金流量變動：				
新增銀行貸款所得款項	—	14,091	—	14,091
償還銀行貸款	—	(77,893)	—	(77,893)
償還租賃負債	(9)	—	—	(9)
向非控股股東還款	—	—	(78,482)	(78,482)
融資現金流量變動總額	(9)	(63,802)	(78,482)	(142,293)
匯兌調整	—	90	—	90
其他變動：				
利息開支(附註11)	—	6,345	117	6,462
已資本化借貸成本(附註11)	—	807	—	807
已付利息	—	(7,152)	(117)	(7,269)
其他變動總額	—	—	—	—
於二零二一年三月三十一日	—	240,991	—	240,991

32 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生之負債對賬：(續)

	銀行貸款 千港元
於二零二一年四月一日	240,991
融資現金流量變動：	
新增銀行貸款所得款項	230,927
償還銀行貸款	(140,418)
融資活動現金流量變動總額	90,509
匯兌調整	92
其他變動：	
利息開支(附註11)	5,326
已資本化借貸成本(附註11)	92
已付利息	(5,418)
其他變動總額	-
於二零二二年三月三十一日	331,592

33 承擔

於二零二二年三月三十一日，未償還及未於綜合財務報表中撥備之資本承擔如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已授權但未訂約	1,023,264	927,993
已訂約	69,501	62,198
	1,092,765	990,191

上述承擔主要包括本集團於若干地點發展其物業將產生的建築相關成本。

34 或然負債及財務擔保

於報告期末，本公司就若干間接附屬公司及一間聯營公司分別獲授銀行融資278,275,000港元(二零二一年：384,107,000港元)及20,000,000港元(二零二一年：20,000,000港元)向銀行發出擔保。相關銀行融資已獲該等附屬公司及該聯營公司分別動用166,592,000港元(二零二一年：135,991,000港元)及零港元(二零二一年：零港元)。

董事認為，本公司將不太可能因任何擔保而面臨索償及尚未確認該等擔保之任何遞延收入，且並無產生交易價格。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團並無就各公司財務擔保確認任何負債，乃由於根據預期信貸虧損模式估計的虧損撥備額微不足道。

35 出售於一間附屬公司之權益

於二零二零年九月三十日，本集團出售其於美邦啟立光電科技(上海)有限公司(「美邦啟立」)之全部股權。於出售事項完成後，美邦啟立不再為本集團之附屬公司。

美邦啟立於出售事項日期之資產淨值如下：

	千港元
出售資產淨值：	
投資物業	329,122
貿易應收款項	10,794
其他應收款項、按金及預付款項	189
銀行存款及手持現金	4,908
貿易及其他應付款項	(36,245)
應付直接控股公司款項	(91,390)
遞延稅項負債	(19,129)
	<u>198,249</u>
	千港元
代價之公平值	383,296
減：償還直接控股公司款項	(91,390)
出售資產淨值	(198,249)
解除匯兌儲備	(17,721)
出售事項直接應佔成本	(29,279)
	<u>46,657</u>
出售於一間附屬公司之權益之收益	

35 出售於一間附屬公司之權益(續) 於出售時之現金流入淨額

	千港元
已收現金代價	374,149
已出售銀行存款及現金	(4,908)
已付出售事項直接應佔成本	(17,041)
截至二零二一年三月三十一日止年度出售事項之現金流入淨額	352,200

截至二零二一年三月三十一日止年度，買方已支付374,149,000港元及於二零二一年三月三十一日，代價餘額9,147,000港元已計入其他應收款項、按金及預付款項。截至二零二二年三月三十一日止年度，買方已結清代價之餘下款項。

36 透過收購附屬公司收購資產及負債

於二零二一年七月二十七日，本公司之間接全資附屬公司Vibrant Colour Holdings Limited與獨立第三方訂立買賣協議，以收購錦創有限公司(「錦創」)及其附屬公司盛浩置業有限公司(統稱為「錦創集團」)之100%股權，代價約為210,090,000港元，包括購買錦創欠付賣方的股東貸款約71,822,000港元。收購事項乃使用收購法入賬。盛浩置業有限公司為一間物業投資控股公司，其主要資產為其於香港一個住宅物業的合法及實益權益。

本集團已悉數支付代價，收購事項已於二零二二年一月二十七日完成。

錦創集團於收購日期的資產淨值如下：

	千港元
投資物業	210,000
其他應收款項、按金及預付款項	90
已購資產淨值	210,090
支付方式	
已付現金代價及現金流出淨額	(210,090)

本公司董事認為，根據香港財務報告準則第3號，業務合併，該收購事項並不構成業務合併，因透過收購事項收購的主要相關資產為位於香港的投資物業，以賺取潛在租金收入。因此，收購事項已按透過收購附屬公司收購資產及負債入賬。

37 關聯人士交易

(a) 除綜合財務報表其他部分所披露外，本集團已於年內與關聯人士訂立下列重大交易：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
向一間關聯公司支付之資產管理費開支(附註(i))	-	(192)
向一間關聯公司支付之投資顧問費開支(附註(i))	-	(2,240)
銷售建築材料予一間合營公司	-	568
來自聯營公司之投資管理費收入	7,674	7,674
來自聯營公司之項目管理費收入	8,878	6,219
來自一間合營公司之管理費收入	420	420
來自一間關聯公司之租金及樓宇管理費收入(附註(ii))	-	87
來自一間聯營公司之租金及樓宇管理費收入	561	140
已收一間聯營公司之租賃按金	80	80
應收一間合營公司之貿易應收款項(扣除虧損撥備)	-	20,531
應收聯營公司之貿易應收款項(扣除虧損撥備)	20,368	11,855

附註：

- (i) 本公司若干附屬公司的一名董事亦為該等實體的主要管理人員。該等交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定，因其低於上市規則第14A.76(1)條所規定的最低豁免水平。
- (ii) 本公司董事亦為該實體的董事。該等交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定，因其低於上市規則第14A.76(1)條所規定的最低豁免水平。

(b) 主要管理人員之酬金

於年內本集團主要管理人員的酬金如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及短期僱員福利	19,073	16,666
受僱後福利	108	108
	19,181	16,774

薪酬總額已計入僱員福利開支(見附註9(a))。

38 公司層面財務狀況表

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資	42,259	38,552
使用權資產	–	1,727
應收一間合營公司款項	283,116	273,116
	325,375	313,395
流動資產		
其他應收款項、按金及預付款項	785	666
應收附屬公司款項	1,256,869	994,379
銀行存款	44,571	269,522
	1,302,225	1,264,567
流動負債		
應付款項及應計費用	1,801	1,929
應付附屬公司款項	40,535	39,385
租賃負債	–	1,763
銀行貸款	165,000	105,000
	207,336	148,077
流動資產淨值	1,094,889	1,116,490
資產淨值	1,420,264	1,429,885
資本及儲備		
股本	3,754	3,754
儲備	1,416,510	1,426,131
權益總額	1,420,264	1,429,885

本財務報表由董事會於二零二二年六月二十八日批准，並由以下董事代表簽署。

董事
葉振國

董事
勞海華

38 公司層面財務狀況表(續)

下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之附屬公司資料。

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	所持股份 類別	繳足已發行／ 註冊股本	本公司 所持已發行股本／ 註冊資本的比例		主要業務
				二零二二年	二零二一年	
力城投資有限公司*	香港	普通股	47,599,891港元	59.1%	59.1%	投資控股
Joint Champ International Limited	英屬處女群島	普通股	100美元	87%	87%	投資控股
運得利投資有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業發展
智譽發展有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業控股
榮顯企業有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業控股
Keen Virtue Group Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Apex Wealth International Limited*	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
昇彩發展有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	投資控股
宏基管理服務有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供管理服務
宏基資本資產管理有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供資產管理服務
宏基資本管理有限公司	香港	普通股	6,700,000港元	100%	100%	提供資產管理服務
宏基資本項目管理有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供項目管理服務
Rykadan 001 LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
Rykadan 005 LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
MP Property One LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
Rykadan Carlyle South LLC*	美國	投入資本	10,000美元	100%	100%	物業發展
Sigrid Holdings Limited*	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

38 公司層面財務狀況表(續)

下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之附屬公司資料。(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	所持股份 類別	繳足已發行/ 註冊股本	本公司 所持已發行股本/ 註冊資本的比例		主要業務
				二零二二年	二零二一年	
Triple-I Capital Partners Limited*	加拿大	普通股	6,000,000加元	100%	100%	投資控股
誠信國際投資有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供管理服務
格利來建材有限公司*	香港	普通股	10,000港元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料
格利來建材(北京)有限公司**	中國	註冊資本	人民幣7,000,000元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料
格利來建材(深圳)有限公司**	中國	註冊資本	人民幣8,000,000元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料

* 該等實體由本公司間接持有。

** 該等實體為在中國成立的外資企業。

39 報告期後非調整事件

於二零二二年六月十七日，Worth Celestial Limited(「Worth Celestial」)(本公司的全資附屬公司)、Harbour Best Investments Limited(本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司)、Rykadan Carlyle South LLC(「RCS LLC」)(本公司的全資附屬公司)、Century Winner Inc(「CWI」)(上述之本公司董事及其配偶共同擁有的公司)、上述之本公司董事(作為擔保人)及上述之本公司董事的配偶(作為擔保人)就涉及以下各項的若干安排訂立主協議：(1) RCS LLC及CWI之間就建議收購位於美國的一項物業而訂立的住宅購買協議及共同託管指示，及(2) Harbour Best Investments Limited與Worth Celestial就有條件出售Worth Celestial的全資附屬公司Vibrant Colour Holdings Limited(「Vibrant Colour」)全部已發行股本的80%，以及Vibrant Colour欠付Worth Celestial的股東貸款的80%而訂立的有條件買賣協議。該主協議須滿足若干條件，包括但不限於在本公司股東特別大會上獲得本公司獨立股東的批准。

鑒於上述之本公司董事及其配偶為本公司的關連人士，該等建議交易將構成上市規則第14A章所界定的關連交易。該等交易的詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月十七日的公告。

業績

	二零一八年 千港元	截至三月三十一日止年度		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元		
收益	408,144	881,095	110,677	168,157	86,942
年內溢利／(虧損)	34,676	322,641	(84,940)	31,410	(38,985)
應佔年內溢利／(虧損)：					
本公司普通股股東	31,120	329,957	(77,319)	4,500	(34,870)
非控股權益	3,556	(7,316)	(7,621)	26,910	(4,115)
	34,676	322,641	(84,940)	31,410	(38,985)

資產與負債

	二零一八年 千港元	於三月三十一日		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元		
資產總值	2,639,256	2,024,317	1,803,697	1,548,681	1,591,071
負債總值	1,442,450	554,883	462,919	269,868	359,284
	1,196,806	1,469,434	1,340,778	1,278,813	1,231,787
本公司普通股股東應佔權益	1,153,133	1,439,286	1,323,385	1,277,154	1,233,921
非控股權益	43,673	30,148	17,393	1,659	(2,134)
	1,196,806	1,469,434	1,340,778	1,278,813	1,231,787