

太興置業
有限公司

股份代號：277

年報
2020

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理人員簡介	10
企業管治報告書	12
環境、社會及管治報告	27
董事會報告書	48
獨立核數師報告書	56
綜合損益及其他全面收益表	61
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動表	64
綜合現金流量表	65
綜合財務報表附註	67
本集團五年財務概要	133
主要物業資料	134

董事會

執行董事

陳海壽
(主席兼董事總經理)

陳恩蕙
(副主席)

陳恩典

非執行董事

陳恩美

獨立非執行董事

陳國偉
張頌慧
謝禮恒

審核委員會

陳國偉
(主席)
張頌慧
謝禮恒

薪酬委員會

陳國偉
(主席)
陳恩典
謝禮恒

提名委員會

陳國偉
(主席)
陳恩蕙
謝禮恒

主要來往銀行

瑞士信貸集團
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司

註冊辦事處

香港
皇后大道中237號
太興中心第一座26樓

股份過戶登記處

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

公司秘書

李嘉文

核數師

恒健會計師行有限公司
香港灣仔
莊士敦道181號
大有大廈15樓1501-8室

律師

胡關李羅律師行

網址

www.tern.hk

股份代號

277

主席報告書

本人欣然向太興置業有限公司(「本公司」)股東提呈截至二零二零年三月三十一日止年度本公司及其附屬公司(「本集團」)之年度業績。

財務業績

於二零二零年，本集團收入達港幣73,100,000元，較上年度輕微減少8.9%。該減少乃主要歸因於商舖物業之較低續租租金。

於本年度內，本公司股東應佔虧損為港幣531,200,000元。有關虧損乃主要由於本集團投資物業公平值較上年度末減少所致。每股虧損為港幣1.85元。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.7仙。連同已派發之中期股息每股港幣1.8仙，本年度股息總額為每股港幣4.5仙。此建議派發之末期股息須取得本公司股東於二零二零年八月十九日(星期三)舉行之股東週年大會上批准，並於二零二零年八月三十一日(星期一)派付予於二零二零年八月二十七日(星期四)已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席二零二零年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零二零年八月十四日(星期五)至二零二零年八月十九日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零二零年股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年八月十三日(星期四)下午四時三十分前存放在本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

待獲股東於二零二零年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零二零年八月二十七日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由二零二零年八月二十六日(星期三)至二零二零年八月二十七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年八月二十五日(星期二)下午四時三十分前存放在本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務展望

在全球經濟已經疲弱的背景下，新型冠狀病毒在全球蔓延及迅速擴散，進一步打擊全球經濟及消費意慾。全球股市因而發生了歷史性崩盤，儘管多國政府和央行推出緊急措施以應對新形冠狀病毒疫情及股市崩盤對經濟造成的衝擊，但成效尚未完全體現在經濟上。

自二零一九年下半年開始，本地零售消費遭受社會運動影響持續下降，導致香港經濟錄得連續兩個季度的負增長，集團投資物業之租金收入已因此出現持續下降趨勢。受新型冠狀病毒疫情影響，香港各行各業更加雪上加霜。集團與租戶共渡時艱，由集團提供短期紓困措施，令集團租金收入進一步向下調整。

在如今不安定的經濟及社會環境下，集團於上市固定收益債券的投資提供了穩健的收入及流動資金，減輕經濟放緩對租金收入下降的影響。管理層秉持極其審慎的態度，維持集團財政穩健，保持低負債比率及充裕的流動資金，努力應對及緩解經濟環境變化所帶來的負面影響及挑戰。

致謝

本人籍此機會代表董事會感謝全體員工的努力及貢獻。本人亦對董事會同寅及股東的支持表示謝意。

陳海壽

主席兼董事總經理

香港，二零二零年六月十二日

管理層討論與分析

緒言

本公司及其聯營公司之核心業務包括物業投資及財務投資。本集團持有之物業詳情於綜合財務報表第134至136頁列示。

財務摘要

港幣百萬元，除每股金額外

		二零二零年	二零一九年
年度	收入	73.1	80.3
	本公司股東應佔年度(虧損)/溢利	(531.2)	25.5
於三月三十一日	本公司股東應佔資本及儲備	2,963.5	3,739.9
	已發行股份(千股)	277,233	307,759
比率	本公司股東應佔資本及儲備投資物業公平值變動前之回報	0.40%	1.1%
每股	每股淨值(港幣元)	10.7	12.2
	每股基本(虧損)/盈利(港幣仙)	(184.8)	8.3
	每股派發之末期股息(港幣仙)	2.7	3.2

財務回顧

財務業績

收入

本集團於年內自物業投資產生之收入為港幣73,100,000元(二零一九年：港幣80,300,000元)，減少港幣7,200,000元。此乃由於本集團大部分商舖物業續約時租金錄得減少及本集團出租物業之出租比率減少。本集團出租物業之出租比率減少5.1%至92.4%(二零一九年：97.5%)。

財務投資收入

本集團的財務投資收入主要為來自債務證券投資的利息收入港幣38,100,000元(二零一九年：港幣36,100,000元)，增加港幣2,000,000元。此乃主要由於本年度債務證券投資的平均賬面值增加所致。

於本年度內，本集團於若干債務證券之投資由其發行人贖回，並錄得已變現收益港幣4,900,000元。

於年度末，手頭上市股本證券之公平值虧損為港幣8,300,000元(二零一九年：港幣46,000元)。

財務回顧(續)

財務業績(續)

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本年度虧損為港幣531,200,000元(二零一九年：溢利港幣25,500,000元)。

業績轉盈為虧乃主要由於：

- 重估投資物業公平值虧損港幣543,000,000元
- 上市股本證券公平值虧損增加

每股虧損

截至二零二零年三月三十一日止年度每股虧損港幣184.8仙(二零一九年：每股盈利港幣8.3仙)。擬派發之末期股息每股港幣2.7仙(二零一九年：港幣3.2仙)，故全年每股中期及末期股息派息總額將達港幣4.5仙(二零一九年：港幣5.4仙)。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零二零年三月三十一日，本集團包括已抵押銀行存款、銀行結存及現金港幣22,100,000元(二零一九年：港幣277,800,000元)之流動資產淨額達港幣29,600,000元(二零一九年：流動資產淨額港幣265,500,000元)，較上年度減少港幣235,900,000元，主要由於：

- 結清購買本公司上市證券
- 於債務證券之投資增加

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣1,026,400,000元(二零一九年：港幣1,128,300,000元)，乃以公平值總額港幣1,196,500,000元(二零一九年：港幣1,641,300,000元)之投資物業、已抵押銀行存款及債務證券投資全數作為抵押。於二零二零年三月三十一日，已動用港幣306,500,000元(二零一九年：港幣268,300,000元)。

於二零二零年三月三十一日，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款後的尚未償還銀行借貸總額為港幣284,300,000元，以銀行借貸淨額與權益總額比率計算之資本負債率則為9.6%。於二零一九年三月三十一日，儘管本集團銀行借貸為港幣268,300,000元，但本集團擁有手頭現金結餘淨額。

於二零二零年三月三十一日，銀行借貸總額中港幣62,300,000元或20.3%(二零一九年：港幣11,800,000元或4.4%)必須於一年內償還，港幣12,500,000元或4.1%(二零一九年：港幣12,100,000元或4.5%)可於一年後但必須於兩年內償還，港幣39,500,000元或12.9%(二零一九年：港幣38,200,000元或14.2%)可於兩年後但必須於五年內償還，港幣192,200,000元或62.7%(二零一九年：港幣206,200,000元或76.9%)可於五年後償還。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之財務成本與上年度比較為港幣6,800,000元(二零一九年：港幣6,700,000元)。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

股東資金

於二零二零年三月三十一日，本集團股東資金減少至港幣2,963,500,000元(二零一九年：港幣3,739,900,000元)，乃主要由於本集團投資物業公平值於年終時大幅減少。每股資產淨值達港幣10.7元(二零一九年：港幣12.2元)。

分類資料

有關收入及損益的詳細分類資料於綜合財務報表附註6列示。

外匯波動風險

本集團須就配合其現有或潛在投資活動維持外匯風險，即其將面對合理匯率風險。然而，本集團將根據需要密切監控其風險。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

有關資產抵押之詳情載於綜合財務報表附註30。

業務回顧

物業

- 本集團租金收入主要來自其香港物業組合。
- 本集團租金收入可與二零一九年相媲美。
- 於二零二零年三月三十一日，本集團持有之投資物業為港幣2,409,000,000元，較上年度減少港幣543,300,000元。減少主要由於本集團年終重估時投資組合公平值減少。
- 本年度並無收購或出售物業。

業務回顧(續)

財務投資

- 本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之回報。
- 於二零二零年三月三十一日，證券投資及財資產品組合港幣561,600,000元(二零一九年：港幣450,700,000元)中包括債務證券港幣510,300,000元(二零一九年：港幣443,400,000元)及上市股本投資港幣51,300,000元(二零一九年：港幣7,300,000元)。無任一債務證券佔本集團資產總額5%以上。

僱員

於二零二零年三月三十一日，本集團共有17名(二零一九年：18名)僱員，包括董事酬金之僱員成本總額達港幣26,000,000元(二零一九年：港幣24,800,000元)。

本集團按年檢討僱員薪酬待遇，乃以個別員工表現及優點作為基準。福利包括僱員公積金供款、醫療津貼及酌情花紅。本集團確認持續專業教育及發展的重要性，並向僱員提供工作相關課程的津貼。

我們的風險狀況

作為風險管理方針的基礎，我們必須了解本集團目前承受的風險狀況，以及這些風險如何隨時間而出現變化。以下為我們的主要風險之性質。本集團策略的進一步分析載於如下所示的本年報其他章節：

業務風險

我們密切留意市場趨勢和營商環境，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準，並透過定期保養及翻新，確保物業安全及保持質量。為保護本集團資產，我們聘用專業人士監察各項大型維修和翻新工程的設計、進度及資本開支。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

經營風險

經營風險涉及因內部程序、人為、制度不足或失當或外在事件導致之可能損失。本集團透過建立健全內部監控、清晰界定職權範圍、恰當之職務分工與有效內部匯報制度及應變計劃，減少及控制營運風險。本集團的企業文化乃各級業務及營運管理層均在日常工作中，對所屬業務單位的營運風險充分了解及負責。獨立監控及檢討由內部審計團隊執行。內部審計團隊定期向相關之高級管理人員及審核委員會匯報。

財務風險

財務風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。市場風險涉及投資價值因市場因素變動而改變，其可細分為股本風險、利率風險及外匯風險。信貸風險乃客戶或交易對手方不遵守承諾支付款項而引致損失的風險。流動資金風險則涉及指定證券或資產未能及時在市場上買賣以防止損失或賺取所需溢利的風險。財務風險管理之詳細論述於綜合財務報表附註33(b)內概述。

環保政策

本集團致力締造成一間環保企業。本集團之目標為減低其經營業務對環境之影響。本集團之環保政策包括減少耗用紙張及電力、減少廢物及鼓勵使用電子通訊及儲存方式。

與主要持份者的關係

本集團深明員工、顧客及供應商為我們持續穩定發展的關鍵。我們致力與員工緊密聯繫、與供應商及顧客協力同心，以實現本集團的可持續發展。

董事及高級管理人員簡介

陳海壽

陳先生現年86歲，為本集團創辦人，自一九八七年擔任本集團之主席兼董事總經理。彼亦為本集團多間成員公司的董事。陳先生於香港、中國內地及海外地產投資及發展以及金融投資方面擁有近四十年經驗。彼為本公司執行董事陳恩典先生、本公司副主席及執行董事陳恩蕙女士及本公司非執行董事陳恩美女士之父。

陳恩典

陳先生現年56歲，自二零零四年一月出任本公司執行董事。陳先生自一九八七年十月至二零零一年四月出任執行董事及自二零零一年四月至二零零四年一月出任非執行董事，彼亦為薪酬委員會成員及本集團多間成員公司的董事。彼於加拿大Simon Fraser University畢業，在香港、中國內地及海外建築、地產投資及發展方面擁有豐富經驗。陳先生為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之兒子，以及本公司副主席及執行董事陳恩蕙女士及本公司非執行董事陳恩美女士之長兄。

陳恩蕙

陳女士現年55歲，於二零一七年六月十五日及二零一九年十一月十三日分別獲委任為本公司執行董事及副主席。彼亦為提名委員會成員及本集團多間成員公司的董事。陳女士持有University of British Columbia文學學士學位。彼自二零零二年起任職於本集團，現擔任總經理，負責營運及公司職能。陳女士為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之女兒，以及本公司執行董事陳恩典先生之妹妹及本公司非執行董事陳恩美女士之姐姐。

陳恩美

陳女士現年52歲，自二零一二年六月出任本公司非執行董事。陳女士持有加拿大University of British Columbia理科學士學位及香港科技大學工商管理碩士學位，彼在擔任監管角色以及財務及業務管理方面具有扎實經驗。陳女士為本集團主席兼董事總經理及本公司控股股東陳海壽先生之女兒，以及本公司執行董事陳恩典先生及陳恩蕙女士之妹妹，而陳恩蕙女士亦為本公司副主席。

董事及高級管理人員簡介

陳國偉

陳先生現年61歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席。陳先生持有澳洲蒙納士大學工商管理學學士學位。彼為澳洲會計師公會及香港證券及投資學會之會員，在財務及會計行業擁有豐富經驗。

陳先生現為勤達顧問有限公司之董事，彼亦分別為華人置業集團、中國興業控股有限公司、遠東發展有限公司及National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事，而該等公司全部為香港上市公眾公司。

謝禮恒

謝先生現年55歲，自二零零四年九月出任本公司獨立非執行董事，彼亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員。謝先生持有加拿大University of British Columbia應用科學(土木工程學)學士及碩士學位。謝先生於香港及海外建築及房地產發展方面擁有豐富經驗。

張頌慧

張女士現年53歲，自二零一八年三月出任本公司獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員。張女士持有加拿大University of British Columbia會計與管理資訊系統商學學士學位，以及美國密西根大學工商管理碩士學位。彼持續擔任航空公司行政人員，並擁有逾25年領導複雜採購及融資項目的經驗。

企業管治常規

本公司董事會(「董事會」)承諾維持高度標準之企業管治，董事會相信高度標準之企業管治可為本集團提供架構，以能制訂商業策略及政策，並運用有效之內部監控程序以管理相關之風險；且能為本集團提高透明度及加強對股東及債權人之間責性。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載「企業管治守則」(「守則」)之守則條文，於截至二零二零年三月三十一日止年度期間，本公司均已遵守守則內所有適用之條文，惟主席及最高級行政人員之職責由同一位人士擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離者則除外。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治政策及常規與監察確實遵守守則，以確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

董事會

董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，即董事會主席陳海壽先生、陳恩典先生及董事會副主席陳恩蕙女士；一名為非執行董事，即陳恩美女士；三名為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士。

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，董事會舉行四次會議。董事會負責為本集團制訂商業策略及整體政策，並監控管理層之工作表現；執行董事及管理層獲授予權力執行商業策略，為本集團日常業務制訂及實施政策；而獨立非執行董事則於有需要時為本集團提供其專業意見。

董事會負責檢討及監察本集團對遵守法律及規則要求之政策及常規，與董事及高級管理人員之培訓及持續專業進修。

各董事均可全面性及適時獲取本集團全部資料及賬目，董事可以尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會主席陳海壽先生乃本公司一名執行董事陳恩典先生、本公司一名副主席及執行董事陳恩蕙女士及一名非執行董事陳恩美女士之父親。除上文所披露外，於本年度內，概無任何董事與其他任何董事擁有或維持任何財務、業務、親屬或其他重大、相關關係。

主席及最高行政人員

守則條文第A.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，亦不應由同一位人士擔任。陳海壽先生現任本公司董事會主席兼董事總經理，彼自本公司成立以來擔任主席及最高行政人員之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現最佳效率，因為董事會包括三名獨立非執行董事，彼等各為專業會計師、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並無減少。

非執行董事

根據上市規則規定，本公司已取得各獨立非執行董事每年書面確認其獨立地位之確認函件。本公司認為每位獨立非執行董事之地位均獨立於本公司。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應以固定任期獲委任，須受重選連任之規限。所有非執行董事及獨立非執行董事受委任之年期為三年。惟根據本公司之新組織章程細則第103條，按全部名數三分之一董事均需於本公司之股東週年大會上輪值告退。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事會成員多元化之方針。董事會確認董事會多元化之裨益，各成員具備均衡的技能、經驗及專長，有助令本集團經營有成，並尋求董事會層面增加多元化以提升董事會之效率，並實現可持續及均衡發展。

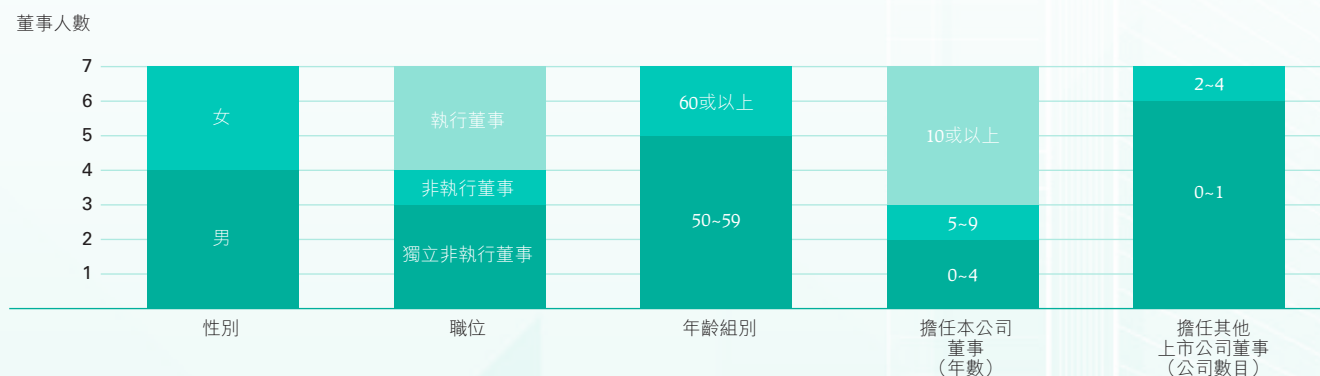
根據該政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。為顧及董事會成員多元化之裨益，董事會所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

董事會將考慮制定可計量目標以實行該政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標之進度。董事會現時並無制定任何可計量目標。

提名委員會將不時檢討該政策，以確保其行之有效。

董事會成員多元化政策(續)

按多元化範疇視野分析之董事會成員多元化載列如下：



持續專業發展

所有董事已獲發一份由公司註冊處發出之《董事責任指引》及由香港董事學會發出之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》，董事亦獲提供有關上市規則及有關規例和法規要求之最新發展及修訂的最新資料。

本公司向所有董事提供持續專業發展，以進修並發展其知識及技能，有關費用由本公司負責；董事均有參與有關企業管治、經濟現況及法規進展之培訓如下：

董事	閱讀法規更新／ 其他資料	出席研討會／ 座談會／簡報會
執行董事		
陳海壽	√	—
陳恩典	√	—
陳恩蕙	√	—
非執行董事		
陳恩美	√	—
獨立非執行董事		
陳國偉	√	√
張頌慧	√	—
謝禮恒	√	—

企業管治報告書

董事及要員的投保安排

本公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

董事委員會

本公司現在有三個董事委員會(主要為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)，並有具體職權範圍負責監督特定方面的公司業務。本公司把監察企業管治相關事宜的功能保留在董事會。董事會負責執行載於守則內之企業管治責任。

年內及截至本報告日期，由董事會執行的主要企業管治責任載列如下：

- (a) 檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (b) 檢討董事的持續專業發展及培訓事宜；
- (c) 檢討本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 檢討遵守守則的情況及在《企業管治報告書》內的披露。

審核委員會

審核委員會自二零零五年三月成立，並由三名獨立非執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及張頌慧女士。陳國偉先生在財務及會計方面擁有豐富經驗，並持有合適之專業會計資格；審核委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面權責範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，審核委員會主要職務為：

- (a) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
- (b) 檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，並與外聘核數師討論核數性質及範疇與有關申報責任；

審核委員會 (續)

- (c) 監察本公司的財務報表、年度報告及賬目以及中期報告之完整，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷。委員會特別針對報告內下列事項加以審閱：
- (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 會計準則之遵守；及
 - (vi) 有關財務申報的上市規則及其他法律規定之遵守；
- (d) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (e) 討論在中期賬目審閱及全年賬目審核中出現的問題及存疑之處，以及核數師希望討論的其他事宜；
- (f) 審閱外聘核數師給予管理層的說明函件及管理層之回應；
- (g) 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- (h) 檢討本公司設定安排本公司僱員可暗中就財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出之關注及採取適當之行動。

按其職權範圍，審核委員會每年最少召開兩次會議。於截至二零二零年三月三十一日止年度內，審核委員會舉行兩次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

審核委員會已分別審閱本集團截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務報表，及與本公司核數師討論其核數範圍及調查結果，並已檢討本集團之財務申報制度及內部監控程序及風險管理制度，審核委員會亦已批核本公司核數師於本年度提供核數服務之酬金。

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之已審核財務報表。

薪酬委員會

薪酬委員會自二零零五年三月成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、謝禮恒先生及陳恩典先生。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，薪酬委員會主要職務為：

- (a) 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事會提出建議；
- (b) 向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- (c) 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (d) 確保任何董事不得自行釐訂薪酬。

按其職權範圍，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於截至二零二零年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行一次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本公司之薪酬政策、評估執行董事及高級管理人員之工作表現，為所有董事及高級管理人員之特定薪酬待遇向董事會提出建議及為各非執行董事之薪酬提出建議。

提名委員會

提名委員會自二零一二年四月一日成立，並由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即委員會主席陳國偉先生、陳恩蕙女士及謝禮恒先生。提名委員會獲提供充足資源以履行其職務，並在有需要時尋求獨立專業意見。

提名委員會已採納根據守則條文所制訂之指定書面職權範圍，並登載於本公司及聯交所網頁內，提名委員會主要職務為：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就提名董事人選向董事會提出建議；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及最高行政人員)繼任計劃向董事會提出建議。

按其職權範圍，提名委員會每年最少召開一次會議。於截至二零二零年三月三十一日止年度內，提名委員會舉行一次會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會」一節內。

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及組成，並就重新委任董事向董事會提出建議及評核獨立非執行董事的獨立性。

提名政策

本公司的提名政策由董事會於二零一八年採納。提名政策載列如下：

1.0 目標

1.1 提名委員會（「提名委員會」）將向董事會提名適合候選人，以供其考慮及向股東推薦以在股東大會上膺選為本公司董事（「董事」）或委任為董事以填補臨時空缺。

1.2 提名委員會如認為適當，可在將於股東大會上獲委任或連任的董事人數，或需要填補的臨時空缺數目之外，提名多名候選人。

2.0 甄選標準

2.1 提名委員會於評估擬任候選人的適當性時將以下列因素作為參考。

- 信譽
- 於房地產行業之成就及經驗
- 就可投入時間及相關事務關注作出的承諾
- 各方面的多元性，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

該等因素僅供參考，而非詳盡及絕對。提名委員會如認為適當，可酌情提名任何人士。

2.2 擔任九年獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）的退任獨立非執行董事合資格獲董事會提名於股東大會上膺選連任。其進一步委任須以獨立決議案形式獲股東批准。隨附該決議案向股東提呈之文件須載有董事會認為彼仍屬獨立且應獲重選之原因。

2.3 擬任候選人須按規定格式提交必要個人資料，連同彼等書面同意書，同意獲委任為董事及就彼等膺選董事或相關事宜於任何文件或相關網站公開披露彼等的個人數據。

2.4 提名委員會如認為必要，可要求候選人提供額外資料及文件。

提名政策(續)

3.0 提名程序

- 3.1 提名委員會秘書將召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)以供提名委員會於其會議前考慮。提名委員會亦可推薦並非由董事會成員提名的候選人。
- 3.2 就填補臨時空缺而言，提名委員會將作出推薦建議以供董事會考慮及批准。就推薦候選人以於股東大會上膺選而言，提名委員會向董事會提名候選人以供其考慮及推薦。
- 3.3 於發出股東通函前，獲提名人士不得假設其已獲董事會推薦以於股東大會上膺選。
- 3.4 為提供獲董事會提名於股東大會上膺選的候選人的資料並邀請股東作出提名，將向股東寄發通函。通函將載列股東遞交提名的期限。寄發予股東的通函亦將載有根據適用法律、規則及法規所規定的建議候選人姓名、簡歷(包括資歷及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及任何其他資料。
- 3.5 股東可於遞交期限內向公司秘書發出通知，表明其有意提呈選舉股東通函所載該等候選人以外的特定人士(未獲董事會推薦或提名委員會提名)作為董事的決議案。如此建議的候選人的詳情將透過向全體股東寄發補充通函的方式供其參考。
- 3.6 准許候選人於股東大會前透過向公司秘書送達書面通知撤銷其候選資格。
- 3.7 董事會對於有關其推薦候選人以於任何股東大會膺選的所有事項擁有最終決定權。

企業管治報告書

董事出席董事會及委員會會議以及股東週年大會

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，各董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及股東週年大會之會議的情況列載如下：

董事	出席／舉行會議次數				股東	
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	週年大會	股東特別大會
執行董事						
陳海壽	7/7	2/2	–	–	1/1	1/1
陳恩典	7/7	2/2	1/1	–	1/1	1/1
陳恩蕙	7/7	2/2	–	1/1	1/1	1/1
非執行董事						
陳恩美	7/7	2/2	–	–	1/1	1/1
獨立非執行董事						
陳國偉	7/7	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
謝禮恒	7/7	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
張頌慧	7/7	2/2	–	–	1/1	1/1

董事進行證券交易

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」）作為本公司董事進行證券交易之守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零二零年三月三十一日止年度期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

責任承擔及核數

董事確認就根據香港公司條例編製賬目為其職責，該等賬目須真實與公允地反映本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之事務狀況、財務表現及現金流量，董事按持續經營為基準編製賬目，已選取合適會計政策及貫徹其應用，並根據上市規則之要求及按法例規定提供適當之披露。

有關本公司核數師發表其申報責任之聲明，詳列於第56至60頁獨立核數師報告書內。

風險管理控制及內部監控環境

責任

董事會對維持完善及有效的風險管理及內部監控全盤負責，而管理層則負責設計及執行風險管理及內部監控制度以管理風險。良好的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅能提供合理而非絕對的保證。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控制度及檢討其成效。審核委員會協助董事會監察本集團承受的風險水平、有關之風險管理和內部監控制度的設計及運作成效。管理層評估本集團的主要風險、整體內部監控制度的優點並定期向審核委員會發表報告，同時提出應對弱點的行動方案。本集團已外判內部審核職能予外部服務提供商，其將提供對業務過程及活動審閱的定期報告，包括解決任何已識別控制弱點的行動方案。外聘核數師亦對工作過程中發現的任何控制問題作出報告。經考慮以上各點，審核委員會檢討本集團內部監控制度的成效，並向董事會報告檢討結果。

檢討內部監控成效

於截至二零二零年三月三十一日止年度，董事會認為內部監控制度有效及足夠，亦無發現任何可能對本集團財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能構成影響的重要事項。

企業管治報告書

風險管理

風險管理架構的建立

自二零一七年起，本公司建立了風險管理架構，包括制訂風險管理政策及程序。

我們的風險管理過程

我們的風險管理過程包括風險識別、風險評估及優次排序、風險處理及向審核委員會上報及監控已識別風險。為達成上述目標，本公司已舉辦一系列協助高級管理人員進行風險評估之工作坊，以檢討及討論於業務上所面對之風險。評估風險時，會考慮內外因素轉變、未來事件或其他因素導致出現／並無出現風險之影響及其可能性，該等風險是否受到有效管理，如未受到有效管理則有需要部署進一步行動。本公司已建立企業風險記錄冊，以追蹤並記錄已識別風險、風險負責人、紓解行動及監控措施，並協助持續更新風險處理情況。

本公司每年度進行檢討，以跟進企業風險記錄冊記錄之重大風險及相關行動，並向審核委員會匯報結果。年終風險管理評估結果經由審核委員會向董事會匯報。

於本年度後，審核委員會已檢討本年度風險管理系統是否行之有效及足夠，而董事會對本集團之風險管理系統之有效性及足夠性感到滿意，並認為本公司於本年度已遵守有關風險管理之守則條文。

發佈內幕消息

本公司致力貫徹執行及時、準確及充足地詳細披露本集團之重大消息。本公司已採納內幕消息披露政策，當中載有處理及發佈內幕消息之責任、指引及程序。在該等指引及程序之基礎上，本集團已設有管理監控，確保可即時識別、評估及提交潛在內幕消息以供董事會決定是否需要作出披露。

核數師酬金

截至二零二零年三月三十一日止年度，為其核數服務而應付予本集團之核數師恒健會計師行有限公司之酬金達港幣486,000元；於本年度內，該核數師並無為本集團提供非核數之服務。

公司秘書

本公司的秘書職能已外包予外部服務供應者。李嘉文小姐(「李小姐」)(作為其公司秘書)及本公司財務總監Lee Siu Kau先生為本公司與公司秘書的主要聯絡人。

李小姐為英國特許管治公會(The Chartered Governance Institute)(前稱特許秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會會員。彼於二零零二年六月獲得香港公開大學工商管理學士學位，於二零零四年十二月獲得香港公開大學工商管理碩士學位。彼於公司秘書服務領域擁有逾15年經驗。

李小姐於本年度內完全符合上市規則第3.29條的規定。

股東溝通

與股東溝通之目標乃為向股東提供有關本公司之詳細資料，讓股東可於知情之情況下行使其股東權利。

本公司透過各種途徑聯絡股東，確保彼等知悉其主要業務之發展，該等途徑包括召開股東大會、送遞中期報告及年報、公告及通函予股東，並登載於本公司及聯交所網頁內。股東可通過本公司網站隨時向本公司發送其詢問及疑問。股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出詢問。

二零一九年股東週年大會

於二零一九年股東週年大會上，大會主席向股東解釋以投票方式表決之程序，主席並就每件獨立事項包括重選董事、續聘核數師、授予各董事回購或發行本公司股份之一般授權提呈獨立決議案，並以投票方式表決，本公司根據上市規則所指定的方式公佈投票結果。董事會主席及各委員會主席均有出席股東週年大會以回應股東提問及確保有效與股東溝通。

應股東要求召開股東大會

根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例(香港法例第622章)第566條，佔全體股東總表決權最少5%並可於股東大會上投票之股東，可提出請求召開股東大會。

請求書：

- (a) 必須述明將在該會議上處理事務之一般性質；
- (b) 可包含可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的決議案之全文；
- (c) 可包含數份同樣格式之文件；
- (d) 可以印副本形式或電子形式發送；及
- (e) 必須經提出請求之人士予以核證。

根據新公司條例(香港法例第622章)第567條，董事須在彼等須遵守規定起計二十一天內召開股東大會，而該召開之會議須在召開該會議之通知發出日期起計不多於二十八天內舉行。倘董事未能如此行事，請求會議之股東或佔全體請求人一半以上總表決權的股東，可自行根據新公司條例(香港法例第622章)第568條召開股東大會，但該會議須在董事須遵守規定召開會議當日起計不多於三個月內召開。本公司須因董事未能正式召開會議而補償該等股東請求會議所產生之任何合理費用。

於股東週年大會(「股東週年大會」)上提出議案

根據於二零一四年三月三日生效之新公司條例(香港法例第622章)第615條之規定，股東可提出在股東週年大會上傳閱決議案之請求，倘股東為：

- (a) 佔全體股東總表決權最少2.5%並可於股東週年大會上就該請求有關之決議案投票之股東；或
- (b) 最少50名可於股東週年大會上就該請求有關之決議案投票之股東。

請求書：

- (a) 可以印副本形式或電子形式發送；
- (b) 必須指明擬發出通告之決議案；
- (c) 必須經提出請求之人士予以核證；及
- (d) 必須在不遲於與該請求有關之股東週年大會舉行前六週或(倘稍遲)發出該股東週年大會通告之時由本公司接收。

股東提名個別人士候選董事之程序

有關股東提名個別人士候選董事的程序已上載至本公司網站。

組織章程文件

於報告年內，本公司組織章程文件並無變動。

股息政策

股息政策旨在使本公司股東能夠分享本公司溢利，並使本公司可保留足夠的儲備以作未來增長之用。

根據股息政策，本公司擬每半年向股東派付一次股息，股息總額須視乎宣派股息時本公司能否自累計及未來盈利派付股息、流動資金狀況、增長所需資金儲備及未來承擔而定。

除每半年派付一次股息外，本公司亦或會不時考慮宣派特別股息。

本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司目前及未來之營運、流動資金狀況及資本需求，以及自本公司附屬公司及聯營公司收取的股息(而自附屬公司及聯營公司收取的股息則取決於該等附屬公司及聯營公司能否派付股息)。本公司派付股息亦受香港法例及本公司組織章程細則的規定所規限。

董事會可全權決定是否派付股息，惟在適當的情況下須經股東批准。即使董事會決定建議並派付股息，其形式、頻率及金額仍將根據營運及盈利、資本需要及盈餘、一般財務狀況、合約限制及其他影響本公司及其附屬公司(「本集團」)的因素而釐定。

此政策反映於採納政策之時董事會對本集團財務及現金流量狀況的意見。董事會將繼續不時檢討該股息政策，但概不保證將在任何特定期間內以任何金額支付股息。董事會可在相關時間酌情對該政策進行修改。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

太興置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然提呈本集團第三份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)。本報告概述本集團於二零二零年財政年度(即自二零一九年四月一日起至二零二零年三月三十一日止)的環境、社會影響以及政策及倡議，以表明確保本集團業務在經濟、社會及環境方面實現可持續發展的長期承諾。

在編製本報告時，本集團已遵照聯交所主板上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》(「指引」)的「不遵守就解釋」條文，並根據本公司的實際情況作出匯報。

除另有說明外，本報告的範圍涵蓋香港的所有商業物業。本公司與物業管理公司合作，確保未來更多對利益相關方有影響的數據納入環境、社會及管治報告範圍內。

報告中所使用的資料均來自本集團。本公司董事會(「董事會」)明白其為確保環境、社會及管治報告的完整性所負有的責任。就董事會全悉，本報告記述所有重大事項，並合理展示本公司的環境、社會及管治表現以及其影響。董事會確認其已審閱並批准本報告。

2. 我們的環境、社會及管治方法

我們的業務目標是創建和管理高效的辦公空間，並對我們的租戶提供持久的吸引力。在我們的商業周期的每個不同階段，我們與我們的租戶、合作夥伴和我們經營所在的社區有密切合作，以保護他們的利益並實現他們的期望。

我們通過外判物業管理公司管理我們的物業，因此，我們能夠更好地控制物業風險，並在機會出現時立即採取行動。在我們的業務中，我們與僱員和社區建立了牢固的關係，投資於改善建築環境，從而為社會增值。

我們致力創造環境友好型企業，關愛僱員發展，保障僱員權益。本集團以公平誠信作為企業經營的宗旨，並遵循商業規範及道德。

本集團高度注重對環境和社會的影響，因此堅持將環境、社會及管治方針付諸實踐，並提升物業質素以實現節能減排的目標。本集團亦執行勞工法例，並透過為僱員提供安全健康的工作環境與公平的發展平台促進和諧的勞資關係。

2. 我們的環境、社會及管治方法(續)

企業管治及風險管理

董事會負責評估及識別本集團有關環境、社會及管治的風險，並確保本集團設立合適及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。

因此，本集團已成立環境、社會及管治執行委員會，以明確實施環境、社會及管治管理及目標的責任。執行委員會將推動和監控與我們的業務運營相結合的環境、社會及管治常規。

環境、社會及管治相關風險，包括賄賂及貪污、商業道德、職業健康與安全及環保等，均已納入年度評估。在此過程中識別出的任何重大環境、社會及管治風險均會報告予環境、社會及管治執行委員會，而該委員會最終釐定本集團的重大環境、社會及管治風險，並作為中央管治機構，監督所有可持續發展和環境、社會及管治事宜。

有關企業管治及風險管理的更多資料，可參閱我們的二零一九年／二零二零年年報。

3. 管理本集團的環境、社會及管治

本集團環境、社會及管治執行委員會負責可持續發展表現，且每年至少收取一次有關環境、社會及管治的更新資料。有關環境、社會及管治的重大事宜亦提呈董事會處理。本集團已設立框架，以在本集團各物業樓宇不同部門及專責物業管理團隊之間實施環境、社會及管治計劃。



環境、社會及管治報告

3. 管理本集團的環境、社會及管治(續)

於二零一九年／二零二零年，我們的環境、社會及管治執行委員會專注於：

- 商業機會－在美國貿易局勢緊張、社會動盪及新型冠狀病毒爆發的情況下，憑藉我們物業組合的可持續發展情況吸引更多租戶
- 合規－管理事宜及收集數據，以確保本集團負責任地運作，並遵守外部法規及內部政策
- 感染控制－落實衛生防護中心發佈的有關物業管理防控新型冠狀病毒的醫療意見

4. 我們的利益相關方

本集團重視與利益相關方的溝通。利益相關方是對太興置業產生影響或受太興置業影響之內、外部實體或個人。本集團鑑別出五類主要利益相關方，即租戶、僱員、供應商／承辦商／服務提供商／專業顧問、投資者／股東及當地社區。下表的多元溝通渠道，若利益相關方提出意見和關注事項，會依照該內容的範疇與性質，轉介各相關業務單位負責以便本公司即時處理。本集團相信，與利益相關方建立良好的互動，不僅能協助本公司更快速掌握經濟、社會及環境的最新資訊，同時也能協助創造更大的價值。

下表概述我們的利益相關方交流的環境、社會及管治問題重點。

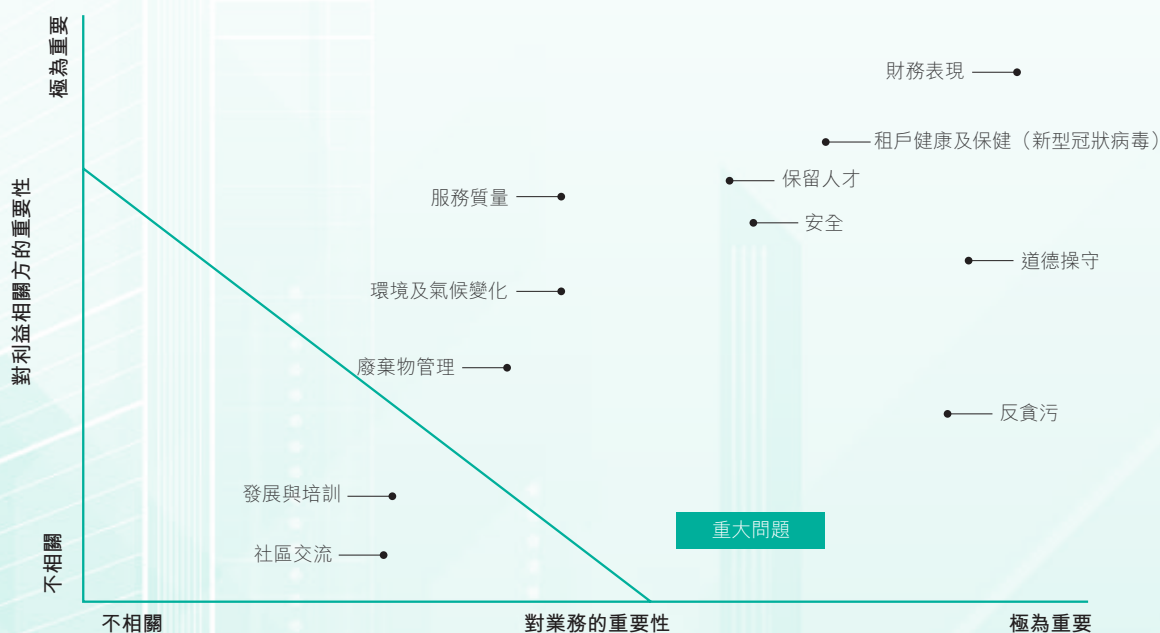
利益相關方	交流模式	行動
租戶	<ul style="list-style-type: none">• 租戶滿意度調查• 由我們的外判物業管理公司通過年度問卷調查收集的租戶在租賃期間的不同階段的直接反饋• 與租戶及其代表定期溝通和討論	<ul style="list-style-type: none">• 我們日常工作的一部分是確保我們的物業運營團隊可隨時應對租戶和業務合作夥伴的關注事項，並制定雙贏計劃，以實現具有成本效益的解決方案。• 我們跟進辦公室設計及設置概念領域的趨勢和發展，以便為我們的租戶提供適合他們需求的合適解決方案。
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 年度評估會議• 門戶開放式政策• 定期團隊活動	<ul style="list-style-type: none">• 我們堅信積極和相互尊重的交流、合作式的管理風格和提供僱員表現發展。

4. 我們的利益相關方(續)

利益相關方	交流模式	行動
供應商／承辦商／ 服務提供商／專業顧問	<ul style="list-style-type: none"> 在新的業務關係開始前進行交流 項目合作 公司網站 	<ul style="list-style-type: none"> 我們謹慎選擇供應商，並重視他們的工作。通過績效評估和工作團隊的積極反饋後，我們通常會繼續與他們合作開展多個項目。 我們與本地供應商合作開發項目以及定期作物業保養。
投資者／股東	<ul style="list-style-type: none"> 通過我們的股東週年大會與股東保持良好的溝通 中期及年度財務報告和年度環境、社會及管治報告以及定期公告 	<ul style="list-style-type: none"> 我們的業務重點是保持我們物業的高使用率以及收入來源的質量。 我們僅投資能夠維持長遠增長及帶來回報的資產。 我們的投資者關係活動專注於向股東、財務分析師和商業媒體通報本公司的發展。
當地社區	<ul style="list-style-type: none"> 在改造項目之前和期間與受影響的社區居民進行對話。 	<ul style="list-style-type: none"> 我們相信與鄰里進行公開誠實的對話是本公司長遠發展前景的關鍵。

5. 重要議題評估

本年度共對11個環境、社會及管治問題進行了重要性分析。本集團從11個主題中，識別出9個主題對我們的利益相關方最為重要。仔細觀察重要性矩陣帶出若干主題，如租戶健康及保健、財務表現、安全及服務質量，被視為會對本集團的運營帶來較大影響。而發展與培訓及社區交流的重要性被認為對我們的利益相關方而言屬較低，且重要性較去年有所下降。形成的重要性矩陣引導我們在編寫報告時更好地回應利益相關方的關注事項，並加強對較重要問題的披露。



6. 社會－經營慣例

6.1 服務責任－出租物業

透過每天接待眾多訪客，我們的物業在其社區佔有重要部分。通過我們的營運以及我們的企業和僱員貢獻，我們努力提升社區的生活質量。我們以負責任的公民和好鄰居的標準行事，從而維護在我們物業附近居住或工作的人士的利益。由於我們是本地業務，我們盡可能多支持供應鏈中的本地企業。

在任何工程改造項目開始之前，我們會與所有相關方密切溝通，以盡量減少對我們項目的爭議，包括受影響的租戶和附近鄰居。我們的目標是提供解決方案並減少所有相關方的負面影響。

在提供我們物業租賃服務時，聆聽租客的期望是非常必要的，以確保我們業務的持續改進和增長。在競爭非常激烈的租賃市場中，瞭解我們租客的需求和期望對於可持續增長至關重要。

為了與租戶保持長期關係，我們承諾：

- 確保我們的物業保持高品質。
- 確保物業安全。
- 解決租客的需求、要求和期望。
- 支持我們的物業管理合作夥伴。
- 遵循行業標準管理我們的服務品質。
- 與我們的僱員、租客和供應商的溝通保持開放的態度。

此外，我們的技術服務提供商和外判承辦商定期對出租物業進行保養和檢驗。每年年底我們也對租戶進行客戶滿意度調查。租客的滿意度評級將獲評估並用於確定需要進一步改進的地方。

我們亦非常重視租客的回饋，他們是我們服務進步的催化劑。租客可以通過不同的渠道反映他們對我們服務質量的意見和看法，例如透過電話熱線直達我們指定的客戶服務團隊並由他們處理。

6. 社會－經營慣例(續)

6.2 新型冠狀病毒疫情預防措施

本集團在我們的物業組合中採取以下預防措施，以盡量減少感染及傳播新型冠狀病毒的風險。本集團的物業管理團隊已在顯眼位置張貼有關手部衛生、咳嗽禮儀及新型冠狀病毒的健康教育材料，以警告訪客。本集團物業管理部門亦對遊客進行溫度檢查，並拒絕發燒人員進入。所有到訪我們物業的遊客須佩戴外科口罩。

此外，本集團保持物業的環境衛生，並特別注意以下方面。

- 保持良好的通風。通風系統運行正常並定期維護。
- 提供充足的手部衛生設施，例如在公共區域(例如接待櫃檯及走廊區域)放置含70%至80%酒精的洗手液。
- 公眾經常出入的區域(例如電梯、自動扶梯、大廳入口、等候區、走廊及休息室)；每天至少清潔及擦拭兩次。
- 經常觸摸的表面(例如按鈕、扶手)。每天對可見髒污至少清潔及擦拭兩次。
- 每天妥為收集及撿拾垃圾及廢物。

6.3 租戶滿意度調查

每年，本集團均會通過問卷調查形式對現有主要租戶進行租戶滿意度調查。此外，本集團的營銷團隊亦與租戶進行商業及技術討論及舉行會議，以了解其需求。通過問卷調查及與租戶的積極互動，本集團可了解租戶的需求，以改善其服務及物業質量。

租戶滿意度調查涵蓋以下方面：

- 租戶溝通服務
- 管理服務
- 保安服務
- 清潔及環保服務

6. 社會－經營慣例(續)

6.3 租戶滿意度調查(續)

客戶可按優秀、良好、滿意、一般至不滿意的等級進行評分，「優秀」及「良好」等評分表示較為滿意。「不滿意」等評分表示不滿意。

於報告期內，本集團已進行調查，整體而言，我們的主要租戶對我們的服務感到滿意。

	信基商業中心	英龍商業大廈	太興中心第二座
優秀	33%	—	—
良好	33%	33%	75%
滿意	34%	67%	25%
一般	—	—	—
不滿意	—	—	—

* 僅包括本集團100%擁有的樓宇數據。

6.4 保護客戶私隱

本集團高度重視信息安全，以保持良好的企業聲譽，從而與租戶建立合作信任的業務關係。

我們致力於改善信息保密管理系統，並通過實施多項信息安全措施及嚴格的權限管理限制僱員查閱租戶保密資料，以保障資料僅用於獲授權使用。

我們對僱員進行了以下培訓：

- 把其取得租戶的資料保密處理及維持租戶對我們處理個人資料的信心。
- 個人數據只限用於收集資料時的原有目的，以儘量避免侵犯私隱。

於報告期內，本集團並未發生消費者個人資料被竊取、篡改、損毀或洩漏的事件。

6. 社會－經營慣例(續)

6.5 知識產權

本集團保護及尊重知識產權。我們的業務遵守所有適用的法律及法規，包括但不限於專利條例及商品說明條例。我們要求僱員及高級職員在業務活動期間對租戶提供的專有信息(包括商業秘密、構想及設計)進行保密。就技術設備而言，我們確保購買或安裝的計算機硬件及軟件均獲得合法許可。

6.6 反貪污

本集團一直維持及有效實施一套健全的內部監控架構以及嚴謹反腐政策，並致力於預防和監測任何舞弊或不道德行為。

本集團嚴格遵守道德規範，在報告期內，沒有發生任何貪污、賄賂、盜竊、欺詐和洗黑錢行為。本集團將堅持企業道德規範，秉持優良信譽，防範腐敗。

本集團自入職開始向所有新僱員提供反腐意識培訓並持續通過各類在職培訓提醒僱員。該計劃的目的是幫助所有僱員瞭解本集團的價值觀和政策。誠信是本集團業務的重要組成部分。本集團的管理層致力於向所有僱員和業務合作夥伴發出明確和一致的信息，表明貪污和賄賂是不可接受的。

僱員可以通過郵件、電子郵件或電話等方式向本集團管理層舉報任何違規行為，例如收受賄賂、濫用職權等。所有業務部門都有責任定期對其反腐措施進行風險評估，並實施補救措施以降低風險。

6.7 供應鏈管理

本集團相信，妥善管理供應鏈可對社會環境帶來正面影響，與供應商建立穩定及長期合作關係將提升本集團的營運及服務水平。

本集團已制定供應鏈管理相關政策，例如本集團的採購政策，其中已明確說明採購程序、供應商選擇、審批程序及管理，以確保程序公平透明。本集團已建立合格供應商名單，以評估其表現。本集團根據核准承建商名單選擇供應商，並考慮成本、質量及工作表現。供應商必須遵循本集團的指示提交報價並按時完成工作。供應商的評級報告每年編製兩次。

7. 社會－僱傭及勞工慣例

本集團一直將人才視為最寶貴的資源與財富。我們尊重並保障僱員的各項合法權益，提供公平的職業發展平台，關愛僱員的身心健康，攜手僱員共同實現可持續發展。

本集團制定了健全的僱傭政策，涵蓋招聘、晉升、薪酬、離職、待遇等方面的要求及標準，規範各項要求及標準，以確保對人力資源的高效管理。

人力資源部依據各部門招聘需求制訂招聘計劃，採用信譽良好的招聘公司及其他途徑為本集團持續引進人才。人力資源部嚴格執行招聘測評程序，堅持公正擇優的選拔原則，根據人員的資質與能力給予公平的任職機會。本集團按照香港僱傭條例要求，與僱員訂立僱傭合同，內容涵蓋工資福利、工作地點的安全以及終止僱傭的理由等事宜。

本集團貫徹按勞分配、效率優先、兼顧公平的薪酬分配原則。在基本工資的基礎上，本集團可根據僱員的表現與本集團的經營業績發放績效獎金。為維持有競爭力的薪酬組合，本集團每年參照社會平均工資、消費水平以及行業薪資情況對薪酬進行評估調整，以吸引及保留人才。

於報告期內，本集團並無發現任何嚴重違反僱傭及勞工相關法律法規的情況。

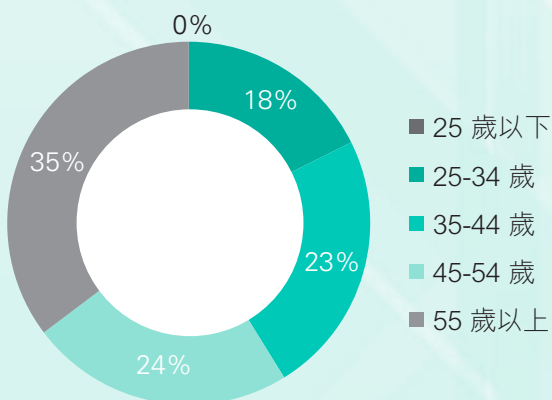
7.1 僱員簡介

本集團承諾通過僱用當地僱員來支援當地社區。截至二零二零年三月三十一日，本集團共僱用17名僱員。所有僱員都是本地人。

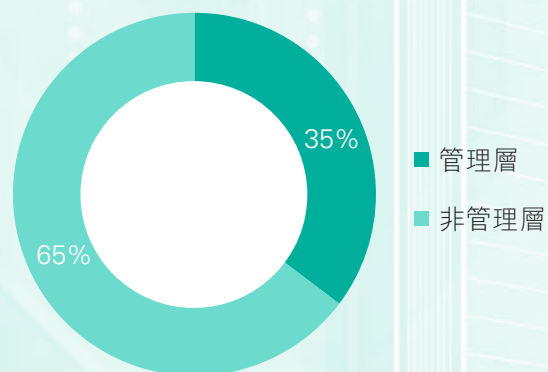
作為一個機會平等的僱主，本集團努力傾向於僱用最具有才華的人。如下圖所示，我們的僱員大多是女性，佔61%，而男性僱員佔員工總數的39%。

下圖顯示按年齡組別及僱傭類型劃分的勞動力分佈。

按年齡組別劃分的勞動力分佈



按僱傭類型劃分的勞動力分佈



7. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

7.2 僱員流失率

僱員流失率是指員工在公司工作一段時間後離職的僱員比例。本集團的僱員流失率計算中通常包括自願辭職、解僱和退休。

僱員流失率高會增加本公司的成本。太興置業於報告期內的流失率接近0%。

7.3 健康與安全

我們透過僱員手冊及守則傳達職業健康與安全之政策。維持工作場所的安全及衛生為所有僱員及高級職員的共同責任。僱員亦接受教育，工作中不得牽涉暴力、毒品、酒精及其他受管制物質；倘發現不安全設備、行為或情況，須匯報有關安全隱患。

本集團專注於兩個主要領域，以盡量減少職業危害及健康和 safety 風險：

1. 職業健康管理；及
2. 辦公室和租賃物業的工作場所安全設置，包括防火措施。

於新型冠狀病毒疫情期間，我們每天檢查員工的體溫。出現發燒或呼吸道症狀的人士須佩戴外科口罩、停止工作、避免去人員密集場所並及時就醫。

本集團已採取其他措施，以盡量減少員工在辦公區域感染新型冠狀病毒的風險：

- 在辦公區域安裝醫院級空氣淨化器，可幫助減少空氣中的顆粒物，包括大灰塵及超細顆粒物（例如過敏原、細菌及病毒）。因此，空氣淨化器的使用將減少辦公室員工吸入過多顆粒及被過敏原、細菌及病毒感染的機會，並降低僱員之間交叉感染傳染病（例如感冒及流感）的潛在風險
- 在公共區域（例如接待櫃檯）為員工提供足夠的手部衛生設施，例如含70%至80%酒精的洗手液
- 每天為員工提供一個外科口罩
- 為員工提供靈活的工作時間，錯過交通擁擠高峰期
- 將每個部門的員工分為兩組，分別搬遷至不同的辦公樓層

除預防事故外，我們亦投入資源來提高僱員的健康意識。本集團為所有僱員投購醫療保險。

7. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

7.3 健康與安全(續)

雖然本集團的工作均屬低危險崗位，但我們不會因此而掉以輕心。本集團多方面評估及識別工作場所及租賃物業的安全風險，並提出相應預防措施，例如定期檢查急救箱，確保它們均處於當眼的位置及得到妥善維護。

於報告期內，本集團已達致職工事故及因工傷損失天數，且並未發現任何有關職業健康與安全相關法律法規的重大不合規情況。

7.4 發展與培訓

我們的政策是透過充足之培訓及發展機遇激勵僱員，目標旨在提升員工工作表現及未來發展能力。我們為所有新僱員組織入職培訓，使其瞭解本集團之工作文化及環境。

僱員直接為客人提供服務，是企業與眾多持份者，例如租戶及物業管理服務提供商，建立長遠關係不可或缺的一部分。因此，我們向員工提供一系列的培訓，包括反貪污、專業發展、職業健康與安全，以持續改善服務質素和風險管理。

為建立最佳的繼任人才培養管道和傳授成功之道，本集團向所有管理層僱員提供領導培訓課程和繼任規劃活動。

以下為本集團在報告期內的發展及培訓數據。

每名完成受訓僱員的平均時數



16小時

7. 社會－僱傭及勞工慣例(續)

7.4 發展與培訓(續)

按性別劃分的受訓僱員百分比



22.7%
男性



22.7%
女性

按僱傭類別劃分的受訓僱員百分比



100%
管理層



14%
非管理層

7.5 勞工準則

誠如商業行為守則所述，我們恪守道德行為責任，禁止任何形式之童工及強制勞工。

我們根據適用的法律及法規，嚴格遵守最低年齡規定。人力資源部於僱用員工前會檢查求職者之身份證明，以防止聘用童工。為防止強制勞工，不得採取任何工程相關類型之體罰或脅迫。

本集團嚴格遵守有關勞工準則的香港僱傭條例。於報告期內，本集團並未發現任何有關勞工權利及勞工相關法律法規的重大不合規情況。

8. 環境

本集團致力於減少能源消耗、溫室氣體排放、水資源消耗和廢棄物排放。通過集中協調的努力，本集團已取得了重大進展。

本集團相信經過量化，才能進行管理。因此，今年，我們收集了排放數據及物業公共區域的共享服務所產生的能源消耗。我們計劃於來年繼續提高我們的營運生態效率，制定持續改進計劃，考慮遏制溫室氣體排放所需的科學目標。

二零二零年是我們大幅減少營運排放的第四年。其亦為我們提供反思的機會。我們將大部分進展歸功於嚴格的數據監控方法，及在我們把相關責任和委派到位。

本集團堅持高效的綠色發展理念，將環保意識融入本公司的戰略與營運的各個環節。

於報告期內，本集團並無因違反任何環境法律法規而遭受處罰。我們並無接獲租戶或任何其他人士提出的有關環境保護問題的投訴。

8.1 排放

由於本集團主要從事物業投資及財務投資，故並沒有任何生產工廠。本集團的辦公室位於其中一個辦公室物業裡。其並無就其於香港的業務在水域或土地上作重大排放。本集團並無產生大量危險廢棄物。

本集團自用辦公室的主要排放為氮氧化物（「氮氧化物」）和硫氧化物（「硫氧化物」）廢氣排放、溫室氣體（「溫室氣體」）、無害廢棄物及廢水。

本集團購買的運輸車輛用於公司事務，所有車輛排放均符合香港相關的環境法例法規。

本集團已對物業設備進行適當的檢查，以防止故障或低效運作而可能對廢氣排放產生負面影響。本集團亦為可能會為環境帶來負面影響的潛在緊急情況制定了適當的應急計劃，其中包括處理發現的不合規情況的程序，以及適當的糾正和預防措施。


8. 環境(續)

8.1 排放(續)

於報告期內，本集團相信其採納的當地環保措施足以符合環保法規及規定。本集團遵守香港所有對公司業務構成重大影響的相關環境規則及法規。年內，既無就違反環境法律法規的重大罰款，亦無處罰。同時，亦無產生對附近的空氣、土地、水資源和生態環境的重大污染和破壞。

8.1.1 廢氣排放

廢氣排放包括氮氧化物(「NO_x」)及(「SO_x」)及其他受國家法律及規例規管的污染物。下表為本集團一處物業的氣體燃料(煤氣)耗用的氮氧化物及硫氧化物排放數據。

	廢氣排放	二零一九年／二零二零年	
		數量	密度 (消耗／人數)
	氮氧化物(「NO _x 」)	119,635公斤	7,037公斤
	硫氧化物(「SO _x 」)	595公斤	35公斤

8.1.2 溫室氣體排放

溫室氣體(「溫室氣體」)排放量(或「碳排放」)與氣候變化息息相關，而氣候變化昭示了業務的長期風險及機遇。為更好地理解、量化及管理於我們投資過程中與碳及氣候變化有關之影響、風險及機遇，將碳足跡之測量及披露作為第一步驟顯得尤為重要。此資料將作為發展更多相關減碳策略及制定減碳目標之基礎。

我們自用辦公室的用電量是溫室氣體排放的主要來源。其次是我們公司車輛的汽油消耗量。

8. 環境(續)

8.1 排放(續)

8.1.2 溫室氣體排放(續)

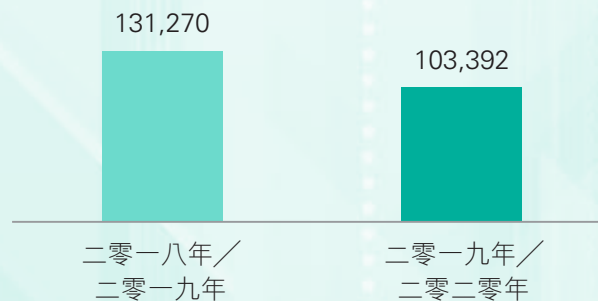
在報告期內，本集團自用辦公室的溫室氣體排放總量相當於約103,392公斤二氧化碳當量(「公斤二氧化碳當量」)。溫室氣體排放量的詳細摘要如下：

自用辦公室的溫室氣體排放量。



溫室氣體	二零一九年／二零二零年	
	數量	密度 (消耗／人數)
直接的溫室氣體排放(範疇1)	14,973公斤 二氧化碳當量	881公斤 二氧化碳當量
間接的溫室氣體排放(範疇2)	86,600公斤 二氧化碳當量	5,094公斤 二氧化碳當量
其他間接的溫室氣體排放(範疇3)	1,819公斤 二氧化碳當量	107公斤 二氧化碳當量
溫室氣體排放總量	103,392公斤 二氧化碳當量	6,082公斤 二氧化碳當量

自用辦公室的溫室氣體排放量
(公斤二氧化碳當量)



物業公共區域的共享服務所產生的溫室氣體排放量。



溫室氣體	二零一九年／二零二零年 數量
間接的溫室氣體排放(範疇2)(購買電量－大堂及走廊照明、電梯等能源消耗)	362,496公斤 二氧化碳當量

* 僅包括本集團100%擁有的樓宇數據，其為：信基商業中心、英龍商業大廈及太興中心第二座。

8. 環境(續)

8.1 排放(續)

8.1.3 廢棄物

我們物業中的廢棄物產生分為兩部分：自用辦公室產生的廢棄物和租戶產生的廢棄物。

對於我們的自用辦公室，本集團已推行多項計劃，鼓勵僱員參與減廢管理，包括：

- 鼓勵雙面列印及廢紙重用。
- 鼓勵以電子渠道進行內部通訊及溝通。
- 使用過的列印耗材盒及墨盒將送回印刷供應商循環再用。

過上述減廢措施，本集團相信其將改變我們工作場所的資源使用習慣，並於未來數年實現減廢目標。

8.1.4 污水

本集團廢水排放的主要類別是來自廁所和廚房的生活污水(包括清潔地板時產生的廢水)。我們的自用辦公樓鼓勵員工節約用水，採用無水清潔或擦拭方式清潔地板。

8.2 資源的使用

本集團致力於有效地使用資源及儘量減少廢物排放。在日常業務過程中，我們已推行多項節能減排措施。

提高能源效益是減少與使用能源相關的溫室氣體排放的基本策略。除上述減廢措施外，我們已實施多項節能及提高效益的措施：

- 1) 夏季室內空調溫度保持在25°C
- 2) 非繁忙時段關閉樓宇電梯
- 3) 逐步把辦公室之照明系統換成LED光管；及
- 4) 鼓勵員工將印表機及電腦等辦公室設備切換至能源節省模式(在待機狀態下設備會進入休眠狀態)

8. 環境(續)

8.2 資源的使用(續)

8.2.1 能源消耗

我們物業的總能耗分為三個部分：物業公共區域的共享服務所產生的電力消耗、租戶區域的能源消耗以及自用辦公室的能源消耗。

我們物業的能源採購分為兩類：業主獲得的能源和租戶獲得的能源。作為業主，我們僅負責物業公共區域的共享服務所消耗的能源以及自用辦公室所消耗的能源。

在本報告中，本集團將披露自用辦公室的能源消耗及物業公共區域的共享服務所產生的電力消耗。

自用辦公室的能源消耗

於報告期內，本集團的自用辦公室已消耗87,018千瓦時電力，物業組合已消耗29,760兆焦耳的煤氣。

通過我們去年實施的緩解措施，結果顯示，自用辦公室的用電量比去年減少了1.69%，及本集團的煤氣消耗量亦較去年增加19%。在年度能源管理系統評估中，通過各個部分仔細研究我們的總能耗。該分析的結果表明，由於新型冠狀病毒爆發，我們的管理層大多於室內工作，因此煤氣消耗量顯著增加。我們辦公室總能耗的主要消耗來源仍然是電腦、照明及熱水器。




本集團於香港有3輛私家汽車，均用於處理公司事務。該等汽車是我們排放構成的第二大來源。於報告期間，該等汽車消耗約6,240公升汽油。

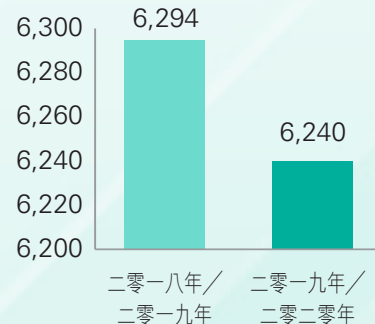
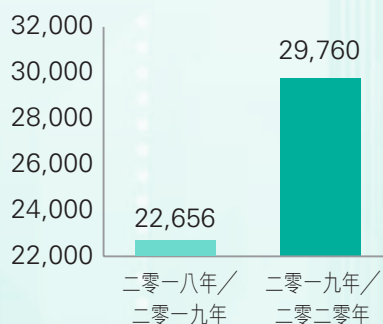
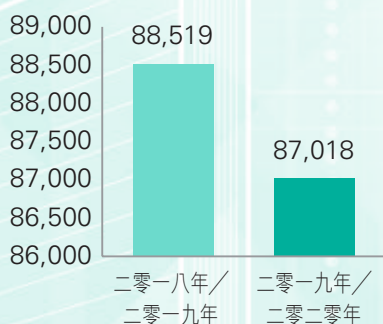
8. 環境(續)

8.2 資源的使用(續)

8.2.1 能源消耗(續)

由於油價攀高及預期將持續波動，本集團已實施節油行動計劃，以縮減汽油使用量。該計劃鼓勵司機於出發前規劃好行程、行駛時適度加速及定期對車輛進行保養，包括定期進行輪胎檢查。使用狀況不佳的輪胎將增加耗油量。自該計劃實施以來，本集團已成功相應降低本集團的耗油量。

不可再生能源		消耗量	密度(消耗/人數)
	電	87,018 千瓦時	5,060 千瓦時
	煤氣	29,760 兆焦耳	1,750 兆焦耳
	汽油	6,240 公升	367 公升



物業公共區域的共享服務所產生的能源消耗。

	太興中心 第二座 419,315 千瓦時		信基商業中心 27,176 千瓦時		英龍商業大廈 12,364 千瓦時
---	----------------------------	---	----------------------	---	----------------------

* 僅包括本集團100%擁有的樓宇數據。

8. 環境(續)

8.2 資源的使用(續)

8.2.2 用水

在我們的物業中使用水分為兩部分：自用辦公室使用的水資源和租戶使用的水資源。由於我們的業務在香港，面臨的水資源挑戰主要與降雨量和天氣變化事件有關。我們必須面對下水道過度排放和水源等問題。我們相信，通過正確收集和計算用水量，可以更有效地管理水的使用。

此外，我們遵守所有適用的香港法律，包括獲取水及其處理方法。自從我們開始收集用水量數據以來，我們一直專注於減少自身營運的水足跡。我們已經採取措施檢查我們的物業管道是否漏水。

行為習慣也很關鍵，我們鼓勵員工節約用水。即使香港有多餘的水，我們應該節約用水並負責任地使用。

於報告期內，本集團董事的季度用水量為2,192.4公升，與去年數據相若。

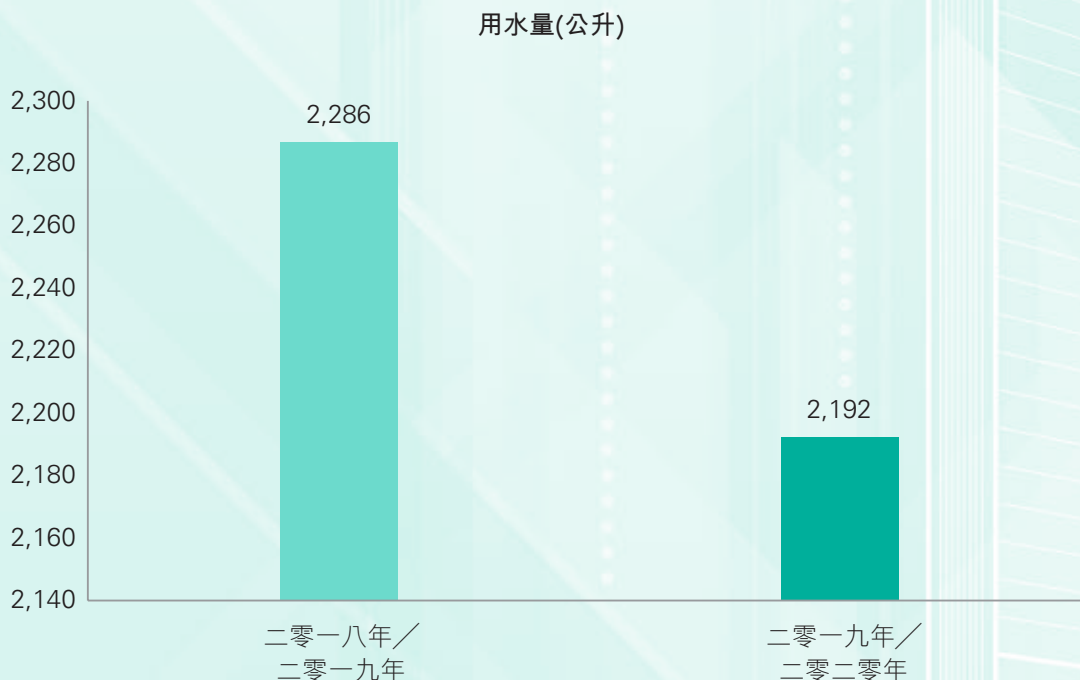
目前，自用辦公室使用蒸餾瓶裝水為僱員提供飲用水，每瓶約18.9公升。於報告期內，本集團自用辦公室共消耗瓶裝水116瓶。且所有空瓶均由水務公司回收再利用。



水
用水量

二零一九年／二零二零年

消耗量	密度 (消耗／僱員)
2,192公升	129公升



8. 環境(續)

8.2 資源的使用(續)

8.2.3 用紙

本集團除了關心環境問題外，還設想如何提高效率和控制辦公室營運的成本。在此背景下，太興置業將紙張使用量作為一個主要減少資源的目標。

於報告期內，我們使用了120包A4紙。與上一年度相比，紙張使用量減少了17%。紙張使用量的減少是由於使用雙面打印，我們亦鼓勵使用電子郵件進行通訊。

8.3 環境和天然資源

除排放物及資源的管理外，本集團亦採取多項措施，盡量減低其對環境和天然資源造成的影響。基於我們多樣化的物業組合，我們影響的程度及性質因不同物業樓宇而異。我們定期審視我們的營運慣例，為特定物業樓宇推出一系列措施，包括節能減耗措施以至可持續採購。

於報告期內，本集團並未發現日常營運對環境和天然資源造成任何重大影響，並已遵守香港所有相關環保規則及規例。

9. 社會－社區投資

支持社區發展與推動業務增長密不可分。我們尋求在滿足業務需求的同時，亦支持我們營運所在的社區。

社區投資、贊助及捐贈政策強調了其承擔，該政策就社區投資活動為本公司制定一個框架。我們明白社區須隨時間進步，故我們正審視及更新有關政策。

董事會報告書

本公司董事會（「董事會」）謹將本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司繼續為投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司於二零二零年三月三十一日之主要活動分別載於綜合財務報表附註36及20。本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之業務回顧以及香港公司條例附表5所規定之進一步討論與分析載於本年報第3至9頁的「主席報告書」一節及「管理層討論與分析」一節。

業績及溢利分配

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之業績載於第61頁之綜合損益及其他全面收益表。

每股港幣1.8仙之中期股息總額港幣4,990,000元已於二零一九年十二月十二日派發，董事現建議派發末期股息每股港幣2.7仙總額港幣7,485,000元予於二零二零年八月二十七日名列股東名冊內之股東。

投資物業及物業、機器及設備

於報告期末，本集團重估全部投資物業。重估所產生之虧絀淨額港幣543,000,000元已直接撥入綜合損益及其他全面收益表。

有關此等及本集團投資物業及物業、機器及設備於本年度的其他變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

集團持有主要物業資料

本集團於二零二零年三月三十一日持有物業資料詳情載於第134至136頁。

股本

本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

董事會報告書

董事

於本年度內及直至本報告書日期之本公司董事如下：

執行董事

陳海壽先生
陳恩典先生
陳恩蕙女士

非執行董事

陳恩美女士

獨立非執行董事

陳國偉先生
謝禮恒先生
張頌慧女士

本公司並無與董事訂立沒有支付賠償金而不可於一年內終止之服務合約（法定賠償除外）。

根據組織章程細則的章程細則第103條，陳恩典先生、陳恩美女士及張頌慧女士於即將召開之股東週年大會上輪值退任，並符合資格，願意膺選連任。

附屬公司董事

於本年度及直至本報告日期期間曾於本公司附屬公司董事會任職的人士姓名為陳海壽先生、陳恩典先生、陳恩美女士、陳羅國萍女士及陳恩蕙女士。

董事於股份中權益

於二零二零年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄、或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉如下：

董事於股份中權益(續)

(i) 於本公司權益(好倉)

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額佔 已發行股本 百分率
陳海壽	實益擁有人	個人權益	2,036,000	204,622,534	73.80
	受控制法團的權益	法團權益(附註1)	56,348,534		
	全權信託之成立人	其他權益(附註1及2)	172,060,896		
陳恩典	實益擁有人	個人權益	792,000	172,852,896	62.34
	信託受益人	其他權益(附註2及3)	172,060,896		
陳恩蕙	信託受益人	其他權益(附註2及4)	172,060,896	172,060,896	62.06
陳恩美	信託受益人	其他權益(附註2及5)	172,060,896	172,060,896	62.06

附註：

1. 該56,348,534股股份內之30,525,638股由Smartprint Development Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。

Smartprint Development Limited之已發行股本由陳海壽先生實益擁有。

永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。此批股份25,822,896股亦包括於陳海壽先生以全權信託成立人身份持有之172,060,896股股份內。

2. 上述三項所提及之股份172,060,896股屬同一批本公司股份。該172,060,896股股份內之146,238,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有，Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由陳海壽先生實益擁有，另外50%則由Beyers Investments Limited實益擁有，Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生，而其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。由於上述持有之股份，陳海壽先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,060,896股之權益。
3. 陳恩典先生為陳海壽先生之兒子及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註2所述，該信託乃全權信託；由於上文附註2所述持有之股份，陳恩典先生被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,060,896股之權益。
4. 陳恩蕙女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註2所述，該信託乃全權信託。由於上文附註2所述持有之股份，陳恩蕙女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,060,896股之權益。
5. 陳恩美女士為陳海壽先生之女兒及Sow Pin Trust之受益人，如上文附註2所述，該信託乃全權信託；由於上文附註2所述持有之股份，陳恩美女士被視為擁有由Sow Pin Trust間接擁有172,060,896股之權益。

董事會報告書

董事於股份中權益(續)

(ii)於本公司相聯法團權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	權益性質
陳海壽	Noranger Company Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註1)
陳恩蕙	匯成發展有限公司	受控制法團的權益	法團權益(附註2)

附註：

1. Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有。Beyers Investments Limited又由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其成立人為陳海壽先生，而其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。
2. 匯成發展有限公司之已發行股本之50%由本公司實益擁有，另外50%則由Kotime Properties Limited實益擁有，Kotime Properties Limited由Diamond Sky Limited擁有10%權益，Diamond Sky Limited由陳恩蕙女士全資擁有。

除上述所披露外，於二零二零年三月三十一日並無任何董事擁有本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，及並無任何董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何權利認購本公司股本或債務證券，或於本期內獲授予或行使任何該等權利。

關連交易

股份回購

茲提述(i)有關承諾契據、股份回購、股份回購協議、轉讓及買賣協議之公告；(ii)本公司日期為二零一九年六月十三日有關延續承諾契據之終止日期及買賣協議之終止日期之公告；及(iii)本公司日期為二零一九年六月二十八日之通函(「股份回購通函」)，於二零一九年四月二十六日(交易時段後)，承諾人(統稱為Grand Fort Investments Limited，詹培忠先生及羅輝城先生)簽立以本公司為受益人的承諾契據，有條件地承諾就本公司於場外回購承諾人持有之30,525,639股股份(「股份回購」)簽立股份回購協議。

載於股東特別大會通告內之特別決議案於二零一九年七月三十日舉行之股東特別大會上獲獨立股東通過，授權本公司於期內於場外向Grand Fort Investment Limited以總代價約港幣155,700,000元(扣除費用前)按每股港幣5.10元回購30,525,639股股份。回購股份經獨立股東就本公司之利益授權，以恢復上市規則所規定的公眾持股量。回購股份隨後於二零一九年八月二日註銷。

股份回購完成前，根據上市規則，Grand Fort Investments Limited為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A條，Grand Fort Investments Limited為本公司之關連人士，股份回購構成本公司之關連交易。

購買股份或債權證之安排

本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司各董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

股權掛鈎協議

於本年度，本公司概無訂立股權掛鈎協議，亦無股權掛鈎協議於本年度終結時生效。

董事的競爭業務權益

於本年度，概無董事或彼等各自之聯繫人從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭關係的業務，或與本集團產生任何其他利益衝突。

董事於重要交易、安排或合約中權益

於本年度終結時或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立使本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

管理合約

於本年度，概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何主要部分之管理及行政的合約（僱傭合約除外）。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，各董事及其他要員應獲以本公司資產作為彌償保證其在執行職責時可能引致或與此有關的所有損失或負債。該條文於本年度期間有效，並於本年報日期仍然有效。本公司已就本公司及其附屬公司之董事及要員作出適當的投保安排。

關連方交易

誠如綜合財務報表附註32中所披露之關連方交易屬根據上市規則第14A條獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定的關連交易。

董事會報告書

主要股東

於二零二零年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄，除本公司各董事或最高行政人員以外的人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總額	持有股份 好倉總額佔 已發行股本 百分率
陳羅國萍	配偶權益	家族權益(附註1)	204,622,534	204,622,534	73.80
作為Sow Pin Trust受託人之 Credit Suisse Trust Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2、3及4)	172,060,896	172,060,896	62.06
Brock Nominees Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2及3)	172,060,896	172,060,896	62.06
Global Heritage Group Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2及3)	172,060,896	172,060,896	62.06
Beyers Investments Limited	受控制法團的權益	法團權益(附註2、3及4)	172,060,896	172,060,896	62.06
Noranger Company Limited	實益擁有人	法團權益(附註2、3及4)	146,238,000	146,238,000	52.74
永贊投資有限公司	實益擁有人	法團權益(附註2、3及4)	25,822,896	25,822,896	9.31
Smartprint Development Limited	實益擁有人	法團權益(附註5)	30,526,638	30,526,638	11.01
Builtwin Ltd.	實益擁有人	法團權益(附註6)	14,876,008	14,876,008	5.37
Hon Nicholas	受控制法團的權益	法團權益(附註6)	14,876,008	14,876,008	5.37

主要股東(續)

附註：

1. 該權益與標題為「董事於股份中權益」之一節內披露由其夫婿陳海壽先生所持有之個人、法團及其他權益實為同一批股份。
2. 所有作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited、Brock Nominees Limited、Global Heritage Group Limited、Beyers Investments Limited之權益，以及Noranger Company Limited和永贊投資有限公司之權益總數，實為同一批本公司之股份。
3. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited為Brock Nominees Limited之控股公司，透過以下由Brock Nominees Limited控制的法團權益，被視為擁有以下附註4所述全權信託Sow Pin Trust擁有之股份權益：

受控制法團名稱	控股股東名稱	控制百分率
Brock Nominees Limited	作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited	0.00
Global Heritage Group Limited	Brock Nominees Limited	100.00
Beyers Investments Limited	Global Heritage Group Limited	100.00
Noranger Company Limited	Beyers Investments Limited	100.00
永贊投資有限公司	Beyers Investments Limited	50.00

4. 作為Sow Pin Trust受託人之Credit Suisse Trust Limited擁有172,060,896股股份權益，該批股份內之146,238,000股由Noranger Company Limited持有，而25,822,896股則由永贊投資有限公司持有。Noranger Company Limited之已發行股本由Beyers Investments Limited全資實益擁有，而永贊投資有限公司之已發行股本之50%由Beyers Investments Limited實益擁有，另外50%則由陳海壽先生實益擁有，如標題為「董事於股份中權益」之一節內披露，Beyers Investments Limited由Sow Pin Trust間接擁有，Sow Pin Trust乃為全權信託，其受益人包括陳海壽先生及其家族成員。
5. Smartprint Development Limited由陳海壽先生全資擁有。
6. Builtwin Ltd.由Hon Nicholas先生全資擁有。

除上述所披露外，於二零二零年三月三十一日，概無除本公司董事以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業總額之34.2%及本集團之五位最大供應商佔本集團支出總額不足36.6%。董事並不認為任何單一客戶或供應商對本集團具影響力。

董事及高級管理層的薪酬政策

各董事所收取的費用會作出年度調整，比率由薪酬委員會審閱及董事會酌情決定。本公司的董事薪酬政策，是參考有關董事的經驗、職責、工作量及為本集團付出的時間而釐定薪酬。本集團採用獎勵花紅計劃，且會繼續沿用有關計劃，使本集團在財務上的利益與僱員的利益一致，以及挽留董事及高質素員工。

董事會報告書

購買、出售或贖回本公司上市證券

茲提述(i)本公司日期為二零一九年六月二十八日之通函(「通函」)；及(ii)通函內所載日期相同之股東特別大會(「股東特別大會」)通告，載於股東特別大會通告內之特別決議案於二零一九年七月三十日舉行之股東特別大會上獲獨立股東通過，授權本公司於期內於場外向Grand Fort Investment Limited以總代價約港幣155,700,000元(扣除費用前)按每股港幣5.10元回購30,525,639股股份。回購股份經獨立股東就本公司之利益授權，以恢復上市規則所規定的公眾持股量。回購股份隨後於二零一九年八月二日註銷。

除上文所披露外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

充足的公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所知，於本年度報告日期，本公司有充足公眾持股量，即公眾持股量並不少於本公司已發行股份的25%。

遵守法律法規

本集團深明遵守監管規定之重要性以及不遵守適用法律法規之風險。於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團一直於重大方面遵守對本集團業務及經營有重大影響之相關法律法規。

核數師

本年度之綜合財務報表由恒健會計師行有限公司審核，該會計師行將任滿告退，惟願膺聘連任。

代表董事會

陳海壽
主席

香港，二零二零年六月十二日

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
Email 電郵: info@hlm.com.hk

致太興置業有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第61至132頁太興置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其包括於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表乃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」)真實與公平地反映 貴集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況，及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審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」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具我們的意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註16

關鍵審核事項

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於其結餘對綜合財務報表之整體至關重要，且在決定估值使用的輸入值時涉及重大判斷。

貴集團於二零二零年三月三十一日擁有附屬公司及聯營公司持有的投資物業分別約港幣2,408,988,000元及約港幣623,600,000元，其公平值變動產生的虧損於綜合損益及其他全面收益表分別確認及呈列為「投資物業公平值虧損」及計入「應佔聯營公司業績」。公平值乃由管理層根據由貴集團委聘之獨立專業物業估值師（「估值師」）進行估值後釐定。

投資物業估值涉及重大判斷及估計，包括：

- 估值技術的確定，包括直接對比法及收入資本化法；
- 市場情況假設；及
- 模型下不同輸入值的選擇。

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

就投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估估值師的勝任程度、能力、獨立性及客觀性；
- 獲取及審閱估值師編製的估值報告；
- 與管理層及估值師討論估值，就在估值中採用的關鍵估計（包括市場售價、市場租金及資本化率）及使用的輸入值與歷史比率及市場可觀察數據互相比較，再就此提出質詢；
- 依據我們對其他物業類型相若的物業估值的認識，評估使用的估值方法及主要假設與參數的合適性；及
- 通過抽樣的方法，檢查估值中所採用的輸入數據的準確性及相關性。

我們發現，管理層對投資物業估值所用的主要假設由可獲取的證據支持。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，且我們不會對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

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

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編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

獨立核數師報告書

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

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

我們的目標是合理確定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，並依據香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核總能發現存在的某一重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘能合理預期其(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作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業的判斷並保持專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證以作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計該等情況下適當的審核程序，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。
- 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。倘我們作出結論，認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。或倘有關披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所獲取的審核憑證。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、結構及內容，包括披露以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審核的指導、監督及執行。我們對審核意見承擔全部責任。

我們與管治層溝通了(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(如適用)相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定該等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。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過該等溝通產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

王鑑興

執業證書編號：P05697

香港，二零二零年六月十二日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營業額	5	73,120	80,270
物業支出		(1,332)	(2,294)
毛利		71,788	77,976
投資物業公平值虧損	16	(543,039)	(15,917)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具已變現收益(虧損)		4,899	(29,637)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益(虧損)		659	(1,303)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損		(8,338)	(46)
股息收入		768	1,204
利息收入	7	40,537	40,458
其他收入、收益及虧損淨額	8	3,732	2,599
行政費用		(36,341)	(34,561)
經營(虧損)溢利	9	(465,335)	40,773
財務成本	10	(6,812)	(6,739)
應佔聯營公司業績	20	(51,918)	616
除稅前(虧損)溢利		(524,065)	34,650
稅項	13	(7,143)	(9,116)
本公司擁有人應佔之本年度(虧損)溢利		(531,208)	25,534
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具產生之 (虧損)收益淨額		(70,185)	6,856
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具時解除投資 重估儲備		(5,327)	(11,983)
除稅後本年度其他全面開支		(75,512)	(5,127)
本公司擁有人應佔之本年度全面(開支)收益總額		(606,720)	20,407
每股(虧損)盈利			
基本及攤薄	15	(港幣1.85元)	港幣0.08元

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	2,408,988	2,952,288
物業、機器及設備	17	4,066	4,425
租賃土地	18	–	14,830
使用權資產	19	15,110	–
聯營公司權益	20	298,622	355,458
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	21	491,874	443,419
按公平值計入損益賬之金融資產	21	430	430
遞延租金收入		271	307
遞延稅項資產	27	62	36
		3,219,423	3,771,193
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	22	15,349	13,535
可於一年內贖回的透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	21	18,390	–
按公平值計入損益賬之金融資產	21	51,275	7,254
租賃土地—本期部分	18	–	92
遞延租金收入—本期部分		563	463
可收回稅項		2,972	1,964
已抵押銀行存款	23	5,998	149,600
銀行結存及現金	23	16,119	128,208
		110,666	301,116
流動負債			
其他應付款項及預收款項	24	6,576	9,958
已收租戶按金		11,838	12,408
應付稅項		103	1,434
租賃負債	25	284	–
有抵押銀行借貸—於一年內到期	26	62,263	11,808
		81,064	35,608
流動資產淨額		29,602	265,508
資產總額減流動負債		3,249,025	4,036,701

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債			
已收租戶按金		11,655	12,335
遞延稅項負債	27	29,679	27,949
有抵押銀行借貸－於一年後到期	26	244,191	256,500
		285,525	296,784
資產淨額		2,963,500	3,739,917
資本及儲備			
股本	28	229,386	229,386
儲備		2,734,114	3,510,531
權益總額		2,963,500	3,739,917

第61至132頁之綜合財務報表經董事會於二零二零年六月十二日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

陳海壽
董事

陳恩典
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	投資重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年三月三十一日	229,386	14,908	9,848	3,481,713	3,735,855
初始應用香港財務報告準則第9號所產生之影響	-	-	-	274	274
於二零一八年四月一日(經重列)	229,386	14,908	9,848	3,481,987	3,736,129
本年度溢利	-	-	-	25,534	25,534
其他全面收益(開支)：					
重估透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具產生之收益淨額	-	6,856	-	-	6,856
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具時解除投資重估儲備	-	(11,983)	-	-	(11,983)
本年度全面收益(開支)總額	-	(5,127)	-	25,534	20,407
擬派股息(附註14)	-	-	16,619	(16,619)	-
已派股息	-	-	(16,619)	-	(16,619)
於二零一九年三月三十一日及 於二零一九年四月一日	229,386	9,781	9,848	3,490,902	3,739,917
本年度虧損	-	-	-	(531,208)	(531,208)
其他全面開支：					
重估透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具產生之虧損淨額	-	(70,185)	-	-	(70,185)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具時解除投資重估儲備	-	(5,327)	-	-	(5,327)
本年度全面開支總額	-	(75,512)	-	(531,208)	(606,720)
年內註銷股份(附註28)	-	-	(977)	(154,859)	(155,836)
擬派股息(附註14)	-	-	12,475	(12,475)	-
已派股息	-	-	(13,861)	-	(13,861)
於二零二零年三月三十一日	229,386	(65,731)	7,485	2,792,360	2,963,500

本集團之保留溢利(派付股息後)包括保留於本集團之聯營公司內約港幣300,225,000元(二零一九年：約港幣360,023,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營業務			
本年度(虧損)溢利		(531,208)	25,534
調整項目：			
應佔聯營公司業績	20	51,918	(616)
利息收入	7	(40,537)	(40,458)
股息收入		(768)	(1,204)
利息支出	10	6,812	6,739
稅項支出	13	7,143	9,116
投資物業公平值虧損	16	543,039	15,917
物業、機器及設備折舊	17	1,174	1,943
租賃土地攤銷	18	-	92
使用權資產折舊	19	1,214	-
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之 債務工具已變現(收益)虧損		(4,899)	29,637
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現(收益)虧損		(659)	1,303
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損		8,338	46
信貸虧損撥備		244	-
出售物業、機器及設備之收益		(2)	-
撥回其他應付款項		(1,523)	-
投資物業匯兌調整	16	261	207
營運資金變動前之經營現金流量		40,547	48,256
應收賬項及其他應收款項(增加)減少		(915)	202
遞延租金收入增加		(64)	(217)
其他應付款項及預收款項(減少)增加		(1,932)	2,116
已收租戶按金(減少)增加		(1,250)	822
來自經營業務產生之現金		36,386	51,179
已付利得稅		(7,778)	(6,973)
已付利得稅退款		-	744
來自經營業務之現金淨額		28,608	44,950

綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資業務			
已收利息		39,394	43,458
投資已收股息		768	1,204
向聯營公司所收股息		7,880	8,400
提取抵押銀行存款		–	1,292
購買透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		(193,372)	(215,766)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具款項		55,914	422,627
購買按公平值計入損益賬之金融資產		(114,355)	(227)
出售按公平值計入損益賬之金融資產款項		62,655	13,737
購買物業、機器及設備	17	(815)	–
出售物業、機器及設備款項		2	–
投資業務(所用)所得現金淨額		(141,929)	274,725
融資活動			
已付股息		(13,861)	(16,619)
已付利息		(6,717)	(6,808)
新籌借銀行借貸		95,000	190,000
償還銀行借貸		(56,854)	(271,711)
向聯營公司償還款項		(2,962)	(68)
償還租賃負債		(1,140)	–
支付購回股份		(155,836)	–
融資業務所用之現金淨額		(142,370)	(105,206)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額		(255,691)	214,469
於年初之現金及現金等值項目		277,808	63,339
於年終之現金及現金等值項目		22,117	277,808
現金及現金等值項目由以下各項組成：			
銀行結存及現金	23	16,119	128,208
已抵押銀行存款	23	5,998	149,600
		22,117	277,808

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 一般資料

太興置業有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立及公眾持有之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年度報告公司資料一節披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

本公司繼續為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於綜合財務報表附註36及20。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述者外，於本年度內應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋並無對本集團本年度及以往年度的財務業績及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制的概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段期間內控制已識別資產的使用而定義租賃，其可藉界定的使用量釐定。倘客戶既有權指示已識別資產的使用，亦有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則控制權已轉移。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

租賃的新定義（續）

本集團僅對於二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約應用香港財務報告準則第16號中的租賃新定義。對於二零一九年四月一日前訂立的合約，本集團已採用過渡性實際權宜方法，以令對現有安排為租賃或包含租賃的過往評估不受新規定限制。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬列為待履行合約。

承租人會計處理及過渡性影響

香港財務報告準則第16號取消承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定（如香港會計準則第17號先前所規定）。相反，本集團作為承租人時，須資本化所有租賃（包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃），惟短期租賃及低價值資產租賃則獲豁免。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與「使用權資產」所披露的物業、廠房及設備有關。

於過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團釐定剩餘租期，並按剩餘租賃付款的現值計量先前分類為經營租賃之租賃的租賃負債，並使用相關增量借貸利率貼現。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號連同於首次應用日期二零一九年四月一日確認累計影響。

於二零一九年四月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。比較資料並無重列。

於過渡期間根據香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯法時，本集團按個別租賃對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用以下可行權宜方法（倘與相關租賃合約有關）：

- i. 依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」代替減值審閱評估租賃是否屬於繁重；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 於首次應用日期的使用權資產計量撇除初步直接成本。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人（續）

(1) 租賃負債之計量

就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借貸利率。所應用的加權平均增量借貸年利率為2.5%。

	於二零一九年 四月一日 港幣千元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	1,425
減：未來利息開支	(23)
採用二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現之剩餘租賃付款現值及 於二零一九年四月一日確認之租賃負債	1,402
分析如下	
流動	1,118
非流動	284

(2) 使用權資產之計量

先前分類為經營租賃之租賃相關使用權資產已按相等於剩餘租賃負債的已確認金額之金額確認，並按與於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整。應用香港財務報告準則第16號後確認的與經營租賃有關之作自用的使用權資產賬面值約為港幣1,402,000元。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人（續）

(2) 使用權資產之計量（續）

使用權資產於二零一九年四月一日的賬面值包括以下各項：

	附註	港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關的使用權資產		1,402
自租賃土地重新分類	(a)	14,922
		16,324
按類別：		
租賃土地		14,922
租賃物業		1,402
		16,324

附註：

(a) 位於香港之租賃土地之預付款項於二零一九年三月三十一日分類為租賃土地。於應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地之流動及非流動部分分別約港幣92,000元及約港幣14,830,000元已重新分類至使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租約以猶如現有租賃於二零一九年四月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年四月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年四月一日生效起，有關經修訂租期於修訂後的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退還租賃按金被視為香港會計準則第17號所適用的租賃項下的權利及義務（屬其他應付款項及已收租賃按金項下）。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映過渡時的貼現影響。

應用香港財務報告準則第16號對綜合財務報表所呈報的金額及／或披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ²
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銷售或投入 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大性之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ⁴
香港財務報告準則第16號之修訂本	有關新型冠狀病毒的租金寬減 ⁵

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 於某待定期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

除上文之新訂及經修訂香港財務報告準則外，二零一八年頒佈了經修訂香港財務報告之概念框架。其隨後修訂、香港財務報告準則之概念框架指引之修訂，將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，於可見將來應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之要求作出適當披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於每個報告期末按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外，詳情於下文會計政策闡釋。

歷史成本一般根據互換貨品及服務時給予代價之公平值計算。

3. 主要會計政策(續)

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行之有序交易中出售一項資產所收取之價格或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格乃直接觀察到之結果，或是採用其他估值技術作出之估計。在對資產或負債之公平值作出估計時，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之該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內之以股份為基礎的支付交易、香港財務報告準則第16號(自二零一九年四月一日起)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中之使用價值)除外。

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可透過使用該資產並發揮其最高及最佳作用，或將該資產售予另一可使用該資產並發揮其最高及最佳作用之市場參與者而產生經濟效益之能力。

就於隨後期間按公平值及將使用不可觀察輸入數據計量公平值之估值技術交易之投資物業而言，估值技術會予以校準以於初始確認時使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及該輸入數據對公平值計量整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司與本公司所控制之實體(包括結構性實體)之財務報表。倘本公司符合以下標準，則本公司取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘事實及情況表明上述控制之三個要素之其中一項或多項出現變動，則本集團重新評估其是否控制被投資方。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予實際能力以單方面指示被投資方之相關活動時即對被投資方擁有權力。本集團於評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或不能夠指示相關活動之任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上之投票模式)。

當本集團獲得一間附屬公司之控制權時開始對該附屬公司綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去對該附屬公司控制權當日止。

損益及其他全面收益之各項目乃歸屬於本公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此引致非控股權益擁有虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團各成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數對銷。

3. 主要會計政策(續)

於附屬公司之權益

列於綜合財務報表附註35之本公司財務狀況表呈列之於附屬公司之權益乃按成本扣除任何已確認減值虧損呈列。

於聯營公司之權益

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力之實體，重大影響力指有權參與被投資方之財務及營運政策決定，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債應用會計權益法列入綜合財務報表。

根據權益法，於聯營公司之投資最初以成本在綜合財務狀況表內確認，並經本集團確認攤佔聯營公司盈虧及其他全面收益後調整。聯營公司之淨資產(損益及其他全面收益除外)變動不予列賬，除非該等變動導致本集團之擁有權益出現變動。倘本集團攤佔聯營公司之虧損超出其所佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之長期權益)，則本集團會終止確認其攤佔之進一步虧損。本集團就額外虧損確認，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

於聯營公司之投資乃自該被投資方成為聯營公司之日起採用權益法入賬。於收購聯營公司投資時，任何投資成本超出本集團應佔該被投資方可晰別資產及負債之公平淨值之數額確認為商譽，而該商譽包括在投資之賬面值內。本集團應佔之可晰別資產及負債重估後之公平淨值超出投資成本之差額即時於收購該投資期間之損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益(續)

本集團會評估是否有客觀證據證明於聯營公司之權益或會減值。倘存在任何客觀證據，則投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分。根據香港會計準則第36號，有關減值虧損之任何撥回確認，僅限於該項投資其後可收回金額增加之幅度。

當本集團不再對聯營公司有重大影響時，按出售被投資方之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益內確認。當本集團保留於前聯營公司之權益及該保留權益於香港財務報告準則第9號範圍內為一項金融資產時，本集團按該日之公平值計量保留權益，而該公平值被視為其於初步確認時之公平值。於釐定出售該聯營公司之盈虧時，該聯營公司之賬面值與任何保留權益之公平值及出售該聯營公司之相關權益之任何所得款項間之差額予以計入。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債之基準相同。因此，若該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類為損益，在出售／部分出售相關聯營公司後，本集團將該收益或虧損自權益中重新分類至損益中(作為重新分類調整)。

倘本集團削減其於聯營公司之擁有權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團將有關削減擁有權益而先前已於其他全面收益確認之部分收益或虧損重新分類至損益。

倘集團旗下實體與本集團之聯營公司交易，於本集團之綜合財務報表確認與該聯營公司交易所產生之損益時，僅限於該聯營公司與本集團並無關聯之權益。

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入

本集團於履約責任獲達成時，即於與特定履約責任有關之商品或服務之「控制權」轉移至客戶時確認收入。收入於綜合損益及其他全面收益表中呈列為營業額。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權為隨時間轉移，而收入則根據相關履約責任之完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團之履約並無創造對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

否則，收入會在客戶獲得個別貨品或服務之控制權之時點確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業(包括在建物業)。

投資物業乃按成本(包括任何直接支出)初步計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值目的之所有物業權益乃分類及入賬列作投資物業，並採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益中。

投資物業於被出售或被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損按出售所得款項淨額及資產之賬面值之差異計算而於終止確認物業期間計入損益中。

租賃土地及樓宇

倘本集團就一項物業權益進行付款(包括租賃土地及樓宇兩部分)，本集團根據每部分擁有權之所有風險及回報是否大致轉移至本集團為評估基準，分別地對每部分作出評估並分類為融資租賃或經營租賃，除非這兩個部分均明確為經營租賃，在此情況下，整個物業被列為經營租賃。特別地，全數代價(包括任何一次性預付款項)須於初步確認時按租賃權益於土地部分及樓宇部分之相對公平值比例分配於租賃土地部分及樓宇部分之間。

倘能可靠地分配租賃款項，入賬列作經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表內列作「租賃土地」及於租約年期按直線基準攤銷，惟被分類及按公平值模式入賬之投資物業除外。倘不能於租賃土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項時，整個物業一般被歸類為融資租賃(猶如租賃土地乃根據融資租賃持有)。

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括持作生產或供應貨品或服務用途或用作行政用途之樓宇和使用權資產，於綜合財務狀況表按其成本減去往後累計折舊及往後累計減值虧損(如有)入賬。

折舊按撇銷資產成本減其估計可使用年期之剩餘價值以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按往後基準入賬。為此所採用之主要年利率如下：

租賃樓宇	年利率4%或按契約年期(如較高)
傢俬及寫字樓設備	年利率20%
裝修	年利率10%
汽車	年利率25%

當出售物業、機器及設備項目及使用權資產或預期繼續使用該資產不會於未來帶來經濟效益時，該項目被終止確認。當該項物業、機器及設備項目被出售或作廢時，按相關資產之出售所得款項及其賬面值之差額計算而產生之收益或虧損於損益中確認。

非金融資產減值

於報告期末，本集團檢討其使用年期有限之非金融資產之賬面值，以確定該等資產是否顯示減值虧損之跡象。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)。

非金融資產之可收回金額獨立估計，倘無法個別估計資產之可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可晰別合理及貫徹之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至可晰別合理及貫徹之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前折現率折現至其現值，以反映目前市場估量之資金時間值及有關該資產(或現金產生單位)估計未來現金流未經調整之特定風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

非金融資產減值(續)

倘估計一項資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則以該項資產(或現金產生單位)之賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損其後撥回時，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值增加至其修訂後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設該項資產(或現金產生單位)未確認減值虧損時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

租賃

租賃之定義(根據附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

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。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修改或收購日期(如適用)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(根據附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)

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總額將合約代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的寫字樓場所租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法或其他系統合理的方法於租期內確認為開支。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

當本集團合理確定在租期屆滿時取得相關租賃資產的所有權，使用權資產自開始日期至可使用年期末折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。

可退還租賃按金

已支付的可退還租賃按金乃按香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)金融工具入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計量租賃付款現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 定額付款(包括實質定額付款)，扣減任何應收租賃獎勵；
- 基於某項指數或比率的可變租賃付款，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 本集團預期根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2之過渡條文應用香港財務報告準則第16號後)(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

於以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關的使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金率有所變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃的修改

倘存在下列情形，則本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於不入賬為單獨租賃的租賃修改，本集團會使用修訂生效日期的經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，以根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修改合約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時，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總額將經修改合約代價分配至各租賃組成部分。

本集團作為承租人(二零一九年四月一日前)

倘若租賃條款轉讓予承租人所有權絕大部分風險及回報，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃付款(包括收購以經營租賃持有土地之成本)於租賃年期內以直線法確認為開支。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初期直接成本乃添加於租賃資產賬面值。

來自本集團日常業務過程的租金收入呈列為營業額。

分配代價至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃部份時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的較單獨價格而有別於租賃部分。

可退還租賃按金

已收可退還租戶按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公平值計量。於初始確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃的修改

本集團將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日當時之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算，而以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日之匯率。所產生之任何匯兌差額均於其他全面收益內確認，並累計於權益中之外幣匯兌儲備。

退休福利計劃

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」)作出之供款於僱員提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

借貸成本

所有借貸成本於產生之期間於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項

利得稅開支是指目前應付之稅項及遞延稅項之總額。

現時應付之稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所載之除稅前(虧損)溢利有所不同，乃由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本集團之本期稅項負債以報告期末以已立法或實際立法之稅率計算。

遞延稅項是指在綜合財務報表內確認之資產與負債之賬面值與以相應稅基計算應課稅溢利之暫時性差異。遞延稅項負債一般是就所有應課稅暫時性差異確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時性差異時確認入賬。倘暫時性差異是因一項交易涉及之資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生而不會影響應課稅溢利或會計溢利，該等遞延稅項資產及負債則不會確認入賬。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯營公司之投資所引致之應課稅暫時性差異而予以確認，惟本集團可控制撥回之暫時性差異及不大可能於可見未來撥回之暫時性差異則除外。而該等投資及權益之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時性差異之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產可予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並調低幅度至預期將不可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按已實施或於報告期末近乎實施之稅率(及稅制)計算。

計量遞延稅項負債及資產時，須反映本集團預期於報告期末收回或償還該資產及負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

遞延稅項資產及負債僅於即期稅項資產及即期稅項負債有依法強制執行權互相抵銷及有關所得稅由同一稅務機關徵收，且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時方可互相抵銷。

本期及遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，本期及遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定)，而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，即以撥備入賬確認。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流計量時，其賬面值為有關現金流之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。

當結算撥備所需之部分或全部經濟效益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收金額可作可靠計量時，則以應收款項確認為資產。

3. 主要會計政策(續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及購入後一般在三個月內可予兌現及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高度流動性投資，減須按要求償還並構成本集團現金管理之重要部分之銀行透支。

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文訂約方時進行確認。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常購買或出售金融資產是指按照規則或市場慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產交易。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟自二零一九年四月一日起初始根據香港財務報告準則第15號計量之來自客戶合約之應收賬項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」)之金融資產或金融負債除外)乃於初步確認時自金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(如適用)。

收購按公平值計入損益賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入及利息支出之方法。實際利率指一種在金融資產或金融負債之預期壽命或(如適用)更短期間內能夠精確折現預計未來現金收入額及付款(包括構成實際利率部分之已付或已收取利率點子之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件之金融資產於其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量之業務模式中持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產其後按透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)計量：

- 目的為持有金融資產以同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益賬計量，但在初始應用金融資產之日，倘該股本投資既非持作買賣，亦非香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併收購方確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資之其後公平值變動。

倘出現下列情況，金融資產乃分類為持作交易：

- 主要作為近期內出售用途而購入；或
- 於初步確認時其為本集團已識別共同管理之金融工具組合之部分及其具短期獲利實際模式；或
- 其為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖之工具。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及後續計量(續)

此外，本集團不可撤銷地指定須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產為按公平值計入損益賬(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本列賬之金融資產及其後透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具以實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產賬面值總額計算，惟其後已變為信貸減值之金融資產則除外(見下文)。就其後已變為信貸減值之金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於自下個報告期起計之金融資產攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具之信貸風險升高，以使金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在釐定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率應用於自報告期開始起計之金融資產賬面總值確認。

(ii) 分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具

由於利息收入採用實際利率法計算，分類為透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具賬面值之隨後變動計入損益。該等債務工具賬面值之所有其他變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備項下累計。在不減少該等債務工具賬面值之情況下，減值撥備於損益中確認，相應調整於其他全面收益確認。如該等債務工具按攤銷成本計量，於損益中確認之金額與本應於損益中確認之金額相同。當該等債務工具終止確認時，原先於其他全面收益確認之累計收益或虧損將重新分類至損益。

(iii) 按公平值計入損益賬之金融資產

未符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬或指定為透過其他全面收益按公平值列賬準則計量之金融資產，均按公平值計入損益賬。

按公平值計入損益賬之金融資產按各報告期末之公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之淨收益或虧損不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息(其作為單獨項目披露)，並計入綜合損益及其他全面收益表。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團根據香港財務報告準則第9號需作出減值之金融資產(包括應收賬項及其他應收款項、已抵押銀行存款以及銀行結存及現金)，按預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險之變化。

存續期間預期信貸虧損指相關工具於預期壽命內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。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個月內可能發生之違約事件導致之部分存續期間預期信貸虧損。評估乃根據本集團之歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況以及報告日期當前狀況及對未來狀況預測之評估作出調整。

本集團始終就應收賬項確認存續期間預期信貸虧損。此等資產的預期信貸虧損乃按內部信貸評級及／或過往逾期狀況使用適當組別之撥備矩陣予以集體評估。

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸虧損等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團確認存續期間預期信貸虧損。評估是否應確認存續期間預期信貸虧損乃依據自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著增加。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理並有依據之定量及定性資料，包括過往之經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

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)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外界市場指標之重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人之信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境有實際或預期之重大不利變動，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，倘合約付款逾期超過90日，本集團假定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有證據支持之資料顯示情況並非如此。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加之標準之有效性，並修訂有關標準(如適用)以確保其能夠在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(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屬於低信貸風險，則本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘符合以下條件，則債務工具被釐定為屬於低信貸風險：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屬於低信貸風險。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加之標準之有效性，並修訂有關標準(如適用)以確保其能夠在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制定或得自外界來源之資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(不計及本集團持有之任何抵押品)時發生。

無論上述情形如何，本集團認為，倘有關工具逾期超過90天，則已發生違約事件，除非本集團有合理且有理據之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

倘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，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 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；
- 借款人有可能面臨破產或其他財務重組；或
- 出現財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iv) 撇銷政策

倘有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難時，且並無實際收回可能(例如交易對手已被清盤或已進入破產程序)，或就應收賬項而言，有關金額逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團會撇銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撇銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序強制執行。撇銷構成終止確認事件。其後收回之任何資產會於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估依據經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損之估計乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約之風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之現金流量按初始確認時釐定之有效利率貼現之差額。

利息收入根據金融資產之賬面值總額計算，惟金融資產存在信貸減值，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認金融資產

當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權之近乎全部風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。倘本集團並無轉移或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認資產之保留權益及可能須支付之相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項之有擔保借貸。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益中確認。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

集團實體發行之債務及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義予以分類為金融負債或權益工具。

權益工具

權益工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘額權益之任何合約。本公司發行之權益工具按已收取款項扣除直接發行成本確認。

購回本公司自身權益工具乃直接於權益內確認及扣除。概不就購買、出售、發行或註銷本公司自身權益工具而於損益內確認收益或虧損。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括計入其他應付款項及預收款項、已收租戶按金、租賃負債及有抵押銀行借貸之金融負債)其後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

僅當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付或應付代價之差額於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

關連人士

關連人士為與本集團有關連的人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家族之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團及本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為一間集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所界定人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；或
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層成員服務。

個人之近親家屬成員為預期彼等於與實體進行交易時，可能影響該個人(或受該人士影響)之該等家庭成員。

- (i) 該人士子女及配偶或同居夥伴；
- (ii) 該人士配偶或同居夥伴之子女；或
- (iii) 該人士或該人士配偶或同居夥伴之受養人。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源

於應用本集團之會計政策如綜合財務報表附註3所述時，管理層須對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面金額作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往之經驗及其他相關因素而作出。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須不時檢討，若會計估計之修訂只影響該修訂期間，則該修訂於該期間內確認；或如該修訂影響本期及未來期間，則於本期及未來期間內確認。

應用會計政策之關鍵判斷

除與下述有關之估計外，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策之過程中，已作出對綜合財務報表已確認之金額有重大影響之關鍵判斷。

折舊

本集團按物業、機器及設備及使用權資產之估計可使用年期及經計入其估計剩餘價值以直線法折舊。估計使用年期反映董事對本集團擬自使用本集團之物業、機器及設備及使用權資產中得到未來經濟效益之估計使用期限。剩餘價值反映董事對本集團現時出售有關資產時可獲得之估計金額扣除估計出售成本（倘有關資產已到使用期限並預期處於其使用年期結束時之狀態中）。

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於業務模式目標為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益內持有。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事確認採用以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。本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而產生的投資物業公平值變動而繳納任何利得稅。

4. 關鍵會計判斷及估計之不確定因素主要來源(續)

估計之不確定因素主要來源

以下為於報告期末有關估計之不確定因素之未來及其他主要來源之主要假設，可導致對下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

投資物業估值

於二零二零年三月三十一日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值約港幣2,408,988,000元(二零一九年：約港幣2,952,288,000元)列賬。公平值乃根據獨立及專業資格之估值師以若干市場情況假設之物業估值方法對此等物業作出估值。此等假設之正面或負面改變會令本集團之投資物業公平值變動，而綜合損益及其他全面收益表內之收益或虧損金額亦需相應調整。

5. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業租金收入	73,120	80,270

6. 經營分類

本集團之經營活動歸屬於香港財務報告準則第8號「經營分類」項下的兩個經營分類，即物業投資及財務投資。此為向主要經營決策者匯報以作資源分配及評估分類表現之方式。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金收入淨額(包括租金收入總額及物業支出)、投資物業公平值虧損及應佔聯營公司業績。個別物業根據其相近之經濟特點而總計分類呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股本證券之投資。董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益(虧損)、終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具已變現收益(虧損)、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損、來自債務工具之利息收入及來自股本證券之股息收入。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 經營分類(續)

分類資料

截至二零二零年三月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	73,120	–	73,120
物業支出	(1,332)	–	(1,332)
租金收入淨額	71,788	–	71,788
投資物業公平值虧損	(543,039)	–	(543,039)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 已變現收益	–	4,899	4,899
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現收益	–	659	659
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	–	(8,338)	(8,338)
來自股本證券之股息收入	–	768	768
利息收入	1,386	39,151	40,537
其他收入、收益及虧損淨額	8,727	(4,995)	3,732
行政費用	(31,980)	(4,361)	(36,341)
經營溢利(虧損)	(493,118)	27,783	(465,335)
財務成本	(22)	(6,790)	(6,812)
應佔聯營公司業績	(51,918)	–	(51,918)
除稅前溢利(虧損)	(545,058)	20,993	(524,065)
稅項	(5,169)	(1,974)	(7,143)
本年度溢利(虧損)	(550,227)	19,019	(531,208)

於二零二零年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,748,777	581,312	3,330,089
分類負債	(59,693)	(306,896)	(366,589)
資產淨額	2,689,084	274,416	2,963,500
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,388	–	2,388
物業、機器及設備添置	815	–	815

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
租金收入總額	80,270	–	80,270
物業支出	(2,294)	–	(2,294)
租金收入淨額	77,976	–	77,976
投資物業公平值虧損	(15,917)	–	(15,917)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具 已變現虧損	–	(29,637)	(29,637)
出售按公平值計入損益賬之金融資產已變現虧損	–	(1,303)	(1,303)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現虧損	–	(46)	(46)
來自股本證券之股息收入	–	1,204	1,204
利息收入	18	40,440	40,458
其他收入、收益及虧損淨額	4,042	(1,443)	2,599
行政費用	(30,286)	(4,275)	(34,561)
經營溢利	35,833	4,940	40,773
財務成本	–	(6,739)	(6,739)
應佔聯營公司業績	616	–	616
除稅前溢利(虧損)	36,449	(1,799)	34,650
稅項	(7,031)	(2,085)	(9,116)
本年度溢利(虧損)	29,418	(3,884)	25,534

於二零一九年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	3,344,146	728,163	4,072,309
分類負債	(70,124)	(262,268)	(332,392)
資產淨額	3,274,022	465,895	3,739,917
其他分類資料：			
折舊及攤銷	2,035	–	2,035

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 經營分類(續)

分類資料(續)

本集團90%以上之經營均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港。因此，地域分析並無予以呈報。

主要客戶資料

收入源自租金收入約港幣73,100,000元(二零一九年：約港幣80,300,000元)，乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣7,000,000元(二零一九年：約港幣7,700,000元)。於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止兩個年度並無其他單一客戶佔10%或以上之本集團收入。

7. 利息收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
利息收入來自：		
— 透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	38,085	36,106
— 銀行存款	2,452	4,352
	40,537	40,458

8. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
管理費收入	4,053	3,743
租戶遲繳手續費	251	170
匯兌虧損淨額	(2,722)	(1,606)
其他	2,150	292
	3,732	2,599

9. 經營(虧損)溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金(附註11))	25,768	24,597
退休福利計劃供款	253	252
僱員成本總額	26,021	24,849
核數師酬金	486	480
物業、機器及設備折舊	1,174	1,943
租賃土地攤銷	—	92
使用權資產折舊	1,214	—
匯兌虧損淨額	2,722	1,606
信貸虧損之撥備	244	—
經計入：		
投資之股息收入	768	1,204
出售物業、機器及設備之收益	2	—
撥回其他應付款項	1,523	—
投資物業之租金收入總額	73,120	80,270
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(545)	(2,096)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(787)	(198)
租金收入淨額	71,788	77,976

10. 財務成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行借貸之利息支出	6,790	6,739
租賃負債之利息支出	22	—
	6,812	6,739

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 董事酬金

(a) 董事酬金

根據適用上市規則及香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2分部披露之本年度董事酬金如下：

截至二零二零年三月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽(附註1)	–	9,008	–	9,008
陳恩典	–	2,585	18	2,603
陳恩蕙	–	1,957	18	1,975
非執行董事：				
陳恩美	130	–	–	130
獨立非執行董事：				
陳國偉	130	–	–	130
謝禮恒	130	–	–	130
張頌慧	130	–	–	130
	520	13,550	36	14,106

11. 董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事：				
陳海壽(附註1)	–	8,795	–	8,795
陳恩典	–	2,512	18	2,530
陳恩蕙	–	1,907	18	1,925
非執行董事：				
陳恩美	125	–	–	125
獨立非執行董事：				
陳國偉	125	–	–	125
謝禮恒	125	–	–	125
張頌慧	125	–	–	125
	500	13,214	36	13,750

附註：

1. 本集團為陳海壽先生提供免租金宿舍，其差餉估值約港幣1,045,000元(二零一九年：約港幣1,034,000元)。

上述執行董事酬金包括就管理本公司及本集團事務提供之相關服務而支付之酬金。

上述非執行及獨立非執行董事之袍金主要為就其擔任本公司董事提供之服務而支付之袍金。

概無董事於本年度放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度內，本集團概無向任何董事支付作為吸引其加盟本集團或加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

(b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

概無本公司董事於任何與本公司業務有關，而本公司曾為或仍然為訂約方且於本年度終結時或本年度內任何時間存續之重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益(二零一九年：無)。

(c) 以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易安排

於本年度末或本年度內任何時間，概無以董事、董事控制之法團及與董事有關連之實體為受益人之存續貸款、類似貸款及其他交易安排(二零一九年：無)。

12. 最高薪酬僱員

在本年度本集團最高酬金之五名僱員中，三名(二零一九年：三名)為本公司董事，彼等之酬金詳情載於上文附註11(a)。其餘兩名(二零一九年：兩名)人士之酬金如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	3,604	3,085
退休福利計劃供款	36	36
	3,640	3,121

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零二零年	二零一九年
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	2	2

於截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員支付作為吸引其加盟或於加盟本集團時所獎勵之酬金，且並無支付任何酬金作為其離職補償金。

13. 稅項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本年度	5,700	7,559
過往年度不足撥備	669	53
其他地域		
過往年度(超額撥備)不足撥備	(930)	17
	5,439	7,629
遞延稅項(附註27)		
本年度	1,704	1,487
	7,143	9,116

本年度香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

海外稅務則以其各自管轄地域當時稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 稅項(續)

綜合損益及其他全面收益表內本年度之稅項支出與除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(524,065)	34,650
按香港利得稅稅率16.5%課稅(二零一九年：16.5%)	(86,471)	5,717
應佔聯營公司業績之稅務影響	8,566	(102)
按稅務不可扣減支出之稅務影響	91,663	8,593
按稅務毋須課稅收入之稅務影響	(6,437)	(5,221)
未確認稅務虧損之稅務影響	333	338
未確認之暫時差額之稅務影響	21	–
過往年度稅項超額撥備(不足撥備)	(261)	70
稅款寬減	(280)	(300)
附屬公司於其他地域經營時不同稅率之影響	9	21
本年度之稅項支出	7,143	9,116

14. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.8仙(二零一九年：港幣2.2仙)	4,990	6,771
末期，擬付－每股港幣2.7仙(二零一九年：港幣3.2仙)	7,485	9,848
	12,475	16,619

董事會已建議派發末期股息每股港幣2.7仙(二零一九年：港幣3.2仙)，惟須於股東週年大會上獲本公司股東批准。於報告期末後建議派發的末期股息並無於報告期末確認為負債。

15. 每股(虧損)盈利

每股盈利乃根據本年度本公司股東應佔虧損約港幣531,208,000元(二零一九年：本年度溢利約港幣25,534,000元)及於本年內加權平均已發行股數287,491,499(二零一九年：307,758,522)股普通股計算。

於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止兩個年度，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股股份。因此，每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

16. 投資物業

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
公平值		
於四月一日	2,952,288	2,968,412
已於損益內確認公平值虧損	(543,039)	(15,917)
匯兌調整	(261)	(207)
於三月三十一日	2,408,988	2,952,288

根據經營租賃持有以賺取租金之本集團物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於香港之物業		
中期租約	1,540,200	1,756,400
長期租約	863,900	1,190,600
	2,404,100	2,947,000
於加拿大之物業		
永久業權	4,888	5,288
	2,408,988	2,952,288

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業公平值計量

本集團位於香港及加拿大之投資物業之公平值按仲量聯行有限公司及Johnston Ross & Cheng Ltd.於年結日分別對物業進行的估值得出，彼等均為與本集團並無關連之獨立合資格之專業測量師，且具有適當資格及近期於有關地點同類物業之估值經驗。

每項投資物業之公平值於各報告期末按直接比較法及／或收入資本化法(如適當)個別釐定。直接比較法假設在以現況交吉利益下出售物業權益，並已參考有關市場之可比較銷售證明。收入資本化法按估值當日該物業剩餘使用期以適當之投資回報率將現時流入租金收入及潛在未來收入資本化以取得資本值，而估值所採用之租值及資本化率取自市場交易分析。

上年度使用之估值方式並無變動；於估計物業公平值時，該物業之最高及最佳使用方式乃現時之使用方式。

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所採用的估值技術及輸入數據)之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級(第一至三級)之資料。

16. 投資物業(續)

本集團之投資物業公平值計量(續)

	公平值		公平值 等級	估值方式	主要難以觀察 之輸入數據及範圍	難以觀察之 輸入數據與 公平值的關係
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元				
位於香港之 投資物業	2,404,100	2,947,000	第三級	直接比較法及 收入資本化 法組合	估計市場單位每平 方呎租值(可銷 售面積)港幣33 元-港幣345元 (二零一九年: 港幣35元-港幣 346元)、資本化 率2.75%-3.75% (二零一九年: 2.80%-3.75%) 及市場單位每平 方呎售價	市場單位出 租及/或售 價增加/減 少可導致物 業公平值增 加/減少。
位於加拿大之 投資物業	4,888	5,288	第三級	直接比較法	估計市場單位每平 方呎售價	市場單位售 價增加/減 少可導致物 業公平值增 加/減少。

資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註30。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	以長期租約 持有位於 香港之樓宇 港幣千元	傢私及 寫字樓設備 港幣千元	裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零一八年四月一日、 二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	3,205	6,139	9,056	3,589	21,989
添置	–	–	–	815	815
出售	–	–	–	(630)	(630)
於二零二零年三月三十一日	3,205	6,139	9,056	3,774	22,174
累積折舊					
於二零一八年四月一日	3,205	5,147	4,352	2,917	15,621
本年度撥備	–	396	875	672	1,943
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	3,205	5,543	5,227	3,589	17,564
本年度撥備	–	184	874	116	1,174
出售時對銷	–	–	–	(630)	(630)
於二零二零年三月三十一日	3,205	5,727	6,101	3,075	18,108
賬面值					
於二零二零年三月三十一日	–	412	2,955	699	4,066
於二零一九年三月三十一日	–	596	3,829	–	4,425

18. 租賃土地

	二零一九年 港幣千元
賬面值	
於四月一日	15,014
攤銷	(92)
於三月三十一日	14,922
分析作呈報用途：	
非流動部分	14,830
流動部分	92
	14,922

19. 使用權資產

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年四月一日			
賬面值	14,922	1,402	16,324
於二零二零年三月三十一日			
賬面值	14,830	280	15,110
截至二零二零年三月三十一日止年度			
折舊開支	92	1,122	1,214
租賃現金流出總額			(1,140)

租賃土地及樓宇以直線法於租期內進行折舊。

於兩個年度，本集團租賃物業用於董事宿舍。物業租賃合約以2年(二零一九年：2年)的固定租期訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔資產淨額	300,225	360,023
應收聯營公司金額	-	13
應付聯營公司金額	(1,603)	(4,578)
	298,622	355,458

應收(應付)聯營公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

於二零二零年三月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足普 通股本面值	本集團應佔 股權百分率	主要業務
匯成發展有限公司	香港	港幣2元	50%	物業投資
雍華有限公司*	香港	港幣1元	50%	物業投資

* 匯成發展有限公司之全資附屬公司

20. 聯營公司權益(續)

以上所有聯營公司均以權益法列賬於該等綜合財務報表內。編製聯營公司財務報表時採用之會計政策均與本集團採用之政策一致。

本集團主要聯營公司匯成發展有限公司(「匯成」)之綜合財務資料概要載於下文。以下綜合財務資料概要為於該聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表中所列示之金額。

於二零二零年三月三十一日的財務狀況

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產	2,822	5,809
非流動資產(附註(ii))	626,066	760,599
流動負債	(13,198)	(13,879)
非流動負債	(15,240)	(32,483)
資產淨額	600,450	720,046
本集團於該公司持有權益之比例	50%	50%
本集團應佔匯成資產淨額	300,225	360,023

附註(ii)：非流動資產包括於報告期末賬面值為港幣623,600,000元(二零一九年：港幣737,500,000元)之投資物業。

截至二零二零年三月三十一日止年度的損益及其他全面收益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	25,314	26,110
本年度(虧損)溢利	(103,836)	1,231
其他全面收益	-	-
本年度全面(開支)收益總額	(103,836)	1,231
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司(虧損)溢利	(50,948)	1,723
應佔聯營公司稅項	(970)	(1,107)
	(51,918)	616
於本年度內匯成已付股息	15,760	16,800

本公司已就取得向其聯營公司授出之銀行信貸額作出擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

21. 金融資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		
— 上市債務證券(附註)	491,874	443,419
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 非上市會所債券	430	430
	492,304	443,849
流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		
— 上市債務證券(附註)	18,390	—
按公平值計入損益賬之金融資產		
— 香港上市股本證券	49,207	2,970
— 海外上市股本證券	2,068	4,284
	51,275	7,254
	69,665	7,254

附註：

透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產包括本集團持有並於香港及海外獲認可證券交易所上市的債務證券，其發行人包括從事(其中包括)航空、銀行及房地產業務者。有關債務證券的到期日由二零二零年至二零四九年不等並包括永久證券。

於二零二零年三月三十一日，有關透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產構成本集團資產總額約15.32%(二零一九年：10.89%)，且無任一構成透過其他全面收益按公平值列賬之有關金融資產之債務證券之未償還金額佔本集團資產總額5%以上。

截至二零二零年三月三十一日止年度

22. 應收賬項及其他應收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬項－應收租金	1,238	423
減：信貸虧損撥備	(244)	—
	994	423
其他應收款項		
應收利息	10,129	8,986
公共服務按金	1,935	1,672
預付款項	1,010	968
來自聯營公司之管理費應收款項	922	838
其他(附註(i))	359	648
	15,349	13,535

附註(i)：結餘包括於二零一九年三月三十一日應收聯營公司金額約港幣587,000元。

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

以下為基於借項清單到期日列示的應收租金(扣減信貸虧損撥備)之賬齡分析。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
31至60天	330	383
61至90天	305	20
超過90天	359	20
	994	423

已逾期但未減值的應收賬項之賬齡分析。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
31至60天	330	383
61至90天	305	20
超過90天	359	20
	994	423

本集團考慮歷史及前瞻性資料後，由於客戶的信貸質素並無重大改變及該等已過期結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

23. 已抵押銀行存款以及銀行結存及現金

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已抵押銀行存款	5,998	149,600
銀行結存及現金	16,119	128,208

已抵押銀行存款乃為本集團為獲得貸款額而抵押予銀行作擔保之存款。

已抵押銀行存款以及銀行結存及現金包括於三個月或更少時間內到期之現金及短期銀行存款，按實際利率每年0.001%(二零一九年：0.001%至3.08%)計算。

24. 其他應付款項及預收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
合約負債—與租金收入有關之預收款項	3,478	5,216
其他應付款項		
應付利息	392	319
應付股息	690	602
應付費用	1,030	2,813
其他	986	1,008
	6,576	9,958

於二零一九年四月一日之合約負債結餘約港幣5,216,000元於年內確認為收入。

25. 租賃負債

	二零二零年 港幣千元
一年內於十二個月內到期的流動負債	284

26. 有抵押銀行借貸

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
有抵押銀行借貸的賬面值須根據合約還款日期償還：		
一年內	62,263	11,808
一年以上但不超過兩年	12,544	12,132
兩年以上但不超過五年	39,459	38,210
五年以上	192,188	206,158
	306,454	268,308
減：於流動負債項下呈列之於一年內到期之金額	62,263	11,808
於一年後到期之金額	244,191	256,500

全部銀行貸款以港幣作面額，按香港銀行同業拆息加1.1%至1.25%(二零一九年：1.1%至1.35%)之年利率計付利息。

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共約港幣1,026,454,000元(二零一九年：港幣1,128,308,000元)，由(i)本公司提供之擔保；(ii)由附屬公司持有之若干投資物業；(iii)由附屬公司持有之若干金融資產；及(iv)由附屬公司持有之若干已抵押銀行存款支持。已抵押資產詳情披露於綜合財務報表附註30。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 遞延稅項

於本期及前期報告期間已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速 稅務折舊 港幣千元	投資物業 稅務優惠 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年四月一日	(428)	26,854	26,426
本年度支出(進賬)	(203)	1,690	1,487
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	(631)	28,544	27,913
本年度支出(附註13)	14	1,690	1,704
於二零二零年三月三十一日	(617)	30,234	29,617

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
遞延稅項資產	62	36
遞延稅項負債	(29,679)	(27,949)
	(29,617)	(27,913)

並無有關本集團之投資物業於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有，而本集團並無就香港投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，乃因本集團毋須就出售其投資物業而繳納任何利得稅。就本集團於加拿大的投資物業而言，投資物業公平值變動之遞延稅項乃經計及出售該加拿大投資物業時應付稅項後確認。

於報告期末，本集團未動用稅務虧損約港幣8,466,000元(二零一九年：約港幣6,447,000元)可用於扣減未來溢利。由於未來溢利來源未可估計，有關未動用稅務虧損之稅務虧損的若干遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

28. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	普通股 股份數目	港幣千元	普通股 股份數目	港幣千元
已發行及繳足	307,758,522	229,386	307,758,522	229,386
年內註銷股份(附註)	(30,525,639)	-	-	-
於年終	277,232,883	229,386	307,758,522	229,386

附註：

於二零一九年四月二十六日，承諾人簽立以本公司為受益人的承諾契據(於二零一九年五月十六日及二零一九年六月十三日經修訂及補充)，承諾就本公司於場外向Grand Fort Investments Limited(於股份回購前為本公司之主要股東)回購30,525,639股購回股份(相當於本公司全部已發行股本約9.92%)簽立股份回購協議(「股份回購協議」)。詳情請參閱本公司日期為二零一九年五月十六日的公告。

於二零一九年八月二日，承諾人及本公司於承諾契據的所有條件達致後訂立股份回購協議。股份回購已於二零一九年八月二日完成，本公司隨後註銷30,525,639股購回股份及相關股息，於二零一九年八月二日起生效。

29. 退休金計劃

本集團為其全部現有僱員設置強積金計劃。

強積金計劃乃既定供款方案，而計劃內之資產被獨立信託人管理。

強積金計劃可供所有18至64歲受僱於香港最少60日之本集團僱員參加。本集團根據僱員之有關月收入5%作出供款。就供款而言，有關收入上限每月港幣30,000元。

不論僱員於本集團之服務年期，彼均可取得100%本集團供款連同累積回報，惟根據法例，有關利益將保留至65歲退休年齡方可領取。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團強積金計劃成本於損益中就強積金計劃支出約港幣253,000元(二零一九年：約港幣252,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

30. 資產抵押

於報告期末，本集團之銀行信貸額合共約港幣1,026,454,000元(二零一九年：約港幣1,128,308,000元)。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

- i) 投資物業賬面值約港幣759,800,000元(二零一九年：約港幣1,099,700,000元)；
- ii) 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及按公平值計入損益賬之金融資產之賬面值合共約港幣430,751,000元(二零一九年：約港幣391,527,000元)；及
- iii) 銀行存款賬面值約港幣5,998,000元(二零一九年：約港幣149,600,000元)。

於報告期末，本集團已動用銀行貸款信貸額約港幣306,454,000元(二零一九年：約港幣268,308,000元)。

31. 經營租賃安排

本集團作為承租人

於報告期末，本集團不可撤銷經營租賃之未來最低租金承擔於下列期間到期：

	二零一九年 港幣千元
一年內	1,140
第二至第五年(包括首尾兩年)	285
	1,425

經營租賃付款為本集團就董事宿舍應付之租金。租期固定為兩年。

31. 經營租賃安排(續)**本集團作為出租人**

本集團之投資物業預期可持續獲得約3.04%(二零一九年：約2.72%)之平均租金收益率。全部持有物業之租戶保證租用年期不超過四年(二零一九年：四年)。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	57,129	55,704
第二至第五年(包括首尾兩年)	19,567	27,644
	76,696	83,348

32. 關連方交易

除該等綜合財務報表內其他地方披露的交易及結餘外，於本年度本集團與本集團的聯營公司有如下交易。本公司董事將該等交易價格視為估計市場價格。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
自聯營公司收取：		
管理費收入	4,053	3,743
股息收入	7,880	8,400

本集團之董事認為彼等為本集團之主要管理人員，彼等之薪酬載於綜合財務報表附註11(a)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

33. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
金融資產		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	510,264	443,419
按公平值計入損益賬之金融資產	51,705	7,684
按攤銷成本列賬之金融資產		
— 包含於應收賬項及其他應收款項的金融資產	14,339	12,567
— 已抵押銀行存款	5,998	149,600
— 銀行結存及現金	16,119	128,208
	598,425	741,478
金融負債(按攤銷成本)		
包含於其他應付款項及預收款項的金融負債	3,098	4,742
已收租戶按金	23,493	24,743
租賃負債	284	—
有抵押銀行借貸	306,454	268,308
	333,329	297,793

(b) 外匯風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具、按公平值計入損益賬之金融資產、包含於應收賬項及其他應收款項的金融資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、包含於其他應付款項及預收款項的金融負債、已收租戶按金、租賃負債以及有抵押銀行借貸。有關該等金融工具之詳情載於各有關附註。有關該等金融工具之風險及減少該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地實行合適之措施。

33. 金融工具(續)**(b) 外匯風險管理目標及政策(續)****外匯風險管理**

本公司一間附屬公司有外幣資產及收入，故本集團須面對外匯風險，本集團若干其他應收款項以外幣作面值。本集團現時並無外匯對沖政策，惟管理層監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於報告日期以外幣面值申報之主要貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產	負債	資產	負債
	二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
人民幣	8,920	-	14,372	-
加拿大元	79	26	232	36
美元	510,404	-	483,449	-

敏感度分析

下表載列人民幣、加拿大元及美元兌港幣的匯率上升／下降5%對本年度溢利／虧損之影響：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
人民幣	446	719
加拿大元	4	10
美元	25,520	24,172

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 外匯風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理

為管理本集團之資金及符合流動資金管理要求，董事會已建立一套適合之流動資金風險管理制度，並對流動資金風險管理負最終責任。本集團透過維持充足儲備及銀行信貸額，同時持續監控未來及實際現金流量，進行集資活動及配合金融資產及負債之到期情況管理流動資金風險。於報告期末，本集團金融負債之到期情況乃以合約未貼現付款為基準並概述如下：

二零二零年

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至 兩年 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	合約 未貼現 現金流量 港幣千元	賬面值 港幣千元
包含於其他應付款項及 預收款項的金融負債	3,098	—	—	—	—	3,098	3,098
已收租戶按金	1,209	10,629	10,602	1,053	—	23,493	23,493
租賃負債	—	285	—	—	—	285	284
有抵押銀行借貸	—	68,191	18,191	54,571	221,435	362,388	306,454
	4,307	79,105	28,793	55,624	221,435	389,264	333,329

二零一九年

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至 兩年 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	合約 未貼現 現金流量 港幣千元	賬面值 港幣千元
包含於其他應付款項及 預收款項的金融負債	4,742	—	—	—	—	4,742	4,742
已收租戶按金	656	11,752	8,504	3,831	—	24,743	24,743
有抵押銀行借貸	—	18,375	18,375	55,126	242,062	333,938	268,308
	5,398	30,127	26,879	58,957	242,062	363,423	297,793

33. 金融工具(續)

(b) 外匯風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理

於二零二零年三月三十一日，本集團就交易對手方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產所面對之最高信貸風險乃指綜合財務狀況表所述該等資產之賬面值。本集團之固定銀行存款及銀行結存皆存放於信貸質素優良的香港及海外銀行。

本集團與符合本集團庫務政策所訂信貸質素良好之交易對手方進行交易，以盡量降低信貸風險。揀選交易對手方之兩項重要原則，乃由有信譽之信貸評級機構發出可接受的信貸評級，以及對不獲評級之交易對手方進行財務評審。本集團會在整個交易期內密切監察交易對手方之信貸質素。本集團定期審閱其交易對手方，以減低就各對手方之相關規模及信貸實力而言過度集中的信貸風險。

為不利之市場變動預先作準備，本集團亦監察各交易對手方之潛在風險。本集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能迅速跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，本集團於報告期末檢討各項個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。因此，董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

於作出債務證券投資決定時，本集團管理層已參照發行人之信貸評級及評估其財務。本集團定期審閱發行人的信貸及表現，以監察債務證券之信貸風險。

利率風險管理

本集團有關利率變動之風險主要來自其現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸。本集團持有若干浮息資產及負債，包括現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸。以浮動利率計息之現金及現金等值項目及有抵押銀行借貸令本集團承受利率現金流風險。本集團之利率現金流風險主要集中於香港銀行同業拆息之波動。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖等多個模擬情況。根據此等模擬情況，本集團計算特定利率調整對溢利和虧損之影響。就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

本集團現時並無使用任何利率掉期對沖其利率風險。惟本集團會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 外匯風險管理目標及政策(續)

利率風險管理(續)

敏感度分析

以下敏感度分析包括浮息銀行存款及有抵押銀行借貸之利率風險，乃按非衍生工具於報告期末面臨之利率風險釐定。使用上升或下降100個基點代表管理層對利率可能變動之評估。

倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之虧損將增加／減少約港幣2,843,000元(二零一九年：年度溢利將減少／增加約港幣2,023,000元)。

市場價格風險管理

本集團的市場價格風險主要來自於報告期末按公平值列賬之透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及按公平值計入損益賬之金融資產。管理層透過維持具有不同風險狀況之投資組合以管理此項風險。

於二零二零年三月三十一日，按公平值列賬之透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具及按公平值計入損益賬之金融資產之賬面值分別約為港幣510,264,000(二零一九年：港幣443,419,000元)元及港幣51,705,000元(二零一九年：港幣7,684,000元)。就敏感度分析而言，相應金融工具公平值15%之變動將分別導致投資重估儲備約港幣76,540,000元(二零一九年：港幣66,513,000元)之變動及本年度業績約港幣7,756,000元(二零一九年：港幣1,153,000元)之變動。

33. 金融工具(續)**(c) 金融工具公平值計量****本集團以經常性基準按公平值計量金融工具的公平值**

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產公平值釐定方法之資料，以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級(第一至三級)之資料。

	公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據
	於二零二零年 三月三十一日 港幣千元	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元		
透過其他全面收益按公平 值列賬之金融資產				
— 上市債務證券	510,264	443,419	第一級	活躍市場之市場報價
按公平值計入損益賬 之金融資產				
— 上市股本證券	51,275	7,254	第一級	活躍市場之市場報價
— 非上市會所債券	430	430	第二級	市場方法

分類為第一級的上市股本證券及債務證券的公平值乃按其於活躍市場所報市價而釐定。

於本年度內第一級、第二級及第三級之間並無互相結轉。

本公司董事認為，按攤銷成本計入綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

34. 資本風險管理

管理層之資本管理目標乃保障本集團能夠持續經營，以為股權持有人提供回報並使其他持份者獲益，同時維持最佳之資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股權持有人之股息數額、歸還資本予股權持有人、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零二零年三月三十一日，本集團之策略與二零一九年三月三十一日相比並無變動。本集團管理層根據資本負債比率以監控資本，此比率乃按借貸淨額(扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款)除以權益總額計算。

本集團於年結日之資本負債比率如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
有抵押銀行借貸，扣減銀行結存及現金及已抵押銀行存款	284,337	不適用
權益總額	2,963,500	不適用
負債淨額與權益總額比率	9.59%	不適用

35. 融資活動所產生負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之現金流量或未來現金流量。

	(應收)應付 聯營公司 金額 港幣千元	來自融資 活動之 應付利息 港幣千元	借貸 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年四月一日	4,633	388	350,019	–	355,040
融資現金流量之變動：					
籌借	–	–	190,000	–	190,000
還款	(68)	–	(271,711)	–	(271,779)
其他變動：					
利息支出	–	6,739	–	–	6,739
已付利息	–	(6,808)	–	–	(6,808)
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	4,565	319	268,308	–	273,192
融資現金流量之變動：					
籌借	–	–	95,000	–	95,000
還款	(2,962)	–	(56,854)	(1,140)	(60,956)
其他變動：					
添置	–	–	–	1,402	1,402
利息支出	–	6,790	–	22	6,812
已付利息	–	(6,717)	–	–	(6,717)
於二零二零年三月三十一日	1,603	392	306,454	284	308,733

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

36. 主要附屬公司

於二零二零年三月三十一日，本公司之全資主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行及繳足 普通股本面值	主要業務
豐勝投資有限公司	香港	港幣2元	證券投資
錦鑫有限公司	香港	港幣2元	物業投資
鉅濠投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
高澤置業有限公司	香港	港幣20元	物業投資
金寶來投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
錦擴有限公司	香港	港幣2元	物業投資
時昇置業有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Pomeroy Company Limited	香港	港幣2元	物業投資
冠耀有限公司	香港	港幣20元	物業投資
剛強有限公司	香港	港幣40,000元	物業投資
德意投資有限公司	香港	港幣2元	物業投資
達德投資有限公司	香港	港幣1元	證券投資
太興管理有限公司	香港	港幣10,000元	物業管理
太興財資有限公司	香港	港幣10,000元	財資管理
賽勝有限公司	香港	港幣2元	物業投資
Elite Top Investment Limited	香港	港幣10,000元	證券投資

除賽勝有限公司及太興管理有限公司外，所有附屬公司均由本公司直接持有。

37. 本公司的財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產		
附屬公司權益(附註a)	717,910	861,169
聯營公司權益	–	–
物業、機器及設備	363	509
	718,273	861,678
流動資產		
應收賬項及其他應收款項	3,190	3,331
應收聯營公司金額	–	13
銀行結存及現金	15,344	13,222
	18,534	16,566
流動負債		
其他應付款項	982	700
應付聯營公司金額	1,603	4,578
	2,585	5,278
流動資產淨額	15,949	11,288
資產總額減流動負債	734,222	872,966
非流動負債		
應付附屬公司金額(附註a)	5,575	6,672
資產淨額	728,647	866,294
資本及儲備		
股本	229,386	229,386
儲備	499,261	636,908
權益總額	728,647	866,294

本公司之財務狀況表於二零二零年六月十二日獲董事會批准及授權發行及由以下董事代表董事會簽署：

陳海壽
董事

陳恩典
董事

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

37. 本公司的財務狀況表(續)

附註a：附屬公司權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非上市股份，按成本	44,666	44,666
應收附屬公司金額	683,708	826,967
	728,374	871,633
減值撥備	(10,464)	(10,464)
	717,910	861,169
應付附屬公司金額	5,575	6,672

應收(應付)附屬公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

38. 本公司的儲備

	股息儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年四月一日	9,848	617,491	627,339
本年度溢利及全面收益總額	–	26,188	26,188
擬派股息	16,619	(16,619)	–
已派股息	(16,619)	–	(16,619)
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	9,848	627,060	636,908
本年度溢利及全面收益總額	–	32,050	32,050
年內註銷股份	(977)	(154,859)	(155,836)
擬派股息	12,475	(12,475)	–
已派股息	(13,861)	–	(13,861)
於二零二零年三月三十一日	7,485	491,776	499,261

39. 報告期後事項

新型冠狀病毒(「新型冠狀病毒」)的爆發及香港政府隨後實施的檢疫措施，對本集團的營運造成了負面影響，導致本集團收入下降。隨著新型冠狀病毒於綜合財務報表批准日期之後的發展和蔓延，本集團經濟狀況因此而發生的進一步變化可能會影響本集團的財務業績，受影響程度於該等綜合財務報表日期仍無法估計。本集團將繼續監控新型冠狀病毒的發展，並積極應對疫情對本集團財務狀況及經營業績產生之影響。

40. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以與本年度的呈列資料一致。

本集團五年財務概要

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	73,120	80,270	81,260	97,273	104,841
本年度本公司股東 應佔(虧損)溢利	(531,208)	25,534	110,255	(29,312)	(58,072)
每股基本(虧損)盈利 (港幣)	(1.85)	0.08	0.36	(0.10)	(0.19)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產總額	3,330,089	4,072,309	4,146,932	3,923,625	3,744,877
負債總額	366,589	332,392	411,077	278,968	64,560
本公司股東應佔權益總額	2,963,500	3,739,917	3,735,855	3,644,657	3,680,317

主要物業資料

於二零二零年三月三十一日，本集團持有物業詳情如下：

1. 租賃土地及樓宇

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 香港皇后大道中237號太興中心第一座26、27及28樓全層	寫字樓	長期	100%
2. 香港大潭水塘道88號陽明山莊第九座15樓59室及停車場4號入口(第三層)第66及67號車位	董事宿舍	長期	100%

2. 投資物業

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
1. 九龍尖沙咀彌敦道柏麗購物大道D段地下G15、G16、G17及G21商舖及1樓8號、9號A及11號A商舖	商業	長期	100%
2. 九龍尖沙咀彌敦道90-94C號華敦大廈地下複式F舖及1樓	商業	中期	100%

主要物業資料

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
3. 九龍尖沙咀加連威老道27號嘉榮大廈地下B及C商舖、地下上層及1樓全層	商業	中期	100%
4. 九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下18號A商舖	商業	長期	100%
5. 香港銅鑼灣渣甸坊30-36號利發大廈地下5號舖	商業	長期	100%
6. 九龍尖沙咀加連威老道29號信基商業中心全幢	商業	中期	100%
7. 九龍尖沙咀彌敦道184號英龍商業大廈全幢	商業	中期	100%
8. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈地下、1、2、3、5、6、12及20樓全層	商業	中期	100%
9. 香港皇后大道中237號太興中心第一座地下下層、地下及1樓全層	商業	長期	100%
10. 香港皇后大道中251號太興中心第二座全幢	商業	長期	100%
11. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場11樓、16樓及18樓全層、13樓2號室及3號室	商業	中期	100%

主要物業資料

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
香港			
12. 香港淺水灣道37號第二層平台第31號車位	車位	長期	100%
13. 九龍尖沙咀金馬倫道5號太興廣場地下1、2及6號商舖、1、2、3、4、5、6、8及9樓全層	商業	中期	50%
14. 九龍尖沙咀金馬倫道3號波蒂妮斯大廈9樓全層	商業	中期	50%

地點	用途	契約種類	集團所佔權益
加拿大			
1. 英屬哥倫比亞省溫哥華市1238 Melville Street豪景苑2406 住宅室及一個車位		永久業權	100%