



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 0287)

2022 / 2023
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
企業管治報告	12
環境、社會及管治報告	29
董事會報告書	38
董事及管理人員	44
獨立核數師報告書	46
綜合損益及其他全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	54
集團物業資料	100
五年財務摘要	102
股東週年大會通告	103

執行董事

伍大偉先生
伍大賢先生

非執行董事

蘇國樑先生
蘇國偉先生
伍國芬女士

獨立非執行董事

吳志揚博士
陳雪菲女士
邢沛能先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

律師

德杰律師事務所
盧王徐律師事務所
偉德勤律師事務所

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

公司秘書

馬玉珊女士

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓

註冊辦事處及主要業務地點

九龍佐敦道51號
利僑大廈5樓501-2室

公司網站

<http://www.winfairinvestment.com>

主席報告書

本人謹代表永發置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)董事會欣然報告本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務業績及業務。

業績及股息

回顧是年，本集團之營業額較上年上升約329,000港元(或1.7%)，至約19,240,000港元。本集團年內錄得虧損約36,227,000港元，較去年的溢利約13,485,000港元由盈轉虧。

於二零二三年一月，本公司派發中期股息每股港幣2仙。董事會現建議派發末期股息每股港幣12仙，合共4,800,000港元。倘在是次週年大會上獲得股東批准，有關股息將於或大約於二零二三年九月二十八日派發。

業務回顧

關鍵績效指標

	二零二三年 港元	二零二二年 港元	增加／(減少) 港元	增加／(減少)
營業額	19,239,752	18,910,935	328,817	1.7%
除稅前(虧損)／溢利	(34,949,507)	14,782,081	(49,731,588)	(336.4%)
公平價值(虧損)／溢利：				
— 投資物業	(41,600,000)	25,700,000	(67,300,000)	(261.9%)
— 按公平價值計入損益的權益工具 (「按公平價值計入損益的權益工具」)	(6,781,631)	(23,122,030)	(16,340,399)	(70.7%)
除稅後(虧損)／溢利	(36,227,357)	13,484,564	(49,711,921)	(368.6%)
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤	(34,347,707)	15,164,431	(49,512,138)	(326.5%)
已動用資本回報率 [#]	(2.95%)	1.27%	(4.22%)	(332.3%)
每股(虧損)／盈利	(0.91)	0.34	(1.25)	(367.6%)

[#] 已動用資本回報率=利息及稅項前的利潤除以平均已動用資本

本集團年內錄得虧損約36,227,000港元，較去年的溢利約13,485,000港元由盈轉虧。主要是由於年度內之投資物業錄得公平價值虧損。

業務回顧(續)

物業租賃

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團之租金收入約12,738,000港元，較去年下跌約211,000港元(或1.6%)。

截至二零二三年三月三十一日止年度，撇除經常性投資物業估值溢利或虧損，租賃分部業務錄得溢利約9,335,000港元，較去年溢利約9,020,000港元增加約315,000港元(或3.5%)。

有關福全街31號的重建項目(「福全街項目」)，管理層於二零二二年十一月份重新展開土地勘察工作。

於回顧年內，本集團的投資物業公平價值錄得公平價值虧損約41,600,000港元(二零二二年：溢利約25,700,000港元)。於二零二三年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為902,600,000港元(二零二二年：944,200,000港元)。

物業發展

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團並無錄得發展中或待發展物業公平價值溢利或虧損(二零二二年：溢利440,000港元)。

截至本報告日，發展中或待發展物業並無重大發展。

主席報告書

業務回顧(續)

股票投資及股息收入

截至二零二三年三月三十一日止年度，股息收入較去年上升約132,000港元(相當於大約2%)至約6,502,000港元。

於回顧年內，本集團出售若干按公平價值計入其他全面收益之權益工具，總代價約1,338,000港元，該等出售為集團帶來已變現溢利約852,000港元(二零二二年：8,220,000港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。

於回顧年度，本集團年內錄得按公平價值計入損益的權益工具公平價值虧損約6,782,000港元(二零二二年：23,122,000港元)和按公平價值計入其他全面收益之權益工具公平價值虧損約6,611,000港元(二零二二年：7,053,000港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二三年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值約121,633,000港元(二零二二年：142,862,000港元)。

業務回顧(續)

股票投資及股息收入(續)

截至二零二三年三月三十一日止，證券投資組合(包括長期投資和買賣用途)的資料分別在以下附表1及附表2刊列：

附表1：本集團最高五大持有的長期證券投資的資料

證券 代號	證券名稱	主要業務	於二零二三年 三月三十一日		佔本集團總 資產的比例	年內公平 價值溢利/ (虧損)		
			投資成本 (千港元)	之公平價值 (千港元)		銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)	
1. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	9,602	16,201	1.4%	(1,079)	-	332
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,937	11,340	1.0%	(3,930)	-	620
3. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	2,335	5,727	0.5%	(732)	852	316
4. 386	中國石油化工股份有限公司-H股	能源業	7,030	5,336	0.4%	817	-	566
5. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,881	5,021	0.4%	(757)	-	371
	其他證券(註(1))		33,616	18,742	1.6%	(930)	-	851
合共			70,401	62,367	5.3%	(6,611)	852	3,056

附註(1)： 其他證券包括十隻在香港證券交易所上市的證券。當中六隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括地產建築業、綜合企業、金融業及資訊科技。

附註(2)： 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

主席報告書

業務回顧(續)

股票投資及股息收入(續)

附表2：本集團最高五大持有的買賣證券的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於二零二三年 三月三十一日 之公平價值 (千港元)	佔本集團總 資產的比例	年內公平 價值溢利/ (虧損) (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 2628	中國人壽保險股份有限公司－H股	金融業	14,962	10,320	0.9%	751	576
2. 9988	阿里巴巴集團控股有限公司－SW	資訊科技	20,312	9,538	0.8%	(1,040)	-
3. 914	安徽海螺水泥股份有限公司－H股	原材料	11,558	6,256	0.5%	(2,698)	478
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司－H股	金融業	8,388	5,434	0.5%	(819)	402
5. 3988	中國銀行股份有限公司－H股	金融業	6,556	5,322	0.5%	(248)	412
	其他證券(註(1))		39,365	22,396	1.9%	(2,728)	1,578
	合共		101,141	59,266	5.1%	(6,782)	3,446

附註(1): 其他證券包括二十一隻在香港證券交易所上市的證券。當中八隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要為地產建築業、金融業、能源業、必需性消費、汽車業、公用事業及房地產信託基金。

附註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

業務回顧(續)

流動現金及財政來源

截至二零二三年三月三十一日止，本集團的銀行貸款總額約17,106,000港元，所有貸款(以港元計值)須於兩年內全部償還(二零二二年：須於五年內全部償還17,916,000港元)。本集團全部的銀行借貸是按浮動利率所作出的借貸。以銀行貸款佔股東資金比例計算下，本集團的資產及銀行借貸比率維持1.5%。本集團的銀行信貸額度隨時可能受到追回，並且還受制於該銀行的最高應要求還款權。

本集團於二零二三年三月三十一日止持有現金結存約134,256,000港元(二零二二年：120,634,000港元)。本集團用於物業重建項目的已訂約但未撥備的未償付資本性承擔金額為13,050,000港元。預計重建項目的資本性支出部份由內部支付，部份由建築貸款支付。管理層將繼續按照審慎的財務政策運營，並將採取所有必要措施，以確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任。必要時，本集團將為本集團的物業發展安排新的信貸額度。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

本集團截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產抵押

截至二零二三年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值63,000,000港元(二零二二年：65,500,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

或然負債

本集團截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度並無任何或然負債。

風險及不穩定情況

集團在不斷改變的商業及經濟環境中經營。本集團的業務、財務狀況和經營業績受各種業務風險和不確定性的影響。

美國和全球信貸及金融市場的波動、新型冠狀病毒大流行、能源成本上升、通脹壓力、加息、政治動盪和地緣政治風險增加了全球經濟前景和經濟增長的不確定性。本集團的物業租賃業務、物業發展及證券投資業績將受到不利影響。物業發展成本及銀行借貸的融資成本均上漲。

自二零二零年新型冠狀病毒大流行以來，各國政府都採取了嚴格的防疫措施，以防止新型冠狀病毒的傳播。防疫措施包括限制外地及本地旅遊、公共或私人聚會、會議、臨時關閉餐廳和娛樂場所等。由於新型冠狀病毒對人類的生命威脅風險為低，許多國家自二零二二年起放寬防疫限制。最近，中國內地及香港亦跟隨放寬防疫措施，經濟漸漸出現復甦跡象。總括而言，證券投資的股息收入有待改善。證券投資的價值亦可能反彈，惟反彈幅度視乎其業務性質。租賃業務方面，雖然商舖空置率已下降，但能否回升至疫情前的租金水平仍是值得商榷。在現時的經濟環境下(租金沒有增幅或增幅很小)，大部份房東都傾向於觀望。

主席報告書

業務回顧(續)

風險及不穩定情況(續)

房地產發展因香港政府早前收緊預防措施而受到一定程度的間接影響，導致本地房地產發展市場的建築材料供應短缺和不可預計的延誤。因此，建築材料成本大幅增加，預計將維持在高水平。由於發展成本乃本集團決定繼續或擱置發展項目的主要因素之一，本集團面臨該項目風險，可能影響本集團未來的業績表現。

消費模式的改變，以及網購消費的普及影響營商環境，亦間接影響本集團業績表現。本集團的物業價值及租金收益率將受到不利影響。

另外，淨人口流動的步伐會影響本地經濟復甦，以及香港的租金收益率和物業市場。

物業市場趨勢及香港政府實行的有關政策可導致物業價值不時的波動。儘管針對非住宅市場的降溫措施已於二零二零年十二月下旬放寬，但針對住宅市場的冷卻措施依舊生效，並且可能在短期內對成交量及住宅價值有著抑制的作用。另外，香港政府推出的新政策「中轉屋」或新願景「明日大嶼」對本地營商環境構成影響。該等監管措施和新政策或願景可能影響任何為重建和投資目的而收購物業的決定。本集團在考慮潛在投資機會時將考慮上述因素。集團預計物業市場仍面對此等風險。

為此，本集團定期評估整體經濟、政治、香港物業市場所採納調控措施，以及香港實施的新／經修訂的法律或條例，尤其是在決定收購及銷售策略時。另外，本集團繼續加強物業組合質素，以協助本集團改善業績。在建議收購每個重大項目前，本集團均會就所有方面進行詳盡的可行性研究，焦點著重長期視野而不是短視。

本集團將根據市場情況定期進行可行性報告，投入資本性支出及籌集長期借貸。目前資本性支出及相關財務安排產生的戰略風險尤其重要，本集團在投資及借貸方面務必要謹慎及審慎，以減低此等風險。

實際及預期的環球及內地經濟增長及環球／本地政治因素影響香港上市證券的價值及業績。由於經濟及政治環境不斷改變，預計證券市場更加波動。證券市場的波動因此影響本集團的投資證券組合的成份，會導致及時的買賣決策，以應付瞬息萬變的市場狀況。基於本集團在證券投資長期積聚專長和經驗，股本投資市場的商業風險亦僅可控制至若干程度。有關本集團之價格風險管理的詳述已刊列於本集團的綜合財務報表附註第36(d)項內。

長遠而言，本集團面對氣候變化風險。冰層融化所引致全球海平面上升、颱風嚴重及頻繁或極端天氣如洪水或乾旱、或地震引起的海嘯可能因氣候變化而出現。該等可能的結果不僅可能破壞實物財產或建築物，並影響全球人口的生活水平。氣候變化風險管理資料刊載於本年報第31頁的「環境、社會及管治報告」(「環境、社會及管治報告」)的「氣候變化」分部內。

業務回顧(續)

風險及不穩定情況(續)

在正常業務過程中，本集團亦須面對信貸、流動資金及市場利率風險。本集團之財務風險管理資料已詳列於本集團的綜合財務報表附註第36項內。

由於本集團之業務活動僅在香港經營，且主要以港元為主，故本集團並無重大外匯風險或匯率波動。

業務模式及策略

本集團的核心業務是專注在香港投資物業及物業發展。為了創造及保障股東價值，集團的策略是投資一些具擁有可觀回報的物業。集團會把握發展機遇，為物業投資組合作出恰當的調整。

本集團亦專注投資證券投資，透過審慎分析，投資於具有長遠增長的上市證券，並實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。

員工及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團有四位員工(二零二二年：四)(不包括兩位執行董事)。本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。本集團按照員工個別表現，定期審閱其薪酬政策及薪酬計劃。截至二零二三年三月三十一日止年度內，員工薪酬(包括董事薪酬)約4,302,000港元(二零二二年：4,313,000港元)。

環保政策

本集團的主要業務為物業及證券投資、物業發展及證券買賣。由於年內本集團並沒有直接從事物業建築，本集團認為本集團並非經營任何與環境有直接相關的業務。本集團已制定「環保政策」作為本集團運作的環保指引。

在日常運作期間，本集團繼續實行減少辦公室用紙和用電消耗的可行措施。本集團亦傾向出賃物業予具持續商業環保意識的合適租戶。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團認為現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大影響。有關本集團的環保政策及表現刊載於本年報第29頁至第37頁的「環境、社會及管治報告」的「環境」分部內。



主席報告書

相關法例及條例的遵守

在日常運作期間，本集團繼續遵守香港相關法律及條例營運，例如公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），以及香港政府訂立的其他本地法例及條例。本集團認為現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大影響。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團並沒有出現任何違規的已確認事件，且遭受到罰款或檢控。

成員以外的持份者

本集團的成功乃直接建基於本集團全體員工的知識、技能、動力、信念及熱誠。為提升股東的價值，本集團按計劃安排員工，並根據員工技能及經驗的最佳組合，確保員工在適當的崗位上工作。

本集團承認健康及安全非常重要，因此致力提供健康及安全環境予員工及租戶。另外，本集團認為其核心經營持份者與所有關注人仕（包括員工、租戶、物業代理員、外判裝修師傅及其他專業機構）建立長遠良好關係對本集團業務發展是非常重要的。本集團與最大租戶建立至少十年的良好長久關係，其信譽良好。另外，有半數的員工在本集團工作至少十多年。

展望

香港及中國內地政府自二零二三年一月下旬起持續放寬防疫措施。管理層預期商業及經濟活動將逐漸恢復正常。未來香港上市公司業績及物業空置率將有所改善。管理層對香港經濟前景保持樂觀。

然而，利率上升、通脹、地緣政治因素、能源危機、貿易戰和西方國家信貸緊縮等因素為全球經濟復甦帶來不確定性。由於美國經濟仍處於加息週期，而強勢美元歷來對經濟產生不利影響，預計短期內證券市場波動較大。我們將對證券投資組合作出適當調整，以保護本集團的資產及其股東的相應回報。相對較高的利率增加了商業成本和房地產開發成本。我們會持續關注物業市場，不時重新評估。

致謝

藉此機會，本人對全體董事及本集團員工之合作及所作之貢獻深表謝忱。

主席
伍大偉

香港，二零二三年六月二十六日

企業文化

本公司致力建立積極進取的文化，讓本公司員工發揮潛能，實現本公司的可持續發展和邁向成功道路。

董事會的職責是培養企業文化，確保其與董事會界定及建立的本集團宗旨、願景和價值觀保持一致。董事會確保企業管治制度的有效性及足夠性。管理層透過有效參與及清晰傳達本集團的策略及業務發展，向全體員工傳達本公司的價值觀及文化。全體員工合力共建集團文化。

本集團繼續致力維持高商業道德標準和企業管治。董事、管理層和員工務必以合法、道德和負責任的方式處理公司業務。

本集團的企業文化和價值觀反映在本集團的慣例或書面政策或指引中，此包括但不限於舉報政策及反貪污政策。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，事會認為本集團的宗旨、價值和戰略方針，與其文化保持一致。本集團將不時檢討政策及營運慣例，確保企業文化及價值與本集團目標一致。長遠而言，本集團相信為股東尋求最大利益，員工亦將受惠。

企業管治報告

公司管治

本公司致力實行高水平企業管治，並強調透明度、獨立性及問責性。董事會認為良好企業管治能保護集團資產以及保障公司股東的利益。

除下文所述外，本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四「企業管治守則」（「管治守則」）所載之所有守則條文及若干建議最佳常規作為藍本，制定及採納公司企業管治守則。

除下文所述外，本公司在截至二零二三年三月三十一日止年度內及截止本年報刊登前的最後實際可行日期止，已遵守「管治守則」所載之全部守則條文：

1. 本集團並無特定行政總裁。在一般情況下，所有策略性決定均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上或以書面決議確認。在持續改變的經濟環境下，本集團認為現時架構及決策模式最為恰當；及
2. 於董事會認為董事現時採納審慎的管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為所引致的訴訟行動購買保險，然而，該保險之需要將不時檢討。

董事進行公司證券交易行為守則

本公司已採納上《上市規則》附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，獲悉「標準守則」中所要求的標準已在截至二零二三年三月三十一日止年度內遵守。

董事會

董事會包括兩位執行董事（其中一位為主席）、三位非執行董事及三位獨立非執行董事。關於彼等之履歷及董事之間的家族關係，詳載於本年報第44頁至第45頁之「董事及管理人員」內。

董事會(續)

董事會之職責包括制定集團策略及監察公司業務管理。董事會將下列所述之職權授予由兩位執行董事監督及領導的管理層，職責包括履行董事會的決議、監察日常業務運作、監察及保護集團資產及就集團的發展提供建議。在一般情況下，所有策略性決定，如收購及出售集團資產，均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上或以書面決議確認。管理層就有關業務工作及決定在定期會議向董事會匯報。重要的決議如批閱中期及全年業績、董事會報告書、企業管治報告、環境、社會及管治報告、股息政策及董事提名事項須在董事會會議討論。須由董事會作出決定之事項包括任何涉及主要股東或董事之利益衝突的事務、收購或出售重大資產、投資及資本項目、主要財務政策、風險管理政策及主要人力資源事宜。

年內舉行的董事會定期會議通知至少在舉行會議日期14天前送出，其議程及相關會議文件則在舉行會議日期不少於3天前送交全體董事。至於其他非特定會議，董事將在合理及許可情況下獲最充份通知。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，董事會召開四次會議，出席率為97%。個別董事出席董事會會議的次數詳列於下列圖表：

圖表一個別董事截至二零二三年三月三十一日止年度內出席董事會會議、委員會會議及股東週年大會的次數

	董事會 會議(i)	審核委員會 會議(ii)	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	企業管治 委員會 會議	於二零二二年 股東週年 大會(ii)
執行董事						
伍大偉先生(主席)	5/5	N/A	1/1	N/A	1/1	1/1
伍大賢先生	4/4	N/A	N/A	1/1	N/A	1/1
非執行董事						
蘇國樑先生	3/4	N/A	N/A	N/A	1/1	1/1
蘇國偉先生	4/4	2/2	N/A	N/A	N/A	1/1
伍國芬女士	4/4	N/A	N/A	N/A	1/1	1/1
獨立非執行董事						
吳志揚博士	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
陳雪菲女士	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
邢沛能先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1

董事會(續)

- (i) 包括一次獨立非執行董事與主席於二零二三年二月份召開之會議，而該會議並無其他執行董事出席。
- (ii) 獨立核數師出席該等會議。
- (iii) 4/4代表出席四次本年度召開之四次會議，如此類推。
- (iv) N/A – 不適用

董事會獨立性

現時，董事會中有三位獨立非執行董事，佔董事會成員三之份一以上。其中一位獨立非執行董事更擁有適當之專業資格、或具備會計或相關財務管理專長。

截至二零二三年三月三十一日止，兩位長期擔任的獨立非執行董事吳志揚博士及陳雪菲女士已為本公司服務超過九年。除擔任為獨立非執行董事的職責外，他們並無於本公司或本集團內擔任行政或管理職能及參與本公司或本集團日常業務管理，亦無受任何關係或情況影響其行使獨立判斷。儘管他們擔任本公司董事多年，董事會認為其獨立性符合《上市規則》的要求。據此，本公司認為他們均獨立於本公司。

關於獨立非執行董事之獨立性，本公司已接獲各獨立非執行董事之函証，確認其獨立性。董事會認為其獨立性符合《上市規則》的要求。據此，本公司認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

機制以確保董事會能夠獲得獨立意見

本公司已建立機制以確保董事會能夠獲得獨立意見。

本公司不時檢討本公司是否符合《上市規則》所訂定的獨立非執行董事總人數的最低門檻。本公司須嚴謹遵守「提名政策」進行招聘程序。在考慮新委任或重新委任獨立非執行董事時，本公司須考慮本企業管治報告內「提名政策」的「甄選標準及董事會成員多元化」所載之因素。董事會(及提名委員會)每年參考《上市規則》所載的獨立準則評估其獨立性，以確保其能夠持續作出獨立判斷。每名獨立非執行董事亦須在其個人資料發生任何可能對其獨立性產生重大影響的變動時，在實際可行的情況下盡快知會本公司。若所有現任獨立非執行董事均為本公司服務超過九年，本公司須根據《上市規則》強制委任多一名獨立非執行董事。

在新委任時，所有獨立非執行董事獲邀請並委任為所有董事會委員會主席或成員。董事會認為獨立的觀點和意見可以提供每一董事會委員會，並隨後提交給董事會。有時，董事認為他們需要專業意見以履行其職責。獨立非執行董事(如其他董事)可在必要時尋求外聘專業顧問以履行其職責，費用由本公司承擔。此外，董事會主席至少每年與獨立非執行董事在其他董事不在場的情況下舉行會議，討論重大問題和任何疑慮。每位董事(包括獨立非執行董事)均確保其能夠付出足夠的時間及精神以處理公司的業務，並通過提供獨立、富建設性和有根據的意見對公司制定策略和政策作出正面貢獻。

董事會(續)

機制以確保董事會能夠獲得獨立意見(續)

董事會認為，這個確保董事會能夠獲得獨立意見的機制已經到位，以允許董事會中擁有強大的獨立元素。

董事會每年檢討此機制的執行性及成效。截至二零二三年三月三十一日止年度，董事會認為該機制已執行及有效。

發展及培訓

董事發展及培訓是持續的過程，以使董事能夠恰當地擔任其職務。公司秘書定期傳閱有關公司業務的培訓課程資料及其他條例的最新消息，並鼓勵所有董事出席相關的培訓課程。

董事會已收到所有董事培訓紀錄，持續專業發展詳列於如下：

	出席有關公司業務或有關董事職責之 簡報／研討會／網絡研討會／ 正式會議／討論會	閱讀最新條例／期刊／ 文章／資料等
伍大偉先生(主席)		✓
伍大賢先生		✓
蘇國樑先生		✓
蘇國偉先生		✓
伍國芬女士		✓
吳志揚博士	✓	✓
陳雪菲女士	✓	✓
邢沛能先生	✓	✓

主席及行政總裁

截至二零二三年三月三十一日止，董事會主席由伍大偉先生擔任。集團並無行政總裁。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，根據董事會主席之指示，公司秘書釐定每次董事會議程。在得到其他董事和公司秘書的協助，主席確保每位董事均對所議論事項獲得合適匯報和及時收到充分、完備及可靠的資料。

行政總裁之角色由兩位執行董事聯同執行，其職責包括領導管理層、實踐公司決策及作出匯報、監察日常管理表現、制定、維持適當的內部監控措施和制度及定期復閱，以及按照董事會的授權履行職責及行使權力。

企業管治報告

非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司之章程在股東週年大會上輪值告退及重選連任。

薪酬委員會

本集團已於二零零四年十二月十五日成立薪酬委員會，其成員現包括三位獨立非執行董事及一名執行董事。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。薪酬委員會的主要職責包括就公司所有董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議，並參考董事會的企業宗旨及目標審閱及批准管理層的薪酬建議。另外，該委員會審閱執行董事、非執行董事及高級管理人員之現有薪酬待遇及提供適當建議予董事會。員工薪酬則由管理層視乎員工的相關資格、工作經驗、表現質素及當時市場情況決定。

薪酬委員會主席為吳志揚博士，其成員為陳雪菲女士、邢沛能先生及伍大偉先生。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，薪酬委員會召開一次會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於本年報第14頁「董事會」之分段內。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，薪酬委員會執行之工作包括：

- 審閱執行董事薪酬政策；
- 審閱所有董事的聘任書條款；
- 評估執行董事的表現；及
- 提供有關本集團所有執行董事及高級職員薪金的建議。

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之個別技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇，乃參照本公司業績與盈利狀況、現行市場環境、同業的薪酬水平及各董事之表現或貢獻而釐定。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務(包括參與董事會轄下委員會事務)所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員不會參與釐定本身之薪酬。

提名委員會

本集團已於二零一二年三月十三日成立提名委員會，現時由三位獨立非執行董事及一名執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。提名委員會的主要職責包括制定提名政策供董事會考慮，及執行和定期檢討該政策，並就委任及重新委任及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會主席為陳雪菲女士，其成員為吳志揚博士、邢沛能先生及伍大賢先生。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，提名委員會召開一次委員會會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於本年報第14頁「董事會」之分段內。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，提名委員會執行之工作包括：

- 評核董事會的組成、架構及人數；
- 評核各獨立非執行董事之獨立性和檢討就獨立非執行董事確認其獨立性的週年函証；及
- 向董事會建議重新委任於二零二二年三月三十一日止年度股東週年大會退任的董事。

考慮到董事會成員多元化政策下的可計量目標，董事會及提名委員會認為現時的董事會成員組合乃平衡及多元化(包括性別多元化)。

提名政策

提名政策於二零一九年三月已被正式編寫及採納。就委任董事、重新委任董事及董事繼任計劃，提名委員會向董事會提供建議。該政策列出提名董事的過程及程序，適用於委任新董事及重新委任董事的情況。

根據本公司組織章程細則第115條，所有新委任董事須在下一屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任並候選連任。

根據本公司組織章程細則第110條，在每年的股東週年大會上，董事會內三份一之董事須輪值退任，並候選連任。如董事的人數並非三的倍數，則最接近但不少於三份一人數的董事須輪值退任。

提名政策(續)

甄選標準及董事會成員多元化

董事會考慮新提名或重新委任董事的因素包括他／她的誠信、獨立性、經驗、能力及他／她有否足夠時間履行其職責和職務等。於二零一三年九月一日起，本公司採納「董事會成員多元化政策」。該政策已於二零一四年六月執行。本公司認為在董事會的層面上，維持或增強多元化會為本公司整體持續發展帶來益處。就設定董事會成員組合時，會從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期。所有董事會委任均以用人唯才為原則，考慮人選時以客觀條件挑選及顧及董事會成員多元化所帶來的益處。

計量目標如下：

- 甄選人選將按一系列的多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期；
- 為達致最理想的董事會成員組合，使董事會有效地運作，董事會必須確保其成員在知識和經驗方面保持適當的平衡；
- 董事會必須確保成員組合包括擁有足夠經驗董事、其本身為獨立和擁有獨立判斷能力；和
- 最終將按人選的長處及對本公司作出的貢獻而決定。

現時的董事會組合包括六名男性董事及兩名女性董事，是一個男女混合的董事會。董事會認為董事會性別多元化將引入來自兩個性別不同但互補的觀點。董事會亦認為性別多元化將促進有效決策並加強企業管治。董事會旨在將董事會女性代表水平保持在「至少一名女性董事」或「女性董事比例為25%」，以較低者為準，以在董事會層面上實現性別多元化。在考慮董事會繼任時，提名委員會可首先在本集團高級管理層和員工隊伍物色並考慮適當人選，目前本集團員工隊伍的性別比例為1:1。在考慮聘請本集團員工(包括高級管理人員)時，本公司根據他們的經驗、技能及其職責和責任等對人選進行評估。「性別多元化」的考慮相對不太重要。現時員工隊伍(包括高級管理人員)的性別比例將提供公司實現性別多元化的整體看法。這將成為公司更好的繼任計劃的途徑。

提名政策(續)

委任及重新委任的提名程序

由董事會作出的委任

提名委員會已獲授權經不同渠道物色適當董事會會員人選，包括現任董事的推薦，以及任何其他提名委員會認為合適的渠道。

物色人選後，公司秘書代提名委員會將會要求該人選提供他／她的履歷及提名委員會認為需要的其他資料，包括但不限於(i)他／她於本公司的證券權益(如有)；(ii)他／她對出任董事會成員及披露有關他／她的委任建議相關資料的同意；及(iii)如屬獨立非執行董事的人選，他／她依據《上市規則》的準則就其獨立性而作出的聲明。

提名委員會會就有關人選的資料作出評估，並會採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事會建議有關提名以供考量及批准。

由股東於成員大會作出的委任

有關股東提名任何候選人參選董事的程序，請參閱登載於本公司網站的「股東提名董事之程序」。

於成員大會重新委任

提名委員會將會評估各同意參與重新委任的董事之個人履歷，並因應本集團當時的策略、董事會的架構、人數及組成，考量該董事會成員是否合適被重新委任。提名委員會會將其推薦意見提交董事會考慮。而董事會將酌情向股東作出推薦意見。

若現任獨立非執行董事同意參與重新委任，且在任超過九年，提名委員會將考慮該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。提名委員會會將其推薦意見提交董事會考慮。而董事會向股東作出推薦意見。



企業管治報告

企業管治委員會

本集團已於二零一二年三月十三日成立企業管治委員會。現時由三位獨立非執行董事、一位執行董事及兩位非執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於本公司的網頁。企業管治委員會的主要職責包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並就此向董事會提出建議。

企業管治委員會主席為邢沛能先生，其他成員為吳志揚博士、陳雪菲女士、伍大偉先生、蘇國樑先生及伍國芬女士。

截至二零二三年三月三十一日止年內，企業管治委員會召開一次委員會會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於本年報第14頁「董事會」之分段內。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，企業管治委員會執行之工作包括：

- 檢討公司的企業管治及在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討公司遵守管治守則的情況及檢討截至二零二三年三月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

審核委員會

審核委員會現時由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。其職權與《上市規則》「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。審核委員會的主要職責包括外聘核數師的委任及審核費用、提交董事會前審閱年報及賬目及中期報告，以及審閱本公司的財務監控、內部監控和風險管理系統。

審核委員會主席為邢沛能先生，其他成員為吳志揚博士、蘇國偉先生及陳雪菲女士。

審核委員會(續)

截至二零二三年三月三十一日止年度內，審核委員會召開兩次會議，出席率為100%。個別成員的出席次數詳載於本年報第14頁「董事會」之分段內。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，審核委員會之工作包括：

- 審閱及與管理層討論本集團所採納之會計原則及慣例和其他財務報表事宜；
- 審閱全年及中期業績及報告，確保集團財務報表之完整及準確、真實及公平；
- 審閱獨立審計的結果，與獨立核數師討論核數事宜及任何重大的發現；
- 審閱及與管理層討論本集團的財務監控、內部監控和風險管理制度的有效性；及
- 檢討本公司在會計和財務匯報職能上的資源、員工的資歷和經驗，以及他們的培訓計劃和預算是否足夠。

核數師酬金

截至二零二三年三月三十一日止年度，核數師及其任何同一控制權、擁有權或管理的分支機構提供的核數服務及非核數服務，包括稅務及其他審閱之酬金如下：

	港元
核數服務	408,000
其他非核數服務	
中期審閱	58,000
	58,000
由核數師的分支機構提供之其他非核數專業服務	
稅務服務	52,400
	52,400
總額	518,400

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會申明其負責本集團的風險管理及內部監控系統，包括評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，以及檢討集團的此系統是否有效。

風險管治架構

- 第一道防線
- 風險管理小組成員包括一位執行董事及一位會計師。小組持續性辨認、分析、評估及管理本集團財務及非財務的風險。
 - 合資格會計師不時監察內部監控及對風險管理提供監督。合資格會計師每年提交內部風險管理及內部監控報告給予審核委員會審閱，並協助獨立專業顧問(「IPA」)進行有關風險管理及內部監控的獨立審閱工作。
- 第二道防線
- IPA按風險程度作為基準，對風險管理及內部監控系統的整體成效提供獨立和客觀的保證。
- 第三道防線
- 董事會透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會監察財務匯報及審閱內部及獨立風險管理及內部監控系統報告。

審閱風險管理及內部監控系統

本集團外聘IPA協助董事會及審核委員會監察本集團的風險管理及內部監控系統，並履行本集團的內部審核的功能。由IPA進行的年度內部審核範疇仍由審核委員會按本集團主要業務程序或較高風險的職能範圍而提出。IPA識別內部監控設計及實施的不足之處，並建議改進。任可重大內部監控缺失會及時向審核委員會及董事會匯報，以確保儘快採取補救行動。風險管理及內部監控的獨立審閱報告至少每年提交予審核委員會及董事會審閱。董事會已透過審核委員會對截至二零二三年三月三十一日止年度的本集團風險管理及內部監控系統的成效進行年度檢討，包括但不限於本集團就業務及外來環境不斷改變的應付能力、管理層檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質、IPA所發出內部審閱工作的結果、就風險及內部監控檢討結果與董事會通訊的詳盡程度及次數、已識別的重大監控失誤或弱項以及有關影響，以及就《上市規則》的合規情況。由IPA所發出的風險管理及內部監控的獨立審閱報告並無發現重大弱項，並提交予審核委員會審閱，亦沒有重大範疇需要特別關注。董事會認為本年度本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。本集團風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理及內部監控系統(續)

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)和《上市規則》的規定披露內幕消息。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍，否則本公司在合理地切實可行的範圍內儘快向公眾披露內幕消息。本公司在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本公司認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，本公司便應即時向公眾披露該消息。本公司致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料須以清晰及持平的方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

問責

董事申明其根據香港財務報告準則編製真實及公平之財務報表之責任，並認為財務報表已符合香港普遍採納之會計準則，及財務報表內之金額乃建基於董事會及管理層經充份考慮後因應不同重要性而作出最好的估計和合理及審慎的判斷。

本公司董事已作出合適的查詢，均無得悉任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響公司持續經營的能力。因此，董事以持續經營的基準，編製公司之財務報表。

董事會已檢討集團的內部監控系統是否有效，包括財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能。

公司秘書

所有董事均可向公司秘書(馬玉珊女士)諮詢有關意見和服務。公司秘書是公司的僱員，由董事會委任。公司秘書負責協助主席、董事會及董事委員會，確保良好資訊流通，以及確保有關董事會的政策及程序得到遵守。公司秘書就董事會管治事宜向主席匯報，並支援有助董事熟習公司事務的就任簡報及專業發展，以及促進董事之間及董事與股東及管理層之間的溝通。關於公司秘書之履歷，詳載於第45頁之「董事及管理人員」內。截至二零二三年三月三十一日止年度內，公司秘書共接受超過15小時更新其技能及知識的專業培訓。

企業管治報告

股東權利

股東召開大會及提呈動議之程序

股東召開大會及提呈動議之程序乃根據公司條例所載條文之規定。詳情刊載如下：

召開股東週年大會

根據公司條例第610(1)條，一間公司須就其每個財政年度，在其會計參照期(有關財政年度是參照該限期而決定的)結束後的6個月內，舉行一次股東大會，作為其股東週年大會。如本公司未能根據第610(1)條召開週年大會，任何股東可根據公司條例第610(7)條向香港法院申請，召開或指示召開週年大會，並作出其認為合宜的附帶或相應的指示。本公司通常會在每年的八月或九月召開週年大會。

根據公司條例第615(2)條，佔全體有權在該要求所關乎的週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或不少於50名有權在該要求所關乎的週年大會上就該決議表決的股東，可以書面要求在週年大會上提呈議案。

書面要求必須指出有待發出通知所關乎的決議，並由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。該書面要求須於會議舉行前不少於6個星期送達或該股東大會的通知發出之時送抵本公司。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會將有關決議案納入週年大會的議程。反之，若有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而提出的決議案將不獲納入週年大會的議程內。

根據公司條例第616條，本公司須根據第615條就某決議發出的通知須按發出有關週年大會的通知的同樣方式及在發出該股東大會的通知的同時，或在發出該股東大會的通知後，在合理的切實可行的範圍內盡快，自費將該決議的通知的文本，送交每名有權收到該週年大會的通知的股東。

若建議涉及提名非公司退任董事的人士為董事，該通知須於不早於寄發股東大會通知的日期及不遲於該大會日期前7天送達公司。「股東提名董事之程序」已詳載於公司網站。

於股東週年大會／股東大會(「股東大會」)傳閱陳述書

根據公司條例第580條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少2.5%的股東或最少50名有相關表決權利的股東可要求公司向有權收到股東大會的通知的本公司股東，傳閱關於有待在該股東大會上處理的、某被提出的決議所述的事宜或其他有待在該股東大會上處理的事務，而字數不多於1,000字的陳述書。

股東權利(續)

於股東週年大會／股東大會(「股東大會」)傳閱陳述書(續)

擬提請的陳述書須由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)，並須於會議舉行前不少於7天送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。有關要求將由公司股份過戶處核實。若該要求確定為適當及符合程序，公司將有關陳述書傳閱予有權收到會議的通告的股東，詳情如下：

- (1) 若要求是與週年大會有關，公司須及時收到擬提呈的陳述書，使公司在發出週年大會通告時，能夠同時送出該陳述書；否則，有關股東須於週年大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。
- (2) 若要求是與股東大會有關，則有關股東須於股東大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。

反之，若有關要求經核實為不符合程序、公司未能及時收到擬提請的陳述書以與週年大會通告一併發出或有關股東未能繳付合理及足夠款項以支付公司的上述費用，有關股東將獲知會結果，而擬提請的陳述書將不獲傳閱予有權收到會議通告的股東。

召開股東大會(「股東大會」)

根據公司條例第566條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少5%的股東可要求公司召開股東大會。

根據公司條例，書面要求必須述明會議目的，並由有關股東簽署(書面要求可載入一份文件或多份相同文件)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)／股東大會，並按照法定要求向所有登記股東發出充分的通知。反之，若有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而公司亦不會按要求召開股東大會。

若董事在該書面要求存放日期起21天內未有妥為安排一次在召開會議通知書發出日期後28天內召開的會議，則該等有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的有關股東可自行召開會議，但如此召開的會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

董事查詢

公司每年舉行股東週年大會。並鼓勵股東參與及鼓勵未能出席之股東委任代表出席及於股東週年大會上代其投票。股東亦可以電郵方式(ir@winfairinvestment.com)向董事會直接查詢。



企業管治報告

投資者關係

公司組織章程

截至二零二三年三月三十一日止年度內，公司組織章程文件並無重大變動。

股東通訊政策

股東通訊政策旨在確保股東及投資者，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資訊，使其可在知情下評估本公司，讓股東及投資者與本公司加強溝通。本公司確保通過本公司的公告、業績公告、年報及中期報告、股東週年大會及其他可能召開的股東大會；並將公開所有呈交予香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的披露資料，以及本公司的通訊及其他公司刊物登載在本公司網站(www.winfairinvestment.com)，應適時及有效向股東及投資者傳達資訊。本股東通訊政策已在本公司網站刊載。股東可以電郵方式(ir@winfairinvestment.com)或致電(852)2332 2343透過本公司的投資者關係向董事會查詢，或出席股東週年大會。有關名下持股有任何查詢，可透過網上或致電向本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司查詢。

董事會每年審閱本股東通訊政策的實施情況及其有效性。年內，董事會已檢討相關資訊(包括業績公告、股息公告、年報及中期報告、股東週年大會通告、股東週年大會投票結果、盈利警告等公告)是否及時和有效地透過聯交所及本公司網站發佈。董事會認為本股東通訊政策在截至二零二三年三月三十一日止年度內恰當地實施及有效。

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東作為目標。

本公司繼續採納穩定股息政策。本公司擬按照定額股息政策(以每普通股計算)以支付年度股息，每年將宣派及派付股息兩次。於作出考慮本分段第4段所述因素下，該等因素由本公司股息政策摘錄而來，及根據相關的公司條例，當本公司擁有足夠可供分派儲備，本公司擬派付中期股息每普通股港幣2仙及末期股息每普通股港幣12仙。

本公司的董事會可按個別情況派發特別股息，尤其是本公司或本集團出售資產所帶來的可觀資本盈利。

當釐定支付給股東的股息金額時，董事會將考慮述下事宜：

- 本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的財務業績；
- 本集團的一般財務狀況；
- 本集團的實際及未來營運及流動資金狀況；
- 盈利趨向及發展潛力；
- 未來資本承諾；
- 未來投資計劃；
- 未來貸款償還及其他責任；
- 股東及投資者的期望及行業的常規；
- 本公司及本集團的累積盈餘及可供分派儲備；
- 一般市場狀況；及
- 董事會認為適當的任何其他因素。

宣派及派付任何股息的決定需由董事會酌情批准，惟受限於公司條例及本公司章程細則。本公司宣派的任何末期股息必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議之金額。

董事會亦將不時檢討本股息政策並保留隨時更新、修正、修改和(或)取消本股息政策的絕對自主權利。董事會不能保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。



環境、社會及管治報告

永發置業有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)相信穩健的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現對本集團業務的可持續發展至為重要。本集團不僅致力於減少其業務對環境的影響，更提升社會責任及有效的企業管治。

本公司董事會(「董事會」)負責本集團的環境、社會及管治策略及報告，本集團已成立環境、社會及管治工作小組，透過檢討本集團的營運及內部討論，識別相關環境、社會及管治事宜及評估有關事宜對本集團的業務及本公司的關注人士的重要性。

董事會每年通過環境、社會及管治工作小組的報告監察環境、社會及管治表現和進展，以確保本集團的發展方向符合關注人士的期望。此外，環境、社會及管治相關問題的風險管理對董事會也至關重要。任何與環境、社會及管治相關的重大風險均納入本集團的風險管理和內部監控系統，並在必要時由獨立專業顧問根據高風險評估進行年度審查。管理層已對本集團環境、社會及管治風險管理的有效性向董事會作出確認。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券《上市規則》附錄二十七「環境、社會及管治」報告指引(「環境、社會及管治指引」)的一般披露規定，有關已識別的重大環境、社會及管治事宜已刊載於本環境、社會及管治報告內，旨在以平衡的原則披露本集團營運中的環境、社會及管治之表現。

環境

本集團的主要業務為物業投資、股票投資、物業發展及證券買賣。年內，本集團並沒有直接從事物業建築，本集團認為本集團並非經營在與環境有直接相關的業務，業務的運作及活動對環境影響因此是很細微。年內，本集團並無產生任何重大直接或間接廢氣排放、有害和無害廢棄物、向水或土地排污、及沒有耗用大量包裝材料，因此，環境、社會及管治指引內有關該等披露並不適用於本集團。

作為一家有責任的企業，本集團於二零一七年三月正式編寫「環保政策」並採納之。本集團持續鼓勵員工遵照「環保政策」的一般指引。

年內，本集團並沒有不遵守有關香港環保法律及規例的情況，亦沒有出現任何有關環境違規的已確認事件，且遭受到罰款或檢控。

排放物

在日常營運中，電力使用是本集團最大的間接溫室氣體排放物的貢獻者。本集團繼續致力減少用電，在實際情況下，採納若干的方法以達至成效。其方法已在下個部份的「使用資源」段落內詳述。

環境(續)

使用資源

為求在營運中減低營運成本及減少碳足跡，本集團致力有效地使用資源。年內，本集團主要使用的兩類資源是間接能源(即電力)及紙張。本集團主要在辦公室內通過實行以下方式減少消耗(1)電力及(2)紙張：

減少電力消耗	減少紙張消耗
- 當沒有人使用會議室／其他房間時，須關掉燈及空調。	- 增加使用電郵，以代替舊式傳真機收納進入文件／信息。
- 購買節約能源的冷氣機、影印機及其他辦公室電器。	- 使用循環再用紙以作內部用途。
- 在閒著的影印機、傳真機、電腦及其他辦公室電器設定「睡眠模式」。	- 使用雙面列印和影印。
- 下班時，須關掉辦公室電器。	- 列印時，採用「列印前請想一想」方式。
- 提高僱員環保意識。	

全年用電量及用紙量在本集團的全年排放目標範圍8.59噸二氧化碳當量至9.64噸二氧化碳當量(二零二二年：8.59噸二氧化碳當量至9.64噸二氧化碳當量)。本集團全年能源使用效率目標為14,500千瓦時至16,400千瓦時(二零二二年：14,500千瓦時至16,400千瓦時)。年內的用電量及用紙量較上年並無重大的差距。本集團繼續監察資源的使用並匯報予高級管理層。若需要，本集團會採用適合的行動改善使用資源的有效性。

有害和無害廢棄物

本集團的營運不涉及產生任何重大有害和無害廢棄物。本集團產生的無害廢棄物主要為紙張廢棄物及辦公室日常營運活動產生的廢棄物。該等廢棄物由本集團辦公室所在大廈管業處所聘用的廢棄承辦商處理。

環境及天然資源

年內，雖然本集團的核心業務活動及營運對環境及天然資源的影響並不重大，但本集團認為每個企業皆有責任保護我們的地球，包括但不限於木林、森林、樹木、野生動物、清新空氣、清澈的水等等。本集團亦正式編寫「環保政策」以減低在營運上對環境的負面影響。本集團會年度檢討及更新該環保政策(如需要)。另外，本集團不時估算本集團的業務所帶來的環境風險，並採取防止措施，以減低風險及確保遵守相關的法律及規例。

環境、社會及管治報告

環境(續)

氣候變化

本集團已進行風險評估，並檢討氣候變化對我們業務的潛在影響。冰雪融化、嚴重頻繁的颱風或洪水或乾旱等極端天氣可導致海平面上升，以及因氣候變化而引起的地震海嘯。該等可能結果可能會損壞設施、設備及物業本身，維修費開支因此而增加。本集團致力通過各種預防措施，確保對業務的潛在影響減至最低，如在颱風或洪水發生時在低窪地區放置沙袋。為減低氣候變化風險，本集團繼續致力透過「使用資源」一節所述的減排指引減低排放量。本集團相信若每家企業、每位員工或個人在日常營運或生活中都參與環保，減低排放量，氣候變化所帶來的惡劣天氣將會得到緩解。

環境數據概述

涵蓋本集團於香港的業務的環境數據表現概述如下：

(a) 排放

指標	附註	二零二三年 (二氧化碳 當量)	(%)	二零二二年 (二氧化碳 當量)	(%)	改變 (二氧化碳 當量)	(%)
總溫室氣體排放(範圍1、2及3)(噸)	(i)	8.63		8.64		(0.01)	(0.1)
直接排放(範圍1)		-	-	-	-	-	-
間接排放(範圍2)(噸)							
— 向電力公司購買的電力	(ii)	5.67	65.7	5.75	66.5	(0.08)	(1.4)
間接排放(範圍3)(噸)							
— 本地交通	(iii)	-	-	-	-	-	-
— 在堆填區棄置的廢紙							
— 辦公室用紙	(iv)	0.36	4.2	0.30	3.5	0.06	20.0
— 印製刊物用紙	(v)	2.60	30.1	2.59	30.0	0.01	0.4

附註

- (i) 溫室氣體排放範圍乃遵照機電工程署及環境保護署刊發的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》(二零一零年版)分類。
- (ii) 溫室氣體排放源乃向電力公司購買的電力，並在香港辦公室使用。本集團的溫室氣體排放乃按中華電力有限公司(「中電」)的排放系數(即0.39千克二氧化碳/千瓦時)(二零二二年：0.39千克二氧化碳/千瓦時)去量化其排放量。該排放系數摘錄於中電控股有限公司的可持續發展報告的資料內(二零二二年)。
- (iii) 由於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，僱員的本地交通的排放極為少，因此沒有進行披露。

環境(續)

環境數據概述(續)

(a) 排放(續)

附註(續)

- (iv) 棄置的廢紙產生溫室氣體排放。由於沒有數據，報告期開始時及報告期結束時紙張的存量及報告期內紙張回收的數量假設為零。亦假設全年在堆填區棄置的廢紙數量相等於全年內所購入的紙張數量。

為簡化計算過程，預設的排放系數是假設廢紙在堆填區內整個分解過程中所產生的所有甲烷，會在同一報告期內全部排放到大氣層中。此外，該預設值並沒有將在堆填區內以收集、回收和利用堆填氣等處理堆填氣方法所降低的堆填氣排放計算在內。

- (v) 包括印製公司財務報表的紙張。假設年內在堆填區棄置的廢紙數量相等於年內已印製刊物的數量。

(b) 電力消耗

指標	附註	二零二三年	二零二二年	改變	(%)
間接能源消耗(千瓦時)					
— 電力	(i)	14,540	14,740	(200)	(1.4)
能源消耗支出(港元)	(ii)	21,804	19,810	1,994	10.1

附註

- (i) 能源消耗量數據是根據購買的電力及國際能源署提供的有關轉換因子計算。
- (ii) 截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度並沒有扣除政府資助。

(c) 紙張消耗

指標	附註	二零二三年	二零二二年	改變	(%)
總紙張消耗量(千克)					
— 辦公室用紙	(i)	78.8	62.4	16.4	26.3
— 印製刊物用紙	(ii)	541.9	539.0	2.9	0.5

附註

- (i) 由於並無資料記錄新紙張消耗量、不論是單面或雙面使用、或使用環保紙數量、或信封使用數量，本集團假設全年在堆填區棄置的廢紙數量相等於全年內所購入的紙張數量。
- (ii) 包括印製公司財務報表的紙張。

環境、社會及管治報告

環境(續)

環境數據概述(續)

(d) 用水量

指標	附註	二零二三年	二零二二年	改變	(%)
總用水量(立方米)	(i)	不適用	不適用	不適用	不適用

附註

- (i) 本集團營運於香港自置物業，供水和排水均為大廈管業處自行控制，而相關管業處認為向個別租戶提供用水和排水數據或分錶並不可行，因此沒有數據提供。
- (ii) 就本集團的業務性質及營運而言，用水量對本集團並不重大。本集團在採購適合用途的水方面並無遇到任何問題。

社會

僱傭及勞工常規

本公司的僱傭政策旨在招聘和晉升、薪酬和解僱、工作時間、多元化和其他福利和福利等領域堅持公平和平等待遇。本公司之薪酬政策確保僱員之薪酬乃根據僱員之個別技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。僱員之晉升及薪酬是按每年的評估而釐定。每位僱員之薪酬待遇包括：公眾假期、年假、強制性公積金供款、年終花紅、產假、讀書及考試假、病假、家庭(僱員為照顧嚴重生病的家屬)假及奔喪假。本集團遵守僱傭條例及勞工處發出的解僱僱員指引。

本集團促進平等就業機會。本集團目標是維持僱員的多元化，包括年齡、性別、個人性格、文化及宗教背景。本集團亦嚴禁宗教、性別、年齡、殘疾、婚姻狀況歧視或騷擾、或受到相關法律保護的任何其他狀況的歧視或騷擾。

本集團嚴禁僱用童工或強制勞工。本集團有嚴格的招聘程序，包括檢查身份證明文件和確保就業人選可合法就業。只有符合法定年齡要求的人選才會考慮被僱用。在此過程完成之前不允許聘用。另外，嚴禁以體罰、虐待、非自願勞役、勞役或販賣等任何條件進行各種強迫或強制勞動。僱用童工或強制勞工的可能性不大。本集團並無得悉任何違反童工或強制勞工相關法律及法規(包括但不限於：「僱傭兒童規例」及「僱傭條例」)。為遵守有關童工或強制勞工的法律法規，若發現任何違規情況，將立即終止任何僱傭關係。

社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

截至二零二三年三月三十一日止，本集團合共有四位長期及全職僱員。

指標	二零二三年	二零二二年
僱員人數	4	4
按性別		
— 男	2	2
— 女	2	2
按年齡組別		
— 35歲以下	2	2
— 35至55歲	1	1
— 55歲以上	1	1
僱員流失人數及比率(%)	0 (0%)	0 (0%)
平均服務年期	14.8	13.8
未來5年內合資格退休的僱員人數	1	1

本公司安排一些午餐聚會慶祝中國傳統節日如中秋節和冬至等，以平衡繁重的工作生活。本集團亦鼓勵僱員按香港相關法律及規例工作及休息。

年內，本集團並無得悉任何違反有關補償及解僱、招聘及晉升、工時、休息日、平等機會、多元化、反歧視、及其他待遇及福利的相關法律及規例的情況，及其他相關僱傭法律及規例。

工作場所健康及安全

本集團承諾提供健康及安全的工作環境給予僱員工作，因為本集團認為僱員是本集團的寶貴財產。由於本集團不是從事高危行業，因此，管理層認為本集團的職業性危害比其他高風險行業如建築業為低。

本集團已採納相關的職業安全及健康條例(香港法例第509章)內的職業安全及健康規例作為本集團一般指引及常規，維持健康和安全的環境給予僱員工作。

自二零二零年一月份新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發以來，本集團致力於控制疾病的發生或傳播並抵抗病毒。本集團鼓勵員工採取一切預防措施，以確保工作場所的個人衛生和社交距離。本集團建議員工在此困難時期避免與租客和工作夥伴進行不必要的社交接觸或親身列席會議。本集團鼓勵員工及董事改變進行會議的方式(如有必要)，代替親身列席會議。執行董事可酌情決定靈活的工作安排。此外，本集團鼓勵員工通過均衡飲食和／或服用膳食補充劑，保持身體健康及增強免疫力。

環境、社會及管治報告

社會(續)

工作場所健康及安全(續)

年內，本集團並未發現任何違反有關工作場所健康及安全的相關法律及規例的情況。本集團沒有就任何有關職業安全及健康違規或事宜遭檢控。在過往的三年內，本集團亦沒有發生任何因工死亡事故，或須予報告的工傷／職業病宗數。

發展及培訓

本集團鼓勵僱員修讀輔助培訓課程自我增值(不限於與工作相關的課程或已認可的教育院所舉行的學位課程)。本集團相信持續培訓能有助於僱員發展知識及技能以履行其工作職責，因此，本集團會給予僱員讀書及考試假。此外，本集團亦鼓勵僱員出席有關本集團的業務的最新資訊、最新的法律及規例的外部講座。

指標	二零二三年	二零二二年
僱員接受培訓／教育總人數及比率(%)	1 (25%)	1 (25%)
按性別		
— 男	—	—
— 女	1 (50%)	1 (50%)
按僱員類別		
— 高級管理人員	1 (100%)	1 (100%)
— 高級管理人員以外	—	—
僱員接受職位相關的培訓／教育總時數	40	40
僱員接受職位相關的培訓／教育平均時數		
按性別		
— 男	—	—
— 女	20	20
按僱員類別		
— 高級管理人員	40	40
— 高級管理人員以外	—	—

營運慣例

供應鏈管理

本集團了解供應鏈管理對可持續增長的重要性。本集團鼓勵我們的承包商(所有都設在香港及主要包括外判裝修師傅及承包商)能維持高水平的商業道德及行為，和他們有滿意的環境及社會表現。例如，鼓勵承包商不要在公眾假期進行嘈雜的工程。在環境、健康和 safety 方面，根據當地所有相關法律法規，禁止使用有害物料進行維修或施工(如有)。承包商亦必須遵守廢物處理指引。本集團以大廈管理處的投訴、租戶的反饋作為參考或實地考察，透過內部監察和評估承包商的表現。

在挑選及評估裝修師傅／公司及承包商的過程中，本集團考慮因素，包括但不限於價格、相關項目經驗和按時完成工程紀錄。本集團還要求所有承包商在質量控制、職業健康和 safety 以及環保方面遵守所有相關的當地法律和標準，尤其是如何處理廢棄物。本集團確保所有在購買過程中參與人仕是公平、誠實及真誠的。

產品責任

本集團致力提供具有安全結構狀態的樓宇給予商舖及住宅租戶租用。由於本集團不是製造商，環境、社會及管治指引內有關產品責任的披露並不適用於本集團。

反賄賂及反貪污

本集團致力達致最高標準的公開性、正直性及問責。本集團已制定反貪污的行為準則，為全體員工提供指引，以防止和發現當地法律法規禁止的任何類型的賄賂和貪污。亦告知及預期全體員工遵守高標準的正直、公正及誠實。本集團絕不容忍我們的業務營運有任何貪污、賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢的行為。本集團已提供有關反貪污的閱讀文件，作為董事培訓的一部份。本集團亦向董事及員工提供有關反貪污、賄賂、洗黑錢的閱讀文件，及本公司反貪污的行為準則，以更新他們對這些議題的認識。

此外，本集團已採納舉報計劃，鼓勵向指定人員披露任何不當行為或違規行為。如有關人士或案件涉及任何執行董事，應直接向本公司審核委員會主席提出匯報；如有關人士或案件不涉及任何執行董事，應直接向本公司舉報部門下的指定執行董事提出匯報。所有舉報的案件均由本集團謹慎處理，以公平和恰當的方式進行調查。

年內，本集團並無得悉任何違反相關法律及規例的情況，亦沒有出現任何有關集團或其僱員涉及貪污的已確認事件或法律訴訟。



環境、社會及管治報告

社區

社區投資

全年，本集團持續鼓勵僱員及董事參與社區內慈善機構舉辦的義工服務及活動。義工服務不限於參與賣旗日、獎券日及其他社區活動並能幫助有需要人仕，惟本公司沒有特別關注的貢獻領域。本集團僱員及董事於年內合共付出約56小時(二零二二年：16小時)的義工服務。

董事會同人謹將截至二零二三年三月三十一日止年度之報告及公司與集團已審核財務報表呈閱。

主要業務

本公司及其附屬公司之主要業務為物業及股票投資、物業發展及證券買賣。主要業務於截至二零二三年三月三十一日止年度內並無重大改變。

按業務分類之財務表現分析已刊載於集團的綜合財務報表附註第6項內。

業務回顧

根據公司條例附表5要求集團探討及分析主要業務，包括集團面對的主要風險及不明朗因素，以及集團未來業務發展的揭示已刊載於本年報第3頁至11頁之主席報告書內，該探討及分析為本董事會報告書的一部份。

業績及財務狀況

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之業績，以及於年末時本公司及本集團之財務狀況詳列於第50頁至99頁之集團的綜合財務報告書內。

股息

本年度已派發中期股息每股港幣2仙，合共800,000港元。

董事會現建議派發於截至二零二三年三月三十一日止年度末期股息每股港幣12仙，按發行股本40,000,000股計算，合共4,800,000港元。

股份

本年度本公司股本之變動情況已刊載於集團的綜合財務報表附註第26項內。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內並無訂立任何股票掛鈎協議，於本年年終時亦無此類協議存在。

儲備

截至二零二三年三月三十一日止，本公司根據公司條例(香港法例第622章)第6部計算的可供派發儲備為643,158,542港元(二零二二年：648,974,439港元)。



董事會報告書

儲備(續)

本年度本公司及本集團儲備之變動情況已分別刊載於本集團的綜合財務報表附註第29項及本集團的綜合財務報表第52頁之綜合權益變動表內。

董事

本年度及截至本報告日期，本公司董事會成員包括：

執行董事*：

伍大偉先生
伍大賢先生

非執行董事*：

蘇國樑先生
蘇國偉先生
伍國芬女士

獨立非執行董事：

吳志揚博士
陳雪菲女士
邢沛能先生

* 執行董事及非執行董事乃所有附屬公司的董事。

遵照本公司註冊章程第110及111條規定，蘇國樑先生、伍國芬女士和邢沛能先生應屆輪值退任，並均願候選連任。

關於獨立非執行董事之獨立性，本公司已接獲各獨立非執行董事之函証，確認其獨立性。據此，本公司認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事之證券權益

於二零二三年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	持股數量				合計	佔本公司 已發行股本的 大約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
執行董事：						
伍大偉先生	3,899,077	-	3,370,500*	-	7,269,577	18.2%
伍大賢先生	1,886,000	-	-	12,800,423#	14,686,423	36.7%
非執行董事：						
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077	14.9%
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	-	-	5,025,923	12.6%
伍國芬女士	105,000	-	-	-	105,000	0.3%

* 有關伍大偉先生及屬於已故伍時華先生的遺產之3,370,500股公司權益，乃伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有之公司Rheingold Holdings Limited所持有。

有關伍大賢先生其他權益之12,800,423股，乃伍大賢先生作為他的已故父親伍時華先生的遺產的遺產管理人，當中的3,370,500股由公司Rheingold Holdings Limited所持有，該公司乃由執行董事伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有。

除上文所述外，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

董事會報告書

主要股東

於二零二三年三月三十一日，除本公司董事伍大偉先生、伍大賢先生、蘇國樑先生和蘇國偉先生，和Rheingold Holdings Limited（由伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產的遺產管理人伍大賢先生共同持有）外，沒有人持有根據證券及期貨條例第336條須記錄於登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

關連交易

披露於本集團綜合財務報表附註38項內的「關連人士交易」概無構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14A章所定義之「關連交易」或「持續關連交易」。若適用，本公司已遵守《上市規則》第14A章項下之披露規定。

控股股東的合約

本公司或其任何附屬公司於二零二三年三月三十一日止年度內或財務年度結束時並無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約，及本公司或其任何附屬公司於二零二三年三月三十一日止年度內或財務年度結束時並無與控股股東或其任何附屬公司訂立提供服務的重大合約。

董事於合約、交易及安排中之權益

本公司及其附屬公司於本年內及年末時，並無簽訂使董事直接或間接擁有任何權益之重要合約、交易或安排。

董事購入股份或債券之權利

本公司及其附屬公司於本年內及年末時，並無參與任何安排以使各董事藉購入本公司或任何其他機構的股份或債券而獲益。

管理合約

於應屆輪值退任並願候選連任之董事，並無與公司訂立不可在一年內由本公司終止而無需本公司作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

本公司於年內並無簽訂有關整體或大部份業務之管理及行政合約，於年末時亦沒有存在任何此類合約。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本年內，並無買賣或贖回本公司及其任何其附屬公司所發行之股本。

主要客戶及供應商

對於物業租賃業務而言，最大及最大五個租客佔本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的租賃營業額分別為38%及75%。

各董事，其近親聯繫人士及據董事會所知擁有本公司股本逾5%之股東概無實益擁有上述本集團五大物業租賃客戶之權益。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團並無重大購貨。

退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為符合資格之僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃為一界定供款計劃，由獨立信託者管理。僱主及僱員分別按僱員有關收入百分之五供款，但不多於每月1,500港元，並在支付供款時計入。在強積金計劃下，僱主可代表在其權利完全歸屬之前離開本集團強積金計劃的僱員沒收供款，以減少僱主現時供款水平。儘管如此，截至二零二三年三月三十一日止年度，既沒有任何沒收供款，也沒有利用這種沒收供款來減少未來的供款。

公眾持股

根據公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股量為不少於《上市規則》所規定的25%。



董事會報告書

核數師

執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司於過去三年均為本公司之核數師。在即將舉行之股東週年大會上，將提呈一決議案，續聘其為本公司之核數師。

承董事會命

主席
伍大偉

香港，二零二三年六月二十六日

執行董事

伍大偉先生，62歲，於一九八七年十一月二日獲委任為本公司董事，並於二零一七年三月三十一日，獲委任為本公司主席。彼乃是本公司薪酬委員會及企業管治委員會成員，亦是投資小組及風險管理小組成員。彼乃負責集團企業方針發展及整體管治工作。彼於過往任職內累積物業發展及投資和證券投資的豐富經驗，彼亦負責本集團之財務及風險管理工作。現為數間私人有限公司之董事，該等公司之主要業務為物業投資及物業管理工作。彼乃本公司行董事伍大賢先生之長兄及非執行董事伍國芬女士之弟弟。彼亦為持有3,370,500股本公司股份之Rheingold Holdings Limited之股東兼董事。

伍大賢先生，58歲，於二零零八年三月二十七日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一零年三月九日起，獲調任為本公司執行董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司提名委員會成員。彼亦是投資小組成員。伍先生持有加拿大University of Regina之應用科學學士學位，擁有逾二十年有關物業管理和資訊科技之經驗。彼負責本集團之一般行政、資訊科技及財務管理工作。現為數間私人有限公司之董事，該等公司之主要業務為物業投資及物業管理工作。彼為本公司主席兼執行董事伍大偉先生及非執行董事伍國芬女士之弟弟。

非執行董事

蘇國樑先生，65歲，於一九八五年十月二十八日獲委任為本公司董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司企業管治委員會成員。彼亦是投資小組成員。於以往曾負責銷售本集團發展之物業。彼為本公司非執行董事蘇國偉先生之長兄。

蘇國偉先生，60歲，於二零一零年三月九日獲委任為本公司非執行董事及本公司審核委員會成員。彼亦是投資小組成員。蘇先生畢業於美國Eastern Washington University，持有管理資訊系統工商管理學士學位和電腦科學碩士學位，蘇先生擁有逾十九年有關商業發展和系統設計，以及物業投資及物業管理之經驗。蘇先生現為數間私人公司之董事。蘇先生為非執行董事蘇國樑先生之弟弟。

伍國芬女士，64歲，於二零一七年六月二十三日獲委任為本公司非執行董事及企業管治委員會成員。伍女士畢業於University of Toronto，持有科學學士學位，主修電腦科學及商業。伍女士擁有逾二十八年有關資訊科技之經驗，提供系統諮詢及開發服務予不同行業。彼為本公司主席兼執行董事伍大偉先生及執行董事伍大賢先生之姐姐。

董事及管理人員

獨立非執行董事

吳志揚博士，65歲，為香港非執業律師。吳博士在二零零三年至二零二零年十二月三十一日止期間在鄒陳律師行擔任為顧問。吳博士是中國鑄農81金融有限公司(原名：中國互聯網投資金融集團有限公司)(證券編號：810)的獨立非執行董事，亦曾在二零一四年六月份至二零二一年九月二十八日止期間內擔任為世紀睿科控股有限公司(證券編號：1450)的獨立非執行董事，該等公司於香港聯合交易所有限公司上市。吳博士持有英國Manchester Metropolitan University學士學位、香港城市大學中國及比較法律之法學碩士學位及The Robert E. Webber Institute for Worship Studies博士學位。吳博士於一九九五年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事，現為本公司薪酬委員會主席、審核委員會、提名委員會及企業管治委員會成員。

陳雪菲女士，65歲，為香港公司秘書公會資深會士及持有香港理工大學公司秘書及行政高級文憑。陳女士為特許秘書及擁有逾三十七年有關公司諮詢服務及公司秘書經驗。現為一秘書服務公司之董事。彼於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士現為本公司提名委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員。

邢沛能先生，43歲，於二零一八年四月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。邢先生現為本公司審核委員會及企業管治委員會主席，亦是本公司薪酬委員會及提名委員會成員。邢先生為華利信會計師事務所有限公司的董事，於私人及上市公司之會計及審計工作、內部監控、稅務及財務顧問方面擁有逾十九年經驗，邢先生畢業於英國蘭卡斯特大學，持有(榮譽)文學士，主修會計及金融。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

公司秘書

馬玉珊女士，49歲，分別於二零零四年十月一日及二零零六年七月十二日獲委任為本公司合資格會計師及公司秘書。彼持有工商管理學士學位及為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊執業會計師。彼擁有多年有關核數、稅務及會計財務經驗。現為風險管理小組成員及會計部負責人，負責財務管理及匯報、風險管理及檢閱公司內部監控。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致永發置業有限公司各成員
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊載於50至99頁永發置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此等綜合財務報表包括於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，有關綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

我們已按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。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。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。我們相信，我們已取得充分而恰當的審核憑證，足以為我們之審核意見提供基礎。

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。

投資物業估值

(有關主要會計政策及投資物業公平價值估計披露，請參閱附註4.4、5 (iii)及37，以及綜合財務報表附註16)

管理層估計 貴集團投資物業於二零二三年三月三十一日的公平價值約為902,600,000港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度在綜合損益及其他全面收益表中確認的公平價值虧損則約為41,600,000港元。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

投資物業估值(續)

管理層外聘獨立專業評估師(「管理層專家」)協助管理層於二零二三年三月三十一日對 貴集團的投資物業進行估值。 貴集團投資物業的估值取決於若干需要重大管理判斷的關鍵輸入項目、假設及估計。該等假設出現之有利或不利變動均會導致本集團該等物業之公平價值發生變動，以及對綜合損益及其他全面收益表內所呈報之公平價值變動以及綜合財務狀況表所列之該等物業之賬面值作出相應調整。

由於估值具有內在主觀性且涉及管理層的重大判斷及估計，而該等假設的重大改變可導致投資物業估值出現重大變動，因此我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項。

我們的應對：

我們就此關鍵審計事項相關的主要程序包括：

- 聘請核數師專家協助我們評估主要投資物業的公平價值時所採用的估值方法的適當性及關鍵假設及估計的合理性；
- 評估估值中所使用的關鍵輸入項目來源的可靠性及相關性；及
- 評估管理層專家及核數師專家的資格、能力及客觀性。

年報的其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司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，除非貴公司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。

貴公司董事亦負責監督貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事就此履行責任。

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。我們並按照香港公司條例第405條之規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容，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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

從與董事溝通的事項中，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

張穎然

執業證書編號P06946

香港，二零二三年六月二十六日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
營業額	7	19,239,752	18,910,935
其他收入及虧損(淨額)	8	(5,665,577)	(22,657,865)
投資物業公平價值(虧損)/溢利		(41,600,000)	25,700,000
行政及經營費用		(6,402,696)	(6,866,012)
融資成本		(520,986)	(304,977)
除所得稅前(虧損)/溢利	9	(34,949,507)	14,782,081
所得稅開支	13	(1,277,850)	(1,297,517)
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利		(36,227,357)	13,484,564
其他全面收益：			
<i>其後不能重新分類至損益之項目：</i>			
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平價值變動		(6,610,528)	(7,053,174)
年內其他全面收益		(6,610,528)	(7,053,174)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		(42,837,885)	6,431,390
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	14	(0.91)	0.34

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,364,522	1,403,948
投資物業	16	902,600,000	944,200,000
發展中或待發展物業	17	5,550,000	5,550,000
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	18	62,367,257	70,315,381
		971,881,779	1,021,469,329
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具	19	59,266,116	72,546,728
貿易及其他應收賬款	20	585,703	527,782
應收稅項		38,359	99,719
現金及銀行存款	21	134,256,374	120,634,252
		194,146,552	193,808,481
流動負債			
其他應付賬款	22	4,223,254	4,799,722
銀行借貸－已抵押	23	17,105,727	17,916,315
長期服務金撥備	24	24,000	–
應付稅項		289,247	43,729
		21,642,228	22,759,766
流動資產淨值		172,504,324	171,048,715
總資產減流動負債		1,144,386,103	1,192,518,044
非流動負債			
長期服務金撥備	24	94,000	118,000
租約按金		207,928	–
遞延稅項負債	25	1,041,925	969,391
		1,343,853	1,087,391
資產淨值		1,143,042,250	1,191,430,653
權益			
股本及儲備			
股本	26	40,000,000	40,000,000
儲備	27	1,103,042,250	1,151,430,653
權益總額		1,143,042,250	1,191,430,653

綜合財務報表已由董事會於二零二三年六月二十六日批准及授權刊發，並由以下人士代表簽署。

伍大偉
董事

蘇國樑
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	股本 港元	資本儲備* 港元 (附註27(a))	公平價值儲備* 港元 (附註27(b))	累積盈餘* 港元	總值 港元
於二零二一年四月一日	40,000,000	251,046	21,990,467	1,128,308,979	1,190,550,492
是年度溢利	-	-	-	13,484,564	13,484,564
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)之權益工具之公平價值變動	-	-	(7,053,174)	-	(7,053,174)
其他全面收益總額	-	-	(7,053,174)	-	(7,053,174)
年內全面收益總額	-	-	(7,053,174)	13,484,564	6,431,390
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具時由 公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	(8,219,541)	8,219,541	-
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息) (附註28)	-	-	-	(4,751,229)	(4,751,229)
就是年度宣派的股息(附註28)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	40,000,000	251,046	6,717,752	1,144,461,855	1,191,430,653
是年度虧損	-	-	-	(36,227,357)	(36,227,357)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之 公平價值變動	-	-	(6,610,528)	-	(6,610,528)
其他全面收益總額	-	-	(6,610,528)	-	(6,610,528)
年內全面收益總額	-	-	(6,610,528)	(36,227,357)	(42,837,885)
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具時由 公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	(851,902)	851,902	-
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息) (附註28)	-	-	-	(4,750,518)	(4,750,518)
就是年度宣派的股息(附註28)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二三年三月三十一日	40,000,000	251,046	(744,678)	1,103,535,882	1,143,042,250

* 該等儲備賬目包括二零二三年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約1,103,042,250港元(二零二二年：1,151,430,653港元)。

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
經營活動現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利		(34,949,507)	14,782,081
調整：			
發展中或待發展物業公平價值溢利	8	-	(440,000)
按公平價值計入損益之權益工具之公平價值虧損	8	6,781,631	23,122,030
投資物業公平價值虧損/(溢利)	16	41,600,000	(25,700,000)
出售按公平價值計入損益之權益工具之虧損	7	-	407,872
利息收入	8	(948,054)	(165)
融資成本	9	520,986	304,977
折舊	9	80,814	77,373
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(回撥)/撥備	9	(89,500)	75,500
出售物業、廠房及設備之虧損	9	18,722	-
營運資金變動前之經營溢利		13,015,092	12,629,668
按公平價值計入損益之權益工具減少/(增加)		6,498,981	(7,646,751)
貿易及其他應收賬款減少		31,579	567,631
其他應付賬款減少		(390,461)	(2,837,037)
營運所得之現金		19,155,191	2,713,511
繳納所得稅		(898,438)	(1,597,940)
經營活動現金所得淨額		18,256,753	1,115,571
投資活動現金流量			
購入物業、廠房及設備		(60,110)	-
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之銷售收入		1,337,596	17,893,300
已收利息		948,054	165
投資活動現金所得淨額		2,225,540	17,893,465
融資活動現金流量			
償還銀行貸款		(810,588)	(810,588)
已派股息		(5,528,597)	(5,549,882)
已付利息		(520,986)	(304,977)
融資活動支出淨額		(6,860,171)	(6,665,447)
現金及等同現金資產淨增加		13,622,122	12,343,589
年初之現金及等同現金資產		120,634,252	108,290,663
年末之現金及等同現金資產		134,256,374	120,634,252
現金及等同現金資產之結餘分析			
現金及銀行存款		134,256,374	120,634,252

1. 一般資料

永發置業有限公司(「本公司」)為香港註冊成立之公眾有限責任公司。其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。本公司及其附屬公司統稱為本集團。其註冊辦事處地址為香港九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室，亦為其主要業務地點。

本公司及其附屬公司之主要業務為物業及股票投資、物業發展及證券買賣。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

2.1. 採納修訂之香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈若干香港財務報告準則之修訂，於本會計年度首次生效：

香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期年度改進
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述

該等經修訂之香港財務報告準則對集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

2.2 已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效且並無獲本集團提早採納。本集團目前有意於該等變動生效當日應用該等變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債(二零二二年修訂本) ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(二零二零年修訂本) ^{2, 4}
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號	與從單一項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹
香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則(續)

- 1 於二零二三年一月一日或期後開始的年度期間生效
- 2 於二零二四年一月一日或期後開始的年度期間生效
- 3 該等修訂將追溯適用於待定期限或之後開始的年度期間內發生的資產出售或注資
- 4 由於二零二二年修訂，二零二零年修訂本的生效日期已延長至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間，此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號「呈列財務報表－借款人對載有按要求隨時付還條文的有期貨款的分類」進行修改，以調整相應措辭，惟結論不變

香港會計準則第1號(修訂本)「附帶契約的非流動負債(二零二二年修訂本)」

該修訂闡明如何處理於報告期之後的某個日期受制於要遵守的契約的負債。二零二二年修訂本改進了實體在其推遲清償負債至少12個月的權利受制於契約的情況下提供的資料。二零二二年修訂本闡明，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債的流動或非流動分類。二零二二年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯適用。允許提前適用二零二二年修訂本。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動(二零二零年修訂本)」

該修訂闡明瞭關於將負債分類為流動或非流動的要求。二零二零年修訂本闡明，倘若當實體延遲清償該等負債的權利受限於該實體於報告期後十二個月內遵守未來契諾時，即使該實體於報告期結束時沒有遵守這些契約，它也有權延遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性之影響。二零二零年修訂本還闡明瞭被視為負債結算的情況。二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯適用。允許提前適用二零二零年修訂本。然而，提早應用二零二零年修訂本的實體須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號「會計政策之披露」

香港會計準則第1號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則該會計政策資料屬重大。

該修訂本亦闡明，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)也進行了修訂，以說明實體如何將「四步重大性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策信息對其財務報表是否重大。實務報告中添加了指引與示例。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」

會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定以涉及計量不明朗因素之方式對財務報表之項目進行計量—即會計政策可能規定該等項目按不可直接觀察而須予以估計之貨幣金額進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出之判斷或假設用途。

此外，保留香港會計準則第8號會計估計變更的概念並作出額外說明。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號(修訂本)「與從單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」

香港會計準則第12號「所得稅」第15至24段的修訂縮小了遞延所得稅資產和遞延所得稅負債確認例外的範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅和可扣除暫時性差異的交易。

於應用該等修訂時，本集團將以使用權資產和租賃負債相關的可抵扣和應納稅暫時性差異確認遞延稅項資產(於可能獲得應課稅溢利作為抵消，以動用該等可予扣減暫時性差額之情況，均可確認為遞延稅項資產)和遞延所得負債。

此外，本集團將以用於退役與修復的撥備和確認為相關資產成本部分的相應金額相關的可抵扣和應納稅暫時性差異確認遞延稅項資產(於可能獲得應課稅溢利作為抵消，以動用該等可予扣減暫時性差額之情況，均可確認為遞延稅項資產)和遞延所得負債。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

本公司董事預期應用其他已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例有關財務報告編製的規定編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則規定的適用披露。

(b) 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟下文載於附註第4項的會計政策所述以公平價值計量之若干物業及財務工具除外。

(c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

4. 主要會計政策概要

4.1 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)的財務報表。本集團內公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該項交易有證據顯示已轉讓資產減值，在此情況下，則於損益中確認虧損。

已收購或出售的附屬公司的業績自收購日期起或截至出售日期止(視適用情況而定)計入綜合損益及其他全面收益表。如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則出售產生的損益乃根據(i)已收代價公平價值與任何保留權益公平價值的總額及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收益內確認與該附屬公司有關的任何金額按猶如已出售相關資產或負債的方式入賬。

4.2 附屬公司

附屬公司指本公司能夠對其行使控制權之被投資公司。倘具備以下全部三項元素，本公司即對被投資公司擁有控制權：對被投資公司擁有權力、就被投資方可變回報承受風險或享有權利，及其行使權力影響有關可變回報的能力。倘有事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，將會重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司業績按已收及應收股息基準入賬。

4.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購入價及令資產達致目前運作狀況及運送至現址作擬定用途之收購資產直接成本。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於產生的財政期間在損益確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.3 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備按直線法於估計可使用年期內撇銷成本減預計剩餘價值折舊。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，並於適當時候調整。其可使用年期如下：

租賃土地及樓宇	按租賃期限或40年(直線法)(以較短者為準)
裝修	10%(餘額遞減法)
傢俬、裝置及設備	10%(餘額遞減法)

倘資產的賬面值高於其估計可回收金額，該資產將隨即撇減至其可收回金額。出售物業、廠房及設備項目之溢利或虧損為出售收入淨額與其賬面值之差額，並於出售之溢利或虧損中確認。

4.4 投資物業

投資物業乃用以賺取租金及／或資本增值的物業(包括作此等用途的興建中及重建中物業)。投資物業按成本作初始計量，包括任何直接應佔開支。在初始確認後，投資物業按其公平價值計量。因投資物業公平價值變動而產生之任何盈虧均計入產生期間之損益。

於報告期末，興建中及重建中投資物業是以公平價值計量。興建中及重建中投資物業的建築成本予以資本化，作為投資物業的賬面值一部分。興建中及重建中投資物業的公平價值與賬面值的差額乃於產生的期間於溢利或虧損中確認。

投資物業於出售時或當投資物業永久停止使用及預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。物業終止確認所產生之任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)乃於項目終止確認之期間計入損益。

4.5 發展中或待發展物業

發展中或待發展物業包括作待日後用途的土地，該土地被視為持作資本增值用途。該等發展中或待發展物業於各報告日在其公平價值能被可靠地估算時初始按成本(包括任何直接應佔開支)計量，並在初始確認後以公平價值列報。因公平價值變動而產生之任何盈虧於溢利或虧損中確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 金融工具

(i) 財務資產

財務資產(並無重大融資部分的貿易應收賬款除外)按公平價值作初始計量加上(就並非按公平價值計入損益的項目而言)其收購或發行直接應佔之交易成本。並無重大融資部分的貿易應收賬款按交易價格作初始計量。

所有財務資產的一般買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

釐定具有嵌入衍生工具的財務資產的現金流量是否僅為支付本金和利息時，應予以整體考慮。

本集團日常業務過程中產生的利息／股息收入顯示為營業額。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團用以管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團歸類其債務工具如下：

按攤銷成本：持作收取合約現金流量，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的財務資產其後使用實際利率法計量。利息收入、外匯溢利以及虧損及減值於溢利或虧損中確認。任何撤銷確認之溢利於溢利或虧損中確認。

權益工具

初始確認並非持作買賣之股權投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平價值後續變動。該選擇按逐項投資作出。按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)之股權投資以公平價值計量。除非股息收入明確表示收回部分投資成本，否則股息收入於損益中確認。其他溢利及虧損淨額於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。其他權益工具均分類為按公平價值計入損益，而公平價值變動、股息及利息收入則於溢利或虧損中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 金融工具(續)

(ii) 財務資產之減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的貿易應收賬款及財務資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損以下列之一種基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：報告日後12個月內可能違約事件產生的預期信貸虧損；及(2)生命週期內預期信貸虧損：金融工具的預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流，與本集團預期收取之全部現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收賬款的虧損撥備，並根據生命週期內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已建立根據本集團以往信貸虧損經驗事件而作出估算的撥備模式，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整。

就其他債務財務資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損。然而，倘信貸風險自初始確認顯著增加，則撥備將根據生命週期內預期信貸虧損計算。

於釐定財務資產的信貸風險自初始確認後是否有大幅增加及估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及不須花費過多成本或勞力下取得合理及有根據的資料。此包括根據本集團以往經驗及已知信貸評估得出的定量及定質資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘財務資產已逾期超過30日，本集團會假設其信貸風險已顯著增加。

本集團認為財務資產於下列情況屬信貸減值：(1) 借款人不可能在本集團無追索權(例如變現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該財務資產逾期超過90日，惟本集團有合理和可支持的信息證明更滯後的違約標準更合適除外。

信貸減值財務資產的利息收入乃根據財務資產之攤銷成本(即賬面總額減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產的利息收入乃根據賬面總額計算。

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 金融工具(續)

(ii) 財務資產之減值虧損(續)

撤銷政策

倘若日後收回金融資產或合約資產並無實際前景，則其賬面總值(部分或全部)將會被撤銷。該情況通常出現在本集團認為債務人沒有資產或收入來源以令其可產生足夠現金流量以償還應撤銷之金額。倘若先前已撤銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(iii) 財務負債

本集團根據負債產生的目的將其財務負債分類。按攤銷成本計量之財務負債初始時按公平價值減所產生之直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量的財務負債(包括其他應付賬款及銀行借款)其後使用實際利息法計量。相關利息開支於損益中確認。

溢利或虧損於負債終止確認時及於攤銷過程中於損益中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃計算財務資產或財務負債的攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃於財務資產或負債的預計年期或(倘適用)較短期間實際折現估計日後現金收入或付款的比率。

(v) 權益工具

本公司發行之權益工具於收取可得款項(扣除直接發行成本)時記錄。

(vi) 財務擔保

財務擔保合約乃發行人根據某項債務工具原有或經修改之條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有人招致之損失之合約。由本集團發行而非指定按公平價值計入損益之財務擔保合約，於首次確認時以其公平價值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備(為根據4.6(ii)所載之會計政策準則計量之預期信貸虧損撥備)；及(ii)根據香港財務報告準則第15號首次確認之金額減(如適用)已確認之累計攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 金融工具(續)

(vii) 終止確認

倘與財務資產相關的未來現金流的合約性權利到期或財務資產已轉讓及轉讓事項根據香港財務報告準則9號符合取消確認標準，則本集團會終止確認財務資產。

財務負債乃於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘本集團向債權人發行自有權益工具，以全部或部分結清重新磋商財務負債條款產生之財務負債，則已發行權益工具為已付代價，並於該財務負債或其一部分終止之日按公平價值初步確認及計量。倘已發行權益工具的公平價值無法可靠計量，則權益工具之計量應反映已終止財務負債之公平價值。財務負債或其中一部分之賬面金額與已付代價之間的差額於年內損益中確認。

4.7 資產減值(除財務資產外)

於各報告期末，本集團會檢討物業、廠房及設備及於附屬公司的投資的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產蒙受減值虧損或過往已確認的減值是否不再存在或可能減少。

倘資產的可收回金額(即公平價值減出售成本及使用價值的較高者)估計低於其賬面值，則該資產的賬面值將撇減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘若減值虧損在其後撥回，該資產之賬面值乃上調至其可收回金額之經修訂估計，惟以增加後之賬面值不超過倘若於以往年度並無就該資產確認減值虧損時原已釐定之賬面值為限。撥回之減值虧損即時確認為收益。

使用價值乃根據預期來自資產的估計未來現金流量計算，以反映貨幣時間價值的當前市場評估及資產或現金產生單位的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。

4.8 租賃

作為承租人的會計處理

所有租賃須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策選擇讓實體可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

4. 主要會計政策概要(續)

4.8 租賃(續)

作為承租人的會計處理(續)

使用權資產

使用權資產初始時按成本確認，其包括：(i)租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人於拆解及移除相關資產至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計(惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外)。除符合投資物業定義的使用權資產，本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本計量使用權資產，減任何累計折舊及任何減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。

本集團持作租賃或資本增值用途的租賃土地及樓宇根據香港會計準則第40號入賬，並以公平價值列賬。本集團的持作自用租賃土地及樓宇根據香港會計準則第16號入賬，並按成本減任何累計折舊及任何累計虧損列賬。

租賃負債

租賃負債按於租賃開始日期未付的租賃付款現值確認。倘租賃隱含的利率可輕易釐定，則採用該利率貼現租賃付款。倘該利率無法輕易釐定，則本集團會採用本集團的增量借款利率。

下列款項為租賃期內就相關資產使用權支付的款項，其並非於租賃開始日期支付，被視為租賃付款(包括計量租賃負債)：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)取決於指數或利率的可變租賃付款，其按租賃開始日期的指數或利率初步計量；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權的行使價；及(v)終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映承租人行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，本集團透過以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改或反映已修訂實質固定租賃。

作為出租人的會計處理

本集團已將其投資物業出租予若干租戶。經營租賃之租金收入乃按相關租賃的租期以直線法於溢利或虧損中確認(顯示為營業額)。於磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本增加至租賃資產之賬面值，並按租賃期以直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.8 租賃(續)

作為出租人的會計處理(續)

租賃修訂

不屬於原條款及條件的租賃合約代價的變動作為租賃修訂入賬，包括透過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

本集團由經營租賃修訂之生效日期起將修改入賬列為新租賃，當中會將任何就原租賃預付或累計之租賃付款視為新租賃之租賃付款的一部分。

本集團的日常業務過程中所產生的租金收入顯示為營業額。

4.9 僱員福利

(a) 短期僱員福利

短期僱員福利乃預期將在僱員提供服務的年度報告期間結束後十二個月內清繳的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度確認。

(b) 界定供款之退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員營辦界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款額按僱員基本薪金的某個百分比計算，並於供款按強積金計劃規則的規定成為應付款時於損益內確認為開支。強積金計劃內的資產由獨立管理基金持有，與本集團的資產分開。本集團向強積金計劃所作出的僱主供款乃全數歸屬於僱員。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員有關收入的5%向計劃供款，僱主供款的每月相關收入上限為30,000港元。強積金計劃的供款立即歸屬。

(c) 離職福利

離職福利於本集團不能撤回所提供之福利時及本集團確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.10 撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生的事項承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致經濟利益外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或該數額不定的負債確認撥備。

倘若經濟利益外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如經濟利益外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如經濟利益外流的可能性極低則除外。

4.11 所得稅

年度所得稅包括當期稅項與遞延稅項。

當期稅項以毋須就所得稅課稅或不可扣減所得稅項目作出調整之日常業務盈虧為基準，按於報告期末已頒佈或大致上已頒佈的稅率計算。應付或應收當期稅項金額乃預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，該估計反映與所得稅有關的任何不確定性。

遞延稅項乃就用作財務報告用途的資產與負債的賬面值與用作稅項用途的相應金額之間的暫時差異確認。除就稅項而言不可扣減的商譽及初步確認不屬於業務合併的一部分且不會影響會計或應課稅溢利的資產及負債外，投資附屬公司產生的應課稅暫時差額，倘本集團能控制暫時差額的撥回且暫時差額將極有可能不會於可見未來撥回，則就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額的情況下確認，惟可扣減暫時差額並非由初步確認於交易(而非業務合併)且不會影響應課稅溢利或會計溢利的資產及負債而產生。遞延稅項乃按適用於變現或結算資產或負債賬面值的預期方式及於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量，並反映與所得稅有關的任何不確定性。

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷及倘彼等與同一稅務機構徵收的所得稅有關，且本集團擬按淨額基準結算其當期稅項資產及負債，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告日期進行檢討，並予以相應扣減，直至不再可能獲得足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 所得稅(續)

當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列賬，即可豁免釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定。除非假設被駁回，否則該等投資物業之遞延稅項金額採用於報告日按其賬面值銷售該等投資物業適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並根據業務目標為隨時間推移而消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益的商業模式所持有，而非透過銷售，則有關假設將被駁回。

所得稅於溢利或虧損中確認，惟所得稅與在其他全面收益中確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦於其他全面收益中確認，或所得稅與直接在權益中確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦直接於權益中確認。

4.12 收益計算確認

經營租賃之租金收入乃按相關租賃的租期以直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

利息收入乃按尚未償還本金以適用利率按時間比例基準累計。

4.13 現金及等同現金項目

綜合現金流量表中的現金及等同現金項目包括庫存現金、銀行通知存款及到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

4.14 分類報告

營運分部按照向提供給主要決策者的內部報告一致的方式報告。主要決策者負責分配資源及評估經營分部表現，由本公司作出策略性決策的執行董事擔任。

4.15 附帶利息之銀行借款

附帶利息之銀行借款初始時按公平價值減應佔交易成本確認。初始確認後，附帶利息之銀行借款按攤銷成本列賬，而成本與贖回價值的差額於借款期內以實際利率法於溢利或虧損中確認，無重大影響時除外。

除非集團可無條件延至報告期末起計至少12個月始清償負債，否則附帶利息之銀行借款概列作流動負債。

4. 主要會計政策概要(續)

4.16 借貸成本資本化

直接用於收購、建築或生產需要長時間才可投入擬定用途或銷售的合格資產所產生的借貸成本會被資本化為該等資產之成本一部分。特定借款撥作該等資產開支前暫時用作投資所賺取之收入須自資本化之借貸成本中扣除。所有其他的借貸成本於產生期間列在溢利或虧損中確認。

4.17 政府補助

當能夠合理地保證政府補貼將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，政府提供的補助按其公平價值確認。

作為已產生的開支或虧損的補償或以給予本集團即時財政支持(而不會產生未來相關成本)的應收政府補助，於其成為應收款項的期間在溢利或虧損中確認。該等補助列示於其他收入下，而非減少相關開支。

4.18 關連人士

(a) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。

(b) 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受於(a)所述的人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或所屬本集團內的任何成員為向本集團提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.18 關連人士(續)

個人的近親指在其與實體的交易中預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或同居伴侶的受養人。

5. 關鍵會計估計及判斷

採納本集團會計政策編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入與支出的彙報金額。這些判斷、估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的。實際業績可能有別於該等估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響修訂估計的某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

估計不確定性的主要來源

除該等綜合財務報表其他部分所披露的資料外，以下是其他估計不確定性的主要來源，其對資產和負債的賬面值在下個財務年度內作出重大調整有顯著風險：

(i) 所得稅

於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務中有多項交易和計算未能確定最終稅項。本集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務負債。倘該等事宜的最終評稅結果有別於最初記錄的金額，則有關差額將必然影響釐定有關金額期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(ii) 非財務資產減值

根據綜合財務報表附註第4.7項所載之會計政策準則，本集團於報告期末評估全部非財務資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。當計算使用價值時，管理層估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並釐定合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

5. 關鍵會計估計及判斷(續)

估計不確定性的主要來源(續)

(iii) 投資物業及發展中或待發展物業之公平價值

投資物業及發展中或待發展物業於二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況表按其公平價值列賬，有關詳情分別於綜合財務報表附註第16項及第17項披露。該等物業之公平價值乃參考獨立合資格外部評估師以物業估值技術對該等物業之估值釐定，該技術涉及若干對現行市況的假設。該等假設出現之有利或不利變動均會導致本集團該等物業之公平價值發生變動，以及對綜合損益及其他全面收益表內所呈報之公平價值變動作出相應調整，而該等物業的賬面值已反映在綜合財務狀況表。截至二零二三年三月三十一日止，本集團投資物業的賬面值為902,600,000港元(二零二二年：944,200,000港元)。

(iv) 公平價值計量

多項載列於本集團綜合財務報表之資產及負債需要作出公平價值計量及／或披露。本集團財務及非財務資產及負債之公平價值計量乃盡量使用市場可觀察所得輸入項目及數據。於釐定公平價值計量時使用之輸入項目，乃根據所運用之估值方法中使用的輸入項目可觀察所得程度而分類為不同等級(「公平價值等級分類」)：

- 第一級：以相同項目於活躍市場的報價值計算其公平價值(未經調整)；
- 第二級：第一級輸入項目以外可直接或間接觀察所得輸入項目；及
- 第三級：非觀察所得輸入項目(即並非透過市場數據)。

項目所歸入的上述等級，是基於對該項目之公平價值計量而言具有重大影響的最低等級輸入項目。項目於等級間之轉撥於轉撥發生期間確認。

有關投資物業(附註16)、發展中或待發展物業(附註17)、按公平價值計入其他全面收益之權益工具(附註18)及按公平價值計入損益之權益工具(附註19)的公平價值計量之更多詳盡資料，請參閱適用附註。

(v) 貿易及其他應收賬款減值

本集團管理層按前瞻性基準釐定應收款項減值撥備。作出判斷時，管理層考慮可用的合理及有根據的前瞻性資料，如債務人營運業績的預期重大變動、業務及債務人財務狀況的預期重大不利變動。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 關鍵會計估計及判斷(續)

估計不確定性的主要來源(續)

(v) 貿易及其他應收賬款減值(續)

於每個報告日，以往觀察所得違約比率均會重新評估，並分析前瞻性估計的變動。以往觀察所得違約比率、經濟狀況預測及預期信貸虧損之間的相互關係評估乃一項重要估計。預期信貸虧損金額對情況變化及經濟狀況預測相當敏感。本集團以往信貸虧損經驗事件及經濟狀況預測或不能代表客戶未來的實際違約情況。本集團之貿易及其他應收賬款及信貸政策資料已分別詳列於綜合財務報表附註第20項及第36(a)項內。

6. 分部資料

本集團根據本集團主要決策者(即執行董事)所審閱用於評估經營分部表現及制訂有關營運決策的內部報告釐定營運分部。

本集團可報告分部如下：

證券投資	– 證券長期投資及短期買賣
物業租賃	– 出租投資物業
物業發展	– 發展中或待發展物業

本集團於年內之收入及業績按營運分部分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
分部收入								
– 對外收入	6,502,203	5,962,520	12,737,549	12,948,415	-	-	19,239,752	18,910,935
淨溢利或虧損前分部業績	5,112,215	4,551,086	9,334,896	9,020,272	(18,855)	(22,700)	14,428,256	13,548,658
按公平價值計入損益的權益工具之 公平價值虧損	(6,781,631)	(23,122,030)	-	-	-	-	(6,781,631)	(23,122,030)
投資物業公平價值(虧損)/溢利	-	-	(41,600,000)	25,700,000	-	-	(41,600,000)	25,700,000
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	-	-	-	-	440,000	-	440,000
分部業績	(1,669,416)	(18,570,944)	(32,265,104)	34,720,272	(18,855)	417,300	(33,953,375)	16,566,628
銀行利息收入							948,054	165
融資成本							(520,986)	(304,977)
未分部之開支							(1,423,200)	(1,479,735)
除所得稅前(虧損)/溢利							(34,949,507)	14,782,081

本集團所有業務均在香港進行。

6. 分部資料(續)

收入及費用按各分部產生的業務收入及經營費用劃分，並包括各部的折舊及虧損減值。由於主要決策者評估分部表現所用之分部業績計量不包括銀行利息收入、融資成本及若干企業開支，因此該等收入及開支不會分配至營運分部。

年內來自佔本集團總收入10%或以上的客戶收入如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
客戶A	4,834,922	4,889,188
客戶B	2,808,000	2,808,000

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，客戶A和B均來自物業租賃分部。

本集團個別分部資產及負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資產								
分部資產	146,267,561	226,447,128	915,711,802	966,040,043	5,550,000	5,550,000	1,067,529,363	1,198,037,171
應收稅項	-	-	31,733	93,603	6,626	6,116	38,359	99,719
	146,267,561	226,447,128	915,743,535	966,133,646	5,556,626	5,556,116	1,067,567,722	1,198,136,890
未分部之企業資產							98,460,609	17,140,920
資產總額							1,166,028,331	1,215,277,810
負債								
分部負債	278,090	248,480	19,831,107	21,121,123	103,858	102,508	20,213,055	21,472,111
應付及遞延稅項負債	-	-	1,331,172	1,013,120	-	-	1,331,172	1,013,120
	278,090	248,480	21,162,279	22,134,243	103,858	102,508	21,544,227	22,485,231
未分部之企業負債							1,441,854	1,361,926
負債總額							22,986,081	23,847,157

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他未分部之總部及企業資產(包括定期及銀行存款)除外，原因為該等資產乃按集團基準管理。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他未分部之總部及企業負債除外，原因為該等負債乃按集團基準管理。

其他分部資料如下：

	證券投資		物業租賃		總值	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資本開支	8,967	–	51,143	–	60,110	–
出售物業、廠房及設備之虧損	1,561	–	17,161	–	18,722	–
折舊	1,477	817	79,337	76,556	80,814	77,373
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(回撥)/撥備	–	–	(89,500)	75,500	(89,500)	75,500
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之公平價值虧損	(6,610,528)	(7,053,174)	–	–	(6,610,528)	(7,053,174)
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之銷售溢利由公平價值儲備轉入累積盈餘	851,902	8,219,541	–	–	851,902	8,219,541

7. 營業額

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
投資物業租金收入	12,737,549	12,948,415
上市證券之股息收入		
– 按公平價值計入損益之權益工具	3,446,593	3,421,890
– 按公平價值計入其他全面收益之權益工具		
– 有關年內不再被確認為投資	26,850	70,015
– 有關於報告期末持有的投資	3,028,760	2,878,487
按公平價值計入損益的權益工具之銷售虧損	–	(407,872)
	19,239,752	18,910,935

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

8. 其他收入及虧損(淨額)

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
銀行利息收入	948,054	165
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值虧損	(6,781,631)	(23,122,030)
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	440,000
政府補貼(附註)	144,000	-
什項收入	24,000	24,000
	(5,665,577)	(22,657,865)

附註：政府補貼是香港特別行政區推出的《保就業》計劃下的補貼。該等確認的補貼並無附帶未達成條件及其他或然事項。

9. 除所得稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除以下各項後得出：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	408,000	370,000
— 非核數服務	110,400	107,000
折舊(附註15)	80,814	77,373
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	392,280	479,601
— 無租金收入	116,473	254,669
利息支出	520,986	304,977
出售物業、廠房及設備之虧損	18,722	-
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(回撥)/撥備(附註20)	(89,500)	75,500

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

10. 員工成本

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
員工成本(包括董事酬金(附註(11)))包括：		
— 董事袍金及薪俸	2,239,020	2,235,020
— 薪俸及其他福利	1,957,002	1,972,823
— 界定供款退休計劃之供款	105,975	105,425
	4,301,997	4,313,268

11. 董事酬金

按香港公司條例(香港法例第622章)(「條例」)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(香港法例第622G章)(「規例」)，董事薪酬的資料披露如下：

	袍金 港元	薪俸及津貼 港元	界定供款退休 計劃之供款 港元	薪酬總額 港元
截至二零二三年三月三十一日止年度				
執行董事—				
伍大偉先生	105,000	772,982	18,000	895,982
伍大賢先生	105,000	626,038	18,000	749,038
非執行董事—				
蘇國樑先生	105,000	—	—	105,000
蘇國偉先生	105,000	—	—	105,000
伍國芬女士	105,000	—	—	105,000
獨立非執行董事—				
吳志揚博士	105,000	—	—	105,000
陳雪菲女士	105,000	—	—	105,000
邢沛能先生	105,000	—	—	105,000
	840,000	1,399,020	36,000	2,275,020

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

	袍金 港元	薪俸及津貼 港元	界定供款退休 計劃之供款 港元	薪酬總額 港元
截至二零二二年三月三十一日止年度				
執行董事—				
伍大偉先生	105,000	770,982	18,000	893,982
伍大賢先生	105,000	624,038	18,000	747,038
非執行董事—				
蘇國樑先生	105,000	—	—	105,000
蘇國偉先生	105,000	—	—	105,000
伍國芬女士	105,000	—	—	105,000
獨立非執行董事—				
吳志揚博士	105,000	—	—	105,000
陳雪菲女士	105,000	—	—	105,000
邢沛能先生	105,000	—	—	105,000
	840,000	1,395,020	36,000	2,271,020

附註：

- (i) 年內，沒有就董事退休時或退休後而產生的退休利益。
- (ii) 年內，沒有就董事終止服務(不論是以董事身份服務，或是在擔任董事期間以其他身份服務)而作出的付款或提供的利益。
- (iii) 沒有就獲提供某人的公司董事服務(或是在擔任董事期間以其他身份服務)而給予任何第三者或任何第三者可就提供某人的公司董事服務(或是在擔任董事期間以其他身份服務)而收取的代價。
- (iv) 年內，概無支付或應付予任何董事作為加入本集團的獎勵或作為失去職位的補償。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

12. 最高薪酬之五名人士

本集團內最高薪酬五名人士中，兩名(二零二二年：兩名)為本公司執行董事，其酬金已包括在上文附註第11項內。餘下三名(二零二二年：三名)人士之酬金分析如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
薪俸及其他津貼		
– 高級管理人員	617,518	601,839
– 高級管理人員以外	970,484	1,015,984
	1,588,002	1,617,823
界定供款退休計劃之供款		
– 高級管理人員	18,000	18,000
– 高級管理人員以外	36,000	36,000
	54,000	54,000
	1,642,002	1,671,823

其酬金在以下範圍內：

	二零二三年 人數	二零二二年 人數
零至1,000,000港元		
– 高級管理人員	1	1
– 高級管理人員以外	2	2
	3	3

年內概無支付或應付予五名最高薪酬人士作為加入本集團的獎勵或離職補償(二零二二年：無)。

13. 所得稅開支

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
當期所得稅－香港利得稅	1,241,000	1,311,000
過往年度稅項撥備之高估	(35,684)	(51,626)
	1,205,316	1,259,374
遞延所得稅(附註25)	72,534	38,143
所得稅開支	1,277,850	1,297,517

除本公司一間附屬公司為兩級制度利得稅之合資格企業外，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以16.5%(二零二二年：16.5%)之稅率計算。就該附屬公司而言，首2,000,000港元應課稅溢利以8.25%(二零二二年：8.25%)之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以16.5%(二零二二年：16.5%)之稅率繳納稅項。

年內所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內之除所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(34,949,507)	14,782,081
按當地稅率計算之稅項	(5,766,669)	2,439,044
不可扣稅支出之稅項影響	6,923,800	419,201
無須繳稅收入之稅項影響	(1,253,053)	(5,694,242)
未確認的稅務虧損之稅項影響	1,577,472	4,350,348
過往年度稅項撥備之高估	(35,684)	(51,626)
稅務優惠	(165,000)	(165,000)
其他	(3,016)	(208)
所得稅開支	1,277,850	1,297,517

14. 每股(虧損)/盈利

年度每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔(虧損)/盈利除以年內本集團所持40,000,000(二零二二年：40,000,000)股已發行普通股之加權平均數計算。兩個年度內概無尚未行使的潛在攤薄普通股。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港元	裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	總值 港元
成本				
二零二一年三月三十一日、 二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	3,758,960	462,600	216,781	4,438,341
增加	–	–	60,110	60,110
出售	–	–	(56,248)	(56,248)
二零二三年三月三十一日	3,758,960	462,600	220,643	4,442,203
累積折舊				
於二零二一年四月一日	2,347,640	437,905	171,475	2,957,020
是年度折舊	70,374	2,469	4,530	77,373
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	2,418,014	440,374	176,005	3,034,393
是年度折舊	70,375	2,223	8,216	80,814
出售	–	–	(37,526)	(37,526)
於二零二三年三月三十一日	2,488,389	442,597	146,695	3,077,681
賬面淨值				
於二零二三年三月三十一日	1,270,571	20,003	73,948	1,364,522
於二零二二年三月三十一日	1,340,946	22,226	40,776	1,403,948

16. 投資物業

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
公平價值		
年初之結餘(第三級經常性公平價值)	944,200,000	918,500,000
於溢利或虧損中確認的公平價值(減少)/增加	(41,600,000)	25,700,000
年終之結餘(第三級經常性公平價值)	902,600,000	944,200,000

16. 投資物業(續)

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
短期租賃	17,000,000	17,500,000
中期租賃	231,600,000	232,300,000
長期租賃	654,000,000	694,400,000
	902,600,000	944,200,000

租賃付款可能定期改變以反映市場租金。

投資物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日根據公開市值作出重估。公平價值計量已刊載於綜合財務報表附註第37項。

投資物業包括於二零二三年三月三十一日賬面值為564,000,000港元(二零二二年：600,000,000港元)在香港的重建中投資物業。

就綜合財務報表附註第23項所載，截至二零二三年三月三十一日止，投資物業賬面總值約63,000,000港元(二零二二年：65,500,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

17. 發展中或待發展物業

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
公平價值		
年初之結餘(第三級經常性公平價值)	5,550,000	5,110,000
於溢利或虧損中確認的公平價值增加	-	440,000
	5,550,000	5,550,000

發展中或待發展物業均位於香港，以中期租賃持有。其物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日根據公開市值作出重估。公平價值計量已刊載於綜合財務報表附註第37項。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

18. 按公平價值計入其他全面收益之權益工具

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
香港上市股票，公平價值及分類為非流動資產		
年初之結餘	70,315,381	95,261,855
出售	(1,337,596)	(17,893,300)
公平價值減少	(6,610,528)	(7,053,174)
年終之結餘	62,367,257	70,315,381

由於本集團認為該投資屬長期策略性資本投資，故上市股權證券不可撤銷地指定為按公平價值計入其他全面收益。本集團持有每家相關被投資公司已發行股本少於1%的權益。

本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具如下：

證券 代號	證券名稱	主要業務	二零二三年 港元'000	二零二二年 港元'000
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	16,201	17,280
2	中電控股有限公司	公用事業	11,340	15,270
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	5,727	7,797
386	中國石油化工股份有限公司－H股	能源	5,336	不適用
1398	中國工商銀行股份有限公司－H股	金融業	5,021	5,778
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	不適用	5,766

不適用－由於其並不是本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具，故不適合披露。

上述股權證券之公平價值變動在其他全面收益內確認，並於權益中公平價值儲備內累計。當撤銷相關股權證券時，本集團將金額自公平價值儲備轉入累積盈餘。本集團年內出售若干股權證券，乃由於該等投資與本集團的投資策略不再一致，於出售日期的公平價值為1,337,596港元(二零二二年：17,893,300港元)，該等出售導致權益中的按公平價值計入其他全面收益之權益工具累計收益轉移約851,902港元(二零二二年：8,219,541港元)。

上市證券的公平價值乃按報告期末的報價市值釐定。

19. 按公平價值計入損益之權益工具

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
香港上市股票，公平價值及分類為流動資產	59,266,116	72,546,728

上市證券的公平價值乃基於活躍市場中的現行買入價。

20. 貿易及其他應收賬款

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應收租金(附註)		
— 30天內	77,500	104,371
— 31天至60天內	52,500	88,500
— 61天至90天內	22,500	69,000
— 91天至120天內	-	55,500
	152,500	317,371
其他應收賬款	150,673	85,868
按金及預付費用	337,030	304,543
	640,203	707,782
減：預期信貸虧損撥備	(54,500)	(180,000)
貿易及其他應收賬款總額，淨額	585,703	527,782

附註：

來自租戶的應收租金在出示發票時支付。租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止，所有貿易及其他應收賬款預期於一年內收回。賬齡分析乃按報告期末的發票日期呈列。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團對客戶的信貸政策刊載於綜合財務報表附註第36(a)項。

預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
年初之結餘	180,000	104,500
(回撥)／撥備	(89,500)	75,500
註銷	(36,000)	-
年終之結餘	54,500	180,000

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

21. 現金及銀行存款

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
定期存款(原定到期期限為三個月內)	80,000,000	–
銀行存款及現金	54,256,374	120,634,252
年終之結餘	134,256,374	120,634,252

於二零二三年三月三十一日，定期存款的原定到期期限為一個月，年率為2.8至2.9厘(二零二二年：不適用)。

銀行存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息，並存放在信譽良好且沒有違約記錄的銀行。

22. 其他應付賬款

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
租約按金	1,517,478	1,736,200
預收租金	155,555	130,472
未領取股息	511,333	489,412
應付費用及其他應付	2,038,888	2,443,638
	4,223,254	4,799,722

23. 銀行借貸－已抵押

本集團於報告期末的已抵押銀行貸款須於下列期間償還：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
流動負債		
— 一年內償還	810,588	810,588
— 超過一年，但不超過兩年	16,295,139	810,588
— 超過兩年，但不超過五年	–	16,295,139
	17,105,727	17,916,315

23. 銀行借貸－已抵押(續)

附註：

- (a) 截至二零二三年三月三十一日止，已抵押銀行貸款約17,106,000港元(二零二二年：17,916,000港元)分類為流動負債，此乃由於有關貸款協議包含賦予授貸人無條件權利隨時酌情決定要求還款的條款。
- (b) 本集團之已抵押銀行貸款年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.55厘或香港一間商業銀行港元最優惠利率(「最優惠利率」)減每年1.8厘(二零二二年：香港銀行同業拆息加1.55厘或最優惠利率減1.8厘)。年內，銀行借貸利息為520,986港元(二零二二年：304,977港元)。
- (c) 截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止，本集團的該等銀行貸款已由(i)投資物業約63,000,000港元(二零二二年：65,500,000港元)(附註16)作抵押；及(ii)本公司向銀行提供企業擔保總額32,900,000港元(二零二二年：32,900,000港元)，為上述貸款作出抵押。
- (d) 本集團須遵守若干有關按揭資產貸款比率之契約。倘若本集團違反契約，已動用之信貸融資將須按要求償還及已抵押之物業所產生的租金將由銀行收取。本集團定期監察該等契約有否被遵守。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止，本集團並無違反任何銀行融資的契約。
- (e) 本公司董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

24. 長期服務金撥備

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
年初之結餘及年終之結餘	118,000	118,000
為報告目的分析為：		
– 流動	24,000	–
– 非流動	94,000	118,000
	118,000	118,000

長期服務金撥備乃根據香港僱傭條例之條款，為所有於報告期末已持續工作不少於五年之員工(包括董事)而計算。

據香港《僱傭條例》第57章，本集團有責任向退休時符合條件的香港僱員支付長期服務金(「長期服務金」)，受僱期至少為五年，計算公式如下：

最後一個月的工資(終止僱傭前) × 2/3 × 服務年期

最後一個月工資上限為22,500港元，而長期服務金的金額不得超過390,000港元。該義務作為離職後設定受益計劃入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

24. 長期服務金撥備(續)

此外，一九九五年通過的《強制性公積金計劃條例》允許本集團動用本集團的強制性強積金供款，加上／減去任何正／負回報(統稱為「合資格抵銷額」)，以抵銷應付予僱員(「抵銷安排」)。長期服務金義務(如有)以淨額列示。

《二零二二年就業與退休計劃立法(抵消安排)(「修訂」)條例》於二零二二年六月十七日刊登憲報，最終將廢除抵消安排。該修正案將於香港特別行政區政府確定的日期開始生效，預計為二零二五年(「過渡日期」)。根據修訂後的條例，過渡日期後的合格抵消金額只能用於抵消過渡日期前的長期服務金義務，但不再有資格抵消過渡日期後的長期服務金義務。此外，過渡日期之前的長期服務金義務將根據過渡日期之前的最後一個月工資計算和計算。

二零二三年四月，香港特區政府宣佈修正案將於二零二五年五月一日生效。

25. 遞延稅項

於綜合財務狀況表上遞延稅項負債／(資產)之組成部份及其變動如下：

引致產生遞延稅項：	累積稅項 折舊差額 港元	未使用之 稅項虧損 港元	總值 港元
於二零二一年四月一日	975,813	(44,565)	931,248
年內溢利或虧損中扣除／(計入)	43,483	(5,340)	38,143
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	1,019,296	(49,905)	969,391
年內溢利或虧損中扣除／(計入)	80,404	(7,870)	72,534
於二零二三年三月三十一日	1,099,700	(57,775)	1,041,925

截至二零二三年三月三十一日止，由於未來應課稅收入之不確定性，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損總額約75,057,000港元(二零二二年：65,503,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損並無屆滿日期。

26. 股本

港元

已發行及繳足股本

於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日

— 40,000,000普通股

40,000,000

27. 儲備

(a) 資本儲備

儲備來自過往年度重組所產生的股東注資。

(b) 公平價值儲備

結餘指於報告期末持有的指定為按公平價值計入其他全面收益之股權投資之公平價值累積變動淨額。

28. 股息

(a) 年內本公司股東應佔應付股息

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣2仙(二零二二年：港幣2仙)	800,000	800,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股普通股港幣12仙 (二零二二年：港幣12仙)	4,800,000	4,800,000
	5,600,000	5,600,000

於報告期末後建議擬派之末期股息並無於報告期末確認為負債。

(b) 上一個財政年度應佔並於年內批准及派發之股息：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
截至二零二二年三月三十一日止年度的末期股息每股普通股 港幣12仙(二零二一年：港幣12仙)	4,800,000	4,800,000
沒收未領取之股息*	(49,482)	(48,771)
	4,750,518	4,751,229

* 根據本公司組織章程細則第145條，於二零二三年三月二十二日董事會通過將於二零一七年一月六日或以前派付而在二零二三年三月二十二日仍未領取的二零一五/一六及二零一六/一七年度之股息合共49,482港元沒收，並在權益中確認。

根據本公司組織章程細則第145條，於二零二二年三月二十九日董事會通過將於二零一六年一月八日或以前派付而在二零二二年三月二十九日仍未領取的二零一四/一五及二零一五/一六年度之股息合共48,771港元沒收，並在權益中確認。

已沒收的未領取股息為一項非現金交易。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資		6,471,005	6,471,005
物業、廠房及設備		13,562	7,512
投資物業		7,300,000	7,500,000
應收附屬公司款項		528,592,631	558,575,799
		542,377,198	572,554,316
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具		59,266,116	72,546,728
貿易及其他應收賬款		299,373	206,163
現金及銀行存款		113,276,547	76,260,026
		172,842,036	149,012,917
流動負債			
其他應付賬款		1,708,554	1,645,126
應付附屬公司款項		24,796,291	25,237,819
長期服務金撥備		24,000	–
		26,528,845	26,882,945
流動資產淨值		146,313,191	122,129,972
總資產減流動負債		688,690,389	694,684,288
非流動負債			
租約按金		46,000	–
長期服務金撥備		–	24,000
		46,000	24,000
資產淨值		688,644,389	694,660,288
權益			
股本及儲備			
股本	26	40,000,000	40,000,000
儲備(附註)		648,644,389	654,660,288
		688,644,389	694,660,288

財務報表已由董事會於二零二三年六月二十六日批准，並由以下人士代表簽署。

伍大偉
董事

蘇國樑
董事

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

29. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司	儲備－累積盈餘 港元
於二零二一年四月一日	669,714,394
年內虧損	(9,502,877)
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息)(附註28)	(4,751,229)
就是年度宣派的股息(附註28)	(800,000)
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	654,660,288
年內虧損	(465,381)
就上年度批准的股息(已扣除沒收未領取之股息)(附註28)	(4,750,518)
就是年度宣派的股息(附註28)	(800,000)
於二零二三年三月三十一日	648,644,389

30. 附屬公司權益

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行/ 繳足/註冊股本	本公司所持有有效權益				主要業務
			直接		間接		
			港元	二零二三年 %	二零二二年 %	二零二三年 %	
聯匯(香港)實業有限公司	香港	1	100	100	-	-	投資持有
恆信物業發展有限公司	香港	1	100	100	-	-	物業投資/發展
興富遠東發展有限公司	香港	10,000	100	100	-	-	物業投資
興盛遠東發展有限公司	香港	10,000	100	100	-	-	股票投資
巧基投資有限公司	香港	10,000	-	-	100	100	物業投資
廣財有限公司	香港	2	100	100	-	-	物業投資
宏豐遠東發展有限公司	香港	10,000	100	100	-	-	物業投資/發展
永森置業有限公司	香港	10,000	100	100	-	-	物業投資
永大置業有限公司	香港	1	100	100	-	-	物業投資
億富置業有限公司	香港	1,800,000	100	100	-	-	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

31. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債對賬：

	未領取股息		銀行借貸－已抵押	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
年初之結餘	489,412	488,065	17,916,315	18,726,903
現金流量變動：				
－償還銀行貸款	–	–	(810,588)	(810,588)
－已付利息	–	–	(520,986)	(304,977)
－已付股息	(5,528,597)	(5,549,882)	–	–
	(5,528,597)	(5,549,882)	(1,331,574)	(1,115,565)
其他變更				
－利息支出	–	–	520,986	304,977
－批准及宣派的股息	5,600,000	5,600,000	–	–
－沒收未領取股息	(49,482)	(48,771)	–	–
	5,550,518	5,551,229	520,986	304,977
年終之結餘	511,333	489,412	17,105,727	17,916,315

32. 經營租賃安排

本集團之投資物業按不同期限出租予若干租戶。於報告期末，根據投資物業的不可撤銷經營租賃收到之最低租金總額如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
一年內	5,093,306	6,136,887
於第一至第二年內	652,323	1,924,725
	5,745,629	8,061,612

經營租賃之租期一般為一至三年。

33. 資本性承擔

於報告期末，本集團的承擔如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
已訂約但未撥備：		
有關投資物業重建的資本開支	13,050,000	13,050,000
已授權但未訂約：		
有關投資物業重建的資本開支	54,000,000	54,000,000

34. 資金風險管理

本集團管理資金的首要目標是為了維持本集團持續經營業務的能力，從而為股東提供回報及為其他利益相關方創造利益，並保持最佳的資本結構以減輕資金成本。

本集團按淨負債調整資本比率基準監察資本架構。本集團定義淨負債為總負債（包括附帶利息之借貸及其他應付款項）和擬派股息，但須撇除現金及等同現金項目而計算。而調整資金包括所有資本權益的構成要素，但須扣除擬派股息。

本集團旨在維持可管理的淨負債調整資本比率。為維持資本結構，本集團可能會因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產，以減少負債，或增加借貸買入資產。

35. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
財務資產		
以公平價值計量		
— 按公平價值計入其他全面收益之權益工具	62,367,257	70,315,381
— 按公平價值計入損益之權益工具	59,266,116	72,546,728
以攤銷成本計量		
— 貿易及其他應收賬款	460,500	404,066
— 現金及銀行結存	134,256,374	120,634,252
	256,350,247	263,900,427
財務負債		
以攤銷成本計量		
— 其他應付賬款	3,435,627	3,829,250
— 銀行貸款—已抵押	17,105,727	17,916,315
	20,541,354	21,745,565

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

35. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的金融工具包括按公平價值計入其他全面收益之權益工具、按公平價值計入損益之權益工具、貿易及其他應收賬款、現金及銀行結存、其他應付賬款及銀行貸款。金融工具的詳情於相關附註中披露。

36. 金融風險管理

信貸、流動資金及市場(包括利率及價格)風險產生於本集團日常業務過程中。本集團透過如下所述財務管理政策及慣例控制該等風險。本集團並無採用任何財務衍生工具作對沖用途。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自其按攤銷成本計量的財務資產。

就貿易應收賬款而言，本集團持有來自租戶的租賃按金以處理潛在的信貸風險。此外，本集團亦因應租客之信貸狀況及財政實力，以及租客所在的經營環境而作出評估。本集團應收租金的信貸風險並不集中。由於自租戶收取按金，因此面對應收租金的信貸風險有限。對逾期90天的結餘而言，於抵銷相關租戶的按金後，將會就有關金額作出全面撥備。

其他應收賬款主要包括應收上市證券股息、應收銀行利息及應收上市證券銷售收益。本集團在高信貸評級及擁有良好信譽之上市公司及金融機構投資及存款，本集團已考慮到與付款相關的其他應收賬款歷史違約比率維持低水平，並認為本集團未償還其他應收賬款的固有信貸風險並不重大。

現金存款存放於具信譽之金融機構，減低信貸風險。現金及銀行存款的交易對手位於香港。由於本集團的銀行結餘存放於多間信譽良好且信貸評級良好之銀行，故本公司董事認為，本集團的銀行結餘之信貸風險並不重大。

減值及撥備政策

本集團根據香港財務報告準則第9號之減值要求乃基於預期信貸虧損模型。本集團應用簡化法計算貿易應收賬款之預期信貸虧損；及一般法計算以攤銷成本入賬的其他財務資產之預期信貸虧損。根據簡化法，本集團以相等於生命週期內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。根據一般法，財務資產乃根據自初始確認以來的信貸風險變化，於下列三個階段之間轉撥：第一階段：12個月預期信貸虧損，第二階段：生命週期內預期信貸虧損－無信貸減值及第三階段：生命週期內預期信貸虧損－有信貸減值。

36. 金融風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

減值及撥備政策(續)

下表提供有關本集團截至報告期末面臨的貿易應收賬款之信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備
	(%)	(港元)	(港元)
二零二三年三月三十一日			
逾期1-30天	9.7	77,500	7,500
逾期31-60天	51.4	52,500	27,000
逾期61-90天	88.9	22,500	20,000
		152,500	54,500
二零二二年三月三十一日			
逾期1-30天	9.6	104,371	10,000
逾期31-60天	60.5	88,500	53,500
逾期61-90天	88.4	69,000	61,000
逾期91-120天	100.0	55,500	55,500
		317,371	180,000

預期虧損率乃基於過往兩年實際虧損經驗釐定。該等比率已經調整以反映所收集歷史數據所屬期間內的經濟狀況、當前狀況、前瞻性的資料及本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點之間的差異。

(b) 流動資金風險

本集團定期及密切監察當期及預期流動資金狀況，以確保持有充足的現金儲備，藉以滿足其短期及長期的流動資金要求。另外，本集團亦定期監察銀行借貸契約有否被遵守，其契約刊載於綜合財務報表附註第23項。管理層相信，本集團在穩健的流動資金狀況下擁有充足的現金結存支付其業務及資本承諾之責任。

下表載列於本集團非衍生財務負債於報告期末按合約非貼現現金流量(包括採納合約利率(倘浮息)按報告期末當日的利率計算的利息付款)以及本集團可被要求付款的最早日期的結餘合約到期日。

尤其是就載有銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的銀行借貸而言，有關分析根據實體須付款的最早期限(即倘貸款人行使其無條件權利即時催收貸款)列示現金流出。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

36. 金融風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

	賬面值	合共非貼現 現金流量	一年內或於 要求時償還	超過一年 但兩年內
	港元	港元	港元	港元
於二零二三年三月三十一日				
非衍生				
銀行借貸，已抵押(附帶即時償還條款)	17,105,727	17,105,727	17,105,727	-
租約按金	1,725,406	1,725,406	1,517,478	207,928
應付費用	1,198,888	1,198,888	1,198,888	-
未領取股息	511,333	511,333	511,333	-
	20,541,354	20,541,354	20,333,426	207,928
於二零二二年三月三十一日				
非衍生				
銀行借貸，已抵押(附帶即時償還條款)	17,916,315	17,916,315	17,916,315	-
租約按金	1,736,200	1,736,200	1,736,200	-
應付費用	1,603,638	1,603,638	1,603,638	-
未領取股息	489,412	489,412	489,412	-
	21,745,565	21,745,565	21,745,565	-

下表概述貸款協議所載基於協定償還時間表按要求償還條款之銀行貸款到期情況分析。有關金額包括使用合約利率計算之利息付款。因此，該等金額高於到期情況分析「於要求時償還」時間範圍所披露的金額。經計及本集團之財務狀況，董事認為銀行或不會行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等銀行貸款將根據貸款協議所載償還時間表償還。

36. 金融風險管理(續)

(b) 流動資金風險(續)

	賬面值 港元	合共非貼現 現金流量 港元	一年內或於 要求時償還 港元	超過一年 但兩年內 港元	超過兩年 但五年內 港元
二零二三年三月三十一日					
銀行借貸－已抵押	17,105,727	17,944,632	1,441,903	16,502,729	–
二零二二年三月三十一日					
銀行借貸－已抵押	17,916,315	18,636,546	1,128,374	1,113,689	16,394,483

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率計息的銀行借款令本集團需承擔利率現金流風險。本集團定期監察市場利率以管理該風險。

下表載列本集團於報告期末借貸的利率情況：

	二零二三年 實際利率百分比		二零二二年 實際利率百分比	
	%	港元	%	港元
淨息借款：				
銀行借貸－已抵押	1.73%至3.83%	17,105,727	1.61%至1.86%	17,916,315

如附註第23項所述，本集團的香港銀行同業拆息銀行貸款可能受利率基準改革影響。本集團正密切監察過渡至新基準利率之情況，包括相關同業拆息監管機構發佈的公告。

儘管港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已經被指定為香港銀行同業拆息的參考利率，但現時並沒有終止香港銀行同業拆息的計劃。香港採用多種利率並存方案，香港銀行同業拆息及港元隔夜平均指數將會並存。

敏感度分析

於二零二三年三月三十一日，假設所有其他可變動項目保持不變，估計利率普遍增加／減少50基點，本集團年內除稅後溢利將因浮動借貸利息普遍增加／減少而減少／增加約77,000港元(二零二二年：72,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

36. 金融風險管理(續)

(c) 利率風險(續)

敏感度分析(續)

上述敏感度分析的計算假設為利率的變動於報告期末發生，並應用於本集團承擔於該日存在的浮動利率借款的利率風險。增加或減少50基點指管理層對直至下一財政年末止期間利率的合理可能變動的評估。

分析乃以二零二二年同一的基準進行。

(d) 價格風險

本集團須承擔自按公平價值計入損益之權益工具及按公平價值計入其他全面收益之權益工具產生之權益價格變動。

本集團之上市投資乃在香港聯合交易所上市。買入或賣出按公平價值計入損益之上市投資乃按本集團每日對其個別證券表現、其相關指數和其他行業指標而作出比較分析，或按本集團流動資金需要，而作出買賣決定。按公平價值計入其他全面收益之上市投資則按該等投資的長期增長潛力而作出挑選，並定期監察其表現，與預期表現對比。本集團之投資組合乃根據本集團設定的限額分散不同的行業。

管理層緊密監察市場情況及股票價格波動而作出回應，務求減少對本集團財務表現的不良影響。

敏感度分析

權益價格風險的敏感度分析包括本集團的金融工具，其公平價值或未來現金流量會因其相應或相關資產的權益價格變動而波動。倘按公平價值計入損益及按公平價值計入其他全面收益的權益工具的價格上升／下跌10% (二零二二年：上升／下跌10%)：

- 截至二零二三年三月三十一日止年內的除稅後溢利將增加／減少約5,900,000港元(二零二二年：7,300,000港元)，原因是按公平價值計入損益之權益工具之公平價值出現變動；及
- 截至二零二三年三月三十一日止年內的其他全面收益將增加／減少約6,200,000港元(二零二二年：7,000,000港元)，原因是按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平價值出現變動。

在釐定敏感度分析時乃假設股票市價變數已於報告期末產生，並已應用於該日相關股價風險每增加／減少10% (所有其他可變因素保持不變)會觸發出相關之財務效應。此變動指管理層對相關市價在直至下一財政年末止期間之合理可能變動評估。

分析乃以二零二二年同一的基準進行。

36. 金融風險管理(續)

(e) 公平價值的估計

應收及應付款項的賬面值被假設與其公平價值相若。

本集團在活躍市場交易的證券投資的公平價值乃按報告期末的市值進行報價。不能可靠地計量其公平價值的非上市附屬公司之投資以成本值減虧損值列報。

公平價值等級分類

下表呈列有關財務資產及財務負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價值(未經調整)計算其公平價值；

第二級：於第一級計入之報價值以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及

第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

財務資產整體分類為公平價值等級的層次乃基於最低輸入數據水平，此對公平價值計量極為重要。

以公平價值列報之財務資產分組如下：

經常性的公平價值計量

財務資產：

	第一級	第二級	第三級	總值
	港元	港元	港元	港元
於二零二三年三月三十一日				
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
— 香港上市股票	62,367,257	—	—	62,367,257
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	59,266,116	—	—	59,266,116
	121,633,373	—	—	121,633,373
於二零二二年三月三十一日				
按公平價值計入其他全面收益之權益工具				
— 香港上市股票	70,315,381	—	—	70,315,381
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	72,546,728	—	—	72,546,728
	142,862,109	—	—	142,862,109

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

36. 金融風險管理(續)

(e) 公平價值的估計(續)

經常性的公平價值計量(續)

年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

37. 按公平價值計量之物業

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團物業之公平價值，其公平價值採納香港財務報告準則第13號「公平價值計量」所界定之公平價值三個等級中分類(附註36(e))。公平價值計量的層級乃參考以下估值方法所用輸入項目的可觀察程度及重要性釐定：

於二零二三年三月三十一日的公平價值計量

	第一級	第二級	第三級	總值
	港元	港元	港元	港元
經常性的公平價值計量				
投資物業	-	-	902,600,000	902,600,000
發展中或待發展物業	-	-	5,550,000	5,550,000
	-	-	908,150,000	908,150,000

於二零二二年三月三十一日的公平價值計量

	第一級	第二級	第三級	總值
	港元	港元	港元	港元
經常性的公平價值計量				
投資物業	-	-	944,200,000	944,200,000
發展中或待發展物業	-	-	5,550,000	5,550,000
	-	-	949,750,000	949,750,000

年內並無物業之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

本公司董事已於進行估值時與獨立評值師永利行評值顧問有限公司討論有關評值師使用之假設與其他輸入數據，以反映本集團物業的估值。

37. 按公平價值計量之物業(續)

所有物業之公平價值分類為第三級。投資物業及發展中或待發展物業於年內的變動分別於綜合財務報表附註第16項及第17項內刊載。該等物業的公平價值乃由評值師以直接比較法，按可比較物業的最近市場交易，以每平方呎價作為基準而作出重估。估價時須與物業的特徵包括時間因素、面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、間格、質量、景觀、是否容易到達(包括交通及方便性)、地盤形態、發展規模等其他因素一併考慮。估值師按可獲得的因素及綜合方式作出判斷，調整可比較物業，並比較可比較物業及本集團的物業的差距。更優良的物業可反映更高的價值計量。

第三級估值的資料分析

本集團物業歸類為第三級估值的資料分析如下：

於二零二三年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	重大非觀察所得輸入項目	範圍(每平方呎)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	305,900,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、間格、質量、設施、是否容易到達、暴光等其他。	4,439港元至 84,333港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
工廠物業	32,700,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡及樓層。	2,761港元至 4,187港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
位於九龍馬頭涌道及福全街的重建地盤	564,000,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡、地點、城市規劃及發展規模。	6,075港元至 12,066港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
地盤	5,550,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、地點、可容易到達、城市規劃、結構及間格。	464港元至 1,198港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

37. 按公平價值計量之物業(續)

第三級估值的資料分析(續)

於二零二二年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	重大非觀察所得輸入項目	範圍(每平方呎)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	311,500,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、間格、質量、設施、是否容易到達、暴光等其他。	3,703港元至 72,409港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
工廠物業	32,700,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡及樓層。	2,987港元至 4,037港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
位於九龍馬頭涌道及福全街的重建地盤	600,000,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、樓齡、地點、城市規劃及發展規模。	6,048港元至 11,655港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
地盤	5,550,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的單位售價，並考慮時間因素、面積大小、地點、可容易到達、城市規劃、結構及間格。	521港元至 1,358港元	所用單位售價上升將導致物業公平價值計量按相同百分比增加，反之亦然。

投資物業的公平價值計量是基於最高及最佳使用狀態，並不偏離其實際使用情況。年內並無改變估值方法。

38. 關連人士交易

有關本集團主要管理層人員之酬金及薪酬的詳述已披露於綜合財務報表附註第11項及第12項內。

(A) 發展中或待發展物業

地點	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	地段	建築進度	估計完成日期	集團所佔權益	現時用途
(1) 新界屯門藍地丈量約130號地段2784號餘段	3,470	-	新界屯門藍地丈量約130號地段2784號餘段	^	-	100%	空置
(2) 新界元朗丈量約121號地段129號餘段	3,352	-	新界元朗丈量約121號地段129號餘段	*	-	100%	租賃

^ 本集團仍在與相關政府部門討論有關土地用途轉換事宜，該物業目前不在建築過程中。

* 未有重大發展。該物業目前不在建築過程中。

(B) 重建中或待重建物業

地點	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	地段	建築進度	估計完成日期	集團所佔權益	現時用途
(1) 九龍內地段2123號餘段(「福全街項目」)	4,403	39,627	九龍內地段2123號餘段	@	大約二零二八年中期	100%	空置
(2) 九龍馬頭涌道60至66號(「馬頭涌道項目」)	3,678	33,108	九龍內地段4311號A段第一分段； 九龍內地段4311號A段第二分段餘段； 九龍內地段4311號A段第二分段A段；及 九龍內地段4311號A段餘段	#	大約二零三一年年底	100%	租賃

@ 於報告日期，沒有重大建築工程正在進行中。本集團預計完成土地堪察後展開地基工程的準備工作，地基工程的招標程序預計大約在二零二三年十一月份展開。其地基工程及上蓋建築工程目前預計分別於二零二六年年底及二零二八年中中期竣工。福全街項目預期大約在二零二八年中中期完成，視乎屋宇署的批准以及當時的市況而定。

地盤已於報告日期後臨時租賃。本集團預計福全街項目完成後啟動馬頭涌道項目。假設福全街項目大約在二零二八年中中期竣工，目前預計馬頭涌道項目的土地勘察將於二零二八年中中期開始，其地基工程及上蓋建築工程預計分別於二零三零年中中期及二零三一年年底竣工。馬頭涌道項目的建設及發展預計於二零三一年年底竣工，視乎福全街項目的施工進度、屋宇署的批准以及當時的市況而定。

集團物業資料

於二零二三年三月三十一日

(C) 投資物業

地點	地段	現時用途	集團所佔權益	租賃期限
(1) 九龍茶果嶺繁華街18-22號地下A及C商舖及地庫B及C商舖	新九龍內地段4914號	商業	100%	中期
(2) 九龍慈雲山毓華里6-10號B，永發大廈地下低層商舖1-10號、地下商舖1-6號、二樓及三樓	新九龍內地段5762號	商業	100%	中期
(3) 九龍慈雲山雙鳳街70-82號永成樓地下A、B舖位及閣樓儲物房A及B	新九龍內地段5020號	商業	100%	中期
(4) 九龍佐敦道51號利僑大廈4字樓A座	九龍內地段9894號	商業	100%	中期
(5) 新界荃灣柴灣角街30-32號京華貨倉工業大廈5字樓B座及6字樓B座	荃灣內地段34號B段	工業	100%	中期
(6) 香港上環文咸東街92號四樓	內地段863號F段第一分段餘段	商業	100%	長期
(7) 九龍窩打老道76號地下連閣樓	九龍內地段3903號D段	商業	100%	長期
(8) 九龍窩打老道76A號地下連閣樓	九龍內地段3903號F段	商業	100%	長期
(9) 九龍南京街1F號南京大廈地下G地舖	九龍內地段6533號	商業	100%	短期

五年財務摘要

	截至每年三月三十一日止				二零二三年
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	千港元
綜合損益表					
營業額	26,783	21,894	20,848	18,911	19,240
除稅前盈利／(虧損)	167,470	(87,854)	(2,347)	14,782	(34,949)
稅項	(1,831)	(1,456)	(1,324)	(1,297)	(1,278)
是年度盈利／(虧損)	165,639	(89,310)	(3,671)	13,485	(36,227)
綜合財務狀況					
物業、廠房及設備	1,634	1,555	1,481	1,404	1,365
投資物業	610,800	940,000	918,500	944,200	902,600
發展中或待發展物業	4,960	5,080	5,110	5,550	5,550
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	128,449	81,138	95,262	70,315	62,367
流動資產	600,940	190,835	197,959	193,808	194,146
流動負債	(25,319)	(25,619)	(26,713)	(22,759)	(21,642)
非流動負債	(984)	(1,014)	(1,049)	(1,087)	(1,344)
資產淨值	1,320,480	1,191,975	1,190,550	1,191,431	1,143,042

股東週年大會通告

茲通告永發置業有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二三年九月七日(星期四)上午九時三十分假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳，舉行股東週年大會，以討論下列事項：

- 一、 省覽及採納本公司及本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書。
- 二、 宣佈派發二零二三年三月三十一日止年度的末期股息，每股港幣十二仙。
- 三、 重選董事及釐定所有董事的袍金。
- 四、 續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司的核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五、 考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司配發、發行及處理本公司新股之一切權力，授予權利認購或轉換任何證券為本公司之股份(包括發行任何可轉換為股份之證券、期權、認股權證或類似之認購權利)；
- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事會於有關期間內或屆滿後訂立或發行或需於有關期間以後行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段及(b)段之批准所配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據選擇權所配發者與否)之股份總數(向股東進行配發新股(定義見下文)所配發者除外)須不得超過本公司已發行股份百分之二十，是以上文之批准須受此數額之限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；
- (ii) 依照法例規定本公司下次股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力。

「配發新股」指在本公司董事會所訂定之期間內，並按照其當時之持股比例，向載列於一指定記錄日期之股東名冊內之股份持有人配發新股或發行期權、認股權證或其他賦予可認購本公司股份的權利的證券之建議(惟本公司董事會有權就零碎股份或因本港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排。)

承董事會命
公司秘書
馬玉珊

香港，二零二三年七月二十日

股東週年大會通告

註冊辦事處：

香港九龍佐敦道51號
利僑大廈501-2室

附註：

- (1) 為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二三年九月四日(星期一)至二零二三年九月七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份轉讓登記。為符合資格出席上述大會並在會上投票，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零二三年九月一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓辦理為荷。
- (2) 本公司亦將由二零二三年九月十四日(星期四)至二零二三年九月十五日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份登記，以釐定股東獲派發截至二零二三年三月三十一日止年度之建議末期股息之權利。為符合資格收取末期股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零二三年九月十三日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓辦理為荷。
- (3) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委派一位或以上代表出席及於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。代表委任表格最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓，方為有效。以電子或任何其他數據傳輸方式送交的代表委任表格，將不獲接納。
- (4) 如股東為一間有限公司，則可由其董事會或其管理當局通過決議案而授權其任何行政人員或任何其他人士作為其代表出席大會，及作為本公司之個人股東並行使相同權利，及須視該有限公司為親自出席任何該等大會。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條規定，載於本通告內之所有決議案均須以投票方式於大會進行表決。
- (6) 根據本公司組織章程細則第110及111條，蘇國樑先生、伍國芬女士及邢沛能先生將於是次股東週年大會內輪值退任且合資格並願意膺選連任。
- (7) 所有退任董事之簡歷、其在本公司股份的利益、酬金及釐定酬金的基準分別載於2022/2023年年報「董事及管理人員」、董事會報告書內之「董事之證券權益」、賬目附註第十一項內之「董事酬金」及企業管治報告內之「薪酬政策」內。除於2022/2023年報內所披露外，並無需要告知股東的其他事項，亦無任何須根據上市規則第13.51(2)條規定而披露的資料。
- (8) 如於大會召開當天上午八時正後仍懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號正生效，該大會將會延期或休會。有關重新安排的會議日期、時間及地點之公告將於本公司網站(www.winfairinvestment.com)及香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)內通知各股東。