



東方企控集團有限公司

(股份代號:18)

# 2022 年度報告



# 目錄

頁次

公司資料	2
管理層討論及分析	3
董事會報告書	7
董事及高級管理人員個人資料	17
企業管治報告	19
獨立核數師報告書	32
綜合損益及其他全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合現金流量表	41
綜合權益變動表	43
綜合財務報表附註	45
五年財務概要	111
主要物業表	112

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

馬澄發先生，BBS  
主席

馬竟豪先生(前稱為馬澄財先生)  
副主席

林順泉先生  
行政總裁

### 非執行董事

黎慶超先生

### 獨立非執行董事

湛祐楠先生  
浦炳榮先生，JP  
林日輝先生

## 常務委員會

馬澄發先生，BBS(主席)  
馬竟豪先生  
林順泉先生

## 審核委員會

林日輝先生(主席)  
黎慶超先生  
浦炳榮先生，JP

## 薪酬委員會

林日輝先生(主席)  
浦炳榮先生，JP

## 提名委員會

林日輝先生(主席)  
林順泉先生  
浦炳榮先生，JP

## 投資委員會

馬竟豪先生(主席)  
林順泉先生  
林日輝先生

## 企業社會責任委員會

馬澄發先生，BBS(主席)  
湛祐楠先生  
浦炳榮先生，JP

## 公司秘書

黃嘉邦先生

## 律師

姚黎李律師行

## 核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 主要往來銀行

恒生銀行  
交通銀行

## 註冊辦事處

香港  
大埔工業邨  
大昌街23號  
東方傳媒中心

## 股份登記及過戶處

卓佳準誠有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 股份代號

18

## 聯絡資料

電話：+852 3600 1125  
傳真：+852 3600 1100  
電郵：finance@on.cc  
網址：https://oeh.on.cc

# 管理層討論及分析

## 業績

截至2022年3月31日止年度(「報告年度」)，東方企控集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)經審核綜合年度溢利為港幣167,874,000元，與去年同期比較減少港幣44,957,000元，或21%，主要由於報告年度沒有政府補貼收入及匯兌收益減少所致，若扣除該兩項因素，於報告年度的整體溢利比去年同期實際增加港幣57,966,000元，上升53%。

## 財務資源及流動資金

本集團的流動資金一直充裕。於2022年3月31日的流動資產淨值港幣1,161,939,000元(2021年：港幣1,013,168,000元)，其中包括定期存款、銀行結餘及現金港幣633,593,000元(2021年：港幣654,265,000元)。於2022年3月31日，本集團的資本負債比率(按總借貸佔股東權益總額百分比計算)為0.4%(2021年：0.4%)。

## 資本性支出

於報告年度內，本集團的資本性支出港幣9,657,000元(2021年：港幣4,212,000元)。

## 或然負債

於2022年3月31日，本集團並無重大或然負債。

## 股息

本公司董事(「董事」)建議派發報告年度之末期股息每股本公司股份(「股份」)港幣3仙(2021年：2仙)及特別股息每股港幣3仙(2021年：5仙)予於2022年8月25日(星期四)名列在股東名冊上之本公司股東(「股東」)，連同已派發之中期股息每股港幣3仙(2021年：2仙)，全年派息為每股港幣9仙(2021年：9仙)。建議之末期股息及特別股息將於2022年9月7日(星期三)前後派發。

## 截止過戶登記

為確保股東有權出席本公司於2022年8月17日(星期三)舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)及於會上投票，本公司將由2022年8月11日(星期四)至2022年8月17日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶手續。股票持有人如欲出席及於即將舉行的股東周年大會上投票，須將所有股份過戶文件連同有關股票於2022年8月10日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之股份登記處—卓佳準誠有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

# 管理層討論及分析

待股東於即將舉行的股東周年大會通過後，所建議之末期股息及特別股息將派發予於2022年8月25日(星期四)名列在股東名冊上之股東，為確保股東有權收取建議之末期股息及特別股息，本公司將於2022年8月25日(星期四)暫停辦理股票過戶手續。股票持有人如欲獲派發建議之末期股息及特別股息，須將所有股份過戶文件連同有關股票於2022年8月24日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之股份登記處 — 卓佳準誠有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 業務回顧

《東方日報》連續46年銷量第一，為讀者人數全港最多的收費報章，是一份香港人的報紙。過去一年，香港疫情肆虐，《東方日報》團隊無畏無懼，不分晝夜深入疫區及醫院為讀者採訪最新最真的資訊，堅守為民喉舌的使命。縱使香港傳媒行業於2021年經歷風雲萬變，但《東方日報》依然屹立不搖，恪守辦報的初心和信念，彰顯傳媒價值，獲廣大讀者支持，更鞏固在業界的領導地位。

《on.cc東網》繼續成為本港首屈一指的新聞媒體平台，為本港新聞影片及直播平台之翹楚，資訊及功能兼備。《on.cc東網》的即時新聞為業界稱著，獨家報道有關本地新冠肺炎疫情的新聞資訊和現場直播多不勝數，於報告年度已累積逾3,200萬直播瀏覽次數。於報告年度，《on.cc東網》推出「玄機」，除「線上求籤」功能外，還包羅「是日通勝」、「生肖運程」及「星座運程」等資訊，頓時增添不少趣味，再配合「繽FUN星網」的強勢改版，令「上東網，知天下」的形象更深入人心。

《onCH東網視頻》全天候廿四小時提供新聞及評論等視頻影片，屢獲網民讚好和瘋傳。本地及國際大事經主播用心製作，扼要敘述，再配以風趣幽默的演繹方式，令嚴肅的評論變得趣味盎然，輕鬆地讓讀者緊貼時事脈搏。《onCH東網視頻》在全民抗疫期間，加強醫療及健康生活的資訊，製作多輯「醫健」短片傳遞最貼心又實用的保健資訊，大受歡迎。

《東網Money18》為香港聯合交易所有限公司指定免費秒報股價網站，網站及手機平台深受用家青睞，為本港最受歡迎產經資訊平台之一。報告年度，《東網Money18》改革版面，各類資訊更清晰顯示，版面排列齊整有致，新增的「轉換版面」功能可按個人需要切換「放大版」或「詳盡版」，瀏覽股票報價、技術指標、產經消息及名家心得等資訊更加便利。報告年度內亦加強直播節目質量，廣邀財金界人士分析大市走勢，發掘投資良機，深受投資者及業內人士擁戴。

# 管理層討論及分析

回顧報告年度的媒體業務狀況，新冠肺炎疫情曾一度受控，令本集團的廣告收入重拾上升勢頭，可惜2022年年初疫情再次爆發，政府實施嚴謹的社交距離措施令消費市場急速逆轉，部分商店及食肆更暫停營業，令媒體業務整體收入的升幅收窄至港幣676,039,000元，其中《東方日報》的出版及廣告收入港幣541,638,000元，與去年同期比較上升港幣16,991,000元，或3%；數碼媒體業務則受惠於手機普及化和網購大趨勢，廣告客戶增加投放預算及份額，令整體收入上升至港幣134,401,000元，與去年同期比較上升港幣6,882,000元，或5%。整體而言，本集團的媒體業務收入面對重重挑戰下仍能錄得增長，成績超乎預期。

於報告年度，物業投資市場表現疲弱。國際局勢緊張、本港疫情和投資者對香港前景的擔憂均影響投資氣氛，幸而本集團位於北角的商業樓宇物業的估值保持穩定，比去年同期上升港幣5,300,000元，或2%，而租金收入為港幣3,677,000元，與去年同期相若。另外，本集團成功以38,000,000澳元出售部分澳洲投資物業（「出售事項」），比估值師於2022年3月31日估算之總市值35,900,000澳元產生2,100,000澳元的溢價。出售事項已於2022年6月23日完成。部分溢利將作派息用途回饋股東。本集團目前仍持有一間位於澳洲悉尼的酒店作投資用途，於報告年度的酒店營運費收入淨額共512,000澳元，比去年同期減少342,000澳元，或40%，主要由於營運商根據澳洲政府頒布的規定而要求減免及延遲繳付營運費所致。營運商同時亦提出法例規定以外的額外營運費減免，本集團正就此尋求法律意見，事件仍在協商中。

本集團的融資業務表現出色，東方融資有限公司（「東方融資」）於報告期末的貸款總額為港幣302,770,000元，比去年同期上升4%。報告年度的平均貸款價值比率約70%，客戶的應收貸款年利率介乎1.6厘至11.5厘之間，總貸款利息收入達港幣30,612,000元，與去年同期比較增加港幣9,531,000元，或45%，成績斐然。於報告年度，東方融資並沒有壞帳紀錄。

經過一輪節流措施及自然流失，本集團的僱員人數由2021年度的1,078人減至本年度的960人，員工成本因而減少港幣58,336,000元，或13%。於報告年度，本集團發放特別獎金總額港幣4,153,000元予表現出色的員工，同時亦研究各項挽留人才和吸納精英的方案。

## 業務展望

香港經歷疫情重創後，百業待興，政府向市民派發電子消費券振興經濟，廣告客戶趁機增加宣傳推廣，將帶動本集團的廣告收入上升。若本港能落實與內地恢復通關，定能進一步刺激經濟，直接令本集團的媒體業務受惠。隨着電子商貿發展迅速，廣告客戶更鍾情數碼媒體平台能精準地接觸目標消費群的功能，《on.cc東網》不斷優化廣告格式以配合五花八門的市場營銷方式。《on.cc東網》勇於創新，正研究多元化付費平台的可行性，揀選播放本地演唱會和各類型比賽項目作新嘗試，期望能為《on.cc東網》帶來突破發展。《on.cc東網》形象正面，具競爭力，董事會對其盈利前景尤其感到樂觀。至於印刷媒體業務，雖然前景相對失色，但《東方日報》作為香港第一大報章，自然有力抵禦衝擊。預期未來一年白報紙的價格將維持高企，故本集團已於去年額外增加存貨量，盡可能將成本降至最低，董事會有信心印刷媒體的業績可保持穩定。

# 管理層討論及分析

商業樓宇的投資氣氛視乎營商環境和前景，在各種負面因素下，投資者重拾對樓市的信心需時，估計未來一年物業投資市場傾向保守，本集團將伺機尋找高回報的物業作投資用途。由於本集團持有的本地物業已全部租出，故租金收入可保持穩定。至於海外的投資物業，隨着澳洲已於本年2月恢復通關，經濟活動亦逐漸復甦，相信本集團於澳洲的酒店物業營運費收入將回復穩定。本集團持有澳洲酒店物業接近二十年，累積的營運費收入非常可觀，物業估值升幅亦強勁，本集團正積極物色買家，以鎖定利潤，亦可藉此增加本集團的現金流。

大額按揭物業仍是東方融資的目標客戶群。鑑於融資市場競爭劇烈，加上預期本港樓價未來有下行壓力，東方融資在審批申請時將在按揭比率上限和貸款利率方面作更謹慎的評估，嚴選優質客戶以平衡風險，董事會對東方融資的業務前景充滿信心。

本集團遵循「堅守本業、伺機擴展」的策略，令整體業務得以保持穩健發展。展望明年，本港走出疫情的陰霾，經濟復甦在望，若俄烏戰爭的危機得以紓緩，將帶來無限商機。

## 外匯風險

本集團主要於香港營運，而本集團大部分交易以港幣為單位。本集團面對其實體各自以功能貨幣以外之貨幣為單位之交易匯兌風險，產生此風險之主要外幣為澳元。本集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層持續監察匯兌風險，於適當時候考慮對沖重大匯兌風險。

## 僱員及薪酬政策

於2022年3月31日，本集團聘用的僱員為960人(2021年：1,078人)。員工薪酬(包括醫療福利)乃按業內慣例、僱員表現、工作經驗及現行市況釐定。本集團並設有植樹計劃以培育新一代的新聞從業人員。

承董事會命  
東方企控集團有限公司

主席  
馬澄發

香港，2022年6月24日

# 董事會報告書

東方企控集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹提呈截至2022年3月31日止年度(「報告年度」)之本公司及其附屬公司(「附屬公司」)(統稱「本集團」)董事會報告書及經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

## 主要業務

本公司為投資控股公司及提供公司管理服務，其主要附屬公司之業務則載於綜合財務報表附註第37項內。

## 業績及分配

本集團報告年度的業績載於本公司本年度報告(「本年度報告」)第38頁的綜合損益及其他全面收益表內。

本集團及本公司於2022年3月31日的財務狀況分別載於本年度報告第39至40頁的綜合財務狀況表及第106頁的本公司財務狀況表內。

報告年度的綜合現金流量表載於本年度報告第41至42頁內。

於報告年度內，本公司已派發本公司之中期股息每股(「股份」)港幣3仙予本公司股東(「股東」)。董事會(「董事會」)建議派發本公司報告年度之末期股息每股港幣3仙及特別股息港幣3仙，予於2022年8月25日(星期四)名列在股東名冊上之股東，預期總計達港幣143,876,000元，待股東於2022年8月17日(星期三)舉行的本公司股東周年大會(「股東周年大會」)通過後，所建議之末期股息及特別股息預期於2022年9月7日(星期三)前後派發。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註第15項內。

## 股本

本公司股本於報告年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註第30項內。

## 儲備

本集團及本公司儲備於報告年度內之變動詳情分別載於本年度報告第43至44頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註第39項內。



# 董事會報告書

## 可供分派儲備

本公司於報告年度按公司條例第297條之第6部分計算之可供分派儲備(包括擬派末期股息及特別股息)為港幣239,520,000元(2021年:港幣393,352,000元)。

## 五年財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本年度報告第111頁內。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於報告年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 業務審視

按公司條例附表5規定，本集團業務之中肯審視、於報告年度內之表現討論及分析、面對的主要風險、未來發展及不明朗因素等描述，已載於本年度報告第3頁至第6頁之管理層討論及分析內。

## 報告年度結束後之重大事項

新冠肺炎疫情爆發及澳洲政府的抗疫措施為本集團的營商環境增添不確定性，並影響本集團的經營及財務狀況。由於新冠肺炎疫情的發展仍屬未知之數，故此無法估計疫情對本集團營運可能造成的全面財務影響。

## 環保政策及表現

有關本集團環保政策及表現之討論，已載於本集團「2022年環境、社會及管治報告」內。

本集團的環境政策主要以減少廢棄物及污染，善用資源為目標。董事會認為有效的環保措施不但有助於保護環境，亦可減低生產成本，故多年來積極推動各項措施，務求達到既定的目標。

本集團在營運過程中所產生的排放物，如化學廢棄物、污水、廢紙及廢氣，主要經由廠房、員工餐廳及車隊產生。在減少廢棄物及污染方面，由廠房所產生的化學廢棄物會定期交由持牌廢棄物收集商進行廢棄物收集及作適當處理，而廢紙則由合資格承辦商收集。至於由員工餐廳所產生的污水會經隔油程序後才排放，並經合資格承辦商定期收集隔油池內廢棄物運往香港政府指定堆填區處理。而車隊方面，排放的廢棄油由合資格承辦商定期收集再運送至香港政府核准的棄置地點處理。本集團亦要求採訪車嚴格遵守「停車熄匙」法例，從而減低排廢量，集團全部廠車已更換符合歐盟五期廢氣排放標準之車輛。

# 董事會報告書

本集團為達致善用資源的目標，藉可再生能源及推動綠色辦公室措施以提升員工的環保意識，包括：

1. 本集團於大埔總社安裝太陽能光伏發電系統，善用太陽能發電技術，減低二氧化碳的排放量，為環保出一分力；
2. 於不同季節調節辦公室的中央空調系統，減低耗電量，及於每樓層採用高效能T5節能光管或慳電光管，節約能源；
3. 於廠房及辦公室之洗手間採用自動式出水系統，有效控制用水量；
4. 推動辦公室無紙化，廣泛使用電子表格、電子揀相系統及循環再用紙，並以內聯網作內部溝通途徑，既減少紙張耗量，亦提高行政效率；
5. 打印機墨盒交回供應商循環再用；
6. 科技部大量使用虛擬伺服器架構，有效減低耗電量及排放熱能；
7. 於員工餐廳使用循環使用的餐具，亦提供半份餐供員工選擇，有助減少廢物及廚餘；及
8. 於生產報章過程中，部組主管嚴格監管和控制白報紙運用得宜。

於報告年度內，本集團所推出及實施的減少污染及善用資源措施均達到預期目標，管理層會不時檢討各項措施的成效及監察各部組執行有關環保措施的情況。

## 相關法律和規例的遵守

在業務及營運層面上，除本集團編採部採訪所得的資料外，本集團亦會通過海外具規模的通訊社取得世界各地的新聞資料。在使用任何其他資料或相片前，本集團先確定版權人身份及有關版權作品的擁有權，並獲版權擁有人同意方使用，在有需要時，亦會付費購買版權擁有人作品作出版用途，以保障其知識產權。另外，如廣告商刊登的廣告內容可能涉及法律問題，在接受刊登前必須經律師團隊審閱。

為保障本集團於營運業務時所收集之個人資料，本集團不時提醒員工和強調維護個人資料(私隱)安全的重要性。於收集及處理該等資料時，本集團嚴謹奉行《個人資料(私隱)條例》(「私隱條例」)及香港個人資料私隱專員公署所發出的指引，以保護私隱。本集團亦有措施防止未經授權取得個人資料。

# 董事會報告書

在人力資源方面，本集團無論在員工招聘或員工的日常工作上均致力遵守相關法律和規例的要求，例如：私隱條例、有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的各條例、《僱傭條例》、《最低工資條例》及適用於廠房員工的職業安全條例，以保障本集團員工的權益及福利。本集團亦十分重視員工的行為操守，故制定防止賄賂政策，對於防止賄賂及監管員工收受利益有清晰的條文指引。本集團亦會在適當時候發出內部通告提醒員工避免涉及賄賂和不當收受利益的行為。

在企業層面上，本集團持續遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及《證券及期貨條例》的要求，例如資訊披露、企業管治及上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司的內幕消息委員會專責處理及發布《證券及期貨條例》下的內幕消息。

於報告年度內，本集團並沒有出現嚴重及重大違反或未有遵守相關法律及規例的情況。

## 與員工、顧客及供應商的關係

本集團明白優秀員工乃重要資產，協助本集團把握任何機遇。為留住人才，本集團會根據各員工的表現及生產力，培育及獎勵員工，並設立植樹計劃，致力培育新一代新聞從業員並為編採部組員工提供與工作有關的培訓及系統性的培訓課堂，由資深員工提供適切指導。本集團亦為行政部組的員工提供相關課程及講座加強員工掌握工作知識、技能和態度，與時並進。本集團重視員工的意見，並提供多種溝通渠道收集員工對公司政策、行政措施或福利的意見，令本集團不斷進步。

本集團不時舉辦聚餐與員工同樂，亦會送贈節日禮品予員工，以答謝員工的辛勞和貢獻。此外，本集團亦會餽贈禮物予工作表現特別出色和拼搏的員工。

本集團報告年度之員工自然流失率佔總員工人數15%。

廣告商及廣告代理（「廣告商」）和本集團旗下報章及網站的讀者（「讀者」）均為本集團的主要客戶。本集團旗下報章及網站的優質內容及廣大的讀者群為廣告商提供有效的宣傳及推廣平台，而大部分的廣告商已經與本集團建立了長期及鞏固的業務關係，令本集團保持穩定的廣告收入。於報告年度內，本集團與廣告商並沒有發生嚴重及重大的糾紛及爭議。至於讀者方面，本集團設有熱線電話及電子郵箱讓讀者可以就報章及網站的質素及報道的內容提供意見，本集團會按個別情況處理讀者的意見。

本集團的主要供應商為白報紙及印刷物料的生產商或供應商（「供應商」），本集團與供應商已建立了長久、良好及穩固的商業關係，有助於確保生產原材料供應及品質的穩定性。於報告年度內，本集團與供應商並沒有發生嚴重及重大的糾紛及爭議。

# 董事會報告書

## 董事

於報告年度內及截至本董事會報告書日止之董事為：

### 執行董事

馬澄發先生，*BBS*，主席

馬竟豪先生，副主席

林順泉先生，行政總裁

### 非執行董事

黎慶超先生

### 獨立非執行董事

湛祐楠先生

浦炳榮先生，*JP*

林日輝先生

根據本公司的組織章程細則第103條，馬澄發先生、黎慶超先生及湛祐楠先生將於即將舉行之股東周年大會上輪值退任，惟彼等願意膺選連任。

## 附屬公司之董事

董事認為基於附屬公司董事的數目及附屬公司的數目眾多，在本董事會報告書中詳列所有附屬公司董事的姓名及所有附屬公司的資料會過於冗長。因此，附屬公司董事的姓名及附屬公司的資料可瀏覽<https://oeh.on.cc/tc/subsidiaries2022.pdf>。

## 企業管治

於報告年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四(截至2021年12月31日版本及由2022年1月1日起生效的版本)《企業管治守則》載列之守則條文及採納大部分當中所建議之最佳常規。

## 審核委員會

審核委員會乃根據上市規則第3.21條組成。審核委員會已檢討本集團所採納之會計準則及慣例及本年度報告。審核委員會成員包括兩名獨立非執行董事及一名非執行董事。

# 董事會報告書

## 董事於競爭性業務之權益

董事於報告年度內概無於任何足以或可能直接或間接與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 關連交易

於2022年1月21日，本公司全資附屬公司ORO Group Pty Limited(「賣方」)與Bayside Pacific Developments Pty Limited(「買方」)簽訂買賣協議(「買賣協議」)，根據買賣協議，賣方同意出售，而買方同意購買賣方在澳洲擁有的三幢商業及零售物業(該等物業)，總代價為38,000,000澳元(「出售事項」)。

買方為本公司的關連人士，買方由馬興富先生(賣方董事)全資擁有。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司的關連交易，並須獲獨立股東(主席、副主席及其各自的聯繫人除外)(「獨立股東」)批准。於2022年6月21日，該普通決議案已獲獨立股東通過。

買賣協議的詳情分別載於本公司日期為2022年1月21日及2022年2月28日的公告及本公司日期為2022年3月31日的通函內。

## 關聯交易

除「關連交易」一段所披露者外，本集團於報告年度的關聯交易詳情載於綜合財務報表附註31。該等交易不構成上市規則第14A章所指的關連交易或持續構成關連交易。所有交易均完全免除股東批准、年度審查和所有披露要求。

## 管理合約

於報告年度內，本公司並無簽訂或存在有關管理及經營本公司全部或任何主要部分業務之合約。

# 董事會報告書

## 董事及行政總裁的權益及淡倉

於2022年3月31日，各董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(第571章)(「《證券及期貨條例》」)第XV部)的股份、相關股份及債券證中持有：(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部而須通知本公司及聯交所之權益及淡倉；或(b)須記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條而置存之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司之權益

董事姓名	身份	普通股股數(好倉)	附註	持股權概約百分比
馬澄發先生	酌情信託之成立人	1,547,851,284	(i)	64.55%
	受控制法團之權益	149,870,000	(ii)	6.25%
馬竟豪先生	受控制法團之權益	95,916,000	(iii)	4.00%

附註：

- (i) 馬澄發先生為Ocean Trust之成立人，而Conyers Trustee Services (BVI) Limited以Ocean Trust受託人之身份，間接持有Magicway Investment Limited 57.3%之權益及Ever Holdings Limited全部已發行股本。Magicway Investment Limited及Ever Holdings Limited分別持有本公司1,222,941,284股股份及324,910,000股股份。根據《證券及期貨條例》，馬澄發先生作為Ocean Trust之成立人，須被視為擁有等同Ocean Trust在信託資產內所擁有的股份權益。
- (ii) 馬澄發先生持有Perfect Deal Trading Limited全部已發行股本。Perfect Deal Trading Limited持有本公司149,870,000股股份。根據《證券及期貨條例》，馬澄發先生須被視為擁有等同Perfect Deal Trading Limited所擁有的股份權益。
- (iii) 馬竟豪先生持有時昌貿易有限公司全部已發行股本。時昌貿易有限公司持有本公司95,916,000股股份。根據《證券及期貨條例》，馬竟豪先生須被視為擁有等同時昌貿易有限公司所擁有的股份權益。
- (iv) 持股權比例乃根據本公司截至2022年3月31日的已發行股份總數(即2,397,917,898股)計算。

### 於相聯法團之權益

董事姓名	聯營法團名稱	身份	普通股股數(好倉)	持股權概約百分比
馬澄發先生	Magicway Investment Limited	實益擁有人	260	26.00%
馬竟豪先生	Magicway Investment Limited	實益擁有人	167	16.70%

# 董事會報告書

除上文披露者外，於2022年3月31日，任何董事或本公司行政總裁概無持有或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為或當作持有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、相關股份及債券證的權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條記入該條所提及的登記冊。

## 董事取得股份或債券的權利

除本年度報告所披露者外，於本報告年度內，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以使董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 董事於重大交易、安排及合約中之利益

除於綜合財務報表附註第31項及第40項所披露者外，各董事或其關連方於報告年度結算日或報告年度內任何時間，並無直接或間接在本公司或其任何附屬公司訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中享有重大利益。

## 董事之服務合約

各董事均與本公司訂立委任書，任期三年，惟需按本公司組織章程細則規定最少每三年一次於本公司股東周年大會上輪值告退，董事亦可按委任書的有關條款終止服務合約。

各董事並無與本公司或其任何附屬公司簽訂於一年內受僱公司不可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止的委任書。

## 控制股東在重大合約中的權益

本公司或其中一間附屬公司並無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何重大合約。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，各董事有權因履行其職責或與此有關方面而可能蒙受或招致的所有虧損或負債獲得從本公司的資產支付之彌償。

本公司已為各董事續投責任保險，相關保險在整個報告年度及至本年度報告日仍然生效，為各董事提供適當保險保障。

# 董事會報告書

## 根據《證券及期貨條例》須予披露的股東權益及淡倉

以各董事及本公司行政總裁所知，於2022年3月31日，根據《證券及期貨條例》第336條規定而置存之登記冊所載，擁有本公司股份或相關股份權益及淡倉人士(董事或本公司行政總裁除外)如下：

### 於本公司之權益

名稱	身份	普通股股數(好倉)	附註	持股權概約百分比
Conyers Trustee Services (BVI) Limited	受託人	1,547,851,284	(i)	64.55%
Ocean Greatness Limited	受控制法團之權益	1,547,851,284	(ii)	64.55%
Marsun Holdings Limited	受控制法團之權益	1,547,851,284	(iii)	64.55%
Magicway Investment Limited	實益擁有人	1,222,941,284		51.00%
Ever Holdings Limited	實益擁有人	324,910,000		13.55%
Perfect Deal Trading Limited	實益擁有人	149,870,000		6.25%
洪梅芳女士	配偶權益	1,697,721,284	(iv)	70.80%

附註：

- (i) Conyers Trustee Services (BVI) Limited以Ocean Trust受託人之身份，持有Ocean Greatness Limited 100%之權益，而Ocean Greatness Limited持有Marsun Holdings Limited 100%之權益，Marsun Holdings Limited持有Magicway Investment Limited 57.3%之權益及Ever Holdings Limited全部已發行股本，Magicway Investment Limited及Ever Holdings Limited分別持有本公司1,222,941,284股股份及324,910,000股股份。根據《證券及期貨條例》，Conyers Trustee Services (BVI) Limited作為Ocean Trust之受託人，須被視為擁有等同Magicway Investment Limited及Ever Holdings Limited及Ocean Trust在信託資產內所擁有的股份權益。
- (ii) Ocean Greatness Limited持有Marsun Holdings Limited 100%之權益，而Marsun Holdings Limited持有Magicway Investment Limited 57.3%之權益及Ever Holdings Limited全部已發行股本，並由於其在Marsun Holdings Limited所持權益，而須被視為擁有等同於Magicway Investment Limited及Ever Holdings Limited所擁有的股份權益。
- (iii) Marsun Holdings Limited持有Magicway Investment Limited全部已發行股本之57.3%及Ever Holdings Limited全部已發行股本，並由於其在Magicway Investment Limited及Ever Holdings Limited所持權益，而須被視為擁有等同於Magicway Investment Limited及Ever Holdings Limited所擁有的股份權益。
- (iv) 根據《證券及期貨條例》，因馬澄發先生為Ocean Trust之成立人，因此洪梅芳女士作為馬澄發先生之配偶，須被視為擁有等同Ocean Trust在信託資產內所擁有的股份權益。此外，因馬澄發先生持有Perfect Deal Trading Limited全部已發行股本，故洪梅芳女士作為馬澄發先生之配偶，亦須被視為擁有等同Perfect Deal Trading Limited所擁有之股份權益。
- (v) 持股權比例乃根據本公司截至2022年3月31日的已發行股份總數(即2,397,917,898股)計算。



# 董事會報告書

除上文披露者外，於2022年3月31日，概無其他人士擁有記載於本公司按《證券及期貨條例》第336條置存之登記冊內的股份或相關股份之權益或淡倉。

## 退休福利計劃

本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註第34項。

## 公眾持股量

於本董事會報告書當日，根據本公司取得的公開資料及據董事所知悉，董事確認本公司保持聯交所上市規則所要求之足夠公眾持股量。

## 主要客戶及供應商

於報告年度，本集團首五大客戶共佔本集團營業額56%，而本集團最大客戶所佔之營業額27%。

本集團報告年度向首五大供應商之採購金額佔本集團全年採購總額75%，而本集團最大供應商所佔之採購總額24%。

各董事、彼等之聯繫人或就董事會所知擁有本公司已發行股本逾5%之股東概無擁有該等客戶或供應商之股本權益。

## 股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無股份期權計劃。

## 股票掛鈎協議

本公司於報告年度內並無訂立或於報告年度末存續股權掛鈎協議。

## 捐款

於報告年度，本集團作出慈善及其他捐款港幣1,160,000元(2021年：無)。

## 核數師

恒健會計師行有限公司(「恒健」)於2021年12月20日辭任本公司核數師，而中審眾環(香港)會計師事務所有限公司於2021年12月20日獲委任為本公司核數師，以填補恒健辭任所引致之空缺。除以上披露外，過去三年本公司並無其他有關核數師變更事宜。本公司將於即將舉行之股東周年大會上提呈重新委任中審眾環(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

承董事會命  
東方企控集團有限公司

主席  
馬澄發

香港，2022年6月24日

# 董事及高級管理人員個人資料

## 執行董事

**馬澄發先生**，BBS，現年62歲，於2005年5月17日獲委任為本公司董事會執行董事及董事會主席。馬先生亦為董事會常務委員會及企業社會責任委員會主席。馬先生於1985年加入本集團，於1991年12月11日至1999年10月4日期間，馬先生獲委任為本公司執行董事。於2004年11月20日至2005年5月17日期間，馬先生為本公司總裁。馬先生畢業於珠海書院新聞系。彼為馬竟豪先生之胞兄，亦為林順泉先生之外甥。根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，馬先生亦為Ocean Greatness Limited、Marsun Holdings Limited、Magicway Investment Limited、Ever Holdings Limited及Perfect Deal Trading Limited的董事，該等公司均擁有本公司股份權益。

**馬竟豪先生**（前稱為馬澄財先生），現年60歲，於2005年9月28日獲委任為本公司董事會執行董事兼董事會副主席，主要協助主席履行職務。馬先生亦為董事會常務委員會成員及投資委員會主席。馬先生於1986年加入本集團，於1995年2月20日至1999年10月4日期間，馬先生獲委任為本公司執行董事。於2002年8月31日至2005年9月28日期間，馬先生為本公司高級副總裁。馬先生曾於美國加州Dominican College接受教育，攻讀工商管理學。彼為馬澄發先生之胞弟，亦為林順泉先生之外甥。根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，馬先生亦為Ocean Greatness Limited、Marsun Holdings Limited、Magicway Investment Limited、Ever Holdings Limited及Perfect Deal Trading Limited的董事，該等公司均擁有本公司股份權益。

**林順泉先生**，現年73歲，自1999年10月已出任本公司執行董事，現為本公司之行政總裁，主要負責集團業務的日常管理。林先生亦為董事會常務委員會、提名委員會及投資委員會成員。林先生亦為本公司大部分附屬公司的董事。林先生於1972年加入本集團，負責刊物發行事務。彼為馬澄發先生及馬竟豪先生之舅父。

# 董事及高級管理人員個人資料

## 非執行董事

**黎慶超先生**，現年75歲，自1998年8月起出任本公司董事，現為董事會之非執行董事及審核委員會成員。黎先生亦為新創建集團有限公司及莊士中國投資有限公司之非執行董事，該等公司均為聯交所上市的公眾公司。黎先生乃香港姚黎李律師行之高級合夥人，該律師行為本集團之法律顧問。彼為香港執業律師，亦在英格蘭、新加坡共和國、澳洲新南威爾斯省及維多利亞省獲得執業資格。

## 獨立非執行董事

**湛祐楠先生**，現年75歲，自2006年3月起出任本公司獨立非執行董事，現為董事會企業社會責任委員會成員。湛先生擁有逾二十年證券業經驗。彼於加拿大取得St. Mary's University理學士學位、Nova Scotia Technical College電機工程學士學位及University of British Columbia工商管理碩士學位。湛先生為Deswell Industries, Inc.之非執行董事及該公司之審核委員會主席，該公司乃於美國NASDAQ上市的公眾公司。

**浦炳榮先生**，JP，現年74歲，自1987年7月起出任本公司董事，現為獨立非執行董事及董事會審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業社會責任委員會成員。浦先生亦為株洲中車時代電氣股份有限公司、首創環境控股有限公司、茂業國際控股有限公司、金朝陽集團有限公司及新利軟件(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司，其中株洲中車時代電氣股份有限公司亦為上海證券交易所科創板上市之公眾公司。浦先生於1982年獲選為香港十大傑出青年及於1983年獲選為世界十大傑出青年。彼曾是前市政局議員。過往多年，浦先生先後獲委任為政府多個有關城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織的成員。浦先生持有人居規劃碩士學位。

**林日輝先生**，現年56歲，自2004年9月起出任本公司獨立非執行董事，現為董事會審核委員會、薪酬委員會、提名委員會主席及投資委員會成員。林先生亦為天大藥業有限公司之獨立非執行董事，該公司乃於聯交所上市之公眾公司。林先生現職執業會計師。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼曾於關黃陳方會計師行及德勤•關黃陳方會計師行工作逾十年及於審計、稅務、企業融資及會計等方面累積多年經驗。

本公司之執行董事同時為本集團之高級管理人員。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

東方企控集團有限公司(「本公司」)已採納及應用一套企業管治守則(「該守則」)，以確保管治維持高水平，保障本公司股東(「股東」)的利益和提高本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的表現。

該守則包括以下重點：

1. 確保本公司遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及在《企業管治報告》內的披露；
2. 本公司董事會(「董事會」)轄下成立六個委員會，各有管治職能；
3. 監察本公司董事(「董事」)及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
4. 監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
5. 監察僱員及董事的操守準則。

本公司董事會遵循該守則，相信良好的企業管治與本集團的管理文化息息相關，有利業務的長遠發展，增加股東的投資信心。

截至2022年3月31日止年度(「報告年度」)，本公司已遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(有效自2021年12月31日的版本及自2022年1月1日起生效的版本)載列之守則條文(「企業管治守則」)，並已採納大部分當中建議之最佳常規。

## 董事會

### 董事

於報告年度內及截至本年度報告日止之董事為：

### 執行董事

馬澄發先生，*BBS*，主席

馬竟豪先生，副主席

林順泉先生，行政總裁

### 非執行董事

黎慶超先生

### 獨立非執行董事

湛祐楠先生

浦炳榮先生，*JP*

林日輝先生

# 企業管治報告

馬澄發先生和馬景豪先生為兄弟，彼亦為林順泉先生之外甥。據本公司深知，除(i)於本年度報告內董事及高級管理人員個人資料所披露各董事之間的關係；及(ii)分別載於本年度報告的董事會報告書內的董事及行政總裁的權益及淡倉及根據《證券及期貨條例》須予披露的股東權益及淡倉各段外，董事會成員之間(特別是主席、副主席及行政總裁)並無其他財務、業務、家族或其他重大或關連的關係。

董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。各董事具有不同範疇的專業知識和技能，包括行政管理、法律、財務會計、證券投資和房屋規劃等專業人士。董事會三分之一以上成員為獨立非執行董事，而其中兩位獨立非執行董事具備根據上市規則第3.10(2)條文所要求之適當會計或有關財務管理專業知識。董事會認為執行董事與非執行董事的組合比例合理，足以提供足夠的制衡以保障本集團及股東的整體利益。

## 董事會職能

董事會負責領導管理層，監控本公司的財務表現，並制定發展策略和方針。董事會授權管理層管理本集團日常業務，包括編製年度報告及中期報告，並落實執行由董事會制訂之風險管理、內部監控、業務策略及計劃。董事會審議和決定重大的投資項目，決定年度預算等；管理層按照董事會通過的財政預算決定日常的開支，決定供應商和其他合作夥伴。

為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，本公司已制定政策包括：

1. 獨立非執行董事不參與本公司的日常管理工作；
2. 提名委員會盡可能從董事會圈子以外物色；
3. 董事之間避免相互擔任對方公司的董事職務；
4. 董事需來自不同背景和專業，並擁有豐富的行政管理經驗，為本公司引入新思維和獨特觀點；及
5. 不會給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的報酬。

# 企業管治報告

根據上市規則第3.13條規定，各獨立非執行董事已就其獨立性作出年度確認。本公司接獲各獨立非執行董事的確認函，亦認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，因他們並無參與本公司的日常管理工作及無任何關係或因素影響其獨立性。根據企業管治守則規定，任期已超過九年的獨立非執行董事是否獲續任應以獨立決議案形式由股東審議通過。

## 董事會會議

本公司定期召開董事會會議，最少每年四次，大約每季一次。本公司公司秘書（「公司秘書」）協助主席制訂董事會議程。召開會議的通知最少於會議前十四天發出，主席確保會議議程及有關文件齊備及清晰，並於會議前最少三天呈交所有董事審閱。所有董事均可於議程內加入其有意於會議上討論之任何事項，主席亦會確保董事會會議有效地進行及各項議程得以恰當地磋商，公司秘書記錄董事會審議的事宜，並保存會議紀錄，在董事會會議舉行之後的合理時間內向所有董事傳閱會議紀錄初稿，以供董事提供意見，而會議紀錄的最後定稿亦會呈交所有董事參考及存檔。各董事會委員會亦採納及沿用上述程序進行董事會委員會會議。

除定期的董事會會議外，本公司每月均向所有董事提供業務表現、狀況和前景的資料。

## 董事會議事程序

董事會於報告年度內曾召開五次會議，以進行(其中包括)以下事項：

1. 批准中期及年度報告，以及需於本公司的股東周年大會（「股東周年大會」）上決議之事宜；
2. 審閱本集團之整體表現及財政狀況；
3. 商討更換核數師；
4. 商討出售投資物業；及
5. 審閱各董事會委員會曾商討及關注的事項。

# 企業管治報告

## 董事會會議、董事會委員會會議及股東周年大會出席紀錄

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東周年
	會議	會議	會議	會議	大會
出席／舉行會議次數					
* 馬澄發先生，BBS	5/5	–	–	–	1/1
* 馬竟豪先生	5/5	–	–	–	1/1
* 林順泉先生	5/5	–	–	1/1	1/1
^ 黎慶超先生	5/5	2/2	–	–	1/1
# 湛祐楠先生	5/5	–	–	–	1/1
# 浦炳榮先生，JP	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
# 林日輝先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
* 執行董事					
^ 非執行董事					
# 獨立非執行董事					

除董事會會議外，主席於報告年度內亦與獨立非執行董事舉行一次沒有執行董事出席的會議。各董事於報告年度均有出席所有董事會會議及轄下委員會會議，並對本公司的發展策略及各項政策作出有效而寶貴的貢獻，所有董事會成員均投放足夠時間及關注於本集團的業務上。

## 董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展培訓更新知識及技能，亦不時為董事提供上市規則及其他相關法律及監管規定的最新發展和最新修訂資料。於報告年度內，本公司為董事安排兩次由合資格專業人士主講的持續專業發展培訓及提供讀物作內部培訓，持續專業發展培訓主題包括財務管理、企業管治及上市規則和其他法例的修訂。各董事需向本公司提供其接受持續專業發展培訓的資料。就董事所提供的資料，各董事包括馬澄發先生、馬竟豪先生、林順泉先生、黎慶超先生、湛祐楠先生、浦炳榮先生及林日輝先生於報告年度內均已符合企業管治守則第2部C.1.4有關持續專業發展培訓的要求。

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

董事會主席(「主席」)為馬澄發先生，而本公司行政總裁(「行政總裁」)為林順泉先生。

## 非執行董事

各非執行董事(包括獨立非執行董事)均與本公司訂立委任書，任期三年，惟需按本公司組織章程細則規定最少每三年一次於本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上輪值告退。因此，本公司認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治之嚴謹程度不遜於企業管治守則所訂立之規定。

## 董事會轄下的委員會

董事會已成立六個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、常務委員會、投資委員會及企業社會責任委員會。董事會轄下的委員會各以書面方式清晰界定其職權範圍。委員會所提供的獨立意見和建議，可確保本公司得到適當的監控和持續保持高水平企業管治。各委員會獲董事會授權，根據其職權範圍審查任何事項及索取所需資料，亦可在有需要時，尋求外界法律或其他獨立專業人士之意見，並要求其他具相關經驗及專長之第三者出席會議。

## 審核委員會

審核委員會職權範圍根據上市規則制訂，並同時刊載於本公司及聯交所網站。審核委員會主要職責監察本公司之財務報表、報告、帳目及財務監控；檢討風險管理及內部監控系統；及監察外聘核數師的核數程序。

審核委員會由兩名獨立非執行董事林日輝先生及浦炳榮先生及一名非執行董事黎慶超先生組成。林日輝先生出任審核委員會主席。於報告年度內，審核委員會於會議中商討事項包括審閱本集團截至2021年3月31日止年度經審核綜合財務報表、截至2021年9月30日止6個月之未經審核中期綜合財務報表、風險管理報告、內部監控報告、甄選和委任核數師。



# 企業管治報告

## 薪酬委員會

薪酬委員會職權範圍根據上市規則制訂，並同時刊載於本公司及聯交所網站。薪酬委員會之主要職責包括制定董事薪酬政策、評估執行董事的表現及批准執行董事的合約條款，並按董事會的企業目標及宗旨，檢討及審核董事及高級管理人員的薪酬建議，以及向董事會建議董事的薪酬。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事林日輝先生及浦炳榮先生組成，並由林日輝先生出任薪酬委員會主席。於報告年度內，薪酬委員會於會議中已完成檢討董事酬金政策，按董事及高級管理人員的表現、在本公司之職責、本公司現行薪酬標準及市場情況而向董事會建議其年度酬金。

## 提名委員會

提名委員會職權範圍根據上市規則制訂，並同時刊載於本公司及聯交所網站。主要職責包括定期檢討董事會架構、人數及組成，評核獨立非執行董事的獨立性，監察提名政策及董事會成員多元化政策的執行，定期檢討該等政策以確保其有效性，為董事會物色及建議適合的董事人選。

提名委員會由一名執行董事林順泉先生及兩名獨立非執行董事林日輝先生及浦炳榮先生組成，並由林日輝先生出任提名委員會主席。於報告年度內，提名委員會於會議中已檢討董事會架構、人數及組成，評核獨立非執行董事的獨立性，檢討董事會成員多元化政策及向董事會建議重選董事人選。

於報告年度內，提名委員會一直遵守既定的提名政策，其概要如下：

1. 訂明提名委員會的職責，包括向董事會提名合適的董事人選；
2. 釐定委任及重新委任董事的甄選準則和程序；
3. 委任董事時需考慮其技巧、觀點、經驗、獨立性和性別；
4. 致力令董事會成員和僱員的組合多元化，包括性別、年齡、文化及教育背景，並每年評估董事會成員多元化的狀況；
5. 訂立董事的繼任規劃；
6. 不時召開提名委員會會議，持續監察提名政策以確保其行之有效，並適時與行內的上市公司作比較；及
7. 為新任董事提供培訓。

# 企業管治報告

有關董事提名的程序，當物色到合適資格可擔任董事的候選人時，提名委員會成員先安排與候選人會面，了解其品格、專業、技能、觀點、經驗和成就，然後再召開提名委員會會議，以候選人的性別、年齡、獨立性、文化及教育背景等如何對董事會成員組合多元化作出貢獻為遴選準則，若候選人多於一人，提名委員會將候選人以優先次序排名推薦予董事會作委任的考慮。

## 常務委員會

常務委員會主要負責一般管理和發展本公司業務，制定和檢討氣候變化政策、批准須予公布的交易及關連交易，並檢討企業管治政策及向董事會提出建議。

常務委員會由三名執行董事馬澄發先生、馬竟豪先生及林順泉先生組成。馬澄發先生出任常務委員會主席。

## 投資委員會

投資委員會主要負責加強本公司風險管理及提供市場資訊，向董事會提出有關本公司有意投資非本集團核心業務的意見及忠告。

投資委員會由兩名執行董事馬竟豪先生、林順泉先生及一名獨立非執行董事林日輝先生組成，並由馬竟豪先生出任投資委員會主席。

## 企業社會責任委員會

企業社會責任委員會主要負責制訂和檢討本公司的企業社會責任策略和政策，並監察本公司的環境及社會管治符合法律和監管要求，企業社會責任委員會亦負責編製年度環境、社會及管治報告以提交董事會審議。

企業社會責任委員會由一名執行董事馬澄發先生及兩名獨立非執行董事湛祐楠先生及浦炳榮先生組成，並由馬澄發先生出任企業社會責任委員會主席。

# 企業管治報告

## 企業管治職能

於報告年度內，董事會負責履行的企業管治守則(自2022年1月1日起生效的版本)第2部A.2.1條所載的職能包括：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，向並董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

## 公司秘書

黃嘉邦先生已獲委任為公司秘書，自2021年9月1日生效。彼為本公司全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。黃嘉邦先生確認於報告年度內，已根據上市規則參加不少於15小時的相關專業培訓。

## 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《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標準守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事已書面確認於報告年度內一直遵守標準守則所訂立的要求標準。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有責任確保本集團的風險管理及內部監控系統持續有效，並確信風險管理及內部監控對本集團相當重要，能有助實踐企業策略及增強競爭力。因此，本集團已制訂針對本集團業務的具體性質及實際需要之風險管理及內部監控系統及政策，並每年至少一次對其有效性進行檢討。

## 風險管理

本集團已建立一套全面風險管理政策及系統，令董事會能有效及有效率地識別、評估、分析及減緩為達到策略目標、營運目標、財務匯報及合規目標而可能遇到的風險。

# 企業管治報告

本集團將風險管理匯入於業務程序中，由本集團各部組主管向管理層匯報其營運範圍內之風險(包括潛在風險)，發生該等風險之可能性及影響程度，以及建議減緩風險之策略。管理層與相關部組主管商討後會進行評估及分析，並向審核委員會建議風險管理程序及減緩風險措施。審核委員會與管理層商討，並按照董事會釐定本集團可接受的風險種類及程度進行審批，管理層再提交審批結果予董事會審閱。隨後，管理層及各部組主管持續監察風險管理程序及減緩風險措施之有效性，並由管理層向董事會定期匯報。

對於《證券及期貨條例》中有關內幕消息的處理及發布，本集團已訂立內幕消息披露政策，為匯報及發放內幕消息提供指引。在該政策下，董事或行政人員如知悉可能成為內幕消息的資料須盡快向內幕消息委員會匯報，由內幕消息委員會辨識事件或事件的發展是否屬內幕消息，並於需要時作出發布。

## 關於環境、社會及管治的風險

董事會已審閱本集團2022年度「環境、社會及管治報告」，認為當中涉及的環境及社會層面均沒有重大風險，惟於報告年度，員工的自然流失率比往年偏高，相信與本港近年出現的移民潮有關。為改善員工的流失率，本集團會增加員工的培訓機會及薪酬待遇。

## 內部監控

董事會授權審核委員會檢討及監察本集團的內部監控系統的執行。內部監控系統有助本集團達致業務目標，保管資產以防未經授權使用或處理，確保適當的會計記錄得以保存，並可提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，同時確保符合相關條例及法規。

管理層亦獲董事會授權執行已制訂的企業策略、政策和合約，並處理有關事務。管理層定期召開會議，以檢討日常營運表現及訂立營運方針和策略，各部組主管須匯報工作進度，反映意見和商討現行政策，並與其他部組加強聯繫、協調和改善工作質素，以達到業務目標。營運預算由有關部門制訂，並經管理層審閱方可實行。本集團已訂立程序，用作評估、檢討及批核主要的資本性及經常性開支，並分析和比較營運業績與預算之差異，定期向董事會匯報。

於報告年度內，董事會及審核委員會已對本集團的風險管理及內部監控系統的有效性作出年度檢討，審核委員會審閱由管理層及獨立合資格專業內控及風險管理顧問公司提交之報告，範疇涵蓋各方面的監控。根據檢討結果，於報告年度內，本集團已遵守企業管治守則中有關風險管理及內部監控的條文，並無發現不尋常的情況或額外的風險。本集團認為風險管理及內部監控系統有效及足夠，而且董事會或審核委員會並無發現當中有重大不足而影響股東。

# 企業管治報告

儘管如上所述，風險管理及內部監控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。

## 內部審計

本公司已聘請獨立合資格專業內控及風險管理顧問公司哲慧企管專才有限公司(「哲慧」)為本集團進行內部審計工作，並對內部監控系統與風險管理機制進行有效性評估和測試。

於報告年度，哲慧對本集團的內部監控及檢討包括1)與審核委員會及董事會規劃及釐訂審核範疇；2)評估和測試整體企業管治環境、銷售至收款循環、人力資源與工資循環及信息科技系統風險管理循環等範疇；3)提交內部監控檢討報告及建議予審核委員會及董事會。

董事會及審核委員會已審閱哲慧呈交之報告及建議，並交管理層研究及跟進。

## 核數師酬金及核數師相關事宜

本公司外聘核數師於報告年度所得之酬金港幣1,273,000元，全數為提供審計服務之審計費用。

## 董事會成員多元化政策

董事會已訂立一套董事會成員多元化政策，以實踐本公司的可持續及平衡發展。其概要如下：

1. 制定本公司董事會成員多元化的方針；
2. 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、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則；
3. 定期披露董事會成員的組成；及
4. 訂立可量化目標及繪製董事會技能矩陣，定期匯報達標進展。

# 企業管治報告

董事會委任董事時根據每一名候選人的條件及對董事會的貢獻而作最終決定。提名委員會監察董事會成員多元化政策的施行，在適當時候檢討董事會成員多元化政策，以確保其有效性，並向董事會提出修改建議。雖然董事會未能於早前的目標期內委任女性成員，因而未被視為成員多元化的董事會，但提名委員會認為，現時本集團董事會的架構、人數及組成能有效領導及監管本集團的運作，並已訂立於2025年或之前委任一名女性成員的目標。為達到目標，提名委員會必須在每次提名委員會會議中增加商討委任女性董事的議程，管理層亦計劃委託人力資源顧問公司物色女性董事人選。

在僱員多元化政策方面，截至2022年3月31日止年度，本集團的僱員性別按職級比例為：

職級	男性員工人數	女性員工人數
高級管理層及主管級	23	10
中級管理層	153	54
一般員工	478	242

為達到僱員性別多元化的目標，管理層在招聘員工時會考慮性別因素，盡可能恰當地分配員工的性別比例，惟部分工種仍受性別的局限，尤其是需要更多體力勞動和負責夜更等職位。

董事會會每年檢討及監督董事會成員多元化政策的實施，以確保其持續有效性，並每年在企業管治報告中報告有關董事會成員多元化政策的實施情況。

## 股東權利

本公司鼓勵股東出席所有股東大會。持有有權在股東大會上表決而不少於總表決權5%的股東均可要求召開股東大會，並可提出議程供股東考慮。股東可將有關要求和建議討論的議程以書面或電郵形式送交公司秘書。如董事在該書面請求存放日起計二十一天內，未有妥為安排一次在召開會議通知書發出日期後二十八天內召開的會議，則該等請求人或任何佔全體請求人一半以上總表決權的請求人，可自行召開會議，但如此召開的會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

再者，持有有權在股東大會上表決而不少於總表決權2.5%的股東，或不少於五十名股東，亦可在股東周年大會上提呈議案，惟提呈議案時必須以書面或電郵形式於股東周年大會舉行前不少於六個星期或於有關股東周年大會通知書發出之日(倘為要求接收決議案通知之書面請求)或於股東周年大會舉行前不少於一個星期(倘為任何其他書面請求)送交公司秘書。本公司須把決議案通知或其他書面請求的副本發送給股東並承擔有關費用。然而，倘要求發出決議案通知之書面請求在存放於本公司之註冊辦事處後，有關方面在該書面請求存放後六個星期或較短期間內之某一日召開股東周年大會，則該書面請求雖然並非在以上所規定之時間內存放，但就本條文而言，亦須當作已恰當存放。

如欲向董事會作出查詢，可郵寄致公司秘書，地址為香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心，或電郵至finance@on.cc。

# 企業管治報告

## 投資者關係

本公司章程細則於報告年度內並沒有任何修訂。

## 股東通訊政策

本公司已制定股東通訊政策，旨在促進本公司與股東大眾的有效溝通，鼓勵股東積極參與本公司事務及使股東能有效地行使其權益。

根據股東通訊政策，本公司適時及持續地在本公司網站(<https://oeh.on.cc>)及港交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))向股東提供公司通訊，包括但不限於年度報告、中期報告、會議通告、通函、代表委任表格及根據上市規則發放的公告及其他文件。本公司每年召開的股東周年大會乃本公司與股東之間的主要溝通途徑，本公司鼓勵股東踴躍出席。

本公司已於報告年度檢討股東通訊政策，認為股東通訊政策有效性地達致本公司與股東的良好溝通。

## 企業策略、業務模式及文化

本公司的目的為本公司股東賺取利益。本集團的主要業務源自報章出版，以求真、求快和拼搏見稱，因而孕育出高效率而專業的公司文化，董事會以此價值觀念作為管理思維。本集團重視員工意見，以人為本，並設立多種渠道收集意見並逐一檢視。本集團亦擁有靈活的獎勵機制，員工除每年透過考勤而獲薪金調整外，還會因應各自的工作表現而再獲調薪、額外花紅和其他獎勵。

本集團的投資策略以穩健為主，在制定長遠發展目標時，會因時和地調整策略以減低投資風險和保障股東的利益，董事會亦不時監察投資的表現和成效。此外，董事會亦履行監管企業管治的職責。

## 財務匯報

### 董事就財務報表的職責

各董事承認彼等有責任編製各財務期間之財務報表，該等財務報表均真實與公允地反映本集團及本公司之財務狀況及本集團在該期間之業績及現金流量。審核委員會聯同管理層已審閱本集團所採納的會計準則及慣例。各董事確認報告年度之綜合財務報表乃按法例規定及適用會計準則編製，各董事亦確認，經作出一切合理查詢後所得的知識及資料，並不知悉任何重要事件或情況可能質疑本集團持續經營的能力。

# 企業管治報告

## 薪酬及披露的水平及組成

董事薪酬由薪酬委員會建議，再交董事會決定。薪酬委員會每年檢討各董事及高級管理人員的職務、表現和責任後，再參考本公司現行的薪酬標準及市場情況而釐定。

### 高級管理人員酬金

本年度董事之酬金詳情載於年度報告第108及109頁的綜合財務報表附註40項內。根據企業管治守則(自2022年1月1日起生效的版本)第2部E.1.5，本公司高級管理人員(同時為執行董事)，於報告年度之薪酬範圍呈列如下：

薪酬範圍(港幣千元)	人數
2,500 至 3,000	1
15,000 至 20,000	2

## 股息政策

本集團已制定一套派息政策，以股東的利益為依歸，董事會考慮派發股息金額時，以本集團的業績及財務狀況、資金流、資本需求和未來承擔，以及過往的派息比率作參考。



# 獨立核數師報告書



MAZARS CPA LIMITED  
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司  
42<sup>nd</sup> Floor, Central Plaza,  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓  
Tel電話: (852) 2909 5555  
Fax傳真: (852) 2810 0032  
Email電郵: info@mazars.hk  
Website網址: www.mazars.hk

致東方企控集團有限公司各股東  
(前稱東方報業集團有限公司)  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核刊於第38至110頁之東方企控集團有限公司(前稱東方報業集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於2022年3月31日結算之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2022年3月31日之綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

## 意見之基礎

吾等已根據香港會計師公會頒布之香港審計準則進行審計。在該等準則下，吾等之責任在吾等之報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會之「專業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審計憑證足以以及恰當為吾等之審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項為吾等審核於本年度之綜合財務報表時，根據吾等專業判斷為最重要之事項。吾等在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 本核數師之審計如何處理關鍵審計事項

#### 應收帳項之減值評估

茲提述綜合財務報表附註4、5、21及36(b)

於2022年3月31日，貴集團的應收帳項約港幣72,687,000元(2021年：約港幣76,564,000元)及預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備約港幣15,780,000元(2021年：約港幣6,117,000元)。

貴集團管理層根據不同客戶的信貸狀況、應收帳項的帳齡、過往結算記錄、後續結算狀況、預期時間及未償還結餘變現金額及相關客戶的持續企業關係等資料對應收帳項的可收回性及預期信貸虧損的虧損撥備的充足性進行定期評估。貴集團管理層亦考慮到可能影響客戶償還未償還結餘的能力的前瞻性資料，就估計預期信貸虧損的虧損準備。

大部分該等評估均牽涉貴集團管理層之重大判斷。

吾等將上述事項識別為一項關鍵審計事項，原因為結餘屬大額。此外，管理層需要運用高度判斷以評估應收帳項預期信貸虧損的虧損撥備。

吾等之主要程序(其中包括)包括：

- 了解貴集團的信貸風險管理及常規，並根據適用會計準則之規定，評估貴集團減值撥備的政策；
- 評估及質疑預期信貸虧損減值方法的應用，以及抽樣將相關假設及主要參數與可用之外部數據來源作對照；
- 評估及質疑貴集團用作前瞻性資料的外部資料的合理性及相關性；
- 基於相關交貨單據、銷售發票及銷售合約，抽樣測試應收帳項賬齡分類的準確性；及
- 根據貴集團採用的方法以及貴集團在綜合財務報表中關於貴集團信貸風險的披露之充分性，檢查預期信貸虧損的計算。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 物業、廠房及設備之減值評估

茲提述綜合財務報表附註4、5及15

於2022年3月31日，貴集團擁有帳面值約港幣427,480,000元(2021年：約港幣465,228,000元)的物業、廠房及設備，佔貴集團資產總值約20.8%(2021年：約22.3%)。

鑒於傳統報業近年面臨來自數碼媒體的嚴峻挑戰，加上貴集團對行業展望及經營計劃進行的檢討，貴集團管理層發現物業、廠房及設備存在減值跡象。貴集團管理層委聘獨立專業估值師評估物業、廠房及設備的使用價值，使用價值乃基於包括物業、廠房及設備之各現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。減值評估涉及管理層對若干領域的估計，包括貼現率及基於未來市場供需狀況的相關現金流量預測。管理層估計的任何變動可能對貴集團造成重大財務影響。

由於結餘屬大額，加上管理層對物業、廠房及設備進行減值評估時涉及的判斷及估計，吾等已將物業、廠房及設備的減值評估識別為關鍵審計事項。

貴集團管理層斷定現金產生單位的可回收金額高於其帳面值，因此本年度無需作出減值撥備。

### 本核數師之審計如何處理關鍵審計事項

吾等之主要程序(其中包括)包括：

- 向貴集團管理層查詢、了解其如何釐定物業、廠房及設備減值跡象及減值評估所用方法；
- 評估獨立專業估值師之資格、能力及客觀性；
- 了解於估計相關現金產生單位可收回金額時所用估值方法及所用的主要輸入數據，並評估其是否合理及有理據支持；
- 就關鍵假設(如預期收益)進行敏感度分析，並評估貴集團管理層所用主要輸入數據及假設(包括貼現率)的合理性；
- 透過分析行內可資比較公司，與獨立專業估值師討論估值，並對估值所採納重大估計(包括有關於將持續使用資產計算得出之未來現金流量之估計以及貼現率)提出質疑；及
- 根據現行會計準則的規定評估管理層對物業、廠房及設備所作減值評估的合理性；及考慮貴集團有關減值評估的披露是否充足。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 本核數師之審計如何處理關鍵審計事項

#### 投資物業估值(包括分類為持作銷售投資物業)

茲提述綜合財務報表附註4、5、17及25

於2022年3月31日，貴集團之投資物業位於香港及澳洲(包括分類為持作銷售投資物業)，按公允價值計量約為港幣524,086,000元(2021年：約港幣489,998,000元)，約佔貴集團資產總值約25.5%(2021年：約23.5%)。

公允價值乃由貴集團根據其委聘獨立專業估值師進行估值後釐定。估值取決於若干關鍵假設，管理層須就此作出重大判斷，包括估值技術之確定及估值模型不同輸入數據之選擇。

由於結餘屬大額，加上公允價值計量時涉及的判斷及估計，吾等已將投資物業估值識別為關鍵審計事項。

吾等之主要程序(其中包括)包括：

- 了解有關管理層所使用估值模型、重大假設及估算的制定及有關估值模型的主要輸入數據；
- 評估獨立專業估值師之資格、能力及客觀性；
- 利用物業市場作為基準，以評估所用方法及重大假設之合適性；
- 根據物業市場之近期交易價格考慮獨立專業估值師所估計轉售價值及市場單位租金之合適性；
- 按抽樣基準，將估值模型所載租賃資料與相關合約及有關文件進行比較；及
- 按抽樣基準，透過與過往費率及可用市場數據進行比較，並考慮可資比較性及其他本地市場因素，與獨立專業估值師討論估值及對估值所採納重大估計(包括有關售價及市場單位租金之估計)提出質疑。

# 獨立核數師報告書

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載入 貴公司2022年年度報告之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等之有關核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出之意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式之核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等之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表或吾等在審核過程中獲悉之資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已進行之工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。就此，吾等毋須作出報告。

## 董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及公司條例編製可真實與公平地呈列之綜合財務報表，並落實 貴公司董事認為有必要之內部監控，以使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時， 貴公司董事須負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，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。

負責管治人員負責監督 貴集團的財務匯報過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

吾等之目標為根據公司條例第405條，合理保證此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述，並僅向 閣下(作為整體)發出載有吾等意見之核數師報告，不作其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證屬高層次之核證，惟根據香港審計準則進行之審核工作不能保證總能察覺所存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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之風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為吾等意見之基礎。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情況，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評估 貴公司董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮之事項或情況有關之重大不確定性。倘吾等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之相關披露。倘有關披露不足，吾等應當發表非無保留意見。吾等結論乃基於截至核數師報告日期止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表之整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足及適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計之方向、監督和執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與負責管治人員就(其中包括)審計之計劃範圍、時間安排及重大審計發現作出溝通，該等發現包括吾等在審計過程中識別之內部監控之任何重大缺失。

吾等亦向負責管治人員作出聲明，指出吾等已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性之所有關係及其他事宜，以及為消除威脅而採取的行動或防範措施(如適用)。

從與負責管治人員溝通之事項中，吾等釐定對本期間綜合財務報表之審計至關重要之事項，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在吾等報告中溝通某事項造成之負面後果超出產生之公眾利益，則吾等決定不應在報告中傳達該事項。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2022年6月24日

就本獨立核數師報告進行審核工作之委聘董事為：

余勝鵬

執業證書編號P05510

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收入	6	735,782	699,619
其他收入·淨額	6	33,127	93,354
所用原料及消耗品		(71,499)	(66,601)
員工成本·包括董事酬金	8	(387,606)	(445,942)
物業、廠房及設備折舊		(33,052)	(34,054)
其他經營開支		(99,261)	(91,585)
投資物業之公允價值收益	17	22,220	39,896
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產之 公允價值收益/(損失)	18	3	(636)
匯兌收益		361	41,634
出售物業、廠房及設備之(損失)/收益		(412)	532
財務成本	10	(276)	(269)
<b>除稅前溢利</b>	9	<b>199,387</b>	235,948
所得稅開支	11	(31,513)	(23,117)
<b>年度溢利</b>		<b>167,874</b>	212,831
<b>年度其他全面(虧損)/收益，扣減稅項之淨額</b>			
期後可能重新分類至損益之項目：			
一換算海外業務之匯兌差額		(2,482)	24,887
<b>年度總全面收益</b>		<b>165,392</b>	237,718
<b>年度溢利歸屬：</b>			
本公司擁有人		166,744	211,238
非控股權益		1,130	1,593
		<b>167,874</b>	212,831
<b>總全面收益歸屬：</b>			
本公司擁有人		164,733	234,888
非控股權益		659	2,830
		<b>165,392</b>	237,718
<b>每股盈利(以港仙列示)</b>			
基本及攤薄	13	港幣6.95仙	港幣8.81仙

# 綜合財務狀況表

於2022年3月31日結算

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	427,480	465,228
租賃土地	16	19,692	20,480
投資物業	17	313,267	489,998
按公允價值計入損益之金融資產	18	8,820	8,817
應收貸款及利息	22	2,616	5,021
遞延稅項資產	19	2,385	4,653
		<b>774,260</b>	994,197
<b>流動資產</b>			
存貨	20	65,292	50,474
應收帳項	21	56,907	70,447
應收貸款及利息	22	301,911	287,217
其他應收款項、按金及預付款項	23	12,967	14,526
可收回稅項		2,139	11,285
現金及現金等價物	24	633,593	654,265
		<b>1,072,809</b>	1,088,214
分類為持作銷售之投資物業	25	210,819	–
		<b>1,283,628</b>	1,088,214
<b>流動負債</b>			
應付帳項	26	20,974	13,052
其他應付款項、應計款項及已收按金	27	71,982	47,056
合約負債	28	5,970	7,422
應繳所得稅		15,710	406
借貸	29	7,053	7,110
		<b>121,689</b>	75,046
<b>總流動負債</b>		<b>121,689</b>	75,046
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,161,939</b>	1,013,168
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,936,199</b>	2,007,365
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	19	72,144	68,910
<b>資產淨值</b>		<b>1,864,055</b>	1,938,455



# 綜合財務狀況表

於2022年3月31日結算

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
資本及儲備			
股本	30	<b>1,413,964</b>	1,413,964
儲備		<b>441,499</b>	516,558
本公司擁有人之權益		<b>1,855,463</b>	1,930,522
非控股權益		<b>8,592</b>	7,933
權益總額		<b>1,864,055</b>	1,938,455

本綜合財務報表載於第38至110頁已獲董事會於2022年6月24日批准及授權付印，並由下列董事代表董事會簽署：

馬澄發  
董事

馬竟豪  
董事

# 綜合現金流量表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		<b>199,387</b>	235,948
調整：			
來自銀行存款及短期定期存款之利息收入	6	<b>(1,200)</b>	(4,550)
財務成本	10	<b>276</b>	269
應收帳項預期信貸虧損的虧損撥備	36(b)	<b>10,264</b>	2,331
物業、廠房及設備折舊	15	<b>33,052</b>	34,054
匯兌收益		<b>(361)</b>	(41,634)
租賃土地攤銷	16	<b>788</b>	788
投資物業之公允價值收益	17	<b>(22,220)</b>	(39,896)
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值(收益)/損失	18	<b>(3)</b>	636
出售物業、廠房及設備之損失/(收益)		<b>412</b>	(532)
營運資金變動前之經營現金流		<b>220,395</b>	187,414
營運資金變動：			
存貨		<b>(14,818)</b>	2,159
應收帳項		<b>3,276</b>	1,022
應收貸款及利息		<b>(12,289)</b>	(68,316)
其他應收款項、按金及預付款項		<b>1,180</b>	8,644
應付帳項		<b>7,922</b>	(2,922)
其他應付款項、應計款項及已收按金		<b>24,926</b>	(16,008)
合約負債		<b>(1,452)</b>	2,523
經營業務所得現金		<b>229,140</b>	114,516
已付所得稅		<b>(17,346)</b>	(14,219)
退回所得稅		<b>15,886</b>	2,322
經營業務所得現金淨額		<b>227,680</b>	102,619
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(9,278)</b>	(4,212)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>630</b>	560
已收銀行存款及短期定期存款之利息		<b>1,200</b>	4,959
投資業務(所用)/所得現金淨額		<b>(7,448)</b>	1,307

# 綜合現金流量表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>融資活動</b>			
已付股息	12(b)	<b>(239,792)</b>	(47,958)
已付利息	41	<b>(276)</b>	(269)
融資活動所用現金淨額		<b>(240,068)</b>	(48,227)
<b>現金及現金等價物之(減少)/增加淨額</b>		<b>(19,836)</b>	55,699
報告期初之現金及現金等價物		<b>654,265</b>	594,108
外幣匯率變動之影響		<b>(836)</b>	4,458
報告期末之現金及現金等價物	24	<b>633,593</b>	654,265

# 綜合權益變動表

截至2022年3月31日止年度

## 本公司擁有人之權益

	股本 港幣千元 (附註30)	匯兌儲備* 港幣千元 (附註(i))	物業 重估儲備* 港幣千元 (附註(ii))	保留溢利* 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於2020年4月1日	1,413,964	(3,468)	9,700	323,396	1,743,592	5,103	1,748,695
年度溢利	-	-	-	211,238	211,238	1,593	212,831
其他全面收益 期後可能重新分類至 損益之項目：							
— 換算海外業務之 匯兌差額	-	23,650	-	-	23,650	1,237	24,887
年度總全面收益	-	23,650	-	211,238	234,888	2,830	237,718
與擁有人之交易 已付2021年中期股息 (附註12(b))	-	-	-	(47,958)	(47,958)	-	(47,958)
於2021年3月31日	1,413,964	20,182	9,700	486,676	1,930,522	7,933	1,938,455
於2021年4月1日	<b>1,413,964</b>	<b>20,182</b>	<b>9,700</b>	<b>486,676</b>	<b>1,930,522</b>	<b>7,933</b>	<b>1,938,455</b>
年度溢利	-	-	-	166,744	166,744	1,130	167,874
其他全面虧損 期後可能重新分類至 損益之項目：							
— 換算海外業務之 匯兌差額	-	(2,011)	-	-	(2,011)	(471)	(2,482)
年度總全面收益	-	(2,011)	-	166,744	164,733	659	165,392
與擁有人之交易 已付2021年末期股息 (附註12(b))	-	-	-	(47,958)	(47,958)	-	(47,958)
已付2022年特別股息 (附註12(b))	-	-	-	(119,896)	(119,896)	-	(119,896)
已付2022年中期股息 (附註12(b))	-	-	-	(71,938)	(71,938)	-	(71,938)
	-	-	-	(239,792)	(239,792)	-	(239,792)
於2022年3月31日	<b>1,413,964</b>	<b>18,171</b>	<b>9,700</b>	<b>413,628</b>	<b>1,855,463</b>	<b>8,592</b>	<b>1,864,055</b>

\* 此等儲備帳合共指綜合財務狀況表內之綜合儲備約港幣441,499,000元(2021年：約港幣516,558,000元)。

# 綜合權益變動表

截至2022年3月31日止年度

附註：

(i) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務所產生之所有外幣匯兌差額。

(ii) 物業重估儲備

物業重估儲備包括於過往年度轉撥至投資物業之物業、廠房及設備項下物業估值所產生之儲備。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 1. 一般資料

東方企控集團有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處位於香港大埔工業邨大昌街23號東方傳媒中心，而其主要營業地點為香港。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之主要業務為投資控股及提供公司管理服務，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務及其他資料載於綜合財務報表附註37。

繼本公司股東於2021年8月11日舉行的股東周年大會上通過有關更改公司名稱之特別決議案後，香港公司註冊處處長已發出公司更改名稱證明書，本公司之中、英文名稱正式由「東方報業集團有限公司 Oriental Press Group Limited」更改為「東方企控集團有限公司 Oriental Enterprise Holdings Limited」，自2021年8月20日起生效。

## 2. 合規說明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製(其為包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱)、香港普遍接受的會計原則及公司條例。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)適用的披露條文。綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，除另有所指外，所有價值均四捨五入至最接近之千元。

綜合財務報表按與本集團截至2021年3月31日止年度綜合財務報表所採用之會計政策一致之基準編製。綜合財務報表附註3載列所採用之與本集團有關且自本年度生效之新訂/經修訂之香港財務報告準則。

本集團所採用之主要會計政策摘要載列於綜合財務報表附註4。

## 3. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則

本集團已首次應用以下新訂/經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則

第4號、第7號、第9號及第16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

利率基礎改革—第二階段

2021年6月30日後新冠肺炎疫情相關租金減免

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 3. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(續)

**香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號(修訂本)：利率基礎改革－第二階段**

該修訂本解決了公司因利率基礎改革(「改革」)而以替代基礎利率取代舊利率基礎時可能對財務報告造成影響的問題。該修訂本對在2019年11月頒佈的修訂作出補充，並與以下各項有關：

- 合約現金流量的變動－公司毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，但須對實際利率作出更新以反映替代基礎利率的變動；
- 對沖會計處理－倘對沖符合其他對沖會計標準，則有關處理方法令公司毋須僅因其作出改革所規定的變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露－公司須披露有關改革所產生的新風險及其過渡至替代基礎利率的應對方法的資料。

**香港財務報告準則第16號(修訂本)：2021年6月30日後新冠肺炎疫情相關租金減免**

該修訂本豁免承租人考慮個別租賃合約以釐定因新冠肺炎疫情而直接產生的租金減免是否屬於租賃修改並允許承租人將該等租金減免入賬，猶如其並非租賃修改。其適用於減少於2022年6月30日或之前到期的租賃付款與新冠肺炎疫情相關的租金減免。該修訂本並不影響出租人。

根據其過渡條文，本集團已追溯採納該修訂本，確認首次採納該修訂本的累積影響作為保留溢利的期初結餘調整，因此，並無重列可比較資料。

採納上述修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 3. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則的日後變動

於授權綜合財務報表當日，本集團並無提早採納香港會計師公會已頒佈，惟於本年度尚未生效的下列新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前的所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 <sup>1</sup>
香港財務報告準則的年度改進	2018年至2020年週期 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料 <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營企業之間的資產出售或出資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期待定

本公司董事預期於未來期間採納新訂／經修訂香港財務報告準則概不會對本集團的財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

## 4. 主要會計政策

### 計量基準

除下文會計政策所闡釋按公允價值計量之按公允價值計入損益的投資物業及金融資產外，編製綜合財務報表所用之計量基準為歷史成本。

### 綜合帳目基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃採用一致會計政策按與本公司之相同報告期間而編製。

所有集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易所產生之收入及開支以及盈虧均悉數對銷。附屬公司之業績乃自本集團獲取控制權日期開始作綜合入帳，並繼續綜合入帳直至有關控制權終止日期為止。



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 綜合帳目基準(續)

非控股權益於綜合損益及其他全面收益表內與本公司擁有人分開呈列，並於綜合財務狀況表內權益中呈列。於被收購方之非控股權益(為現有擁有權權益，並賦予持有人權利可於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值)乃初步按公允價值或按現有擁有權文據分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。所選計量基準會因應不同收購事項而定。除非香港財務報告準則規定採用另一項計量基準，否則其他類別之非控股權益初步按公允價值計量。

### 分配全面收益總額

損益及其他全面收益各組成部分均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。全面收益總額歸屬於本公司擁有人以及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

### 擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動倘並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則以權益交易入帳。本集團之權益及非控股權益帳面值經調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益調整金額與已付或已收取代價之公允價值間任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時的損益按下列兩者的差額計算：(i)於失去控制權當日已收取代價公允價值及任何保留權益公允價值之總額及(ii)於失去控制權當日附屬公司及任何非控股權益的資產(包括商譽)及負債的承前帳面值。先前於其他全面收益確認的有關該附屬公司的所有金額以假設控股公司直接出售相關資產或負債的同一基準入帳。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資之公允價值被視為金融資產初始確認或(如適用)於聯營公司或合營公司之投資的初始確認成本之公允價值。

### 附屬公司

附屬公司指受本集團控制的實體。倘本集團就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則本集團對該實體有控制權。如有事實及情況顯示一項或多項控制權元素出現變化，則本集團會重新評估其對被投資者之控制權。

於此等附註所呈列的本公司財務狀況表中，投資附屬公司按成本減去減值虧損列帳。倘投資的帳面值高於可收回金額，則相關帳面金額按個別基準減至可收回金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入帳。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 持作銷售之非流動資產

倘非流動資產帳面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用而收回，則非流動資產獲分類為持作銷售。此條件僅在有關銷售屬極為可能且有關資產於其當前狀況下可作即時銷售的情況下方被視為獲滿足。本集團管理層必須致力於有關銷售，且應預期有關銷售於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成之銷售。分類為持作銷售的非流動資產按其承前帳面值或公允價值減去出售成本(以較低者為準)計量，惟按公允價值計量之投資物業除外。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括為用於生產或供應貨品或服務或為行政用途而持有之樓宇)按成本減去累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列帳。一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價以及使該資產就其擬定用途達致其使用狀態及位置之任何直接應佔成本。

後續成本僅在與該項目相關之未來經濟利益很有可能流入本集團及該項目的成本可以可靠計量的情況下，方計入該資產之帳面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養均於其產生期間內在損益中確認。

折舊按直線法基準計算以按資產預計可使用年期就其剩餘價值撇銷資產成本。就此目的所用主要年度比率如下：

香港租賃樓宇	按租賃年期或估計使用年期(以較短者為準)
租賃土地	按租賃年期或估計使用年期(以較短者為準)
廠房、機械及印刷設備	5.0%–33.3%
傢俬、裝置及設備	20.0%–33.3%
租賃樓宇裝修	20.0%
汽車	18.8%–25.0%

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各結算日檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準列帳。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其估計可使用年期予以折舊。然而，倘無法合理確定將於租賃期末獲得擁有權，則資產會按租賃期或彼等之可使用年期(以較短者為準)予以折舊。

當出售物業、廠房及設備項目或繼續使用該資產而不會於未來帶來經濟利益時，該項目被終止確認。當該項物業、廠房及設備被出售或作廢時，按出售所得款項淨額及其帳面值之差額計算而產生之收益或虧損於損益中確認。

倘本集團作為業主自用物業所佔有之物業成為按公允價值計量的投資物業，本集團按照「物業、廠房及設備」一節下所述之政策就有關物業直至其用途變更日期入帳，而於該日期有關物業之帳面值及公允價值之任何差額乃作為重估盈餘或虧絀入帳。

### 投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或資本增值而持有之物業(包括酒店物業)。投資物業按成本(包括交易成本)初始計量。初始確認後，投資物業於結算日按公允價值列帳。公允價值變動帶來的任何收益或虧損於損益中確認。投資物業之公允價值乃基於獨立專業估值師之估值而定，該估值師持有認可專業資格並在獲估值之物業之位置及類別有近期估值經驗。

公允價值反映(其中包括)現有租賃之租金收入及市場參與者在現行市況下競價投資物業時將使用之其他假設，且就獨立確認資產或負債作出調整，以避免重覆計算資產或負債。

倘投資物業項目因其用途變更(如業主自用開始)而轉撥為物業、廠房及設備，該物業認定成本的後續會計處理須為其用途變更日期之公允價值。

倘本集團作為業主自用物業所佔有之物業因其用途變更而轉撥為投資物業，其時該項物業獲重新分類並在其後作為投資物業入帳。

當出售投資物業或當該投資物業被永久終止使用及預期出售該投資物業再無未來經濟利益時，該投資物業被終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額及資產之帳面值之差額計算)於該物業終止確認期間計入損益中。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具

### 金融資產

#### 確認及終止確認

金融資產乃當且僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時按交易日基準確認。

金融資產當且僅當(i)本集團對該項金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)本集團轉讓該項金融資產及(a)本集團已轉移該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，但並無保留該項金融資產之控制權時終止確認。

倘本集團仍保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，本集團會繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

倘本集團既不轉移亦不保留已轉讓資產擁有權之絕大部份風險及回報，且繼續控制該已轉讓資產，本集團按其持續參與程度及可能須支付之相關負債金額確認該金融資產。

#### 分類及計量

金融資產(並無重大融資成分之應收帳項除外)按公允價值初始確認，倘金融資產並非按公允價值計入損益列賬，則加上直接歸屬於收購金融資產之交易成本。有關應收帳項按其交易價格初始計量。

於初始確認時，金融資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)計量之債務投資；(iii)按公允價值計入其他全面收益計量之股權投資；或(iv)按公允價值計入損益計量。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

### 分類及計量(續)

於初始確認時，金融資產之分類取決於本集團有關管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特點。金融資產於初始確認後不會重新分類，除非本集團改變其管理金融資產之業務模式，在此情況下，所有受影響的金融資產於業務模式變更後之首個年度報告期間首日重新分類。

#### 1) 按攤銷成本計量之金融資產

倘符合以下條件且並非指定為按公允價值計入損益，則金融資產乃按攤銷成本計量：

- (i) 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- (ii) 其合約條款在指定日期產生現金流量，且該現金流量僅為支付尚未償還本金之本金及利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並須進行減值。減值、終止確認或於攤銷過程中產生之收益及虧損乃於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括應收貸款及利息、貿易及其他應收帳款以及現金及現金等價物。

#### 2) 按公允價值計入損益之金融資產

該等投資包括並非按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益的金融資產，包括持作買賣金融資產、於初始確認後指定按公允價值計入損益之金融資產、業務合併中香港財務報告準則第3號適用之或然代價安排所產生之金融資產及須另行以按公允價值計入損益計量之金融資產。該等金融資產均以公允價值列賬，所產生之任何收益及虧損於損益中確認，當中不包括有關金融資產所賺取之任何股息或利息。股息或利息收入與公允價值損益分開呈列。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

### 分類及計量(續)

#### 2) 按公允價值計入損益之金融資產(續)

金融資產如符合以下條件，則分類為持作買賣：

- (i) 主要為於短期內出售而收購；
- (ii) 屬於一併管理及於初始確認時近日有實際短期獲利模式證據之可識別金融工具組合之其中部分；或
- (iii) 並非金融擔保合約或並非指定及實際對沖工具之衍生工具。

僅於可消除或大幅減少以其他方式計量資產或負債或以不同基準確認收益或虧損而產生不一致之計量或確認之情況下，金融資產方會指定於初始確認時按公允價值計入損益。

強制按公允價值計入損益計量之本集團金融資產包括會籍。

### 金融負債

#### 確認及終止確認

金融負債當且僅當本集團成為該工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債當且僅當負債消除時方終止確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

#### 分類及計量

金融負債初始按公允價值計量，倘金融負債並非按公允價值計入損益列賬，則加上直接歸屬於發行金融負債之交易成本。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項及借貸。所有金融負債(按公允價值計入損益之金融負債除外)使用實際利率法按公允價值初始確認，並於其後按攤銷成本計量，惟倘折現之影響輕微，則按成本列帳。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號項下金融資產及其他項目之減值

本集團就按攤銷成本計量之金融資產、強制按公允價值計入其他全面收益、應收租賃、合約資產、借貸承擔及所發出的財務擔保合約(香港財務報告準則第9號之減值規定適用)之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。除下文詳述之指定處理外，於各報告日期，倘金融資產之信貸風險自初始確認後顯著增加，則本集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量金融資產之虧損撥備。倘金融資產之信貸風險自初始確認後並無顯著增加，則本集團按相等於12個月之預期信貸虧損之金額計量金融資產之虧損撥備。

### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為於金融工具預期存續期內概率加權信貸虧損估計(即目前所有現金短缺之現值)。

就金融資產而言，信貸虧損為根據合約應付予一間實體之合約現金流量與實體預期收到之現金流量之間之差額之現值。就應收租賃而言，用以釐定預期信貸虧損之現金流量應與按照香港財務報告準則第16號用以計量應收租賃之現金流量一致。

全期預期信貸虧損指於金融工具之預期存續期內所有可能違約事件將產生之預期信貸虧損，而12個月之預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內金融工具可能違約事件預期將產生之全期預期信貸虧損的一部分。

當預期信貸虧損按整體基準計量，金融工具按共同信貸風險的逾期資料進行分組。

### 違約之定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明，倘金融工具符合以下任何標準，則本集團可能無法收取尚未償還合約金額款項：

- (i) 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)；或
- (ii) 交易對手違反財務契諾。

儘管有上述分析，本集團認為，倘金融資產逾期超過90日時則發生違約，除非本集團有合理且有依據的資料證明更滯後之違約標準屬更合適，則作別論。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號項下金融資產及其他項目之減值(續)

### 信貸風險大幅增加之評估

評估金融工具信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料。具體而言，有關評估會考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)的實際或預期重大惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境有實際或預期的變動，對債務人履行對本集團責任的能力構成或可能構成重大不利影響。

不論上述評估的結果如何，本集團推斷當合約付款逾期超過30日，金融工具信貸風險已自初始確認起大幅增加。

### 低信貸風險

在以下情況下，金融工具會被釐定為具有低信貸風險：

- (i) 其具有低違約風險；
- (ii) 借款人有穩健能力履行近期之合約現金流量責任；及
- (iii) 經濟及商業狀況之長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任之能力。

誠如綜合財務報表附註36(b)所詳述，本集團之現金及現金等價物獲釐定為具有低信貸風險。

### 預期信貸虧損之簡化方法

就並無重大融資部分或本集團應用實際權宜法並無就重大融資部分入帳之貿易及其他應收帳款以及應收經營租賃而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。本集團根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號項下金融資產及其他項目之減值(續)

### 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財政困難。
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件。
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財政困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠。
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 因財政困難以致該金融資產失去活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或引入一項金融資產，該折扣反映已產生信貸虧損。

### 撤銷

當本集團無法合理預期收回金融資產全數或部分合約現金流量時，本集團撤銷金融資產。本集團預期不會就撤銷金額收回大量金額。然而，在考慮法律意見(如適用)後，已撤銷之金融資產仍可根據本集團之收到到期款項之程序實施強制執行。任何其後收回款項於損益中確認。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表目的而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之定期存款以及收購時將於三個月內到期並隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之短期高度流通投資，減去按要償還並構成本集團現金管理必要部分之銀行透支(如有)，其亦計入現金及現金等價物部分。

### 收入確認

酒店物業營運許可費收入根據相關協議在承包期所涵蓋之期間內以直線法確認。

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

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

#### 香港財務報告準則第15號內客戶的合約收益

#### 貨品或服務的性質

本集團提供之貨品或服務性質如下：

- (i) 出版報章及廣告業務；及
- (ii) 其他業務(包括投資物業之租金收入、酒店物業之營運許可費收入以及餐廳營運收入)。

#### 識別履約責任

於合約開始時，本集團評估與客戶訂立之合約內承諾之貨品或服務，而向客戶轉移以下各項承諾被識別為履約責任：

- (a) 可區別的貨品或服務(或一籃子貨品或服務)；或
- (b) 向客戶轉移具有相同模式之一系列大致相同之可區別貨品或服務。

倘符合以下兩項準則，向客戶承諾之貨品或服務為可區別：

- (a) 客戶可得益自貨品或服務本身或連同其他隨時可供客戶使用之資源(即貨品或服務視為可區別)；及
- (b) 本集團向客戶轉移貨品或服務的承諾與合約內其他承諾可分開識別(即轉移貨品或服務之承諾於合約之涵義內為可區別)。

#### 收益確認之時間

收益當(或於)本集團透過向客戶轉移所承諾之貨品或服務(即資產)完成履約責任時確認。一項資產當(或於)客戶取得該項資產的控制權時即獲轉移。

倘本集團並非於某一段時間內履行履約責任，則本集團乃於客戶取得所承諾資產之控制權之某一時間點履行履約責任。於釐定控制權轉移發生之時間時，本集團考慮控制權之概念及法定所有權、實物擁有權、收款權、資產所有權之重大風險及回報以及客戶接納等有關指標。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

#### 收益確認之時間(續)

本集團的收入確認政策的進一步詳情如下：

- (i) 出版報章收入於向分銷商或客戶完成交付之某一時間點確認。
- (ii) 互聯網訂閱收入於相關內容獲授權予訂閱人士之某一時間點確認。
- (iii) 廣告收入於刊登或廣播相關廣告之某一時間點確認。
- (iv) 餐廳營運收入於提供餐飲膳食之某一時間點確認。
- (v) 服務收入於按照相關協議於履行責任時確認。

就根據香港財務報告準則第15號隨時間確認的收入而言，倘履約責任結果可合理計量，則本集團應用輸入法(即根據迄今所應用實際輸入與估計總輸入比較之比例)計量履約責任完成履行的進度，原因為本集團的輸入數據與轉讓貨品或服務控制權予客戶以及(如適用)本集團可使用以應用該方法之可靠資料之間有直接關係。否則，僅就直至履約責任結果可合理計量時產生的成本確認收入。

#### 交易價格：重大融資部分

倘合約涵蓋重大融資部分(即客戶或本集團因為轉讓貨品或服務予客戶撥資而獲得之重大利益)，於釐定交易價格時，本集團就貨幣時間價值的影響調整承諾代價。重大融資部分的影響確認為利息收入或利息開支(有別於損益中的客戶合約收益)。

本集團參考(倘適用)合約隱含利率(即將貨品或服務的現金售價折現至預付或應計款項的利率)、現行市場利率、本集團的借款利率及本集團客戶之其他相關信譽資料釐定有關利率(相等於合約開始時，將於本集團與其客戶進行的一項獨立融資交易反映之利率)。

本集團已應用香港財務報告準則第15號第63段內的實際權宜法，且並無於融資期為一年或以下的情況下就重大融資部分影響調整代價。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

#### 可變代價：基於數量的回扣

本集團若干廣告服務合約可向若干客戶提供銷量回扣，惟該客戶需於合約期內突破一定銷售限額並結付所有應付票據。銷量回扣產生可變代價。本集團應用最有可能之金額方法估計可變代價。退款負債將按照將支付予客戶之基於數量的回扣最有可能之估計金額予以確認。於比較期內，本集團估算最有可能之銷量回扣金額並隨確認有關銷售確認其為收入扣減。回扣撥回將於「其他應付款項、應計款項及已收按金」內確認為其他應付款項(如有)。

#### 交易價格分配：單獨售價

就廣告收入合約而言，貨品或服務通常於不同會計期內轉移至客戶。因此(如適用)交易價格須按其相對單獨售價分配至履約責任，有關單獨售價乃於合約開始時按可觀察價格(如適用)或經調整市場或預期成本加利潤法予以估算。

#### 合約資產及合約負債

倘本集團透過於客戶支付代價前或在付款到期應付前將貨品或服務轉移予客戶，合約將呈列為合約資產，不包括呈列為應收款項之任何金額。相反，倘客戶支付代價，或本集團有權無條件取得代價金額，其於本集團向客戶轉移貨品或服務前，則合約於作出付款或付款到期應付(以較早者為準)時呈列為合約負債。應收款項為本集團無條件或在支付到期代價前僅需時間流逝即可取得代價之權利。

單一合約或一組相關合約以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。非相關合約之合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

就本集團業務而言，本集團通常於完成服務或交付貨品前(即該等交易的收入確認時間)自客戶收取全部或部分合約款項。本集團確認合約負債直至其確認為收入。在有關期間內，任何重大的融資部分(倘適用)將計入合約負債及將作為應計費用支銷，除非利息開支合資格作資本化。

本集團向客戶開具的發票大致與收入確認時間一致且概無重大合約資產獲確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣換算

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。本集團及其附屬公司之功能貨幣為港幣，惟於澳洲註冊成立之若干附屬公司除外，該等附屬公司之功能貨幣為澳元(「澳元」)。

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣所作之交易於交易日期以當前匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣項目以結算日之匯率換算。結付或換算貨幣項目所產生之差額於損益表中確認。

以外幣列值按公允價值入帳之非貨幣項目按於釐定其公允價值日期之當前匯率重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目概不重新換算。

貨幣項目匯兌差額於其產生期間於損益中確認，惟下列各項除外：

- 用於未來生產用途且與建設中的資產有關的外幣借貸匯兌差額，當其被視為對該等外幣借貸利息成本的調整，計入該等資產的成本；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)訂立的交易的匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務的貨幣項目匯兌差額，其結算並無計劃及不大可能出現(因此組成海外業務的投資淨值部分)，該差額初始於其他全面收益確認及按貨幣項目的還款由權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產和負債均以各結算日的當前匯率換算為本集團呈列貨幣。收入與開支項目均按期內平均匯率換算，惟倘期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及累計入權益項下外幣換算儲備(視情況歸屬於非控股權益)。

於出售海外業務，包括出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及失去對包括海外業務在內的附屬公司的控制權的出售，或出售於包括海外業務在內的合營安排或聯營公司內的權益(當中保留權益不再以權益會計法入帳)時，於其他全面收益確認及於權益獨立部分累計有關海外業務匯兌差額之累計款項，於確認出售收益或虧損時由權益重新分類至損益。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣換算(續)

此外，就並不引致本集團失去對附屬公司之控制權之部分出售附屬公司而言，於權益獨立部分確認之按比例分佔累計匯兌差額重新歸屬於該海外業務之非控股權益，且並不於損益中確認。就所有其他部分出售(包括並不引致本集團失去重大影響力或共同控制之部分出售聯營公司或共同控制實體)而言，於權益獨立部分確認之按比例分佔累計匯兌差額重新分類至損益中。

透過收購海外業務所得之可識別資產及負債承擔，繼而衍生之商譽及公允價值調整作為該海外業務之資產及負債處理，並按各結算當日之匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

### 存貨

存貨乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)列帳。成本(包括所有購買成本及(如適用)於使存貨達致其當前位置及狀況時產生的其他成本)按先入先出法計算。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減去進行有關銷售之必要估計成本。

當售出存貨時，該等存貨之帳面值於確認相關收益之期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值之任何金額及所有存貨虧損於撇減或虧損發生期間確認為開支。存貨之任何撇減出現任何撥回之金額確認為於撥回發生期間確認為開支之存貨金額扣減。

### 其他資產減值

於各結算日，本集團檢討內部及外部資料以釐定是否有任何跡象顯示其物業、廠房及設備、租賃土地及本公司於附屬公司之投資出現減值，或先前已確認之減值虧損不再存在或可能已經減少。倘存在任何有關跡象，本集團將根據資產公允價值減去出售成本或可使用價值(以較高者為準)，估計該資產之可收回金額。倘不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團就獨立產生現金流量之最小資產組別(即現金產生單位(「現金產生單位」))估計可收回金額。

倘本集團估計某項資產或現金產生單位之可收回金額低於其帳面值，則該項資產或現金產生單位之帳面值須減低至其可收回金額。減值虧損乃隨即確認為開支。

減值虧損撥回僅限於在過往期間並未確認減值虧損時原應釐定之資產或現金產生單位帳面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收入。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 其他資產減值(續)

於各結算日，本集團檢討其使用年期屬有限的有形及無形資產帳面值以及於合營企業之投資，以釐定該等資產有否遭受減值虧損之跡象。倘存在任何有關跡象，將估計有關資產之可收回金額，藉以釐定減值虧損之程度(如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團將估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理且一致之分配基準，企業資產亦獲分配至個別現金產生單位，或在其他情況下有關資產獲分配至可識別之合理且一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

每年均會對具無限使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產進行減值檢查，且當該項資產出現可能減值的跡象時，亦會進行相關檢查。

可收回金額為公允價值減去出售或使用價值(以較高者為準)。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對貨幣時間價值及資產之特定風險評估的稅前折現率折算成現值，而估計未來現金流量並未經調整。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其帳面值，該資產(或現金產生單位)之帳面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認。

倘減值虧損於其後撥回，該資產(或現金產生單位)之帳面值將增至其可收回金額之經修正估計，惟增加之帳面值不得超過假設並無於過往期間就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而釐定之帳面值。減值虧損撥回隨即於損益中確認。

### 借貸成本

已產生之借貸成本(扣除有關直接用於收購、建築或製造合資格資產(即須長時間方可用於擬定用途或出售之資產)特定借款之暫時投資所得之任何投資收入)須撥充資本，作為該等資產之部分成本。倘該等資產大致完成可作擬定用途或出售時，借貸成本將停止撥充資本。所有其他借貸成本均於其產生期間確認為開支。

所有借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 撥備

倘本集團因過往事件而產生當前責任(法定或推定)，而履行該責任很可能需要未來資源流出，則確認撥備，惟須可就該責任的金額作出可靠估計。

撥備按於結算日履行當前責任所須代價的最佳估計而計量，其乃經考慮圍繞該責任的風險及不確定性。當撥備按履行當前責任之估計現金流量計量時，其帳面值為該等現金流量的現值(倘貨幣的時間價值影響屬重大)。

當不大可能須有經濟利益流出，或未能對有關金額作可靠估計時，該責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出屬極不可能。可能產生的責任(其存在僅在發生或沒有發生一項或多項並不完全屬本集團控制範圍內之未來不確定事件時始能確定)亦將披露為或然負債，除非經濟利益流出屬極不可能。

### 政府補助

倘有合理保證可獲得政府補助並遵守所有附帶條件，則政府補助按其公允價值予以確認。倘該補助與開支項目有關，則於有必要將補助有系統地抵銷擬補償成本的期間內確認為收入。倘該補助與資產有關，則公允價值確認為相關資產帳面值的扣減，且於相關資產的預期可使用年期內每年按等額分期方式轉撥至損益。誠如綜合財務報表附註6所載，有關補助於「其他收入」項下呈列。

### 租約

#### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予於一段時間內控制已識別資產用途的權利，則該合約屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改合約或因業務合併而產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始、修訂日期或收購日期(如適用)評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 租約(續)

#### 本集團作為承租人

##### 將代價分配至合約的組成部分

倘合約包含一個租賃部分以及一個或多個額外的租賃或非租賃部分，則本集團應基於租賃部分的相關單獨價格及非租賃部分的單獨價格總和，將合約的代價在各租賃部分之間進行分配。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自租賃開始日期起計租期為12個月或更短的租賃及不包含購買選擇權的辦公室及印刷設備租賃應用短期租賃的確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。與該等租賃相關聯的租賃付款在租期內採用直線法或另一種系統性基準確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於租賃開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去已收取的任何租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在地或將相關資產復原至租賃條款及條件所規定的狀態所產生的預計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

除該等分類為投資物業並按公允價值模式計量的使用權資產外，使用權資產其後按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

對於本集團可合理確定在租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自租賃開始日期至可使用年期結束期間內計提折舊。否則，使用權資產應按估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)以直線法計提折舊。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 租約(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日期的未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘不易於確定租賃的內含利率，本集團則使用租賃開始日期的增量借款利率。

計入計量租賃負債之租賃付款包括就於租賃期內使用相關資產之權利而並未於開始日期支付之款項如下：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或費率的可變租賃付款，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 本集團預期應付的餘值擔保金額；
- 倘本集團合理確定將行使購買選擇權的選擇權行使價；及
- 終止租賃的罰款金額，倘租期反映本集團將行使終止租賃的選擇權。

於開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

當出現以下情況，租賃負債將予重新計量(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期出現變化或對行使購買選擇權的評估出現變化，在此情況下，使用重新評估日期修正後的折現率對修正後的租賃付款進行折現以重新計量相關租賃負債。
- 租賃付款因市場租金審查後的市場租金變化而變動，在此情況下，使用初始折現率對修正後的租賃付款額進行折現以重新計量相關租賃負債(除非租賃付款變動乃因浮動利率變動所致，在此情況下則使用修正後的折現率)。
- 租賃合約經修改且有關租賃修改並不作為一項單獨租賃入帳，在此情況下租賃負債按於實際修改日期使用修正後的折現率對修正後的租賃付款進行折現而計量。

如果同時符合以下條件，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃入帳：

- 該修改通過增加對一項或多項相關資產的使用權擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加的金額與針對擴大租賃範圍的單獨價格及為反映特定合約的具體情況而對單獨價格作出的任何適當的調整相稱。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 租約(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 租賃負債(續)

對於並不作為一項單獨租賃入帳的租賃修改，於實際租賃修改日期：

- 本集團按上文所述相對單獨價格基準分配經修改合約之代價。
- 本集團釐定經修改合約之租期。
- 本集團按於經修正租期內使用經修正折現率對經修正租賃付款進行折現而重新計量租賃負債。
- 對於減少租賃範圍的租賃修改，本集團透過減少使用權資產的帳面值對租賃負債的重新計量入帳，藉以反映部分或全面終止該租賃並於損益內確認部分或全面終止該租賃的任何收益或虧損。
- 對於所有其他租賃修改，本集團透過對使用權資產作出相應調整對租賃負債的重新計量入帳。

本集團已採用香港財務報告準則第16號(修訂本)：2021年6月30日以後2019冠狀病毒病相關租金寬免訂明的可行權宜方法，且並無評估因2019冠狀病毒病疫情的直接影響而產生的合資格租金寬減是否租賃修訂。倘相關變動並非租賃修訂，則本集團就租金寬免導致的租賃付款變動入帳，其方式與應用香港財務報告準則第16號時對該變動的入帳方式相同。

此可行權宜方法僅在滿足以下所有條件的情況下，才能應用於因2019冠狀病毒病疫情的直接影響而產生的租金寬免：

- (a) 租賃付款的變動導致租賃的代價修訂，與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- (b) 租賃付款的任何減少僅影響原於2022年6月30日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

本集團已就所有具有類似特徵及處於類似情況的合資格租金寬免貫徹應用可行權宜方法。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 租約(續)

#### 本集團作為出租人

##### 租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃被分類為融資租賃或經營租賃。當租賃條款實質上將所有權附帶的全部風險及回報轉移至承租人，則該合約獲分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內按直線法於損益中確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的帳面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟按公允價值模式計量的投資物業除外。

誠如綜合財務報表附註6所載，於本集團日常業務過程中產生的租金收入呈列在「收入」項下。

##### 將代價分配至合約的組成部分

當合約包含租賃及非租賃部分，本集團按其相對單獨銷售價格將合約代價分配至租賃及非租賃部分。

##### 可退回租金按金

已收取的可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入帳，並初始按公允價值計量。初始確認時的公允價值調整視為承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修改

不屬原有條款及條件一部分的租賃合約代價變動入帳列作租賃修訂，當中包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

本集團自修改生效日期起將經營租賃修作為一項新租賃作會計處理，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 僱員福利

退休福利乃透過定額供款計劃向僱員提供。

本集團根據《強制性公積金計劃條例》(「強積金條例」)，為其所有合資格參加強積金計劃之僱員設立定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算並受限於強積金條例最高供款額。

供款在僱員提供服務之報告期內於損益中確認為開支。本集團於強積金計劃下之責任僅限於應付之固定百分比供款。

### 短期僱員福利

僱員應得之年假於其享有時確認。就僱員提供服務至結算日而可享有年假之估計負債已計提撥備。

非累積之有薪假期(如病假及產假)，於休假時方予以確認。

### 長期服務金

於本集團服務特定的年份之僱員有權獲得長期服務金。本集團對於長期服務金之淨負債相等於僱員於本期或過往期間透過提供服務換取之日後福利，金額乃根據香港適用法例計算。

### 稅項

所得稅開支指目前應付之稅項及遞延稅項之總額。

即期所得稅支出乃根據本期間的業績計算，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。計算時所使用的稅率為於結算日已頒行或實際上已頒行的稅率。

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

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

與附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營公司之權益相關之應課稅暫時性差異，予以確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制該暫時性差異的回撥及該暫時性差異不大可能於可見未來作出回撥時除外。而與該等投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時性差異之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產可予以確認。

遞延稅項資產之帳面值於各結算日被檢討，並調低相關幅度至預期可足以供日後應課稅溢利用作抵扣之全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間按於結算日已實施或近乎實施之稅率(及稅例)計量。

計量遞延稅項資產及負債時，須反映本集團預期於結算日可收回或將償還該資產或負債帳面值之方式所產生之稅項結果。

就計量遞延稅項資產或遞延稅項負債而言，利用公允價值模式計量之投資物業之帳面值乃假設通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益內持有時，有關假設會被推翻。

當有法定權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且當該等即期稅項資產及負債與由相同稅務機關向相同的應課稅實體徵收的所得稅有關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

報告期間之本期或遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關時，本年度之本期或遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生本期稅項或遞延稅項，有關稅務影響包括於業務合併之會計處理。

於評估所得稅處理之不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理進行稅務申報。如果可能，即期及遞延稅項與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映每個不確定性的影響。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 關連方

關連方為與本集團有關連之人士或實體。

- (a) 倘屬以下情況，一名人士或該名人士家庭之近親為與本集團有關連：
- (i) 該名人士對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 該名人士對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 該名人士為本集團或本集團控股公司之主要管理層成員。
- (b) 倘下列任何一項條件適用，則一實體為與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即控股公司、附屬公司及同系附屬公司各自與彼此有關連)。
  - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體為當中的成員公司之集團成員公司之聯營公司或合營企業)之聯營公司或合營企業。
  - (iii) 各實體均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 一實體為一第三方之合營企業且另一實體為該第三方之聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關連。
  - (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之控股公司)主要管理層成員。
  - (viii) 實體或所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之控股公司提供主要管理人員服務。

一名人士家庭之近親為其與該實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (b) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

於關連方定義中，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，且合營企業包括該合營企業之附屬公司。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 分部呈報

本集團按定期向本公司執行董事(即主要營運決策者)呈報的內部財務資料識別其經營分部及編製分部資料，以供彼等決定本集團各業務組成部分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。呈報之內部財務資料中之業務組成部分，乃按本集團之主要產品及服務類型釐定。本集團識別出兩個須予呈報之經營分部，即出版報章及貸款業務。出版報章包括互聯網訂閱及相關廣告收入。

本集團根據香港財務報告準則第8號就呈報分部業績所採用之計量政策與其根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表所採用者一致，惟於計算經營分部之經營業績時，並無包括非屬於任何經營分部之直接應佔業務活動的公司收入及開支。

分部資產包括除按公允價值計入損益之金融資產以及現金及現金等價物以外之所有資產。

## 5. 關鍵會計估計及判斷

於編製綜合財務報表時，本公司董事須就影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及相信在有關情況下屬合理的若干其他因素而定，其結果乃為就不易從其他途徑得悉之資產及負債帳面值作出之判斷形成基礎。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設經持續檢討。倘會計估計修訂僅影響修訂該估計之期間，則該修訂於該期間確認；倘會計估計修訂影響當前及未來期間，則該修訂於修訂期間及未來期間確認。

下文載述於結算日有關未來的主要假設及其他估計不確定性的主要來源，且有關假設具有重大風險於下一個財政報告期間導致資產及負債帳面值出現重大調整。

### 估計不確定性的主要來源

#### (i) 投資物業公允價值估計

在缺乏類似物業於活躍市場之現行價格下，本集團管理層考慮各方資料，包括在同一位置及狀況之類似物業於較不活躍市場的銷售交易，並就反映主要估值屬性的差異作出調整，以於金額反映當時市場對不確定性之評估。本集團管理層與獨立專業估值師緊密合作，以建立適當的估值技術及模型輸入數據。



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 5. 關鍵會計估計及判斷(續)

估計不確定性的主要來源(續)

### (ii) 物業、廠房及設備減值

本集團物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列帳。當內部及外部資料來源顯示減值帳面值或屬不可收回，則審閱有關帳面值。減值虧損就該資產之帳面值超過其可收回金額之金額予以確認。可收回金額為資產之公允價值減去出售成本或使用價值(以較高者為準)。在估計資產可收回金額時，將作出若干假設，包括與非流動資產相關聯之未來現金流量及折現率。倘未來事件並不符合有關假設，可收回金額需予修訂，此可能影響本集團經營業績或財務狀況。

### (iii) 物業、廠房及設備使用年期

本集團按直線法基準就估計使用年期對物業、廠房及設備計提折舊，有關年期自該等資產投入生產日期起計。估計使用年期反映管理層就本集團擬透過使用本集團物業、廠房及設備來獲取未來經濟利益之期間的估計。

### (iv) 應收貸款及利息預期信貸虧損之虧損撥備

應收貸款及利息的預期信貸虧損乃單獨評估。對並無顯著增加之信貸風險之應收貸款使用12個月預期信貸虧損計量預期信貸虧損，而信貸風險自初始確認起有顯著增加之應收貸款則按全期預期信貸虧損進行評估。本集團管理層根據應收貸款之持有抵押品、借款人的信譽、無法償還或拖欠利息或本金、借款人的業務及借款人所屬行業以及當地經濟狀況而計量預期信貸虧損金額。於各結算日，本集團管理層通過比較於報告日期與初始確認日期之間的預計使用期發生之違約風險，來評估自初始確認以來信貸風險的承擔是否顯著增加。預期信貸虧損之虧損撥備容易受估計變動所影響。

### (v) 應收帳項預期信貸虧損之虧損撥備

本集團管理層透過評估預期信貸虧損估計應收帳項預期信貸虧損之虧損撥備金額，當中需要採取估計及判斷。評估預期信貸虧損需要根據不同客戶的信貸狀況計算的預期信貸虧損率、應收帳項帳齡、過往結算記錄、其後結算狀況、預期待償還結餘的變現時間及金額以及與相關客戶的持續業務關係。預期信貸虧損之虧損撥備容易受估計變動所影響。

### (vi) 長期服務金撥備

本集團之長期服務金撥備乃根據僱員截至結算日向本集團提供服務所可賺取的服務金之最佳估計。長期服務金的支付乃取決於日後情況而近期付款記錄未必反映未來付款情況。撥備的任何增加或減少，將影響往後期間的盈利或虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 6. 收入及其他收入

年內確認之收入如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於某一時點確認的香港財務報告準則第15號內之		
客戶合約之收入：		
出版報章及廣告收入	541,638	524,647
互聯網訂閱及廣告收入	134,401	127,519
餐廳營運收入	5,451	6,394
其他收入來源：		
應收貸款利息	30,612	21,081
酒店物業之營運許可費收入	9,112	6,865
投資物業之租金收入	14,568	13,113
	<b>735,782</b>	<b>699,619</b>

其他收入的主要項目如下：

於某一時點確認的香港財務報告準則第15號內之

客戶合約之其他收入：

出售廢料

其他服務收入

於某一時段確認的香港財務報告準則第15號內之

客戶合約之其他收入：

其他服務收入

其他來源之其他收入：

來自銀行存款及短期定期存款之利息收入

政府補助(附註)

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
出售廢料	1,946	1,527
其他服務收入	13,399	8,377
其他服務收入	10,954	11,847
來自銀行存款及短期定期存款之利息收入	1,200	4,550
政府補助(附註)	-	61,289

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 6. 收入及其他收入(續)

附註：

截至2021年3月31日止年度，本集團確認政府補助如下：

- (i) 約港幣59,768,000元的政府補助為香港特別行政區政府所設立的防疫抗疫基金項下保就業計劃(「保就業計劃」)的撥款資助。保就業計劃的目的為向僱主提供財務支援，以保留原先或需裁減的僱員。根據有關補助的條款，本集團不得於補助期內實施裁員，並須將撥款全數用作向僱員支付薪金；
- (ii) 約港幣1,513,000元的政府補助為澳洲稅務局所管理的留職補貼計劃(「留職補貼計劃」)及臨時現金流量支援(「臨時現金流量支援」)撥款資助。留職補貼計劃及臨時現金流量支援的目的為向受新冠肺炎影響的企業提供支援，並協助更多澳洲人維持就業；及
- (iii) 約港幣8,000元的政府補助為香港特別行政區政府設立的防疫抗疫基金下的物業管理業界抗疫支援優化計劃(「優化計劃」)的資助。優化計劃的目的是為工業和商業樓宇提供財政支援，以減輕因加強清潔工作而產生的成本。

## 7. 分部資料

按定期向本公司執行董事(即主要營運決策者)呈報的內部財務資料，以供彼等決定本集團各業務組成的資源分配並審閱該等組成的表現，本公司執行董事識別出須予呈報的經營分部，包括出版報章、貸款業務及其他經營分部。出版報章包括報章互聯網訂閱及廣告收入。貸款業務包括提供貸款融資所賺取之利息收入。來自其他經營分部之收入包括投資物業之租金收入、酒店物業之營運許可費收入及餐廳營運收入。

須予呈報分部收入及業績相等於綜合損益及其他全面收益表的本集團收入。分部業績指各分部未經分配政府補助、銀行利息收入、雜項收入、匯兌差額淨額等公司收入、董事酬金及財務成本等公司開支之盈虧。

須予呈報分部資產代表所有資產均分配至按公允價值計入損益的金融資產及現金及現金等價物以外的各經營分部。須予呈報分部負債代表所有負債均分配至各經營分部。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 7. 分部資料(續)

須予呈報分部收入及業績與本集團之除稅前溢利之對帳呈列如下：

### 須予呈報分部收入及業績

	出版報章		貸款業務		所有其他經營分部		總額	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
來自外部客戶之須予呈報分部收入	<u>676,039</u>	<u>652,166</u>	<u>30,612</u>	<u>21,081</u>	<u>29,131</u>	<u>26,372</u>	<u>735,782</u>	<u>699,619</u>
須予呈報分部業績	<u>183,197</u>	<u>91,057</u>	<u>21,631</u>	<u>19,460</u>	<u>12,264</u>	<u>39,427</u>	<u>217,092</u>	<u>149,944</u>
政府補助	<u>-</u>	<u>58,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,655</u>	<u>-</u>	<u>61,289</u>
未分配公司收入							<u>20,706</u>	<u>21,833</u>
未分配匯兌收益							<u>361</u>	<u>41,634</u>
未分配公司開支							<u>(38,772)</u>	<u>(38,752)</u>
除稅前溢利							<u>199,387</u>	<u>235,948</u>
<b>其他資料</b>								
預期信貸虧損(回撥)/撥備	<u>(679)</u>	<u>224</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,943</u>	<u>2,107</u>	<u>10,264</u>	<u>2,331</u>
折舊及攤銷	<u>(29,904)</u>	<u>(33,589)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,936)</u>	<u>(1,253)</u>	<u>(33,840)</u>	<u>(34,842)</u>
投資物業之公允價值收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,220</u>	<u>39,896</u>	<u>22,220</u>	<u>39,896</u>
添置之物業、廠房及設備	<u>9,593</u>	<u>3,644</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64</u>	<u>568</u>	<u>9,657</u>	<u>4,212</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 7. 分部資料(續)

本集團按經營分部劃分的資產及負債分析如下：

### 須予呈報分部資產及負債

	出版報章		貸款業務		所有其他經營分部		總額	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>資產</b>								
分部資產	<u>496,035</u>	<u>518,509</u>	<u>305,137</u>	<u>293,529</u>	<u>614,303</u>	<u>607,291</u>	<u>1,415,475</u>	1,419,329
未分配資產								
按公允價值計入損益之金融資產							8,820	8,817
現金及現金等價物							<u>633,593</u>	<u>654,265</u>
<b>資產總值</b>							<u>2,057,888</u>	<u>2,082,411</u>
<b>負債</b>								
分部負債	<u>124,793</u>	<u>104,155</u>	<u>1,283</u>	<u>120</u>	<u>67,757</u>	<u>39,681</u>	<u>193,833</u>	<u>143,956</u>

### 地理資料

本集團來自外部客戶之收入及其非流動資產(不包括按公允價值計入損益之金融資產、應收貸款及利息及遞延稅項資產)分為以下地區：

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港	<u>715,779</u>	683,306	<u>583,172</u>	606,957
澳洲	<u>20,003</u>	16,313	<u>177,267</u>	368,749
	<u>735,782</u>	<u>699,619</u>	<u>760,439</u>	<u>975,706</u>

客戶之地理位置乃根據提供服務或交付貨物之地點釐定。非流動資產(不包括按公允價值計入損益之金融資產、應收貸款及利息及遞延稅項資產)之地理位置乃根據資產之實際所在位置釐定。為呈報本集團來自外部客戶之收入及本集團之非流動資產(不包括按公允價值計入損益之金融資產、應收貸款及利息及遞延稅項資產)所在之地理位置，地區乃參照本公司大多數附屬公司的主要業務之經營所在地而釐定。

截至2022年3月31日止年度，本集團總收入約港幣735,782,000元(2021年：約港幣699,619,000元)，其中約港幣372,076,000元(2021年：約港幣366,146,000元)由出版報章分部之兩名(2021年：兩名)客戶分別提供約港幣199,758,000元(2021年：約港幣199,891,000元)及約港幣172,318,000元(2021年：約港幣166,255,000元)。於截至2022年及2021年3月31日止年度，並無其他單一客戶貢獻10%或以上之本集團收入。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 8. 員工成本，包括董事酬金

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
工資、薪金及其他短期僱員福利	373,738	428,321
終止合約福利	910	2,642
退休金成本－既定供款計劃	12,958	14,979
	<u>387,606</u>	<u>445,942</u>

附註：就截至2022年及2021年3月31日止年度而言，概無可供減少本集團強積金計劃現有供款水平之沒收供款。

## 9. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
核數師酬金*	1,273	1,251
租賃土地攤銷*	788	788
所用原料及消耗品	71,499	66,601
土地稅*	994	3,459
低價值資產租賃之已確認開支*	1,729	2,244
長期服務金撥備不足／(超額撥備)^	2,562	(3,442)
應收帳項預期信貸虧損撥備*	10,264	2,331
維修及保養*	17,091	15,982
水及電力*	14,067	14,888
投資物業之租金收入(酒店物業除外)#	(14,568)	(13,113)
減：來自產生租金收入的投資物業的直接營運費用*	1,548	1,360
投資物業扣除直接營運開支後之租金收入(酒店物業除外)	<u>(13,020)</u>	<u>(11,753)</u>

\* 記錄為「其他經營開支」

# 記錄為「收入」

^ 記錄為「員工成本，包括董事酬金」

## 10. 財務成本

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
借貸之利息	<u>276</u>	<u>269</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 11. 所得稅開支

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利的16.5%(2021年：16.5%)計算，惟合資格實體的首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%稅率計算除外。兩級利得稅率制度將適用於本集團截至2022年及2021年3月31日止年度的一間實體。

截至2022年及2021年3月31日止年度，本集團在澳洲成立的實體按30%的法定稅率繳交企業所得稅。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	<b>25,908</b>	8,852
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	-	(559)
海外所得稅	-	(251)
	-	(810)
遞延稅項(附註19)		
暫時性差額產生	<b>5,605</b>	15,075
	<b>31,513</b>	23,117

年內所得稅開支可與除稅前溢利對帳如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
除稅前溢利	<b>199,387</b>	235,948
本公司及其大多數附屬公司之香港所得稅以稅率16.5% (2021年：16.5%)計算之稅項	<b>32,899</b>	38,931
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	<b>2,214</b>	4,658
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(3,800)</b>	(19,848)
不可扣減開支之稅務影響	<b>508</b>	515
過往年度超額撥備	-	(810)
使用之前未獲確認稅務虧損	-	(16)
未獲確認暫時性差異之稅務影響	-	(6)
利得稅兩級制之稅務影響	<b>(165)</b>	(165)
稅款寬減之稅務影響	<b>(143)</b>	(142)
所得稅開支	<b>31,513</b>	23,117

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 12. 股息

### (a) 年度股息分配

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
已付中期股息 每股港幣3仙(2021年：港幣2仙)	71,938	47,958
建議之末期股息 每股港幣3仙(2021年：港幣2仙)	71,938	47,958
建議之特別股息 每股港幣3仙(2021年：港幣5仙)	71,938	119,896
	<u>215,814</u>	<u>215,812</u>

董事會建議之末期股息每股港幣3仙(2021年：港幣2仙)及特別股息每股港幣3仙(2021年：港幣5仙)須由股東於即將舉行之股東周年大會上批准。

### (b) 已於年內確認派發之股息

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
2021年中期股息	—	47,958
2021年末期股息	47,958	—
2021年特別股息	119,896	—
2022年中期股息	71,938	—
	<u>239,792</u>	<u>47,958</u>

## 13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利約港幣166,744,000元(2021年：約港幣211,238,000元)及截至2022年3月31日止年度內已發行普通股2,397,917,898(2021年：2,397,917,898)股計算。

由於截至2022年及2021年3月31日止年度概無可構成攤薄影響的股份，故經攤薄每股盈利與基本每股盈利相同。



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 14. 五名最高薪酬人士

截至2022年3月31日止年度內，五名最高薪人士包括三名(2021年：三名)董事，彼等之酬金已載於綜合財務報表附註40(a)。應付餘下兩名(2021年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
薪金及其他福利	8,110	8,110
既定供款計劃之供款	18	18
	<u>8,128</u>	<u>8,128</u>

屬於以下組別的餘下兩名(2021年：兩名)非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	2022年	2021年
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

於截至2022年及2021年3月31日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付，或應付予彼等的任何酬金，作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。截至2022年及2021年3月31日止年度，概無五名最高薪酬人士放棄或同意放棄任何酬金之安排。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

	香港 租賃樓宇 港幣千元	廠房、機器 及印刷設備 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	租賃樓宇 裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本值</b>						
於2020年4月1日	655,636	825,801	123,193	8,776	24,357	1,637,763
添置	-	2,725	669	59	759	4,212
出售	-	(1,527)	(873)	-	(2,334)	(4,734)
匯兌調整	-	613	1,706	-	318	2,637
於2021年3月31日及 2021年4月1日	<b>655,636</b>	<b>827,612</b>	<b>124,695</b>	<b>8,835</b>	<b>23,100</b>	<b>1,639,878</b>
添置	-	2,763	3,351	1,988	1,555	9,657
出售	-	(6,298)	(9,539)	-	(2,267)	(18,104)
轉移至投資物業(附註17)	(14,616)	-	-	-	-	(14,616)
匯兌調整	-	(26)	-	-	(13)	(39)
於 <b>2022年3月31日</b>	<b>641,020</b>	<b>824,051</b>	<b>118,507</b>	<b>10,823</b>	<b>22,375</b>	<b>1,616,776</b>
<b>累計折舊</b>						
於2020年4月1日	230,868	767,007	118,201	8,098	19,094	1,143,268
本年度撥備	15,697	13,052	2,050	237	3,018	34,054
出售	-	(1,525)	(848)	-	(2,333)	(4,706)
匯兌調整	-	393	1,404	-	237	2,034
於2021年3月31日 及2021年4月1日	<b>246,565</b>	<b>778,927</b>	<b>120,807</b>	<b>8,335</b>	<b>20,016</b>	<b>1,174,650</b>
本年度撥備	15,314	12,699	1,952	635	2,452	33,052
轉移至投資物業(附註17)	(1,321)	-	-	-	-	(1,321)
出售	-	(6,292)	(8,503)	-	(2,267)	(17,062)
匯兌調整	-	(15)	-	-	(8)	(23)
於 <b>2022年3月31日</b>	<b>260,558</b>	<b>785,319</b>	<b>114,256</b>	<b>8,970</b>	<b>20,193</b>	<b>1,189,296</b>
<b>帳面值</b>						
於 <b>2022年3月31日</b>	<b>380,462</b>	<b>38,732</b>	<b>4,251</b>	<b>1,853</b>	<b>2,182</b>	<b>427,480</b>
於2021年3月31日	409,071	48,685	3,888	500	3,084	465,228

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 16. 租賃土地

本集團位於香港之租賃土地之權益指預付租賃款項，其帳面值分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於香港持有之租賃	<b>19,692</b>	20,480
於報告期初	<b>20,480</b>	21,268
預付租賃款項之每年開支	<b>(788)</b>	(788)
於報告期末	<b>19,692</b>	20,480

## 17. 投資物業

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
按公允價值		
於報告期初	<b>489,998</b>	383,843
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	<b>13,295</b>	–
重新分類為持作銷售(附註25)	<b>(210,819)</b>	–
公允價值變動	<b>22,220</b>	39,896
匯兌調整	<b>(1,427)</b>	66,259
於報告期末	<b>313,267</b>	489,998

本集團全部物業權益乃根據租賃持有，以賺取租金收入或作資金增值，其使用公允價值模式計量，並分類及入賬為投資物業。本集團的投資物業位於香港及澳洲。

位於澳洲的投資物業於2022年及2021年3月31日進行重估，分別由Messrs. Jeffrey Perkins & Associates, Property Valuers & Consultants(「Jeffrey Perkins」)負責酒店的估值，及羅馬國際評估有限公司(「羅馬」)(2021年：Jeffrey Perkins)負責商業及零售舖位的估值。Jeffrey Perkins及羅馬均為與本集團無關連的獨立合資格專業估值師。投資物業的估值採用直接比較法，經參照於報告期末在相關市場上的可資比較銷售憑證，並就各有關物業的潛在逆轉作充份撥備。

位於香港的投資物業於2022年及2021年3月31日由與本集團無關連的獨立合資格專業估值師羅馬(2021年：滙鋒評估有限公司(「滙鋒」))進行重估。投資物業的估值採用收入法，經參照現時租金收入及租約期滿後之潛在租金水平，或在適用情況下參考於報告期末在相關市場上可供比較之銷售憑證。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 17. 投資物業(續)

於截至2022年3月31日止年度，一棟先前擁有的樓宇由本集團管理層釐定為由本集團持作賺取租金。因此，賬面值約港幣13,295,000元已於使用變更後從物業、廠房及設備重新分類。

投資物業須承受剩餘價值風險。因此，租賃合約包括一項剩餘價值擔保，據此本集團有權於租賃期結束時就投資物業的任何損失向租戶收取費用。此外，本集團已購買保險，保障其免受有關物業的意外或物理傷害而可能會產生的任何損失。

本集團概無按公允價值計量的投資物業獲分類為第一級及第二級。本集團公允價值獲分類為第三級之投資物業如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
投資物業		
位於澳洲	176,172	366,198
位於香港	137,095	123,800
	<u>313,267</u>	<u>489,998</u>

下表提供如何釐定主要投資物業之公允價值之資料(尤其是所用估值技術及輸入值)。

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公允價值之關係	敏感度
位於383 Bulwara Road ULTIMO NSW Australia的酒店	採用現有銷售案例之直接比較法	受新冠肺炎的影響，悉尼酒店市場嚴重衰退。然而，由於國際及各國出入境重開，情況已正值改善	由於國際及各國出入境重開，旅遊限制亦已放寬，故公允價值增加	中度敏感，新冠肺炎後的前景改善
		物業價值等同每間客房約313,000澳元(2021年：約281,000澳元)及等同每平方米約11,641澳元(2021年：約10,477澳元)之物業	正面未來前景，將會導致價值改善	

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 17. 投資物業(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公允價值之關係	敏感度
位於香港北角英皇道510號港運城港運大廈22樓1至5室之辦公室物業	收入法	市場單位月租每平方米約港幣33元至港幣40元(2021年：約港幣29元至港幣40元)  期限收益率為2.30%(2021年：2.75%)  復歸收益率為2.80%(2021年：2.50%)	每月市場租金，經考慮位置及個人因素的差異，即可達性及環境	已使用的期限收益率及復歸收益率稍微下跌將導致公允價值上升(反之亦然)  所使用市場租金稍微上升將導致公允價值稍微上升(反之亦然)
位於2 Short Street Double Bay NSW Australia的零售及辦公大樓(重新分類為持作銷售(附註25))	採用現有銷售案例之直接比較法	該物業目前已合理出租予新租客。受新冠肺炎下的停業及限制影響下，健身生意受到嚴重打擊，然而目前其已解除限制  物業價值等同每平方米約12,183澳元(2021年：約11,803澳元)之物業	公允價值很有可能於新冠肺炎後增加  地段位於內街，與大部分對象相比  於目前低息環境下鼓勵投資者並降低回報率	市場敏感度隨著限制解除而趨於平穩，然而對於政府負債及利率上升的可能性仍存在一些擔憂

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 17. 投資物業(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公允價值之關係	敏感度
位於29,31 & 33 Bay Street Double Bay NSW Australia的商業及零售舖位(重新分類為持作銷售(附註25))	採用現有銷售案例之直接比較法	該物業目前已合理出租予新餐廳租客，並承辦其裝修。受新冠肺炎下的停業及限制影響下，餐廳生意受到嚴重打擊，然而目前其已解除限制  物業價值等同於每平方米約19,780澳元(2021年：約19,341澳元)之物業	公允價值很有可能於新冠肺炎後增加  地段位於內街，與大部分對象相比  於目前低息環境下鼓勵投資者並降低回報率	市場敏感度隨著限制解除而趨於平穩，然而對於政府負債及利率上升的可能性仍存在一些擔憂
位於35,37 & 39 Bay Street Double Bay NSW Australia的商業及零售舖位(重新分類為持作銷售(附註25))	採用現有銷售案例之直接比較法	該物業目前已合理出租予新餐廳租客，並承辦其裝修。受新冠肺炎下的停業及限制影響下，餐廳生意受到嚴重打擊，然而目前其已解除限制  物業價值等同於每平方米約25,359澳元(2021年：約24,575澳元)之物業	公允價值很有可能於新冠肺炎後增加  地段位於內街，與大部分對象相比  於目前低息環境下鼓勵投資者並降低回報率	市場敏感度隨著限制解除而趨於平穩，然而對於政府負債及利率上升的可能性仍存在一些擔憂

公允價值計量乃基於投資物業的最高及最佳使用，與其現有用途並無分別。於2022年及2021年3月31日所使用的估值技術並無變更。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 18. 按公允價值計入損益之金融資產

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
會籍	<b>8,820</b>	8,817

按公允價值計入損益之金融資產變動分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於報告期初	<b>8,817</b>	9,453
公允價值之變動	<b>3</b>	(636)
於報告期末	<b>8,820</b>	8,817

根據與本集團無關連的獨立專業估值師羅馬(2021年：滙鋒)的估值，公允價值減會籍轉讓費用約為港幣8,820,000元(2021年：約港幣8,817,000元)。估值乃經參考獲估值資產與近期售出的可資比較資產之間的比較後採用市場法達致，並獲分類為公允價值層級第二級。截至2022年3月31日止年度，公允價值上升約港幣3,000元(2021年：公允價值下跌約港幣636,000元)於損益確認。

## 19. 遞延稅項

遞延稅項乃採用於報告期末稅務司法權區之適用稅率，按負債法就所有暫時差異計算。

遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

	加速稅項 折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2020年4月1日	27,128	34,929	(15,072)	(1,543)	45,442
在損益確認(附註11)	(753)	10,679	3,929	1,220	15,075
匯兌調整	(53)	5,436	(1,869)	226	3,740
於2021年3月31日及 2021年4月1日	<b>26,322</b>	<b>51,044</b>	<b>(13,012)</b>	<b>(97)</b>	<b>64,257</b>
在損益確認(附註11)	<b>(2,416)</b>	<b>6,397</b>	<b>3,924</b>	<b>(2,300)</b>	<b>5,605</b>
匯兌調整	<b>5</b>	<b>(143)</b>	<b>113</b>	<b>(78)</b>	<b>(103)</b>
於2022年3月31日	<b>23,911</b>	<b>57,298</b>	<b>(8,975)</b>	<b>(2,475)</b>	<b>69,759</b>

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 19. 遞延稅項(續)

於2022年3月31日，應佔物業重估的遞延稅項負債約2,749,000澳元(相當於約港幣16,145,000元)及應佔稅項虧損的遞延稅項資產約1,025,000澳元(相當於約港幣6,017,000元)分別指與綜合財務報表附註25所載分類為持作銷售的投資物業有關的負債。

以下為就財務申報而言之遞延稅項結餘分析：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
遞延稅項資產	(2,385)	(4,653)
遞延稅項負債	72,144	68,910
於報告期末	<u>69,759</u>	<u>64,257</u>

結轉之稅項虧損約1,586,000澳元(相當於約港幣9,313,000元)(2021年：約1,821,000澳元(相當於約港幣10,779,000元))可被確認為遞延稅項資產，此相關稅項優惠之變現須視乎未來應課稅溢利可否落實而作計算。本集團已累計未確認稅項虧損約港幣558,000元(2021年：約港幣558,000元)，因為未來應課稅溢利不可能可供附屬公司動用有關利益。此等稅項虧損並無到期日。

若干海外附屬公司的累計溢利須於其分派時扣繳所得稅。分派此等海外實體的累計溢利之估計扣繳稅項影響約為3,055,000澳元(相當於約港幣17,941,000元)(2021年：2,472,000澳元(相當於約港幣14,634,000元))。本公司董事認為，此等累計溢利於現時須用作融資海外附屬公司的持續營運，於可見未來亦不會作出分派。因此，於綜合財務報表概無就遞延稅項作出撥備。



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 20. 存貨

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
白報紙及印刷物料	49,861	35,476
零件及供應品	13,445	13,107
其他	1,986	1,891
	<u>65,292</u>	<u>50,474</u>

總額為約港幣13,445,000元(2021年：約港幣13,107,000元)之零件及供應品存貨預計在業務過程中可消耗十二個月以上並於損益中確認。

## 21. 應收帳項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
應收帳項	72,687	76,564
減：預期信貸虧損的虧損撥備	(15,780)	(6,117)
	<u>56,907</u>	<u>70,447</u>

本集團給予其貿易客戶平均90日之付款期，不計利息。就擁有良好付款紀錄之個別客戶而言，本集團給予彼等更長之付款期。所有應收帳項均以港幣及澳元計值。

根據發票日期，於報告期末扣除預期信貸虧損的虧損撥備後之應收帳項帳齡分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
0-60日	27,567	32,435
61-90日	12,018	11,318
超過90日	17,322	26,694
	<u>56,907</u>	<u>70,447</u>

無逾期亦無減值之應收帳項源自大量多元化的客戶，彼等近期並無拖欠紀錄。

於報告期末，本集團應收帳項當中，帳面值為約港幣17,322,000元(2021年：約港幣26,694,000元)之款項已逾期惟尚未減值。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 21. 應收帳項(續)

基於發票日期已逾期惟尚未減值應收帳項之帳齡分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
91-120日	7,325	8,150
121-365日	9,070	17,661
超過365日	927	883
	<u>17,322</u>	<u>26,694</u>

截至2022年及2021年3月31日止年度，應收帳項的減值評估詳情及變動載於綜合財務報表附註36(b)。

計入結餘為香港財務報告準則第15號來自客戶合約之應收帳項：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於4月1日	<u>69,542</u>	<u>79,621</u>
於3月31日	<u>54,844</u>	<u>69,542</u>

截至2022年3月31日止年度，預期信貸虧損的虧損撥備撥回約港幣679,000元(2021年：預期信貸虧損的虧損撥備費用約港幣224,000元)確認為香港財務報告準則第15號來自客戶合約之應收帳項。

## 22. 應收貸款及利息

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
分析為：		
即期	301,911	287,217
非即期	<u>2,616</u>	<u>5,021</u>
	<u>304,527</u>	<u>292,238</u>

於報告期末，應收貸款全部由位於香港的房地產物業抵押，其附帶固定利率，每年1.60%至11.52%(2021年：每年1.60%至21.96%)，到期日介乎1至16年(2021年：1至17年)，並以港幣計值。本金額於各到期日將為應收賬項，或將以每月分期付款償付。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 22. 應收貸款及利息(續)

本集團應收貸款及利息的到期日如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	301,911	274,705
超過一年但不多於兩年	156	451
超過兩年但不多於五年	482	1,303
超過五年	1,978	3,267
尚未逾期	304,527	279,726
逾期多於九個月但少於一年但並無減值	-	12,425
逾期多於一個月但並無減值	-	87
	<b>304,527</b>	<b>292,238</b>

本集團務求對其批核之貸款及未償還應收貸款維持嚴格監控，以減低信貸風險。本集團管理層批准及監察該等貸款的審批，並定期檢討到期結餘的可收回性。於2022年3月31日，本公司董事參照同類物業的近期市價，重新評估位於香港的所有抵押品，總市值約港幣428,470,000元(2021年：約港幣464,800,000元)。

倘客戶根據貸款協議償還所有本金及利息，則抵押品被解除及該交易視為完成。倘客戶違約(定義見相關合約)，本集團經諮詢法律意見後可通過法律程序收取及出售抵押品。本金及利息未獲收回之風險由該等抵押品之可變現價值抵償。

截至2021年3月31日止年度，應收貸款及利息中包括已逾期但未減值的約港幣12,512,000元。香港高等法院已於2021年4月1日發出收樓及扣押判定債務人財產綜合令狀。截至2022年3月31日止年度，上述的收樓及扣押判定債務人財產綜合令狀已完成。抵押品已拍賣及所有應收貸款及利息已悉數收回。

有關減值評估詳情載於綜合財務報表附註36(b)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 23. 其他應收款項、按金及預付款項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
其他應收款項	4,621	2,689
按金	5,871	6,046
購買物業、廠房及設備已付按金	91	379
預付款項	2,384	5,412
	<u>12,967</u>	<u>14,526</u>

其他應收款項帳面值並未過期或減值。

有關其他應收款項的減值評估詳情載於綜合財務報表附註36(b)。

## 24. 現金及現金等價物

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
銀行及手頭現金	279,612	194,527
短期銀行存款	353,981	459,738
	<u>633,593</u>	<u>654,265</u>

計入本綜合財務狀況表之銀行及手頭現金包括下列以本集團實體功能貨幣以外之其他貨幣計值之款額：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
美元(「美元」)	28,918	40,595
澳元	49,910	18,248
人民幣	1,504	1,440
其他貨幣	115	121
	<u>80,447</u>	<u>60,404</u>

銀行存款以每日銀行存款利率為基準之浮動利率計息。短期銀行存款之年利率介乎0.03厘至0.53厘(2021年：0.08厘至2.06厘)，到期時限為一個月或更短，並可在不收取上一存款期利息之條件下即時撤銷。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 25. 分類為持作銷售之投資物業

分類為持作銷售之資產如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
投資物業	<b>210,819</b>	-

於2022年1月21日，本集團與Bayside Pacific Developments Pty Ltd.（「買方」）（於澳洲註冊成立之有限公司，並由本集團主席及副主席的侄兒馬興富先生全資擁有）訂立三份買賣協議，據此，本集團同意出售，且買方同意購買該等物業，代價總額為38,000,000澳元（約港幣223,151,000元）（「出售事項」）。根據有關出售事項的「其他應付款項、應計款項及所收取按金」，本集團收到出售按金3,800,000澳元（約港幣22,315,000元）。於2022年6月21日，出售事項由股東（本集團主席及副主席及彼等各自的聯繫人除外）於股東大會上批准。預期將於十二個月內出售的所有其他營運分部的投資物業已分類為持作銷售，並已根據香港財務報告準則第5號「持作銷售的非流動資產及已終止業務」個別呈列於綜合財務狀況表。本公司董事認為，出售事項的該等物業總代價（撇除有關交易成本及稅項）超過帳面值約2,100,000澳元（約港幣12,332,000元）。

## 26. 應付帳項

本集團獲其供應商授予之信貸期介乎30日至90日。根據發票日期，於報告期末之應付帳項帳齡分析如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
0-60日	<b>19,255</b>	11,453
61-90日	<b>1,084</b>	218
超過90日	<b>635</b>	1,381
	<b>20,974</b>	13,052

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 27. 其他應付款項、應計款項及已收按金

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
其他應付款項		<b>22,690</b>	20,195
已收按金		<b>4,638</b>	5,395
有關出售事項之已收按金	25	<b>22,315</b>	–
應計款項		<b>22,339</b>	21,466
		<b>71,982</b>	47,056

結餘中包括長期服務金撥備及訴訟撥備，截至2022年3月31日止年度有關變動如下：

	長期服務金 港幣千元	訴訟 港幣千元
於2020年4月1日	22,185	106
年度超額撥備	(3,442)	–
付款產生之減少	(6,320)	–
	<b>12,423</b>	<b>106</b>
於2021年3月31日及2021年4月1日	<b>2,562</b>	–
年度撥備不足	<b>(2,324)</b>	–
付款產生之減少		
	<b>12,661</b>	<b>106</b>

於報告期末，有數宗針對本集團的未決誹謗及其他訴訟。本集團已就該等申訴作出有力抗辯。基於法律意見，本公司董事認為已於本綜合財務報表作出充足撥備以應付來自有關訴訟的任何潛在負債。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 28. 合約負債

截至2022年及2021年3月31日止年度，香港財務報告準則第15號來自客戶合約的合約負債之變動(產生自同年內的增加及減少除外)如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
報告期初	7,422	4,899
預收款項	3,678	5,369
確認為收益	(5,130)	(2,846)
於報告期末	<u>5,970</u>	<u>7,422</u>

合約負債指收取自客戶有關刊登廣告的墊款。

本集團採用可行權宜方法，且不會就原預定期限為一年或以下之餘下履約責任披露有關資料。

## 29. 借貸

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
其他貸款	<u>7,053</u>	<u>7,110</u>

於2022年及2021年3月31日，其他貸款以澳元為貨幣單位，並由本公司其中一間附屬公司之非控股股東借出。該項貸款為無抵押、利息以年利率4厘計算及須按要求償還。

## 30. 股本

	股份數目	港幣千元
已發行及繳足：		
於2020年4月1日、2021年3月31日、2021年4月1日及2022年3月31日	<u>2,397,917,898</u>	<u>1,413,964</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 31. 關連方交易

除於本綜合財務報表其他章節內已披露的交易及結餘外，截至2022年3月31日止年度，本集團向姚黎李律師行支付法律費用約港幣576,000元(2021年：約港幣562,000元)。本公司非執行董事黎慶超先生為該律師行之高級合夥人。本公司董事認為該等交易價格與估計市值相若。

本公司董事認為，主要管理人員僅為董事，彼等之酬金詳情載於綜合財務報表附註40(a)。

## 32. 經營租賃安排

本集團以初步為期一年至兩年(2021年：一年至五年)之經營租賃安排出租其投資物業(包括酒店物業)，有關租賃可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定之日期重續租賃條款。該等租賃條款一般規定租戶繳交保證金。該等租賃概無包括或然租金。

下表為於各報告期末根據不可撤銷的經營租賃而產生並將由本集團在未來期間收取的未折現租賃款的到期分析：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
一年內	17,693	30,048
超過一年但在二年內	274	26,712
超過二年但在三年內	—	8,731
超過三年但在四年內	—	5,043
超過四年但在五年內	—	1,875
	<u>17,967</u>	<u>72,409</u>

## 33. 資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
就購買物業、廠房及設備而已訂約但未作出撥備之資本開支	<u>91</u>	<u>884</u>



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 34. 退休福利計劃

### 長期服務金

於本集團服務至少五年之僱員有權獲得長期服務金。該長期服務金金額乃根據香港適用法例計算。撥備與付款之詳述，可參閱綜合財務報表附註27。

### 既定供款計劃

本集團在香港的員工乃受強積金計劃保障，強積金為既定供款退休福利計劃，而資產則由信託人管理。本集團為香港聘用的所有由18至65歲兼且工作逾六十天的員工，均參與強積金計劃。本集團按員工有關收入的5%作出供款。每名員工供款的最高有關收入為每月港幣30,000元。不論在本集團的服務年資，員工有權收取本集團供款的100%連同應計回報，但按法例規定該福利須保留至65歲的退休年齡方可提取。

覆蓋位於海外的僱員之退休計劃為定額供款計劃，有不同根據當地慣例及規例的費率。

截至2022年3月31日止年度，既定供款計劃所作供款達約港幣12,958,000元(2021年：約港幣14,979,000元)。

## 35. 資本管理政策及程序

本集團管理資本之主要目的為保障本集團可持續經營，使本集團可按風險程度確立產品及服務價格，繼續為股東提供回報及向其他權益持有人提供利益。

本集團按經濟條件變動及相關資產之風險特徵管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東之股息金額、發行新股、退還資本予股東、提出新債務融資或售賣資產以減少債務。

本集團按淨債務對經調整資本比率基準監察資本。於2022年3月31日，本集團之淨債務對經調整資本比率為極少(2021年：極少)。就計算淨債務對經調整資本比率而言，本集團界定淨債務為負債總額(不包括遞延稅項負債減現金及現金等價物)，而經調整資本為全部權益組成部分(不包括非控股權益)。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量

本集團並無制訂書面財務風險管理政策及指引。然而，本公司董事定期會面以分析及制訂有關管理本集團信貸風險、流動資金風險及市場風險之措施，包括主要針對利率風險及匯率風險之變動。

本集團並無積極參與金融資產交易以達到投機目的。本集團面對之最重大財務風險於下文詳述。按類別劃分之金融資產及負債概要可參閱綜合財務報表附註36(f)。

### (a) 外幣風險

外幣風險指金融工具之公允價值或未來現金流量會因外幣匯率之變動而波動。本集團主要於香港營運，而本集團大部分交易以港幣為單位。本集團面對其實體各自以功能貨幣以外之貨幣為單位之交易匯兌風險，產生此風險之主要外幣為澳元。本集團目前並無外幣對沖政策，惟本集團管理層持續監察匯兌風險，並於適當時候考慮對沖重大匯兌風險。

下表詳列本集團於報告期末因本集團實體功能貨幣以外之外幣計值之已確認貨幣資產或負債而面對之外幣風險。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
澳元		
現金及現金等價物	49,910	18,248
借貸	(7,053)	(7,110)
	<u>42,857</u>	<u>11,138</u>

### 敏感度分析

下表列出本集團除稅前溢利之大概變動。該變動乃因應本集團以澳元計值的貨幣資產及負債的外匯匯率之合理可能變動而計算。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
澳元	<u>4,286</u>	<u>1,114</u>

上述敏感度分析已假設匯率已於報告期末出現合理可能變動而釐定，並已應用於各集團實體於當日已存在之金融工具所面對外幣風險，而所有其他變數(特別是利率)維持不變。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (a) 外幣風險(續)

上述變動代表管理層經參考澳元兌港幣過往匯率趨勢後，匯率於下一個報告期末前期間可能出現之合理變動之評估。倘於報告期末澳元兌港幣升值10%，除稅前溢利將會按上表所示金額增加。澳元兌港幣貶值10%會對上述結餘產生等同但相反之影響。截至2021年3月31日止年度之分析乃按相同基準進行。就美元之外幣風險而言，乃假設由於美元與港幣間之聯繫匯率，因此並無受重大影響。

### (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任，導致本集團產生財務虧損。本集團之信貸風險主要源自應收帳項、應收貸款及利息、其他應收款項及現金及現金等價物。本集團以持續基準監察該等信貸風險。

所面對之最大信貸風險即各項金融資產之帳面值。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>金融資產類別</b>		
應收帳項	<b>56,907</b>	70,447
應收貸款及利息	<b>304,527</b>	292,238
其他應收款項	<b>4,621</b>	2,689
現金及現金等價物	<b>633,593</b>	654,265
	<b>999,648</b>	1,019,639

本集團管理層監控須作出減值撥備的金融資產，以評估信貸風險自初步確認以來有否大幅增加。

#### 應收帳項

本集團的客戶基礎包括類型廣泛的客戶，應收帳項乃按能夠代表客戶根據合約條款償還所有到期款項的能力之常見風險特徵作分類。本集團管理層持續監察客戶及其他交易方的財務狀況，並將此資料載入其信貸風險監控措施。倘價格合理，本集團將會取用對客戶及其他交易方之外界報告。

落實監控程序可確保採取跟進行動以收回逾期債務。此外，本集團按預期信貸虧損模式對應收帳項進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅減少。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 應收帳項(續)

為計算預期信貸虧損，過往虧損率已進行調整，以反映影響客戶及其他交易方結付應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。

	一年內 港幣千元	超過一年 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於2022年3月31日</b>			
帳面總值	<b>65,564</b>	<b>7,123</b>	<b>72,687</b>
預期信貸虧損的虧損撥備	<b>9,584</b>	<b>6,196</b>	<b>15,780</b>
預期信貸虧損率	<b>14.62%</b>	<b>86.99%</b>	<b>21.71%</b>

	一年內 港幣千元	超過一年 港幣千元	總額 港幣千元
<b>於2021年3月31日</b>			
帳面總值	71,920	4,644	76,564
預期信貸虧損的虧損撥備	2,356	3,761	6,117
預期信貸虧損率	3.28%	80.99%	7.99%

有關應收帳項的預期信貸虧損之虧損撥備變動概述如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
報告期初	<b>6,117</b>	3,700
應收帳項的預期信貸虧損的虧損撥備	<b>10,264</b>	2,331
撇銷為不可收回金額	<b>(809)</b>	(46)
匯兌調整	<b>208</b>	132
<b>報告期末</b>	<b>15,780</b>	6,117

澳洲新冠肺炎疫情持續，而澳洲政府的防疫措施已為本集團的營運環境帶來額外不確定性，影響本集團的營運及財務狀況，導致虧損撥備於截至2022年3月31日止年度有所增加。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (b) 信貸風險(續)

本集團有集中信貸風險，原因為應收帳項之約15%(2021年：約16%)及約32%(2021年：約32%)分別來自於2022年3月31日本集團生產報紙業務中的最大應收款及五大應收款。

#### 其他應收款項

基於債務人並無違約記錄，加上他們具備雄厚實力可於短期內履行其合約現金流責任，故本公司董事評估其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

#### 現金及現金等價物

基於銀行存款主要存於屬優質信貸金融機構且信譽良好的銀行，故本公司董事評估現金及現金等價物的預期信貸虧損並不重大。

#### 應收貸款及利息

本集團存在集中信貸風險，原因為應收貸款及利息總額之約64%(2021年：約30%)及約100%(2021年：約98%)分別來自於2022年3月31日本集團貸款業務中的最大應收款及五大應收款。

就應收貸款及利息而言，本集團於作出貸款前將審閱借款人的財政能力、借款目的及還款能力，以確保借款人具備良好財務還款能力。本集團透過分析影響違約概率的因素，包括但不限於對方的財政狀況、業務前景及管理、宏觀經濟發展、行業及主權風險以及過往表現，評估各個別借款人的信貸狀況。本集團亦不時檢討借款人及相應抵押品的財政狀況。

就所有應收貸款及利息而言，本集團就應收貸款及利息持有抵押品。所有抵押品均為用作抵押結餘的香港物業。個別風險限額乃根據借款人提供的抵押品價值及本集團根據限額而設定的內部評級而定。信貸限額之使用情況受定期監察。

本集團根據應收貸款及利息之持有抵押物、借款人的信譽、無法償還或拖欠利息或本金、借款人的業務及借款人所屬行業以及當地經濟狀況而作出預期信貸虧損估計。

由於信貸風險並無重大改變，以及抵押品公允價值按各自的估計售價計仍足以全面抵押已逾期的本金及利息，故本公司董事認為毋須就該等結餘的預期信貸虧損作出虧損撥備。於報告期末，抵押品(物業權益)的估算市場價值(扣除出售所產生的成本)高於該等應收款項的帳面值。因此，該等結餘的預期信貸虧損屬微不足道。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (c) 利率風險

利率風險指金融工具之公允價值或現金流量會因市場利率之變動而波動。本集團就利率風險變動面對之利率風險主要與為本集團帶來利息收入之本集團短期銀行定期存款相關。本集團並無採用衍生金融工具對沖其利率風險。

下表詳述於報告期末本集團之短期銀行定期存款利率情況。

	2022年		2021年	
	利率	港幣千元	利率	港幣千元
短期銀行定期存款	每年0.03%-0.53%	353,981	每年0.08%-2.06%	459,738

### 敏感度分析

於2022年3月31日，倘估計利率整體上升／下降10個基點(2021年：10個基點)，而所有其他變數維持不變，則本集團除稅前溢利將增加／減少約港幣354,000元(2021年：約港幣460,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率已於報告期末出現變動，並已於報告期末應用於金融工具利率風險而釐定。上升或下降10個基點代表管理層於下一個報告期末前期間就利率可能出現合理變動之評估。截至2021年3月31日止年度之分析乃按相同基準進行。

### (d) 流動資金風險

流動資金風險涉及本集團將無法履行與其金融負債責任相關之風險，而該等金融負債是以現金或其他金融資產交付結算。

本集團就結付應付帳項及其融資責任而面對流動資金風險，亦就其現金流量管理面對流動資金風險。本集團之目標為透過動用銀行及其他借貸以維持持續資金及靈活彈性之平衡。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (d) 流動資金風險(續)

本集團於報告期末按已訂約未貼現金額計算之金融負債到期情況如下：

	總帳面值 港幣千元	已訂約 未貼現現金 流量總額 港幣千元	一年內或 按要求 港幣千元
<b>於2022年3月31日</b>			
應付帳項	20,974	20,974	20,974
其他應付款項及應計款項	45,029	45,029	45,029
借貸	7,053	7,053	7,053
	<u>73,056</u>	<u>73,056</u>	<u>73,056</u>
<b>於2021年3月31日</b>			
應付帳項	13,052	13,052	13,052
其他應付款項及應計款項	41,661	41,661	41,661
借貸	7,110	7,110	7,110
	<u>61,823</u>	<u>61,823</u>	<u>61,823</u>

### (e) 公允價值計量

#### 公允價值層級

本集團金融工具的公允價值按經常性基準於報告期末計量，並分類為三層級公允價值(定義見香港財務報告準則第13號「公允價值計量」)。公允價值計量所歸類的層級乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

- 第一級(最高級)：本集團於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級：就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入值(第一級內包括的報價除外)。
- 第三級(最低級)：資產或負債的不可觀察輸入數據。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (e) 公允價值計量(續)

#### 按經常性基準以公允價值計量之金融資產之公允價值

本集團按公允價值計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量。有關如何釐定按公允價值計入損益的金融資產之公允價值的資料載於綜合財務報表附註18。

截至2022年及2021年3月31日止年度，概無公允價值計量在第一級與第二級之間轉撥，亦無在第三級內轉入或轉出。

#### 不以公允價值計量之金融資產及負債之公允價值

於2022年及2021年3月31日，本集團按攤銷成本列帳的金融資產及負債帳面值與其公允價值並無重大差異。

### (f) 按類別劃分之金融資產及負債概要

本集團於報告期末確認之金融資產及負債帳面值可按以下類別劃分：

於2022年3月31日

	按公允價值 計入損益 之金融 資產 港幣千元	按攤銷成本 計量之金融 資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>金融資產</b>			
按公允價值計入損益之金融資產	8,820	-	8,820
應收帳項	-	56,907	56,907
應收貸款及利息	-	304,527	304,527
其他應收款項	-	4,621	4,621
現金及現金等價物	-	633,593	633,593
	<b>8,820</b>	<b>999,648</b>	<b>1,008,468</b>
<b>金融負債</b>			
			按攤銷成本 港幣千元
應付帳項			20,974
其他應付款項及應計款項			45,029
借貸			7,053
			<b>73,056</b>



# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 36. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (f) 按類別劃分之金融資產及負債概要(續)

於2021年3月31日

金融資產	按公允價值	按攤銷成本	總額
	計入損益 之金融 資產	計量之金融 資產	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按公允價值計入損益之金融資產	8,817	–	8,817
應收帳項	–	70,447	70,447
應收貸款及利息	–	292,238	292,238
其他應收款項	–	2,689	2,689
現金及現金等價物	–	654,265	654,265
	<u>8,817</u>	<u>1,019,639</u>	<u>1,028,456</u>
<b>金融負債</b>			按攤銷成本 港幣千元
應付帳項			13,052
其他應付款項及應計款項			41,661
借貸			<u>7,110</u>
			<u>61,823</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 37. 主要附屬公司

於2022年及2021年3月31日，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足股本	擁有權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東邦物業有限公司	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
朗兆餐飲有限公司 (前稱朗兆有限公司)	香港	港幣1元	100%	-	員工餐廳業務
祥亮汽車有限公司 (前稱祥亮有限公司)	香港	港幣1元	100%	-	運輸服務
東網有限公司	香港	港幣2元	-	100%	網站服務供應商
東方日報有限公司	香港	港幣100元	-	100%	廣告代理
東方日報督印有限公司	香港	港幣100元	-	100%	出版報章
東方融資有限公司	香港	港幣100元	100%	-	融資業務
東方財庫有限公司 (前稱東方報業財務有限公司)	香港	港幣2元	100%	-	庫房公司
東方人力資源有限公司 (前稱東方報業人事資源有限公司)	香港	港幣2元	100%	-	人力資源服務
東方傳媒中心有限公司 (前稱東方報業中心有限公司)	香港	港幣100元	100%	-	物業持有
東方印刷有限公司 (前稱東方報業印刷有限公司)	香港	港幣100元	-	100%	印刷服務
東方出版社有限公司	香港	港幣100元	-	100%	出版服務
平安興業有限公司	香港	港幣10元	-	100%	物業投資
彩報督印有限公司	香港	港幣1元	-	100%	印刷雜誌
ORO Group Pty Limited	澳洲	8,500,000澳元	-	100%	物業投資
Pacific Resort Holding Pty Limited	澳洲	3,150,000澳元	-	90%	酒店物業投資

上表載列本公司董事認為對本報告期間業績有重大影響或屬本集團資產及負債主要部分之本公司附屬公司。本公司董事認為，詳列其他附屬公司之資料會令細節過於冗長。

各附屬公司於本報告期末或本報告期內任何時間概無任何債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 38. 本公司財務狀況表

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,962	2,767
按公允價值計入損益之金融資產		8,820	8,817
附屬公司投資		1	1
		<b>10,783</b>	11,585
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、按金及預付款項		464	298
應收附屬公司款項		1,642,345	1,795,953
可收回稅項		101	85
現金及現金等價物		2,435	2,069
		<b>1,645,345</b>	1,798,405
<b>流動負債</b>			
其他應付款項、應計款項及已收按金		2,433	2,397
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,642,912</b>	1,796,008
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,653,695</b>	1,807,593
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		211	277
<b>資產淨值</b>		<b>1,653,484</b>	1,807,316
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	1,413,964	1,413,964
儲備	39	239,520	393,352
<b>權益總額</b>		<b>1,653,484</b>	1,807,316

本財務狀況表已於2022年6月24日獲董事會批准及授權付印，並由下列董事代表董事會簽署：

馬澄發  
董事

馬竟豪  
董事

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 39. 本公司儲備

	保留溢利 港幣千元
於2020年4月1日	174,326
已付2021年中期股息	(47,958)
全年溢利及全面收益總額	<u>266,984</u>
於2021年3月31日及2021年4月1日	393,352
已付2021年末期股息	<b>(47,958)</b>
已付2021年特別股息	<b>(119,896)</b>
已付2022年中期股息	<b>(71,938)</b>
全年溢利及全面收益總額	<u><b>85,960</b></u>
於 <b>2022年3月31日</b>	<u><u><b>239,520</b></u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 40. 董事利益及權益

### (a) 董事酬金

截至2022年及2021年3月31日止年度，根據適用的上市規則及公司條例而披露董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	既定供款 計劃之供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至2022年3月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
馬澄發先生	-	18,000	1,500	18	19,518
馬竟豪先生*	-	14,400	1,200	18	15,618
林順泉先生	-	2,522	210	-	2,732
<b>非執行董事</b>					
黎慶超先生	155	-	-	-	155
<b>獨立非執行董事</b>					
湛祐楠先生	145	-	-	-	145
浦炳榮先生	175	-	-	-	175
林日輝先生	190	-	-	-	190
	<b>665</b>	<b>34,922</b>	<b>2,910</b>	<b>36</b>	<b>38,533</b>
<b>截至2021年3月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
馬澄發先生	-	18,000	1,500	18	19,518
馬澄財先生*	-	14,400	1,200	18	15,618
林順泉先生	-	2,522	210	-	2,732
<b>非執行董事</b>					
黎慶超先生	150	-	-	-	150
<b>獨立非執行董事</b>					
湛祐楠先生	140	-	-	-	140
浦炳榮先生	175	-	-	-	175
林日輝先生	185	-	-	-	185
	<b>650</b>	<b>34,922</b>	<b>2,910</b>	<b>36</b>	<b>38,518</b>

\* 於截至2022年3月31日止之年度內，馬澄財先生改名為馬竟豪先生。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 40. 董事利益及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

上文所載董事酬金主要就彼等管理本公司及本集團事務所提供之服務而支付。

董事酬金乃參考董事於本公司之職責、本公司現行薪酬標準及市場情況而釐定。

於截至2022年及2021年3月31日止之年度內，本公司董事並無訂立豁免或同意豁免任何酬金之安排。

於截至2022年及2021年3月31日止之年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為促使彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離職補償。

### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於截至2022年3月31日止年度的年末或截至2022年及2021年3月31日止年度內任何時間，除綜合財務報表附註25及附註31中所披露者外，本公司董事認為，本公司概無訂立令本公司董事或本公司董事的關連實體直接或間接擁有重大權益之有關本公司業務的重要交易、安排及合約。

### (c) 惠及董事之貸款、類似貸款及其他交易

於截至2022年及2021年3月31日止之年度內，概無惠及本公司董事之貸款、類似貸款或其他交易。

# 綜合財務報表附註

截至2022年3月31日止年度

## 41. 綜合現金流量表附註

### (a) 與融資活動所產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量已經或未來現金流量將會於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量之負債。

	其他貸款 港幣千元
於2020年4月1日	5,717
現金流量變動：	
已付利息	(269)
非現金變動：	
利息開支	269
外匯兌換	1,393
	1,662
於2021年3月31日及2021年4月1日	7,110
現金流量變動：	
已付利息	(276)
非現金變動：	
利息開支	276
外匯兌換	(57)
	219
於2022年3月31日	7,053

(b) 於綜合現金流量表內的經營業務中包括租賃低價值資產之現金流出總額為約港幣1,729,000元(2021年：約港幣2,244,000元)。

(c) 於2022年3月31日止年度，本集團已轉撥有關物業、廠房及設備添置的已付按金約港幣379,000元。

## 42. 報告期後事項

於2022年1月21日，本集團與買方(於澳洲註冊成立之有限公司，並由本集團主席及副主席的侄兒馬興富先生全資擁有)訂立三份買賣協議。於2022年6月21日，出售事項由股東(本集團主席及副主席及彼等各自的聯繫人除外)於股東大會上批准。出售事項已於2022年6月23日完成。

## 五年財務概要

	截至3月31日止年度				2022年 港幣千元
	2018年 港幣千元 (重列)	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	
收入	<u>979,905</u>	<u>901,715</u>	<u>823,014</u>	<u>699,619</u>	<b><u>735,782</u></b>
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>158,134</u>	<u>81,388</u>	<u>(10,987)</u>	<u>211,238</u>	<b><u>166,744</u></b>
資產總值	2,634,158	1,982,339	1,897,097	2,082,411	<b>2,057,888</b>
負債總額	(167,531)	(156,818)	(148,402)	(143,956)	<b>(193,833)</b>
非控股權益	<u>(7,306)</u>	<u>(6,508)</u>	<u>(5,103)</u>	<u>(7,933)</u>	<b><u>(8,592)</u></b>
本公司擁有人之權益	<u>2,459,321</u>	<u>1,819,013</u>	<u>1,743,592</u>	<u>1,930,522</u>	<b><u>1,855,463</u></b>



## 主要物業表

於2022年3月31日，本集團主要物業之資料如下：

### 土地及樓宇

地點	樓面面積約數	類別	租約	本集團 所佔權益	現時用途
香港 大埔 大埔工業邨 大昌街23號 東方報業中心	490,000平方呎	工業	中期	100%	自用
香港 北角 英皇道510號 港運城 港運大廈 22樓1至5室	9,280平方呎	商業	中期	100%	投資物業
香港 北角 英皇道510號 港運城 港運大廈 22樓6室	5,166平方呎	商業	中期	100%	自用
Metro Aspire Hotel 383 Bulwara Road Ultimo 2007 Sydney Australia	31,000平方呎	商業	永久業權	90%	經營特許酒店業務
2 Short Street Double Bay NSW Australia	6,600平方呎	商業	永久業權	100%	分類為持作銷售之 投資物業
29, 31 & 33 Bay Street Double Bay NSW Australia	4,800平方呎	商業	永久業權	100%	分類為持作銷售之 投資物業
35, 37 & 39 Bay Street Double Bay NSW Australia	8,000平方呎	商業	永久業權	100%	分類為持作銷售之 投資物業