



EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED
潤中國國際控股有限公司

股份代號：202

| 年 報 |
2022

| 潤中國國際控股有限公司 |
| 2022年年度報告 |

目 錄

公司資料	2
管理層報告書	3
董事及高級管理人員簡歷	10
企業管治報告書	12
環境、社會及管治報告	24
董事會報告書	57
獨立核數師報告書	65
綜合損益表	71
綜合損益及其他全面收益表	72
綜合財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	76
綜合財務報表附註	78
五年財務概要	167
主要物業概覽	168

公司資料

董事會

執行董事

姜照柏先生(主席)
林長盛先生
陳懿先生

獨立非執行董事

何耀瑜先生
高明東先生
吳志彬先生

董事委員會

審核委員會

何耀瑜先生(委員會主席)
高明東先生
吳志彬先生

薪酬委員會

何耀瑜先生(委員會主席)
高明東先生
林長盛先生

提名委員會

高明東先生(委員會主席)
何耀瑜先生
林長盛先生

公司秘書

劉志樂先生

上市資料

股份代號：202
每手買賣單位：5,000股

註冊辦事處

香港灣仔
告士打道151號
資本中心
15樓1506室

網站

www.everchina202.com.hk

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
中環
畢打街11號置地廣場
告羅士打大廈31樓

律師

高蓋茨律師事務所
麥家榮律師行

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
(自二零二二年八月十五日起，地址將改為
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

管理層報告書

本人謹代表潤中國國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，向閣下欣然提呈本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的收益約為149,347,000港元(二零二一年：127,093,000港元)，較去年增加約17.5%。本公司股東應佔年內虧損約為233,386,000港元(二零二一年：135,055,000港元)，較去年增加約72.8%。截至二零二二年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損約為3.200港仙(二零二一年：1.851港仙)。

業務回顧

年內，本公司主要從事物業投資業務、酒店業務、農業業務以及融資及證券投資業務。

物業投資業務

本集團之物業投資業務主要包括分別位於北京及上海中心的兩項投資物業(合稱「北京物業」及「上海物業」)。於二零二二年三月三十一日，北京物業價值約618,518,000港元(二零二一年三月三十一日：615,663,000港元)及上海物業價值約540,741,000港元(二零二一年三月三十一日：566,265,000港元)。根據所進行的獨立估值，年內錄得投資物業公平值變動虧損約50,909,000港元(二零二一年：43,373,000港元)。下調重新估值乃主要由於新型冠狀病毒疫情持續對投資物業公平值造成不利影響，導致上海物業公平值減少。

年內，來自物業投資業務的租金收入略微減少2.1%至約31,257,000港元(二零二一年：31,918,000港元)，佔總收益的20.9%。受新型冠狀病毒疫情的影響，上海物業的平均出租率進一步由二零二一年三月三十一日的51%下降至二零二二年三月三十一日的43%。北京物業的平均出租率於截至二零二二年三月三十一日維持在約96%。分部虧損約為34,259,000港元(二零二一年：24,163,000港元)。該虧損主要歸因於年內本集團投資物業公平值變動虧損。

本集團會不時檢討投資物業組合，並採取各種措施著力提升租金收入水平。

酒店業務

於二零二二年三月三十一日，本集團持有的唯一一項酒店物業是位於中國上海市楊浦區之上海五角場智選假日酒店(「酒店」)。該酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁有296間客房及總樓面面積約為18,329平方米的兩層地下停車場，其可提供約370個停車位。

管理層報告書

酒店參加由上海市楊浦區衛生委員會籌辦的醫療觀察計劃並於二零二零年三月底前成為檢疫酒店。上海旅客可在醫療觀察期內下榻酒店。在此困難時期，此舉可為酒店帶來穩定的收入流及現金流。因此，酒店的平均入住率維持於大致與去年同期相同的水平，即95%。

年內，來自酒店業務的收益略微增加至約36,707,000港元(二零二一年：36,516,000港元)，佔總收益的24.6%。於扣除折舊約13,885,000港元(二零二一年：13,064,000港元)前，該分部錄得溢利約16,638,000港元(二零二一年：11,550,000港元)。分部溢利約為2,753,000港元(二零二一年：虧損1,514,000港元)。

酒店物業已於二零零七年竣工且酒店已自二零零七年十二月起開始營業。除定期進行細微的設施升級／改進外，酒店並無進行重大整修。預期酒店亟需升級設施以滿足客戶的需求及期望。然而，疫情形勢不斷變化，增加了本集團酒店業務的投資風險。全面復甦時間仍無法確定。本公司認為酒店的業務前景不容樂觀。

於二零二一年十二月十三日，潤中酒店投資有限公司(「潤中酒店」)(本公司之全資附屬公司)與一名獨立第三方就可能按建議代價人民幣410,000,000元向潛在買方出售來富國際投資有限公司(「來富」，潤中酒店之間接全資附屬公司及酒店物業之擁有人)全部已發行股份訂立不具法律約束力之意向書。有關意向書之詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十三日之公佈。由於雙方未能就潛在出售事項的相關主要條款及條件達成共識，經共同協定，有關磋商事宜已於二零二二年六月二十四日終止。本集團正與另一名潛在買方積極討論潛在出售事項的可能性，於本報告日期並未訂立任何協議。

農業業務

本集團的農業業務為於玻利維亞從事農業耕作及養牛業務。於二零二二年三月三十一日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約345,213,000港元(二零二一年三月三十一日：345,156,000港元)。

年內，來自農業業務的收益增加38.7%至約81,383,000港元(二零二一年：58,659,000港元)，佔總收益的54.5%。年內銷售作物的收益約為77,135,000港元(二零二一年：57,421,000港元)。此農場的主要作物為大豆。於年內已種植約11,000公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.3噸，而穀物產量約為25,500公噸(二零二一年：23,000公噸)。大豆平均售價為380美元／公噸，較去年增加22%。分部溢利約為26,389,000港元(二零二一年：虧損33,208,000港元)。扭虧為盈主要由於年內收益增加及本集團物業、廠房及設備減值虧損減少約99%至約342,000港元(二零二一年：38,006,000港元)。

鑒於全球的大豆供求量一直增長，我們相信此分部在未來將持續為本集團的收益及現金流作出穩定貢獻。

管理層報告書

證券投資及融資業務

年內，本集團並無作出任何新的證券投資或從事任何融資業務。此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零二一年：無)。年內分部虧損約為62,451,000港元(二零二一年：溢利約91,613,000港元)。轉盈為虧主要由於年內確認的按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損68,883,000港元(二零二一年：收益93,116,000港元)。

於二零二二年三月三十一日，於按公平值計入損益表之金融資產下列賬之證券投資總額約為667,906,000港元(二零二一年三月三十一日：720,279,000港元)，佔本集團淨資產1,846,740,000港元(二零二一年三月三十一日：2,014,463,000港元)之36.2%(二零二一年三月三十一日：35.8%)。本集團透過本公司之全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中天津」)僅持有黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600187)227,312,500股股份，佔黑龍江國中已發行股份總數的13.74%。二零二二年三月三十一日於黑龍江國中股份的投資成本為約人民幣1.1059元(二零二一年三月三十一日：人民幣1.1059元)。

黑龍江國中及其附屬公司主要從事提供污水處理、供水及提供環境科技服務。誠如截至二零二一年十二月三十一日止年度的黑龍江國中最新年度報告所披露，黑龍江國中錄得收益約人民幣384,499,000元(相當於約474,690,000港元)、本年度虧損約人民幣93,541,000元(相當於約115,483,000港元)及淨資產約人民幣3,329,298,000元(相當於約4,110,244,000港元)。黑龍江國中目前於中國經營六個污水及供水項目(每日總處理量約513,400噸)及一個清潔能源項目。

本集團將審視其針對該分部之投資策略並將密切監控市場變動，且並不排除於必要時及時機適當時變現其於黑龍江國中的投資以增加本集團營運資金的可能性。

資源業務

本集團透過本公司非全資附屬公司PT Satwa Lestari Permai擁有採礦牌照，可在印尼東努沙登加拉省(Nusantara Timor Tenggara)古邦市(Kupang City)市內進行建設、生產、銷售運輸及錳礦石之加工/提純，為期二十年(應於二零三一年十一月四日屆滿)，其估計資源量為約18,800,000噸(「採礦權」)。自本集團於二零一一年十一月收購採礦權以來尚未開展生產活動。

錳礦需求與鋼鐵生產關係緊密。鋼鐵市場受到新型冠狀病毒疫情的不利影響。自二零二零年爆發新型冠狀病毒疫情以來，錳礦石的市價持續下跌。每噸錳礦石的基準價由二零二零年三月三十一日的158美元跌至二零二一年三月三十一日的151美元，並進一步跌至二零二二年三月三十一日的145美元。本公司已參考國際評估有限公司編製的獨立估值報告採用收入法對採礦權的賬面值進行審閱，由於二零二二年三月三十一日錳礦石的市價較去年進一步下降，於年內就採礦權確認減值虧損約109,109,000港元(二零二一年：無)。於二零二二年三月三十一日，採礦權的價值約為69,555,000港元(二零二一年三月三十一日：178,664,000港元)。

管理層報告書

本集團認為，收入法（而非市場法及／或成本法）乃就採礦權估值而言屬恰當的估值方法，原因在於(i)根據市場法，單一以採礦權進行之同類及相關之可資比較交易數目並不足夠；及(ii)於估值時根據成本法無法把握採礦權未來的潛在盈利能力。於二零二二年三月三十一日之估值的主要假設及參數如下：

	二零二二年 三月三十一日	二零二一年 三月三十一日
開展生產活動	二零二二年 第三季度	二零二一年 第三季度
礦石產量(千噸) ^{附註i}		
(i) 首年產量	19	19
(ii) 第二年產量	389	389
(iii) 第三年產量	778	778
(iv) 第四年產量	1,167	1,167
(v) 第五至最後一年產量	1,556	1,556
所採納錳礦石基準價(美元／噸) ^{附註ii}	145.32	151.38
經營成本(千美元) ^{附註iii}		
(i) 首年產量	4,417	4,418
(ii) 第二年產量	33,966	33,986
(iii) 第三年產量	63,427	63,467
(iv) 第四年產量	91,165	91,225
(v) 第五至最後一年產量	116,003	116,082
所得稅率	22%	25%
初始資本開支(千美元)	9,777	9,777
貼現率 ^{附註iv}	15%	14%

附註：

- (i) 產量乃根據估計生產計劃以及基於日期為二零一一年十二月的合資格人士報告之估計資源量而釐定。
- (ii) 所採納錳礦石基準價乃參照錳礦石基準價（參照南非錳礦石指數(South Africa Manganese Ore Index)品位為35%的錳精礦）而作出估計。於二零二二年三月三十一日之估值中的錳礦石基準價較二零二一年三月三十一日下跌約4%。概無就錳礦石基準價估計假設任何增長率。有關處理與於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日所作估值貫徹一致。
- (iii) 概無就二零二三年起之經營成本假設任何增長率。
- (iv) 貼現率因正常市場數據波動而微升1%。

管理層報告書

此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零二一年：無)。分部虧損約為105,093,000港元(二零二一年：847,000港元)。年內該虧損主要指採礦權減值虧損及行政開支。

於二零二一年九月二十三日，本公司與鵬欣環球資源股份有限公司(「鵬欣資源」)就成立合資公司訂立合資協議，本公司將佔合資公司12.5%，合資夥伴佔87.5%。通過成立合資公司，本集團能夠利用鵬欣資源的資本及能力，主要在地質勘測以及隨後(如適用)經營和管理該採礦資產方面。從長遠來看，預期該項目可為本集團帶來經濟效益。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十三日之公佈。合資公司上海鵬錳礦業有限責任公司已於二零二二年一月二十五日成立，並獲分類為於本公司一間聯營公司之權益。

本集團亦將緊密監察市場狀況以及考慮其他方案，如於適當時機變現投資。

前景

鑒於政治及經濟形勢不穩，業務前景將仍然艱困及挑戰重重。後疫情時期，經濟仍在恢復之中。本集團將繼續採取適當措施以盡量減少新型冠狀病毒疫情造成的任何影響。同時，我們將不斷檢討、鞏固及在適當情形下重組其現有業務分部，以維持本集團的長期可持續增長。

由於過去實施一孩政策，中國將面臨人口老齡化帶來的各種問題，預期在不久的將來對健康醫療及養老服務的需求將會上升。董事會主席已指示本公司了解於中國投資健康醫療及養老服務及其相關業務的可能性。與此同時，本集團將把握投資機遇以多元化本集團業務，旨在提升其盈利能力、提高股東回報及為其日後發展奠定堅實基礎。

財務回顧

經營業績

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的收益約為149,347,000港元(二零二一年：127,093,000港元)，較去年增加約17.5%。有關增加主要由於大豆平均售價較去年上漲導致農業業務收益增加約22,724,000港元。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損約238,636,000港元(二零二一年：135,091,000港元)，較去年增加約76.6%。有關增加主要由於以下各項之淨影響所致：

- (i) 年內錳礦石市價下降導致就採礦權確認減值虧損約109,109,000港元(二零二一年：無)；

管理層報告書

- (ii) 因本集團上市股本投資(即黑龍江國中水務股份有限公司，為於上海證券交易所上市的公司)的股價下跌而確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動虧損約68,883,000港元(二零二一年：收益約93,116,000港元)；
- (iii) 本集團投資物業公平值變動虧損增加約17.4%至約50,909,000港元(二零二一年：43,373,000港元)；
- (iv) 貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額減少約96.4%至約1,835,000港元(二零二一年：51,660,000港元)；
- (v) 本集團物業、廠房及設備之已確認減值虧損減少約99.1%至約342,000港元(二零二一年：38,120,000港元)；及
- (vi) 財務成本減少約63.7%至約38,659,000港元(二零二一年：106,505,000港元)，主要由於其他借貸之利息開支減少。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，權益約為1,846,740,000港元(二零二一年三月三十一日：約2,014,463,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為40,926,000港元(二零二一年三月三十一日：約33,413,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為67,003,000港元(二零二一年三月三十一日：約79,247,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團之流動比率為1.09(二零二一年三月三十一日：1.10)。於二零二二年三月三十一日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為30.8%(二零二一年三月三十一日：30.1%)。

於二零二二年三月三十一日，本集團之借貸總額(包括應付一間關聯公司款項)約為893,696,000港元(二零二一年三月三十一日：約945,149,000港元)，主要包括有抵押銀行借貸約零港元(二零二一年三月三十一日：約6,998,000港元)、有抵押其他借貸約250,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約17,000,000港元)及無抵押其他借貸約16,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約16,000,000港元)。於二零二二年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別為約人民幣508,434,000元(二零二一年三月三十一日：約人民幣751,275,000元)、約266,000,000港元(二零二一年三月三十一日：約33,000,000港元)及約零美元(二零二一年三月三十一日：約897,000美元)。

期內本公司股本並無變動。於二零二一年四月一日及二零二二年三月三十一日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二二年三月三十一日，(i)本集團賬面值約為152,084,000港元(二零二一年三月三十一日：約152,473,000港元)之永久業權土地；及(ii)本集團賬面值約為279,769,000港元(二零二一年三月三十一日：零)之若干附屬公司已予押記以作為本集團銀行及其他借貸之擔保。

管理層報告書

重大收購及出售

除本節其他部分所披露之資料外，本集團於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度概無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二二年三月三十一日，本集團有關向一間聯營公司出資的資本承擔約為5,488,000港元(二零二一年三月三十一日：無)。

外匯風險

本集團的大部分資產及負債均以人民幣、港元及美元計價，其乃相關集團公司的功能貨幣。本集團並無訂立任何對沖外匯風險之工具。本集團將密切監察匯率變化，並會採取適當行動降低匯兌風險。

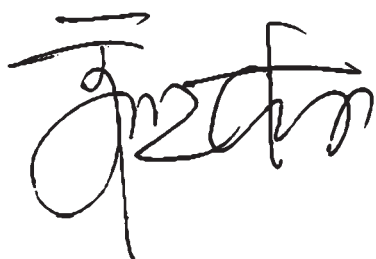
人力資源

於二零二二年三月三十一日，本集團聘有約160名(二零二一年三月三十一日：約153名)員工。本集團的政策是支付具競爭力的薪酬待遇，並視乎僱員的表現向彼等發放獎勵，包括薪金及花紅。

致謝

本人藉此機會代表董事會感謝全體股東、客戶、員工及合作夥伴一直以來之支持及鼓勵。

代表董事會



主席
姜照柏

香港，二零二二年六月二十九日

董事及高級管理人員簡歷

董事

姜照柏先生，執行董事及主席

姜照柏先生，五十九歲，於二零一二年九月獲委任為本公司的執行董事及董事會主席。彼擁有逾三十年中國房地產開發及投資經驗及在國際投資(包括礦業、乳業及農業和物業投資)擁有豐富的經驗。彼亦為上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)董事局主席。姜先生為上海鵬欣及上海鵬欣房地產開發有限公司(「鵬欣房地產」)之創辦人。彼自一九九七年四月至二零零零年五月期間出任上海鵬欣董事長，並於一九九五年一月至一九九七年三月期間為鵬欣房地產董事長。於二零一零年七月至二零一五年七月期間，姜先生獲委任為中國民營企業家協會副會長及現任上海新滬商聯合會輪值主席。姜先生畢業於南京建築工程學院，並於二零零五年六月獲中歐國際工商學院頒授EMBA學位。

林長盛先生，執行董事、副主席及行政總裁

林長盛先生，六十四歲，自二零零九年六月起出任本公司副主席兼行政總裁。林先生於二零零一年八月獲委任為本公司之執行董事兼副行政總裁，並於二零零九年五月至二零零九年六月期間調任為本公司主席。林先生為香港會計師公會之資深會員，並於二零零六年獲香港中文大學頒發工商管理碩士學位。林先生曾於國際會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所任職超過十年至高級核數經理一職，擁有豐富會計、稅務及企業融資經驗。加入本集團前，林先生曾任香港多家上市公司的高級職位，其中包括新鴻基有限公司、滙富資產管理有限公司及航宇數碼科技控股有限公司。

除於本公司擔任董事職務外，林先生現時亦為拉近網娛集團有限公司及中國水業集團有限公司的獨立非執行董事，其股份分別於聯交所GEM板及主板上市。此外，林先生於二零零一年至二零一四年七月期間獲委任為股份於聯交所主板上市的多家公司的獨立非執行董事或執行董事，包括鵬程亞洲有限公司、開源控股有限公司及冠力國際有限公司(前稱中國管業集團有限公司)。

陳懿先生，執行董事

陳懿先生，三十九歲，於二零一二年二月加入本公司，出任本公司獨立非執行董事，自二零一四年十月起調任為本公司執行董事。彼持有加拿大溫哥華不列顛哥倫比亞大學應用科學(電氣工程專業)學士學位，陳先生熟知金融工具，且於國際資本市場擁有豐富經驗。於是項調任前，陳先生分別於運寶集團有限公司出任投資助理副總裁、於加拿大Kobex Minerals Inc.及International Barytex Resources Ltd出任工程分析師以及於熔盈投資有限公司出任分析師兼助理副總裁。

董事及高級管理人員簡歷

何耀瑜先生，獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席

何耀瑜先生，七十四歲，於二零零九年四月獲委任為獨立非執行董事。他現時亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。何先生於加拿大康戈迪亞大學(Concordia University)獲得金融及運籌工商管理碩士學位，並為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會之會員。何先生於國際會計師行擁有逾三十年的工作經驗，曾出任安永會計師事務所、羅兵咸永道會計師事務所及安達信會計師事務所合夥人，專注於技術風險、系統與流程管理以及風險諮詢實務。期間何先生向中港兩地多間藍籌公司提供管理及顧問服務。何先生曾出任冠力國際有限公司(前稱中國管業集團有限公司，其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。

高明東先生，獨立非執行董事及提名委員會主席

高明東先生，六十一歲，於二零零九年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。高先生於一九八六年八月以校外生的身份取得英國倫敦大學法律學士學位，現為香港律師會會員。高先生為高明東律師行之主管律師及在香港擁有逾二十八年執業律師經驗。

除於本公司擔任董事職務外，高先生現時也是中化化肥控股有限公司及正大企業國際有限公司的獨立非執行董事，各公司股份均在聯交所主板上市。於過往三個年度，高先生曾出任偉俊集團控股有限公司及美臻集團控股有限公司(該等公司股份在主板上市)以及百家淘客股份有限公司(該公司股份在香港聯交所GEM板上市)的獨立非執行董事。

吳志彬先生，獨立非執行董事

吳志彬先生，六十五歲，於二零二一年五月七日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生為香港高等法院律師，現任梁浩然律師事務所有限法律責任合夥之顧問。吳先生持有理學士學位及法律學士學位，並於香港大學取得法律研究院證書。吳先生現任開源控股有限公司(股份代號：1215，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。吳先生亦於二零零一年十一月至二零零六年五月擔任中國網絡信息科技集團有限公司(前稱乾坤燭國際控股有限公司)(股份代號：8055，其股份於聯交所GEM板上市)的獨立非執行董事。

公司秘書

劉志樂先生於二零零七年七月加入本公司，出任集團財務總監，並於二零零九年六月獲委任為本公司公司秘書。彼為香港會計師公會之資深會員及澳洲會計師公會會員，並持有商學學士學位，於澳洲La Trobe University主修會計學。彼在會計、審核、財務管理及公司秘書方面具備逾二十五年專業經驗。於加入本公司前，劉先生曾於香港一間國際會計師行任職，負責香港多間上市公司的會計及財務事宜。

企業管治報告書

董事(「董事」)會(「董事會」)向本公司股東(「股東」)欣然呈報本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之企業管治。

企業管治常規

本公司致力維持良好之企業管治準則，並已採用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為本身之企業管治常規守則。董事會及管理層認為良好之企業管治常規乃提升對股東的透明度及問責性之關鍵。

遵守企業管治守則

本公司於整個回顧年度已在適用及允許範圍內遵守企業管治守則所載守則條文，惟下文所披露之偏離情況除外：

- (i) 企業管治守則之守則條文第D.1.4條(自二零二二年一月一日起已重新編號為第C.3.3條)規定，發行人須有正式的董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。除獨立非執行董事外，所有董事均有正式的委任書。獨立非執行董事於履行彼等作為董事之職責及責任時已遵循由公司註冊處發出之「董事責任指引」及由香港董事學會發出之「董事指南」及「獨立非執行董事指南」中列明之指引。獨立非執行董事清楚了解獨立非執行董事的角色及責任。董事會認為已採取足夠的措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則之守則條文第D.1.4條所規定者寬鬆，因此目前無意就此採取任何措施。
- (ii) 企業管治守則之守則條文第E.2.1條(自二零二二年一月一日起已重新編號為第F.2.2條)規定，董事會主席須出席股東週年大會，以於股東週年大會上回答提問。董事會主席姜照柏先生因其他事務在身，未有出席二零二一年股東週年大會。主持於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會之本公司執行董事林長盛先生，以及其他出席股東週年大會之董事會成員，均具備足夠才幹於股東週年大會上回答提問，並於股東週年大會上稱職地回答了提問。
- (iii) 企業管治守則之守則條文第A.6.7條(自二零二二年一月一日起已重新編號為第C.1.6條)規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東意見取得及形成公平了解。獨立非執行董事何耀瑜先生因病未能出席股東週年大會及本公司於二零二一年九月三日舉行之股東大會。考慮到所有其他獨立非執行董事均已出席有關大會，董事會認為董事會已對本公司股東之意見取得及形成公平了解。

企業管治報告書

(iv) 企業管治守則之守則條文第A.2.7條(自二零二二年一月一日起已重新編號為第C.2.7條)規定，董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席之會議。董事會主席因有眾多其他事務在身，年內並無與獨立非執行董事舉行會議。儘管年內主席並無與獨立非執行董事舉行任何沒有其他董事出席之正式會議，惟彼已委派公司秘書收集任何獨立非執行董事可能提出的意見／問題並向彼匯報以供跟進。因此，本公司獨立非執行董事獲提供機會可直接向主席提出關注事項。

雖然有上述偏離情況，本公司認為已採取足夠的措施確保本公司的企業管治常規不比企業管治守則所載者寬鬆。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為本公司董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二二年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

董事會

本公司由高效的董事會領導，董事會負責監察本公司及其附屬公司(「本集團」)業務、戰略性決定及表現，並以本公司最佳利益作出客觀決定。

董事會組成

於本報告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事如下：

執行董事

姜照柏先生(董事會主席)

林長盛先生(行政總裁(「行政總裁」)以及薪酬委員會及提名委員會成員)

陳懿先生

獨立非執行董事

何耀瑜先生(審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員)

高明東先生(提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員)

吳志彬先生(審核委員會成員)

就本公司所深知，各董事之間概無財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。董事背景及資歷的詳情載於第10至11頁「董事及高級管理人員簡歷」一節。

企業管治報告書

董事會執行董事及獨立非執行董事的組成屬均衡，以便董事會具備高度獨立性，能夠有效地作出獨立判斷。

董事會會議

於回顧年度，本公司舉行了四次董事會會議、一次股東大會（「股東大會」）及一次股東週年大會。各董事出席董事會會議及股東週年大會的情況載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數		
	董事會會議	股東大會	股東週年大會
執行董事			
姜照柏先生(主席)	4/4	0/1	0/1
林長盛先生(行政總裁)	4/4	1/1	1/1
陳懿先生	4/4	0/1	0/1
獨立非執行董事			
何耀瑜先生	4/4	0/1	0/1
高明東先生	4/4	1/1	1/1
吳志彬先生(於二零二一年五月七日獲委任)	3/4	1/1	1/1

年內，董事會處理之事宜主要包括本集團之整體策略、年度及中期業績、內部監控及風險管理、企業管治及財務事宜。

通常向全體董事就董事會例會作出最少14日通知(或就所有其他會議則作出合理通知)，使董事有機會在議程內加入其他審議事項。公司秘書協助編製會議議程，並確保遵守一切適用規則及法規。議程及相應董事會文件通常於董事會會議擬定日期最少3日前送交全體董事。全部會議記錄由公司秘書保存，任何董事經合理通知後，可於合理時間內查閱。

董事會之責任

董事會負責領導及控制本公司、監察及監督其業務營運、批核策略計劃及監管本公司的表現。董事會委派日常營運工作予管理層，同時保留若干主要事項待其批准。董事會亦負責評估及確定已識別風險的性質和程度，決定如何適當減輕該等風險以達致本集團策略目標，以及確保本集團設立並維持適當和有效的風險管理及內部監控系統。此外，董事會在審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的協助下，監督本集團事務各特定範疇。所有委員會均擁有特定之職能及權力以查核事宜，並向董事會報告其推薦建議。董事會有最終決定權，惟於有關委員會之職權範圍內另行規定者除外。

企業管治報告書

各名董事及時了解其作為董事的職責以及本公司的運作、業務活動及發展情況。董事亦獲及時告知其根據上市規則以及其他有關法定或監管要求須履行的責任及義務。本公司亦鼓勵其董事參與其他持續專業董事發展計劃。此外，對於因公司活動而引致的針對董事及高級管理人員的法律訴訟，本公司已就董事及高級職員的責任安排投購適當的董事及高級職員責任保險保障。

企業管治職能

董事會亦負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條(自二零二二年一月一日起已重新編號為第A.2.1條)所載的企業管治職能。截至二零二二年三月三十一日止年度，董事會已檢討企業管治守則的遵守情況及企業管治報告書的披露資料。

主席及行政總裁

主席及行政總裁分別由姜照柏先生及林長盛先生擔任。彼等的角色及職責分開，具有明確的責任分工。姜照柏先生為董事會主席，負責領導及管理董事會，而林長盛先生作為本公司的行政總裁則負責執行董事會制定的策略和目標，並就本集團的營運向董事會負責。

獨立非執行董事之獨立性

遵從上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條，本公司已委任三名獨立非執行董事。董事會認為全體獨立非執行董事均屬有才幹之士，於立法以及會計及財務範疇具備學術及專業資歷，以履行彼等職責，保障股東之權益。其中一名獨立非執行董事何耀瑜先生(「何先生」)於會計及風險諮詢方面擁有逾30年經驗。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份按年發出之確認聲明，而本公司亦認為該等董事均具獨立性。

董事會已注意到何先生及高明東先生(「高先生」)各自已擔任獨立非執行董事超過九年，彼等之續任須經股東以獨立決議案批准。就此而言，何先生及高先生各自續任為本公司獨立非執行董事已於本公司在二零二零年九月十一日舉行的股東週年大會上以獨立決議案形式經股東審議通過。董事會在評估何先生及高先生的獨立性時，已考慮何先生及高先生並無參與本集團的任何行政管理工作，且彼等已於本公司之任期內展示了其有能力就本公司事務提供獨立意見。董事會認為，何先生及高先生乃獨立於本公司，並已符合上市規則第3.13條之獨立性規定。

企業管治報告書

持續專業發展

每名新任董事於首度獲委任時均會接受正式、全面及特為彼等而設的就職指引，確保彼等對本公司業務及營運有恰當了解，並完全明白彼等作為董事於上市規則及相關法定規定下的責任及義務。董事持續獲得有關法定及監管制度以及營商環境發展情況的最新資訊，以便彼等履行職責。如有需要，本公司將安排向董事提供持續簡報及專業發展，費用由本公司承擔。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司已收到來自全體董事有關其出席培訓記錄的確認函，詳列如下：

董事姓名	培訓類型
姜照柏先生	A、B
林長盛先生	A、B
陳懿先生	A、B
何耀瑜先生	A、B
高明東先生	A、B
吳志彬先生	A、B

附註：

(A) 參加研討會／課程／會議

(B) 閱讀有關業務或董事職責的資料

董事委員會

董事會設有三個委員會（即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會）。各委員會於成立時已設有書面職權範圍，訂明其權力、職責及職能，文件可於本公司及聯交所網站閱覽。

薪酬委員會

薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事何耀瑜先生（薪酬委員會主席）及高明東先生以及一名執行董事林長盛先生。薪酬委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。根據其職權範圍，薪酬委員會之職責包括（其中包括）協助本公司管理制定薪酬政策之正式且透明的程序，就各執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會作出建議，並確保並無董事或其任何聯繫人參與釐定其自身薪酬。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站閱覽。

企業管治報告書

截至二零二二年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，所有成員均有出席。薪酬委員會已於會議上檢討股東週年大會上重選執行董事的薪酬待遇並向董事會提供推薦建議。薪酬委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／ 舉行會議次數
何耀瑜先生(主席)	1/1
林長盛先生	1/1
高明東先生	1/1

董事薪酬須經股東於股東大會上批准。其他酬金則由董事會經參照董事之職務、職責及表現和本集團之業績而釐定。有關截至二零二二年三月三十一日止年度亦為高級管理層的董事薪酬之詳情如下：

年度薪酬	人數
1,000,000 港元以下	1
1,000,000 港元至 2,000,000 港元	0
2,000,001 港元至 3,000,000 港元	1
超過 3,000,001 港元	1

提名委員會

提名委員會包括兩名獨立非執行董事高明東先生(提名委員會主席)及何耀瑜先生以及一名執行董事林長盛先生。提名委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。根據其職權範圍，提名委員會的職責包括但不限於每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)；檢視及向董事會報告董事會成員的多元化事宜；評核獨立非執行董事的獨立性；根據董事會成員多元化政策及提名政策就董事的委任或重新委任向董事會提出建議及向董事會提交聘用或重聘高級管理人員的建議；以及評估候選人的資格及能力，以確保所有提名均屬公正和具透明度。

企業管治報告書

截至二零二二年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行兩次會議，所有成員均有出席。提名委員會已於會上檢討現時董事會架構、規模及組成；考慮於股東週年大會上膺選連任的退任董事的資格；檢討董事會成員多元化政策；審閱及考慮建議委任吳志彬先生為獨立非執行董事兼審核委員會成員，並向董事會推薦該任命。提名委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／ 舉行會議次數
高明東先生(主席)	2/2
林長盛先生	2/2
何耀瑜先生	2/2

董事提名政策

董事會已轉授其甄選及委任董事的責任及權力予本公司提名委員會。

本公司已採納董事提名政策，當中載列有關提名及委任本公司董事的甄選條件及流程以及董事會繼任規劃考慮因素，旨在確保董事會具備對本公司及延續董事會而言屬合適的均衡技能、經驗及多元化視野以及於董事會層面的合適領導。

董事提名政策載列評估建議候選人對董事會的合適性及潛在貢獻的多項因素，包括但不限於下列各項：

- 品格及誠信；
- 資格，包括與本公司業務和企業策略相關的專業資格、技能、知識和經驗；
- 各方面的多樣性，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事的要求及建議獨立非執行董事遵守上市規則的獨立性；及
- 作為本公司董事會及／或董事委員會成員履行職責可投入的時間及代表相關利益。

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序。

提名委員會將檢討董事提名政策(如適用)，以確保其有效性。

企業管治報告書

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策，旨在載列達致董事會成員多元化的方法。董事會所有委任將以用人唯才為原則，而甄別候選人將以一系列多元化因素為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專門知識、技能、知識及服務年期。目前董事會由多元化董事會成員組成，切合本公司的業務要求。

本公司及提名委員會定期檢討董事會成員多元化政策及監視為執行董事會成員多元化而制定的可計量目標之達標進度。董事會成員多元化政策致力確保董事會成員於切合本公司業務所需之技能、經驗及多元觀點中取得平衡。所有董事會成員的任命將繼續以績效為基礎，並適當考慮董事會成員多元化的好處。候選人的選擇將基於一系列的多元化角度，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能和知識。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司已達成以下已由董事會制定以實施董事會成員多元化政策的可計量目標：

- (a) 確保董事會獨立非執行董事相對執行董事的比例恰當，以維持董事會的獨立性。特別是，獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一；
- (b) 確保至少有兩位董事會成員具備會計或其他專業資格；
- (c) 確保至少三分之一董事會成員擁有學士學位或以上教育水平；
- (d) 確保至少三分之一董事會成員曾於或現於本公司以外的上市公司(包括香港及其他地區)擔任董事職位；
- (e) 確保董事會具備來自不同文化背景(包括香港及中國)的成員；及
- (f) 確保董事會成員由年齡分佈不少於二十年的人士組成。

本公司知悉性別多元化的重要性，並根據績效招聘各級員工，不分性別，以確保男性和女性潛在繼任者有加入董事會和高級管理人員的管道。本公司將確保在二零二四年十二月三十一日前任命至少一名女性董事。

企業管治報告書

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事何耀瑜先生(審核委員會主席)、高明東先生及吳志彬先生。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)監察與獨立核數師之關係、審閱本集團之中期及年度綜合財務報表、監督法定及上市規定之遵守情況、確保財務人員獲得充足資源、符合資格、擁有足夠經驗及得到足夠培訓課程及預算，以及在有需要時委聘獨立之法律或其他顧問以進行調查。審核委員會之職權範圍可於本公司網站閱覽。

截至二零二二年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會成員於會上主要檢討了本公司外聘核數師的獨立性，並與其討論了有關本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表、截至二零二一年九月三十日止六個月的中期業績，並與管理層分別討論了風險管理及評估、財務控制系統及內部控制系統的有效性。審核委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／ 舉行會議次數
何耀瑜先生(主席)	3/3
高明東先生	3/3
吳志彬先生(於二零二一年五月七日獲委任)	2/3

問責性及審核

編製財務報表

董事會負責審閱執行委員會所編製截至二零二二年三月三十一日止年度之本公司賬目，並確保該等賬目乃根據所有相關法定規定及適用會計準則編製。董事負責確保選用合適之會計政策並貫徹應用；作出公平合理之判斷及估計；及按持續經營基準編製賬目。

核數師就其申報責任而發出之聲明載於本年報第65至70頁之獨立核數師報告書。

核數師酬金

截至二零二二年三月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)支付的酬金分別為2,500,000港元(二零二一年：2,500,000港元)及250,000港元(二零二一年：306,000港元)。

企業管治報告書

風險管理與內部監控

董事會負責維持本集團之充足風險管理及內部監控制度，並持續檢討其有效性，而審核委員會則透過年度檢討及評估協助董事會履行其監督職責。風險管理及內部監控制度旨在促進有成效及有效率之經營、保障資產及確保內部及外部報告之質量及遵守適用法律及法規。其亦旨在管理而並非消除不能達致業務目標之風險，且僅能就不出現重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本集團已制定一個清晰界定責任及匯報程序的風險管理架構，以辨認、評估和管理重大風險。本集團的營運單位在日常營運過程中識別潛在風險並採取措施紓緩風險。此外，營運單位管理層進行風險評估，向本公司匯報重大發現及相關應對方案，以監察及確保適當的監控及紓緩措施已實施。

因應本集團之規模及計及成本效益，本集團並無設有內部審核職能。然而，本公司已聘用外部顧問履行內部審核職能。外部顧問就本集團的風險管理及內部監控系統是否足夠及具有成效進行獨立檢討，並向審核委員會提交載有審查結果及推薦建議之內部監控審閱報告。審核委員會會一併考慮外部核數師在法定審核過程中識別出的監控事項之後，於定期會議上向董事會報告並發表其意見。本集團在處理事務時恪守香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月刊發的《內幕消息披露指引》。

年內，董事會已委聘外部專業顧問檢討及評核本集團之風險管理及內部監控系統的成效。該評核以輪流方式涵蓋本公司及其主要附屬公司的所有重要監控，包括財務監控、運作監控及合規監控等方面。該報告已獲審核委員會通過。董事會連同高級管理層已分別檢閱、考慮及討論關於內部監控系統之重大審查結果及建議，且認為本集團整體內部監控系統已有效地運作，在檢討過程中，並無發現可能影響股東利益之重大監控失誤或須特別關注之事宜。

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員並熟知本公司的日常事務。公司秘書向行政總裁匯報，並負責向董事會提供有關管治事務的意見。於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司之公司秘書為劉志樂先生，彼已接受不少於15小時之相關專業培訓。

企業管治報告書

與股東溝通

本公司已採納股東溝通政策，以確保股東能於知情狀況下行使其權力，並改善股東及潛在投資者與本公司的溝通。本公司以股東大會、年報、中期報告、公告、通函及其網站為溝通工具，向股東通報本集團的重大事宜及最新發展情況。本公司為股東提供聯絡渠道，以便其查詢有關本公司事宜。倘查詢股權，股東亦可以透過該等渠道向本公司作出查詢或直接聯絡本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司查詢。股東週年大會為董事與股東會面的渠道之一，其意見可直接向董事會提出。就各個重大獨立問題而言，將由主席於股東週年大會上提呈獨立決議案，而每項決議案將均以投票表決方式進行。股東週年大會主席確保就投票表決的詳細程序作出解釋，並回答股東的任何問題。股東週年大會通告於股東週年大會舉行前至少20個完整營業日寄送予股東。隨附通函載列各項建議決議案的詳情及上市規則規定的其他相關資料。投票結果於股東週年大會當日分別於聯交所及本公司網站刊登。執行董事、審核委員會及薪酬委員會及提名委員會成員以及外部核數師將出席股東週年大會回答股東的提問，對股東意見取得及形成公平了解。

董事會已審閱股東溝通政策的執行情況，並信納董事會已有效通過可用渠道了解股東的觀點和意見。本公司股東和投資界亦可透過發送電子郵件至本公司general@everchina202.com.hk的電子郵件地址與本公司聯絡。

股東權利

召開股東大會及於股東大會上提呈建議

根據細則第62條及香港法例第622章公司條例(「公司條例」)第566條，持有本公司總投票權至少5%之本公司股東可透過向本公司註冊辦事處遞交書面要求之方式，要求本公司董事會召開股東大會。會議主旨須於相關要求內註明，並經提出該要求之人士認證。根據公司條例第567條，董事須於彼等受到公司條例第566條之規定所規限當日之後21日內召開股東大會，而該股東大會須在發出召開股東大會之通告當日後28日內舉行。

此外，公司條例第615條規定，持有總投票權至少2.5%之本公司股東或至少50名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東可於不少於股東週年大會舉行前六個星期，通過向本公司之註冊辦事處遞交經遞呈要求人士認證之書面通告之方式或以電子形式遞交有關書面通告，要求本公司發出可於該大會上恰當地動議及擬動議之決議案的通告。通告須載有擬於股東週年大會上提呈之建議決議案之詳情、有關建議之理由及建議股東於有關建議內之任何重大權益。

企業管治報告書

向董事會查詢之程序

股東可將向董事會提呈之查詢及關注事項郵寄至公司秘書，地址為香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室。公司秘書負責將有關董事會內部直屬責任之事宜之通訊提交董事會，將有關一般業務事宜之通訊(例如建議及查詢)提交本公司之行政總裁。

股息政策

本公司已就支付股息採納一項股息政策。本公司並無任何預定股息支付比率。視乎本公司及本集團的財務狀況以及股息政策所載條件及因素，董事會可於一個財政年度建議及／或宣派股息且財政年度內的任何末期股息均須待股東批准後方可作實。

舉報政策

本公司制定了舉報政策，其中載明舉報人針對本公司、其高級職員和僱員的不當行為或錯誤向本公司舉報的程序，包括任何有關財務報告和可疑會計行為的顧慮或投訴；刑事犯罪、非法及／或不道德行為、欺詐、貪污、賄賂和勒索；未能遵守法律或監管義務以及對上述任何問題的掩蓋行為。

本公司設立了接收舉報的地址及專線電話，舉報人可以直接聯繫審核委員會主席。舉報人亦可通過行政總裁的電郵地址(已在本公司網站上公佈)直接聯繫行政總裁。舉報人的身份及所提出的所有關注事項或違規行為將被視為保密信息，及本公司將盡一切努力確保整個舉報過程也是保密的。

審核委員會負責監督和管理舉報政策及機制，其將根據調查結果作出進一步行動(如需)的決策。本公司亦致力於確保舉報人不受到傷害或不公正對待。

投資者關係

本公司網站(www.everchina202.com.hk)向股東、其他持份者及投資者提供本公司全面及可取得的消息及資訊。本公司將不時更新網站資料，以知會股東及投資者有關本公司之最新發展情況。

憲章文件

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司之憲章文件並無任何變動。本公司及聯交所網站亦載有本公司細則的最新版本。

環境、社會及管治報告

範疇及報告期

此為本集團第五份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，主要強調本集團於環境、社會及管治方面的表現，乃參考香港聯合交易所有限公司的上市規則與指引中附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》作出披露。本環境、社會及管治報告可在本公司網站 www.everchina202.com.hk 或聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱和下載。

除另有指明外，本環境、社會及管治報告涵蓋了本集團自二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日(「報告期」)的四個主要業務(「關鍵業務」)的整體環境及社會績效。四個業務運作如下：

- i. 在玻利維亞多民族國(「玻利維亞」)的 Empresa Agropecuaria Novagro S.A. (「Novagro S.A.」) 進行大豆和水稻的種植作業，其大豆種植場採用玉米或高粱的20%輪作，分別從六月至十月及十一月至三月為止。稻田從八月一直生長到三月。在報告期內，整個農場的土地面積合共為123,857,345平方米及種植面積合共為115,060,000平方米，生產了約28,864,560千克作物(包括25,629,560千克大豆及3,235,000千克水稻)；
- ii. 在玻利維亞的 Sociedad Argopecuaria Argotanto S.A. (「Argotanto」) 進行養牛作業，該地的土地面積51,257,010平方米，有約1,200隻肉用牛及多隻乳牛，於報告期生產約309,160千克牛肉，(連同Novagro S.A. 為「農業業務」)；
- iii. 上海五角場智選假日酒店的酒店業務(「酒店」，或「酒店業務」)，一家位於中華人民共和國(「中國」)上海楊浦區20層高的酒店，建築面積為15,997平方米；及
- iv. 位於中國北京市辦事處的物業投資業務(「辦事處」，或「物業投資業務」)，佔地131平方米。

根據牛隻每天食草量(千克)作出的適當估計，本集團的牛隻生產較先前的報告期錄得增長。由於動物銷售前並無稱重，故有關重量乃估計得出。

為應對二零一九年新型冠狀病毒疫情，酒店於臨近二零二零年三月末簽署合約同意成為檢疫酒店。該合約於報告期末後不再具約束力。該合約就酒店與政府之間的安排提供詳細指引，包括檢疫人員的酒店價格、受檢疫客人的膳食安排、健康觀察、發現新型冠狀病毒病例的應急計劃等問題。除此之外，相對先前的報告期，本集團於本報告期的所有其他主要業務維持不變。

上述業務於報告期為本集團的主要環境、社會及管治關注帶來貢獻，故納入報告範疇。並無對環境及社會造成重大影響的其他業務不納入報告範圍之內。

環境、社會及管治報告

報告原則

本報告乃根據聯交所上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》（「指引」）編製。當中涵蓋的內容符合強制披露規定及「不遵守就解釋」條文，以及指引所要求的四項報告原則，即重要性、量化、平衡及一致性。

重要性 — 已進行重要性評估，以識別出對投資者及其他持份者構成重大影響的重大環境及社會議題，重要持份者、其參與過程及結果於本報告「持份者參與及重要性」一節呈列。

量化 — 已制定關鍵績效指標（「關鍵績效指標」），關鍵績效指標為可計量且適用於在適當條件下進行有效比較；所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源已在適用情況下予以披露。除另有說明外，所用的標準、方法、假設及／或計算工具，以及所使用的轉換因素的來源均符合香港交易及結算有限公司訂明的「如何編備環境、社會及管治報告」附錄二及附錄三。

平衡 — 本報告以不偏不倚的方式呈報本集團於報告期內的表現，以避免可能會不恰當地影響讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。不得不遺漏的情況已披露遺漏的理由。

一致性 — 已使用一致的披露統計方法及關鍵績效指標的呈報方式，以令有關數據日後可作有意義的比較。

董事會聲明

於本環境、社會及管治報告中，我們描述我們於本年度面對由新型冠狀病毒導致的危機，為促進本公司創造價值所作的努力。我們與公眾的對話及親密關係使得我們能夠作出相應的應對，以確保我們營運的持續性。此外，我們取得於各地供應我們符合安全協定的產品及服務。

我們對我們團隊成功應付疫情的方式感到驕傲。在充滿不確定性的環境下，我們在保證業務得以運作的同時以更靈活的方式工作。我們努力的主要重點在於照顧僱員、客戶及供應商的健康與安全。我們承諾將繼續增強與公眾的溝通渠道，並努力推動我們所有社區內的經濟及社會增長。

信任、透明、高效及可持續發展乃我們引導本公司各級人員的核心價值。我們已承擔挑戰，將該等理念付諸於每日實踐之中。我們必須繼續竭盡全力，以為我們的投資者、客戶、供應商及社區創造價值。我們相信此乃實現可持續發展的途徑。

我們誠邀閣下閱讀本報告，當中載有我們於報告期內為促進可持續發展所作的努力。

環境、社會及管治報告

可持續發展管治

董事會對本集團的可持續發展策略及報告負全責。本集團的可持續發展計劃乃根據環境、社會及管治報告的結果而制訂，並每年進行檢討及根據需要進行調整，以配合本集團的長期業務策略。是次檢討乃透過各個部門及工作小組通過定期收集環境、社會及管治資料的方式進行，之後年度概要、分析及績效披露將刊載於環境、社會及管治報告內，而本集團將於必要時調整其策略。

此外，董事會成立環境、社會及管治工作小組以評估及管理環境、社會及管治相關事宜。環境、社會及管治工作小組收集、評估及管理關鍵業務的環境、社會及管治資料，並向董事會報告。此等措施將確保本集團可持續及負責任的增長及營運。

本集團可持續發展使命及願景

本集團注意到氣候轉變直接影響全球生活水平並阻礙社會發展，亦理解整個社會對上市公司的可持續發展表現的期望甚高。因此，本集團致力在對環境的不利影響減至最低的情況下發展業務，以社會及環境影響為核心處理的問題，並與其持份者及社區創造共享的可持續價值。本集團相信堅持該等層面的高標準可有助建設可持續的未來。

因此，當本集團於日後作出投資決定時將更多考慮可持續發展並將執行負責的商業常規。如此，本集團在關注可持續發展的同時，並不會損害發展機遇。本集團致力與所有持份者合作，長遠上為持續及長期的改進而努力。

就農業業務而言，預計氣候轉變可帶來氣候帶的轉移。然而，尚未證明轉移的模式如何。因此，本集團持續監察氣候轉變並把握機會或為可能面對的風險作準備至關重要。農業業務亦有決心增加研究其田野健康的頻率，以保護相關地區的生物多樣性。

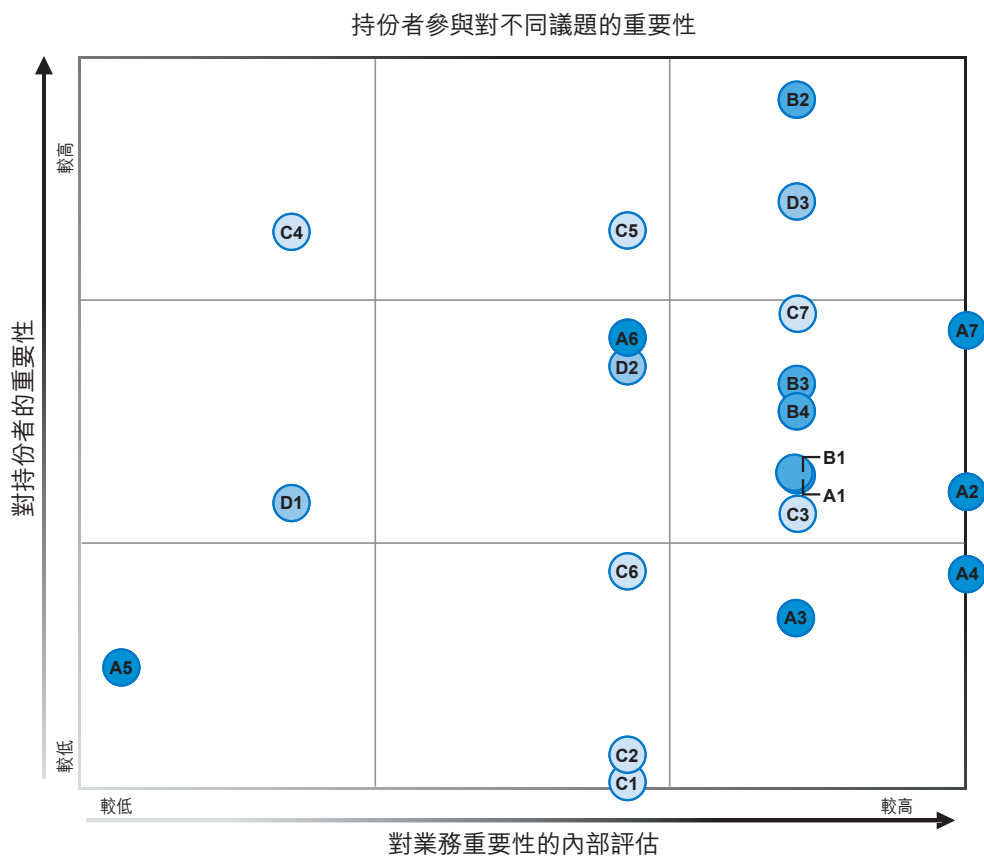
特別是就酒店業務而言，由於其由洲際酒店集團(「IHG」)營運，而IHG不斷努力提高其可持續發展標準，本集團大力實施配合酒店常規的政策。

環境、社會及管治報告

持份者參與及重要性

為識別本集團的最重要議題，主要持份者(包括本集團董事、前線僱員、供應商及客戶)已透過溝通渠道，例如調查、會議、聯繫小組、電話會議、電郵及電話，參與定期會面，共同探討及審議關注事項。

本集團重視其持份者的意見及反饋，因持份者對本集團的業務有重大貢獻。內部及外部持份者一直定期參與活動以分享彼等對本集團業務營運及表現的意見。於報告期內，本集團特地與高級管理層、前線員工、供應商及客戶／顧客進行溝通，以取得有關環境、社會及管治重大方面及挑戰的進一步見解。本集團已根據自不同持份者團體收集到的反饋制定重要性矩陣。



環境、社會及管治報告

A. 環境		C. 營運	
能源	A1	供應鏈管理	C1
用水	A2	知識產權	C2
氣體排放	A3	資料保護	C3
廢棄物及污水	A4	客戶服務	C4
其他原材料消耗	A5	產品／服務質量	C5
環保政策	A6	反貪污	C6
氣候變化	A7	社區投資	C7
B. 僱員		D. 其他	
僱傭	B1	食品安全	D1
職業健康及安全	B2	酒店及其他管理認證	D2
發展及培訓	B3	種植／牧場活動	D3
勞工標準	B4		

根據有關評估，就本集團業務識別的五大重大層面為：

1. 職業健康及安全
2. 氣候變化
3. 種植／牧場活動
4. 社區投資
5. 用水

透過上述方法取得重大議題有助本集團處理其關鍵潛在障礙並為未來挑戰作好準備。以下各節將討論有關如何處理該等關鍵問題的詳情。

持份者反饋

本集團歡迎持份者就其環境、社會及管治方針和表現提供意見。如有任何意見或建議，敬請通過電郵至 general@everchina202.com.hk 聯絡本集團。

A. 環境

本集團農業業務、酒店業務及物業投資業務均導致本集團消耗燃料、天然氣、電力及食水。此外，該等業務亦導致產生排放物、有害及無害廢物以及廢水。具體而言，本集團農業業務對腸道發酵、糞便管理、水稻栽培及肥料使用產生的排放物負責。於報告期內，概無備悉任何違反有關空氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、水源及土地排放以及產生有害及無害廢物且對本集團產生重大影響之法律及法規的情況。下文載列本集團經營所在相關地區的環境法律法規。

環境、社會及管治報告

中國	玻利維亞
<ul style="list-style-type: none"> • 環境保護法 • 大氣污染防治法 • 空氣污染管制條例 • 大氣污染防治法 • 大氣污染物排放限值(DB44/27-2001) • 水污染防治法 • 水污染物排放限值(DB44/26-2001) • 固體廢物污染環境防治法 • 噪聲污染環境防治法 • 危險廢物焚燒污染控制標準(GB 18484) • 危險廢物貯存污染控制標準(GB 18597) • 危險廢物填埋污染控制標準(GB 18598) 	<ul style="list-style-type: none"> • 地球母親權利法(Law of the Rights of Mother Earth) • 地球母親與全面發展促進美好生活框架法(Framework Law of Mother Earth and Integral Development for Living Well)

A1. 排放

A1.1 氣體排放

於報告期內，氣體排放主要因農業業務需要拖拉機及收割機等農業機械所致。此外，除酒店的廚房使用外，日常營運中使用的車輛(如電單車、貨車及重型貨車)亦產生排放物。

總計而言，於報告期內，本集團的農業業務及酒店業務共計排放10.31千克硫氧化物(「硫氧化物」)及25.21千克氮氧化物(「氮氧化物」)，分別較先前的報告期增加14%及增加23%。硫氧化物排放增加主要由於農業業務的農業機械消耗額外的柴油，而氮氧化物排放增加主要由於酒店業務的廚房使用消耗的燃料增加。

整體排放密度為總土地面積0.59克硫氧化物及1.44克氮氧化物／公頃(「公頃」)或77.52克硫氧化物及189.58克氮氧化物／本集團員工。

A1.2 溫室氣體排放

於報告期內，本集團關鍵業務貢獻合共8,006.26噸二氧化碳當量(「噸二氧化碳當量」)溫室氣體，較先前的報告期增加3%。本集團的溫室氣體排放包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化物及全氟化碳。溫室氣體的整體排放密度為總土地面積457.16千克二氧化碳當量／公頃或60.20噸二氧化碳當量／本集團員工。

環境、社會及管治報告

表一 溫室氣體排放來源

排放範圍及業務	排放源	溫室氣體排放 (噸二氧化碳 當量)	總排放量 (百分比)
範圍1 直接排放		7,107.69	88.78%
農業業務	移動源柴油燃燒	1,640.30	84.59%
	移動源汽油燃燒	29.28	
	養牛活動	3,313.43	
	農業活動	1,618.59	
	製冷劑	170.83	
酒店業務	固定源天然氣燃燒	335.26	4.19%
範圍2 能源間接排放		885.59	11.06%
農業業務	外購用電	61.83	0.77%
酒店業務	外購用電	821.49	10.26%
物業投資業務	外購用電	2.27	0.03%
範圍3 其他間接排放		12.98	0.16%
農業業務	於垃圾堆填區處置廢紙	1.12	0.02%
	政府部門用於處理淡水及污水的電力	0.39	
	員工航空交通公幹	0.30	
酒店業務	政府部門用於處理淡水及污水的電力	9.76	0.12%
物業投資業務	員工航空交通公幹	1.41	0.02%
合計		8,006.26	100.00%
密度： 總面積 457.16 千克二氧化碳當量／公頃 60.20 噸二氧化碳當量／本集團員工			
農業業務		6,836.07	85.38%
密度： 土地面積 390.38 千克二氧化碳當量／公頃 84.40 噸二氧化碳當量／農業僱工			
酒店業務		1,166.52	14.57%
密度： 建築面積 72.92 千克二氧化碳當量／平方米 33.33 噸二氧化碳當量／酒店員工			
物業投資業務		3.67	0.07%
密度： 辦公室面積 28.07 千克二氧化碳當量／平方米 0.22 噸二氧化碳當量／辦公室員工			

環境、社會及管治報告

附註：

- 除文義另有所指外，排放系數乃參考香港交易及結算所有限公司載列的主板上市規則附錄27及其提述的參考文件作出。
- 固定源燃燒天然氣產生的排放系數已參考溫室氣體核算體系提供的「固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放計算工具(中文)」計算。
- 合併邊際排放系數(平均值)每千瓦時0.6101 千克二氧化碳當量已用於計算於中國外購用電。
- 以面積計密度的計算乃基於以下各項：農業土地面積175,114,355平方米，由Novagro S.A.的123,857,345平方米及Argotanto的51,257,010平方米組成；酒店業務的建築面積為15,997平方米；物業投資業務辦公室面積為131平方米；及合計175,130,483平方米為本集團總面積。

A1.3. 有害廢物

於報告期內，本集團在營運過程中合共產生5.77噸有害廢物。產生該廢物的主要原因為農業業務所需的機器及熏蒸。有害廢物的整體密度為總土地面積0.33 千克／公頃，或43.38 千克／本集團員工。

表二有害廢物源

有害廢物源	數量(噸)
農業業務 密度： 土地面積 0.33 千克／公頃 71.23 千克／農業僱工	5.77
機器廢油	3.20
二手農藥桶	1.78
機械舊電池	0.79

A1.4. 無害廢物

本集團業務於報告期產生合計11.09噸無害廢物。產生的廢物包括農業業務的有機廢物，其主要包括來自廚房及食堂的廚餘。整體密度為總土地面積0.63 千克／公頃，或83.36 千克／本集團員工。

環境、社會及管治報告

表三無害廢物源

無害廢物源	數量(噸)
農業業務 密度： 土地面積 0.43 千克／公頃 93.67 千克／農業僱工	7.59
有機廢物	7.59
酒店業務 密度： 建築面積 0.22 千克／平方米 100.00 千克／酒店員工	3.50
廚房廚餘	2.17
酒店房間的日常廢物	1.33

A1.5. 減排措施

本集團致力識別高能耗及環境污染的源頭，旨在及試圖減少其對環境可持續性產生的不良影響。此外，本集團竭力遵守所有適用法律及規例以減少排放。

於Novagro S.A.，該分部負責所有農業業務，在法律要求時不斷種樹以對農場重新排序，以減輕其生產業務所造成的環境影響。同樣地，Argotanto一地根據同一法律會在必要時種樹，並僅以青草而非穀物餵飼牛隻，且不會於牛隻身上使用合成的擬除蟲菊酯及氯氰菊酯，因兩者均為增加甲烷排放量的原因。

於酒店業務中，本集團特別注重選擇相對較安全及環保的車輛。酒店產生的所有排放(包括煮食油煙)符合有關大氣污染物排放量的所有適用法定標準，包括中國飲食業油煙排放標準(GB18483-2001)，並設置煮食油煙排放控制設備(例如機械排風及油煙過濾裝置)，確保排放量達到規定標準。本集團亦已於酒店內實施IHG綠色環保計劃並獲得第1級綠色環保認證，顯示其於照明效能的改進及所作努力。

通過採取上述措施，本集團旨在於當前二零二二年報告期起計十年或於二零三二年前減少10%的整體排放密度。

環境、社會及管治報告

A1.6. 處理及減少廢物措施

在廢物管理方面，本集團大力鼓勵適當的廢物分類及回收，在可能的情况下委聘廢物收集商及回收商協助本集團處理廢物。本集團鼓勵節約用紙行動及購買再造墨盒以供補充墨盒，以盡量減少產生廢物量。於報告期，本集團回收合計496千克紙張，減少2.38噸二氧化碳當量溫室氣體。

就特別關注的農業業務而言，Novagro S.A.及Argotanto均委任不同回收商收集無害及有害廢物，如廢舊電池、廢油及農藥塑料桶。該等收集商接受培訓及透過將有害廢物引導至適當的回收地點進行處理，為本集團提供協助。無害廢物會被掩埋在其舊田野中。本集團對農場的塑料收集作出指定，主要包括農用化學品的容器及含有機廢物且無需處理即可掩埋的少量塑料袋。

酒店訂有極其嚴格的廢物處理政策，因管理不當會產生大量廢物。本集團鼓勵減少用紙行為，例如建議員工採用雙面列印方式打印內部文件及採取較符合環境可持續性的影印習慣。其亦就程序性回收設立指引，在酒店公眾區域放置足夠的廢物回收設施，並獨立收集廚餘進行回收。酒店並以房間入住率作為估計其需購買、預備及提供食材數量的參考，從而努力減少廚餘。本集團透過將所下單食品的成本與餐飲部績效考核掛鉤以鼓勵員工有效率地為賓客分配餐食，以控制不必要的廚餘。酒店並在員工的食堂及辦公室中使用可重複使用的餐具及打印墨盒。

通過採取上述措施，本集團旨在於當前二零二二年報告期起計十年或於二零三二年前減少10%的整體有害及無害廢物產生密度。

A2. 資源運用

A2.1. 能源消耗

報告期內，本集團業務使用能源合計9,950,627千瓦時，較先前的報告期增加28%。能源消耗增加主要由於農業業務消耗額外的柴油，較先前的報告期增加23%。能源消耗密度為總面積568.18千瓦時／平方米，或74,816.74千瓦時／本集團員工。能源消耗來自以下各項因素：本集團三項業務於各地所用的電力、柴油、汽油及天然氣。

環境、社會及管治報告

表四能源消耗用途

能源消耗用途	直接消耗(單位)	消耗量(千瓦時)
農業業務		6,973,567
密度：	土地面積 398.23 千瓦時／公頃	
	86,093.42 千瓦時／農業僱工	
電力	162,279 千瓦時	162,279
柴油	626,220 公升	6,702,580
汽油	11,217 公升	108,708
酒店業務		2,973,342
密度：	建築面積 185.87 千瓦時／平方米	
	84,952.63 千瓦時／酒店員工	
電力	1,346,490 千瓦時	1,346,490
天然氣	164,587 立方米	1,626,852
物業投資業務		3,718
密度：	辦公室面積 28.41 千瓦時／平方米	
	218.71 千瓦時／辦公室員工	
電力	3,718 千瓦時	3,718

A2.2. 用水

於報告期內，農業業務及酒店業務的淡水用量為23,506立方米，較先前的報告期減少12%。整體用水密度為合計土地面積1.34立方米／公頃，或176.74立方米／集團僱員。由於物業投資業務的用水由辦公室的管理公司管理，因此並無有關用水資料。值得注意的是，該處用量微不足道。

表五用水用途

用水用途	用量(立方米)
農業業務	900
密度：	土地面積 0.05 立方米／公頃
	11.11 立方米／僱員
酒店業務	22,606
密度：	建築面積 1.41 立方米／平方米
	645.89 立方米／酒店員工

環境、社會及管治報告

廢水排放

酒店的餐飲業務營運符合所有關於餐廳食肆廢水及廢置食用油的相關法定要求。本集團已設置隔油裝置，確保所有含有食用油的廢水通過有關裝置並經過濾後方可排出。

A2.3. 能源使用效益措施

本集團每月追蹤記錄能源使用量數據，以了解資源利用情況，識別可節約的機會及範疇並設定減耗目標。

農業業務分部知悉其柴油使用佔其能源使用的一大部分。因此，其會節約使用資源及僅會在必要的情況下消耗能源。

本集團明白其酒店業務的電能消耗對環境造成重大影響。除空調設為常溫模式外，本集團繼續尋找機會升級為LED替代品及將客房電視更換為LED背光電視，從而節約用電。酒店亦會於客房內放置環保提示卡，邀請客人參加節能措施。倘客人選擇參加，其床單將會重複使用三晚方由酒店工作人員更換而非每日使用一套新的床單。此舉可減少洗滌程序所用的能源。

本集團已採用綠色環保(一家環保組織)制定的計劃，其為酒店使用能源提供指引及從環保角度分析酒店在能源使用方面的表現。此外，該計劃將能源列為集團十個核心重點之一及一項表現指標。本集團亦遵守所有洲際酒店規定，允許風險及危機團隊於緊急需要時為集團提供支持。此外，本集團設立風險日程系統以於酒店日常營運中部署多個安全系統。

通過採取上述措施，本集團旨在於當前二零二二年報告期起計十年或於二零三二年前減少10%的整體能源消耗密度。

A2.4. 水源及效益措施

本集團農業業務的水源來自市政供水商、地下水及河水。養牛、大豆作物及水稻栽培用水亦倚賴雨水(其數量並無記錄)。本集團設有蓄水池儲存雨水，雨水其後通過引導流向各農場。就大豆作物而言，熏蒸流程用水乃自地下抽取，然後通過低水流系統使用。本集團亦展開項目以有效為牛隻配水，以期達到用水最佳效益。所有地下及地表水的使用均遵從任何指引及規定。

環境、社會及管治報告

於酒店，樓宇整理一份客房及後勤區域的管路裝置流水量清單以對流水量進行比較及評估該系統。此舉在不影響優質入住體驗的情況下避免使用高流水量的用水裝置（例如客房浴室花灑）。此外，本集團確保流水量符合國際暖通管道規範（「IPC」）標準，幫助本集團在提供水準穩定的優質住客體驗的同時，達致顯著的用水節約。本集團亦安裝便池沖水感應器及節水淋浴頭以避免水浪費。與節能類似，倘住客同意較低頻率更換床單，其亦有助節省洗滌過程中的用水。酒店業務用水來自市政食水供應商。於報告期內，概無發現求取水源方面存在任何問題。

本集團每月追蹤記錄水使用量數據，以了解資源利用情況，識別可節約的範疇並設定減耗目標。通過採取上述措施，本集團旨在於當前二零二二年報告期起計十年或於二零三二年前減少10%的整體用水密度。

A2.5. 包裝材料

於報告期內，農業業務已改為直接銷售及交付儲藏所有產出的水稻種子。因此，於報告期內本集團的關鍵業務並無大量使用包裝材料的情況。

A3. 環境及天然資源

A3.1. 活動對環境的重大影響

環保政策是從持份者參與過程中識別的最關注的問題之一。本集團積極紓緩其所有業務營運對環境的影響。本集團深知其業務營運會消耗自然資源及對環境造成一定威脅。

生態

由於本集團使用大幅土地開展農業業務，因此意識到土壤的健康乃其就農業業務或養牛作業應注意的最重要方面之一。因此，本集團採取一系列廣泛措施保護土壤並取得平衡。

環境、社會及管治報告

於 Novagro S.A.，大豆種植場實行輪作制。Novagro S.A. 產量的 20% 來自大豆生長季節前的玉米及高粱種植場。相信此方法將有助維持土壤肥沃。為保持土壤避免枯竭及侵蝕，Novagro S.A. 並使用壓土機對土壤進行平整及根據土壤所需養分施肥。特別是在雨季前，土壤會被引導及平整使其不會被淹沒及侵蝕。同樣地，在預計乾旱季節來臨時，土壤會被壓以使其更好吸收水分，而高粱種植場會被覆蓋以減少水份蒸發。除上述保護方法外，本集團並有補救措施以防任何意外情況。有關土地土壤的 10% 會被定期採樣以就其營養成分及健康狀況進行檢查及研究。當發現缺少某種養份時，將會進行施肥。農業業務使用的肥料清單載列於 B6.2 節的表十二。

Novagro S.A. 及 Argotanto 的作業均涉及砍伐樹木。雖然如此，本集團謹記保持固定比例的樹木及森林面積不變以維持生物多樣性，目前有關比例為 25%。本集團亦注重避免侵入性及確保直徑超過 30 厘米的樹木不會被砍伐。在適當時會遵循當局對植樹的規定，以減少對環境及生物多樣性可能造成的傷害。

大氣層

在大氣層方面，本集團知悉養牛會產生大量甲烷。儘管無可避免地會產生溫室氣體，Argotanto 會盡力將所產生溫室氣體量減至最小以盡量減少對大氣的傷害。其實現此目標的主要措施為僅會給牛餵草而避免餵飼穀物，因後者會增加腸道發酵產生的甲烷。氯氰菊酯亦會避免用作農藥，因其亦會產生甲烷。

酒店亦導致溫室氣體排放，其最主要來源為耗電，其次為烹飪所用的天然氣。因此，本集團確保遵循由洲際酒店集團發起的綠色環保計劃。該計劃跟蹤所用能源、廢物、水及碳，指引酒店僅在必要時用電，如使用自然採光、節能燈、讓客人選擇重複使用康樂設施以減少洗衣量等。廚房亦會預先計劃自助餐所需食物數量，以免浪費能源準備最後不會食用的食物。這種節能措施對減少直接及間接溫室氣體排放很重要。酒店並會在建築物外牆種植，以圖減輕來自本身及周圍環境的排放。

對垃圾堆填區的壓力

酒店會產生一定數量的廢物，主要為廚餘，此對垃圾堆填區造成一定壓力。為盡量減少廚餘，酒店會根據預訂情況估計所需的食材數量。一般而言，酒店亦訂有預防性維護例行程序，可發現可能導致酒店內部浪費的潛在問題。因此，此舉可盡量減少作業對垃圾堆填區的負擔。

環境、社會及管治報告

A4. 氣候變化

A4.1. 重大氣候相關議題

氣候變化對所有業務均構成巨大威脅，對本集團而言亦不例外。本集團明白極端天氣事件可能對日常營運產生負面影響，並已針對該等情況制定相應應急計劃。在颱風或暴雨等極端天氣情況下，董事會將盡快採取措施恢復生產及維持運營。

就農業業務而言，本集團預計氣候變化長遠而言將會增加乾旱風險，從而會對水稻及大豆作物產量以及牛隻生產構成不利影響。此外，甲烷排放與牛隻生產的關連可能會導致消費者減少牛肉消費，原因是公眾氣候變化意識不斷增強。該等因素將會極大減少農業業務的產量。

就酒店業務而言，極端天氣事件愈發頻繁可能會干擾節假日出行，從而將減少全年酒店客戶數量，進而導致酒店收益減少。

然而，本集團視氣候變化為須降低的風險亦為本集團的機遇。就農業業務而言，本集團正在尋求可減少甲烷排放的替代牛飼料，此舉將令本集團生產的牛隻脫穎而出，成為消費者心目中較為環保的產品。就酒店業務而言，本集團已開始對酒店外部空間進行綠化，並採用綠色環保計劃改善環境表現。

B. 社會

1. 僱傭及勞工常規

B1. 僱傭

本集團嚴格遵守相關法律法規以確保員工權益得到保障。下表載列本集團經營所在相關地區的僱傭法律及法規。

中國	玻利維亞
<ul style="list-style-type: none"> • 勞動法 • 勞動合同法 • 職工帶薪年休假條例 • 殘疾人保障法 • 工會法 • 社會保險法 • 婦女權益保障法 • 女職工勞動保護特別規定 	<ul style="list-style-type: none"> • 一般勞動法 (General Labour Law) • 退休金法 (Pensions Law) • 禁止種族歧視和所有類型歧視的第 045 號法律 (Law No. 045 against Racism and all Types of Discrimination) • 關於保證婦女生活不受暴力侵害的第 348 號法律 (Law No. 348 on the Guarantee for Women of a Life Free of Violence)

本集團亦意識到員工是其業務的核心，因此其高度重視員工的權益。故此，其訂有政策確保員工的權益受到保障及尊重。

環境、社會及管治報告

僱員待遇及福利

本集團十分重視員工，為彼等提供具競爭力的薪酬及福利，以吸引和挽留人才。本集團為不同職位的僱員設定一套系統化的福利架構，較高級職位的員工可獲的福利會更加優厚。視乎員工的職位及經驗而定，僱員享有不同級別的法定有薪假期、住房公積金及社會保險（包括退休保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）。

農業業務方面，大部分員工享有交通補貼、膳食補貼及住宿。Novagro S.A. 並會於每名員工每工作六個月即發放一次獎金。大豆種植及稻田種植以及養牛場均遵守政府規定的所有勞工法律。本集團亦會確保遵守最近實施的有薪病假及安全工作時間法律。

本集團的酒店業務營運會為當值員工在食堂提供免費膳食，而其辦公室部門運作則有午膳津貼。正常工作時間以最高每天八小時及每週四十小時為限。然而，如有需要，本集團與僱員及工會達成協議後，有權延長工作時間。一般超時工作為每日一小時以內，即使在特別情況亦不會超過三小時。加班工資將會根據法定要求發放。本集團確保遵從香港及中國一切適用僱傭及勞工相關法例。本集團於報告期並無就涉及僱傭的法例及法規出現任何重大違規個案。

升遷及解僱

本集團主要根據員工於年度表現評估所反映的工作能力、性格、潛能及工作表現提供升遷機會。於評核過程中，經理及團隊成員會共同定出彼等的目標，然後進行自我評價並由合資格的上司審視。至於終止合約，任何一方均可藉發出一個月事先書面通知或代通知金終止合約。

於報告期，概無任何違反有關僱員薪酬及解僱、招聘及升遷、工作時數、休息時間以及其他待遇或福利且對本集團產生重大影響之法律及法規的情況。

平等機會

本集團在招聘、培訓發展、工作晉升、薪酬和福利方面，致力給予員工同等公正機會。員工概不會基於性別、種族背景、宗教、膚色、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、傷殘、懷孕或適用法律禁止的任何其他因素而受到歧視或遭剝奪任何機會。

環境、社會及管治報告

人權

具體而言，本集團的酒店業務訂有人權政策，其：

- 支持保障人權，尤其支持對員工、業務夥伴及酒店運營所在社區的人權保障；
- 尊重員工在法律許可的範圍內自由自願結社的權利；
- 提供安全和健康的工作環境；
- 不會支持強逼及強制性用工或剝削童工；
- 支持消除僱傭歧視並促進工作場所員工多元化；
- 為我們的員工提供報酬和職業發展的工具，注重員工的福祉；
- 提倡公平競爭並且不會支持貪污；
- 遵守適用的法律，誠實、正直地開展業務；及
- 制定和實行公司流程和過程，確保酒店遵守此項政策。

僱員關係及溝通渠道

酒店鼓勵僱員使用多種溝通渠道進行橫向及縱向交流(例如電郵、社交媒體平台、員工福利會議及僱主僱員會議)。本集團亦定期舉辦年會、節日和生日慶祝活動以加強員工歸屬感及提供更多高級管理層及普通員工之間的溝通渠道。倘員工有任何問題，例如有關歧視及騷擾、工作環境的健康及安全或人權，本集團鼓勵員工表達並向其主管、人力資源或管理層其他成員經網上或熱線提出。

環境、社會及管治報告

B1.1 員工總數

截至二零二二年三月三十一日，本集團共有 133 名僱員。下文載列按關鍵業務及員工組別劃分的員工人數明細。

表六僱傭數字

截至二零二二年三月三十一日的員工人數	員工人數	百分比
農業業務		
按僱傭類別		
全職	81	100%
兼職	0	0%
按性別		
男性	68	84%
女性	13	16%
按員工類別		
高級管理層	3	4%
中級管理層	6	7%
前線及其他員工	72	89%
按年齡組別		
18-25 歲	5	6%
26-35 歲	20	25%
36-45 歲	41	51%
46-55 歲	10	12%
56 歲或以上	5	6%
按地理區域		
玻利維亞	81	100%
酒店業務		
按僱傭類別		
全職	27	77%
兼職	8	23%
按性別		
男性	19	54%
女性	16	46%
按員工類別		
高級管理層	5	14%
中級管理層	2	6%
前線及其他員工	28	80%

環境、社會及管治報告

截至二零二二年三月三十一日的員工人數	員工人數	百分比
按年齡組別		
18–25 歲	1	3%
26–35 歲	15	43%
36–45 歲	9	26%
46–55 歲	5	14%
56 歲或以上	5	14%
按地理區域		
中國內地	35	100%
物業投資業務		
按僱傭類別		
全職	10	59%
兼職	7	41%
按性別		
男性	4	24%
女性	13	76%
按員工類別(百分比)		
高級管理層	1	6%
中級管理層	0	0%
前線及其他員工	16	94%
按年齡組別		
18–25 歲	0	0%
26–35 歲	2	12%
36–45 歲	8	47%
46–55 歲	3	18%
56 歲或以上	4	23%
按地理區域		
中國內地	17	100%
員工總數	133	100%
按業務		
農業業務	81	61%
酒店業務	35	26%
物業投資業務	17	13%
按僱傭類別		
全職	118	89%
兼職	15	11%

環境、社會及管治報告

截至二零二二年三月三十一日的員工人數	員工人數	百分比
按性別		
男性	91	68%
女性	42	32%
按員工類別		
高級管理層	9	7%
中級管理層	8	6%
前線及其他員工	116	87%
按年齡組別		
18–25 歲	6	4%
26–35 歲	37	28%
36–45 歲	58	44%
46–55 歲	18	14%
56 歲或以上	14	10%
按地理區域		
玻利維亞	81	61%
中國內地	52	39%

B1.2 流失率

於報告期內合共 20 名僱員離任本集團，整體流失率為 15.0%。下文載列按關鍵業務及員工組別劃分的流失率明細。

表七 流失率

截至二零二二年三月三十一日的流失率

農業業務	
按僱傭類別	
全職	8.6%
兼職	不適用
按性別	
男性	7.4%
女性	15.4%
按員工類別	
高級管理層	0.0%
中級管理層	0.0%
前線及其他員工	9.7%

環境、社會及管治報告

截至二零二二年三月三十一日的流失率

按年齡組別	
18–25 歲	20.0%
26–35 歲	0.0%
36–45 歲	9.8%
46–55 歲	10.0%
56 歲或以上	20.0%
按地理區域	
玻利維亞	8.6%
酒店業務	
按僱傭類別	
全職	40.7%
兼職	25.0%
按性別	
男性	26.3%
女性	50.0%
按員工類別	
高級管理層	0.0%
中級管理層	50.0%
前線及其他員工	42.9%
按年齡組別	
18–25 歲	300.0%
26–35 歲	13.3%
36–45 歲	11.1%
46–55 歲	100.0%
56 歲或以上	20.0%
按地理區域	
中國內地	37.1%
物業投資業務	
按僱傭類別	
全職	0.0%
兼職	0.0%
按性別	
男性	0.0%
女性	0.0%
按員工類別(百分比)	
高級管理層	0.0%
中級管理層	0.0%
前線及其他員工	0.0%

環境、社會及管治報告

截至二零二二年三月三十一日的流失率

按年齡組別(百分比)	
18-25 歲	0.0%
26-35 歲	0.0%
36-45 歲	0.0%
46-55 歲	0.0%
56歲或以上	0.0%
按地理區域	
中國內地	0.0%
總計	15.0%
按業務	
農業業務	8.6%
酒店業務	37.1%
物業投資業務	0.0%
按僱傭類別	
全職	15.3%
兼職	13.3%
按性別	
男性	11.0%
女性	23.8%
按員工類別	
高級管理層	0.0%
中級管理層	12.5%
前線及其他員工	16.4%
按年齡組別	
18-25 歲	66.7%
26-35 歲	5.4%
36-45 歲	8.6%
46-55 歲	33.3%
56歲或以上	14.3%
按地理區域	
玻利維亞	8.6%
中國內地	25.0%

環境、社會及管治報告

B2. 健康及安全

職業健康及安全是從持份者參與過程中識別為本集團最重要議題的因素。於報告期內，本集團遵守職業健康相關法律法規以避免員工遭受任何健康風險。下文載列本集團經營所在相關地區的職業健康相關法律法規。

中國	玻利維亞
<ul style="list-style-type: none"> • 勞動法 • 勞動合同法 • 職業病防治法 	<ul style="list-style-type: none"> • 衛生、職業安全和福利法 (Law on Hygiene, Occupational Security and Welfare)

B2.1 工傷及工作相關的死亡事故

於報告期內，11宗工傷個案累計損失16個工作天。於過往三個報告年度，概無錄得本集團員工的死亡事故。

表八工傷及死亡事故

	二零二一年	二零二零年	二零一九年
工作相關的死亡事故數量	0	0	0
死亡率	0.00%	0.00%	0.00%
致損失>3個工作天的個案	1	2	2
致損失≤3個工作天的工傷個案	10	12	2
工傷致損失工作天	16	130	112

B2.2 職業健康及安全措施

本集團訂有下列政策以確保提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害。

於農業業務，本集團會根據員工的職位而提供合適的工作服。除分派保護物品外，本集團亦會安排培訓，倘有任何中毒個案，本集團會立即尋求醫療援助。有關措施簡述如下：

- 向在戶外工作的員工提供驅蚊劑、急救箱、靴子、護目鏡等；
- 可能接觸任何化學或生物製劑(如除草劑或殺蟲劑)的員工會獲提供身體防護物品，以及安全手套和口罩；

環境、社會及管治報告

- 提供有關熏蒸機正確操作的培訓，以防止因錯誤使用而造成不良後果；
- 進行化學藥劑中毒等與作業有關的職業病檢測及評估；一旦發現該等疾病症狀，有關員工將被送往專業醫療治理。

於大豆、玉米及大米種植場，Novagro S.A. 亦訂有員工須就使用化肥、除草劑及殺蟲劑遵守的收成前相隔時間指引，以確保員工不會吸入有毒化學品及員工的健康受到保護。一般而言，施肥與收成相隔20至25天，而使用除草劑與收成則相隔6至8天。於未來，農業業務計劃擴大其職業安全措施至有關人機工程學及預防意外策略等方面。

酒店有關職業健康及安全的政策亦盡最大努力確保前線僱員在健康及安全環境工作。本集團提供必要個人防護設備，包括：

- 向廚房員工提供防滑工作鞋；
- 向清潔員工提供護手霜及防護手套以避免皮膚因頻繁接觸清潔劑而變得乾燥；及
- 向電工及工程人員提供絕緣安全鞋

除了在工作場所向急救箱配備充足的急救設備外，本集團亦向僱員提供基本急救培訓課程以確保僱員掌握基本的急救知識及技能。於報告期，概無任何違反有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害且對本集團產生重大影響之相關法律及法規的情況。

為應對持續不散的新型冠狀病毒疫情，本集團為其全部關鍵業務的員工實施社交距離措施並遵循當地政府制定的安全措施。就酒店業務而言，本集團規定所有酒店員工須接種疫苗並每兩天進行一次快速新型冠狀病毒檢測，以此保障酒店客戶安全。

環境、社會及管治報告

B3. 發展及培訓

農業業務為操作熏蒸機的員工安排培訓。有關培訓通常由該等機器的供應商進行。於Novagro S.A.，員工亦獲培訓以了解有關收成及使用殺蟲劑及除草劑的程序以及使用後與收成前須相隔的日數。有關該等程序的詳情於報告期並無記錄，惟受訓員工包括一名農場主管及多名技術員。

考慮到本報告期爆發新型冠狀病毒疫情，就物業投資業務及酒店業務而言，本集團將傳統課程培訓轉為線上培訓。線上培訓包括向員工分享圖片以及視訊會議，會上資深人員為僱員提供講解及培訓。

就酒店業務而言，本集團向員工提供多種培訓課程，確保為客戶帶來高質量的服務，並提升員工的個人發展。培訓主題包括但不限於入門知識、急救、客戶服務、消防安全、應急管理及領袖訓練。由於本集團重視食品安全，因此至少設有一名食品安全培訓師，其計劃或直接提供食品安全的培訓。除強制性食品安全培訓外，新入職僱員亦須就基於IHG食品安全管理系統(「食品安全管理系統」)及本地法規之食品安全知識及常規進行測試。主要部門(如廚房及餐飲部)的員工須每年至少參加兩次更新培訓，而其他部門則須每年至少參加一次培訓。

就物業投資業務而言，本集團組織員工參加北京市財政局提供的會計專業進修課程。

總計而言，於報告期內，118名員工或所有員工中的88.7%接受1,269小時的培訓。每名員工的平均培訓時數(包括並無接受培訓的員工)為9.54小時。下文載列按員工組別劃分的參加培訓百分比及培訓時數明細。

表九受訓員工百分比

受訓員工人數	118
受訓員工百分比(%)	88.7
… 接受培訓的男性員工(%)	95.6
… 接受培訓的女性員工(%)	73.8
… 接受培訓的高級管理層(%)	88.9
… 接受培訓的中級管理層(%)	100.0
… 接受培訓的前線員工(%)	87.9

環境、社會及管治報告

表十 員工接受的平均培訓時數

員工接受的培訓總時數(小時)	1,269
每名員工接受的平均培訓時數	9.54
… 接受培訓的男性員工(小時)	7.49
… 接受培訓的女性員工(小時)	11.36
… 接受培訓的高級管理層(小時)	18.33
… 接受培訓的中級管理層(小時)	7.50
… 接受培訓的前線員工(小時)	9.00

B4. 勞工標準

本集團嚴格遵守適用的法律及法規，不會聘用任何形式的童工或強制勞工。下文載列本集團經營所在相關地區的勞工標準相關法律法規。

中國	玻利維亞
<ul style="list-style-type: none"> • 勞動法 • 未成年人保護法 • 禁止使用童工規定 	<ul style="list-style-type: none"> • 兒童和青少年法典(Child and Adolescent Code) • 打擊人口販運和走私綜合法(Comprehensive Law against Human Trafficking and Smuggling)

於農業業務，本集團不會使用承包商而是直接招聘所有員工，從而盡量減少出現童工或強制勞工的機會。管理層亦會定期視察農場以確保並無此類員工在場或在農業業務內工作。

根據中國《勞動法》，人力資源部門會檢查求職者身份證及相關證明，確保彼等所提供資料屬準確。

於報告期，概無涉及防止童工及強制勞工且對本集團有重大影響的重大違法違規事項。本集團已制定應急預案以防其營運過程中發現童工或強制勞工，且本集團會對任何違反者予以解僱。

環境、社會及管治報告

2. 營運常規

B5. 供應鏈管理

B5.1 供應商數目

於報告期內，農業業務委聘的144家供應商位於玻利維亞及中國內地。於玻利維亞，供應商主要提供農業和機械的資源，以及有關農業生產的服務。於中國，供應商主要分別提供辦公用品、廣告、互聯網、媒體、電子及程式設計的服務。物業投資業務並無記錄所委聘供應商的數目。下文載列主要供應商明細。

表十一 主要供應商

供應商所在地區	供應品類型	數量
玻利維亞		138
	零配件	50
	機械師、技師及其他	28
	農業化學品(殺蟲劑、殺菌劑、除草劑、肥料)	18
	種子	8
	收割機	7
	運輸	6
	木電杆	5
	油及潤滑油	5
	獸醫用品	4
	建材	3
	柴油	3
	圍欄服務	1
中國內地		6
	廣告	1
	辦公用品	1
	存儲程序控制	1
	紙製品	1
	電梯保養	1
	中央空調	1

環境、社會及管治報告

B5.2 委聘供應商的常規

本集團為其酒店業務訂有採購政策，其控制酒店的所有採購。所有採購必須經由採購部在用戶部門主管、董事（就財務及業務支援）及總經理批准下進行。酒店的供應商必須符合預審資格，包括但不限於供應穩定、能符合交付時間表、遵守品質規定、員工的行政及技術實力、定價與市價比較屬合理和良好口碑。有關設立新供應商及應急採購的標準程序已確立。

外判管理

酒店外判一系列服務，包括餐飲、洗衣、公共區域清潔、管理員、設備維修、滅蟲、垃圾房管理等。所有外判服務供應商必須持有當局授予的相關資格。處理食品安全相關服務時，酒店及所有外判餐廳確立的合約訂明有關食品安全責任的條款。外判餐廳的僱員亦接受初步食品安全培訓，確保彼等符合所需標準。

B5.3 用於識別供應鏈環境及社會風險的常規

為識別供應鏈環境及社會風險，本集團於挑選供應商時進行現場檢驗及資質審核。此外，本集團組織隨機檢驗及查詢，以檢查整個供應鏈中是否存在任何違反環境或社會責任的情況。在與供應商進行業務往來時，本集團會對所收到的供應產品及服務進行檢查及測試。

B5.4 用於推廣有環保意識的供應商的常規

本集團已開發評級及評分系統以挑選其供應商。所有潛在供應商均須通過篩選過程，包括20個預先設定的標準及要求。供應商名單經常更新，確保供應商的名稱、牌照及證書屬妥當及有效。採購辦公室設備時，本集團優先選擇符合能源效益的設備及裝置。

此外，本集團明白進行採購時考慮供應商環境及社會表現的重要性。因此本集團現正制定篩選供應商的標準。

B6. 產品責任

本集團深知與其所提供產品及服務相關的責任。已設立多項政策及指引，確保產品及服務的質量。於報告期，概無獲悉涉及產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及隱私事宜而對本集團有重大影響的違法違規事項。

B6.1 產品召回

本集團的酒店業務及物業投資業務並無涉及任何運送及召回。

環境、社會及管治報告

本集團農業業務運送的產品概無因安全及健康原因而須予召回。

B6.2 有關產品及服務的投訴

於酒店，賓客在各種情況下可能會作出投拆。於日常營運期間，賓客可能透過電話或前台作出投訴。當收到投訴，值班主管會處理投訴並指派人員作出相應跟進。賓客亦可能透過酒店的網上平台作出投訴。同樣地，於酒店內作出投訴時，酒店將聯絡賓客並提供有關問題的解決方案。

B6.3 知識產權 (「知識產權」)

於報告期內，並無存在嚴重違反知識產權相關法律法規的情況。

B6.4 質量鑒定程序

為進一步保障食品安全，本集團已制定嚴格的產品鑒定程序。所有有關食品的投訴會特別小心處理。

農產品質量管理

由於農業業務的產品最終將被人類消耗，Novagro S.A. 及 Argotanto 會極其小心確保其農作物及牛隻的健康與安全，尤其是在使用農藥及藥物方面。雖然玻利維亞政府幾乎並無規範有關農藥及藥物的應用，但該兩個農場均聘有農學家決定所用農業化學品的種類、濃度及數量，以確保農產品的安全。於大豆種植場，於整個生長期間均遵守玻利維亞訂立的指引。農場在使用殺蟲劑及除草劑方面非常謹慎，只會使用合法進口玻利維亞的殺蟲劑及除草劑，並在使用殺蟲劑及除草劑分別20至25日及6至8日後才會收成，以保障消費者安全。於 Argotanto，僅會對牛隻使用合法及授權藥品以防對其健康產生負面影響。有關農業業務所用的經選定農藥清單及用於牛隻的服用及注射藥物清單，請分別參閱表十二及表十三。

養牛場方面，Argotanto 會記錄每批牛隻的情況及詳情。倘屠宰場等養牛場客戶向養牛場告知有關牛隻的問題，養牛場將能夠追蹤及識別涉及的相關牛隻。

環境、社會及管治報告

表十二 農業業務所用農藥的主要類別

所用農藥	應用	總消耗量(千克)
磷酸一銨／磷酸二銨(肥料)	大豆田	250,000
尿素(肥料)	稻田	120,000
複合肥(肥料)	葉面肥	8,000
硼(肥料)	葉面肥	9,000
除草劑	作物田	71,500
殺菌劑	作物田	18,000
殺蟲劑	作物田	21,437

表十三 養牛作業服用／注射藥物

牛隻服用／注射藥物	每劑用量
礦物鹽(必要時補充)	3毫升／小牛
口蹄疫(每年一次疫苗)	2,300件
布魯氏菌病控制(一至兩歲小母牛的終生疫苗)	450件
Rabia疫苗(半年一次疫苗)*	2,300件
癰瘡(每年一次疫苗)	850件
紫紅色壞疽(每年一次疫苗)	850件
外在寄生蟲控制(半年劑量)	20毫升
內部寄生蟲控制(半年劑量)	2-20毫升，視乎年齡
針對新生兒腹瀉的抗生素(於分割期每月一次)	3毫升／小牛

* 法律規定

食品安全管理

由於食品質量及安全乃酒店產品的重要方面(據持份者參與所知)，本集團遵循嚴格的IHG食品安全管理系統手冊所載的食品安全指引。手冊涵蓋食品及食品相關產品採購、食品製備及處理、清潔及害蟲管理、檢驗、調查、投訴及召回、相關監管合規及外判管理等程序。誠如B3一節所述，酒店營運員工亦須出席有關食物管理及安全的培訓，即使其職務可能與提供食物相關服務並非直接相關。當接獲有關食物中異物的投訴及有關食源疾病的指控，員工須報告所有事故。員工須遵循詳細的處理過程及程序，並向管理層呈交報告作長期記錄以及進一步評估及改進。

環境、社會及管治報告

就採購食品及食品相關產品而言，本集團在選擇新供應商時，只會考慮符合監管機構訂立的適當食品衛生及安全標準且可靠及信譽良好的供應商。此外，本集團並會諮詢資深廚師及衛生人員的指引以進行深入的篩選及評估。當採購食品時亦會遵循載於手冊的有關食品貯存、製備及處理的嚴格規定，以防食源疾病及污染。食品安全管理系統委員會亦每月至少進行一次檢驗，再由不屬於受檢部門的人員另作檢查以進行交叉檢查。檢驗後會採取相應修正措施及存置記錄。每半年亦由擁有合格資質的獨立實驗室進行微生物檢測，以確保所用的所有餐具及食物不會含有可能導致食物危害的成份。倘結果並無達到標準，則須予調查及採取修正行動及存檔，直至重新測試結果符合標準。每年亦會進行一次或兩次食源疾病(「食源疾病」)應急演習(包括報告、調查、追蹤及召回)，以改善員工的緊急應對能力。

客戶服務

酒店旨在向賓客提供最佳服務。IHG 為僱員的儀容裝扮及如何提供優質服務配備指引。僱員表現亦時常受到監督及審核。當接獲賓客的投訴或意見時，酒店會及時致力跟進並進行記錄以改善未來的表現。特別是與食品有關的投訴，應格外小心，並報告予高級管理層，以作進一步檢討及行動。本集團亦就有關客戶體驗的規定制定嚴格的手冊供所有僱員遵守。該手冊涵蓋客房衛生、食物供應及處理以及設施管理、服務程序及員工服務態度等多個方面。手冊亦提供詳細指導，內容涉及網上發佈照片等社交媒體使用、處理差評的正確途徑及安排獎勵計劃。

B6.5 資料保護

本集團透過制定技術措施及程序，致力保護賓客及僱員的資料。酒店資料分為三類，即公開資料、保密資料及受限制資料。保密資料離開IHG前應貼上標籤並僅在訂立保密協議的前提下方可如是操作；已列印副本必須於使用後銷毀，通常採用粉碎方式處理。對受限制資料的獲取僅限於相關人員。受限制資料只應存儲於中央伺服器；已列印副本必須於使用後銷毀，電子副本亦須妥善清除。

為保護系統免受惡意軟件攻擊，殺毒軟件已啟用並時常更新。防火牆用以攔截無用及預料以外的網絡流量，防止其入侵酒店內網。本集團亦提醒僱員慎用電郵，避免惡意軟件的散播。

本集團定期開展資料私隱培訓及資料保護培訓，確保員工充分了解彼等在該方面的職責。

環境、社會及管治報告

B6.6 廣告及標籤

本集團已根據中華人民共和國廣告法為中國管理團隊進行僱員廣告法培訓。

該廣告法禁止虛假或誤導性的內容。此外，若廣告含有不存在或有關其功能、產地、用途、品質、成份及價格的資料不實的商品或服務，廣告法即視其為具誤導性。廣告法亦禁止使用最高級形容詞如「國家級」、「頂尖」及「最好」等字眼。

在網絡廣告方面，網絡廣告不可干涉用戶正常使用網絡。用戶須就如何關閉「彈出式」廣告獲清晰指示。以電郵等電子方式發送的廣告須含有其發送者的真實身份及該發送者的聯絡方式。此外，10歲以下的孩童不可成為產品或服務的代言人。

B7. 反貪污

B7.1 已審結的貪污訴訟案件

本集團符合所有禁止貪污及賄賂的玻利維亞及中國適用法律，包括中華人民共和國刑法、中華人民共和國反洗錢法及中華人民共和國反不正當競爭法。於報告期內，概無對本集團或其僱員發起有關貪污行為的已審結法律案件。

B7.2 預防措施

本集團堅守最高誠信水平，於其酒店業務中與供應商簽署反貪污協議，嚴禁任何營運程序（包括採購、分包、租賃、營銷、規劃及推廣）中出現任何貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及不當行為。如發現任何違反協議的事項，僱員亦須向其直屬主管或管理層匯報。不得向報告違規事項的個人報復。為確保協議條款有效執行，本集團亦訂有接受饋贈／酬酢的政策以及舉報熱線。

除內部反貪污管理外，政府及監管機構官員會進行不公佈的視察（即突擊檢查），以調查在反壟斷（如合謀定價）、商業賄賂、虛假廣告、消費者權益保障及刑事罪行（如賄賂、嚴重食品安全意外、嚴重污染意外）方面可能違反行政或刑事法的事項。已就突擊檢查確立指引，確保員工與官員合作。

B7.3 反貪污培訓

於報告期內，為提高員工的反貪污意識及水平，本公司對其員工開展多項反貪污培訓。於報告期內，86名員工或所有員工中的64.7%接受141小時的反貪污培訓，每名員工的平均培訓時數（包括並無接受反貪污培訓的員工）為1.06小時。反貪污培訓議題包括貪污舉報情形、反貪污法律及個案、公平競爭、行為守則等。

環境、社會及管治報告

B8. 社區投資

本集團致力幫助弱勢社群，並以各種方法團結不同群體。

農業業務熱衷於支持當地社區，因此會不定期為社區年度聚會捐款，並歡迎那些想對玻利維亞的農業產業有更多了解者，過去曾接待大學生參觀並了解該農場。

酒店亦提供慈善產品以供售賣，當中 Holiday Inn Express 品牌會為售出的每款慈善產品捐出人民幣 10 元予 IHG 基金。IHG 基金旨在為本地社區創造就業機會；協助弱勢社群及為環境持續發展出一分力。本集團亦捐出酒店投幣洗衣機設備的 50% 收入予希望工程，其向中國郊區的貧困兒童提供學習機會。

於二零二一年十月，本集團向 Yangpu Elderly Care Centre 作出捐款人民幣 3,500 元。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務乃投資控股，及主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註40。年內，本集團主要業務的性質並無重大變動。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論，載於本年報第3至9頁「管理層報告書」內。管理層報告書亦構成本董事會報告書一部分。

業績及分配

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之業績載於年報第71頁之綜合損益表。

董事不建議就截至二零二二年三月三十一日止年度派付股息(二零二一年：無)。

股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於第75頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註34。

可分派儲備

於二零二二年三月三十一日，本公司概無任何可分派儲備。

投資物業

本集團於年內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註16。本集團於二零二二年三月三十一日所持有作投資用途之主要物業詳情載於年報第168頁。

物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

銀行及其他借貸

本集團於二零二二年三月三十一日之銀行及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註29。

董事會報告書

董事

本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

姜照柏先生(主席)

林長盛先生(行政總裁)

陳懿先生

沈安剛先生(於二零二一年四月二十三日辭任)

獨立非執行董事：

何耀瑜先生

高明東先生

吳志彬先生(於二零二一年五月七日獲委任)

根據本公司之組織章程細則，本公司董事(包括獨立非執行董事)須於每屆股東週年大會上輪值告退。陳懿先生及高明東先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等全部符合資格且已表示願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已按照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條的規定，接獲所有獨立非執行董事，分別為何耀瑜先生、高明東先生及吳志彬先生的年度獨立身份確認書。於本報告日期，本公司仍認為該等獨立非執行董事具有獨立身份。

董事及高級管理人員履歷

於本年報日期的董事及本集團高級管理人員履歷詳情載於本年報第10至11頁。

董事資料變動

按照上市規則第13.51B(1)條，由本公司最新的中期報告發佈之日直到本年報之日的董事任期內根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露的資料變動載列如下：

本公司獨立非執行董事高明東先生已於二零二一年十二月一日辭任美臻集團控股有限公司(股份代號：1825)的獨立非執行董事。

董事服務合約

概無董事與本公司或其附屬公司訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註9。

董事會報告書

附屬公司之董事

於本年度內及截至本報告日期本集團主要附屬公司之董事名單於本公司網站(www.everchina202.com.hk)「公司資料」項下可供查閱。

獲准許之彌償條文

為保障本公司董事之利益而制定的獲准許之彌償條文(定義見公司條例第469條)於現時生效及於整個年度有效。本公司已為其董事之法律訴訟風險安排保險計劃，有關保險計劃之覆蓋範圍每年至少檢討一次，確保董事和高級職員面對潛在責任時有足夠保障。

董事於重大合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立於本年度結束時或於年內任何時間生效而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零二二年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置之登記冊所記錄，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	於本公司的股份數目			持股之概約百分比
	實益擁有人	受控法團權益	總計	
姜照柏	-	1,742,300,000 (附註1)	1,742,300,000	23.89%
林長盛	7,700,000	-	-	0.11%

附註：

- (1) 於二零二二年三月三十一日，Rich Monitor Limited於1,742,300,000股股份中持有1,033,300,000股股份及鵬欣控股有限公司持有709,000,000股股份，而該兩間公司均由姜照柏先生(「姜先生」)全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，姜先生被視為於本公司1,742,300,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年三月三十一日，概無任何董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

董事會報告書

董事收購股份或債券的權利

於本年度任何時間，任何董事或彼等各自的配偶或未成年子女(不論親生或領養)並無獲得購買本公司股份或債券而獲益的權利，且彼等亦無行使該等權利，而本公司或任何附屬公司亦無參與任何安排致使董事可於任何其他法團獲得該等權利。

購股權計劃

本公司之購股權計劃(「舊計劃」)已於二零二一年八月十二日屆滿。根據本公司於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，新購股權計劃(「新計劃」)已獲本公司批准及採納。

於二零二二年三月三十一日，按新計劃項下授出之購股權可供發行的普通股總數為729,436,936股，佔於二零二二年三月三十一日及本年報日期已發行普通股約10%。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司並無根據舊計劃或新計劃授予或同意授予任何購股權。於二零二二年三月三十一日，概無尚未行使之購股權。

主要股東

於二零二二年三月三十一日，就本公司董事所深知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊所須記錄之本公司普通股股份及相關股份中的權益或淡倉：

於股份及相關股份之好倉

於本公司的股份數目

股東姓名／名稱	於本公司的股份數目			持股之概約
	實益擁有人	受控法團權益	總計	百分比
Rich Monitor Limited	1,033,300,000 (附註1)	–	1,033,300,000	14.17%
鵬欣控股有限公司	709,000,000 (附註2)	–	709,000,000	9.72%
安盛控股有限公司	641,135,000 (附註3)	–	641,135,000	8.79%
湯湧寧	–	641,135,000 (附註3)	641,135,000	8.79%

董事會報告書

附註：

- (1) Rich Monitor Limited由姜先生全資實益擁有。姜先生及Rich Monitor Limited於本公司的權益已於上述「董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉」一節中說明。
- (2) 鵬欣控股有限公司由姜先生全資實益擁有。姜先生及鵬欣控股有限公司於本公司的權益已於上述「董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉」一節中說明。
- (3) 安盛控股有限公司由湯湧寧先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於本公司641,135,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士或法團知會，其於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊所須記錄之相當於本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

關連交易

本集團獲得的財務資助

截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團自上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」，一間由本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生擁有99%權益的公司)獲得財務資助。上述財務資助乃無抵押、無擔保及免息，因此根據上市規則第14A.90章獲完全豁免。於年內，本集團再無獲得任何財務資助，同時本集團已向上海鵬欣償還合共人民幣238,000,000元(相當於約250,000,000港元)。

於二零二二年三月三十一日，應付上海鵬欣的賬面值約為238,124,000港元(即無抵押、無擔保及免息本金約283,591,000港元)，將於二零二三年十二月三十一日到期及償還。該款項使用每年10.6%的實際利率按攤銷成本列賬。截至二零二二年三月三十一日止年度，推算利息約為23,165,000港元(二零二一年：40,416,000港元)。

關連交易詳情載於綜合財務報表附註37。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註37。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註36。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事會報告書

五年財務概要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載於年度報告第 167 頁。

主要客戶及供應商

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團最大及五大客戶分別佔本集團總收益的 47% 及 58%，及本集團最大及五大供應商分別佔本集團總採購額的 8% 及 30%。

本公司各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本 5% 以上者）概無擁有本集團五大客戶及供應商之任何權益。

足夠公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於本年度已按照香港聯交所證券上市規則規定維持充足公眾持股量。

企業管治

本公司致力維持高水平企業管治常規。本公司所採納企業管治常規之資料載於第 12 至 23 頁之企業管治報告書。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務、經營業績、財務狀況及業務前景均可能因若干與本集團業務直接或間接相關的風險及不明朗因素而受影響。本集團已設立風險管理及內部監控系統，以確保一直識別到主要風險及重大新風險，並能持續監控及管理有關風險。下列主要風險及不明朗因素可能對本集團的業務、經營業績、財務狀況或業務前景有重大影響，惟有關資料絕非詳盡全面。

監管及合規風險

作為於多個國家經營多元業務的上市公司，本集團受中國內地、香港、印尼及玻利維亞的廣泛政府政策及法規監管，當中包括上市規則、香港公司條例，以及不同司法權區與我們不同業務種類有關的法律、稅項、環境及任何其他法定要求。本集團透過經驗豐富的專業人員，加上向外部專家進行諮詢，致力遵守適用於其營運的相關政策、法規及指引。

董事會報告書

市場及投資風險

本集團的業務包括但不限於物業投資業務、酒店業務及農業業務，均可能受不同因素的影響，包括政府政策及法規、經濟增長、社會環境、客戶需求等。新型冠狀病毒疫情的持續影響或會對市場及投資風險造成重大影響。本集團一直留意業務環境的變動，並及時評估對業務的影響，從而為不斷增長構思最佳策略。此外，本集團緊貼其明智的投資策略，並具規劃地擴展其業務規模。本集團將對新業務機遇進行全面之盡職審查，並謹慎篩選適合的投資項目。

業務及營運風險

本集團業務中的明顯風險因素，例如租戶、客戶、買方及戰略業務合作夥伴的違約，以及內部流程、人員及系統的不足或失誤，可能對本集團的經營業績產生不同程度的負面影響。儘管制定了預防措施，但仍可能發生意外事故，故可能令本集團造成財務虧損。

本公司每年聘請外部專業人士檢討本集團的主要業務，並確保所有重大監控(包括財務及營運)均有效運作。本公司亦採取預防及應變措施，以確保本集團之營運免遭重大潛在虧損、損害或影響。本公司已針對事故損失及/或其他危害投購保險，藉以保障本公司之資產免受任何潛在責任之影響。

財務風險

本集團面臨利率、信貸、流動資金、貨幣及其他價格風險，有關風險於本集團日常業務過程中產生。有關風險分析於綜合財務報表的附註39內詳細闡述。本集團密切監控財務風險，並將於適當時候採取措施，透過使用衍生工具(如利率及貨幣掉期)以管理及對沖相應風險。

環境政策及表現

本集團致力保護環境及善用資源。本集團鼓勵員工養成良好習慣、節約資源和能源，建設綠色和舒適之辦公室環境。本集團已採納多項環境政策，包括盡量減少用電及用紙，減少廢物並提倡使用電子通訊和儲存方式。本集團定期檢討上述政策，同時密切監察其成果。有關本集團環境政策及表現之資料載於本年報第24至56頁之「環境、社會及管治報告」。

遵守相關法律及規例

本集團的業務營運主要由本公司在香港、中國、玻利維亞及印尼的附屬公司執行，因此本集團的架構及運作須遵守其設有業務之司法權區一切適用法律及規例。同時，本公司為香港一家上市公司，故本集團亦須遵守香港聯交所上市規則。就董事會及管理層所知悉，本集團於重大方面已遵守對本集團之業務及經營有重大影響的相關法律法規。年內，除第12至23頁之企業管治報告書所披露者外，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

董事會報告書

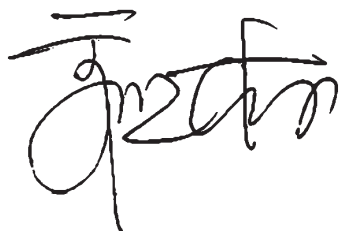
與重要利益相關者的關係

人力資源被視為本集團最重要和珍貴的資產。集團為員工提供具競爭力之薪酬組合以吸引及激勵員工。另外，本集團按照市場標準，定期檢討員工薪酬組合並作出必要調整。此外，本集團明白與業務夥伴保持良好關係對於達成其長遠目標十分重要，因此，本集團管理層與彼等一直維持良好溝通、適時交流想法及在適當時候分享業務最新資訊。年內，本集團與其業務夥伴之間並無發生嚴重及重大之爭議。

核數師

截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會屆滿。於應屆股東週年大會上，本公司將提呈一項決議案，續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司下一年度之核數師。

代表董事會



主席
姜照柏

香港，二零二二年六月二十九日

獨立核數師報告書



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致潤中國國際控股有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第71至166頁所載潤中國國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核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。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16及附註4之會計政策。

於二零二二年三月三十一日，管理層估計 貴集團之投資物業的公平值約為1,159,259,000港元，公平值變動產生的虧損約50,909,000港元於截至二零二二年三月三十一日止年度的綜合損益表中確認。管理層已就 貴集團所有投資物業組合進行獨立外部估值以支持其估計。

估值乃視乎若干關鍵假設，須管理層作出重大判斷，包括復歸收益及基於現時市況的未來復歸租約所得租金收入。

就對 貴集團投資物業的估值而言，我們執行的程序包括但不限於：

- 評估獨立估值師之資歷、能力及客觀性；
- 根據我們地產行業的知識以及借助我們的核數師估值專業知識，評估所用之方法及關鍵假設及參數之恰當性；及
- 以抽樣方式檢查所採用的輸入數據的準確程度及相關程度。

我們認為管理層就投資物業估值所用的關鍵假設得到現有理據支持。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

採礦權的減值評估

請參閱綜合財務報表附註19及附註4之會計政策。

於二零二二年三月三十一日，貴集團採礦權的賬面值為約69,555,000港元。

管理層認為，於二零二二年三月三十一日，貴集團的採礦權存在減值跡象並對該等資產進行減值評估以釐定可收回金額。

根據評估結果，結論為就採礦權確認減值虧損約109,109,000港元。

我們專注於此範疇乃由於該等資產結餘重大、存在減值跡象及釐定其可收回金額需管理層作出重大判斷及估計。

就對採礦權的減值評估而言，我們執行的程序包括但不限於：

- 評估獨立估值師之資歷、能力及客觀性；
- 評估管理層及獨立專業合資格估值師所用之估值方法；
- 檢討及質疑公平值估計所涉的主要假設及關鍵判斷範疇之合理性；
- 委託核數師估值專家協助我們評估管理層及獨立專業合資格估值師就公平值估計所用的估值方法之恰當性及輸入值、假設及估計之合理性；及
- 以抽樣方式檢查所採用的輸入數據的準確程度及相關程度。

我們認為管理層於採礦權的減值評估中所用的關鍵假設得到現有理據支持。

獨立核數師報告書

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

董事和審核委員會就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事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。

審核委員會負責監察 貴集團的財務申報過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)作出報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審核準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

根據香港審核準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否存在與可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公允反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足及適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部監控的任何重大缺陷溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜以及為消除威脅採取的行動或防範措施(如適用)與彼等進行溝通。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事是郭梓俊。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書編號：P06901

香港，二零二二年六月二十九日

綜合損益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	7	149,347	127,093
銷售成本		(61,512)	(57,808)
毛利		87,835	69,285
其他收入及收益，淨額	8	4,273	2,491
員工成本	9	(30,376)	(27,728)
行政成本		(55,556)	(47,985)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	17	(342)	(38,120)
採礦權之已確認減值虧損	19	(109,109)	–
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額		(1,835)	(51,660)
投資物業之公平值變動產生之虧損	16	(50,909)	(43,373)
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益	22	12,675	380
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之(虧損)/ 收益	13	(68,883)	93,116
經營虧損	10	(212,227)	(43,594)
財務成本	11	(38,659)	(106,505)
稅前虧損		(250,886)	(150,099)
稅項抵免	12	12,250	15,008
本年度虧損		(238,636)	(135,091)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(233,386)	(135,055)
非控股權益		(5,250)	(36)
		(238,636)	(135,091)
本公司擁有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	14	3.200 仙	1.851 仙

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	(238,636)	(135,091)
其他全面收益		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外附屬公司之匯兌差額	41,341	116,100
本年度全面開支總額	(197,295)	(18,991)
以下各方應佔之全面開支總額：		
本公司擁有人	(192,045)	(18,955)
非控股權益	(5,250)	(36)
	(197,295)	(18,991)

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	1,159,259	1,207,028
物業、廠房及設備	17	868,371	847,506
使用權資產	18	895	870
採礦權	19	69,555	178,664
物業、廠房及設備之預付款	23	–	390
於一間聯營公司之權益	20	610	–
		2,098,690	2,234,458
流動資產			
存貨	21	8,237	6,557
生物資產	22	35,201	21,783
貿易及其他應收賬款及預付款	23	51,127	77,727
應收貸款	24	–	41,488
按公平值計入損益表之金融資產	25	667,906	720,279
現金及現金等值物	26	40,926	33,413
		803,397	901,247
總資產			
		2,902,087	3,135,705
資本及儲備			
股本	31	2,664,298	2,664,298
儲備		(850,210)	(687,737)
本公司擁有人應佔權益		1,814,088	1,976,561
非控股權益		32,652	37,902
總權益			
		1,846,740	2,014,463
非流動負債			
租賃負債	18	235	–
銀行借貸	29	–	3,658
應付一間關聯公司款項	28	238,124	202,075
遞延稅項負債	30	80,594	93,509
		318,953	299,242

綜合財務狀況表


於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	27	73,907	75,590
租賃負債	18	678	757
應付稅項		6,237	6,237
銀行及其他借貸	29	266,000	36,340
應付一間關聯公司款項	28	389,572	703,076
		736,394	822,000
總負債		1,055,347	1,121,242
總權益及負債		2,902,087	3,135,705
流動資產淨值		67,003	79,247
總資產減流動負債		2,165,693	2,313,705

由董事會於二零二二年六月二十九日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：



姜照柏
董事



林長盛
董事

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總權益 千港元
於二零二零年四月一日	2,664,298	571,996	1,342,477	36,767	(3,715)	871	(2,661,085)	1,951,609	37,938	1,989,547
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(135,055)	(135,055)	(36)	(135,091)
換算海外附屬公司之匯兌差額	-	-	-	-	116,100	-	-	116,100	-	116,100
本年度全面開支總額	-	-	-	-	116,100	-	(135,055)	(18,955)	(36)	(18,991)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	43,907	-	-	-	43,907	-	43,907
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	2,664,298	571,996	1,342,477	80,674	112,385	871	(2,796,140)	1,976,561	37,902	2,014,463
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(233,386)	(233,386)	(5,250)	(238,636)
換算海外附屬公司之匯兌差額	-	-	-	-	41,341	-	-	41,341	-	41,341
本年度全面開支總額	-	-	-	-	41,341	-	(233,386)	(192,045)	(5,250)	(197,295)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	29,572	-	-	-	29,572	-	29,572
於二零二二年三月三十一日	2,664,298	571,996	1,342,477	110,246	153,726	871	(3,029,526)	1,814,088	32,652	1,846,740

特別儲備

特別儲備乃指栢寧頓國際集團有限公司(「栢寧頓」)股份面值與根據本公司與栢寧頓所刊發日期為二零二零年七月二十七日之文件所載協議計劃所發行以換取栢寧頓股份之股份面值之差額。

實繳盈餘

根據於二零零九年九月十八日舉行之股東特別大會上本公司股東通過之一項特別決議案，且待股本重組之所有先決條件於二零一零年四月九日達成後，(i)透過將本公司每股繳足股本註銷0.09港元，每股股份之面值由0.10港元削減至0.01港元，(ii)股本削減產生之部分進賬款項用於抵銷本公司之累計虧損及(iii)本公司實繳盈餘內之進賬款項餘額根據本公司之章程細則及一切適用法律使用。

資本儲備

資本儲備指視作來自一名主要股東之出資。這是由於於二零二一年三月三十一日提供本金約為240,964,000港元的無抵押及無擔保免息貸款所致。初始確認時，貸款的公平值約為197,057,000港元。截至二零二一年三月三十一日止年度，約43,907,000港元的資本儲備結餘乃初始確認時貸款本金與公平值的差額。截至二零二二年三月三十一日止年度，約29,572,000港元的款項已於權益中入賬列作視作股東出資(附註28)。

匯兌儲備

匯兌儲備指與本集團海外業務之資產淨值由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣(即港元)有關之匯兌差額，已直接於綜合損益及其他全面收益表中確認及於匯兌儲備中累計。於匯兌儲備累計之有關匯兌差額在出售海外業務時重新分類至綜合損益表。

法定盈餘儲備

法定盈餘儲備指除稅後收益10%的撥款，乃按照適用於本公司於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的會計準則及規定計算。當有關儲備結餘達到本集團註冊資本50%，則可選擇是否進一步撥款。

綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務			
稅前虧損		(250,886)	(150,099)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備折舊	17	21,686	15,353
使用權資產折舊	18	1,318	2,087
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	17	342	38,120
採礦權之已確認減值虧損	19	109,109	–
投資物業之公平值變動產生之虧損	16	50,909	43,373
收購一間附屬公司之議價購買收益	33	–	(32)
撤銷物業、廠房及設備	17	726	–
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益	22	(12,675)	(380)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損／(收益)	25	68,883	(93,116)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之已確認預期信貸虧損撥備淨額	10	1,835	51,660
利息收入	8	(305)	(203)
財務成本	11	38,659	106,505
未計營運資金變動前經營現金流量		29,601	13,268
存貨增加		(1,680)	(94)
貿易及其他應收賬款及預付款減少		27,064	15,604
合約負債減少		–	(1,255)
應收貸款減少		48,128	–
生物資產增加		(743)	(68)
貿易及其他應付賬款及已收按金(減少)／增加		(1,011)	17,477
經營業務所得現金		101,359	44,932
已繳利得稅		(1,902)	(5,104)
已收利息		305	203
經營業務所得現金淨額		99,762	40,031
投資業務			
購入物業、廠房及設備	17	(7,156)	(3,078)
於一間聯營公司權益之付款		(610)	–
收購一間附屬公司產生之現金流出淨額	33	–	(5,056)
投資業務所用現金淨額		(7,766)	(8,134)

綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
融資業務			
已付利息		(15,442)	(77,080)
新籌措其他借貸		250,000	8,295
償還銀行及其他借貸		(23,998)	(702,757)
應付一間關聯公司款項之所得款項		–	759,076
應付一間關聯公司款項還款		(293,827)	–
償還租賃負債		(1,239)	(2,295)
融資業務所用現金淨額		(84,506)	(14,761)
現金及現金等值物增加淨額		7,490	17,136
於年初之現金及現金等值物		33,413	16,188
匯率變動影響		23	89
於年末之現金及現金等值物		40,926	33,413
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	26	40,926	33,413

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港灣仔告士打道151號資本中心15樓1506室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)物業投資業務、(ii)酒店業務、(iii)農業業務、(iv)證券投資及融資業務及(v)資源業務。附屬公司的主要業務詳情載於附註40。

本公司董事認為，姜照柏先生為本公司主要控制方。

綜合財務報表之呈列單位為港元千位（千港元），亦即本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

綜合財務報表乃按所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）、香港普遍採納之會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以及香港《公司條例》之適用披露條文編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期將影響主要使用者的決策，即被視為重大資料。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表需要管理層於應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或假設及估計屬重大之範疇載於附註5。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟於各報告期末以公平值計量之投資物業、生物資產及若干金融工具除外，詳情於下列會計政策闡釋。

歷史成本一般以貨物及服務所換取代價公平值為依據。

公平值為於有序交易中，市場參與者間於計量日期出售資產所得款價格，或轉讓債務所付款價格，不論價格可直接觀察或須用其他估值技術估計。估計資產或負債公平值時，本集團考慮市場參與者於計量日期為資產或負債定價時所考慮之資產或負債特性。該等綜合財務報表中用於計量及／或披露之公平值均以此為釐定根據，惟以下除外：香港財務報告準則第2號以股份支付之付款所述以股份支付之付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易、似公平值而非公平值之計量（例如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

按公平值交易之金融工具及投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入值計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致初始確認時採用估值方法得出之結果相等於交易價格。

此外，就財務匯報而言，公平值計量按公平值計量之輸入值是否可觀察及輸入值對整體公平值計量是否重要，分為第一、二或三級，說明如下：

- 第一級輸入值為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(無調整)；
- 第二級輸入值為除第一級所包括報價外，資產或負債可直接或間接觀察之輸入值；及
- 第三級輸入值為資產或負債不可觀察輸入值。

3. 應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第16號(修訂本)	於二零二一年六月三十日後之新型冠狀病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月頒佈的議程決定，其釐清實體於釐定存貨可變現淨值時應計入「作出銷售所需的估計成本」的成本。

於本年度應用香港財務報告準則的修訂本，對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現以及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ¹
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注資 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號相關修訂本(二零二零年) ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 作擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本集團通常擁有其超過半數表決權的股權而有權規管其財務及經營政策的所有實體(包括特殊目的實體)。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在表決權的存在及影響。

本集團收購附屬公司如符合資格作為業務合併，會採用收購會計法列賬，惟如該等收購符合資格作為共同控制合併，則採用合併會計法列賬。

根據收購會計法，附屬公司由控制權轉讓予本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日終止綜合入賬。收購成本乃按交易當日所獲資產、所發行權益工具及所產生或承擔負債的公平值計算，所有與收購有關的成本均會支銷。在業務合併過程中所收購可識別資產以及所承擔負債及或然負債，均於收購當日按其公平值初步計量。本集團根據個別收購基準，按非控股權益應佔收購對象資產淨值的比例，確認於收購對象的任何非控股權益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

附屬公司(續)

所轉讓代價、於收購對象的任何非控股權益金額及任何先前於收購對象的股權於收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值的公平值的差額入賬列作商譽。倘該數額低於以議價收購附屬公司資產淨值的公平值，則該差額會直接於綜合損益及其他全面收益表確認。

綜合基準

綜合財務報表載入本公司以及本公司控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司在下列情況下取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 對所參與投資對象之可變回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力利用其權力影響其回報金額。

倘有事實及情況指出上述三項控制權因素其中一項或以上出現變動，則本集團會重估其是否控制投資對象。

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

損益及其他全面收入之各項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此引致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於必要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

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

附屬公司的非控股權益與本集團權益分開呈列，即呈列所有權權益賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

於附屬公司的權益

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的權益產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收入或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團向收購對象前擁有人產生之負債及本集團於交換收購對象之控制權發行之股權之總額。有關收購之成本通常於產生時於損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購可識別資產及所承擔負債必須符合編製及呈列財務報表之框架(被於二零一零年十月所頒佈的財務報告概念框架所取代)下資產及負債的定義。

所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按其公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 訂立與收購對象以股份支付之安排有關或本集團以股份支付之安排有關之負債或權益工具以取代收購對象以股份支付之安排，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份支付之付款計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款額的現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認和計量，視同所購租賃於收購日期為新租賃，惟以下情況的租賃除外：(a)租期於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值。使用權資產的確認和計量與相關租賃負債的金額相同，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條件。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

業務合併(續)

商譽是以所轉讓之代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額以及收購方先前持有之收購對象股權之公平值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經重估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於所轉讓之代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額以及收購方先前持有之收購對象股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔收購對象可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準乃按逐項交易基礎選擇。其他類型之非控股權益乃按其公平值計量。

商譽

收購業務產生之商譽按成本(於業務收購日期確立)(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配到預期從合併之協同效應中獲利之本集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位或單位組別代表為內部管理目的監控商譽的最低水平且不超過經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試，或於單位出現減值跡象時增加測試次數。就於某報告期內因收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回款額少於賬面值，則減值虧損會首先分配以削減商譽的賬面值，其後按各項資產所佔單位(或現金產生單位組別)的賬面值比例分配至其他資產。

倘出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，應佔商譽金額將於釐定出售損益額時予以計入。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

客戶合約收益

本集團於或當履行履約責任時(即於特定履約責任相關的貨品或服務「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指明確的單一貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件,控制權隨時間轉移,收益則可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認:

- 於本集團履約時,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益;
- 於本集團履約時,自本集團之履約產生及提升一項由客戶控制的資產;或
- 本集團的履約並無產生對本集團有替代用途的資產,且本集團對迄今已完成的履約付款具有可強制執行之權利。

否則,收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價付款到期前僅需時間推移。

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

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

隨時間確認收益:計量履行履約責任之完成進度

輸出量法

完成履行履約責任之進度乃按輸出量法計量,即根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務之價值與合約項下承諾的餘下貨品或服務之價值相比較確認收益,可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務的控制權之履約情況。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

客戶合約收益(續)

本集團根據以下會計政策確認收益：

(a) 貨品銷售

牛隻及農產品銷售收益在產品控制權轉移時的某一時間點確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉讓時。

(b) 酒店收入

酒店房間收入隨時間參考相關履約責任的完工進度予以確認，因於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

酒店營運的食品及飲料銷售之收入乃於提供該等食品及飲料時確認。

(c) 物業租金收入

物業租金收入在租賃期內按直線法確認。

(d) 利息收入

利息收入按累計基準採用實際利率法按將金融工具預計年期內或較短期間(如合適)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的比率確認。

政府補助

政府補助於可合理確定本集團將符合有關補助所附帶條件及將會收取有關補助時方予確認。

作為已產生開支或虧損的補償，或為向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而應收的與收入相關之政府補助，乃於其成為應收款項之期間於損益中確認。該等補助於「其他收入及收益，淨額」項下呈列。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作生產用途或提供貨物或服務或作行政用途之有形資產(下述之永久業權土地及在建物業除外)，於綜合財務狀況表內按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)入賬。

永久業權土地不會折舊，並按成本減其後累計減值虧損計量。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備(續)

興建中以作生產、供應或行政用途的物業，按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點及條件的直接成本，就合資格資產而言，按照本集團會計政策撥充資本的借貸成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可作擬定用途時開始計提折舊。

除採礦權外，折舊乃採用直線法，於資產之可使用年期內按以下主要年度折舊率撇銷其成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，並提前將任何估計變動之影響入賬。

樓宇 — 酒店物業	按50年估計可使用年期及於租賃年期內(以較短者為準)
租賃樓宇裝修	於租賃年期內
傢俬及裝置	15%
設備、汽車及其他	5-20%

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時解除確認。物業、廠房及設備項目之任何出售或報廢收益或虧損，乃釐定為資產之銷售所得款項與賬面值之差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。於初步確認時，投資物業乃按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間計入損益。

投資物業於出售或當該投資物業被永久終止使用及預期於出售時再無未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算而於終止確認物業期間計入損益。

於一間聯營公司之投資

聯營公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響乃指參與投資對象之財務及經營政策決策，但非控制或共同控制該等政策之權力。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

於一間聯營公司之投資(續)

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入該等綜合財務報表內，惟當投資或其部分分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號入賬。並非分類為持作出售的於一間聯營公司之投資的任何保留部分繼續使用權益法入賬。為進行權益入賬所採用聯營公司之財務報表，乃採用與本集團在類似情況下就類似交易及事件所用者一致之會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司之投資初次按成本於綜合財務狀況表內確認及隨後作出調整以確認本集團分佔聯營公司之損益及其他全面收益。聯營公司資產淨值(損益及其他全面收益除外)之變動均不予入賬，除非有關變動導致本集團所持擁有權權益出現變動。當本集團所佔聯營公司虧損超過本集團於該聯營公司權益(其中包括任何實質上構成本集團之聯營公司投資淨額之任何長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。僅當本集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司支付款項，方會確認額外虧損。

於一間聯營公司之投資由投資對象成為聯營公司當日起使用權益法入賬。於收購於一間聯營公司之投資時，投資成本超出本集團分佔投資對象可識別資產及負債的公平淨值的任何部分確認為商譽，計入該投資的賬面值。本集團分佔可識別資產及負債的公平淨值超出投資成本的任何部分，經重新評估後即時於收購投資期間在損益確認。

本集團評估有否客觀證據表明於一間聯營公司的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，該投資的全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號作為單一資產測試減值，方法為比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值。所確認的任何減值虧損不會被分配至構成該投資賬面值的一部分的任何資產(包括商譽)。倘其後該投資的可收回金額增加，則按照香港會計準則第36號確認撥回該減值虧損。

倘本集團對聯營公司失去重大影響力，其入賬列作出售投資對象的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘本集團保留於前聯營公司的權益，且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則本集團於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時的公平值。聯營公司的賬面值與任何保留權益的公平值及出售聯營公司相關權益的任何所得款項之間的差額計入釐定出售該聯營公司的收益或虧損。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司已直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認收益或虧損，其將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團於出售／部分出售有關聯營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

於一間聯營公司之投資 (續)

當本集團減少其於聯營公司的擁有權權益但本集團繼續使用權益法時，倘有關收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團將先前已於其他全面收益確認的與該擁有權權益減少有關的收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，與聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損於綜合財務報表內確認，惟僅以與本集團無關的聯營公司權益為限。

生物資產

生物資產按公平值減銷售成本入賬，任何所產生之收益或虧損均在綜合損益表中確認。銷售成本是直接歸屬於資產處置的增量成本，但不包括財務費用、所得稅及將該資產推出市場所需之成本。

家畜的公平值是按相似年齡、種類及基因特性的家畜之現有市價釐定。飼養成本及其他相關成本(包括飼養育成牛及犏牛所產生的折舊開支、水電成本及消耗物)會被資本化。

農產品初步按公平值減於收成時之銷售成本計量。農產品之公平值按當地市場之市價釐定。公平值減於收成時之銷售成本為進一步加工農產品之成本。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址及成為現狀之其他成本。可變現淨值乃按估計售價減預期出售將產生之任何估計成本計算。作出銷售所需的成本包括銷售直接應佔增量成本及本集團作出銷售須產生的非增量成本。

採礦權

採礦權按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。採礦權以生產單位法根據各有關實體之生產計劃及礦山之探明及概算儲量估計礦山之可使用年期予以攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

勘探與評估開支

勘探與評估資產包括地形及地質勘測、勘探鑽井、取樣及挖溝以及與商業和技術可行性研究相關之活動，以及用於對現有錳礦進一步礦化，以及擴大礦山產量之開支。在取得一個地區之合法採礦權之前所產生之開支於發生時撇銷。在業務合併中獲得之勘探與評估資產以公平值進行初步確認，之後以成本減累計減值列賬。當能夠合理地確信礦產可用於商業生產時，勘探與評估成本根據勘探與評估資產之性質轉撥為有形或無形資產。倘項目在評估階段被放棄，則其所有開支將予撇銷。

物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之減值

於各報告期末，本集團檢討其物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則須估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權的可收回金額乃個別估計。倘無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，乃以反映目前市場對金錢時間價值及資產於估計未來現金流量調整前之獨有風險之稅前貼現率貼現估計未來現金流量至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值被削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修訂日期或收購日期(倘適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。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

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

本集團採用可行權宜之計，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行入賬。

短期租賃和低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自初始日期起租期為12個月或以下之員工宿舍及複印機租賃。其亦適用於低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃的租賃付款和低價值資產的租賃在租賃期內按直線法確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況之過程中所產生的估計成本。

使用權資產乃按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。

倘本集團可合理確定於租期結束時獲得使用權資產項下相關租用資產之擁有權，使用權資產將自開始日期起至可使用年期結束為止計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團在綜合財務狀況表中單獨列示使用權資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日，本集團按當時尚未支付的租賃付款額的現值確認並計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率難以確定，則本集團在租賃開始日使用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上是固定之付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於一項指數或比率之可變租賃付款，並使用開始日期的指數或比率進行初始計量；
- 剩餘價值擔保下預期本集團應支付之金額；
- 本集團如果可合理確定將予行使的購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則為終止租賃而支付之罰款。

於開始日期後，租賃負債乃透過增計利息及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金費率或有擔保剩餘價值下之預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為單獨項目。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃的修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於某些合約的實際情況顯示出範圍擴大的對應單獨價格及任何適當調整的該對應單獨價格。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團於修訂生效日基於已修訂租賃的租期重新計量租賃負債，並透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。

新型冠狀病毒相關租金寬減

就因新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減而言，倘符合以下所有條件，本集團已選擇應用實際權宜方法不評估有關變動是否屬租賃修訂：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或較其為少；
- 租賃付款如減少，僅會影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款；及
- 其他租賃條款及條件概無實質性變化。

倘變動並非租賃修訂，應用實際權宜方法之承租人須按應用香港財務報告準則第16號將變動入賬之相同方式就租金寬減導致的租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款乃作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債將作調整以反映寬免或豁免之金額，而相應調整乃在事件發生期間於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於本集團的租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(不包括製造商或經銷商出租人所產生者)包括在租賃淨投資的初始計量中。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值，而有關成本按租賃年期以直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業則除外。

源自本集團日常業務的利息及租金收入列為收益。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有常規金融資產買賣均於交易日確認或取消確認。常規買賣為於須市場規管或慣例所設定時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟來自客戶合約的貿易應收賬款初步按照香港財務報告準則第15號計量。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產或金融負債除外)直接產生的交易成本計入金融資產或金融負債(倘適用)的公平值或自公平值扣除。收購按公平值計入損益表之金融資產或金融負債直接產生的交易成本即時於損益內確認。

實際利率法指在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率指於初步確認時可將金融資產或金融負債之預期年限或(如適用)更短期間內之估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融資產

金融資產分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 以透過收取合約現金流量及出售達成目的而持有資產之業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後會按公平值計入損益表計量，惟於初始應用日期／初始確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣用途或收購方於香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入中呈列有關股本投資公平值的其後變動。

倘發生以下情況，金融資產分類為持作買賣：

- 收購該資產之主要目的為短期內出售；或
- 該資產初步確認為本集團集中管理之可資識別金融工具組合之一部分，且近期有實質短期獲利模式；或
- 該資產為並非指定作對沖工具亦無實際對沖效果之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團或會不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產為按公平值計入損益表計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收益計量之債務工具／應收賬款採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本來確認。倘信貸減值金融工具的信貨風險降低令金融資產不再維持信貸減值，則利息收入在斷定資產不再維持信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產總賬面值來確認。

(ii) 按公平值計入損益表之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益表的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益表的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益」項目內。

金融資產減值

本集團根據金融資產(包括貿易及其他應收賬款、應收貸款以及現金及現金等值物，均須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的全期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特定因素、整體經濟狀況、以及於報告日期的當前狀況及未來情況預測的評估作出調整。

本集團經常就貿易應收賬款(並無重大融資成分)確認全期預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，於此情況下本集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，本集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；及
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

本集團定期監察就確定信貸風險曾否顯著增加所用標準之成效，並視適當情況修訂有關標準，以確保其能夠於款項逾期前發現信貸風險顯著增加。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理，本集團認為，倘內部制定或自外部來源取得的資料顯示債務人不可能悉數(不計及本集團所持任何抵押品)償還其債權人(包括本集團)，則視作發生違約事件。

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

(iii) 信貸減值金融資產

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

(a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；

(b) 違反合約，如違約或逾期事件；

(c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；

(d) 債務人有可能破產或進行其他財務重組；或

(e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項的可能時，例如對手方被清盤或進入破產程序，或就貿易應收賬款項而言，當金額已逾期超過三年(以較早發生者為準)，本集團會撇銷金融資產。經計及在適當情況下之法律意見後，已撇銷之金融資產可能仍可於本集團收回程序下實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值 (續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損之幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整之過往數據進行評估。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權之相應違約風險而釐定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計貿易應收賬款的預期信貸虧損，並按無須花費不必要成本或精力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之現金流量之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

就集體評估而言，本集團分組時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的賬面總額計算，除非該金融資產屬於信貸減值。在此情況下，利息收益按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認的貿易應收賬款、其他應收賬款以及應收貸款除外。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為金融負債或股本

集團實體所發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為可證明於實體經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。由本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付賬款、已收按金、銀行及其他借貸、應付一間關聯公司款項及租賃負債)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

金融負債的終止確認

僅在本集團的義務已經履行、解除或到期時，本集團才終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額乃在損益中確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

金融負債的終止確認 (續)

對於不會導致終止確認的金融負債的非實質性修改，相關金融負債的賬面值將按以金融負債的原實際利率貼現的修改後的合約現金流量的現值計算。產生的交易成本或費用調整為修改後的金融負債的賬面值，並在剩餘期間內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修改日在損益中確認。

借貸成本

所有借貸成本於其產生期間確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

即期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所載之稅前溢利／(虧損)有所不同，乃由於應課稅溢利不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目，同時亦不包括該等永遠毋須課稅或不可扣減之項目。本集團之即期稅項負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利、亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘暫時差額乃因商譽的初步確認所產生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可令暫時差額撥回及暫時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。該等投資及權益之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產在未來有可能產生足以抵銷暫時差額之應課稅溢利及預計於可見未來撥回之情況下，則該遞延稅項資產方予確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

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

遞延稅項資產及負債乃基於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期適用之稅率計算。

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

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

為了就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否源自使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃源自租賃負債的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號所得稅的規定。由於應用初始確認豁免，故與使用權資產及租賃負債有關的暫時差額於初始確認時及於租期內不予確認。因重新計量負債及租賃修訂而對資產及相關負債賬面值進行後續修訂所產生且不獲初始確認豁免的暫時差額，在重新計量或修訂之日予以確認。

遞延稅項資產及負債在有合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且與由同一稅務機構向同一應課稅實體徵收之所得稅相關，方予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟涉及在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益中或直接在權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日不超過三個月之其他高流動性短期投資及銀行透支。銀行透支列示於綜合財務狀況表流動負債之借貸內。

撥備

當本集團因過往事件而須承擔現時之法定或推定責任，並且本集團可能須履行該責任及有關責任金額能可靠估計時，即會確認撥備。

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

復墾撥備

本集團於相關責任產生期間估計修復營運場所之法律及推定責任之成本，並以估計成本之現值予以記錄。修復活動性質包括拆除和移除建築物、恢復礦山和尾礦壩、拆除經營設施、關閉工廠及廢物站，以及恢復與復墾受影響地區。

通常上述責任於裝置資產或生產場所之土地／環境受到損壞時產生。負債於初步確認時，估計成本之現值應通過增加相關礦產之賬面值予以資本化，資本化以錳礦生產開始為時限。隨時間推移，已貼現負債會隨現值之變動並根據反映現有市場評價及負債特定風險之貼現率而增加。貼現定期撥回並於財務成本中予以確認。額外干擾或復墾成本變動將於產生時確認為相應資產及復墾負債之增加或支出。

對於已關閉之生產場所而言，估計成本之變化在綜合損益表中即時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日之適用匯率換算為各自之功能貨幣記賬。於各報告期末，以外幣為定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借貸匯兌差額，該等差額於被視為外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險(見下文會計政策)而訂立之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務之貨幣項目之匯兌差額，而其既無計劃結算或不大可能結算(因此構成海外業務淨投資之一部分)，並初步於其他全面收益中確認及於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認，並於權益項下之匯兌儲備(非控股權益應佔(如適用))累計。

於出售海外業務時，本公司擁有人就該業務應佔之所有於權益累計之匯兌差額乃重新分類至損益。

此外，就部分出售一間附屬公司惟並未導致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新計入非控股權益，而並不於損益內確認。至於所有其他部分出售，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

透過收購海外業務而產生商譽以及所收購可識別資產及所承擔負債公平值之調整，被視作海外業務之資產及負債處理，並以各報告期末當前匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

退休福利成本

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為合資格參與香港強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員提供定額供款之強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自損益表扣除。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立管理之基金分開持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團在中國之實體參與由有關政府機關為中國僱員組織之界定供款退休福利計劃(包括住房公積金)，並根據僱員薪金若干百分比按月向該等計劃供款，最高指定限額由有關政府機關規定。根據該等計劃，政府機關承諾向所有現有及日後退休僱員承擔應付之退休福利責任。

除供款外，本集團毋須再承擔其他離職後福利責任。本集團向該等計劃作出之供款於產生時自綜合損益表扣除。

以股份為基礎之付款

以股權結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股權結算以股份為基礎之付款乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

不考慮所有非市場歸屬條件，於授出日期釐定的以股權結算以股份為基礎之付款之公平值乃基於本集團對將會最終歸屬的股本工具的估計，按直線法於歸屬期支銷，而權益(以股份為基礎之付款儲備)則相應增加。於各報告期末，本集團根據對所有非市場歸屬條件的評估，對估計預期將歸屬的股本工具數目作出修訂。修訂原估計之影響(如有)於損益中確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而以股份為基礎之付款儲備亦會作出相應調整。

當購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之付款儲備確認之金額將轉撥至股本。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未行使，先前於以股份為基礎之付款儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

當已授出股份獲歸屬時，先前於以股份為基礎之付款儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

關連人士

倘符合下列各項，則有關人士被視為與本集團有關連：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團控股公司主要管理人員之其中一名成員。
- (b) 倘符合下列任何一項條件，該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為相同第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體乃為報告實體或與報告實體有關連之實體之僱員福利而設之離職福利計劃。倘本公司本身為該計劃，提供資助之僱主亦與本公司有關連。
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所識別人士可對實體行使重大影響力，或為該實體(或實體之控股公司)之主要管理人員。
 - (viii) 一間實體或其為組成部分之集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

關連人士交易指報告實體與關連人士之間進行資源、服務或責任轉讓，而不論是否收取費用。

該名人士之近親為可能預期於與實體進行交易時影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

分部報告

經營分部按與向主要經營決策者提供內部報告一致之方式呈報。主要經營決策者負責經營分部之資源分配及表現評估，並已被識別為作出策略決定之最高行政管理層。

5. 主要會計估計及判斷

於應用本集團之會計政策(於附註4內闡述)時，本公司董事須作出有關未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際業績可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘對會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則對會計估計之修訂於該期間予以確認，或倘修訂影響現時及未來期間，則對會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

投資物業之公平值

投資物業乃根據獨立專業估值師之估值按公平值呈列。釐定公平值涉及有關市場狀況的若干假設，有關資料載於附註16。

本公司董事依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映當前市況。該等假設之變動(包括由於宏觀經濟環境的變化、多國實施的出行限制、國際貿易緊張局勢的複雜性增加、地緣政治、政策方向的變化及/或抵押要求或其他意外事件而導致的任何市場違規、政策、地緣政治及社會變化或其他意外事件之潛在風險)均會令本集團投資物業之公平值發生變化，並對綜合損益及其他全面收益表內呈報之損益金額作出相應調整。

於二零二二年三月三十一日，本集團投資物業之賬面值為1,159,259,000港元(二零二一年：1,207,028,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之減值

就本集團之物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權而言，於釐定資產是否減值或以往導致減值之事件是否不再存在時，本集團須在資產減值方面作出判斷，尤其評估：(i)是否曾發生可能影響資產價值之事件或有關影響資產價值之事件是否不曾存在；(ii)資產之賬面值能否以可收回金額支持，如為使用價值，則以未來現金流量之淨現值(乃按照持續使用資產或出售時而估計)支持；及(iii)編製現金流量預測時將採用之適當主要假設，是否使用適當比率貼現。更改管理層就用以釐定減值水平而選取之假設(包括現金流量預測之貼現率及增長率假設)可大幅影響減值測試所用之淨現值。

有關物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權減值之詳情分別於附註17、18及19披露。

貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備

對具有重大結餘及出現信貸減值之貿易及其他應收賬款單獨評估預期信貸虧損。

此外，本集團採用可行權宜方法，利用撥備矩陣估計未作個別評估的貿易應收賬款的預期信貸虧損。撥備率以不同應收賬款分組時應收賬款的賬齡為基準，並考慮本集團的歷史違約率以及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期，會重新評估歷史可觀察違約率及考慮前瞻性資料變動。

就其他應收賬款而言，管理層定期根據歷史結算記錄、過往經驗以及定量及定性資料(即合理及有證據支持的前瞻性資料)對其他應收賬款的可收回性進行個別評估。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易及其他應收賬款的資料於附註39披露。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷(續)

即期稅項及遞延稅項

本集團於香港、中國內地及海外須繳納所得稅。本集團根據當前稅務法規，謹慎判斷交易之稅務影響，並相應地計提稅項撥備。然而，於釐定本集團之所得稅撥備時須作出判斷，乃因於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計算相當繁多。若有關事項之最終稅款與初步之入賬額不同，則該差額將影響釐定稅款期間之所得稅及遞延稅項撥備。

牛隻的公平值

本集團的牛隻乃按公平值減銷售成本後估值。牛隻的公平值乃按報告期末的市場定價釐定，並參考品種、年齡、生長狀況、所招致成本作出調整，如沒有市場定價，則成本反映牛隻的不同特點及／或生長階段；或在適當情況下按成本釐定。任何估計變動均可能顯著影響牛隻的公平值。獨立合資格專業估值師及管理層定期複核各項假設及估計，以識別牛隻公平值的任何重大變動。所用假設詳情披露於附註22。

農業產品的公平值

本集團的農業產品乃按公平值減銷售成本後估值。農業產品的公平值乃按報告期末的市場定價釐定，並參考品種、年齡、生長狀況、於農業產品的不同特點及／或生長階段所招致成本作出調整；或如沒有市場定價，則以來自農業產品的按現行市場利率貼現的預期現金流量淨額的現值；或在適當情況下按成本釐定。任何估計變動均可能顯著影響農業產品的公平值。獨立合資格專業估值師及管理層定期複核各項假設及估計，以識別農業產品公平值的任何重大變動。所用假設詳情披露於附註22。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料

就管理方面而言，本集團之經營業務乃按其業務性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。本集團之各項經營分部代表提供產品及服務之策略業務單位，須受有別於其他經營分部之風險及回報所影響。本集團之呈報經營分部之詳情概況如下：

物業投資業務	—	於中國租賃出租物業
酒店業務	—	於中國經營酒店業務
農業業務	—	於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)進行農業耕作、農作物銷售、飼養牛隻及銷售牛隻
證券投資及融資業務	—	於香港及中國提供證券投資及融資業務
資源業務	—	於印度尼西亞共和國(「印尼」)開採及生產錳產品

有關上述分部的資料報告如下。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

本集團收益及業績(按可呈報及經營分部劃分)分析如下：

	分部收益		分部業績	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業投資業務	31,257	31,918	(34,259)	(24,163)
酒店業務	36,707	36,516	2,753	(1,514)
農業業務	81,383	58,659	26,389	(33,208)
證券投資及融資業務	–	–	(62,451)	91,613
資源業務	–	–	(105,093)	(847)
總計	149,347	127,093	(172,661)	31,881
利息收入及其他收益			4,273	2,491
未分配開支			(43,839)	(77,966)
經營虧損			(212,227)	(43,594)
財務成本			(38,659)	(106,505)
稅前虧損			(250,886)	(150,099)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。年內並無分部間之銷售(二零二一年：無)。

分部業績指自各分部產生之業績，惟並無分配中央行政成本(包括董事薪金)、利息收入及其他收益、財務成本及稅項抵免。此乃就分配資源及評估分部表現而向主要營運決策人呈報之計量基準。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部資產		
物業投資業務	1,202,604	1,262,649
酒店業務	478,993	482,508
證券投資及融資業務	667,911	761,781
農業業務	437,119	424,725
資源業務	70,063	179,554
分部資產總計	2,856,690	3,111,217
未予分攤之資產	45,397	24,488
綜合資產總值	2,902,087	3,135,705
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部負債		
物業投資業務	38,719	44,866
酒店業務	44,912	47,421
證券投資及融資業務	180	180
農業業務	44,265	53,496
資源業務	1,174	6,105
分部負債總計	129,250	152,068
未予分攤之銀行及其他借貸	266,000	33,000
未予分攤之負債	653,860	929,937
應付稅項	6,237	6,237
綜合負債總值	1,055,347	1,121,242

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

除若干物業、廠房及設備、使用權資產、於一間聯營公司之權益、若干其他應收賬款、若干預付款、若干按金以及若干現金及現金等值物並非與個別分部有關外，所有資產已分配至可呈報分部。

除若干其他應付賬款、其他借貸、租賃負債及應付一間關聯公司款項並非與個別分部有關外，所有負債已分配至可呈報分部。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

計入分部損益或分部資產計量之金額：

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業投資		證券投資及			未分配	綜合總計
	業務	酒店業務	融資業務	農業業務	資源業務		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	110	13,885	-	6,608	-	1,083	21,686
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	1,318	1,318
資本開支(附註)	-	-	-	6,839	-	317	7,156
物業、廠房及設備之 已確認減值虧損	-	-	-	342	-	-	342
採礦權之已確認減值 虧損	-	-	-	-	109,109	-	109,109
投資物業之公平值變動產生 之虧損	50,909	-	-	-	-	-	50,909
按公平值計入損益表之金融 資產之公平值變動產生之 虧損	-	-	68,883	-	-	-	68,883
生物資產之公平值變動減銷 售成本產生之收益	-	-	-	(12,675)	-	-	(12,675)
貿易及其他應收賬款以及應 收貸款之預期信貸虧損撥 備/(撥回)淨額	-	15	(6,640)	(154)	-	8,614	1,835

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料 (續)

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業投資		證券投資及			未分配 千港元	綜合總計 千港元
	業務 千港元	酒店業務 千港元	融資業務 千港元	農業業務 千港元	資源業務 千港元		
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	114	13,064	-	1,913	-	262	15,353
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	2,087	2,087
資本開支(附註)	-	-	-	3,078	-	-	3,078
物業、廠房及設備之已確認 減值虧損	-	-	-	38,006	114	-	38,120
投資物業之公平值變動產生 之虧損	43,373	-	-	-	-	-	43,373
按公平值計入損益表之金融 資產之公平值變動產生之 收益	-	-	(93,116)	-	-	-	(93,116)
生物資產之公平值變動減銷 售成本產生之收益	-	-	-	(380)	-	-	(380)
貿易及其他應收賬款以及 應收貸款之預期信貸虧損 (撥回)/撥備淨額	-	(48)	1,293	(627)	-	51,042	51,660

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(d) 地區資料

下表列示有關本集團來自外部客戶之收益及本集團投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、採礦權及商譽以及其他非流動資產(統稱為「指定非流動資產」)按區域分佈的資料。客戶之區域分佈乃按照提供服務或交付貨物之地點區分。指定非流動資產乃按照該資產所在地或其獲分配業務之經營所在地區分地理位置。

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	-	-	26,267	26,779
中國	67,964	68,434	1,627,222	1,652,526
玻利維亞	81,383	58,659	375,646	376,147
印尼	-	-	69,555	179,006
	149,347	127,093	2,098,690	2,234,458

(e) 主要客戶資料

年內本集團五大客戶應佔營業額佔總營業額的百分比為58%(二零二一年:49%)。年內最大客戶應佔營業額佔總營業額的百分比為47%(二零二一年:35%)。

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度佔本集團收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下:

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
農業業務 — 客戶A	69,661	44,078

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

7. 收益

收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自客戶合約之收益		
酒店收入	36,707	36,516
農業業務收入	81,383	58,659
	118,090	95,175
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務收入	81,383	58,659
酒店收入 — 食品及飲料收入	11,614	11,550
	92,997	70,209
於一段時間內：		
酒店收入 — 酒店房間收入	25,093	24,966
	118,090	95,175
來自其他來源之收益		
物業租金收入	31,257	31,918
	149,347	127,093

在香港財務報告準則第15號第121段允許的情況下，它並不披露(i)分配至截至報告期末尚未履行或部分尚未履行的履約責任之交易價格總額，及(ii)有關本集團預期確認為收益的時間之資料，因本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

8. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	305	203
其他貸款利息收入	782	948
淨匯兌收益／(虧損)	2,917	(415)
投資收入	161	792
政府補助	—	756
收購一間附屬公司之議價購買收益(附註33)	—	32
雜項收入	108	175
	4,273	2,491

9. 員工成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及津貼(包括董事酬金)	28,849	26,310
退休福利計劃供款	1,527	1,418
	30,376	27,728

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

9. 員工成本 (續)

(a) 董事酬金及主要行政人員薪酬

已付或應付各董事之酬金如下：

	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
執行董事								
姜照柏	240	240	18	18	36	36	294	294
林長盛	240	240	4,102	3,809	480	480	4,822	4,529
陳懿	240	240	2,592	2,521	36	36	2,868	2,797
沈安剛(附註(i))	-	240	-	-	-	-	-	240
	720	960	6,712	6,348	552	552	7,984	7,860
獨立非執行董事								
何耀瑜	240	240	-	-	-	-	240	240
高明東	240	240	-	-	-	-	240	240
吳志彬(附註(iii))	216	-	-	-	-	-	216	-
單喆愨(附註(ii))	-	240	-	-	-	-	-	240
	696	720	-	-	-	-	696	720
	1,416	1,680	6,712	6,348	552	552	8,680	8,580

附註：

- (i) 沈安剛先生已辭任本公司執行董事，自二零二一年四月二十三日起生效。
- (ii) 本公司獨立非執行董事兼審核委員會成員單喆愨教授已於二零二零年十二月二十八日離世。
- (iii) 吳志彬先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二一年五月七日起生效。

林長盛先生亦為本公司行政總裁，其上述披露酬金包括其作為行政總裁所提供服務之酬金。

年內，本集團並無向董事支付酬金以吸引彼等加盟本集團、作為加盟本集團時之獎金，或作為離職之賠償。年內，一名(二零二一年：一名)董事同意放棄酬金約3,582,000港元(二零二一年：3,582,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

9. 員工成本 (續)

(b) 五名最高酬金人士

本集團五名最高酬金人士中，其中兩名(二零二一年：兩名)為本公司董事，彼等之酬金載於上文附註9(a)之披露資料內。餘下三名(二零二一年：三名)並非本公司董事或主要行政人員之人士之酬金詳情如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及津貼	4,056	4,031
退休福利計劃供款	494	425
	4,550	4,456

並非本公司董事或主要行政人員而薪酬在以下範圍內之最高酬金僱員人數如下：

	人數	
	二零二二年	二零二一年
零至1,000,000港元	1	–
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	–	–
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
	3	3

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

10. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備折舊(附註17)	21,686	15,353
使用權資產折舊(附註18)	1,318	2,087
核數師酬金	2,798	2,768
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 預期信貸虧損撥備淨額	1,835	51,660
物業、廠房及設備之已確認減值虧損(附註17)	342	38,120
採礦權之已確認減值虧損(附註19)	109,109	—
短期租賃付款	280	281
撤銷物業、廠房及設備	726	—
低價值資產租賃相關開支	35	35
投資物業公平值變動(附註16)	50,909	43,373
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益(附註22)	(12,675)	(380)
投資物業租金收入總額(附註7)	(31,257)	(31,918)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	990	1,094
	(30,267)	(30,824)

11. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	315	563
— 其他借貸	15,127	65,428
— 租賃負債	52	98
應付一間關聯公司款項之推算利息	23,165	40,416
	38,659	106,505

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

12. 稅項抵免

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中國企業所得稅		
— 即期稅項開支	(1,902)	(5,082)
遞延稅項抵免(附註30)	14,152	20,090
	12,250	15,008

香港利得稅

根據香港利得稅的利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。因此，合資格集團實體的首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%計算香港利得稅。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制所涉及的金額對綜合財務報表並不重大。兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

由於本集團於兩個年度並無有關香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港的稅項作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

12. 稅項抵免 (續)

中國企業所得稅

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本公司所有於中國成立之附屬公司須按各公司應課稅收入的25%或各公司應課稅收入之優惠企業所得稅稅率(按照相關中國所得稅規則及規例釐定)繳納中國企業所得稅。

印尼企業稅

於截至二零二二年三月三十一日止年度，根據當地稅務機關於印尼營運之附屬公司之適用企業稅率降至22%(二零二一年：25%)。由於印尼附屬公司於兩個年度內並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認印尼企業稅。

玻利維亞企業稅

於截至二零二二年三月三十一日止年度，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零二一年：25%)。由於玻利維亞附屬公司於兩個年度內並無產生估計應課稅溢利，因此並無確認玻利維亞企業稅。

根據綜合損益表將稅項抵免與稅前虧損進行對賬如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅前虧損	(250,886)	(150,099)
按有關國家之當地適用稅率計算之稅項	(60,606)	(35,434)
不可扣稅支出之稅務影響	61,779	38,086
毋須課稅收入之稅務影響	(28,372)	(46,795)
未確認稅項虧損之稅務影響	14,949	29,135
本年度稅項抵免	(12,250)	(15,008)

13. 按公平值計入損益表之金融資產之(虧損)/收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按公平值計入損益表之金融資產之未變現(虧損)/收益淨額 (附註25)	(68,883)	93,116

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

14. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損所用之本公司擁有人應佔本年度虧損	233,386	135,055

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均股數	7,294,369,363	7,294,369,363

由於本公司截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度並無發行在外之潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

15. 股息

本公司董事不建議就截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度派付任何股息。

16. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
公平值		
年初	1,207,028	1,155,100
公平值變動	(50,909)	(43,373)
轉撥(附註17)	(25,100)	–
匯兌調整	28,240	95,301
年末	1,159,259	1,207,028

附註：

- 本集團根據經營租賃出租多處辦公室，租金按月收取。初始租賃期一般為一至六年(二零二一年：一至十年)，僅承租人有單方面權利將租期延長至初始期限之後。大多數租賃合約包含市場檢討條款，以防承租人行使延期選擇權。
- 由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而承擔外幣風險。租賃合約並無包含剩餘價值擔保及/或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

附註：(續)

- (c) 本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之投資物業乃按公平值模式計量，並分類及入賬作投資物業。
- (d) 本集團投資物業於二零二二年三月三十一日之公平值，分別按獨立專業估值師戴德梁行有限公司及國際評估有限公司於相關日期所進行估值釐定。該等公司均與本集團概無關連，且擁有相關地區類似物業的近期估值經驗，並均為香港測量師學會成員。估值乃經參考相近地區及條件的類似物業之交易價格市場證據後達致。
- (e) 公平值乃根據直接比較法及／或收入法釐定。直接比較法乃就近期同類物業之市場銷售案例與估值物業進行比較分析，假設各項該等物業可按其現況交吉出售，並經參考相關市場所得可資比較銷售案例。收入法依據所有可出租物業單位之市值租金，並經參考可出租單位以及出租其他鄰近地區之同類物業所得租金進行評估。所採納資本化率乃經參考估值師就當地同類物業觀察得出之收益率，並根據估值師對相關物業特有因素作出調整。年內，估值技術概無變動。
- (f) 本集團投資物業按公平值分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	-	25,100
中國之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	1,159,259	1,181,928
	1,159,259	1,207,028

- (g) 賬面值約零港元(二零二一年：72,690,000港元)之投資物業已作為取得授予本集團之融資之抵押。
- (h) 本集團金額約850,516,000港元(二零二一年：903,532,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。
- (i) 於二零二一年四月一日，鑒於本集團認為本公司公平值為25,100,000港元之投資物業乃屬自用物業，故已於本集團財務報表入賬列作物業、廠房及設備。
- (j) 公平值計量

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途即為其當前用途。若干投資物業之公平值已作出調整，以剔除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。

於各報告期末，本集團管理人員將(i)核實獨立估值報告之所有主要輸入值；(ii)評估物業估值與上一年度之估值報告相比之變動；及(iii)與獨立估值師討論。

本集團管理人員於各報告期末分析公平值變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

附註：(續)

(j) 公平值計量 (續)

下表列示有關於香港及中國之投資物業之經常性公平值計量分析。此等公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為不同級別。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
於二零二二年三月三十一日				
中國	-	-	1,159,259	1,159,259
	-	-	1,159,259	1,159,259
於二零二一年三月三十一日				
香港	-	25,100	-	25,100
中國	-	-	1,181,928	1,181,928
	-	25,100	1,181,928	1,207,028

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

以第三級公平值計量之投資物業結餘變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年初	1,181,928	1,130,000
公平值變動	(50,909)	(43,373)
匯兌調整	28,240	95,301
於年末	1,159,259	1,181,928

有關根據公平值第二級之公平值計量資料：

概述	二零二二年 公平值 千港元	二零二一年 公平值 千港元	估值技術	重大不可觀察輸入值範圍 單位價格
香港之住宅單位	-	25,100	市場比較法	每平方米零港元 (二零二一年：205,000港元)

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

概述	二零二二年 公平值 千港元	二零二一年 公平值 千港元	估值技術	重大不可觀察輸入值範圍 日租金	資本化率
中國之商務物業	1,159,259	1,181,928	結合直接比較法及 收入法	每平方米人民幣7.6元 至人民幣10.1元 (二零二一年： 人民幣7.5元 至人民幣9.9元)	4.5%至6.25% (二零二一年： 2.75%至6.25%)

公平值計量與日租金成正比及與資本化率成反比。估值師基於被估值的投資物業之風險狀況而估算資本化率。資本化率越高，公平值越低。日租金愈高，公平值愈高。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 千港元	樓宇 千港元	在建工程 千港元	酒店物業 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬 及裝置 千港元	設備、汽車 及其他 千港元	總計 千港元
成本								
於二零二零年四月一日	371,962	-	5,230	512,444	9,576	11,161	40,995	951,368
添置	-	-	-	-	2,868	-	210	3,078
收購一間附屬公司(附註33)	4,798	-	-	-	202	-	-	5,000
轉撥	-	-	(5,230)	-	5,230	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	40,351	57	773	238	41,419
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	376,760	-	-	552,795	17,933	11,934	41,443	1,000,865
添置	399	-	-	-	3,759	317	2,681	7,156
撇銷	-	-	-	-	-	(1,659)	-	(1,659)
轉撥(附註16)	-	25,100	-	-	-	-	-	25,100
匯兌調整	-	-	-	13,720	18	247	76	14,061
於二零二二年三月三十一日	377,159	25,100	-	566,515	21,710	10,839	44,200	1,045,523
累計折舊及減值								
於二零二零年四月一日	-	-	-	70,059	5,345	9,919	7,234	92,557
本年度支出	-	-	-	13,066	1,232	249	806	15,353
減值	31,604	-	-	-	6,516	-	-	38,120
匯兌調整	-	-	-	6,379	57	682	211	7,329
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	31,604	-	-	89,504	13,150	10,850	8,251	153,359
本年度支出	-	628	-	13,885	1,616	110	5,447	21,686
減值	342	-	-	-	-	-	-	342
撇銷	-	-	-	-	-	(933)	-	(933)
匯兌調整	-	-	-	2,393	18	217	70	2,698
於二零二二年三月三十一日	31,946	628	-	105,782	14,784	10,244	13,768	177,152
賬面值								
於二零二二年三月三十一日	345,213	24,472	-	460,733	6,926	595	30,432	868,371
於二零二一年三月三十一日	345,156	-	-	463,291	4,783	1,084	33,192	847,506

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備 (續)

附註：

- (a) 截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團酒店物業乃於中國以中期租賃持有。
- (b) 賬面值約 152,084,000 港元 (二零二一年：152,473,000 港元) 的永久業權土地已被抵押以取得授予本集團之銀行融資。
- (c) 由於新冠疫情對經濟產生嚴重影響，本集團管理層認為出現減值跡象並進行減值評估，永久業權土地及租賃樓宇裝修的可收回金額乃按公平值減銷售成本釐定。可收回金額乃單獨估計。倘類似其他固定資產並無活躍市場之現行價格，本集團考慮資料時會參考獨立估值師根據折舊重置成本 (「折舊重置成本」) 法進行的估值。折舊重置成本法須評估其他固定資產現行用途的市值及估計其他固定資產的新重置成本，隨後對其作出扣減以就實際損耗及所有形式之陳舊及優化計提撥備。
- (d) 公平值計量

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

概述	二零二一年		重大不可觀察輸入值
	公平值	估值技術	
	千港元		
玻利維亞之物業、廠房及設備	349,939	折舊重置成本	二零二一年：每公頃 450 美元至 4,500 美元

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

18. 租賃

(a) 使用權資產

	辦公室物業 千港元
於二零二零年四月一日	2,957
折舊	(2,087)
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	870
添置(附註)	1,343
折舊	(1,318)
於二零二二年三月三十一日	895

附註： 該金額包括因訂立新租賃而產生的使用權資產。

(b) 應付租賃負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
— 一年內	678	757
— 一年以上但不超過兩年	235	—
	913	757

用於租賃負債的加權平均增量借款利率為5.7% (二零二一年：5%)。

於本年度，本集團就其營運租賃一間辦公室。租賃合約按固定租期2年(二零二一年：3年)訂立。於釐定租期及評估不可撤回期間的長短時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

截至二零二二年三月三十一日止年度，租賃現金流出總額為約1,554,000港元(二零二一年：2,611,000港元)。該金額包括租賃負債的本金及利息部分付款、短期租賃付款及低價值資產。該等金額可於經營或融資現金流量呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

19. 採礦權

千港元

成本

於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日、 二零二一年四月一日及二零二二年三月三十一日	1,227,344
--	-----------

累計攤銷及減值

於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	1,048,680
減值	109,109
於二零二二年三月三十一日	1,157,789

賬面值

於二零二二年三月三十一日	69,555
於二零二一年三月三十一日	178,664

採礦權乃指在印尼東努沙登加拉(Nusa Tenggara)省古邦(Kupang)市進行採礦活動之權利。

採礦權以生產單位法，根據總探明及概算儲量，基於採礦權具有有限可使用年期20年及有效期於二零三一年十一月十八日屆滿並可選擇續期最多十年(可分兩次延期，每次五年)之假設，予以攤銷，直至所有探明及概算儲量均已採罄。截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，管理層認為礦山仍未開展商業生產，因此，並無於該兩個年度計提攤銷撥備。

鑒於新冠疫情對經濟產生的嚴重影響及對錳礦石市價造成的不利影響，本集團管理層認為出現減值跡象並對採礦權進行減值評估。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司董事將採礦權的可收回金額與賬面值進行比較，並於綜合損益表中確認減值虧損109,109,000港元(二零二一年：無)。

採礦權之可收回金額由獨立估值師國際評估有限公司進行估算。有關估值採用收入法項下之多期超額收益基準。超額盈利為經扣除貢獻資產(包括固定資產、營運資金及全體勞工)所有費用後之純利，其後按合適貼現率貼現以達致採礦權之公平值。資本加額外溢價之加權平均成本獲採納作為超額盈利現金流量之貼現率。年內估值方法概無變動。管理層於估值中所採納之主要假設概述如下：

	二零二二年	二零二一年
所採納的錳礦石基準價(每噸美元)(附註(a))	145.32 美元	151.00 美元
稅前貼現率	19.01%	18.40%

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

19. 採礦權 (續)

附註：

- (a) 截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，所採納錳礦石基準價乃參照南非錳礦石指數 (South Africa Manganese Ore Index) 而作出估計。已就錳礦石基準價估計假設溢價率。
- (b) 於該兩個年度均無採礦權已被抵押以取得授予本集團之一般銀行融資。

20. 於一間聯營公司之權益

二零二二年
千港元

於一間聯營公司權益之成本	610
--------------	------------

於報告期末，本集團聯營公司之詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 註冊國家	本集團主要 營業地點	本集團 所持擁有權 權益比例	本集團 所持投票權 比例	主要業務
上海鵬錳礦業有限責任 公司(「上海鵬錳」)	中國	中國	12.5%	33.3% (附註)	地質勘察服務

附註： 由於根據上海鵬錳之組織章程細則本集團擁有委任上海鵬錳三分之一董事的權力，故其可對上海鵬錳行使重大影響力。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

20. 於一間聯營公司之權益 (續)

以下財務資料概要乃指聯營公司根據香港財務報告準則編製的財務報表所示金額。

上海鵬錕	二零二二年 千港元
流動資產	4,880
	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	—
開支	—*
本年度虧損	—*

* 該金額少於1,000港元。

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於聯營公司之權益的賬面值對賬：

	二零二二年 千港元
上海鵬錕之淨資產	4,880
本集團於上海鵬錕之擁有權權益比例	12.5%
本集團應佔上海鵬錕之淨資產	610
本集團於上海鵬錕權益之賬面值	610

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

21. 存貨

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
消耗品	8,237	6,557

22. 生物資產

生物資產之變動列示如下：

	母牛及公牛 千港元	育成牛及 犏牛 千港元	大豆 千港元	大米 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	5,375	1,093	12,807	1,226	20,501
因收購一間附屬公司增加 (附註33)	785	49	—	—	834
因購買增加	929	206	11,656	690	13,481
因飼養／種植增加 (包括飼養成本及其他)	964	414	5,352	2,045	8,775
因銷售／收成減少	(239)	(1,818)	(17,147)	(2,817)	(22,021)
因死亡減少	(76)	(91)	—	—	(167)
轉撥	422	(422)	—	—	—
公平值變動減銷售成本	(578)	1,923	(1,469)	504	380
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	7,582	1,354	11,199	1,648	21,783
因購買增加	507	—	13,923	1,115	15,545
因飼養／種植增加 (包括飼養成本及其他)	1,281	674	6,986	2,288	11,229
因銷售／收成減少	(1,916)	(2,319)	(18,643)	(2,979)	(25,857)
因死亡減少	(90)	(84)	—	—	(174)
轉撥	152	(152)	—	—	—
公平值變動減銷售成本	(2,202)	2,883	9,811	2,183	12,675
於二零二二年三月三十一日	5,314	2,356	23,276	4,255	35,201

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

生物資產數目列示如下：

	二零二二年	二零二一年
母牛及公牛	1,369	1,898
育成牛及犏牛	935	807
	2,304	2,705
大豆(公頃)	4,266	4,029
大米(公頃)	780	593
	5,046	4,622

本集團承擔因生物資產價格變動而帶來之公平值風險。本集團預期生物資產之價格於可預見未來將不會大幅下跌，且本公司董事認為概無本集團可訂立之衍生工具或其他合約以管理生物資產價格下跌之風險。

本集團承擔有關生物資產之若干風險及以下經營風險：

(a) 監管及環境風險

本集團須遵守其養牛及種植場業務經營所在地之法律及法規。本集團已建立環保政策及程序，旨在遵守當地環境及其他法律。管理層進行定期檢討以識別環境風險及確保所設制度足以管理該等風險。

(b) 氣候、疾病及其他自然風險

本集團之生物資產承擔氣候變化、疾病及其他自然力量引起損壞之風險。本集團訂有廣泛程序，旨在監管及減輕該等風險，包括定期檢測及疾病控制及開展調查及購買保險。

估值師資格

本集團的生物資產經外聘估值師 Campos & Sistemas Avaluos Agropecuarios (「估值師」) 獨立估值。估值師及其負責此項估值的專業估值師在涉及生物資產及農產品的多項評估委聘工作方面有適當資格及相關經驗。估值師旗下參與此項估值的專業估值師具有物業資產、工業資產及生物資產。彼等過往曾參與生物資產及農產品的估值。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

牛隻價值

本集團目前有一個自行營運的牛隻養殖場，年齡相若或處於相同的生長階段的母牛、公牛、育成牛及犏牛會被關至一個欄舍。就管理而言，牛隻養殖場的管理人員會對養殖期內不時被關入或遷出欄舍的牛隻數目保持適當的倉庫記錄。為促進養殖過程，於一個欄舍內的一組牛隻會被細分為數個大小相近的分組，而各該等分組之間用柵欄相互隔離。

估值師已對養殖場進行視察，以瞭解(其中包括)養殖場內純種牛隻的品種、所進行的雜交計劃、挑選及淘汰牛隻的參數、養殖牛隻的護理及餵飼計劃，以及繁殖場的設施。為確定牛隻數量，估值師已通過實際點算選定牛隻樣本組別檢查我們的財務部編撰的存貨記錄。不同生長階段的牛隻樣本組合(樣本規模不少於總數的25%)已獲選定，而估值師已經採取以下步驟進行選定樣本實際點算：

- 取得反映報告日期牛隻數量的倉庫記錄；
- 實際點算報告日期欄舍內的牛隻；
- 取得有關本年度欄舍內的牛隻數目增減的倉庫記錄；及
- 將結果與本集團編製的盤點記錄進行比較及對賬。

此外，獨立外聘估值師已採納下列主要假設：

- (a) 玻利維亞的現行政治、法律及經濟狀況將不會發生重大變動；
- (b) 除玻利維亞稅務局公佈的稅務政策的建議變更外，現行稅法及當前的稅率將不會發生重大變動，而本集團將會遵守所有適用的稅務法律及法規；
- (c) 生物資產乃以均衡的飲食妥為餵飼，故可按正常的生長速度增重，同時獲得適當的獸醫護理；
- (d) 融資的可得性將不會對養殖生物資產構成限制；
- (e) 本集團用於進行其養牛業務的生產設施、系統及技術並無觸犯任何相關法規及法律；
- (f) 本集團已取得於玻利維亞進行養牛業務所需的所有政府許可證及批准或在取得該等許可證及批准方面將不存在障礙；
- (g) 生物資產並不涉及將會降低其於相關估值日期的公平值的任何負債、計息貸款及產權負擔；

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

牛隻價值 (續)

- (h) 本集團將會獲得及挽留能夠勝任的管理層、主要人員、營銷及技術員工進行及支持其養牛業務；及
- (i) 估計公平值並不包括對可能影響生物資產公平值的任何特別融資或收入保證、特別稅項考慮或任何其他非一般利益的考慮。

公平值層級

本集團使用以下層級釐定及披露生物資產的公平值：

- 第1級公平值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量；
- 第2級公平值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入值，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- 第3級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)之估值技術所進行之計量。

於二零二二年三月三十一日

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
母牛及公牛	–	5,314	–	5,314
育成牛及犏牛	–	2,356	–	2,356
大豆	–	–	23,276	23,276
大米	–	–	4,255	4,255
生物資產總計	–	7,670	27,531	35,201

於二零二一年三月三十一日

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
母牛及公牛	–	7,582	–	7,582
育成牛及犏牛	–	1,354	–	1,354
大豆	–	–	11,199	11,199
大米	–	–	1,648	1,648
生物資產總計	–	8,936	12,847	21,783

於本年度及上一年度，第2級與第3級之間並無轉移。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

生物資產的估值方法

i. 估值技術及假設

種類	公平值層級	估值技術及主要輸入值	重大可觀察輸入值
母牛及公牛、 育成牛及犏牛 (附註)	第2級	母牛及公牛、育成牛及犏牛的公平值為參考牛隻類似年紀、重量及性別所定的市價而釐定。	<p>犏牛當前市價介乎每頭328.93美元至403.15美元(二零二一年：每頭236.78美元)</p> <p>育成牛當前市價介乎每頭486.49美元至547.37美元(二零二一年：介乎464.66美元至710.34美元)</p> <p>母牛當前市價介乎每頭506.42美元至520.79美元(二零二一年：介乎每頭512.79美元至608.05美元)</p> <p>公牛當前市價為每頭1,700美元(二零二一年：介乎790.84美元至1,125.92美元)</p>

附註：母牛及公牛種類包括小公牛、母牛、公牛及註冊公牛。餘下則計入育成牛及犏牛。

所採用之大豆及大米估值技術為收入法下的折現現金流量法，當中需要評估一系列可變因素，包括折現率、每公頃大豆及大米產量、大豆及大米的市場價格及估計大豆及大米成熟期等。該等可變因素的價值由獨立估值師使用本集團提供的資料、其專有及第三方數據以及根據若干假設釐定。

期內，估值技術並無變動。估值採用之主要假設載列如下：

- 大豆及大米為多年生作物，每半年收穫一次，作物在種植後正好半年收割；
- 大豆及大米呈線性成長；及
- 大豆及大米的經濟期限為半年。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

22. 生物資產 (續)

生物資產的估值方法 (續)

ii. 重大不可觀察輸入值

上述估值模型的主要輸入值包括折現率、每公頃大豆及大米產量、大豆及大米的市場價格及估計大豆及大米成熟期。該等輸入值的數值如下：

- 1) 於截至二零二二年三月三十一日止年度應用的折現率為6% (二零二一年：6%)。
- 2) 估計每公頃大豆及大米產量指大豆及大米的收成，預期產量分別為每公頃2.2噸 (二零二一年：每公頃2.1噸) 及每公頃3.5噸 (二零二一年：每公頃3.5噸)。
- 3) 市價可變因素指本集團所產大豆及大米的每公頃估計市價。

	二零二二年		二零二一年	
	大豆	大米	大豆	大米
估計市價 (等於概約)	510 美元 (3,978 港元)	200 美元 (1,560 港元)	330 美元 (2,574 港元)	200 美元 (1,560 港元)

大豆及大米產量受植株年齡、品種、氣候、位置、土壤條件、地形及農業基礎設施影響。

折現率愈高，公平值愈低。估計每公頃作物產量、市價可變因素及大豆及大米平均成熟度愈高，公平值愈高。

公平值計量乃基於上述生物資產之最高及最佳用途，而並不異於其實際用途。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收賬款及預付款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬款	4,398	5,181
其他應收賬款及按金	181,254	213,068
	185,652	218,249
減：預期信貸虧損撥備淨額	(146,062)	(150,738)
	39,590	67,511
預付款	11,537	10,606
	51,127	78,117
減：非流動部分	–	(390)
	51,127	77,727

本集團之貿易及其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	12,852	20,449
人民幣(「人民幣」)	30,521	41,604
印尼盾(「印尼盾」)	315	315
美元(「美元」)	7,439	15,749
	51,127	78,117

貿易應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備前)基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	4,374	525
31至60日	–	–
61至90日	–	2,792
91至180日	–	–
超過180日	24	1,864
	4,398	5,181

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收賬款及預付款(續)

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於四月一日	166	713
預期信貸虧損撥備撥回淨額	(139)	(558)
匯兌調整	-	11
於三月三十一日	27	166

其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	-	75,658	17,045	92,703
— 轉撥	4,616	(74,685)	70,069	-
— 預期信貸虧損(撥回)/撥備淨額	(2,655)	54,655	(1,075)	50,925
匯兌調整	-	82	6,862	6,944
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	1,961	55,710	92,901	150,572
— 轉撥	-	(55,710)	55,710	-
— 撇銷	-	-	(14,747)	(14,747)
— 預期信貸虧損撥備淨額	201	-	8,413	8,614
匯兌調整	-	-	1,596	1,596
於二零二二年三月三十一日	2,162	-	143,873	146,035

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二一年：60至90日)。本集團並無就該等結餘持有任何其他抵押品或其他信貸加強工具。

減值評估之詳情載於附註39。

本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日之其他應收賬款及預付款(其中包括)如下：

- (i) 就收購位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付其他應收賬款約131,480,000港元(二零二一年：151,679,000港元)；及
- (ii) 就收購土地而支付約零(二零二一年：390,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

24. 應收貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款	–	61,006
減：預期信貸虧損撥備淨額	–	(19,518)
	–	41,488

截至二零二一年三月三十一日止年度，金額約61,006,000港元以客戶提供之抵押品作抵押，並有固定還款期。

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於四月一日	19,518	18,225
預期信貸虧損(撥回)/撥備淨額	(6,640)	1,293
撇銷	(12,878)	–
於三月三十一日	–	19,518

應收貸款之該已減值個別應收賬款與面臨財政困難的債務人有關，而本公司管理層認為僅可收回部分尚未償還結餘。

減值評估之詳情載於附註39。

25. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持作買賣：		
上市股本證券 — 中國，按公平值	667,906	720,279

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

25. 按公平值計入損益表之金融資產(續)

按公平值計入損益表之金融資產變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於四月一日	720,279	578,384
因公平值變動產生的未變現淨(虧損)/收益(附註13)	(68,883)	93,116
匯兌調整	16,510	48,779
於三月三十一日	667,906	720,279

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零二二年三月三十一日

股份代號	被投資公司名稱	所持股份數目	本集團之 持股百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	截至二零二二年		
					於二零二二年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零二二年 三月三十一日 佔本集團淨 資產之百分比	三月三十一日 止年度公平值 變動產生之 未變現虧損 千港元
600187	黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)(附註(2))	227,312,500	13.74%	300,486	667,906	36.17%	(68,883)

於二零二一年三月三十一日

股份代號	被投資公司名稱	所持股份數目	本集團之 持股百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	截至二零二一年		
					於二零二一年 三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	於二零二一年 三月三十一日 佔本集團淨 資產之百分比	三月三十一日 止年度公平值 變動產生之 未變現收益 千港元
600187	黑龍江國中(附註(2))	227,312,500	13.74%	293,246	720,279	35.76%	93,116

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

25. 按公平值計入損益表之金融資產 (續)

附註：

- 上表所示投資成本及於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日之市值及投資之未變現收益/(虧損)受外幣匯率調整及四捨五入調整所限。因此，所示匯總數字未必是前列數字之算術總和。於二零二二年三月三十一日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣541,004,000元(相當於約667,906,000港元)(二零二一年：約人民幣597,832,000元(相當於約720,279,000港元))。於二零二二年三月三十一日，於黑龍江國中的投資成本約為人民幣243,394,000元(相當於約300,486,000港元)(二零二一年：約人民幣243,394,000元(相當於約293,246,000港元))。
- 黑龍江國中主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務，其已發行股份於上海證券交易所上市。截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團所持股份數目並無變動。截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度概無收取任何股息。根據黑龍江國中最新發佈的經審核財務報表，該公司於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣3,329,298,000元(相當於約4,110,244,000港元)(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,445,691,000元(相當於約4,151,434,000港元))。截至二零二一年十二月三十一日止年度，黑龍江國中錄得收益約人民幣384,499,000元(相當於約474,690,000港元)及虧損約人民幣93,541,000元(相當於約115,483,000港元)(二零二零年：收益人民幣379,101,000元(相當於約456,748,000港元)及溢利約人民幣27,292,000元(相當於約32,882,000港元))。
- 於二零二二年三月三十一日，概無按公平值計入損益表之金融資產已抵押作為本集團獲授貸款融資之擔保(二零二一年：719,289,000港元)。

26. 現金及現金等值物

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現金及銀行結餘	40,926	33,413

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零二二年三月三十一日，以人民幣計值之現金及現金等值物約23,823,000港元(二零二一年：25,757,000港元)位於中國。人民幣並非可自由兌換之貨幣，而資金匯出中國受中國政府實施之外匯管制措施所規限。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

27. 貿易及其他應付賬款及已收按金

貿易及其他應付賬款以及已收按金之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付賬款	11,495	14,385
其他應付賬款及已收按金	62,412	61,205
	73,907	75,590

本集團之貿易及其他應付賬款以及已收按金以下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	27,292	27,379
人民幣	35,596	30,132
印尼盾	1,140	6,052
美元	9,879	12,027
	73,907	75,590

貿易應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	1,702	2,369
31至60日	3,142	3,098
超過60日	6,651	8,918
	11,495	14,385

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

27. 貿易及其他應付賬款及已收按金 (續)

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二一年：30至60日)。

本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日之其他應付賬款及已收按金(其中包括)如下：

- (i) 應付利息金額約5,545,000港元(二零二一年：5,274,000港元)；
- (ii) 收到來自黑龍江國中的裝修開支按金約6,543,000港元(二零二一年：6,386,000港元)；
- (iii) 應付本公司一名董事款項約12,494,000港元(二零二一年：8,543,000港元)，乃無抵押、無擔保、免息且須按的要求償還予董事；
- (iv) 收到來自潛在買家的酒店收購按金約6,173,000港元(二零二一年：零)；及
- (v) 已收客戶租賃按金約5,360,000港元(二零二一年：4,881,000港元)。

28. 應付一間關聯公司款項

於二零二二年三月三十一日，以人民幣計值的應付一間關聯公司款項指向上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」，由本公司主要股東、執行董事兼主席姜照柏先生(「姜先生」)控制)取得之無抵押及無擔保款項。該等款項須按的要求償還，惟238,124,000港元(二零二一年：202,075,000港元)須於一年後償還。該借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。所用實際年利率為10.6厘(二零二一年：10.6厘)。

於二零二一年九月三十日，上海鵬欣就部分本金額37,037,000港元授出還款延期，由原本須於二零二一年十二月三十一日償還延長至於二零二二年十二月三十一日償還。於二零二二年三月三十一日，上海鵬欣就部分本金額283,591,000港元授出另一還款延期，由原本須於二零二二年十二月三十一日償還延長至於二零二三年十二月三十一日償還。

該借款本金額與於初步確認時之公平值之差額約29,572,000港元(二零二一年：43,907,000港元)已於權益中列作視作股東出資。

於二零二二年三月三十一日，應付一間關聯公司款項本金額約389,572,000港元(二零二一年：703,076,000港元)乃無抵押、無擔保、免息且須按上海鵬欣要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

29. 銀行及其他借貸

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸，有抵押(附註(i))	–	6,998
其他借貸，有抵押(附註(ii))	250,000	17,000
其他借貸，無抵押(附註(ii))	16,000	16,000
借貸總額	266,000	39,998
須償還賬面值：		
一年內	266,000	36,340
一年以上但不超過兩年期內	–	1,045
兩年以上但不超過五年期內	–	2,613
	266,000	39,998
減：		
於流動負債下呈列的不需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	–	(3,340)
於流動負債下呈列的需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	(266,000)	(33,000)
非流動負債下呈列的款項	–	3,658

附註：

- (i) 銀行借貸根據協定償還時間表按6.0%固定年利率(二零二一年：6.0%)分8年之分期付款期償還，由永久業權土地作擔保。
- (ii) 截至二零二二年三月三十一日止年度，其他借貸按固定年利率5.25%至10.00%(二零二一年：年利率5.25%至13.5%)計息。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司已訂立協議以新造其他借貸約6,000,000港元。賬面值約17,000,000港元的其他借貸以本集團之投資物業作抵押。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司已訂立協議以新造其他借貸約250,000,000港元。賬面值約250,000,000港元的其他借貸以本公司若干附屬公司的股份作抵押。賬面值約16,000,000港元的其他借貸乃無抵押及須按要求償還。

本集團之借貸以下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	266,000	33,000
美元	–	6,998
	266,000	39,998

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

30. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及其變動情況：

	收購附屬公司 產生之		總計 千港元
	重估投資物業 千港元	公平值調整 千港元	
於二零二零年四月一日	32,499	74,973	107,472
收購一間附屬公司(附註33)	–	1,054	1,054
計入綜合損益表(附註12)	(10,844)	(9,246)	(20,090)
匯兌調整	2,741	2,332	5,073
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	24,396	69,113	93,509
計入綜合損益表(附註12)	(12,727)	(1,425)	(14,152)
匯兌調整	367	870	1,237
於二零二二年三月三十一日	12,036	68,558	80,594

根據中國企業所得稅，由二零零八年一月一日起，按中國附屬公司賺得之溢利所宣派之股息，須繳交預扣稅。綜合財務報表概無就源自本集團中國附屬公司所賺取的溢利的暫時差額計提遞延稅項撥備，因為本集團能夠控制暫時差額撥回之時間，而該等差額在可見將來將可能不會撥回。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

30. 遞延稅項負債 (續)

於報告期末，本集團未動用的稅項虧損約566,958,000港元(二零二一年：533,487,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源無法預測，故並無確認遞延稅項資產。本集團的稅項虧損約為121,249,000港元(二零二一年：115,863,000港元)，可無限期結轉。該等未確認稅項虧損的到期日披露於下表。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
二零二二年	–	38,252
二零二三年	60,707	60,707
二零二四年	28,969	28,969
二零二五年	100,653	100,653
二零二六年	98,917	98,917
二零二七年	36,649	–
	325,895	327,498

31. 股本

	股份數目		面值	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已發行及繳足普通股：				
於年初及年末	7,294,369,363	7,294,369,363	2,664,298	2,664,298

普通股持有人有權獲取不時宣派之股息，並於公司股東大會上，按每股股份享有一票之投票權。所有普通股於本公司剩餘資產中享有均等之權益。

32. 購股權

本公司設有一項購股權計劃，藉以向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者給予激勵及獎勵。根據本公司於二零一一年八月十二日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納了一項購股權計劃(「舊購股權計劃」)。舊購股權計劃自二零一一年八月十二日起計有效10年。根據舊購股權計劃，董事會獲授權酌情邀請更廣泛類別之參與者(「參與者」)(定義見本公司於二零一一年七月十八日發出之通函)，接納可根據計劃之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。舊購股權計劃已於二零二一年八月十二日屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

32. 購股權 (續)

根據本公司於二零二一年九月三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納了一項新購股權計劃（「新購股權計劃」）。新購股權計劃自二零二一年九月三日起計有效10年。根據新購股權計劃，董事會獲授權酌情邀請更廣泛類別之參與者（「參與者」）（定義見本公司於二零二一年七月二十八日發出之通函），接納可根據計劃之條款及條件認購本公司繳足普通股之購股權。

根據新購股權計劃授出之任何購股權所涉股份之認購價將由董事會按其絕對酌情權釐定，惟於任何情況下不得低於下列各項的較高者：(i) 股份於授出日期（必須為交易日）在聯交所每日報價表所報的收市價；及(ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。

於截至建議授予有關參與者購股權之日期前任何12個月期間，因行使所有已授出及將予授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份總數將超過已發行股份總數之1%，除非建議授出購股權已在股東大會上單獨獲得股東批准，而建議參與者及其緊密聯繫人士（或倘參與者為關連人士，則為其聯繫人士）於會上放棄投票。

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

於報告期末，根據購股權計劃已授出而未行使的購股權獲行使後可予發行的股份數目為零（二零二一年：零）。

33. 收購一間附屬公司

於二零二零年九月三十日，本集團與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，內容有關收購(i) Agropecuaria Irricobol S.R.L.（「Irricobol」）之全部股權及(ii) Irricobol結欠賣方之款項，代價為5,070,000港元（「收購事項」）。收購事項於二零二零年十月十六日完成。

所轉讓代價

	千港元
現金	5,070
	5,070

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

33. 收購一間附屬公司 (續)

所轉讓代價 (續)

收購相關成本60,000港元已自所轉讓代價扣除並於本年度確認為開支，計入綜合損益表內「行政成本」項下。

於收購日期已收購資產及已確認負債

	公平值 千港元
物業、廠房及設備	5,000
其他應收賬款	712
生物資產	834
現金及現金等值物	14
貿易應付賬款及其他應付賬款	(404)
遞延稅項負債	(1,054)
已收購可識別淨資產	5,102

產生自收購業務的議價購買

與收購Irricobol有關的議價購買收益32,000港元於綜合損益表中收購一間附屬公司之收益內確認為損益。由於賣方須於短時間內出售該業務，故業務合併產生議價購買收益。

該收購對本集團業績的影響

該收購於二零二零年十月十六日起至二零二一年三月三十一日期間並無為本集團帶來收益且已產生虧損淨額64,000港元。倘該收購於二零二零年四月一日完成，則截至二零二一年三月三十一日止年度的備考收益及虧損將分別為零及140,000港元。董事認為該等備考數字指合併集團按年化基準計算的概約業績，可作為與未來期間比較的參考業績。

收購Irricobol的現金流出淨額

	千港元
已付現金代價	5,070
減：所收購現金及現金等值物結餘	(14)
	5,056

綜合財務報表附註

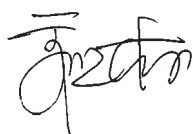
截至二零二二年三月三十一日止年度

34. 本公司之財務狀況表及儲備變動

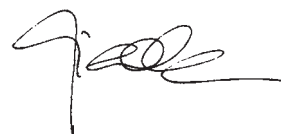
(a) 本公司之財務狀況表

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		290	809
使用權資產		895	870
於附屬公司的權益		517,331	560,989
於一間聯營公司之權益		610	–
		519,126	562,668
流動資產			
其他應收賬款及預付款		12,482	19,785
現金及現金等值物		5,924	711
		18,406	20,496
總資產		537,532	583,164
權益			
股本	31	2,664,298	2,664,298
儲備	34(b)	(2,714,564)	(2,675,121)
		(50,266)	(10,823)
非流動負債			
租賃負債		235	–
		235	–
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金		32,644	28,027
租賃負債		678	757
應付附屬公司之款項		288,241	532,203
其他借貸		266,000	33,000
		587,563	593,987
總負債		587,798	593,987
總權益及負債		537,532	583,164
流動負債淨額		(569,157)	(573,491)
總資產減流動負債		(50,031)	(10,823)
負債淨額		(50,266)	(10,823)

由董事會於二零二二年六月二十九日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：



姜照柏
董事



林長盛
董事

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

34. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本公司儲備變動如下：

	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	1,342,477	(4,070,846)	(2,728,369)
本年度溢利	–	53,248	53,248
本年度全面收益總額	–	53,248	53,248
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	1,342,477	(4,017,598)	(2,675,121)
本年度虧損	–	(39,443)	(39,443)
本年度全面開支總額	–	(39,443)	(39,443)
於二零二二年三月三十一日	1,342,477	(4,057,041)	(2,714,564)

35. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入約為31,257,000港元(二零二一年：31,918,000港元)。持有之物業有一至十年之租戶承諾。

於報告期末，本集團與租戶就以下租賃應收之未貼現租賃付款訂約：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	25,841	26,647
於第二年	14,240	17,741
於第三年	13,242	11,081
於第四年	12,836	10,136
於第五年	8,465	9,077
五年後	3,823	5,111
	78,447	79,793

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

36. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為根據香港僱傭條例僱用之僱員，設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃規定，本集團及其僱員須各自按特定比率向計劃供款，並視乎相關收入水平而定。本集團向強積金計劃作出之供款在有關供款根據強積金計劃規定成為應付時於損益中扣除。截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團並無強積金計劃及退休福利計劃項下的沒收供款可用於降低現有的供款水平。於二零二二年及二零二一年三月三十一日，並無任何強積金計劃及退休福利計劃項下的沒收供款可被本集團用來降低未來年度的應付供款。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。
- (c) 根據當地勞工規則及規例，本集團於香港以外僱用之僱員獲適用當地退休福利計劃保障。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

37. 重大關連人士交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 主要管理人員之酬金

主要管理人員之酬金(包括支付予本公司董事及高級人員之金額)如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及其他短期福利	8,128	8,028
退休福利計劃供款	552	552
	8,680	8,580

(b) 付予一間關聯公司之管理費

管理費包括已付及應付一間關聯公司之款項如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
管理費		
上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)(附註)	2,636	1,153

附註：姜先生於上海春川擁有實益權益。

(c) 應付一間關聯公司款項之推算利息

應付一間關聯公司款項之已確認推算利息如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
上海鵬欣(附註)	23,165	40,416

附註：姜先生於上海鵬欣擁有實益權益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

38. 融資活動產生之負債對賬

下表載列本集團融資活動產生之負債變動詳情。融資活動產生之負債為其現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量之負債：

	租賃負債 (附註18) 千港元	銀行借貸 (附註29) 千港元	其他借貸 (附註29) 千港元	應付利息 (附註27) 千港元	應付一間 關聯公司 款項 (附註28) 千港元	總計 千港元
於二零二零年三月三十一日	2,954	11,075	669,222	15,091	137,935	836,277
匯兌調整	-	-	54,163	1,272	11,631	67,066
利息開支	98	563	-	65,428	40,416	106,505
償還租賃負債	(2,295)	-	-	-	-	(2,295)
已付利息	-	(563)	-	(76,517)	-	(77,080)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	-	(43,907)	(43,907)
新籌措銀行及其他借貸	-	2,295	6,000	-	-	8,295
來自一間關聯公司貸款	-	-	-	-	759,076	759,076
償還銀行及其他借貸	-	(6,372)	(696,385)	-	-	(702,757)
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	757	6,998	33,000	5,274	905,151	951,180
匯兌調整	-	-	-	271	22,779	23,050
利息開支	52	315	-	15,127	23,165	38,659
償還租賃負債	(1,239)	-	-	-	-	(1,239)
已付利息	-	(315)	-	(15,127)	-	(15,442)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	-	(29,572)	(29,572)
訂立新租賃	1,343	-	-	-	-	1,343
新籌措其他借貸	-	-	250,000	-	-	250,000
應付一間關聯公司款項還款	-	-	-	-	(293,827)	(293,827)
償還銀行及其他借貸	-	(6,998)	(17,000)	-	-	(23,998)
於二零二二年三月三十一日	913	-	266,000	5,545	627,696	900,154

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收賬款、現金及現金等值物、按公平值計入損益表之金融資產、貿易及其他應付賬款、銀行及其他借貸、應付一間關聯公司款項及租賃負債。該等金融工具之詳情及減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保已及時採取有效之適當措施。

金融工具類別

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	79,980	119,292
按公平值計入損益表之金融資產	667,906	720,279
金融負債		
攤銷成本	966,058	1,019,541

財務風險因素

本集團承擔不同種類之財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及定價風險）、信貸風險及流動資金風險，均來自其經營及投資活動。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之未能預計因素，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之財資功能作為中央服務經營管理財務風險，並向本集團提供具成本效益之資金。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於中國、香港及玻利維亞經營業務，而大部分交易以人民幣、港元(「港元」)及美元列賬。因此，本集團承擔人民幣兌港元之外匯風險。由於港元與美元掛鈎，管理層預期有關匯率變動不大並認為有關風險較低。

本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層會監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

敏感度分析

於報告期末，所有其他可變因素保持不變，港元兌人民幣匯率出現合理可能變動5%，人民幣兌港元貶值5%，以下的正數表示稅後虧損及其他權益減少，反之亦然。本集團之稅後虧損及權益將增加約500港元(二零二一年：減少55,000港元)。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團以外幣計價的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	11	12	-	1,328

(ii) 利率風險

本集團承受與定息銀行及其他借款(詳情參見附註29)、租賃負債(詳情參見附註18)及定息應收貸款(詳情參見附註24)有關之公平值利率風險。本集團承受與浮息銀行結餘(詳情參見附註26)有關之現金流量利率風險及本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團之港元及美元計值借款所產生之銀行結餘利率波動。本集團有意按固定利率持有借款。本集團透過根據利率水平及前景評估任何利率波動產生的潛在影響管理其利率風險。管理層將檢討定息借款的比例，並確保其處於合理範圍內。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末面臨之利率風險釐定。編製分析時乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整個年度未被行使。管理層認為所承受之利率風險乃屬微不足道，故並無呈列敏感度分析。

(iii) 定價風險

本集團因其按公平值計入損益表計量的股本證券投資而承受股價風險。本集團已委派團隊監控價格風險並將於需要時考慮對沖風險敞口。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末面對之股本價格風險而釐定。

倘相關股本工具之價格上升或下跌5%，本集團之稅後虧損將減少／增加約25,046,000港元(二零二一年：27,010,000港元)，主要來自按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動。

(b) 信貸風險

倘交易方於二零二二年及二零二一年三月三十一日無法履行其就各已確認金融資產類別之責任，則本集團之最高信貸風險為有關資產之賬面值。

本集團與信貸質素理想之對手方進行交易，以符合本集團之庫務政策，盡量減低信貸風險。由知名信貸評級機構發出之認可信貸評級，以及對沒有評級之對手方進行財務評審，乃挑選對手方之兩個重要因素。對手方之信貸質素將於交易期內密切監控。本集團定期審視其財務對手方，以減低與各對手方之相關規模及信貸能力有關之集中信貸風險，並確保就無法收回之金額，計提足夠之減值虧損。

本集團面臨集中信貸風險，蓋因貿易應收賬款總額的98%(二零二一年：64%)及100%(二零二一年：98.7%)分別來自本集團的最大客戶及五大客戶。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

此外，本集團根據預期信貸虧損模式按撥備矩陣對貿易應收賬款進行減值評估。

本集團計量貿易應收賬款的虧損撥備按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量，並以撥備矩陣計算。因本集團的過往信貸虧損經驗沒有顯示不同客戶分部有重大差異的虧損形態，故按逾期狀態計算的虧損撥備並無於本集團不同客戶群間進一步區分。

為盡量減低信貸風險，管理層已委派專責隊伍，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。

與長期逾期且大額或已知破產或對催收無回應的賬目有關的其他應收賬款乃單獨評估減值撥備。本集團透過評估應收賬款的信貸風險特徵、折現率及收回的可能性及考慮現行經濟狀況，確認預期信貸虧損撥備。

就其他應收賬款及應收貸款而言，本集團估計預期信貸虧損。於評估其他應收賬款及應收貸款之信貸風險自初始確認以來有否大幅增加時，倘借款人在本集團並無追溯權採取行動(如變現抵押品(如持有))之情況下，不大可能向本集團全數支付其信貸責任時，本集團認為發生違約事件。本集團會考慮合理及可支持之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值，除非該等款項之信貸風險自初始確認以來出現大幅增加，於此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。

現金及現金等值物之信貸風險有限，原因是對手方為信貸機構給予高信貸評級的信譽良好銀行。本集團參考外部信貸評級機構發佈的各信貸評級等級的違約概率及違約損失率相關資料評估現金及現金等值物的12個月預期信貸虧損。根據平均虧損率，現金及現金等值物之12個月預期信貸虧損被視為極小，因此並無確認虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

財務風險因素 (續)

(b) 信貸風險 (續)

下表提供有關本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日就貿易應收賬款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

於二零二二年三月三十一日	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
0至30天	0.57	4,374	25
31至60天	-	-	-
61至90天	-	-	-
91至120天	-	-	-
121至180天	-	-	-
超過180天	8.33	24	2
		4,398	27

於二零二一年三月三十一日	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
0至30天	-	525	-
31至60天	-	-	-
61至90天	0.25	2,792	7
91至120天	-	-	-
121至180天	-	-	-
超過180天	8.53	1,864	159
		5,181	166

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日就其他應收賬款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

於二零二二年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
12個月預期信貸虧損	12.5	17,265	2,162
全期預期信貸虧損(信貸減值)	88.0	163,453	143,873
		180,718	146,035

於二零二一年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
12個月預期信貸虧損	7.1	27,552	1,961
全期預期信貸虧損	68.0	81,928	55,710
全期預期信貸虧損(信貸減值)	91.9	101,092	92,901
		210,572	150,572

下表提供有關本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日就應收貸款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

於二零二二年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
全期預期信貸虧損(信貸減值)	—	—	—

於二零二一年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
全期預期信貸虧損(信貸減值)	32.0	61,006	19,518

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

本集團透過存置足夠儲備及考慮取得銀行融資，支持本集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要，從而管理流動資金風險。此外，本集團之管理層持續監察預測及實際現金流量，並配對金融資產及負債之到期組合。

下表詳述本集團金融負債於報告期末之餘下合約到期期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括採用合約利率計算之利息付款，或(如為浮動)根據加權平均實際利率)及本集團需要付款之最早日期：

	加權 平均實際利率 %	按要求或			總合約未貼現	
		少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零二二年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款	-	71,447	-	-	71,447	71,447
銀行及其他借貸	5.25-10	277,912	-	-	277,912	266,000
租賃負債	5.7	712	237	-	949	913
應付一間關聯公司款項	10.6	389,572	283,951	-	673,523	627,696
		739,643	284,188	-	1,023,831	966,056

	加權 平均實際利率 %	按要求或			總合約未貼現	
		少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零二一年三月三十一日						
貿易及其他應付賬款	-	73,635	-	-	73,635	73,635
銀行及其他借貸	5.25-13.5	36,645	4,103	-	40,748	39,998
租賃負債	5.0	765	-	-	765	757
應付一間關聯公司款項	10.6	703,076	240,964	-	944,040	905,151
		814,121	245,067	-	1,059,188	1,019,541

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

須按要求償還之銀行及其他借貸計入上述到期日分析之「按要求或少於一年」時間範圍內。於二零二二年三月三十一日，該等借貸之賬面值總額約達266,000,000港元(二零二一年：33,000,000港元)。經計及本集團之財務狀況後，董事相信貸款人不可能將行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等借貸將於報告日期後一年內(二零二一年：一年內)根據貸款協議及融資函件所載預定還款日期償還。屆時，本金總額及利息現金流出約為277,912,000港元(二零二一年：35,836,000港元)，並將於一年內償還。

到期日分析－根據預定還款計劃須按要求 償還之銀行及其他借貸

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金	賬面值 千港元
					流量總額 千港元	
二零二二年						
三月三十一日	277,912	-	-	-	277,912	266,000
二零二一年						
三月三十一日	35,836	-	-	-	35,836	33,000

(d) 公平值計量

香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具－披露」規定按以下公平值計量等級披露金融工具之公平值計量：

第一級： 相同資產或負債於活躍市場之報價(無調整)。

第二級： 輸入值為除第一級所包括報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格所得)觀察之輸入值(第二級)。

第三級： 輸入值為資產或負債不可觀察市場輸入值(即不可觀察輸入值)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

財務風險因素 (續)

(d) 公平值計量 (續)

下表載列本集團於二零二二年及二零二一年三月三十一日按公平值計量之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於二零二二年三月三十一日 按公平值計入損益表之 金融資產	667,906	-	-	667,906
於二零二一年三月三十一日 按公平值計入損益表之 金融資產	720,279	-	-	720,279

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團按公平值計量之金融資產詳情載於綜合財務報表附註25內。

於報告期間，第一級、第二級及第三級之間概無重大轉移。

本公司董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(e) 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障實體作為持續經營實體經營業務之能力，從而繼續盡量提高股東之回報及其他利益相關人士之利益。本集團之整體策略與往年一致。

本集團以經濟狀況轉變管理資本結構及對其作出調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整發行新股之數額或出售資產以削減債項。

本集團以債務淨額除以總權益計算之資本負債比率監察其資本。此比率以銀行及其他借貸、應付一間關聯公司款項及租賃負債減現金及現金等值物除以總權益計算。本集團旨在維持資本負債比率於合理水平。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 資本風險管理(續)

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及其他借貸(附註29)	266,000	39,998
應付一間關聯公司款項(附註28)	627,696	905,151
租賃負債(附註18)	913	757
減：現金及現金等值物(附註26)	(40,926)	(33,413)
債務淨額	853,683	912,493
總權益	1,846,740	2,014,463
資本負債比率	46.23%	45.30%

40. 主要附屬公司資料

董事認為，下表列明主要影響本集團之業績或資產之本公司附屬公司。倘提供其他附屬公司之詳情，董事認為會使資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行繳足 普通股/註冊資本 港元 (另述除外)	本公司所持擁有權 權益及投票權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 %	二零二一年 %	
國中(天津)水務有限公司(附註i)	中國	人民幣900,000,000元	100	100	-	-	投資控股
上海欣竑投資有限公司(附註ii)	中國	人民幣650,000,000元	-	-	100	100	物業投資
成信國際有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	100	100	-	-	投資控股
龍堡物業有限公司(附註iii)	香港	100	-	-	100	100	投資控股
恒來投資有限公司(附註iii)	香港	100	99	99	1	1	物業投資
External Fame Limited(附註iii)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	投資控股
北京龍堡物業管理有限公司(附註i)	中國	人民幣45,000,000元	-	-	100	100	物業投資
北京博雅宏遠物業管理有限公司 (附註i)	中國	人民幣20,000,000元	-	-	100	100	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

40. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行繳足 普通股/註冊資本 港元 (另述除外)	本公司所持擁有權 權益及投票權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 %	二零二一年 %	
奧美高資源有限公司(附註iii)	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業投資
捷源投資有限公司	香港	2	50	50	50	50	物業投資
國中企業服務有限公司	香港	10,000	100	100	-	-	公司管理
潤中資源控股有限公司	香港	100	100	100	-	-	投資控股
Universe Glory Limited	英屬處女群島	50,000美元	-	-	100	100	天然資源投資
All Yield Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	-	-	100	100	天然資源投資
PT. Satwa Lestari Permai	印尼	5,000,000,000 印尼盾	-	-	95	95	勘探、開採、加工 及銷售錳資源
潤中酒店投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100	100	-	-	投資控股
來富國際投資有限公司	香港	10,000	-	-	100	100	酒店投資
天富(上海)酒店管理有限公司 (附註i)	中國	人民幣2,000,000元	-	-	100	100	酒店管理
鵬欣農業控股有限公司	英屬處女群島	100美元	100	100	-	-	投資控股
Sociedad Argopecuaria Argotanto S.A.	玻利維亞	12,000玻利維亞諾	-	-	100	100	飼養及銷售牛隻
Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	玻利維亞	1,327,370美元	-	-	100	100	農業耕作
Agropecuaria Irricobol S.R.L.	玻利維亞	10,000玻利維亞諾	-	-	100	100	飼養及銷售牛隻

附註：

- (i) 根據中國法律註冊為外資企業。
- (ii) 根據中國法律註冊為一人有限責任公司。
- (iii) 以本公司若干附屬公司的股份作抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

40. 主要附屬公司資料(續)

下表載列有關本集團擁有重大非控股權益之唯一一間附屬公司PT. Satwa Lestari Permai之資料。PT. Satwa Lestari Permai之財務資料概要載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非控股權益百分比	5%	5%
流動資產	353	392
非流動資產	69,555	179,006
流動負債	(15,001)	(19,502)
資產淨值	54,907	159,896
本公司擁有人應佔權益	22,255	121,994
非控股權益	32,652	37,902

擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司詳情

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	-	-
本年度虧損	(104,990)	(725)
以下各方應佔本年度虧損及全面開支總額：		
本公司擁有人	(99,740)	(689)
非控股權益	(5,250)	(36)
	(104,990)	(725)
經營業務所用現金淨額	(39)	(28)

上述資料為集團內公司間對銷前金額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

41. 報告期後事項

於報告期末後並無發生任何重大事項。

42. 比較數據

若干比較數據已重新分類以符合本年度列報方式。

43. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表已於二零二二年六月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

截至二零二二年三月三十一日止年度

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	149,347	127,093	137,199	78,064	89,912
稅前虧損	(250,886)	(150,099)	(543,568)	(628,770)	(678,636)
稅項抵免／(開支)	12,250	15,008	14,457	23,810	(97,237)
本年度虧損	(238,636)	(135,091)	(529,111)	(604,960)	(775,873)
本公司擁有人	(233,386)	(135,055)	(529,070)	(600,252)	(775,807)
非控股權益	(5,250)	(36)	(41)	(4,708)	(66)
本年度虧損	(238,636)	(135,091)	(529,111)	(604,960)	(775,873)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
總資產	2,902,087	3,135,705	2,996,728	3,689,049	4,520,715
總負債	(1,055,347)	(1,121,242)	(1,007,181)	(1,104,393)	(1,373,254)
非控股權益	(32,652)	(37,902)	(37,938)	(37,979)	(42,687)
股東資金	1,814,088	1,976,561	1,951,609	2,546,677	3,104,774

主要物業概覽

地點	用途	租賃期
投資物業		
中國北京市東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈地庫1層、第1層至第2層 之零售部分，第3層至第12層之 88個寫字樓單位及地庫、第2層及 第3層之164個停車位	出租商務物業	中期租賃
中國上海 虹口區東大名路948號 白金灣廣場第一至三層14個零售單位	出租商務物業	中期租賃
酒店物業		
中國上海 楊浦區五角場街道 黃興路1729號1至20層	酒店營運	中期租賃
中國上海 楊浦區五角場街道 黃興路1737號B2及B3層	酒店營運	中期租賃
其他物業		
中國上海 楊浦區五角場街道 國順路66弄地庫1層、2層	出租停車位	中期租賃