



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號：278)



二零二一年度報告書

目錄

	頁
公司資料	2
集團架構	6
董事會主席報告	7
董事會報告	11
企業管治報告	31
獨立核數師報告	54
綜合全面收益表	60
綜合資產負債表	61
綜合現金流量表	63
綜合權益變動表	64
綜合財務報表附註	65
五年財務摘要	115
聯營公司之財務摘要	116
主要物業	117

董事及高層管理人員之簡歷

執行董事

鍾棋偉先生，工商管理學士，主席

六十九歲。於一九七六年加入本集團並獲委任為董事。於二零零零年被選為主席。於二零一二年被選為提名委員會主席。為各附屬公司之董事。於香港地產及建築行業方面擁有超逾四十年之經驗。主要負責管理及監督本集團之物業組合。鍾仁偉先生及鍾英偉先生之兄。

鍾仁偉先生，財務學士

六十三歲。於一九八五年加入本集團並獲委任為董事。於二零一二年獲委任為提名委員會的成員。為各附屬公司之董事。於物業管理方面擁有超逾三十年之經驗。主要負責本集團之物業管理業務。鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄。

鍾英偉先生，理學士

五十九歲。於一九九九年加入本集團並獲委任為董事。為各附屬公司之董事。於企業管理方面擁有超逾二十年之經驗。主要負責本集團之一般管理事務。鍾棋偉先生及鍾仁偉先生之弟。

非執行董事

伍國棟先生，高級會計文憑，中國法律文憑，商學士，香港執業會計師，加拿大特許專業會計師，香港會計師公會資深會員，香港稅務學會會員，香港華人會計師公會會員，香港註冊財務策劃師

七十歲。於二零零一年獲委任為獨立非執行董事及於二零零四年調任為非執行董事。並分別於二零零一年及二零零五年獲委任為審核委員會及薪酬委員會的成員。香港執業會計師。現為伍國棟會計師事務所之合夥人、福田實業(集團)有限公司及首豐控股有限公司之獨立非執行董事。

獨立非執行董事

陳煥江先生

八十七歲。於二零零四年獲委任為董事。並分別於二零零四年、二零零五年及二零一二年獲委任為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。亦於二零一五年獲委任為薪酬委員會主席。於香港銀行界擁有超逾四十五年之豐富經驗。於二零一二年退休前，曾在多間銀行之高級管理層工作，當中包括遠東銀行、第一太平銀行、東亞銀行、聯合銀行及華美銀行香港分行。

歐陽長恩先生，商業管理理學士、會計及財務碩士

六十一歲。於二零一四年獲委任為董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。亦於二零二一年一月四日獲委任為審核委員會主席。於亞太區金融服務業擁有超逾二十年的經驗。於一九八五年加入香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）集團及於二零零一年成為滙豐集團亞太區投資銀行聯席主管。於一九八五年至二零零三年間任職滙豐集團時，參與亞太區多項股本集資活動和兼併及收購項目。於二零零三年至二零零六年間為證監會的執行董事和營運總裁。於二零一六年退休前，為RGE集團香港辦事處主管。

陳永達先生，地理及地質學學士

七十六歲。於二零二一年一月四日獲委任為董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於營銷、廣告和管理擁有超逾四十年的經驗。為其個人擁有提供全面廣告代理服務之安達廣告有限公司（曾經為香港廣告商會之成員）之創辦人及執行董事。於其四十至五十歲時為東北區扶輪社會員，此機構致力為弱勢社群服務。於二零一七年至二零一九年間，獲選為敏求精舍（專為致力提升及促進精於中國藝術及文化之收藏家而設之會社）之主席。

郭立成先生，法律學士、法律專業證書

五十九歲。於二零二一年一月四日獲委任為董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。自一九八七年起已為香港執業律師及自一九九五年起已為中國委托公証人。現為郭立成·哈永豪律師行之合夥人。積極參與社區工作，為香港慈善團體——無盡慈懷慈善協會有限公司之主席以及多個社團和宗教團體之捐助人。

審核委員會

歐陽長恩先生 (主席)
伍國棟先生
陳煥江先生
陳永達先生
郭立成先生

薪酬委員會

陳煥江先生 (主席)
伍國棟先生
歐陽長恩先生
陳永達先生
郭立成先生

提名委員會

鍾棋偉先生 (主席)
鍾仁偉先生
陳煥江先生
歐陽長恩先生
陳永達先生
郭立成先生

公司秘書

朱永民先生

授權代表

鍾棋偉先生
朱永民先生

往來銀行

東亞銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

股份過戶登記處

香港經理秘書有限公司
香港銅鑼灣威非路道十八號
萬國寶通中心十六樓一六零七至八室
電話：(852) 3528 0290
圖文傳真：(852) 2887 2054

註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東
四十三至五十九號
東美中心二五零零室
電話：(852) 2527 1821
圖文傳真：(852) 2861 3771

股份代號

香港聯合交易所有限公司
278

網站

<http://www.wahha.com>

集團架構

於二零二一年三月三十一日

	本集團所持有之 實際權益百分比	主要業務
控股公司		
華廈置業有限公司	—	投資控股
附屬公司		
嘉耀物業管理有限公司	100	物業管理
勤敏地產有限公司	100	物業投資
大江山置業有限公司	100	物業投資
華廈建築有限公司	100	建築承辦
華廈物業有限公司	100	物業投資
聯營公司		
金日鷹發展有限公司	25	物業發展
富江山置業有限公司	50	投資控股
富寶利地產有限公司	25	物業投資
顯冠企業有限公司	50	物業投資
佳利繁置業有限公司	25	物業發展
建源興置業有限公司	50	物業發展
Mass Collection Company Limited (附註)	50	暫無業務
Remadour Estate Limited	25	物業投資
成美產業有限公司	25	物業投資
星福投資有限公司	50	物業發展
Sun Prince Godown Limited	50	物業投資
新泰全貨倉有限公司	50	物業投資
華廈地產發展有限公司	50	物業投資

所有公司均在香港註冊成立。

附註：Mass Collection Company Limited於二零二一年三月十五日通過一項決議案，議決根據公司條例（香港法例第622章）（「《公司條例》」）第750條申請撤銷註冊。

董事會主席報告

業績

截至二零二一年三月三十一日止年度，華廈置業有限公司（「本公司」）權益持有人應佔溢利為港幣3,065,225元（2020：虧損港幣49,053,770）。本年度每股盈利為港幣0.03元（2020：每股虧損為港幣0.41元）。

股息

今年為本公司註冊成立六十週年，為感謝各股東之長期支持，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）議決建議除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港幣11仙（2020：港幣11仙）外，還派發特別股息每股港幣12仙（2020：港幣8仙）予在二零二一年九月十七日星期五名列於成員登記冊內之本公司股東（「股東」）。連同已派發之中期股息每股港幣11仙（2020：港幣11仙），全年共派股息每股港幣34仙（2020：港幣30仙）。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣920萬元，較去年減少約百分之三十七點五。此跌幅主要是因為於回顧年內錄得之利息收入及租賃收入較其於二零二零年分別減少港幣380萬元及港幣160萬元所致。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣310萬元，而二零二零年則錄得相關虧損為港幣4,910萬元。縱使有顯著改善，本集團應佔其聯營公司業績為虧損港幣390萬元（2020：港幣3,100萬元）。每股盈利為港幣0.03元，而去年則為每股虧損港幣0.41元。於回顧年內，本集團及其聯營公司投資物業經重估後之公平值虧損較去年減少港幣5,350萬元。此外，人民幣銀行存款錄得港幣1,140萬元之利好匯兌差額，而投資組合表現較佳，並錄得港幣90萬元增幅。然而於回顧年內並沒有出售物業，而去年則錄得港400萬元之已變現利潤。來自租賃業務之貢獻較去年減少港幣500萬元。利息收入顯著減少港幣380萬元。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧年內，本地經濟展現疲弱。本集團及其聯營公司租賃收入的下調壓力持續，減租及提早終止租約(尤其在零售業市場上)仍然普遍。這對本集團利潤淨額之整體貢獻減少了港幣500萬元。

於回顧年內，並無錄得物業銷售，而去年則錄得港幣400萬元之利潤。一間聯營公司購入了位於油麻地的兩個住宅單位。

於本財政年度終結後，上述的聯營公司再購入兩個位於油麻地的住宅單位。另外一間聯營公司出售了其位於粉嶺的三個工業單位的權益，並已簽訂協議以出售其在同一物業的另外五個工業單位的權益。

除上文所披露外，於回顧年內及截至本報告日止，本集團並沒有購入或出售任何物業。

投資

於回顧年內，本集團投資組合表現增長了港幣90萬元。人民幣顯著反彈而錄得港幣1,140萬元之利好匯兌差額。另一方面，由於全球量化寬鬆措施令存款利率受壓，致使本集團利息收入減少港幣380萬元。

展望

隨著疫苗接種啟動，新冠肺炎全球大流行於許多發達國家的不利影響似乎有所緩解。美國聯邦儲備局繼續其量化寬鬆措施。新任美國總統拜登正推展擴張性財政政策以圖恢復經濟活動。其引發之低息環境及巨額流動資金狀況再次主導金融市場，惟大幅增加流動資金卻導致通脹憂慮，令人懷疑會否在不久之將來調升利率以反映經濟活動的增加和抗衡可能出現的通脹。

於回顧年內，本地經濟衰退看似已經穩定下來。經濟可能在經歷了連續兩年下滑後出現反彈，因而釋出一些正面訊息。二零二一年第一季之本地生產總值及私人消費開支分別錄得按年增長百分之七點九及一點六。經季節性調整之失業率自期間高位百分之七點二下跌至二零二一年三月至五月之百分之六。二零二一年五月的綜合消費物價指數反映了百分之一的輕微通脹。入口及出口均有明顯增長，而零售銷售則仍然處於低水平，我們的租賃業務無可避免地受到不利影響。

對已公布的利好數據所展現的正面前景應謹慎解讀。復甦之路仍然困難及難以預測。我們將審慎行事，切實有效地配置我們珍貴的資源，務求為股東帶來可持續的回報。

董事會主席報告 (續)

僱傭及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有少於二十名僱員，他們的薪金均維持於具競爭性水平。員工成本總額（包括董事薪金）為港幣740萬元（2020：港幣800萬元）。薪酬政策由董事會定期審議，而有關董事及管理層薪酬之政策則由本公司之薪酬委員會定期審議。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場薪金趨勢釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他僱員福利包括教育及培訓津貼、醫療及退休福利和有薪假期等。

流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，其營運開支皆由內部現金支付。本集團的資本與負債比率為零（2020：零）。資本與負債比率（如有）即銀行借貸淨額與股東資金之比例。於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣2億8,120萬元（2020：港幣2億9,400萬元）。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付營運。本集團並沒有重大匯率波動風險（人民幣銀行存款除外）及重大或然負債。

鳴謝

本人謹藉此機會代表董事會感謝各股東、業務夥伴及客戶之長期支持以及管理團隊和全體員工之努力及忠誠。本人亦對董事會同寅的指導及作出之寶貴貢獻表示衷心的謝意。

主席
鍾棋偉

香港，二零二一年六月二十八日

董事會報告

董事會同寅欣然將截至二零二一年三月三十一日止年度之董事會報告連同本公司及其附屬公司（「本集團」）已審核之財務報表提呈。

主要業務

本集團主要在香港從事投資控股及物業發展、投資及管理的業務。

分部資料

本集團於本年度之營業額及業績按主要業務作出之分析載於綜合財務報表附註二十七。

業績

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績載於第60頁。

股息

董事會議決建議在即將於二零二一年九月二日星期四舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上，提呈通過於二零二一年九月二十八日星期二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港幣11仙（2020：港幣11仙）及特別股息每股港幣12仙（2020：港幣8仙），予在二零二一年九月十七日星期五已登記在成員登記冊內之股東。

連同於二零二一年一月二十二日星期五已派發之中期股息每股港幣11仙（2020：港幣11仙），全年共派股息每股港幣34仙（2020：港幣30仙）。

股息政策

本公司已採納股息政策，此政策為董事會訂立指引，以決定(i)是否宣派及支付股息，及(ii)向股東支付之股息水平。董事認為向股東派付穩定及可持續的股息回報是我們的目標之一。

根據本公司的組織章程細則（「公司章程細則」）及香港所有適用法律、規則及法規，董事會可酌情宣派及分派股息予股東。本公司通常每年支付兩次股息，包括中期股息及末期股息。當董事會認為適當時，除宣派該等股息外，亦可宣派特別股息。

股息政策 (續)

在考慮派發股息予股東的次數，金額及形式時，董事會考慮(其中包括)下述因素：

1. 本集團之流動資金狀況、本公司之保留溢利及可分派儲備；
2. 本集團之實際及預期財務業績；
3. 本公司之業務狀況及策略；
4. 本集團之資本需求及開支計劃；
5. 股東之利益；
6. 可能對本公司之業務及財務狀況有影響之一般經濟狀況及其他內在或外在因素；及
7. 董事會認為有關之任何其他因素。

根據公司章程細則及《公司條例》，本公司可以現金或以股代息或董事會認為適當的其他方式分派股息。

附屬公司及聯營公司摘要

本公司附屬公司及聯營公司之摘要分別載於綜合財務報表附註十五及十六。

五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於第115頁。

儲備

本集團及本公司於本年度內儲備之變動詳情載於綜合財務報表附註二十二及附註二十八(b)。

可供分派儲備

本公司認為包括在保留溢利內的投資物業重估累計利潤港幣67,635,540元（2020：港幣67,635,540元）並不屬於已變現溢利，因此不可派發。於二零二一年三月三十一日，根據《公司條例》第297及298條規定而計算之本公司可供分派予股東之儲備為港幣303,848,415元（2020：港幣317,835,520元）。

物業

投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註十四。本集團持有作為投資、出售及發展用途之主要物業詳情載於第117至120頁。

已發行股份

本公司於本年度內已發行股份之詳情載於綜合財務報表附註二十一。

董事

本年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

鍾棋偉先生 (主席)
鍾仁偉先生
鍾英偉先生

非執行董事

伍國棟先生

董事 (續)

獨立非執行董事

林漢強先生 (於二零二一年一月四日起辭任)

陳煥江先生

歐陽長恩先生

陳永達先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)

郭立成先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)

於二零二一年一月四日，董事會成員變動如下：

- (i) 林漢強先生因須重新安排其工作而辭任本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。林先生已確認彼與董事會之間並無就彼辭任而存有意見分歧。
- (ii) 陳永達先生及郭立成先生獲委任為獨立非執行董事。

按照公司章程細則第90條規定，陳永達先生及郭立成先生須在即將蒞臨之股東週年大會上告退，惟符合資格，並願意膺選連任。

按照公司章程細則第99(A)條規定，歐陽長恩先生、鍾英偉先生及鍾棋偉先生任期屆滿，並須在即將蒞臨之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，並願意膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條之獨立指引而提交有關其獨立性的年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

本年度內及截至本報告日止，所有本公司執行董事(「執行董事」)均擔任本公司各附屬公司董事會之董事職務。

董事資料之變動

沒有資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而作出披露。

董事服務合約

概無董事與本公司或其各附屬公司訂立有不可於一年內免付賠償（法定補償除外）而終止之服務合約。

每位董事之任期均按公司章程細則規定至須輪值告退時為止。

管理合約

本年度內，本公司並無就其全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

股票掛鈎協議

於本年度內或於年終時，本公司並無訂立股票掛鈎協議。

向高級人員貸款

在本年度任何期間或於年終時，本公司並無向其高級人員（按《公司條例》所界定者）作出貸款，亦沒有尚欠貸款。

董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷詳情載於第2及3頁。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

各董事及本集團五名最高薪酬人士之酬金詳情載於綜合財務報表附註九。本年度內，並沒有為現任及離任董事就退休金計劃作出供款。

本年度內，沒有為董事因其失去作為本集團內任何公司之董事職位或其他管理人員職位而作出任何已付或應付的補償。

董事於與本公司業務有相當關係的交易、安排及合約之重大權益

除載於綜合財務報表附註二十六「與有關連人士之重要交易」外，於年終時或在本年度任何時間，本公司或其各附屬公司概無就有關本集團業務與本公司董事及其關連人士訂立彼等擁有重大直接或間接之權益的交易、安排及合約。

董事購入股份或債券之權利

在本年度任何時間或於年終時，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，使本公司各董事或他們之配偶或十八歲以下之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二一年三月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄10之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	家庭權益	總額	佔已發行股本之百分比
鍾棋偉	-	15,150,160 (附註一)	-	15,150,160	12.52
鍾仁偉	14,394,800	-	480,000 (附註二)	14,874,800	12.30
鍾英偉	14,232,800	-	-	14,232,800	11.77

附註：

- (一) 此等股份由Biochoice Limited (「Biochoice」) (鍾棋偉先生 (「鍾棋偉」) 及其配偶共同擁有百分之五十權益) 透過其全資附屬公司 — 堪富利集團有限公司 (「堪富利」) 持有。根據證券及期貨條例，鍾棋偉被當作擁有此等股份權益。
- (二) 此等480,000股股份為胡雪儀女士之實益權益，胡女士為鍾仁偉先生 (「鍾仁偉」) 之配偶。

除上文所披露外，於二零二一年三月三十一日，本公司各董事或最高行政人員或其任何聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 的股份、相關股份及債券中擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉 (包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他股東權益

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零二一年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

於本公司普通股股份之好倉

	股份數量	佔已發行股本 之百分比
主要股東：		
秦蘭鳳	32,162,800 (附註一)	26.59
龔素霞	15,150,160 (附註二)	12.52
Biochoice Limited	15,150,160 (附註三)	12.52
堪富利集團有限公司	15,150,160 (附註三)	12.52
胡雪儀	14,874,800 (附註四)	12.30
何國馨	14,232,800 (附註五)	11.77
主要股東以外之人士：		
Megabest Securities Limited	11,295,600 (附註六)	9.34
Profit-taking Company Inc.	11,295,600 (附註六)	9.34
寶勁達有限公司	11,295,600 (附註六)	9.34

附註：

- (一) 此等32,162,800股股份中，11,295,600股股份乃秦蘭鳳女士（「秦蘭鳳」）擁有全部已發行股本之Megabest Securities Limited（「Megabest」）所持有。其控股權益之詳情見下文附註（六）；20,867,200股股份乃其個人權益。秦蘭鳳為執行董事鍾棋偉、鍾仁偉及鍾英偉先生（「鍾英偉」）之母親。
- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，龔女士被視為擁有此等股份之權益。此等15,150,160股股份實與下文附註（三）所敘述者為同一股份權益。
- (三) 此等由Biochoice及堪富利分別持有之15,150,160股股份與「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」的標題內所述之鍾棋偉擁有的「法團權益」實屬同一股份權益。此等股份由Biochoice透過堪富利（該等15,150,160股股份之註冊股東）持有。鍾棋偉及其配偶均為Biochoice和堪富利之董事。
- (四) 此等14,874,800股股份中，480,000股股份乃胡雪儀女士持有之實益權益，因其配偶鍾仁偉擁有餘下之14,394,800股股份權益，根據證券及期貨條例，胡女士被視為擁有此等股份之權益。
- (五) 何國馨女士為鍾英偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，何女士被視為擁有此等股份之權益。
- (六) 此等由Megabest、Profit-taking Company Inc.（「Profit-taking」）及寶勁達有限公司（「寶勁達」）分別持有之11,295,600股股份實與上述附註（一）所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking持有此等股份，而Profit-taking則擁有持有本公司11,295,600股股份之註冊股東 — 寶勁達之全部已發行股本。秦蘭鳳、鍾棋偉、鍾仁偉和鍾英偉均為Megabest、Profit-taking及寶勁達之董事。

主要股東及其他股東權益 (續)

於本公司普通股股份之好倉 (續)

除上文所披露外，於二零二一年三月三十一日，概無任何人士（本公司各董事或最高行政人員除外）曾知會本公司有關其擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

購買、出售或贖回股份

本年度內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司之已發行股份。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五大客戶佔本集團總收益百分之二十八點二，其中百分之十點九來自本集團之最大客戶。

本年度內，本集團向五大供應商採購之總額少於本集團採購總額之百分之三十。

據各董事所知，各董事、彼等之聯繫人或持有本公司已發行股本超過百分之五權益之任何股東，均沒有在上述披露之主要客戶或供應商中佔有權益。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第31至53頁之企業管治報告內。

業務審視

根據《公司條例》附表5要求本集團須對業務作出中肯審視，其中包括本集團於本年度內之表現分析、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、自二零二零年財政年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項以及本集團未來可能出現之業務發展等，均載於此年度報告書（「年度報告書」）第7至9頁「董事會主席報告」內的「管理層討論及分析」一節內、第49至51頁「企業管治報告」內的「風險管理及內部監控」一節內以及第82至88頁綜合財務報表附註三「財務風險管理」內。

董事會對本集團的環境、社會及管治（「環境社會管治」）策略及匯報承擔最終責任。董事會亦監察本集團環境社會管治常規的方向。管理層對環境社會管治的表現定時作出估量、審閱，並向董事會匯報以取得持續改善。

我們與各持份者保持公開和透明的對話渠道，以蒐集他們對環境社會管治的最關注事宜所提出的意見。我們須應對各類的持份者，包括僱員、租戶、供應商、股東、投資者、媒體及地方社區。我們透過不同的平台定時與我們的主要持份者互動，如會議、面談及調查以蒐集他們就我們如何妥善處理環境社會管治議題作出的期望及回饋。此環境社會管治報告用作應對各持份者之主要關切及權益相關之問題的重要工具。根據我們的主要持份者之意見及管理層提交董事會的定期報告，我們於每年均會識別和評估與環境社會管治相關的風險。向董事會提交之定期報告亦包括每年對環境社會管治目標及指標進度之最新情況。為配合本集團之目標及指標，我們會優先考慮排放物、資源使用、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資等各方面。而主要的倡議及活動概述於本報告的其餘部份。

有關環境政策及表現的討論、本集團與各持份者包括僱員、顧客及供應商之間的重要關係的說明、在遵守對其有重大影響的相關法律及規例的披露，以及根據上市規則附錄27「環境、社會及管治報告指引」的披露載述如下：

業務審視 (續)

環境層面

本集團主要在香港從事一些與投資控股、物業發展、投資及管理有關之業務。鑑於本集團的業務性質，在營運上並不會產生大量的空氣排放物及有害廢棄物。本集團提倡環境保護，透過實施多項措施以盡量減低其在業務活動中對環境造成的負面影響。

1. 排放物

本集團之碳足跡主要來自日常運作用電所產生之溫室氣體排放。為了盡量減低碳足跡對環境的影響，本集團實行節能及能源效益措施，例如鼓勵採用天然光照明、於辦公室及其提供物業管理的大部份樓宇內安裝高效能的電力裝置及採用LED照明、當不使用時，關掉不必要的電燈及電器以及當影印機不需運作時設置為節能模式。於本年度內，本集團保持能源效益。

我們的營運活動並沒有產生任何有害廢棄物。本集團竭力減少無害廢棄物的產生以及通過各種減少廢棄物措施以加強僱員的環保意識，例如鼓勵有效益和效率方式以雙面打印或複印紙張。此外，本集團在可行的情況下提倡電子通訊。

2. 資源使用

就本集團的業務性質而言，我們不知悉本集團之業務活動對環境及天然資源造成任何重大影響。儘管如此，我們仍竭力實施上述減少廢棄物措施和節約資源舉措以改善我們的環保表現。為了更善用資源，本集團鼓勵僱員緊閉水龍頭以防止水滴，並優先考慮有效益的節約用水產品，務求在日常運作中致力減少耗水量，重用包裝盒及文具如文件夾和信封，以及將大部份網絡打印機設置雙面打印預設模式，並把我們大部份已用墨盒送回供應商以作循環再用。

3. 環境及天然資源

鑑於本集團之主要業務活動性質，預計其營運不會對環境產生太大影響，故將不會耗用大量天然資源。

本集團繼續尋求更佳的环境常規及於機構內提倡正確的環保態度。於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關廢氣及溫室氣體排放，對水及土地的排污，以及有害和無害廢棄物的產生等的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

環境表現數據表

以下環境數據乃根據聯交所刊發之上市規則附錄27而編製：

環境績效指標	單位	2020/21	2019/20
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	1,925	2,064
範圍1—直接排放及減除	公噸二氧化碳當量	69	138
範圍2—能源間接排放	公噸二氧化碳當量	1,857	1,926
所產生無害廢棄物總量	公噸	504	475
能源總耗量	千瓦時	2,718,313	2,769,204
間接能源總耗量	千瓦時	2,718,313	2,769,204
所購電力	千瓦時	2,718,313	2,769,204
按收益計算間接能源總耗量密度	千瓦時／收益 (港幣千元)	296	189
總耗水量	立方米	18,783	10,292
按收益計算總耗水量密度	立方米／收益 (港幣千元)	2	1

附註：此報告中涵蓋的環境數據範圍共包括四個本集團提供物業管理服務的物業以及本集團透過於聯營公司的投資而擁有權益的兩個物業。此報告範圍與去年報告範圍相比並沒有改動。

業務審視 (續)

社會層面

1. 僱傭及勞工常規

本集團確信人力資源為機構的珍貴資源，並視該資源為其企業財富。本集團亦致力確保所有僱員受到法例保障及有平等的機會。

(i) 僱傭

本集團僱員之酬金均維持於具競爭力之水平。僱員之酬金每年均按其個人資歷、經驗和工作表現，並參照市場指標而檢討及調整。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他福利包括教育及培訓津貼、醫療及退休福利和有薪假期等。工時、假期、休息時間、職責及其他僱傭條款均清晰地列明於僱傭合約內。本集團亦定期審視其僱傭常規以確保其遵守最新的勞工法律及規例。在本集團內，所有員工在僱傭、培訓、晉升及職業發展等均獲得平等機會。

於本年度內，沒有僱員流動（2020：無）。在新冠肺炎全球大流行下，我們致力實施靈活的工作安排以調適僱員的工作、其個人及對家庭的承諾。我們的員工及其家人的健康素來是我們優先考慮的問題。在我們的工作環境中，我們已準備及分發口罩和搓手液予我們的員工。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的僱傭法律及規例而令其受到重大影響的情況。

(ii) 健康與安全

本集團致力為僱員提供及維持一個安全健康的工作環境。透過盡量減低潛在的意外和損傷以及面臨危害健康的風險來維持一個安全、衛生及高效率的工作場所。其對有關識別及管理任何職業性危害及物質的規則及規例均嚴格遵守，以確保該等危害及物質得到安全處理、運送、儲存、使用、回收或重用及棄置。本集團使用的所有物料、電子及電器設備均符合安全要求，並不含危害性物質。本集團亦為其僱員提供一個舒適及良好的工作環境，設有一個設備齊全的茶水間和一個供休息及用餐的寬敞閣樓。本集團管理的所有工作場所均維持於安全可靠狀況，並沒有有毒及有害物質。於本年度內，沒有與工作有關的死亡事故和因工傷造成的缺勤（2020：無）。

本集團已迅速採取行動以應對新冠肺炎全球大流行。在物業大堂內已為租客及訪客提供搓手液。於物業的各樓層均適時進行清潔及消毒。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業性危害的健康與安全法律及規例而令其受到重大影響的情況。

業務審視 (續)

社會層面 (續)

1. 僱傭及勞工常規 (續)

(iii) 發展及培訓

本集團確信僱員知識與技能的持續發展是重要的，而僱員培訓不僅是為了員工發展的利益，也是為了公司的可持續增長。本集團資助教育及培訓課程，並鼓勵各級別僱員參與一些由專業機構舉辦與工作有關的研討會及／或研習會或參加一些適當的課程，以掌握市場及行業之最新動態。在適當情況下，本公司將安排一些由合資格專業人士主持的內部研討會予各董事和主要人員以提升彼等的持續專業發展並更新彼等的知識及技能。

(iv) 勞工準則

本集團內的所有就業均是自願的，並明確禁止任何童工和強制勞工。本集團亦禁止以人種、膚色、年齡、性別、性取向、種族、殘障、懷孕、宗教、政治派別或婚姻狀況之各種歧視應用在招聘及僱傭常規上如晉升、獎賞、獲得培訓和降職等。為求符合上述就業目的，一個全面的篩選程序已用於招聘合適的僱員。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關童工及強制勞工的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

社會表現數據表

以下社會數據乃根據聯交所刊發之上市規則附錄27而編製：

社會績效指標	2020/21 人數	2019/20 人數
按性別、僱傭類別、年齡組別和地域劃分之勞動力總數		
按地域		
香港	17	17
按僱傭類別		
全職工作	17	17
按性別		
女性	9	9
男性	8	8
按年齡組別		
30—39	2	2
40—49	4	5
50—59	8	7
60或以上	3	3
總數	17	17
按性別和僱員類別劃分之受培訓僱員百分比		
按性別		
女性	22%	22%
男性	50%	50%
按僱傭類別		
高層管理人員	100%	100%
管理人員	67%	67%
總數	35%	35%
按性別和僱員類別劃分之每位僱員平均完成的培訓時數		
按性別		
女性(人均時數)	20	21
男性(人均時數)	12	12
按僱傭類別		
高層管理人員(人均時數)	12	12
管理人員(人均時數)	20	21

附註：此報告中涵蓋的社會數據範圍包括本集團的所有僱員。

業務審視 (續)

社會層面 (續)

2. 營運慣例

(i) 供應鏈管理

本集團極為重視與主要供應商、外判商及服務供應商(「供應商」)在本集團的供應鏈管理、物業維修及發展上維持良好的關係。本集團致力確保於採購及供應過程中有一個公平的經營慣例。在本集團篩選供應商時，本集團不僅在招標過程中考慮經濟及商業因素，還對彼等在遵守所有適用法律及規例，在保障工人健康安全的程度上，以及在減輕其在業務經營中所產生的環境影響等作出認真評估。負責部門與供應商時刻保持良好的溝通，並不時作出檢討。於本年度內，本集團已聘用於香港的二十八位供應商(2020：二十七位)。

(ii) 產品責任

本集團確認在其業務中提供可靠產品與服務的責任，以符合其持份者對質素及可持續性的要求。為了達致產品責任的更高標準，本集團設法保證其所有產品廣告和公告資料均為正確、準確及可靠。本集團亦保障所有客戶的機密，並確保客戶資料在其業務營運中得到妥善保護。於本年度內，沒有因安全和健康原因而撤銷租約，亦沒有收到租戶的投訴。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

(iii) 反貪污

為了維持一個公平、公正及高效率的營運和工作環境，本集團在營運過程中堅守高標準經營誠信，並不容許任何形式的賄賂、欺詐、勒索、貪污及洗黑錢。所有僱員均以真誠、決心及專業態度履行其職責，以確保本集團的聲譽不會因任何不當行為及貪污而蒙受損害。由廉政公署刊發之《董事誠信實務指南》已給予各董事以供參考。

本集團之舉報程序鼓勵及讓舉報者能通過一個保密平台就任何疑似不當及舞弊事件而提出關注。所有個案均提交予董事會主席，本集團會小心處理，並以公平和適當方式去調查所提出的關注。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。未有發現有關貪污行徑的已結案或待決的法律案件。

3. 社區投資

本集團致力促進與其營運其中的各社區之和諧關係，並一直保持其回饋社會的責任，力求為其持份者帶來長遠及持久的利益。本集團確認社區參與對本集團之長遠發展極為重要。故此，本集團經常鼓勵其僱員通過參與慈善活動為社區作出貢獻。

本集團致力確保其業務的營運遵守本地及國際法律、規則及規例。本集團對其營運業務內之監管架構作出分析及監察，從而編制及更新內部政策。董事會持續監察本集團的管理及內部監控，並於有需要時進行培訓，務求加強本集團內部監控的意識和理解以及合規程序。

於報告年度內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關排放物、資源使用、環境及天然資源、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及各董事所知悉，本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度內及至本報告日期止，一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

獲准許的彌償

根據公司章程細則及按照《公司條例》條文規定，每名董事有權就彼執行職務或在與此有關之其他情況下而可能招致或蒙受之所有損失或責任，從本公司資產中撥付彌償。此外，本公司已為其及其附屬公司之董事和高級人員備妥適當之董事和高級人員責任保險。

核數師

本綜合財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟符合資格，並願意膺選連任。

承董事會命

主席
鍾棋偉

香港，二零二一年六月二十八日

企業管治報告

企業管治常規

董事會及管理層深信良好及高標準的企業管治常規對保持及提升投資者的信心及本集團的持續增長十分重要。本公司一直致力維持及改善其企業管治質素，務求達致有效率的董事會、健全的內部監控以及對股東提供透明度及問責性。

截至二零二一年三月三十一日止之財政年度內，本公司一直應用及遵守上市規則附錄14之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「管治守則」）條文，惟就管治守則條文第A.2.1條有關本公司主席及行政總裁之角色，以及管治守則條文第A.4.1條有關非執行董事的服務任期則與管治守則有所偏離。就上述偏離而作出審慎考慮的理由將在本報告之稍後部分進行討論。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10內所載之標準守則，作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零二一年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則內所規定之準則。

董事會

董事會多元化政策

董事會已採納旨在令董事會更多元化的董事會多元化政策。本公司明白及深信多元化的董事會對提升其整體表現裨益。在制定董事會組合時，已考慮董事會多元化的各元素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、種族、技能、知識、服務任期以及董事會不時認為相關及適用於達致董事會多元化之任何其他因素。

甄選及推薦候選人乃根據董事會採納的本公司提名政策內的甄選準則、提名程序和過程以及一系列的多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、種族、技能、知識及服務任期作為基準。

所有董事會成員之委任均按獲甄選候選人之長處及其可對董事會帶來之貢獻而作出決定，並充份考慮多元化對董事會的裨益。

董事會 (續)

董事會組合

截至二零二一年三月三十一日止年度內及截至年度報告書日期止，董事會組合的變動如下：

- 一. 林漢強先生已於二零二一年一月四日起辭任獨立非執行董事；及
- 二. 陳永達先生及郭立成先生於二零二一年一月四日起獲委任獨立非執行董事。

董事會現有以下八名成員：

執行董事

鍾棋偉先生 (主席)
鍾仁偉先生
鍾英偉先生

非執行董事

伍國棟先生

獨立非執行董事

陳煥江先生
歐陽長恩先生
陳永達先生
郭立成先生

董事會在主席的領導下，肩負領導及監控本公司的責任，並且共同負責制訂本集團整體策略方向、設定目標及業務發展計劃、監督高層管理人員之表現、承擔企業管治責任以及透過審查本公司的表現及監察匯報其表現的事宜，以達致本公司認同的企業目標。

董事會主席確保董事會有效地運作，且履行其職責，並適時就所有重要及適当事項進行討論，他肩負確保良好的企業管治常規及制定程序之責任，並鼓勵所有董事全力及積極投入董事會事務。持不同意見的董事亦獲鼓勵對其關注的事宜發表意見。董事有充足時間討論各事項，以確保董事會的決定能公正地反映董事會的共識。提倡公開文化以促使非執行董事作出有效貢獻，並確保執行董事及非執行董事之間維持具建設性的關係。

本公司各執行董事及其轄下的委員會獲董事會授予權限以有效地管理本集團的各項業務。在公司秘書的協助下，主席批核董事會會議議程及在適當情況下把其他董事提議的任何事項加入議程內。再者，在執行董事及公司秘書的協助下，主席確保所有董事能適當地得悉及準時地收到董事會在各事項上的足夠、清晰、完整及可靠資料。

各執行董事按各自之專業範疇分別負責本集團的不同業務及功能部門。管理層在董事會監督下獲授予日常營運及行政功能的權限，董事會已明確指示管理層在哪些情況下須匯報並事先獲董事會之批准方可代表本公司作出決定或任何承諾。董事會定期檢討現行安排以確保有關安排仍然適合本公司的需要。

非執行董事（包括獨立非執行董事）參與董事會會議，為本公司在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則各方面的重要事宜上提供專業知識及獨立意見，並在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用。非執行董事亦出任本公司董事會轄下委員會（包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會）成員。非執行董事及獨立非執行董事透過定期出席及積極參與董事會及其出任董事會轄下委員會成員的委員會的會議，以其技能、專長及不同的背景及資歷作出貢獻。他們亦出席股東週年大會以了解股東意見。彼等亦透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，為本公司策略及政策發展作出正面貢獻。

董事會 (續)

董事會組合 (續)

董事會多於三分之一成員為獨立非執行董事，各人均來自不同行業及專業背景，當中至少一位成員擁有會計或相關的財務管理專長。董事會已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而提交其符合獨立性之年度確認書。截至年度報告書日期止，本公司認為每位獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條之獨立性要求，並仍視彼等為獨立人士。

董事會擁有均衡的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組合，使其擁有強大的獨立元素，在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上能夠作出獨立的判斷。

在所有公司通訊中已按董事類別及職務（包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的姓名）披露董事會的組合。本公司分別在其網站及聯交所網站置存一份最新之董事名單，並列明各董事的角色及職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。有關各董事之姓名、角色、職能及彼等間之關係載於年度報告書之第2及第3頁內。

董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。各董事適時獲得通知最新之法律及其他法規要求，以及本公司之業務及管治政策，以確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。公司秘書向董事提供書面培訓資料以作參考，並就有關董事職務及職責的上市規則、適用法律、規則及規例的最新發展安排研討會（如有）。

各董事已向本公司提供其於二零二零／二零二一財政年度內之持續專業發展紀錄。本年度內之董事培訓紀錄如下：

董事	出席監管發展及／ 或董事職責之研討會	閱讀監管更新資料或 有關本公司或 其業務之資料
執行董事		
鍾棋偉先生 (主席)	✓	✓
鍾仁偉先生	✓	✓
鍾英偉先生	✓	✓
非執行董事		
伍國棟先生	✓	✓
獨立非執行董事		
林漢強先生 (於二零二一年一月四日起辭任)	—	—
陳煥江先生	✓	✓
歐陽長恩先生	✓	✓
陳永達先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	✓	✓
郭立成先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	✓	✓

董事會 (續)

會議

董事會定期開會，而每年至少召開四次定期會議，大約每季一次。若然需要討論及議決重大事項或重要事宜時，將會另行召開會議。在二零二零／二零二一財政年度內及截至年度報告書日期止，董事會分別於二零二零年六月、九月及十一月以及二零二一年三月召開了四次親身出席之會議。各董事在此等會議之出席詳情如下：

董事	出席／舉行 會議次數
<i>執行董事</i>	
鍾棋偉先生 (主席)	4/4
鍾仁偉先生	4/4
鍾英偉先生	4/4
<i>非執行董事</i>	
伍國棟先生	3/4
<i>獨立非執行董事</i>	
林漢強先生 (於二零二一年一月四日起辭任)	2/4
陳煥江先生	4/4
歐陽長恩先生	4/4
陳永達先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	1/4
郭立成先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	1/4

截至二零二一年三月三十一日止年度內，主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

為給予各董事充裕時間以安排出席會議，至少於每次定期會議前十四天向全體董事發出正式通告及讓全體董事有機會提出商討事項以列入會議議程。為確保各董事對董事會會議及其轄下委員會會議之討論事項具備充分資料以作出適當決定，會議議程連同董事會文件及其相關資料均於會議召開前不少於三天交予各董事。

各董事須適時就將通過決議案之事項聲明其利益關係。若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中涉及重大的利益衝突，有關事項將按適用之規則及規例處理，並在適當時，將會成立獨立董事會委員會予以處理。

除了召開董事會會議外，若干事宜亦以傳閱書面決議案方式處理。

各董事能適時獲知有關影響本集團業務之任何重大變動，以及有關規則及規例的修訂。對於董事提出的疑問，盡可能作出迅速及全面的回應。所有董事可從公司秘書及公司秘書部門的主要職員取得本集團的相關資料。在適當情況下，他們亦可經本公司已採納的書面程序尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事及高級人員責任

本公司自二零零四年起已為其董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

主席及行政總裁

按管治守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有所區分及不應由一人履行。鍾棋偉先生為本公司董事會主席，而本公司並沒有設置行政總裁一職。行政總裁之角色乃由所有執行董事在董事會主席之領導下，按各人清楚劃分之職責來履行。董事會認為此安排能讓各位擁有不同專長的執行董事作出貢獻，以及能確保董事會與本集團管理層之間的權力及權限取得平衡。故此，董事會相信此架構能使本集團可迅速及有效地作出及執行決策，並有利於本集團之業務前景。

委任、重選及罷免董事

本公司挑選董事之程序是由董事會按公司章程細則、提名委員會推薦提名董事及股東提議推選個別人士為董事之書面程序而進行。有關之書面程序已登載於本公司網站。

委任、重選及罷免董事 (續)

董事會在考慮執行董事、提名委員會或股東推薦之董事人選時，將會考慮若干準則，如該位候選人的專業知識及經驗、誠信及個人技能，可能存有的利益衝突及對本公司可投放的時間等。若然該位董事人選未能付出足夠時間及精神以處理本公司的事務，他／她將被建議不要接受有關委任。

新獲委任的董事將收到有關本公司之參考資料，如中期報告和年度報告書以及通函，使他／她對本公司之業務運作及本集團之企業架構有所認識。各董事亦會適時獲得通知更新資料，以確保彼等獲悉本集團所經營之業務在商業及規管環境上之最新變動。由公司註冊處刊發之《董事責任指引》、由香港董事學會刊發之《董事指引》和《獨立非執行董事指南》、由廉政公署刊發之《董事誠信實務指南》以及由聯交所刊發之《董事會及董事指引》和《董事會在環境社會管治的領導角色和責任》已送予各董事以供參考。

每名董事於接受委任時已向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，並在任何變動時適時作出披露。

根據管治守則條文第D.1.4條規定，本公司應有委任董事的正式委任書，訂明有關委任董事的主要條款及條件。本公司已向各位董事發出該正式委任書。

根據管治守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。所有五位非執行董事並無特定任期，惟其須按公司章程細則規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

根據公司章程細則第90條規定，新獲委任的董事須於緊接他／她獲委任後之下一屆股東週年大會上由股東重選連任，惟彼不會被計算在根據公司章程細則第99(A)條所載有關決定董事輪值告退及膺選連任的人數中。

本公司現有八名董事，包括五名非執行董事。由於八名董事中的三分之一董事將於每年的股東週年大會上輪值告退，故此他們每一位須最少每三年退任一次。董事會認為目前委任董事(包括非執行董事)時雖然沒有訂明任期，惟他們須於股東週年大會上輪值告退，並接受股東重選的做法屬合理及切合本公司的需要。

縱使公司章程細則內的任何部分或本公司與董事訂立的任何協議內有所規定，本公司仍可於任期屆滿前以普通決議案罷免董事職位。根據《公司條例》，於股東大會上罷免董事或委任他人取替該名被罷免董事的決議案，須發出特別通告。

每位輪值告退的董事（包括獨立非執行董事）於股東週年大會上均以獨立決議案形式獲委任。就已獲委任多於九年之獨立非執行董事，本公司會於通函內申明各膺選連任之獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引，為獨立人士。

在即將舉行的股東週年大會上膺選連任之退任董事名稱及詳情，刊載於日期為二零二一年七月二十八日之本公司通函附錄一內。

董事會轄下委員會

本公司現時有三個董事會轄下委員會，即提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。所有委員會均訂明其職權範圍，清楚列載委員會權力及職責。各委員會的職權範圍規定該等委員會要向董事會匯報其決定或建議。職權範圍獲定期作出審閱及更新以確保其仍然合適及反映良好的常規及管治之變更。就制定本公司的企業管治政策及列載於管治守則條文第D.3.1條內的企業管治職責均由董事會履行。

提名委員會

本公司之提名委員會（「提名委員會」）於二零一二年成立，大部份成員均為獨立非執行董事。提名委員會現時由董事會主席鍾棋偉先生擔任主席，並由另一位執行董事鍾仁偉先生及四位獨立非執行董事，即陳煥江先生、歐陽長恩先生、陳永達先生及郭立成先生組成。本公司之公司秘書為提名委員會的秘書。

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組合，並就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供建議。委員會亦負責評估獨立非執行董事的獨立性及審閱本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）及提名政策（「提名政策」）。

董事會轄下委員會 (續)

提名委員會 (續)

已採納之提名委員會職權範圍乃按照管治守則而制定，其清楚列明委員會的角色、職權及責任，並已分別登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會獲提供充足資源以履行其職責。如有需要，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

截至二零二一年三月三十一日止之財政年度內，提名委員會舉行了一次會議。各委員在此會議之出席詳情如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
執行董事	
鍾棋偉先生 (主席)	1/1
鍾仁偉先生	1/1
獨立非執行董事	
林漢強先生 (於二零二一年一月四日起辭任)	0/1
陳煥江先生	1/1
歐陽長恩先生	1/1
陳永達先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	0/1
郭立成先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	0/1

董事會多元化政策

董事會已訂有董事會多元化政策，旨在令董事會成員更多元化。本公司確信董事會多元化裨益良多，且視董事會層面之多元化觀點為達至可持續及均衡發展之關鍵要素。甄選董事會成員乃基於多項因素，包括但不限於教育背景、專業經驗、技能、知識以及董事會不時認為相關及適用之其他因素。最終將按經甄選董事會成員之長處及其可對董事會帶來之貢獻而作出決定。

提名政策

董事會已採納提名政策，其列載提名及甄選董事（包括委任增補董事及替補董事、重選董事及股東提名董事）的方法、準則及程序。

董事會確認設有稱職及合資格的董事會以達致本公司目標及保障其所有持份者利益的重要性。董事會致力確保設有適當的提名及選舉程序以甄選及提名董事。

甄選準則

在評估候選人是否適合時，提名委員會及董事會將考慮下述準則：

- (i) 個人道德、聲譽、性格及誠信。
- (ii) 應具備與本公司業務及企業發展與策略相關的資格，包括專業資格、技能、知識及經驗。
- (iii) 董事會多元化政策內所列載的多元化觀點。
- (iv) 願意投入足夠的時間以履行其作為董事會及／或董事會轄下委員會成員的職務，如投入時間出席董事會會議和相關的董事會轄下委員會會議，以及參與就職介紹、培訓及其他相關之董事會活動。
- (v) 就委任獨立非執行董事而言，須符合上市規則內列載之獨立性準則。
- (vi) 提名委員會及／或董事會認為適合的任何其他因素。

董事會轄下委員會 (續)

提名委員會 (續)

提名程序

(i) 委任增補董事及替補董事

- 如董事會決定需要委任增補或替補董事，其將循多個渠道物色適合的候選人，包括但不限於董事及提名委員會之推薦。
- 當收到交予董事會的候選人之提案後，提名委員會秘書將召開委員會會議，藉以根據候選人的個人簡歷和其他相關詳細資料，以及上述甄選準則而考慮和評估該候選人是否適合推薦予董事會。
- 如該候選人被視為合適，提名委員會將推薦給董事會作考慮及核准。
- 繼而舉行董事會會議，藉以考慮及認為適當時，通過委任該候選人為董事。
- 董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會的增補董事，其須根據公司章程細則於該委任後的下一屆股東週年大會上獲股東重選。

(ii) 重選董事

- 提名委員會將審閱退任董事所作出的整體貢獻和服務，並決定他／她是否能繼續符合上文所提及的甄選準則。
- 如退任董事符合資格，他／她願膺選連任，董事會將按提名委員會的建議，考慮並推薦該退任董事在蒞臨的股東週年大會上重選連任。載有該退任董事所需資料的通函將根據上市規則及有關法律和規例於股東週年大會舉行前寄發予股東。
- 於股東週年大會上，股東將考慮並認為適當時通過重選董事。

(iii) 股東提名董事

- 如任何股東擬提名一位人士於股東大會上參選董事，其必須按照登載於本公司網站上之「股東提議推選個別人士為本公司董事之程序」內列明的程序及於遞交期內，向本公司公司秘書遞交所要求的文件。
- 有關建議候選人的摘要，本公司將以補充通函寄發予所有股東以供參考。
- 於股東大會上，股東將考慮並認為適當時，通過選舉該股東提議的候選董事。

審閱及監察

提名委員會將不時檢討提名政策，並監察其實施以確保其持續有效性及遵守監管要求。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會（「薪酬委員會」）於二零零五年成立，現時由陳煥江先生（主席）、歐陽長恩先生、陳永達先生及郭立成先生等四位獨立非執行董事，以及非執行董事伍國棟先生組成。本公司的公司秘書擔任此委員會的秘書。

根據薪酬委員會職權範圍（其採納之標準不低於管治守則之條文）所載，薪酬委員會之主要職責包括就本公司所有董事及高層管理人員的薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議，並因應董事會所訂企業目標和目的而向董事會建議執行董事及高層管理人員的酬金待遇。薪酬委員會職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站。

如有需要，薪酬委員會可就其對執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責。

董事會轄下委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

截至二零二一年三月三十一日止之財政年度，薪酬委員會舉行了一次會議。委員會各成員在此會議之出席詳情如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
獨立非執行董事	
陳煥江先生 (主席)	1/1
林漢強先生 (於二零二一年一月四日起辭任)	0/1
歐陽長恩先生	1/1
陳永達先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	1/1
郭立成先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	1/1
非執行董事	
伍國棟先生	1/1

在該會議上，透過參照本集團之表現及利潤，以及某些從事地產行業的上市公司董事的酬金水平，檢討了董事的酬金待遇。概無董事參與訂定其本身的酬金。截至二零二一年三月三十一日止年度，按酬金等級披露董事及高層管理人員的酬金詳情載於年度報告書第92至94頁之綜合財務報表附註九內。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）於一九九八年成立，現時由歐陽長恩先生（主席）、陳煥江先生、陳永達先生及郭立成先生等四位獨立非執行董事，以及非執行董事伍國棟先生組成。概無現時負責審核本公司賬目的核數公司的前任合夥人於其終止成為合夥人日期起計兩年內，擔任委員會的成員。委員會的成員擁有足夠的財務及會計經驗與專長以履行他們的職責。本公司的公司秘書擔任審核委員會的秘書。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責。審核委員會之職權範圍為審核委員會的運作提供指引，其乃參照不低於管治守則條文的要求而制定。審核委員會的職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會於其職權範圍內所載之主要職責包括：-

- 一、 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，並審批外聘核數師聘用條款；
- 二、 按適用的標準以審閱及監察外聘核數師的獨立性和客觀性及核數程序之有效性；
- 三、 監察本公司的財務報表及年度報告書及賬目、中期報告及季度報告（如適用）的完整性並審閱上述文件中的重大財務匯報判斷；
- 四、 監管本公司的財務匯報系統、風險管理及內部監控系統；
- 五、 審閱本公司的財務資料；
- 六、 檢討就有關本公司僱員可就財務匯報、內部監控或其他事宜上可能存在的不正當行為提出關注的安排；及
- 七、 監管本公司與外聘核數師之間的關係。

截至二零二一年三月三十一日止財政年度內，審核委員會連同本公司外聘核數師分別於二零二零年六月及十一月召開了兩次會議，藉以商討及審閱向股東匯報的財務及其他資料（包括呈交董事會批准前的二零一九／二零二零年之年度業績及二零二零／二零二一年之中期業績）、本集團採納的會計原則及常規，以及本公司的風險管理及內部監控事宜。委員會亦檢討本公司外聘核數師之獨立性。

董事會轄下委員會 (續)

審核委員會 (續)

委員會各成員在此等會議之出席詳情如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
<i>獨立非執行董事</i>	
林漢強先生 (主席) (於二零二一年一月四日起辭任)	1/2
歐陽長恩先生 (主席) (於二零二一年一月四日起獲委任)	2/2
陳煥江先生	2/2
陳永達先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	0/2
郭立成先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	0/2
<i>非執行董事</i>	
伍國棟先生	2/2

董事會與審核委員會對甄選、委任、辭任或解僱外聘核數師事宜上並無異議。

審核委員會聯同本公司外聘核數師於二零二一年六月下旬舉行的一個會議上，已審閱及商討本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表。

核數師酬金

截至二零二一年三月三十一日止年度，已付及應付本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所為本集團提供核數服務之酬金為港幣579,200元，而非核數服務主要包括審閱及稅務服務之酬金為港幣179,000元。

公司秘書

公司秘書的委任及解僱均由董事會按公司章程細則審批。朱永民先生為本公司之公司秘書。

公司秘書須向董事會負責，以確保董事會能嚴格及完全遵守各個程序及所有適用之規則與規例，並協助董事會主席及董事會轄下委員會之各位主席準備會議議程，適時及全面地向各董事及董事會轄下各委員會成員準備及發放董事會文件及相關資料，致使董事會之各項事務能得以有效及順利地進行。

公司秘書須向董事會主席匯報、出席所有董事會會議，並在適當時就企業管治及遵守法規上提供意見。董事會及其轄下委員會的會議紀錄以及董事書面決議案的初稿及最終定稿均會於會議結束後之合理時段內分別發送給所有相關董事傳閱，以供他們發表意見及作為紀錄。本公司董事會及其轄下委員會的所有會議紀錄及董事決議案均對會議上各董事所考慮事項及其達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何關注或表達的反對意見，並由公司秘書存檔。任何董事在發出合理通知後，均可在任何合理的時間內查閱會議紀錄。

公司秘書亦須就各董事在股份權益、關連交易及股價敏感性資料之披露責任上提供意見，並確保上市規則要求的準則及披露得以遵守，以及在需要時，於董事會報告中反映。所有董事均可取得公司秘書的意見和服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

於回顧年內，公司秘書接受了多於15小時的專業培訓以提升其技能及知識。

問責及核數

本公司管理層向董事會提供了充分的解釋及資料，讓各董事可以就提交給董事會批准的財務及其他資料，作出有根據的審批。

管理層已向所有董事提供每月管理層更新資料，載列有關本公司的表現，財務狀況及前景的持平及易於理解的評估，其內容足以讓全體及每位董事履行其職責。

全體董事確認他們有編製及審閱本公司財務報表的責任，以確保財務報表能真實和公平地顯示本公司及本集團於二零二一年三月三十一日結算時之財政狀況以及本集團於該日止年度的溢利及現金流量。在編製本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表時，董事會在本公司會計部協助下已選擇及貫徹應用香港普遍接納的合適會計政策及原則，並審慎及合理地作出了判斷及估算，按持續經營為基礎編製財務報表。按管治守則條文第C.1.3條內所提及，各董事概不知悉有任何事件或情況存在著重大不確切性而可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

本公司的核數師在年度報告書第54至59頁刊載之「獨立核數師報告」中就其在本公司及本集團財務報表的申報責任作出聲明。

董事會已在年度報告書之《管理層討論及分析》內，加入了討論及分析本集團表現的獨立敘述。

董事會一直致力確保本集團的狀況及前景能得到均衡、清晰及可以理解的評審，並將此延展至本公司之年度報告書及中期報告、股價敏感性資料的公告及根據上市規則及其他適用規則規定須予披露的其他財務資料，以及向監管者匯報和根據法例規定須予披露的資料。故此，董事在有需要時，會就有關公告及報告書的發布作出適當的授權。

風險管理及內部監控

風險管理

董事會全面負責制定、維持及持續對本集團的風險管理及內部監控系統的充足性及有效性作出評估。設計該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

管理層負責由高層為風險評估定下合適的基調，並負責設計、執行、監察及維持內部監控。將風險管理及內部監控的相關政策及程序妥善記錄並傳達給員工，旨在保證本集團的資產不會在未授權情況下使用或處置；相關規則及規例獲得遵守；完整、準確及可靠的財務及會計紀錄獲得保存；及可能影響本集團表現的重大風險因素（包括業務策略、營運、財務及合規風險）予以妥善識別及管理。

為了確保風險管理程序與最佳常規相符，本集團已將由一外聘顧問所提出的一些建議納入本集團風險管理架構。

本集團風險管理架構包括以下的主要特徵：

- 不同責任方具有明確的組織架構，具備明確的職權、責任及風險管理角色。
- 董事會為本集團設定適當的風險管理文化及風險偏好，評估及釐定本集團應承擔及定期監察的風險水平。
- 風險管理協調者協調風險評估程序並適時與審核委員會及董事會溝通。彼等亦確保重大業務及經營風險獲妥為識別及管理。
- 制定風險管理政策，為識別、分析、評估、處理、監察及匯報本集團各層面的主要風險提供框架，以支持實現機構整體策略目標。

風險管理及內部監控 (續)

風險管理 (續)

在評估已識別潛在風險時，運用了適當的定性和定量技巧，以及制定風險回應（即接受、減少、轉移和避免），以符合本集團之風險偏好。評估風險乃根據風險評估矩陣，將其歸納為四個風險等級（如極高、高、中和低）以及設定風險管理工作的優次排序以釐定適當的風險緩解計劃。

內部監控

本集團設有內部審核（「內部審核」）功能，對監督本集團之內部管治起著重要的作用，就此對風險管理及內部監控系統是否足夠和有效作出獨立評估及透過審核委員會向董事會定期匯報審核結果。

本集團完全知悉其於上市規則及證券及期貨條例下處理及發布內幕消息的責任。本集團設有一套程序及監控措施以確保有關本集團之內幕消息的機密性。因彼等於本集團的職位或僱傭關係而可能知悉本集團內幕消息的全體董事會成員及高級管理層均受標準守則規限。此外，每名僱員均須遵守行為守則及員工手冊之指引，對未公布的內幕消息嚴格保密。

風險管理及內部監控系統檢討

於截至二零二一年三月三十一日止年度內，董事會透過與審核委員會討論以檢討本集團風險管理及內部監控系統之成效，此涵蓋財務、運作、合規及風險管理等範疇的主要監控程序，並滿意本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

本集團已經評估其面對的重大風險在性質和程度上的變動以及業務和外部環境轉變的應變計劃，對不斷監測風險及內部監控系統的範圍和質量亦已作出評估，並確認沒有識別到可能會影響本集團實現策略目標的重大關注範圍。董事會認為風險管理及內部監控系統均有效運作且足夠。

此外，於本年度內管理層已確認本集團之風險管理及內部監控系統均為有效。

董事會已檢視，並對本集團在會計、財務匯報及內部審核功能方面之充足資源、員工資歷及經驗、培訓要求及預算均感到滿意。

與股東的溝通

股東週年大會是本公司與股東的其中一個主要溝通渠道，其提供了一個平台讓股東提問及發表意見，並與董事會交換意見。

本公司的董事會、薪酬委員會及提名委員會各主席、審核委員會各成員以及本公司外聘核數師代表均有出席二零二零年股東週年大會，以解答股東於該會議上的提問。每項實際獨立的事宜如重選個別董事已在該會議上以個別決議案提呈。

各董事在二零二零年股東週年大會之出席詳情如下：

董事	出席／舉行 會議次數
執行董事	
鍾棋偉先生 (主席)	1/1
鍾仁偉先生	1/1
鍾英偉先生	1/1
非執行董事	
伍國棟先生	1/1
獨立非執行董事	
林漢強先生 (於二零二一年一月四日起辭任)	0/1
陳煥江先生	1/1
歐陽長恩先生	1/1
陳永達先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	0/1
郭立成先生 (於二零二一年一月四日起獲委任)	0/1

與股東的溝通 (續)

本公司還有其他與股東溝通的方式，包括刊印年度報告書及中期報告、通函、公告及於本公司網站載列有關本集團的最新和重要資訊。股東或任何有興趣人士亦可以發送電郵至enquiry@wahha.com與本公司聯絡。

如召開股東週年大會，本公司會安排在大會舉行前至少20個營業日向股東發送通告，而就所有其他股東大會而言，亦會安排在大會舉行前至少10個營業日發送通告。二零二一年股東週年大會擬於二零二一年九月二日星期四上午十一時正舉行。股東週年大會之通告將於二零二一年七月下旬刊登及派發給各股東。

董事會已制定與股東溝通之政策，並會定期作出檢討以確保其成效。

以投票方式表決

本公司定期通知股東以投票方式表決的程序，並確保符合上市規則及公司章程細則有關以投票方式表決的規定。

各股東於每次股東週年大會開始時已獲解釋按公司章程細則第70條的規定，以投票方式表決的權利及程序。

根據上市規則，股東在股東大會上所作出的任何表決必須以投票方式進行表決。因此，二零二一年股東週年大會之主席將按照上市規則及公司章程細則第70條，要求於該會議上建議之各項決議案以投票方式進行表決。

股東權利

根據《公司條例》第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權不少於百分之五的股東，有權要求本公司召開股東大會。該要求須述明有待於該股東大會上處理之事務的一般性質及可包含於該股東大會上可恰當地動議並擬動議的決議案原文。該要求可以印本形式送交至本公司的註冊辦事處或以電子形式傳送至本公司的電郵地址，並須經提出該要求的股東認證。

此外，有關本公司需舉行之股東週年大會，根據《公司條例》第615及616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就決議案表決的股東的總表決權不少於百分之二點五之股東或不少於50名有權在該股東週年大會上就決議案有表決權的股東，可以要求本公司將決議案之通告發送給股東傳閱，以供他們於股東週年大會上考慮。該要求須經提出要求之股東認證，並以印本形式送交至本公司的註冊辦事處或以電子形式傳送至本公司的電郵地址。

股東可透過以下聯絡方式向本公司作出查詢或建議：

電話： (852) 2527 1821
傳真： (852) 2861 3771
郵遞： 香港灣仔
皇后大道東四十三至五十九號
東美中心二五零零室
電郵： enquiry@wahha.com

投資者關係

於截至二零二一年三月三十一日止年度內，公司章程細則並無作出修訂。其最新版本已經分別登載於聯交所及本公司網站。

除上述所披露外，本公司於截至二零二一年三月三十一日止財政年度內貫徹遵守管治守則內所載之所有守則條文。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致華廈置業有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

華廈置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第60至114頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零二一年三月三十一日的綜合資產負債表、
- 截至該日止年度的綜合全面收益表、
- 截至該日止年度的綜合權益變動表、
- 截至該日止年度的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是關於 貴集團及聯營公司所持有的投資物業估值。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團及聯營公司所持有的投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註二(e)、四(a)、八、十四及十六。

於二零二一年三月三十一日， 貴集團投資物業以公平值列賬為港幣2億2,020萬元。其中 貴集團應佔聯營公司所持投資物業之賬面值港幣6億5,070萬元包括於聯營公司投資內。截至二零二一年三月三十一日， 貴集團綜合全面收益表已入賬投資物業之公平值虧損港幣10萬元，而 貴集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值虧損港幣2,890萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。

貴集團及聯營公司所持有的投資物業的公平值得到獨立外聘估值師的估值支持。

我們了解並評估了管理層對投資物業估值的內部控制和評估過程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水平如複雜性、主觀性、變化和和管理層偏向或舞弊的敏感性，評估了重大錯報的固有風險。

我們已經考慮到獨立外聘估值師的資格，於所估值的投資物業的地點及分部進行估值的經驗及與 貴集團關係而評估其技能、才能及客觀性。

我們已經和外聘估值師及管理層了解所選擇應用的評估方法及應用假設之理由。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

當為投資物業進行評估，估值師用直接比較方法。由於每個物業的獨特性，估值師行使其判斷力去應用不可觀察輸入值於估值中。

我們專注這一領域，是由於投資物業的數值及公平值取決於所使用的方法，並且對估值中使用的輸入值變化敏感。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們與管理層評估了估值中使用的相關方式和關鍵假設，以識別上年度估值評估的任何重大差異，以評價管理層作出估計的流程的有效性。

我們已經根據業內常規評估使用方法的適合性及應用假設的合理性。此外，我們已將估值採用的數據輸入按抽樣方式與市場和行業數據作比較，例如相當的物業之近期交易價格。

根據所獲得的審計證據，我們認為 貴集團及聯營公司的投資物業估值所用的方法及關鍵假設是恰當的。

其他信息

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《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表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是麥子良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年六月二十八日

綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收益	五	9,183,665	14,688,677
投資物業之公平值變動	十四	(100,000)	(17,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值利潤／(虧損)淨額		663,330	(275,968)
其他利潤／(虧損)淨額	六	6,622,364	(5,028,366)
獲取收入之物業之直接開支	七	(1,183,235)	(1,354,665)
員工成本	七	(7,425,716)	(7,993,460)
其他經營費用	七	(1,658,010)	(1,617,482)
經營溢利／(虧損)		6,102,398	(18,681,264)
應佔聯營公司業績	八	(3,870,904)	(30,952,166)
除所得稅前溢利／(虧損)		2,231,494	(49,633,430)
所得稅抵免	十一	833,731	579,660
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)及全面 收益／(虧損)總值		3,065,225	(49,053,770)
股息	十二	41,126,400	36,288,000
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)	十三	0.03	(0.41)

載於第65至114頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業	十四	220,200,000	220,300,000
於聯營公司之投資	十六	788,926,669	808,497,573
遞延所得稅資產	二十三	5,140,368	4,200,793
		1,014,267,037	1,032,998,366
流動資產			
待出售之已建成物業	十七	1,456,911	1,456,911
聯營公司欠款	十六	33,073,825	28,012,326
應收業務賬款及其他應收款項	十八	907,607	1,397,244
可退回稅項		7,610	13,315
按公平值計入損益賬之金融資產	十九	1,671,197	1,007,867
現金及銀行結餘	二十	281,215,187	293,964,265
		318,332,337	325,851,928
資產總值		1,332,599,374	1,358,850,294
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	二十一	78,624,000	78,624,000
保留溢利	二十二		
— 擬派發股息	十二	27,820,800	22,982,400
— 其他		1,153,133,161	1,191,194,336
		1,180,953,961	1,214,176,736
權益總值		1,259,577,961	1,292,800,736

綜合資產負債表 (續)

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	二十三	955,431	849,587
流動負債			
欠聯營公司款項	十六	68,069,604	60,201,043
應付業務賬款及其他應付款項	二十四	3,996,378	4,998,928
		72,065,982	65,199,971
負債總值		73,021,413	66,049,558
權益及負債總值		1,332,599,374	1,358,850,294
流動資產淨額		246,266,355	260,651,957

載於第60至114頁之財務報表於二零二一年六月二十八日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署。

鍾棋偉
董事

鍾仁偉
董事

載於第65至114頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
經營業務之現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)		2,231,494	(49,633,430)
投資物業之公平值變動		100,000	17,100,000
應佔聯營公司業績		3,870,904	30,952,166
匯兌(利潤)／虧損		(6,306,189)	5,087,154
營運資本變動前之經營(虧損)／溢利			
應收業務賬款及其他應收款項之減少		489,637	3,835
按公平值計入損益賬之金融資產之 (增加)／減少		(663,330)	275,968
應付業務賬款及其他應付款項之減少		(1,002,550)	(290,674)
營運(耗用)／產生之現金淨額			
退回香港利得稅		5,705	35,728
經營業務(耗用)／產生之現金淨額			
		(1,274,329)	3,530,747
投資業務之現金流量			
給聯營公司之資金轉賬		(6,232,100)	(9,654,250)
收聯營公司之資金轉賬及股息		24,739,162	34,751,750
投資業務產生之現金淨額			
		18,507,062	25,097,500
融資業務之現金流量			
已付本公司權益持有人之股息		(36,288,000)	(41,126,400)
現金及現金等價物之減少淨額			
年初現金及現金等價物		293,964,265	311,549,572
匯兌利潤／(虧損)		6,306,189	(5,087,154)
年終現金及現金等價物	二十	281,215,187	293,964,265

載於第65至114頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
年初權益總值		1,292,800,736	1,382,980,906
年度溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總值	二十二	3,065,225	(49,053,770)
與權益持有人之交易			
股息	二十二	(36,288,000)	(41,126,400)
年終權益總值		1,259,577,961	1,292,800,736

載於第65至114頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

一 一般資料

本公司是一間於香港註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。註冊辦事處地址為香港灣仔皇后大道東四十三至五十九號東美中心二五零零室。

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。各附屬公司和聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註十五及十六。

除非另有說明，此等綜合財務報表以港幣(港元)呈報。此等綜合財務報表已於二零二一年六月二十八日獲董事會批准刊發。

新型冠狀病毒肺炎疫情(「新冠肺炎疫情」)於二零二零年初爆發後，一系列的防控措施已於香港全方位持續實施。本集團將密切注意新冠肺炎疫情的發展，並評估其對本集團的財務狀況及營運業績的影響。

於二零二一年三月三十一日，以公平值列賬之本集團投資物業約為港幣2億2,020萬元。本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值約為港幣6億5,070萬元，並已計入於聯營公司之投資內。投資物業之公平值虧損港幣10萬元已於本集團截至二零二一年三月三十一日之綜合全面收益表內入賬，而本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值虧損港幣2,890萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。根據於二零二一年三月三十一日所得資料，新冠肺炎疫情對投資物業公平值之影響已作考慮。鑑於對新冠肺炎疫情在香港持續多久和嚴重性以及應對疫情爆發所採取的持續發展措施存在不確定性，估值可能會在短期內發生重大且出乎意料的變化。管理層已密切監察新冠肺炎疫情的發展，並認為除上述討論外，概無其他事宜會因新冠肺炎疫情而對本集團於報告日期的業績及財務狀況造成重大不利影響。

二 重要會計政策摘要

編製此等綜合財務報表應用之主要會計政策載於下文。除非另有說明，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「財務準則」）及香港法例第622章香港《公司條例》的規定而編製。此綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬的金融資產及按公平值列賬之投資物業的重估而作出修訂。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干重要會計估算，管理層在應用本公司及其附屬公司（一起為「本集團」）會計政策過程中亦需要行使其判斷力。附註四中所披露為涉及較高判斷或複雜性，或當假設和估算是編製綜合財務報表之重要因素的範疇。

(b) 會計政策之變動及披露

本集團採納之新訂準則及經修訂準則

本集團已首次應用以下於二零二零年四月一日開始之年度報告期間的新訂準則及修訂準則：

財務準則第3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大之定義
香港會計準則第39號、財務準則第7號及第9號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納以上經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並沒有任何重大影響，亦毋須作出追溯調整。

本集團並沒有提前採納已頒佈但對於二零二零年四月一日開始之財政年度尚未生效的新訂準則及對現有準則之修訂及詮釋

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
財務準則第16號之修訂	2019新型冠狀病毒 相關租金寬減	二零二零年六月一日 ¹
香港會計準則第39號、 財務準則第4號、第7號、 第9號及第16號之修訂	利率基準改革 – 第二期	二零二一年一月一日
年度改進項目之修訂	二零一八年至二零二零年 之財務準則年度改進	二零二二年一月一日
財務準則第3號、香港會計 準則第16號及第37號之修訂	適用範圍較窄之修訂	二零二二年一月一日
會計指引第5號 (經修訂)	經修訂會計指引第5號共同控制 合併的合併會計處理	二零二二年一月一日 ²
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
財務準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號 (2020年)	香港詮釋第5號 (2020年) 財務報 表的呈報 – 借款人對包含按 要求償還條款的定期貸款的分 類	二零二三年一月一日 ³
財務準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	有待決定

¹ 提前應用已允許，包括於二零二零年六月四日未授權刊發的中期或年度財務報表。

² 在二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度報告期間開始或之後發生的共同控制合併。

³ 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號 (2020年) 進行了修訂，並應只在實體應用香港會計準則第1號的修訂時才可應用。香港會計準則第1號之修訂自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

本集團正在評估初次採納此等新訂及經修訂準則之影響，初步結論為採納此等新訂準則及經修訂準則預期不會對本集團之營運業績及財務狀況有任何重大影響。

二 重要會計政策摘要 (續)

(c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至二零二一年三月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團控制之全部實體。當本集團承受或有權享有參與實體所獲得之變動回報，並有能力通過其指導實體活動的權力以影響該等回報時，即本集團控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起完全綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團應用收購法處理本集團之企業合併。

集團內公司之間的交易、結餘及未變現的交易利潤予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的證據，否則未變現的損失也會被抵銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的會計政策一致。

企業合併

無論收購的是權益工具或其他資產，對所有企業合併，本集團使用收購會計法列賬。就收購一間附屬公司所轉移之代價包括：

- 所轉移資產之公平值；
- 對所收購業務前擁有人產生之負債；
- 本集團已發行之股本權益；
- 或然代價安排而產生之任何資產或負債之公平值；及
- 附屬公司中任何先前存在之股權之公平值。

在企業合併過程中所收購的可辨認資產、所承擔的負債及或然負債，初始均按其於收購當日之公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於已收購實體之任何非控制性權益。並按公平值或按控股權益佔已收購實體可識別資產淨值的份額確認於已收購實體中的任何非控制性權益。收購相關成本於產生時支銷。

倘企業合併分階段進行，收購方原先持有被收購方之股權於收購日之賬面值將按收購日的公平值重新計量。因重新計量產生的任何盈虧於損益賬內確認。

轉讓代價、於被收購實體任何非控制性權益的金額及任何先前於被收購實體之股權於收購日期之公平值所超出購入可辨認資產淨值之公平值的部分，入賬列作商譽。倘該等金額低於購入業務可辨認資產淨值之公平值，則差額直接於綜合全面收益表內確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分的結算獲遞延，將來的應付金額貼現至彼等於交換日期的現值。所用的貼現率乃本集團的遞增借貸利率，即根據相若的條款及條件可從獨立放債人獲得類似借貸的利率。或然代價分類為權益或財務負債。分類為財務負債的金額隨後重新計量其公平值，而公平值變動則於損益賬內確認。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資均按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績乃本公司按已收及應收股息為基準入賬。

二 重要會計政策摘要 (續)

(c) 綜合賬目 (續)

(ii) 聯營公司

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的所有實體，一般持有其百分之二十至五十投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，而最初則按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括購入時確立的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

本集團應佔聯營公司購入後之溢利或虧損於損益賬內確認，而應佔購入後之儲備變動於儲備內確認。投資賬面值會根據投資者應佔投資對象自購入後確認之利潤或虧損而增加或減少。若本集團應佔一家聯營公司虧損等同或超過其於聯營公司之權益，包括任何無抵押之其他應收款項，本集團將不會確認進一步之虧損，除非其有法定或推定責任承擔或已替聯營公司付款。

本集團與其聯營公司之間於交易上之未變現利潤乃按本集團於聯營公司所佔權益為限而對銷。除非該項交易有證據顯示被轉讓資產已減值，否則未變現虧損也被對銷。聯營公司之會計政策在有需要時已作改動，以確保與本集團採用的會計政策一致。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及本集團的呈報貨幣。本集團所有附屬公司及聯營公司的功能貨幣均為港幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。此等交易結算及按年終匯率兌換之外幣貨幣資產及負債所產生之匯兌收益或虧損，一般均於損益賬內確認。

所有外幣匯兌利潤及虧損於損益表以淨額基準呈報。

按公平值計量的非貨幣性項目，採用公平值釐定日的匯率換算。以公平值計入的資產及負債的換算差額呈報為公平值盈虧的一部份，例如，非貨幣性資產及負債（例如按公平值計入損益賬持有的證券）的換算差額於損益賬內呈報為公平值盈虧的一部分及非貨幣性資產（例如按公平值計入其他全面收益表的證券）的換算差額於其他全面收益表內呈報。

(e) 投資物業

本集團不佔用並為獲得長期租金收益及／或資本增值而持有的物業被分類為投資物業。

所有符合投資物業定義的租賃均分類為投資物業，並按公平值計量。

投資物業初始按其成本（包括相關交易成本及借貸成本（若適用））計量。

二 重要會計政策摘要 (續)

(e) 投資物業 (續)

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。為繼續用作投資物業而重新開發的投資物業，或市場變動得較淡靜的投資物業，繼續按公平值計量。若公平值可以可靠地計量，在建投資物業按公平值計量，若公平值不可以可靠地計量，但本公司預計物業建設完成時公平值能夠可靠地計量，按成本扣除減值計量，直到公平值能夠可靠地計量或建設完成，以較早為準。

公平值乃按交投活躍市場的價格計算，並於需要時就個別特定資產在性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用其他估值方法，如交投較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等。估值由持有認可及相關資格，並最近對被估值投資物業的地點及類別有經驗的專業估值師於財務狀況日進行。此等估值法構成綜合財務報表帳面值。

投資物業之公平值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，及在現時市場情況下市場參與者對物業定價時所作的其他假設。

其後的支出僅於與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才資本化在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生時支銷。當部份投資物業被替換時，替換成本計入該物業的賬面值，並重新評估公平值。

公平值變動於損益賬中確認。投資物業於出售時取消確認。

當本集團在公平交易中以公平值出售物業，則將出售前的賬面價值調整至交易價格，並把該調整計入損益賬中的投資物業的公平值調整的利潤淨額中。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計目的而言，其於重新分類當日之公平值成為其成本。

如果一項自用物業因其用途改變而轉為投資物業，此項目於轉讓日的賬面值與公平值之間產生的任何差額將按照香港會計準則第16號以同樣方式作出重估。任何由此產生的物業賬面值的增加在綜合全面收益表中確認，以逆轉之前的減值虧損為限，而剩餘的增加在其他全面收益中確認，並直接增加到權益內的重估盈餘。任何由此產生的物業賬面值減少，初步計入其他全面收益，以抵銷任何之前確認的重估盈餘，而任何剩餘的減少計入綜合全面收益表。

二 重要會計政策摘要 (續)

(f) 於附屬公司、聯營公司及非金融資產之投資之減值

在當有事故發生或情況改變而顯示資產賬面值可能無法收回時，須就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額予以確認。可收回金額以資產之公平值扣除以出售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按其可識辨現金流量(現金產生單位)的最低水平分類。除商譽外，已減值的資產在每個報告日就減值是否有可能撥回進行檢討。

倘股息超出附屬公司及聯營公司於宣派股息期間的全面收入總額，或獨立財務報表內投資賬面值超出投資對象資產淨額(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值，收取該等投資之股息時則須對於附屬公司或聯營公司之投資作出減值測試。

(g) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計入損益賬計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產以及現金流量合約條款的商業模式。

對於按公平值計量的資產，收益及虧損將計入損益賬。

本集團只有在管理該等資產的商業模式改變時方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

於初始確認時，本集團按金融資產的公平值加（倘並非按公平值計入損益賬的金融資產）直接歸屬為金融資產收購的交易成本作計量。按公平值計入損益賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

債務工具

債務工具的其後計量取決於本集團管理資產及該資產的現金流量特徵的業務模式。債務工具的分類有兩種計量類別：

(1) 按攤銷成本

持作為收取合約現金流量的資產，而該等現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。由終止確認產生的任何利潤或虧損直接在損益賬中確認。減值虧損於綜合全面收益表中列為獨立項目。

(2) 按公平值計入損益賬

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的資產，以按公平值計入損益賬計量。其後以公平值計入損益賬的債務工具所產生的利潤或虧損，會在當期損益賬內確認。

二 重要會計政策摘要 (續)

(g) 金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

權益工具

本集團所有權益投資其後按公平值計量。

當本集團收取股息付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益賬中確認。

按公平值計入損益賬的公平值變動於損益賬中確認 (如適用)。

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的債務工具有關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

對於應收業務賬款，本集團應用財務準則第9號的簡化方法，該方法要求應收賬款初始確認時預期的全期虧損也確認，進一步詳情參閱附註十八。

(h) 應收業務賬款及其他應收款項

應收業務賬款為日常業務中應收客戶款項。倘應收業務賬款及其他應收款項預期在一年或以下 (或如在業務的正常經營週期中，更長時間) 收回，則將其分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

應收業務賬款初始以無條件金額確認，除非其包含重大融資成分，在此情況下，便按公平值確認。本集團持有應收業務賬款，目的是收取合約現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團應收業務賬款會計的進一步資料，請參閱附註2(g)(iii)。有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2(g)(iv)。

(i) 待出售之已建成物業

待出售之已建成物業被分類為流動資產，並按成本值及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值考慮到最後預期會變現的價格減去各種適用的出售費用。

(j) 現金及現金等價物

為呈報綜合現金流量表，現金及現金等價物包括手持現金、存放於金融機構之活期存款、其他可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大，且原於三個月或之前到期之短期高流動投資。

(k) 應付業務賬款及其他應付款項

應付業務賬款為在日常業務過程中自供應商獲取商品或服務的付款責任。應付業務賬款及其他應付款項於一年或以內（或在業務的正常經營週期中，更長時間）到期，分類為流動負債。如否，則分類為非流動負債。

應付業務賬款及其他應付款項初始以公平值確認，而其後則採用實際利率法計算攤銷成本計量。

(l) 當期及遞延所得稅項

期內所得稅項費用或抵免包括當期及遞延稅項。稅項於損益賬中確認，惟與其他全面收益或直接與權益相關則除外。於此情況下，該稅項亦分別在其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

二 重要會計政策摘要 (續)

(i) 當期及遞延所得稅項 (續)

當期所得稅項

當期所得稅項支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司於營運及產生應課稅收入的地方，按結算日已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表內所採之立場，並在適當情況下根據預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅項

遞延所得稅項利用負債法就資產和負債的稅基與綜合財務報表的資產和負債在賬面值的暫時差異而確認。然而，若遞延所得稅是來自一項交易（不包括企業合併）中初始確認的資產或負債，而在交易時並沒有影響會計或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日已頒布或實質已頒布之稅率及法例，並預期適用於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時而釐定。

遞延所得稅資產是按可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差異而確認。

遞延所得稅負債就附屬公司及聯營公司投資產生之應稅暫時差異作出撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而且遞延所得稅資產及負債乃由同一稅務機關向該應課稅實體或不同應課稅實體徵收，且當中有意按淨額基準結算結餘，則可將遞延所得稅資產與負債對銷。

(m) 僱員福利

本集團參與兩項界定供款退休福利計劃。本集團根據退休計劃所作出之應稅供款於產生時從損益賬中支銷。本集團之供款額乃按僱員薪酬以指定百分比計算。

僱員可享有之年假在僱員可享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。僱員可享有之病假及產假則於休假時才確認。

(n) 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有法定或推定責任，且可能需要有資源流出以解除責任，而有關金額可以可靠地估量時則撥備予以確認。惟不會就未來營運虧損作出撥備。

在確定是否有資源流出以解決一些類同責任的可能性時，須按該等類同責任作整體考慮。縱使在同類責任內任何一項需要資源流出的可能性甚低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前比率按照預期需結算有關現時責任的支出以管理層最佳估算的現值計量，該比率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特有的風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

二 重要會計政策摘要 (續)

(o) 租賃

本集團作為出租人訂立租賃協議。

本集團作為出租人的租賃被分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將絕大部分所有權之風險及回報移至承租人，則有關合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入在有關租期內以直線法確認。磋商及安排經營租賃所產生的初步直接成本計入出租資產的賬面值，並在租賃期內按直線法確認。各租賃資產根據其性質包括在綜合資產負債表中。

本集團就採用新的租賃準則，作為出租人對資產並沒有作出任何調整。

(p) 收益確認

(i) 租金收入

經營租賃的租金收入在租賃期內按直線法確認。根據財務準則第16號「租賃」，當本集團向租戶提供租賃優惠而構成租賃變動時，租賃優惠成本按直線法確認並減少租金收入。

(ii) 管理費收入及建築監督費

提供管理及建築監督服務的收益在提供服務而客戶同時獲得及使用服務的會計期間內確認。

(iii) 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例基準確認。

(iv) 股息收入

股息收入在收取款項之權利建立時確認。

(q) 分部報告

營運分部之呈報方式與提供予主要營運決策者之內部匯報一致。負責分配資源及評估營運分部表現之主要營運決策者為作出策略性決定的執行董事。

(r) 股息分派

在適當時候，分派給本公司權益持有人之股息在得到本公司董事／權益持有人批准後在該期的本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

三 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務面對多種財務風險，包括市場風險（包括外匯風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 市場風險—外匯風險

當未來商業交易及已確認資產和負債的計值貨幣並非本集團各實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團大部分的貨幣性資產和貨幣性負債均以港幣為單位，惟某些按公平值計入損益賬之金融資產及銀行存款則分別以美元及人民幣（「人民幣」）為單位。

因港元與美元掛鈎，本集團來自以美元為貨幣單位之金融資產的外匯風險不大。

本集團現時並沒有外匯對沖政策。然而管理層對外幣風險有進行監察，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零二一年三月三十一日，倘若港元對人民幣上漲／下調百分之一（2020：百分之一），而其他變數維持不變下，本年度除所得稅前溢利／（虧損）因銀行存款的匯兌差額將下降／上升（2020：上升／下降）約港幣799,000元（2020：港幣719,000元）。

(ii) 市場風險－價格風險

按公平值計入損益賬之金融資產

本集團須面對分類為按公平值計入損益賬之金融資產所帶來的價格風險。本集團之價格風險主要集中於上市證券。為了管理其按公平值計入損益賬之金融資產之價格風險，本集團密切監察投資之市場價格。

下述之敏感度分析乃根據結算日所承受的價格風險而釐定。

倘若投資的市價上升／下降百分之十，本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度的除稅前溢利／(虧損)將增加／減少(2020：減少／增加)約港幣167,000元(2020：港幣101,000元)。

(iii) 市場風險－利率風險

本集團須面對的利率風險來自銀行存款利率之變動。

下列之分析假設銀行存款受到合理的利率變動，倘其他變數維持不變下，對本集團除稅前溢利／(虧損)的影響。

於二零二一年三月三十一日，倘若市場利率上升／下降五十基點，本集團除稅前溢利／(虧損)將增加／減少(2020：減少／增加)約港幣1,395,000元(2020年：港幣1,458,000元)。

本集團並無計息負債。

三 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信貸風險

(a) 風險管理

按公平值計入損益賬之金融資產、應收業務賬款及其他應收款項、聯營公司欠款以及銀行存款及結餘之賬面值均為本集團在金融資產中之最高信貸風險。

銀行存款及結餘以及按公平值計入損益賬之金融資產均存放於信貸評級良好的銀行及金融機構以減低風險。

本集團有多項政策，確保於租賃開始前已要求租客支付租金按金及在簽訂物業轉讓協議前已收到銷售金額。聯營公司欠款一般有相關資產支持，而本集團亦會持續地監控聯營公司之信貸能力。於每一個結算日，本集團對每一位欠債者之可收回款額作出檢討，確保未能收回款項已作足夠撥備。

(b) 金融資產之減值

應收業務賬款

往績顯示應收業務賬款的有定期還款紀錄，各董事考慮到宏觀經濟因素的前瞻性資料，認為這些客戶違約的風險並不重大。因此，應收業務賬款的預期信貸虧損率評估為不重大。於二零二一年三月三十一日並無虧損撥備(2020年：相同)。

按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括聯營公司欠款、其他應收款項以及現金及銀行結餘。本集團管理層定期監察及檢討對方的財務狀況及表現，並認為信貸風險低。於二零二一年三月三十一日並無虧損撥備（2020年：相同）。

(v) 流動資金風險

為達致審慎的流動資金風險管理，本集團持有充足現金作營運之用。

本集團的政策是定期監察其當期及預期的流動資金需求，確保本集團持有充足的現金儲備以應付其短期及長期的流動資金需求。

三 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

下表載列根據由結算日至合約到期日的剩餘期間，將本集團的財務負債分為相關的到期組別。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面結餘。

	按要求償還 港元	一年以下 港元	一至二年 港元	二至五年 港元	總值 港元
於二零二一年					
三月三十一日					
欠聯營公司款項	68,069,604	-	-	-	68,069,604
應付業務賬款及其他 應付款項	-	3,818,415	-	-	3,818,415
於二零二零年					
三月三十一日					
欠聯營公司款項	60,201,043	-	-	-	60,201,043
應付業務賬款及其他 應付款項	-	4,839,793	-	-	4,839,793

(b) 資本風險管理

本集團資本管理之目的是保障本集團有能力繼續經營，為權益持有人提供回報及支持將來業務的發展。本集團之策略自二零二零年三月三十一日止年度起維持不變並保持現金淨額狀況。

本集團視本集團之權益總值為其資本。

本集團定期檢視資本結構並透過支付股息而管理其整體資本結構。

(c) 公平值估算

按公平值計入損益賬之金融資產之公平值乃按附註二(g)項所載列之基準釐定。

應收業務賬款及其他應收款項、現金及銀行結餘、應付業務賬款及其他應付款項以及聯營公司欠款／欠聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

本集團之金融工具於資產負債表中按公平值計量，其規定按下列公平值計量架構披露公平值之計量：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價 (未經調整) (第一級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之可被觀察報價，無論直接 (價格) 或間接 (自價格引伸) (第二級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察的市場數據 (無法觀察之輸入值) (第三級)。

三 財務風險管理 (續)

(c) 公平值估算 (續)

下表呈報於二零二一年及二零二零年三月三十一日按公平值計量之本集團金融資產。有關按公平值計量的投資物業的披露，參閱附註十四。

於二零二一年三月三十一日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總值 港元
資產				
按公平值計入損益賬之金融資產	1,671,197	-	-	1,671,197

於二零二零年三月三十一日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總值 港元
資產				
按公平值計入損益賬之金融資產	1,007,867	-	-	1,007,867

本年度內第一級及第二級之間並沒有轉移。

在活躍市場買賣的金融工具之公平值根據結算日的市場報價。如果報價可定期地從交易所、交易商、經紀、業內組織、報價服務機構或監管機構取得，及此等報價按公平交易原則進行的實際和定期性發生的交易的報價，此種市場被視為活躍市場。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價，此等工具包括在第一級內。第一級內之工具包括分類為按公平值計入損益賬之金融資產的上市股本證券。

四 重要會計估算及判斷

所採用之估算及判斷乃經不斷評核，並建基於過往經驗及其他因素，包括合理預計於某些情況下將會發生的事件。

本集團就未來作出一些估算及假設，就定義而言，所作出之會計估算極少與相關實際結果相同。有關作出之估算及假設而引致於下一個財政年度內須就資產及負債賬面值作重大調整的風險討論如下。

(a) 投資物業之公平值

本集團及聯營公司之投資物業之公平值乃按獨立估值師按現有用途以公開市場為基準，並參考類似物業之成交而定。在進行判斷時，本集團考慮從多個渠道取得的資料，其中包括：

- (i) 在活躍物業市場上不同性質、狀況或位置 (或受不同租約或其他合約規限) 的物業之現價，再行調整以反映此些不同之處；及
- (ii) 於交投較淡靜市場上之類似物業的近期價格作出調整，以反映成交日後任何經濟形勢轉變。

倘若投資物業之現時或近期價格之資料欠奉，投資物業之公平值則採用貼現現金流量估值技巧釐定。本集團採用的假設主要以每一個結算日時的市況作基準。

四 重要會計估算及判斷 (續)

(b) 所得稅

本集團須繳納香港所得稅，在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，許多交易和計算所涉及之最終稅務釐定都不確定。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估算，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事宜之最終稅項後果與最初記錄之金額有差異，此等差額將影響作出此等釐定期間之所得稅和遞延稅準備。

遞延所得稅資產是當管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時性差異或稅項虧損時予以確認。它們實際耗用的結果或許出現差異。

五 收益

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
租金收入		
投資物業	2,519,376	3,429,900
其他物業	1,523,046	2,214,963
銀行利息收入	3,549,751	7,367,820
股息收入	3,554	4,142
期間確認		
管理費收入	1,500,538	1,468,452
建築監督費收入 (附註)	87,400	203,400
	9,183,665	14,688,677

附註：根據聯營公司所獲得之服務及相關各方協定的費用而支付。

六 其他利潤／(虧損)淨額

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
匯兌利潤／(虧損)淨額	6,306,189	(5,087,154)
雜項	316,175	58,788
	6,622,364	(5,028,366)

七 按性質劃分之費用

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	931,641	723,210
其他物業	251,594	631,455
	1,183,235	1,354,665
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	6,892,546	7,489,746
退休計劃供款	533,170	503,714
	7,425,716	7,993,460
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	579,200	559,100
非核數費	179,000	179,000
其他	899,810	879,382
	1,658,010	1,617,482

八 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司之業績包括本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值虧損港幣28,850,000元(2020:港幣65,350,000元),此由本集團應佔聯營公司所持投資物業之賬面值港幣650,700,000元(2020:港幣679,550,000元)所引起。

九 董事及五名最高薪酬人士之酬金

本公司各董事及最高行政人員之酬金列述如下：

截至二零二一年三月三十一日止年度

已付或應付酬金予不論為本公司或其附屬公司之董事服務：

	袍金 港元	薪金 港元	總值 港元
執行董事			
鍾棋偉先生 (主席) (附註(a))	120,000	300,000	420,000
鍾仁偉先生 (附註(a))	120,000	300,000	420,000
鍾英偉先生 (附註(a))	120,000	300,000	420,000
非執行董事			
伍國棟先生	120,000	–	120,000
獨立非執行董事			
林漢強先生 (附註(c))	120,000	–	120,000
陳煥江先生	120,000	–	120,000
歐陽長恩先生	120,000	–	120,000
陳永達先生 (附註(d))	30,000	–	30,000
郭立成先生 (附註(d))	30,000	–	30,000
	900,000	900,000	1,800,000

截至二零二零年三月三十一日止年度

已付或應付酬金予不論為本公司或其附屬公司之董事服務：

	袍金 港元	薪金 港元	總值 港元
執行董事			
鍾棋偉先生 (主席) (附註(a))	120,000	300,000	420,000
鍾仁偉先生 (附註(a))	120,000	300,000	420,000
鍾英偉先生 (附註(a))	120,000	300,000	420,000
非執行董事			
伍國棟先生	120,000	—	120,000
獨立非執行董事			
林漢強先生	120,000	—	120,000
陳煥江先生	120,000	—	120,000
歐陽長恩先生	120,000	—	120,000
	840,000	900,000	1,740,000

本年度內，除了上述酬金披露外，並沒有退休福利、直接或間接地就董事服務終止而作出之款項或福利付予董事，也沒有任何應付款項（2020：無）。沒有向第三者就可用的董事服務提供及應收之酬金（2020：無）。概無有利於董事、其控制法人團體及關連人士之貸款、準貸款或其他交易（2020：無）。

於年終時或在本年度任何時間內，本公司概無與本公司董事及其關連人士訂立任何其直接或間接擁有重大權益的交易、安排及合約，而該等交易、安排及合約與本公司業務有相當關係（2020：無）。

九 董事及五名最高薪酬人士之酬金 (續)

附註：

- (a) 該等董事為本公司最高行政人員之角色。
- (b) 截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，並沒有支付其他酬金及各董事概無放棄收取其酬金權利。
- (c) 該董事於二零二一年一月四日辭任。
- (d) 該等董事於二零二一年一月四日獲委任。

本集團五名最高薪酬人士，當中沒有為本公司董事（二零二零年：無）。本集團五名最高薪酬人士之年內酬金如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
薪金及其他酬金	3,215,057	3,173,553
退休計劃供款	264,830	244,680
	3,479,887	3,418,233

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，五名最高薪酬人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

十 退休計劃

本集團分別根據職業退休保障（「退休保障」）計劃條例及強制性公積金（「強積金」）計劃條例，在香港設有兩種界定供款退休計劃。此等計劃適用於本集團所有僱員。計劃內之全部資產由獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開。強積金計劃之供款按強積金計劃條例計算，而退休保障計劃之供款則按僱員之年資而按其薪酬之若干百分比為基準來計算。

十一 所得稅抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (2020：16.5%) 提撥準備。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	-	-
過往年度超額撥備	-	693
遞延所得稅 (附註二十三)	833,731	578,967
	833,731	579,660

本集團除所得稅前溢利／(虧損) 所產生之所得稅費用與假若採用香港 (即本集團經營業務地區) 之稅率而計算之理論金額有差異，詳情如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
除所得稅前溢利／(虧損)	2,231,494	(49,633,430)
應佔聯營公司業績	3,870,904	30,952,166
	6,102,398	(18,681,264)
按稅率16.5% (2020：16.5%) 計算	(1,006,896)	3,082,409
無須課稅之收入	1,906,779	1,226,070
不可扣稅之費用	(16,519)	(3,707,239)
未確認之稅項虧損	(62,719)	(44,523)
過往年度超額撥備	-	693
稅率變動之影響 (附註)	6,543	11,125
法定稅項寬減	6,543	11,125
所得稅抵免	833,731	579,660

附註：截至二零二一年三月三十一日止年度，應課稅溢利首二百萬元按香港適用的法定企業所得稅稅率8.25%，而其後超過二百萬的應課稅溢利按16.5% (2020：相同)。香港稅務局於二零一八年三月二十九日制定兩級稅率變動，由2018/19課稅年度生效。但是，兩個或以上的關連實體只有其中一個可以選擇兩級所得稅率。

綜合財務報表附註 (續)

十二 股息

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
已派發之中期股息每股港幣11仙(2020:港幣11仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣11仙(2020:港幣11仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣12仙(2020:港幣8仙)	14,515,200	9,676,800
	41,126,400	36,288,000

附註：於二零二一年六月二十八日舉行之董事會會議，董事會建議派發末期股息每股港幣11仙及特別股息每股港幣12仙。此等擬派發之股息將於截至二零二二年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

十三 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)是以本年度本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除以年內已發行普通股股份之加權平均股數而計算。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	3,065,225	(49,053,770)
已發行普通股股份之加權平均股數	120,960,000	120,960,000
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)	0.03	(0.41)

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

十四 投資物業

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
估值		
年初	220,300,000	237,400,000
公平值虧損	(100,000)	(17,100,000)
年終	220,200,000	220,300,000

投資物業為香港超過五十年租賃之物業。

本集團投資物業乃根據經營租賃出租。最初以一至二年期的租期出租，部分租客有權續約並在續約時重新商議全部條款。

(i) 有關投資物業於損益表中確認金額

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
經營租賃租金收入	2,519,376	3,429,900
獲取租金收入之物業之直接營運開支	(931,641)	(723,210)
於損益表中確認之公平值虧損	(100,000)	(17,100,000)

(ii) 租賃安排

投資物業以經營租賃出租，租客須按月支付租金。

有關投資物業租賃之最低應收租金，請參閱附註二十五。

(iii) 經常性公平值計量之公平值等級

重估收益或虧損已計入綜合全面收益表之「投資物業之公平值變動」。下表為以估值方法分析按公平值列賬之投資物業。

十四 投資物業 (續)

(iii) 經常性公平值計量之公平值等級 (續)

類型	公平值計量			重大的 不可觀察 之輸入數據 (第三級) 類型
	相同資產 在交投活躍 市場之報價 (第一級) 港元	重大的 其他可觀察 之輸入數據 (第二級) 港元		
二零二一年三月三十一日				
投資物業：				
— 商業大廈	—	—	8,200,000	
— 套樓公寓	—	—	72,000,000	
— 豪宅	—	—	140,000,000	
			220,200,000	
二零二零年三月三十一日				
投資物業：				
— 商業大廈	—	—	8,300,000	
— 套樓公寓	—	—	72,000,000	
— 豪宅	—	—	140,000,000	
			220,300,000	

本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況改變的日期，確認公平值等級之間的轉入及轉出。

年內並無第一、二及三級之間之轉移。

下表呈報截至二零二一年及二零二零年三月三十一日第三級工具之變動。

	投資物業	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
年初結餘	220,300,000	237,400,000
於年終就所持資產包括在損益賬的 年內未變現公平值虧損淨額	(100,000)	(17,100,000)
年終結餘	220,200,000	220,300,000

本集團的估值流程

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有認可相關專業資格，且最近曾於所估值的投資物業的地點及分部進行估值。

首席財務總監，估值小組及估值師，至少每六個月共同進行一次估值流程的討論及結果，跟本集團中期及年度報告日一致。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，物業之公平值由忠誠測量師有限公司釐定。

十四 投資物業 (續)

(iii) 經常性公平值計量之公平值等級 (續)

估值技術

使用重大的不可觀察輸入數據之公平值計量

本集團之投資物業公平值一般直接採用比較方法引申。然而，由於獨特的類型及缺少近期某些物業交易，通常需要重大調整以考慮物業價格在任何性質上的不同。商業大廈、套樓公寓及豪宅之間的不可觀察輸入數據範圍近似。於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，此等重大不可觀察輸入數據包括以下：

類型	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 港元	不可觀察輸入數據 對公平值的關係
商業大廈、套樓公寓 及豪宅	直接比較方法	樓層	每樓層價值調整 百分之零點五至 百分之一	樓層越高，公平值 越高
		景觀	物業價值的百分之 五至百分之二十	景觀越好，公平值 越高
		樓齡	每年價格調整百分之 零點五至百分之一	樓齡越長，價格 越低

本年度內之估值技術並沒有轉變。

十五 附屬公司

所有附屬公司皆由本公司全資擁有，詳情如下：

名稱	主要業務	已發行股本詳情
嘉耀物業管理有限公司	物業管理	2股普通股
勤敏地產有限公司	物業投資	2股普通股
大江山置業有限公司	物業投資	100,000股普通股
華廈建築有限公司	建築承辦	2股普通股
華廈物業有限公司	物業投資	100股普通股

附註：

所有附屬公司皆於香港註冊及經營，並為本公司直接擁有。

十六 聯營公司

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應佔資產淨額	788,926,669	808,497,573
聯營公司欠款(附註)	33,073,825	28,012,326
欠聯營公司款項(附註)	(68,069,604)	(60,201,043)

附註：

聯營公司欠款或欠聯營公司款項皆為無抵押、免息及無指定還款期。

十六 聯營公司 (續)

本集團並沒有對聯營公司之任何借貸或信貸作出任何擔保，亦沒有達成任何對聯營公司作進一步墊款之協議。

聯營公司財務資料摘要

載於下文是本集團於二零二一年三月三十一日的聯營公司，而董事認為這些為本集團的重大聯營公司。聯營公司之業績及本集團應佔聯營公司資產及負債概要如下：

	金日鷹發展有限公司		Remadour Estate Limited		顯冠企業有限公司		華廈地產發展有限公司	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	46,264	59,567	5,910	6,084	6,715	7,357	1,316	1,324
年度(虧損)/溢利	(62,796)	(77,255)	(1,216)	(41,625)	69	(29,724)	795	(9,668)
已收聯營公司之股息	9,800	13,000	-	1,800	-	-	1,400	-
流動 資產	24,264	28,316	6,900	2,950	29,595	24,789	1,354	3,134
負債	(9,906)	(12,424)	(1,291)	(1,241)	(1,607)	(1,969)	(230)	(221)
流動資產 淨額總值	14,358	15,892	5,609	1,709	27,988	22,820	1,124	2,913
非流動 資產	1,550,000	1,650,000	450,000	455,000	230,000	235,000	71,400	71,600
負債	(11,840)	(11,378)	(3,341)	(3,225)	(2,255)	(2,156)	(340)	(323)
非流動資產 淨額總值	1,538,160	1,638,622	446,659	451,775	227,745	232,844	71,060	71,277
資產淨額	1,552,518	1,654,514	452,268	453,484	255,733	255,664	72,184	74,190
於聯營公司所佔權益 (25%; 25%; 50%; 50%)	388,129	413,628	113,067	113,371	127,867	127,832	36,092	37,095
賬面值	388,129	413,628	113,067	113,371	127,867	127,832	36,092	37,095

以上資料反映聯營公司之財務報表的金額呈報，其會計政策與本集團的一致。

附註：

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，有關本集團於聯營公司所佔權益並沒有或然負債。

並不個別重大的聯營公司之總計資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本集團應佔營運產生之業績及全面收益總值	11,700	18,464
本集團應佔之資產淨額	123,772	116,572

聯營公司之摘要如下：

名稱	主要業務	已發行股份詳情	本集團所持有 實際權益 百分比	
			二零二一年	二零二零年
金日鷹發展有限公司	物業發展	4股普通股	25	25
富江山置業有限公司	投資控股	100股普通股	50	50
富寶利地產有限公司	物業投資	10,000股普通股	25	25
顯冠企業有限公司	物業投資	1,000股普通股	50	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	20股普通股	25	25
建源興置業有限公司	物業發展	200,000股普通股	50	50

綜合財務報表附註 (續)

十六 聯營公司 (續)

聯營公司之摘要如下：(續)

名稱	主要業務	已發行股份詳情	本集團所持有 實際權益 百分比	
			二零二一年	二零二零年
Mass Collection Company Limited (附註)	暫無業務	2股普通股	50	50
Remadour Estate Limited	物業投資	10,000股普通股	25	25
成美產業有限公司	物業投資	69,513股普通股	25	25
星福投資有限公司	物業發展	2股普通股	50	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	100,000股普通股	50	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	100,000股普通股	50	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	10股普通股	50	50

所有聯營公司皆在香港註冊及經營。除成美產業有限公司由本公司持有百分之五十權益之聯營公司富江山置業有限公司擁有百分之五十權益外，其餘聯營公司均由本公司直接持有。

附註： Mass Collection Company Limited於二零二一年三月十五日通過一項決議案，議決根據《公司條例》第750條申請撤銷註冊。

十七 待出售之已建成物業

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於香港待出售之已建成物業 年初及年終	1,456,911	1,456,911

待出售之已建成物業為香港租賃之物業，租賃期為十至五十年內。

十八 應收業務賬款及其他應收款項

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應收業務賬務		
於三個月內	291,011	314,697
其他應收款項	280,083	814,623
預付款項及水電按金	336,513	267,924
	907,607	1,397,244

附註：

- (a) 應收業務賬款乃應收租金及管理費。租金一般須於每次租期開始發出付款通知書時支付（通常為按月支付），並一般可由相應租戶之租金按金全數收回。管理費一般須於每月月終發出付款通知書時支付。上述之賬齡分析乃按付款通知書日期編製。

應收款項均以港元為單位，各董事認為於結算日時此等應收款項之公平價值與賬面值相若。

- (b) 本集團應用財務準則第9號的簡化方法，對所有應收業務賬款採用全期的預期虧損來計量預期信貸虧損。於二零二一年三月三十一日並無虧損撥備（2020：無）。附註3(a)(iv)列出評估虧損之詳情。

綜合財務報表附註 (續)

十九 按公平值計入損益賬之金融資產

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
上市股份 — 海外	1,671,197	1,007,867

按公平值計入損益賬之金融資產以美元為單位。

二十 現金及銀行結餘

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
手持現金	10,000	10,000
銀行結餘	2,109,900	2,308,154
原有到期日少於三個月之銀行存款	279,095,287	291,646,111
	281,215,187	293,964,265

銀行存款及銀行結餘均存放於下列位於香港之銀行：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
東亞銀行	201,271,976	192,157,554
中國銀行	79,876,195	—
交通銀行	—	101,720,144
其他	57,016	76,567
	281,205,187	293,954,265

現金及銀行結餘的賬面值以下述貨幣為單位：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
港元	201,281,981	222,012,351
美元	57,011	76,562
人民幣	79,876,195	71,875,352
	281,215,187	293,964,265

二十一 股本

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
發行及繳足股本：		
120,960,000股普通股	78,624,000	78,624,000

二十二 保留溢利

	港元
二零一九年三月三十一日	1,304,356,906
年度虧損	(49,053,770)
二零一九年末期股息	(13,305,600)
二零一九年特別股息	(14,515,200)
二零二零年中期股息	(13,305,600)
二零二零年三月三十一日	1,214,176,736
年度溢利	3,065,225
二零二零年末期股息	(13,305,600)
二零二零年特別股息	(9,676,800)
二零二一年中期股息	(13,305,600)
二零二一年三月三十一日	1,180,953,961

二十三 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差按稅率16.5%（2020：16.5%）作撥備。

當現期所得稅資產可根據法定可執行權利抵銷現期所得稅負債及當遞延所得稅項均處於同一財政機構時，遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷。於綜合資產負債表上顯示的金額如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
遞延所得稅資產	5,140,368	4,200,793
遞延所得稅負債	(955,431)	(849,587)
	4,184,937	3,351,206

遞延所得稅資產之重大部分將於結算日後多於十二個月收回。

綜合財務報表附註 (續)

二十三 遞延所得稅 (續)

已確認遞延所得稅資產之總變動如下：

	資產 / (負債)		
	稅項虧損 港元	加速折舊 港元	總值 港元
二零一九年三月三十一日	4,637,613	(1,865,374)	2,772,239
綜合全面收益表已計入 / (扣除) (附註十一)	1,002,949	(423,982)	578,967
二零二零年三月三十一日	5,640,562	(2,289,356)	3,351,206
綜合全面收益表已計入 / (扣除) (附註十一)	1,257,713	(423,982)	833,731
二零二一年三月三十一日	6,898,275	(2,713,338)	4,184,937

遞延所得稅資產乃就累計稅項虧損可透過未來應課稅溢利變現而所得之相關稅務利益作出確認。未使用稅項虧損港幣4,475,336元(2020:港幣4,095,215元)而產生之遞延稅項資產港幣738,430元(2020:港幣675,711元)並沒有於綜合財務報表確認。此等稅項虧損並沒有到期日。

二十四 應付業務賬款及其他應付款項

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應付業務賬款	1,800	609,300
其他應付款項	1,920,686	2,222,994
已收租金及水電按金	934,872	1,169,472
應計費用	1,139,020	997,162
	3,996,378	4,998,928

按發票日期之應付業務賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應付業務賬款 於三個月內	1,800	609,300

二十五 應收經營租賃之租金

根據土地及房產所訂立之不可撤銷經營租賃，於以下年期之未來最低應收租金收入為：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
第一年	353,670	2,417,470
第二至第三年內	-	32,170
	353,670	2,449,640

二十六 與有關連人士之重要交易

本集團辦事處空間及辦公室傢俱設備由一有關連公司提供而不收費。

本公司主要管理層指本公司各董事，而彼等酬金載於附註九。

二十七 分部資料

本集團主要在香港從事一些與投資控股、物業發展、投資及管理有關之業務。除此以外，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據提供給主要營運決策者用作分配資源、評估營運分部表現及策略性決定之本集團內部財務報告，可供匯報之營運分部為物業發展、投資及管理以及投資。

分部資產包括投資物業、按公平值計入損益賬之金融資產、應收款項、待出售之已建成物業以及現金及銀行結餘，而不包括一些項目如可退回稅項及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付稅項、未付股息及遞延所得稅負債。

綜合財務報表附註 (續)

二十七 分部資料 (續)

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零二一年三月三十一日 止年度			
銀行利息收入	-	3,549,751	3,549,751
租金收入	4,042,422	-	4,042,422
根據財務準則第15號之收益	1,587,938	-	1,587,938
其他收益	-	3,554	3,554
收益	5,630,360	3,553,305	9,183,665
分部業績	2,650,308	10,522,824	13,173,132
未分配成本			(7,070,734)
經營溢利			6,102,398
應佔聯營公司業績	(3,870,904)	-	(3,870,904)
除所得稅前溢利			2,231,494
所得稅抵免			833,731
本公司權益持有人應佔溢利			3,065,225
分部資產	255,362,330	283,162,397	538,524,727
聯營公司	788,926,669	-	788,926,669
未分配資產			5,147,978
資產總值			1,332,599,374
分部負債	70,146,501	-	70,146,501
未分配負債			2,874,912
負債總值			73,021,413
投資物業之公平值變動	(100,000)	-	(100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值利潤淨額	-	663,330	663,330

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零二零年三月三十一日 止年度			
銀行利息收入	-	7,367,820	7,367,820
租金收入	5,644,863	-	5,644,863
根據財務準則第15號之收益	1,671,852	-	1,671,852
其他收益	-	4,142	4,142
收益	7,316,715	7,371,962	14,688,677
分部業績	(13,067,907)	2,008,840	(11,059,067)
未分配成本			(7,622,197)
經營虧損			(18,681,264)
應佔聯營公司業績	(30,952,166)	-	(30,952,166)
除所得稅前虧損			(49,633,430)
所得稅抵免			579,660
本公司權益持有人應佔虧損			(49,053,770)
分部資產	250,387,357	295,751,256	546,138,613
聯營公司	808,497,573	-	808,497,573
未分配資產			4,214,108
資產總值			1,358,850,294
分部負債	62,978,045	-	62,978,045
未分配負債			3,071,513
負債總值			66,049,558
投資物業之公平值變動	(17,100,000)	-	(17,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值虧損淨額	-	(275,968)	(275,968)

截至二零二一年三月三十一日止年度，一名（2020年：兩名）租戶個別對收益總值的貢獻超過百分之十。來自該客戶的收益為港幣1,444,446元（2020年：港幣4,193,555元）。該名客戶屬於「物業發展、投資及管理」分部。

綜合財務報表附註 (續)

二十八 本公司資產負債表及儲備變動

(a) 本公司資產負債表

附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資產		
非流動資產		
投資物業	72,000,000	72,000,000
於附屬公司之投資	100,302	100,302
於聯營公司之投資	1,088,097	1,088,097
遞延所得稅資產	4,996,991	4,109,927
	78,185,390	77,298,326
流動資產		
待出售之已建成物業	663,276	663,276
附屬公司欠款	135,431,328	135,743,127
聯營公司欠款	33,073,825	28,012,325
應收業務賬款及其他應收款項	595,052	987,757
按公平值計入損益賬之金融資產	1,671,197	1,007,867
現金及銀行結餘	273,419,613	286,377,315
	444,854,291	452,791,667
資產總值	523,039,681	530,089,993
權益		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本	78,624,000	78,624,000
保留溢利		
— 擬派發股息	27,820,800	22,982,400
— 其他	343,663,155	362,488,660
	371,483,955	385,471,060
二十八(b)	371,483,955	385,471,060
權益總值	450,107,955	464,095,060

<i>附註</i>	二零二一年 港元	二零二零年 港元
負債		
流動負債		
欠附屬公司款項	1,151,797	2,054,797
欠聯營公司款項	68,069,604	60,201,043
應付業務賬款及其他應付款項	3,710,325	3,739,093
負債總值	72,931,726	65,994,933
權益及負債總值	523,039,681	530,089,993
流動資產淨額	371,922,565	386,796,734

本公司資產負債表於二零二一年六月二十八日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署。

鍾棋偉
董事

鍾仁偉
董事

綜合財務報表附註 (續)

二十八 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

(b) 本公司儲備變動

	港元
二零一九年三月三十一日	406,851,916
年度溢利	19,745,544
二零一九年末期股息	(13,305,600)
二零一九年特別股息	(14,515,200)
二零二零年中期股息	(13,305,600)
二零二零年三月三十一日	385,471,060
年度溢利	22,300,895
二零二零年末期股息	(13,305,600)
二零二零年特別股息	(9,676,800)
二零二一年中期股息	(13,305,600)
二零二一年三月三十一日	371,483,955

五年財務摘要

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
業績					
截至三月三十一日止年度					
收益／營業額	9,184	14,689	15,769	13,210	23,644
除所得稅前溢利／(虧損)	2,231	(49,633)	136,743	258,588	78,604
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	3,065	(49,054)	137,210	258,946	77,348
股息	41,126	36,288	41,126	208,051	41,126
資產及負債					
於三月三十一日					
投資物業	220,200	220,300	237,400	223,700	207,800
於聯營公司之投資	788,927	808,497	854,250	771,352	763,807
遞延所得稅資產	5,140	4,201	3,381	2,301	1,889
流動資產	318,332	325,852	336,900	505,809	297,843
資產總值	1,332,599	1,358,850	1,431,931	1,503,162	1,271,339
股本	78,624	78,624	78,624	78,624	78,624
保留溢利	1,180,954	1,214,177	1,304,357	1,375,198	1,157,379
權益總值	1,259,578	1,292,801	1,382,981	1,453,822	1,236,003
遞延所得稅負債	955	849	608	-	-
流動負債	72,066	65,200	48,342	49,340	35,336
負債總值	73,021	66,049	48,950	49,340	35,336
權益及負債總值	1,332,599	1,358,850	1,431,931	1,503,162	1,271,339

聯營公司之財務摘要

本集團大部分物業發展及投資業務由聯營公司經營。為向權益持有人提供有關聯營公司之財務表現和財政狀況資料，以下列出本集團聯營公司截至二零二一年三月三十一日止年度之業績和資產淨額之總額：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
業績		
收益	120,033	148,138
經營溢利	97,391	124,143
投資物業之公平值變動	(110,200)	(215,700)
除所得稅前虧損	(12,809)	(91,557)
所得稅費用	(14,483)	(12,583)
年度虧損	(27,292)	(104,140)
本集團應佔之除所得稅後業績	(3,871)	(30,952)
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產淨額		
非流動資產	2,369,191	2,466,133
流動資產	285,905	287,056
欠權益持有人款項淨額	124,116	104,457
非流動負債	(17,776)	(17,082)
流動負債	(53,664)	(54,499)
資產淨額	2,707,772	2,786,065
本集團應佔之資產淨額	788,927	808,498

主要物業

於二零二一年三月三十一日

(A) 投資用途

名稱	地段號碼	用途	總樓面 面積約數 (平方米)	租賃期	業主
本集團					
香港					
銅鑼灣軒尼詩道 446至450號軒華大廈 2樓B及C座	海地段第269號A段 第1分段之餘段、 海地段第269號A段之餘 段及海地段第201號E段 之餘段	商業	960	長期租賃	華廈物業 有限公司
淺水灣淺水灣道119號A 保華大廈1及2樓B座單位 及2個車位	郊區建屋地段第168號 B段、郊區建屋地段 第168號A段之餘段及 郊區建屋地段第168號A 段第3分段之B段	住宅	3,100	中期租賃	華廈置業 有限公司
赤柱赤柱村道50號 11號屋	郊區建屋地段第243號	住宅	2,725 (實用)	長期租賃	勤敏地產 有限公司

主要物業 (續)

於二零二一年三月三十一日

名稱	地段號碼	用途	總樓面 面積約數 (平方呎)	租賃期	業主
聯營公司					
香港					
鯽魚涌英皇道1028號 海山樓地下11號	內地段第8104號C段	商業	430 (實用)	長期租賃	華廈地產發展 有限公司
中環皇后大道中328號 中源中心地下 及2樓82個舖位	內地段第8426號	商業	22,666	長期租賃	顯冠企業 有限公司
山頂道81至95號 十間地下2號單位 連地庫及地庫2個車位	郊區建屋地段 第299至306號	住宅	3,090	短期租賃	華廈地產發展 有限公司
春磡角春磡角道41號 浩瀚台5幢平房 及12個車位	郊區建屋地段第968號	住宅	16,894	長期租賃	Remadour Estate Limited
香港仔鴨脷洲西部 利榮街2號 新海怡廣場	鴨脷洲內地段第122號	商業	496,834	中期租賃	金日鷹發展 有限公司及 佳佳投資 有限公司

(B) 出售用途

名稱	地段號碼	用途	總樓面 面積約數 (平方呎)	業主	本集團 所佔 實際權益 (百分比)
香港					
柴灣新業街與安業街 交界八號商業廣場 186個寫字樓/ 工業單位、地下及 1樓69個舖位及 162個車位	柴灣內地段第144號	寫字樓/ 工業 商業 (地下及 1樓)	238,590 36,853	佳利繁置業 有限公司	25
九龍					
尖沙咀漆咸道 111至113號 美華閣地下A座	九龍內地段第9935號 餘段及九龍內地段 第9936號餘段	商業	2,860	華廈置業有限公司	100
新界					
荃灣德士古道 256至264號 德士古道工業中心 27個單位及7個車位	荃灣市地段 第242及243號	工業/貨倉	74,794	Sun Prince Godown Limited 及新泰全貨倉 有限公司	50
葵涌永健道4至6號 永健工業大廈地下 廠房及6個車位	葵涌市地段第273號	工業	13,456	大江山置業 有限公司及 佳富利置業 有限公司	50
青衣長達路1至33號 青衣工業中心 (5個單位及 22個車位)	青衣市地段第65號	工業/貨倉	60,744	成美產業 有限公司	25
粉嶺安樂村安樂門街 21號 豐貿廣場159個單位 及11個車位	粉嶺上水市地段 第12號	工業/貨倉	168,546	建源興置業 有限公司及 建藝企業 有限公司	25

主要物業 (續)
於二零二一年三月三十一日

(C) 發展用途

名稱	地段號碼	用途	地盤面積約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	業主	本集團所佔 實際權益 (百分比)
九龍						
油麻地德昌里 16, 16A, 18, 20, 22及22A號 24個單位	九龍內地段 第7305號 C段之餘段	住宅	3,689	8,482	星福投資有限公司	50