



**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)

A person in a dark suit stands with their back to the camera on a rooftop, looking out over a city skyline at night. The buildings are illuminated, and their lights reflect on the wet pavement. The scene is framed by a large, semi-transparent blue circular graphic.

**年度報告  
2021**

## 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)  
(於二零二一年七月一日獲委任)

### 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

勞海華(於二零二一年七月一日辭任)  
呂文傑(於二零二一年七月一日獲委任)

### 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  
廣發銀行股份有限公司

### 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

### 股份代號

2288

### 公司網址

[www.rykadan.com](http://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	11
環境、社會及管治報告	19
董事及高級管理人員履歷	34
董事會報告	36
獨立核數師報告	45
綜合收益表	50
綜合全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
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	126





陳偉倫，  
主席兼行政總裁

致各股東，

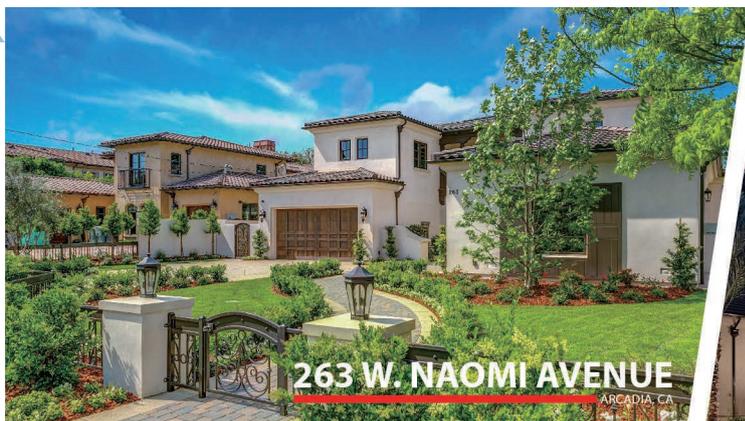
本人欣然向閣下提呈宏基資本有限公司（「宏基資本」或「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二一年三月三十一日止年度的年報。

儘管2019冠狀病毒病疫情帶來了不尋常及艱難的挑戰，但對宏基資本而言仍為活躍的一年。我們成功將若干海外項目套現，這意味著疫情並未阻礙我們的物業發展業務的持續發展。我們亦透過重大股份購回計劃向股東返還大量資本，在對大家而言都是艱難的一年中，此舉無疑受到所有人的高度歡迎及讚賞。

我們在實現這一目標的同時，仍維持穩健的資產負債表，並積極物色及投資能助本集團未來增長的具潛力發展項目。這些項目可能位於預料會於疫情後迅速復甦的美國（「美國」）、香港及中國內地市場，而我們在這些市場已擁有強勁的往績記錄。

投資新的具有高潛力的投資項目將仍為本集團提升資產價值及於三至五年內將其變現的戰略，該方法向來有益於宏基資本並將進一步增強我們應對未來動盪市場週期的能力。我們將於適當時與由我們的資產、投資及基金管理業務管理的私募基金合作，共同資本化新項目，從而從兩方面加強整體業務。

現時，我們憑藉在香港及美國擁有多個具有潛力的物業發展項目，踏足全球。在香港，灣仔及黃竹坑項目（由上述聯合撥資模式撥資的首兩個項目）正如期進行，並預期於明年上半年交付。該兩個項目均切合我們預期將在香港疫情後再次復甦的「去中心化」的主題，而公司繼續尋求現代及靈活的混合工作環境，協調面對面工作及在家工作的地方。在美國，洛杉磯



的Monterey Park Towne Centre Project正在設計審批及規劃階段。此外，我們近期與合營夥伴收購一個同是位於洛杉磯地區的新的住宅及零售物業發展地盤。

為在疫情後提高項目的市場吸引力及最大化項目的盈利潛能，我們已在香港及美國現有的各個項目中加入強大的設計以及可持續及節能元素。

在本集團其他業務方面，我們繼續擴展資產、投資及基金管理業務，該等業務為本集團全年提供穩定的經常性費用收入。我們亦一直維持著在不丹的酒店權益以及分銷建築及室內裝飾材料(特別是石英及大理石複合材料產品)業務，儘管該等業務的活動水平均受到疫情的影響。

展望未來，各國政府正在推動促進疫情後復甦的刺激經濟及疫苗接種方案，將支持對優質房地產發展項目的需求。儘管可能會出現新的風險，特別是通貨膨脹及更高利率，但我們仍樂觀地認為，憑藉我們的往績記錄及經驗，我們將能夠克服該等挑戰並繼續為股東締造額外的價值。

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，感謝彼等於年內的努力及支持。本人亦謹此特別感謝股東對宏基資本的持續支持。

主席兼行政總裁  
陳偉倫

香港，二零二一年六月二十四日

## 概況

二零二零年對全球經濟而言是困難的一年，因 2019 冠狀病毒病疫情，各地實施封鎖及動盪的市場狀況對營商情緒造成嚴重的影響。然而，儘管存在該等巨大的外在阻力，本集團仍然保持穩定的項目竣工速度，繼續發展其收費業務並推進其他物業重建項目。此舉使本集團在能夠穩步發展房地產發展業務的同時，亦在資產、投資及基金管理業務方面取得進展，從而配合其確保高潛力投資、提升資產價值及在三至五年內退出的策略。

於年內，儘管英國（「英國」）及美國（「美國」）的經營環境特別具有挑戰性，本集團仍能成功將位於該兩個國家的若干海外發展項目套現。本集團亦退出位於中國內地的一個項目，而其在美國的其他豪華住宅及零售物業項目亦已進展至設計及發展階段。

於香港，本集團的兩個具潛力的房地產重建項目－黃竹坑項目及謝斐道項目－按計劃施工。本集團繼續以香港為基地，並於回顧年度內物色新的高潛力房地產重建項目。

此外，本集團於年內繼續透過其資產、投資及基金管理業務產生穩定的經常性收入以維持其收益基礎。

於年內，本集團亦採取各種措施以提高股東的整體回報。本集團於二零二零年年底完成一項重大的股份購回計劃，在價格大幅動盪的年度內為本公司股東獲取可觀溢價。我們亦探索並投資於以房地產資產作抵押的債務投資機會，旨在為股東提供更高價值，並減低風險。

於二零二一年三月三十一日，本集團之投資包括位於香港及美國之商業、工業及住宅物業發展。本集團亦投資一家國際領先的建築及室內裝飾材料分銷商以及酒店運營業務。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資產總值為 15.49 億港元（二零二零年：18.04 億港元），其中流動資產為 8.52 億港元（二零二零年：12.07 億港元），約為流動負債的 3.16 倍（二零二零年：2.65 倍）。本公司普通股股東應佔權益為 12.77 億港元（二零二零年：13.23 億港元）。

## 整體表現

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團綜合收益為 1.68 億港元（二零二零年：1.11 億港元）。綜合收益主要歸因於退出並套現位於英國及美國的物業發展項目，加上本集團的資產、投資及基金管理業務產生之收入。毛利及毛利率分別為 1,900 萬港元（二零二零年：4,300 萬港元）及 11.3%（二零二零年：39.0%）。

本集團於年內錄得溢利 3,100 萬港元（二零二零年：虧損 8,500 萬港元）。本公司普通股股東應佔溢利為 500 萬港元（二零二零年：本公司普通股股東應佔虧損 7,700 萬港元）。溢利主要歸因於年內出售於一間附屬公司之權益之一次性收益、攤佔合營公司溢利以及人民幣與英鎊的匯兌錄得收益淨額，儘管年內就貿易及其他應收款項計提預期信貸虧損撥備。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄盈利為 1.0 港仙（二零二零年：每股基本及攤薄虧損 16.2 港仙）。

董事會宣派末期股息每股 3 港仙（二零二零年：零港仙）。

### 按每股股份 0.68 港元購回最多 102,000,000 股股份的有條件現金要約

於二零二零年九月二十八日，本公司就按每股股份 0.68 港元購回最多 102,000,000 股本公司普通股(佔於該公告日期全部已發行股份約 21.36%)以供註銷的有條件要約(「要約」)刊發一份公告。本公司股東(「股東」)已在本公司於二零二零年十一月二十三日舉行的股東特別大會上批准要約及相關清洗豁免申請。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。通過本集團內部資源撥資的總現金代價 69,360,000 港元已由本公司支付，隨後，由本公司購回的該等 102,000,000 股股份於二零二零年十二月十四日註銷。董事認為，要約符合股東的最佳利益，因要約將 (a) 為股東提供按股份的現行市價溢價出售彼等的股份，並收取現金所得款項作為回報的機會，及 (b) 為股東提供不受成交量限制出售彼等股份及退出投資換取現金所得款項的即時機會。董事認為，要約為股東提供按現行市價溢價出售彼等股份(或部分股份)或透過保留股權提高彼等於本公司持股比例以及參與本集團未來前景的即時機會，而要約增加了本公司普通股股東應佔的每股資產淨值及在減少已發行股份的情況下之每股市價，從而使全體股東受益，並可透過二次發行提高本公司的未來融資能力。有關要約的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月二十八日、二零二零年十月十九日、二零二零年十月三十日、二零二零年十一月二十三日、二零二零年十二月七日及二零二零年十二月十四日的公告以及本公司日期為二零二零年十月三十日的通函。

### 重大收購及出售事項

於二零二零年五月，本集團以代價 17,500,000 港元收購於 Rykadan Real Estate Fund LP 約 2.53% 合夥權益。於收購事項完成後，本集團持有的合夥權益已由 1% 增加至約 3.53%。(有關詳情，請參閱綜合財務報表附註 16)。

於二零二零年九月，本集團出售本公司於一間間接非全資附屬公司美邦啟立光電科技(上海)有限公司(「美邦啟立」)之全部股權及美邦啟立欠付力城投資有限公司(本公司間接擁有 59% 權益之附屬公司)的股東貸款，總代價為人民幣 3.38 億元。(有關詳情，請參閱綜合財務報表附註 37)。

### 投資組合

於二零二一年三月三十一日，本集團的銀行存款及現金為 3.70 億港元(二零二零年：2.42 億港元)，佔本集團資產總值的 23.9%(二零二零年：13.4%)。

下表列示本集團於二零二一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	於二零二一年 三月三十一日 的狀況	總建築面積 (附註)	應佔建築面積
Winston Project	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	3,973 平方呎	3,973 平方呎
Monterey Park Towne Centre Project	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	234,681 平方呎	234,681 平方呎
Singing Wood Project	960 Singing Wood Drive, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。 預期將於二零二一年 六月竣工	9,124 平方呎	9,124 平方呎
Broadway Project	216-220 East Broadway, San Gabriel, CA 91776, the U.S.A.	住宅及零售物業	50%	計劃中	15,180 平方呎	7,590 平方呎
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 六月竣工	49,019 平方呎	1,740 平方呎
黃竹坑項目	香港黃竹坑道 23 號	商業及零售物業	22.82%	興建中。 預期將於二零二二年 三月竣工	107,208 平方呎	24,465 平方呎

投資	位置	類別	本集團 權益	於二零二一年 三月三十一日 的狀況	總建築面積 (附註)	應佔建築面積
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 車位出售中	6,323 平方呎	6,323 平方呎
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	13,467 平方呎
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

附註： 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

於回顧年度內，本集團將若干海外發展項目套現，包括交付位於美國 Arcadia 之 265 Naomi Project 及成功於英國進入 2019 冠狀病毒病疫情第二次封城之前撤出 Shoreditch Project 之投資。

於美國，本集團完成 Winston Project，於二零二一年三月三十一日，該項目正在向買家推售。其在美國的其他發展項目繼續取得進展，Monterey Park Towne Centre Project 目前正處於設計審批及規劃階段，而 Singing Wood Project 接近竣工。本集團亦於年內與一名合營夥伴收購一個住宅及零售物業發展項目。

於香港，兩個商業及零售重建項目(即黃竹坑項目及謝斐道項目)的施工繼續進展順利，並按計劃分別將於二零二二年三月及二零二二年六月竣工。

黃竹坑項目及謝斐道項目各自由本集團及一個私募基金共同出資並由本集團資產、投資及基金管理業務管理，正根據相對應基金的委託共同開發。於回顧年內，本集團繼續發展其資產、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。

本集團亦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务。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。

除上述項目及舉措外，本集團將繼續審慎地尋求及物色新的物業重建機會，並定期評估其手頭項目，旨在適時落實投資。

### 物業投資

本集團亦於香港及不丹持有若干物業作投資用途。

於香港，本集團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 成立於 50 多年前，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。

Quarella 在美國的業務正繼續穩步擴展。於 2019 冠狀病毒病疫情過後，其管理層計劃在澳洲、歐洲及東南亞探索新的增長機會。

### 2019 冠狀病毒病的直接影響

於截至二零二一年三月三十一日止年度，全球 2019 冠狀病毒病疫情直接影響本集團的若干業務。

不丹的旅遊禁令於整個年度內一直生效，高度影響本集團在 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。

由於意大利封城，Quarella 於該國的生產業務於二零二零年四月整月停擺至二零二零年五月初，之後於回顧年度的其餘時間內業務恢復正常。

截至二零二一年三月三十一日，2019 冠狀病毒病疫情並無對本集團構成重大財務影響。

### 前景

進入二零二一年度下半年，香港的房地產市場應能繼續展示其在面對眾多不同挑戰時的強韌性。同時，儘管美國經濟僅剛於近期擺脫衰退，其房地產市場已再次強勁增長。因此，本集團對其短期前景以及正在進行的香港及美國房地產重建項目的前景保持謹慎樂觀態度。

然而，本集團可能面對較長期的不利因素，如政府大規模的刺激措施引發的通脹及利率上升—尤其是在美國，以及2019冠狀病毒病疫情導致持續的供應鏈瓶頸及短缺。本集團將繼續尋求在香港、中國內地及海外市場尋找新的高潛力重建項目，以及擴大資產、投資及基金管理業務的機會之同時，謹慎考慮該等不確定性及風險。

本集團亦將繼續探索其他投資方式，包括債務投資機會，為股東帶來額外回報。

上述積極而審慎的策略將繼續支持本集團的未來表現，並為股東創造更大價值。

### 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。

於二零二一年三月三十一日，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15.6%(二零二零年：16.9%)。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)為零(二零二零年：5.0%)，因本集團於二零二一年三月三十一日的現金淨額為1.29億港元(二零二零年：借款淨額6,700萬港元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團銀行借款總額為2.41億港元(二零二零年：3.05億港元)。本集團之銀行借款主要用於保留宏基資本大廈之兩層樓層、物業發展項目及於Quarella的投資。銀行借款總額以投資物業、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。

於二零二一年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別為8.52億港元(二零二零年：12.07億港元)及2.70億港元(二零二零年：4.55億港元)。本集團的流動比率上升至3.16(二零二零年：2.65)。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27。

#### 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35及36。

#### 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、英鎊及人民幣)於不同地區經營。

本集團若干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

本集團已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 2019 冠狀病毒病疫情的影響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，以將本集團的信貸風險維持在極低水平。

#### 僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有 27 名僱員(二零二零年：29 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 2,500 萬港元(二零二零年：4,100 萬港元)。

董事會(「董事會」)欣然提交本集團截至二零二一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、本公司管理層及其附屬公司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)，本公司於截至二零二一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討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、義務及貢獻

董事會負責領導及管理本公司並監察本集團業務、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準時獲取所有相關資料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)

### 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34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。本公司確認並深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**

於截至二零二一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資格或會計或相關財務管理專長之規定。於截至二零二一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。杜景仁先生自二零零九年起擔任本公司之獨立非執行董事。杜先生符合上市規則第3.13條所載獨立指引並已向本公司提交年度獨立性確認函。董事會認為，杜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。杜先生膺選連任及有關彼重選連任的獨立決議案將於二零二一年股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈。

### 董事之持續專業發展

每位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業務及經營，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。

截至二零二一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

本公司已為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。舉行會議前至少14日向所有董事送呈董事會定期會議通知。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。

每次董事會會議或委員會會議前至少3個營業日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通過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董事、高級管理層及相關僱員（其職位或工作可能涉及本公司或其證券內部資料之人士）進行本集團證券交易之守則（「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。

已向本集團所有董事及相關僱員作出具體查詢並獲彼等確認，彼等已於截至二零二一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，以監察本公司特定方面之事務。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足夠支持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。

薪酬委員會於截至二零二一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，根據守則條文第B.1.5條，截至二零二一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	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1

### 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、成員人數及組合(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，其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。

截至二零二一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、方式及特性，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。

審核委員會於截至二零二一年三月三十一日止年度共舉行兩次會議。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)審閱截至二零二零年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零二零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。

本公司於截至二零二一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。

截至二零二一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。截至二零二一年三月三十一日止年度，共舉行五次董事會會議，其中兩次為常規會議，乃為批准截至二零二零年三月三十一日止年度之末期業績及批准截至二零二零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兩次常規董事會會議。

各董事出席本公司於截至二零二一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	董事於任期內出席次數／會議總數				
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
<b>執行董事</b>					
陳偉倫	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
葉振國	5/5	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>					
吳德坤	5/5	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何國華	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
杜景仁	5/5	2/2	不適用	1/1	1/1
黃開基	5/5	2/2	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二零二一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第45頁「獨立核數師報告」一節。

#### 核數師之酬金

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司外聘核數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	1,277,000
非審計服務	
— 內部監控諮詢工作	188,000
— 稅務合規工作	164,000
— 其他	710,000
共計	2,339,000

#### 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、員工資格及經驗、培訓計劃及本集團會計、內部審計及財務報告職能的預算。

於截至二零二一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。於截至二零二一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)旨在管理而非清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而非絕對的保證。

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大風險。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大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。

審核委員會檢討本公司內部監控程序的有效性，及信納本公司的內部監控程序足以滿足本公司的業務需要。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(尚需要)及時與本集團的持份者進行溝通。

### 公司秘書

勞海華先生(「勞先生」)於二零二零年二月獲委任為本公司公司秘書。勞先生於截至二零二一年三月三十一日止年度已參加不少於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佈與股東、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。

截至二零二一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，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。

# 環境、社會及管治報告

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」)自二零二零年四月一日至二零二一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」)，以展示我們在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、社會及管治報告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，以供讀者參考。

### 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。	透過與持份者的持續溝通及交流，並根據本集團的戰略發展及業務營運，確定重大的可持續發展事宜。
量化	報告應以可以計量的方式披露關鍵績效指標。	對本公司的關鍵環境及社會績效指標進行量化披露，並為量化資源提供文字解釋。
平衡	環境、社會及管治報告應當不偏不倚地呈報發行人的表現。環境、社會及管治報告應避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本報告不偏不倚地呈報了我們在環境和社會方面的表現。
一致性	發行人應使用一致的披露統計方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。發行人應在環境、社會及管治報告中披露任何統計方法的變更。	編製報告的方法已經清楚確認。本報告的匯報範疇與上一年的環境、社會及管治報告保持一致。

#### 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及美國；分銷建築及室內裝飾材料業務主要於香港及中國的總部及內地辦事處進行。本報告中不包括其他投資(即Broadway Project、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不包括未建及／或正在出售或出租的物業，乃由於其屬於可忽略消耗量。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	於二零二一年三月三十一日止		
		狀況	環境、社會及管治資料	備註
香港	黃竹坑項目	興建中	有	預期於二零二二年三月竣工
	謝斐道項目	興建中	有	預期於二零二二年六月竣工
	楓樹街項目	已完成	不適用	餘下2層樓層及若干停車位出售中
	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	已完成	不適用	分類為待售物業
美國	Winston Project	已完成	不適用	出售中
	Monterey Park Towne Centre Project	計劃中	不適用	-
	Singing Wood Project	興建中	有	預期於二零二一年六月竣工

## 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

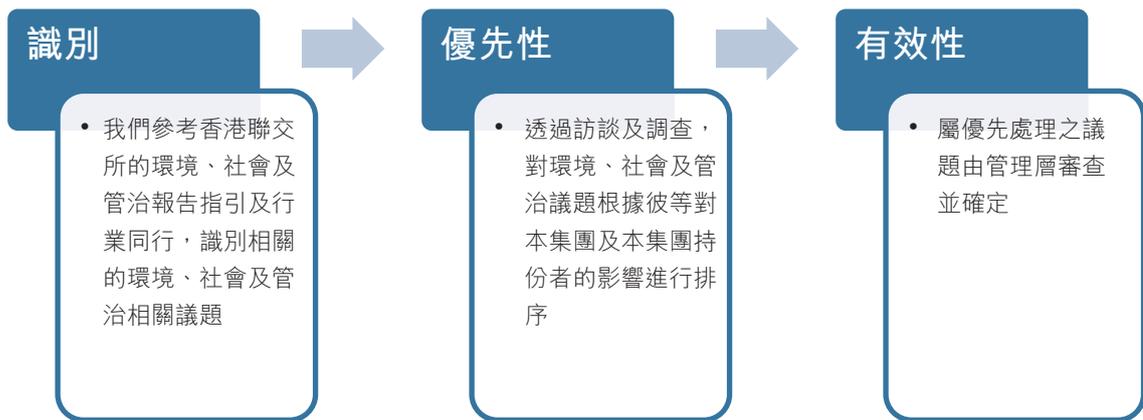
宏基認為可持續發展對本公司的長期發展尤關重要。於我們日常營運中，我們於可行情況下將不同的環境及社會考慮因素納入我們的業務活動中，以確保全面遵守監管規定，同時減少對環境及社會的影響。董事會全面監督環境、社會及管治事宜，並自管理層獲得有關關鍵環境、社會及管治事宜及決策的最新信息。

於二零二一年，我們與外部顧問合作，建立環境、社會及管治架構，探討適合本集團現時業務架構的可能架構，並為於未來幾年中建立正式的環境、社會及管治架構提供見解。此舉將加強董事會對環境、社會及管治議題的監督，並促進我們於營運中能夠有更好的環境、社會及管治管理。

### 2.2 持份者參與及重要性評估

為了更好地了解持份者的需求，我們定期與持份者溝通，以獲取寶貴的反饋，並著重彼等對我們環境、社會及管治努力的關注。彼等的意見使我們能夠了解對本集團重要的關鍵環境、社會及管治議題，並將我們的精力集中於管理該等議題上，合理規劃後續工作，與持份者密切合作，促進可持續發展。

根據重要性報告原則，我們先前透過與我們的持份者進行訪談及進行調查執行重要性評估，以了解不同的環境、社會及管治議題對我們業務的優先性。



於二零二一年，我們完成與高級管理層進行的額外訪談，以確認已識別的重大環境、社會及管治議題對我們營運的適用性。重要性評估結果按以下方面分類：

重大議題	類別	與業務的相關性
社會	產品責任	我們以負責任「設計及建造」的物業為傲。我們盡力設計出符合用戶基本生活質量的樓宇，例如樓宇的通風及採光度。
	健康及安全	建築安全為我們物業發展業務的另一個關鍵議題。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。
	供應鏈管理	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。重要的是我們關注供應商和承建商合規性及環境、社會及管治方面表現，以更好管理我們業務對環境、社會及管治的影響。
	反貪污	符合道德地進行業務對我們的業務營運尤關重要。我們反對員工及業務營運之間有任何賄賂或貪污行為。
環境	氣候變化及溫室氣體排放	極端天氣帶來的氣候變化可能會擾亂我們的物業建設及分銷業務的物流。因此，與承建商及業務夥伴合作以制定應急計劃，最大程度減少氣候事件可能造成的干擾影響乃非常重要。

### 3. 營運常規

#### 3.1 確保產品及服務質量

##### 物業發展

於我們的物業發展業務中，我們致力於為客戶提供優質的物業。於我們的每個項目中，我們均從最終用戶的角度設計，照顧彼等的需求，並於可行的情況下為其提供用戶友好的設計。為確保我們樓宇的安全，我們遵守有關樓宇設計的當地法規的健康及安全要求，包括消防安全及其他必要規定。此外，在經濟上合理的情況下，我們在建築中加入節約資源及環境友好元素。我們了解作為一個房地產開發商對社區的社會責任，以及我們的業務對社區的影響。

我們嚴格遵守當地政府政府規例及行業指引，例如國際建築守則及香港地政總署的同意方案。我們禁止在我們的重建物業的營銷及通訊材料中作出任何誇大。

#### 分銷建築及室內裝飾材料

我們分銷的建築及室內裝飾材料業務主要來自一個知名國際品牌—Quarella。Quarella在生產過程中已受到嚴格的質量控制及安全測試，並受到當地部門於生產過程中對環境及社會合規性的嚴格監管。向客戶交付建築及室內裝飾材料時，我們亦將為彼等提供有關處理材料的基本培訓及預防措施，以減少切割及安裝材料時產生的粉塵對健康的影響。

本集團與客戶的溝通視為收集反饋及建議的重要渠道。我們定期透過各種渠道(例如電話、電子郵件及會面)與客戶聯繫。同時，我們制定正式的政策及程序，確保客戶的投訴得到妥善處理。在私隱問題上，我們在日常營運中遵守相關法規，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有重大違規。

### 3.2 反貪污

宏基致力於高標準的道德及誠信標準，嚴格遵守相關法律法規。我們高度重視反貪污工作，絕不容忍任何形式的賄賂、貪污及欺詐行為。我們的操守及行為準則政策進一步加強了這一個承諾，該守則旨在確保所有有關道德及商業誠信的營運活動遵守誠信準則。任何違反操守及行為準則政策的人士將受到紀律處分，包括可能終止僱用。該政策可防止賄賂、內幕交易、利益衝突及資產及資源的濫用等。

操守及行為準則政策亦提供了有關員工於面對上述任何情況時應如何行事的詳細指南。為鼓勵員工以及外部持份者報告任何潛在的不當行為，我們制定了舉報政策，以確保公正有效地處理所有收到的投訴。僱員有義務舉報任何貪污或其他形式犯罪行為的涉嫌個案，我們將向廉政公署或其他適合機構報告。根據該政策，將立即調查任何非法或不道德行為，並對收到的所有信息保密，以防止報復。

#### 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

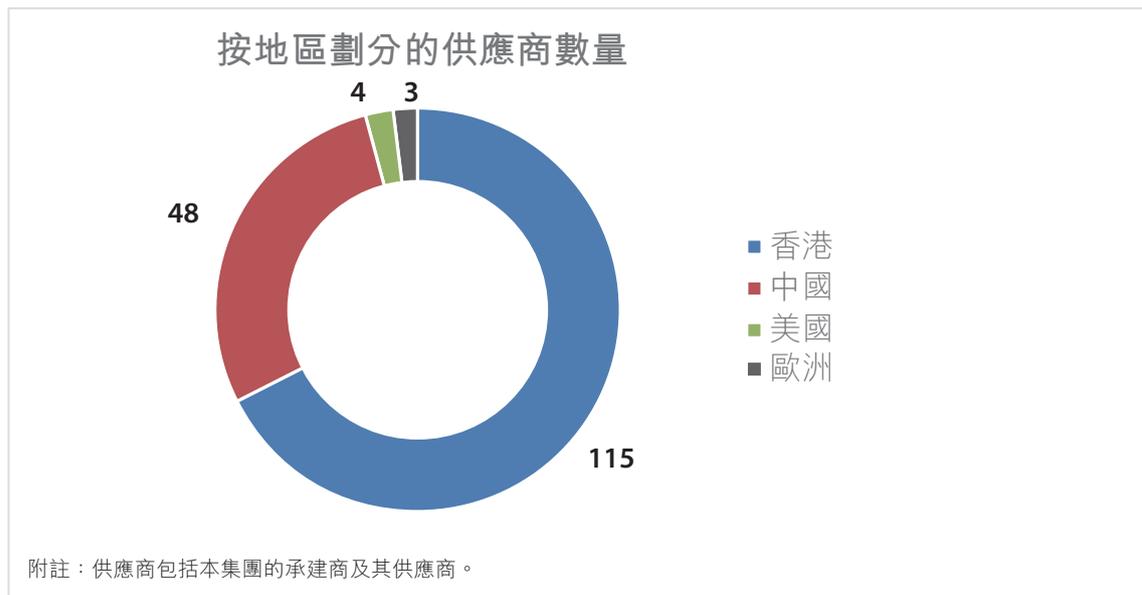
供應商的表現對產品品質、安全、售後服務等均有重要影響。本集團的發展與供應商的支持密不可分。我們嚴格遵守相關法律法規，完善內部管理制度，定期對供應商進行評估及考核，確保供應鏈的穩定及合規，並督促供應商積極履行社會責任，努力建立互助互信的合作關係，促進整個供應鏈的可持續發展。

為支持業務營運，我們已建立透明的採購及招標程序。雖然我們堅信服務採購或貨物採購主要應著眼於價格、質量及準時交貨，但我們也考慮到供應商的環境、社會及管治表現，特別是有關環境、僱傭及勞工以及健康和安全方面的監管合規。

在整個採購過程中，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從事可能干擾或似乎干擾其就採購進行自由、獨立決策能力的情況。與供應商交易時，董事及僱員應遵守操守及行為準則政策中的規定，以避免潛在的利益衝突。禁止利用內幕消息以獲取個人利益。

對於物業建設，我們僅與信譽良好的承建商合作，彼等在維持健康、安全及環境事宜及其提供優質服務的能力方面擁有良好往績記錄。本集團與香港數家主要承建商有長期合作夥伴關係。透過定期的進度會議，我們可以跟蹤其環境及安全表現，並對所報告的任何違規行為及時作出反應。我們記錄承建商的任何違反法律或法規的情況並於考慮未來合作機會時將此納入考慮範圍。

關於分銷建築及室內裝飾材料業務，我們正採取措施，逐步加強對我們服務供應商就環境、社會及管治表現的評估及監督。作為一個起點，我們要求我們的供應商Quarella(我們於其中擁有43.5%的權益)在其生產過程中切換至較薄的刀片，以減少能源消耗及材料浪費。同時，為減少物流燃料消耗，本集團通過選擇位置靠近港口或工程地盤的石材切割工廠，以縮短運輸距離。



### 3.4 保護知識產權

我們尊重知識產權，禁止任何可能侵犯該等權利的行為。在我們的業務營運中，我們為所有員工提供正版軟件，禁止使用或安裝盜版軟件。

## 4. 僱傭及勞工常規

### 4.1 僱傭

宏基將我們的員工視為我們長期業務增長的最重要因素。我們嚴格遵守與就業有關的法律及法規，並致力於創造一個公平透明的工作環境。我們透過具競爭力的薪酬及福利吸引及挽留高質素的人才，期望彼等在工作中成長，實現彼等的職業目標。我們的員工手冊以及有關招聘及表現評估的相關政策中詳細列出該項承諾。

#### *招聘及晉升*

宏基為機會均等的僱主，實行公平、開放、客觀及非歧視性的招聘流程。我們透過各種渠道開展招聘活動，如內部晉升、人才庫、員工推薦、招聘網站及代理等。於整個招聘過程中，對資格的評估基於與工作要求有關的屬性，例如教育及專業資格、工作知識及經驗以及申請人的能力。候選人將經歷一系列的選拔過程，如簡歷篩選、電話披露、筆試及幾輪工作面試，而最後合格者將獲得職位。

我們於新員工的試用期以及長期及合同制員工的年度或每個特定就業期均會進行績效評估，以加強員工與本公司之間的相互了解及溝通。基於SMART(具體、可衡量、可操作、現實及實時)的原則，我們透過考核以評估員工的個性、特質、態度、能力及才幹，以便在加薪、福利及晉升、培訓及發展等方面作出決定。我們強烈建議並鼓勵所有直接主管與相關員工進行個人談話，因為我們認為相互理解及溝通為績效評估的一個重要目的。於談話時，員工與彼等的主管一起檢討結果，提出問題並接受建議，以便在未來取得更好的表現。

#### *發展及培訓*

本集團的成功取決於我們高質素的員工，我們重視人才，提供充分的培訓，以維持彼等的能力及競爭力，以支持本集團的長期發展。我們亦提供自我發展平台，協助實現彼等的職業目標。

我們致力於向全體僱員提供一個公開、充滿挑戰及可參與的環境，以及提供機會加強彼等之技能。除在職培訓外，我們鼓勵員工尋求外部培訓機會，以趕上最新的行業趨勢並支持彼等自身的專業發展。我們設立教育資助及津貼計劃，以鼓勵僱員參加與彼等工作職責相關的外部培訓課程。根據該計劃，每名僱員就工作相關培訓課程或專業研討會享有年度資助上限6,000港元以及每年最多三天的考試休假。

員工培訓類別百分比	單位	辦公室	建築地盤
管理層	%	80.00	75.00
非管理層	%	94.44	67.09
男性	%	91.67	70.27
女性	%	90.91	58.82

按僱員類別劃分的平均培訓時數	單位	辦公室	建築地盤 <sup>1</sup>
管理層	小時	28.55	3.58
非管理層	小時	6.26	3.96
男性	小時	12.90	4.50
女性	小時	9.16	1.06

### 薪酬及福利

根據相關法律法規，本集團堅持同工同酬，實施並完善科學合理的薪酬管理制度。為挽留及激勵員工，我們提供具競爭力的薪酬待遇，並根據年度績效評估結果進行年度審核。

我們亦制定明確的程序補償僱員超時工作。超時工作或週末加班的普通僱員每超時工作四個小時獲補償半天假期，同時，我們亦提供膳食補貼及交通補貼。

根據我們的員工手冊，全職員工獲提供其他額外福利，例如醫療保險、長期服務金及享有年假福利。除年假外，我們的僱員享有特別假期如婚假、額外侍產假、喪假及生日假。

每年，本集團舉辦各種公司活動，以豐富員工生活、傳承企業文化、增強員工的凝聚力以及創造和諧的工作環境。

### 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》。我們遵守招聘政策，不因種族、性別、性取向、家庭狀況、膚色、宗教信仰、年齡、殘疾或懷孕而進行歧視。於我們的營運中，禁止任何童工或強迫勞動，本集團在招聘過程中會用候選人的身份證件核實其年齡，以確保不使用童工。

同時，我們亦期望我們的供應商能對該等議題給予同樣的關注。對於我們與供應商及承建商的合作，我們更傾向於與信譽良好的公司合作，該等公司擁有良好的往績記錄及相關的監控制度，以確保彼等遵守勞工的法規。

### 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。

<sup>1</sup> 報告的建築地盤僱員均由承建商僱用。

僱傭統計數據 (於二零二一年三月三十一日)	員工總數		僱員離職率(%)
	辦公室	建築地盤 <sup>2</sup>	辦公室
總計	27	91	14.8
按性別劃分			
男性	13	74	23.1
女性	14	17	7.1
按年齡組別劃分			
30歲以下	3	23	0
31-50歲	20	36	15
50歲以上	4	32	25
按僱傭類型劃分			
永久	26	91	15.4
合同／兼職	1	0	0
按地區劃分			
香港	24	80	16.7
中國	2	0	0
美國	1	11	0

#### 4.2 職業健康與安全

員工的健康與安全是本集團主要關注的議題之一，確保員工的工作安全是我們的責任。雖然我們辦公室營運中的職業健康與安全風險較小，然而，我們嚴肅對待我們的物業發展項目的建築安全。

##### 物業發展

作為項目經理，我們委聘承建商負責發展項目的建設工作。於選擇承建商時，我們偏好與於安全表現方面具有良好記錄及聲譽的承建商合作。我們會不時取得項目的最新健康與安全統計信息，以監控承建商的安全表現。任何重大意外或違規的報告將會記錄在案，並於日後招標中考慮在內。

##### 辦公室

對於我們的辦公室營運，我們堅決力求維持良好及安全的工作環境，以防止受傷及疾病，並遵守所有職業健康及安全法律法規。為創造一個舒適及健康的工作環境，我們定期清潔通風系統，並將空調保持在適當的溫度。急救箱及滅火設備獲妥善維護，並適當地放置在辦公室的顯眼位置。為了提高員工的安全意識，我們每年至少組織一次疏散及逃生演習。

我們亦在緊急情況下採取靈活的工作安排，以確保員工的健康及安全。例如，於全球爆發2019冠狀病毒病期間，我們響應香港政府的號召，減少社交接觸，對辦公室工作人員採用輪班的制度，轉為在家工作，以減少傳染機會。

對於在辦公室工作的人員，我們進行日常體溫測量及員工健康調查，以防止病毒於辦公室內傳播。我們亦為員工提供足夠的口罩及消毒洗手液，以進行自我保護。

<sup>2</sup> 報告的建築地盤僱員均由承建商僱用。

健康與安全	單位	二零一八年／ 二零一九年	二零一九年／ 二零二零年	二零二零年／ 二零二一年
<b>辦公室</b>				
工作事故產生的致命案件總數	案件宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷案件總數	案件宗數	0	0	0
因受傷導致的損失工作日總數	日	0	0	0
<b>建築地盤</b>				
工作事故產生的致命案件總數	案件宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷案件總數	案件宗數	4	0	3
因受傷導致的損失工作日總數	日	0	0	32

**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。

**5. 環境管理**

**5.1 我們的承諾**

我們積極落實可持續發展理念，嚴格遵守所有相關環境法律法規，並致力減少經營對環境的影響。我們定期檢討及加強環保措施，持續改善我們的環境表現。此外，我們將逐步加強對供應商的影響，同時提高彼等的環境、社會及管治表現。

**物業發展**

作為物業發展商，我們專注於負責「設計及建築」。於物業設計、建築及銷售過程中，我們與多名供應商(例如建築師、工程師及承建商)緊密合作，以從設計及建造至營運的整個過程中融入環境責任的考慮因素。

**分銷建築及室內裝飾材料**

我們的分銷建築及室內裝飾材料業務主要在辦公室進行，而我們倉庫耗用極少量水電。其他業務(包括材料切割及物流工作)已外判予第三方服務供應商，該等供應商的工廠營運及物流將向環境排入一定量的排放物。我們意識到彼等作業時對環境有潛在影響，並正採取措施盡可能降低對環境的影響。有關供應鏈管理的進一步詳情，請參閱第3.3節供應鏈管理。

**總部**

我們積極促進辦公室的可持續發展，密切關注資源的有效使用及盡量減少廢棄物產生。我們鼓勵實行雙面打印及影印減少碳排放，以及關閉無須使用的照明及電器等綠色辦公方式。

### 5.2 管理氣候變化的影響

氣候變化如今已被廣泛視為一項全球挑戰，其對全球企業營運帶來即時及長期的風險。隨著極端天氣事件越來越多，我們的建築地盤可能遭受直接損害及施工進度亦受影響。

認識到氣候變化為我們的項目帶來的影響，我們於設計階段遵循監管部門(如屋宇署)的最新指引，以確保我們的樓宇能夠承受氣候變化帶來的更頻繁及嚴重的天氣事件。此外，我們與承建商商討項目的工作時間表時考慮到極端氣

候事件的可能干擾，在項目規劃及預留緩衝時間。隨著施工的開始，我們與承建商密切溝通並合作，以確保於颱風或暴雨等惡劣天氣可能導致水浸的情況下採取適當的應急措施。

除我們的建設項目外，我們亦嘗試透過更有效的利用辦公室資源來減少碳排放，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5.4節資源使用。

溫室氣體排放 <sup>3</sup>	單位	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年	二零二零年/ 二零二一年
辦公室一範圍一	公斤二氧化碳當量	新披露	0	0
辦公室一範圍二 <sup>4</sup>	公斤二氧化碳當量	新披露	28,946	27,046

### 5.3 排放及監管合規

大部分排放物產生自物業發展項目，包括廢氣、廢水、建築廢棄物、一般廢棄物及危險廢棄物。作為項目經理，我們意識到有關排放物對環境的影響，並尋求確保由我們的提供商妥善地管理及監察有關排放物。

我們會透過定期的項目會議跟蹤承建商表現，承建商直接負責地盤的營運管理。我們尤其注意遵守適用的環境法規。於我們的招標文件中列出主要承建商應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)

#### 廢棄物管理

##### 有害廢棄物

有害廢棄物主要來自我們的物業發展項目。我們與承建商緊密合作，於建築地盤存儲及處理有害廢棄物時遵守政府規定，以確保妥善管理及處置有害廢棄物。同時，我們尋求透過於建築地盤使用水性塗料代替溶劑型塗料以減少產生有害廢棄物。於回顧年度內，我們的承建商並無錄得任何有害廢棄物的處置記錄。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 香港辦公室及北京辦公室使用電力產生的範圍二排放。

**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PEFC<sup>5</sup>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。

**建築廢棄物**

建築廢棄物應先由承建商管理，然後妥善處理。視乎廢棄物的性質，根據當地要求將其送到指定的廢棄物處理設施，如公共堆填區及垃圾堆填區。

廢棄物處置(辦公室)	單位	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年	二零二零年/ 二零二一年
於我們的辦公室處理的一般廢棄物	公斤	658	530	678

廢棄物處置(建築地盤)	單位	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年	二零二零年/ 二零二一年
於建築地盤處置的建築廢棄物	噸	6,640	2,351	4,547

**廢氣排放**

廢棄排放主要產生自使用機械及移動發電機的燃料以及敲擊程序產生的細小顆粒物。為減少粉塵排放對周圍環境的影響，亦採取了粉塵控制措施，例如透過噴水及車輛清洗設施抑制粉塵。我們確保承建商遵守有關廢氣排放的監管規定，並獲得地盤使用的機械的必要許可證。

就我們的分銷建築及室內裝飾材料業務而言，我們聘用第三方物流服務提供商，對其營運產生廢氣的排放控制有限。就我們的辦公室營運而言，廢氣排放主要產生自商務旅行，但數量輕微。

**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 資源使用**

我們致力於有效地使用資源並因而鼓勵在營運中循環使用及回收材料。在我們的物業發展項目的設計階段，於可行情況下，我們融入環境友好或綠色設計元素；例如，我們專注於優化節水裝置(包括水龍頭及廁所)以及利用自然光、使用節能照明設備(例如LEDs)及節能電器。

<sup>5</sup> 森林認證認可計劃。

目前正在建設中的黃竹坑項目及謝斐道項目已採取進一步措施，將空中花園納入為其中一項樓宇的設計特徵。除裝飾及休閒裨益外，空中花園的目的為提升建築物及透過吸熱而非引流以降低能源成本。其亦有助於降低城市熱島效應及緩和城市環境中的暴雨徑流。

在我們的辦公室營運，我們採取以下措施節約能源及降低資源消耗：

- 關閉閒置電燈；
- 關閉閒置的辦公設備及調校電器(如電腦及打印機)於停止操作一段時間後進入節能模式；
- 將辦公室的室內空調溫度保持在攝氏25度；
- 設立節約用水標誌，鼓勵僱員自覺養成節約用水的意識和習慣；及
- 於採購辦公設備及材料時將環境因素考慮在內，例如挑選更具能源效益的電器。

資源使用 (辦公室)	單位	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年	二零二零年/ 二零二一年
用電	千瓦時	60,332	55,570	53,032
用水	立方米	69,440	69,160	75,916

資源使用 (建築地盤) <sup>6</sup>	單位	二零一八年/ 二零一九年	二零一九年/ 二零二零年	二零二零年/ 二零二一年
能源消耗總量	千瓦時	1,601,112	743,889	989,012
能源消耗密度	千瓦時/平方呎	12.99	4.39	5.98
電力	千瓦時	354,351	74,972	144,937
柴油	升	124,721	35,000	79,226
汽油	升	0	108	0
用水	立方米	3,905	14,443	142,182
水消耗密度	立方米/平方呎	0.03	0.09	0.86

## 6. 社區投資

我們由衷地相信，我們的增長與周邊社區及環境息息相關。在發展業務的同時，我們牢記企業責任，鼓勵員工參與社區活動及作出慈善捐款。我們有政策補償予在辦公時間以外自願投入時間於慈善工作的員工。我們在力所能及的範圍內為社會福利事業提供資源及貢獻，並堅定不移地走公益道路，將愛心和希望傳遞下去。

於報告年度內，我們繼續透過贊助及志願服務為公益事業作貢獻。我們贊助了由香港傷健共融網絡有限公司為視障人士組織的音樂培訓課程。於二零二零/二零二一財政年度，我們對不同慈善事業的捐款為50,000港元(二零二零年：83,000港元)。

<sup>6</sup> 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：港交所環境、社會及管治報告指引索引

範疇	章節	備註
<b>A 環境</b>		
<b>A1 排放物</b>	5.2, 5.3	
A1.1 排放物的種類及相關排放數據	5.3	
A1.2 溫室氣體總排放量(以公斤二氧化碳當量計算)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(以公斤/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 描述減低排放量的措施及所得成果	5.2, 5.3	
A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	5.3	
<b>A2 資源使用</b>	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(以千兆焦耳計算)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 描述能源使用效益計劃及所得成果。	5.4	
A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	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。
<b>A3 環境及天然資源</b>	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	
<b>B 社會</b>		
<b>B1 僱傭</b>	4.1	
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的總勞動力。	4.1	
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的員工離職率。	4.1	

範疇	章節	備註
<b>B2 健康與安全</b>	4.2	
B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率。	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	
<b>B3 發展及培訓</b>	4.1	
B3.1 按性別及僱員類別(如管理層、非管理層等)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	
<b>B4 勞工準則</b>	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	
<b>B5 供應鏈管理</b>	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	
<b>B6 產品責任</b>	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	
<b>B7 反貪污</b>	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	
<b>B8 社區投資</b>	6	
B8.1 關注貢獻領域(例如教育、環境問題、勞動力需求、健康、文化、體育)。	6	
B8.2 為所關注的領域所動用的資源(例如金錢或時間)	6	

### 執行董事

**陳偉倫先生**，現年四十六歲，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總體策略、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**，現年四十七歲，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持有其他董事職位。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、香港特許秘書公會會員、特許公司治理公會會員及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。

### 非執行董事

**吳德坤先生**，現年六十七歲，為本公司非執行董事。吳先生於一九七八年畢業於加拿大卡爾加里大學並獲取土木工程學士學位。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**，現年六十三歲，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。由二零一二年至二零一一年期間，何先生為香港特別行政區上訴審裁團(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)及培力控股有限公司(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**，現年六十一歲，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**，現年六十七歲，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

**勞海華先生**，現年三十八歲，為本公司首席財務官及公司秘書。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、銀行業務及合規事宜、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十五年財務會計經驗。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，獲得工商管理學士學位。勞先生亦於二零一三年畢業於香港理工大學，獲企業融資碩士學位。勞先生為香港會計師公會會員。

**呂文傑先生**，現年三十六歲，為本集團財務總監。呂先生於二零一四年加入本集團。彼負責監管本集團財務及會計事務。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。呂先生於二零零四年取得Curtin University會計及金融商學學士學位，並於二零一九年獲得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。

董事會欣然提呈本集團截至二零二一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。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註40。

## 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。上述所有章節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、職業健康和安全管理方面的政策。

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消耗能源。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，對本集團有重大影響的有關法律及規例不存在任何違規情況。並且，本集團遵守企業管治守則（「企業管治守則」）的情況已包括在「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格，以及當地之立法及法規之轉變、政府政策及政治狀況，均可能對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內。

### 業績及分派

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績載於第50頁至第51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。董事現建議向於二零二一年九月十日名列股東名冊之股東派發末期股息每股3港仙，合共約11,263,000港元，惟須於二零二一年八月二十五日舉行之應屆股東週年大會上獲股東批准，方可作實。

### 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126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(A)。

### 銀行借款

銀行借款詳情載於綜合財務報表附註27。

### 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29。

### 可供分派儲備

於二零二一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	1,025,272
	<hr/>
	1,426,131

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)

#### 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，陳偉倫先生及杜景仁先生須於應屆二零二一年股東週年大會(「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。杜景仁先生自二零零九年起擔任本公司之獨立非執行董事。杜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條所載獨立指引並已向本公司提交週年獨立身份確認書。董事會認為，杜先生在任已超過九年，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。杜先生膺選連任及有關彼重選連任的獨立決議案將於二零二一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為獨立身份。

### 董事之服務合約

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之任何服務合約，惟將於一年內屆滿或可由僱主終止而無須支付賠償金(法定賠償除外)。

### 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及相關股份權益

於二零二一年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益和淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益和淡倉如下：

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 <sup>(1)</sup>	97,104,000	25.86
	好倉	其他權益 <sup>(2)</sup>	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。

主要股東

於二零二一年三月三十一日，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有已列入根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東登記冊內之權益或淡倉：

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 <sup>(1)(2)</sup>	148,957,211	39.67
Tiger Crown Limited <sup>(1)</sup>	好倉	實益擁有人	97,104,000	25.86
	好倉	其他權益 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李柱坤	好倉	於受控法團權益 <sup>(3)</sup>	18,153,211	4.83
	好倉	其他權益 <sup>(2)</sup>	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李穎妍	好倉	於受控法團權益 <sup>(3)</sup>	18,153,211	4.83
	好倉	其他權益 <sup>(2)</sup>	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。

### 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

於本年度內，除以下所披露或於綜合財務報表附註39所披露的符合最低豁免水平的交易外，本公司未簽訂根據上市規則第14A.49條規定須予披露之任何關連交易或持續關連交易。

### 持續關連交易

鄭喜明先生（「鄭先生」）為力城投資有限公司（「力城」）（為本公司間接附屬公司）及美邦啟立光電科技（上海）有限公司（「美邦啟立」）（於下述出售事項前為本公司間接附屬公司）的董事。鑒於鄭先生於Kailong Holdings Limited（「KLR Holdings」）擁有約36.24%的直接權益，上海凱龍瑞項目投資諮詢有限公司（「凱龍瑞上海」）及Kailong Investment Management Limited（「Kailong Investment Management」）（KLR Holdings之附屬公司）為鄭先生之聯繫人士。於二零一四年九月二十六日前，根據上市規則，由於凱龍瑞上海及Kailong Investment Management並非本公司之關連人士，故資產管理服務及投資管理服務並非本公司之關連交易。由於凱龍瑞上海及Kailong Investment Management於二零一四年九月二十六日起已不再為本公司之非全資附屬公司，凱龍瑞上海及Kailong Investment Management自該日起成為本公司之關連人士。因此，自二零一四年九月二十六日起，(a)根據資產管理協議凱龍瑞上海向美邦啟立提供資產管理服務；及(b)根據投資管理協議Kailong Investment Management向力城提供投資管理服務成為本公司之持續關連交易。

### 美邦啟立與凱龍瑞上海訂立之資產管理協議

於二零一二年八月一日，美邦啟立與凱龍瑞上海訂立一項資產管理協議，自二零一二年八月一日起計為期五年，及倘若於該期限後及美邦啟立仍擁有該等資產，除非美邦啟立向凱龍瑞上海發出不續期的書面通知，否則協議將延長至可連續續期最多五次，每次期限為一年。根據資產管理協議，凱龍瑞上海將向美邦啟立就資產（「資產」）提供資產管理服務（「資產管理服務」），包括（其中包括）策略管理、新出租、租賃續期及租金審閱、租金仲裁、放棄或終止出租、翻新、收租及服務收費、保險、維修及保養、一般管理、資產管理、報告及融資（「資產管理協議」）。

根據先前協定，凱龍瑞上海有權根據資產管理協議收取相等於每年人民幣1,124,537元的費用（「資產管理費」），每季度預先支付；惟收取費用之權利將於凱龍瑞上海終止或辭任當日終止，有關任何先前應計及未支付費用以及欠付凱龍瑞上海之任何彌償除外。

於二零一六年四月八日協定，自二零一五年十月一日起，應付凱龍瑞上海的資產管理費須暫減為資產管理費之30%，其餘70%應於美邦啟立退出有關項目，以達成15%之內部收益率（「內部收益率」）後支付，倘達到適用收益。

於二零二零年九月三十日，本集團向獨立第三方上海美迪西生物醫藥股份有限公司出售其於美邦啟立的全部股權（「出售事項」）。待出售事項完成後，本集團毋須再就資產管理服務支付款項。於二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日期間，本集團就資產管理服務向凱龍瑞上海已付／應付的資產管理費實際金額約為人民幣169,000元（相當於192,000港元）。

力城與Kailong Investment Management訂立之投資管理協議

於二零一二年十二月十二日，力城與Kailong Investment Management 訂立一項投資管理協議，自二零一二年八月一日起計為期五年，及倘若於該期限後及力城仍擁有該等資產，除非力城向Kailong Investment Management發出不續期的書面通知，否則投資管理協議將延長至可連續續期最多五次，每次期限為一年。根據投資管理協議，Kailong Investment Management將向力城提供投資管理服務（「投資管理服務」），包括（其中包括）(a)市場調研及策略投資，包括檢閱市場研究報告（如持續監察房地產市場、分析新興市場日後發展及趨勢及評估資訊、對建議／呈報之入圍目標物業名單作出評論並就制訂投資策略發表意見）及(b)處置房地產，包括制定退出策略及就處置該等資產提出建議、就釐定處置物業之最佳時間提供意見、評估退出時間及就退出方式提出意見、審閱有關進行銷售的時間及方式有關的報告及建議、參與在全球尋找該等資產之潛在買家及按投資者要求參與磋商及銷售，尤其是在對有意買家作出盡職審查的過程中作為問題聯絡點（「投資管理協議」）。

根據先前協定，Kailong Investment Management有權就提供投資管理服務收取以下報酬：

- (a) 投資顧問費  
投資顧問費每年相等於人民幣224,907,200元之0.5%。該費用須於每季度預先支付（「投資顧問費」）。

- (b) 處置費用  
處置費用等於處置所得款項的0.5%。緊隨收到對應買家的付款後，處置費用於對應買家完成正式銷售協議時支付。根據投資管理協議的規定，倘若Kailong Investment Management因發生違約事件以外之任何原因而被終止，則Kailong Investment Management就於有關終止之前及其後180日之內已結束之處置所賺取的所有處置費用及與Kailong Investment Management就該等資產進行實質商談（已於該終止之前或非自願辭任或其後180日之內結束）的第三方買家退出乃由Kailong Investment Management於Kailong Investment Management的終止生效日期之前向力城發出書面確認，及應予支付，猶如該終止或辭任並無發生。

- (c) 推銷費  
Kailong Investment Management應有權按以下方式從該等資產現金流量淨額中收取按季度支付的費用（「推銷費」）：

- (i) 現金流量淨額的10%，倘若及限於截至終止日期該等資產已產生等於或超過15%及低於20%的內部收益率；
- (ii) 現金流量淨額的12.5%，倘若及限於截至終止日期該等資產已產生等於或超過20%及低於25%的內部收益率；及
- (iii) 現金流量淨額的15%，倘若及限於截至終止日期該等資產已產生等於或超過25%的內部收益率。

於二零一六年四月八日之協定，自二零一五年十月一日起，應付Kailong Investment Management的投資顧問費須暫減為投資顧問費之30%，其餘70%應於美邦啟立退出有關項目，令力城達成15%之內部收益率後支付，倘達到適用收益。

待出售事項完成後，本集團毋須再就投資管理服務支付款項。於二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日期間，本集團就投資管理服務向Kailong Investment Management已付／應付的投資顧問費及處置費用實際金額分別約為人民幣169,000元(相當於192,000港元)及人民幣1,801,000元(相當於2,048,000港元)。

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，該等所有獨立非執行董事均確認，於截至二零二一年三月三十一日止年度內進行之該等持續關連交易：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 符合正常商業條款；及
- (iii) 根據規管該等交易之有關協議進行，其條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益。

資產管理協議及投資管理協議乃於KLR Holdings終止為本公司附屬公司前訂立。故此，董事會並無批准，且並無設定該等持續關連交易的上限。

本公司確認，其已遵守上市規則第14A章項下之披露規定。

除上文所披露之外，本集團於本年度內訂立的根據上市規則不構成關連交易之重大關聯人士交易披露於綜合財務報表附註39。

#### 董事在交易、安排或合約上之權益

除於本報告「關連交易」一節及綜合財務報表附註39中重大關聯人士交易所披露之外，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其他交易、安排或重要合約。

#### 股票掛鈎協議

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鈎協議或於回顧財政年度結束時並無有效之股票掛鈎協議。

#### 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。董事之薪酬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配售新股。

**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**

於二零二一年三月三十一日，本集團墊付予可維萊集團有限公司（「可維萊集團」）貸款總額240,000,000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，無抵押並須於本公司發出書面通知要求時償還及提供貸款予可維萊集團之應收利息為33,116,000港元。

於二零二一年三月三十一日，本集團向Fastest Runner Limited墊付總額191,315,000港元用於收購位於香港黃竹坑道23號的物業及撥付其發展及一般營運資金。該筆墊款免息、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的持股比例按比列出資。

**(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合併資產負債表及本集團於二零二一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	449,069
流動資產	2,498,418
流動負債	(2,010,665)
非流動負債	(1,010,036)
負債淨值	(73,214)
股本	9
儲備	(73,223)
股本及儲備	(73,214)

於二零二一年三月三十一日，本集團所佔該等聯屬公司的累計虧損為30,545,000港元。

**慈善捐款**

本集團於本年度內作出慈善捐款50,000港元（二零二零年：83,000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87%，而其中最大客戶佔總收益58%。於年內，陳偉倫先生及葉振國先生為欣域投資有限公司的董事，該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88%，而其中最大供應商佔採購總額30%。

除上文披露外，本公司之董事、其緊密聯繫人士或股東（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

於二零二零年九月二十八日，本公司就按每股股份0.68港元購回最多102,000,000股本公司普通股(佔於該公告日期全部已發行股份約21.36%)以供註銷的有條件要約(「要約」)刊發一份公告。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。通過本集團內部資源撥資的總現金代價69,360,000港元已由本公司支付，隨後，由本公司購回的該等102,000,000股股份於二零二零年十二月十四日註銷。有關要約的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月二十八日、二零二零年十月十九日、二零二零年十月三十日、二零二零年十一月二十三日、二零二零年十二月七日及二零二零年十二月十四日的公告以及本公司日期為二零二零年十月三十日的通函。

除上文披露外，於本年度，本公司或其附屬公司並無購買、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11頁至18頁。

### 環境、社會及管治

環境、社會及管治報告載於第19頁至33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，彼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**

主席兼行政總裁

**陳偉倫**

香港，二零二一年六月二十四日



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50頁至125頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一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。

### 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 貴集團於二零二一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。

於二零二一年三月三十一日，貴集團的貿易應收款項總額為8,770萬港元。於二零二一年三月三十一日，已確認貿易應收款項減值相關撥備為5,130萬港元。

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。
- 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。於二零二一年三月三十一日，於合營公司之權益為2.691億港元。

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(公平值減去出售成本與使用價值中的較高者)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。

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。

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。
- 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。

**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，二零二一年六月二十四日

# 綜合收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	5(a)	<b>168,157</b>	110,677
銷售及服務成本		<b>(149,235)</b>	(67,458)
<b>毛利</b>		<b>18,922</b>	43,219
其他收益	6	<b>6,506</b>	15,870
其他收入／(虧損)淨額	7	<b>23,932</b>	(23,904)
出售於一間附屬公司之權益之收益	37	<b>46,657</b>	-
銷售及營銷開支		<b>(4,773)</b>	(3,562)
行政及其他經營開支		<b>(65,941)</b>	(63,713)
<b>營運溢利／(虧損)</b>		<b>25,303</b>	(32,090)
投資物業之公平值減少	14	<b>(4,000)</b>	(13,471)
		<b>21,303</b>	(45,561)
融資成本	11	<b>(6,462)</b>	(13,524)
攤佔聯營公司溢利／(虧損)		<b>396</b>	(85)
攤佔合營公司溢利／(虧損)		<b>16,425</b>	(19,772)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>31,662</b>	(78,942)
所得稅	12	<b>(252)</b>	(5,998)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>31,410</b>	(84,940)
以下人士應佔：			
— 本公司普通股股東		<b>4,500</b>	(77,319)
— 非控股權益		<b>26,910</b>	(7,621)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>31,410</b>	(84,940)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	13	<b>1.0港仙</b>	(16.2)港仙
基本及攤薄			

第56頁至第125頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

# 綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利／(虧損)		31,410	(84,940)
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		7,385	(11,067)
— 出售於一間附屬公司之權益後解除匯兌儲備	37	17,721	—
— 攤佔合營公司之匯兌儲備		4,553	(3,231)
		29,659	(14,298)
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		(56)	428
— 透過其他全面收入按公平值計量之金融資產		—	(1,199)
— 公平值儲備變動(不可劃轉)		(56)	(771)
年內其他全面收入		29,603	(15,069)
年內全面收入總額		61,013	(100,009)
下列人士應佔：			
— 本公司普通股股東		23,060	(87,254)
— 非控股權益		37,953	(12,755)
年內全面收入總額		61,013	(100,009)

第56頁至第125頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	158,240	162,240
其他物業、廠房及設備	15(A)	38,106	39,901
使用權資產	15(B)	–	9
於聯營公司之權益	16	231,630	205,862
於合營公司之權益	17	269,148	188,953
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	18	–	–
		<b>697,124</b>	596,965
<b>流動資產</b>			
待售物業	19	402,282	478,610
存貨	20	5,977	9,815
貿易應收款項	21	36,405	82,450
其他應收款項、按金及預付款項	22	37,105	64,553
銀行存款及手持現金	23	369,788	242,093
		<b>851,557</b>	877,521
分類為持作出售之資產	24	–	329,211
		<b>851,557</b>	1,206,732
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	27,114	20,523
合約負債	26	280	585
租賃負債	15(B)	–	9
銀行貸款	27	240,991	296,331
來自非控股股東之貸款	28	–	78,482
本期稅項負債		1,483	1,307
		<b>269,868</b>	397,237
分類為持作出售之資產直接相關之負債	24	–	57,310
		<b>269,868</b>	454,547
<b>流動資產淨值</b>		<b>581,689</b>	752,185

## 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產總值減流動負債		<b>1,278,813</b>	1,349,150
非流動負債			
銀行貸款	27	-	8,372
資產淨值		<b>1,278,813</b>	1,340,778
資本及儲備			
股本	29	<b>3,754</b>	4,774
儲備	31	<b>1,273,400</b>	1,318,611
本公司普通股股東應佔權益總額		<b>1,277,154</b>	1,323,385
非控股權益		<b>1,659</b>	17,393
權益總額		<b>1,278,813</b>	1,340,778

第50頁至第125頁的綜合財務報表由董事會於二零二一年六月二十四日批准，並由以下董事代表簽署。

董事  
陳偉倫

董事  
葉振國

第56頁至第125頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止年度

附註	本公司普通股股東應佔											
	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
於二零一九年四月一日	4,774	469,130	4,433	(11,270)	(694)	35,440	11,474	(14,651)	940,650	1,439,286	30,148	1,469,434
年內權益變動：												
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,319)	(77,319)	(7,621)	(84,940)
其他全面收入	-	-	-	(9,108)	372	-	-	(1,199)	-	(9,935)	(5,134)	(15,069)
全面收入總額	-	-	-	(9,108)	372	-	-	(1,199)	(77,319)	(87,254)	(12,755)	(100,009)
就上一年度宣派之股息	30	-	-	-	-	-	-	-	(28,647)	(28,647)	-	(28,647)
於二零二零年三月三十一日及 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	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

第56頁至第125頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所得／(所用)現金	34(a)	125,957	(81,129)
已付利息		(7,269)	(13,953)
已付香港利得稅		(93)	(45,676)
已退中國企業所得稅		7	367
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>118,602</b>	(140,391)
<b>投資活動現金流量</b>			
收購附屬公司的付款(扣除收購所得現金)	38	-	4,704
收購一間聯營公司之額外權益	16	(17,500)	-
購買物業、廠房及設備		(91)	(435)
出售於一間附屬公司之權益之現金流入淨額	37	352,200	-
收取自一間合營公司之股息		-	2,384
墊款予合營公司		(59,273)	(12,569)
收取自一間聯營公司之股息		2,600	19,240
墊款予聯營公司		(8,221)	(9,326)
向聯營公司註資		(2,251)	-
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產的股權投資的付款		-	(199)
已收利息		394	12,861
有抵押銀行存款及受限制存款減少		4,104	-
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>271,962</b>	16,660
<b>融資活動現金流量</b>			
已付租賃租金資本部分	34(b)	(9)	(112)
新增銀行貸款所得款項	34(b)	14,091	141,608
償還銀行貸款	34(b)	(77,893)	(175,175)
(還款予非控股股東)／來自非控股股東的墊款	34(b)	(78,482)	679
已付非控股股東股息		(53,687)	-
購回股份		(69,360)	-
已付股息		-	(28,647)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(265,340)</b>	(61,647)
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>		<b>125,224</b>	(185,378)
外匯匯率變動之影響		2,203	(3,863)
於年初之現金及現金等值項目		242,361	431,602
<b>於年末之現金及現金等值項目</b>		<b>369,788</b>	242,361
<b>現金及現金等值項目結餘分析：</b>			
現金及現金等值項目	23	369,788	238,192
計入分類為持作出售之資產之現金及現金等值項目	24	-	4,169
		<b>369,788</b>	242,361

第56頁至第125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。其主要附屬公司的主要業務詳情載於附註40。

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。截至二零二一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及按照附註2.14所載持作出售之非流動資產（或出售組合）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及經修訂概念框架

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及經修訂概念框架：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）

重大之定義

香港財務報告準則第3號（修訂本）

業務之定義

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號

利率基準改革

及香港財務報告準則第7號（修訂本）

二零一八年財務報告概念框架

經修訂之財務報告概念框架

該等變化並無對本集團編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式產生重大影響。

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、經修訂年度改進以及經修訂詮釋

若干已頒佈的新訂及經修訂準則、經修訂年度改進、經修訂會計指引及經修訂詮釋於二零二一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
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	二零二零年六月一日
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4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)年度改進	利率基準改革 – 第二期	二零二一年一月一日
香港會計準則第3號、香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第37號(修訂本)	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
會計指引第5號	狹義修訂	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	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
香港財務報告準則第17號	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號	保險合約及相關修訂	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)	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
	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、經修訂年度改進以及經修訂詮釋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，可以從獨立融資人處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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併(續)

(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。

(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)初步確認於聯營公司或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或應收股息入賬。

### 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(包括參與其財務及行政政策決定)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。

於一間聯營公司或於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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 聯營及合營公司(續)

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)。

### 2.4 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。

倘某項存貨成為將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 主要會計政策概要(續)

### 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。

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 主要會計政策概要(續)

### 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收入／(虧損)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。

#### (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)，減去任何應收租賃優惠；
- 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)。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 租賃(續)

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：

- 在可能的情況下，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。

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，減去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 主要會計政策概要(續)

### 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其指定為透過其他全面收入按公平值計量。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團才對債券投資進行重新分類。

#### (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。

#### (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，並於其他收入／(虧損)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貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項及銀行存款及手持現金。

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(續)

債務工具(續)

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、利息收益及外匯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，並於其他收入／(虧損)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。匯兌損益於其他收入／(虧損)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收入／(虧損)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。

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收入／(虧損)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。

(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是代理人還是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 主要會計政策概要(續)

### 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去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。

### 2.14 持作出售之非流動資產(或出售組合)

倘非流動資產(或出售組合)主要透過出售而非持續使用以收回其賬面值，且被認為出售的可能性極高(即已承諾計劃出售資產(或出售組合)、有積極尋找買家並開始執行以完成計劃及(倘適用)就有關出售事項能夠取得股東的必要同意)，則有關非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。其按賬面值及公平值減銷售成本中的較低者計量，惟本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利資產、按公平值計量的金融資產及投資物業除外。

減值虧損乃按出售組合初始或其後撇減至公平值扣除銷售成本確認。收益乃按出售組合的公平值扣除銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的累計減值虧損。出售組合於銷售日期前並未確認之收益或虧損於終止確認日期時確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 持作出售之非流動資產(或出售組合)(續)

非流動資產(包括屬出售組合部分)在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售之出售組合負債應佔的利息及其他開支繼續予以確認。

分類為持作出售之出售組合資產於綜合財務狀況表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售之出售組合負債於綜合財務狀況表內與其他負債分開呈列。

2.15 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2.24)。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。

2.16 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。

2.17 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。

2.18 股本

普通股被分類為權益。

2.19 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。

2.20 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)

### 2.21 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。

### 2.22 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)

### 2.23 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。

### 2.24 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)

### 2.24 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。

### 2.25 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 主要會計政策概要(續)

### 2.26 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) 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財務風險：市場風險(包括貨幣風險、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，本公司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)

— 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。

	二零二一年		二零二零年	
	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)%	423 (423)	5% (5)%	5,583 (5,583)
英鎊	5% (5)%	1,280 (1,280)	5% (5)%	5,598 (5,598)
歐元	5% (5)%	12 (12)	5% (5)%	12 (12)
新加坡元	5% (5)%	(619) 619	5% (5)%	(623) 623
加元	5% (5)%	2,368 (2,368)	不適用 不適用	不適用 不適用

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。該分析乃以二零二零年的相同基準進行。

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銀行貸款(二零二零年：銀行存款、應收一間合營公司款項及銀行貸款)。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。於二零二一年三月三十一日，倘銀行貸款(二零二零年：應收一間合營公司款項及銀行貸款)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912,000港元(二零二零年：444,000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、銀行存款及手持現金。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

銀行存款及手持現金的信貸風險有限，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57%(二零二零年：47%)及87%(二零二零年：72%)，涵蓋物業發展、物業投資及資產、投資及基金管理業務分部。

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。

銀行存款及手持現金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、按金及預付款項、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，並確認於二零二一年三月三十一日的預期信貸虧損為419,000港元(二零二零年：3,680,000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
<b>於二零二一年三月三十一日</b>						
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
	<b>262,140</b>	<b>-</b>	<b>268</b>	<b>-</b>	<b>262,408</b>	<b>262,255</b>
<b>於二零二零年三月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	15,610	661	-	-	16,271	16,271
銀行貸款	296,751	8,430	-	-	305,181	304,703
來自非控股股東之貸款	78,482	-	-	-	78,482	78,482
租賃負債	9	-	-	-	9	9
	<b>390,852</b>	<b>9,091</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>399,943</b>	<b>399,465</b>

下表根據銀行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銀行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， 包括須遵守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	
於二零二一年三月 三十一日	<b>141,868</b>	<b>12,504</b>	<b>75,219</b>	<b>21,847</b>	<b>251,438</b>
於二零二零年三月 三十一日	89,011	130,613	83,189	30,250	333,063

### 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計算。借款淨額按計息銀行貸款總額(包括綜合財務狀況表內的流動及非流動銀行貸款)減不受限制銀行結餘及現金計算。

於二零二一年三月三十一日，本集團淨資產負債比率為零(二零二零年：5.0%)，由於本集團的現金淨額為128,797,000港元(二零二零年：借款淨額66,511,000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。於截至二零二一年三月三十一日止年度第一、二及三級之間並無轉撥(二零二零年：無)。

##### (ii) 並非按公平值計量的金融工具

本集團並非按公平值計量的金融資產及負債的賬面值與二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日的賬面值並無重大差異。

### 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。於二零二一年三月三十一日，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27,884,000港元(二零二零年：8,439,000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。

於二零二一年三月三十一日，本集團於未合併結構性實體的權益如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>於聯營公司之權益：</b>		
Rykadan Real Estate Fund LP (「RREFLP」)	26,603	7,106
Rykadan Real Estate Prospect Fund LP (「RREPFLP」)	1,281	1,333
	<b>27,884</b>	8,439

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27,884,000港元(二零二零年：8,439,000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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產管理費收入：</b>		
RREFLP	6,019	6,019
RREPFLP	1,655	1,655
	<b>7,674</b>	7,674

### 4 主要會計估計及判斷

本集團不斷評估編製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。

本集團就未來作出的估計及假設。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，釐定貿易應收賬款的虧損撥備。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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>香港財務報告準則第15號界定之來自客戶合約之收益</b>		
— 出售已竣工物業	<b>138,073</b>	57,001
— 分銷建築及室內裝飾材料	<b>657</b>	10,616
— 資產、投資及基金管理收入	<b>14,950</b>	19,746
— 物業管理費及公用服務使用費收入	<b>5,741</b>	8,756
	<b>159,421</b>	96,119
<b>其他收益來源</b>		
— 租金收入	<b>8,736</b>	14,558
	<b>168,157</b>	110,677

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。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團擁有多元化的客戶基礎，僅有兩名客戶(二零二零年：一名客戶)之交易佔本集團收益超過10%。

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。

截至二零二零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34,721,000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

於二零二一年三月三十一日，本集團現有合約餘下履約責任的交易總額為14,425,000港元(二零二零年：64,829,000港元)。該金額指來自客戶與本集團就待售物業、分銷建築及室內裝飾材料及提供服務訂立的竣工前銷售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；(ii)客戶佔有及接納產品時；或(iii)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12至26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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	3,466	2,459
一年以上但不超過五年	504	1,765
	3,970	4,224

(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(二零二零年：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(二零二零年：香港、英國及美國)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(二零二零年：香港及中國)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，如若干其他收益及其他收入／(虧損)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、攤佔聯營公司溢利／(虧損)及攤佔合營公司溢利／(虧損)。

除並非由分部直接管理的若干其他物業、廠房及設備、使用權資產、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、若干銀行存款及手持現金及分類為持作出售之資產外，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、租賃負債、若干銀行貸款、來自非控股股東之貸款及分類為持作出售之資產直接相關之負債外，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、新增其他物業、廠房及設備(包括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二零二一年及二零二零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)

分部業績(續)

截至二零二零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
<b>按收益確認時間劃分</b>						
於某一指定時間點	57,001	-	-	10,616	-	67,617
隨著時間	-	8,756	19,746	-	-	28,502
<b>其他收益來源</b>	-	14,558	-	-	-	14,558
外部收益	57,001	23,314	19,746	10,616	-	110,677
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
<b>總計</b>	<b>57,001</b>	<b>26,863</b>	<b>19,746</b>	<b>10,616</b>	<b>(3,549)</b>	<b>110,677</b>
營運分部(虧損)/溢利	(1,448)	7,352	6,319	(42)	-	12,181
公司開支						(57,377)
公司收入						13,106
投資物業之公平值減少						(13,471)
融資成本						(13,524)
攤佔聯營公司虧損						(85)
攤佔合營公司虧損						(19,772)
<b>除稅前虧損</b>						<b>(78,942)</b>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業發展	402,626	487,847
物業投資	158,818	162,730
資產、投資及基金管理	12,233	68,944
分銷建築及室內裝飾材料	34,819	82,300
<b>分部資產總值</b>	<b>608,496</b>	801,821
其他物業、廠房及設備	37,768	39,241
使用權資產	-	9
於聯營公司之權益	231,630	205,862
於合營公司之權益	269,148	188,953
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	31,851	408
銀行存款及手持現金	369,788	238,192
分類為持作出售之資產	-	329,211
<b>本集團綜合資產總值</b>	<b>1,548,681</b>	1,803,697
<b>分部負債</b>		
物業發展	83,624	79,948
物業投資	58,677	65,171
資產、投資及基金管理	667	978
分銷建築及室內裝飾材料	3,881	3,942
<b>分部負債總值</b>	<b>146,849</b>	150,039
其他應付款項	18,019	3,759
租賃負債	-	9
銀行貸款	105,000	173,320
來自非控股股東之貸款	-	78,482
分類為持作出售之資產直接相關之負債	-	57,310
<b>本集團綜合負債總值</b>	<b>269,868</b>	462,919

## 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(包括 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)

截至二零二零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(包括 按公平值計量之投資物業)	-	-	116	-	116	319	435
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(24)	(194)	(218)	(1,681)	(1,899)
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	(112)	(112)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(23)	(23)	-	(23)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	28,129	47,409
中國	10,462	26,061
美國	32,783	34,721
英國	96,783	2,486
	<b>168,157</b>	110,677

上述分析包括來自香港、中國及英國的外部客戶之租金收入分別為4,187,000港元(二零二零年：3,540,000港元)、4,549,000港元(二零二零年：8,532,000港元)及零港元(二零二零年：2,486,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	216,192	204,297
中國	101	233
美國	-	-
英國	-	-
其他	13,249	14,002
	<b>229,542</b>	218,532

## 6 其他收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
提供貸款予合營公司之利息收入	86	12,805
來自沒收物業銷售按金之收入	-	619
銀行存款之利息收入	308	56
來自貸款及其他應收款項之收入	3,403	-
其他	2,709	2,390
	<b>6,506</b>	15,870

## 7 其他收入／(虧損)淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
匯兌收益／(虧損)淨額	22,705	(23,881)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	(139)	(23)
政府補助(附註)	1,366	-
	<b>23,932</b>	(23,904)

附註：「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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師酬金		
— 審計服務	1,277	1,187
— 非審計服務	1,062	311
存貨成本	446	6,546
已確認出售物業之成本	132,181	46,969
提供管理服務之直接成本(附註)	11,458	6,089
折舊：		
— 其他物業、廠房及設備(附註15(A))	1,759	1,899
— 使用權資產(附註15(B))	9	112
僱員福利開支(附註9)	25,356	41,127
有關租賃物業的經營租賃付款	206	2,419
租金、物業管理費及公用服務之直接開支	5,150	7,854
減值虧損：		
— 貿易應收款項(附註21)	22,777	807
— 待售物業	-	3,441
— 其他應收款項、按金及預付款項	419	3,680
存貨撥備	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11,185,000港元(二零二零年：5,823,000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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、工資及其他福利	24,986	40,680
退休福利計劃供款(附註)	370	447
	<b>25,356</b>	41,127

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

截至二零二一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(二零二零年：三名董事)，其薪酬反映於附註10列示的分析中。於截至二零二一年三月三十一日止年度，已付/應付餘下兩名人士(二零二零年：兩名人士)的薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、工資及其他福利	2,818	3,870
退休福利計劃供款	36	36
	<b>2,854</b>	3,906

	人數	
	二零二一年	二零二零年
薪酬範圍：		
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
	<b>2</b>	2

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
<b>執行董事：</b>						
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
<b>非執行董事：</b>						
吳德坤先生	800	-	-	-	-	800
<b>獨立非執行董事：</b>						
杜景仁先生	224	-	-	-	-	224
黃開基先生	224	-	-	-	-	224
何國華先生	224	-	-	-	-	224
	672	-	-	-	-	672
<b>總計</b>	<b>1,472</b>	<b>12,608</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>14,116</b>

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)

截至二零二零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
<b>執行董事：</b>						
陳偉倫先生(附註(i))	-	12,000	6,500	-	18	18,518
葉振國先生	-	3,360	1,000	-	18	4,378
	-	15,360	7,500	-	36	22,896
<b>非執行董事：</b>						
吳德坤先生	960	-	3,300	-	-	4,260
<b>獨立非執行董事：</b>						
杜景仁先生	264	-	-	-	-	264
黃開基先生	264	-	-	-	-	264
何國華先生	264	-	-	-	-	264
	792	-	-	-	-	792
<b>總計</b>	<b>1,752</b>	<b>15,360</b>	<b>10,800</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>27,948</b>

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**

於截至二零二一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 (二零二零年：無)。

**(c) 董事離職福利**

於截至二零二一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 (二零二零年：無)。

**(d) 就獲提供董事服務而給予第三方的代價**

於截至二零二一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應收第三方任何代價 (二零二零年：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**

於截至二零二一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 (二零二零年：無)。

**(f) 董事於交易、安排或合約中的重大利益**

除附註39中重大關聯方交易所披露外，於年終時或截至二零二一年三月三十一日止年度任何時間，概無存在本公司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 (二零二零年：無)。

**11 融資成本**

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款之利息	7,152	13,694
來自一位非控股股東貸款之利息	117	256
租賃負債之利息 (附註15(B)(ii))	-	3
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支 (附註)	(807)	(429)
	<b>6,462</b>	13,524

附註：利息按平均年利率約5.0% (二零二零年：5.0%) 予以資本化。

12 所得稅

(a) 綜合收益表呈列之稅項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅		
— 一年內撥備	—	106
— 上個年度過度撥備	(13)	(54)
	(13)	52
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 一年內撥備	—	—
— 上個年度過度撥備	(7)	(375)
	(7)	(375)
海外稅項		
— 一年內撥備	272	—
	252	(323)
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時性差額(附註32(a))	—	6,321
	252	5,998

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。

截至二零二零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。

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，截至二零二一年三月三十一日止年度中國企業所得稅稅率為25%(二零二零年：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) 稅項開支與除稅前溢利／(虧損)按適用稅率計算的對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	31,662	(78,942)
按有關國家溢利／(虧損)適用之稅率計算之除稅前溢利／(虧損)之名義稅項	2,853	(12,970)
稅務影響：		
攤佔合營公司(溢利)／虧損	(2,724)	3,262
攤佔聯營公司(溢利)／虧損	(65)	14
無須課稅收入	(12,346)	(1,357)
不可扣減開支	8,570	8,393
上個年度過度撥備	(20)	(429)
未確認稅項虧損	5,519	5,420
動用先前未確認稅項虧損	(219)	(716)
終止確認先前確認的遞延稅項資產	-	4,391
其他	(1,316)	(10)
	252	5,998

(c) 截至二零二一年三月三十一日止年度，攤佔聯營公司所得稅抵免為395,000港元(二零二零年：所得稅開支1,843,000港元)已計入攤佔聯營公司(溢利)／虧損及攤佔合營公司所得稅開支822,000港元(二零二零年：176,000港元)已計入攤佔合營公司(溢利)／虧損。

## 13 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)根據本公司普通股股東應佔之溢利4,500,000港元(二零二零年：虧損77,319,000港元)及於本年度已發行普通股加權平均數447,266,000股(二零二零年：477,447,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度並無存在潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

14 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
估值：		
於年初	162,240	512,845
投資物業之公平值減少	(4,000)	(13,471)
轉撥至分類為持作出售之資產(附註24)	-	(316,515)
匯兌調整	-	(20,619)
於年末	158,240	162,240

於二零二一年三月三十一日，為數156,240,000港元(二零二零年：160,140,000港元)之投資物業已予抵押作擔保銀行貸款(附註27(c))。

	位於香港 的投資物業 千港元	位於中國的 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	175,820	337,025	512,845
投資物業之公平值(減少)/增加	(13,580)	109	(13,471)
轉撥至分類為持作出售之資產(附註24)	-	(316,515)	(316,515)
匯兌調整	-	(20,619)	(20,619)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	162,240	-	162,240
投資物業之公平值減少	(4,000)	-	(4,000)
於二零二一年三月三十一日	158,240	-	158,240

估值程序

位於香港之投資物業於二零二一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(二零二零年：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價物業的所在地點及類別有近期估價經驗。

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。

## 14 投資物業(續)

## 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。

中國投資物業估值經考慮物業預期市場租金增長及穩定出租率後採用折現率折現與物業相關之一系列預測現金流而釐定。所使用折現率已就樓宇之質素及地點以及租戶信貸質素予以調整。公平值計量與預期市場租金增長及穩定出租率呈正相關及與折現率呈負相關。

## 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	-5% – 5% (二零二零年：-15% – 5%)
— 中國	已折現現金流方法	預期市場租金增長	不適用 (二零二零年：0% – 3%)
		折現率	不適用 (二零二零年：9%)
		穩定出租率	不適用 (二零二零年：90%)

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

## 15(A) 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
<b>按成本值：</b>				
於二零一九年四月一日	47,485	9,070	3,649	60,204
新增	-	88	347	435
出售	-	-	(245)	(245)
匯兌調整	-	(124)	(32)	(156)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	<b>47,485</b>	<b>9,034</b>	<b>3,719</b>	<b>60,238</b>
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	<b>47,485</b>	<b>7,947</b>	<b>3,511</b>	<b>58,943</b>
<b>累計折舊：</b>				
於二零一九年四月一日	7,135	8,512	3,150	18,797
年內扣除	1,429	275	195	1,899
出售	-	-	(222)	(222)
匯兌調整	-	(109)	(28)	(137)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	<b>8,564</b>	<b>8,678</b>	<b>3,095</b>	<b>20,337</b>
年內扣除	<b>1,427</b>	<b>114</b>	<b>218</b>	<b>1,759</b>
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	<b>9,991</b>	<b>7,813</b>	<b>3,033</b>	<b>20,837</b>
<b>賬面淨值：</b>				
於二零二一年三月三十一日	<b>37,494</b>	<b>134</b>	<b>478</b>	<b>38,106</b>
於二零二零年三月三十一日	38,921	356	624	39,901

樓宇位於香港，屬中期租賃。

於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，所有樓宇已予抵押以擔保銀行貸款(附註27(c))。

## 15(B) 租賃

## (i) 綜合財務狀況表內確認的金額

綜合財務狀況表列示以下與租賃有關的金額：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>使用權資產</b>		
承租自用的其他物業	-	9
<b>租賃負債</b>		
流動租賃負債	-	9

附註：於截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無新增使用權資產。

## (ii) 於綜合收益表確認的金額

綜合收益表列示以下與租賃有關的金額：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>使用權資產折舊</b>		
其他物業	9	112
利息開支(已計入融資成本)(附註11)	-	3

於二零二一年，租賃的總現金流出為9,000港元(二零二零年：115,000港元)。

## 16 於聯營公司之權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
攤估資產淨值	19,947	2,380
應收聯營公司款項(附註(d))	215,573	207,352
攤估負債淨值	(3,890)	(3,870)
	211,683	203,482
	231,630	205,862
收取自一間聯營公司之股息	2,600	19,240

16 於聯營公司之權益(續)

以下列出的是本集團於二零二一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/註冊 資本詳情	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
				二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
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	22.8%	20.8%	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	22.8%	20.8%	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	22.8%	20.8%	33%	33%	物業發展
RREFLP (附註(a)及(f))	有限合夥	開曼群島	-	3.5%	1%	33%	33%	投資控股
RREFLP (附註(b)及(g))	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

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)，於二零二零年三月三十一日，RREFLP的1%合夥權益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。有關合夥權益之出資承擔總額為23,000,000港元，其中已支付20,000,000港元，而出資餘額3,000,000港元將由本集團支付予RREFLP。於收購事項完成後，本集團於RREFLP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%。

## 16 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

- (b) 作為本集團與其擁有1%合伙權益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集團全資附屬公司)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(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%合伙權益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) 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」)於二零二一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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>聯營公司之總額</b>		
流動資產	2,026,900	1,736,941
非流動資產	-	-
流動負債	(1,045,191)	(931,127)
非流動負債	(997,454)	(821,334)
負債淨值	(15,745)	(15,520)
收益	-	-
年內虧損	(225)	(8,143)
年內全面收入總額	(225)	(8,143)
<b>與本集團於聯營公司之權益對賬</b>		
聯營公司綜合負債淨值之總額	(15,745)	(15,520)
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	(3,149)	(3,104)
綜合財務報表中賬面值	(3,149)	(3,104)
本集團攤佔聯營公司年內虧損	(45)	(1,629)
收取自該聯營公司之股息	-	-

- (d) 應收聯營公司款項

於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，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

截至二零二一年三月三十一日止年度

### 16 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(e) 個別非重大聯營公司資料匯總：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	19,206	1,614
本集團攤佔該等聯營公司的年內溢利及全面收入總額	441	1,544
收取自一間聯營公司之股息	2,600	19,240

(f) 於二零二一年三月三十一日，RREFLP的投入資本總額約為790,909,000港元(二零二零年：740,686,000港元)。除附註16(a)所述有關新收購之約2.53%合夥權益外，本集團於RREFLP之出資承擔總額為9,095,000港元，其中已支付7,909,000港元以及出資餘額1,186,000港元將由本集團支付予RREFLP。

(g) 於二零二一年三月三十一日，RREFLP的投入資本總額約為137,374,000港元(二零二零年：140,808,000港元)。本集團於RREFLP之出資承擔總額為1,580,000港元，其中已支付1,374,000港元以及出資餘額206,000港元將由本集團支付予RREFLP。

### 17 於合營公司之權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
攤佔資產淨值	13,249	14,002
應收合營公司款項(附註(e))	282,476	223,203
攤佔負債淨值	(26,577)	(48,252)
	255,899	174,951
收取自一間合營公司之股息	-	2,384

## 17 於合營公司之權益(續)

於二零二一年三月三十一日，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
				二零二一年	二零二零年	
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%	不適用	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. (Note (a))	註冊成立	馬來西亞	100馬來亞令吉	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
RB Le Roy, LLC(附註(c))	註冊成立	美國	-	-	50%	物業發展
RBD Properties LLC(附註(c))	註冊成立	美國	-	50%	不適用	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」)於二零二一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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>合營公司之總額</b>		
流動資產	452,223	319,409
非流動資產	219,896	214,914
流動負債	(712,025)	(617,688)
非流動負債	(12,583)	(11,636)
負債淨值	<b>(52,489)</b>	(95,001)
已計入上述資產及負債：		
現金及現金等值項目	91,667	21,720
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(562,409)	(504,167)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(12,583)	(11,635)
收益	416,322	405,833
年內溢利／(虧損)	33,775	(43,159)
年內其他全面收入	8,737	(5,023)
年內全面收入總額	<b>42,512</b>	(48,182)
已計入上述溢利／(虧損)：		
折舊及攤銷	(17,821)	(14,355)
利息收入	110	262
利息開支	(701)	(27,487)
所得稅開支	(1,644)	(352)

## 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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>與本集團於合營公司之權益對賬</b>		
合營公司綜合負債淨值之總額	(52,489)	(95,001)
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)	(22,833)	(41,325)
非控股權益攤佔合營公司綜合負債淨值	(3,412)	(6,176)
本集團與合營公司之交易產生之未變現溢利	(332)	(432)
綜合財務報表中賬面值	(26,577)	(47,933)
本集團攤佔合營公司溢利／(虧損)	16,988	(21,313)

(e) 於二零二一年三月三十一日，應收一間合營公司款項9,360,000港元按年利率5.5%計息及無抵押，而餘額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。

於二零二零年三月三十一日，應收一間合營公司款項190,000,000港元按3個月香港銀行同業拆息率[香港銀行同業拆息率]加年利率4.5%計息及無抵押，而餘額33,203,000港元則免息及無抵押。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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	13,249	13,683
本集團攤佔該等合營公司總額		
年內(虧損)／溢利	(563)	1,541
年內其他全面收入	129	(291)
年內全面收入總額	(434)	1,250

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	-	1,000
新增	-	199
公平值虧損淨額於權益支銷	-	(1,199)
於年末	-	-

附註：非上市股本證券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)。截至二零二一年三月三十一日及二零二零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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持作出售的已竣工物業	106,868	197,199
發展中待售物業	295,414	281,411
	<b>402,282</b>	478,610

(a) 本集團的待售物業位於：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	69,769	74,720
香港以外	332,513	403,890
	<b>402,282</b>	478,610

(b) 於二零二一年三月三十一日，249,748,000港元(二零二零年：217,581,000港元)之發展中待售物業預期將於超過一年之後竣工。

(c) 於二零二一年三月三十一日，115,435,000港元(二零二零年：100,575,000港元)的待售物業已予抵押以擔保銀行貸款(附註27(c))。

## 20 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
建築及室內裝飾材料：		
製成品	5,977	9,806
在途貨品	-	9
	<b>5,977</b>	9,815

## 21 貿易應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	87,677	112,354
虧損撥備	(51,272)	(29,904)
	<b>36,405</b>	82,450

於二零二一年三月三十一日，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1-30日	3,484	10,474
31-60日	790	928
61-90日	699	5,530
90日以上	31,432	65,518
	<b>36,405</b>	82,450

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(二零二零年：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。

有關貿易應收款項減值及本集團的信貸風險及貨幣風險的資料分別於附註3.1(b)及3.1(a)(i)披露。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	29,904	31,863
於年內確認的減值虧損	22,777	807
撇銷不可收回金額	(4,525)	(827)
匯兌調整	3,116	(1,939)
於年末	51,272	29,904

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按金及預付款項(附註)	1,506	60,779
貸款及其他應收款項	35,599	3,774
	37,105	64,553

附註：於二零二零年三月三十一日，結餘包括就收購待售物業已支付之按金為58,563,000港元。

23 銀行存款及手持現金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行存款	-	3,901
銀行及手持現金	369,788	238,192
	369,788	242,093
減：受限制存款(附註(ii))	-	(3,901)
綜合現金流量表內現金及現金等值項目	369,788	238,192

附註：

- (i) 於二零二一年三月三十一日，銀行存款及手持現金包括以人民幣計值的3,556,000港元(二零二零年：9,658,000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。
- (ii) 於二零二零年三月三十一日，本集團須於指定銀行賬戶中存放按金3,901,000港元，以擔保收取自承租人的按金。

**24 分類為持作出售之資產及負債**

本集團於二零一九年六月十三日與一名獨立第三方上海美迪西生物醫藥股份有限公司(「買方」)訂立新框架協議，以出售本公司一間間接附屬公司美邦啟立光電科技(上海)有限公司(「美邦啟立」)之全部股權及美邦啟立欠付本集團之股東貸款(統稱「出售事項」)，總代價為人民幣337,601,000元(相當於383,296,000港元)。美邦啟立為一間物業投資控股公司，其主要資產為其於凱龍南匯商務園(一個位於中國上海的工業園區)的合法實益權益。

於二零二零年三月三十一日，出售事項載有若干先決條件，包括分別於本公司及買方之股東大會上獲得批准，已獲達成。原框架協議及原物業買賣協議於新框架協議生效時自動終止。鑒於有關出售事項的正式買賣協議於二零二零年三月三十一日尚未簽署，且與買方就落實出售事項之條款及安排的討論及磋商仍在進行中，根據香港財務報告準則第5號，持作出售之非流動資產及終止經營業務，美邦啟立的資產及負債於二零二零年三月三十一日本集團之綜合財務狀況表內分別分類為「分類為持作出售之資產」及「分類為持作出售之資產直接相關之負債」。

於二零二零年三月三十一日分類為持作出售之資產及負債分析如下：

	二零二零年 千港元
<b>分類為持作出售之資產</b>	
投資物業(附註)	316,515
貿易應收款項	6,748
其他應收款項、按金及預付款項	1,779
銀行存款及手持現金	4,169
	<hr/>
分類為持作出售之資產總額	329,211
	<hr/>
<b>分類為持作出售之資產直接相關之負債</b>	
貿易及其他應付款項	39,502
應付直接控股公司款項	87,889
遞延稅項負債	17,808
	<hr/>
分類為持作出售之資產直接相關之負債總額	145,199
減：應付直接控股公司款項	(87,889)
	<hr/>
分類為持作出售之資產直接相關之負債	57,310
	<hr/>

附註：投資物業位於中國以中期租賃持有並於二零二零年三月三十一日由獨立測量師行Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd.進行重估，其僱員具香港測量師學會資深會員資格及對估物業的所在地點及類別有近期估值經驗。

於二零二零年九月三十日，出售事項已完成且美邦啟立不再為本集團之附屬公司(附註37)。

25 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	998	2,872
已收承租人按金(附註)	1,012	4,579
其他應付款項及應計費用	25,104	13,072
	<b>27,114</b>	20,523

附註： 於二零二一年三月三十一日，除已收承租人的若干按金268,000港元(二零二零年：661,000港元)預計於一年後結算外，餘下款項預計將於一年內結算。

於二零二一年三月三十一日，貿易應付款項按發票日期作出的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1-30日	962	2,756
31-60日	-	79
61-90日	-	-
90日以上	36	37
	<b>998</b>	2,872

26 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分銷建築及室內裝飾材料 — 已收客戶預付款項	-	476
資產、投資及基金管理服務 — 已收客戶之預付款項	280	109
	<b>280</b>	585

附註：

- (i) 自客戶收取的預付款項預計將於一年內確認為收入。
- (ii) 於截至二零二一年三月三十一日止年度確認計入於二零二零年三月三十一日的合約負債的收入總額為585,000港元(二零二零年：5,277,000港元)。

**26 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：

## - 分銷建築及室內裝飾材料

本集團於簽訂買賣協議時收取客戶的按金及銷售所得款項。這些款項在向客戶交付貨物和客戶獲得貨物控制權之前確認為合約負債。

## - 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。

**27 銀行貸款**

有抵押銀行貸款之賬面值分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動負債</b>		
一年內到期償還的銀行貸款部分－有抵押	137,978	78,649
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－有抵押	103,013	217,682
	<b>240,991</b>	296,331
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款－有抵押	-	8,372

於二零二一年三月三十一日，到期償還的有抵押銀行貸款如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內到期償還的銀行貸款部分－有抵押	137,978	78,649
一年之後到期償還的銀行貸款(附註(e)及(f))：		
一年以上但不超過兩年－有抵押	10,426	123,701
兩年以上但不超過五年－有抵押	71,689	74,450
五年以上－有抵押	20,898	27,903
	<b>103,013</b>	226,054
	<b>240,991</b>	304,703

27 銀行貸款(續)

附註：

- (a) 於二零二一年三月三十一日，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1.5%至2.3%(二零二零年：1.5%至3.0%)計息。利息每個月重新定價。
- (b) 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%(二零二零年：5.0%)計息。
- (c) 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業(附註14)	156,240	160,140
樓宇(附註15(A))	37,494	38,921
待售物業(附註19)	115,435	100,575
	<b>309,169</b>	299,636

該等銀行融資314,247,000港元(二零二零年：392,017,000港元)於二零二一年三月三十一日已動用240,991,000港元(二零二零年：304,703,000港元)。

- (d) 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。

於截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度，並無違反已動用融資有關之契約。

- (e) 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。
- (f) 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酌情權要求還款，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)。

28 來自非控股股東之貸款

於二零二零年三月三十一日，來自一名非控股股東之貸款1,689,000港元為無抵押，按年利率15%計息及按要求償還，而餘下來自其他非控股股東之貸款76,793,000港元為無抵押、免息及按要求償還。全部金額已於截至二零二一年三月三十一日止年度向非控股股東結清。

## 29 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	總值 千港元
於二零一九年四月一四及二零二零年三月三十一日	477,447	4,774
於二零二零年四月一日 股份購回及註銷(附註)	<b>477,447</b> <b>(102,000)</b>	<b>4,774</b> <b>(1,020)</b>
於二零二一年三月三十一日	<b>375,447</b>	<b>3,754</b>

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。

## 30 股息

## (i) 年內應佔派付予普通股股東之股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已宣派及於報告期末後派付的末期股息每股3港仙 (二零二零年：每股零港仙)	<b>11,263</b>	-

董事會不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度的中期股息(二零二零年：每股零港仙)。

於報告期末，末期股息尚未確認為負債。

## (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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於報告期末宣派及派付的末期股息每股零港仙 (二零二零年：每股6港仙)	-	28,647

31 儲備

本集團之期初及期末儲備各組成部份之變動載列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
於二零一九年四月一日	469,130	646,679	1,115,809
年內權益變動			
年內溢利及其他全面收入	-	424,825	424,825
就上一年度宣派之股息	-	(28,647)	(28,647)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	<b>469,130</b>	<b>1,042,857</b>	<b>1,511,987</b>
購回股份	<b>(68,271)</b>	-	<b>(68,271)</b>
年內權益變動			
年內虧損及其他全面收入	-	<b>(17,585)</b>	<b>(17,585)</b>
於二零二一年三月三十一日	<b>400,859</b>	<b>1,025,272</b>	<b>1,426,131</b>

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本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。

## 32 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：

遞延稅項(資產)/負債	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	重估物業 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	20,028	(20,028)	13,435	13,435
自損益扣除	1,352	4,941	28	6,321
轉撥至分類為持作出售之資產(附註24)	(15,663)	9,556	(11,701)	(17,808)
匯兌調整	(957)	771	(1,762)	(1,948)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	<b>4,760</b>	<b>(4,760)</b>	-	-
自損益(計入)/扣除	<b>(990)</b>	<b>990</b>	-	-
於二零二一年三月三十一日	<b>3,770</b>	<b>(3,770)</b>	-	-

## (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：

	二零二一年		二零二零年	
	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	<b>212,645</b>	<b>35,086</b>	196,204	32,374
香港以外	<b>38,028</b>	<b>7,712</b>	27,893	5,510
	<b>250,673</b>	<b>42,798</b>	224,097	37,884

於報告期末，由於可用作抵銷之未來應課稅溢利尚不確定，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則可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53,938,000港元(二零二零年：54,929,000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。

33 按類別劃分的金融工具

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
應收聯營公司款項	211,683	203,482
應收合營公司款項	255,899	174,951
貿易應收款項	36,405	82,450
其他應收款項及按金	25,475	61,000
銀行存款及手持現金	369,788	242,093
	<b>899,250</b>	763,976
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
貿易及其他應付款項	21,264	16,271
租賃負債	-	9
銀行貸款	240,991	304,703
來自非控股股東之貸款	-	78,482
	<b>262,255</b>	399,465

## 34 現金流資料

## (a) 營運所得／(所用)現金流量

除稅前溢利／(虧損)與經營所得／(所用)現金對賬：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)		31,662	(78,942)
就以下各項作出調整：			
投資物業之公平值減少		4,000	13,471
其他物業、廠房及設備折舊	8	1,759	1,899
使用權資產折舊	8	9	112
出售於一間附屬公司之權益之收益	37	(46,657)	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損	7	139	23
銀行存款之利息收入	6	(308)	(56)
提供貸款予合營公司之利息收入	6	(86)	(12,805)
利息開支	11	6,462	13,524
攤佔合營公司(溢利)／虧損		(16,425)	19,772
攤佔聯營公司(溢利)／虧損		(396)	85
貿易應收款項減值虧損	8	22,777	807
其他應收款項、按金及預付款項減值虧損	8	419	3,680
存貨撥備	8	2,525	-
待售物業減值虧損	8	-	3,441
匯兌(收益)／虧損		(17,330)	24,586
<b>營運資本變動前經營虧損</b>		<b>(11,450)</b>	<b>(10,403)</b>
營運資金變動：			
待售物業減少／(增加)		83,213	(22,340)
存貨減少		1,929	2,426
貿易應收款項減少		22,993	8,283
其他應收款項、按金及預付款項減少／(增加)		35,296	(44,805)
貿易及其他應付款項減少		(5,681)	(9,945)
合約負債減少		(343)	(4,345)
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<b>125,957</b>	<b>(81,129)</b>

34 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
於二零一九年三月三十一日	-	338,459	78,218	416,677
採納香港財務報告準則第16號	121	-	-	121
於二零一九年四月一日	121	338,459	78,218	416,798
<b>融資現金流量變動：</b>				
新增銀行貸款所得款項	-	141,608	-	141,608
償還銀行貸款	-	(175,175)	-	(175,175)
償還租賃負債	(112)	-	-	(112)
來自非控股股東之貸款	-	-	679	679
融資現金流量變動總額	(112)	(33,567)	679	(33,000)
<b>匯兌調整</b>	-	(189)	(415)	(604)
<b>其他變動</b>				
利息開支(附註11)	3	13,265	256	13,524
已資本化借貸成本(附註11)	-	429	-	429
已付利息	(3)	(13,694)	(256)	(13,953)
其他變動總額	-	-	-	-
於二零二零年三月三十一日	9	304,703	78,482	383,194

## 34 現金流量資料(續)

## (b) 融資活動產生之負債對賬：(續)

	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
<b>融資現金流量變動：</b>				
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)
融資活動現金流量變動總額	(9)	(63,802)	(78,482)	(142,293)
<b>匯兌調整</b>	-	90	-	90
<b>其他變動：</b>				
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

35 承擔

(a) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及倉庫。自二零一九年四月一日，本集團已確認該等租賃的使用權資產，惟短期租賃除外，進一步詳情載於附註15(B)。

於二零二一年三月三十一日，本集團未於綜合財務報表中確認的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額應付如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	17	7

(b) 於二零二一年三月三十一日，未償還及未於綜合財務報表中撥備之資本承擔載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已授權但未訂約	927,993	722,813
已訂約	62,198	50,835
	<b>990,191</b>	773,648

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。

36 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、一間聯營公司及一間合營公司分別獲授銀行融資384,107,000港元(二零二零年：383,877,000港元)、20,000,000港元(二零二零年：零港元)及零港元(二零二零年：54,400,000港元)向銀行發出擔保。有關銀行融資已由其附屬公司、該聯營公司及該合營公司分別動用135,991,000港元(二零二零年：131,382,000港元)、零港元(二零二零年：零港元)及零港元(二零二零年：20,000,000港元)。

董事認為，本公司將不會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。

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，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。

## 37 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之全部權益。出售事項完成後美邦啟立不再為本集團之附屬公司。(附註24)

美邦啟立於出售事項日期之資產淨值如下：

	千港元
<b>出售資產淨值：</b>	
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)
	<b>198,249</b>
	千港元
已收現金代價	374,149
應收代價	9,147
總代價	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)
出售於一間附屬公司之權益之收益	<b>46,657</b>
<b>於出售時之現金流入淨額：</b>	
	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)
年內出售事項之現金流入淨額	<b>352,200</b>

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。

38 業務合併

(a) Worth Celestial Limited分步收購(由合營公司轉為附屬公司)

於二零一九年十二月十日，本集團收購Worth Celestial Limited及其附屬公司(「Worth Celestial集團」)的額外60%股權。於完成收購後，Worth Celestial Limited成為本集團的全資附屬公司。收購的資產淨值如下：

	千港元
收購代價：	
已付現金	7
於收購日期之Worth Celestial集團之資產淨值如下：	
	公平值 千港元
其他應收款項、按金及預付款項	190,610
銀行存款及手持現金	4,711
應付本集團款項	(195,314)
可識別資產淨額	7

(b) 收購附屬公司的付款(扣除收購所得現金)

	千港元
收購附屬公司現金流出	(7)
減：已收購現金	4,711
現金流入淨額	4,704

截至二零二零年三月三十一日止年度，Worth Celestial集團並無任何經營活動。

## 39 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
向一間關聯公司支付之資產管理費開支(附註(i))	(192)	(380)
向一間關聯公司支付之投資管理費開支(附註(i))	(2,240)	(380)
銷售建築材料予一間合營公司	568	1,760
向合營公司採購建築材料	-	(2,782)
來自一間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	6,219	11,007
來自合營公司之租金及樓宇管理費收入	-	389
來自一間關聯公司之租金及樓宇管理費收入(附註(ii))	87	513
來自一間聯營公司之租金及樓宇管理費收入	140	-
已收一間關聯公司之租賃按金(附註(ii))	-	108
已收一間聯營公司之租賃按金	80	-
應收一間合營公司之貿易應收款項(扣除虧損撥備)	20,531	41,797
應收聯營公司之貿易應收款項(扣除虧損撥備)	11,855	10,065

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) 本公司的一名董事及本公司若干附屬公司的一名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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及短期僱員福利	16,666	28,053
受僱後福利	108	107
	16,774	28,160

薪酬總額已計入僱員福利開支(見附註9(a))。

40 公司層面財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	38,552	38,552
使用權資產	1,727	–
應收一間合營公司款項	273,116	223,203
	<b>313,395</b>	261,755
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、按金及預付款項	666	665
應收附屬公司款項	994,379	1,350,674
銀行存款	269,522	115,740
	<b>1,264,567</b>	1,467,079
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	1,929	1,453
應付附屬公司款項	39,385	37,300
租賃負債	1,763	–
銀行貸款	105,000	173,320
	<b>148,077</b>	212,073
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,116,490</b>	1,255,006
<b>資產淨值</b>	<b>1,429,885</b>	1,516,761
<b>資本及儲備</b>		
股本	3,754	4,774
儲備	1,426,131	1,511,987
<b>權益總額</b>	<b>1,429,885</b>	1,516,761

本財務報表由董事會於二零二一年六月二十四日批准，並由以下董事代表簽署。

董事  
陳偉倫

董事  
葉振國

## 40 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
				二零二一年	二零二零年	
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	3,000,000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 002 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
Sigrid Holdings Limited*	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	物業發展

40 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
				二零二一年	二零二零年	
Triple-I Capital Partners Limited*	加拿大	普通股	6,000,000加元	100%	不適用	提供融資服務
誠信國際投資有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	不適用	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。

## 業績

	截至三月三十一日止年度				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
收益	602,325	408,144	881,095	110,677	<b>168,157</b>
年內溢利／(虧損)	54,385	34,676	322,641	(84,940)	<b>31,410</b>
應佔年內溢利／(虧損)：					
本公司普通股股東	53,510	31,120	329,957	(77,319)	<b>4,500</b>
非控股權益	875	3,556	(7,316)	(7,621)	<b>26,910</b>
	54,385	34,676	322,641	(84,940)	<b>31,410</b>

## 資產與負債

	於三月三十一日				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
資產總值	1,671,381	2,639,256	2,024,317	1,803,697	<b>1,548,681</b>
負債總值	526,865	1,442,450	554,883	462,919	<b>269,868</b>
	1,144,516	1,196,806	1,469,434	1,340,778	<b>1,278,813</b>
本公司普通股股東應佔權益	1,112,449	1,153,133	1,439,286	1,323,385	<b>1,277,154</b>
非控股權益	32,067	43,673	30,148	17,393	<b>1,659</b>
	1,144,516	1,196,806	1,469,434	1,340,778	<b>1,278,813</b>