



華信地產財務有限公司

股份代號：252



年報  
**2020/21**

# 目錄

	頁次
公司資料	2
董事與高層管理人員簡介	3
主席報告書	6
企業管治報告書	12
董事會報告書	33
獨立核數師報告	41
綜合損益表	47
綜合全面收益表	48
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	51
綜合現金流動表	52
綜合財務報告附註	53
持有作投資物業概要	137
發展中物業概要	138
持有作自用物業概要	139
五年財務摘要	140

## 董事會

### 執行董事

蔡乃端先生  
(主席兼董事總經理)  
蔡基鴻先生

### 非執行董事

陳文漢先生  
蔡奕忠先生  
蔡漢榮先生  
蔡穎雯女士

### 獨立非執行董事

陳兆庭先生  
郭良先生  
黃錫強先生  
徐家華先生

## 審核委員會

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

## 薪酬委員會

郭良先生(主席)  
蔡乃端先生  
陳文漢先生  
陳兆庭先生  
黃錫強先生

## 提名委員會

徐家華先生(主席)  
蔡乃端先生  
陳文漢先生  
陳兆庭先生  
郭良先生

## 主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恆生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
華僑永亨銀行有限公司

## 律師

張葉司徒陳律師事務所

## 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

## 公司秘書

林永耀先生

## 註冊辦事處

香港九龍尖沙咀  
廣東道30號新港中心  
第二座四樓407-410室

## 股份過戶登記處

通用秘書服務有限公司  
香港  
北角英皇道93號  
錦平中心26樓

## 股份代號

252

## 互聯網網站主頁

[www.seapnf.com.hk](http://www.seapnf.com.hk)

## 董事與高層管理人員簡介

### 執行董事

**蔡乃端先生**，現年68歲，於一九七三年獲委任為本公司之執行董事及董事總經理，並於二零零零年獲委任為主席。他是薪酬委員會及提名委員會的成員。蔡先生負責制定及執行本集團之整體策略、業務發展及為本集團尋求業務發展機會。他同時出任集團內其他公司之董事，其在財務、物業投資與發展、酒店及塑膠包裝材料生產與銷售等業務方面具有逾四十年豐富經驗。

**蔡基鴻先生**，現年42歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事，並於二零一零年七月十六日調任為執行董事。他自二零一四年四月一日起獲委任為本公司之授權代表。他同時出任集團內其他公司之董事。蔡先生在財經資料分析研究方面具有逾十五年經驗。他畢業於英國倫敦的Queen Mary & Westfield College，取得分子生物學學士學位。

### 非執行董事

**陳文漢先生**，現年64歲，於一九九四年首次獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零零五年調任為非執行董事，陳先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。陳先生為香港執業律師。他畢業於香港大學，獲法律學士學位，於一九八一年獲取香港律師資格，其後更分別於一九八四年及一九八五年獲取英國及澳洲律師資格。他現為張葉司徒陳律師事務所之顧問。

**蔡奕忠先生**，現年84歲，於一九七八年獲委任為本公司之非執行董事。蔡先生曾於一間菲律賓註冊成立的名為Sanyo Philippines Inc.之公司出任總裁之職。

**蔡漢榮先生**，現年55歲，於二零零零年獲委任為本公司之非執行董事，並於二零零一年獲委任為審核委員會成員。蔡先生現為數間於台灣註冊成立的公司管理人員。

**蔡穎雯女士**，現年41歲，於二零零八年四月十五日獲委任為本公司之非執行董事。蔡女士於二零零五年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的市場暨計劃分析員並兼任本集團之物業管理助理經理。她畢業於加拿大的The University of British Columbia，取得工商管理學士學位。

### 獨立非執行董事

**陳兆庭先生**，現年69歲，於二零零六年獲委任為本公司之獨立非執行董事。陳先生是本公司審核委員會的主席及薪酬委員會及提名委員會的成員。陳先生為香港執業會計師已逾三十年現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師學會的會員。他現為黃陳劉會計師事務所有限公司的董事。

**郭良先生**，現年69歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。郭先生是本公司薪酬委員會的主席及審核委員會及提名委員會的成員。郭先生畢業於賓夕法尼亞大學華頓學院，獲工商管理碩士學位。他在銀行界開展其事業，並曾擔任香港一間主要美資銀行之經理，掌管亞洲區投資組合。在過去二十年期間，他曾為一私人公司集團之管理人員，該集團於香港及北美經營一般貿易、物業投資及成衣製造的業務。

**黃錫強先生**，現年77歲，於二零零五年獲委任為本公司之獨立非執行董事。黃先生是本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。黃先生在銀行、財務及行政工作方面具有逾四十年的廣泛經驗。他曾出任一法資銀行香港分行之要職及曾擔任一家中國羽絨製造公司主席的顧問。

**徐家華先生**，現年68歲，於二零一二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。徐先生是本公司提名委員會的主席及審核委員會的成員。徐先生擁有豐富美資銀行及本地銀行之銀行經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。彼曾於一家美資銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中國及香港之營運。徐先生持有香港中文大學之文學士學位及工商管理學碩士學位。目前，徐先生分別(為東方網庫控股有限公司(股份代號：430)、萬事昌國際控股有限公司(股份代號：898及佳明集團控股有限公司(股份代號：1271)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司上市。徐先生現時為中小企財務有限公司之行政總裁。

## 董事與高層管理人員簡介

### 高層管理人員

**蔡基信先生**，現年41歲，於二零零二年加入本集團，現為南星塑膠廠有限公司的董事及副總經理，及集團內其他公司的董事。他畢業於英國的University of Warwick，取得電腦及商業學士學位。

**蔡天護先生**，現年66歲，為常滙證券有限公司及常滙商品期貨有限公司之執行董事與負責人，以及集團內其他公司之董事。蔡先生於一九七六年加入本集團，負責本集團之證券及期貨交易業務。

**符嘉增先生**，現年63歲，為本公司之總經理及集團內其他公司之董事。符先生於一九九五年加入本集團，負責本集團之製造業業務。

**林永耀先生**，現年35歲，為本公司之集團財務總監、公司秘書及授權代表。林先生於二零一七年加入本集團，負責監察本集團之財務及會計業務以及整體公司秘書事宜。林先生於會計及財務相關工作方面擁有逾十年經驗。林先生於二零零八年十一月獲香港科技大學工商管理學士學位。林先生自二零一二年一月起為香港會計師公會會員及自二零一八年六月起為香港特許秘書公會之會員。

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

本人謹代表華信地產財務有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)向各股東(「股東」)提呈本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之全年報告。

## 業績

本年度收入為260,300,000港元(二零二零年：324,900,000港元)，本公司擁有人應佔溢利為6,300,000港元(二零二零年：本公司擁有人應佔虧損為185,700,000港元)，每股盈利為2.8港仙(二零二零年：每股虧損為82.4港仙)。

本年度集團除稅前利潤為17,300,000港元(二零二零年：除稅前虧損為178,900,000港元)。茲將本集團各主要業務之經營溢利／(虧損)分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業投資、發展及出租／酒店營運	(15,229)	(453)
生產及分銷塑膠包裝材料	32,589	23,715
經紀及證券保證金融資	6,615	(298)
出售附屬公司之溢利	53,407	—
投資物業公平值變動產生之虧損	(47,586)	(185,677)
經營溢利／(虧損)	29,796	(162,713)
財務成本	(7,293)	(12,530)
應佔聯營公司業績	(3,397)	(301)
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損	(1,783)	(3,371)
除稅前溢利／(虧損)	<u>17,323</u>	<u>(178,915)</u>

## 股息

董事會建議向於二零二一年九月三日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二零年：每股普通股3港仙)。待此建議於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，末期分派將於二零二一年十月七日或前後派發。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零二一年八月二十七日(星期五)舉行。關於股東週年大會的通告將在本公司網站及聯交所網站上公佈，並會連同本公司二零二零／二零二一年報於適當時候寄發予股東。



### 就股東週年大會暫停辦理股票過戶登記

本公司將於二零二一年八月二十四日(星期二)至二零二一年八月二十七日(星期五)期間(首尾兩天包括在內),暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票,股東最遲須於二零二一年八月二十三日(星期一)下午四時三十分前,將過戶文件連同有關股票,一併送達本公司股票註冊處,即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司股票過戶辦事處,以辦理有關過戶手續。

### 暫停辦理股票過戶登記以收取末期股息

本公司將於二零二一年九月二日(星期四)至二零二一年九月三日(星期五)期間(首尾兩天包括在內),暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格收取建議之派末期股息,股東最遲須於二零二一年九月一日(星期三)下午四時三十分前,將過戶文件連同有關股票,一併送達本公司股票註冊處,即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司股票過戶辦事處,以辦理有關過戶手續。

## 管理層討論與分析

### 財務及業務回顧

截至二零二一年三月三十一日止年度,本集團錄得收入260,300,000港元,較截至二零二零年三月三十一日止年度的324,900,000港元減少64,600,000港元或19.9%。本集團於年內錄得應佔公司擁有人溢利6,300,000港元相比截至上一個財政年度錄得虧損185,700,000港元。轉虧為盈主要由於(1)本集團投資物業公平值變動產生之虧損減少138,100,000港元或74.4%;(2)出售附屬公司之一次性收益53,400,000港元;及(3)得益於更好的客戶組合及成本控制措施取得成效,生產及分銷塑膠包裝材料分部的經營利潤增加了8,900,000港元。

### 物業投資、發展及出租／酒店營運

本分部包括於香港及中國物業投資、發展及出租業務及於香港營運一間酒店。截至二零二一年三月三十一日止年度,本分部錄得收入16,500,000港元,較截至二零二零年三月三十一日止年度的36,300,000港元大幅減少19,800,000港元或54.5%。經營虧損為15,200,000港元,較截至二零二零年三月三十一日止年度的虧損500,000港元增加14,800,000港元。主要因為本集團因酒店大樓拆除工程以進行改動及加建工程而確認註銷物業、廠房及設備及因暫停酒店營運而裁減員工的成本,因此截至二零二零年三月三十一日止年度的經營利潤10,000,000港元相比,酒店營運的經營虧損為11,000,000港元。可是本年度缺少物業庫存撤銷5,700,000港元抵銷了部份影響。



(i) 物業投資、發展及出租

本集團之大部份投資物業均已出租及為本集團帶來穩定租金收入。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之租金及租金相關收入為16,000,000港元，截至二零二零年三月三十一日止年度的23,700,000港元相比減少7,700,000港元或32.5%。主要原因是由於(1)改動及加建工程而終止酒店大樓地下商舖租約；及(2)新型冠狀病毒的嚴重影響而對租戶減少或寬減了租金。

(ii) 酒店營運

由於新型冠狀病毒大流行和各國之間的旅遊限制，香港的旅客大幅減少。本集團決定自二零二零年六月一日起暫停酒店營運以進行改動及加建工程。截至二零二一年三月三十一日止年度，酒店住宿收入錄得500,000港元，相比截至二零二零年三月三十一日止年度的12,600,000港元大幅下跌12,100,000港元或95.8%。入住率和平均房價僅分別為46.7%和249.1港元。

**生產及分銷塑膠包裝材料**

截止二零二一年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為224,600,000港元，與截止二零二零年三月三十一日止年度的273,000,000港元相比，下跌48,400,000港元或17.7%。收入下跌主要因更激烈的競爭環境所致。與由截止二零二零年三月三十一日止年度的23,700,000港元相比，溢利增加8,900,000港元或37.4%至32,600,000港元。溢利增長主要由於銷售成本下降及受惠於兩地政府公佈的紓困補貼措施。

隨著新型冠狀病毒大流行迫使世界各地關閉邊境及封城，目前難以估計全球經濟何時以及以多快的速度恢復正常。儘管如此，全球對綠色生活方式的追求持續增加，我們已將大部分溶劑型墨水替換為水溶性墨水，並安裝活性炭吸附催化燃燒(ROC)環保設備以減少揮發性有機化合物(VOC)排放。此外，我們亦已協助所有中國客戶開發可降解的替代品以滿足二零二一年一月一日起實施的禁塑令。

**經紀、證券保證金融資**

鑒於新型冠狀病毒大流行延續，迫使各項活動仍然停擺，因而經濟復甦受阻。是年度，全球經濟是困難的一年。恒生指數在22,519點至31,183點徘徊，上下波幅達8,664點。在二零二零年十二月至二零二一年二月期間，香港股票市場每日整體平均成交額攀升至大約3,000億港元，本行交易量亦相應受惠增加。但當香港特區政府擬為增加稅項來源，探討在二零二一年八月提高印花稅，市場氣氛逆轉。此項稅收增加不但增加交易成本，更會削弱本港股票市場對外的競爭力。

截至二零二一年三月三十一日止年度，經紀佣金為11,000,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度之8,300,000港元，按年增加2,700,000港元或32.5%。而收自客戶之保證金融資利息錄得7,600,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度之6,900,000港元，增加700,000港元或10.0%。受市場不明朗因素影響，客戶持倉意欲不強。截至二零二一年三月三十一日止年度，分部利潤表現較佳，錄得利潤6,600,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度則為300,000港元虧損。分部利潤改善主要由於在市場氣氛旺盛的活躍市場中收取的經紀佣金增加。

### 策略及前景

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

### 物業投資、發展及出租／酒店營運

#### (i) 物業投資、發展及出租

##### 九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心

在當前環境及新型冠狀病毒大流行下，企業均傾向於縮小規模或擱置其業務擴充計劃。雖然傳統辦公室的市場需求疲軟，但同時我們亦看到更多企業正在尋找更經濟、靈活的工作空間解決方案。我們的服務辦公室是度身訂造的，並已準備通過提供優質的服務來滿足不同需求的客戶。

##### 香港新界葵涌梨木道1號

本集團已申請物業的區域使用用途變化。該申請已於二零二零年十月二十三日獲得城市規劃委員會的批准。

##### 北角英皇道111號空地

本集團已透過出售附屬公司出售了該地盤。出售所得款項將用於再投資其他潛在物業和項目。

同時，本集團亦考慮採取各種具競爭力的策略及機會，包括但不限於為我們的物業升級，以利用我們的物業組合在未來可獲取可觀的回報。

### (ii) 酒店營運

本集團已於二零二零年六月一日起暫停營運位於香港的酒店業務以進行改動及加建工程。於二零二一年三月三十一日，大樓的拆除工程已大致完成及準備地基工程。升級工程預計將於二零二四年第二季完成。完成後，酒店的客房數量和商業區域的規模將會增加及充分利用地積比率，以期望在未來幾年為本集團增加酒店住宿收入和租金收。

### 生產及分銷塑膠包裝材料

隨著全球疫情大流行以及中美脫鉤和經濟對抗的影響持續，全球經濟復甦無法預測，客戶對其銷售預測將採取審慎保守的態度，並進一步推遲他們營銷和採購決策。面對當前挑戰，我們將繼續優化升級現有設施，以提升競爭力，並專注推廣環保替代品以滿足市場需求。

### 經紀及證券保證金融資

展望未來，新型冠狀病毒疫情已持續超過一年多，疫情進展和經濟復甦步伐仍存在許多不確定性。樂觀的預期是中美雙方正進行會談，促使解決貿易爭端。加上如疫苗接種計劃可順利推行，重啟封鎖邊境，全球經濟增長才有望復甦。另一方面，當經濟復甦時會觸發通脹，屆時又憂慮美國聯儲局會否收縮量化寬鬆規模(QE)或進一步加息，對投資市場可能有不利影響。

在現時市場波動的情況下，本行將繼續採取保守審慎策略。預期在來年可持續受惠於市場成交上升和環球經濟復甦。

### 流動資金及財務資源

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

於二零二一年三月三十一日，現金及現金等價物為159,600,000港元(二零二零年：103,400,000港元)，而貿易及其他應收賬款為120,200,000港元(二零二零年：101,100,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為134,400,000港元(二零二零年：112,600,000港元)。現金及現金等價物增加主要由於出售附屬公司之收入，扣除年內償還銀行貸款。

## 主席報告書

於二零二一年三月三十一日，集團之銀行借貸為275,100,000港元(二零二零年：359,100,000港元)，其中短期借貸為106,900,000港元(二零二零年：180,900,000港元)，而長期借貸則為168,300,000港元(二零二零年：178,200,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為10.7%(二零二零年：24.5%)。此乃按集團之總債務扣除限制性現金及現金及現金等值相對本公司擁有人應佔權益總額的比例計算。淨債務權益比率大幅下跌主要由於本集團於年內以出售附屬公司所得現金償還銀行貸款。

### 資本結構

於二零二一年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,038,000,000港元(二零二零年：1,029,000,000港元)。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為4.7港元(二零二零年：4.6港元)。

### 外匯風險

若干附屬公司的交易及貨幣資產及負債均以人民幣計值。儘管本集團現時並無外幣對沖政策，本集團現已及將會繼續密切監控外匯風險，並將於出現重大外幣風險時考慮進行對沖。

### 重大收購及出售

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

截至二零二零年三月三十一日止年度內，本集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

### 致謝

最後，本人謹此對董事會及全體員工在過去一年的竭誠服務，致以衷心的謝意。

主席  
蔡乃端

香港，二零二一年六月二十四日

## 企業管治常規守則

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

於截至二零二一年三月三十一日止年度整年，本公司一直遵守企業管治守則，惟下文「主席及行政總裁」、「主席與獨立非執行董事的會議」及「股東週年大會」所披露者除外。

## 董事的證券交易

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

## 董事會

### (i) 董事會組成、董事會會議及董事出席次數

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

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

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



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

	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 大會
蔡乃端	8/10	-	1/1	1/1	1/1
蔡基鴻	10/10	-	-	-	1/1
陳文漢	4/10	4/4	1/1	1/1	1/1
蔡奕忠	0/10	-	-	-	0/1
蔡漢榮	3/10	3/4	-	-	1/1
蔡穎雯	6/10	-	-	-	1/1
陳兆庭	4/10	4/4	1/1	1/1	1/1
郭良	4/10	4/4	1/1	1/1	0/1
黃錫強	4/10	4/4	1/1	-	1/1
徐家華	4/10	4/4	-	1/1	1/1

## (ii) 董事會運作

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

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

## (iii) 董事及高級職員之責任保險

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



### (iv) 董事之持續培訓及發展

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

### 主席兼行政總裁

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

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

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

### 主席與獨立非執行董事的會議

根據守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。截至二零二一年三月三十一日止年度，由於主席及獨立非執行董事的行程緊湊，所以無法為主席與獨立非執行董事安排沒有其他董事出席的正式會議。儘管年內沒有舉行此會議，但主席授權本公司之公司秘書徵詢獨立非執行董事可能存有之任何疑慮及／或問題並向其匯報，以便召開跟進會議(如必要)。

### 股東週年大會

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。本年內一名非執行董事及一名獨立非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零二零年八月二十八日舉行之股東週年大會。

### 董事的薪酬

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

於截至二零二一年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，並透過傳閱文件方式處理事務。薪酬委員會的職權範圍與守則條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責載列如下：

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

薪酬委員會在是年內的工作摘要如下：

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

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

### 董事提名

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

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

於截至二零二一年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議，會上檢討董事會的架構、規模及組成，確保董事會按照本公司業務而具備適當所需的專業知識、技巧和經驗，並評核本公司獨立非執行董事的獨立性。

### 提名政策

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

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

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

## 企業管治報告書

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

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

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

### 多元化政策

根據企業管治守則的守則條文第A.5.6條，董事會已採用一項董事會成員多元化政策，並由提名委員會負責監察於該政策列出之可計量目標之成效。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。

本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

### 核數師酬金

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止財政年度，由本公司的外聘核數師所收取的核數服務的相關費用如下：

	二零二一年	二零二零年
– 審核服務	851,599港元	809,260港元
– 非審核服務	72,100港元	–

### 企業管治職能

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

審核委員會於企業管治職能方面的職責包括：

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

於年度內，審核委員會已根據其職權範圍履行企業管治職責。

### 審核委員會

本公司的審核委員會成員現由四位獨立非執行董事及兩位非執行董事組成。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行四次會議，並透過傳閱文件方式處理事務。全部成員皆在審核綜合財務報告方面有足夠經驗，並在需要時由本集團的核數師協助。此外，陳兆庭先生具有適當的專業資格及擁有財務方面的經驗。

審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。以下是審核委員會的主要職責：

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

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

審核委員會於本年度的工作摘要如下：

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



本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報已由審核委員會審閱。本年度之賬目經由致同(香港)會計師事務所有限公司審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，於本公司即將舉行之股東週年大會上提名復聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

### 董事對綜合財務報告的責任

董事負責根據香港財務報告準則、香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定編製截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報告，以令其作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報告所必要的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 內部監控及風險管理

#### 1. 風險管理之目的

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

#### 2. 風險管理與風險類別之方法及程序

##### 方法

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

### 程序

為識別、評估及管理本集團所面對之重大風險而採用之程序概述如下：

#### 風險識別

- 識別可能對本集團之業務及營運構成潛在影響之風險。

#### 風險評估

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

#### 風險應對

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

#### 風險監察及匯報

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

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

**風險類別、減輕風險措施及已評估風險水平**

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

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

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

風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
5 產品缺陷	倘本集團之產品被發現有缺陷，其可能面臨客戶提出之重大責任索償，故而產生財務損失。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 本集團已實施健全體制以於其生產過程之各階段監察其產品。概不保證本集團之產品不存在任何缺陷。任何重大責任索償可能對本集團之經營業績及聲譽產生不利影響。</li> </ul>	中
6 客戶合約	本集團一般與客戶訂立一次性之購買訂單。因此，購買訂單之金額不時會有大額差異，難以預測本集團未來會收到之訂單金額。概不保證本集團客戶在未來會繼續下達金額與前期相若之購買訂單，甚至可能完全不下達訂單。因此，本集團之營運業績在日後或會有重大差異。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 本集團對產品質量保持嚴謹控制以維護其逾60年之聲譽。</li> </ul>	中
7 行業競爭激烈	本集團營運之業務分部競爭非常激烈。概不保證本集團將來能夠與目前之競爭對手或新晉之公司成功競爭。倘若本集團不能有效地競爭，則本集團之營運業績、財務狀況及業務前景或會受到重大不利影響。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 本集團密切監控市場競爭並採取適當響應行動。</li> </ul>	中

## 企業管治報告書

風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
8 法律及合規	監管之不確定性及／或法律及監管規定之改變可能導致不符合當地／外國法規，從而導致聲譽受損和財務損失。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 積極與監管機構和外部顧問合作，了解即將實施之新法律及監管規定。</li> <li>- 鼓勵員工參加研討會，更新相關知識。</li> <li>- 制定相關政策與程序，為員工提供明確之指引。</li> <li>- 外部及著名會計師事務所進行之內部審核職能定期獨立審查以確保其合規。</li> </ul>	中
9 人力資源	我們核心業務屬於勞動密集型行業，而主要員工之流失將會對本集團提供策略之能力產生影響。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 維持關鍵崗位之繼任計劃。</li> <li>- 定期檢討薪酬及福利安排是否具有競爭力。</li> <li>- 已為員工提供發展平台和培訓。</li> </ul>	低
10 租戶及客戶	由於客戶消費行為轉變而導致收入萎縮。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 加強市場推廣以吸引客戶。</li> <li>- 與現時和潛在租戶積極合作，加強業務戰略關係。</li> <li>- 維持不同租戶和生意組合之良好平衡。</li> <li>- 持續跟進市場趨勢並及時作出應對。</li> </ul>	低



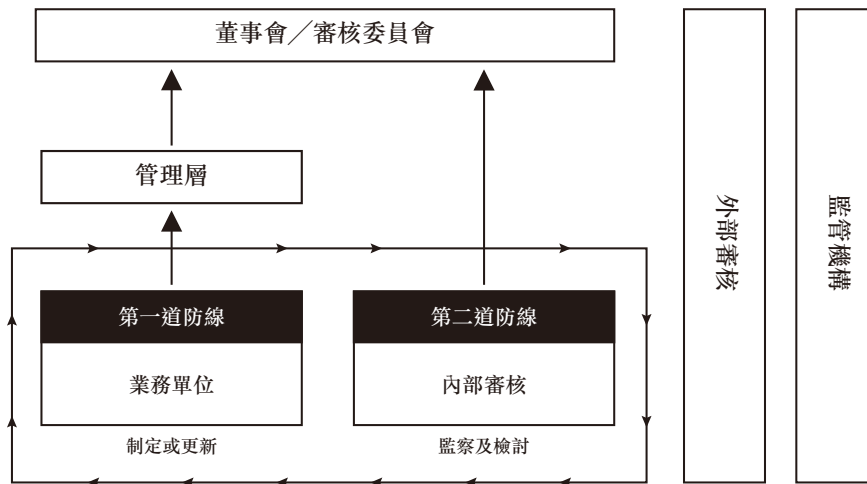
風險類別	主要風險	減輕風險措施	風險水平
11 承包商及供應商	與有問題／不合規格之承包商／供應商合作可能導致財務和聲譽受損。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 所有主要賣方均須通過完善之資格預審機制。</li> <li>- 密切監測承包商／供應商之表現。</li> <li>- 設有甄選機制及將有問題之賣方從名單上註銷。</li> </ul>	低
12 管理及營運活動	日常營運之內部監控不足／無效，導致財務損失和聲譽受損，例如，合約風險、濫用折扣、現金挪用、與外部單位合謀進行欺詐行為、實物資產損失等。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 制定審批權限，並與全體員工工作出妥善溝通。</li> <li>- 已制定主要監控政策及程序，並於內聯網刊登。</li> <li>- 設立監察程序，例如集團財務部進行存貨／現金盤點。</li> <li>- 已設立舉報渠道。</li> <li>- 外部及著名會計師事務所進行之內部審核職能定期獨立審查以增強監控。</li> </ul>	低
13 資訊技術	業務營運可能受到不利影響，而敏感資料可能因受到內部／外部黑客之網絡攻擊或由於資訊技術基礎設施欠妥／系統故障造成安全漏洞而外洩。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 強制執行安全措施，例如定期更改密碼，更新防病毒和防火牆保護。</li> <li>- 制定資訊技術設備使用和應用軟件安裝之資訊技術保安政策。</li> </ul>	低

## 企業管治報告書

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

### 3. 風險管理架構

風險管理架構為下文所描述之「兩道防線」模式：



#### 3.1 董事會／審核委員會

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

審核委員會已委聘外部及著名會計師事務所作為其風險管理及內部監控審閱顧問（「外部顧問」），以就截至二零二一年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度檢討。該檢討每年進行，並輪流檢討各個週期。檢討範圍先前已獲審核委員會釐定及審批。外部顧問已向審核委員會及管理層匯報結果及有待改善之方面。董事會及審核委員會認為並無發現重大內部監控不足之處。外部顧問提供之所有建議均獲本集團適當跟進，以確保該等建議可於合理時間內執行。因此，審核委員會及董事會認為風險管理及內部監控系統充分有效。

### 3.2 兩道防線

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

#### 3.2a 第一道防線 – 營運管理及內部監控

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

##### 主要集團政策與程序

適用於僱員之主要集團政策及程序：

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

可直接聯繫審核委員會之財務部主要職能包括：

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

### 3.2b 第二道防線 – 內部審核

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

作為替代方案，董事會指派之審核委員會已委聘外部及著名會計師事務所作為其風險管理及內部監控審閱顧問，以就截至二零二零年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統進行年度審閱。有關詳情，請參閱第3.1節董事會／審核委員會一節。

### 3.2c 外部核數師

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

## 環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告將於本公司年報刊發後三個月內單獨刊發於聯交所網站及本公司網站。

# 企業管治報告書

## 公司秘書

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

## 遵從董事進行證券交易的標準守則

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

## 組織章程文件

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無任何變動。

## 股息政策

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

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



### 股東權利

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

### 股東通訊政策

為提升透明度，本公司努力透過多種通訊渠道與股東維持持續對話。

本公司亦借助股東週年大會作為與全體股東溝通的途徑。本公司亦努力在其年報、中期報告及新聞稿中提供清晰詳盡的表現資料。本公司亦設立網站[www.seapnf.com.hk](http://www.seapnf.com.hk)，並於該網站刊登本公司業務發展、營運、財務及其他資料之詳盡資訊。

主席兼董事總經理  
蔡乃端

香港，二零二一年六月二十四日

## 董事會報告書

董事會將截至二零二一年三月三十一日止年度之董事會報告書及已審核之綜合財務報告呈覽。

### 主要業務及區域性營運分析

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

本集團本年度的業績表現按經營分部的詳細分析載列於綜合財務報告附註5。

### 業績及分派

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績載列於本年報第47至136頁的綜合財務報告內。

董事會建議向於二零二一年九月三日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二零年：每股普通股3港仙)。待此建議於應屆週年大會上批准後，末期分派將於二零二一年十月七日或前後派發。

### 捐款

本集團於年內的慈善及其他捐款金額為2,000港元(二零二零年：2,000港元)。

### 物業、機器及設備

物業、機器及設備之變動詳情載於財務報告附註16。

### 業務回顧

業務回顧包括(i)本集團截至二零二一年三月三十一日之業務回顧；(ii)自二零二零年三月三十一日結束以來發生並影響本集團之重要事項詳情；(iii)關鍵財務及業務績效指標；(iv)有關本集團可能進行的未來業務發展之討論，載於本報告第6至11頁「主席報告書」一節；及(v)本集團面臨的主要風險及不明朗因素，載於本報告第22至27頁「企業管治報告書」一節。該等討論構成本董事報告書的一部分。

### 五年財務摘要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產與負債摘要載列於第140頁。

### 已發行股份及股本

於截至二零二一年三月三十一日止年度發行之股本載列於綜合財務報告附註38。

### 主要物業

持有作投資、發展中及持有作自用物業詳情載列於本年報第137頁至139頁。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團旗下員工為291人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零二零年：333人)。

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

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

### 可供分派儲備

按照新香港《公司條例》(第622章)第6部分計算，本公司於二零二一年三月三十一日之可供派儲備為299,707,688港元(二零二零年：303,412,905港元)。

### 銀行貸款

於二零二一年及二零二零年三月三十一日之銀行貸款之詳情列載於綜合財務報表附註33。

### 本公司及其附屬公司已發行之債務證券、可換股證券或購股權之詳情

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無發行任何債務證券、可換股證券或購股權。

### 資本化之借貸成本

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無資本化任何借貸(二零二零年：零)。

## 主要客戶及供應商

本年度內本集團之主要供應商及客戶佔本集團購買及銷售之百分比如下：

本集團最大供應商佔本集團購買百分比	23%
本集團五大供應商佔本集團購買百分比	52%
本集團最大客戶佔本集團銷售百分比	17%
本集團五大客戶佔本集團銷售百分比	38%

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

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

## 董事

### (a) 公司董事

本年內及截至本報告日期，本公司之董事為：

#### 執行董事：

蔡乃端先生(主席兼董事總經理)  
蔡基鴻先生

#### 非執行董事：

陳文漢先生  
蔡奕忠先生  
蔡漢榮先生  
蔡穎雯女士

#### 獨立非執行董事：

陳兆庭先生  
郭良先生  
黃錫強先生  
徐家華先生

依據本公司章程細則第107(A)條，蔡漢榮先生、蔡穎雯女士及郭良先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值退任董事之職，惟彼等均合符資格，願意應選連任。

概無擬在二零二一年股東週年大會上膺選連任之董事與本集團訂有本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之未屆滿服務合約。

## (b) 本公司附屬公司的董事

在年內及截至本報告日期止，蔡乃端先生及蔡基鴻先生亦為若干附屬公司的董事。

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

## 董事及高級管理人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷載列於本年報第3頁至第5頁。

## 董事於股本中之權益

於二零二一年三月三十一日，本公司之各董事擁有本公司、其附屬公司與聯營公司的股本實益權益(全部皆為好倉)如下：

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

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

**附註：**

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

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

- (a) 本公司的任何董事或行政總裁於二零二一年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指之相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉及淡倉權益；及
- (b) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等之任何配偶或未滿十八歲之子女皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

## 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊所載，於二零二一年三月三十一日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱（本公司董事不計在內），以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

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

附註：

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

上述全部權益皆為好倉，而於二零二一年三月三十一日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

## 獨立非執行董事之獨立性

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

## 關連人士交易

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



## 董事會報告書

### 董事於合約中之利益

於年內，集團支付顧問費1,771,941港元(二零二零年：1,927,600港元)予信龍投資有限公司，本公司董事蔡乃端先生為該公司控股股東及董事。

於年內，蔡乃端先生將其操控的信龍置業有限公司所持有的一所物業租予本集團的一間附屬公司，南星貨倉有限公司，雙方按公平基準簽訂了一份租約。本年度集團已支付租金總額為1,350,000港元(二零二零年：1,350,000港元)。

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

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

### 董事及管理層之酬金

本集團之董事酬金及首五位薪酬最高人士之詳情載於財務報告附註14及15。

### 董事於競爭業務之權益

於二零二一年三月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人士於被認為根據上市規則須予披露與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

### 管理合約

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

### 董事購買股份或債券之權利

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

### 獲准許的彌償條文

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

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

### 購買、出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

### 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所悉的範圍內，本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

### 核數師

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

### 前瞻性陳述

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

代表董事會  
董事總經理  
蔡乃端

香港，二零二零年六月二十四日



致華信地產財務有限公司全體股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已完成審核列載於第47至136頁華信地產財務有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報告，此綜合財務報告包括於二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表，以及綜合財務報告附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並按照香港公司條例(「公司條例」)妥為擬備。

### 意見之基準

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

## 關鍵審核事項

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

### 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.6, 4.1及18

#### 關鍵審核事項

於二零二一年三月三十一日，貴集團擁有公平值805,236,720港元之投資物業，並於截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認投資物業公平值變動產生之虧損47,586,253港元。估計本集團投資物業的公平值需要管理層作出重大判斷，並要考慮到這些物業的條件和位置以及最新的市場交易。為支持管理層確定公平值，本集團已聘請獨立外部估值師（「估值師」）在報告日對投資物業進行估值。

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

#### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們有關投資物業估值的審核程序包括：

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

## 關鍵審核事項(續)

### 貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計量

請參閱綜合財務報表附註2.9, 4.1及25

#### 關鍵審核事項

於二零二一年三月三十一日，本集團的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備528,534港元)金額為118,288,213港元。本集團採用預期信貸虧損模型確認貿易應收款項的預期信貸損失撥備。在計算預期信貸損失撥備時，損失率是根據違約概率和回收率估算的；以及在考慮了基礎抵押品(如有)之後對違約的風險敞口，並針對前瞻性信息進行了調整，這些信息無需花費過多的成本或精力即可獲得。本集團已委聘獨立外部估值師(「估值師」)於報告日期對貿易應收款項的減值評估進行估值。

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

#### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們有關貿易應收賬款之減值評估的審核程序包括：

- 評估估值師之資歷、能力及客觀性；
- 與管理層討論本集團給予客戶信貸期的政策和程序；
- 抽樣檢查截至二零二一年三月三十一日的貿易應收款賬齡與基礎財務記錄的賬齡情況以及銀行收據的年末結算；
- 向管理層詢問截至二零二一年三月三十一日的每筆重大貿易應收款的狀況，並在管理層的解釋和支持證據的支持下進行核實，例如根據貿易記錄了解與客戶的持續業務關係，檢查歷史記錄和後續記錄與客戶的結算記錄和其他通信；及
- 評估預期信貸虧損設置方法的適當性，以樣本為基礎檢查關鍵數據輸入以評估其準確性和完整性，並挑戰用於確定預期信貸虧損的假設，包括歷史和前瞻性信息。

### 其他資料

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

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

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

### 董事及審核委員會就綜合財務報告承擔之責任

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

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

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報告承擔之責任

我們的目標為對綜合財務報告整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港公司條例第405條，我們僅向全體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。



### 核數師就審核綜合財務報告承擔之責任(續)

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在相關情況下適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲得的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露。倘有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報告是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

### 核數師就審核綜合財務報告承擔之責任(續)

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

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

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

### 致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師  
香港  
灣仔  
軒尼詩道28號  
12樓

### 郭笑君

執業證書編號：P06616

香港，二零二一年六月二十四日

## 綜合損益表

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二一年	二零二零年
收入	6	260,322,083	324,949,954
銷售成本		(174,373,962)	(233,016,142)
毛利		85,948,121	91,933,812
其他收入及其他收益	7	6,398,854	2,802,317
投資物業公平值變動產生之虧損 通過損益反映公平值變動 (「通過損益反映公平值變動」) 的金融資產之溢利/(虧損)	10	(47,586,253)	(185,677,089)
銷售及分銷費用		(5,965,132)	(6,463,051)
行政費用		(65,917,600)	(62,608,978)
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損之回撥/ (撥備)		2,581,571	(787,223)
其他營運費用		(105,198)	(303,719)
財務成本	8	(7,292,699)	(12,530,188)
應佔聯營公司業績		(3,397,622)	(300,953)
應收一間聯營公司款項之減值虧損	19	(1,782,976)	(3,371,462)
出售附屬公司之溢利	43	53,407,082	—
除稅前溢利/(虧損)		17,322,579	(178,915,242)
所得稅費用	9	(8,779,924)	(6,521,414)
年度溢利/(虧損)	10	8,542,655	(185,436,656)
年度溢利/(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		6,266,111	(185,675,835)
非控股權益		2,276,544	239,179
		8,542,655	(185,436,656)
每股盈利/(虧損)			
基本及攤薄(港仙)	12	2.8	(82.4)

於第53至136頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。年內應付及宣派股息之詳情載於附註11。

## 綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二一年	二零二零年
年度溢利／(虧損)	10	<b>8,542,655</b>	(185,436,656)
<b>其他全面收益／(支出)：</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額		<b>10,156,904</b>	(6,844,846)
<b>年度其他全面收益／(支出)</b>		<b>10,156,904</b>	(6,844,846)
<b>年度全面收益／(支出)總額</b>		<b>18,699,559</b>	(192,281,502)
<b>年度全面收益／(支出)總額歸屬於：</b>			
本公司擁有人		<b>15,782,033</b>	(192,076,745)
非控股權益		<b>2,917,526</b>	(204,757)
		<b>18,699,559</b>	(192,281,502)

於第53至136頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。年內應付及宣派股息之詳情載於附註11。

## 綜合財務狀況表

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二一年	二零二零年
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	16	153,222,523	160,494,596
使用權資產	17	14,281,194	13,815,227
投資物業	18	805,236,720	849,677,831
聯營公司權益	19	14,422,890	18,521,547
無形資產	20	3,702,706	3,702,706
其他資產	21	2,962,454	2,700,000
通過其他全面收益反映公平值變動的 金融資產(不可回收)	22	15,000,000	—
按金及預付款項	26	17,895,490	15,000,000
遞延稅項資產	37	2,671,782	2,484,084
		<b>1,029,395,759</b>	<b>1,066,395,991</b>
<b>流動資產</b>			
物業庫存	23	—	124,000,000
存貨	24	48,929,873	42,939,701
貿易及其他應收賬款	25	120,233,466	101,149,271
按金及預付款項	26	5,812,334	6,725,349
可退回稅項		251,736	538,032
限制性現金	27	4,100,000	4,100,000
通過損益反映公平值變動的 金融資產	28	22,502,500	6,066,000
證券業務客戶信託存款	29	91,918,726	75,827,361
現金及現金等價物	30	159,575,769	103,372,537
		<b>453,324,404</b>	<b>464,718,251</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	31	134,382,272	112,579,758
合約負債	32	1,421,221	1,865,167
銀行貸款	33	106,869,971	180,873,809
應付一間聯營公司款項	35	666,695	1,018,497
租賃負債	34	1,005,704	998,220
應繳稅項		4,524,637	4,030,861
		<b>248,870,500</b>	<b>301,366,312</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>204,453,904</b>	<b>163,351,939</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,233,849,663</b>	<b>1,229,747,930</b>

## 綜合財務狀況表

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二一年	二零二零年
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	33	<b>168,279,062</b>	178,220,657
應付一位非控股權益款項	36	<b>3,170,000</b>	3,110,000
遞延稅項負債	37	<b>13,190,836</b>	11,144,466
		<b>184,639,898</b>	192,475,123
<b>淨資產</b>		<b><u>1,049,209,765</u></b>	<b><u>1,037,272,807</u></b>
<b>權益</b>			
股本	38	<b>245,062,941</b>	245,062,941
儲備		<b>792,942,316</b>	783,922,884
本公司擁有人應佔權益		<b>1,038,005,257</b>	1,028,985,825
非控股權益		<b>11,204,508</b>	8,286,982
<b>總權益</b>		<b><u>1,049,209,765</u></b>	<b><u>1,037,272,807</u></b>

於第53至136頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

董事  
蔡乃端

董事  
蔡基鴻

## 綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

	股本	物業重估儲備 (附註)	外匯儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總額
於二零一九年四月一日	245,062,941	4,278,755	33,485,136	944,998,339	1,227,825,171	8,491,739	1,236,316,910
本年度(虧損)/利潤	-	-	-	(185,675,835)	(185,675,835)	239,179	(185,436,656)
本年度其他全面支出	-	-	(6,400,910)	-	(6,400,910)	(443,936)	(6,844,846)
本年度全面支出總額	-	-	(6,400,910)	(185,675,835)	(192,076,745)	(204,757)	(192,281,502)
二零一九年宣派之末期股息(附註11)	-	-	-	(6,762,601)	(6,762,601)	-	(6,762,601)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	245,062,941	4,278,755	27,084,226	752,559,903	1,028,985,825	8,286,982	1,037,272,807
本年度利潤	-	-	-	6,266,111	6,266,111	2,276,544	8,542,655
本年度其他全面收益	-	-	9,515,922	-	9,515,922	640,982	10,156,904
本年度全面收益總額	-	-	9,515,922	6,266,111	15,782,033	2,917,526	18,699,559
二零二零年宣派之末期股息(附註11)	-	-	-	(6,762,601)	(6,762,601)	-	(6,762,601)
於二零二一年三月三十一日	<u>245,062,941</u>	<u>4,278,755</u>	<u>36,600,148</u>	<u>752,063,413</u>	<u>1,038,005,257</u>	<u>11,204,508</u>	<u>1,049,209,765</u>

附註：

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

於第53至136頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。



## 綜合現金流動表

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二一年	二零二零年
營運產生之現金	40	9,464,070	76,986,040
已付利得稅		(5,973,571)	(4,535,961)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>		<b>3,490,499</b>	<b>72,450,079</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		1,442,425	795,667
上市股本證券之已收股息		581,943	384,873
預付予聯營公司		(1,081,941)	(3,646,826)
購入物業、機器及設備		(10,016,250)	(3,068,059)
購入投資物業		(3,145,142)	(3,469,313)
已付長期投資之押金		(17,895,490)	–
出售物業、機器及設備的所得款項		13,341	–
出售附屬公司的所得款項		179,825,621	–
<b>投資活動產生/(所用)之現金淨額</b>		<b>149,724,507</b>	<b>(9,003,658)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付股息		(6,762,601)	(6,762,601)
已付利息		(6,938,444)	(12,078,888)
租賃負債之利息部份		(17,443)	(52,751)
租賃負債之本金部份		(1,332,557)	(1,297,249)
已付其他財務成本		(377,869)	(383,353)
新借銀行貸款		1,554,500,000	1,920,000,000
償還銀行貸款		(1,638,445,433)	(1,949,882,957)
非控股權益墊款		60,000	–
應付一間聯營公司款項減少		(351,802)	(139,737)
<b>融資活動所用之現金淨額</b>		<b>(99,666,149)</b>	<b>(50,597,536)</b>
<b>現金及現金等價物之淨增加</b>		<b>53,548,857</b>	<b>12,848,885</b>
於報告期初之現金及現金等價物		103,372,537	91,012,693
外幣匯率變動之淨影響		2,654,375	(489,041)
<b>現金及現金等價物之結存分析</b>	30	<b>159,575,769</b>	<b>103,372,537</b>

於第53至136頁之附註構成此等綜合財務報告之一部份。

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 1. 一般資料

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

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

本綜合財務報告以港元(「港元」)呈列，亦為本公司之功能貨幣。

董事會已於二零二一年六月二十四日批准發布截至二零二一年三月三十一日的年度止之綜合財務報表。

## 2. 主要會計政策概要

### 2.1 編製基準

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

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

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

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

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

### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止的財務報表。

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

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

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

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

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

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合基準(續)

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

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

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

### 2.3 聯營公司

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

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司(續)

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

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

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

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

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

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.4 外幣交易

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

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

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

### 2.5 物業、機器及設備

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

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



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.5 物業、機器及設備(續)

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

樓宇	按估計可使用年期或土地契約尚餘年期二者中較短者
機器及設備	10%
傢俱、裝置及設備	10%–25%
汽車	20%

使用權資產折舊的會計政策載於附註2.13。

於每個報告日期，估計殘值和可使用年期在適當時進行審查和調整。

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

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

### 2.6 投資物業

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

投資物業包括根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產的租賃物業。

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

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



# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.6 投資物業(續)

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

因公平值變動或出售投投資物業而產生的損益，計入當期損益。

### 2.7 無形資產(商譽除外)

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

在每個報告日期，對資產的攤銷方法和使用壽命進行審查，並在適當時進行調整。

使用壽命有限和不確定的無形資產按附註2.18所述進行減值測試。

### 2.8 金融工具

#### **確認及終止確認**

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

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

#### **金融資產**

##### *金融資產的分類及其後計量*

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及其後計量(續)

金融資產分類為下列類別：

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

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流量特徵。

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

#### 金融資產的其後計量

#### 債務投資

#### 按攤銷成本計量的全融資產

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

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

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

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產的其後計量(續)

##### 債務投資(續)

##### 通過損益反映公平值變動的金融資產

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

##### 股權投資

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

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

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

#### 金融負債

##### 金融負債的分類及計量

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.8 金融工具(續)

#### 金融負債(續)

##### 金融負債的分類及計量(續)

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

隨後，金融負債(租賃負債除外)使用實際利率法按攤銷成本計量。

所有於損益內呈報的利息相關費用及工具公平值變動(倘適用)均計入融資成本或融資收入。

租賃負債的會計政策載於附註2.13。

#### 借款

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

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

#### 貿易應付款項、應付一間聯營公司及一位非控股權益款項

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產減值

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

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

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

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

「第三階段」涵蓋於報告日期出現減值之客觀證據的金融資產。

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

預期信貸虧損的計量按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

#### 貿易應收款項

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

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

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產減值(續)

#### *其他按攤銷成本計量的金融資產*

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

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

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

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

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



# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產減值(續)

#### *其他按攤銷成本計量的金融資產(續)*

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

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

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

### 2.10 存貨

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

### 2.11 現金和現金等價物

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

### 2.12 合約負債

合約負債於本集團確認相關收入前客戶支付對價時確認(見附註2.16)。倘本集團在確認相關收入前擁有無條件收取代價的權利，亦會確認合約負債。在這種情況下，相應的應收款也將被確認(見附註2.8)。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.13 租賃

#### (a) 租賃的定義及本集團作為承租人

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

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

#### 作為承租人之租賃計量及確認

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

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

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.13 租賃(續)

#### (a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

##### 作為承租人之租賃計量及確認(續)

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

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

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

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

在綜合財務狀況表中，使用權資產已在單獨的項目中列示。

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

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.13 租賃(續)

#### (b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

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

本集團亦自其樓宇經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

### 2.14 負債撥備

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

撥備於各報告期末進行檢討及調整，以反映現時最佳估計。

### 2.15 股本

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

### 2.16 收入及其他收入確認

收入主要來自於銷售貨品及提供服務。

為釐定是否確認收益，本集團遵循五個步驟程序：

1. 識別與客戶訂立之合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.16 收入及其他收入確認(續)

4. 將交易價格分配至履約責任
5. 在履行履約責任時／確認收益

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

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

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

本集團的收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### **銷售商品**

銷售貨物的收入在貨物控制權轉移的時間點確認，即貨物已交付給客戶的時間。

#### **經紀佣金**

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

#### **酒店住宿收入**

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.16 收入及其他收入確認(續)

#### **利息收入**

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

#### **股息收入**

上市投資的股息收入在投資的股價除淨時確認。

#### **經營租賃的租金收入**

租金收入的會計政策載於附註2.13。

#### **股票經紀手續費收入及運輸費收入**

股票經紀手續費收入及運輸費收入於提供服務時確認。

### 2.17 政府補助

在合理保證本集團將遵守其所附條件並將收到補助金之前，政府補助金不予確認。

作為已發生的費用或損失的補償或為本集團提供即時財務支持而無日後相關成本的應收政府補助在其成為應收的期間在損益中確認。

### 2.18 非金融資產減值

下列資產須進行減值測試：

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.18 非金融資產減值(續)

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

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

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

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

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

### 2.19 僱員福利

#### 退休福利責任

僱員退休福利通過設定供款計劃提供。

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



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.19 僱員福利(續)

#### *退休福利責任(續)*

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

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

#### *短期員工福利*

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

病假和產假等非累積帶薪缺勤在休假前不予承認。

### 2.20 借貸成本

所有其他借貸成本於產生期間於損益中確認。

### 2.21 所得稅的會計處理

損益內之所得稅包括即期及遞延稅項。

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

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



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.21 所得稅的會計處理(續)

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

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

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

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

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

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

- 收入或損失，不包括暫時性差異的沖銷；及
- 沖銷現有的暫時差異。

倘及僅倘出現以下情況，則本集團以淨額呈列即期稅項資產及即期稅項負債：

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

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.21 所得稅的會計處理(續)

倘及僅倘出現以下情況，則本集團以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

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

### 2.22 分部報告

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

本集團已識別出以下可報告分部：

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

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

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.22 分部報告(續)

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

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

分部資產包括所有資產，但不包括總部。此外，並非直接歸屬於任何經營分部業務活動的企業資產不會分配至分部。

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

### 2.23 關連人士

另一方被視為本集團之關連人士倘：

- (a) 倘若某位人士屬以下情況，則該人士或該人士之家族之親密成員乃與本集團有關連：
  - (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理人員之成員。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.23 關連人士(續)

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

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

### 2.24 物業庫存

除按附註2.13中使用權資產會計政策以成本模式計量的租賃土地要素外，存貨按成本與可變現淨值孰低列報。可變現淨值考慮最終預期實現的價格減去適用的可變銷售費用和預計完工成本。

物業發展成本主要包括建築成本、與物業庫存相關的土地使用權以及發展期間產生的專業費用。完成後，該物業將轉為持有待售物業。

除非在正常經營週期內不會變現，否則物業庫存被歸類為流動資產。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 3. 採納經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零二零年四月一日或之後開始的年度期間生效經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈與本集團營運相關並於二零二零年四月一日開始之財政年度對本集團之綜合財務報表生效之經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義
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(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

採納經修訂香港財務報告準則並無對所編製及呈列的本期間及過往期間之業績及財務狀況有重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於該等綜合財務報表獲授權之日，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已公佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 <sup>5</sup>
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(修訂本)	利率基礎改革 — 第二階段 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或提供資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019新型冠狀病毒相關租金寬減 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後與2019新型冠狀病毒相關租金寬減 <sup>7</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約 — 履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(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>2</sup>
會計指引第5號(經修訂)	就共同控制合併採納合併會計法(經修訂) <sup>5</sup>

### 3. 採納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香港財務報告準則(續)

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 尚未釐定生效日期
- 5 於收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後的首個年度期間開始時或之後的業務合併／共同控制合併生效
- 6 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期所有聲明將於該等聲明生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納。預期會對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料載列如下。預期其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### 4. 重要會計估計及判斷

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

#### 4.1 估計的不確定性

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

##### **投資物業估值**

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

於二零二一年三月三十一日，本集團以公平值計量的投資物業的賬面值為805,236,720港元(二零二零年：849,677,831港元)。公平值計量之詳情於附註19中披露。



# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 估計的不確定性(續)

#### **根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損範圍內估計的貿易應收款項減值**

本集團根據有關違約風險及預期損失率的假設去為貿易應收款項作撥備。本集團會根據本集團的過往歷史，現有市場狀況以及每個報告期末的前瞻性估計(基於附註2.9)，在做出這些假設時選擇判斷並選擇減值計算的輸入。於二零二一年三月三十一日，貿易應收款項的賬面總值為118,288,213港元(扣除預期信貸虧損撥備528,534港元(二零二零年：99,473,198港元(扣除預期信貸虧損撥備3,086,202港元))。

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

### 4.2 關鍵會計判斷

#### **投資物業之遞延稅項**

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

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



## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.2 關鍵會計判斷(續)

#### **對美盈香港投資有限公司(「美盈」)之控制權**

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

## 5. 分部資料

本公司之執行董事被確認為主要營運決策者，已釐定以下本集團之營運分部。

物業投資、發展及 出租／酒店營運	於香港營運酒店及於香港及中國投資、發展及出租 物業
生產及分銷塑膠包裝材料	生產及分銷塑膠包裝材料
經紀及證券保證金融資	提供股票及期貨經紀服務及證券保證金融資

這些經營分部受到監控，並根據調整後的分部經營業績作出戰略決策。

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 分部資料(續)

### 5.1 分部收入及業績

以下為本集團按可報告分部劃分之收入及業績分析。

	物業投資、發展及 出租/酒店營運		生產及分銷 塑膠包裝材料		經紀及證券 保證金融資		綜合	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
分部收入								
- 來自外部客戶	<u>16,534,210</u>	<u>36,310,235</u>	<u>224,588,702</u>	<u>273,029,244</u>	<u>19,199,171</u>	<u>15,610,475</u>	<u>260,322,083</u>	<u>324,949,954</u>
分部業績	(15,228,807)	(452,541)	32,588,591	23,715,441	6,615,263	(298,450)	23,975,047	22,964,450
出售附屬公司之溢利	53,407,082	-	-	-	-	-	53,407,082	-
投資物業公平值變動 產生之虧損	<u>(47,586,253)</u>	<u>(185,677,089)</u>	-	-	-	-	<u>(47,586,253)</u>	<u>(185,677,089)</u>
	<u>(9,407,978)</u>	<u>(186,129,630)</u>	<u>32,588,591</u>	<u>23,715,441</u>	<u>6,615,263</u>	<u>(298,450)</u>	<u>29,795,876</u>	<u>(162,712,639)</u>
未分配財務成本							(7,292,699)	(12,530,188)
應佔聯營公司業績							(3,397,622)	(300,953)
應收一間聯營公司款項之減值虧損							(1,782,976)	(3,371,462)
除稅前溢利/(虧損)							17,322,579	(178,915,242)
所得稅費用							<u>(8,779,924)</u>	<u>(6,521,414)</u>
年度溢利/(虧損)							<u>8,542,655</u>	<u>(185,436,656)</u>
利息收入	858	4,744	459,755	97,185	981,812	249,051	1,442,425	350,980
使用權資產之折舊	23,085	23,085	1,776,700	1,765,127	-	-	1,799,785	1,788,212
物業、機器及設備之折舊	4,498,584	6,203,688	5,813,925	6,309,478	303,904	322,417	10,616,413	12,835,583
投資物業之公平值變動產生之 虧損	47,586,253	185,677,089	-	-	-	-	47,586,253	185,677,089
出售物業、機器及設備之溢利	355,325	-	-	-	-	-	355,325	-
物業、機器及設備撇銷	11,194,022	-	-	-	-	9,668	11,194,022	9,668
物業庫存撤減	-	5,652,000	-	-	-	-	-	5,652,000
貿易及其他應收款項之預期 信貸虧損撥備	-	-	-	375,686	-	554,567	-	930,253
貿易及其他應收款項之預期 信貸虧損撥備	-	-	(448,663)	(130,812)	(2,132,908)	(12,218)	(2,581,571)	(143,030)
壞賬回收	-	-	-	-	(92,450)	(4,000)	(92,450)	(4,000)
壞賬撇銷	<u>64,644</u>	<u>34,359</u>	<u>81,637</u>	-	-	-	<u>146,281</u>	<u>34,359</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 5. 分部資料(續)

### 5.2 分部資產及負債

	物業投資及 出租發展/酒店租賃		生產及分銷塑膠 包裝材料		股票經紀、 期貨及融資		綜合	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
資產								
可呈報分部資產	861,330,320	1,039,727,713	271,048,414	218,716,918	281,701,604	201,230,786	1,414,080,338	1,459,675,417
未分配公司資產							68,639,825	71,438,825
總資產							1,482,720,163	1,531,114,242
負債								
可呈報分部負債	24,867,302	27,098,544	29,171,603	22,135,588	104,322,460	85,512,837	158,361,365	134,746,969
未分配公司負債							275,149,033	359,094,466
總負債							433,510,398	493,841,435
添置非流動資產(除金融工具及遞延 稅資產外)	12,479,633	8,729,675	1,974,040	1,868,680	47,760	68,800	14,501,433	10,667,155

### 5.3 地區分部

下表載列有關本集團來自外部客戶之收入及本集團非流動資產(除了應收一間聯營公司款項、通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產、可退回投資按金及遞延稅項資產外)所在地域之資料。客戶所在地域乃基於獲提供服務或交付貨品之所在地。非流動資產所在地域乃基於資產之實際所在地。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
香港	82,545,970	103,083,431	899,102,042	959,056,272
日本	56,421,151	55,867,359	-	-
中國	48,379,241	91,164,500	94,257,394	88,685,549
大洋洲	43,830,092	44,418,052	-	-
歐洲	14,608,062	16,246,862	-	-
北美洲	14,537,567	14,169,750	-	-
	260,322,083	324,949,954	993,359,436	1,047,741,821

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 5. 分部資料(續)

#### 5.4 主要客戶資料

於相應年度來自客戶之收入佔本集團收入10%或以上如下：

	二零二一年	二零二零年
生產及分銷塑膠包裝材料		
客戶甲	44,106,060	41,875,444
客戶乙	不適用	33,659,235

不適用：截至二零二一年三月三十一日止年度來自該客戶的收入未超過集團收入的10%。

於二零二一年三月三十一日，本集團3%(二零二零年：3%)的貿易應收款項來自這些客戶。

### 6. 收入

本集團的主要業務在綜合財務報表附註1中披露。

本集團於年內確認的收入如下：

	二零二一年	二零二零年
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	224,588,702	273,029,244
經紀佣金	11,020,689	8,318,511
酒店住宿收入(附註)	525,351	12,591,434
	<b>236,134,742</b>	<b>293,939,189</b>
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	16,008,859	23,718,801
客戶利息收入	7,596,539	6,907,091
上市股本證券股息收入	581,943	384,873
	<b>24,187,341</b>	<b>31,010,765</b>
總收入	<b>260,322,083</b>	<b>324,949,954</b>

附註：截至二零二一年三月三十一日止年度酒店住宿收入大幅減少，主要是由於改動及加建工程自二零二一年六月一日起暫時停止在香港經營酒店業務所致。

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 6. 收入(續)

按香港財務報告準則第15號的範圍劃分與客戶合約之收入

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

	二零二一年	二零二零年
<b>收入確認時間</b>		
於一個時間點	235,609,391	281,347,755
於一段時間內	525,351	12,591,434
	<b>236,134,742</b>	<b>293,939,189</b>
<b>地區市場</b>		
香港	58,851,330	72,558,173
日本	56,421,151	55,867,359
中國	47,886,540	90,678,993
大洋洲	43,830,092	44,418,052
歐洲	14,608,062	16,246,862
北美洲	14,537,567	14,169,750
	<b>236,134,742</b>	<b>293,939,189</b>

## 7. 其他收入及其他收益

	二零二一年	二零二零年
利息收入	1,442,425	350,980
其他收入(附註a)	594,045	605,172
物業管理費	91,363	215,000
證券經紀手續費	1,022,317	821,340
銷售廢料	152,429	21,251
壞賬回收	92,450	4,000
政府補助(附註b)	3,003,825	784,574
	<b>6,398,854</b>	<b>2,802,317</b>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 7. 其他收入及其他收益(續)

附註：

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

本集團亦於中國收取125,895港元(二零二零年：784,574港元)的政府補助，主要與鼓勵員工就業有關。

這些政府補助沒有未滿足的條件或不可預見性。

### 8. 財務成本

	二零二一年	二零二零年
利息支出於：		
銀行貸款	6,783,974	12,022,756
其他借貸	113,413	71,328
租賃負債之財務費用	17,443	52,751
銀行費用	377,869	383,353
	<u>7,292,699</u>	<u>12,530,188</u>

### 9. 所得稅費用

	二零二零年	二零一九年
香港利得稅		
– 即期稅項	6,141,858	5,397,130
– 過往年度預提少計／(多計)	101,002	(333,180)
	<u>6,242,860</u>	<u>5,063,950</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 即期稅項	697,847	802,877
– 過往年度預提(多計)／少計	(19,455)	628,208
	<u>678,392</u>	<u>1,431,085</u>
遞延稅項扣除(附註37)	<u>1,858,672</u>	<u>26,379</u>
本年度所得稅費用總額	<u>8,779,924</u>	<u>6,521,414</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 9. 所得稅費用(續)

二零二一年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二零年:16.5%)計算,惟本集團的一間附屬公司為兩級利得稅稅率制度下的合資格法團。根據兩級制利得稅率制度,合資格實體的首2,000,000港元利潤應按8.25%的稅率徵稅,而2,000,000港元以上利潤應按16.5%的稅率徵稅。

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

本年度所得稅費用與會計溢利/(虧損)之對賬如下:

	二零二一年	二零二零年
除稅前溢利/(虧損)	<b>17,322,579</b>	(178,915,242)
按適用於相關稅收管轄區的利潤稅率計算的		
除稅前利潤溢利/(虧損)	<b>2,865,895</b>	(29,693,695)
不獲稅務扣減之費用	<b>12,418,630</b>	35,607,315
毋須課稅之收入	<b>(11,364,853)</b>	(1,406,328)
未確認之稅務虧損	<b>3,416,206</b>	1,668,071
使用先前未確認之稅務虧損	<b>56,050</b>	(269,424)
多計未確認之暫時差累的稅務影響	<b>970,841</b>	545,387
應佔聯營公司業績	<b>560,608</b>	49,657
稅務局就香港利得稅之一次性扣減	<b>(60,000)</b>	(109,597)
對兩級利得稅率制度的影響	<b>(165,000)</b>	(165,000)
過往年度預提少計	<b>81,547</b>	295,028
所得稅費用	<b>8,779,924</b>	6,521,414



## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 10. 年度溢利／(虧損)

年度溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二一年	二零二零年
已售存貨成本	137,655,512	182,393,315
產生租金收入之直接經營開支	2,406,122	3,005,971
核數師酬金：		
– 核數服務	851,599	809,260
– 非核數服務	72,100	–
	923,699	809,260
折舊及攤銷：		
– 物業、廠房及設備	10,616,413	12,835,583
– 使用權資產	1,799,785	1,788,212
	12,416,198	14,623,795
出售通過損益反映公平值變動的金融資產之(溢利)／虧損	(568,952)	333,708
通過損益反映公平值變動的金融資產之(溢利)／虧損	(465,479)	1,275,000
	(1,034,431)	1,608,708
應收一間聯營公司款項之減值虧損	1,782,976	3,371,462
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	–	930,253
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	(2,581,571)	(143,030)
壞賬撤銷	146,281	34,359
壞賬回收	(92,450)	(4,000)
出售物業、廠房及設備之虧損	355,325	–
出售附屬公司之溢利	(53,407,082)	–
物業、廠房及設備撤銷	11,194,022	9,668
物業庫存撤減	–	5,652,000
匯兌虧損淨額	93,560	155,778

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 11. 股息

(a) 歸屬於該年度的股息：

	二零二一年	二零二零年
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零二零年：3港仙)	<b>6,762,601</b>	6,762,601

於報告期末後建議派付的末期股息須經本公司應屆股東周年大會的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債。

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	二零二一年	二零二零年
二零二零年末期股息每股普通股3港仙 (二零一九年：3港仙)	<b>6,762,601</b>	6,762,601

## 12. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利6,266,111港元(二零二零年：本公司擁有人應佔虧損185,675,835港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二零年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 13. 員工福利費用(包括董事袍金)

	二零二一年	二零二零年
薪金、工資及津貼	<b>45,725,281</b>	51,364,793
員工福利	<b>1,165,583</b>	1,701,356
退休福利計劃供款(附註)	<b>1,406,338</b>	2,055,361
	<b>48,297,202</b>	55,121,510

附註：

由於新型冠狀病毒的影響，中國政府自二零二零年二月起頒布了的多項政策導致在截至二零二一年三月三十一日止年度社會保險減免，以加快經濟活動的恢復。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 14. 董事、行政總裁及僱員之酬金

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

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

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

14. 董事、行政總裁及僱員之酬金(續)

	董事袍金	薪金及津貼	強積金 福利供款	總額
<b>二零二零年</b>				
<b>執行董事</b>				
蔡乃端	60,000	5,678,500	–	5,738,500
蔡基鴻	30,000	1,039,500	36,000	1,105,500
蔡基信(於二零二零年 三月三十一日辭任)	30,000	2,830,130	18,000	2,878,130
<b>非執行董事</b>				
陳文漢	60,000	–	–	60,000
蔡奕忠	30,000	–	–	30,000
蔡漢榮	40,000	–	–	40,000
蔡穎雯	30,000	506,917	18,000	554,917
<b>獨立非執行董事</b>				
陳兆庭	65,000	–	–	65,000
郭良	65,000	–	–	65,000
黃錫強	50,000	–	–	50,000
徐家華	55,000	–	–	55,000
	<u>515,000</u>	<u>10,055,047</u>	<u>72,000</u>	<u>10,642,047</u>

附註：

蔡乃端先生同時為本公司行政總裁，在以上所其薪金已包括他作為行政總裁之服務。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團提供總值2,315,780港元(二零二零年：2,299,800港元)之員工住宿給蔡乃端先生及包含在薪金、津貼及其他福利。

本年度，本集團概無向本公司董事支付酬金作為加入本集團或加盟時之獎勵或失去職位之補償(二零二零年：無)。

本年度亦無本公司董事放棄任何酬金(二零二零年：無)。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 15. 首五位薪酬最高之僱員

本年度本集團首五位薪酬最高之僱員包括兩位(二零二零年：三位)董事，其薪酬詳情已載列如上。餘下三位(二零二零年：兩位)僱員薪酬載列如下：

	二零二一年	二零二零年
薪金、津貼及其他福利	5,009,343	3,760,983
強積金福利供款	36,315	60,238
	<u>5,045,658</u>	<u>3,821,221</u>

餘下非董事之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
2,500,001港元 – 3,000,000港元	–	1
2,000,001港元 – 2,500,000港元	1	–
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1	–
1,000,000港元 – 1,500,000港元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 16. 物業、機器及設備

	樓宇		在建工程	機器及設備	傢俱、裝置 及儀器	汽車	總額
	位於香港	位於中國					
<b>成本</b>							
於二零一九年四月一日	147,634,553	102,339,867	-	139,102,652	39,723,653	8,953,435	437,754,160
添置	-	-	-	1,387,609	1,680,450	-	3,068,059
出售及撤銷	-	(4,278,951)	-	(104,470,609)	(11,013,844)	(4,001,136)	(123,764,540)
幣值調整	-	(5,511,392)	-	(7,036,863)	(941,670)	(261,192)	(13,751,117)
於二零二零年三月三十一日及 於二零二零年四月一日	147,634,553	92,549,524	-	28,982,789	29,448,589	4,691,107	303,306,562
添置	-	-	9,075,715	633,999	306,536	-	10,016,250
出售及撤銷	(37,274,907)	-	-	(1,567,682)	(702,409)	(253,809)	(39,798,807)
幣值調整	-	7,298,406	-	1,619,172	606,815	46,345	9,570,738
於二零二一年三月三十一日	<u>110,359,646</u>	<u>99,847,930</u>	<u>9,075,715</u>	<u>29,668,278</u>	<u>29,659,531</u>	<u>4,483,643</u>	<u>283,094,743</u>
<b>累計折舊及減值</b>							
於二零一九年四月一日	54,287,701	47,566,244	-	127,163,042	28,117,670	6,499,526	263,634,183
本年度計提	5,012,674	2,239,454	-	2,790,995	2,266,949	525,511	12,835,583
出售及撤銷	-	(4,278,951)	-	(104,470,609)	(11,004,176)	(4,001,136)	(123,754,872)
幣值調整	-	(2,601,989)	-	(6,483,385)	(609,366)	(208,188)	(9,902,928)
於二零二零年三月三十一日及 於二零二零年四月一日	59,300,375	42,924,758	-	19,000,043	18,771,077	2,815,713	142,811,966
本年度計提	3,397,995	2,261,611	-	2,284,926	2,163,685	508,196	10,616,413
出售及撤銷	(26,080,885)	-	-	(1,567,682)	(333,743)	(253,809)	(28,236,119)
幣值調整	-	3,495,918	-	986,798	212,230	(14,986)	4,679,960
於二零二一年三月三十一日	<u>36,617,485</u>	<u>48,682,287</u>	<u>-</u>	<u>20,704,085</u>	<u>20,813,249</u>	<u>3,055,114</u>	<u>129,872,220</u>
<b>賬面值</b>							
於二零二一年三月三十一日	<u>73,742,161</u>	<u>51,165,643</u>	<u>9,075,715</u>	<u>8,964,193</u>	<u>8,846,282</u>	<u>1,428,529</u>	<u>153,222,523</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>88,334,178</u>	<u>49,624,766</u>	<u>-</u>	<u>9,982,746</u>	<u>10,677,512</u>	<u>1,875,394</u>	<u>160,494,596</u>

本集團之樓宇及在建工程之賬面值為82,817,876港元(二零二零年:88,334,178港元)已抵押予銀行,作為授予本集團之一般銀行融資之抵押(請參閱綜合財務報告附註33)。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 17. 使用權資產

	租賃土地及 土地使用權	根據經營 租賃持有的 建築物	總額
於二零一九年三月三十一日之餘額	14,009,506	2,295,469	16,304,975
年度折舊	(476,516)	(1,311,696)	(1,788,212)
幣值調整	(701,536)	–	(701,536)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日之餘額	12,831,454	983,773	13,815,227
租賃修改	–	1,340,041	1,340,041
年度折舊	(481,002)	(1,318,783)	(1,799,785)
幣值調整	925,711	–	925,711
於二零二一年三月三十一日	<b>13,276,163</b>	<b>1,005,031</b>	<b>14,281,194</b>

租賃土地及土地使用權位於香港境外。

### 18. 投資物業公平值計量

於二零一九年四月一日	1,027,755,824
購入	7,599,096
公平值變動產生之虧損	(185,677,089)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	849,677,831
購入	3,145,142
公平值變動產生之虧損	(47,586,253)
於二零二一年三月三十一日	<b>805,236,720</b>

本集團之投資物業賬面值為362,080,000港元(二零二零年：384,510,000港元)已抵押予銀行作為授予本集團一般銀行融資之抵押(附註33)。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團物業投資由與本集團並無關連之獨立合資格評估師廖敬棠測計師行有限公司及中誠達資產評值顧問有限公司(二零二零年：廖敬棠測計師行有限公司)執行估值以釐定其公平值。且對被估值之物業所在位置及所屬類別有近期相關之經驗。



## 18. 投資物業公平值計量(續)

### 公平值層級

下表載列本集團於報告期末按經常基準計量之投資物業公平值，按照香港財務報告準則第13號公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值方法所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

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

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

第三層級估值： 使用不可觀察的重大輸入數據計量公平值。

	第一層級	第二層級	第三層級	總計
<b>於二零二一年三月三十一日</b>				
<i>按經常基準計量之公平值</i>				
投資物業：				
- 位於香港的商業樓宇	-	-	664,780,000	664,780,000
- 位於香港的工業樓宇	-	-	17,300,000	17,300,000
- 位於香港的休憩用地	-	-	107,600,000	107,600,000
- 位於香港以外的商業樓宇	-	-	10,975,600	10,975,600
- 位於香港以外的住宅樓宇	-	-	4,581,120	4,581,120
	-	-	<b>805,236,720</b>	<b>805,236,720</b>
<b>於二零二零年三月三十一日</b>				
<i>按經常基準計量之公平值</i>				
投資物業：				
- 位於香港的商業樓宇	-	-	717,760,000	717,760,000
- 位於香港的工業樓宇	-	-	17,750,000	17,750,000
- 位於香港的休憩用地	-	-	104,000,000	104,000,000
- 位於香港以外的商業樓宇	-	-	6,446,814	6,446,814
- 位於香港以外的住宅樓宇	-	-	3,721,017	3,721,017
	-	-	<b>849,677,831</b>	<b>849,677,831</b>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 18. 投資物業公平值計量(續)

#### 公平值層級(續)

於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，投資物業歸入公平值分級制第三級內。兩個年度均沒有由第三級轉入或轉出。

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

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

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

	估值方法	不可觀察之重大輸入數據	範圍
位於香港以外之投資物業	收入法(附註a)	租金價值	二零二一年：594港元/平方米 (二零二零年：524港元/平方米)
		空置率	二零二一年：25% (二零二零年：58%)
		復歸回報率	二零二一年：8% (二零二零年：12%)
	市場比較法(附註b)	就物業特性作出之折讓	二零二一年：-6% (二零二零年：-11%)
位於香港之投資物業	收入法(附註a)	租金價值	二零二一年：不適用(附註c) (二零二零年：5,974港元/平方呎)
		空置率	二零二一年：不適用(附註c) (二零二零年：0%)
		復歸回報率	二零二一年：不適用(附註c) (二零二零年：2.8%)
	市場比較法(附註b)	就物業特性作出之折讓/溢價	二零二一年：-25% - 27% (二零二零年：-7% - -31%)

## 18. 投資物業公平值計量(續)

### 公平值層級(續)

附註：

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

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

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

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

- (c) 由於酒店及商舖因改動及加建工程而暫停營運，估值技術已由收益法轉變為在當時情況下更能代表公平值的市場法。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 19. 聯營公司權益

	二零二一年	二零二零年
聯營公司權益(附註a)	48,257,525	47,175,584
應佔收購後累計虧損及其他全面支出，扣取已收股息	(12,233,599)	(8,835,977)
減：聯營公司權益之已確認減值虧損(附註b)	(21,601,036)	(19,818,060)
	<b>14,422,890</b>	<b>18,521,547</b>

附註：

- (a) 聯營公司權益內之應收聯營公司款項41,593,213港元(二零二零年：40,511,272港元)為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 於二零二一年及二零二零年三月三十一日，董事於考慮聯營公司的盈利能力、現金流量狀況、財務狀況、預測業務發展及未來前景後，評估應收聯營公司款項的可收回金額。根據該等評估，董事認為已減值虧損為1,782,976港元(二零二零：3,371,462港元)。

以下列表僅包含聯營公司的詳細信息，所有這些均為聯交所的非上市公司實體，其市場報價不可用，董事認為，這主要影響了本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日的業績或淨資產。

公司名稱	註冊/ 經營國家/地點	已發行及 繳足股本	本集團所持有 所有權益及 投票權比例		主要業務
			二零二一年 %	二零二零年 %	
惠達集團有限公司(「惠達」)(附註)	香港	2港元	47.7	47.7	不活動
Ongoing Investments Limited (「Ongoing Investments」)	英屬處女群島/中國	100美元	20	20	物業投資
Sequin Developments Limited (「Sequin Developments」)	英屬處女群島/中國	100美元	20	20	物業投資
Titan Dragon Properties Corporation (「Titan Dragon」)	菲律賓	80,000,000披索	49	49	物業投資

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 19. 聯營公司權益(續)

附註：

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

所有這些聯營公司的報告日期均為三月三十一日。

下文載列使用權益法入賬的各重要聯營公司的財務資料摘要：

### (i) Ongoing Investments

	二零二一年	二零二零年
流動資產	789,140	1,667,352
非流動資產	47,738,341	59,932,191
流動負債	(17,215,580)	(21,683,023)
淨資產	<u>31,311,901</u>	<u>39,916,520</u>
收入	2,375,439	2,549,108
年內費用	(10,980,058)	(1,164,601)
年內(虧損)/利潤及全面(支出)/收益	<u>(8,604,619)</u>	<u>1,384,507</u>

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

	二零二一年	二零二零年
Ongoing Investments之淨資產	31,311,901	39,916,520
本集團於Ongoing Investments之擁有權權益之比例	20%	20%
本集團於Ongoing Investments之權益之賬面值	<u>6,262,380</u>	<u>7,983,304</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度，Ongoing Investments 沒有宣派股息(二零二零年：無)。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 19. 聯營公司權益(續)

#### (ii) Sequin Developments

	二零二一年	二零二零年
流動資產	5,660,259	7,745,896
非流動資產	46,508,658	58,388,409
流動負債	(11,366,368)	(13,443,085)
非流動負債	(2,345,254)	(5,850,435)
淨資產	<u>38,457,295</u>	<u>46,840,785</u>
收入	1,582,152	2,300,550
年內費用	(9,965,642)	(1,081,677)
年內(虧損)/利潤及全面(支出)/收益	<u>(8,383,490)</u>	<u>1,218,873</u>

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

	二零二一年	二零二零年
Sequin Developments之淨資產	38,457,295	46,840,785
本集團於Sequin Developments之擁有權權益之比例	20%	20%
Sequin Developments之應收賬款	7,691,459	9,368,157
	469,051	1,170,086
本集團於Sequin Developments之權益之賬面值	<u>8,160,510</u>	<u>10,538,243</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度，Sequin Developments 沒有宣派股息(二零二零年：無)。

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

19. 聯營公司權益(續)

(iii) Titan Dragon

	二零二一年	二零二零年
流動資產	3,021,815	3,031,299
非流動資產	9,344,110	8,425,424
流動負債	(122,780)	(770,444)
非流動負債	(125,252,731)	(113,182,974)
淨負債	<u>(113,009,586)</u>	<u>(102,496,695)</u>
收入	-	-
年內費用	(2,897,841)	(1,676,794)
年內虧損及全面支出	<u>(2,897,841)</u>	<u>(1,676,794)</u>

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

	二零二一年	二零二零年
Titan Dragon之淨負債	(113,009,586)	(102,496,695)
本集團於Titan Dragon之擁有權權益之比例	49%	49%
本集團於Titan Dragon之權益之賬面值	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度，Titan Dragon尚未確認的虧損為1,419,942港元(二零二零年：零)。於二零二一年三月三十一日，未確認的累計虧損為24,409,668港元(二零二零年：22,989,726港元)。

截至二零二一年三月三十一日止年度，Titan Dragon沒有宣派股息(二零二零年：無)。



## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 19. 聯營公司權益(續)

#### (iii) Titan Dragon(續)

附註： Titan Dragon於一九八九年收購一幅土地並持作發展用途(「標的物業」)。於二零一九年，菲律賓上訴法院於二零一八年六月一日作出判決及於二零一九年二月二十六日作出決議，分別駁回Titan Dragon之複審令呈請及否決Titan Dragon重新考慮上述駁回之動議，並宣稱Titan Dragon使用錯誤之複審令補救，而是應提交一份撤銷判決之呈請。Titan Dragon之複審令呈請請求廢除非律賓民事法院之訴訟，該法院就Velo-so-Galenzoga(「Galenzoga」)女士於二零一五年提出及聲稱Titan Dragon已於一九九七年將標的物業出售予其之具體履約索償作出有利於該女士之判決。

Titan Dragon已就法院判決提出複審，並就Galenzoga涉嫌偽造各類文件以實施其非法佔有標的物業之欺詐計劃提起刑事訴訟。儘管Titan Dragon之菲律賓律師認為Titan Dragon提出之論點屬合理，但上訴法院仍然維持上述判決及決議。雖然Titan Dragon已向菲律賓最高法院提出複審令之複審呈請，且Titan Dragon之菲律賓律師認為，Titan Dragon在其複審呈請中提出之論點屬合理且其立場堅定，但由於很難預測最高法院會對複審呈請中提出之問題如何判決，考慮到謹慎起見，Titan Dragon應同時將標的物業之賬面值全數減值。因此，Titan Dragon已為該土地投資作全面減值及於二零一九年三月三十一日止年度於Titan Dragon的財務報表內確認減值虧損撥備1,379,134,000披索(相等於約206,111,576港元)。

### 20. 無形資產

	聯交所 交易權	期貨 交易所 交易權	金銀業 貿易場 之會籍	會所會籍	總額
<b>成本</b>					
於二零一九年四月一日、 二零二零年三月三十一日、 二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日	5,030,001	201,205	1,475,000	981,500	7,687,706
<b>累計減值虧損</b>					
於二零一九年四月一日、 二零二零年三月三十一日、 二零二零年四月一日及 二零二一年三月三十一日	(2,810,000)	-	(1,175,000)	-	(3,985,000)
<b>賬面金額</b>					
於二零二一年及二零二零年 三月三十一日	<u>2,220,001</u>	<u>201,205</u>	<u>300,000</u>	<u>981,500</u>	<u>3,702,706</u>

## 20. 無形資產(續)

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

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

香港聯交所交易權和香港期貨交易所交易權的可收回金額是根據使用價值的計算方法，使用現金流量預測是基於管理層批准的五年期財務預算，現金流量預測的增長率為2.0%年度(二零二零：2.0%)。應用於現金流量預測的稅前折現率為15.0%(二零二零：15.0%)。使用價值計算的一個關鍵假設是預算增長率，該增長率是根據過去表現和管理層對香港市場發展的期望確定的。由於可收回金額超過賬面值，故兩年均無減值。本集團管理層認為，任何假設的任何合理可能的變化均不會導致賬面價值超過上述交易權的可收回金額。

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

## 21. 其他資產

	二零二一年	二零二零年
聯交所賠償基金供款	1,500,000	1,500,000
香港中央結算有限公司之法定按金	600,000	600,000
香港中央結算有限公司之參與費及保證金	862,454	600,000
	<b>2,962,454</b>	<b>2,700,000</b>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 22. 通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)

	二零二一年	二零二零年
以公平值計量的非上市股權投資	<u>15,000,000</u>	<u>-</u>

本集團將其於私人股權基金的投資指定為通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)，因為該投資是出於戰略目的而持有。

本集團非上市股權投資的公平值已按照附註47.7所述進行計量。

### 23. 物業庫存

於二零一九年四月一日	130,000,000
增加	2,703,500
物業庫存撤減	<u>(8,703,500)</u>
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	124,000,000
增加	2,592,918
出售(附註43)	<u>(126,592,918)</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>-</u>

物業庫存位於香港及根據長期租賃持有。物業庫存已於二零二一年一月二十五日通過出售附屬公司出售(附註43)。

於二零二零年三月三十一日，董事會參考當前市場情況及物業庫存的估計售價扣除出售所須的估計成本，檢討該物業的賬面值。物業庫存的估計可銷售淨值由廖敬棠測計師行有限公司提供。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，由於物業的可變現淨值低於賬面值，於綜合損益及其他全面收益表中確認物業庫存撤減。

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 24. 存貨

	二零二一年	二零二零年
原料	31,240,953	23,383,679
在製品	4,027,142	4,564,720
製成品	13,661,778	14,991,302
	<b>48,929,873</b>	<b>42,939,701</b>

## 25. 貿易及其他應收賬款

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

	二零二一年	二零二零年
經紀及證券保證金融資所引起的貿易應收賬款：		
– 結算所及現金客戶	8,853,275	11,298,783
– 有抵押孖展貸款客戶	84,421,554	64,728,288
減：預期信貸虧損撥備	(31,149)	(2,164,058)
	<b>93,243,680</b>	<b>73,863,013</b>
銷售貨品及出租／酒店營運所引起的貿易應收賬款	25,541,918	26,532,329
減：預期信貸虧損撥備	(497,385)	(922,144)
	<b>25,044,533</b>	<b>25,610,185</b>
其他應收賬款	1,945,253	1,676,073
減：預期信貸虧損撥備	–	–
	<b>1,945,253</b>	<b>1,676,073</b>
	<b>120,233,466</b>	<b>101,149,271</b>

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

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 25. 貿易及其他應收賬款(續)

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

於二零二一年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：1,801,648港元(二零二零年：4,902,505港元)來自主要管理人員。

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

集團與酒店房間客人的交易條款是於退房前將被要求支付未付款項。主要以現金或信用卡。信用卡公司的結算條款通常是在信用卡交易日後的第7天。

本集團有關提供酒店及其他服務與若干企業客戶的交易條款主要為信貸，除惟新客戶外，通常需要預先付款。信貸期一般為30天。

通常在辦理入住手續時，本集團會要求其客房的客人提供現金押金或信用卡付款授權。除此之外，本集團並無從其客房的客人獲得任何其他抵押物。

#### 賬齡分析

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

	二零二一年	二零二零年
0-30日	11,750,838	12,243,136
31-60日	4,501,644	5,275,563
61-90日	5,712,353	3,295,628
91-120日	2,007,958	2,811,533
121-365日	1,031,983	1,960,080
365日以上	39,757	24,245
	<b>25,044,533</b>	<b>25,610,185</b>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二一年三月三十一日止年度，孖展貸款被要求以客戶存於本集團之上市證券作抵押並以利息8.5厘計算(二零二零年：8.5厘)。授予孖展貸款客戶之信貸融資額度乃根據本集團所接納之抵押品證券之折讓市值釐定。於二零二一年三月三十一日，客戶就獲授之孖展客戶之貸款而抵押作為抵押品之證券之總市值為191,255,409港元(二零二零年：134,455,117港元)。

## 25. 貿易及其他應收賬款(續)

### 賬齡分析(續)

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

### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備之變動

貿易應收款項撥備的變動如下：

	二零二一年	二零二零年
於四月一日	(3,086,202)	(2,668,197)
於年內確認預期信貸虧損撥備	-	(930,253)
於年內預期信貸虧損回撥	2,557,668	118,253
於年內撇銷為呆壞賬	-	393,995
於三月三十一日	<u>(528,534)</u>	<u>(3,086,202)</u>

### 其他應收款項預期信貸虧損撥備之變動

其他應收款項撥備的變動如下：

	二零二一年	二零二零年
於四月一日	-	(24,777)
於年內預期信貸虧損撥備回撥	-	24,777
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 26. 按金及預付款項

	二零二一年	二零二零年
可退回投資按金(附註)	17,895,490	15,000,000
公用業務及其他按金	1,822,040	2,115,106
購買按金	1,135,227	1,101,196
預付款項	2,605,067	3,252,636
已付聯交所之印花稅按金	250,000	250,000
其他	-	6,411
	<b>23,707,824</b>	21,725,349
減：非流動部份		
可退回投資按金	(17,895,490)	(15,000,000)
流動部份	<b>5,812,334</b>	<b>6,725,349</b>

附註：

在中國的潛在投資支付的投資押金。截至二零二零年三月三十一日止年度支付的投資存款已在截至二零二一年三月三十一日止年度內轉入通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)(附註22)。

### 27. 限制性現金

	二零二一年	二零二零年
限制性銀行存款	<b>4,100,000</b>	<b>4,100,000</b>

有關的定期存款實際年利率為0.14厘至0.55厘(二零二零年：0.55厘)而定期存款到期日為181天(二零二零年：178天)。

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

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，限制性現金已抵押及擔保授予本集團的一般銀行信貸(附註33)。



截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 28. 通過損益反映公平值變動的金融資產

	二零二一年	二零二零年
分類為持作買賣之投資的上市證券： - 於香港上市之股本證券，按公平值	<b>22,502,500</b>	<b>6,066,000</b>

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

於二零二一年三月三十一日，賬面金額為16,442,500港元(二零二零年：6,066,000港元)之於香港上市之股本證券已予抵押作本集團之一般銀行融資(附註33)。

## 29. 證券業務客戶信託存款

	二零二一年	二零二零年
信託賬戶	<b>91,918,726</b>	<b>75,827,361</b>

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

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

## 30. 現金及現金等價物

	二零二一年	二零二零年
手頭現金及銀行結餘	<b>159,575,769</b>	<b>103,372,537</b>

本集團的以人民幣計值的銀行及手頭現金包括33,477,551港元(二零二零年：13,017,530港元)存放於中國的銀行，該等人民幣為不可自由兌換之貨幣。根據中國的外匯管制條例以及結匯、銷售及支付外匯管理規定，本集團被允許通過經授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 31. 貿易及其他應付賬款

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

	二零二一年	二零二零年
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	87,390,567	76,581,417
– 有抵押孖展貸款客戶	14,394,416	6,480,378
– 其他債權人	9,807,823	5,767,433
	<b>111,592,806</b>	<b>88,829,228</b>
預提工資	7,768,866	6,924,536
預提員工福利	2,097,829	1,944,653
其他預提費用	9,483,859	8,127,584
已收租金押金	2,830,025	5,636,323
已收租客的預付款	608,887	1,117,434
	<b>22,789,466</b>	<b>23,750,530</b>
	<b>134,382,272</b>	<b>112,579,758</b>

其他債權人之貿易應付賬款由採購原材料及物料所構成。

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

	二零二一年	二零二零年
0-30日	8,167,881	3,193,297
31-60日	1,055,470	848,052
61-90日	–	754,505
91-120日	–	171,754
121-365日	–	251,322
365日以上	584,472	548,503
	<b>9,807,823</b>	<b>5,767,433</b>

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

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 32. 合約負債

	二零二一年	二零二零年
銷售塑膠包裝材料的客戶已收按金	1,421,221	1,751,353
酒店營運的客戶已收按金	-	113,814
	<u>1,421,221</u>	<u>1,865,167</u>

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

從客戶處收到的用於酒店運營的存款主要包括來自客戶的預收款項。

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

年初未償還的合約負債為1,865,167港元(二零二零年：2,187,401港元)已於年內確認為收益。

## 33. 銀行貸款

	二零二一年	二零二零年
有抵押之銀行貸款	<u>275,149,033</u>	<u>359,094,466</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 33. 銀行貸款(續)

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二一年	二零二零年
須償還之賬面值(附註)：		
一年內	88,208,735	163,067,258
一年以上但不超過兩年	168,279,061	8,567,258
兩年以上但不超過五年	—	169,354,630
超過五年	—	298,769
	<u>256,487,796</u>	<u>341,287,915</u>
於報告期末無須於一年內償還但具有按要求償還條款 (呈列於流動負債)的銀行貸款之賬面值	18,661,237	17,806,551
	<u>275,149,033</u>	<u>359,094,466</u>
減：列作流動負債	(106,869,971)	(180,873,809)
	<u>168,279,062</u>	<u>178,220,657</u>

附註：金額是根據貸款協議中規定的還款日期計算。

銀行貸款以介乎年息1.44厘至4.21厘(二零二零年：2.15厘至4.14厘)計息。

有抵押銀行貸款由本集團之附屬公司擔保，並由本集團的資產作抵押：

	附註	二零二一年	二零二零年
物業、機器及設備	16	82,817,876	88,334,178
投資物業	18	362,080,000	384,510,000
限制性現金	27	4,100,000	4,100,000
通過損益反映公平值變動的金融資產	28	16,442,500	6,066,000
		<u>465,440,376</u>	<u>483,010,178</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 34. 租賃負債

下表顯示了本集團租賃負債的剩餘合同到期日：

	二零二一年	二零二零年
最低租賃付款總額：		
一年內到期	1,012,500	1,012,500
租賃負債的未來財務費用	(6,796)	(14,280)
租賃負債現值	<u>1,005,704</u>	<u>998,220</u>
	二零二一年	二零二零年
最低租賃付款額的現值：		
一年內到期	1,005,704	998,220
減：一年內到期的部分(包括在流動負債內)	(1,005,704)	(998,220)
一年後到期的部分(包括在非流動負債內)	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，租賃負債實際上由相關的資產作抵押，因為如果本集團拖欠還款，租賃資產的權利將歸還給出租人。

截至二零二一年三月三十一日止年度，有關向一間關連公司信龍置業有限公司(一間由蔡乃端先生控制的公司)的租賃的現金支出總額為1,350,000港元(二零二零年：1,350,000港元)。

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團已訂立貨倉租賃。

使用權資產類型	使用權資產包含在財務報表中的項目	租賃數目	餘下租賃期範圍	摘要
貨倉	「使用權資產」中的樓宇	1 (二零二零年：1)	一年 (二零二零年：一年)	僅需每月支付固定租金

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 35. 應付一間聯營公司款項

應付一間聯營公司款項為無抵押，免息及無固定還款期。

### 36. 應付一位非控股權益款項

應付一位非控股權益款項為無抵押、免息及非十二個月內還款。

### 37. 遞延稅項

年內遞延稅項負債／(資產)的變動如下：

	二零二一年	二零二零年
於四月一日	8,660,382	8,634,003
於損益中確認(附註9)	1,858,672	26,379
於三月三十一日	<u>10,519,054</u>	<u>8,660,382</u>

年內遞延所得稅項資產和負債(在同一稅收管轄區內的餘額抵消之前)的變動如下：

#### 遞延稅項資產

	累計 稅項折舊	稅項虧損	信貸虧損 撥備	總額
於二零一九年四月一日	38,823	1,479,284	379,575	1,897,682
(計入)／扣除於年內利潤	<u>(4,278)</u>	<u>523,019</u>	<u>67,661</u>	<u>586,402</u>
於二零二零年三月三十一日	34,545	2,002,303	447,236	2,484,084
(計入)／扣除年內利潤	<u>(3,770)</u>	<u>598,168</u>	<u>(406,700)</u>	<u>187,698</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>30,775</u>	<u>2,600,471</u>	<u>40,536</u>	<u>2,671,782</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 37. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債

	累計 稅項折舊	投資物業 重估	其他	總額
於二零一九年四月一日	8,181,581	2,076,316	273,788	10,531,685
扣除/(計入)於年內利潤	<u>694,780</u>	<u>(81,999)</u>	<u>-</u>	<u>612,781</u>
於二零二零年三月三十一日	8,876,361	1,994,317	273,788	11,144,466
扣除/(計入)年內利潤	<u>699,147</u>	<u>1,347,223</u>	<u>-</u>	<u>2,046,370</u>
於二零二一年三月三十一日	<u><b>9,575,508</b></u>	<u><b>3,341,540</b></u>	<u><b>273,788</b></u>	<u><b>13,190,836</b></u>

於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	二零二一年	二零二零年
遞延稅項資產	(2,671,782)	(2,484,084)
遞延稅項負債	<u><b>13,190,836</b></u>	<u>11,144,466</u>
	<u><b>10,519,054</b></u>	<u><b>8,660,382</b></u>

本集團在香港及中國產生的未確認稅項虧損分別為19,198,094港元(二零二零年：20,973,500港元)及3,565,112港元(二零二零年：2,563,860港元)，以抵銷未來應課稅收入。除在中國產生的稅項虧損以抵銷未來應課稅溢利將在一至五年內屆滿外，該等稅項虧損根據現行法律不會屆滿。

### 38. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	港元	股份數目	港元
已發行及繳足	<u><b>225,420,034</b></u>	<u><b>245,062,941</b></u>	<u>225,420,034</u>	<u>245,062,941</u>



# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 39. 本公司財務狀況表

	二零二一年	二零二零年
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	152,843	302,694
投資物業	4,581,120	3,721,017
附屬公司權益	56,016,384	53,642,387
一間聯營公司權益	-	-
	<b>60,750,347</b>	<b>57,666,098</b>
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收賬款	594,518	203,204
按金及預付款	474,613	507,831
應收附屬公司款項	721,652,770	714,738,180
現金及現金等價物	1,417,885	574,126
	<b>724,139,786</b>	<b>716,023,341</b>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付賬款	2,313,225	2,108,240
應付附屬公司款項	232,558,464	218,365,839
應付一間聯營公司款項	666,695	1,018,497
	<b>235,538,384</b>	<b>221,492,576</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>488,601,402</b>	<b>494,530,765</b>
<b>淨資產</b>	<b>549,351,749</b>	<b>552,196,863</b>
<b>權益</b>		
股本	245,062,941	245,062,941
保留溢利(附註)	304,288,808	307,133,922
<b>總權益</b>	<b>549,351,749</b>	<b>552,196,863</b>

董事  
蔡乃端

董事  
蔡基鴻

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

於二零一九年四月一日	318,776,830
年度虧損及全面支出總額	(4,880,307)
已付股息(附註11)	<u>(6,762,601)</u>
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	<u>307,133,922</u>
年度溢利及全面收入總額	3,917,487
已付股息(附註11)	<u>(6,762,601)</u>
於二零二一年三月三十一日	<u><u>304,288,808</u></u>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 40. 除稅前溢利／(虧損)與營運產生之現金的對賬

	二零二一年	二零二零年
除稅前溢利／(虧損)	17,322,579	(178,915,242)
調整包括：		
投資物業公平值變動產生之虧損	47,586,253	185,677,089
通過損益反映公平值變動的金融資產之(溢利)／虧損	(1,034,431)	1,608,708
應佔聯營公司業績	3,397,622	300,953
上市股本證券之股息收入	(581,943)	(384,873)
壞賬回收	(92,450)	(4,000)
壞賬撤銷	146,281	34,359
物業、機器及設備撤銷	11,194,022	9,668
物業庫存撤減	-	8,703,500
銀行利息收入	(1,442,425)	(350,980)
財務成本	7,292,699	12,530,188
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損	1,782,976	3,371,462
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	930,253
貿易及其他應收款項之預期信貸虧損回撥	(2,581,571)	(143,030)
物業、機器及設備之折舊	10,616,413	12,835,583
使用權資產之折舊	1,799,785	1,788,212
出售物業、機器及設備之虧損	355,325	-
出售附屬公司之溢利	(53,407,082)	-
未計營運資金變動之經營現金流	42,354,053	47,991,850
其他資產增加	(262,454)	-
存貨(增加)／減少	(3,578,136)	10,485,599
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(16,349,077)	51,032,431
通過損益反映公平值變動的金融資產(增加)／減少	(15,402,069)	1,208,292
按金及預付款項減少／(增加)	1,002,773	(9,240,851)
物業庫存增加	(2,592,918)	(2,703,500)
證券業務客戶信託存款(增加)／減少	(16,091,365)	2,538,329
貿易及其他應付賬款增加／(減少)	20,827,208	(23,553,965)
合約負債減少	(443,945)	(772,145)
營運產生之現金	9,464,070	76,986,040

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

#### 41. 租賃承擔

##### 作為出租人

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團就土地和樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃收入總額如下：

	二零二一年	二零二零年
一年內	7,148,349	11,428,201
一年後但兩年內	1,424,634	3,216,850
兩年後但三年內	63,200	587,290
	<b>8,636,183</b>	<b>15,232,341</b>

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註18)，經營租賃的初始期限為一個月至三年(二零二零年：一個月至三年)，可以選擇在到期日或在本集團與各自的租戶共同商定的日期續訂租賃條款。租賃條款通常還要求租戶支付保證金。

#### 42. 資本承擔

	二零二一年	二零二零年
已授權及訂約，但未撥備：		
– 收購物業、廠房及設備	459,813	220,997
– 物業之開發支出	11,655,037	3,432,317
	<b>12,114,850</b>	<b>3,653,314</b>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 43. 出售附屬公司

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

#### 失去控制權的資產及負債分析：

物業庫存(附註23)	126,592,918
按金及預付款項	48,118
其他應付賬款	(6,499)
應付本集團公司款項	(103,218,010)
應繳稅項	(215,998)

淨資產處置 23,200,529

#### 出售附屬公司之溢利：

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

出售之溢利 53,407,082

#### 出售附屬公司的現金流入淨額：

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

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 44. 重大關連人士交易

除綜合財務報告另有所披露者外，本集團與關連人士按公平基準達成如下交易：

	二零二一年	二零二零年
來自高層管理人員之收入		
– 經紀佣金收入	<b>186,961</b>	103,254
– 來自客戶之利息收入	<b>329,309</b>	908,793
已付一間關連公司之費用		
– 顧問費	<b>1,771,941</b>	1,927,600
高層管理人員酬金(不包括董事酬金)		
– 薪金、工資及津貼	<b>6,586,376</b>	5,689,713
– 退休福利計劃供款	<b>97,960</b>	108,183

## 45. 主要非現金交易

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

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團延長現有租賃合同，於租賃開始日期確認對使用權資產和租賃負債的修改金額為1,340,041港元(二零二零年：無)。

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 46. 由融資活動引起的負債的對賬

本集團因融資活動產生的負債變動分類如下：

	應付股息	應付利息	其他應付 財務成本	租賃負債	銀行借款	應付一位 非控股 權益款項	應付一間聯營 公司款項	總額
於二零一九年四月一日	-	384,399	-	-	388,977,423	3,110,000	1,158,234	393,630,056
<b>非現金變動：</b>								
- 財務成本(附註8)	-	12,094,084	383,353	52,751	-	-	-	12,530,188
- 宣派股息(附註11)	6,762,601	-	-	-	-	-	-	6,762,601
- 首次應用香港財務準則第16號	-	-	-	2,295,469	-	-	-	2,295,469
<b>現金變動：</b>								
- 融資活動流入	-	-	-	-	1,920,000,000	-	-	1,920,000,000
- 融資活動流出	(6,762,601)	(12,078,888)	(383,353)	(1,350,000)	(1,949,882,957)	-	(139,737)	(1,970,597,536)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	-	399,595	-	998,220	359,094,466	3,110,000	1,018,497	364,620,778
<b>非現金變動：</b>								
- 財務成本(附註8)	-	6,897,387	377,869	17,443	-	-	-	7,292,699
- 宣派股息(附註11)	6,762,601	-	-	-	-	-	-	6,762,601
- 租賃修改	-	-	-	1,340,041	-	-	-	1,340,041
<b>現金變動：</b>								
- 融資活動流入	-	-	-	-	1,554,500,000	60,000	-	1,554,560,000
- 融資活動流出	(6,762,601)	(6,938,444)	(377,869)	(1,350,000)	(1,638,445,433)	-	(351,802)	(1,654,226,149)
於二零二一年三月三十一日	-	358,538	-	1,005,704	275,149,033	3,170,000	666,695	280,349,970



#### 47. 金融風險管理及公平值計量

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

本集團就財務工具承擔的風險類別或其管理與計量有關風險的方式並無任何改變。

##### 47.1 金融工具分類

綜合財務狀況表中的賬面金額涉及以下類別的金融資產和金融負債：

	二零二一年	二零二零年
<b>金融資產</b>		
通過損益反映公平值變動的金融資產	22,502,500	6,066,000
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)	15,000,000	—
按攤銷成本的金融資產		
其他資產	2,962,454	2,700,000
貿易及其他應收賬款	120,233,466	101,149,271
按金	21,102,757	18,472,713
限制性現金	4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款	91,918,726	75,827,361
現金及現金等值	159,575,769	103,372,537
	<b>437,395,672</b>	<b>311,687,882</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本的金融負債		
貿易及其他應付賬款	133,773,385	111,462,324
銀行貸款	275,149,033	359,094,466
應付一間聯營公司款項	666,695	1,018,497
租賃負債	1,005,704	998,220
應付一位非控股權益款項	3,170,000	3,110,000
	<b>413,764,817</b>	<b>475,683,507</b>

# 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

### 47.2 外匯風險

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

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

由於港元與美元掛鈎，本集團不會就港元兌美元面對外幣兌換風險。

### 47.3 利率風險

本集團面對之利率風險主要與浮息銀行貸款有關。本集團之收入及經營現金流基本上與市場利率變化無關。本集團現時並無利率對沖政策。然而，董事監察利率風險並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

#### 敏感度分析

下列敏感度分析乃根據於各報告期末面對之非衍生工具之利率風險而釐定。此分析是假設於結算日的債務未付餘額為全年未付餘額而制作的。以增加或減少25個基點(二零二零年：25個基點)於向主要管理層人員內部報告利率風險時及管理層對利率可能合理變動之評估時使用。

倘利率高於／低於25個基點(二零二零年：25個基點)，而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度之稅後溢利應會分別減少／增加574,374港元(二零二零年：截至二零二零年三月三十一日止年度之稅後虧損增加／減少749,610港元)。此乃主要由於本集團所面對浮息銀行借貸之利率風險所致。

## 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

### 47.4 股票價格風險

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

#### 敏感性分析

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

	除稅後 利潤增加/ (減少)	除稅後 虧損減少/ (增加)	權益增加/ (減少)	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
市場價格上漲10%	1,878,959	506,511	1,878,959	506,511
市場價格下跌10%	(1,878,959)	(506,511)	(1,878,959)	(506,511)

### 47.5 信貸風險

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

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

#### 47.5 信貸風險(續)

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

本集團來自其他客戶的應收貿易賬款包括大量客戶，分佈於不同行業及地區。

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

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

除金額為93,519,962港元(二零二零年：76,925,824港元)之應收貿易賬款按個別基礎評估，本集團進行應收貿易賬款的減值評估等於全期預期信貸虧損，使用撥備矩陣計算。由於本集團的歷史信用損失經驗並未表明不同客戶群的損失模式存在顯著差異，因此本集團不會為基於過期狀態的虧損撥備進一步區分不同客戶群。

47. 金融風險管理及公平值計量(續)

47.5 信貸風險(續)

集體基礎上預期信貸虧損的計量

下表提供了有關本集團面臨的商品銷售應收賬款信用風險的信息，這些風險是根據二零二一年及二零二零年三月三十一日的撥備矩陣進行評估的：

	平均信貸 虧損率	總賬面金額	虧損撥備
<b>二零二一年</b>			
未逾期亦未作減值撥備	0.36%	11,685,646	42,289
逾期1至30日	0.34%	4,443,985	15,253
逾期31至60日	0.91%	5,764,530	52,443
逾期61至90日	1.39%	2,034,532	28,202
逾期91至120日	7.12%	1,111,090	79,141
逾期超過120日	100.00%	257,002	257,002
		<u>25,296,785</u>	<u>474,330</u>
<b>二零二零年</b>			
未逾期亦未作減值撥備	0.06%	13,724,387	8,542
逾期1至30日	0.04%	6,084,288	2,130
逾期31至60日	0.40%	1,688,588	6,777
逾期61至90日	1.58%	1,779,586	28,159
逾期91至120日	1.22%	1,521,765	18,519
逾期超過120日	100.00%	834,962	834,962
		<u>25,633,576</u>	<u>899,089</u>

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

#### 47.5 信貸風險(續)

##### 集體基礎上預期信貸虧損的計量(續)

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

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

##### 個別基礎上預期信貸虧損的計量

於二零二一年三月三十一日，有關物業投資、發展及出租／酒店營運及經紀及證券保證金融資金額為93,519,962港元(二零二零年：76,925,824港元)之應收貿易賬款的減值評估是按個別基礎進行。下表列出截止二零二一年及二零二零年三月三十一日個別評估應收款項的總額和損失準備餘額：

二零二一年

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

## 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

### 47.5 信貸風險(續)

#### 個別基礎上預期信貸虧損的計量(續)

二零二零年

	總賬面金額	虧損撥備
物業投資、發展及出租／酒店營運	898,753	23,055
經紀及證券保證金融資	76,027,071	2,164,058
	<u>76,925,824</u>	<u>2,187,113</u>

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期信息評估自初步確認後信貸風險是否顯著增加。

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

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

本集團並無任何其他重大信貸集中風險。這些信貸風險的風險暴露已持續監控。

### 47.6 流動資金風險

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



## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

#### 47.6 流動資金風險(續)

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

	一年內或 按需求	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上	合約未貼現 現金總流量	報告期末 賬面總值
二零二一年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付賬款	133,773,385	-	-	-	133,773,385	133,773,385
銀行借貸(附註)	109,046,948	168,279,061	-	-	277,326,009	275,149,033
應付一間聯營公司款項	666,695	-	-	-	666,695	666,695
租賃負債	1,012,541	-	-	-	1,012,541	1,005,704
應付一位非控股權益款項	3,170,000	-	-	-	3,170,000	3,170,000
	<u>247,669,569</u>	<u>168,279,061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>415,948,630</u>	<u>413,764,817</u>
二零二零年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付賬款	111,462,324	-	-	-	111,462,324	111,462,324
銀行借貸(附註)	191,123,457	14,917,593	172,502,697	359,793	378,903,540	359,094,466
應付一間聯營公司款項	1,018,497	-	-	-	1,018,497	1,018,497
租賃負債	1,012,500	-	-	-	1,012,500	998,220
應付一位非控股權益款項	-	3,110,000	-	-	3,110,000	3,110,000
	<u>304,616,778</u>	<u>18,027,593</u>	<u>172,502,697</u>	<u>359,793</u>	<u>495,506,861</u>	<u>475,683,507</u>

## 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

### 47.6 流動資金風險(續)

附註：具有按要求償還條款的銀行貸款包含在上述到期分析中的「一年內或按需求」時段內。於二零二一年三月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為20,817,187港元(二零二零年：21,349,470港元)。考慮到本集團的綜合財務狀況，董事不認為銀行有可能會行使其酌情權以要求即時償還。董事相信該等銀行貸款將於報告期末按照貸款協議所載的預期還款日償還，詳情載列於下表：

	一年內	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上	合約未現貼 現金總流量	賬面值
二零二一年 非衍生金融負債 銀行借貸	<u>1,534,254</u>	<u>1,534,255</u>	<u>4,573,424</u>	<u>13,175,254</u>	<u>20,817,187</u>	<u>18,661,237</u>
二零二零年 非衍生金融負債 銀行借貸	<u>1,231,594</u>	<u>1,231,594</u>	<u>3,694,781</u>	<u>15,191,501</u>	<u>21,349,470</u>	<u>17,806,551</u>

### 47.7 金融工具之公平值

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

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

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

第三級：資產或負債之不可觀察的重大數據。

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

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

#### 47.7 金融工具之公平值(續)

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

	第一級	第二級	第三級	總計
二零二一年				
金融資產				
通過損益反映公平值變動的 金融資產				
- 上市公司股本證券	22,502,500	-	-	22,502,500
通過其他全面收益反映 公平值變動的金融資產 (不可回收)				
- 非上市公司股權投資	-	-	15,000,000	15,000,000
	<u>22,502,500</u>	<u>-</u>	<u>15,000,000</u>	<u>37,502,500</u>
二零二零年				
金融資產				
通過損益反映公平值變動的 金融資產				
- 上市公司股本證券	<u>6,066,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,066,000</u>

在截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，無金融工具在第一級、第二級之間轉換。

用於計量第三級公平值的方法和估值技術如下所述。

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

## 47. 金融風險管理及公平值計量(續)

### 47.7 金融工具之公平值(續)

#### 非上市股權投資(第三級)

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

三級公平值層級下的非上市股權投資的公平值信息如下：

二零二一年

	估值方法	不可觀察的 輸入數據	輸入數據 範圍	總額
非上市股權投資	資產淨值(附註)	不適用(因為不可觀察的 輸入數據並非由本集團 制定)	不適用	不適用

附註：本集團以基金普通合夥人報告的私人股權基金的資產淨值(以公平值計量的私人股權基金的資產和負債)為基礎確定報告日的公平值。

本集團屬於公平值層級第三級的金融工具賬面金額的調節如下：

	二零二一年	二零二零年
於四月一日之公平值	-	-
收購	15,000,000	-
於三月三十一日之公平值	15,000,000	-

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

截至二零二一年三月三十一日止年度，無第三級的轉入或轉出(二零二零年：無)。

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 48. 資本管理

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

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

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

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

於報告期末的淨債務權益比率如下：

	二零二一年	二零二零年
總債務	276,154,737	360,092,686
減：		
限制性現金	(4,100,000)	(4,100,000)
現金及現金等價物	(159,575,769)	(103,372,537)
淨債務	112,478,968	252,620,149
權益歸屬於本公司擁有人	1,038,005,257	1,028,985,825
淨債務權益比率	11%	25%

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

#### 49. 主要附屬公司

於二零二一年及二零二零年三月三十一日的主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營國家/地點	股份類別/ 所持註冊 資本	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司持有 所有權權益 及投票權比例		主要業務
				二零二一年 %	二零二零年 %	
Always Best Company Limited	英屬處女群島/中國	普通股	1美元	95	95	塑膠成品貿易
東莞南星塑膠有限公司	中國	註冊	160,000,000港元	95	95	製造塑膠成品
東莞南菱世霸塑料有限公司	中國	註冊	20,000,000港元	95	95	製造塑膠成品
華國酒店管理有限公司	香港	普通股	100,990港元	100*	100*	酒店營運
乾威置業有限公司	香港	普通股	2,000,000港元	100*	100*	物業投資
多來投資有限公司	香港	普通股	3港元	100*	100*	物業投資
南星塑膠廠有限公司 (「南星塑膠廠」)	香港	普通股	15,000,000港元	95	95	塑膠成品貿易
南星置業有限公司	香港	普通股	100港元	不適用**	95	物業投資
南星貨倉有限公司	香港	普通股	100,000港元	95	95	廢塑膠銷售及貨倉
南菱世霸塑料(香港)有限公司	香港	普通股	19,500,000港元	95	95	塑膠成品貿易
美盈香港投資有限公司	香港	普通股	100港元	50*	50*	物業投資
華信酒店置業有限公司	香港	普通股	100,100港元	100*	100*	物業投資

## 綜合財務報告附註

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

### 49. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 經營國家/地點	股份類別/ 所持註冊 資本	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司持有 所有權權益 及投票權比例		主要業務
				二零二一年 %	二零二零年 %	
華信地產財務(中國)有限公司	香港/中國	普通股	2港元	100*	100*	物業投資及發展
常滙證券有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	100*	100*	證券經紀
常滙商品期貨有限公司	香港	普通股	15,000,000港元	100*	100*	商品交易
昌明科技有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	100	物業投資
定百有限公司	香港	普通股	100港元	95	95	貿易及代理人
得詠有限公司	香港	普通股	1港元	100*	100*	物業投資
振興實業有限公司	香港	普通股	400,000港元	95	95	物業投資
工作窩有限公司	香港	普通股	1港元	100*	100*	共享工作空間營運

\* 本公司直接持有已發行資本。

\*\* 已於二零二一年三月三十一日止年度出售，詳情見附註43。

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



截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

49. 主要附屬公司(續)

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

	二零二一年	二零二零年
非控股權益持有的所有權權益和投票權的比例	4.64%	4.64%
流動資產	393,499,613	414,866,007
非流動資產	2,549,547	8,452,656
流動負債	(208,220,162)	(331,878,319)
淨資產	187,828,998	91,440,344
非控股權益之賬面值	8,715,266	4,242,832
收入	362,853,513	327,280,907
費用	(266,464,858)	(310,136,523)
年內利潤及全面收入	96,388,655	17,144,384
歸屬於非控股權益之年內利潤及全面收入	4,472,434	795,499
已付非控股權益之股息	—	—
經營活動產生之現金淨額	24,884,123	17,976,751
投資活動所用之現金淨額	165,668,065	(21,470,893)
融資活動(所用)/產生之現金淨額	(155,331,729)	7,075,239
現金流入淨額	35,220,459	3,581,097

除南星塑膠廠外，董事認為，截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度之其他非全資附屬公司之非控股權益對本集團而言並不重大，因此，並無於該等綜合財務報告內獨立呈列。此外，並無該等非全資附屬公司之獨立財務資料須予以呈列。

## 持有作投資物業概要

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

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

## 發展中物業概要

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

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

## 持有作自用物業概要

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

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

## 五年財務摘要

截至二零二一年三月三十一日止年度(以港元列示)

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

	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
<b>業績</b>					
營業額	<u>260,322,083</u>	<u>324,949,954</u>	<u>517,164,366</u>	<u>535,833,149</u>	<u>532,100,660</u>
年度溢利／(虧損)歸屬於：					
本公司擁有人	<u>6,266,111</u>	<u>(185,675,835)</u>	<u>(46,776,402)</u>	<u>65,660,616</u>	<u>95,807,428</u>
非控股權益	<u>2,276,544</u>	<u>239,179</u>	<u>1,106,310</u>	<u>1,089,634</u>	<u>1,746,403</u>
	<u><b>8,542,655</b></u>	<u><b>(185,436,656)</b></u>	<u><b>(45,670,092)</b></u>	<u><b>66,750,250</b></u>	<u><b>97,553,831</b></u>
<b>資產及負債</b>					
總資產	<u>1,482,720,163</u>	<u>1,531,114,242</u>	<u>1,781,714,793</u>	<u>1,783,201,422</u>	<u>1,759,194,391</u>
總負債	<u>(433,510,398)</u>	<u>(493,841,435)</u>	<u>(545,397,883)</u>	<u>(483,785,491)</u>	<u>(513,114,687)</u>
	<u><b>1,049,209,765</b></u>	<u><b>1,037,272,807</b></u>	<u><b>1,236,316,910</b></u>	<u><b>1,299,415,931</b></u>	<u><b>1,246,079,704</b></u>
權益歸屬於：					
本公司擁有人	<u>1,038,005,257</u>	<u>1,028,985,825</u>	<u>1,227,825,171</u>	<u>1,291,450,260</u>	<u>1,225,569,958</u>
非控股權益	<u>11,204,508</u>	<u>8,286,982</u>	<u>8,491,739</u>	<u>7,965,671</u>	<u>20,509,746</u>
	<u><b>1,049,209,765</b></u>	<u><b>1,037,272,807</b></u>	<u><b>1,236,316,910</b></u>	<u><b>1,299,415,931</b></u>	<u><b>1,246,079,704</b></u>
每股盈利／(虧損)					
基本及攤薄	<u>2.8仙</u>	<u>(82.4)仙</u>	<u>(20.8)仙</u>	<u>29.8仙</u>	<u>44.1仙</u>
每股股息	<u>3仙</u>	<u>3仙</u>	<u>3仙</u>	<u>3仙</u>	<u>14.5仙</u>