



華信地產財務有限公司

股份代號：252



年報

2021/22





目錄

	頁次
公司資料	2
董事與高級管理層簡介	3
主席報告書	6
企業管治報告書	13
董事會報告書	33
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	69
綜合損益表	75
綜合全面收益表	76
綜合財務狀況表	77
綜合權益變動表	79
綜合現金流動表	80
綜合財務報告附註	81
持有作投資物業概要	169
發展中物業概要	170
持有作自用物業概要	171
五年財務摘要	172



董事會

執行董事

蔡乃端先生
(主席兼董事總經理)
蔡基鴻先生

非執行董事

陳文漢先生
蔡奕忠先生
蔡漢榮先生
蔡穎雯女士

獨立非執行董事

陳兆庭先生
郭良先生
黃錫強先生
徐家華先生

審核委員會

陳兆庭先生(主席)
陳文漢先生
郭良先生
蔡漢榮先生
黃錫強先生
徐家華先生

薪酬委員會

郭良先生(主席)
蔡乃端先生
陳文漢先生
陳兆庭先生
黃錫強先生

提名委員會

徐家華先生(主席)
蔡乃端先生
陳文漢先生
陳兆庭先生
郭良先生

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
恒生銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司

律師

張葉司徒陳律師事務所

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
香港執業會計師

公司秘書

林永耀先生

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀
廣東道30號新港中心
第二座四樓407-410室

股份過戶登記處

通用秘書服務有限公司
香港
北角英皇道93號
錦平中心26樓

股份代號

252

互聯網網站主頁

www.seapnf.com.hk



董事與高級管理層簡介

執行董事

蔡乃端先生，現年69歲，於一九七三年獲委任為本公司之執行董事及董事總經理，並於二零零零年獲委任為主席。他是薪酬委員會及提名委員會的成員。蔡先生負責制定及執行本集團之整體策略、業務發展及為本集團尋求業務發展機會。他同時出任集團內其他公司之董事，其在財務、物業投資與發展、酒店及塑膠包裝材料生產與銷售等業務方面具有逾四十年豐富經驗。

蔡基鴻先生，現年43歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一零年七月十六日調任為執行董事。他自二零一四年四月一日起獲委任為本公司之授權代表。他同時出任集團內其他公司之董事。蔡先生在財經資料分析研究方面具有逾十五年經驗。他畢業於英國倫敦的Queen Mary & Westfield College，取得分子生物學學士學位。

非執行董事

陳文漢先生，現年65歲，於一九九四年首次獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零零五年調任為非執行董事，陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。陳先生為香港執業律師。他畢業於香港大學，獲法律學士學位，於一九八一年獲取香港律師資格，其後更分別於一九八四年及一九八五年獲取英國及澳洲律師資格。他現為張葉司徒陳律師事務所之顧問。

蔡奕忠先生，現年85歲，於一九七八年獲委任為本公司之非執行董事。蔡先生曾於一間菲律賓註冊成立的名為Sanyo Philippines Inc.之公司出任總裁之職。

蔡漢榮先生，現年56歲，於二零零零年獲委任為本公司之非執行董事，並於二零零一年獲委任為審核委員會成員。蔡先生現為數間於台灣註冊成立的公司管理人員。

蔡穎雯女士，現年42歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事。蔡女士於二零零五年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的市場暨計劃分析員並兼任本集團之物業管理助理經理。她畢業於加拿大的The University of British Columbia，取得工商管理學士學位。

獨立非執行董事

陳兆庭先生，現年70歲，於二零零六年獲委任為本公司之獨立非執行董事。陳先生是本公司審核委員會的主席及薪酬委員會及提名委員會的成員。陳先生為香港執業會計師已逾三十年現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師學會的會員。他現為黃陳劉會計師事務所有限公司的董事。

郭良先生，現年70歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。郭先生是本公司薪酬委員會的主席及審核委員會及提名委員會的成員。郭先生畢業於賓夕法尼亞大學華頓學院，獲工商管理碩士學位。他在銀行界開展其事業，並曾擔任香港一間主要美資銀行之經理，掌管亞洲區投資組合。在過去二十年期間，他曾為一私人公司集團之管理人員，該集團於香港及北美經營一般貿易、物業投資及成衣製造的業務。

黃錫強先生，現年78歲，於二零零五年獲委任為本公司之獨立非執行董事。黃先生是本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。黃先生在銀行、財務及行政工作方面具有逾四十年的廣泛經驗。他曾出任一法資銀行香港分行之要職及曾擔任一家中國羽絨製造公司主席的顧問。

徐家華先生，現年69歲，於二零一二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生是本公司提名委員會的主席及審核委員會的成員。徐先生擁有豐富美資銀行及本地銀行之銀行經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。彼曾於一家美資銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中國內地及香港之營運。徐先生持有香港中文大學之文學士學位及工商管理學碩士學位。目前，徐先生分別(為東方網庫控股有限公司(股份代號：430)、萬事昌國際控股有限公司(股份代號：898及佳明集團控股有限公司(股份代號：1271)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司上市。徐先生現時為中小企財務有限公司之行政總裁。



董事與高級管理層簡介

高級管理層

蔡基信先生，現年42歲，於二零零二年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的董事及副總經理，及集團內其他公司的董事。他畢業於英國的University of Warwick，取得電腦及商業學士學位。

蔡天護先生，現年67歲，為常滙證券有限公司及常滙商品期貨有限公司之執行董事與負責人，以及集團內其他公司之董事。蔡先生於一九七六年加入本集團，負責本集團之證券及期貨交易業務。

符嘉增先生，現年64歲，為本公司之總經理及集團內其他公司之董事。符先生於一九九五年加入本集團，負責本集團之製造業業務。

林永耀先生，現年36歲，為本公司之集團財務總監、公司秘書及授權代表。林先生於二零一七年加入本集團，負責監察本集團之財務及會計業務以及整體公司秘書事宜。林先生於會計及財務相關工作方面擁有逾十年經驗。林先生取得復旦大學工商管理碩士學位及香港科技大學工商管理學士(會計學)學位。林先生現時為香港會計師公會會員、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員。

蔡乃端先生、蔡奕忠先生及蔡漢榮先生彼此均為兄弟。蔡基鴻先生及蔡基信先生均為蔡乃端先生之子。蔡穎雯女士為蔡乃端先生、蔡奕忠先生和蔡漢榮先生的姪女，她亦是蔡基鴻先生及蔡基信先生之堂妹。除所披露者外，各董事及高級管理層概無香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六第12條所載之任何關係。

本人謹代表華信地產財務有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)向各股東(「股東」)提呈本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之全年報告。

業績

本年度收入為274,400,000港元(二零二一年：260,300,000港元)，本公司擁有人應佔溢利為26,500,000港元(二零二一年：6,300,000港元)，每股盈利為11.8港仙(二零二一年：2.8港仙)。

本年度集團除稅前利潤為30,900,000港元(二零二一年：17,300,000港元)。茲將本集團各主要業務之經營溢利分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業投資、發展及出租／酒店營運	(10,110)	(15,229)
生產及分銷塑膠包裝材料	22,410	32,589
經紀及證券保證金融資	10,643	6,615
出售附屬公司之溢利	-	53,407
註銷附屬公司之溢利	604	-
投資物業公平值變動產生之溢利／(虧損)	18,709	(47,586)
經營溢利	42,256	29,796
未分配財務成本	(5,033)	(7,293)
應佔聯營公司業績	(696)	(3,397)
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損	(5,580)	(1,783)
除稅前溢利	30,947	17,323

股息

董事會建議向於二零二二年九月二日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二一年：每股普通股3港仙)。待此建議於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，末期分派將於二零二二年十月七日派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二二年八月二十六日(星期五)舉行。關於股東週年大會的通告將在本公司網站及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站上公佈，並會連同本公司二零二一／二零二二年報於適當時候寄發予股東。



就股東週年大會暫停辦理股票過戶登記

本公司將於二零二二年八月二十三日(星期二)至二零二二年八月二十六日(星期五)期間(首尾兩天包括在內),暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票,股東最遲須於二零二二年八月二十二日(星期一)下午四時三十分前,將過戶文件連同有關股票,一併送達本公司股份過戶登記處,即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司,以辦理有關過戶手續。

暫停辦理股票過戶登記以收取末期股息

本公司將於二零二二年九月一日(星期四)至二零二二年九月二日(星期五)期間(首尾兩天包括在內),暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格收取建議末期股息,股東最遲須於二零二二年八月三十一日(星期三)下午四時三十分前,將過戶文件連同有關股票,一併送達本公司股份過戶登記處,即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司,以辦理有關過戶手續。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二二年三月三十一日止年度,本集團錄得收入274,400,000港元,較截至二零二一年三月三十一日止年度的260,300,000港元增加14,100,000港元或5.4%。本集團於年內錄得應佔公司擁有人溢利26,500,000港元相比截至上一個財政年度錄得溢利6,300,000港元增加20,200,000港元或323.1%。溢利增加主要由於本集團投資物業公平值變動產生之溢利18,700,000港元,對比去年虧損為47,600,000港元,但被減少出售附屬公司之溢利53,400,000港元所抵銷。

物業投資、發展及出租／酒店營運

本分部包括於香港及中華人民共和國(「中國」)物業投資、發展及出租業務及於香港營運一間酒店。截至二零二二年三月三十一日止年度,本分部錄得收入12,300,000港元,較截至二零二一年三月三十一日止年度的16,500,000港元減少4,200,000港元或25.4%。與截至二零二一年三月三十一日經營虧損15,200,000港元相比,經營虧損為10,100,000港元,減少虧損5,100,000港元或33.6%。虧損減少主要由於上一財政年度因拆除酒店而產生的物業、廠房及設備損失11,200,000港元所致。

(i) 物業投資、發展及出租

本集團之大部份投資物業均已出租及為本集團帶來穩定租金收入。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之租金及租金相關收入為12,300,000港元，截至二零二一年三月三十一日止年度的16,000,000港元相比減少3,700,000港元或22.9%。主要原因是由於自從二零二零年九月改動及加建工程而終止酒店大樓地下商舖租約。

(ii) 酒店營運

我們的酒店自二零二零年六月一日起暫停營運以進行改建及加建工程。於二零二一年三月三十一日止年度，酒店住宿收入錄得500,000港元。

生產及分銷塑膠包裝材料

截至二零二二年三月三十一日，本業務錄得收入為242,600,000港元，與去年相比224,600,000港元，上升18,000,000港元或8.0%。溢利由截至二零二一年三月三十一日的32,600,000港元下跌10,200,000港元或31.2%，至22,400,000港元。溢利下跌主要由於銷售成本上升，特別是原材料和海運成本，以及二零二零年中港兩地紓困措施逐漸消退。

緩解病毒措施限制供應鏈回復到大流行前水平，促使原材料和物流成本均創歷史新高。此外，美元兌一籃子主要貨幣走強，導致客戶對其銷售預測持續採取審慎保守的態度，並推遲營銷和採購決策。

經紀、證券保證金融資

隨著香港第五波新型冠狀病毒爆發和變異病毒株在各國肆虐，迫使各項活動持續停擺，令營商環境更困難。地緣政治緊張，俄羅斯及烏克蘭戰事亦為全球疲弱的經濟，增添更多不明朗因素。

市場充斥著許多負面因素，影響投資者信心。近期，中國當局在不同行業上實施各項規管，同時在美國上市的中概股亦必須遵從美方所訂立之會計準則，否則會有被取消在美國上市地位的風險。

環球投資市場表現疲弱。杜瓊斯和納斯達克指數已跌入「熊區」，香港股市亦難免被弱勢所拖累。於本報告期間，恒生指數由二零二一年六月高位29,305點回落至二零二二年三月低位18,235點，跌幅達11,000點。每日平均成交額約為1,670億港元。



截至二零二二年三月三十一日止年度，因經濟環境不明朗，以致整體市場交投萎縮。經紀佣金錄得8,200,000港元，與截至二零二一年三月三十一日止年度11,000,000港元比較，按年遞減2,800,000港元或下跌25.8%。而收自客戶之保證金融資利息則為9,600,000港元，與截至二零二一年三月三十一日止年度7,600,000港元比較，按年增加2,000,000港元或26.3%。分部利潤錄得增加，為10,600,000港元，與截止二零二一年三月三十一日止年度6,600,000港元比較，上升4,000,000港元或60.9%。此乃主要由於增加通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利為3,500,000港元，以及年內股息收入增加1,100,000港元。

策略及前景

展望未來，由於全球經濟環境仍然起伏不定及預計不斷演變的全球大流行依然持續，我們的業務可能會收到不利影響。為了應對不確定性，我們將謹慎監察本集團的表現及財務狀況，並在有需要時調整業務策略。

物業投資、發展及出租／酒店營運

(i) 物業投資、發展及出租

疫情大流行、烏克蘭危機和世界經濟動盪引發的全球不確定性導致香港的房地產市場復甦放緩。因此，某些租賃將在續約期間根據市場情況進行調整。由於本集團多元化的物業組合，本集團投資物業的租金收入預期將保持穩定。我們於恒港中心的第三階段開發項目涉及轉換五個以上將樓層轉換為服務式辦公室單元，這些單元將與尊貴的企業服務相結合為中小企業量身定做。改造工程預計於二零二三年上半年完成，這將顯著增加建築物產生的收入。

本集團將密切監察市場並考慮不同的機會及策略，以利用我們的物業組合產生可觀的回報。

(ii) 酒店營運

本集團已於二零二零年六月一日起暫停營運位於香港的酒店業務以進行改動及加建工程。由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情大流行所影響，地基工程的建設略有延遲。根據現時現場工程進度，地基工程預計於二零二二年八月完成，上蓋工程將於地基工程完成後展開。

生產及分銷塑膠包裝材料

隨著全球疫情大流行揮之不去以及俄烏衝突持續，全球經濟何時能復甦難測。此外，歐盟發布了2019/904號指令，逐步淘汰不必要的一次性塑料(SUP)產品、減少消耗和過渡到可重複使用替代品，將對全球塑料行業產生重大影響。

面對當前挑戰，我們將繼續優化升級現有設施以提升競爭力，並促進回收塑料的使用，以及建議增加塑料識別碼以方便未來收集回收。

經紀及證券保證金融資

展望未來，仍有很多宏觀因素不利投資市場。美國聯儲局已於二零二二年三月期間展開了加息程序，並在年內縮減買債，收縮量化寬鬆(QE)的規模。市場正密切注視其進度。

同時，俄羅斯與烏克蘭地緣政治緊張，各國正向俄羅斯展開各項制裁，將會推高已持續高企的燃油、食品價格和航運成本，威脅環球供應鏈，引發通脹風險。

在不穩定的市場情況下，我們在市場及營運策略上會審慎及適時地作出調整。同時，在疫情期間，我們亦鼓勵經紀及客戶多使用網上平台在家工作。

根據聯交所統計資料，於二零二一年度，常匯證券有限公司(「常匯證券」)在602名交易所參與者當中，排行121名。

常匯證券已在香港成立約四十年，並將於二零二二年七月一日與常匯商品期貨有限公司合併。

流動資金及財務資源

集團一向採取穩健的財務政策及預備充足的流動資產以應付集團的發展及營運需求，並以淨債務權益比率來監管其資本。



於二零二二年三月三十一日，本集團的流動負債淨額為52,900,000港元(二零二一年：流動資產淨額為204,500,000港元)。本集團由二零二一年的流動資產淨額轉為二零二二年的流動負債淨額，主要是由於剩餘餘額約166,000,000港元的五年定期貸款將在下一個財政年度到期，並由非流動借款重新分類為於二零二二年三月三十一日的流動借款。董事認為本集團將有足夠的營運資金為其營運提供資金並持續經營，鑑於：(i)截至二零二二年三月三十一日，本集團的銀行結餘及現金為83,500,000港元，因此本集團能夠隨時履行其付款義務；(ii)於二零二二年三月三十一日，本集團未動用融資總額為171,100,000港元，為銀行授予的透支及循環貸款融資；(iii)董事已審閱續期定期貸款的可能性，董事認為定期貸款可於屆滿時續期；(iv)管理層已編製現金流量預測，顯示本集團於報告日期起計未來十二個月內擁有充足營運資金。

於二零二二年三月三十一日，現金及現金等價物為83,500,000港元(二零二一年：159,600,000港元)，而貿易及其他應收賬款為154,800,000港元(二零二一年：120,200,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為145,000,000港元(二零二一年：134,400,000港元)。現金及現金等價物減少主要由於認購投資於中國的物業的額外權益及支付於酒店的改建及加建工程。

於二零二二年三月三十一日，集團之銀行借貸為337,200,000港元(二零二一年：275,200,000港元)，其中短期借貸為337,200,000港元(二零二一年：106,900,000港元)，而長期借貸則為無(二零二一年：168,300,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為23.5%(二零二一年：10.7%)。此乃按集團之總債務扣除限制性現金及現金及現金等值相對本公司擁有人應佔權益總額的比例計算。淨債務權益比率大幅上升主要由於年內銀行貸款增加及現金及現金等價物減少所致。

資本結構

於二零二二年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,063,900,000港元(二零二一年：1,038,000,000港元)。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為4.8港元(二零二一年：4.7港元)。

外匯風險

本集團於香港及中國營運，大部分交易以港元、美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值。外匯風險來自商業交易、已確認資產及負債，其以非本集團實體功能貨幣的貨幣計值。

本集團目前並無外幣對沖政策。為減低外匯風險，管理層密切監察該等風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

只要該貨幣與美元掛鉤，本集團就不會承受港元兌美元的重大外匯風險。

重大收購及出售

截至二零二二年三月三十一日止年度內，本集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

於二零二一年一月二十五日，本集團以現金對價179,825,621港元出售其直接全資擁有的附屬公司Nan Sing Investment Limited之全部權益，連同其一間全資附屬公司南星置業有限公司給一名獨立第三方，現金作價已於二零二一年一月結算。

致謝

最後，本人謹此對董事會及全體員工在過去一年的竭誠服務，致以衷心的謝意。

主席
蔡乃端

香港，二零二二年六月二十九日



企業管治常規守則

本公司致力於達成及保持高水平的企業管治。董事確認，良好的企業管治常規與程序對確保本公司的透明度及問責性以及長期成功至關重要，對提升股東的價值並保障其權益而言亦非常關鍵。本公司已採用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（「守則條文」）作為其企業管治的守則。

於截至二零二二年三月三十一日止年度整年，本公司一直遵守企業管治守則，惟下文「主席及行政總裁」、「主席與獨立非執行董事的會議」及「股東週年大會」所披露者除外。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等於是年內已遵守該標準守則。

董事會

(i) 董事會組成、董事會會議及董事出席次數

於本報告書日期，董事會由十人組成。董事個人履歷資料及董事成員之間的關係，已在本年報的「董事與高級管理層簡介」一欄中披露。本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。本公司於是年內已舉行八次全體董事會會議。高級管理行政人員不時會獲邀出席董事會會議，於會上作出陳述及／或回答董事會所作出的任何提問。所有董事可取得公司秘書的意見及享用其服務，董事亦可提出要求索取獨立專業意見。

本公司的每一名董事均按其才幹和經驗，以及其可能對本集團的適當指引及其業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

董事會成立了三個委員會，即審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），以監督本集團某方面的特定事務。委員會獲提供充分資源以履行其責任，及可於有需要時在本公司負責開支情況下尋求獨立專業意見。

於本財政年度內，個別董事於董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東週年大會的出席紀錄載列如下：

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 大會
蔡乃端	9/12	-	1/1	1/1	1/1
蔡基鴻	12/12	-	-	-	1/1
陳文漢	4/12	4/4	1/1	1/1	1/1
蔡奕忠	0/12	-	-	-	0/1
蔡漢榮	4/12	4/4	-	-	1/1
蔡穎雯	7/12	-	-	-	1/1
陳兆庭	4/12	4/4	1/1	1/1	1/1
郭良	4/12	4/4	1/1	1/1	1/1
黃錫強	4/12	4/4	1/1	-	1/1
徐家華	4/12	4/4	-	1/1	1/1

(ii) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任有關的變動，則須於董事會會議期間向董事簡報，以令董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其他責任以及董事會角色的資料。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職責及責任。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和資金決定的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。

此外，本公司已制定一套程序以供各董事在適當情況下尋求獨立專業意見，從而讓各董事向本公司履行其職責，有關費用由本公司負責。

(iii) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本集團董事及高級職員購買合適的責任保險，就彼等因本集團業務承擔的風險提供保障。



(iv) 董事之持續培訓及發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及更新彼等之知識及技能，以確保彼等對董事會作出知情及恰當之貢獻。本公司定期向董事簡述上市規則、企業管治常規及其他監管制度之最新變動及發展，輔以書面材料。所有董事均已提供培訓之記錄，本公司將繼續根據守則條文第A.6.5段安排培訓。

主席兼行政總裁

蔡乃端先生出任本公司主席，而實際上亦是本公司的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的守則條文第A.2.1條。

經審閱管理層架構後，董事會認為，董事會的決定乃全體董事以投票表決方式作出的集體決定，並非董事會主席一人的決定。此外，董事會成員的職責與日常業務管理層的職責均有清晰劃分及獨立運作。

因此，本公司管理層的權力並無集中在任何一位人士身上。董事會認為，現行的架構不會對董事會與本集團管理層之間的權力及權限平衡造成損害。

主席與獨立非執行董事的會議

根據守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。截至二零二二年三月三十一日止年度，由於主席及獨立非執行董事的行程緊湊，所以無法為主席與獨立非執行董事安排沒有其他董事出席的正式會議。儘管年內沒有舉行此會議，但主席授權本公司之公司秘書徵詢獨立非執行董事可能存有之任何疑慮及／或問題並向其匯報，以便召開跟進會議(如必要)。

股東週年大會

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。本年內一名非執行董事及一名獨立非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零二一年八月二十七日舉行之股東週年大會。

非執行董事

全體非執行董事已被委任，為期三年。同時須按本公司之公司細則相關規定，於本公司股東週年大會輪值退任，並重選連任。在董事會會議以及董事委員會會議上，非執行董事提供建設性意見及建議，並為有關策略、業績、利益衝突及管理過程之事宜作出獨立判斷。

董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司三名獨立非執行董事，一名執行董事及一名非執行董事，郭良先生現為薪酬委員會主席。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，並透過傳閱文件方式處理事務。薪酬委員會的職權範圍與守則條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責載列如下：

- (i) 對本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構提出建議；
- (ii) 釐定全體執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇；
- (iii) 透過參照董事會不時通過公司的目標，檢討及批准有關薪酬；
- (iv) 檢討及批准向執行董事及高級管理層支付與失去或終止職務或委任有關的賠償；
- (v) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；及
- (vi) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬。

薪酬委員會在是年內的工作摘要如下：

- (i) 檢討本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構；
- (ii) 考慮全體董事及高級管理層的酬金；及
- (iii) 檢討董事的袍金水平。



支付予本公司董事及高級管理層的薪金，乃根據其於集團內的職責而釐定。至於董事袍金，則不時由本公司股東通過而釐定；本公司會定期檢討董事袍金，亦會將之與香港其他上市公司比較。

董事提名

本公司已遵照上市規則成立提名委員會，現由一名執行董事、一名非執行董事以及三名獨立非執行董事組成。徐家華先生現為提名委員會主席。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議，會上檢討董事會的架構、規模及組成，確保董事會按照本公司業務而具備適當所需的專業知識、技巧和經驗，並評核本公司獨立非執行董事的獨立性。

提名政策

在向董事會提出任何擬議候選人的任命或重新委任董事會現有成員的建議時，提名委員會在評估擬議候選人的適合性時，應考慮各種因素，包括但不限於以下因素：

- (a) 誠信聲譽；
- (b) 相關行業的相關技能和經驗；
- (c) 對公司業務有足夠時間，興趣和關注的承諾；
- (d) 各方面的多樣性，包括但不限於性別，年齡，文化和教育背景，專業經驗，技能和知識；
- (e) 遵守上市規則第3.13條就任命獨立非執行董事所規定的獨立標準；和
- (f) 提名委員會或董事會不時釐定的任何其他相關因素。

任何建議候選人獲委任或委任董事會任何現有成員均須根據本公司組織章程細則及其他適用規則及規例作出。

提名委員會秘書須召開會議，並邀請委員會成員(如有的話)提名候選人，以供提名委員會考慮。提名委員會也可提名候選人進行審議。

在向董事會任命任何擬議候選人的情況下，提名委員會應對該個人進行充分的盡職調查，並就董事會的審議和批准提出建議。

在重新委任董事會任何現有成員的情況下，提名委員會應向董事會提出建議，供其考慮及推薦，以便擬議候選人在股東大會上再次當選。

董事會多元化政策

董事會採納一套董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，藉以提升表現質素。提名委員會負責代表董事會檢討及評估董事會之多元化格局，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及提名委員會不時認為重要之其他素質方面。在物色合適候選人加入董事會時，提名委員會按客觀標準考慮候選人之優點及是否有利於董事會多元化。在檢討董事會之組成時，委員會全方位考慮多元化因素，包括(但不限於)上述因素，以維持董事會在技能、經驗及多元化各方面維持合適範圍及均衡發展。提名委員會將在適當時候檢討董事會多元化政策，以確保董事會多元化政策行之有效。

於本報告日期，10名董事其中1名(佔總數約10%)為女性。董事之年齡介乎42至85歲。教育及專業背景方面，董事會成員具備會計、財務、電訊及一般商業知識。因此，董事會相信，董事會在性別、年齡、教育及專業背景方面已達致多元化格局。

核數師酬金

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止財政年度，由本公司的外聘核數師所收取的核數服務的相關費用如下：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
– 審核服務	925,172	851,599
– 非審核服務	無	72,100



企業管治報告書

企業管治職能

董事會委派審核委員會履行企業管治職責，而審核委員會已就其企業管治職能採納書面職權範圍。

審核委員會於企業管治職能方面的職責包括：

- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會作出推薦意見；
- (ii) 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監督本公司於遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監督僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 審閱本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告中的披露事項。

於年度內，審核委員會已根據其職權範圍履行企業管治職責。

審核委員會

本公司的審核委員會成員現由四位獨立非執行董事及兩位非執行董事組成。

全部成員皆在審核綜合財務報告方面有足夠經驗，並在需要時由本集團的核數師協助。此外，陳兆庭先生具有適當的專業資格及擁有財務方面的經驗。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行四次會議，並透過傳閱文件方式處理事務。審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。以下是審核委員會的主要職責：

- (i) 負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退該核數師的問題；

- (ii) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；審核委員會於審核工作開始前先與核數師討論審核性質及範疇；
- (iii) 在向董事會提交本公司年度報告及賬目、半年度報告及季度報告前先行審閱，審核委員會特別針對下列事項：
 - (a) 會計政策及實務的任何更改；
 - (b) 涉及重要判斷的地方；
 - (c) 因審核而出現的重大調整；
 - (d) 持續經營的假設及任何保留意見；
 - (e) 遵守會計準則的情況；及
 - (f) 遵守與財務報告相關的上市規則及其他有關法規。
- (iv) 討論因審核工作產生的問題和保留意見，以及任何外聘核數師希望討論的事項；
- (v) 檢討審核程序，確保內部審核功能和外聘核數師的工作得到協調；及
- (vi) 企業管治職能。

審核委員會於本年度的工作摘要如下：

- (i) 按適用的標準檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (ii) 在向董事會提交半年度及年度綜合財務報告前作出審閱，並特別針對上文(iii)段有關審核委員會的職責的各點；
- (iii) 與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (iv) 檢討集團的內部監控及風險管理系統；及
- (v) 企業管治職能。



本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報已由審核委員會審閱。本年度之賬目經由致同(香港)會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，於本公司即將舉行之股東週年大會上提名復聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

董事對綜合財務報告的責任

董事負責根據香港財務報告準則、香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定編製截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報告，以令其作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報告所必要的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

內部監控及風險管理

1. 風險管理之目的

有效之風險管理對本集團業務之長期增長及可持續發展乃為至關重要。本集團在整體管理控制方法方面，將風險管理無縫地融入策略、營運和財務管理中。確定地識別及管理相關風險以便適時對該等風險進行處理、轉移、終止或純粹接納(倘適用)，始終乃一項挑戰。為達致此目標，董事會委派審核委員會負責確保設有持續風險管理程序之架構，以識別、評估及管理本集團所面對之重大風險。

2. 風險管理與風險類別之方法及程序

方法

本集團在風險管理程序中採用「自上而下」並輔以「自下而上」之綜合方法。「自上而下」方法涉及董事會及管理層就可能對本集團產生重大影響之風險提出之公司意見。「自下而上」方法為識別、評估及管理各業務單位之主要風險。本集團制定有關程序旨在管理風險，而並非消除所有風險。

程序

為識別、評估及管理本集團所面對之重大風險而採用之程序概述如下：

風險識別

- 識別可能對本集團之業務及營運構成潛在影響之風險。

風險評估

- 採用管理層制定之標準評估已識別風險；及
- 考慮對業務之影響及後果以及產生有關影響及後果之可能性。

風險應對

- 透過比較風險評估之結果為風險排列優先次序；及
- 釐定風險管理策略及內部監控程序，以預防、避免或減輕該等風險。

風險監察及匯報

- 持續及定期監察風險，並確保已設有合適之內部監控程序；
- 倘情況出現任何重大變動，則修訂風險管理策略及內部監控程序；及
- 定期向管理層及董事會匯報風險監察結果。

本集團已制定監控程序，旨在(i)保障資產不會被挪用及處置；(ii)確保遵守相關法例、規則及規例；(iii)確保有關為業務用途或公眾使用提供可靠財務資料之會計記錄得到妥善保管；及(iv)就重大錯誤陳述、損失或欺詐行為提供合理保證。



風險類別、減輕風險措施及已評估風險水平

本年內，風險管理程序已根據16個不同類別就其對財務表現、聲譽、健康及安全、法律及合規以及實現業務目標之人員配備之影響對以下風險層面作出評估，概述如下：

風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
1 投資策略	收購／投資／業務發展之回報可能由於無法控制之外部因素(例如：新型冠狀病毒大流行)而變得不能確定，或導致財務損失。	<ul style="list-style-type: none">- 投資決策以經管理層批准之詳盡整合計劃及業務策略為支持。- 潛在項目／投資須由內部專家及外部顧問(如有)進行廣泛之盡職審查。- 經驗豐富之管理人員就發展、計劃和進度等各方面持續進行監察及審查。- 財務部就項目／投資之監控進行審查。	中
2 經濟及政治前景	本集團之業務及營運之重要部分位於香港及中國；倘香港及中國之經濟及政治環境出現不利變動，可能對本集團之盈利產生直接或間接影響。	<ul style="list-style-type: none">- 持續評估其經營所處之經濟環境並就任何變動作出即時應對。- 持續監察香港及中國之政治議程之變動。- 應對經濟及政治前景變動之市場推廣策略。	中

風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
3 信貸風險	借款人或對方未能及時履行其付款責任，或其履行有關責任之能力可能於交割日之前受損。因此，本集團面臨壞賬並產生財務虧損。	<ul style="list-style-type: none"> - 成立信貸委員會以制定信貸政策及貸款審批程序，包括審批信貸及客戶交易限額及審批可按規定比例接受作孖展貸款之個股之程序。 - 信貸委員會定期會晤且及時審查逾期賬目之進展及狀況，並確保及時採取適當措施。 - 內部審核職能進行之定期獨立審閱乃由外部及有聲譽之會計師事務所進行，以確保本集團正按既定政策、程序及信貸限額營運。 	中
4 流動資金風險	本集團亦面對結算所或經紀與客戶之間結算時差所產生之流動資金風險。	<ul style="list-style-type: none"> - 積極之流動資金風險管理，確保本集團維持充足流動資金以為其業務承擔提供資金並遵守適用於各持牌附屬公司之相關財務資源規則。 - 本集團之財務部及管理層將每日審閱及監察本集團之流動資金狀況，以確保備有足夠可用流動資金。 - 本集團已備妥充足備用銀行及其他融資額度，以備其業務不時之需。 	中
5 產品缺陷	倘本集團之產品被發現有缺陷，其可能面臨客戶提出之重大責任索償，故而產生財務損失。	<ul style="list-style-type: none"> - 本集團已實施健全體制以於其生產過程之各階段監察其產品。概不保證本集團之產品不存在任何缺陷。任何重大責任索償可能對本集團之經營業績及聲譽產生不利影響。 	中



風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
6 客戶合約	本集團一般與客戶訂立一次性之購買訂單。因此，購買訂單之金額不時會有大額差異，難以預測本集團未來會收到之訂單金額。概不保證本集團客戶在未來會繼續下達金額與前期相若之購買訂單，甚至可能完全不下達訂單。因此，本集團之營運業績在日後或會有重大差異。	<ul style="list-style-type: none">- 本集團對產品質量保持嚴謹控制以維護其逾60年之聲譽。	中
7 行業競爭激烈	本集團營運之業務分部競爭非常激烈。概不保證本集團將來能夠與目前之競爭對手或新晉之公司成功競爭。倘若本集團不能有效地競爭，則本集團之營運業績、財務狀況及業務前景或會受到重大不利影響。	<ul style="list-style-type: none">- 本集團密切監控市場競爭並採取適當響應行動。	中
8 法律及合規	監管之不確定性及／或法律及監管規定之改變可能導致不符合當地／外國法規，從而導致聲譽受損和財務損失。	<ul style="list-style-type: none">- 積極與監管機構和外部顧問合作，了解即將實施之新法律及監管規定。- 鼓勵員工參加研討會，更新相關知識。- 制定相關政策與程序，為員工提供明確之指引。- 外部及著名會計師事務所進行之內部審核職能定期獨立審查以確保其合規。	中
9 資訊技術	業務營運可能受到不利影響，而敏感資料可能因受到內部／外部黑客之網絡攻擊或由於資訊技術基礎設施欠妥／系統故障造成安全漏洞而外洩。	<ul style="list-style-type: none">- 強制執行安全措施，例如定期更改密碼，更新防病毒和防火牆保護。- 制定資訊技術設備使用和應用軟件安裝之資訊技術保安政策。	中

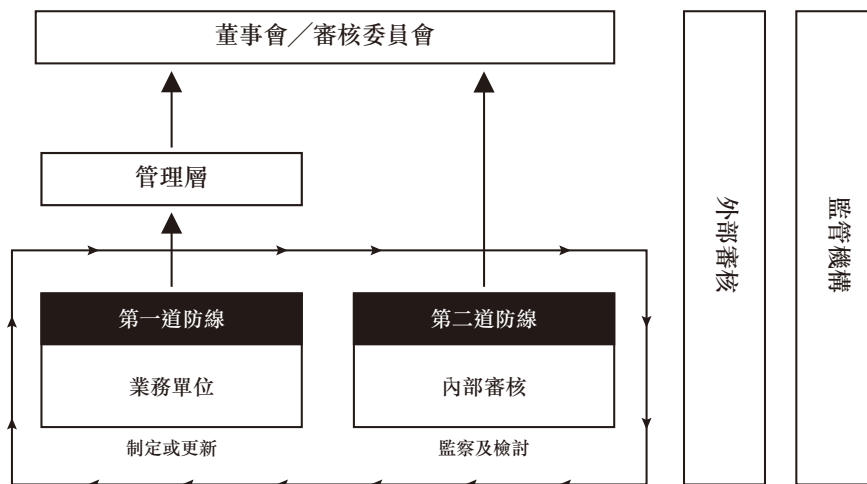
風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
10 人力資源	我們核心業務屬於勞動密集型行業，而主要員工之流失將會對本集團提供策略之能力產生影響。	<ul style="list-style-type: none"> - 維持關鍵崗位之繼任計劃。 - 定期檢討薪酬及福利安排是否具有競爭力。 - 已為員工提供發展平台和培訓。 	低
11 租戶及客戶	由於客戶消費行為轉變而導致收入萎縮。	<ul style="list-style-type: none"> - 加強市場推廣以吸引客戶。 - 與現時和潛在租戶積極合作，加強業務戰略關係。 - 維持不同租戶和生意組合之良好平衡。 - 持續跟進市場趨勢並及時作出應對。 	低
12 承包商及供應商	與有問題／不合規格之承包商／供應商合作可能導致財務和聲譽受損。	<ul style="list-style-type: none"> - 所有主要賣方均須通過完善之資格預審機制。 - 密切監測承包商／供應商之表現。 - 設有甄選機制及將有問題之賣方從名單上註銷。 	低
13 管理及營運活動	日常營運之內部監控不足／無效，導致財務損失和聲譽受損，例如，合約風險、濫用折扣、現金挪用、與外部單位合謀進行欺詐行為、實物資產損失等。	<ul style="list-style-type: none"> - 制定審批權限，並與全體員工工作出妥善溝通。 - 已制定主要監控政策及程序，並於內聯網刊登。 - 設立監察程序，例如集團財務部進行存貨／現金盤點。 - 已設立舉報渠道。 - 外部及著名會計師事務所進行之內部審核職能定期獨立審查以增強監控。 	低



風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
14 品牌及聲譽	保護本集團之品牌及聲譽，避免負面之公眾關注，而引致租戶及客戶群大幅下降及財務損失。	<ul style="list-style-type: none">- 持續監察傳媒報導，採取行動（倘必要）。- 成立由執行董事引領之危機管理委員會，設立危機管理機制（按需求基準）。	低
15 環境保護	由日常營運產生之廢水、排放、廢物、資源損耗等對環境造成不利影響之威脅。	<ul style="list-style-type: none">- 已制定環保政策。- 已成立環保委員會以加強環境保護。- 實施綠色採購。- 密切監控能源使用情況。	低
16 權益風險	權益風險產生自權益（例如股票、股票組合及股指期貨）之價格波動及起伏。本集團擁有專有之權益投資及可能招致財務損失。	<ul style="list-style-type: none">- 本集團對發行人之基本情況進行詳細分析及對市場狀況及喜好進行定價。	低

3. 風險管理架構

風險管理架構為下文所描述之「兩道防線」模式：



3.1 董事會／審核委員會

董事會對本集團之風險管理及內部監控系統承擔整體責任，並已檢討其是否有效。董事會已轉授職責予審核委員會以監察整體風險管理及內部監控系統。

審核委員會已委聘外部及著名會計師事務所作為其風險管理及內部監控審閱顧問（「外部顧問」），以就截至二零二二年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度檢討。該檢討每年進行，並輪流檢討各個週期。檢討範圍先前已獲審核委員會釐定及審批。外部顧問已向審核委員會及管理層匯報結果及有待改善之方面。董事會及審核委員會認為並無發現重大內部監控不足之處。外部顧問提供之所有建議均獲本集團適當跟進，以確保該等建議可於合理時間內執行。因此，審核委員會及董事會認為風險管理及內部監控系統充分有效。



3.2 兩道防線

我們的框架並非單獨之工作過程，而是融合及持續程序，其中框架內各要素融入本集團之日常營運中，並持續作週期性之制定、監察、檢討及更新。

3.2a 第一道防線 – 營運管理及內部監控

主要內部監控活動透過清晰之政策與程序融入日常營運中，當中包含管治、風險管理及合規之要素。本集團會定期檢討及更新政策與程序以確保其有效性，並與僱員分享及提供適當培訓。

主要集團政策與程序

適用於僱員之主要集團政策及程序：

- **舉報政策**就發現集團內涉嫌行為失當或舞弊之事件，提供正式之舉報渠道。
- **內幕消息政策**確保本集團內部消息須嚴格保密或根據適用法律及法規及時以其他方式向公眾披露。
- **關連交易政策**就處理關連交易向僱員提供清晰指引，以符合上市規則規定。
- **行為守則**訂明本集團對於個人操守及關係之政策。
- **審批權限**清楚列明業務決策及日常營運之審批權限。
- **營運政策與程序**在企業管治框架下，各業務及功能單位就日常營運提供指引。

可直接聯繫審核委員會之財務部主要職能包括：

- 建立及維持適當和有效之風險管理系統，以促進業務單位持續識別、評估及監察有關風險，進而達致業務目標；
- 支持管理層評估及應對新風險；
- 引領修改業務單位之已識別及／或可能違規行為之監控程序；
- 協助制定及更新政策與程序，以確保對合規及風險管理之主要監控及監察程序已融入日常營運中；及
- 定期向管理層及審核委員會報告主要風險並就降低風險策略提供意見。

3.2b 第二道防線 – 內部審核

本公司並無內部審核功能且現時認為，鑑於本集團業務之規模、性質及複雜性，故並無於本集團內設立內部審核功能之即時需求。

作為替代方案，董事會指派之審核委員會已委聘外部及著名會計師事務所作為其風險管理及內部監控審閱顧問，以就截至二零二二年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度審閱。有關詳情，請參閱第3.1節董事會／審核委員會一節。

3.2c 外部核數師

外部核數師透過在審核工作過程中對有關財務報告程序之內部監控提供獨立審核，進一步補充第二道防線內部審核。外部核數師將就任何監控事項向審核委員會報告。



企業管治報告書

公司秘書

公司秘書確保董事會成員之間以及董事會與高級管理層之間的資訊交流良好，就根據上市規則及適用法律法規之董事責任向董事會提供意見，以及協助董事會實行企業管治常規。公司秘書已向本公司提供所接受培訓的紀錄以示彼已遵守上市規則第3.29條之培訓規定。

遵從董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為標準。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已遵守標準守則所載的規定準則。

組織章程文件

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無任何變動。

股息政策

董事會採納的政策為，在建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其資金需求、未來增長以及其股東價值。

董事會在考慮宣派股息時，應同時考慮下列有關本集團的因素包括營運、盈利、財務狀況、現金需求及可動用儲備、資金開支、未來發展需求、業務狀況及策略、股東的利益、任何派付股息的限制及董事會可能視為相關的任何其他因素。

股東權利

根據公司組織章程細則和香港《公司條例》，持有不少於公司實繳股本5%的股東（「5%股東」），可要求召開股東特別大會，其申請書須列明舉行大會的目的，並經該等股東簽署後投遞至本公司註冊辦事處（香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座407-10室，註明：公司秘書）。任何5%股東也可要求傳閱其將會提呈股東大會的決議案，以及有關該等決議案的聲明。該等特別文件應投遞至上述地址的本公司註冊辦事處。

與股東溝通

本公司已採納一套可及時向本公司股東清晰披露有關資料之政策。本公司之股東大會為本公司股東與董事提供溝通平台。董事及外聘核數師將出席股東週年大會。董事將於會上解答股東有關本集團業績之提問。

股東大會之議程由董事會不時檢討，以確保本公司奉行最佳之企業管治常規。股東大會通告連同載有各項提呈之決議案（包括根據企業管治守則規定要求進行投票表決之程序）、投票程序及其他相關資料詳情之通函，於股東大會指定舉行日期前，按上市規則及本公司之公司細則規定之充足通知期限，派送予本公司全體股東。於股東大會開始時，大會主席會向本公司股東解釋就於有需要時要求及進行投票表決之程序，而所有票數均會由本公司委任之監票員適當點算及記錄在案。股東大會之投票結果於股東大會同日在本公司網站及聯交所網站公佈。

本公司網站 (<http://www.seapnf.com.hk>) 亦載有「刊發文件」一節，以便本公司股東能適時存取本公司之財務報告、公告及通函。

主席
蔡乃端

香港，二零二二年六月二十九日



董事會報告書

董事會將截至二零二二年三月三十一日止年度之董事會報告書及已審核之綜合財務報告呈覽。

主要業務及區域性營運分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。附屬公司之主要業務則載列於綜合財務報告附註49。

本集團本年度的業績表現按經營分部的詳細分析載列於綜合財務報告附註5。

業績及分派

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之業績載列於本年報第75至168頁的綜合財務報告內。

董事會建議向於二零二二年九月二日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二一年：每股普通股3港仙)。待此建議於應屆週年大會上批准後，末期分派將於二零二二年十月七日派發。

捐款

本集團於年內的慈善及其他捐款金額為17,000港元(二零二一年：2,000港元)。

物業、機器及設備

物業、機器及設備之變動詳情載於財務報告附註16。

業務回顧

業務回顧包括(i)本集團截至二零二二年三月三十一日之業務回顧；(ii)自二零二二年三月三十一日結束以來發生並影響本集團之重要事項詳情；(iii)關鍵財務及業務績效指標；(iv)有關本集團可能進行的未來業務發展之討論，載於本報告第6至12頁「主席報告書」一節；及(v)本集團面臨的主要風險及不明朗因素，載於本報告第13至32頁「企業管治報告書」一節。該等討論構成本董事報告書的一部分。

五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產與負債摘要載列於第172頁。

已發行股份及股本

於截至二零二二年三月三十一日止年度發行之股本載列於綜合財務報告附註38。

主要物業

持有作投資、發展中及持有作自用物業詳情載列於本年報第169頁至171頁。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團旗下員工為278人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零二一年：291人)。

本集團有關董事薪酬之政策為薪酬金額乃參考有關董事之經驗、工作量及為本集團投入之時間而釐定。

本集團致力透過提供退休福利計劃以保障其僱員之退休收入。該等福利構成本集團整體補償及福利計劃之重要部份，其旨在吸引及挽留高技能及有才幹之僱員。

可供分派儲備

按照新香港《公司條例》(第622章)第6部分計算，本公司於二零二二年三月三十一日之可供派儲備為292,731,849港元(二零二一年：304,288,808港元)。

銀行貸款

於二零二二年及二零二一年三月三十一日之銀行貸款之詳情列載於綜合財務報表附註33。

本公司及其附屬公司已發行之債務證券、可換股證券或購股權之詳情

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無發行任何債務證券、可換股證券或購股權。

資本化之借貸成本

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無資本化任何借貸(二零二一年：無)。



主要客戶及供應商

本年度內本集團之主要供應商及客戶佔本集團購買及銷售之百分比如下：

本集團最大供應商佔本集團購買百分比	38%
本集團五大供應商佔本集團購買百分比	84%
本集團最大客戶佔本集團銷售百分比	15%
本集團五大客戶佔本集團銷售百分比	41%

本公司的各董事或彼等的有關連人士，或(就各董事所悉)擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，皆並無持有上述供應商及客戶股本的任何權益。

本集團相信與客戶及供應商關係良好是本集團成功之匙。為了改善本集團整體表現，本集團透過條例及政策緊密地監管其客戶及供應商。

董事

(a) 公司董事

本年內及截至本報告日期，本公司之董事為：

執行董事：

蔡乃端先生(主席兼董事總經理)
蔡基鴻先生

非執行董事：

陳文漢先生
蔡奕忠先生
蔡漢榮先生
蔡穎雯女士

獨立非執行董事：

陳兆庭先生
郭良先生
黃錫強先生
徐家華先生

依據本公司章程細則第107(A)條，蔡乃端先生，黃錫強先生及徐家華先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任董事之職，惟彼等均合符資格，願意應選連任。

概無擬在二零二二年股東週年大會上膺選連任之董事與本集團訂有本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之未屆滿服務合約。

(b) 本公司附屬公司的董事

在年內及截至本報告日期止，蔡乃端先生及蔡基鴻先生亦為若干附屬公司的董事。

在年內及截至本報告日期止，本公司附屬公司的其他董事包括：蔡基信先生、卓斯樂先生、蔡天護先生、符嘉增先生、蕭美雲女士、謝愛玲女士、王永生先生及蔡瑞昌先生。

董事及高級管理層之個人簡歷

董事及高級管理層之個人簡歷載列於本年報第3頁至第5頁。

董事於股本中之權益

於二零二二年三月三十一日，本公司之各董事擁有本公司、其附屬公司與聯營公司的股本實益權益(全部皆為好倉)如下：

	持有股份數目				佔已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
(a) 本公司					
(普通股)					
蔡乃端	4,509,917	-	93,178,000 (附註)	-	43.34
蔡基鴻	6,954,391	-	-	-	3.09
蔡奕忠	3,770,987	-	-	-	1.67
蔡漢榮	5,120,490	-	-	-	2.27
蔡穎雯	1,040,000	-	-	-	0.46



	持有股份數目				佔已發行 股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
(b) 南星塑膠廠有限公司					
(普通股)					
蔡乃端	-	-	6,965	-	4.64
(c) Titan Dragon Properties Corporation					
(股本每股1,000.00披索)					
蔡乃端	7,200	13,600	4,000	-	31.00
			(附註)		
蔡奕忠	1,600	-	-	-	2.00

附註：

上述列於蔡乃端先生名下為「公司權益」之股份，乃彼有權於其股東大會上行使(或根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部被當作為有權行使)或於該公司的股東大會上控制行使三分之一或以上投票權所持有之權益。

除上文披露者外，根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (a) 本公司的任何董事或行政總裁於二零二二年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指之相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉及淡倉權益；及
- (b) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等之任何配偶或未滿十八歲之子女皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊所載，於二零二二年三月三十一日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱（本公司董事不計在內），以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

	持有 普通股股數	佔已發行 股份百分比
晉運國際有限公司（「晉運」）（附註1）	56,216,000	24.94
信龍投資有限公司（「信龍投資」）（附註1）	36,962,000	16.40
蔡乃競先生（附註2）	21,204,931	9.41
Julius Baer Trust Company (Singapore) Limited（「Julius Baer」） （附註2）	16,880,140	7.49
Loriking Limited（「Loriking」）（附註2）	16,880,140	7.49

附註：

- 為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述晉運及信龍投資的權益完全重疊計算於前述之蔡乃競先生之股份權益內。
- 以免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述Julius Baer及Loriking的權益完全重疊計算於前述之蔡乃競先生之股份權益內。

上述全部權益皆為好倉，而於二零二二年三月三十一日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出確認其獨立身份之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立身份。

關連人士交易

本集團曾與根據適用會計政策被視為「關連人士」之人士進行若干交易。有關交易主要由本集團在日常業務過程中訂立，並按公平基準始行訂立，有關詳情載列於綜合財務報告附註44。



董事會報告書

董事於合約中之利益

於年內，集團支付顧問費1,113,375港元(二零二一年：1,771,941港元)予信龍投資有限公司，本公司董事蔡乃端先生為該公司控股股東及董事。

於年內，蔡乃端先生將其操控的信龍置業有限公司所持有的一所物業租予本集團的一間附屬公司，南星貨倉有限公司，雙方按公平基準簽訂了一份租約。本年度集團已支付租金總額為1,370,250港元(二零二一年：1,350,000港元)。

上述交易屬於上市規則第14A.33條內的持續關連交易，並豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

除與本集團之合約及上述交易外，本公司於本年度結算日或於本年度內任何時間，並無訂立本公司董事直接或間接佔有重大利益的其他重要交易、安排及合約。

董事及管理層之酬金

本集團之董事酬金及首五位薪酬最高人士之詳情載於財務報告附註14及15。

董事於競爭業務之權益

於二零二二年三月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人士於被認為根據上市規則須予披露與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

管理合約

於年內，並無有關管理公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

董事購買股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於年內並無參與任何安排，致令本公司董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至董事會報告書日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許彌償條文惠及本公司的董事（不論是否由本公司或其他訂立）或本公司之有聯繫公司的任何董事（如由本公司訂立）。

本公司於年內已購買及維持董事及高級職員責任保險，為其董事及高級職員面對若干法律行動時提供適當的保障。

購買、出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所悉的範圍內，本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

核數師

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司將於本公司應屆股東週年大會結束時任滿告退，並合資格接受續聘。一項決議案將於應屆股東週年大會上提呈，尋求股東批准續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事會根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

代表董事會

主席

蔡乃端

香港，二零二二年六月二十九日



環境、社會及管治報告

範疇及報告期

此為華信地產財務有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，合稱「本集團」)編製的第六份環境、社會及管治報告(「本報告」)，強調其環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現，並參考香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七所述環境、社會及管治指引作出披露。

報告範圍

本集團主要從事物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料、經紀及證券保證金融資。

除另有指明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日(「報告期」)位於中華人民共和國(「中國」)東莞及香港的如下三個經營地點在兩個主題領域(即環境及社會方面)的整體表現。

- 在中國以「南星」品牌名稱進行的生產經營(下文稱為「南星」)；
- 在香港經營共享工作空間(下文稱為「恒港中心」)；及
- 在香港的總部(下文稱為「總部」)。

南星位於中國東莞；以及物業及金融服務，及其他日常業務營運在恒港中心及總部進行，兩者均位於香港尖沙咀。

本集團亦以位於香港尖沙咀的「華國酒店」(下稱「華國酒店」)品牌經營酒店業務。「華國酒店」自2020/21財政年度起正在裝修並停止運營，因此，本報告中的關鍵績效指標不包括酒店業務運營。

持份者參與及重要性

為識別最重要環境及社會問題，主要持份者已參與及幫助本集團達成其潛在增長及為未來挑戰作準備。

根據我們的評估，持份者提出的主要重大問題全部專注於環境及社會方面。持份者視如下主題最為重要：

- 廢氣排放
- 包裝材料
- 能源使用和效率
- 廢物管理
- 發展及培訓
- 勞工準則
- 客戶私隱及客戶服務
- 反貪污

持份者反饋

本集團歡迎持份者就我們的環境、社會及管治方法及表現進行反饋。請電郵至 general@seapnf.com.hk 提供閣下的建議或與我們分享閣下的意見。

本集團可持續發展使命及願景

本集團的一項重要使命為致力奉行環境保護及社會福利。本集團採用清潔生產原則及整合產品質量、環境保護及勞工管理，旨在達到最佳平衡以為持份者帶來最大利潤、責任及滿意度。

本集團繼續引入最先進的污染控制設備已減少能量及其他資源的使用。本集團亦於內部僱員及供應商中實施環保的政策性推廣。本集團已加強若干環保政策，包括環境健康安全政策及減少碳排放計劃，以進一步為環境健康安全管理及減排常規制訂準則。



環境、社會及管治報告

董事會關於環境、社會及管治的聲明

董事會全面負責環境、社會及管治策略及報告。由本集團主要管理人員組成的環境、社會及管治工作組負責識別重大環境、社會及管治問題，定期收集相關環境、社會及管治數據，確保建立適當的環境、社會及管治風險管理及內部控制體系。環境、社會及管治工作組也負責根據董事會制定的環境、社會及管治策略制定相關的環境、社會及管治政策和程序。董事會定期安排會議以評估現行政策及程序的有效性，並製定適當的解決方案以改善整體環境、社會及管治表現。

報告原則

在編製本環境、社會及管治報告期間，本集團應用了附錄二十七的報告原則如下：

報告原則	應用
重要性	報告期內，進行了重要性評估，以識別本集團長期可持續發展的關鍵方面。請參閱「持份者參與及重要性」了解更多詳情。
量化	本環境、社會及管治報告披露了用於報告排放／能源消耗(如適用)的標準、方法、假設及／或計算工具，以及使用的轉換因數來源。
一致性	所使用的關鍵績效指標、方法和其他相關因素與上年相比基本沒有變化。對於披露範圍和計算方法的變化，提供了適當的披露和解釋。

A. 環境

本集團的營運對環境的主要影響產生自南星，於生產塑料包裝材料過程中，廢氣在排放至大氣中之前已經過妥善排放及過濾，令現場產生的有害廢棄物減至最低。

本集團於報告期產生的直接及間接環境影響主要包括如下活動：1) 消耗汽油及柴油（供本集團自有車輛使用）及煤氣；2) 消耗已購電力及煤氣；及3) 處理食水及污水。彼等的相應排放量在第A1節計算及呈列。

本集團明白到環境保護的重要性。南星在針對印刷車間產生的VOCs安裝了活性炭吸附及催化燃燒裝置(RCO)；RCO系統利用活性炭通過與氣流接觸吸附污染物，從而去除污染物。後續氧氣(O₂)與出口的VOCs (CXHY)在RCO系統內發生反應。透過RCO系統的熱量回收，可節省大量能源，因為熱交換器透過吸收燃燒過程中釋放的熱量使進氣口溫度上升至反應溫度。倘未能達到反應溫度，則通過自動控制系統(可編程序邏輯控制器(PLC)系統)提供額外熱量使反應進行完全燃燒，實現廢氣的去除率超過97%。

另外，南星亦安裝了一個由專業的能量審計公司提供的實時能量管理系統，實時能量管理系統系統能具體測量能源消耗、監管及分析節能機會，以及防止浪費能源。我們在南星的門口安裝能源可視化LCD平板，全體僱員均能看到，可望藉此進行能源教育及推廣環境友好型行為舉措。

於報告期內，並未發現違反對本集團有重大影響的有關氣體及溫室氣體(溫室氣體)排放、向水體及土地排放以及產生有害及無害廢棄物的相關法律法規。



AI. 排放物

A1.1 氣體排放物

南星的印刷車間產生的VOCs為主要直接現場氣體排放物。來自南星的吹膜車間產生的非甲烷碳氫化合物及餐廳的烹飪煙氣為其他類型氣體排放物。所有現場氣體排放物均予以監測並符合國家標準——大氣污染物綜合排放標準(GB16297-1996)及當地標準——大氣污染物排放限制(DB44/27-2001)。

直接氣體排放物(包括溫室氣體及非溫室氣體)產生自本集團自有車輛消耗的汽油及柴油。間接溫室氣體是由於本集團活動造成但由另一實體擁有或控制，亦產生自消耗的已購電力及煤氣，及處理食水及污水。

由於恒港中心及總部並未產生大量氣體排放物，因此本報告並未提及此數據。

車輛運營及排放物

汽油客車及柴油卡車用於日常業務經營。彼等燃燒產生的各種氣體排放物包括氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)及呼吸懸浮顆粒(PM)。

非溫室氣體排放物	移動燃料來源	二零二二年 (千克)	二零二一年 (千克)
NO _x	汽油及柴油	860.47	941.47
SO _x	汽油及柴油	1.69	1.75
PM	汽油及柴油	63.10	69.39

附註：除另有所指外，本報告中計算環境指數的排放物因素乃參考主板上市規則附錄27及香港交易及結算所有限公司所載彼等的參考文件。

A1.2 溫室氣體排放

於報告期內，本集團的運營排放5,426.49噸(二零二一年：6,191.45噸)二氧化碳當量(CO₂eq.)溫室氣體(主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮)。所呈報的溫室氣體包括如下活動及範圍：

- 直接(第1類)溫室氣體排放物來自消耗汽油、柴油及煤氣；
- 能源間接(第2類)溫室氣體排放來自已購電力及煤氣；及
- 其他間接(第3類)溫室氣體排放來自城市食水及污水處理。

於報告期內，其他間接溫室氣體排放，例如廢紙堆填、紙張回收減少溫室氣體及商務航空旅行所產生者，因彼等的估計影響並不重大而不予計入。

溫室氣體排放物		二零二二年 (CO ₂ eq. 噸)		二零二一年 (CO ₂ eq. 噸)	
			%		%
第1類					
直接溫室氣體排放	汽油及柴油 ¹	281.30	5.1	288.60	4.7
第2類					
間接溫室氣體排放	已購電力 ²	5,120.53	94.4	5877.69	94.9
第3類					
其他間接 溫室氣體排放	食水及污水處理	24.66	0.5	25.16	0.4
溫室氣體總計		5,426.49	100.0	6,191.45	100.0

附註1：除另有所指外，排放物因素乃參考主板上市規則附錄二十七及香港交易及結算所有有限公司所載彼等的參考文件。

附註2：於報告期內，於東莞及香港的已購電力分別採用排放物因素0.51及0.39克CO₂eq./千瓦時(二零二一年：0.51及0.37克CO₂eq./千瓦時)。



A1.3 有害廢棄物

南星產生的有害廢棄物包括廢油及墨水瓶及天拿水瓶，該等廢棄物均由供應商收集，並無記錄廢棄物量。其他有害廢棄物材料包括含有廢墨的廢布，已按照當地標準進行處理及均受到當地環保機構的監管。為進一步避免監管及經營風險，本集團已與專門廢棄物收集商訂立新合約，並遵守合約當中所載如下廢棄物類別及處理辦法。

國家危險廢物名錄 的有害廢棄物類別	有害 廢棄物名稱	運輸模式	廢棄物 處理方法
HW12	廢墨	桶裝	焚燒
HW49	廢活性炭	桶裝	焚燒
HW49	廢棄含墨布料	桶裝	焚燒

在廢棄物收集系統操作穩定後，本集團將考慮記錄廢棄物產生量。

就恒港中心及總部而言，彼等的業務經營並不涉及產生重大有害廢棄物，因此，並無於本報告中呈列該等數據。

A1.4 無害廢棄物

南星產生的主要無害廢棄物主要包括生產中的廢料。廢料在南星重用／再造以減少現場廢棄物產生以及符合經濟效益。

位於香港的經營場所產生的無害廢棄物主要包括廢棄辦公用紙、廢棄包裝材料及其他非辦公用紙產品，例如報紙及硬紙板。於報告期內，總部回收合共0.56噸(二零二一年：0.60噸)辦公用紙。集團將考慮於未來記錄其他場所所產生的無害廢棄物量。

A1.5 排放物的目標及舉措

南星安裝的空氣污染控制系統會更有效控制於吹膜及印刷過程中產生的VOCs及其他廢棄氣體排放物，印刷車間的廢氣可集中收集及排放。於恒港中心及總部並無涉及任何重大直接排放物，故並無呈列排放物減少的相關資料。

為配合實現碳中和的國家目標，本集團以2021/22財政年度為基準年，以三年目標逐步將南星業務營運的碳排放量減少至少3%。為有效減少排放，本集團致力於通過以下主要途徑監測及控制運輸用車輛的直接排放：

- 通過適當的物流計劃、安排運輸時間、最大化裝載率及運輸效率來避免不必要的運輸。
- 通過保持良好的駕駛習慣降低油耗，包括停車時熄匙，不急於剎車及加速。
- 通過確保所有車輛處於良好狀態來提高能源效率。

A1.6 減少廢棄物目標及舉措

南星已制定廢棄物管理指引以監管廢棄物管理。該指引令本集團得以減少廢棄物、節省資源以及帶來經濟利益。例如：

- 本集團重用來料木托盤而無須作出任何新購買；
- 現場產生的工業廢棄物因在生產過程中重用生產廢料而大量減少；
- 向生產人員提供妥善的培訓及日常監督以減少廢料的產生；



- 來料廢棄包裝材料(例如廢紙、木托盤)進行內部維護、保養及盡可能重用，或由合資格公司進一步收集；
- 提供廢棄物分類箱以控制有害及無害廢棄物的分類，及增加可回收廢棄物的回收率；及
- 由指定部門收集及處理廢紙(如壓製)以供下游回收。

於恒港中心及總部，我們鼓勵僱員採納支持環保的行為舉措，例如雙面打印紙張。

為更好地管理廢棄物排放對環境的影響，本集團目標記錄來自廢棄物收集者的危險廢棄物數據，並記錄在其他場所產生的非危險廢物作為三年目標。本集團將繼續識別可更好地管理及改善廢棄物管理系統，以進一步減少廢棄物的產生及對堆填區的負擔。

A2. 資源使用

A2.1 能耗

於報告期內，本集團的總耗電量為10,130,596千瓦時(二零二一年：11,657,172千瓦時)。由於不同的經營性質，就每處場所單獨計算強度。

直接能源(電力)	二零二二年		二零二一年	
	消耗 (千瓦時/ (千瓦時)	密度 平方米)	消耗 (千瓦時/ (千瓦時)	密度 平方米)
南星	9,840,914	1,968	11,267,820	2,254
恒港中心	137,387	152	198,320	219
總部	152,295	227	191,032	285
總計	<u>10,130,596</u>		<u>11,657,172</u>	

汽油及柴油的消耗已轉換為間接消耗。

間接能源	二零二二年		二零二一年	
	直接消耗	間接消耗 (千瓦時)	直接消耗	間接消耗 (千瓦時)
汽油(公升)	10,704	97,568	5,744	52,355
柴油(公升)	95,394	961,567	103,360	1,041,864
總計		1,059,135		1,094,219

附註：轉換因素乃參考國際能源署能源統計數據手冊及二零零六年IPCC國家溫室氣體排放清單指南作出。

A2.2 水耗

本集團的業務活動並無消耗大量用水。於報告期內，本集團總耗水量為32,354立方米(二零二一年：34,476立方米)。由於南星的生產過程並不涉及消耗水，水被用作商業及住宅用途。總部水費由樓宇管理處支付，因此，並無呈列有關消耗數據的資料。

場所	二零二二年		二零二一年	
	水耗 (立方米)	密度 (立方米/ 平方米)	水耗 (立方米)	密度 (立方米/ 平方米)
南星	32,237	6.45	34,357	6.87
恒港中心	117	0.13	119	0.13
總計	32,354		34,476	

A2.3 能源使用效益計劃的目標及舉措

南星為主要的能源使用者及本集團已制定能源管理程序及指引以規管相關活動。具體而言，已實施如下節能措施及取得如下成就：

- 本集團已更換大部份的照明系統為節能LED照明系統；最終目標為更換所有的舊照明系統；



- 啟動並初步完成了清潔生產審核，按清潔生產審核方案開展了相關的節能、減排措施，使單位產品總VOCs排放量、單位產品綜合能耗得到較大幅度降低；及
- 舊電被節能電機取代，並減少能源消耗。

在華國酒店，已實施如下節能及效率計劃：

- 在公共區域使用節能LED照明系統；
- 酒店房間衣櫃中使用動作感應燈具；
- 公共區域預設室內溫度為攝氏25度；及
- 酒店房間內放置標誌，鼓勵顧客重複使用床單及毛巾。

電力是辦公場所排放物的最重要來源，因此，我們提醒僱員於下班前關閉燈具、空調、電腦、顯視器及設備。

本集團通過制定能源利用制度，落實節能減排措施，不斷提高能源利用效率。以2021/22財政年度為基準年，集團旨在通過鼓勵員工及酒店客戶注意保護棲息地並定期監測能源消耗，將南星的能源消耗逐步減少至少3%作為三年目標。

A2.4用水效益計劃的目標及舉措

本集團的業務營運並不涉及任何大量用水及於報告期內並無呈報有關水源的問題。南星、恒港中心及總部的用水主要用於生活用途，因此本報告未提供有關用水效率措施的資料。本集團的目標是在華國酒店翻新後通過使用雙沖水馬桶減少用水量，並鼓勵客戶關注保護棲息地。

A2.5 包裝材料

南星消耗的包裝材料主要來自從外部供應商購買的紙箱及膠紙。於報告期內，包裝材料使用總量為889噸。本集團尚未制定任何減排目標。然而，本集團的目標是探索未來提高包裝材料可回收性的可能性。報告期內若干廢棄紙箱及若干包裝紙已由合資格回收商收集。

香港的業務經營並不涉及大量包裝材料。

A3. 環境及天然資源

就南星的生產工序而言，本公司已制定化學品控制程序以管理化學品(主要包括漆稀釋劑、溶性油墨及水性油墨)的使用。所有化學品儲存在專門的倉庫，僅可由負責管理化學品的指定人員取用。生產部僅可要求獲取供每日消耗的若干分量化學品，且不得超過預設份額，以確保不會於生產車間儲存過量化學品。

除化學品使用外，對環境的主要影響為廢氣造成的空氣污染，藉助安裝的新處理設施，預期空氣污染物將得到進一步控制及減少。消耗電力造成的間接影響已被確定為環境影響的另一主要來源。本集團積極規劃申請清潔生產證書，同時加強環保及降低能耗。

本集團水耗及廢水排放已得到妥善管理，以盡量減少對區域水體的影響。生活污水在經過現場化糞池處理後排放至市政污水管道。

本集團的生產不會對周邊聲環境造成重大影響。各種機器及冷卻塔產生的噪音均符合規定。

本集團將密切關注相關法律法規的任何最新發展。

於報告期內，香港的業務經營之環境影響並不重大。



A4. 氣候變化

本集團旨在通過適當識別和評估可能對其業務運營產生重大影響的氣候相關風險來增強其氣候變化準備和應變能力。參考氣候相關財務披露工作組(「TCFD」)的建議，可能影響本集團的氣候相關風險如下：

風險	描述	應對策略
物理風險		
急性風險	颱風和洪水等極端天氣事件的嚴重性增加可能對製造和經營活動產生不利影響，從而可能影響本集團滿足客戶需求的能力及與客戶的關係。	制定災害應急預案
慢性風險	降水量和溫度等天氣模式的變化可能會增加能源消耗。	隱含各種能量節約措施
過渡風險		
政策及 法律風險	有關碳排放限制和報告義務的政策變化可能會增加本集團的運營成本。預計本集團將以節能方式更換設備，以減少電力、天然氣、汽油和柴油的使用。	追蹤報告責任、政策及法規的更新
市場風險	客戶對環保包裝材料的需求顯著增加並持續增長。這種需求將導致可用的環境、社會及管治產品範圍增加。作為製造商和服務商，未能提供環保產品可能會阻礙整體市場競爭力。	關注客戶需求，不斷改進產品／服務以適應客戶偏好

B. 社會

I. 僱傭及勞工常規

B1. 僱傭

若干內部程序(包括社會責任管理方針與政策、僱用管理程序、工時與薪資福利控制程序、人力資源管理程序)繼續用作管理僱傭及相關勞工常規的指引及工作程序。於報告期內，本集團業務營運的僱傭政策並無重大變動。

於報告期內，概無發現任何未遵守對本集團產生重大影響而涉及薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他利益及福利的相關法律及法規的情況。

僱員的權利及福利乃根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國工資支付條例》及《香港僱傭條例》而制定及執行，包括公眾假期、有薪年假、病假及產假。本集團為僱員提供醫療保險、社會保險及中國的住房公積金及香港的強制性公積金。本集團亦為南星僱員提供免費住宿及優惠膳食計劃。

所有僱員在工作晉升、考評、培訓、發展等方面均獲平等機會。僱員不會因為其性別、國籍、種族背景、宗教信仰、政治背景、年齡、婚姻狀況及身體殘疾而受到歧視或被剝奪機會。

截至二零二二年三月三十一日，本集團合共有278名(二零二一年：291名)僱員。



	二零二二年	二零二一年
員工總數	278	291
按僱員種類劃分		
全職	276	289
兼職	2	2
按僱員類別劃分		
高級管理層	10	7
中級管理層	55	61
前線及其他員工	213	223
按僱員年齡劃分		
18至25歲	7	14
26至35歲	22	26
36至45歲	77	81
46至55歲	115	124
56歲或以上	57	46
按性別劃分		
男性	177	186
女性	101	105
按地區劃分		
中國	217	240
香港	61	51

於報告期內，整體員工流失率約為17%（二零二一年：23%），所有流失員工為全職僱員。從本集團離職的合共46名（二零二一年：66名）僱員中，42名（二零二一年：43名）為南星前線員工，高流失率於中國製造業中屬普遍現象。

	二零二二年	二零二一年
員工流失	46	66
流失率	17%	23%
按僱員類別劃分		
高級管理層	-	1
中級管理層	3	6
前線及其他員工	43	59
按僱員年齡劃分		
18至25歲	7	7
26至35歲	5	10
36至45歲	13	11
46至55歲	15	25
56歲或以上	6	13
按性別劃分		
男性	21	40
女性	25	26
按地區劃分		
中國	44	45
香港	2	21

附註：員工流失率是用年內離職員工人數除以年末員工總數計算得出。

B2. 健康與安全

本集團已制定安全指引，為僱員提供安全的工作場所並確保遵守中國及香港的相關法律法規。本集團已制定環境健康安全政策及環境健康安全管理程序，以管理僱員環境健康及安全。本集團特別實施下列計劃，確保僱員擁有健康及安全的工作環境，並盡力降低工作相關事故的潛在風險及傷害：

- 聘用外部測試公司測試車間，確保室內大氣污染物均處於許可級別；



- 使用公司自有的噪音計、揮發性有機化合物傳感器及濕度計進行內部檢查；
- 每年為接觸化學品及／或於高度噪音的工作場所工作的僱員提供職業病檢查；
- 為工場僱員提供個人保護設備，如頭盔、口罩、手套及耳塞；及
- 於車間安裝新廢氣系統及處理設施，以加強通風。

由於新型冠狀病毒的爆發，本集團在辦公場所和工廠區域採取了額外措施，例如戴口罩、檢查體溫、清潔公共區域（例如開關，門把手，水機，打印機等）、及使用電話或視象會議，以避免進行不必要的商務旅行和面對面的會議。

本集團嚴格遵守相關法律法規，如《中華人民共和國職業病防治法》及《安全生產法》。於報告期內，概無發生未遵守對本集團產生重大影響而涉及職業健康及安全的相關法律及法規。

南星接報的工作有關的輕傷事故。本集團將繼續評估導致過往工傷的潛在原因，以確定相應措施改善安全工作環境。

	二零二二年	二零二一年	二零二零年
因工死亡	無	無	無
工傷個案(多於3日)	3	5	9
工傷個案(少於3日)(包括3日在內)	2	8	7
因工傷損失總工作日數	67	151	262

B3. 發展及培訓

人力資源管理程序繼續用於管理僱員發展及培訓、指導定向培訓、在職培訓活動以及培訓成效計量。培訓需求乃於每年年末根據僱員績效及反饋、外部環境變動及生產及發展趨勢預測而釐定。

向僱員提供的一般培訓課程包括人力資源部組織的課程，如入職、質量、操作技能及管理系統培訓。培訓成效乃透過書面考試、面談及實地操作評估而計量。此外，本公司向管理人員提供外部培訓，如管理及領導技巧培訓。

於報告期內，本集團共有230名員工接受了1,826小時的培訓。

	二零二二年	
	受訓員工百分比	平均培訓小時
按性別		
男性	83	7.83
女性	82	8.12
按員工類別		
高級管理層	50	10.30
中級管理層	67	11.43
前線及其他員工	88	7.19

附註1： 第一年收集並披露培訓活動數據。無法獲得比較數字。

附註2： 受訓員工百分比以受訓員工人數除以報告期末員工人數計算。

附註3： 每位員工的平均培訓小時是用總培訓小時除以年內培訓的員工人數計算得出。



B4. 勞工準則

本集團嚴格遵從《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《未成年人保護法》及《香港僱傭條例》管理勞工常規。對內方面，我們繼續按照僱用管理程序指導招聘政策，杜絕招聘童工或強迫勞工。

本公司對新僱員進行背景審查及全體僱員須出示彼等之身份證正本，以證明其合法身份。倘發現任何童工或強迫勞工，勞動合約即時終止，且本集團將向有關當局報告。本集團亦會調查不當事件的起因，並對違規者進行紀律處分。於報告期內，並無發現有違反相關法律及法規規定的有關勞工標準的情況，本集團業務營運中並無童工或強迫勞工。

2. 營運慣例

B5. 供應鏈管理

本集團就委聘有關業務營運的供應商及承包商設有標準程序。所有新供應商都需要進行供應商審查程序，包括但不限於背景調查及市場聲譽。

就南星生產而言，主要供應商經審慎審查及篩選，以確保彼等之質量、價格及產能符合本集團預期及標準。華國酒店設有優先供應商名單，並對彼等進行年末評估，以確保持續提供高標準的產品及／或服務。

本集團每年對供應商在產品安全性、有效性、質量和可追溯性方面的表現進行評估。評估過程需要有合格的測試報告，報告的真實性將由採購部門進行鑑定。識別出的不良表現將被要求採取糾正措施。三次未改善的供應商將被剔除清單。本集團鼓勵供應商保持高標準的商業道德和操守，以及令人滿意的環境及社會表現。本集團在採購過程中注意到該等細節，並將終止與過往有重大環境或社會問題不良記錄的供應商的業務關係，例如過度污染、環境排放、剝削工人及安全事故。

本集團與所有供應商保持穩定的業務關係。截至二零二二年三月三十一日，本集團共有供應商36家。為避免過度依賴單一供應商，我們為每種採購的材料配備兩到三個固定供應商，以確保供應連續性。

	二零二二年
按地區	
香港	3
中華人民共和國	31
其他	2

附註1： 第一年收集並披露供應商地理區域數據。無法獲得比較數字。

B6. 產品責任

產品標籤、健康及安全以及廣告

本集團確保任何標籤資料及營銷材料不包含任何誤導性內容。本集團已遵守特定標準，如GB 21660 (2008)：塑膠購物袋的環保、安全和標識通用技術要求。

本集團在指導市場推廣、廣告及貿易活動方面嚴格遵守適用法律及法規，如《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國海關法》、《中華人民共和國對外貿易法》。

就南星生產特定用於食品業的包裝材料而言，本集團應用國內同業及公司特定標準以確保客戶的健康及安全，包括GB 4806.6-2016食品安全國家標準食品接觸用塑料樹脂。於報告期內，未發生因健康及安全原因被召回的銷售或發貨產品。

華國酒店方面，全體員工已接受適用於其工作活動的適當衛生事項培訓，以保持工作場所的高衛生標準。

於報告期內，概無發現任何未遵守對本集團有重大影響的有關所提供產品的健康及安全、廣告、標籤及隱私的相關法律及法規的情況。



質量保證

本集團已制定客戶投訴處理程序，以處理所有客戶的投訴。如果接到華國酒店的投訴，酒店經理將迅速採取行動並進行補救措施。我們設有不合格產品及潛在不安全產品控制程序以確保南星的包裝產品質量。程序監察從來料至生產流程及產品產出的質量管理。質檢人員會檢查退貨，將客戶投訴存檔，並就投訴追查問題的根源，再採取補救措施(如需要)，並實施預防措施以避免日後再出錯。本集團於產品質量保證及質量控制中應用多個國內同業及公司特定標準，包括：

- GB/T 2410-2008透明塑料透光率和霧度的測定
- GB 13022-91塑料 — 薄膜拉伸性能試驗方法
- GB 4806.6-2016食品安全國家標準食品接觸用塑料樹脂

在華國酒店，本集團制定了客戶服務政策，以確保為客戶提供優質服務。在南星，我們努力為客戶提供最好的產品，並將及時處理所有查詢和投訴。我們會繼續監察及提供足夠的培訓予我們的員工，以保持我們產品的高標準。於報告期內並無收到重大投訴或因健康及安全原因召回的產品，其他八項產品收到的輕微投訴反饋量產中的缺陷已及時處理，並與客戶有效溝通，作更換或退款處理，同時加強質量控制以提高我們的產品質量。

客戶資料保護

本集團明白保護客戶資料屬於私隱及機密的重要性。本集團禁止其他各方在未經客戶明確同意及默許的情況下使用客戶的任何個人資料進行直接營銷。個人信息的收集僅用於所指明的目的。

本集團發佈政策及程序 — 資訊科技，以防止客戶敏感資料遭洩露及誤用或濫用。例如，本集團使用獨立的寬頻服務供酒店顧客及酒店內部使用，以確保酒店網絡安全。所有網絡伺服器安裝防毒軟件及防火牆且定期更新，以防止病毒攻擊及外部黑客入侵。

知識產權

本集團經常監察商標(如「南星」及「華國酒店」)及域名，亦於該等商標及域名屆滿時續期。為保護客戶的知識產權，本集團與客戶簽署保密協議(如適當)。於報告期內，概無確認未遵守對本集團有重大影響的有關知識產權的相關法律及法規。

B7. 反貪污

本集團致力於在不受不當影響的情況下管理所有業務，並將誠實、正直及公正視為其核心價值。本集團發佈防止賄賂及貪污政策，以提醒全體僱員，未經最高管理層事先特別批准，任何人不得為其個人利益及好處索取或收受來自任何客戶、顧客、經紀、賣家、供應商、經銷商或與本集團有業務關係的人士的金錢或其他形式的利益。

本集團嚴格監察及實施反貪污及反洗錢的相關政策及程序。本集團繼續採納反洗錢計劃的基本要素，包括：

- 制定成文內部政策、程序及控制；
- 對負責進行交易、發起或建立業務關係的僱員進行持續培訓；及
- 執行內部審核職能。



本集團繼續實行其舉報制度及程序，就有關本集團之所有層面及業務可提出對任何可能與本集團有關之不當事宜(如不當及不法行為)之關注。提出真實及適當指控的員工將得到公平對待，並受到保護，不會受到不公平解僱、傷害或不當紀律處分，即使提出的指控無法得到證實。管理層將徹底調查任何真正關注的事項，並採取相應的行動。本集團確保無人因拒絕接受賄賂或提供賄賂或其他貪污行為，或者因彼等報告有關潛在的賄賂或貪污行為的擔憂而受到任何懲罰待遇。董事會將監察上述執行情況，並定期安排有關反貪污及反賄賂的培訓。

本集團並無違反、參與違反任何有關貪污的法律。本集團並無牽涉或尋求參與洗錢。本集團並無援助、助長、協助或串通任何進行或合謀進行任何非法活動的人士。於報告期內，概無法律案件針對本集團或其僱員提起的腐敗行為；及概無發現未遵守對本集團有重大影響的有關貪污、賄賂、欺詐及洗錢的相關法律及法規的情況。

B8. 社區投資

作為一個負責任的企業公民，我們關心社會的福祉和社區的發展。我們通過參與本地組織舉辦的各種社區活動，向社會展示了我們的熱情。集團對社區參與的方法包括以下內容：

- 通過可持續發展戰略履行企業社會責任，擴大在慈善工作領域的努力。
- 為當地人提供就業機會，促進社區經濟的發展。
- 鼓勵我們的員工參與志願服務及慈善活動。

自新型冠狀病毒爆發以來，本集團盡最大努力使員工保持健康並遠離病毒。本集團不時向員工提供防疫包，包括酒精棉籤、口罩、濕紙巾、酒精噴霧劑及洗手液。未來，本集團將繼續積極參與社會公益活動，以更好地服務社區，並尋求機會參與各項社區活動。

內容索引

環境

章節參考

層面A1：排放物

一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 環境
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	• 排放物
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 排放物
關鍵績效指標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)。	• 排放物
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 排放物
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 排放物
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 排放物

層面A2：資源使用

一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效率目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	• 資源使用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產產品估量。	• 資源使用



環境

章節參考

層面A3：環境及天然資源

一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	• 環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境和天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	• 環境及天然資源

層面A4：氣候變化

一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	• 氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	• 氣候變化

社會

章節參考

層面B1：僱傭

一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	• 僱傭
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	• 僱傭

層面B2：健康與安全

一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	• 健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數	• 健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康和安全措施，以及相關執行及監察方法。	• 健康與安全

層面B3：發展及培訓

一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	• 發展及培訓
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(例如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	• 發展及培訓
關鍵績效指標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。	• 發展及培訓

層面B4：勞工準則

一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 勞工準則
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	• 勞工準則
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	• 勞工準則



層面B5：供應鏈管理

一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險的政策。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標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，以及相關執行及監察方法。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	• 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	• 供應鏈管理

層面B6：產品責任

一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	• 產品責任
關鍵績效指標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。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	• 產品責任
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	• 產品責任
關鍵績效指標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。	• 產品責任

層面B7：反貪污

一般披露

有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：
 (a) 政策；及
 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

• 反貪污

關鍵績效指標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。

• 反貪污

關鍵績效指標B7.2

描述預防措施及舉報程序，以及相關執法及監察方法。

• 反貪污

關鍵績效指標B7.3

描述向董事及員工提供的反貪污培訓。

• 反貪污

層面B8：社區投資

一般披露

有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。

• 社區投資

關鍵績效指標B8.1

專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。

• 社區投資

關鍵績效指標B8.2

在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。

• 社區投資



致華信地產財務有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已完成審核列載於第75至168頁華信地產財務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報告，此綜合財務報告包括於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表，以及綜合財務報告附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報告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」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並按照公司條例妥為擬備。

意見之基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們於有關準則項下之責任於我們報告的核數師就審核綜合財務報告承擔之責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已按照守則履行我們於道德方面的其他責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，就我們審核本期間的綜合財務報告而言屬最重要的事項。有關事項在我們的審核綜合財務報告中及達致意見時作為整體處理，我們不會對該等事項提供獨立意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.6, 4.1及18

關鍵審核事項

於二零二二年三月三十一日，貴集團擁有827,435,164港元之投資物業，並於截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認投資物業公平值變動產生之溢利18,709,722港元。估計本集團投資物業的公平值需要管理層作出重大估計及判斷，並要考慮到這些物業的條件和位置以及最新的市場交易。貴集團已聘請獨立外部估值師（「估值師」）在報告日對投資物業進行估值。

由於餘額對綜合財務報表整體的重要性，加上確定公平值時相關的管理層估計及判斷，我們將投資物業的估值確定為關鍵審計事項。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們有關投資物業估值的審核程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 從估值師那裡了解估值方法，重大不可觀察的輸入以及對關鍵輸入和估值所用數據的重大判斷；
- 評估估值師所採用估值方法的合理性；
- 通過將估值師使用的重大不可觀察輸入數據與類似可比屬性的公開信息進行比較，評估其合理性；
- 通過將估值師使用物業的條件和位置以作出的調整因素，與其歷史調整因素、可比性和類似物業的其他市場因素進行比較，評估調整因素的合理性；及
- 在我們聘請的物業估值專家的協助下，與估值師討論估值並質疑估值中採用的關鍵估計。



關鍵審核事項(續)

貿易應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計量

請參閱綜合財務報表附註2.9, 4.1, 25及47.5

關鍵審核事項

於二零二二年三月三十一日，本集團的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備2,276,835港元)金額為152,225,685港元。本集團採用預期信貸虧損模型確認貿易應收款項的預期信貸損失撥備。在計算預期信貸損失撥備時，損失率是根據違約概率和回收率估算的；以及在考慮了基礎抵押品(如有)之後對違約的風險敞口，並針對前瞻性信息進行了調整，這些信息無需花費過多的成本或精力即可獲得。貴集團已委聘獨立外部估值師(「估值師」)於報告日期對貿易應收款項的減值評估進行估值。

由於貿易應收款項在綜合財務報表中的重要性以及在評估貴集團的貿易應收款項的預期信貸虧損時採用了管理層判斷及估計，因此我們將貿易應收款項的預期信貸虧損計量確定為報告期末關鍵審計事項。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們有關貿易應收賬款之減值評估的審核程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 與管理層討論本集團給予客戶信貸期的政策和程序；
- 抽樣檢查截至二零二二年三月三十一日的貿易應收款賬齡與基礎財務記錄的賬齡情況以及銀行收據的年末結算；
- 向管理層詢問截至二零二二年三月三十一日的每筆重大貿易應收款的狀況，並在管理層的解釋和支持證據的支持下進行核實，例如根據貿易記錄了解與客戶的持續業務關係，檢查歷史記錄和後續記錄與客戶的結算記錄和其他通信；及
- 評估預期信貸虧損設置方法的適當性，以樣本為基礎檢查關鍵數據輸入以評估其準確性和完整性，並挑戰用於確定預期信貸虧損的假設，包括歷史和前瞻性信息。

其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括二零二二年報中的所有資料，惟不包括綜合財務報告及我們就此出具的核數師報告（「其他資料」）。

我們對綜合財務報告作出的意見並無涵蓋其他資料，且我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報告的審核而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報告或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大差異，或存在重大錯誤陳述。根據我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們並無就此作出報告。

董事就綜合財務報告承擔之責任

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公司條例擬備真實而中肯的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報告時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）及採用持續經營為會計基礎，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際的替代方案。

由審核委員會協助的董事負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任

我們的目標為對綜合財務報告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。根據公司條例第405條，我們僅向全體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任(續)

合理保證是高水平的保證，惟並不保證按照香港審計準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，如果合理預期他們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報告使用者依賴該等綜合財務報告作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

作為根據香港審核準則進行審核工作的一部分，我們運用專業判斷並在整個審核過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，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、虛假陳述或凌駕內部監控之上，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。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在相關情況下適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲得的審核憑證，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。倘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告中的相關披露。倘有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報告是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報告承擔之責任(續)

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等,包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會作出聲明,指出我們符合有關獨立性的相關專業道德要求,並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜,以及相關防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中,我們確定對本期間綜合財務報告的審核屬至關重要的事項,因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項,除非法律或法規不允許公開披露該等事項,或在極罕見情況下,如果合理預期在我們的報告中披露某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益,則我們決定不應在報告中披露該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師
香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期11樓

郭笑君

執業證書編號:P06616

香港,二零二二年六月二十九日



綜合損益表

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二二年	二零二一年
收入	6	274,414,996	260,322,083
銷售成本		(191,901,750)	(174,373,962)
毛利		82,513,246	85,948,121
其他收入及其他收益	7	3,129,628	6,398,854
投資物業公平值變動產生之溢利／(虧損)		18,709,722	(47,586,253)
通過損益反映公平值變動(「通過損益反映公平值變動」)的金融資產之溢利	10	4,529,966	1,034,431
銷售及分銷費用		(10,002,284)	(5,965,132)
行政費用		(49,915,403)	(65,917,600)
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(預期信貸虧損)之(撥備)／回撥		(1,734,448)	2,581,571
其他營運費用		(991,051)	(105,198)
財務成本	8	(9,016,277)	(7,292,699)
應佔聯營公司業績		(696,348)	(3,397,622)
應收一間聯營公司款項之減值虧損	19	(5,579,857)	(1,782,976)
出售附屬公司之溢利	43	-	53,407,082
除稅前溢利		30,946,894	17,322,579
所得稅費用	9	(4,209,278)	(8,779,924)
年度溢利	10	26,737,616	8,542,655
年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		26,512,717	6,266,111
非控股權益		224,899	2,276,544
		26,737,616	8,542,655
每股盈利			
本公司擁有人應佔基本及攤薄(港仙)	12	11.8	2.8

於第81至168頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。年內應付及宣派股息之詳情載於附註11。

綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二二年	二零二一年
年度溢利	10	26,737,616	8,542,655
其他全面收益：			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額		5,186,444	10,156,904
<i>其後不可能重新分類至損益之項目：</i>			
通過其他全面收益反映公平值變動(「通過其他全面收益反映公平值變動」)的金融資產(不可回收)			
— 公平值儲備的淨變動(不可回收)		1,236,002	—
年度其他全面收益		6,422,446	10,156,904
年度全面收益總額		33,160,062	18,699,559
年度全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		32,639,636	15,782,033
非控股權益		520,426	2,917,526
		33,160,062	18,699,559

於第81至168頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。



綜合財務狀況表

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二二年	二零二一年
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	16	164,552,045	153,222,523
使用權資產	17	14,222,233	14,281,194
投資物業	18	827,435,164	805,236,720
聯營公司權益	19	13,340,173	14,422,890
無形資產	20	3,501,501	3,702,706
其他資產	21	2,700,000	2,962,454
通過其他全面收益反映公平值變動的 金融資產(不可回收)	22	73,132,554	15,000,000
應收貸款	23	41,883,085	–
按金及預付款項	26	–	17,895,490
遞延稅項資產	37	3,389,741	2,671,782
		1,144,156,496	1,029,395,759
流動資產			
存貨	24	60,643,963	48,929,873
貿易及其他應收賬款	25	154,769,751	120,233,466
按金及預付款項	26	5,114,367	5,812,334
可退回稅項		2,000,686	251,736
限制性現金	27	4,100,000	4,100,000
通過損益反映公平值變動的金融資產	28	34,600,000	22,502,500
證券業務客戶信託存款	29	88,603,357	91,918,726
現金及現金等價物	30	83,536,258	159,575,769
		433,368,382	453,324,404
流動負債			
貿易及其他應付賬款	31	145,006,871	134,382,272
合約負債	32	1,228,797	1,421,221
銀行貸款	33	337,169,106	106,869,971
應付一間聯營公司款項	35	1,490,170	666,695
租賃負債	34	1,062,992	1,005,704
應繳稅項		287,594	4,524,637
		486,245,530	248,870,500
流動(負債)／資產淨值		(52,877,148)	204,453,904
總資產減流動負債		1,091,279,348	1,233,849,663

綜合財務狀況表

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二二年	二零二一年
非流動負債			
銀行貸款	33	–	168,279,062
應付一位非控股權益款項	36	3,270,000	3,170,000
遞延稅項負債	37	13,795,122	13,190,836
		17,065,122	184,639,898
淨資產		1,074,214,226	1,049,209,765
權益			
股本	38	245,062,941	245,062,941
儲備		818,819,351	792,942,316
本公司擁有人應佔權益		1,063,882,292	1,038,005,257
非控股權益		10,331,934	11,204,508
總權益		1,074,214,226	1,049,209,765

於第81至168頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

董事
蔡乃端

董事
蔡基鴻



綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

	股本	公平值 儲備 (不可回收)*	物業重估 儲備* (附註)	外匯儲備*	保留溢利*	小計	非控股權益	總額
於二零二零年四月一日	245,062,941	-	4,278,755	27,084,226	752,559,903	1,028,985,825	8,286,982	1,037,272,807
本年度利潤	-	-	-	-	6,266,111	6,266,111	2,276,544	8,542,655
本年度其他全面收益	-	-	-	9,515,922	-	9,515,922	640,982	10,156,904
本年度全面收益總額	-	-	-	9,515,922	6,266,111	15,782,033	2,917,526	18,699,559
二零二零年宣派之末期股息(附註11)	-	-	-	-	(6,762,601)	(6,762,601)	-	(6,762,601)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	245,062,941	-	4,278,755	36,600,148	752,063,413	1,038,005,257	11,204,508	1,049,209,765
本年度利潤	-	-	-	-	26,512,717	26,512,717	224,899	26,737,616
本年度其他全面收益	-	1,236,002	-	4,890,917	-	6,126,919	295,527	6,422,446
本年度全面收益總額	-	1,236,002	-	4,890,917	26,512,717	32,639,636	520,426	33,160,062
已付股息	-	-	-	-	-	-	(1,393,000)	(1,393,000)
二零二一年宣派之末期股息(附註11)	-	-	-	-	(6,762,601)	(6,762,601)	-	(6,762,601)
於二零二二年三月三十一日	<u>245,062,941</u>	<u>1,236,002</u>	<u>4,278,755</u>	<u>41,491,065</u>	<u>771,813,529</u>	<u>1,063,882,292</u>	<u>10,331,934</u>	<u>1,074,214,226</u>

附註：

物業重估儲備指物業由擁有人自用重新分類為投資物業。物業在重新分類的當天，其公平值累積的增幅減去以往累計減值虧損的差額，確認於物業重估儲備中。該等於物業重估儲備累計之重估差額於出售物業時重新分類至保留盈利。

* 儲備包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備818,819,351港元(2021: 792,942,316港元)。

於第81至168頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

綜合現金流動表

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二二年	二零二一年
營運(所用)／產生之現金	40	(15,542,719)	9,464,070
已付利得稅		(10,309,685)	(5,973,571)
經營活動(所用)／產生之現金淨額		(25,852,404)	3,490,499
投資活動之現金流量			
已收利息		1,182,895	1,442,425
上市股本證券之已收股息		1,661,187	581,943
預付予聯營公司		(5,193,488)	(1,081,941)
購入物業、機器及設備		(13,855,576)	(10,016,250)
購入投資物業		(3,488,722)	(3,145,142)
已付長期投資之押金		–	(17,895,490)
出售物業、機器及設備的所得款項		–	13,341
出售附屬公司的所得款項		–	179,825,621
購入通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產 (不可回收)		(56,896,552)	–
預付予應收貸款		(23,987,595)	–
投資活動(所用)／產生之現金淨額		(100,577,851)	149,724,507
融資活動之現金流量			
已付股息		(8,155,601)	(6,762,601)
已付利息		(4,680,413)	(6,938,444)
租賃負債之利息部份		(11,564)	(17,443)
租賃負債之本金部份		(1,358,686)	(1,332,557)
已付其他財務成本		(307,248)	(377,869)
新借銀行貸款		1,742,000,000	1,554,500,000
償還銀行貸款		(1,679,979,927)	(1,638,445,433)
非控股權益墊款		100,000	60,000
收取／(償還)一間聯營公司款項		823,475	(351,802)
融資活動產生／(所用)之現金淨額		48,430,036	(99,666,149)
現金及現金等價物之淨(減少)／增加		(78,000,219)	53,548,857
於報告期初之現金及現金等價物		159,575,769	103,372,537
外幣匯率變動之淨影響		1,960,708	2,654,375
現金及現金等價物之結存分析	30	83,536,258	159,575,769

於第81至168頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立及註冊的有限公司。其註冊辦事處的地址是香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心2座四樓407-410室，其主要營業地點是香港及中華人民共和國(「中國」)。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本集團之主要業務為投資控股、物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資。

本綜合財務報告以港元(「港元」)呈列，亦為本公司之功能貨幣。

董事會已於二零二二年六月二十九日批准發布截至二零二二年三月三十一日的年度止之綜合財務報表。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及解釋及香港普遍接受的會計原則。

綜合財務報表亦符合公司條例的適用披露規定，包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製本綜合財務報表所使用的主要會計政策概列如下。除另行說明外，該等政策已於綜合財務報表所呈列的所有年度貫徹應用。採納新訂及經修訂香港財務報告準則及其對本集團財務報表之影響(如有)已披露於附註3。

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及通過損益反映公平值變動的金融資產除外。計量基準於下文會計政策詳述。

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

在編製綜合財務報表時，董事已仔細考慮本集團的未來流動資金，因為截至二零二二年三月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產52,877,148港元。董事認為，鑑於：(i)本集團於二零二二年三月三十一日的銀行結餘及現金為83,536,258港元，使本集團能夠履行其付款義務；(ii)於二零二二年三月三十一日，本集團未動用融資總額為171,069,000港元，為銀行授予的透支及循環貸款融資；(iii)董事已審閱續期約166,000,000港元短期銀行借貸的現有銀行融資的可能性，董事認為短期銀行借貸可於到期後續期至二零二五年中；(iv)管理層已編製現金流量預測，顯示本集團於報告日期起計未來十二個月內擁有充足營運資金。經考慮上述事項後，本公司董事信納本集團將能夠於到期時履行其財務責任。因此，本公司董事認為綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

謹請注意，編製綜合財務報表時使用了會計估計及假設。儘管該等估計乃盡管理層對當前事件及行動的所知及判斷作出，實際結果或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜性的方面或有關假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的方面披露於附註4。

2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止的財務報表。

附屬公司是本集團控制的實體。當本集團因參與其實體而享有可變回報或享有權利時，本集團控制該實體，並有能力通過其對實體的權力影響這些回報。在評估本集團是否對該實體具有控制權時，僅涉及以下方面的實質性權利(由集團及其他公司持有)被考慮。

從獲得控制權之日起至本集團停止控制該附屬公司之日止，本集團將附屬公司的收入和支出計入綜合財務報表。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

集團公司之間的集團內部交易，餘額和未實現的交易損益在編製綜合財務報表時予以抵銷。如果合併時沖銷了集團內部資產銷售的未實現虧損，則從集團的角度對基礎資產也進行減值測試。附屬公司財務報表中報告的金額已在必要時進行了調整，以確保與本集團採用的會計政策一致。

非控股權益指不直接或間接歸屬於本公司的附屬公司權益，而本集團尚未與這些權益的持有人達成任何其他條款，這將導致本集團整體上具有合同性質符合金融負債定義的那些利益的義務。對於每種業務合併，本集團可以選擇以公平值或其附屬公司可辨認淨資產中的應佔比例計量任何非控制性權益。

非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表中呈列為權益，並與本公司擁有人應佔權益分開列示。本集團業績中的非控股權益乃呈列於綜合損益及其他全面收益表，作為年度溢利或虧損及全面收益在非控股權益與本公司擁有人之間的分配。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，出售損益按(i)收到的對價的公平值與任何保留權益的公平值的總和與(ii)之前的賬面價值之間的差額計算附屬公司的資產(包括商譽)和負債以及任何非控股權益。附屬公司的部分資產以重估價值或公平值計量且相關的累計損益已計入其他綜合收益並累計計入權益的，原計入其他綜合收益並累計計入權益的金額按本公司已直接處置相關資產(即重分類至損益或直接轉入未分配利潤)。

在公司的財務狀況表中，附屬公司以成本減去任何減值損失後的淨額列示，除非該子公司持有待售或包含在處置組中。調整成本以反映或有對價修正引起的對價變化。成本還包括直接應佔投資成本。

附屬公司的業績由本公司按於報告日期已收及應收股息的基準列賬。不論所收取股息是以投資對象的收購前或收購後溢利作出，全部股息均於本公司的損益中確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力即參與被投資公司財務及經營政策決定但不控制或共同控制該等政策的權力。

在綜合財務報表中，於一間聯營公司的投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超逾本集團應佔於收購日期所確認該聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何數額會確認為商譽。商譽計入投資的賬面值，並作為投資的一部分作出減值評估。收購成本按交易當日所給予的資產、所產生或承擔的負債，以及本集團已發行權益工具的公平值總額，另加投資直接應佔的任何成本計量。重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超出收購成本的任何差額，即時於損益確認，以釐定購入投資期間本集團應佔聯營公司的損益。

按照權益法，本集團於聯營公司的權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司的資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後的變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別的出售組別內者)除外。往績記錄期間損益包括本集團於本年度應佔聯營公司的收購後及除稅後業績(包括於本年度確認的於聯營公司的投資的任何減值虧損)。本集團應佔聯營公司之本年度其他全面收益計入本集團本年度其他全面收益。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將會撇銷，惟以本集團所佔聯營公司的權益為限。倘本集團與其聯營公司之間資產銷售的未變現虧損按權益會計法撥回，本集團亦會對有關資產作減值測試。倘聯營公司所用會計政策並非為本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則本集團須於採用權益法而使用該聯營公司財務報表時作出必要調整，以使該聯營公司的會計政策與本集團所用者一致。

當本集團應佔聯營公司的虧損相等於或超過其於聯營公司的權益時，除非其擁有法定或推定責任或代表聯營公司付款，否則本集團不會再確認虧損。就此而言，本集團於聯營公司的權益為根據權益法計算投資的賬面值，連同實質構成本集團於該聯營公司的投資淨額的長期權益部分。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

於應用權益法後，本集團決定是否須就本集團於其聯營公司的投資確認額外減值虧損。於各報告日期，本集團決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司的投資出現減值。倘識別出該等跡象，則本集團所計算之減值金額為於聯營公司的可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者間之較高者)與其賬面值之差額。於釐定投資之使用價值時，本集團估計其應佔預期將由該聯營公司產生的估計未來現金流量的現值，包括該聯營公司的營運所產生以及最終出售該投資的所得款項的現金流量。

在本公司的財務狀況表中，對聯營公司的投資按成本減去減值損失列賬，除非歸類為持有待售(或被歸類為持有待售的處置組)。

2.4 外幣換算

在合併實體的單獨財務報表中，外幣交易使用交易日期的匯率轉換為單個實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算。結算此類交易以及從報告日起貨幣資產和負債的重新換算產生的匯兌損益在損益中確認。

以公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目，按照確定公平值當日的匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算(即僅使用交易日的匯率進行換算)。

在綜合財務報表中，所有國外業務的單獨財務報表最初以與本集團的呈報貨幣不同的貨幣呈報，已轉換為港元。資產和負債已按報告日的收盤匯率折算為港元。收入和支出已按照交易日的匯率或報告期內的平均匯率換算為港元，前提是匯率沒有明顯波動。此程序產生的任何差異已在其他全面收益中確認，並分別計入權益的轉換儲備。

2. 主要會計政策概要(續)

2.5 物業、機器及設備

物業、機器及設備(除在建工程外)乃按成本減隨後累計折舊及隨後減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。一項資產之成本包括其購買價及將資產達至其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。

在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。當它們完成並準備好用於預定用途時，它們被歸類為適當的不動產、廠房和設備類別。這些資產的折舊與其他資產一樣，在資產達到預定可使用狀態時開始。

折舊以其估計可使用年期內確認撇銷成本減去剩餘價值之餘額並採用直線方法計算。而估計可使用年期、剩餘價值及折舊形式於各報告期末檢討，評估改變之影響將於往後年度反映。折舊年率及折舊形式詳列如下：

樓宇	按估計可使用年期或租期二者中較短者
機器及設備	10%
傢俱、裝置及設備	10%–25%
汽車	20%

使用權資產折舊的會計政策載於附註2.13。

於每個報告日期，估計殘值和可使用年期在適當時進行審查和調整。

報廢或處置產生的利得或損失，確定為銷售收入與資產賬面價值之間的差額，計入當期損益。

僅當與該項目相關的未來經濟利益很可能流入本集團且該項目的成本能夠可靠地計量時，後續成本才計入該資產的賬面價值或確認為一項單獨資產(如適用)。被替換部分的賬面金額被終止確認。所有其他成本，例如維修及保養，均於產生的財政期間計入損益。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 投資物業

投資物業是指擁有土地和／或建築物以賺取租金收入和／或用於資本增值。這些包括為當前未確定的未來用途持有的土地以及為將來使用而建造或開發的房地產，作為投資物業。

投資物業包括根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產的租賃物業。

初始確認時，除非當時無法可靠確定公平值，否則投資物業按成本計量，其後按公平值計量。

成本包括直接歸因於投資物業購置的支出。自建投資物業的成本包括材料和直接人工的成本，與使投資物業達到預定可使用狀態可直接歸屬的其他任何成本以及資本化的借貸成本。

公平值由外部專業估值師確定，並具有關於投資物業的位置和性質的豐富經驗。於報告日期確認之賬面值反映報告日期之現行市況。

因公平值變動或出售投投資物業而產生的損益，計入當期損益。

2.7 無形資產(商譽除外)

購買的無形資產最初按成本確認。初始確認後，使用壽命不確定的無形資產按成本減去其後的累計減值虧損列賬。

在每個報告日期，對資產的攤銷方法和使用壽命進行審查，並在適當時進行調整。

使用壽命有限和不確定的無形資產按附註2.18所述進行減值測試。

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時終止確認。金融負債於其消除、解除、註銷或到期時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

除不包含大量融資成分且根據香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」以交易價格計量的貿易應收賬款外，所有金融資產均以公平值進行初始計量(如非通過損益反映公平值變動(「通過損益反映公平值變動」)的金融資產)，加上交易成本直接歸因於金融資產的收購。通過損益反映公平值變動的金融資產的交易費用在綜合損益及其他全面收益表中支銷。

金融資產分類為下列類別：

- 按攤銷成本；
- 通過損益反映公平值變動；或
- 通過其他全面收益反映公平值變動(「通過其他全面收益反映公平值變動」)。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流量特徵。

與於損益確認的金融資產有關的所有收入及開支於融資成本、其他收入或其他收益項目內呈列，惟於行政開支內呈列的貿易及其他應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)除外。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的其後計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘金融資產符合以下條件(且並非指定為通過損益反映公平值變動),則該資產按攤銷成本計量:

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產;及
- 金融資產的合約條款產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

於初步確認後,該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。倘折現影響微乎其微,則折現可忽略不計。本集團的現金及現金等價物、應收最終控股公司及一間同係附屬公司款項貿易及大部分其他應收款項均屬於此類金融工具。

通過損益反映公平值變動的金融資產

以「持作收取」或「持作收取及出售」以外之不同業務模式持有的金融資產分類為按公平值計入損益。此外,無論何種業務模式,合約現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產乃按公平值計入損益入賬。

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的其後計量(續)

股權投資

股本證券投資被分類為通過損益反映公平值變動，除非該股本投資不是為交易目的而持有，並且在該投資初始確認時，本集團選擇將投資指定為通過其他全面收益反映公平值變動(不可回收)，以便其後續公平值變動在其他綜合收益並在權益中的「公平值儲備 — 不可回收」中累計。此類選擇是在逐個工具的基礎上進行的，但僅當投資符合發行人對權益的定義時才會進行。

通過其他全面收益反映公平值變動的權益工具無需進行減值評估。處置股權投資時，「公平值儲備 — 不可回收」中的累計損益不重分類至損益，轉入留存利潤。

該等權益工具投資的股息於本集團收取股息的權利確立時計入損益。股息計入損益的「其他收入及其他收益」。

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行貸款、應收一間聯營公司之款項、租賃負債及應收一個非控股權益之款項。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.8 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債的分類及計量(續)

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量,及(倘適用)就交易成本進行調整,除非本集團指定金融負債通過損益反映公平值變動。

隨後,金融負債(租賃負債除外)使用實際利率法按攤銷成本計量。

所有於損益內呈報的利息相關費用及工具公平值變動(倘適用)均計入融資成本。

租賃負債的會計政策載於附註2.13。

借款

借款初步按公平值扣除產生之交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬,借款所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間任何差額以實際利率法於借款期內在損益中確認。

除非本集團有無條件權利將負債的償還期遞延至報告日期後最少十二個月,否則借款分類為流動負債。

貿易及其他應付款項、應付一間聯營公司及一位非控股權益款項

貿易及其他應付款項、應付一間聯營公司及一位非控股權益款項初步按公平值確認,其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料以使用預期信貸虧損(「預期信貸虧損模型」)方法得出減值。屬於該範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產及貿易應收款項。

評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及可影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」涵蓋於報告日期出現減值之客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段內確認，而「全期預期信貸虧損」於第二階段內確認。

預期信貸虧損的計量按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合約現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就前瞻性因素(如圍繞債務人經營所在經濟環境的外部指標)進行調整。

為計量預期信貸虧損，生產及分銷塑膠包裝材料的貿易應收款項已根據攤估信貸風險特徵及逾期天數進行分類。

對於股票經紀、期貨及融資、租賃及酒店營運產生的貿易應收款項的預期信用虧損評估，參考抵押品估值和內部信用評級，單獨進行評估。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產

本集團計算其他按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備等於十二個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險大幅增加，本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期金融資產發生違約的風險與初始確認日期金融資產違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和前瞻性信息，無需過多的成本或努力即可獲得。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外界(如適用)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的業務，財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；及
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化。

無論上述評估的結果如何，本集團假定合同付款逾期超過三十天時信用風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且可支持的信息表明情況並非如此。

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產(續)

儘管如此，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，倘於各報告期末確定債務工具的信貸風險較低。倘其違約風險偏低，借方有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，可能但未必將削弱借方履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。

對於內部信用風險管理，當內部開發或從外部來源獲得的信息表明債務人不太可能全額支付其債權人(包括本集團)(不考慮任何抵押品)時，本集團認為違約事件發生由本集團持有)。

按攤銷成本計量的貿易應收款項及其他金融資產的預期信貸虧損評估詳情載於附註47.5。

2.10 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值以二者中較低者入賬。成本使用加權平均基準確定，就在製品和產成品而言，成本包括直接材料，直接人工和適當比例的間接費用。它不包括借款費用。可變現淨值指按預計之淨銷售價扣除估計完工成本及銷售所需費用計算。

2.11 現金和現金等價物

現金包括手頭現金、銀行現金及銀行活期存款。現金等價物為原定到期日為三個月或以下，可即時兌換為已知金額現金且價值波動風險較低的短期及高流動性投資。就綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括須按要求償還的銀行透支，並構成本集團現金管理不可或缺的部分。

2.12 合約負債

合約負債於本集團確認相關收入前客戶支付對價時確認。倘本集團在確認相關收入前擁有無條件收取代價的權利，亦會確認合約負債。在這種情況下，相應的應收款也將被確認。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.13 租賃

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人

在合約開始時，本集團會考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃已定義為「以代價換取已識別資產(相關資產)於一段時間之使用權之一項合約或合約之一部分」。為應用此定義，本集團評估有關合約是否符合以下三個主要評估：

- 有關合約是否包含一項已識別資產，無論有關資產於合約中明示或透過資產在可供本集團使用時獲識別之方式作出暗示；
- 考慮到就有關合約所訂明範圍內之權利，本集團是否有權獲得於整個使用期間內使用已識別資產所產生之絕大部分經濟利益；及
- 本集團有權於使用期間內指示已識別資產之用途。本集團評估其是否有權於使用期間內指示資產之「使用方式及用途」。

作為承租人之租賃計量及確認

於租賃開始日期，本集團於簡明綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，而成本包括租賃負債之初步計量、任何由本集團產生之初步直接成本、估計於租賃結束時拆卸並移除相關資產所需之任何成本及任何於租賃開始日期前預付之租賃付款(扣除任何已收取之租賃優惠)。

本集團租賃土地。中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在任何個人土地所有權。本集團獲得使用某些土地的權利。為該權利支付的溢價被視為租賃的預付款，並確認為使用權資產。

除符合投資物業定義的使用權資產外，本集團對使用權資產從租賃開始日至使用權使用壽命屆滿兩者之間的較早者按直線法計提折舊使用資產或租賃期結束，除非本集團合理確定在租賃期結束時獲得所有權。當使用權資產(符合投資物業定義的除外)存在該指標時，本集團亦對其進行減值評估。符合投資物業定義的使用權資產隨後根據本集團的會計政策以公平值計量。

2. 主要會計政策概要(續)

2.13 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃計量及確認(續)

於開始日期，本集團按於該日期尚未支付的租賃付款之現值計量租賃負債，並以租賃隱含之利率或(倘該利率不易釐定)本集團的增量借貸利率貼現。

計入租賃負債計量之租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率之可變付款及剩餘價值擔保下之預期應付款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買權之行使價及為終止租賃而支付之罰款(倘租期反映本集團正行使終止權)。

於初步計量之後，負債將就已作出之租賃付款予以減少，並就租賃負債之利息成本予以增加。倘有任何重估或租賃修改，則重新計量負債以作反映，而倘實質固定付款有所變化，亦會重新計量負債。並非基於指數或利率之可變租賃付款於導致付款之事件或條件發生期間被確認為開支。

本集團在下列情況下重新計量租賃負債：

- 租賃期或購買選擇權的行使評估發生變化，在這種情況下，相關租賃負債通過在重新評估日期使用經修訂的折現率對經修訂的租賃付款進行折現來重新計量。
- 租賃付款因市場租金審查／保證殘值下的預期付款後市場租金的變化而發生變化，在這種情況下，相關租賃負債通過使用初始貼現率對經修訂的租賃付款進行貼現重新計量。

對於未作為單獨租賃核算的租賃修改，本集團根據修改後租賃的租賃期，在修改生效日採用經修訂的折現率對經修訂的租賃付款額進行折現，重新計量租賃負債。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.13 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃計量及確認(續)

當重新計量租賃時，相應之調整反映於使用權資產或倘使用權資產已減少至零則反映於損益中。

已付的可退回租金押金按香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款併計入使用權資產成本。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

本集團亦自其樓宇經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

2.14 負債撥備

倘本集團因過往事件引致現有(法定或推定)債務及經濟資源利益可能須流出以償還債務，且有關債務數額能可靠估計，則確認負債撥備。倘數額的時間價值影響重大，則撥備數額為預期償還負債所需開支的現值。

撥備於各報告期末進行檢討及調整，以反映現時最佳估計。

2.15 股本

普通股被列為權益。股本在扣除與發行股票相關的任何交易費用(扣除任何相關的所得稅利益)後，以發行股票的對價確認，只要它們是與股權交易直接相關的增量成本即可。

2. 主要會計政策概要(續)

2.16 收入及其他收入確認

收入主要來自於銷售貨品及提供服務。

為釐定是否確認收益，本集團遵循五個步驟程序：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配至履約責任
5. 在履行履約責任時／確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格根據其相對獨立的售價於各種履約責任中分配。合約的交易價格不包括代表第三方收取的任何金額。

當本集團通過將承諾的貨品或服務轉讓給其客戶來履行履約責任時，收益在某個時間點或隨時間確認。

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。

本集團的收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

銷售商品

銷售貨物的收入在貨物控制權轉移的時間點確認，即貨物已交付給客戶的時間。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.16 收入及其他收入確認(續)

經紀佣金

本集團為證券，期貨及期權合約提供經紀，交易及處理服務。經紀佣金在交易執行日期的某個時間點按交易執行交易價值的一定百分比確認。

酒店住宿收入

酒店住宿收入是參考完全履行相關履約義務的進度在一段時間內確認的，因為客戶在本集團履約的同時收到和消耗了本集團履約所提供的利益。

利息收入

利息收入按實際利率法計算確認。對於以非攤銷成本計量且不存在信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。就信用減值金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額扣除預期信貸虧損撥備)。

股息收入

股息收入在投資的股價除淨時確認。

經營租賃的租金收入

租金收入的會計政策載於附註2.13。

股票經紀手續費收入、運輸費收入及會計費

股票經紀手續費收入、運輸費收入及會計費於提供服務時確認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.17 政府補助

在合理保證本集團將遵守其所附條件並將收到補助金之前，政府補助金不予確認。

與收入有關的政府補助於綜合損益表裡「其他收入及其他收益」項下以總額呈列。

2.18 非金融資產減值

下列資產須進行減值測試：

- 無形資產；
- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；及
- 本公司於附屬公司及聯營公司的權益

無論是否有任何減值跡象，商譽及其他使用年期無限或尚未使用的無形資產至少每年進行一次減值測試。所有其他資產於有跡象顯示可能無法收回資產賬面值時檢測減值。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額數額部分即時確認為支出。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映幣值時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並無產生大致上獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別檢測減值，部分則按現金產生單位檢測。特別是商譽會分配至預期可從相關業務合併之協同效益中獲益，並代表本集團中就內部管理而監控商譽而言之最低層次之該等現金產生單位且不大於經營分部。企業資產在可識別合理且一致的分配基礎時分配至個別現金產生單位，否則將分配至可識別合理且一致的分配基礎的最小現金產生單位組別。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.18 非金融資產減值(續)

除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外,任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之資產中扣除。

如果用於確定資產可收回金額的估計發生有利變化,且僅在資產的賬面金額不超過本應確定的賬面金額(扣除折舊或攤銷後),如果沒有確認減值損失,則減值虧損將被轉回。

2.19 僱員福利

退休福利責任

僱員退休福利通過設定供款計劃提供。

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例為其所有合資格僱員設立定額供款退休福利計劃參與強積金計劃。供款是根據員工基本工資的一定比例進行的。

本集團於中國營運之附屬公司之僱員須參加由當地市政府營運之中央退休金計劃。該附屬公司須向中央退休金計劃繳納其工資成本的一定百分比。

供款於年內僱員提供服務時於損益確認為開支。本集團在這些計劃下的義務僅限於應付的固定百分比供款。

短期員工福利

僱員應享年假的權利在僱員應計時確認。對截至報告日僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

病假和產假等非累積帶薪缺勤在休假前不予承認。

2. 主要會計政策概要(續)

2.20 借貸成本

所有其他借貸成本於產生期間於損益中確認。

2.21 所得稅的會計處理

損益內之所得稅包括即期及遞延稅項。

當期所得稅資產和／或負債包括與本報告期或上一報告期有關的對財政當局的義務或索賠，在報告日尚未支付。根據當年應課稅利潤，根據適用於它們所涉及的會計期間的稅率和稅法來計算它們。當期稅項資產或負債的所有變動均在損益中確認為稅項支出的一部分。

遞延稅項是採用負債法，對報告日資產和負債的賬面價值與財務報表中的資產和負債的賬面價值之間的暫時性差異計算得出。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。對於所有可抵扣的暫時性差異，可結轉的稅損以及其他未使用的稅收抵免，確認遞延稅項資產，前提是很可能獲得可抵扣可抵扣額的應納稅利潤，包括現有的應納稅暫時性差異可以利用暫時性差異，未使用的稅收損失和未使用的稅收抵免。

遞延稅項負債就因投資於附屬公司及聯營公司而產生的應課稅暫時性差異確認，除非本集團能夠控制暫時性差異的轉回且暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。

對於按照上述會計政策使用公平值模型計量的投資物業，相關遞延稅項負債或資產的計量反映了全部通過出售收回投資物業賬面價值的稅收後果，除非該投資物業可折舊。並以一種商業模式為目標，該商業模式的目標是隨著時間的流逝而不是通過銷售來消耗投投資物業中體現的幾乎所有經濟利益。

遞延稅項是按預期適用的稅率(不折現)計算的在債務清償或資產變現期間(前提是已頒佈)或在報告日期實質性頒佈。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 所得稅的會計處理(續)

遞延稅項資產或負債的變動，如與記入或貸記其他全面收益或直接計入權益的項目有關，則在損益或其他全面收益或直接在權益中確認。

當不同的稅率適用於不同的應納稅所得額時，遞延稅項資產和負債使用預計適用於預計暫時性差異會轉回的期間的應納稅所得額的平均稅率進行計量。

確定平均稅率需要估算(i)現有暫時性差異何時會轉回及(ii)那些年份的未來應納稅所得額。未來應納稅所得額的估計包括：

- 收入或損失，不包括暫時性差異的沖銷；及
- 沖銷現有的暫時差異。

倘及僅倘出現以下情況，則本集團以淨額呈列即期稅項資產及即期稅項負債：

- (a) 本集團有在法律上可強制執行之權利對銷已確認之金額；及
- (b) 有意以淨額結算，或同時變現資產及償付負債。

倘及僅倘出現以下情況，則本集團以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 實體有在法律上可強制執行之權利對銷即期稅項資產及即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就下列項目徵收之所得稅有關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 有意於預期償付或收回大額遞延稅項負債或資產之各個未來期間以淨額結算，或同時變現資產及償付負債之不同應課稅實體。

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 分部報告

本集團根據定期向執行董事報告的內部財務信息識別經營分部並編製分部信息，以供執行董事決定向本集團業務組成部分分配資源以及審查這些組成部分的表現。向執行董事報告的內部財務信息中的業務組成部分是根據本集團的主要產品和服務線確定的。

本集團已識別出以下可報告分部：

- 物業投資、發展及出租／酒店營運
- 生產及分銷塑膠包裝材料
- 經紀及證券保證金融資

由於每條產品和服務線需要不同的資源和營銷方法，因此這些經營分部中的每一個都單獨管理。所有分部間轉移均按公平交易價格進行。

本集團用於根據香港財務報告準則第8號「經營分部」報告分部業績的計量政策與其根據香港財務報告準則編製的財務報表所採用的計量政策相同，但在計算經營分部的分部業績時不包括以下項目：

- 應佔聯營公司業績及應收一間聯營公司款項之確認減值虧損；
- 若干財務成本；
- 所得稅費用；及
- 不直接歸屬於任何經營分部的業務活動的企業收入和費用。

分部資產包括所有資產，但不包括並非直接歸屬於任何經營分部業務活動的企業資產主要適用於集團總部。

分部負債不包括並非直接歸屬於任何經營分部的業務活動且未分配至分部的企業負債。這些包括並非直接歸屬於任何經營分部的業務活動的銀行貸款。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

2. 主要會計政策概要(續)

2.23 關連人士

另一方被視為本集團之關連人士倘：

- (a) 倘若某位人士屬以下情況，則該人士或該人士之家族之親密成員乃與本集團有關連：
 - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理人員之成員。
- (b) 倘若以下任何條件適用，則某個體乃與本集團有關連：
 - (i) 該個體與本集團均為相同集團之成員(其意味著各母公司、附屬公司及同系附屬公司與其他者有關連)。
 - (ii) 某一個體為其他個體之聯營公司或合營企業(或其他個體之集團之成員之聯營公司或合營企業為其成員)。
 - (iii) 兩實體均為相同第三方之合營企業。
 - (iv) 某個體為第三方個體之合營企業，而其他個體為該第三方個體之聯營公司。
 - (v) 該個體為本集團或與本集團有關連之個體之僱員福利而設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 該個體為被(a)所識別之某位人士所控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所識別之某位人士對該個體擁有重大影響力或為該個體(或該個體之母公司)之主要管理人員之成員。
 - (viii) 實體或其所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某位人士之親密家族成員為與該個體進行交易時預期可能影響該人士，或受該人士影響之該等家族成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零二一年四月一日起的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈且與本集團業務營運相關並適用於二零二一年四月一日開始的年度期間的綜合財務報表的下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠 利率基準改革 — 第二階段

採納經修訂香港財務報告準則對本期間及過往年度的業績及財務狀況的編製及呈列方式概無造成重大影響。

已頒佈但未生效之香港財務報告準則

於授權刊發該等綜合財務報表日期，已頒佈尚未生效的若干新訂及經修訂香港財務報告準則(本集團並未提早採納)。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ⁴
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之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本(二零二零年) ²
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延所得稅 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備 — 擬定用途前所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約 — 履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則年度改進 ¹
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法 ⁴



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但未生效之香港財務報告準則(續)

- 1 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 尚未釐定生效日期
- 4 對收購／合併日期於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併／共同控制合併生效
- 5 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

董事預計，所有修訂及詮釋將於修訂生效日期或之後開始之首個期間納入本集團會計政策，預期將對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料提供如下。預期會對本集團的會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料載於下文。其他新訂及經修訂香港財務報告準則的資料預期不會對本集團財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號的修訂本及香港財務報告準則實務說明第二號「會計政策披露」

香港會計準則第1號的修訂本規定實體須於財務報表中披露重要會計政策資料而非主要會計政策。該等修訂本亦就如何識別重要政策資料提供部分指引，並舉例說明會計政策資料何時可能為重要。

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則實務說明第二號「作出有關重要性的判斷」，就實體按照香港財務報告準則編製一般目的財務報表時如何作出重要性判斷為實體提供非強制指引。香港財務報告準則實務說明第二號隨後進行修訂，就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供指引及例子。

香港會計準則第一號的修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效並作前瞻性應用。允許提前應用。除綜合財務報表附註二內的會計政策披露可能需作修訂以應對上述變動外，董事預期該等修訂本對綜合財務報表並無其他重大影響。

4. 重要會計估計及判斷

估計和判斷會不斷進行評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括對在這種情況下認為合理的未來事件的期望。

4.1 估計的不確定性

本集團就未來作出估計及假設。根據定義，最終的會計估計很少會等於相關的實際結果。以下討論了可能在下一個財政年度內對資產和負債的賬面金額進行重大調整的重大風險的估計和假設：

投資物業公平價值評估

本集團之投資物業是以獨立合資格估值師評定之公平值入賬。估值師於決定公平值時乃根據包含若干估計之估值方法進行。本集團之管理層於信賴估值報告時已作出了判斷及認同該估值方法乃反映現行市場現況。如市場狀況變化導致假設有任何變動，投資物業之公平值可能於未來變動。

於二零二二年三月三十一日，本集團以公平值計量的投資物業的賬面值為827,435,164港元(二零二一年：805,236,720港元)。公平值計量之詳情於附註18中披露。

根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損範圍內估計的貿易應收款項及應收貸款減值

本集團根據有關違約風險及預期損失率的假設去為貿易應收款項及應收貸款作撥備。本集團會根據本集團的過往歷史，現有市場狀況以及每個報告的前瞻性估計(基於附註2.9)，在做出這些假設時選擇判斷並選擇減值計算的輸入。於二零二二年三月三十一日，貿易應收款項及應收貸款的賬面總值為152,225,685港元(扣除預期信貸虧損撥備2,276,835港元(二零二一年：118,288,213港元(扣除預期信貸虧損撥備528,534港元))及41,883,085港元(扣除預期信貸虧損撥備為無(二零二一年：無))。

當實際未來現金流量與預期不同時，該差額將影響根據香港財務報告準則第9號在預期信貸虧損範圍內的應收賬款及應收貸款項目的賬面值，以及估計改變期間的信貸虧損。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

4. 重要會計估計及判斷(續)

4.2 關鍵會計判斷

投資物業之遞延稅項

就計量因按採用公平值模型計量之投資物業而產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並得出結論，本集團之大部分香港投資物業並非根據業務目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益之業務模式而持有。因此，於計量本集團之投資物業之香港遞延稅項時，本公司董事已釐定，採用公平值模型計量之大部分投資物業賬面金額乃全部透過出售予以收回之假設並無被推翻。因此，本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認遞延稅項，原因是本集團毋須就處置該等投資物業繳付任何所得稅。

就位於中國的投資物業而言，遞延稅項就投資物業的公平值變動確認，因為本集團於出售有關投資物業時須繳納資本增值稅。

對美盈香港投資有限公司(「美盈」)之控制權

本集團持有美盈之50%權益及投票權，而美盈餘下之50%權益及投票權乃由一名獨立第三方人士持有。美盈之董事會由三名董事組成，其中兩名分別為本集團之董事及高級管理層，其餘一名為持有美盈之50%權益及投票權之獨立第三方人士。該名獨立第三方人士已同意根據本集團就美盈之所有日常營運及本集團就美盈之所有事項(包括但不限於股息政策、資金架構以及甄選、收購或出售資產)作出之決定行事。因此，本集團有權調整自其對美盈之參與獲得之回報並可透過其對於美盈之權力影響有關回報，故本集團擁有美盈之控制權。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

5. 分部資料

本公司之執行董事被確認為主要營運決策者，已釐定以下本集團之營運分部並於附註2.22中詳述。

物業投資、發展及 出租／酒店營運	於香港營運酒店及於香港及中國投資、發展及出租 物業
---------------------	------------------------------

生產及分銷塑膠包裝材料	生產及分銷塑膠包裝材料
-------------	-------------

經紀及證券保證金融資	提供股票及期貨經紀服務及證券保證金融資
------------	---------------------

這些經營分部受到監控，並根據調整後的分部經營業績作出戰略決策。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

5. 分部資料(續)

5.1 分部收入及業績

以下為本集團按可報告分部劃分之收入及業績分析。

	物業投資、發展及 出租/酒店營運		生產及分銷 塑膠包裝材料		經紀及證券 保證金融資		綜合	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
分部收入								
- 來自外部客戶	<u>12,339,775</u>	<u>16,534,210</u>	<u>242,646,651</u>	<u>224,588,702</u>	<u>19,428,570</u>	<u>19,199,171</u>	<u>274,414,996</u>	<u>260,322,083</u>
分部業績	(10,110,061)	(15,228,807)	22,410,100	32,588,591	10,643,097	6,615,263	22,943,136	23,975,047
註銷附屬公司之溢利	603,630	-	-	-	-	-	603,630	-
出售附屬公司之溢利	-	53,407,082	-	-	-	-	-	53,407,082
投資物業公平值變動 產生之溢利/(虧損)	<u>18,709,722</u>	<u>(47,586,253)</u>	-	-	-	-	<u>18,709,722</u>	<u>(47,586,253)</u>
	<u>9,203,291</u>	<u>(9,407,978)</u>	<u>22,410,100</u>	<u>32,588,591</u>	<u>10,643,097</u>	<u>6,615,263</u>	<u>42,256,488</u>	<u>29,795,876</u>
未分配財務成本							(5,033,389)	(7,292,699)
應佔聯營公司業績							(696,348)	(3,397,622)
應收一間聯營公司款項之減值虧損							(5,579,857)	(1,782,976)
除稅前溢利							30,946,894	17,322,579
所得稅費用							(4,209,278)	(8,779,924)
年度溢利							<u>26,737,616</u>	<u>8,542,655</u>
利息收入	446,871	858	344,135	459,755	391,889	981,812	1,182,895	1,442,425
使用權資產之折舊	23,085	23,085	1,846,195	1,776,700	-	-	1,869,280	1,799,785
物業、機器及設備之折舊	4,147,584	4,498,584	5,621,111	5,813,925	273,543	303,904	10,042,238	10,616,413
投資物業之公平值變動產生之 溢利/(虧損)	(18,709,722)	47,586,253	-	-	-	-	(18,709,722)	47,586,253
出售物業、機器及設備之溢利	-	355,325	-	-	-	-	-	355,325
物業、機器及設備撤銷	-	11,194,022	-	-	1,859	-	1,859	11,194,022
無形資產的減值虧損	-	-	-	-	201,205	-	201,205	-
貿易及其他應收款項之預期 信貸虧損撥備	-	-	270,255	-	1,464,193	-	1,734,448	-
貿易及其他應收款項之預期 信貸虧損回撥	-	-	-	(448,663)	-	(2,132,908)	-	(2,581,571)
壞賬回收	-	-	-	-	(48,000)	(92,450)	(48,000)	(92,450)
壞賬撤銷	-	64,644	-	81,637	-	-	-	146,281

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

5. 分部資料(續)

5.2 分部資產及負債

	物業投資及 出租發展/酒店租賃		生產及分銷塑膠 包裝材料		股票經紀、 期貨及融資		綜合	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
資產								
可呈報分部資產	997,286,128	861,330,320	231,219,260	271,048,414	283,178,666	281,701,604	1,511,684,054	1,414,080,338
未分配公司資產							65,840,824	68,639,825
總資產							1,577,524,878	1,482,720,163
負債								
可呈報分部負債	31,135,083	24,867,302	35,485,880	29,171,603	99,520,583	104,322,460	166,141,546	158,361,365
未分配公司負債							337,169,106	275,149,033
總負債							503,310,652	433,510,398
添置非流動資產(除金融工具及 遞延稅資產外)	21,676,114	12,479,633	2,485,456	1,974,040	101,422	47,760	24,262,992	14,501,433

5.3 地區分部

下表載列有關本集團來自外部客戶之收入及本集團非流動資產(除了金融工具及遞延稅項資產外)所在地域之資料。客戶所在地域乃基於獲提供服務或交付貨品之所在地。非流動資產所在地域乃基於資產的實際位置(如果是物業、機器及設備,使用權資產及投資物業),如果是無形資產,則基於它們被分配到的經營地點,以及在聯營公司權益的情況下的經營地點。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
香港(處所)	73,614,489	82,545,970	931,808,792	896,139,588
中國	68,813,446	48,379,241	91,159,642	94,257,394
日本	49,629,054	56,421,151	-	-
大洋洲	47,577,905	43,830,092	-	-
北美洲	21,131,400	14,537,567	-	-
歐洲	13,648,702	14,608,062	-	-
	274,414,996	260,322,083	1,022,968,434	990,396,982



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

5. 分部資料(續)

5.4 主要客戶資料

於相應年度來自客戶之收入佔本集團收入10%或以上如下：

	二零二二年	二零二一年
生產及分銷塑膠包裝材料 客戶甲	40,986,885	44,106,060

於二零二二年三月三十一日，本集團6%(二零二一年：3%)的貿易應收款項來自這客戶。

6. 收入

本集團的主要業務在綜合財務報表附註1中披露。

本集團於年內確認的收入如下：

	二零二二年	二零二一年
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	242,646,652	224,588,702
經紀佣金	8,175,032	11,020,689
酒店住宿收入(附註)	—	525,351
	250,821,684	236,134,742
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	12,339,775	16,008,859
客戶利息收入	9,592,350	7,596,539
上市股本證券股息收入	1,661,187	581,943
	23,593,312	24,187,341
總收入	274,414,996	260,322,083

附註： 截至二零二二年三月三十一日止年度沒有酒店住宿收入，主要由於香港酒店經營業務自二零二零年六月一日起因改動及加建暫停。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

6. 收入(續)

按香港財務報告準則第15號的範圍劃分與客戶合約之收入

本集團通過從以下地區市場的商品和服務的轉移中於一段時間內和於一個時間點獲得的收入如下：

	二零二二年	二零二一年
收入確認時間		
於一個時間點	250,821,684	235,609,391
於一段時間內	–	525,351
	250,821,684	236,134,742
地區市場		
中國	68,334,825	47,886,540
香港	50,499,798	58,851,330
日本	49,629,054	56,421,151
大洋洲	47,577,905	43,830,092
北美洲	21,131,400	14,537,567
歐洲	13,648,702	14,608,062
	250,821,684	236,134,742

7. 其他收入及其他收益

	二零二二年	二零二一年
利息收入	1,182,895	1,442,425
其他收入(附註a)	203,277	594,045
從聯營公司收取的會計費	210,000	–
物業管理費	–	91,363
證券經紀手續費	862,022	1,022,317
銷售廢料	19,804	152,429
註銷附屬公司之溢利(附註49)	603,630	–
壞賬回收	48,000	92,450
政府補助(附註b)	–	3,003,825
	3,129,628	6,398,854



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

7. 其他收入及其他收益(續)

附註：

- (a) 其他收入主要指向客戶收取的運輸費。
- (b) 截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團從香港政府設立的抗疫基金就業支援計劃中獲得2,449,930港元的資助。這筆資金的目的是為企業提供財政支持，以留住否則會被裁員的員工。根據補助條款，本集團在補助期內不得裁員，並將所有資金用於支付僱員工資。本集團亦於中國收取125,895港元的政府補助，主要與鼓勵員工就業有關。

這些政府補助沒有未滿足的條件或不可預見性。

8. 財務成本

	二零二二年	二零二一年
利息支出於：		
銀行貸款	4,693,899	6,783,974
其他借貸	20,678	113,413
貸款給私人公司的財務費用(附註23)	3,982,888	–
租賃負債之財務費用	11,564	17,443
銀行費用	307,248	377,869
	9,016,277	7,292,699

9. 所得稅費用

	二零二二年	二零二一年
香港利得稅		
– 即期稅項	3,431,663	6,141,858
– 過往年度預提少計	347,089	101,002
	3,778,752	6,242,860
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 即期稅項	502,510	697,847
– 過往年度預提少計/(多計)	41,689	(19,455)
	544,199	678,392
遞延稅項(計入)/扣除(附註37)	(113,673)	1,858,672
本年度所得稅費用總額	4,209,278	8,779,924

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

9. 所得稅費用(續)

二零二二年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二一年:16.5%)計算,惟本集團的一間附屬公司為兩級利得稅稅率制度下的合資格法團。根據兩級制利得稅率制度,合資格實體的首2,000,000港元利潤應按8.25%的稅率徵稅,而2,000,000港元以上利潤應按16.5%的稅率徵稅,該子公司香港利得稅撥備按二零二一年基準計算。

於兩個年度,根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司之稅率為25%。

稅項支出與會計溢利按適用稅率計算的稅項兩者之對賬如下:

	二零二二年	二零二一年
除稅前溢利	30,946,894	17,322,579
按適用於相關稅收管轄區的利潤稅率計算的		
除稅前利潤溢利	5,077,966	2,865,895
不獲稅務扣減之費用的稅務影響	4,329,387	12,418,630
毋須課稅之收入的稅務影響	(7,182,204)	(11,252,753)
未確認之稅務虧損的稅務影響	1,719,950	3,416,206
使用先前未確認之稅務虧損	(45,095)	(56,050)
多計未確認之暫時差累的稅務影響	(10,738)	970,841
應佔聯營公司業績的稅務影響	114,897	560,608
稅收優惠	(18,663)	(60,000)
對兩級利得稅率制度的影響	(165,000)	(165,000)
過往年度預提少計	388,778	81,547
所得稅費用	4,209,278	8,779,924



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

10. 年度溢利

年度溢利已扣除／(計入)：

	二零二二年	二零二一年
已售存貨成本	159,132,069	137,655,512
產生租金收入之直接經營開支	2,282,499	2,406,122
核數師酬金：		
– 核數服務	925,172	851,599
– 非核數服務	–	72,100
	<u>925,172</u>	<u>923,699</u>
折舊及攤銷：		
– 物業、廠房及設備	10,042,238	10,616,413
– 使用權資產	1,869,280	1,799,785
	<u>11,911,518</u>	<u>12,416,198</u>
出售通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利	(51,426)	(568,952)
通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利	(4,478,540)	(465,479)
	<u>(4,529,966)</u>	<u>(1,034,431)</u>
應收一間聯營公司款項之減值虧損	5,579,857	1,782,976
無形資產的減值虧損	201,205	–
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	1,734,448	–
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	–	(2,581,571)
壞賬撤銷	–	146,281
壞賬回收	(48,000)	(92,450)
出售物業、廠房及設備之虧損	–	355,325
註銷附屬公司之溢利	(603,630)	–
出售附屬公司之溢利	–	(53,407,082)
物業、廠房及設備撤銷	1,859	11,194,022
匯兌虧損淨額	471,618	93,560
	<u>471,618</u>	<u>93,560</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

11. 股息

(a) 歸屬於該年度的股息：

	二零二二年	二零二一年
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零二一年：3港仙)	6,762,601	6,762,601

於報告期末後建議派付的末期股息須經本公司應屆股東周年大會的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債，惟已反映為截至二零二二年三月三十一日止年度的保留溢利分配。

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	二零二二年	二零二一年
上一年度的末期股息每股普通股3港仙 (二零二一年：3港仙)	6,762,601	6,762,601

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利26,512,717港元(二零二一年：本公司擁有人應佔溢利6,266,111港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二一年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 員工福利費用(包括董事袍金)

	二零二二年	二零二一年
薪金、工資及津貼	41,011,235	45,725,281
員工福利	1,151,491	1,165,583
退休福利計劃供款(附註)	2,787,540	1,406,338
	44,950,266	48,297,202



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

13. 員工福利費用(包括董事袍金)(續)

附註：由於新型冠狀病毒的影響，中國政府由二零二零年二月至二零二零年十二月頒布了的多項政策導致在截至二零二一年三月三十一日止年度社會保險減免，以加快經濟活動的恢復。

於二零二二年三月三十一日，本集團並無被沒收的供款可用於減少其未來年度對退休金計劃的供款(二零二一年：無)。

14. 董事及行政總裁之酬金

根據公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

	其他酬金			總額
	董事袍金	薪金及津貼	強積金 福利供款	
二零二二年				
執行董事				
蔡乃端	60,000	4,048,680	-	4,108,680
蔡基鴻	30,000	1,052,917	36,000	1,118,917
非執行董事				
陳文漢	60,000	-	-	60,000
蔡奕忠	30,000	-	-	30,000
蔡漢榮	40,000	-	-	40,000
蔡穎雯	30,000	513,458	18,000	561,458
獨立非執行董事				
陳兆庭	65,000	-	-	65,000
郭良	65,000	-	-	65,000
黃錫強	50,000	-	-	50,000
徐家華	55,000	-	-	55,000
	485,000	5,615,055	54,000	6,154,055

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

14. 董事及行政總裁之酬金(續)

	董事袍金	其他酬金		總額
		薪金及津貼	強積金 福利供款	
二零二一年				
執行董事				
蔡乃端	60,000	4,735,621	–	4,795,621
蔡基鴻	30,000	1,887,541	36,000	1,953,541
非執行董事				
陳文漢	60,000	–	–	60,000
蔡奕忠	30,000	–	–	30,000
蔡漢榮	40,000	–	–	40,000
蔡穎雯	30,000	507,000	18,000	555,000
獨立非執行董事				
陳兆庭	65,000	–	–	65,000
郭良	65,000	–	–	65,000
黃錫強	50,000	–	–	50,000
徐家華	55,000	–	–	55,000
	<u>485,000</u>	<u>7,130,162</u>	<u>54,000</u>	<u>7,669,162</u>

附註：

蔡乃端先生同時為本公司行政總裁，在以上所其薪金已包括他作為行政總裁之服務。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團提供總值2,293,180港元(二零二一年：2,315,780港元)之員工住宿給蔡乃端先生及包含在薪金、津貼及其他福利。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付酬金作為加入本集團或加盟時之獎勵或失去職位之補償(二零二一年：無)。

截至二零二二年三月三十一日止年度亦無本公司董事放棄任何酬金(二零二一年：無)。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

15. 首五位薪酬最高之僱員

本年度本集團首五位薪酬最高之僱員包括兩位(二零二一年：兩位)董事，其薪酬詳情已載列如上。餘下三位(二零二一年：三位)僱員薪酬載列如下：

	二零二二年	二零二一年
薪金、津貼及其他福利	4,516,213	5,009,343
強積金福利供款	78,896	36,315
	<u>4,595,109</u>	<u>5,045,658</u>

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二二年	二零二一年
2,000,001港元 – 2,500,000港元	–	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	2	1
1,000,001港元 – 1,500,000港元	–	1
零港元 – 1,000,000港元	<u>1</u>	<u>–</u>

綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

16. 物業、機器及設備

	樓宇		在建工程	機器及設備	傢俱、裝置 及儀器	汽車	總額
	位於香港	位於中國					
成本							
於二零二零年四月一日	147,634,553	92,549,524	-	28,982,789	29,448,589	4,691,107	303,306,562
添置	-	-	9,075,715	633,999	306,536	-	10,016,250
出售及撤銷	(37,274,907)	-	-	(1,567,682)	(702,409)	(253,809)	(39,798,807)
幣值調整	-	7,298,406	-	1,619,172	606,815	46,345	9,570,738
於二零二一年三月三十一日及 於二零二一年四月一日	110,359,646	99,847,930	9,075,715	29,668,278	29,659,531	4,483,643	283,094,743
添置	-	-	17,867,861	647,094	420,953	422,388	19,358,296
出售及撤銷	-	-	-	-	(326,075)	-	(326,075)
幣值調整	-	3,221,693	-	684,196	267,659	20,458	4,194,006
於二零二二年三月三十一日	<u>110,359,646</u>	<u>103,069,623</u>	<u>26,943,576</u>	<u>30,999,568</u>	<u>30,022,068</u>	<u>4,926,489</u>	<u>306,320,970</u>
累計折舊及減值							
於二零二零年四月一日	59,300,375	42,924,758	-	19,000,043	18,771,077	2,815,713	142,811,966
本年度計提	3,397,995	2,261,611	-	2,284,926	2,163,685	508,196	10,616,413
出售及撤銷	(26,080,885)	-	-	(1,567,682)	(333,743)	(253,809)	(28,236,119)
幣值調整	-	3,495,918	-	986,798	212,230	(14,986)	4,679,960
於二零二一年三月三十一日及 於二零二一年四月一日	36,617,485	48,682,287	-	20,704,085	20,813,249	3,055,114	129,872,220
本年度計提	3,075,061	2,406,091	-	2,057,632	2,042,496	460,958	10,042,238
出售及撤銷	-	-	-	-	(324,216)	-	(324,216)
幣值調整	-	1,613,750	-	446,635	122,501	(4,203)	2,178,683
於二零二二年三月三十一日	<u>39,692,546</u>	<u>52,702,128</u>	<u>-</u>	<u>23,208,352</u>	<u>22,654,030</u>	<u>3,511,869</u>	<u>141,768,925</u>
賬面值							
於二零二二年三月三十一日	<u>70,667,100</u>	<u>50,367,495</u>	<u>26,943,576</u>	<u>7,791,216</u>	<u>7,368,038</u>	<u>1,414,620</u>	<u>164,552,045</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>73,742,161</u>	<u>51,165,643</u>	<u>9,075,715</u>	<u>8,964,193</u>	<u>8,846,282</u>	<u>1,428,529</u>	<u>153,222,523</u>

本集團之樓宇及在建工程之賬面值為97,610,676港元(二零二一年:82,817,876港元)已抵押予銀行,作為授予本集團之一般銀行融資之抵押(請參閱綜合財務報告附註33)。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

17. 使用權資產

	租賃土地及 土地使用權	根據經營 租賃持有的 建築物	總額
於二零二零年三月三十一日之餘額	12,831,454	983,773	13,815,227
租賃修改	–	1,340,041	1,340,041
年度折舊	(481,002)	(1,318,783)	(1,799,785)
幣值調整	925,711	–	925,711
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日之餘額	13,276,163	1,005,031	14,281,194
租賃修改	–	1,415,974	1,415,974
年度折舊	(510,256)	(1,359,024)	(1,869,280)
幣值調整	394,345	–	394,345
於二零二二年三月三十一日	13,160,252	1,061,981	14,222,233

租賃土地及土地使用權位於香港境外。

18. 投資物業

於二零二零年四月一日	849,677,831
購入—後續支出	3,145,142
公平值變動產生之虧損	(47,586,253)
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	805,236,720
購入—後續支出	3,488,722
公平值變動產生之溢利	18,709,722
於二零二二年三月三十一日	827,435,164

本集團之投資物業賬面值為352,860,380港元(二零二一年：362,080,000港元)已抵押予銀行作為授予本集團一般銀行融資之抵押(附註33)。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團物業投資由與本集團並無關連之獨立合資格評估師廖敬棠測計師行有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司(二零二一年：廖敬棠測計師行有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司)執行估值以釐定其公平值。且對被估值之物業所在位置及所屬類別有近期相關之經驗。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

18. 投資物業(續)

公平值層級

下表載列本集團於報告期末按經常基準計量之投資物業公平值，將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值方法所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

第一層級估值： 僅使用第一層級輸入數據，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場之未調整報價計量公平值。

第二層級估值： 使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據(而非使用重大不可觀察輸入數據)計量公平值。市場數據不可用於不可觀察的輸入數據。

第三層級估值： 使用不可觀察的重大輸入數據計量公平值。

	第一層級	第二層級	第三層級	總計
於二零二二年三月三十一日				
<i>按經常基準計量之公平值</i>				
投資物業：				
- 位於香港的商業樓宇	-	-	685,260,380	685,260,380
- 位於香港的工業樓宇	-	-	18,300,000	18,300,000
- 位於香港的休憩用地	-	-	108,800,000	108,800,000
- 位於香港以外的商業樓宇	-	-	4,729,344	4,729,344
- 位於香港以外的住宅樓宇	-	-	10,345,440	10,345,440
	-	-	827,435,164	827,435,164
於二零二一年三月三十一日				
<i>按經常基準計量之公平值</i>				
投資物業：				
- 位於香港的商業樓宇	-	-	664,780,000	664,780,000
- 位於香港的工業樓宇	-	-	17,300,000	17,300,000
- 位於香港的休憩用地	-	-	107,600,000	107,600,000
- 位於香港以外的商業樓宇	-	-	4,581,120	4,581,120
- 位於香港以外的住宅樓宇	-	-	10,975,600	10,975,600
	-	-	805,236,720	805,236,720



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

18. 投資物業(續)

公平值層級(續)

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，投資物業歸類於公平值分級制第三等級。兩個年度均沒有由第三級轉入或轉出。

於各財政年度末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立合資格評估師進行討論。

投資物業的公平值調整計入綜合損益及其他全面收益表中的「投資物業公平值變動產生之溢利／(虧損)」。

以下列出的是有關歸類於第三級公平值層次結構的土地和樓宇以及投資物業的公平值的資料：

	估值方法	不可觀察之重大輸入數據	範圍
位於香港以外之投資物業	收入法(附註a)	租金價值	二零二二年：410港元／平方米(二零二一年：594港元／平方米)
		空置率	二零二二年：10% (二零二一年：25%)
		復歸回報率	二零二二年：6% (二零二一年：8%)
	市場比較法(附註b)	就物業特性作出之折讓	二零二二年：-6% (二零二一年：-6%)
位於香港的投資物業	收入法(附註a)	租金價值	二零二二年：7,242港元／平方英尺及198,000港元／平方英尺(附註c) (二零二一年：8,160港元／平方英尺)
		空置率	二零二二年：0% (二零二一年：0%)
		復歸回報率	二零二二年：2%至2.5% (附註c)(二零二一年：2.5%)
	市場比較法(附註b)	就物業特性作出之折讓／溢價	二零二二年：-6%至20% (二零二一年：-25%至27%)

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

18. 投資物業(續)

公平值層級(續)

附註：

- (a) 投資物業的公平值採用收入法進行估計，該方法使用類似物業的近期交易中隱含的市場收益率得出的折現率，將估計的租金收入流扣除預計的運營成本後資本化。當實際租金與估計租金有重大差異時，對估計租金值進行了調整。估計的租金流考慮了當前的估用水平，對未來空置水平的估計，地租賃的條款以及在建築物的剩餘經濟壽命中未來租賃的租金預期。

所有最重要的輸入都是不可觀察的，它們是估計的租金價值，關於空置水平的假設以及折現率。如果估計租金增加，空置水平下降或折現率(市場收益率)下降，則估計公平值增加。總體估值對所有三個假設均敏感。管理層認為，合理的可能替代假設的範圍對於租金價值和空置水平而言是最大的，並且這些投入之間也存在相互關係。

- (b) 投資物業的公平值採用市場比較法進行計算，該方法反映了類似物業近期市場交易的觀察價格，並結合了針對物業的特定因素的調整，包括地塊面積、位置、產權負擔和目前用途。

不可觀察的重要輸入是建築物質量的溢價(折讓)。溢價(折讓)的程度和方向取決於類似物業中可觀察到的市場交易的數量和特徵，這些交易被用作評估的起點。儘管此輸入是主觀判斷，但管理層認為合理的可能替代假設不會對整體估值產生重大影響。通常，建築物質量溢價(折讓)的增加將導致較高(較低)的公平值計量。

- (c) 由於本公司管理層認為截至二零二二年三月三十一日止年度類似物業的市場可比資料有限，適合評估物業的公平價值，因此估值技術已從市場比較法改為收入法。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

19. 聯營公司權益

	二零二二年	二零二一年
聯營公司投資成本	6,664,312	6,664,312
應收聯營公司款項(附註a)	46,786,701	41,593,213
應佔收購後累計虧損及其他全面支出，扣取已收股息	(12,929,947)	(12,233,599)
減：聯營公司權益之已確認減值虧損(附註b)	(27,180,893)	(21,601,036)
	13,340,173	14,422,890

附註：

- (a) 餘額為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 於二零二二年及二零二一年三月三十一日，董事於考慮聯營公司的盈利能力、現金流量狀況、財務狀況、預測業務發展及未來前景後，評估應收聯營公司款項的可收回金額。根據該等評估，董事認為已減值虧損為5,579,857港元(二零二一：1,782,976港元)。

以下列表僅包含聯營公司的詳細信息，所有這些均為聯交所的非上市公司實體，其市場報價不可用，董事認為，這主要影響了本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日的業績或淨資產。

公司名稱	註冊/ 經營國家/地點	已發行及 繳足股本	本集團所持有 所有權益比例		主要業務
			二零二二年 %	二零二一年 %	
惠達集團有限公司(「惠達」)(附註)	香港	2港元	47.7	47.7	不活動
Ongoing Investments Limited (「Ongoing Investments」)	英屬處女群島/中國	100美元	20	20	物業投資
Sequin Developments Limited (「Sequin Developments」)	英屬處女群島/中國	100美元	20	20	物業投資
Titan Dragon Properties Corporation (「Titan Dragon」)	菲律賓	80,000,000披索	49	49	物業投資

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

19. 聯營公司權益(續)

附註：Wisestar已於日期為二零一九年七月十七日之法院命令已清盤。本集團於Wisestar的權益已於早年作全面減值。

所有這些聯營公司的報告日期均為三月三十一日。

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或有負債或其他承擔。

下文載列使用權益法入賬的各重要聯營公司的財務資料摘要：

(i) Ongoing Investments

	二零二二年	二零二一年
流動資產	1,948,833	789,140
非流動資產	43,481,273	47,738,341
流動負債	(10,408,142)	(10,431,580)
非流動負債	(5,719,000)	(6,784,000)
淨資產	<u>29,302,964</u>	<u>31,311,901</u>
收入	2,282,030	2,375,439
總費用	<u>(4,290,967)</u>	<u>(10,980,058)</u>
年內虧損及全面支出	<u>(2,008,937)</u>	<u>(8,604,619)</u>

上述匯總財務信息與綜合財務報表中確認的Ongoing Investments權益賬面價值的對帳：

	二零二二年	二零二一年
Ongoing Investments之淨資產	29,302,964	31,311,901
本集團於Ongoing Investments之擁有權權益之比例	20%	20%
本集團於Ongoing Investments之權益之賬面值	<u>5,860,593</u>	<u>6,262,380</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度，Ongoing Investments 沒有宣派股息(二零二一年：無)。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

19. 聯營公司權益(續)

(ii) Sequin Developments

	二零二二年	二零二一年
流動資產	5,787,625	5,660,259
非流動資產	42,361,247	46,508,658
流動負債	(5,171,966)	(4,750,367)
非流動負債	(5,992,415)	(8,961,255)
淨資產	<u>36,984,491</u>	<u>38,457,295</u>
收入	2,751,292	1,582,152
總費用	(4,224,096)	(9,965,642)
年內虧損及全面支出	<u>(1,472,804)</u>	<u>(8,383,490)</u>

上述匯總財務信息與綜合財務報表中確認的Sequin Developments權益賬面價值的對帳：

	二零二二年	二零二一年
Sequin Developments之淨資產	36,984,491	38,457,295
本集團於Sequin Developments之擁有權益之比例	20%	20%
Sequin Developments之應收賬款	7,396,898	7,691,459
	82,682	469,051
本集團於Sequin Developments之權益之賬面值	<u>7,479,580</u>	<u>8,160,510</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度，Sequin Developments 沒有宣派股息(二零二一年：無)。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

19. 聯營公司權益(續)

(iii) Titan Dragon

	二零二二年	二零二一年
流動資產	2,700,598	3,021,815
非流動資產	19,689,539	9,344,110
流動負債	(222,010)	(122,780)
非流動負債	(139,278,833)	(125,252,731)
淨負債	<u>(117,110,706)</u>	<u>(113,009,586)</u>
收入	-	-
總費用	(3,994,243)	(2,897,841)
年內虧損及全面支出	<u>(3,994,243)</u>	<u>(2,897,841)</u>

上述匯總財務信息與綜合財務報表中確認的Titan Dragon權益賬面價值的對帳：

	二零二二年	二零二一年
Titan Dragon之淨負債	(117,110,706)	(113,009,586)
本集團於Titan Dragon之擁有權權益之比例	49%	49%
本集團於Titan Dragon之權益之賬面值	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度，Titan Dragon尚未確認的虧損為1,957,179港元(二零二一年：1,419,942港元)。於二零二二年三月三十一日，未確認的累計虧損為26,366,847港元(二零二一年：24,409,668港元)。

截至二零二二年三月三十一日止年度，Titan Dragon沒有宣派股息(二零二一年：無)。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

19. 聯營公司權益(續)

(iii) Titan Dragon (續)

附註： Titan Dragon於一九八九年收購一幅土地並持作發展用途(「標的物業」)。

地區審判法院(「地區審判法院」)於二零一六年十月二十一日作出裁決及於二零一七年四月二十四日的執行裁決支持二零一五年Veloso-Galenzoga(「Galenzoga」)提交的具體履約要求。該要求聲稱Titan Dragon已於1997年將標的物業出售給該女士。然後Titan Dragon提出了重新考慮之動議上訴。菲律賓上訴法院於二零一八年六月一日作出判決及於二零一九年二月二十六日作出決議，分別駁回Titan Dragon之複審令呈請及否決Titan Dragon重新考慮上述駁回之動議，並宣稱Titan Dragon使用錯誤之複審令補救，而是應提交一份撤銷判決之呈請。Titan Dragon之複審令呈請請求廢除菲律賓民事法院之訴訟就該法院作出有利於Galenzoga之判決。Titan Dragon已就法院判決提出複審，並就Galenzoga涉嫌偽造各類文件以實施其非法佔有標的物業之欺詐計劃提起刑事訴訟。儘管Titan Dragon之菲律賓律師認為Titan Dragon提出之論點屬合理，但上訴法院仍然維持上述判決及決議。雖然Titan Dragon已向菲律賓最高法院提出複審令之複審呈請，且Titan Dragon之菲律賓律師認為，Titan Dragon在其複審呈請中提出之論點屬合理且其立場堅定，但由於很難預測最高法院會對複審呈請中提出之問題如何判決，考慮到謹慎起見，Titan Dragon應同時將標的物業之賬面值全數減值。

因此，Titan Dragon已為該土地投資作全面減值及於二零一九年於Titan Dragon的財務報表內確認減值虧損撥備1,379,134,000披索(相等於約206,111,576港元)。

於二零二二年，最高法院裁定地區審判法院於二零一六年十月二十一日的決定及二零一七年四月二十四日的執行令無效。因此，根據地區審判法院的上述裁決，發出Galenzoga名下標的物業的所有權轉讓證書及其隨後的佔有同樣無效。因此，標的物業的所有權及對其的佔有必須歸還給公司，就如地區審判法院之前沒有進行任何程序一樣。Galenzoga已提交重新考慮的動議，該動議於截至二零二二年三月三十一日止仍在最高法院等待裁決。

目前，上訴程序正在進行中。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

20. 無形資產

	聯交所 交易權	期貨 交易所 交易權	金銀業 貿易場 之會籍	會所會籍	總額
成本					
於二零二零年四月一日、 二零二一年三月三十一日、 二零二一年四月一日及 二零二二年三月三十一日	5,030,001	201,205	1,475,000	981,500	7,687,706
累計減值虧損					
於二零二零年四月一日、 二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	(2,810,000)	-	(1,175,000)	-	(3,985,000)
減值準備	-	(201,205)	-	-	(201,205)
二零二二年三月三十一日	(2,810,000)	(201,205)	(1,175,000)	-	(4,186,205)
賬面金額					
於二零二二年三月三十一日	2,220,001	-	300,000	981,500	3,501,501
於二零二一年三月三十一日	2,220,001	201,205	300,000	981,500	3,702,706



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

20. 無形資產(續)

本集團根據香港會計準則第38號無形資產對以上無限期使用期限之無形資產進行分類。董事認為除會所會籍外，上述無形資產能以輕微費用無限期延續並因此永久存在，並根據本集團未來財務表現可無限期增加現金流量。會所會籍被評估為有無限期使用期限。而根據香港會計準則第38號，本集團於報告期末評估無形資產之可使用期限之事實或情況以支持該資產可無限期使用。

本集團根據香港會計準則第36號資產減值，通過將無形資產的可收回金額與報告期末的賬面價值進行比較，對資產進行減值測試。

香港聯交所交易權和香港期貨交易所交易權的可收回金額是根據使用價值的計算方法，使用現金流量預測是基於管理層批准的五年期財務預算，現金流量預測的年增長率為4.0%至-10.0%年度(二零二一：5.0%至-5.0%)。應用於現金流量預測的稅前折現率為15.0%(二零二一：15.0%)。使用價值計算的一個關鍵假設是預算增長率，該增長率是根據過去的表现和管理層對香港市場發展的期望確定的。減值虧損201,205港元(二零二一年：無)被確認為截至二零二二年三月三十一日，香港期貨交易所交易權的可收回金額為零。

金銀業貿易場會員資格和俱樂部會員資格的可收回金額是參考無形資產的可觀察市場價格。由於可回收金額大於賬面值，兩個年度並無確認減值。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

21. 其他資產

	二零二二年	二零二一年
聯交所賠償基金供款	1,500,000	1,500,000
香港中央結算有限公司之法定按金	600,000	600,000
香港中央結算有限公司之參與費及保證金	600,000	862,454
	2,700,000	2,962,454

22. 通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)

	二零二二年	二零二一年
非上市股權私募股權基金	66,236,002	15,000,000
私人公司的非上市股權投資	6,896,552	–
	73,132,554	15,000,000

本集團指定持有一家私募股權Greater Bay Fund I LP的9.45%股權(「Greater Bay Fund」)及一家私人公司東莞漢聚的9.16%股權，東莞漢聚實業投資有限公司(「東莞漢聚」)作為通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)，這些投資是出於戰略目的而持有。Greater Bay Fund與東莞漢聚共同擁有一家在中國成立的公司，主要是在中國從事房地產投資。請參閱公司於二零二一年九月七日和十六日的公告刊發進一步詳情。

本集團非上市股權投資的公平值已按照附註47.7所述進行計量。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

23. 應收貸款

	二零二二年	二零二一年
一名獨立借款人貸款(附註a)	5,107,516	—
一名員工貸款(附註b)	4,551,560	—
一間私人公司貸款(附註c)	32,224,009	—
	41,883,085	—

附註：

- (a) 結餘是按固定年利率10%計息的獨立借款人貸款，須於2026年各自到期日償還，而結餘4,462,471港元以借款人在香港的物業作抵押。
- (b) 結餘是按固定年利率10%計息的員工貸款，須於2026年各自到期日償還，而結餘3,978,350港元以員工在香港的財產作抵押。
- (c) 結餘是本金為人民幣29,400,000元(相當於36,207,000港元)的股東貸款予東莞漢聚(附註22)，該貸款為無抵押、免息且不得於報告期末起計未來12個月內償還。

管理層密切監察貸款之應收信貸質素，並無跡象顯示並無逾期或減值之應收貸款將無法收回。

24. 存貨

	二零二二年	二零二一年
原料	41,387,283	31,240,953
在製品	4,617,200	4,027,142
製成品	14,639,480	13,661,778
	60,643,963	48,929,873

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

25. 貿易及其他應收賬款

本集團於本年度之貿易應收賬款是由(i)物業投資、發展及出租；(ii)生產及分銷塑膠及包裝材料及(iii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二二年	二零二一年
經紀及證券保證金融資所引起的貿易應收賬款：		
– 結算所及現金客戶	19,380,042	8,853,275
– 有抵押孖展貸款客戶	97,211,651	84,421,554
減：預期信貸虧損撥備	(301,404)	(31,149)
	116,290,289	93,243,680
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	37,910,827	25,541,918
減：預期信貸虧損撥備	(1,975,431)	(497,385)
	35,935,396	25,044,533
其他應收賬款	2,544,066	1,945,253
減：預期信貸虧損撥備	–	–
	2,544,066	1,945,253
	154,769,751	120,233,466

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，因為這些餘額於開始時的到期日較短。

本集團之證券經紀業務均給予現金客戶之信貸期至各證券交易結算日期(按慣例在相對交易日兩個工作日後結算)。每位有抵押孖展貸款客戶均有信貸限額。

於二零二二年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為6,079,234港元(二零二一年：1,801,648港元)來自主要管理人員。

除本集團與客戶相互另有協定外，生產及分銷塑膠包裝材料的貿易應收賬款之信貸期通常為0至90天。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

25. 貿易及其他應收賬款(續)

賬齡分析

按發票日期(與各收益確認日期相若)計算之產生自貨品銷售及出租之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除預期信貸虧損撥備)如下:

	二零二二年	二零二一年
0-30日	20,220,121	11,750,838
31-60日	3,850,182	4,501,644
61-90日	4,965,430	5,712,353
91-120日	4,454,483	2,007,958
121-365日	2,320,914	1,031,983
365日以上	124,266	39,757
	35,935,396	25,044,533

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二二年三月三十一日止年度，孖展貸款被要求以客戶存於本集團之上市證券作抵押並以年利率8.5%計算(二零二一年：8.5%)。授予孖展貸款客戶之信貸融資額度乃根據本集團所接納之抵押品證券之折讓市值釐定。於二零二二年三月三十一日，客戶就獲授之孖展客戶之貸款而抵押作為抵押品之證券之總市值為196,129,716港元(二零二一年：191,255,409港元)。

由於董事認為賬齡分析就證券孖展借貸業務之性質而言並無附加價值，故並無披露有抵押孖展貸款客戶之賬齡分析。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

25. 貿易及其他應收賬款(續)

貿易應收款項預期信貸虧損撥備之變動

貿易應收款項撥備的變動如下：

	二零二二年	二零二一年
於四月一日	(528,534)	(3,086,202)
於年內確認預期信貸虧損撥備	(1,748,301)	–
於年內預期信貸虧損回撥	–	2,557,668
於三月三十一日	(2,276,835)	(528,534)

26. 按金及預付款項

	二零二二年	二零二一年
可退回投資按金(附註)	–	17,895,490
公用業務及其他按金	1,989,171	1,822,040
購買按金	919,570	1,135,227
預付款項	1,955,626	2,605,067
已付聯交所之印花稅按金	250,000	250,000
	5,114,367	23,707,824
減：非流動部份		
可退回投資按金	–	(17,895,490)
流動部份	5,114,367	5,812,334

附註： 在中國的潛在投資支付的投資押金。截至二零二一年三月三十一日止支付的投資存款已在截至二零二二年三月三十一日止年度內轉入通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)(附註22)及向私人公司提供貸款(附註23)。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

27. 限制性現金

	二零二二年	二零二一年
限制性銀行存款	<u>4,100,000</u>	<u>4,100,000</u>

有關的定期存款實際年利率為0.01%至0.14%(二零二一年：0.14%至0.55%)而定期存款到期日為181天(二零二一年：181天)。

本集團董事認為，短期銀行存款的公平值與其賬面價值並無重大差異，因為其初始期限很短。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，限制性現金已抵押及擔保授予本集團的一般銀行信貸(附註33)。

28. 通過損益反映公平值變動的金融資產

	二零二二年	二零二一年
於香港上市之股本證券	<u>34,600,000</u>	<u>22,502,500</u>

於報告期末，通過損益反映公平值變動的金融資產均按公平值呈列。上市證券之公平值乃經參考市場買入報價釐定。

於二零二二年三月三十一日，賬面金額為34,600,000港元(二零二一年：16,442,500港元)之於香港上市之股本證券已予抵押作本集團之一般銀行融資(附註33)。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

29. 證券業務客戶信託存款

	二零二二年	二零二一年
信託賬戶	88,603,357	91,918,726

本集團的證券及期貨在正常業務過程中，收取及持有由客戶及其他機構進行受規管活動所產生之款項，此等客戶款項乃存於一或多間信託賬戶。本集團已確認應付相關客戶及其他機構之賬款。

信託賬戶賺取利息以當日之銀行浮動利率計息及存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

30. 現金及現金等價物

	二零二二年	二零二一年
手頭現金及銀行結餘	83,536,258	159,575,769

本集團的以人民幣計值的銀行及手頭現金包括15,688,333港元(二零二一年：33,477,551港元)存放於中國的銀行，該等人民幣為不可自由兌換之貨幣。根據中國的外匯管制條例以及結匯、銷售及支付外匯管理規定，本集團被允許通過經授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

31. 貿易及其他應付賬款

本集團於本年度之貿易應付賬款是由(i)酒店營運；(ii)生產及分銷塑膠包裝材料；及(iii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二二年	二零二一年
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	79,119,457	87,390,567
– 有抵押孳展貸款客戶	18,120,061	14,394,416
– 其他債權人	17,379,069	9,807,823
	114,618,587	111,592,806
預提工資	8,037,576	7,768,866
預提員工福利	4,195,990	2,338,174
預提物業發展開支	5,502,720	–
其他預提費用	9,621,585	9,243,514
已收租金押金	2,447,784	2,830,025
已收租客的預付款	582,629	608,887
	30,388,284	22,789,466
	145,006,871	134,382,272

其他債權人之貿易應付賬款由採購原材料及物料所構成。

其他債權人授予本集團的信貸期一般為30天內。根據發票日期的應付其他債權人之貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二二年	二零二一年
0–30日	16,208,524	8,167,881
31–60日	595,159	1,055,470
61–90日	–	–
91–120日	–	–
121–365日	9,666	–
365日以上	565,720	584,472
	17,379,069	9,807,823

所有金額均為短期，因此，本集團的貿易及其他應付賬款的賬面價值被認為是按公平值合理估計。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

32. 合約負債

	二零二二年	二零二一年
銷售塑膠包裝材料的客戶已收按金	<u>1,228,797</u>	<u>1,421,221</u>

當本集團在塑料包裝材料的控制權轉交給客戶之前收到存款時，這將在合同開始時產生合同責任，直到塑料包裝材料的控制權轉移給客戶和各合約的收益已確認。

截至二零二二年三月三十一日的合約負債大幅減少，收到的按金減少主要是由於年內塑料包裝材料製造訂單減少所致。截至二零二一年三月三十一日的合約負債大幅減少，收到的按金減少主要是由於年內塑料包裝材料製造訂單減少以及自二零二零年六月一日起暫時停止在香港的酒店經營業務以改動及加建工作所致。

年初未償還的合約負債為1,421,221港元(二零二一年：1,865,167港元)已於年內確認為收益。

33. 銀行貸款

	二零二二年	二零二一年
有抵押之銀行貸款	<u>337,169,106</u>	<u>275,149,033</u>



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

33. 銀行貸款(續)

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二二年	二零二一年
須償還之賬面值(附註)		
一年內	319,779,062	88,208,735
一年以上但不超過兩年	—	168,279,061
	319,779,062	256,487,796
於報告期末無須於一年內償還但具有按要求償還條款 (呈列於流動負債)的銀行貸款之賬面值	17,390,044	18,661,237
	337,169,106	275,149,033
減：列作流動負債	(337,169,106)	(106,869,971)
列作非流動負債之款項	—	168,279,062

附註：金額是根據貸款協議中規定的還款日期計算。

銀行貸款以介乎年利率1.37%至1.82%(二零二一年：1.44%至4.21%)計息。

有抵押銀行貸款由本集團之附屬公司提供擔保，並由本集團的資產作抵押：

	附註	二零二二年	二零二一年
物業、機器及設備	16	97,610,676	82,817,876
投資物業	18	352,860,380	362,080,000
限制性現金	27	4,100,000	4,100,000
通過損益反映公平值變動的金融資產	28	34,600,000	16,442,500
		489,171,056	465,440,376

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

34. 租賃負債

下表顯示了本集團租賃負債的剩餘合同到期日:

	二零二二年	二零二一年
最低租賃付款總額：		
一年內到期	1,073,250	1,012,500
租賃負債的未來財務費用	(10,258)	(6,796)
租賃負債現值	<u>1,062,992</u>	<u>1,005,704</u>
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	1,062,992	1,005,704
減：一年內到期的部分(包括在流動負債內)	<u>(1,062,992)</u>	<u>(1,005,704)</u>
一年後到期的部分(包括在非流動負債內)	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，租賃負債實際上由相關的資產作抵押，因為如果本集團拖欠還款，租賃資產的權利將歸還給出租人。

截至二零二二年三月三十一日止年度，有關向一間關連公司信龍置業有限公司(一間由本公司董事蔡乃端先生控制的公司)的租賃的現金支出總額為1,370,250港元(二零二一年：1,350,000港元)。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團已訂立貨倉租賃。

使用權資產類型	使用權資產包含在財務報表中的項目	租賃數目	餘下租賃期範圍	摘要
貨倉	「使用權資產」中的樓宇	1 (二零二一年：1)	一年 (二零二一年：一年)	僅需每月支付固定租金



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

35. 應付一間聯營公司款項

應付一間聯營公司款項為無抵押，免息及無固定還款期。

36. 應付一位非控股權益款項

應付一位非控股權益款項為無抵押、免息及非十二個月內還款。

37. 遞延稅項

年內遞延稅項(資產)/負債的變動如下：

	二零二二年	二零二一年
於四月一日	10,519,054	8,660,382
於損益中確認(附註9)	(113,673)	1,858,672
於三月三十一日	<u>10,405,381</u>	<u>10,519,054</u>

年內遞延所得稅項資產和負債(在同一稅收管轄區內的餘額抵消之前)的變動如下：

遞延稅項資產

	稅項折舊	稅項虧損	信貸虧損 撥備	總額
於二零二零年四月一日	34,545	2,002,303	447,236	2,484,084
(扣除)/計入於年內利潤	<u>(3,770)</u>	<u>598,168</u>	<u>(406,700)</u>	<u>187,698</u>
於二零二一年三月三十一日	30,775	2,600,471	40,536	2,671,782
(扣除)/計入年內利潤	<u>(3,331)</u>	<u>442,269</u>	<u>279,021</u>	<u>717,959</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>27,444</u>	<u>3,042,740</u>	<u>319,557</u>	<u>3,389,741</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

37. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	稅項折舊	投資物業 重估	其他	總額
於二零二零年四月一日	8,876,361	1,994,317	273,788	11,144,466
計入於年內利潤	<u>699,147</u>	<u>1,347,223</u>	<u>-</u>	<u>2,046,370</u>
於二零二一年三月三十一日	9,575,508	3,341,540	273,788	13,190,836
計入/(扣除)年內利潤	<u>724,770</u>	<u>(120,484)</u>	<u>-</u>	<u>604,286</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>10,300,278</u>	<u>3,221,056</u>	<u>273,788</u>	<u>13,795,122</u>

於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	二零二二年	二零二一年
遞延稅項資產	(3,389,741)	(2,671,782)
遞延稅項負債	<u>13,795,122</u>	<u>13,190,836</u>
	<u>10,405,381</u>	<u>10,519,054</u>

本集團在香港及中國產生的未確認稅項虧損分別為17,041,880港元(二零二一年：19,198,094港元)及4,297,081港元(二零二一年：3,565,112港元)，以抵銷未來應課稅收入。除在中國產生的稅項虧損以抵銷未來應課稅溢利將在一至五年內屆滿外，該等稅項虧損根據現行法律不會屆滿。

38. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	股份數目	港元	股份數目	港元
已發行及繳足 於年初及年底	<u>225,420,034</u>	<u>245,062,941</u>	<u>225,420,034</u>	<u>245,062,941</u>



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

39. 本公司財務狀況表

	二零二二年	二零二一年
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	29,383	152,843
投資物業	4,729,344	4,581,120
附屬公司權益	60,123,777	56,016,384
一間聯營公司權益	-	-
應收貸款	5,107,516	-
	69,990,020	60,750,347
流動資產		
貿易及其他應收賬款	991,440	594,518
按金及預付款	470,367	474,613
應收附屬公司款項	734,703,187	721,652,770
現金及現金等價物	3,412,250	1,417,885
	739,577,244	724,139,786
流動負債		
貿易及其他應付賬款	2,226,015	2,313,225
應付附屬公司款項	268,056,289	232,558,464
應付一間聯營公司款項	1,490,170	666,695
	271,772,474	235,538,384
淨流動資產	467,804,770	488,601,402
淨資產	537,794,790	549,351,749
權益		
股本	245,062,941	245,062,941
保留溢利(附註)	292,731,849	304,288,808
總權益	537,794,790	549,351,749

董事
蔡乃端

董事
蔡基鴻

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

於二零二零年四月一日	307,133,922
年度溢利及全面收益總額	3,917,487
已付股息(附註11)	<u>(6,762,601)</u>
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	<u>304,288,808</u>
年度虧損及全面支出總額	(4,794,358)
已付股息(附註11)	<u>(6,762,601)</u>
於二零二二年三月三十一日	<u><u>292,731,849</u></u>



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

40. 除稅前溢利與營運(所用)/產生之現金的對賬

	二零二二年	二零二一年
除稅前溢利	30,946,894	17,322,579
調整包括：		
投資物業公平值變動產生之(溢利)/虧損	(18,709,722)	47,586,253
通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利	(4,529,966)	(1,034,431)
應佔聯營公司業績	696,348	3,397,622
上市股本證券之股息收入	(1,661,187)	(581,943)
壞賬回收	(48,000)	(92,450)
壞賬撤銷	-	146,281
物業、機器及設備撤銷	1,859	11,194,022
銀行利息收入	(1,182,895)	(1,442,425)
財務成本	9,016,277	7,292,699
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損	5,579,857	1,782,976
無形資產的減價虧損	201,205	-
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	1,734,448	-
貿易及其他應收款項之預期信貸虧損回撥	-	(2,581,571)
物業、機器及設備之折舊	10,042,238	10,616,413
使用權資產之折舊	1,869,280	1,799,785
出售物業、機器及設備之虧損	-	355,325
註銷附屬公司之溢利	(603,630)	-
出售附屬公司之溢利	-	(53,407,082)
未計營運資金變動之經營現金流	33,353,006	42,354,053
其他資產減少/(增加)	262,454	(262,454)
存貨增加	(10,564,086)	(3,578,136)
貿易及其他應收款項增加	(36,146,102)	(16,349,077)
通過損益反映公平值變動的金融資產增加	(7,567,534)	(15,402,069)
按金及預付款項減少	717,591	1,002,773
物業庫存增加	-	(2,592,918)
證券業務客戶信託存款減少/(增加)	3,315,369	(16,091,365)
貿易及其他應付賬款增加	1,279,007	20,827,208
合約負債減少	(192,424)	(443,945)
營運(所用)/產生之現金	(15,542,719)	9,464,070

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

41. 租賃承擔

作為出租人

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團就土地和樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃收入總額如下：

	二零二二年	二零二一年
一年內	6,376,321	7,148,349
一年後但兩年內	1,113,096	1,424,634
兩年後但三年內	–	63,200
	<u>7,489,417</u>	<u>8,636,183</u>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註18)，經營租賃的初始期限為一個月至三年(二零二一年：一個月至三年)，可以選擇在到期日或在本集團與各自的租戶共同商定的日期續訂租賃條款。租賃條款通常還要求租戶支付保證金。

42. 資本承擔

	二零二二年	二零二一年
已訂約，但未撥備：		
– 物業、廠房及設備	159,482	459,813
– 物業之開發支出	23,578,883	11,655,037
	<u>23,738,365</u>	<u>12,114,850</u>



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

43. 出售附屬公司

於二零二一年一月二十五日，本集團以現金對價179,825,621港元出售其直接全資擁有的附屬公司Nan Sing Investment Limited(「NSI」)之全部權益，連同NSI的一間全資附屬公司南星置業有限公司給一名獨立第三方，現金作價已於二零二一年一月結算。

失去控制權的資產及負債分析：

物業庫存	126,592,918
按金及預付款項	48,118
其他應付賬款	(6,499)
應付本集團公司款項	(103,218,010)
應繳稅項	<u>(215,998)</u>
淨資產處置	<u>23,200,529</u>

出售附屬公司之溢利：

收到的對價	179,825,621
應付本集團公司款項	(103,218,010)
淨資產處置	<u>(23,200,529)</u>

出售之溢利	<u>53,407,082</u>
-------	-------------------

出售附屬公司的現金流入淨額：

收到的現金及現金等價物對價	179,825,621
減：出售的現金和現金等價物	<u>-</u>
	<u>179,825,621</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

44. 關連人士交易

除綜合財務報告另有所披露者外，本集團與關連人士按公平基準達成如下交易：

	二零二二年	二零二一年
來自高層管理人員之收入		
– 經紀佣金收入	138,381	186,961
– 利息收入	330,644	329,309
從聯營公司收取的會計費收入	210,000	–
已付一間關連公司之費用		
– 顧問費	1,113,375	1,771,941
高層管理人員酬金(包括董事酬金)		
– 薪金、工資及津貼	11,622,721	14,201,538
– 退休福利計劃供款	132,896	150,135

45. 主要非現金交易

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團延長現有租賃合同，其中在租賃開始日確認對使用權資產及租賃負債的修改金額為1,415,975港元(二零二一年：1,340,041港元)。

截至二零二一年三月三十一日止年度，通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)增加15,000,000港元以截至二零二零年三月三十一日止年度支付的按金支付。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

46. 由融資活動引起的負債的對賬

本集團因融資活動產生的負債變動分類如下：

	應付股息	應付利息	其他應付 財務成本	租賃負債	銀行借款	應付一位 非控股 權益款項	應付一間聯營 公司款項	總額
於二零二零年四月一日	-	399,595	-	998,220	359,094,466	3,110,000	1,018,497	364,620,778
非現金變動：								
- 財務成本(附註8)	-	6,897,387	377,869	17,443	-	-	-	7,292,699
- 宣派2020年末期股息(附註11)	6,762,601	-	-	-	-	-	-	6,762,601
- 租賃修改	-	-	-	1,340,041	-	-	-	1,340,041
現金變動：								
- 融資活動流入	-	-	-	-	1,554,500,000	60,000	-	1,554,560,000
- 融資活動流出	(6,762,601)	(6,938,444)	(377,869)	(1,350,000)	(1,638,445,433)	-	(351,802)	(1,654,226,149)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	-	358,538	-	1,005,704	275,149,033	3,170,000	666,695	280,349,970
非現金變動：								
- 財務成本(附註8)	-	4,714,577	307,248	11,564	-	-	-	5,033,389
- 宣派2021年末期股息(附註11)	6,762,601	-	-	-	-	-	-	6,762,601
- 已付股息	-	-	-	-	-	-	1,393,000	1,393,000
- 租賃修改	-	-	-	1,415,974	-	-	-	1,415,974
現金變動：								
- 融資活動流入	-	-	-	-	1,742,000,000	100,000	823,475	1,742,923,475
- 融資活動流出	(6,762,601)	(4,680,413)	(307,248)	(1,370,250)	(1,679,979,927)	-	(1,393,000)	(1,694,493,439)
於二零二二年三月三十一日	-	392,702	-	1,062,992	337,169,106	3,270,000	1,490,170	343,384,970

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量

本集團在日常經營過程中和投資活動中通過使用金融工具承受財務風險。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(包括外匯風險、利率風險及股票價格風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載列如下。董事對該等風險進行管理及監察,確保以及時有效之方式實行適當措施。

本集團就財務工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

47.1 金融工具分類

綜合財務狀況表中的賬面金額涉及以下類別的金融資產和金融負債：

	二零二二年	二零二一年
金融資產		
通過損益反映公平值變動的金融資產	34,600,000	22,502,500
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產 (不可回收)	73,132,554	15,000,000
按攤銷成本的金融資產		
其他資產	2,700,000	2,962,454
貿易及其他應收賬款	154,769,751	120,233,466
應收貸款	41,883,085	–
按金	3,158,741	21,102,757
限制性現金	4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款	88,603,357	91,918,726
現金及現金等值	83,536,258	159,575,769
	486,483,746	437,395,672
金融負債		
按攤銷成本的金融負債		
貿易及其他應付賬款	144,424,242	133,773,385
銀行貸款	337,169,106	275,149,033
應付一間聯營公司款項	1,490,170	666,695
租賃負債	1,062,992	1,005,704
應付一位非控股權益款項	3,270,000	3,170,000
	487,416,510	413,764,817



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.2 外匯風險

本集團主要在香港及中國經營業務，且大部份交易乃以港元、美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值。外匯風險主要來自商業交易、已確認資產及負債，以本集團功能貨幣以外之其他貨幣計值而產生。

本集團目前沒有外幣對沖政策。為了減輕外匯風險，管理層會密切監察該等風險，並會在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

由於港元與美元掛鈎，本集團不會就港元兌美元面對外幣兌換風險。

47.3 利率風險

利率風險是指金融工具的公平價值或現金流量因市場利率變動而發生波動的風險。本集團面對之利率風險主要與浮息銀行貸款和固定利率應收貸款及租賃負債有關。本集團之收入及經營現金流基本上與市場利率變化無關。本集團現時並無利率對沖政策。然而，董事監察利率風險並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於各報告期末面對之非衍生工具之利率風險而釐定。此分析是假設於結算日的債務未付餘額為全年未付餘額而制作的。以增加或減少50個基點(二零二一年：25個基點)於向主要管理層人員內部報告利率風險時及管理層對利率可能合理變動之評估時使用。

倘利率高於／低於50個基點(二零二一年：25個基點)，而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度之稅後溢利應會分別減少／增加1,407,681港元(二零二一年：截至二零二一年三月三十一日止年度之稅後溢利減少／增加574,374港元)。此乃主要由於本集團所面對浮息銀行借貸之利率風險所致。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.4 股票價格風險

本集團承受分類為於各報告日期末以公平值計量之通過損益反映公平值變動的金融資產之股票投資所引致的股票價格風險。本公司董事透過維持不同風險類別之證券組合及經常監察其表現來管理此項風險。此外，本公司董事監察價格風險及將於需要時考慮對沖價格風險。

敏感性分析

下列之敏感性分析呈現股票價格假設於報告期末發生的改變並應用於在該日仍存在的有關金融工具對集團本年度末除稅後虧損及權益之影響。此價格的改變為管理層對該日至下個年度報告日為止此期間價格可能合理變動之評估。

	除稅後利潤 增加／(減少)		權益增加／ (減少)	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
市場價格上漲10%	2,889,100	1,878,959	2,889,100	1,878,959
市場價格下跌10%	<u>(2,889,100)</u>	<u>(1,878,959)</u>	<u>(2,889,100)</u>	<u>(1,878,959)</u>

47.5 信貸風險

本集團之信貸風險主要包括貿易及其他應收賬款、其他資產、按金、應收貸款、限制性現金、證券業務客戶信託存款以及現金及現金等價物。本集團所面對將對本集團造成財務虧損之最大的信貸風險為交易對方未能履行其就載於綜合財務狀況表之各類已確認金融資產賬面值之承擔。



截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.5 信貸風險(續)

貿易應收賬款

就應收客戶款項方面，所有客戶(包括現金及孖展客戶)均須接受個別信貸評估。於執行任何購買交易前，現金客戶須按本集團之信貸政策規定存款。應收現金客戶款項乃於相關市場慣例普遍採用之結算期內到期，一般為交易日後數天內。基於指定存款規定及所涉及結算期短，故應收現金客戶款項產生之信貸風險相對甚微。本集團一般會取得流動證券及／或現金存款作為向其客戶提供孖展融資之抵押品。應收孖展客戶之孖展貸款須應要求償還。管理層會每日監察市況以及各孖展賬戶及期貨賬戶之證券抵押品及保證金是否足夠。如有需要，會追繳保證金及強行斬倉。

本集團來自其他客戶的應收貿易賬款包括大量客戶，分佈於不同行業及地區。

本集團管理信貸風險的政策僅涉及信譽良好的交易夥伴。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已製定信貸政策，並委派負責釐定信貸限額信貸審批及其他監控程序的團隊，以確保採取跟進行動。

集團對所有需要一定金額信貸的客戶進行個別信用評估。這些評估側重於客戶過去的到期付款歷史和當前的支付能力，並考慮客戶特定的信息以及與客戶經營所處的經濟環境有關的信息。除應收客戶款項外，本集團並無向客戶取得抵押品。

除金額為116,900,307港元(二零二一年：93,519,962港元)之應收貿易賬款按個別基礎評估，本集團進行應收貿易賬款的減值評估等於全期預期信貸虧損，使用撥備矩陣計算。由於本集團的歷史信用損失經驗並未表明不同客戶群的損失模式存在顯著差異，因此本集團不會為基於過期狀態的虧損撥備進一步區分不同客戶群。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.5 信貸風險(續)

貿易應收賬款(續)

集體基礎上預期信貸虧損的計量

下表提供了有關本集團面臨的商品銷售應收賬款信用風險的信息，這些風險是根據二零二二年及二零二一年三月三十一日的撥備矩陣進行評估的：

	平均信貸 虧損率	總賬面金額	虧損撥備
二零二二年			
未逾期亦未作減值撥備	1.20%	19,058,319	229,266
逾期1至30日	2.08%	7,273,344	151,144
逾期31至60日	5.65%	4,325,482	244,576
逾期61至90日	3.09%	4,078,905	126,021
逾期91至120日	30.22%	493,499	149,140
逾期超過120日	44.35%	2,372,664	1,052,229
		<u>37,602,213</u>	<u>1,952,376</u>
二零二一年			
未逾期亦未作減值撥備	0.36%	11,685,646	42,289
逾期1至30日	0.34%	4,443,985	15,253
逾期31至60日	0.91%	5,764,530	52,443
逾期61至90日	1.39%	2,034,532	28,202
逾期91至120日	7.12%	1,111,090	79,141
逾期超過120日	100.00%	257,002	257,002
		<u>25,296,785</u>	<u>474,330</u>



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.5 信貸風險(續)

貿易應收賬款(續)

集體基礎上預期信貸虧損的計量(續)

平均預期虧損率基於過去三年的實際損失經驗。調整這些利率以反映收集歷史數據期間的經濟狀況，當前狀況和本集團對應收賬款預期年限的經濟狀況的看法之間的差異。

在應用前瞻性信息時，本集團已考慮與新型冠狀病毒引起的經濟環境整體變化相關的可能影響。

個別基礎上預期信貸虧損的計量

於二零二二年三月三十一日，有關物業投資、發展及出租及經紀及證券保證金融資金額為116,900,307港元(二零二一年：93,519,962港元)之應收貿易賬款的減值評估是按個別基礎進行。下表列出截止二零二二年及二零二一年三月三十一日個別評估應收款項的總額和損失準備餘額：

	總賬面金額	虧損撥備
二零二二年		
物業投資、發展及出租	308,614	23,055
經紀及證券保證金融資	116,591,693	301,404
	<u>116,900,307</u>	<u>324,459</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.5 信貸風險(續)

貿易應收賬款(續)

個別基礎上預期信貸虧損的計量(續)

	總賬面金額	虧損撥備
二零二一年		
物業投資、發展及出租	245,133	23,055
經紀及證券保證金融資	93,274,829	31,149
	<u>93,519,962</u>	<u>54,204</u>

其他按攤銷成本計量的金融資產

在評估信用風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團在期末比較金融資產發生違約的風險金融資產在該日發生違約風險的報告期的初步認識。在進行此評估時，本集團同時考慮了定量合理且可支持的定性信息，包括歷史信息無需不正當成本或努力即可獲得的經驗和前瞻性信息。

管理層認為，在考慮附註2.9所列因素後，其他應收款項、應收貸款、押金和其他資產的信用風險自初始確認後並未顯著增加，因為違約風險較低，因此，確認的預期信用損失基於12個月的預期信貸虧損。

本集團向認可及信譽良好的銀行存放其受限制現金、證券業務客戶信託存款及現金及現金等值。銀行破產或破產可能導致本集團對受限制現金、證券業務客戶信託存款及現金及現金等值的延遲或限制的權利。董事持續監察該等銀行的信貸評級，並認為本集團的信貸風險微乎其微。

本集團並無任何其他重大信貸集中風險。這些信貸風險的風險暴露已持續監控。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.6 流動資金風險

本集團於金融負債承受流動資金風險。董事採取審慎的政策，維持充裕的現金及現金等價物與金融資產來配合營運上的持續需要。亦與不同銀行安排各種形式的銀行貸款及信貸以應付任何短期的流動資金要求。

下表詳列本集團之非衍生金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流制定。

	一年內或 按需求	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上	合約未貼現 現金總流量	報告期末 賬面總值
二零二二年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付賬款	144,424,242	-	-	-	144,424,242	144,424,242
銀行借貸(附註)	339,182,542	-	-	-	339,182,542	337,169,106
應付一間聯營公司款項	1,490,170	-	-	-	1,490,170	1,490,170
租賃負債	1,073,250	-	-	-	1,073,250	1,062,992
應付一位非控股權益款項	3,270,000	-	-	-	3,270,000	3,270,000
	<u>489,440,204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>489,440,204</u>	<u>487,416,510</u>
二零二一年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付賬款	133,773,385	-	-	-	133,773,385	133,773,385
銀行借貸(附註)	109,046,948	168,279,061	-	-	277,326,009	275,149,033
應付一間聯營公司款項	666,695	-	-	-	666,695	666,695
租賃負債	1,012,500	-	-	-	1,012,500	1,005,704
應付一位非控股權益款項	3,170,000	-	-	-	3,170,000	3,170,000
	<u>247,669,528</u>	<u>168,279,061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>415,948,589</u>	<u>413,764,817</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.6 流動資金風險(續)

附註：具有按要求償還條款的銀行貸款包含在上述到期分析中的「一年內或按需求」時段內。於二零二二年三月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為19,356,249港元(二零二一年：20,817,197港元)。考慮到本集團的綜合財務狀況，董事不認為銀行有可能會行使其酌情權以要求即時償還。董事相信該等銀行貸款將於報告期末按照貸款協議所載的預期還款日償還，詳情載列於下表：

	一年內	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上	合約未現貼 現金總流量	賬面值
二零二二年 非衍生金融負債 銀行借貸	<u>1,538,944</u>	<u>1,538,944</u>	<u>4,215,685</u>	<u>12,062,676</u>	<u>19,356,249</u>	<u>17,390,044</u>
二零二一年 非衍生金融負債 銀行借貸	<u>1,534,254</u>	<u>1,534,255</u>	<u>4,573,424</u>	<u>13,175,254</u>	<u>20,817,187</u>	<u>18,661,237</u>

47.7 金融工具之公平值

本集團綜合財務狀況表內，金融資產及金融負債根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體之重要程度按以下分類：

第一級：本集團可於計量日期取得之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)。

第二級：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據，且未有採用不可觀察的重大數據。

第三級：資產或負債之不可觀察的重大數據。

將金融資產或負債整體進行分類的公平值層次結構中的級別基於對公平值計量重要的最低輸入級別。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.7 金融工具之公平值(續)

綜合財務狀況表中以公平值定期計量的金融資產和負債按以下方式歸入公平值層次結構：

	第一級	第二級	第三級	總計
二零二二年				
金融資產				
通過損益反映公平值變動的 金融資產				
- 上市公司股本證券	34,600,000	-	-	34,600,000
通過其他全面收益反映 公平值變動的金融資產 (不可回收)				
- 非上市公司股權投資	-	-	73,132,554	73,132,554
	<u>34,600,000</u>	<u>-</u>	<u>73,132,554</u>	<u>107,732,554</u>
二零二一年				
金融資產				
通過損益反映公平值變動的 金融資產				
- 上市公司股本證券	22,502,500	-	-	22,502,500
通過其他全面收益反映 公平值變動的金融資產 (不可回收)				
- 非上市公司股權投資	-	-	15,000,000	15,000,000
	<u>22,502,500</u>	<u>-</u>	<u>15,000,000</u>	<u>37,502,500</u>

在截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，無金融工具在第一級、第二級之間轉換。

用於計量第三級公平值的方法和估值技術如下所述。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.7 金融工具之公平值(續)

非上市股權投資(第三級)

非上市股權投資為對私人股權基金及一間私人公司的投資。本集團以基金普通合夥人報告的資產調整淨值(以公平值計量的私人股權基金的資產和負債)為基礎確定報告日的公平值。

三級公平值層級下的非上市股權投資的公平值信息如下：

	估值方法	不可觀察的 輸入數據	輸入數據 範圍
二零二二年及二零二一年			
非上市股權投資	資產淨值	不適用	不適用

本集團屬於公平值層級第三級的金融工具賬面金額的調節如下：

	二零二二年	二零二一年
於四月一日之公平值	15,000,000	—
收購	56,896,552	15,000,000
其他全面收益中確認的公平值溢利	1,236,002	—
於三月三十一日之公平值	<u>73,132,554</u>	<u>15,000,000</u>

非上市股權投資的公平值收益於其他收面收益中確認及計入「公平值儲備(不可回收)」項下。

截至二零二二年三月三十一日止年度，無第三級的轉入或轉出(二零二一年：無)。



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

48. 資本管理

本集團資本管理之首要目標是保障本集團之持續經營能力及維持穩健之資本結構比率，以支持其業務發展及盡量提升股東價值。

本集團會因應經濟環境變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息款額、發行新股份及購回現有股份以及發行新債務或贖回現有債務。本集團之整體策略較往年並無作出任何改變。

本集團一貫以淨債務權益比率來監控資本，此乃按集團的借貸淨額相對本公司擁有人應佔權益的比例計算。本集團的政策是把淨債務權益比率保持於合理水平。

本集團並無任何外部資本要求，惟獲證券及期貨事務監察委員會發牌之本集團若干附屬公司須始終遵守《證券及期貨(財政資源)規則》項下的監管流動資金規定。

於報告期末的淨債務權益比率如下：

	二零二二年	二零二一年
總債務	338,232,098	276,154,737
減：		
限制性現金	(4,100,000)	(4,100,000)
現金及現金等價物	(83,536,258)	(159,575,769)
淨債務	250,595,840	112,478,968
權益歸屬於本公司擁有人	1,063,882,292	1,038,005,257
淨債務權益比率	24%	11%

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

49. 主要附屬公司

於二零二二年及二零二一年三月三十一日的主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營國家/地點	股份類別/ 所持註冊 資本	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司持有 所有權權益比例		主要業務
				二零二二年 %	二零二一年 %	
Always Best Company Limited	英屬處女群島/中國	普通股	1美元	95	95	塑膠成品貿易
東莞南星塑膠有限公司	中國	註冊	160,000,000港元	95	95	製造塑膠成品
東莞南菱世霸塑料有限公司	中國	註冊	20,000,000港元	95	95	製造塑膠成品
華國酒店管理有限公司	香港	普通股	100,990港元	100*	100*	酒店營運
乾威置業有限公司	香港	普通股	2,000,000港元	100*	100*	物業投資
多來投資有限公司	香港	普通股	3港元	100*	100*	物業投資
南星塑膠廠有限公司 (「南星塑膠廠」)	香港	普通股	15,000,000港元	95	95	塑膠成品貿易
南星貨倉有限公司	香港	普通股	100,000港元	95	95	廢塑膠銷售及貨倉
南菱世霸塑料(香港)有限公司	香港	普通股	19,500,000港元	95	95	塑膠成品貿易
美盈香港投資有限公司	香港	普通股	100港元	50*	50*	物業投資
華信酒店置業有限公司	香港	普通股	100,100港元	100*	100*	物業投資
華信地產財務(中國)有限公司	香港/中國	普通股	2港元	100*	100*	物業投資及發展



綜合財務報告附註

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

49. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 經營國家/地點	股份類別/ 所持註冊 資本	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司持有 所有權權益比例		主要業務
				二零二二年 %	二零二一年 %	
常滙證券有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	100*	100*	證券經紀
常滙商品期貨有限公司	香港	普通股	15,000,000港元	100*	100*	商品交易
昌明科技有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	物業投資
定百有限公司	香港	普通股	100港元	95	95	貿易
得詠有限公司	香港	普通股	1港元	100*	100*	物業投資
振興實業有限公司	香港	普通股	400,000港元	95	95	物業投資
工作窩有限公司	香港	普通股	1港元	100*	100*	共享工作空間營運
天運豐香港有限公司	香港	普通股	100港元	100*	100*	物業投資

* 本公司直接持有已發行資本

上表列出董事認為主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值主要部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過於冗長。

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

49. 主要附屬公司(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司間接持有的全資附屬公司Edinburgh Holdings Limited 已註銷，註銷收益603,630港元(附註7)於綜合損益表確認。Edinburgh Holdings Limited主要從事投資控股。

下表載列有關擁有重大非控股權益之本公司一間附屬公司南星塑膠廠之資料。以下呈列之財務資料概要指於作出任何公司間對銷前之金額。

	二零二二年	二零二一年
非控股權益持有的所有權權益和投票權的比例	4.64%	4.64%
流動資產	410,087,006	393,499,613
非流動資產	7,720,253	2,549,547
流動負債	(233,485,188)	(208,220,162)
淨資產	184,322,071	187,828,998
非控股權益之賬面值	8,558,688	8,715,266
收入	329,702,926	362,853,513
費用	(303,209,853)	(266,464,858)
年內利潤及全面收入	26,493,073	96,388,655
歸屬於非控股權益之年內利潤及全面收入	1,229,279	4,472,434
已付非控股權益之股息	(1,393,000)	—
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(988,291)	24,884,123
投資活動(所用)／產生之現金淨額	(10,444,073)	165,668,065
融資活動所用之現金淨額	(10,972,720)	(155,331,729)
現金(流出)／流入淨額	(22,405,084)	35,220,459

除南星塑膠廠外，董事認為，截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之其他非全資附屬公司之非控股權益對本集團而言並不重大，因此，並無於該等綜合財務報告內獨立呈列。此外，並無該等非全資附屬公司之獨立財務資料須予以呈列。



持有作投資物業概要

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

地點	現有用途	租期類別	本集團之權益
(1) 九龍 尖沙咀 金馬倫道7至7B號地舖	商業	中期租約	100%
(2) 中國深圳 東門南路 潮汕大廈9樓	商業	中期租約	100%
(3) 新界 葵涌 葵德工業中心 第二座2樓C, D座	工業	中期租約	95%
(4) 中國深圳 福田區益田路 明月花園 一座15樓E室	住宅	中期租約	100%
(5) 九龍 尖沙咀 金巴利街1B號 恒港中心	商業	中期租約	100%
(6) 九龍 梳士巴利道3號 星光行19樓1902室	商業	長期租約	50%
(7) 中國 東莞 樟木頭 鎮中心 南星大廈	住宅／商業	中期租約	100%
(8) 香港 新界 葵涌 梨木道1號	休憩用地	中期租約	100%

發展中物業概要

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

地點	用途	租期類別	本集團之權益
(1) 九龍尖沙咀 金馬倫道7至7B號 (除地舖外)	商業／酒店營運	中期租約	100%



持有作自用物業概要

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

地點	用途	租期類別	本集團之權益
(1) 九龍尖沙咀 廣東道30號 新港中心第二座 4樓406-410室	商業	中期租約	100%
(2) 九龍九龍塘 雅息士道24號	住宅	中期租約	100%
(3) 中國 東莞樟木頭 南山工業區南星工業城	工業	中期租約	95%
(4) 新界 葵涌葵德工業中心 地下20號 車位	車位	中期租約	95%
(5) 中國 東莞 樟木頭 南山開發區	工業	中期租約	95%

五年財務摘要

截至二零二二年三月三十一日止年度(以港元列示)

本集團摘錄自經審核綜合財務報告之過去五個財政年度之綜合業績及資產與負債摘要如下：

	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
業績					
營業額	<u>274,414,996</u>	<u>260,322,083</u>	<u>324,949,954</u>	<u>517,164,366</u>	<u>535,833,149</u>
年度溢利／(虧損)歸屬於：					
本公司擁有人	<u>26,512,717</u>	<u>6,266,111</u>	<u>(185,675,835)</u>	<u>(46,776,402)</u>	<u>65,660,616</u>
非控股權益	<u>224,899</u>	<u>2,276,544</u>	<u>239,179</u>	<u>1,106,310</u>	<u>1,089,634</u>
	<u>26,737,616</u>	<u>8,542,655</u>	<u>(185,436,656)</u>	<u>(45,670,092)</u>	<u>66,750,250</u>
資產及負債					
總資產	<u>1,577,524,878</u>	<u>1,482,720,163</u>	<u>1,531,114,242</u>	<u>1,781,714,793</u>	<u>1,783,201,422</u>
總負債	<u>(503,310,652)</u>	<u>(433,510,398)</u>	<u>(493,841,435)</u>	<u>(545,397,883)</u>	<u>(483,785,491)</u>
	<u>1,074,214,226</u>	<u>1,049,209,765</u>	<u>1,037,272,807</u>	<u>1,236,316,910</u>	<u>1,299,415,931</u>
權益歸屬於：					
本公司擁有人	<u>1,063,882,292</u>	<u>1,038,005,257</u>	<u>1,028,985,825</u>	<u>1,227,825,171</u>	<u>1,291,450,260</u>
非控股權益	<u>10,331,934</u>	<u>11,204,508</u>	<u>8,286,982</u>	<u>8,491,739</u>	<u>7,965,671</u>
	<u>1,074,214,226</u>	<u>1,049,209,765</u>	<u>1,037,272,807</u>	<u>1,236,316,910</u>	<u>1,299,415,931</u>
每股盈利／(虧損)					
基本及攤薄	<u>11.8仙</u>	<u>2.8仙</u>	<u>(82.4)仙</u>	<u>(20.8)仙</u>	<u>29.8仙</u>
每股股息	<u>3仙</u>	<u>3仙</u>	<u>3仙</u>	<u>3仙</u>	<u>3仙</u>