



資本策略地產有限公司  
CSI PROPERTIES LIMITED

Stock Code 股份代號 : 497



ANNUAL REPORT  
2022 年報





## 目錄

- 2 公司資料
- 3 財務回顧
- 7 主席報告
- 12 管理層討論及分析
- 17 企業管治報告
- 27 環境、社會及管治報告
- 46 董事會報告
- 61 獨立核數師報告
- 66 綜合損益表
- 67 綜合損益及其他全面收益表
- 68 綜合財務狀況表
- 70 綜合權益變動表
- 71 綜合現金流量表
- 74 綜合財務報表附註
- 170 財務概要
- 171 本集團所持主要物業表

# 公司 資料

## 董事會

執行董事：  
鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
方文彬  
何樂輝  
梁景賢

獨立非執行董事：  
林家禮  
鄭毓和  
石禮謙 (GBS, JP)  
盧永仁 (JP)

## 審核委員會

鄭毓和 (主席)  
林家禮  
石禮謙 (GBS, JP)  
盧永仁 (JP)

## 薪酬委員會

鄭毓和 (主席)  
鍾楚義  
林家禮

## 提名委員會

鍾楚義 (主席)  
林家禮  
鄭毓和

## 執行委員會

鍾楚義 (主席)  
簡士民  
周厚文  
方文彬  
何樂輝  
梁景賢

## 公司秘書

簡士民

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
創興銀行有限公司  
大新銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
華僑銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
大華銀行有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心31樓

## 上海辦事處

中國上海  
黃浦區  
太倉路233號  
新茂大廈804室  
郵編：200020

## 核數師

德勤·關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

## 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North, Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

## 股份代號

497

## 公司網站

[www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk)

# 財務 回顧

## 業績回顧

資本策略地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年三月三十一日止年度錄得的總收益約為420,500,000港元，主要來自銷售物業，較上一年錄得之約368,700,000港元增加14.0%。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司持有人應佔綜合溢利1,156,200,000港元，較二零二一年錄得之330,800,000港元增加249.5%。

溢利較去年增加主要由於出售香港九龍諾富特酒店（「諾富特酒店」）49%股權之收益以及將上海兩個購物商場由持作出售物業轉為投資物業之公平值收益所致。

## 流動資金及財務資源

本集團維持穩健的流動資金水平，包括約3,479,300,000港元（二零二一年三月三十一日：1,500,800,000港元）的銀行結餘及現金（包括證券經紀所持有之現金）。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行信貸應付營運所需。

於二零二二年三月三十一日，本集團的外部借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為11,309,400,000港元（二零二一年三月三十一日：11,939,000,000港元），而本集團債務總額與資產總額的比率為39.0%（二零二一年三月三十一日：41.7%）（按外部借款總額佔本集團資產總額的百分比計算）。

所有銀行借款主要以港元、人民幣、美元、澳元及英鎊為單位，以浮動利率基準根據短期香港銀行同業拆息加年利率0.6%至2.05%、英鎊隔夜平均指數加固定息差或全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆放利率加固定息差計息。借款還款期（包括貸款協議載有須按要求償還條款的銀行借款約為781,100,000港元納入須於一年內償還的借款）通常介乎二至五年，其中約為2,291,000,000港元須於一年內償還，6,701,500,000港元須於一至五年內償還，以及零港元須於五年後償還。

由於本集團的資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯率波動對本集團的表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察外匯風險承擔狀況。

## 財務 回顧

### 財務摘要

(以百萬港元計，另有指明者除外)

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
收益		
根據綜合損益表	420	369
應佔聯營公司及合營企業之收益	2,343	1,666
	2,763	2,035
本公司擁有人應佔溢利	1,156	331
本公司擁有人應佔權益	14,508	13,298
每股盈利—基本 (港仙)	12.26	3.43
報告年度結束後提呈的每股股息—末期股息 (港仙)	0.42	0.42

### 資產價值

本集團的持作出售物業，根據現有會計準則按個別物業基準以成本及可變現淨值的較低者列賬。

本集團合營企業的主要資產為持作出售物業，根據現有會計準則以成本及可變現淨值的較低者列賬。

為全面反映本集團及其合營企業持作出售物業的相關經濟價值，本集團認為(如下文所載)根據本集團呈列持作出售物業於二零二二年三月三十一日的公開市場估值的基準向股東呈列本集團資產淨值表的補充資料實屬恰當。

	二零二二年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔資產淨值(經審核)	14,507,557
加：有關本集團持作出售物業的應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	3,101,779
有關合營企業持作出售物業的應佔重估盈餘 <sup>(1)</sup>	3,286,951
本公司擁有人應佔資產淨值，猶如持作出售物業及於合營企業的 權益乃按公開市場價值呈列 <sup>(2)</sup>	20,896,287
每股普通股的資產淨值，猶如持作出售物業及於合營企業的權益乃按公開市場價值呈列 <sup>(3)</sup>	2.23港元

(1) 根據與本集團概無關連的獨立合資格物業估值師於二零二二年三月三十一日進行的公開市場估值(有關估值因人民幣兌港元匯率而輕微調整)或實際交易價或根據平均交易價估計呈列。

(2) 並無就持作出售物業的應佔重估盈餘作出遞延稅項負債撥備。

(3) 每股普通股的資產淨值乃根據於二零二二年三月三十一日之9,371,700,000股已發行股份計算。

## 財務 回顧

### 僱員

於二零二二年三月三十一日，本集團員工總數為115人(二零二一年：105人，不包括諾富特酒店的員工)。本集團的僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，而薪酬待遇及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員的表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

### 財務擔保合約

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	9,474,920	8,010,859
聯營公司	1,054,280	282,854
	10,529,200	8,293,713
及由下列各方動用：		
合營企業	7,516,627	6,716,533
聯營公司	972,440	192,280
	8,489,067	6,908,813

本公司董事於報告期末對合營企業及聯營公司進行減值評估，除於損益確認之虧損撥備74,996,000港元(二零二一年：零港元)外，估計有關擔保的預期信貸虧損撥備並不重大。於二零二二年三月三十一日，其他應付款項及應計費用包括向合營企業提供的財務擔保合約85,695,000港元(二零二一年：11,205,000港元)。

## 財務 回顧

### 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備	195,534	208,249
投資物業	3,622,644	-
持作出售物業	6,802,235	11,928,292
於損益賬按公平值計算的金融資產	30,766	306,188
	<b>10,651,179</b>	<b>12,442,729</b>

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為相關物業出租人的全部權利、業權及利益，以令本集團取得若干銀行融資。

A circular inset image showing a bronze horse sculpture on a stone pedestal against a stone wall. The sculpture is a dark, polished horse standing on a rectangular stone base. The background is a wall of light-colored stone blocks. The entire scene is framed within a circular cutout on a larger red background.

主席  
報告

# 主席 報告

各位股東：

本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至二零二二年三月三十一日止財政年度（「本財政年度」）之全年業績。

本財政年度仍然是一個充滿挑戰的一年。2019冠狀病毒病持續肆虐、地緣政治衝突和市場情緒對房地產開發商整體而言帶來挑戰，我們試圖重新定位於穩定的增長軌道上。儘管如此，我們仍努力渡過難關，於充滿挑戰的環境中繼續捕捉市場機遇。

## 我們的財務摘要

我們的住宅和商用物業繼續取得顯著的物業銷售。於本財政年度，本集團應佔來自物業銷售之收益總額（包括合營企業的貢獻約22.6億港元）合計約24.3億港元。我們穩健的資產負債表亦讓我們能夠把握適當的投資機會，並滿足任何未來的地價支付需求，例如我們最近重新規劃位於古洞和元朗的兩個合營住宅項目。

於本財政年度，本公司擁有人應佔本集團綜合溢利約為11.6億港元，董事會建議派付本財政年度之末期股息每股0.42港仙。



## 主席 報告

### 我們的業務摘要及前景

#### 本地住宅分部

儘管2019冠狀病毒病導致香港實施社交限制以及中國內地與香港繼續實施旅遊限制均影響物業的參觀，我們的豪華住宅分部持續表現良好。自「皇第」推出以來，深受歡迎，尤其是對於香港本地富裕家庭而言，我們亦已售出「皇第」大部分單位。我們位於山頂道8-12號的超豪華住宅「Infinity」，可180度飽覽維多利亞港全海景，改造位於黃金地段的重要物業，引起社區積極迴響和興趣。

我們多樣化的組合亦針對大眾市場住宅，我們穩健的銷售展望包括多個主要的大眾住宅預售項目，目標是於二零二三年第二季推出市場。我們於港鐵黃竹坑站和港鐵油塘站上蓋的合營優質住宅項目，以及佐敦的諾富特酒店重建項目的住宅單位，預期將受到本地社區歡迎。

中國內地與香港不可分割的聯繫亦是本集團創造投資機會的重點之一。行政長官於二零二一年施政報告中制定北部都會區發展策略，旨在(其中包括)改造香港的北部地區。我們位於上水粉錦公路333號的豪華別墅盡享策略位置，其目標客戶為經常需要往返中國內地並追求高度私隱及奢華生活的潛在買家。為迎合大眾市場，我們亦於我們的銷售展望中增加兩個住宅用地。第一個是我們於元朗的合營項目「麗新元朗中心」，該項目將被改造成一個大規模的住宅項目，未來的應佔總建築面積約為400,000平方呎；其次是另一個位於古洞的合營項目，未來的應佔總建築面積約為1百萬平方呎。



# 主席 報告

## 本地商用分部

我們繼續見證我們現有優質商用投資組合的進展。儘管香港實施封關和社交限制，我們於中環閣麟街新落成的商業大廈「FOCO」已取得優質餐飲和生活時尚的租戶。我們位於結志街／嘉咸街的另一個商業用地正按計劃進行，地基工程已接近完成。我們繼續為位於威靈頓街的現有投資組合尋找令人振奮的重建機會，並努力進一步增強我們的中環投資組合。

我們亦歡迎我們的新合營夥伴加拿大退休金計劃投資委員會，透過佐敦的諾富特酒店項目下新成立的合營企業與我們合作。這項期待已久的重建計劃已經開始，於完成後的諾富特酒店將改造為一幢新的商住大樓。我們相信，是次策略合作夥伴關係是本集團進一步獲得全球認可的重要里程碑。

## 中國市場

儘管香港對中國內地和國際市場作出重大貢獻，本人相信中國內地更可為香港帶來更多機遇。由於中國內地政府推行刺激各行各業的消費政策，加上疫情及貿易爭端改善後市場最終會復甦，我們仍對中國內地的房地產行業，尤其是零售房地產行業將於未來出現反彈抱有希望。在規劃我們於中國內地的銷售展望和投資機會時，我們保持謹慎樂觀，重點集中在上海、其他一線城市和大灣區的黃金地段。

## 主席 報告

為此，我們憑藉位於北京黃金地段的豪華住宅改造項目 — 北京豪宅項目「金輿東華」的成功鞏固了我們的市場地位。來自社會各界的熱烈反應令我們對中國內地市場充滿信心，並證明內地富裕階層對於高端奢華品的強烈渴望與本集團所提供的項目相符。從策略角度來看，我們亦對上海的「四季坊」購物商場和「華府天地商場」重新分類，以把握政府政策帶來的未來長期上行空間。展望未來，我們相信中國內地消費的巨大潛力，並將透過適當的定位和投資策略進行調整和應對。

### 致謝

最後，本人謹藉此機會衷心感謝我們的同事、合營夥伴、業務夥伴及客戶一直以來對本集團的支持。本人亦感謝我們的股東對我們的信任。在這個瞬息萬變的環境下，最重要是有遠見，並充份裝備以度過前所未有的時刻，同時繼續為我們的股東創造更大的價值。我們將保持堅韌，為挑戰做好準備，並於市場機會出現時把握進一步的增長。

主席  
鍾楚義

香港，二零二二年六月二十九日



# 管理層 討論與分析

## 業務回顧

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團溢利為1,156,200,000港元，而上一年度為330,800,000港元。每股盈利為12.26港仙，而上一年度為3.43港仙。

年內本集團收益為420,500,000港元，較上一年度的368,700,000港元增加51,800,000港元。年內綜合溢利為1,238,100,000港元，而上一年度為418,500,000港元。溢利較上一年度增加主要由於出售香港九龍諾富特酒店（「諾富特酒店」）49%股權之收益以及將上海兩個購物商場由持作出售物業轉為投資物業之公平值收益所致。

年內本集團應佔來自物業銷售（包括合營企業之貢獻）之總收益為2,426,200,000港元（二零二一年：1,732,100,000港元）。

儘管受到2019冠狀病毒病疫情及地緣政治的持續影響，本集團於年內仍保持盈利。我們透過穩定出售住宅及商用物業資產，以繼續加強我們的流動資金，從而維持穩健的財務狀況。我們繼續維持穩健的現金及現金等價物狀況，並深信我們強勁的資產負債表將確保本集團能順利渡過影響香港的挑戰。

## 香港商用物業

本集團積極發展及提升多項策略性商用項目，將會成為未來數年的主要收益來源。位於中環結志街／嘉咸街的市建局項目是與永泰地產有限公司合作的合營項目，其為商業發展的市建局地盤，將提供甲級寫字樓、超豪華酒店及零售店舖，合併總建築面積約達432,000平方呎。建築工程目前正在進行中，地基工程已接近完成。本集團及其合營夥伴永泰地產有限公司已多次展示彼等具有創造深刻體驗及空間的實力。因此，我們有信心憑藉該項目之優越地段，加上經驗豐富的團隊，將令該項目成為該地區內匯聚辦公室、酒店、零售、餐飲及文化等於一身的矚目焦點。

位於中環閣麟街48號的新商用大樓「FOCO」為一項位於蘇豪區核心地帶之商業發展項目，毗鄰為「大館」。該項目總建築面積約32,000平方呎。蘇豪區內餐廳、酒吧、藝術畫廊及喜劇俱樂部林立，舉世知名，世界各地的旅客皆慕名而來，亦是外籍人士及本地人紛沓而至之處。儘管香港租賃市場充滿挑戰，本集團已成功將大部分樓層出租予著名的餐飲及生活時尚的商戶。

在九龍東，本集團與合營夥伴已成功重塑位於九龍灣臨澤街8號的高檔寫字樓，該項目已改名為「啟匯」。為發揮項目優勢，該物業之主大堂、入口走廊、電梯、洗手間及電梯大堂已進行重大改善工程。隨著改善工程完成後，本集團的目標為積極吸納銀行業、保險業及科技、媒體和電信業等界別的高收入租戶，透過提升租金回報率創造更大價值。

## 管理層 討論與分析

新命名的「香港體檢中心」位於佐敦彌敦道241及243號。該大廈位於彌敦道及佐敦道交匯處，並於港鐵佐敦站正對面。該地區因診所及醫療中心集中進駐而廣為本地人及內地旅客熟悉。「香港體檢中心」鄰近港鐵站及高鐵網絡，坐落佐敦道黃金地段，加上區內設有眾多著名醫療服務中心，遊人如鯽。該大廈已對其外牆、招牌、主大堂、電梯、電梯大堂及洗手間進行重大改善工程，而我們已吸引一間香港著名醫療服務提供者香港體檢及醫學診斷中心有限公司成為主要租戶，並租用大部分商業樓層。是次成功轉型為專注以醫療服務為主導的商業大廈再次展示本集團於升級及重新定位物業方面的專業知識，同時大幅提高重新定位後的租金回報。我們預期經提升的商用大廈於日後出售時將成為另一項擁有可觀溢利的投資。

「諾富特酒店」已於二零二一年九月開展重建計劃。現有酒店的拆卸工程經已完成，並正在進行地基工程。目前的計劃是將該物業打造成為商住大樓。我們很高興與加拿大退休金計劃投資委員會及另一名少數合夥人組建一家合營企業以承接該項目。新大樓乃與國際享譽盛名的建築師事務所「PDP London」合作，並預計於二零二五年落成。新大樓的總建築面積超過250,000平方呎，將平均分為商用和住宅用途。低層的商用大樓可藉著其交通便利的優勢用作健康或金融服務中心。高層的住宅大樓將為未來的住戶提供位於九龍半島核心的黃金地段、擁有一流的名校網及前往香港各個地區均交通便利的住所。住宅單位的預售將於二零二三年中開始，我們預期市場對此九龍黃金地段將反應熱烈。我們熱切期待這項位於佐敦的矚目新大樓於竣工後將成為本集團皇冠上的一顆明珠。

本集團商用分部於推動多項商業資產的發展及重新定位方面取得重大進展。我們深信憑藉我們所作出的重大努力及進展，於中國內地恢復通關及香港經濟逐漸恢復正常後，該等增值項目將創造新景象並取得成果。

### 尚家生活－香港住宅物業發展

本集團已成功推出多項地標級住宅項目，所有項目均可望於未來財政期間產生豐厚溢利。

我們的高檔合營住宅項目是位於渣甸山自建時道47號的「皇第」。「皇第」坐落在一個環境幽靜、超級富豪集中地段，提供獨一無二的單位組合，如極致奢華的全層戶、複式戶、花園別墅及一個頂層公寓。單位的空間佈局及面積選擇多樣化，介乎約2,850平方呎至6,800平方呎以上。為充分展現該項目的魅力，本集團誠聘享譽盛名的建築師事務所「PDP London」打造外觀，並與來自英國、法國、日本及香港的世界級室內設計師攜手合作。每位室內設計師各自負責設計一個獨立單位，每個單位都體現本集團崇尚完美的風格，同時不失獨特個性。合共十六個單位中，本集團至今已按優越價格就出售十一個單位訂立合約。由於爆發2019冠狀病毒病，基本上已令香港封關，並限制了內地買家的購買意慾，在當前充滿挑戰的時期，這已是一項重大的成果。我們深信即將可以高價售出餘下的特色單位。

## 管理層 討論與分析

位於山頂道8-12號的「Infinity」是一項合營項目，包括超高檔住宅公寓單位的翻新工程。此外，本集團在此優越山頂地段全資擁有一棟獨立屋作重建用途。此項目坐享一覽無際的180度全維港景觀。於二零二零年底完成公寓單位之翻新工程後，成為一眾嚮往在優越的山頂地段尋覓理想家園的愛好者最熱切期盼的項目之一。市場對單位的反應及興趣踴躍，我們深信這個完美無瑕、極盡豪華的住宅項目將繼續鞏固我們發展超豪華住宅項目的聲譽。

我們位於上水粉錦公路333號的住宅項目「華第」包括六幢豪華別墅，每幢高檔別墅的總建築面積超過6,000平方呎，並設有精緻的私人花園及泳池，為夢想鄉郊別墅樹立標杆。該項目在其極尚尊崇的社區中將無與倫比，其毗鄰為位於粉嶺著名的香港哥爾夫球會，兩者相隔不足三分鐘車程。

我們與信和置業有限公司合營的港鐵油塘住宅項目如期推進。本集團對於與信和置業有限公司聯手發展首個港鐵住宅項目感到無比振奮。目前，我們預計住宅單位的預售時間將於二零二三年年中左右，由於其位於九龍東的便利位置，定必受到市場好評。

我們與盈科大衍地產發展有限公司合作位於中環己連拿利3-6號的優質住宅項目進展順利，目前正進行地基工程。

我們與新世界發展有限公司及其他公司合營的港鐵黃竹坑住宅項目是位於即將建成的港鐵黃竹坑站商場上蓋的優質住宅物業。該計劃是將黃金地段發展為總建築面積約636,000平方呎的優質住宅發展項目。即將興建的單位將坐享一覽無際的香港海洋公園及深水灣景觀，而且交通便利，乘坐港鐵只需要五分鐘車程便可到達金鐘。該項目的建築工程已經展開，預計將於二零二五年左右完成。根據進展階段，我們目前預計住宅單位將於二零二三年年中左右預售。參考兩個港鐵黃竹坑站可比較的住宅項目的預售非常成功，錄得同區高價交投，本集團有信心該項目於未來將取得良好的市場反應和盈利能力。

為迎合大眾市場對住宅市場的需求，我們亦於未來的香港「北部都會區」組合中增加兩個重要的住宅用地。第一個是我們位於元朗以50:50合營的麗新元朗中心重建項目，有關項目已取得必要的政府批准，將現有的工業大樓改造為一個未來應佔總建築面積約為400,000平方呎的大型住宅項目，於該項目前往元朗中心地帶及港鐵朗屏站便利快捷。第二個是於古洞的合營項目，未來應佔總建築面積約為一百萬平方呎，而本集團持有項目的40%權益。根據政府規劃，「古洞北發展區」預計將成為一個新市鎮發展項目，可容納約115,000人口，擁有強大的鐵路和公路連接。我們相信該地段位於未來港鐵古洞站附近，於日後將成為本集團標誌性的大眾住宅發展項目。

## 管理層 討論與分析

本集團對我們住宅項目迄今為止的表現和進展感到滿意，特別是我們的高端住宅單位的銷售進展，取得良好的銷量和優越的價格。我們擁有堅實的住宅項目的銷售展望，特別是於大眾住宅領域，令該分部於日後將持續穩健增長。

### 中國內地市場

位於北京金寶街90及92號的「金輿東華」是本集團於北京的第一個高檔合營住宅項目。該項目別樹一格，其外觀設計是當地罕見的古典歐陸式風格。已完成的裝修工程包括外觀及公共區域的升級改造，以及兩層示範單位。單位已經開始銷售，約半數的翻新單位已以高價售出，顯示內地富裕階層對於中國內地高端奢華住宅物業的強烈渴望。

就我們的中國內地商用資產而言，本集團就上海吳江路169號的「四季坊」商場進行的重新定位工程亦已完成，將這座位於優越地段的商場升級成為一系列雙層高端臨街商舖，以提升租賃組合及租金回報率。在進行租賃升級後，本集團實現重大價值增長，租金較之前水平大幅提高接近兩倍。

從策略角度來看，我們於本財政年度亦將上海的「四季坊」購物商場和「華府天地商場」由持作出售物業重新分類為投資物業，以把握中國內地政府的刺激消費政策帶來的未來上行空間。展望未來，我們相信長遠而言中國內地擁有龐大的消費潛力。

在規劃於中國內地的銷售展望和投資機會時，本集團保持謹慎樂觀，重點關注一線城市，包括上海、北京和大灣區主要城市的黃金地段。

### 證券投資

於二零二二年三月三十一日，本集團持有於損益賬按公平值計算之金融資產約655,100,000港元（二零二一年三月三十一日：1,700,900,000港元）。該投資組合中59.2%為上市債務證券、2.4%為上市股本證券及38.4%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中95.2%為美元及4.8%為港元。

於回顧年內，按市場估值的淨虧損為629,400,000港元，包括上市債務證券公平值淨虧損605,100,000港元、股本證券（大部份於香港上市）公平值淨虧損7,800,000港元及非上市股本及債務證券公平值淨虧損16,500,000港元。

證券投資的利息收入及股息收入減少至約83,400,000港元（二零二一年三月三十一日：229,200,000港元）。

於二零二二年三月三十一日，其中約30,800,000港元（二零二一年三月三十一日：306,200,000港元）的該等上市證券投資已抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸的擔保。

### 僱員

於二零二二年三月三十一日，本集團員工總數為115人（二零二一年：105人，不包括諾富特酒店的員工）。本集團的僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，而薪酬待遇及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員的表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

## 管理層 討論與分析

### 展望

儘管全球大部分地區的2019冠狀病毒病疫情正在減退，全球宏觀環境自二零二二年初以來因俄烏衝突及全球通脹憂慮導致金融市場調整而受到抑制。我們仍然希望，該等干擾一旦消除，對本集團業務，尤其是商用物業方面的負面影響將恢復正常。因此，我們對商用板塊的中期前景保持審慎樂觀，特別是中環等黃金地段，隨著相當多的企業已將辦公室遷回中環，因此呈「重新集中」的趨勢。

香港住宅方面，儘管與中國內地仍未通關，大眾市場板塊及優質豪宅市場板塊的良好一手銷售數據令人鼓舞。鑑於本地住宅的供應及需求有落差，我們相信大眾市場板塊將繼續熾熱。豪宅市場板塊方面，「皇第」項目單位的理想銷情反映市場上有不錯的支持。

本集團將努力維持穩健的資產負債表，以應對當前的全球挑戰。憑藉經驗豐富的高級管理層和項目管理團隊，本集團將保持堅韌，準備就緒迎接挑戰，於市場機會出現時把握進一步的增長。

# 企業 管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治，並深信良好的企業管治乃本公司具透明度營運及其保護其股東權利的能力以及提升股東價值之關鍵。本公司於本財政年度內遵從百慕達公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及所有其他相關法律及法規。

## 企業管治常規

本公司於年內已採用有關原則並遵從上市規則附錄14所載之企業管治守則（「守則」）內所有適用守則條文，惟守則之守則條文第A.2.1條有關主席及主要行政人員職務分開及守則之守則條文第A.4.1條有關委任非執行董事之特定任期有所偏離除外。該等偏離詳情於下文有關章節內進一步詳述。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司每年寄發摘要備忘錄予董事兩次，提醒彼等關注標準守則。本公司已向各董事作出特定查詢，並接獲彼等於截至二零二二年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則之確認書。

## 董事會

本公司董事會（「董事會」）負責領導及監控本公司，並監管本公司之業務、策略決定及表現。全體董事均會付出足夠時間及精力處理本公司事務。董事會每名成員皆全面知悉其根據適用法律及法規而出任本公司董事之責任。非執行董事為本公司提供其技能及專業知識，並為本公司不同董事委員會效力。董事會日常執行之政策及策略乃由成員為執行董事之執行委員會進行，委員會訂有具體書面職權範圍。

本公司提供適當的董事及高級人員責任保險，而最新一份保單已於二零二二年五月續保。

本公司之公司細則（「公司細則」）第99(A)條及第102(B)條藉二零零五年八月二十五日通過之特別決議案予以修訂，據此，全體董事均須每三年至少輪值退任一次。新增及填補臨時空缺之新任董事須於下一屆股東大會上接受選舉。

## 董事會之組成

於本報告日期，董事會包括六名本公司執行董事（「執行董事」）（分別為鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生、方文彬先生、何樂輝先生及梁景賢先生）及四名本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）（分別為林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生（*GBS, JP*）及盧永仁博士（*JP*））。根據上市規則第3.10(2)條及第3.10A條所載之規定，董事會成員至少三分之一為獨立非執行董事，而其中至少一人擁有適當的專業資格、或會計或相關財務管理專長。全體在任董事之履歷資料載於本年報第49頁至第54頁。董事名單與角色和職能可於本公司及聯交所網站內查閱。

## 企業 管治報告

### 董事會 (續)

董事會之組成及各董事年內於本公司各會議之出席記錄如下：

### 董事會之組成 (續)

鍾楚義先生為簡士民先生之姐夫。除上文所披露者外，董事會成員之間並無家屬或其他重大關係。

	出席／舉行會議之次數				股東週年大會
	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	
<b>執行董事</b>					
鍾楚義	6/6	不適用	2/2	2/2	1/1
簡士民	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
周厚文	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
方文彬	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
何樂輝 (附註)	5/6	不適用	不適用	不適用	1/1
梁景賢 (附註)	5/6	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
林家禮	6/6	3/3	2/2	2/2	1/1
鄭毓和	6/6	3/3	2/2	2/2	1/1
盧永仁 (JP)	6/6	3/3	不適用	不適用	1/1
石禮謙 (GBS, JP)	6/6	3/3	不適用	不適用	1/1

附註：何樂輝先生及梁景賢先生均於二零二一年六月四日獲委任

### 主席及行政總裁

根據守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁職務應有區分，且不應由同一人士兼任。

然而，本公司並無設置行政總裁一職。董事會認為，現行管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會策略及政策之執行以及各部門之運作，均由指定負責的執行委員會監督及監控。董事會認為現行安排一直有效地協助其履行職責。此外，四名獨立非執行董事一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

## 企業 管治報告

### 董事會(續)

#### 獨立非執行董事

全體獨立非執行董事均已確認彼等之獨立性，而本公司認為彼等均為獨立人士。提名委員會對全體獨立非執行董事之獨立性進行年度檢討。根據上市規則第3.13條所載之獨立性標準，提名委員會斷定全體獨立非執行董事均符合上市規則有關獨立性之規定。

根據守則之守則條文第A.4.3條，任何繼續委任已在任超逾九年之獨立非執行董事，應由本公司股東以獨立決議案批准。其中兩位獨立非執行董事已於董事會擔任成員超逾九年。根據公司細則第99(A)條，全體董事均須每三年至少輪值退任一次。本公司亦已向本公司股東寄送有關文件，隨附載有董事會認為退任獨立非執行董事仍屬獨立人士且應接受重選之理由之決議案。

非執行董事並無特定任期，並須按照公司細則退任，這情況與守則之守則條文第A.4.1條偏離。

然而，全體董事均須按照公司細則及守則之守則條文第A.4.2條每三年至少輪值退任一次。

#### 董事之持續專業發展

每名新任董事均於彼獲委任為董事後獲提供有關董事職務及職責之指引，以確保彼完全了解於上市規則下之職責及責任以及相關監管規定。

作為董事持續培訓計劃之一部分，本公司不時向董事提供有關最新發展之書面資料，以發展並更新彼等之知識及技能。年內，全體董事均定期獲得有關本公司業務之最新資料，以及有關上市規則及其他相關規則及規例變更之書面資料及／或出席由本公司舉辦或由專業機構負責的內部研討會。我們亦鼓勵董事出席彼等認為適合，並與彼等職責相關的訓練。本公司已收到所有董事就彼等於截至二零二二年三月三十一日止年度培訓記錄之確認函。

## 企業 管治報告

### 董事委員會

董事會已成立四個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，以監督本公司的特定事務。四個委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各委員會的相關職責。

董事委員會的職權範圍已不時檢討以符合上市規則的最新修訂本及本公司的需要。

各董事委員會之成員可全面查閱董事會會議記錄、記錄、資料，以及接觸本公司管理層及員工。本公司為董事委員會提供全面支援，並在有需要時安排專業顧問提供相關意見。

### 審核委員會

審核委員會之主要角色及職能為審議財務報告、風險管理、內部監控原則的應用以及與本公司外聘核數師維持適當關係。

目前，審核委員會由四名獨立非執行董事（即林家禮博士、鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)）組成。審核委員會主席為鄭毓和先生，彼擁有專業會計資格及財務管理專長。審核委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並可於本公司及聯交所網站查閱。

於年內，審核委員會共舉行三次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行之情況下在每次會議後盡快分發給全體成員以供表達修改之意見、批准及存檔。就外聘核數師之挑選及委任而言，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會經已審閱本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之末期業績及本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績；審批外聘核數師的酬金及委聘條款；檢討內部審核計劃；審閱內部監控及風險管理以及外聘顧問所進行工作的工作進度；並已與管理層及本公司核數師討論年內採納之會計政策及慣例、內部監控及財務報告事宜。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月二十一日成立，並具書面職權範圍，清楚列明其權責，以正式及具透明度之程序釐定全體董事之薪酬方案。薪酬委員會之主要角色及職能為制訂高級管理人員及個別執行董事之薪酬待遇。

薪酬委員會將就公司薪酬政策以及個別薪酬待遇（已特別考慮鼓勵成分是否公平及有效，以及公司資源是否得以有效運用而制訂）是否完善諮詢董事會主席。薪酬委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並可於本公司及聯交所網站查閱。

目前，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事（即林家禮博士及鄭毓和先生）以及一名執行董事（即鍾楚義先生）組成。鄭毓和先生為薪酬委員會主席。

於年內，薪酬委員會舉行了兩次會議，並在會上審閱、討論及批准了本公司董事及高級管理層之薪酬政策、制度、待遇及酌情花紅。

## 企業 管治報告

### 董事委員會(續)

#### 薪酬委員會(續)

二零二二年度已付董事之酬金詳情載於第111頁之綜合財務報表附註。

#### 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十三日成立，並具特定書面職權範圍。提名委員會之主要角色及職能為檢討董事會之架構、人數及組成以及董事會成員多元化政策；就董事的委任或應選連任以及董事的續任方案向董事會提供推薦建議；物色、篩選及向董事會建議可擔任本公司董事之合適人選；評核各獨立非執行董事之獨立性。提名委員會之職權及職責已載於書面職權範圍並可於本公司及聯交所網站查閱。

目前，提名委員會由兩名獨立非執行董事(即為林家禮博士及鄭毓和先生)以及一名執行董事(即鍾楚義先生)組成。鍾楚義先生為提名委員會主席。

為促進挑選及推薦本公司董事候選人之程序、過程及準則的運作，董事會已採納具備可衡量宗旨之董事會成員多元化政策。本公司於釐定董事會之組成時，將考慮董事會之多元化，包括(但不限於)年齡、經驗、文化、性別和教育背景、專長、技能及專門知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，在考慮人選時並會視乎客觀條件及顧及董事會成員多元化之益處。

董事會亦採納提名政策，該政策制定董事會提名及挑選董事之方法及程序。提名委員會在提名時應考慮多項因素，包括但不限於候選人之技能及經驗、承諾、獨立性及誠信聲譽。

任何董事會候選人之委任或任何現任董事會成員之應選連任須按照公司細則及其他適用規則及規例進行。

於年內，提名委員會舉行了兩次會議，並在會上檢討了董事會之架構、人數、組成及董事會成員的多元化，並就董事之應選連任及本公司續任方案向董事會推薦建議，以及評核獨立非執行董事之獨立性。如退任的獨立非執行董事(i)已在董事會服務超過九年或(ii)已在六間或以上其他上市公司擔任董事職務，董事會須在通函中分別解釋(i)相信彼仍保持獨立性及應續任的原因或(ii)彼能為董事會投入足夠的時間。

#### 執行委員會

由執行董事組成之執行委員會於二零零五年七月二十一日成立，並具特定書面職權範圍。執行委員會之主要角色及職能為管理本集團之日常業務運作，並代表本集團作出投資及撤資決定，惟職權範圍另有限制則作別論。此外，執行委員會負責檢討本集團之企業及財務規劃、投資及營運策略，以及監控管理層執行董事會決定之進展情況。執行委員會透過董事會主席向董事會匯報其意見及提出建議。

目前，執行委員會由六名執行董事(即鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生、方文彬先生、何樂輝先生及梁景賢先生)組成。鍾楚義先生為執行委員會主席。

# 企業 管治報告

## 企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

- (i) 制定及檢討本集團之企業管治政策及常規，並提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本集團政策及常規在所有法律及監管規定方面的合規情況；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之操守守則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本集團遵守企業管治守則及企業管治報告內之披露規定之情況。

年內，董事會已經檢討本集團遵守企業管治報告所披露守則之規定，並通過本公司二零二一年企業管治報告。

## 公司秘書

公司秘書為本公司之全職僱員，負責向主席匯報及協助董事會確保董事會成員之間的資訊有效交流，以及遵循董事會政策及程序(包括企業管治事宜)。公司秘書已於回顧年度內一直遵守上市規則第3.29條的規定。

## 問責及審核

### 財務報告

本集團全年及中期業績分別於年結日後三個月及半年度結束後兩個月期限內及時刊發。

下文載列董事就綜合財務報表所承擔之責任，與本年報第61頁「獨立核數師報告」內本集團核數師確認其報告責任有所不同，但兩者應一併閱讀。

### 年報及賬目

董事知悉彼等有責任編製本集團之年報及綜合財務報表，以確保根據香港公認會計準則、上市規則之規定及適用法例真實而公平地呈列綜合財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公告及其他財務披露資料。

### 持續經營

經作出適當查詢後，董事認為本集團擁有足夠資源在可預見將來繼續營運，因此本集團按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 企業 管治報告

### 風險管理及內部監控

為了達致本集團策略目標，並維持穩健而行之有效的風險管理及內部監控制度，董事會確認其責任為評估及釐定其願意承擔的風險性質及程度以保障股東利益及本集團的資產。董事會認同，其對本集團的風險管理及內部監控制度負上最終責任，負責監督設計管理、執行及監察風險管理及內部控制制度，以及透過審核委員會至少每年一次檢討其成效。

有效的風險管理是實現集團策略目標的其中一個組成部分。為達致有關目標，董事會確保本集團於識別、評估及管理本集團所面對的重大風險時，有一套健全和持續的風險管理程序，以促進本集團長遠的成功。

本公司各部門於考慮部門的目標後，負責每半年識別、評估及管理其部門內風險，並制定減緩計劃，管理該等風險。根據風險評估結果，管理層檢討所識別的主要業務風險、評估控制措施的成效，以協助減緩、降低或轉移有關風險、監察風險管理及內部監控制度，以及向審核委員會匯報任何所識別的的重大事宜。審核委員會支持董事會監察有關風險情況、設計及運作相關風險管理及內部監控制度的成效。其負責定期檢討內部監控的外聘顧問提交的業務流程及營運報告，以及外聘核數師定期就其在工作過程中識別的監控事宜提交報告。董事會考慮審核委員會的工作及檢討結果後，再就風險管理及內部監控制度的成效作出的意見。

風險管理過程連同我們的內部監控措施確保與本集團不同部門相關的風險得以有效控制，並符合本集團的風險承受水平。就此，我們的組織架構權責清晰，監控層次分明。我們設立一個全面的管理會計系統，為管理層提供財務及營運表現的指標，以及用作匯報和披露的相關財務資料。我們已設計並制定合適的政策及控制措施，以確保資產不致被不當使用或處置，相關規則及法規得以遵從及遵守，可靠的財務及會計紀錄根據相關會計準則及監管報告規定得以保存，以及妥為識別及控制可能影響本集團表現的主要風險。此外，管理層持續將資源投放於風險管理及內部監控制度，以為重大錯誤陳述或損失提供合理但非絕對保證，及管理而並非消除未能達成業務目標的風險。

董事會透過審核委員會將其內部審核職能授予獨立外聘內部監控顧問—大華國際諮詢有限公司。於二零二一年至二零二二年，獨立外聘內部監控顧問已對本集團的企業管治及內幕消息範圍是否足夠及有效進行檢討，並提供改善及加強內部監控制度的建議。董事會認為，本集團的風險管理及內部監控制度有效及足夠。外聘內部監控顧問亦設計一套以風險為基礎的方法以進行內部審核，並制定五年期內部審核計劃，有關計劃每年進行檢討，覆蓋本集團營運、業務及服務單位的主要活動及程序。該等審核活動的結果會交予審核委員會及本集團高級管理層。內部審核職能會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會及本集團高級管理層匯報其進展。

## 風險管理及內部監控(續)

### 內幕消息

本集團遵守了證券及期貨條例第XIVA部及上市規則相關部分，以制定有關處理及傳播內幕消息的內部監控及程序。為確保本集團所有員工都了解內幕消息的處理，本集團以內幕消息披露政策制定有關的指引及程序，確保本集團的內幕消息能完全、正確和及時地傳播給公眾。此外，董事會負責審批有關的消息。本集團亦已採取適當措施以確保敏感資料的機密性，並嚴格執行重要協議的保密條款。

此外，為鼓勵及提供渠道予僱員舉報任何潛在不恰當事項或其他事宜，本公司已制定舉報政策，並委任一名法規主任接收、調查及處理相關事宜，隨後並須就此向審核委員會作出匯報。

### 核數師薪酬

於截至二零二二年三月三十一日止年度，核數師向本集團提供核數及非核數服務所產生之費用載列如下：

服務性質	百萬港元
核數服務	3.438
其他服務	0.812
	4.250

## 憲章文件

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則並無變動。組織章程大綱及公司細則之最新綜合版本，可於本公司及聯交所網站內查閱。

## 股息政策

董事會已於年內採納股息政策，為董事會訂立指引，以決定(i)是否宣派及支付股息，及(ii)向本公司股東支付的股息水平。

股息政策是允許本公司股東分享本公司的利潤，同時保留足夠的現金儲備以作未來發展。一般來說，本公司每年派息一次，即末期股息。董事會可按其認為適當的情況下宣派有關末期股息以外的特別股息。

本公司並無預設任何派息率。股息的宣派、派付及金額須待董事會經考慮已釐定因素(如營運、盈利、財務狀況、資本開支、未來發展、業務狀況及策略、股東權益等)後酌情決定。

根據公司細則及所有適用法例，股息可以現金支付或全部或部分以配發本公司股份的方式支付。董事會亦可考慮在適用法律法規許可的基礎上發行紅股。

### 股東權利

#### 1. 股東召開股東特別大會之程序

根據公司細則及百慕達一九八一年公司法（「公司法」），董事會須應於遞呈要求當日持有附帶本公司股東大會投票權之本公司實繳股本不少於十分之一（10%）的股東之書面要求，有權隨時通過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明之任何事項；以及該大會須於遞呈有關要求後兩（2）個月內舉行。

倘董事會未能於遞呈後二十一（21）日內召開大會，則請求人或持有所有請求人之超過半數總投票權之任何請求人，可自行召開大會，惟任何如此召開之大會不得於該日期起計三（3）個月屆滿後舉行。

#### 2. 股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，持有附帶本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於二十分之一（5%）的登記股東，或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權收取下屆股東大會通告之股東發出通知，告知該等股東任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權收取下屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，通知該等股東於該大會上提呈之決議案所述事宜或將予處理之事項。

由所有請求人簽署之申請書可由多份格式相若之文件組成，而每份文件均須經一名或以上請求人簽署；且必須送交本公司之註冊辦事處，並須在大會舉行前不少於六（6）週（倘為要求決議通知之要求）或大會舉行前不少於一（1）週（倘為任何其他要求）遞交，而且須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交要求後六（6）週或以內之某一日召開股東週年大會，則即使未有在規定時間內遞交要求，就此而言亦視作已妥為遞交要求論。

#### 3. 股東提名參選董事之程序

根據公司細則，倘可出席有關為委任或選舉董事而召開之股東大會及可於該股東大會上投票之合資格股東有意於該股東大會上提名一名人士（退任董事及該股東本人除外）參選董事，則該股東可於股東大會日期前至少七（7）日，向本公司之註冊辦事處或香港主要營業地點遞呈表明有意提名該人士參選董事之書面通知，以及該人士表明願意參選之書面通知。

遞呈有關通知之期間為不早於寄發指定舉行有關選舉之會議通知翌日及不遲於有關會議日期之前七（7）日。為了讓本公司可將有關提名告知全體股東，上述書面通知必須按上市規則第13.51(2)條之規定，註明參選董事之姓名及履歷詳情。

## 股東權利(續)

### 4. 向董事會提出查詢之程序

股東可隨時向董事會提出直接查詢。有關書面查詢可郵寄至本公司於香港之主要營業地點(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓)，並註明收件人為公司秘書。

## 投資者關係及與股東之溝通

董事會採納一項股東溝通政策，主要反映本公司與股東溝通之現行做法。該政策旨在使股東及潛在投資者均可適時取得全面而易懂之本公司資料。該政策將定期接受檢討以確保其成效及遵守現行監管及其他規定。

股東週年大會為股東提供一個與董事會交流意見之平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席或如該等委員會主席未能出席，則由各委員會及獨立董事委員會(如適用)之其他成員在股東大會上回答提問。

本公司於股東週年大會開始時將向股東闡明投票表決之具體程序，以確保出席大會之股東了解有關程序。

本公司之網站www.csigroup.hk為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

# 環境、社會及 管治報告

## 報告準則

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄27《環境、社會及管治報告指引》（「報告指引」），資本策略地產有限公司（「資本策略」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）欣然提呈於二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日期間（「報告期間」）的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「環境、社會及管治報告」）。本環境、社會及管治報告所載資料涵蓋相同期間，與本集團二零二二年年報的財政年度一致。本報告旨在讓我們的持份者全面了解我們的環境、社會及管治政策、成就和本集團的表現，並展示我們對履行企業社會責任的長期承諾。

## 報告範圍

本報告的範圍涵蓋本集團於本財政年度期間在香港、澳門、上海及北京的物業發展、租賃、酒店經營及投資活動等核心業務。有關「管治」部分的更多資料，請參閱本年報所載的本公司企業管治報告。

## 報告原則

本報告乃根據「不遵守就解釋」的原則編製，並遵循四項主要原則：

1. 重要性：披露可能影響持份者觀點的環境、社會及管治議題。
2. 量化：環境、社會及管治數據以數字形式呈現，因此我們的環境、社會及管治表現可以與同行、行業標準和我們上年度的表現進行比較。
3. 平衡性：報告所披露的所有信息均應為無偏見，不存在任何可能對持份者的決策產生不當影響的誤導性表述形式、選擇和遺漏。
4. 一致性：為保證可比性，所有關鍵績效指標計算和假設均與去年度相符。我們的方法的任何變化都會明確披露以通知持份者。

## 董事會的話

二零二一年是一個充滿挑戰的一年。隨著複雜的經營環境、2019冠狀病毒病和監管變化，我們業務的不同層面都有發展，環境、社會及管治格局也有變化。在這種充滿挑戰的背景下，我們保持韌性。我們堅定地致力於實現長遠可持續發展，並堅守我們的使命：為下一代提供商用及住宅物業。

## 環境、社會及 管治報告

### 我們的環境

於二零二一年的聯合國氣候變化大會 (COP26) 上，全球領導人強調應對氣候變化的重要性。香港和中華人民共和國 (「中國」) 均已採取行動，並制定分別於二零五零年及二零六零年實現碳中和的目標。我們對能夠通過我們的環保服務和產品為該等國家倡議作出積極貢獻而感到自豪。我們的其中一個主要策略目標是將最新的綠色設計融入我們的建築，以追求更高的綠色建築環境評估法 (「綠建環評」) 認證排名。二零二一年是成功的一年，因為我們達到將我們物業的公共區域的大部分日光燈和白熾燈改為 LED 燈的其中一項里程。

於我們的工作環境中，我們已透過利用技術進一步推動環保舉措，例如，利用 zoom 或會議討論代替商旅公幹，並促進無紙化辦公室的主題。我們相信，轉型為綠色商業運作是支持我們的客戶過渡至碳中和經濟的一個重要過程。考慮到這長期目標，我們將進一步探索其他策略，以促進過渡，並支持國家的淨零目標。

### 我們的員工

2019 冠狀病毒病的影響持續不斷，我們應對社會挑戰的使命更為明確。本集團已經制定 2019 冠狀病毒病應急計劃，以確保業務的順利運作和為我們的員工提供足夠的防疫措施。儘管我們已於辦公室四周放置空氣淨化器和消毒設備，我們亦與一家專門從事消毒工作的外部公司合作，確保安全和健康的工作環境。他們定期為我們的辦公室提供清潔服務，並使用環保的清潔化學品。

於我們的多元化文化中，我們是一個促進尊重、包容和平等的團隊。我們承認員工團隊中個人的獨特能力和天賦。多元化和包容性的環境有利於創新的想法，以支持我們不同客戶和社區的需求。於二零二一年，我們保持多樣性，其中 55% 是女性員工。

### 我們的下一步行動

邁向二零二二年，隨著可持續發展深深扎根於我們的業務核心，我們將繼續為加速我們的可持續轉型奠定基礎。我們亦將繼續堅定不移並致力於實現可持續發展，為我們的持份者建立更璀璨的未來。

我們謹代表資本策略全人感謝閣下對我們二零二二年環境、社會及管治報告的關注。

### 持份者參與的方針

本集團的環境、社會及管治方針乃將持續發展的原則結合業務營運，為顧客、僱員、業務合作夥伴、股東、投資者及社區締造長遠價值。通過獲得內部和外部持份者的反饋，將有助我們獲得對環境、社會及管治事宜的平衡觀點，以促進我們的可持續發展表現的持續改進。因此，我們定期與我們的持份者接觸，瞭解他們對我們的環境、社會及管治事宜的期望和優先事項，以及加強我們對利益和願望的相互理解。

於報告期間內，本集團已採取多項措施提高資訊透明度及準備度，包括(1)利用公司網站提供最新資訊，包括財務報告、通函、公司簡報、公告及通訊；(2)定期透過電話及電郵與股東、僱員、供應商、承建商、業務夥伴及客戶溝通；及(3)利用網上問答郵箱收集查詢及與持份者交流意見。

## 環境、社會及 管治報告

我們將繼續尋求其他創新平台向持份者傳遞我們的訊息，並直接收集回饋。來自持份者的回饋及關注乃經以下渠道收集，有效辨識改進的機會：

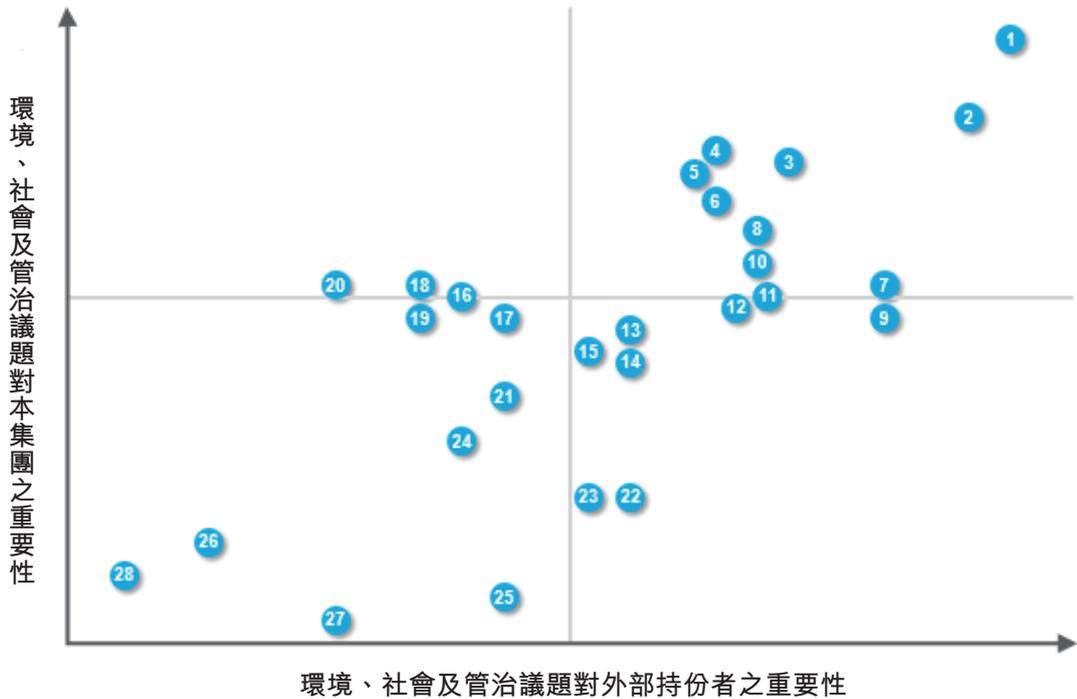
主要持份者	溝通方法	主要關注及利益	
內部持份者	股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度報告及中期報告</li> <li>公司研討會和信息通報</li> <li>電子郵件、通訊和公告</li> <li>股東大會和股東週年大會</li> <li>公司網站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>健全的風險管理</li> <li>有效的企業管治</li> <li>可持續發展</li> <li>信息披露和透明度</li> <li>道德商業運作、負責任的投資、盈利能力和財務穩定</li> </ul>
	僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司項目、活動和研討會</li> <li>績效評估和年度評估</li> <li>培訓和員工參與活動</li> <li>會議和簡報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工作環境的健康和安全</li> <li>福利和報酬方案</li> <li>員工的權利</li> <li>培訓機會和職業發展</li> <li>員工資料的隱私和保護</li> </ul>
外部持份者	租戶和客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶反饋和投訴</li> <li>顧客服務熱線</li> <li>通信和會議</li> <li>公司網站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改善服務質素</li> <li>提高客戶滿意度</li> <li>產品質量的保證</li> <li>隱私保護和數據使用</li> <li>誠實、道德和誠信</li> </ul>
	供應商和承建商	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期審查和評估供應商</li> <li>招標及採購會議</li> <li>實地視察、會議、電話及電子郵件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同利益和成就</li> <li>供應鏈的責任</li> <li>長期合作和可持續的關係</li> <li>公平競爭、誠信和道德</li> </ul>
	業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>資源共享活動和項目</li> <li>相互發展項目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可持續和長期的關係</li> <li>企業協同效益</li> <li>知識、信息和資源共享</li> </ul>
	公眾社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區活動和交流互動</li> <li>慈善和義工活動</li> <li>社會媒體平台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業社會責任</li> <li>積極參與慈善活動和社區投資</li> </ul>
	政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部報告和其他信息披露</li> <li>政策諮詢和會議</li> <li>討論會、研討會和會議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守監管規則</li> <li>健全的風險管理和有效的企業管治</li> <li>商業誠信和道德</li> <li>環境保護措施</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

## 重要性評估

根據報告指引列出的環境、社會及管治範疇，本集團已透過廣泛的溝通渠道收集關鍵持份者的反饋。我們亦進行重要性評估，以確定主要的環境、社會及管治問題，下表列載有關結果：

重要性分析矩陣



項目	環境、社會及管治議題	項目	環境、社會及管治議題
1	客戶滿意度	15	挑選和監督供應商
2	客戶信息和隱私	16	培養當地就業
3	產品健康和 safety	17	產生有害廢棄物
4	職業健康和 safety	18	能源使用 (如電力、天然氣、燃料)
5	僱員發展和培訓	19	為董事和員工提供反貪污培訓
6	僱員薪酬、福利和權利 (如工作時間、休息時間、工作條件等)	20	供應商的環境風險 (如：污染) 和社會風險 (如壟斷)
7	遵守和保護知識產權	21	廢氣排放
8	防止童工和強迫勞動	22	溫室氣體排放
9	環保產品和服務	23	社區支持 (如捐贈、義工服務)
10	僱員多元化和平等機會	24	保護環境和自然資源的緩解措施
11	產品和服務標籤	25	材料的使用 (如紙張、包裝、原材料)
12	有關貪污行為的結案法律案件數目 (如賄賂、 敲詐、欺詐和洗錢)	26	用水
13	營銷傳播 (如廣告)	27	氣候變化
14	反貪污政策和舉報程序	28	產生無害廢棄物

## 環境、社會及 管治報告

上述矩陣從內部和外部持份者角度展示環境、社會及管治議題的重要性。右上角(第二象限)的環境、社會及管治議題是最重要的關注焦點。根據從重要性評估中收集的見解，社會層面相對比環境層面更為重要。由於本集團主要從事物業發展和物業投資業務，除重建項目與其他業務相比可能帶來部份環境風險外，大部份業務營運對環境的影響較少。本集團已積極注意於營運中減少使用天然資源，並在可行的情況下實施環境控制措施，以盡量減少其對環境的影響。環境部分將於下文章節中進一步闡述。

於本報告期內，「客戶滿意度」、「客戶信息和隱私」及「產品健康和 safety」是重點關注的關鍵議題。

### 持份者的反饋

本集團歡迎持份者對未來改進的反饋。我們高度重视閣下的意見，如對本環境、社會及管治報告有任何意見或對提高我們的可持續發展表現有任何建議，請隨時透過以下渠道與本集團聯繫：

網頁：[www.csigroup.hk](http://www.csigroup.hk)

地址：香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓

電話：+852 2878 2800

傳真：+852 2878 7525

### A. 環境範疇

#### A1 排放物

儘管本集團對環境的影響微乎其微，我們致力推行環境保護措施、可持續建築策略及物料採購策略，以提升香港建築環境的可持續性，並減少我們物業發展項目所消耗的能源及資源。

本集團已實施有關保護環境的目標及措施，包括在設計、物料採購及開發程序上盡量減少溫室氣體（「溫室氣體」）排放以及有害及無害廢棄物的產生。

### 綠色建築認證

本集團透過將綠色建築元素融入至我們的物業發展項目，例如應用綠建環評認證指引，為我們的租戶及住戶提供清潔、穩定、舒適、實用及高效的生活環境，展現出我們的可持續發展與舉措。

我們的部份項目已獲香港綠色建築議會的綠建環評認證，肯定了我們在設計及發展項目時減低了對環境的影響及改善環境質素方面所作的努力。於日後，本集團將通過採用更環保的材料和可再生能源以減少碳足跡，爭取獲得更高的綠色建築認證等級，如白金和黃金。這對於進一步提高建築物使用者的福利和健康亦至關重要。

## 環境、社會及 管治報告

### 綠色設計

根據二零二一年六月公布的《香港氣候行動藍圖2050》，建築物佔香港總耗電量的90%，在香港的碳排放中佔較大部份。我們很自豪能夠透過支持綠色採購和環境友善的建築方式，在將綠色設計融入我們的建築中發揮作用。為減少對環境的影響，本集團的住宅項目均採用綠色設計。我們已經引入露天花園，透過蒸發冷卻減少都市熱島效應，並減低停車場及建築物的日光照射。我們相信這將提升住戶的生活水平，並為周邊社區帶來環境效益。

於報告期間內，本集團並不知悉任何將對環境或本集團產生重大影響的重大環境不合規的情況。以下章節概述我們在管理能源使用、噪音控制、空氣質素及廢物產生方面所作的努力。

### 節約能源

本集團力求更有效地利用及節約能源，作為減少溫室氣體排放的主要方法。我們的項目開發團隊不斷尋求節能的潛在機會，尤其是在物業發展項目中融入環境友善設計。

根據《建築物能源效益守則》，我們的項目團隊細心考慮室內照明需求及居住區的合適照明功率強度。獨立的照明控制開關使用戶可僅開啟他們所佔用區域的照明。其他地區則安裝自動照明系統，以自動控制燈光，避免過度用電。透過整合SMART（自我監測、分析和報告技術）技術，在節能管理和建築物能源效益方面發揮重要作用。

此外，我們為住戶提供配備電動車充電設施的充電站。這種方便的充電設施不僅使現有電動車用戶受益，亦鼓勵住戶將現有汽油或柴油車轉換為電動車，從而減少溫室氣體排放。

### 噪音控制

本集團遵守由政府管理的《噪音管制條例》（「噪音管制條例」）。為確保遵守香港適用的噪音控制法規及標準，本集團及其承建商於本年度積極參與計劃及實施輕噪音措施，以控制若干項目的噪音水平，包括但不限於以下各項：

1. 確保我們日間及夜間的建築活動造成的環境噪音受控，不超逾《噪音管制條例》定明的噪音管控水平，即不超逾70分貝；
2. 透過妥善規劃住宅發展的建築設計減少製造噪音，適合時應用更多噪音防護設施，包括特別設計的窗戶及隔音屏障，以確保住戶可以享受無噪音的生活環境；
3. 更謹慎地安排建築時間表，盡量減少在《噪音管制條例》下受限制時段內對周邊住戶造成滋擾；及

## 環境、社會及 管治報告

4. 於任何建築及建築物施工前謹慎辨識噪音感應強的地方(即用途對於噪音敏感及需要保護的場所)，例如家居場所、酒店、醫院及診所等。

於報告期間內，本集團並無觸犯《噪音管制條例》下任何罪行，亦無就目前生效的噪音管制準則及規例負有任何刑罰／罰款。

### 空氣質素

我們在環境保護方面的一大關注是於我們項目的日常營運期間對空氣質素的影響。為減輕空氣污染對我們持份者的影響，本集團及其承建商致力持續有效改善空氣質素及減少溫室氣體排放。因此，本集團採取措施以確保日常業務的所有排放將符合適用環境準則及規定，包括但不限於在地下停車場的機械通風系統安裝一氧化碳濃度控制裝置。倘檢測到一氧化碳濃度過高，局部噴氣風扇將自動關閉，淨氣扇及排氣扇將會繼續運作並以最低速度運轉以確保有足夠新鮮空氣進入。

此外，本集團旨在透過高透明度的排放指標計量與匯報，創造更可持續的業務。我們的空氣污染措施包括定期監察並匯報商用汽車排放的溫室氣體及空氣污染物。

考慮到本集團的業務組合，本集團產生的溫室氣體排放主要由以下所導致：本集團私家車燃燒汽油所產生的直接溫室氣體排放(範圍1)、本集團營運用電所導致的間接排放(範圍2)。

## 環境、社會及 管治報告

於報告期間內，我們營運的溫室氣體排放如下：

範疇	單位	二零二零/ 二一年度	二零二一/ 二二年度	百分比比較
範圍 1 直接溫室氣體排放	tCO <sub>2</sub> e	42.58	35.92	-16%
範圍 2 間接溫室氣體排放	tCO <sub>2</sub> e	84.19	67.96	-19%
範圍 3 其他間接溫室氣體排放	tCO <sub>2</sub> e	11.31	10.54	-7%
總計	tCO <sub>2</sub> e	138.08	114.42	-17%
溫室氣體總排放量強度	tCO <sub>2</sub> e/ 僱員人數	1.32	0.99	-25%

備註：tCO<sub>2</sub>e：噸二氧化碳當量

年內，我們的日常業務共製造114.42噸碳排放(主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮)。本集團積極採納省電及節能措施以減少溫室氣體排放。儘管就抗疫使用較多電器，如消毒設備和空氣淨化器，因用電導致範圍2間接溫室氣體排放仍相對低。範圍3其他間接溫室氣體排放減少是由於處置的紙張減少。

排放	單位	二零二零/ 二一年度	二零二一/ 二二年度	百分比比較
氮氧化物(「氮氧化物」)	千克	6.33	5.66	-11%
懸浮顆粒(「懸浮顆粒」)	千克	0.47	0.42	-11%
硫氧化物(「硫氧化物」)	千克	0.23	0.20	-13%
車輛排放總量	千克	7.03	6.28	-11%

備註：kg：千克

備註：可吸入懸浮粒子(「RSP」亦稱為懸浮顆粒(「懸浮顆粒」))

此外，所錄得的氮氧化物、懸浮顆粒及硫氧化物等空氣污染物較上一報告期間減少約11%。

## 環境、社會及 管治報告

### 綠色採購

我們對環境的承諾可從採購常規中體現。

選擇供應商時，我們不僅考慮建築物料的質素作出平衡判斷，亦看重環境及社會因素，包括其回收能力、再用能力、排放以及能源消耗。我們的取向將建基於綠色採購原則，在可行的情況下優先考慮環境友善產品及服務。於採購過程中，優先考慮擁有ISO 14001環境管理體系認證或其他相關認證的承建商，以確保供應商的常規符合ISO 14001準則。該準則對服務的環境友善考慮作出規定。

於採購任何建築物料前，我們的項目團隊僅使用必要物件，並控制物料數量，避免過度使用。這樣做可盡量減輕對大氣層的影響及保護天然資源。

本集團支持使用有益於可持續發展的產品。為展示本公司對可持續發展的承諾及支持資源的可持續使用，我們使用獲森林管理委員會(Forest Stewardship Council「FSC」)認證的紙張刊發年度報告。FSC為一個與多方持份者合作的非牟利國際組織，於一九九三年成立，旨在促進對全球森林的負責任管理。

為了支持當地社區，我們的供應商鏈管理策略是盡可能於當地採購貨品和服務，以支持我們營運地區的經濟增長，亦可盡量減少運輸過程中產生的環境足跡。本集團為我們於香港的業務採購貨品和建築服務，例如清潔、衛生、環衛、機電、保安、資訊科技服務和消耗品，所有均向本地供應商採購。於報告期間內，我們的承建商及供應商均位於香港。

於報告期間內，我們於採購產品及服務時已遵守所有適用環境法例、規例及要求。有關我們的供應鏈管理策略的更多資料，請參閱「供應鏈管理」一節。

### 綠色營運

除考慮我們的項目對環境的潛在影響外，本集團已採納多項節能措施，以確保於辦公室範圍內最效用電、減少溫室氣體排放及彰顯我們保護環境的決心：

1. 鼓勵使用電子文件以盡量減少紙張打印；
2. 鼓勵重用單面打印紙作草擬、打印及接收傳真之用；
3. 鼓勵僱員在非辦公時間或不使用辦公室時關閉照明、空調及電腦熒幕；
4. 鼓勵雙面打印及影印；
5. 於辦公室放置回收箱，收集用完的墨盒及碳粉盒；及
6. 鼓勵重用貼上新標籤的內部郵件信封／包裝。

此外，本集團亦定期透過電郵向全體員工派發辦公室備忘錄，推廣綠色舉措。我們亦會定期檢查辦公室電器，以確保有效使用能源。

### A2 資源使用

本公司的其中一項主要目標是通過使用LED燈泡代替石英燈以減少用電量。於報告期間內，本公司已將大部份的辦公室照明更換為LED燈，本集團將進一步尋求替代措施以進一步減少資源使用。

## 環境、社會及 管治報告

為妥善保存上述環保能源消耗記錄，下表列示我們總公司於報告期間內的天然資源消耗量：

範疇	單位	二零二零／	二零二一／	百分比比較
		二一年度	二二年度	
不可再生燃料消耗：汽油	兆瓦時	152.38	130.89	-14%
用電量	兆瓦時	103.93	95.72	-8%
能源總耗量	兆瓦時	256.31	226.61	-12%
能源總耗量強度	兆瓦時／ 僱員人數	2.44	1.97	-19%
用水量	立方米	126.00	99.00	-21%
用水量強度	立方米／ 僱員人數	1.20	0.86	-28%

年內，所消耗的不可再生燃料為130.89兆瓦時（「兆瓦時」），總用電量為95.72兆瓦時，每名僱員的能源總耗量強度為1.97兆瓦時。此數字比上一個報告期間的能源總耗量減少19%。

另一方面，總用水量為99立方米（「立方米」），年內減少21%。本集團將繼續評估及記錄其每年用水量數據，並將之與上一年的數據比較，協助本集團未來進一步制定削減目標。

### 減少浪費及提倡循環再造

於二零二一年，香港政府公布《香港資源循環藍圖2035》，強調「全民減廢・資源循環・零廢堆填」的新為願景。本集團亦參與類似的願景，即專注於建築物料的使用，發展並推行環保可持續的廢物管理體系。透過我們的方法，亦可確保符合適用的監管和合同標準。

為減少消耗天然資源，本集團鼓勵我們的項目開發團隊及承建商在物業發展項目的設計、規劃及執行階段考慮減少建築廢物。我們亦於年內制定多項適用廢物管控措施，包括但不限於以下各項：

1. 將可持續設計融入至我們的項目，優先避免產生廢物（而非棄置），以及在規劃階段及施工時預先辨識及使用可重用及可回收建築物料；
2. 引入建築預製組件，能有效取得最適量的物料及減少現場產生廢物；及
3. 更理性地規劃營運及管理建築地盤，以減少消耗天然資源。

## 環境、社會及 管治報告

本集團明白，廢物管理亦需要物業的住戶、租戶、客戶或任何其他用家共同努力參與回收活動，廢物管理方才有效。因此，本集團推行及鼓勵我們的持份者參與我們的回收活動。這些廢物管控方法將應用至我們未來所有的項目，同時亦鼓勵承建商遵行。我們與綠領行動合作多年，透過「雨傘回收」和「紙包飲品盒乾淨回收先導計劃2021」，放置回收箱，並鼓勵僱員和租戶參與，推廣回收文化。

項目	目標	成績
利是封回收重用大行動2022 (綠領行動)	回收未用或已用的利是封以減廢及減輕堆填區的壓力	25千克(二零二零/二一年：76千克) 利是封
月餅盒回收大行動2021 (綠領行動)	透過分類回收金屬及減輕堆填區的壓力	162個月餅盒(二零二零/二一年：149個月餅盒)

於報告期間內，由於業務性質，並無產生及處置任何有害廢物，而無害廢物的使用情況如下：

範疇	單位	二零二零/	二零二一/	百分比比較
		二一年度	二二年度	
無害廢物：廢紙	千克	2,340.80	2,159.92	-8%
無害廢物密度	千克/僱員人數	22.29	18.78	-16%

備註：kg：千克

紙張為總辦事處產生的主要無害廢物源頭。因此，我們正在努力將我們的辦公室轉變為無紙化的工作環境。

本集團鼓勵我們的僱員實行有效使用紙張，包括回收單面打印紙張重用以及利用數碼科技取代紙張。紙張總用量比上一個報告期間減少了8%。

### A3 環境及天然資源

由於我們的業務性質，對環境的影響微乎其微。我們業務對環境的影響為間接影響，主要為日常業務活動中所使用電力及紙張產生的二氧化碳。

據我們所深知，於報告期間內並無有關環保法例及規例的違規事件。

為減少對環境的影響，本集團已採取「A1排放」及「A2資源使用」所載的節能措施。

### A4 氣候變化

於二零二一年聯合國氣候變化大會(COP26)後，各國的領導人一直規劃一套干預措施，以應對氣候變化對經濟的風險和影響。本集團已制定一套建立氣候變化復原力的程序，載列如下：

- a) 進行氣候風險評估；
- b) 制定應對風險的措施；
- c) 確定優先次序並分配資源以支持措施的實施；  
及
- d) 監測並進行實施後的評估。

## 環境、社會及 管治報告

### 氣候風險評估

我們建立氣候變化復原力的方法是首先確定氣候變化的影響和我們營商環境所引入的新規例。氣候風險有兩大類，即實體風險及過渡風險：

- 實體風險是天氣相關事件及天氣模式改變產生的直接風險。
- 過渡風險是過渡至碳中和經濟產生的風險。

### 物理風險

- 物理急性風險：此類型風險源於天氣相關事件，如洪水、龍捲風及暴風雪。物理急性風險相對較低，其影響對於我們的日常業務活動有限。就我們的辦公室業務而言，只有嚴重天氣相關事件方會導致暫時的業務中斷。例如，當八號颱風懸掛時，僱員可能無法前往辦公室。不過，本集團已採取在家工作安排，且大部分文件可網上查閱。基本的辦公室業務仍可遠程繼續進行。

我們施工場地的戶外作業可能會受到相對較高的物理急性風險所規限。於黑色暴雨期間，可能會發生水災，因而可能會造成若干損失，並影響我們的項目進展。儘管戶外作業更容易受到與天氣有關的事件所影響，我們有措施保護我們僱員的福祉，並確保我們的資產不會受到損害，包括我們的應急計劃和安全檢查程序，例如對我們的棚架進行出口檢查。於報告期內，我們的戶外作業因嚴重天氣相關事件損失約20天。本集團將繼續密切關注天氣相關事件對我們業務營運的影響。

就我們的投資物業而言，該等建築物使用經過認證的材料，其結構可以抵禦嚴重的天氣事件。我們的資產受到任何損害的風險極低。

- 物理慢性風險：此類型的風險源於天氣相關模式的變化，包括海平面上漲及年度溫度上升。我們的物業不處於低窪地區，不易受到海平面上漲的影響。如上文所述，極端溫度、濕度及風力不會損壞我們的物業。總體而言，物理慢性風險被視為極低。

### 過渡風險

- 法律及政策風險：隨著中國和香港分別於二零五零年和二零六零年實現淨零排放目標，未來的物業發展行業或難免引入新的低碳政策。

於香港，政府的四項脫碳策略之一是「節能和綠色建築」。政府公布的《香港氣候行動藍圖2050》指出，「提高建築物的能源效益以減少能源需求將是香港未來節能工作的重中之重」（摘自香港氣候行動藍圖2050第4.1.3節）。我們相信我們的業務營運可能會發生變化，例如對建築物更嚴格的環境要求，可能會導致更高的營運成本。於過去數年，本集團不僅將節能措施融入業務營運，亦將節能措施融入業務項目的樓宇。我們相信這將使我們的業務營運與香港的脫碳目標保持一致。與此同時，中國亦制定類似的舉措。本集團將繼續密切關注或制定引入我們營運地區的新政策，以減輕任何氣候風險並抓緊新機遇。

- 技術風險：於我們的項目中，本集團努力利用最新技術提高營運效益，減少對環境的影響，並為我們的客戶創造更高質量的產品。我們一直於我們的建築設計中融入更多的SMART技術和自動化，以提升我們住戶、租戶及客戶的生活質素。於報告期內並無發生重大技術事宜。

## 環境、社會及 管治報告

- 市場風險：儘管國際客戶普遍較本地客戶更喜歡綠色設計，這並非我們高銷量的主要動力。綠色設計被視為與其他建築設計相輔相成的額外功能，並進一步減少我們的碳足跡。

我們亦於我們的物業中提供其他環境相關功能，例如充電站。本集團了解到擁有電動汽車的客戶或潛在客戶越來越多，主要由於推出首次登記稅務優惠、私家電動車牌照費減免及其他政府獎勵。充電站為電動車車主提供便利。由於「綠色交通」是香港四大脫碳策略之一，本集團認為，於我們的物業中興建充電站將於支持我們的客戶向碳中和經濟過渡方面發揮重要作用。

由於客戶對我們物業的綠色設計和環保特性的喜好並無重大轉化，因此市場風險被認為相對較低。

- 聲譽風險：儘管政府和監管機構一直推動實施環境相關舉措，但我們的客戶和業務合作夥伴普遍並無強制要求我們的建築物符合該等綠色設計和環境特徵。因此，未有將環境相關措施納入我們業務所造成的聲譽風險並無對我們的形象造成重大影響。
- 於報告期間內，我們的氣候風險評估並無發現重大氣候風險，本集團亦無受到氣候變化嚴重影響。

## B. 社會方面

### B1 僱傭

本集團深信，僱員是其可持續發展的最寶貴資產。本集團嚴格遵守香港《僱傭條例》及其他法律僱傭規定，避免任何童工、歧視、騷擾或違反香港法例的罪行。我們致力向僱員履行責任，尊重他們的合法權利及利益，推動他們的專業發展，改善工作環境，並注重僱員的身體及精神健康，從而使本集團及其僱員得以共同成長。於本年度內，本集團並無知悉任何對本集團或其僱員作出有關勞工及僱傭常規的訴訟。

與本地僱傭法例相符(包括香港《僱傭條例》及其他相關勞工法例或規例)，本集團禁止僱用童工或任何其他形式的強制及非法勞工。

於報告期間內，我們定期為僱員安排諮詢及評估，使管理層能夠傳達本集團的期望，評估及保持具競爭力的薪酬待遇，並獲取有關僱員的專業發展需求或不滿情緒的反饋。

本集團為僱員提供多種激勵措施，包括具競爭力的薪酬及妥善保險保障。本集團亦可能按個別僱員表現發放花紅，以肯定其多年來的積極貢獻。該等激勵措施及福利均以同業為基準，確保本集團繼續作為優秀人才的首選。

此外，本集團旨在為僱員提供額外福利，包括但不限於醫療及牙科津貼、員工工傷報銷、帶薪侍產假及產假、新生嬰兒禮物以及培訓及教育補貼等。

## 環境、社會及 管治報告

本集團定期為僱員作出強積金供款，並遵守強積金法例，以確保僱員的利益得到保障。在強積金制度下，僱主及僱員的強制性供款乃參照法定最低(7,100港元)及最高(30,000港元)薪金水平而釐定為薪金的5%。此外，本集團亦根據強積金計劃的條款為自願性公積金部分作出5%的供款。再者，自二零一九年起，本集團提供多於一間強積金供應商以供員工選擇。本集團自二零一六年起獲評為「積金好僱主」，該獎項旨在培養僱主對於法律的責任感，同時亦鼓勵僱主進一步加強員工的退休保障。

於報告期間內，本集團已遵守有關工時、超時工作、假期、最低工資規定、補償及解僱的本地勞工法例。此外，本集團並無收到來自政府當局任何有關違反以上僱傭常規的投訴或通知。

### B2 職業健康及安全

本集團非常重視職業健康及安全，致力保持安全及健康的工作環境，嚴格遵守相關法例及規例，包括但不限於《職業安全及健康條例》。

我們的職業健康及安全政策載於「僱員手冊」，並遵循由勞工處職業安全健康局制定的安全管理工作守則。

於報告期間內，考慮到2019冠狀病毒病疫情，本集團於年內並無舉行二零二一／二二年度火警演習和疏散演習。取而代之，本集團向僱員派發火警演習培訓材料，以加強他們的火警安全知識以及於緊急情況下的職責及責任。

此外，為提高員工的職業健康及安全意識，本集團及其僱員年內參與了若干活動，包括但不限於(1)二零二一／二二年度疫苗資助計劃；(2)好心情@健康工作間；及(3)精神健康諮詢委員會及衛生署所發出的精神健康職場約章。

本集團將繼續透過電郵向僱員發送職業健康安全相關備忘錄，並可能於僱員接受醫療檢查或其他物理檢查後(如有需要作特別支援下)限制或改變其工作。

於報告期間及過去三年內，並無接獲任何有關僱員健康及安全的違規報告，亦無任何與工作有關的致命事故。

本集團為其僱員送上誠摯的關切。為減輕2019冠狀病毒病的影響，本集團已迅速應對及採取預防措施，以保障僱員的健康：

- 為員工安排在家工作；
- 鼓勵使用網上會議以代替面談會議；
- 於辦公室門口放置紅外線測溫儀，以監測僱員和訪客的體溫；
- 頻繁進行衛生及區域消毒，以維持工作區域的清潔；
- 實施輪流在家工作及彈性的工作時間；
- 向全體僱員提供口罩、搓手液及酒精棉片，並放置於工作區域；

## 環境、社會及 管治報告

- 向僱員工分派快速抗原檢測試劑盒；
- 購買一個We-GENKI消毒站；
- 提供疫苗假期和現金抽獎獎勵；及
- 於辦公室入口實施疫苗通行證。

對居所附近發生2019冠狀病毒病確診個案的員工，本公司允許相關員工在家工作，於返回辦公室工作之前取得陰性檢測結果並提交健康申報報告，確保工作場所並無感染風險。

### B3 發展及培訓

僱員的專業技能發展是本集團優先處理的事務之一。

作為「僱員手冊」的部份，「培訓及發展」程序提供培訓及發展框架。此確保所有僱員有所需的能力達致優質營運，並豐富僱員履行其職務的知識。我們亦為所有僱員提供平等機會，揉合不同的學習方式發展他們的知識、技能及能力，包括培訓及教育計劃、本集團贊助的培訓及工作相關課程、在職學習以及導師指導及輔導。

於回顧期間內，本集團持續為僱員參與工作相關專業課程提供一系列教育贊助及考試假期。其中，我們積極鼓勵我們的專業工作人員參與持續專業發展，以維持及增進他們的工作技能及知識。

### B4 勞工準則

本集團為平等機會僱主，公開於市場招聘僱員。我們有關反歧視及多元化常規的政策載列於「僱員手冊」。除列明僱傭安排外，該手冊亦強調我們於僱傭、晉升、調職、解僱及停職方面的平等機會原則，確保所有潛在及現有僱員獲公平待遇，不論種族、性取向、宗教、性別、家庭狀況、身體殘障或其他偏見。

年內，本集團有一名兼職僱員，其餘僱員均為全職員工及已滿18歲。就地域而言，我們86%的員工在香港、13%在中國內地及1%在澳門，根據下表所示，與去年記錄相若。

## 環境、社會及 管治報告

下表展示本集團於二零二二年三月三十一日的員工構成：

總僱傭分佈	類型	二零二零/ 二一年度	二零二一/ 二二年度	比較百分比
僱員總數		105	115	+10%
性別	男性	49%	45%	+2%
	女性	51%	55%	+17%
年齡組別	21 - 30 歲	8%	9%	+25%
	31 - 40 歲	29%	31%	+16%
	41 - 50 歲	40%	36%	-2%
	51 - 60 歲	16%	16%	+12%
	61 歲以上	7%	8%	+29%
地域地區	中國內地	13%	13%	+7%
	香港	85%	86%	+11%
	澳門	2%	1%	-50%

本集團監察其僱員構成及員工流失變化。平等機會被視為有效運用可用才能及平衡工作環境的先決條件。

於回顧期間內，我們的僱員流失率為25%。

僱員流失率	類型	二零二零/ 二一年度	二零二一/ 二二年度	比較百分比
流失僱員總數		20	27	+35%
整體僱員流失率		19%	25%	+29%
性別	男性	22%	29%	+34%
	女性	17%	19%	+14%
年齡組別	21 - 30 歲	100%	60%	-40%
	31 - 40 歲	32%	25%	-23%
	41 - 50 歲	0%	17%	-
	51 - 60 歲	6%	21%	+258%
	61 歲以上	14%	11%	-22%
地域地區	中國內地	21%	0%	-100%
	香港	19%	26%	+37%
	澳門	0%	100%	-

本集團一直在進一步發展僱員挽留策略，以發掘人才潛質，以滿足我們不斷擴展業務的需要，例如加強招聘渠道，因此申請人可全面了解本集團的工作環境。我們亦重視僱員工作與生活的平衡，以及他們在集團內的發展前景，建立具競爭力的事業平台。

於報告期間內，5%員工已接受培訓，均為高級管理人員，全部為男性僱員。每名僱員、男性僱員及高級管理人員的平均培訓時數分別為0.03小時、0.06小時和0.25小時。

## 環境、社會及 管治報告

### B5 供應鏈管理

供應鏈管理不僅計量我們的服務及產品質素，更影響本集團如何有效管理環境及社會風險。

我們透過制定明確及公平的「招標政策」，管理及監測供應鏈的環境及社會風險，該政策訂明我們的採購道德、反欺詐標準以及對長期或近期委聘的供應鏈夥伴的標準因素。我們在採購過程中考慮環境要求。我們亦鼓勵供應商及承建商加強其可持續發展常規，減低項目造成的環境影響，並實施供應鏈管理的良好管治。

供應商或承建商獲提醒，只有具良好信貸記錄及聲譽以及高質素產品或服務以及供應鏈管理政策所載其他常規的供應商或承建商將獲揀選。已作好監察及管理控制，以在採購及招標過程中監測及防止賄賂、欺詐及其他形式的弊端。

為了確保公平地選擇供應商及承建商，將需要定期對供應商進行業績評價。其目的乃確保供應商及承建商所提供的服務及產品質量符合本集團的需要。監測及評價工作的目的是為了影響供應商朝著積極及可持續的方向發展，制定供應商採購策略及供應鏈管理的重要一環，並有助保持競爭力。

在確認及審查供應商及承建商時，本集團亦審閱他們在環境合規及社會責任承擔方面的往績。在環境及社會方面負責任的供應商及承建商將在招標過程中獲優先考慮。

於報告期間內，本集團管理及與合共3名承建商合作，彼等均來自香港。全部承建商均獲ISO 14001環境管理體系認證，確保了本集團的環境管理體系符合業界內部環境準則。

### B6 營運實踐及產品責任

#### 酒店管理

本集團與切合我們環保、社會及管治策略的供應商合作。因有助於我們在追求卓越服務和提升聲譽方面取得成功，故就我們的價值鏈而言，我們的業務合作夥伴不可或缺。

本集團熱切希望透過與雅高酒店集團的長期合作關係創造可持續發展價值，且已與雅高酒店集團合作逾六年。

我們受益於該集團於酒店管理領域各類專業服務方面的專業知識。憑藉彼等的知識及經驗，我們於酒店服務及履行社會責任方面的相關環保成就不斷提升，這符合本集團的可持續發展舉措。

## 環境、社會及 管治報告

### 保護知識產權

我們尊重任何第三方的知識產權。我們要求員工必須遵守新《道德指引》中規定的適用法律要求。我們亦要求員工保護在業務活動過程中所收到的所有保密資料。所有知識產權，包括與項目相關的任何設計圖紙、規格、報告、計算、文件、材料、電腦檔案、專有技術和資料的版權，均由供應商擁有。未經供應商事先書面同意前，本集團不會使用有關內容。

於報告期間內，本集團編制有關知識產權的相關法例及規例，包括但不限於《專利條例》(香港法例第514章)，及本集團並不知悉其知識產權或任何其他知識產權遭侵犯而已或可能對我們業務有重大不利影響，亦無就使用我們的工程而針對本集團的法律訴訟。我們於未來將繼續以零侵權為目標。

### 消費者資料保護和私隱

顧客愈來愈關注資料私隱和網路安全問題。

我們在業務營運及提供服務時利用數位技術，盡力保障客戶資料私隱及安全。

於報告期間內，僱員獲提供有關應用視頻會議工具的培訓，提高員工對私隱保護的理解和意識。

隨著不斷發展的網路安全威脅形勢，我們採取多項網路安全措施，以加強他們的最新知識及技能。本集團亦在內聯網發放網路安全警報和提示，讓員工獲得有關詐騙電子郵件、電話使用及USB儲存記憶體裝置事宜的最新資訊。為降低資料洩露的風險，我們規定只可使用經認可或登記的行動儲存裝置。

### 產品回收及投訴

由於本集團物業發展及投資、酒店業務、物業及項目管理之業務性質，於報告期間內所收集的產品回收、標籤及廣告數據，經評估後認定為不重要或不相關。於報告期間內，本集團接獲一宗產品安全及服務相關的投訴，並在合理時間內得到處理。

## B7 反貪污及打擊洗錢

本集團明白不道德行為對我們業務的潛在風險。我們絕不容忍不當行為、任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢。

本集團聘用的所有僱員必須遵守規定(載於「僱員手冊」)，當中強調我們在反欺詐及反貪污方面持守的價值及原則，並指導工作實務及僱員行為。僱員手冊涵蓋有關多項議題的定義及規定，包括但不限於與以下有關的議題：

1. 避免利益衝突及誠信準則；
2. 不可披露的機密資料；
3. 提供、徵集或收受優待的限制；及
4. 不競爭條款。

## 環境、社會及 管治報告

僱員一旦被發現違反我們的政策及僱員手冊，將遭受調查及可能被警告、停職、終止合約、解僱及紀律處分。

此外，已制定「舉報政策」支持本集團持守的價值及原則，並向僱員提供指引及渠道，以報告欺詐、貪污、賄賂、刑事罪行、利益衝突以及其他法例、規例及內部控制方面不合規情況或其他形式的不當行為，而毋須懼怕有負面後果。

為確保僱員恪守最高道德標準，本集團一直探索其他平台為員工提供反貪污培訓。

該政策提供一套透明及保密的程序，以處理各僱員提出的關注。有關政策獲高級管理層全力支持及審核委員會認可，並獲董事會批准。

懷疑不合規情況可向部門主管或直接向法規主任報告，而法規主任亦須及時向審核委員會通報任何需要關注的事宜。根據該政策，真誠作出報告的僱員身份將保密處理，並獲本集團保護，不會受到任何形式的報復、騷擾或迫害。

本集團嚴格遵守相關法例及規例，包括香港法例第201章《防止賄賂條例》及第622章《公司條例》。於報告期間內，概無違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法例及規例。

### B8 社區投資

本集團對支持社區不遺餘力，並超越我們的業務營運回饋有需要的人。本集團的社區活動圍繞三個支柱，分別為家庭互動、環境活動及戶外活動。這三

個元素為我們主辦或支持的社區活動類型提供指引。本集團亦鼓勵及提供機會予僱員從事多項義工服務貢獻社區。

### 投資慣例

本集團於擔任集資活動的配售代理或包銷商時奉行一套原則，據此，本集團尋求與我們擁有相同熱誠的公司合作，創造轉型變化以確保社區的可持續未來。本集團通過捐贈等不同方式為社會作出貢獻。於報告期間內，我們曾支持多個團體，例如善學慈善基金、綠領行動、香港哥爾夫球會慈善基金有限公司、香港公益金、生命熱線有限公司及仁濟醫院，捐款總額超過653,000港元。

### 未來實現可持續發展的途徑

展望未來，我們將探討新的機會，進一步將可持續發展融入至我們的業務運作，從而使我們能夠為持份者及整體社區創造可持續未來，包括但不限於以下各項：

- 1) 繼續將綠色設計理念融入我們的物業開發項目；
- 2) 業務營運方式確保與我們合作所有人員的健康及安全得到保障；
- 3) 提供讓所有僱員獲公平對待及尊重的工作環境，僱員亦得以盡展其潛能；及
- 4) 舉辦更多具康樂性質的環保及慈善活動予僱員參加。

# 董事會 報告

董事會謹提呈本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司乃一間投資控股公司。主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註47、21及20。

## 業務回顧

本集團年內業務的回顧、本集團對未來業務發展的討論、財務摘要所載本集團採用財務關鍵表現指標編製的表現分析及本集團可能面對的主要風險和不明朗因素以及自財政年末起已發生並對本集團造成影響的重要事件詳情，分別載於本年報第7頁至第11頁的「主席報告」、第12頁至第16頁的「管理層討論及分析」及第17頁至第26頁的「企業管治報告」。

有關環境政策及表現的討論，以及本集團與其持份者的主要關係說明載於本年報第27頁至第45頁的「環境、社會及管治報告」。

## 遵守法律及規例

本集團致力於企業業務及營運方面恪守法律及監管規定。本集團在境外的營運主要由本公司的附屬公司在澳門及中華人民共和國（「中國」）進行，而本公司本身則於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。因此，本集團須遵守（其中包括）中國、澳門、香港及百慕達相關法律及規例。

就本公司董事會（「董事會」）所知，於本年度內及截至本報告日期止，本集團已遵守對其業務及營運構成重大影響的相關法律及規例。

## 與主要持份者的關係

本集團的成功亦取決於其主要持份者（其中包括僱員、業務夥伴及客戶）的支持。僱員乃本集團重要寶貴資產。因此，本集團提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引、激勵及挽留僱員繼續為本集團效力，同時透過資助鼓勵僱員修讀培訓課程，協助彼等的事業發展。此外，本集團已經與業務夥伴建立並維持穩固關係，並向客戶提供優質產品及服務，從而促進本集團競爭力、可持續性及未來發展。

## 業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第66頁之綜合損益表。

年內概無向股東派發中期股息。董事現建議向於二零二二年九月十三日名列本公司股東名冊之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0.42港仙（二零二一年：0.42港仙），總金額約為39,400,000港元（二零二一年：39,900,000港元），惟須待本公司股東於二零二二年股東週年大會上批准。

## 董事會 報告

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二二年八月二十六日(星期五)至二零二二年八月三十一日(星期三)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年八月二十五日(星期四)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；及
- (b) 為釐定股東享有擬派末期股息的資格，本公司將於二零二二年九月六日(星期二)至二零二二年九月十三日(星期二)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。如欲符合擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年九月五日(星期一)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度之物業、廠房及設備之其他變動詳情載於綜合財務報表附註17。

### 股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

### 借款

本集團之銀行借款詳情載於綜合財務報表附註28。

### 儲備

本集團於本年度之儲備變動詳情載於本年報綜合權益變動表內。

### 本公司之可供分派儲備

董事認為，於二零二二年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)所計算本公司可供派予股東之儲備(包括實繳盈餘及累計溢利)約為13,456,422,000港元(二零二一年：12,695,040,000港元)。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶應佔之總銷售額佔本集團總銷售額約40.7%，而本集團最大客戶應佔之銷售額佔本集團總銷售額約40.7%。

年內，本集團五大供應商應佔之總採購額佔本集團總採購額約39.8%，而本集團最大供應商應佔之採購額佔本集團總採購額約39.8%。

除綜合財務報表附註41所披露者外，年內概無任何董事、董事之聯繫人或本公司股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上者)於本集團任何五大客戶及供應商中擁有權益。

## 董事會 報告



(從左至右)：何樂輝先生、方文彬先生、周厚文先生、  
鍾楚義先生、簡士民先生及梁景賢先生

48

### 董事

本年度內及直至本報告日期，本公司董事如下：

#### 執行董事：

鍾楚義先生 (主席)  
簡士民先生  
周厚文先生  
方文彬先生  
何樂輝先生  
梁景賢先生

#### 獨立非執行董事：

林家禮博士  
鄭毓和先生  
石禮謙先生 (GBS, JP)  
盧永仁博士 (JP)

於即將舉行之股東週年大會上，鍾楚義先生、簡士民先生、周厚文先生及林家禮博士將退任。所有退任董事均符合資格並願意於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

於應屆股東週年大會擬膺選連任之董事概無與本集團訂立任何不可在一年內毋須補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

根據公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值退任為止。

## 董事會 報告



鍾楚義先生



簡士民先生

### 董事簡歷

#### 主席兼執行董事

鍾楚義先生，現年61歲，本公司主席兼執行董事，於二零零四年加入本公司。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼亦為董事會執行委員會及提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。鍾先生於英國倫敦大學學院畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任香港電訊有限公司及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託之託管人—經理）非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市）。鍾先生為本公司執行董事簡士民先生之姐夫。

鍾先生曾擔任香港建設（控股）有限公司之獨立非執行董事直至二零二零年一月止，該公司之股份於二零二一年六月從聯交所退市。

#### 執行董事

簡士民先生，現年50歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問及自二零一六年起為首席營運官。彼為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。簡先生之專業為執業律師。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學瓦德漢學院，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司（現稱中油燃氣集團有限公司），擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生為本公司主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。

簡先生曾擔任高門集團有限公司（「高門」（於聯交所營運之GEM上市的公司）的非執行董事，直至二零二一年二月為止。本公司於二零二零年十二月十四日不再為高門之主要股東。

## 董事會 報告



周厚文先生



方文彬先生

50

### 董事簡歷(續)

#### 執行董事(續)

**周厚文先生**，現年51歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團首席財務官。彼為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及一間國際執業會計師行累積逾20年財務經驗。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

**方文彬先生**，現年57歲，於二零一一年加入本公司，為本公司全資附屬公司尚家生活地產有限公司之董事總經理。彼亦為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。方先生主要負責物色本集團之收購及出售計劃之住宅發展及投資項目並提供意見。方先生在豪宅房地產項目發展及投資方面擁有逾30年經驗，並對物業市場有豐富認識。彼自一九九三年起於第一太平戴維斯(香港)有限公司(前稱First Pacific Davis)擔任董事。方先生曾於一九九零年代在中國上海工作，並於一九八九年於仲量行(現稱為仲量聯行)之房地產部門工作。

## 董事會 報告



何樂輝先生



梁景賢先生

### 董事簡歷(續)

#### 執行董事(續)

何樂輝先生，現年61歲，於二零零五年加入本公司。彼現為本公司若干附屬公司之副董事總經理／董事及董事會執行委員會之成員。何先生自一九九一年起從事商用物業投資及代理業務，擁有逾30年專門從事香港甲級及乙級寫字樓投資的豐富經驗。彼負責本集團的商用物業投資、租賃事宜、辦公室及工業物業的物業管理業務。彼擁有卓越的物業市場業務才智及洞察力，對商用物業投資界的眾多客戶群有全面的了解；與商用物業市場中眾多信譽良好的地產代理商的關係穩固，並能夠利用此關係網絡以最有利及最有效的方式將本集團的商用及發展項目推出市場銷售。多年來，彼參與的項目或投資均取得極佳的業績及表現。

梁景賢先生，現年60歲，於二零二一年加入本公司並於二零二一年五月獲本公司委任為發展部常務董事及董事會執行委員會之成員。彼為本集團項目管理及發展部總監，領導一個由項目經理及測量師組成的團隊，負責管理於香港的多個住宅及商用項目。於加入本集團前，他曾擔任多間大型上市公司的總經理／項目總監。彼於物業發展領域擁有逾30年經驗，管理於香港、中國內地及加拿大多項物業組合，包括住宅、商用及酒店發展項目。梁先生持有墨爾本大學建築學學士學位。彼為香港法例第123章《建築物條例》下之註冊建築師及認可人士，擁有豐富的項目管理經驗。

## 董事會 報告

### 董事簡歷(續)

#### 獨立非執行董事

林家禮博士，現年62歲，於二零零一年加入本集團。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士於企業管理、策略顧問、公司管治、直接投資、投資銀行及資產管理領域擁有豐富國際經驗。他曾擔任香港數碼港主席、香港特別行政區政府創新、科技及再工業化委員會及麥理浩爵士信託基金投資顧問委員會成員。彼現為香港增長組合管治委員會及香港特區發展局空間數據共享諮詢委員會的成員、香港特區政府民政事務總署大廈管理糾紛顧問小組召集人、香港城市大學、香港都會大學李兆基商業管理學院國際顧問委員會及騰訊金融學院(香港)顧問委員會的成員、聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會(UN ESCAP)可持續工商網絡(ESBN)主席、太平洋地區經濟議會副主席、香港貿易發展局一帶一路及大灣區委員會委員。

林博士為香港航天科技集團有限公司(前稱恒達科技控股有限公司)之執行董事(於二零二二年一月三日由非執行董事調任)，該公司之股份於聯交所上市。彼現為黃河實業有限公司、美亞娛樂資訊集團有限公司、易生活控股有限公司(前稱神州資源集團有限公司)、海通證券股份有限公司(而該公司亦於上海證券交易所上市)、杭品生活科技股份有限公司(前稱華隆金控有限公司)、凱知樂國際控股有限公司、綠地香港控股有限公司及華融國際金融控股有限公司之獨立非執行董事；並為新華滙富金融控股有限公司、中國天然氣集

團有限公司、國藝集團控股有限公司(前稱國藝娛樂文化集團有限公司)及明發集團(國際)有限公司(於二零二零年四月二十三日由獨立非執行董事調任)之非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。彼現亦為Asia-Pacific Strategic Investments Limited(前稱China Real Estate Grp Ltd.)、Beverly JCG Ltd.(前稱JCG Investment Holdings Ltd.)、Thomson Medical Group Limited以及Alset International Limited(前稱Singapore eDevelopment Limited)(於二零二零年七月二日由非執行董事調任)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於新加坡證券交易所上市。林博士現為AustChina Holdings Limited(前稱Coalbank Limited)之獨立非執行董事，該公司之股份於澳洲證券交易所上市；TMC Life Sciences Berhad之獨立非執行董事，該公司之股份於馬來西亞聯交所上市；及Jade Road Investments Limited(前稱Adamas Finance Asia Limited)之非執行董事，該公司之股份於倫敦證券交易所上市。

林博士曾擔任天大藥業有限公司(直至二零二一年八月止)、中國山東高速金融集團有限公司(直至二零二零年五月止)及綠領控股集團有限公司(直至二零一九年七月止)之非執行董事以及奧栢中國集團有限公司(直至二零二一年三月止)及旭日企業有限公司(直至二零一九年八月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。林博士曾任華融投資股份有限公司(該公司已於二零二零年十一月十二日私有化)(直至二零二零年十二月止)及新昌集團控股有限公司(其股份已於二零一九年十二月從聯交所退市)(直至二零一九年九月止)之獨立非執行董事。彼曾為Top Global Limited(於新加坡交易所上市)(直至二零二一年八月為止)及Sunwah International Limited(於多倫多證券交易所上市)(直至二零二一年六月為止)之獨立非執行董事。

## 董事會 報告

### 董事簡歷(續)

#### 獨立非執行董事(續)

**鄭毓和先生**，現年61歲，於二零零二年加入本集團。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會及加拿大特許專業會計師公會資深會員。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽文學學士學位。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand (現稱為PricewaterhouseCoopers) 及多倫多Swiss Bank Corporation (現稱為UBS AG) 任職。

鄭先生現為創興銀行有限公司(其股份於二零二一年九月從聯交所退市)之獨立非執行董事。彼亦為中國再生能源投資有限公司、中糧包裝控股有限公司、萊蒙國際集團有限公司、廖創興企業有限公司、正大企業國際有限公司、卓珈控股集團有限公司、新百利融資控股有限公司及凱知樂國際控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。

鄭先生曾擔任卜蜂國際有限公司(直至二零二二年一月止)、金榜集團控股有限公司(直至二零二一年九月止)、香港建設(控股)有限公司(直至二零二一年六月止)及卜蜂蓮花有限公司(直至二零一九年十月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份已分別於二零二二年一月、二零二一年八月、二零二一年六月及二零一九年十月從聯交所退市。

此外，鄭先生亦曾擔任大唐西市絲路投資控股有限公司(直至二零二零年五月止)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。

**盧永仁博士(PP)**，現年61歲，於二零一四年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。彼現為大師集團有限公司之創辦人兼主席及數碼媒體公司(一間於香港從事數碼營銷及策略公司)之主席。盧博士為高錕慈善基金之創辦董事以及理事及執行委員會成員，及香港知名獨立學校之一「弘立書院The ISF Academy」之基金董事會成員，自二零一三年起為國際成就計劃(香港部)主席。盧博士於技術、媒體和電信及消費領域方面擁有豐富執行經驗。彼の職業生涯始於麥肯錫顧問公司，擔任管理顧問，其後曾於中國聯通、香港電信、花旗銀行(香港)、I.T Limited、南華傳媒集團及凱知樂國際控股有限公司擔任多個高級管理層職務。彼並創辦了香港最大互聯網業務「Netnavigator網上行」及全球首個互動隨選電視服務「互動電視iTV」(NowTV前身)。盧博士取得劍橋大學藥理學碩士學位及遺傳工程學博士學位。於一九九六年，彼獲達沃斯知名全球組織世界經濟論壇選為「未來全球領袖」。於二零零零年，彼獲亞洲週刊雜誌選為25大亞洲數字精英(Top 25 Asia's Digital Elites)之一。盧博士於其職業生涯中曾獲政府多次任命，目前為數碼港顧問委員會成員、香港紅十字會輸血服務中心醫院管治委員會成員及香港浸會大學中醫藥學院諮詢委員會成員。彼曾為香港廣播事務管理局(現稱為通訊事務管理局)以及香港應用科技研究院及科技園的成員。彼亦曾為聯交所GEM上市委員會的創辦成員。於一九九九年，盧博士獲委任為香港特別行政區政府太平紳士，以表彰其對香港發展的貢獻。於二零零三年至二零一六年期間，盧博士擔任汕頭市中國人民政治協商會議委員。於二零一九年，盧博士應聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會邀請，帶領其可持續商業網絡委員會之專案小組，在亞太區研究利用普及金融之金融科技項目。

## 董事會 報告

### 董事簡歷(續)

#### 獨立非執行董事(續)

盧博士現為電視廣播有限公司、景瑞控股有限公司、南岸集團有限公司、威華達控股有限公司及東建國際控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。彼亦擔任Regencell Bioscience Holdings Limited (納斯達克：RGC)之獨立非執行董事。

盧博士曾擔任海豐國際控股有限公司(直至二零二零年十月止)及融信中國控股有限公司(直至二零一九年六月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。此外，盧博士曾擔任星美控股集團有限公司(直至二零一九年四月止)之執行董事及光滙石油(控股)有限公司(直至二零二零年十二月止)及新昌集團控股有限公司(直至二零一九年九月止)之獨立非執行董事，該等公司之股份已分別於二零二零年十月、二零二零年十二月及二零一九年十二月從聯交所退市。

石禮謙先生(*GBS, JP*)，77歲，於二零一八年加入本集團。彼為董事會審核委員會之成員。於一九六九年五月及一九七零年三月，分別取得悉尼大學文學學士學位及教育文憑。於二零零八年十一月、二零一四年六月、二零一六年九月及二零一八年三月，其分別成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學以及香港教育大學榮譽院士。除其於學術領域的成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於一九九五年七月，其獲委任為太平紳士，並於二零零七年及二零一三年授勳名單中，分別獲頒授香港特別行政區銀紫荊星章及金紫荊星章。自二零一七年一月起，石先生亦擔任廉政公署獨立諮詢委員會委員。石先生現為香港科技大學顧問委員會榮譽委員及香港大學校董會及校務委員會成員。石先生現時亦為高

銀金融(集團)有限公司之主席及執行董事(分別於二零二一年三月一日由獨立非執行董事及於二零二二年六月六日由副主席調任)，該公司之股份於聯交所上市。

此外，石先生擔任以下上市公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：百利保控股有限公司；利福國際集團有限公司；莊士機構國際有限公司；新創建集團有限公司；碧桂園控股有限公司；莊士中國投資有限公司；德祥地產集團有限公司；華潤水泥控股有限公司；麗豐控股有限公司；四海國際集團有限公司；光大永年有限公司；富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之管理人)；鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)；遠東發展有限公司；藍鼎國際發展有限公司；昊天國際建設投資集團有限公司及国际友联融资租赁有限公司。

石先生亦曾擔任以下公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：澳門博彩控股有限公司(直至二零二一年五月止)；合興集團控股有限公司(直至二零二零年六月止)；及香港鐵路有限公司(直至二零一九年五月止)，該等公司之股份均於聯交所上市。

### 獲准許的彌償條文

董事及高級人員獲准許之彌償條文現時及於本年度一直生效。本公司已就董事及高級人員可能因本集團業務及活動而被提出法律訴訟所承擔的風險，為彼等投購適當保險以作保障。

## 董事會 報告

### 董事及主要行政人員於本公司之股份、相關股份或債權證權益

於二零二二年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之本公司登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	本公司／ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	股權總額之概約 百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」）(附註2)	實益擁有人	本公司	5,063,562,062 (L)	54.03
	受控制法團權益	本公司	5,060,517,062 (L)	54.00
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.25

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券之好倉。
- (2) 鍾先生為本公司5,063,562,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有之法團權益5,060,517,062股股份之總數）之實益擁有人。Earnest Equity 為Digisino Assets Limited（「Digisino」）之全資附屬公司。Digisino 之全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino 及Earnest Equity 皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity 或Digisino 所持有之任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年三月三十一日，並無本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條之規定須記入該條例所述之登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益。

## 董事會 報告

### 收購股份或債權證之安排

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

### 董事於重大合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何於年終或年內任何時間仍然有效，並且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 控股股東於合約之權益

除本報告所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東（定義見上市規則）或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

### 管理合約

年內，概無就本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政事宜訂立或存續任何合約。

### 董事於競爭業務的權益

年內，除本集團業務外，董事及彼等各自的聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益，惟不包括董事獲委任為董事以代表本集團的權益的該等業務。

### 獨立非執行董事之委任

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）根據上市規則第3.13條發出確認其獨立地位之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

### 主要股東之權益

於二零二二年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露。

### 關連交易

年內，本集團並無關連交易。

就根據國際財務報告準則編製之綜合財務報表附註41所披露之本公司關連人士交易而言，如其構成適用的上市規則項下本公司的關連交易，本公司確認，其已遵守上市規則下的有關規定（如適用）。

本公司並不知悉任何其他關連人士交易構成本集團之關連交易，亦並無根據上市規則需於本報告披露之關連交易。本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

## 董事會 報告

### 給予聯屬公司之財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為18,744,489,000港元之財務援助及擔保，相當於二零二二年三月三十一日本集團總資產約64.7%。

於二零二二年三月三十一日，本集團為其合營企業及聯營公司提供之墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
翔行投資有限公司	257,491	-
Autumn Bliss Limited	33	-
Century Bliss Limited	57,335	290,000
Champion Maker Limited	-	-
City Synergy Limited	85,885	41,942
Clear Dynamic Limited	453,004	345,000
Cleveland Global Limited	-	1,033,500
Creative Modern Limited	634,032	-
Eagle Wonder Limited	415,815	600,000
Fame Allied Limited	24,196	80,000
Favour Eternal Limited	8,905	-
明宏有限公司	540,000	-
Jerwyn Pte. Ltd.	59,820	-
Land Magic Investments Limited	209,600	186,400
Leading Avenue Limited	273,962	270,000
Lotus Legend Limited	7,691	-
King Empire International Limited	977,426	630,000
Modern Crescent Limited	527,988	1,031,250
洋越投資有限公司	263,745	-
Sincere Charm Limited	286,548	108,760
Sino City Ventures Limited	363,209	391,169
Southwater Investments Limited	2,328,369	3,450,000
勝銘有限公司	315,261	166,399
Tiptop Noble Limited	425	1,300,500
Vital Triumph Limited	124,549	180,000
True Fame Enterprises Limited	-	424,280
	8,215,289	10,529,200

按照上市規則第13.22條之規定，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益（根據可得之彼等最近期財務報表）呈列如下：

	合併資產負債表 千港元	本集團應佔權益 千港元
非流動資產	33,785	11,178
流動資產	60,924,913	21,802,471
流動負債	(20,317,678)	(5,060,374)
非流動負債	(33,043,229)	(13,146,077)
	7,597,791	3,607,198

## 董事會 報告

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會參考現行市場條款，根據僱員之長處、資歷及才幹而釐定。除薪金外，亦會在評估本集團及個別僱員表現後發給僱員酌情花紅。

本公司董事及高級管理層之薪酬乃由薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後決定。

### 購股權計劃及董事收購股份或債權證之權利

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員，該計劃之詳情載於綜合財務報表附註42。

除上文所述之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排以使董事可透過收購本公司或任何其他團體公司的股份或債權證獲得利益。

### 權益掛鈎協議

除上述購股權計劃外，本集團於年內概無訂立任何權益掛鈎協議。

## 董事會 報告

### 買賣或贖回本公司之上市證券

年內，本公司以總代價(扣除開支前)28,212,720港元在聯交所回購合共116,990,000股股份。所有回購之股份隨後均已註銷。回購乃為本公司及其股東整體利益而考慮，以提高本公司每股盈利。有關回購之詳情如下：

年份，月份	回購普通股 股份數目	購買價格		已付總代價 (扣除開支前) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年八月	82,720,000	0.255	0.250	21,073,250
二零二一年九月	310,000	0.220	0.220	68,200
二零二一年十月	2,850,000	0.228	0.225	645,450
二零二一年十二月	3,760,000	0.211	0.205	777,900
二零二二年一月	9,670,000	0.214	0.201	2,025,450
二零二二年二月	5,310,000	0.213	0.210	1,123,890
二零二二年三月	12,370,000	0.205	0.197	2,498,580
合計	116,990,000			28,212,720

## 董事會 報告

### 優先購股權

公司細則或百慕達法例並無優先購股權之條文，規定本公司須按現有股東之持股比例向彼等提呈發售新股份。

### 企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年度內遵從及採用上市規則附錄14所載守則之守則條文之原則，惟存有若干偏離。本公司之企業管治常規詳情載於本年報第17頁至第26頁之企業管治報告。

### 慈善捐款

年內，本集團曾作出為數653,000港元之慈善捐款。

### 足夠公眾持股量

於本年報日期，根據本公司從公開渠道獲得的資料及據本公司董事所知，董事確認本公司已維持上市規則所規定的指定公眾持股量。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第170頁。

### 審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜，包括審閱截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

### 建議諮詢專業稅務意見

倘股東不確定購買、持有、處置、交易或行使與本公司股份有關的任何權利(包括任何享有稅務減免的權利)所涉及的稅務影響，務請諮詢彼等專業顧問的意見。

### 核數師

本公司之股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

主席  
鍾楚義

二零二二年六月二十九日

# 獨立 核數師報告

# Deloitte.

# 德勤

致資本策略地產有限公司各股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師已審核載於第66頁至第169頁的資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表,該等財務報表包括於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、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量表,以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

本核數師認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「《香港財務報告準則》」)真實而公平地反映 貴集團於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》(「香港核數準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」),本核數師獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。本核數師相信,本核數師所獲得的審核憑證能充足及適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本核數師的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。本核數師不會對這些事項提供單獨的意見。

## 獨立 核數師報告

### 關鍵審核事項(續)

#### 關鍵審核事項

#### 評估 貴集團及合營企業持有之持作出售物業之可變現淨值

於二零二二年三月三十一日，貴集團於香港及澳門持有  
有多項持作出售住宅及商用物業。

此外，貴集團亦於中國內地及香港透過合營企業於持  
作出售住宅及商用物業中擁有權益，其權益於綜合財務  
報表列作權益。合營企業權益賬面值之重要組成部分為  
該等被投資方所擁有相關物業之賬面值。

由於貴集團所擁有或透過合營企業擁有的持作出售物  
業(統稱「該等物業」)之結餘對綜合財務報表整體而言屬  
重大，加上釐定可變現資產淨值(「可變現資產淨值」)涉  
及重大估計，本核數師將該等物業之估值評估確定為關  
鍵審核事項。誠如綜合財務報表附註4所披露，釐定該等  
物業之可變現淨值需要重大管理層估計，特別是參考獨  
立合資格物業估值師(「估值師」)對該等物業進行之估值  
釐定之公開市值及／或相同地點及狀況下類近物業成交  
價之市場證據。

於二零二二年三月三十一日，貴集團有持作出售物業  
價值為7,300,656,000港元、貴集團應佔合營企業之持作  
出售物業之價值7,800,884,000港元，及貴集團應佔發展  
中待售物業價值9,667,606,000港元，分別於綜合財務報表  
附註24及20披露。

截至二零二二年三月三十一日止年度，貴集團持作出  
售物業撇減約140,354,000港元已於綜合損益表確認。

#### 我們的審核如何處理該關鍵審核事項

本核數師就評估物業之可變現淨值時進行的程序包括：

- 評價 貴集團管理層的估值評定及估值師編製的  
外部估值報告，而管理層乃據此評估該等物業的  
可變現淨值；
- 了解 貴集團的估值評估程序，包括所採納的估  
值模式、所使用的假設及估值師的參與度；
- 評估估值師的資格、能力及客觀性；
- 評估釐定該等物業之可變現淨值所採納估值方法  
的合適性；
- 抽查評估於估值中所用關鍵估計的合理性，包括  
將其與相同地點及狀況之類近物業之成交價之市  
場憑證加以比較所釐定之公開市值；及
- 檢查估值計算的數學準確性。

## 獨立 核數師報告

### 關鍵審核事項(續)

#### 關鍵審核事項

#### 我們的審核如何處理該關鍵審核事項

##### 投資物業估值

由於投資物業結餘對綜合財務報表整體而言屬重大，加上釐定公平值相關的重大判斷，本核數師將投資物業之估值確定為關鍵審核事項。

貴集團之投資物業位於中國內地。於二零二二年三月三十一日，貴集團之投資物業為3,622,644,000港元，佔貴集團資產總值的12.49%。

貴集團所有投資物業均根據估值師進行之估值按公平值列賬。估值取決於涉及重大判斷的重大非可觀察輸入數據，包括每月市場租金和資本化率。有關於估值所使用之估值方法和重大非可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註18披露。

本核數師就投資物業估值進行的程序包括：

- 評估估值師的技能、能力及客觀性；
- 了解估值師採用的估值過程及方法，以評估是否符合行業規範；
- 取得估值報告並與估值師會面，以評估估值方法和重大非可觀察輸入數據的合理性，包括對類似可比較物業之公開可得資料之每月市場租金及相關估值之資本化率；及
- 評估管理層和估值師採用的來源數據的完整性和準確性，並抽樣於相關情況下，與現有租賃進行比較，包括承諾租金及租用率。

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，惟不包括當中的綜合財務報表及本核數師報告。

我們就綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不會就該等其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他資料，從中考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所獲悉的資料存在重大不符者或似乎存在重大失實陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大失實陳述，我們須報告該事實。就此，我們並無任何事宜須予報告。

## 獨立 核數師報告

### 董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而公平的綜合財務報表，及落實彼等認為綜合財務報表所必要的內部控制，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

在根據《香港審核準則》進行審核的過程中，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評價由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險，高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 獨立 核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，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。如果本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提醒使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則本核數師應當修正本核數師的意見。本核數師的結論是基於核數師報告當日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及評價綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責 貴集團審核的方針、監督及執行。本核數師為審核意見承擔全部責任。

本核數師與管治層就(其中包括)所規劃的審核範圍、時間安排、重大審計發現等進行交流，包括我們在審核中所識別出內部控制的任何重大缺陷。

本核數師還向管治層提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們交流有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取行動消除威脅或應用防範措施。

從與管治層交流的事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在本核數師的報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，本核數師決定不應在報告中傳達該事項。

本獨立核數師報告的審核項目合夥人是朱晨女士。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
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

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>收益</b>	5		
銷售持作出售物業		171,088	141,800
租金收入		249,374	226,912
<b>總收益</b>		<b>420,462</b>	<b>368,712</b>
銷售及服務成本		(389,130)	(132,444)
<b>毛利</b>		<b>31,332</b>	<b>236,268</b>
投資收入	7	83,354	229,218
投資(虧損)收益	7	(570,943)	19,591
其他收入	8	274,488	197,646
持作出售物業轉為投資物業之公平值收益	18	1,281,287	-
其他收益及虧損	9	719,953	30,751
行政開支		(267,095)	(240,307)
融資成本	10	(310,469)	(275,280)
應佔合營企業業績		116,003	246,079
應佔聯營公司業績		(22,756)	521
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,335,154</b>	<b>444,487</b>
所得稅開支	11	(97,096)	(25,982)
<b>年內溢利</b>	12	<b>1,238,058</b>	<b>418,505</b>
應佔溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,156,180	330,809
永續資本證券持有人	31	73,422	89,700
非控股權益		8,456	(2,004)
		<b>1,238,058</b>	<b>418,505</b>
<b>每股盈利(港仙)</b>	16		
基本		12.26	3.43

# 綜合損益及 其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內溢利	1,238,058	418,505
其他全面收益		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	22,119	42,618
應佔合營企業匯兌差額，扣除相關所得稅	99,316	170,221
	121,435	212,839
年內全面收益總額	1,359,493	631,344
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,277,615	540,163
永續資本證券持有人	73,422	89,700
非控股權益	8,456	1,481
	1,359,493	631,344

# 綜合 財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	232,477	262,165
投資物業	18	3,622,644	-
於損益賬按公平值計算（「於損益賬按公平值計算」）的金融資產	19	250,344	180,350
衍生金融工具	32	67,060	-
會所會籍		11,915	11,915
於合營企業的權益	20	5,561,570	4,743,982
應收合營企業款項	20	6,356,190	5,983,637
於聯營公司的權益	21	462,635	362,154
應收聯營公司款項	21	851,477	1,422,774
應收貸款	22	85,119	129,683
		<b>17,501,431</b>	<b>13,096,660</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	22	213,314	104,902
貿易及其他應收款項	23	91,418	241,345
持作出售物業	24	7,300,656	12,179,207
於損益賬按公平值計算的金融資產	19	404,749	1,520,555
可退回稅項		2,303	450
證券經紀所持現金	25	23,604	37,899
銀行結餘及現金	25	3,455,719	1,462,929
		<b>11,491,763</b>	<b>15,547,287</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	26	598,340	578,080
合約負債	27	10,588	-
應付稅項		163,654	231,496
應付合營企業款項	20	788,398	749,096
應付附屬公司非控股股東款項	41(a)	168,310	165,210
銀行借款—一年內到期	28	2,291,019	1,714,909
有擔保票據—一年內到期	30	-	1,859,520
		<b>4,020,309</b>	<b>5,298,311</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,471,454</b>	<b>10,248,976</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>24,972,885</b>	<b>23,345,636</b>

## 綜合 財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	74,974	76,117
庫存股份	29	-	(6,572)
儲備		14,432,583	13,228,358
<hr/>			
本公司擁有人應佔權益		14,507,557	13,297,903
永續資本證券持有人	31	1,257,327	1,539,443
非控股權益		41,934	33,879
<hr/>			
權益總額		15,806,818	14,871,225
<hr/>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款—一年後到期	28	6,701,467	8,364,534
有擔保票據—一年後到期	30	2,316,956	-
衍生金融工具	32	-	81,798
遞延稅項負債	33	147,644	28,079
<hr/>			
		9,166,067	8,474,411
<hr/>			
		24,972,885	23,345,636

載於第66頁至第169頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二二年六月二十九日批准及授權刊發，並經以下人士代表簽署：

鍾楚義  
董事

周厚文  
董事

# 綜合 權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								永續資本 證券持有人 千港元 (附註31)	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	庫存股份 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零二零年四月一日	78,460	2,052,135	-	6,620	72,579	(172,793)	10,847,113	12,884,114	1,539,443	36,253	14,459,810
年內溢利	-	-	-	-	-	-	330,809	330,809	89,700	(2,004)	418,505
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	39,133	-	39,133	-	3,485	42,618
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	170,221	-	170,221	-	-	170,221
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	209,354	330,809	540,163	89,700	1,481	631,344
股份回購(附註29)	(2,343)	-	(6,572)	-	-	-	(69,388)	(78,303)	-	-	(78,303)
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(48,071)	(48,071)	-	-	(48,071)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,700)	-	(89,700)
分派予附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,855)	(3,855)
於二零二一年三月三十一日	76,117	2,052,135	(6,572)	6,620	72,579	36,561	11,060,463	13,297,903	1,539,443	33,879	14,871,225
年內溢利	-	-	-	-	-	-	1,156,180	1,156,180	73,422	8,456	1,238,058
因換算海外經營業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	22,119	-	22,119	-	-	22,119
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	-	99,316	-	99,316	-	-	99,316
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	121,435	1,156,180	1,277,615	73,422	8,456	1,359,493
註銷普通股份	(207)	-	6,572	-	-	-	(6,365)	-	-	-	-
股份回購(附註29)	(936)	-	-	-	-	-	(27,293)	(28,229)	-	-	(28,229)
確認為分派的股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	(39,732)	(39,732)	-	-	(39,732)
分派予永續資本證券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,353)	-	(75,353)
購回5.875%永續債券及註銷	-	-	-	-	-	-	-	-	(281,580)	-	(281,580)
購回5.875%永續債券之已收利息	-	-	-	-	-	-	-	-	1,395	-	1,395
分派予附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(401)	(401)
於二零二二年三月三十一日	74,974	2,052,135	-	6,620	72,579	157,996	12,143,253	14,507,557	1,257,327	41,934	15,806,818

附註：本集團的實繳盈餘代表本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

# 綜合 現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	1,335,154	444,487
已就下列項目調整：		
融資成本	310,469	275,280
物業、廠房及設備折舊	35,713	35,271
出售一間附屬公司之收益	(742,435)	(18,289)
出售於一間聯營公司投資之收益	-	(11,626)
攤銷財務擔保合約	(7,476)	(7,367)
利息收入	(184,928)	(170,981)
沒收按金	-	(256)
持作出售物業撇減(撥回撇減淨額)	140,354	(32,458)
財務擔保合約確認之減值虧損	74,996	-
收回去年撇銷之應收貸款	(37,858)	-
應佔合營企業業績	(116,003)	(246,079)
應佔聯營公司業績	22,756	(521)
持作出售物業轉為投資物業之公平值收益	(1,281,287)	-
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值減少(增加)	678,408	(81,655)
衍生金融工具的公平值(增加)減少	(107,465)	62,064
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	(56,510)	(169,456)
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	(26,844)	(59,762)
營運資金變動前的經營現金流量	37,044	18,652
持作出售物業增加	(468,318)	(508,301)
貿易及其他應收款項減少	124,506	32,693
於損益賬按公平值計算的金融資產減少	386,659	744,013
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(48,063)	246,177
合約負債增加	10,588	-
證券經紀所持現金增加(減少)	14,295	(31,467)
經營所得現金淨額	56,711	501,767
已付所得稅	(44,349)	(44,672)
已退回所得稅	1,482	2,704
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>13,844</b>	<b>459,799</b>

## 綜合 現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>投資活動</b>			
於合營企業的投資		(28,142)	-
向合營企業墊款		(765,197)	(875,444)
合營企業還款		483,207	255,920
一間附屬公司一名非控股股東還款		-	3,470
購入物業、廠房及設備		(6,025)	(201)
於一間聯營公司的投資		(173,020)	-
一間聯營公司還款		642,181	-
向一間聯營公司墊款		-	(1,582,652)
已收一間聯營公司的股息		576	800
已收利息		35,827	21,025
已收於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入		56,510	169,456
已收於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入		26,844	59,762
新近授出的應收貸款		(210,000)	(100,000)
應收貸款還款		-	114,070
應收貸款到期的所得款項		184,010	-
出售一間附屬公司之所得款項		-	23,250
出售於一間聯營公司權益之所得款項		-	12,734
出售附屬公司之現金流入淨額	35, 36	1,022,652	-
出售於損益賬按公平值計算的金融資產		(19,255)	(19,998)
償付衍生金融工具		(41,393)	(26,134)
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>1,208,775</b>	<b>(1,943,942)</b>

## 綜合 現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>融資活動</b>		
購買庫存股份	-	(6,572)
償還銀行借款	(1,383,954)	(2,505,083)
回購有擔保票據	(1,859,520)	(64,740)
發行有擔保票據的所得款項	2,340,000	-
發行有擔保票據的交易成本	(22,214)	-
購買股份的付款	(28,229)	(71,731)
已付股息	(39,732)	(48,071)
已付附屬公司非控股股東股息	(401)	(3,855)
合營企業墊款	489,377	241,330
償還合營企業款項	(89,998)	(48,429)
附屬公司非控股股東墊款／(償還附屬公司非控股股東款項)	3,100	(2,123)
新增銀行借款	2,030,873	3,174,269
已付利息	(312,198)	(297,010)
回購永續資本證券	(281,580)	-
分派予永續資本證券持有人	31 (75,353)	(89,700)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>770,171</b>	<b>278,285</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>1,992,790</b>	<b>(1,205,858)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>1,462,929</b>	<b>2,668,787</b>
<b>年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金</b>	<b>3,455,719</b>	<b>1,462,929</b>

# 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

資本策略地產有限公司（「本公司」）為在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已於年報「公司資料」一節內披露。本公司董事認為，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的私人公司Earnest Equity Limited為其直接控股公司，而Digisino Assets Limited（同樣為於英屬處女群島註冊成立的私人公司）為其最終控股公司。其最終控股方為本公司董事鍾楚義先生。

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司的業務分別載於附註47、20及21。

綜合財務報表以港元（港元）呈列，而港元亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本

### 2.1 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，為編製綜合財務報表，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的以下香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號之修訂本

香港財務報告準則第16號之修訂本

2019冠狀病毒病－相關租金寬減

二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病－相關租金寬減

利率基準改革－第二階段

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、  
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號之修訂本

此外，本集團已應用於二零二一年六月頒佈之國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會之議程決定，澄清於釐定存貨可變現淨值時，實體應計入為「作出銷售必需之估計成本」之成本。

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

# 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本（續）

### 2.1 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本（續）

**應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、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號之修訂本「利率基準改革－第二階段」之影響**

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本涉及因應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露事項（「香港財務報告準則第7號」）的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量之釐定基準作出更改。

於二零二一年四月一日，本集團有多項香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）／倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）銀行借貸9,356,798,000港元及多項香港銀行同業拆息／倫敦銀行同業拆息衍生金融工具81,798,000港元，均受利率基準改革所規限。

年內，本集團之倫敦銀行同業拆息利率掉期及倫敦銀行同業拆息銀行借貸賬面值分別為599,000港元及101,811,000港元已過渡至有關替代基準利率。有關修訂對綜合財務報表並無造成重大影響。香港財務報告準則第7號所規定之額外披露資料載於附註44。

### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第 5號（二零二零年）之相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告 第2號之修訂本	會計政策之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延 稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約－履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零 年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於特定日期或之後開始之年度期間生效

除下文所述之香港財務報告準則之修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本(續)

#### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

##### 2.2a 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本一名投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」之修訂本處理一名投資者與其聯營公司或合營企業間的一項銷售或資產投入的情況。具體而言，修訂本指出，與聯營公司或合營企業的交易(採用權益法入賬)中，失去對不包含業務的一間附屬公司的控制權而產生的損益，僅在非相關投資者在該聯營公司或合營企業中的權益範圍內，才在母公司的損益中確認。同樣，將任何前附屬公司(已成為一間聯營公司或一間合營企業，採用權益法入賬)中保留的投資進行重新計量所產生的損益以公平值計量，僅在非相關投資者在新聯營公司或合營企業中的權益範圍內，才在前母公司的損益中確認。

預期應用修訂本不會對本集團財務狀況及業績產生重大的影響。

##### 2.2b 香港會計準則第1號之修訂本負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂

該修訂本為評估遞延結算權利提供了澄清和補充指引，由報告日期起至少十二個月內將負債分類為流動或非流動負債，其中：

- 指定將負債分類為流動或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，修訂本澄清：
  - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及
  - (ii) 倘若權利以遵守契諾為條件，如果在報告期末滿足條件，則該權利存在，即使貸款人直到較後日期才測試是否符合規定；及
- 澄清若負債的條款可以由交易對手方選擇，則可以通過轉讓實體自身的權益工具來結算，僅當該實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款才不會影響其分類為流動或非流動負債。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂本，對香港詮釋第5號進行修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二二年三月三十一日之未償還負債，應用該等修訂本將不會導致本集團的負債重新分類。

# 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

### 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘資料合理預期會影響主要用戶作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干金融工具按各報告期末的公平值計算，有關會計政策的解釋載於下文。

歷史成本普遍基於所提及的貨物及服務交換代價的公平值。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對一項資產或一項負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按該基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」範圍內的以股份支付款項的交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」列賬的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

就按公平值交易的於損益賬按公平值計算的金融資產及採用非可觀察輸入數據計量後續期間公平值的估值技術而言，估值技術已經調整以便技術結果等於交易價。

此外，根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度及其對整體公平值計量的重要性分為級別一、二或三，以作財務報告之用，敘述如下：

- 級別一的輸入數據指實體能於計量日在活躍市場上得到相同資產或負債的報價（未予調整）；
- 級別二的輸入數據指除包含在級別一的報價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的數據；及
- 級別三的輸入數據指資產或負債不可觀察得到的數據。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司與及本公司及其附屬公司所控制之實體的財務報表。倘屬以下情況，則本公司取得控制權：

- 對被投資方掌握權力；
- 因參與被投資方的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三個控制因素中的一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

當本集團獲得一間附屬公司的控制權時，即開始對其綜合入賬，而當本公司失去附屬公司的擁有權時，即不再對其綜合入賬。具體而言，本年度收購或出售一間附屬公司的收入及開支，從本集團獲得附屬公司控制權之日計起，直至本集團不再擁有附屬公司控制權之日止，列入綜合損益表內。

溢利或虧損及每個其他全面收益項目，均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使全面收益總額歸屬於非控股權益會產生虧絀餘額，附屬公司的全面收益總額仍然歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

倘有需要，附屬公司的財務報表將予調整，使其會計政策符合本集團的會計政策。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關本集團成員公司間交易的現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團的權益分開呈列，有關權益代表賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司的資產淨值的現有所有權權益。

#### 收購一間附屬公司並不構成一項業務

本集團可以選擇按逐項交易的基礎上進行可選擇性集中度測試，以簡化對所收購的活動和資產是否屬於業務的評估。如果所購資產總值的公平值幾乎全部集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產，則滿足集中度測試。被評估的總資產不包括現金和現金等價物、遞延稅務資產和由遞延稅務負債產生之商譽。倘符合集中度測試，則釐定該組活動及資產並非業務及毋須進一步評估。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 收購一間附屬公司並不構成一項業務(續)

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別時，本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至金融資產及金融負債，購買價餘額繼而分配至其他可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

##### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響的實體。重大影響乃指擁有參與被投資方的財務及經營政策決定的權力，而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對聯合安排的淨資產擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績及資產與負債以權益法計入綜合財務報表。聯營公司及合營企業就權益會計使用的財務報表採用與本集團就類似交易及類似情況的事件所使用者統一的會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司或一間合營企業的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的損益及其他全面收益而作出調整。當本集團應佔一間聯營公司或一間合營企業的虧損超出本集團於該聯營公司或合營企業的權益時(包括實質上成為本集團於該聯營公司或合營企業的淨投資一部分的任何長期權益)，本集團終止確認其所佔的進一步虧損。僅於本集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的情況下，方會進一步確認虧損。

於一間聯營公司或一間合營企業的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於一間聯營公司或一間合營企業的投資時，投資成本超出本集團應佔該被投資方的可識別資產及負債之公平值淨額的任何數額確認為商譽，並計入該投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債於重新評估後的公平值淨額超出投資成本的任何數額於收購投資的期間的損益內即時確認。

本集團評估是否有客觀證據證明於一間聯營公司或一間合營企業的權益可能出現減值。當出現客觀證據時，根據香港會計準則第36號對投資(包括商譽)的全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平值減銷售成本的較高者為準)與其賬面值作比較，而非分配至任何資產(包括商譽)之已確認減值虧損屬於該投資賬面值的一部分。回撥根據香港會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 於聯營公司及合營企業的投資(續)

當本集團不再對一間聯營公司擁有重大影響力或不再於一間合營企業擁有共同控制權，則入賬列為出售該被投資公司的全數權益，產生的收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司或合營企業的權益，且保留權益為香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)範疇內的金融資產時，則本集團於當日按公平值計量保留權益，而公平值則被視為首次確認時的公平值。聯營公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司或合營企業相關權益所得任何所得款項之間的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的損益。此外，倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債，則本集團可能需要按相同基準計入有關該聯營公司或合營企業的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司或合營企業以往於其他全面收益確認的損益重新分類為出售相關資產或負債的損益賬，則本集團將於終止使用權益法時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當集團實體與本集團的一間聯營公司或一間合營企業進行交易時，則與聯營公司或合營企業交易所產生的損益僅於聯營公司或合營企業的權益與本集團無關時，方於本集團的綜合財務報表確認。

##### 來自客戶合約的收入

本集團於或當完成履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，收入亦會參考相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及利用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的一項資產；或
- 本集團的履約並無創造對本集團有替代用途的資產，而本集團有強制執行權利收取至今已履約部分的款項。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 來自客戶合約的收入(續)

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

持作出售物業所產生的收入乃於客戶取得該等物業的控制權時確認，而該等物業為已交付的買賣協議中所指其業權已交付予客戶的物業。

符合以上收入確認條件前的已收銷售物業按金則以合約負債呈列於綜合財務狀況表之流動負債內。

#### 含有重大融資成分

於釐定交易價格時，倘向客戶就轉移貨品或服務(不論以明示或暗示方式)而協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成分。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成分。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成分應用不調整交易價格的可行權宜方法。

#### 獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團取得客戶合約所產生的成本；倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團將該等成本(代理費)確認為一項資產(合約成本)。所確認資產隨後有系統地按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致的方式於損益攤銷。該資產須進行減值檢討。

倘該等成本可在一年內全數於損益確認，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約之增量成本。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途的有形資產乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

##### 於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。

在有關費用能可靠地分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊的確認乃按其估計可使用年期減其剩餘價值計算，以直線法撇銷資產的成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末檢討，估計任何變動的影響則按預先計提基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。因處置或報廢一項物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值的間的差額計算)計入損益。

##### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量，並進行調整以排除任何預付或應計的經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益表。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會因出售獲得未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)計入終止該物業期間之損益表內。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業在綜合財務狀況表內按單獨物業基準按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業成本及其他直接應佔開支。可變現淨值按實際或預計售價減估計銷售費用計算。

##### 流動資產項下持作出售之發展中物業

流動資產項下持作出售之發展中物業乃於日常業務過程中持作日後出售的物業，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括物業權益成本、開發支出及其他直接應佔開支(包括資本化借貸成本，如適用)。

於竣工後，該等物業將轉移至持作出售的已落成物業。可變現淨值計及預期最終可變現價格，扣除發展中物業竣工之成本及根據現行市況銷售物業產生之成本計算。

##### 由存貨轉撥至按公平值列賬之投資物業

當持有物業之用途變為賺取租金或／及資本升值，而非於日常業務過程中出售，並有證據證明更改用途，則本集團將物業由存貨轉撥至投資物業。有關物業於轉撥當日之公平值與其過往賬面值之差額於損益內確認。

#### 租約

##### 租賃的定義

倘合約就換取代價賦予在一段期間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修改或業務合併所產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始，修改或獲得日期評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件於其後有變，否則有關合約將不予重新評估。

#### 本集團作為承租人

##### 分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格(包括收購物業擁有權之合約，包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分，除非有關分配無法可靠計量)總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

##### 短期租賃

本集團對租賃期為自開始日期起計12個月或以內且並無購買選擇權之物業租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租金以直線法或按其他系統基準於租期確認為開支。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 本集團作為出租人

##### 租賃的分類和計量

本集團作為出租人的租賃被歸類為融資租賃或經營租賃。當租賃條款將基礎資產所有權所附帶的所有風險和報酬基本上轉移給承租人時，合同被歸類為融資租賃。所有其他租賃都被歸類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

於本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

##### 可退還租金按金

已收可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修訂

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃款項，作為新租賃的部分租賃款項。

##### 無形資產

具無限可使用年期的無形資產(會所會籍)按成本減任何後期累計減值虧損列賬。

終止確認無形資產產生的盈利或虧損乃按出售所得款項淨額以及資產之賬面值的差額計算，並於資產終止確認時在損益內確認。

##### 金融工具

當集團實體成為工具之合約條文的訂約方，金融資產及金融負債均須確認。所有正常購買或銷售的金融資產，按交易日的基準確認及終止確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步均按照公平值計量，惟來自客戶合約的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益計量除外。收購或發行金融資產及金融負債(於損益賬按公平值計算的金融資產除外)直接應佔的交易成本，於初步確認時計入或從金融資產或金融負債(如適用)的公平值扣除。直接應佔收購於損益賬按公平值計算的金融資產的交易成本，即時於損益賬內確認。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及按有關期間攤分利息收入及利息開支的方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債的預計年期或適用的較短期間內準確貼現估計未來現金收入及付款(包括構成整體實際利率的所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

##### 金融資產

###### 金融資產分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產以目的為收取合約現金流量的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

符合以下條件的金融資產其後於其他全面收益按公平值計算(「於其他全面收益按公平值計算」)：

- 金融資產通過銷售及收取合約現金流量為目的的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後於損益賬按公平值計算計量，但在首次確認金融資產時，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

倘屬以下情況，金融資產被分類為持作買賣：

- 收購該金融資產的目的主要是在短期內出售；
- 於初步確認時，該金融資產構成本集團一併管理的已識別金融工具的組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或於其他全面收益按公平值計算的金融資產為於損益賬按公平值計算(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產分類及其後計量(續)

##### (i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產，利息收入使用實際利率法確認。利息收入的計算方法是將實際利率應用於金融資產的賬面總額，惟其後成為信貸減值的金融資產則除外(見下文)。就其後成為信貸減值的金融資產而言，利息收入通過將實際利率應用於下一個報告期間金融資產的攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險改善，金融資產不再信貸減值，則利息收入自釐定資產不再信貸減值後的報告期初起使用實際利率按金融資產的賬面總值確認。

##### (ii) 於損益賬按公平值計算之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或於其他全面收益按公平值計算的方式計量或指定為於其他全面收益按公平值計算的條件，則於損益賬按公平值計算的方式計量。

於各報告期末，於損益賬按公平值計算之金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「投資收益(虧損)」內。來自金融資產的股息或利息收入計入「投資收益」內。

##### 金融資產及財務擔保合約之減值

本集團須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收貸款及應收合營企業、聯營公司款項、證券經紀所持現金及銀行結餘)及財務擔保合約根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

終身預期信貸虧損指於相關工具預期年內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分終身預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產及財務擔保合約之減值(續)

本集團一直就貿易應收款項確認終身預期信貸虧損。

對於所有其他工具，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，在此情況下，則本集團確認終身預期信貸虧損。評估是否應確認終身預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 債務人身處的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

不論上述評估結果，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且有依據之資料證明並未出現此情況。

# 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

### 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產及財務擔保合約之減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

儘管上文所述，倘債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘出現以下情況，則債務工具被釐定為低信貸風險：i)具有低違約風險；ii)借款人擁有雄厚實力，可於短期內履行其合約現金流量責任；及iii)經濟及業務狀況的長期不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(根據國際通用釋義)，則本集團認為該債務工具的信貸風險為低。

就財務擔保合約而言，本集團訂立不可撤銷承諾之日期被視為評估減值之初始確認日期。在評估自財務擔保合約初始確認起信貸風險是否大幅增加時，本集團考慮指定債務人之違約風險變動。

本集團定期監察用於識別信貸風險是否顯著增加的標準是否有效及適時修訂該等標準，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

##### (ii) 違約之定義

本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則違約已經發生，惟本集團擁有合理及有依據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

##### (iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產及財務擔保合約之減值(續)

##### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難，且並無合理預期收回時(例如對手方被清盤或進入破產程序，或如屬貿易應收款項，當金額逾期1年以上，以較早發生者為準)，則本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可能需要根據本集團的收回程序進行法律行動，惟需於適當時候聽取法律意見。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回於損益內確認。

##### (v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估算反映以各自發生違約的風險作加權的公正及概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就應收租賃款項而言，用以釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量應收租賃款項所用的現金流量相一致。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期信貸虧損為償還持有人所產生信貸損失的預計款項之現值減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就無法釐定實際利率之財務擔保合約之預期信貸虧損而言，本集團將應用反映貨幣時間價值及現金流量特有風險的目前市場評估的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額的方式計及風險的情況下，方應用有關貼現率。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

除財務擔保合約外，本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項及應收貸款除外，相應調整透過虧損撥備賬確認。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產或有關資產所有權的絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價的差額將於損益內確認。

##### 金融負債及股本

##### 分類為債項或權益

集團實體發行的債務及股本工具乃根據合同安排的內容與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

股本工具乃證明實體於扣減其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。本集團發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

回購本公司本身股本工具已直接於權益確認及扣減。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具的溢利或虧損確認收益或虧損。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對本集團不利的情況下，本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

本集團所發行具有上述特徵的永續資本證券分類為股本工具。

##### 按攤銷成本計算的金融負債

金融負債包括其他應付款項、應付合營企業款項、應付附屬公司非控股股東款項、有擔保票據及銀行借款，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按一項債務工具的條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

財務擔保合約負債初步按彼等的公平值計量，及隨後按以下最高者計量：

- (i) 虧損撥備的金額，乃按照香港財務報告準則第9號而釐定；及
- (ii) 首次確認的金額減(當合適時)於擔保期內確認的累計攤銷。

##### 終止確認／修訂金融負債

只有當本集團的責任獲履行、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付或應付代價的差額乃於損益賬中確認。

除因利率基準改革而導致釐定合約現金流量的基準發生變化(在該情況下，本集團應用可行權宜方法)外，當金融負債的合約條款被修改時，本集團將考慮所有相關事實和情況(包括定性因素)，評估修改後的條款是否導致對原始條款的實質性修改。如果定性評估不能得出結論，倘根據新條款現金流量的貼現現值(包括所付按原實際利率貼現的任何費用(已扣除任何所收費用))與原金融負債剩餘現金流量的貼現現值至少有10%差別，則本集團視該等條款大不相同。因此，該等條款的修改作為終止確認核算入賬，產生的任何成本或費用確認為終止確認核算的損益的一部分。如果有關差別低於10%，則該交換或修改視為非實質性修改。

##### 因利率基準改革導致釐定合約現金流量基準的變動

就因利率基準改革導致釐定金融資產或金融負債(採用攤銷成本計量)的合約現金流量基準的變動而言，本集團應用可行權宜方法，以更新實際利率將該等變動入賬，有關實際利率變動一般而言對相關金融資產或金融負債的賬面值並無重大影響。

當且僅當滿足以下兩個條件時，釐定合約現金流量的基準方需要按利率基準改革而變動：

- 該變動為利率基準改革的必然直接後果；及
- 釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於先前的基準(即緊接變更前的基準)。

# 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

### 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 衍生金融工具

衍生工具初始以衍生合約簽訂日期之公平值確認，再在其後各報告期末按公平值重新計量。所得收益或虧損於損益確認。

##### 借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

在相關資產準備用作擬定用途或銷售後仍未償還的任何特定借貸計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化比率。運用特定借款作短期投資以待撥入合資格資產的開支所賺取的投資收入，會從可供資本化的借款成本中扣減。

所有其他借貸成本均於所產生期間在損益確認。

##### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃包括國家管理的退休福利計劃、強制性公積金計劃及澳門界定供款退休計劃的供款於僱員提供服務使其可享有供款時確認為開支。

##### 短期僱員福利

短期僱員福利按員工於提供服務時預期獲支付之福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許其納入為一項資產的成本則作別論。

負債於扣除任何已支付的金額後就僱員應計福利(例如工資及薪金)予以確認。

##### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報「除稅前溢利」不同，乃由於在其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，以及從未課稅或扣稅的項目。本集團的即期稅項乃按現行稅率或報告期末時實際確立的稅率計算。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 稅項(續)

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基的差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常乃按可能出現可利用臨時差額扣稅的應課稅溢利時提撥。若於一宗交易中，因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致的臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司的投資所引致的應課稅暫時差異而確認，但本集團能控制暫時差異的撥回及有關暫時差異不會於可見未來撥回的情況除外。與該等投資及權益相關的可扣稅臨時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額的益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按於清償負債或變現資產期間預計適用的稅率計量，有關稅率(及稅務法律)應為於報告期間末前已經頒佈執行或已經大致上頒佈執行。

遞延稅項負債及資產的計量，乃反映本集團預計於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值的方式，將會引致的稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，計量其遞延稅項時，乃假設可透過銷售全數收回有關物業之賬面值，除非有關假設遭推翻。倘投資物業可予折舊，並以旨在隨著時間消耗投資物業包含之絕大部份經濟利益而非透過出售之商業模式持有，則推翻此假設，惟永久業權土地通常假定為可透過銷售全數收回。

遞延稅項資產及負債於可依法以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，及於該等遞延稅項資產及負債乃與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅相關。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 稅項(續)

即期及遞延稅項在損益內確認，惟倘該等稅項與其他全面收益或直接於權益內確認的項目相關時則除外，在此情況下，即期及遞延稅項分別於其他全面收益或直接於權益內確認。因業務合併初步入賬而產生即期稅項或遞延稅項時，稅務影響計入業務合併會計處理。

於評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團會考慮相關稅務機關將會否有可能接納所用的不確定稅務處理，或個別集團實體擬於其所得稅報稅所用者。倘屬可能，則當期及遞延稅項乃與所得稅報稅的稅務處理一致釐定。倘相關稅務機關將不可能接納不確定稅務處理，則各項不確定性的影響乃藉使用最有可能的金額或預期價值反映。

##### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，倘交易的貨幣(外幣)與該實體的功能貨幣不同，則按交易日期適用的匯率換算入賬。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日適用的匯率重新換算。以外幣列值按歷史成本入賬的非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及因重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額乃於產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均使用各報告期末匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收支項目按期間平均匯率換算，除非該期間內匯率大幅波動；在此情況下，則採用交易日期通行的匯率換算。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益表內確認並於匯兌儲備標題下的權益累計(非控股權益應佔，按合適者而定)。

在出售一項海外業務(即出售本集團於一項海外業務的全部權益，或出售涉及失去包含一項海外業務的一間附屬公司的控制權，或出售部分合營安排或一間聯營公司(包括海外業務)的權益(當中的保留權益成為金融資產))時，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益內累計的匯兌差額重新分類至損益。

此外，有關部分出售一間附屬公司(包括一項海外業務)並未導致本集團失去附屬公司的控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或共同安排但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔的累計換算差額乃重新分類至損益。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 物業、廠房及設備及無形資產的減值(商譽除外)

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備的賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如出現任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。具有無限使用年期之無形資產至少每年進行一次減值測試，及在有跡象表明其可能發生減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備及無形資產的可收回金額會作個別估計。倘無法個別估計可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於對一項現金產生單位進行減值測試時，當能確立合理而一致的分配基準時，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則分配至能確立合理而一致的分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額乃就企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對金錢時間值及資產特殊風險的稅前貼現率，貼現至其現有價值，及並無就此對未來現金流量的估計調整資產的特殊風險。

倘一項資產(或一項現金產生單位)的可收回數額估計低於賬面值，則會將該項資產(或一項現金產生單位)的賬面值減至其可收回數額。就不可按合理及一致基準分配至一項現金產生單位的企業資產或部分企業資產而言，本集團將一組現金產生單位的賬面值，包括分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值，與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損先予以分配，以減少任何商譽(倘適用)的賬面值，其後根據單位內各項資產或現金產生單位組別的賬面值按比例分配至其他資產。一項資產的賬面值不會減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零之間的最高者。原已另行分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至單位內其他資產或現金產生單位組別。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則該資產(或一項現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值須調升至其經修訂的估計可收回金額，惟調升後的賬面值須不超逾過往年度資產(或一項現金產生單位或現金產生單位組別)尚未確認減值虧損時原已確定的賬面值。減值虧損的撥回會即時於損益內確認。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

#### 主要會計政策(續)

##### 以股份支付款項的安排

本公司以股份支付款項的交易

以權益結算並以股份支付款項予僱員或提供同類服務的其他人士按股本工具於授出日期的公平值計量。

於授出以權益結算並以股份支付款項當日釐定的公平值基於本集團對最終歸屬的股本工具的估計按直線法於歸屬期支銷，相應增加計入權益(購股權儲備)。

各報告期末，本集團修訂對預期歸屬之股本工具數量的估計。修訂原有估計的影響(如有)於損益確認，以使累計開支符合經修訂的估計，而相關調整計入購股權儲備。

行使購股權時，先前於購股權儲備確認的金額會轉撥至股份溢價。倘若購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，則先前於權益(購股權儲備)確認的金額會轉撥至保留溢利。

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源

於應用本集團的會計政策(於附註3論述)，本公司董事須對資產及負債所申報卻難於循其他途徑取得的眼面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及考慮其他相關因素乃屬合理而作出。實際數字或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設乃持續作出評估。倘會計估計的修訂僅影響該期間，修訂只會在修訂估計的期間確認，或倘修訂同時影響現時及未來期間，則會在修訂期間及未來期間確認。

#### 應用會計政策時的重大判斷

除涉及估計之判斷以外(見下文)，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最重要影響之重大判斷。

##### 永續資本證券

根據永續資本證券(定義見附註31)的條款，本公司之一間全資附屬公司(作為永續資本證券的發行人)可選擇贖回永續資本證券並可酌情推遲分派永續資本證券。然而，於該等情況下，若永續資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向彼等之普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永續資本證券或支付永續資本證券分派的責任，而永續資本證券並無包含符合金融負債定義的其他特徵。因此，永續資本證券被分類為權益性工具。於二零二二年三月三十一日，永續資本證券的眼面值為1,257,327,000港元(二零二一年：1,539,443,000港元)。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素主要來源(續)

#### 應用會計政策時的重大判斷(續)

##### 投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非以業務模式(其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部份經濟利益)持有。因此，於確定投資物業之遞延稅項時，本公司董事確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。本集團就投資物業之公平值變動確認遞延稅項128,129,000港元，原因為本集團須於出售時就投資物業之公平值變動繳納所得稅。

#### 估計不明朗因素的主要來源

以下為於報告期末估計不明朗因素的主要來源，其可能導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整的重大風險。

##### 持作出售物業估值

本集團擁有或透過合營企業擁有的持作出售物業(統稱「該等物業」)按成本及與可變現淨值之較低者列賬。該等物業之可變現淨值由本集團管理層參考估值師經計及相同地點及狀況的類近物業的公開市值及/或成交價的市場證據編製的外部估值報告而釐定。

倘公開市值下跌，可變現淨值將減少，及倘若可變現淨值低於賬面值，則將會增加確認該等物業之撇減價值。

此外，鑒於物業市場波動及個別物業的獨特性，收益的實際值可能高於或低於報告期末的估計值。任何增加或減少估計的情況將影響往後年度的溢利或虧損。

有關該等物業賬面值之詳情於附註20及24披露。

##### 投資物業之估值

投資物業乃根據估值師進行的估值按公平值列賬。公平值的釐定涉及對若干市況的假設。釐定公平值時，估值師以涉及若干非可觀察輸入數據，包括(其中包括)附註18所載估值所用之資本化率及每月市場租金的估值法為基準計算。

於釐定公平值時，估值師所依據之估值方法涉及若干非可觀察輸入數據，包括(其中包括)附註18所載估值中使用之資本化率及每月市場租金。

於依賴估值報告時，本公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對綜合損益及其他全面收益表所報損益金額作出相應調整。

有關本集團投資物業賬面值之詳情於附註18披露。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 5. 收益

#### (i) 分拆收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售持作出售物業－於某時間點	171,088	141,800
租金收入	249,374	226,912
	420,462	368,712
	<b>銷售持作出售物業</b>	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
地區市場		
香港	171,088	141,800

#### (ii) 下文載列來自客戶合約的收入與分類資料所披露金額的對賬

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售持作出售物業		
商用物業控股	171,088	141,800
客戶合約收益	171,088	141,800
租金收入	249,374	226,912
利息收入及股息收入	83,354	229,218
分類資料披露的收益	503,816	597,930

#### (iii) 客戶合約的履約義務

銷售持作出售物業所產生的收益乃於客戶取得該等物業的控制權時確認，而該等物業為已交付的買賣協議中所指其業權已交付予客戶的物業。當本集團與客戶簽訂初步買賣協議時，本集團向客戶收取至少5%合約價值作為按金，而購買價餘額應於完成買賣物業時支付。

所有合約之期限均為一年或以下。按香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配予此等未履行合約之交易價格。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 5. 收益(續)

#### (iv) 租賃

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營租賃：		
固定租賃付款	249,374	226,912

### 6. 分類資料

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績分析，此乃基於向主要經營決策者(「主要經營決策者」，即本公司執行董事)提供以分配資源予分類及評估表現的資料。其亦為本集團的安排及組織基準。

本年度四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商用物業控股分類，從事商用物業及發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中華人民共和國(「中國」)(不包括澳門)的合營夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業及發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中國(不包括澳門)的合營夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業的投資及買賣；及
- (d) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

主要經營決策者亦考慮分佔聯營公司及合營企業之收益以分配資產及評估各分類的表現。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二二年三月三十一日止年度					
<b>對外收益</b>					
租金收入	245,097	1,224	3,053	-	249,374
銷售持作出售物業	171,088	-	-	-	171,088
本集團收益	416,185	1,224	3,053	-	420,462
利息收入及股息收入	-	-	-	83,354	83,354
	416,185	1,224	3,053	83,354	503,816
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	85,106	2,663	-	-	87,769
銷售持作出售物業	63,811	2,191,287	-	-	2,255,098
	148,917	2,193,950	-	-	2,342,867
<b>分類收益</b>	<b>565,102</b>	<b>2,195,174</b>	<b>3,053</b>	<b>83,354</b>	<b>2,846,683</b>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績 (附註)	(275,870)	391,873	-	-	116,003
應佔聯營公司業績 (附註)	(953)	(21,803)	-	-	(22,756)
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	1,374,596	(11,686)	(24,464)	(506,786)	831,660
<b>分類溢利(虧損)</b>	<b>1,097,773</b>	<b>358,384</b>	<b>(24,464)</b>	<b>(506,786)</b>	<b>924,907</b>
未分配的其他收入					107,807
未分配的其他收益及虧損					719,953
中央行政費用					(107,044)
融資成本					(310,469)
<b>除稅前溢利</b>					<b>1,335,154</b>

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續) 分類收益及業績(續)

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零二一年三月三十一日止年度					
<b>對外收益</b>					
租金收入	219,676	4,175	3,061	-	226,912
銷售持作出售物業	141,800	-	-	-	141,800
本集團收益	361,476	4,175	3,061	-	368,712
利息收入及股息收入	-	-	-	229,218	229,218
	361,476	4,175	3,061	229,218	597,930
<b>應佔聯營公司及合營企業收益</b>					
租金收入	75,565	265	-	-	75,830
銷售持作出售物業	13,994	1,576,287	-	-	1,590,281
	89,559	1,576,552	-	-	1,666,111
<b>分類收益</b>	<b>451,035</b>	<b>1,580,727</b>	<b>3,061</b>	<b>229,218</b>	<b>2,264,041</b>
<b>業績</b>					
應佔合營企業業績(附註)	(121,122)	367,201	-	-	246,079
應佔聯營公司業績(附註)	576	(55)	-	-	521
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營 企業及聯營公司的業績)	322,735	(1,305)	609	206,664	528,703
<b>分類溢利</b>	<b>202,189</b>	<b>365,841</b>	<b>609</b>	<b>206,664</b>	<b>775,303</b>
未分配的其他收入					39,197
未分配的其他收益及虧損					19,125
中央行政費用					(113,858)
融資成本					(275,280)
<b>除稅前溢利</b>					<b>444,487</b>

附註：應佔聯營公司及合營企業的業績主要指應佔該等實體物業投資及發展業務的經營溢利或虧損。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績(續)

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取的溢利(產生的虧損)、投資收入及(虧損)收益、持作出售物業轉為投資物業之公平值收益、資產管理收入、應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入、顧問費收入、應佔合營企業及聯營公司業績，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入、貸款利息收入、攤銷財務擔保合約及已沒收按金)以及其他收益及虧損(主要為出售一間附屬公司之收益、出售於一間聯營公司投資之收益、收回去年撤銷之應收貸款、財務擔保合約確認之減值虧損及匯兌收益淨額)、中央行政費用及融資成本等若干項目。此乃向主要經營決策者報告的方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

#### 分類資產及負債

本集團資產及負債按呈報及經營分類的分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>分類資產</b>		
商用物業控股	16,073,783	16,375,572
住宅物業控股	8,002,202	8,323,556
澳門物業控股	151,508	175,526
證券投資	742,624	1,699,956
<b>總分類資產</b>	<b>24,970,117</b>	<b>26,574,610</b>
物業、廠房及設備	232,477	262,165
可退回稅項	2,303	450
證券經紀所持現金	23,604	37,899
銀行結餘及現金	3,455,719	1,462,929
其他未分配資產	308,974	305,894
<b>綜合資產總值</b>	<b>28,993,194</b>	<b>28,643,947</b>
<b>分類負債</b>		
商用物業控股	529,734	578,447
住宅物業控股	883,078	739,618
澳門物業控股	61,922	61,536
證券投資	10,952	173,528
<b>總分類負債</b>	<b>1,485,686</b>	<b>1,553,129</b>
有擔保票據	2,316,956	1,859,520
銀行借款	8,992,486	10,079,443
應付稅項	163,654	231,496
其他未分配負債	227,594	49,134
<b>綜合負債總額</b>	<b>13,186,376</b>	<b>13,772,722</b>

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料 (續)

#### 分類資產及負債 (續)

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除呈報及經營分類共同使用的物業、廠房及設備、可退回稅項、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金及其他資產外，所有資產均已分配予經營分類；及
- 除呈報及經營分類共同承擔的有擔保票據、銀行借款、應付稅項及其他負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

#### 其他分類資料

截至二零二二年三月三十一日止年度

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入的金額：							
於合營企業的權益	2,364,349	3,197,221	-	-	5,561,570	-	5,561,570
應收合營企業款項	4,655,786	1,700,404	-	-	6,356,190	-	6,356,190
應付合營企業款項	185,796	602,602	-	-	788,398	-	788,398
於聯營公司的權益	3,465	459,170	-	-	462,635	-	462,635
應收聯營公司款項	-	851,477	-	-	851,477	-	851,477
於損益賬按公平值計算的 金融資產或衍生金融工具 公平值減少淨額	-	-	-	(570,943)	(570,943)	-	(570,943)
應收合營企業及一間聯營公司 款項利息收入	97,500	50,381	-	-	147,881	1,220	149,101
於損益賬按公平值計算的 金融資產利息收入	-	-	-	56,510	56,510	-	56,510
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	(35,713)	(35,713)
持作出售物業撇減	(140,354)	-	-	-	(140,354)	-	(140,354)
持作出售物業轉為投資物業 之公平值收益	1,281,287	-	-	-	1,281,287	-	1,281,287

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 其他分類資料(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度

	商用物業 控股 千港元	住宅物業 控股 千港元	澳門物業 控股 千港元	證券投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
於計量分類溢利(虧損)或 分類資產及負債計入的金額：							
於合營企業的權益	1,565,400	3,178,582	-	-	4,743,982	-	4,743,982
應收合營企業款項	4,669,679	1,313,958	-	-	5,983,637	-	5,983,637
應付合營企業款項	360,962	388,134	-	-	749,096	-	749,096
於聯營公司的權益	5,009	357,145	-	-	362,154	-	362,154
應收聯營公司款項	-	1,422,774	-	-	1,422,774	-	1,422,774
於損益賬按公平值計算的 金融資產或衍生金融工具 公平值增加淨額	-	-	-	19,591	19,591	-	19,591
應收合營企業款項利息收入	97,500	50,883	-	-	148,383	1,573	149,956
於損益賬按公平值計算的 金融資產利息收入	-	-	-	169,456	169,456	-	169,456
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	(35,271)	(35,271)
持作出售物業撥回撇減淨額	32,458	-	-	-	32,458	-	32,458

#### 地區資料

本集團經營的商用物業控股、住宅物業控股、澳門物業控股及證券投資主要位於香港、中國(不包括香港及澳門)及澳門。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置的分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業的收益按物業權益所在地分配。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### 地區資料(續)

非流動資產按資產所在地分配。

	來自外來客戶的收益 截至三月三十一日止年度		非流動資產 (附註)	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	256,621	238,713	5,620,687	4,383,179
中國	160,788	126,938	4,270,554	997,037
澳門	3,053	3,061	-	-
	420,462	368,712	9,891,241	5,380,216

附註：非流動資產不包括金融工具。

#### 物業主要租戶及買家的資料

來自客戶(指持作出售物業的買家)的收益個別佔來自外來客戶的綜合收益超過10%之詳情如下。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
買家A <sup>1</sup>	171,088	-
買家B <sup>1</sup>	-	141,800
	171,088	141,800

<sup>1</sup> 來自持有之商用物業之收益

#### 按收入類別劃分收益

相關資料載於附註5。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 7. 投資收入及(虧損)收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資收入包括以下項目：		
於損益賬按公平值計算的金融資產的利息收入	56,510	169,456
於損益賬按公平值計算的金融資產的股息收入	26,844	59,762
	<b>83,354</b>	<b>229,218</b>
投資(虧損)收益包括以下項目：		
於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值變動淨額		
– 已變現(虧損)收益淨額	(49,032)	84,114
– 未變現虧損淨額	(629,376)	(2,459)
衍生金融工具公平值變動淨額		
– 已變現虧損淨額	(41,393)	(26,133)
– 未變現收益(虧損)淨額	148,858	(35,931)
	<b>(570,943)</b>	<b>19,591</b>

附註： 已變現收益或虧損表示出售投資時變現的金額。未變現收益或虧損指於報告期末持有之投資的公平值變動。

以下為各相關金融工具之投資收入及(虧損)收益之分析：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
衍生金融工具	107,465	(62,064)
於損益賬按公平值計算的金融資產	(595,054)	310,873
	<b>(487,589)</b>	<b>248,809</b>

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 8. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	3,139	12,357
應收貸款之利息收入	32,688	8,668
應收合營企業及一間聯營公司款項的利息收入	149,101	149,956
攤銷財務擔保合約	7,476	7,367
合營企業之資產管理收入	17,391	2,400
顧問費收入	189	6,093
已沒收按金	-	256
退回印花稅	44,069	-
其他	20,435	10,549
	<b>274,488</b>	<b>197,646</b>

截至二零二二年三月三十一日止年度，按攤銷成本計算的金融資產的總利息收入為184,928,000港元（二零二一年：170,981,000港元）。

### 9. 其他收益及虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
財務擔保合約確認之減值虧損	(74,996)	-
收回去年撤銷之應收貸款	37,858	-
出售一間附屬公司之收益 (附註i)	742,435	18,289
出售於一間聯營公司之投資之收益 (附註ii)	-	11,626
匯兌收益淨額	14,656	836
	<b>719,953</b>	<b>30,751</b>

附註：

- i. 於截至二零二二年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於 Surplus King Grand Investment Holding Limited之49%股權予兩名獨立第三方。交易詳情載於附註36。

截至二零二一年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於一間持有一艘船舶之全資附屬公司之全部股權予一名第三方，代價為23,250,000港元。該附屬公司之資產淨值之賬面值為4,870,000港元，而交易成本為91,000港元，因此是項出售所產生之收益18,289,000港元已於年內之損益確認。

- ii. 截至二零二一年三月三十一日止年度期間，本集團出售其於一間主要在香港從事會所、娛樂及餐飲業務營運之聯營公司之16.58%股權予一名第三方，代價為12,734,000港元。本集團於該聯營公司之權益之賬面值為1,108,000港元，因此是項出售所產生之收益11,626,000港元已於年內之損益確認。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 10. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下項目的利息：		
銀行借款	187,347	198,532
其他借款	11,583	-
來自一名合營夥伴的貸款	2,174	1,918
有擔保票據	120,632	90,638
借款成本總額	321,736	291,088
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(11,267)	(15,808)
	<b>310,469</b>	<b>275,280</b>

已資本化的借款成本為就開發發展中物業融資所產生的利息開支。合資格資產開支之借款成本利率介乎每年1.26%至2.01%（二零二一年：1.30%至3.73%）。

### 11. 所得稅(抵免)開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有關(抵免)支出包括：		
香港利得稅		
— 本年度	3,647	17,166
— 以往年度撥備(超額)不足	(30,474)	322
	(26,827)	17,488
遞延稅項(附註33)	123,923	8,494
	<b>97,096</b>	<b>25,982</b>

香港利得稅乃就兩個年度的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據澳門所得補充稅法，所得補充稅按累進稅率介乎3%至9%（就應課稅溢利低於或相當於300,000澳門幣（「澳門幣」）而言）及12%（就應課稅溢利超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅溢利低於32,000澳門幣獲豁免繳納稅項。

根據澳門立法會批准的二零二二年財政年度預算案，二零二一年課稅年度所得收入之所得補充稅之免稅額已由32,000澳門幣增至600,000澳門幣。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 11. 所得稅(抵免)開支(續)

由於本集團於澳門之附屬公司於兩個年度並無產生超過300,000澳門幣之應課稅溢利，因此毋須就澳門所得補充稅撥備。

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率繳納稅項。

因此，合資格集團實體的首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%而超過2,000,000港元估計應課稅溢利則按16.5%的稅率計算香港利得稅。

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，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

由於本集團於中國之附屬公司於兩個年度已有累計虧損可抵銷未來溢利，因此毋須就中國企業所得稅撥備。

本年度的所得稅開支與綜合損益表所列除稅前溢利的對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利	1,335,154	444,487
按香港利得稅稅率16.5%計算的稅項	220,300	73,340
在稅務方面不可扣減之開支的稅務影響	151,331	18,556
毋須課稅之收入的稅務影響	(262,357)	(58,412)
應佔合營企業業績的稅務影響	(19,140)	(40,603)
應佔聯營公司業績的稅務影響	3,755	(86)
稅務優惠之影響	(165)	(165)
未確認稅項虧損的稅務影響	40,244	38,348
動用先前未確認的稅項虧損	(6,398)	(5,318)
以往年度撥備(超額)不足	(30,474)	322
本年度的所得稅開支	97,096	25,982

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 12. 年內溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內溢利已扣除(計入)以下各項：		
董事酬金(附註13)	44,886	33,445
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	54,414	55,774
績效獎金	14,692	9,435
退休福利計劃供款	3,881	5,266
	72,987	70,475
員工成本總額	117,873	103,920
核數師酬金	3,438	3,760
確認為開支的持作出售物業成本	155,000	122,909
物業、廠房及設備的折舊	35,713	35,271
持作出售物業撇減(撥回撇減淨額)(計入銷售成本)	140,354	(32,458)
投資物業之租金收入總額	(160,788)	-
減：年內產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	39,163	-
年內並無產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	4,510	-
	(117,115)	-

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 13. 董事酬金

已付或應付十名(二零二一年：八名)董事的薪酬如下：

截至二零二二年三月三十一日止年度

	執行董事						獨立非執行董事				總計 千港元
	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	方文彬先生 千港元	何樂輝先生 (於二零二一年 六月四日 獲委任)	梁景賢先生 (於二零二一年 六月四日 獲委任)	林家禮博士 千港元	鄭毓和先生 千港元	盧永仁博士 千港元	石禮謙先生 千港元	
					千港元	千港元					
董事酬金											
袍金	-	-	-	-	-	-	200	200	200	200	800
薪金及其他福利	12,237	5,120	3,620	3,871	2,110	3,080	-	-	-	-	30,038
績效獎金(附註)	5,099	2,134	1,509	1,876	904	1,439	-	-	-	-	12,961
退休福利計劃供款	18	306	226	244	130	163	-	-	-	-	1,087
	17,354	7,560	5,355	5,991	3,144	4,682	200	200	200	200	44,886

截至二零二一年三月三十一日止年度

	執行董事				獨立非執行董事				總計 千港元
	鍾楚義先生 千港元	簡士民先生 千港元	周厚文先生 千港元	方文彬先生 千港元	林家禮博士 千港元	鄭毓和先生 千港元	盧永仁博士 千港元	石禮謙先生 千港元	
董事酬金									
袍金	-	-	-	-	200	200	200	200	800
薪金及其他福利	12,237	5,121	3,620	3,870	-	-	-	-	24,848
績效獎金(附註)	2,550	1,280	905	2,263	-	-	-	-	6,998
退休福利計劃供款	18	306	231	244	-	-	-	-	799
	14,805	6,707	4,756	6,377	200	200	200	200	33,445

附註：績效獎金乃由薪酬委員會推薦並由董事會批准，並參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場數據而考慮。

本公司並無委任行政總裁，其角色及職能由主要經營決策者共同履行。

以上支付予執行董事的酬金乃就彼等提供有關管理本公司及本集團事務的服務而作出。以上支付予獨立非執行董事的酬金乃就彼等擔任本公司董事的服務而作出。於該兩個年度內，概無董事放棄任何薪酬。

於該兩個年度內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或離職補償。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 14. 最高薪僱員

本集團五位最高薪人士中，五名(二零二一年：四名)為本公司董事，彼等的薪酬詳情已載於上文附註13。截至二零二一年三月三十一日止年度，其餘一名人士的薪酬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪酬及其他福利	-	3,000
績效獎金(附註)	-	250
退休福利計劃供款	-	183
	-	3,433

該等人士的薪酬介乎下列範圍：

	二零二二年 僱員人數	二零二一年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	-	1

附註：績效獎金乃由薪酬委員會推薦並由董事會批准，並參照本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場數據而考慮。

### 15. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內確認為分派的股息		
—截至二零二一年三月三十一日止財政年度末期股息每股0.42港仙 (二零二一年：截至二零二零年三月三十一日 止財政年度末期股息每股0.50港仙)	39,732	48,071
報告期末後擬派股息		
—末期股息每股0.42港仙(二零二一年：末期股息每股0.42港仙)	39,361	39,853

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的盈利：(本公司擁有人應佔年內溢利)	1,156,180	330,809
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數目(以千股計)	9,431,247	9,649,087

由於兩個年度均無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

### 17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零二零年四月一日	303,998	25,214	1,289	11,077	126,219	467,797
添置	-	201	-	-	-	201
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(44,537)	(44,537)
於二零二一年三月三十一日	303,998	25,415	1,289	11,077	81,682	423,461
添置	-	4,987	1,038	-	-	6,025
於二零二二年三月三十一日	303,998	30,402	2,327	11,077	81,682	429,486
<b>折舊</b>						
於二零二零年四月一日	83,262	18,209	1,046	8,370	59,675	170,562
本年度撥備	14,904	2,309	2	1,760	16,296	35,271
出售一間附屬公司時對銷	-	-	-	-	(44,537)	(44,537)
於二零二一年三月三十一日	98,166	20,518	1,048	10,130	31,434	161,296
本年度撥備	14,905	3,241	338	932	16,297	35,713
於二零二二年三月三十一日	113,071	23,759	1,386	11,062	47,731	197,009
<b>賬面值</b>						
於二零二二年三月三十一日	190,927	6,643	941	15	33,951	232,477
於二零二一年三月三十一日	205,832	4,897	241	947	50,248	262,165

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備的項目(經計及剩餘價值後)乃按照以下年率以直線法計算折舊：

土地及樓宇	有關樓宇在其上建築的相關土地租賃之年期的較短者或5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	33%
船舶	20%

上述若干物業、廠房及設備已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註38。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期租賃相關開支	1,199	1,589
租賃現金流出總額	1,199	1,589

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 18. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零二一年四月一日	-
自持作出售物業轉撥	3,566,840
匯兌調整	55,804
<hr/>	
於二零二二年三月三十一日	3,622,644

本集團根據經營租賃租出零售店舖，並按月或按季收取租金。一般而言，租賃的初步租期為1至10年。零售店舖的租賃包含於租賃期內固定的最低年度租賃付款。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

本集團投資物業於二零二二年三月三十一日之公平值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格物業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值得出。

上述投資物業已質押作為本集團獲授銀行融資之擔保。詳情載於附註38。

於估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其當前用途。

	估值方法	重大非可觀察輸入數據	非可觀察輸入數據與公平值之關係
位於中國上海之商用物業單位 二零二二年： 3,622,644,000港元 (二零二一年：不適用)	來自現有租約之投資方法，並按適當的資本化率就物業各組成部份的潛在收入能力作出適當撥備。	資本化率：4.2% - 4.5% (二零二一年：不適用)，考慮租金收入能力資本化、物業性質及現時市場情況。  每月市場租金，考慮到地點的差異，以及可比較物業與物業之間的個別因素，例如座向和面積，介乎每月每平方米人民幣264元至1,759元 (二零二一年：不適用)。	資本化率輕微增加將導致公平值顯著減少，反之亦然。  所用市場租金的輕微增加將導致公平值的顯著增加，反之亦然。

公平值計量乃歸類為第三級公平值層級。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 19. 於損益賬按公平值計算的金融資產

於損益賬按公平值計算的金融資產包括：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
上市股本證券 (附註i)	15,477	91,628
非上市股本證券／有限合夥企業 (附註ii)	195,207	185,334
非上市互惠基金 (附註iii)	-	10,361
上市債務證券 (附註iv)	387,508	1,334,953
非上市債務證券 (附註v)	56,901	78,629
	<b>655,093</b>	<b>1,700,905</b>
合計及報告為：		
已上市		
香港	258,945	457,782
新加坡	76,697	525,007
其他地區	67,343	443,792
非上市	252,108	274,324
	<b>655,093</b>	<b>1,700,905</b>
按呈報目的分析為：		
非流動資產	250,344	180,350
流動資產	404,749	1,520,555
	<b>655,093</b>	<b>1,700,905</b>

附註：

- (i) 各相關證券的公平值乃根據相同資產於活躍市場的報價而計算。
- (ii) 於二零二二年三月三十一日，非上市股本證券／有限合夥企業乃按公平值計量。詳情載於附註44(c)。
- (iii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產包括由亞洲的政府、中央銀行、銀行及企業實體發行的非上市債券。

本集團有權按投資基金經理定期提供的贖回價贖回該等投資單位。該等投資單位全部已於截至二零二二年三月三十一日止年度獲贖回。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 19. 於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

附註：(續)

- (iv) 於二零二二年三月三十一日，上市債務證券指以固定年利率5%至15%（二零二一年：4.75%至15%）計息的債券。上市債務證券的到期日為二零二二年四月八日至永久（二零二一年：二零二一年六月九日至永久）。彼等的公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。於二零二二年三月三十一日，有關款項包括拖欠賬面總額為63,505,000港元之上市債務證券及已逾期賬面總額7,000,000港元之上市債務證券。本集團已尋求法律意見並對擔保人採取法律補救措施。管理層相信本集團能夠收回資產，而法律訴訟將持續超過12個月。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日於損益賬按公平值計算的金融資產之上市債務證券，以及彼等於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度的相應未變現（虧損）收益及利息收入概述如下：

	於二零二二年三月三十一日				於二零二一年三月三十一日			
	由中國 房地產公司 發行 千港元	由金融機構 發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元	由中國房 地產公司 發行 千港元	由金融機構 發行 千港元	其他 千港元	總計 千港元
市值	241,765	1,616	144,127	387,508	1,137,464	1,688	195,801	1,334,953
年票息率	5.75%至 15%	7.5%	5%至 11%	5%至 15%	5.75%至 15%	7.5%	4.75%至 11%	4.75%至 15%
到期日	二零二二年 四月至 永久	永久	二零二二年 十二月至 二零二六年 七月	二零二二年 四月至 永久	二零二一年 六月至永久	永久	二零二一年 六月至 二零二二年 十二月	二零二一年 六月至永久
評級	NR至BB-	BB-	NR	NR至BB-	NR至BB	BB-	NR至BB	NR至BB
於損益計入(扣除)								
利息收入	39,319	116	17,075	56,510	154,372	280	14,804	169,456
未變現(虧損)收益	(598,976)	(71)	(6,075)	(605,122)	(1,105)	115	22,506	21,516

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 19. 於損益賬按公平值計算的金融資產(續)

附註：(續)

(iv) (續)

於二零二二年及二零二一年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：

	於 二零二二年 三月三十一日 市值 千港元	佔上市 債務證券 組合的 百分比	截至 二零二二年 三月三十一日 年度利息收入 千港元	截至 二零二二年 三月三十一日 年度未變現 (虧損)收益 千港元
維信金科控股有限公司發行 於二零二二年十二月到期的11%票據	111,347	28.7%	8,696	(3,228)
廣州富力地產股份有限公司發行 於二零二三年四月到期的6.7%票據	59,750	15.4%	-	(18,250)
Lai Sun MTN Limited發行 於二零二六年六月到期的5%票據	28,353	7.3%	1,434	(2,847)
上海世茂股份有限公司發行 於二零二三年三月到期的3.6%票據	19,678	5.1%	-	(19,322)
Greenland Global Investment Limited發行 於二零二二年四月到期的6.75%票據	18,720	4.8%	2,110	244

	於 二零二一年 三月三十一日 市值 千港元	佔上市 債務證券 組合的 百分比	截至 二零二一年 三月三十一日 年度利息收入 千港元	截至 二零二一年 三月三十一日 年度未變現 收益(虧損) 千港元
維信金科控股有限公司發行 於二零二二年十二月到期的11%票據	114,575	8.6%	-	17,754
Cheergain Group Limited發行 於二零二一年十月到期的15%票據	107,640	8.1%	17,603	(6,491)
佳兆業集團控股有限公司發行 於二零二四年六月到期的9.375%票據	89,768	6.7%	8,775	18,130
合生創展集團有限公司發行 於二零二二年六月到期的7.5%票據	89,092	6.7%	6,522	8,870
廣州富力地產股份有限公司發行 於二零二二年四月到期的6.7%票據	78,000	5.8%	-	-

於二零二二年三月三十一日，各項剩餘債務投資之公平值佔本集團總資產少於1%。若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註38。

(v) 於二零二二年三月三十一日之非上市債務證券指固定年利率為14%之債券。非上市債務證券將於二零二二年六月到期。其公平值根據貼現現金流量法釐定。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於合營企業的非上市投資成本	4,679,226	4,118,661
應佔收購後收益(虧損)，扣除已收股息	93,011	(69,121)
因換算而產生的匯兌差額	122,043	22,727
視作出資－財務擔保合約	37,591	32,748
視作出資－免息貸款(附註i)	629,699	638,967
	<b>5,561,570</b>	<b>4,743,982</b>
應收合營企業款項計入非流動資產(附註i)	<b>6,356,190</b>	<b>5,983,637</b>
應付合營企業款項計入流動負債(附註ii)	<b>788,398</b>	<b>749,096</b>

附註：

- (i) 於二零二二年三月三十一日，計入應收合營企業款項的本金額2,721,102,000港元(二零二一年：2,972,148,000港元)為無抵押，每年按香港最優惠利率加1%至3%及4.875%(二零二一年：1%至3%及4.875%)計息，並須一年後償還。餘額中本金額4,555,921,000港元(二零二一年：3,836,895,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該筆免息部分的賬面值3,416,684,000港元(二零二一年：3,363,665,000港元)乃基於自預期還款日期起計未來現金流量的現值而釐定。應收合營企業免息款項之公平值與於初始確認之名義金額之差額於合營企業的權益確認。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，於二零二二年三月三十一日，構成本集團於合營企業之投資淨額之應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損452,356,000港元(二零二一年：352,176,000港元)，乃指超過投資成本的應佔虧損(以本集團的法定或推定責任為限)。

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，根據管理層評估預期信貸虧損撥備而釐定應收合營企業款項並無個別減值虧損。詳情載於附註44。

- (ii) 於二零二二年三月三十一日之應付合營企業款項中有本金額為108,700,000港元(二零二一年：108,700,000港元)之款項，有關款項為無抵押、按年利率2%計息及須按時償還。餘下結餘為無抵押、免息及須按時償還。
- (iii) 於二零二二年及二零二一年三月三十一日，合營企業持作出售物業的估值由估值師參考將有關物業與位於各發展項目毗鄰之類似物業之近期銷售交易比較而得出之預期未來售價計算。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團於以下重大合營企業擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊 成立地點	主要 營業地點	持有股份 類別	本集團持有已發行 股本面值的比例		持有投票權比例		主要業務
					二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
Southwater Investments Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50% (附註)	50% (附註)	物業發展
明宏有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	30%	30%	30% (附註)	30% (附註)	持有物業
Eagle Wonder Limited 及其附屬公司	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	60%	60%	50% (附註)	50% (附註)	持有物業

附註：就該等合營企業而言，本集團已就經營及控制該等實體與合營夥伴訂立協議。按照合約安排的法定形式及條款，由於與相關活動有關的大多數決策須取得各方的一致同意，故於該等實體的投資被視為合營企業。

上表列載本公司各董事認為主要影響本年度的業績或構成本集團資產淨值的主要部分的本集團合營企業。就本集團於本年度所確認於合營企業的權益的個別賬面值及應佔業績而言，其餘合營企業被視為並不重大。本公司董事認為提供有關其他合營企業的詳細資料，將使得篇幅過於冗長。

於二零二二年三月三十一日，本集團應佔合營企業之持作出售物業之價值為7,800,884,000港元（二零二一年：7,724,181,000港元），及本集團應佔發展中待售物業價值9,667,606,000港元（二零二一年：7,692,969,000港元），均位於中國、香港和新加坡。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

#### 重大合營企業的財務資料概要

以下為有關本集團重大合營企業的財務資料概要。下文所載的財務資料概要為合營企業根據香港財務報告準則編製的財務報表所示的金額。

合營企業乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。

#### *Southwater Investments Limited*

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	12,149,943	11,647,774
非流動資產	57	48
流動負債	(59,637)	(48,524)
非流動負債	(9,822,150)	(9,331,020)

上述資產及負債金額包括以下各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現金及現金等價物	29,663	15,295
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(2,614)	(2,154)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(9,822,150)	(9,331,020)

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

#### 重大合營企業的財務資料概要(續)

##### *Southwater Investments Limited (續)*

於二零二二年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物29,663,000港元(二零二一年：15,295,000港元)及持作出售發展中物業12,120,279,000港元(二零二一年：11,632,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日的非流動負債包括銀行貸款5,101,301,000港元(二零二一年：4,873,170,000港元)，及股東貸款4,720,849,000港元(二零二一年：4,457,850,000港元)。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	-	-
年內虧損及全面開支總額	(65)	(302)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
合營企業資產淨額	2,268,213	2,268,278
本集團於合營企業擁有的所有權比例	50%	50%
視作出資—財務擔保合約	1,134,107 17,250	1,134,139 17,250
本集團於合營企業的權益賬面值	1,151,357	1,151,389

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

#### 重大合營企業的財務資料概要(續) 明宏有限公司

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	1,976,761	2,052,437
流動負債	(1,847,519)	(2,000,155)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	33,044	23,876

於二零二二年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物33,044,000港元(二零二一年：23,876,000港元)、持作出售物業1,942,488,000港元(二零二一年：持作出售發展中物業2,027,070,000港元)。於二零二二年三月三十一日，流動負債包括客戶墊款10,465,900港元(二零二一年：8,833,000港元)及股東貸款1,800,000,000港元(二零二一年：1,976,406,000港元)。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	212,702	46,647
年內溢利及全面收益總額	76,960	8,511
上述年內溢利包括以下各項：		
所得稅開支	14,871	1,595

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

#### 重大合營企業的財務資料概要(續)

##### 明宏有限公司(續)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
合營企業資產淨值	129,242	52,282
本集團於合營企業擁有的所有權比例	30%	30%
	38,773	15,685
視作出資－財務擔保合約	1,716	1,716
	40,489	17,401
本集團於合營企業的權益賬面值	40,489	17,401

#### *Eagle Wonder Limited*

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	1,531,809	1,618,095
流動負債	(910,786)	(1,126,415)
非流動負債	(693,022)	(759,111)
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等價物	255,030	242,143
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(813,086)	(1,021,235)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(693,022)	(759,111)

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

#### 重大合營企業的財務資料概要(續)

##### *Eagle Wonder Limited (續)*

於二零二二年三月三十一日，流動資產主要包括現金及現金等價物255,030,000 港元(二零二一年：242,143,000 港元)及持作出售物業1,275,214,000港元(二零二一年：1,374,076,000港元)。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	399,501	1,546,356
年內溢利及年內其他全面收益總額	195,432	309,261
上述年內溢利包括以下各項：		
利息收入	1	1
利息開支	59,297	102,226
所得稅開支	6,126	12,452

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於合營企業的權益賬面值的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
合營企業負債淨值	(71,999)	(267,431)
本集團於合營企業擁有的所有權比例	60%	60%
視作出資－財務擔保合約	(43,199) 990	(160,459) 1,680
	(42,209)	(158,779)

應佔合營企業虧損43,199,000 港元(二零二一年：160,459,000港元)指於本集團法律或推定責任範圍內應佔虧損超過投資成本的款項，並於二零二二年三月三十一日從構成本集團於合營企業的投資淨額的應收合營企業款項中扣除。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 20. 於合營企業的權益／應收(應付)合營企業款項(續)

#### 重大合營企業的財務資料概要(續) 並非個別重大的合營企業的匯總資料

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團應佔虧損	(24,312)	(15,487)
本集團應佔其他全面收益	99,316	170,221
本集團應佔全面收益總額	75,004	154,734
年內收取合營企業的股息(附註)	54,051	104,000

附註：於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司透過與合營企業的往來賬戶收到股息收入54,051,000港元(二零二一年：104,000,000港元)及合營企業退回資本360,077,000港元(二零二一年：零港元)。

於二零二二年三月三十一日，個別不重大的合營企業賬面值佔本集團資產淨值少於10%。

#### 重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款的合營企業有關能力並無重大限制。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 21. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於聯營公司的非上市投資成本	363,476	190,456
應佔收購後虧損及其他全面開支，扣除已收股息	(5,597)	(4,018)
視作出資－財務擔保合約	563	577
視作出資－免息貸款(附註)	104,193	175,139
	<b>462,635</b>	<b>362,154</b>
應收聯營公司款項計入非流動資產(附註)	<b>851,477</b>	<b>1,422,774</b>

所有聯營公司乃採用權益法於該等綜合財務報表內入賬。

附註：於二零二二年三月三十一日，計入應收聯營公司之本金額977,425,000港元(二零二一年：1,597,913,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，該筆免息部分金額之賬面值851,477,000港元(二零二一年：1,422,774,000港元)乃基於未來現金流量之現值釐定，預期該款項將於五年後支付。就應收聯營公司免息款項所推算之利息而作出的相關調整乃確認為於聯營公司之權益部份。所有結餘預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團於下列重大聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體形式	註冊 成立地點	主要 營業地點	持有股份 類別	本集團間接持有的 已發行股本面值比例		持有投票權比例		主要業務
					二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
Wealth Explorer Holdings Limited (「Wealth Explorer」)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	20%	20%	20%	20%	持有物業及 物業發展
True Fame Enterprises Limited (「True Fame」)	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	30% (附註)	-	30% (附註)	-	持有物業及 物業發展

附註：年內，本集團連同Wealth Explorer其他股東進行重組，將持有香港持作出售物業的Wealth Explorer的一間全資附屬公司的全部股權轉讓給一間新註冊成立的公司True Fame(「重組」)。於重組後，本集團透過向Wealth Explorer之其他股東收購True Fame額外10%股權，使其於True Fame之實際權益由20%增加至30%，總現金代價為173,020,000港元。

上表載列本公司董事認為對本集團年內業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團聯營公司的資料。本公司董事認為，提供其他聯營公司的詳情將導致提供的資料過於冗長。

截至二零二一年三月三十一日止年度，一間非重大聯營公司已被出售。出售收益於附註9披露。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 21. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項(續)

#### 有關重大聯營公司的財務資料概要

以下為有關本集團重大聯營公司的財務資料概要。下文所載的財務資料概要為聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表所示的金額。

#### True Fame

	二零二二年 千港元
流動資產	2,581,937
流動負債	(2,582,094)

於二零二二年三月三十一日，流動資產主要包括持作出售物業2,565,420,000港元(二零二一年：零港元)，及於二零二二年三月三十一日，流動負債包括應付股東款項1,416,747,000港元(二零二一年：零港元)及銀行借款1,138,638,000港元(二零二一年：零港元)。

	二零二二年 千港元
收益	-
年內虧損及全面開支總額	(165)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	二零二二年 千港元
聯營公司資產淨值	(157)
本集團於聯營公司擁有的所有權比例	30%
	(47)
視作出資－財務擔保合約	217
本集團於聯營公司的權益賬面值	170

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 21. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項(續)

#### 有關重大聯營公司的財務資料概要(續)

##### Wealth Explorer

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	1,260,033	1,986,067
流動負債	-	(1,076,034)

於二零二二年三月三十一日，流動資產主要包括應收股東款項1,260,033,000港元(二零二一年：零港元)及持作出售物業零港元(二零二一年：1,979,331,000港元)，及於二零二二年三月三十一日，流動負債包括應付股東款項零港元(二零二一年：111,714,000港元)及銀行借款零港元(二零二一年：958,367,000港元)。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	-	-
年內溢利(虧損)及全面收益(開支)總額	350,000	(268)

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
聯營公司資產淨值	1,260,033	910,033
本集團於聯營公司擁有的所有權比例	20%	20%
視作出資－財務擔保合約	252,007	182,007
視作出資－免息貸款	217	577
	-	7,185
本集團於聯營公司的權益賬面值	252,224	189,769

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 21. 於聯營公司的權益／應收聯營公司款項(續)

#### 有關重大聯營公司的財務資料概要(續) 並非個別重大的聯營公司的匯總資料

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團應佔年內(虧損)溢利及全面收益(開支)總額	(22,706)	575
年內已收一間聯營公司之股息	576	800

於二零二二年三月三十一日，個別不重大的聯營公司賬面值佔本集團資產淨值少於10%。

#### 重大限制

對於以現金股息形式向本集團轉讓資金或償還本集團所提供貸款或墊款的聯營公司有關能力並無重大限制。

### 22. 應收貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款	298,433	234,585
按呈報目的分析為：		
流動資產	213,314	104,902
非流動資產	85,119	129,683
	298,433	234,585

本集團為本集團及其合營企業出售之物業的買家提供貸款，有關貸款的還款期已於貸款協議內列明。於二零二二年三月三十一日，應收貸款包括與買家所持物業及可於不超過20年期間內分期收回相關按揭貸款的賬面值88,433,000港元(二零二一年：134,585,000港元)，及以借方擁有之公司(該公司亦為物業之註冊擁有人)之須於報告期末起計12個月內償還並以股份質押作為抵押的賬面值100,000,000港元(二零二一年：100,000,000港元)及以借方持有之物業及須於報告期末起計12個月內償還作為抵押的賬面值110,000,000港元(二零二一年：零港元)。

授出貸款前，本集團採用內部信貸評估程序評估潛在借方的信用質素及界定其向借方授出的信貸限額。借方所具有的信貸限額乃由管理層定期審議。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 22. 應收貸款 (續)

本集團的應收貸款以相關集團實體的功能性貨幣港元計值。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團應收貸款的年利率範圍為定息13%至15%或最優惠利率加1% (二零二一年：定息10%至15%或介乎最優惠利率減2.5%至加1%)。於二零二二年三月三十一日之應收貸款中包括須由報告期間起計十二個月後償還的應收貸款，其賬面值為85,119,000港元 (二零二一年：129,683,000港元)，故分類為非流動。根據貸款協議，本集團保留酌情權利，可於貸款到期前向借方要求按尚未償還之本金加應計利息悉數還款。

於各報告期末，本集團的應收貸款乃個別評估減值。鑑於抵押的相關相應物業的價值遠高於未償還結餘，因此違約虧損極微，由於金額並不重大，因此並無就該等應收貸款作出任何預期信貸虧損。

### 23. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金。應收租金根據租賃協議的條款發出賬單及收取。本集團向其租戶提供介乎0至60天 (二零二一年：0至60天) 的信貸期。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析 (按應收租金的繳款通知日期呈列，與收益確認日期相若) 如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項：		
0至30天	7,056	7,339
31至90天	2,279	670
預付款項及按金	9,335	8,009
其他應收款項 (附註)	20,945	37,504
	61,138	195,832
	91,418	241,345

本集團於接納新客戶前，會評估及了解潛在客戶的信貸質素。

整筆應收貿易賬款結餘既未逾期亦無信貸減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

附註：於二零二二年三月三十一日，其他應收款項主要包括重建商用物業的可退還印花稅為零港元 (二零二一年：145,390,000港元)。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 24. 持作出售物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團持作出售物業的賬面值 (按成本及可變現淨值的較低者列賬) 包括：		
— 已落成物業	6,244,201	10,623,472
— 發展中物業	1,056,455	1,555,735
	<b>7,300,656</b>	<b>12,179,207</b>

本公司董事認為，所有持作出售物業預期會於一般營運周期變現。

上述若干持作出售物業已予抵押作為本集團獲授一般信貸的擔保。詳情載於附註38。

持作出售物業於二零二二年及二零二一年三月三十一日的可變現淨值由管理層參考由估值師經計及公開市值及／或相同地點和狀況的同類物業成交價的市場憑證所編製之外部估值報告而釐定。

估值師採用以下基準釐定持作出售物業的可變現淨值：

已落成物業—將現有租約所得租金收入淨額資本化，並適當考慮有關物業可能重訂潛在租約收入，或根據市值使用直接比較法。

發展中物業—基於有關物業將根據最新發展建議發展及落成進行估值，並計及預期完成發展項目的建築成本以反映已完成發展項目的質量。

根據本公司董事進行的評估，於截至二零二二年三月三十一日止年度已於銷售成本確認撇減140,354,000港元(二零二一年：撥回撇減淨額32,458,000港元)，包括鑑於2019冠狀病毒病疫情持續所產生的負面影響而就位於香港的物業撇減115,254,000港元及位於澳門的物業撇減25,100,000港元。所有減值單位均為商用物業。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 25. 證券經紀所持現金／銀行結餘及現金

證券經紀所持現金為按浮動年利率0.0001%至0.025%（二零二一年：0.0001%至0.025%）計息的短期存款。

本集團以相關集團實體的功能性貨幣以外貨幣列值的證券經紀所持現金的金額載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
美元（「美元」）	11,328	8,766

銀行結餘及現金包括銀行結餘及現金以及原訂到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘按浮動年利率0.0001%至0.8%（二零二一年：0.0001%至2.39%）計息。

本集團以相關集團實體的功能性貨幣以外貨幣列值的銀行結餘及現金的金額載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣（「人民幣」）	264,617	1,755
美元	957,009	394,935
歐元（「歐元」）	20,491	8,456
英鎊（「英鎊」）	28,297	24,307
澳元（「澳元」）	91	26,107
	1,270,505	455,560

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 26. 其他應付款項及應計費用

於報告期末的其他應付款項及應計費用明細如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已收租金及相關按金	101,754	130,479
其他應付稅項	1,170	2,149
向合營企業提供財務擔保合約	85,695	11,205
應付利息	33,877	24,339
應計工程成本	249,856	261,641
應計費用及其他應付款項	125,988	148,267
	598,340	578,080

### 27. 合約負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售持作出售物業	10,588	-

當本集團與客戶簽訂初步買賣協議時，本集團向客戶收取至少5%合約價值作為按金。然而，取決於市況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。有關按金及預先付款計劃導致於物業建設期間確認合約負債，直至客戶取得竣工物業之控制權為止。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 28. 銀行借款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
根據合約還款日期，本集團借款之賬面值須於以下期間償還：		
一年內	1,509,937	919,793
一年以上，但不超過兩年	3,362,262	1,812,254
兩年以上，但不超過五年	3,339,205	6,552,280
	<b>8,211,404</b>	<b>9,284,327</b>
本集團於貸款協議中載有需按要求償還條款的借款之賬面值須於以下期間償還：		
一年內	716,550	81,976
一年以上，但不超過兩年	2,700	30,678
兩年以上，但不超過五年	61,832	682,462
	<b>781,082</b>	<b>795,116</b>
減：流動負債下顯示為一年內應付金額或貸款協議內載有需按要求償還條款	<b>(2,291,019)</b>	<b>(1,714,909)</b>
<b>非流動負債所示金額</b>	<b>6,701,467</b>	<b>8,364,534</b>
有抵押 (附註i)	5,363,373	7,755,243
無抵押 (附註ii)	3,629,113	2,324,200
	<b>8,992,486</b>	<b>10,079,443</b>

附註：

- i. 有抵押銀行借款以本集團所持有之多項資產作擔保。所抵押資產之賬面值於附註38披露。
- ii. 於二零二二年三月三十一日，銀行借款3,629,113,000港元由本公司作擔保(二零二一年：2,324,200,000港元)。

於二零二二年三月三十一日，銀行借款為215,520,000港元(二零二一年：251,952,000港元)及97,660,000港元(二零二一年：101,810,000港元)分別以澳元及英鎊計值。

銀行借款按浮動利率計息，其中於二零二二年三月三十一日之借款為8,158,670,000港元(二零二一年：9,254,987,000港元)的年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.60%至2.05%(二零二一年：香港銀行同業拆息加1%至2.05%)、借款97,660,000港元(二零二一年：101,811,000港元)按倫敦銀行同業拆息/英鎊隔夜平均指數(「英鎊隔夜平均指數」)加固定息差及借款736,156,000港元(二零二一年：722,645,000港元)的年利率為全國銀行間同業拆借中心公佈之貸款市場報價利率或上海銀行間同業拆放利率加固定息差計息。於二零二二年三月三十一日，實際年利率介乎0.60%至5.94%(二零二一年：介乎0.60%至5.94%)。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 29. 股本

	股份數目	金額 千港元
<b>每股面值0.8港仙的普通股</b>		
法定：		
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	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零二零年四月一日	9,807,569,676	78,460
股份回購及註銷	(292,890,000)	(2,343)
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	9,514,679,676	76,117
股份註銷	(25,960,000)	(207)
股份回購及註銷	(116,990,000)	(936)
於二零二二年三月三十一日	9,371,729,676	74,974

本公司已發行或回購的所有股份在各方面與當時現有的普通股享有同等地位。

截至二零二二年三月三十一日止年度期間，本公司透過香港聯交所回購116,990,000股本身的股份。上述股份於回購時已被註銷，就收購該等註銷股份已付總額28,229,000 港元已從權益持有人的權益中扣除。

回購及註銷月份	回購普通股 數目	每股價格		已付總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年四月	25,960,000*	0.255	0.246	6,572
二零二一年八月	82,720,000	0.255	0.250	21,073
二零二一年九月	310,000	0.220	0.220	68
二零二一年十月	2,850,000	0.228	0.225	647
二零二一年十二月	3,760,000	0.211	0.205	780
二零二二年一月	9,670,000	0.214	0.201	2,032
二零二二年二月	5,310,000	0.213	0.210	1,127
二零二二年三月	12,370,000	0.205	0.197	2,502

\* 本公司透過香港聯交所回購25,960,000股自有股份，金額為6,572,000港元，有關股份於二零二一年三月三十一日尚未註銷。該等股份其後已於二零二一年四月一日及二零二一年四月十九日註銷。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 30. 有擔保票據

於二零一六年八月八日，本集團一間附屬公司Estate Sky Limited（「ESL」）發行有擔保票據，本公司為其擔保人。該等有擔保票據已於二零二一年八月八日到期，本金總額為250,000,000美元（相當於約1,950,000,000港元）（「二零一六年有擔保票據」），按年利率4.875%計息及每半年期末支付利息一次。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團贖回及註銷二零一六年有擔保票據238,400,000美元（相當於約1,859,520,000港元）（二零二一年：8,300,000美元（相當於約64,740,000港元））。

二零一六年有擔保票據已於新加坡證券交易所上市，於二零二一年三月三十一日的公平值為1,821,177,000港元。

於二零二一年七月二十一日，ESL發行有擔保票據，本公司為其擔保人。該等有擔保票據將於二零二五年七月二十一日到期，本金總額為300,000,000美元（相當於約2,340,000,000港元）（「二零二一年有擔保票據」），按年利率5.45%計息及每半年期末支付利息一次。於二零二二年三月三十一日，有擔保票據之賬面值為2,316,956,000港元。

二零二一年有擔保票據已於新加坡證券交易所上市，於二零二二年三月三十一日的公平值為2,218,787,000港元。

### 31. 永續資本證券

於二零一七年九月二十日，本公司的全資附屬公司ESL發行本金總額為200,000,000美元（相當於約1,560,000,000港元）的永續資本證券（「永續資本證券」），其中，本公司為擔保人。經扣除發行成本後，發行永續資本證券所得款項為197,004,000美元（相當於約1,536,629,000港元）。於二零二二年三月三十一日，永續資本證券之賬面值為1,257,327,000港元（二零二一年：1,539,443,000港元）。

首五個年度直至二零二二年九月二十日的分派率為每年5.75%，於每年的三月二十日及九月二十日每半年分派一次（「分派付款日」）。ESL可全權酌情延遲支付任何利息，且就延遲分派及欠付分派的次數並無任何限制。延遲利息為按利息延遲期間當前分派率計算的利息。

永續資本證券並無固定到期日，可由ESL選擇於二零二二年九月二十日或此後任何分派付款日按其本金連同任何應計、未付或延遲派息付款贖回。永續資本證券於新加坡交易所上市。

於二零二二年九月二十日後，分派率將每五年按下列各項之和以年度百分比重設：(i)美國國庫券基準利率（按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率計算）；(ii)4.005%的初步息差；及(iii)3%的遞升利率。

根據該等永續資本證券的條款及條件，除非發生強制分派付款事件（由發行人酌情決定），否則ESL並無合約義務償還其本金或支付任何分派及延遲利息。詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日及十四日於聯交所刊發的公告，以及日期為二零一七年九月二十一日於新加坡證券交易所刊發的公告。因此，永續資本證券分類至權益工具，隨後分派付款將入賬為向永續資本證券持有人的權益分派。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 31. 永續資本證券(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度，基於適用分派率，永續資本證券持有人應佔溢利約為73,422,000港元(二零二一年：89,700,000港元)。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司透過新加坡交易所購回本金總額為281,580,000港元的自有永續資本證券。

### 32. 衍生金融工具

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
衍生金融(資產)負債		
－利率掉期	(67,060)	81,798

於報告期末，本集團有利率掉期，以浮息付款轉為定息付款將所承擔的現金流利率風險減至最低。

#### 衍生金融工具－利率掉期

	二零二二年	二零二一年
名義金額(千港元)	3,500,000	3,500,000
名義金額(千英鎊)	10,000	10,000
到期日	二零二三年 五月二日至 二零二七年 九月二十日	二零二三年 五月二日至 二零二七年 九月二十日
行使匯率(定息範圍)	0.688% - 1.660%	0.688% - 1.660%

上述合約於報告期末以公平值計量。該等衍生合約並無指定為對沖工具，而公平值收益107,465,000港元(二零二一年：公平值虧損62,064,000港元)已於損益中確認。

衍生合約及投資的公平值計量詳情載於附註44。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 33. 遞延稅項

本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)以及相關變動如下：

	投資物業之 公平值變動 千港元	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	-	27,796	(8,211)	19,585
本年度於綜合損益表扣除(計入)	-	8,872	(378)	8,494
於二零二一年三月三十一日	-	36,668	(8,589)	28,079
出售附屬公司	-	(4,358)	-	(4,358)
本年度於綜合損益表扣除(計入)	128,129	(4,018)	(188)	123,923
於二零二二年三月三十一日	128,129	28,292	(8,777)	147,644

於二零二二年三月三十一日，本集團有為數約1,229,807,000港元(二零二一年：917,464,000港元)的未動用稅項虧損可用來對銷未來溢利(其中若干稅項虧損尚未與稅務當局達成協議)。有關53,195,000港元(二零二一年：52,056,000港元)的稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就1,176,612,000港元(二零二一年：865,408,000港元)的餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。香港的未確認稅項虧損1,114,894,000港元(二零二一年：790,505,000港元)可無限期結轉。於中國營運的附屬公司所產生的未確認稅項虧損將於下列年份屆滿：

#### 於下列年份屆滿的稅項虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
二零二五年	24,038	43,058
二零二六年	33,187	31,845
二零二七年	4,493	-
	61,718	74,903

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司於二零零八年一月一日起獲利所宣派之股息須繳納預扣稅。於二零二二年三月三十一日，由於中國附屬公司有累計虧損及並無保留溢利可供分派，故未就有關預扣稅計提遞延稅項(二零二一年：零港元)。

就綜合財務狀況表的呈列而言，遞延稅項資產及負債已予以抵銷。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 34. 通過收購附屬公司購入資產及負債

#### 截至二零二一年三月三十一日止年度 收購慧旺有限公司(「二零二一年被收購附屬公司」)

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團完成透過一間全資附屬公司以總現金代價97,119,000港元收購二零二一年被收購附屬公司之全部權益。本集團選擇根據香港財務報告準則第3號應用選擇性集中度測試，並得出結論為持作出售物業被視為單一可識別資產。

因此，本集團確定所收購總資產(不包括現金及現金等價物，如有)的絕大部分公平值集中於單一可識別資產，並得出結論為所收購的一系列活動及資產並非一項業務。

有關交易被視為本集團日常的物業銷售業務中一項收購持作出售物業入賬。

二零二一年被收購附屬公司中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	327,634
股東貸款	(117,264)
其他應付款項	(515)
銀行借款	(230,000)
	(20,145)
轉讓股東貸款	117,264
	97,119
按下列方式支付總代價：	
已付現金	97,119
收購產生的現金流出：	
已付現金代價	97,119

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 35. 通過出售附屬公司出售資產及負債

#### 截至二零二二年三月三十一日止年度

#### 出售溫安有限公司(「二零二二年被出售附屬公司」)

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團出售於二零二二年被出售附屬公司之全部權益。由於二零二二年被出售附屬公司主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要收購持作出售物業，即二零二二年被出售附屬公司的單一主導資產。因此，本集團將二零二二年被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，二零二二年被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產：	
持作出售物業	155,000
其他應收款項	67
其他應付款項	(1,234)
	153,833
出售二零二二年被出售附屬公司的交易成本	3,201
出售之收益總額	14,054
按下列方式支付總代價：	
已收現金	171,088
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	171,088

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 35. 通過出售附屬公司出售資產及負債(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度

出售壹峰置業有限公司及維優有限公司(「二零二一年被出售附屬公司」)

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團出售於二零二一年被出售附屬公司之全部權益，總現金代價為140,583,000港元。由於二零二一年被出售附屬公司主要從事持作出售物業，故本集團主要出售而買家主要收購持作出售物業，即二零二一年被出售附屬公司的單一主導資產。因此，本集團將二零二一年被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，二零二一年被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產：	
持作出售物業	122,909
其他應收款項	56
其他應付款項	(490)
應付稅項	(783)
	121,692
出售二零二一年被出售附屬公司的交易成本	1,358
出售之毛利	17,533
按下列方式支付總代價：	
已收現金	140,583
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	140,583

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 36. 出售附屬公司

#### 截至二零二二年三月三十一日止年度

#### 出售Surplus King Grand Investment Holding Limited (「二零二二年被出售附屬公司 - Surplus King」)

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團出售其於二零二二年被出售附屬公司 - Surplus King之49%股權予兩名獨立第三方，並將於二零二二年出售附屬公司 - Surplus King之餘下51%權益列作一間合營企業（「合營企業」）。二零二二年被出售附屬公司 - Surplus King主要從事持有持作出售物業。根據相關股東協議，合營企業之經營及融資活動決定需要另一名合營夥伴一致同意。因此，本集團或其他合營夥伴均無單方面控制權，故被視為本集團與合營夥伴共同控制。

於出售日期，二零二二年被出售附屬公司 - Surplus King應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
代價包括：	
已收現金	857,500
已收代價總額	857,500
已失去控制權資產及負債之分析：	
持作出售物業	2,726,672
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	27,464
銀行結餘及現金	5,936
銀行借貸	(1,750,000)
貿易及其他應付款項	(12,344)
應付稅項	(1,305)
所出售資產淨值	996,423
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	857,500
所出售資產淨值	(996,423)
於合營企業保留權益之公平值	892,500
交易成本	(11,142)
出售之收益	742,435
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金	857,500
減：所出售之銀行結餘及現金	(5,936)
	851,564

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 37. 財務擔保合約

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	9,474,920	8,010,859
聯營公司	1,054,280	282,854
	<b>10,529,200</b>	<b>8,293,713</b>
及由下列各方動用：		
合營企業	7,516,627	6,716,533
聯營公司	972,440	192,280
	<b>8,489,067</b>	<b>6,908,813</b>

本公司董事於報告期末對合營企業及聯營公司進行減值評估，並對附註44所載之擔保之預期信貸虧損撥備進行評估。於二零二二年三月三十一日，其他應付款項及應計費用（附註26）內包括向合營企業提供的財務擔保合約85,695,000港元（二零二一年：11,205,000港元）。

### 38. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為所獲銀行融資的擔保：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備	195,534	208,249
投資物業	3,622,644	-
持作出售物業	6,802,235	11,928,292
於損益賬按公平值計算的金融資產	30,766	306,188
	<b>10,651,179</b>	<b>12,442,729</b>

就若干物業而言，本集團已向銀行轉讓其作為相關物業出租人的全部權利、所有權及利益，以令本集團取得若干銀行融資。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 39. 經營租約及資本承擔

#### 經營租約承擔

##### 本集團作為出租人

若干物業(分類為持作出售物業)擁有未來一年至六年的租賃承擔。租賃承擔將於出售物業時獲解除。

租賃應收的最低租賃付款如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	272,789	283,631
第二年	202,349	169,855
第三年	129,121	108,359
第四年	64,536	88,034
第五年	41,226	48,721
五年後	123,118	170,114
	833,139	868,714

若干物業(列為持作出售物業)的租戶已簽約於未來兩至六年承租。

### 40. 退休福利計劃

本集團就其香港僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃根據《強制性公積金計劃條例》向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，由一獨立受託人監管。根據強積金計劃的規則，僱主及其僱員須各自按有關規則規定的比率對計劃作出供款，強積金計劃供款的每月相關收入上限為30,000港元(自二零一四年六月一日生效)，而所供款項與僱員所供款項相同。本集團參與強積金計劃的唯一責任是按計劃的規定供款，而未來數年不會有沒收所得的供款可用作扣減供款額。

本集團亦為所有澳門合資格僱員提供定額供款退休計劃。該計劃的資產由獨立受託人控制的基金持有，並與本集團的資產分開。於損益內確認的退休計劃成本指本集團按計劃規則所訂比率應向基金所作的供款。倘本集團僱員於供款悉數歸屬前退出計劃，本集團應付供款則按已沒收供款金額作出削減。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 40. 退休福利計劃 (續)

本集團於中國的附屬公司的僱員為中國政府管轄的國家管理退休福利計劃的成員。本集團須按僱員薪酬若干百分比向退休福利計劃作出供款，以支付該等福利費用。本集團就退休福利計劃的唯一責任是按該等計劃作出所須供款。

因強積金計劃、國家管轄的退休福利計劃及澳門定額供款退休計劃產生的退休金計劃供款，從本年度綜合損益表中扣除4,968,000港元(二零二一年：6,065,000港元)，該筆款項指本集團根據該等計劃的規則列明的比率已付及應付有關計劃的供款。

### 41. 有關連人士的披露資料

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與有關連人士進行下列交易：

- (a) 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收(應付)合營企業及聯營公司款項的詳情分別載於綜合財務狀況表及附註20和21。
- (b) 董事及主要管理層其他成員於年內的薪酬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期福利	47,679	35,896
退休福利	1,102	982
	48,781	36,878

執行董事及主要行政人員的薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後釐定。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 42. 購股權計劃

#### 二零一二年計劃

於二零一二年八月十六日，本公司採納一項購股權計劃（「二零一二年計劃」），旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。二零一二年計劃將於二零二二年八月十五日屆滿。根據二零一二年計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司的執行董事、非執行董事、本公司及其附屬公司所委聘的任何諮詢人、顧問或代理以及本公司及其附屬公司的任何賣家、貨物或服務供應商或客戶）授出購股權，以認購本公司股份。

除非本公司獲其股東重新授出批准，否則因行使根據二零一二年計劃所授購股權的有關股份總數，不得超過本公司於二零一二年八月十六日的已發行股份10%。除非本公司獲其股東重新授出批准，否則任何個別人士可獲授購股權的有關股數不得超過已發行股份數目之1%。

已授出的購股權須由授出日期起計60日內接納，而於每次獲授出時須支付1港元。購股權可於董事會釐定的特定行使期內隨時行使。董事會於每次授出購股權時可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，將不低於(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者的較高者。

根據本公司的所有購股權計劃授出而仍未行使的所有尚未行使購股權獲行使時可能發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。倘超過上述限額，則不會根據本公司任何購股權計劃授出購股權。

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本公司概無根據二零一二年計劃授出任何購股權。於二零二二年及二零二一年三月三十一日，概無購股權已獲授出。

### 43. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結存將股東回報提升至最高。本集團的整體策略跟上一一年並無改變。

本集團的資本架構包括債務（包括於附註20、41(a)、28及30披露的應付合營企業款項、應付附屬公司非控股股東款項、銀行借款及有擔保票據），並扣除現金及現金等價物以及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、多個儲備及保留溢利）。

本公司董事定期審閱資本架構。在此項審閱中，董事考慮資本成本及各類資本涉及的風險。根據本公司董事建議，本集團將透過支付股息、發行新股及新增債務或贖回現有債務，藉此平衡其整體資本架構。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具

#### (a) 金融工具的類別

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>金融資產</b>		
於損益賬按公平值計算的金融資產		
強制於損益賬按公平值計算的金融資產	655,093	1,700,905
按攤銷成本計算的金融資產	11,056,989	9,345,665
衍生金融工具	67,060	-
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本	12,401,781	13,008,087
衍生金融工具	-	81,798
財務擔保合約	85,695	11,205

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的管理層透過分析風險程度及幅度的內部風險報告來監察及管理有關本集團營運的財務風險。該等風險包括市場風險（包括外幣風險、利率風險、股本及其他價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率基準改革產生之風險。

本集團就金融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。

#### 市場風險

##### (i) 外幣風險管理

本集團在香港經營業務，其大部分交易均以相關集團實體的功能性貨幣港元列值和結算。

本集團主要承受分別載於附註25及30的外幣計值銀行結餘及現金、證券經紀所持現金及有擔保票據所產生有關人民幣、美元、歐元、英鎊及澳元的外幣風險。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (i) 外幣風險管理 (續)

本集團於報告期末以外幣列值的貨幣性資產及貨幣性負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	264,617	1,755	-	-
美元	957,009	403,701	2,316,956	1,859,520
歐元	20,491	8,456	-	-
英鎊	28,297	24,307	97,660	101,810
澳元	91	26,107	215,520	251,952

聯繫匯率制度下，港元與美元之匯兌差額的財務影響屬微小，因為大多數美元計值的貨幣性資產由以港元作功能性貨幣的集團實體持有，而以人民幣、歐元、英鎊及澳元計值的其他金融資產屬不重大，因此無須編製敏感度分析。

本集團監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

##### (ii) 利率風險管理

本集團就分別載於附註19、30及32的於損益賬按公平值計算的金融資產，ESL發行的有擔保票據以及衍生金融工具承受公平值利率風險。此外，本集團亦就應收貸款、證券經紀所持現金、銀行結餘及銀行借款承擔現金流量利率風險，詳情分別載於附註22、25及28。

全球正進行主要利率基準之全面改革，包括以其他接近無風險利率取代部分銀行同業拆息（「銀行同業拆息」）。利率基準改革對本集團風險管理策略的影響，及實施替代基準利率的進度之詳情載於本附註「利率基準改革」。

##### 現金流量利率風險敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末非衍生工具承受的利率而釐定。就證券經紀所持浮息現金、銀行結餘、應收貸款及銀行借款而言，編製該項分析時假設於報告期末的未償還負債額於全年內仍未償還。10基點（二零二一年：10基點）（就證券經紀所持現金及銀行結餘而言）及50基點（二零二一年：50基點）（就應收貸款及銀行借款而言）的增加或減少為向主要管理人員就利率風險作內部匯報時使用，並且是指管理層對利率合理可能變動的評估。

就證券經紀所持現金及銀行結餘而言，倘利率上升／下降10基點（二零二一年：10基點），而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少2,905,000港元（二零二一年：1,253,000港元）。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險管理(續)

##### 現金流量利率風險敏感度分析(續)

就應收貸款及銀行借款而言，倘利率上升／下降50基點(二零二一年：50基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加34,101,000港元(二零二一年：38,502,000港元)。

管理層認為，由於年終的風險承擔度並不反映年內的風險承擔度，故敏感度分析對固有利率風險並無代表性。

##### (iii) 股本及其他價格風險管理

本集團透過其於損益賬按公平值計算的金融資產而承受股本及其他價格風險。管理層管理此項風險的方法為維持具不同風險的投資組合。本集團的股本及其他價格風險主要集中於在公開市場報價的非上市股本證券／有限合夥企業、上市股本證券、上市債務證券及非上市債務證券。此外，本集團已設有特定團隊監察價格風險並會考慮於有需要時對沖所承受的風險。

##### 敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據於報告期末承受的股本及其他價格風險而釐定。管理層認為，由於年終的風險承擔度並不反映年內的風險承擔度，故敏感度分析對固有的股本及其他價格風險並無代表性。

倘上市股本證券及非上市互惠基金的價格及各非上市股本證券／有限合夥企業的相關投資組合價格上升／下跌5%(二零二一年：5%)，則截至二零二二年三月三十一日止年度的除稅後溢利將由於本集團持有的股本證券／有限合夥企業和互惠基金的公平值變動而增加／減少10,534,000港元(二零二一年：增加／減少14,366,000港元)。

倘各債務證券因其公平值變動而導致有關債務證券價格上升／下跌5%(二零二一年：5%)，則截至二零二二年三月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少22,220,000港元(二零二一年：增加／減少70,679,000港元)。

本集團有關股本及其他價格風險的敏感度於年內增加，主要由於損益賬按公平值計算的金融資產的公平值波動所致。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值評估

於二零二二年三月三十一日，除賬面值最能代表最大信貸風險的該等金融資產外，本集團所承受將會因本集團提供財務擔保金額而導致本集團產生財務損失的信貸風險於附註37中披露。

為將信貸風險降至最低，監管程序已執行確保採取跟進收回逾期債務。此外，本集團根據預期信貸虧損模式對按攤銷成本的金融資產進行減值評估。就本集團為了合營企業及聯營公司獲授銀行融資而向銀行提供的財務擔保而言，除特定財務擔保令信貸風險顯著增加外，本公司董事認為信貸風險有限，原因是合營企業及聯營公司的財力雄厚或有關投資公司所持有物業之價值遠高於財務擔保金額之賬面值。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大大降低。

##### 貿易應收款項

貿易應收款項來自租戶租賃物業之應收租金。

為盡量降低信貸風險，租約開始前會進行信貸檢查及持續信貸評估，確保租戶之任何預期信貸虧損。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大大降低。

##### 貿易應收款項的減值評估

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定採用簡化方法計提預期信貸虧損，允許對於二零二二年三月三十一日的貿易應收款項計提終身預期虧損撥備。

管理層會考慮過往違約經驗及前瞻性資料(其包括採用未來經濟資料預測)(視情況而定)，對來自客戶的貿易應收款項之預期虧損進行個別評估。

由於貿易應收款項以租戶按金作為抵押，因此所承受之信貸風險有限。就此，管理層認為本集團之信貸風險顯著下降。

此外，根據過往信貸虧損經驗，本公司董事認為，賬齡為90天以上的貿易應收款項並無出現拖欠，而由於本集團一般就物業租賃向客戶收取按金，貿易應收款項的違約概率為低。由於按金足以彌補大部分貿易應收款項，違約損失被視為並不重大。

##### 銀行結餘／證券經紀所持現金之減值評估

銀行結餘／證券經紀所持現金之信貸風險有限，原因乃交易對手為獲信貸機構授予高信貸評級的知名銀行及證券經紀。本集團參考外部信貸評級機構所發佈有關信貸評級等級的違約概率及違約虧損率之資料評估銀行結餘／證券經紀所持現金之12個月預期信貸虧損。銀行結餘／證券經紀所持現金之12個月預期信貸虧損被視為不重大，因此並無確認虧損撥備。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

###### 應收貸款之減值評估

本集團因向數名獨立第三方墊支應收貸款而出現信貸風險集中的情況。於二零二二年三月三十一日，應收貸款將於二零二二年六月至二零三八年七月(二零二一年：二零二一年四月至二零三八年七月)到期。應收貸款88,433,000港元(二零二一年：134,585,000港元)以物業按揭作抵押、100,000,000港元(二零二一年：100,000,000港元)以股份押記作抵押及110,000,000港元(二零二一年：零港元)以借方所持有之物業作抵押。結餘分類為低風險，考慮到已抵押予本集團的物業的相關價值，本集團的信貸虧損風險不大，故並無確認預期信貸虧損。

###### 其他應收款項之減值評估

就其他應收款項而言，管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及屬合理有據的前瞻性資料的定量及定質資料，對其他應收款項的可回收性進行定期個別評估。管理層認為，自初始確認以來，該等金額之信貸風險並無大幅增加及本集團基於12個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團評估其他應收款項之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

###### 應收合營企業款項／應收聯營公司款項之減值評估

於釐定應收合營企業款項／應收聯營公司款項的預期信貸虧損時，本集團管理層已考慮過往違約經驗及前瞻性資料(視情況而定)。信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。本集團認為有關付款的過往違約率持續偏低，並總結本集團應收合營企業款項／應收聯營公司款項之未償還款項存在的信貸風險不大，因此並無確認虧損撥備。

###### 財務擔保合約的減值評估

本集團已根據12個月預期信貸虧損基準評估財務擔保合約10,529,200,000港元(二零二一年：8,293,713,000港元)的虧損撥備，相當於本集團根據各合約作出擔保的最高金額。於評估預期信貸虧損時，本公司董事已考慮過往違約經驗及擔保實體的財力(視情況而定)。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團評估財務擔保合同之預期信貸虧損，並於年內確認減值74,996,000港元(二零二一年：零港元)。於二零二二年三月三十一日，除就授予合營企業之銀行融資向銀行發出未償還財務擔保總額1,211,250,000港元(二零二一年：零港元)，並作出預期信貸虧損74,996,000港元(二零二一年：零港元)外，本集團評估餘下財務擔保合約9,317,950,000港元(8,293,713,000港元)之預期信貸虧損並不重大，及並無確認虧損撥備。有關於二零二二年三月三十一日賬面值為85,695,000港元(二零二一年：11,205,000港元)之財務擔保合約之詳情載於附註37。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 財務擔保合約的減值評估 (續)

本集團的內部信貸風險級別評估包括以下各類別：

內部信貸評級	概況	貿易應收款項	其他金融資產/ 其他項目
低風險	對手方的違約風險較低， 且並無任何逾期款項	終身預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後償還款項 但通常會悉數結算	終身預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	透過內部編製的資料或外部來源 顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	終身預期信貸虧損 — 並無信貸減值	終身預期信貸虧損— 並無信貸減值
損失	有證據顯示有關資產已出現信貸減值	終身預期信貸虧損 — 已出現信貸減值	終身預期信貸虧損— 已出現信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難 且本集團不認為日後可收回有關款項	撇銷金額	撇銷金額

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值評估 (續)

##### 財務擔保合約的減值評估 (續)

下表詳列本集團根據預期信貸虧損評估的金融資產及財務擔保合約的信貸風險：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或終身預期 信貸虧損	二零二二年		二零二一年	
					所撥備虧損 千港元	賬面總值 千港元	所撥備虧損 千港元	賬面總值 千港元
<b>按攤銷成本的金融資產</b>								
貿易應收款項	23	不適用	附註a	終身預期信貸虧損 —並無信貸減值	-	9,335	-	8,009
其他應收款項*	23	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	61,138	-	195,832
應收貸款	22	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	298,433	-	234,585
應收合營企業款項	20	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	6,356,190	-	5,983,637
應收聯營公司款項	21	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	851,477	-	1,422,774
證券經紀所持現金	25	A至AA+	低風險	12個月預期信貸虧損	-	23,604	-	37,899
銀行結餘	25	A至AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	3,455,719	-	1,462,929
<b>其他項目</b>								
財務擔保合約(附註b)	37	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	-	9,317,950	-	8,293,713
財務擔保合約(附註b)	37	不適用	觀察名單	12個月預期信貸虧損	74,996	1,211,250	-	-

\* 上文所披露的賬面總值包括呈列於其他應收款項的相關應收利息。

附註：

- a. 對於貿易應收款項，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量終身預期信貸虧損的虧損撥備。本集團按各債務人的逾期狀況釐定貿易應收款項的預期信貸虧損，虧損撥備並不重大。
- b. 對於財務擔保合約，賬面總值指本集團根據相關合約作出擔保的最高金額。

於二零二二年三月三十一日，本集團按攤銷成本的金融資產的預期信貸虧損撥備不大。本集團已發行財務擔保合約之虧損撥備74,996,000港元(二零二一年：零港元)乃按相等於12個月預期信貸虧損金額計量，並於年內確認。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險及減值評估 (續)

於上市及非上市債務證券的投資

於上市債務證券的投資的信貸風險有限，原因為大部分對手方為信譽良好的企業。

附註19所載的上市債務證券的信貸質素按標準普爾的外部信貸評級釐定並按於報告期末各信貸質素評級的債務工具的公平值佔上市債務證券的總公平值的百分比分析如下：

	二零二二年 %	二零二一年 %
Ba1/BB+	-	0.1
Ba2/BB	-	12.3
Ba3/BB-	3.2	14.1
B1至C/B+至D	16.1	16.3
未評級	80.7	57.2
	100.0	100.0

本集團定期監察外部信貸評級以提早識別對手方信譽的可能變動，以取得債務證券發行人信貸風險的最新情況。此有助本集團能夠評估因其面臨的風險而導致的潛在虧損及採取適當的補救行動。

本集團亦投資非上市債務證券而須承擔信貸風險。本集團管理層定期檢討及監控非上市債務證券的投資組合。非上市債務證券乃與市場上信譽良好的發行人所訂立。就此而言，本公司董事認為，有關非上市債務證券的信貸風險受到密切監控。

##### 流動資金風險管理

流動資金風險管理的最終責任落在董事會身上。董事會已就本集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理需求建立了妥善的流動資金風險管理架構。本集團通過監察及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平以管理流動資金風險，藉以應付本集團營運及舒緩現金流量波動影響的數額。管理層監察銀行借款的動用情況及確保符合貸款契約。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險管理 (續)

##### 流動資金表

下表詳述本集團金融負債之剩餘合約到期日。該表格乃根據本集團可能須予支付的最早日期金融負債的未貼現現金流量而編製。具體而言，不論銀行選擇行使有關權利的可能性高低，載有需按要求償還條款的銀行貸款均已計入最早時間組別內。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定還款日期而釐定。

該表包括利率及主要現金流量。倘利息按浮動利率計算，則未貼現金額按報告期末的利率計算。

此外，下表詳述本集團衍生金融工具的流動資金分析。該表格的編製基準為以淨額基準結算之衍生工具之未貼現合約現金(流入)流出淨額。倘應付金額尚未固定，則所披露金額已參考於報告期末存在的收益率曲線所示的預計利率釐定。由於本集團管理層認為結算日為理解衍生工具現金流量的時間的重要因素，故本集團衍生金融工具的流動資金分析以結算日為編製基準。

	加權 平均利率 %	按要求 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	於	
								未貼現 現金流量 總額	二零二二年 三月 三十一日 賬面總值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二二年三月三十一日									
<i>非衍生金融負債</i>									
其他應付款項	-	135,631	-	-	-	-	-	135,631	135,631
應付合營企業款項	-	788,398	-	-	-	-	-	788,398	788,398
應付附屬公司非控股 股東款項	-	168,310	-	-	-	-	-	168,310	168,310
有擔保票據	5.45	10,379	21,103	94,792	126,274	2,608,598	-	2,861,146	2,316,956
銀行借款	2.11	781,082	420,808	1,262,424	3,503,691	3,409,676	-	9,377,681	8,992,486
		1,883,800	441,911	1,357,216	3,629,965	6,018,274	-	13,331,166	12,401,781
財務擔保合約		10,529,200	-	-	-	-	-	10,529,200	85,695
<i>衍生工具—淨結算</i>									
利率掉期		-	-	-	(1,341)	(59,227)	(6,492)	(67,060)	(67,060)

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險管理 (續)

##### 流動資金表 (續)

	加權 平均利率 %	按要求 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於 二零二一年 三月 三十一日 賬面總值 千港元
二零二一年三月三十一日									
<i>非衍生金融負債</i>									
其他應付款項	-	154,818	-	-	-	-	-	154,818	154,818
應付合營企業款項	-	749,096	-	-	-	-	-	749,096	749,096
<i>應付附屬公司非控股</i>									
股東款項	-	165,210	-	-	-	-	-	165,210	165,210
有擔保票據	4.88	-	22,663	1,897,292	-	-	-	1,919,955	1,859,520
銀行借款	3.63	795,116	314,281	942,842	2,116,165	7,028,411	-	11,196,815	10,079,443
		1,864,240	336,944	2,840,134	2,116,165	7,028,411	-	14,185,894	13,008,087
財務擔保合約		8,293,713	-	-	-	-	-	8,293,713	11,205
<i>衍生工具—淨結算</i>									
利率掉期		-	7,705	23,620	31,400	95,517	46,425	204,667	81,798

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險管理(續)

##### 流動資金表(續)

在上列到期分析中，載有需按要求償還條款的銀行借款計入「按要求」時間組別內。於二零二二年三月三十一日，該等銀行借款的賬面總值為781,082,000港元(二零二一年：795,116,000港元)。考慮到本集團的財務狀況，董事相信銀行應不會行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等銀行借款連同利息將按照貸款協議所載的下列預定還款日期償還：

	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面總值 千港元
二零二二年						
三月三十一日	182,075	546,224	3,758	62,846	794,903	781,082
二零二一年						
三月三十一日	21,181	63,542	31,706	705,328	821,757	795,116

計入上述財務擔保合約的金額，乃擔保的對手方提出申索時，本集團根據安排可取得用作償還全數擔保金額的最高金額。財務擔保合約指本集團就合營企業獲授銀行融資而作出之擔保。根據報告期末的預計，本集團認為不大可能根據安排針對本集團提出索償。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而改變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

倘浮息變化與該等於報告期末釐定的估算利率出現差異，計入上述浮息銀行借款的金額將會變動。

##### 利率基準改革

如附註28及32所列，本集團有多項可能受利率基準改革影響的香港銀行同業拆息／倫敦銀行同業拆息銀行貸款及衍生工具。本集團正密切監察市場及管理過渡至新基準利率之過程，包括相關倫敦銀行同業拆息監管機構作出之公告。

##### 倫敦銀行同業拆息

金融行為監管局已確認所有倫敦銀行同業拆息設置將不再由任何管理員提供或不再具有代表性：

- 緊接在二零二一年十二月三十一日之後，對於所有英鎊、歐元、瑞士法郎和日元設置，以及1周和2個月美元設置；和
- 緊接在二零二三年六月三十日之後，對於剩餘的美元設置。

# 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

## 44. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險管理 (續)

##### 利率基準改革 (續)

##### 香港銀行同業拆息

雖然已認定港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)為香港銀行同業拆息之替代利率，惟現時尚未有不再使用香港銀行同業拆息之計劃。香港採取多利率方針，香港銀行同業拆息及港元隔夜平均指數可以共存。

#### (i) 利率基準改革帶來的風險

以下為本集團於過渡階段產生的主要風險：

##### 利率相關風險

就尚未過渡至相關替代基準利率且並無後備方案條款的合約而言，倘於終止使用倫敦銀行同業拆息利率之前，與本集團的對手方的雙邊談判並無成功達成，則就將應用的利率而言存在重大不確定性。此會產生於合約訂立時無法預期的額外利率風險。

銀行同業拆息利率與各替代基準利率存在根本差異。銀行同業拆息利率為某個期間(如3個月)開始時公佈的該期間的前瞻性定期利率(包括銀行同業信貸息差)，而替代基準利率通常為隔夜期末公佈的無風險隔夜利率(未嵌入信貸息差)。就浮動利率的利息支付而言，該等差異將導致額外不確定性。

##### 流動資金風險

通常按隔夜基準公佈的各替代利率產生的額外不確定性將需要額外的流動資金管理。本集團的流動資金風險管理政策已進行更新，以確保充足的流動資金資源以應對隔夜利率的意外上升。

##### 利率基準風險

倘若非衍生工具和為管理該非衍生工具的利息風險而持有的衍生工具在不同時間過渡到替代基準利率，則可能會出現利率基準風險。當背靠背衍生工具在不同時間過渡時，也可能出現這種風險。本集團將監控此風險，並在需要時進行基準利率風險交易。

#### (ii) 替代基準利率的實施進展

作為本集團過渡風險管理的一部分，本集團簽訂的新合約與相關替代基準利率或在可行範圍內不進行改革的利率掛鉤。否則，本集團確保相關合約包括詳細的備用條款，明確參考替代基準利率和激活該條款的具體觸發事件。

年內，所有與倫敦銀行同業拆息掛鉤之銀行借貸合約均已過渡至英鎊隔夜平均指數。此外，對於與香港銀行同業拆息掛鉤之浮息貸款，本集團已與相關交易對手確認將繼續使用香港銀行同業拆息直至到期。

下表顯示截至二零二二年三月三十一日之未償還合約總額及已完成過渡至替代基準利率的進展。金融負債金額以其賬面值列示。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險管理 (續)

##### 利率基準改革 (續)

##### 香港銀行同業拆息 (續)

##### (ii) 替代基準利率的實施進展 (續)

過渡前的金融工具	到期於	賬面值／名義 金額 千港元	對沖會計	金融工具的過渡進展
<b>非衍生金融負債</b>				
與英鎊倫敦銀行同業拆息掛鈎的銀行借貸	二零二二年	97,660	不適用	過渡至英鎊隔夜平均指數
與香港銀行同業拆息掛鈎的銀行借貸	二零二二年	8,158,670	不適用	繼續使用香港銀行同業拆息直至到期
<b>衍生工具</b>				
現金流對沖—收取1個月英鎊倫敦銀行同業拆息，支付英鎊固定利率掉期	二零二七年	105,470	不適用	透過國際掉期業務及衍生工具協會協議過渡衍生工具

#### (c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

本附註提供有關本集團釐定多項金融資產公平值所用方法的資料。

##### 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及負債的公平值

本集團部分金融資產及負債於各報告期末乃按公平值計量。下表列示的資料，闡述如何釐定該等金融資產及負債的公平值（尤其是所使用的估值方法及輸入數據）以及按公平值計量輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類為公平值層級（級別一至級別三）之資料。

- 級別一公平值計量乃從同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）得出之計量；
- 級別二公平值計量乃從資產或負債在級別一之可觀察報價以外之輸入數據直接得出（即價格）或間接得出（即源自價格）之計量；及
- 級別三公平值計量乃從包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入數據（非可觀察輸入數據）的估值方法得出之計量。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具 (續)

#### (c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量 (續) 按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產的公平值 (續)

金融資產	於下列日期的公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大非可觀察輸入數據	非可觀察輸入數據與公平值的關係
	二零二二年 三月三十一日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元				
於損益賬按公平值計算的金融資產	上市股本證券： - 香港： 15,337 - 其他地方： 140	上市股本證券： - 香港： 91,628 - 其他地方： 無	級別一	活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： - 香港： 164,180 - 新加坡： 76,697 - 其他地方： 67,203	上市債務證券： - 香港： 288,154 - 新加坡： 525,007 - 其他地方： 443,792	級別一	活躍市場的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： - 香港： 79,428	上市債務證券： - 香港： 78,000	級別二	活躍市場的買入報價及管理費調整	不適用	不適用
	非上市債務證券： 56,901	非上市債務證券： 78,629	級別二	利用貼現現金流量法按合適貼現率取得將產生之預期未來經濟利益之現值	貼現率 121.19% (二零二一年： 13.96%)	貼現率增加將導致公平值減少
	非上市互惠基金： 無	非上市互惠基金： 10,361	級別二	分估基金資產淨值，乃經考慮相關投資組合(主要為上市股份)公平值及相關交易成本的調整	不適用	不適用
於損益賬按公平值計算的金融資產	非上市股本證券 / 有限合夥企業： - 金融資產A/B： 165,671	非上市股本證券 / 有限合夥企業： - 金融資產A/B： 154,177	級別三	經調整資產淨值，乃根據經資產淨值(「資產淨值」)貼現調整之資產淨值釐定	資產淨值貼現 4.47%至 11.17% (二零二一年： 4.14%至 8.72%)	資產淨值貼現率增加將導致公平值減少
	- 金融資產C： 16,243	- 金融資產C： 16,243	級別二	近期交易價格	不適用	不適用
	- 金融資產D： 13,293	- 金融資產D： 14,914	級別二	市場法，乃經考慮相關投資之公平值(即於活躍市場之報價及經營開支之調整)釐定	不適用	不適用
衍生金融工具	利率掉期： 67,060	利率掉期： (81,798)	級別二	貼現現金流量。未來現金流量乃根據利率(來自報告期末可觀察收益率曲線)及合約利率估算，按反映本集團或交易對手(如適用)信貸風險率貼現	不適用	不適用

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具(續)

#### (c) 於綜合財務狀況表確認的公平值計量(續) 級別三公平值計量之對賬

	於損益賬按公平值 計算的金融資產 千港元
於二零二零年四月一日	107,716
於損益之公平值收益	4,298
由級別二轉撥至級別三 購入	39,140
於二零二一年三月三十一日	154,177
於損益之公平值虧損	(7,773)
購入	19,267
於二零二二年三月三十一日	165,671

於本年度，級別一計量及級別二計量之間並無轉撥。

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本記錄的其他金融資產及金融負債的賬面值與彼等的公平值相若。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 45. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列融資活動對本集團負債所產生的變化，包括現金及非現金的變化。融資活動所產生的負債是指其現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量的負債。

	應付利息 千港元 (附註26)	應付股息 千港元 (附註15)	應付合營 企業款項 千港元 (附註20)	銀行借款 千港元 (附註28)	有擔保票據 千港元 (附註30)	應付 附屬公司 非控股股東 款項 千港元 (附註41(a))	總計 千港元
於二零二零年四月一日	30,261	-	556,195	9,327,963	1,924,260	167,333	12,006,012
融資現金流量	(297,010)	(51,926)	192,901	669,186	(64,740)	(2,123)	446,288
匯兌調整	-	-	-	82,294	-	-	82,294
已宣派股息	-	51,926	-	-	-	-	51,926
利息開支資本化	15,808	-	-	-	-	-	15,808
利息開支	275,280	-	-	-	-	-	275,280
於二零二一年三月三十一日	24,339	-	749,096	10,079,443	1,859,520	165,210	12,877,608
融資現金流量	(312,198)	(40,133)	399,379	646,919	458,266	3,100	1,155,333
匯兌調整	-	-	-	16,124	(830)	-	15,294
已宣派股息	-	40,133	-	-	-	-	40,133
退回資本	-	-	(360,077)	-	-	-	(360,077)
利息開支資本化	11,267	-	-	-	-	-	11,267
利息開支	310,469	-	-	-	-	-	310,469
出售一間附屬公司	-	-	-	(1,750,000)	-	-	(1,750,000)
於二零二二年三月三十一日	33,877	-	788,398	8,992,486	2,316,956	168,310	12,300,027

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 46. 本公司的財務狀況表

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	471,929	481,231
應收附屬公司款項	14,369,890	14,010,119
向一間附屬公司貸款	120,000	120,000
於合營企業的投資	38,155	33,296
會所會籍	5,200	5,200
遞延稅項資產	8,777	8,589
	<b>15,013,951</b>	<b>14,658,435</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	5,373	1,744
銀行結餘及現金	593,859	280,084
	<b>599,232</b>	<b>281,828</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	23,032	110,351
<b>流動資產淨值</b>	<b>576,200</b>	<b>171,477</b>
	<b>15,590,151</b>	<b>14,829,912</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	74,974	76,117
儲備 (附註)	15,515,177	14,753,795
<b>權益總額</b>	<b>15,590,151</b>	<b>14,829,912</b>

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 46. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	2,052,135	6,620	134,931	7,979,396	10,173,082
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	4,628,784	4,628,784
確認為分派的股息	-	-	-	(48,071)	(48,071)
於二零二一年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	12,560,109	14,753,795
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	801,114	801,114
確認為分派的股息	-	-	-	(39,732)	(39,732)
於二零二二年三月三十一日	2,052,135	6,620	134,931	13,321,491	15,515,177

附註：本公司的實繳盈餘指本公司於截至二零二零三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 47. 本公司主要附屬公司詳情

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詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 %	二零二一年 %	
2 Shelley Street Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
45 Barker Road Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
46 Lyndhurst Management Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
階發有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
寶興企業有限公司	香港	10港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
佳偉有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	持有物業
資地置業(上海)有限公司 (附註)	中國	註冊及繳足 資本人民幣 300,000,000元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
CH Property Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供管理服務
Clear Luck Group Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業
COO Management Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
時尚家居有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 %	二零二一年 %	
資本策略投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
資地管業有限公司	香港	2港元	100	100	-	-	提供管理服務
Digital Point Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
Divine Garden Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
Earthmark Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	資金管理
Eastern Cosmo Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業發展
Effect Guide Limited	香港	1港元	100	100	-	-	資金管理
Estate Sky Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	債券發行人
Go Clear Investments Limited	香港	6港元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
Highland Management Services Limited	香港	1港元	-	-	100	100	提供物業管理服務
Hoyden Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
然佳有限公司	香港	2港元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足普通股股本	本公司持有已發行股本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 %	二零二一年 %	
Knight Basin Limited	香港	1港元	100	100	-	-	資金管理
Linking Plus Investments Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
禾發投資有限公司	香港	100港元	100	100	-	-	銷售證券及投資控股
Modern Value Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
上海華建商業管理有限公司(附註)	中國	註冊及繳足 資本人民幣 350,195,250元	-	-	100	100	持有物業及租賃物業
穎揚有限公司	香港	100港元	-	-	92	92	持有物業
慧旺有限公司	香港	1港元	-	-	100	100	物業發展
Well Clever International Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	銷售證券及投資控股

附註：該等公司為於中國成立的外商獨資企業。中國成立的公司的英文名稱乃由中文名稱直接翻譯，僅供識別。

## 綜合 財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

### 47. 本公司主要附屬公司詳情(續)

於年內及年終時，除ESL已發行有擔保票據(詳情載列於附註30)外，其他附屬公司並無發行任何債務證券或任何其他證券(普通／註冊股本除外)。

上表所列載為本公司董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的詳情將使到篇幅過於冗長。

於報告期末，本公司持有對本集團而言屬不重大的其他附屬公司。該等附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務活動	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零二二年	二零二一年
公司服務	香港	4	4
投資控股	香港／澳門／中國	229	215
並無業務	香港	21	19
證券投資	香港	3	3
		257	241

# 財務 概要

本集團於截至二零二二年三月三十一日止五個年度各年的綜合業績及資產與負債概要載列如下：

## (A) 業績

	截至三月三十一日止年度				二零二二年 千港元
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
收益	3,969,462	3,439,180	3,709,956	368,712	420,462
除稅前溢利	1,109,163	737,784	1,308,997	444,487	1,335,154
所得稅開支					
— 即期稅項及遞延稅項	(46,761)	(69,556)	(65,269)	(25,982)	(97,096)
本年度溢利	1,062,402	668,228	1,243,728	418,505	1,238,058
應佔：					
本公司擁有人	1,010,233	529,852	1,155,643	330,809	1,156,180
永續資本證券持有人	47,840	89,700	89,700	89,700	73,422
非控股權益	4,329	48,676	(1,615)	(2,004)	8,456
	1,062,402	668,228	1,243,728	418,505	1,238,058

## (B) 資產與負債

	於三月三十一日				二零二二年 千港元
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
總資產	25,860,247	26,328,755	27,112,532	28,643,947	28,993,194
總負債	12,549,688	12,714,374	12,652,722	13,772,722	13,186,376
	13,310,559	13,614,381	14,459,810	14,871,225	15,806,818
應佔股權：					
本公司擁有人	11,742,750	12,037,070	12,884,114	13,297,903	14,507,557
永續資本證券持有人	1,539,619	1,539,443	1,539,443	1,539,443	1,257,327
非控股權益	28,190	37,868	36,253	33,879	41,934
	13,310,559	13,614,381	14,459,810	14,871,225	15,806,818

# 本集團 所持主要物業表

於二零二二年三月三十一日

## 主要物業

本集團於二零二二年三月三十一日持有的主要物業詳情如下：

地點	用途	本集團權益	地盤面積 概約 (平方呎)	總建築面積 概約 (平方呎)	土地 租約到期
<b>持作出售物業</b>					
(i) 香港					
香港灣仔 告士打道151號 「資本中心」 地下及51個泊車位	商業	100%	不適用	16,606	二零二七年
香港半山白加道45號	住宅	100%	7,766	4,215	二零四九年
香港中環 些利街2號 「LL Tower」地下、地下高層及 1-3樓之零售部分及22樓及23樓之 辦公室樓層	商業	100%	不適用	9,375	二零六九年
香港中環 威靈頓街24號 威靈頓公爵大廈 地下24號舖位	商業	100%	不適用	432	二八四三年
新界上水 粉錦公路333號「華第」	住宅	92%	68,986	33,109	二零六五年
新界屯門 啟發徑8號「城•點」 地庫、地下及1樓 之18間店舖以及地下、2樓及3樓之 8個廣告箱	商業	100%	不適用	12,374	二零六四年

## 本集團 所持主要物業表

於二零二二年三月三十一日

### 主要物業(續)

地點	用途	本集團權益	地盤面積 概約 (平方呎)	總建築面積 概約 (平方呎)	土地 租約到期
<b>持作出售物業(續)</b>					
(i) 香港(續)					
香港半山 山頂道10號 「山頂道8-12號」 B座	住宅	100%	不適用	5,082	二零八四年
香港中環 閣麟街48號「FOCO」	商業	100%	2,118	31,767	二八四三年
香港中環 威靈頓街第92至96號	商業	100%	2,884	43,239	二八六四年
香港中環威靈頓街第152至164號及 華安里1-2號	商業	100%	6,618	99,270	二八四二年
九龍佐敦 彌敦道241及243號 「香港體檢中心」	商業	100%	4,908	61,800	二零七零年
(ii) 澳門					
「百老匯中心」2層樓及多個泊車位	商業	60%	不適用	9,347	永久
<b>投資物業</b>					
中國					
中國上海 靜安區吳江路169號及 石門一路333弄1號地庫1層 「四季坊」購物商場	商業	100%	149,017	122,444	二零四一年
中國上海 黃浦區馬當路222弄 「華府天地商場」1至6號1層、2層 及地庫1層	商業	100%	157,703	121,959	二零四七年



資本策略

資本策略地產有限公司

CSI PROPERTIES LIMITED



MIX  
Paper from  
responsible sources  
FSC™ C132597

