



中國置業投資控股有限公司*

CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 736

2022

年報



目錄

公司資料	2
董事會函件	3-6
董事及高級管理層簡歷	7-8
董事會報告書	9-14
企業管治報告	15-23
獨立核數師報告書	24-30
綜合損益表	31-32
綜合損益及其他全面收益表	33
綜合財務狀況表	34-35
綜合權益變動表	36
綜合現金流量表	37-38
綜合財務報表附註	39-146
五年財務概要	147
本集團持作投資物業	148

公司資料

董事會

執行董事

韓衛(主席)
區達安
王林博

獨立非執行董事

黎偉賢(於二零二一年六月三日辭任)
曹潔敏
梁國杰*
鄧耀基(於二零二一年六月三日獲委任)

公司秘書

黃志恩

授權代表

區達安
黃志恩

核數師

長盈(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

梁浩然律師事務所有限法律責任合夥

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)
招商永隆銀行

* 僅供識別

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈
43樓4303室

百慕達之股份過戶及登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House,
2 Church Street, Hamilton HM11,
Bermuda

香港股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

<http://www.736.com.hk>

股份代號

736

董事會函件

本人謹此代表中國置業投資控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向本公司股東(「股東」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績。

經營業績

於回顧年度，本集團持續經營業務之營業額約為86,370,000港元(二零二一年：約71,280,000港元)，較去年增加約21.17%。營業額增加主要由於租賃物業產生之租金收入及來自放債業務之貸款利息收入增加所致。

本年度之經審核溢利淨額約為13,040,000港元(二零二一年：溢利淨額約36,170,000港元)，而持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利為7.18港仙(二零二一年：每股基本虧損(經重列)26.93港仙)。

本集團溢利乃主要歸因於來自以外幣列賬的應收貸款外匯收益。

本集團於本年度之行政開支約為26,860,000港元(二零二一年：約28,500,000港元)，較去年減少約5.75%，此乃由於本集團嚴格控制成本所致。本集團之融資成本約為10,860,000港元(二零二一年：約10,780,000港元)，乃因以位於上海之投資物業作擔保之附息借款以及本公司發行之不可換股債券及租賃負債利息開支而產生。

業務回顧

於回顧年度，本集團主要業務活動包括物業投資及放債業務。

就物業投資而言，於二零二二年三月三十一日，本集團所持投資物業之總樓面面積合共約為7,004平方米，其中100%已根據經營租賃出租予第三方，租期最多為十二年。截至二零二二年三月三十一日止年度，租賃物業之總樓面面積約4,759平方米已根據經營租賃分租予第三方，租期介乎四年至八年。

董事會函件

截至二零二二年三月三十一日止年度，錄得租金收入約25,110,000港元。

放債業務於年內帶來穩定的利息收入。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之總貸款組合達約579,810,000港元，其平均利率為11.39%。截至二零二二年三月三十一日止年度，放債業務帶來的利息收入約為61,260,000港元。

展望

展望未來，本集團將繼續拓展物業投資業務，以增加本集團之租金收入。同時，本集團亦將持續專注於其放債業務，其將為本集團提供穩定收入來源。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為435,040,000港元(二零二一年：約167,440,000港元)，包括現金及銀行結餘約16,470,000港元(二零二一年：約11,760,000港元)。

本集團於二零二二年三月三十一日之借款約為106,700,000港元(二零二一年：約100,850,000港元)，其中12.13%、4.05%、15.63%及68.19%的借款分別自資產負債表日期起一年內、一年後但兩年內、兩年後但五年內、五年後到期。資產負債比率(界定為本公司債務總額比權益總額之百分比)約為15.83%(二零二一年：18.23%)。

重大投資

公平值佔本集團資產總值5%以上之投資應被視為重大投資。於二零二二年三月三十一日，本公司並無重大投資。

外匯風險

由於本集團資產及負債大部分以港元、人民幣及美元計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔任何重大外匯波動風險。於回顧年度，本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

董事會函件

透過發行股本籌集資金

於二零二一年十一月二十四日，本公司按每持有一股現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股，發行133,583,303股新普通股，認購價為每股供股股份0.47港元（「供股」）。有關供股所得款項淨額約為60,400,000港元。供股所得款項淨額擬定用途於本公司日期為二零二一年九月十七日之通函披露。

下表載列截至二零二二年三月三十一日供股所得款項淨額之大致動用情況明細：

	概約金額 千港元
提升物業投資業務	18,316
翻新現有物業	11,491
清償流動債務	15,000
營運資金	5,356
	<hr/>
已用所得款項總額	50,163
	<hr/> <hr/>

資本架構及股本

除上文所披露之供股外，截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司資本架構並無變動。

抵押本集團的資產

於二零二二年三月三十一日，本集團已抵押價值約193,210,000港元之投資物業，為來自本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司之借款提供擔保。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零二一年：無）。

董事會函件

收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二二年三月三十一日止年度，並無收購或出售本集團之附屬公司或聯營公司。

僱員

於二零二二年三月三十一日，本集團有25名僱員(二零二一年：25名)。僱員薪酬乃參考法定最低工資、市場條款及個別僱員之表現、資歷及經驗而釐定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵僱員竭誠效力本集團。

鳴謝

本人謹藉此機會衷心感謝全體股東及業務夥伴對本集團不斷鼎力支持，亦謹此感謝各董事及全體員工於年內之努力及對本集團所作出之貢獻。

代表董事會

主席
韓衛

香港，二零二二年九月十六日

董事及高級管理層簡歷

執行董事

韓衛先生，51歲，於二零一六年十二月獲委任為本公司非執行董事，於二零一七年八月調任為執行董事及於二零一七年十二月獲委任為本公司主席兼行政總裁。彼於二零零八年十二月加入本集團，擔任本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司董事及授權代表。彼亦為本公司於加拿大一間間接全資附屬公司之董事。韓先生獲中華人民共和國人事部授予中級經濟師資格。彼於上海教育學院畢業，並曾於上海金融高等專科學校研習金融。彼亦於深圳清華大學研究院修畢高級工商管理碩士課程。韓先生於銀行業及業務管理方面擁有豐富經驗。韓先生於加入本集團前在一間位於上海的投資公司任職總經理約五年，並曾擔任上海銀行的經理。彼負責本集團的整體管理、策略計劃及業務發展。

區達安先生，66歲，於二零零六年五月獲委任為本公司執行董事。區先生於一九八九年取得珠海書院之工商管理學士學位，於銀行業務及融資方面擁有近28年經驗。彼負責本集團之整體管理及放債業務。

王林博先生，42歲，於二零一九年十月獲委任為本公司執行董事。王先生於二零零五年從南京政治學院取得經濟管理學士學位。於加入本公司前，王先生曾擔任一間金融服務公司的高級客戶經理約四年，並曾擔任科技公司的銷售總監。王先生於銷售及市場推廣、行政及業務營運方面擁有逾18年經驗。彼負責本集團之整體管理及業務發展。

獨立非執行董事

鄧耀基先生，40歲，於二零二一年六月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。鄧先生持有金融服務與社會碩士學位及財務管理和會計學士學位。鄧先生現為香港會計師公會執業會員，在稅務問題、內部監控、審計、財務會計及企業管理方面擁有逾16年豐富經驗。鄧先生現為浩澄會計師事務所有限公司的董事，主要負責為香港客戶提供稅務及審計事宜的諮詢服務。鄧先生亦於香港上市公司財務管理及會計方面擁有專業知識及豐富經驗。鄧先生現為聯交所GEM上市公司海納星空科技集團有限公司(前稱「心心芭迪貝伊集團有限公司」，股份代號：8297)的獨立非執行董事。

曹潔敏女士，37歲，於二零零九年五月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬及提名委員會成員。曹女士持有上海對外貿易學院國際經濟法學士學位。曹女士現持有中國司法部頒發之執業證書。彼現時於福特汽車金融(中國)有限公司法律與合規部就職。

董事及高級管理層簡歷

梁國杰先生，43歲，於二零一七年七月獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。梁先生持有倫敦帝國學院及倫敦大學學院交通及可持續發展理學碩士學位(master of science degree in transport and sustainability)及倫敦大學倫敦國王學院機械電子工學士學位。梁先生目前擔任Bootstrap Company企業及培訓經理，亦為Greenwich Social Enterprise Partnership董事會成員兼社會企業顧問。梁先生於籌集資金及財務顧問方面擁有豐富經驗。

高級管理層

周洪濤先生，44歲，於二零一一年八月獲委任為本公司全資附屬公司三榮集團有限公司(從事放債服務業務)董事。周先生持有大連理工大學工程學學士學位及北京交通大學工商管理碩士學位。彼亦於二零零五年取得美國國際財務管理師資格，於資源類項目管理及併購運作方面擁有逾十年經驗。周先生於加入本公司前曾於(i)北京市燕山區委辦擔任副總經理；及(ii)北大資源集團擔任項目運營中心總監。

董事會報告書

本公司董事謹此提呈董事會報告書，以及本公司及本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註19。

業務回顧

香港法例第622章香港公司條例附表5規定之本集團於本年度之表現之業務回顧，包括主要財務表現及本集團業務之未來發展，載於本年報第3至6頁之「董事會函件」。本公司面臨的主要風險及不確定性之描述於本年報全文(尤其是財務報表附註4)可見。是項討論構成本「董事會報告書」之一部分。

業績及股息

本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之業績載於本年報第31及32頁之綜合損益表。

董事不建議派發截至二零二二年三月三十一日止年度的任何股息。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度摘錄自經審核財務報表並經重新分類(倘適用)之已公佈業績及資產與負債概要載於本年報第147頁。此概要並非經審核財務報表之一部分。

遵守相關法律及法規

截至二零二二年三月三十一日止年度，就董事會所知，本公司並無出現對本公司業務及營運構成重大影響的重大違反法律或法規之情況。

董事會報告書

環保政策

本集團致力於建立環境友好型工作環境。本集團鼓勵環保行為並努力提升僱員環保意識。於年內，本集團已採取各種措施降低用電量及損耗，包括將辦公室溫度控制在合理水平、關掉閒置照明設備及電器，提倡使用再生紙及雙面打印。本集團將繼續努力降低資源消耗，並爭取將本集團之營運對環境造成的負面影響降至最低。

環保政策及表現之進一步詳情請參閱本集團「環境、社會及管治報告」，該報告於二零二二年八月三十一日在聯交所及本公司網站登載。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註16及18。

股本及購股權

本公司之股本及購股權於年內之變動詳情連同有關理由載於財務報表附註32及33。

股權掛鈎協議

除於財務報表附註33披露之本公司購股權計劃外，於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司並未訂立任何股權掛鈎協議。

優先購買權

本公司之公司細則（「公司細則」）或百慕達法例概無有關優先購買權之規定，限制本公司須按比例向其現有股東發售新股份。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二二年三月三十一日止年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事會報告書

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註34及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二二年三月三十一日，可供分派予本公司擁有人之儲備總額約為506,797,000港元(二零二一年：相等於約441,861,000港元)，惟須受上文所述之股份溢價賬之限制所規限。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶應佔持續經營業務營業額佔本年度總營業額約32.38%，其中最大客戶佔約8.49%。本集團就持續經營業務向五大供應商之採購額佔本年度總採購額34.42%，其中向最大供應商之採購額佔約11.66%。

本公司董事、任何其聯繫人或任何股東(據董事所深知，擁有本公司5%以上已發行股本者)概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何實益權益。

董事

於回顧年度內及截至本報告日期在任之董事如下：

執行董事：

韓衛(主席)

區達安

王林博

獨立非執行董事：

黎偉賢(於二零二一年六月三日辭任)

曹潔敏

梁國杰

鄧耀基(於二零二一年六月三日獲委任)

董事會報告書

董事彼此之間並無財務、業務、家族或其他重大關係。

根據公司細則，於每屆股東週年大會上，三分之一在任董事(或如其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一但不少於三分之一的數目為準)須輪值退任。退任董事符合資格重選連任。王林博先生及曹潔敏女士須輪值退任，且符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司並無與董事訂立服務合約。董事須遵照公司細則內有關於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任之一般規定。

本公司已收取各獨立非執行董事就彼等獨立於本公司發出之年度書面確認書。本公司認為，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條所載之指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事簡歷

董事之簡歷詳情載於年報第7及8頁。

董事之酬金

董事袍金須待股東於股東大會上批准後方可作實。其他酬金乃經本公司薪酬及提名委員會參考董事職務、職責及表現以及本集團業績後決定。

董事之服務合約

在應屆股東週年大會上建議重選連任之董事概無與本公司訂立任何在未支付賠償情況下本公司不能在一年內終止(法定賠償除外)之服務合約。

董事會報告書

董事之競爭業務權益

於截至二零二二年三月三十一日止年度，董事或其聯繫人(如有，定義見上市規則)概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

董事於交易、安排或合約之權益

除於財務報表附註36所披露者外，於截至二零二二年三月三十一日止年度內任何時間，概無本公司董事或彼等之關聯實體直接或間接於與本集團業務有關之任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益，而本公司或其任何附屬公司為有關交易、安排或合約之訂約方。

董事於股份之權益及淡倉

於二零二二年三月三十一日，概無董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本(「股份」)中登記根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉：

董事於本公司購股權之權益已另行於財務報表附註33披露。

董事購買股份或債券之權利

除財務報表附註33購股權計劃所披露者外，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無於年內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

獲准許之彌償條文

根據本公司之公司細則，就履行其職務或與之相關的任何行動產生或因此蒙受的一切損失、損害及費用，每位董事均可自本公司的資產及溢利獲得彌償。

本集團已為其董事及高級管理人員安排投購合適之董事及高級管理人員責任保險。

董事會報告書

主要股東及其他人士於股份之權益

於二零二二年三月三十一日，就董事目前所知悉，並無任何人士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披露之權益或淡倉，或直接或間接實益擁有本公司已發行股本5%或以上之權益。

關連交易

於回顧年度，本公司並無訂立任何上市規則所界定之不獲豁免之關連交易。

截至二零二二年三月三十一日止年度內，本集團訂立之重大關聯方交易(根據上市規則並不構成關連交易)於財務報表附註36披露。

報告期後非調整事項

本集團於報告期後並無任何重大事項。

公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知悉，本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度內一直維持充足之公眾持股量。

核數師

長盈(香港)會計師事務所有限公司擔任本公司核數師並審核本集團截至二零二二年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續任長盈(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

代表董事會

主席
韓衛

香港，二零二二年九月十六日

企業管治報告

企業管治常規

就企業管治常規而言，本公司已採納一套清晰指引，以闡釋其政策、常規及程序，從而確保達致股東期望。本公司已承諾會以香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載守則條文之原則為基準，維持高水準之企業管治。本公司認為，維護良好企業管治常規對本公司之發展甚為重要。董事認為，除守則條文第A.2.1條及第E.1.2條外，本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。偏離之詳情載於下文有關章節。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身之董事進行證券交易之操守守則。

本公司亦已向全體董事作出具體查詢，且本公司並不知悉任何未遵守標準守則所載規定標準之情況。

董事會

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。董事會成員之詳情載於第11頁之董事會報告書。

董事會制定本集團之整體策略及政策，亦須確保提供用於落實所採納策略之充足資本及管理資源、財務及內部監控系統之充足性及業務操守符合適用法例及規例。須由董事會批准之決定包括（其中包括）一切客觀上及策略上屬重大之事宜、企業管治常規、董事會成員變動、主要交易與投資承擔、年度預算、一切政策事宜等。本公司之日常管理、行政管理及營運乃交由高級管理層負責，其須對董事會負責落實本集團之整體策略及協調整體業務營運。

本公司亦明白及深信董事會成員多元化對提升其表現質素之裨益良多。董事會將考慮一系列可計量目標，以達致成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，或專業經驗。本公司將不時檢討有關目標，以確保可促成董事會之最佳成員組成。

企業管治報告

董事會成員須盡職履行彼等之角色，並個別及共同地於所有時間以符合本公司及其股東之最佳利益行事。就本公司所深知，董事當中並無任何財務、業務、家族或其他相關關係。董事之履歷詳情載於本年報第7及8頁「董事及高級管理層簡歷」一節。

於截至二零二二年三月三十一日止年度所舉行之全體董事會會議及股東大會次數以及董事各自之出席記錄概述如下：

	出席／ 舉行股東大會次數	出席／ 舉行董事會 會議次數
執行董事		
韓衛	0/2	12/12
區達安	2/2	12/12
王林博	0/2	12/12
獨立非執行董事		
曹潔敏	0/2	12/12
梁國杰	0/2	12/12
鄧耀基(於二零二一年六月三日獲委任)	2/2	11/11
黎偉賢(於二零二一年六月三日辭任)	0/0	1/1

* 參考董事任期內舉行會議次數

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。主席因其他工作事務而未能出席本公司於二零二一年九月二日舉行之股東週年大會。

董事會將視乎其業務之開展及發展需求，繼續提高其企業管治常規，並不時檢討有關常規，以確保符合最新發展及法定準則。

企業管治報告

主席及主要行政人員

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之角色應有所區分且不應由同一人擔任。於回顧年度，本公司主席韓衛先生亦擔任本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條之規定。董事會認為，此架構有利於維持強大貫徹之領導，有助本公司迅速有效地作出決策並予以落實。

本公司主席負責制定本集團之整體策略及政策，包括遵守良好企業管治常規及促使董事積極參與董事會事務。彼亦確保所有董事均會就董事會會議上產生之問題獲得適當簡報，並在公司秘書之協助下及時收到充足、完整及可靠資料。

執行董事

執行董事負責管理本集團及執行由董事會所採納之策略。彼等按照董事會制定之指示領導本集團之管理團隊，並負責確保內部監控系統適時運行及本集團之業務符合適用法例及規例。

獨立非執行董事

獨立非執行董事所承擔之重要職能是確保及監察有關有效企業管治框架之基礎。彼等提供充分核查及平衡，以保障本集團及其股東之利益。董事會包括三名獨立非執行董事，其中一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則發出之有關本年度之獨立確認書。據此，本公司認為所有該等董事均為獨立人士。

董事之持續專業發展

董事應參與合適的持續專業發展，務求發展及更新彼等的知識及技能，確保彼等了解本公司業務及運作及充分知悉董事於上市規則及相關法定規定項下之責任及義務。

年內，全體董事定期獲提供有關本集團開展其業務之企業管治及監管規定之最新資料。本公司鼓勵董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。全體董事確認彼等已透過出席研討會或學習有關企業管治及規例的議題之相關材料參與持續專業發展。

企業管治報告

企業管治職能及董事會委員會

就企業管治常規而言，本公司已採納一套清晰指引，以闡釋其政策、常規及程序，從而確保達致股東期望。本公司已承諾會以香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載守則條文之原則為基準，維持高水準之企業管治。本公司認為，維護良好企業管治常規對本公司之發展甚為重要。董事認為，除守則條文第A.2.1條及第E.1.2條外，本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。偏離之詳情載於下文有關章節。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成。審核委員會之職務包括以下各項：

- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者之間的關係，並主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及考慮任何有關核數師辭職或辭退的問題。
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；於核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇以及有關申報責任。
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。
- 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載重大財務申報判斷。
- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度。
- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職務建立有效的內部監控系統。
- 應董事會的委派或主動就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究。
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務。
- 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應。

企業管治報告

- 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜。
- 研究其他由董事會界定的課題。
- 檢討本公司設定的以下安排：本公司僱員可匿名就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。委員會應確保有適當安排，以對此等事宜作出公平獨立的調查及採取適當之後續行動。
- 履行企業管治守則守則條文第C.3.3條所載的職務。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議，出席詳情載列如下：-

成員	出席／舉行會議次數
鄧耀基(主席)(於二零二一年六月三日獲委任)	3/3
曹潔敏	3/3
梁國杰	3/3
黎偉賢	0/0

* 參考董事任期內舉行會議次數

審核委員會於年內已聯同核數師審閱本集團之內部監控、中期及年度業績及企業管治守則內之其他職務(如相關)。

董事會與審核委員會在有關挑選、委任、辭任或辭退外聘核數師之事宜上並無任何不同意見。

薪酬委員會及提名委員會

董事會已成立本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)。兩個委員會目前均由三名獨立非執行董事組成。薪酬委員會之職務包括以下各項：

- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議。
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。
- 參考董事於本公司之職務及職責檢討及釐定董事之薪酬待遇。

企業管治報告

- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多。
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當。
- 確保董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身的薪酬。

提名委員會之職務包括以下各項：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議。
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議。
- 評核獨立非執行董事的獨立性。
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

此外，提名委員會整體負責檢討董事會組成情況、設定及制定有關提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任及繼任計劃及評估獨立非執行董事之獨立性。倘出現職位空缺，提名委員會將會透過參考建議候任人之技能、經驗、專業知識、個人誠信及承諾參與之時間、本公司之需要及其他相關法定規定及規例而進行選舉程序。

為釋疑慮，董事及彼等之聯繫人並無參與決定有關彼等本身之酬金。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，薪酬委員會及提名委員會舉行了兩次會議，出席詳情載列如下：—

成員	提名委員會	薪酬委員會
	出席／舉行會議次數	出席／舉行會議次數
曹潔敏	1/1	1/1
區達安	1/1	1/1
鄧耀基(於二零二一年六月三日獲委任)	0/0	0/0
黎偉賢(於二零二一年六月三日辭任)	1/1	1/1

* 參考董事任期內舉行會議次數

企業管治報告

問責及審核

財務申報

董事確認，彼等負責編製本集團於本年度之財務報表所載之所有資料及陳述。董事認為，財務報表已按照香港公認會計準則編製，並反映根據最佳估計及董事會與管理層之合理、知情及審慎判斷(連同對重要事項作出之適當考慮)計算之數額。經作出適當查詢後，董事概不知悉任何可能令本公司之持續經營能力存疑之重大不明朗事件或狀況。因此，董事已按持續經營基準編製本公司之財務報表。

有關本公司核數師對財務報表責任之聲明載於本年報第24至30頁之獨立核數師報告書內。

風險管理及內部監控

董事會高度重視風險管理及內部監控，對持續監督管理本集團風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察負有最終責任。董事會亦致力檢討本集團風險管理及內部監控系統的充分性及有效性。

本集團一直維持風險管理及內部監控系統，旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並就在決策過程中由判斷所引致的重大錯誤陳述或損失、人為錯誤、欺詐或其他違規行為提供合理而非絕對之保證。

為遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則所載適用守則條文，董事會已留聘獨立專業事務所雅博風險管理有限公司作為外聘內部核數師，以推動資源的充分性及審閱的質量，從而滿足上市規則所規定本集團的內部審計職能，並協助董事會就本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統的效能進行年度檢討。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團已審閱一套內部審核約章，其定義內部審核部門的範圍及職務與職責及其報告政策。本集團已進行年度風險評估，可識別本集團各主要業務分部的相關策略風險、經營風險、財務風險及合規風險。風險因素乃於本集團水平進行分析及綜合。根據採納風險主導的審核方法後的風險評估結果，本集團已更新一個三年審核計劃，可據此將所識別之風險優先列入年度審核項目。根據審核計劃進行年度檢討，旨在協助董事會及審核委員會評估本集團風險管理及內部監控系統之效能。該檢討亦涵蓋重大監控(包括財務、營運及於實體及營運水平的合規控制)。本集團已根據於風險評估及內部監控檢查期間所發現的若干弱點，採取進一步措施增強其風險管理及內部監控系統及加強實施所有風險管理及內部監控系統。

企業管治報告

本集團一直以準確及安全之方式維持處理及公佈內部資料之程序，及避免不當處理本集團內之內部資料。

根據本集團建立及維持的風險管理及內部監控系統，有關工作由外聘核數師及內部核數師進行，而有關審核由管理層、各董事會委員會及董事會進行，審核委員會及董事會認為本集團已於截至二零二二年三月三十一日止年度維持良好、有效且充足的風險管理及內部監控系統。

核數師酬金

核數師之酬金分析載列如下：

所提供服務	截至二零二二年 三月三十一日止年度 約數 千港元	截至二零二一年 三月三十一日止年度 約數 千港元 (經重列)
已付／應付現任核數師審核服務費用	880	800
已付／應付前任核數師審核服務費用	—	255
已付／應付現任核數師非審核服務費用	150	—
已付／應付前任核數師非審核服務費用	—	300
總計：	1,030	1,355

股東權利

根據公司細則第58條及百慕達一九八一年公司法(「公司法」)，董事會可在認為適當時召開股東特別大會。於遞呈要求日期持有本公司附有本公司股東大會投票權之不少於繳足股本十分之一之股東，有權隨時向董事會或本公司秘書提出書面要求，請求董事會召開股東特別大會，而本公司應在遞呈有關要求後兩(2)個月內舉行有關大會。要求須闡明大會目的及該大會上任何將予提呈決議案所提述事宜或將予處理之事務，須由要求人士簽署，並送達本公司之註冊辦事處。倘董事會在遞呈後二十一(21)天內未有召開有關大會，要求人士可按照公司法第74(3)條規定自行召開大會。

股東可透過郵寄至香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4303室之方式將書面查詢發送至本公司之董事會或本公司秘書。股東如對名下持股有任何問題，亦可向本公司之香港股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)提出。

企業管治報告

與股東之溝通

本公司竭力與其股東及投資者發展及維持持續關係及有效溝通。為促進及加強此等關係及溝通，本公司已建立(包括但不限於)以下不同渠道：

- 股東週年大會為本公司股東提供一個平台，可發表意見並與董事會進行交流。主席及董事可於股東週年大會上解答股東疑問；
- 於股東大會上就各重大獨立問題提呈獨立決議案，及於股東大會上要求以點票方式表決之程序乃列入致股東之通函內，以便執行股東權利；
- 盡量提早公佈中期及年度業績以便股東知悉本集團之業績表現及經營業務；及
- 公司網站www.736.com.hk載有本公司業務發展及經營業務之豐富資料及最新消息、財務資料及其他資料。

憲章文件

本公司最新版本之憲章文件(包括本公司組織章程大綱及公司細則)副本已分別刊發於本公司及聯交所網站。

於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出現任何變動。

獨立核數師報告書



McM (HK) CPA Limited

獨立核數師報告書

致中國置業投資控股有限公司各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(「我們」)已審核列載於第31至146頁中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、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，包括重大會計政策概要。

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」)真實而中肯地反映貴集團於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況及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披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審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，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。就以下各事項而言，我們的審計如何處理該事項之描述已在各事項中說明。我們所確認的關鍵審計事項為：

1. 應收貸款預期信貸虧損撥備；及
2. 投資物業估值。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

應收貸款預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註2(j)、4(i)、5(a)(i)及25。

我們確認應收貸款預期信貸虧損撥備為關鍵審計事項，乃由於識別及計量預期信貸虧損之虧損撥備涉及重大管理層判斷。

於二零二二年三月三十一日，貴集團應收貸款總額達約462,640,000港元，乃經扣除於二零二二年三月三十一日確認之預期信貸虧損累計撥備約117,169,000港元。

根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）方法，管理層透過考慮應收款項結餘之賬齡、借款人當前之信譽、過去收回歷史以及借款人及彼等擔保人抵押品可變現價值等多項因素，評估該等應收貸款最終可收回性。

審計如何處理該事項

我們有關應收貸款預期信貸虧損撥備之程序包括：

- 透過向管理層查詢了解貴集團已制定的信貸風險管理政策及程序，評估及評價已減值應收貸款識別相關控制設計；
- 就應收貸款而言，抽樣檢查有關出售證券抵押品（如有）結算借款人責任法定強制執行權的貸款協議；
- 抽樣評估管理層有關借款人可收回性及信譽的判斷以及參照可得資料（如抵押品可收回金額、借款人過往收款歷史、貴集團實際虧損經驗以及自客戶或其擔保人收到的隨後償還款額或額外抵押品）評估管理層所作出之預期信貸虧損是否充分及適當；
- 透過檢查管理層用於形成判斷的模式輸入數據來評估貴集團預期信貸虧損模式的合理性，包括測試過往違約數據的準確性、評估過往虧損率是否已根據當前經濟狀況及前瞻性資訊（包括於每個經濟情景中使用的經濟變數和假設，以及其概率權重）進行適當調整，並評估是否有跡象顯示管理層於確認虧損撥備時存有偏頗；
- 於報告期末重新計算應收貸款的預期信貸虧損金額，並評估預期信貸虧損的恰當性及充分性；及
- 檢討綜合財務報表所作披露的恰當性。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2(g)、5(a)(ii)及18。

於二零二二年三月三十一日，貴集團擁有及租賃多項投資物業，公平值經貴公司管理層估計為約326,353,000港元（二零二一年：320,041,000港元）。由於估值對貴集團而言屬重大，且估值涉及重大判斷及估計，故估值對我們的審計而言屬重大。

除公平值經管理層估計之租賃投資物業外，貴公司已委聘一名獨立估值師釐定自有投資物業之公平值。

審計如何處理該事項

我們有關投資物業估值之程序包括：

- 審閱由獨立估值師及管理層編製的估值報告或估算；
- 瞭解貴公司估值師及管理層採納的估值方法、基礎及假設；
- 質疑及評估所採用的關鍵假設及輸入數據的合理性；
- 評估估值師及管理層的背景；
- 評核管理層及估值師的資歷、能力及客觀性；及
- 對市場收益等參數進行敏感度分析。

獨立核數師報告書

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表承擔的責任

董事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披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對彼等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監控負責。

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。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的職責。

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

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告書。我們僅向閣下(作為整體)根據百慕達公司法第90條報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告書

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施。

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

長盈(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

黃家寶
執業證書編號P07560

灣仔駱克道188號兆安中心24樓
香港，二零二二年九月十六日

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
收入	7	86,370	71,284
投資物業之估值(虧損)/收益	18	(22,597)	24,338
非上市投資基金之已變現虧損		-	(180)
在建物業之估值收益	23	6,252	-
買賣證券之未變現收益	22	7,112	3,237
應收貸款及來自放債業務應收利息、貿易應收款項以及 其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額		(46,083)	(46,099)
其他收入	8(a)	6,726	3,413
其他收益及虧損	8(b)	17,137	32,275
行政開支		(26,862)	(28,501)
經營溢利		28,055	59,767
融資成本	9(a)	(10,862)	(10,784)
來自持續經營業務之除稅前溢利	9	17,193	48,983
所得稅	12	(4,139)	(12,588)
來自持續經營業務之年度溢利		13,054	36,395
來自已終止經營業務虧損	13	(16)	(226)
年度溢利		13,038	36,169

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
下列人士應佔：			
本公司擁有人		13,038	36,169
每股盈利	15		
來自持續及已終止經營業務			(經重列)
基本(港仙)		7.18港仙	26.93港仙
攤薄(港仙)		7.18港仙	26.93港仙
來自持續經營業務			(經重列)
基本(港仙)		7.19港仙	27.10港仙
攤薄(港仙)		7.19港仙	27.10港仙

第39至146頁之附註為本財務報表之一部分。

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
年度溢利	13,038	36,169
年度其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算以下財務報表時產生之匯兌差額：		
—集團實體之財務報表	7,639	15,089
年度全面收入總額	20,677	51,258
下列人士應佔：		
本公司擁有人	20,677	51,258

第39至146頁之附註為本財務報表之一部分。

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			
物業、廠房及設備	16	2,603	3,135
使用權資產	17	5,163	4,980
投資物業	18	326,353	320,041
貿易及其他應收款項	24	29,805	–
無形資產	20	–	–
商譽	21	–	–
應收貸款	25	81,068	310,545
		444,992	638,701
流動資產			
在建物業	23	28,863	22,011
貿易及其他應收款項	24	66,671	42,715
應收貸款	25	381,572	121,899
按公平值計入損益之金融資產	22	42,554	35,442
現金及銀行結餘	26(a)	16,466	11,757
		536,126	233,824
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	60,802	41,051
其他借款	28	8,500	–
附息銀行借款	28	4,447	5,933
租賃負債	29	7,548	4,545
不可換股債券	30	10,000	8,750
應付稅項		9,787	6,106
		101,084	66,385
流動資產淨值		435,042	167,439
資產總值減流動負債		880,034	806,140
非流動負債			
附息銀行借款	28	93,752	94,920
遞延稅項負債	31(a)	9,696	14,840
租賃負債	29	39,560	30,188
不可換股債券	30	–	10,000
		143,008	149,948
資產淨值		737,026	656,192

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
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	106,867	53,433
儲備	34	630,159	602,759
權益總額		737,026	656,192

經董事會於二零二二年九月十六日核准及授權刊發。

代表董事會

韓衛
董事

區達安
董事

第39至146頁之附註為本財務報表之一部分。

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							總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	以股權結算股份 基礎補償儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零二零年四月一日之結餘	53,433	2,086,682	(11,153)	136,012	27,392	(6,629)	(1,680,803)	604,934
二零二零年/二零二一年權益變動：								
年度溢利	-	-	-	-	-	-	36,169	36,169
其他全面收入								
換算以下財務報表時產生之匯兌差額：								
—集團實體之財務報表	-	-	-	-	-	15,089	-	15,089
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	15,089	36,169	51,258
於二零二一年三月三十一日之結餘	53,433	2,086,682	(11,153)	136,012	27,392	8,460	(1,644,634)	656,192
於二零二一年四月一日之結餘	53,433	2,086,682	(11,153)	136,012	27,392	8,460	(1,644,634)	656,192
二零二一年/二零二二年權益變動：								
發行供股	53,434	6,723	-	-	-	-	-	60,157
年度溢利	-	-	-	-	-	-	13,038	13,038
其他全面收入								
換算以下財務報表時產生之匯兌差額：								
—集團實體之財務報表	-	-	-	-	-	7,639	-	7,639
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	7,639	13,038	20,677
於二零二二年三月三十一日之結餘	106,867	2,093,405	(11,153)	136,012	27,392	16,099	(1,631,596)	737,026

第39至146頁之附註為本財務報表之一部分。

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
經營活動			
來自持續經營業務之除稅前溢利		17,193	48,983
來自已終止經營業務之除稅前虧損		(16)	(226)
調整：			
融資成本	9(a), 13	10,862	10,784
利息收入	8	(11)	(20)
物業、廠房及設備折舊	9(c), 13	633	1,558
使用權資產折舊	9(c), 13	2,548	2,939
投資物業之估值虧損／(收益)	18	22,597	(24,338)
在建物業估值收益		(6,252)	–
買賣證券之未變現收益	22(a)	(7,112)	(3,237)
應收貸款及來自放債業務應收利息的預期信貸虧損撥備淨額	9(c)	40,922	33,799
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	9(c)	5,161	12,300
終止租賃收益	29	–	(3,222)
出售物業、廠房及設備之收益	8(b)	–	(1,270)
		86,525	78,050
營運資金變動			
貿易及其他應收款項增加		(57,803)	(4,660)
應收貸款增加		(70,950)	(58,078)
買賣證券減少		–	204
現金及銀行結餘－信託賬戶減少		–	1,058
貿易及其他應付款項減少		18,686	(4,028)
在建物業增加		(210)	(62)
		(23,752)	12,484
經營活動(使用)／產生之現金		(23,752)	12,484
已付香港利得稅		(6,107)	(770)
經營活動(使用)／產生之現金淨額		(29,859)	11,714

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
投資活動			
收購物業、廠房及設備款項		(5)	(5)
出售物業、廠房及設備所得款項		-	2,074
銀行存款已收利息		11	20
投資活動所得現金淨額		6	2,089
融資活動			
已發行供股股份所得款項		60,157	-
新增其他借款所得款項		18,500	-
新增銀行借款所得款項		-	31,490
償還銀行借款		(5,458)	(25,765)
償還不可換股債券		(8,750)	(9,583)
償還租賃負債		(7,672)	(6,556)
償還其他借款		(10,000)	-
已付其他借款利息		(602)	-
已付附息銀行借款利息		(7,634)	(8,052)
已付租賃負債利息		(1,952)	(1,575)
已付不可換股債券利息		(845)	(767)
融資活動(使用)/所得現金淨額		35,744	(20,808)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		5,891	(7,005)
於四月一日之現金及現金等值項目		11,757	18,527
外匯匯率變動影響		(1,182)	235
於三月三十一日之現金及現金等值項目		16,466	11,757
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	26	16,466	11,757

第39至146頁之附註為本財務報表之一部分。

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. 公司資料

中國置業投資控股有限公司(「本公司」)為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註19。

本公司根據百慕達公司法(一九八一年)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓4303室。

2. 重大會計政策概要

a) 遵例聲明

該等綜合財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定而編製。該等綜合財務報表同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本集團採納之重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團之本會計期間提早採納。附註3提供因就本期及以往會計期間首次應用該等與本集團相關之準則而於該等綜合財務報表內所反映之任何會計政策變動的資料。

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. 重大會計政策概要(續)

b) 綜合財務報表的編製基準

計量基準

截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。

除下文附註2(e)及2(g)所載會計政策所述按公平值計入損益之金融資產、投資物業及在建物業以其公平值列賬外，編製綜合財務報表時採用歷史成本作為計量基準。

本集團各實體綜合財務報表所包含之項目乃使用該實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。該等綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，港元為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。除特別註明者外，所有金額均以千位列示。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響政策之應用，以及所呈報的資產、負債、收入及開支的金額。資產及負債之賬面值如未能明顯地從其他來源取得，其金額將根據歷史經驗及在相關情況下相信為合理之各項其他因素作出估計及相關假設，有關結果構成判斷相關賬面值之基準。實際結果可能與該等估計有異。

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. 重大會計政策概要(續)

b) 綜合財務報表的編製基準(續)

計量基準(續)

本集團按持續基準對該等估計及相關假設進行檢討。會計估計之修訂如只影響當期，則有關影響在估計修訂之當期確認，或如該項修訂影響當期及以後期間，則有關影響在修訂期間及以後期間確認。

管理層於應用對綜合財務報表構成重大影響之香港財務報告準則作出之判斷及估計不確定性之主要來源，詳情於附註5論述。

c) 附屬公司

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否擁有有關權力時，僅會考慮其實質權利(由本集團及其他方持有)。

於附屬公司之投資均由控制開始之日起直至控制終止之日止在綜合財務報表中綜合計算。集團內部交易產生之集團內部結餘、交易及現金流量及任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易產生之未變現虧損之抵銷方法與抵銷未變現收益之方法相同，但僅限於並無證據顯示已出現減值時。

於附屬公司之投資在本公司財務狀況表中按成本扣除減值虧損(見附註2(j))列賬。

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. 重大會計政策概要(續)

d) 商譽

業務收購所產生之商譽乃按於業務收購之日所確定之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就進行減值測試而言，商譽會分配至預期可透過合併之協同效益獲利之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，即為內部管理目的監察商譽的最低層級，不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年作減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時，作更頻密減值測試。就報告期內收購產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額低於其賬面值，減值虧損首先分配以減低任何商譽之賬面值，繼而根據單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值，按比例分配至其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益中確認。就商譽確認之減值虧損不會在其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中的任何現金產生單位時，商譽應佔金額納入釐定出售損益額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別中的一項現金產生單位)內的一項業務時，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。

e) 其他股本證券投資

本集團及本公司之股本證券投資(於附屬公司之投資除外)政策如下：

股本證券投資於本集團承諾購買／出售該投資當日確認／取消確認。投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量之投資的交易成本直接於損益中確認除外。有關本集團如何釐定金融工具公平值之說明，請參閱附註4(vi)。該等投資根據其分類隨後按以下方法入賬。

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. 重大會計政策概要(續)

e) 其他股本證券投資(續)

股本投資

股本證券投資均會被分類為按公平值計入損益，除非該股本投資並非持作買賣，並在初始確認投資時本集團選擇將該投資指定為按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)(不可撥回)，以致後續公平值變動在其他全面收益中確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅在發行人認為投資符合股本定義時方可作出。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平值儲備(不可撥回)中。在出售時，於公平值儲備(不可撥回)中累計的金額會轉入累計虧損，而非透過損益撥回。來自股本證券投資的股息，不論是否分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益，均根據附註2(s)(ii)所載政策在損益中確認為其他收入。

f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)於綜合財務狀況表按成本扣除累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2(j))。

下列物業、廠房及設備項目按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(j)):

- 永久業權或租賃物業之租賃產生的使用權資產，而本集團並非物業權益之登記擁有人；及
- 物業、廠房及設備項目，包括相關物業、廠房及設備租賃產生的使用權資產(見附註2(ii))。

物業、廠房及設備項目是以直線法按以下估計可使用年期撇銷成本(扣除其估計剩餘價值(如有))計算折舊:

租賃物業裝修	5年或租賃剩餘年期(以較短者為準)
傢俬及設備	5年
汽車	4至5年
機動船	5年

如物業、廠房及設備項目的各部分擁有不同可使用年期，則項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而各部分則獨立折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃每年進行檢討。

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. 重大會計政策概要(續)

f) 物業、廠房及設備(續)

歷史成本包括收購該等項目直接產生的支出。

後續成本計入資產賬面值或作為一項獨立資產(如適用)進行確認，惟僅限於該項目有關未來經濟利益會流入本集團且該項目成本能夠可靠計量。任何入賬列為獨立資產的部分賬面值於取代時取消確認。所有其他維修及保養開支於產生報告期間於損益確認。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則立即撇減該資產賬面值至可收回金額。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之盈虧以出售所得款項淨額與項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

g) 投資物業

投資物業(包括在建物業)為擁有或根據租賃權益(見附註2(i))持有以賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇，包括已持有但現時尚未釐定未來用途之土地及正在建造或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業乃按公平值列賬，惟於報告期末仍在建造或開發過程中及其公平值於當時不能可靠地計量之物業除外。因公平值變動或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損乃於損益確認。投資物業之租金收入按附註2(s)(i)所述方式入賬。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值，有關權益會按每項物業的基準劃歸及入賬為投資物業。劃歸為投資物業的任何此等物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註2(i))持有的權益相同，而有關權益適用的會計政策亦與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃款項的入賬方式載列於附註2(i)。

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. 重大會計政策概要(續)

h) 無形資產(商譽除外)

業務合併收購之無形資產

業務合併收購且與商譽分開確認之無形資產初步按其於收購日期之公平值(被視為其成本)確認。

於初始確認後，業務合併收購之無形資產乃以成本減累計攤銷及累計減值虧損列報。

下列具有有限可使用年期之無形資產自可供使用之日起按直線基準攤銷並自損益扣除，其估計可使用年期如下：

- 交易權	5年
-------	----

期限及攤銷方法乃每年進行檢討。

取消確認無形資產

無形資產於出售，或當預期使用或出售時不會產生未來經濟利益時取消確認。任何因取消確認無形資產而產生之收益及虧損乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之間之差額計量，而資產之賬面值於有關資產取消確認時於損益內確認。

i) 租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產之使用權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。就於首次應用日期或之後因業務合併訂立或修訂或產生的合約而言，本集團於初始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否一項租賃或包含一項租賃。除非該合約之條款及條件其後出現變動，否則，該合約將不會獲重新評估。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

i) 租賃(續)

作為承租人

合約組成部分之代價分配

就包含租賃組成部分及非租賃組成部分的合約而言，本集團按租賃組成部分相對獨立之價格及非租賃組成部分獨立之總價格，將合約中代價分配到各租賃組成部分。

本集團亦應用可行權宜方法不分開非租賃組成部分及租賃組成部分，而將租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分視為單一租賃組成部分。

作為一項可行權宜方法，當本集團合理預期對財務報表之影響與按組合內個別租賃入賬相比不會出現重大差異，則具有類似特徵之租賃會按組合基準入賬。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃款項減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、還原其所在位置或將相關資產恢復至租賃條款及條件所要求的狀況將產生的估計成本。

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團合理確定能於租期結束時獲得相關租賃資產擁有權的使用權資產自開始日期起至可使用年期結束止期間計提折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短期間為準)內按直線法計提折舊。

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. 重大會計政策概要(續)

i) 租賃(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團將使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列，與相應的相關資產(倘擁有)將於綜合財務狀況表中呈列的項目相同。

可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。初始確認時的公平值調整被視作額外租賃款項並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付之租賃款項現值確認及計量租賃負債。倘租賃內含之利率無法即時釐定，本集團使用於租賃開始日期之增量借款利率計算租賃款項之現值。

租賃款項包括：

- 固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠；
- 視乎一項指數或比率釐定的可變租賃款項；
- 預期根據剩餘價值擔保應付之金額；
- 合理確定本集團將予行使購買選擇權之行使價；及
- 終止租賃之罰款(倘租期反映本集團行使終止選擇權)。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃款項進行調整。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

i) 租賃(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團將重新計量租賃負債(並就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的評估發生變化，而在該情況下相關租賃負債按於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項以重新計量。
- 租賃款項因進行市場租金調查後市場租金率變動/有擔保剩餘價值下預期款項變動而出現變動，而在該等情況下相關租賃負債按初始貼現率貼現經修訂租賃款項以重新計量。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修訂

倘發生下列情況，本集團將租賃修訂入賬列作一項單獨租賃：

- 修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利以擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，並對該單獨價格作出任何適當調整以反映特定合約的情況。

就並非入賬列作一項單獨租賃的租賃修訂而言，本集團會根據經修訂租賃的租期按於修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項，以重新計量租賃負債。

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. 重大會計政策概要(續)

j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具產生的信貸虧損

本集團就下列項目確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值項目、應收貸款及貿易及其他應收款項)；

按公平值計量之金融資產(包括按公平值計入損益計量之金融資產)毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損為信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額(即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收到之現金流量之間的差額)之現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時釐定之實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：當前實際利率。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮到毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測有關資料。

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. 重大會計政策概要(續)

j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

預期信貸虧損之計量(續)

預期信貸虧損按以下其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期該等應用預期信貸虧損模式之項目於預期年期內所有可能發生之違約事件所導致的虧損。

貿易應收款項之虧損撥備通常按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。該等金融資產之預期信貸虧損採用基於本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估計，並就於報告日期債務人之特定因素及對目前及預測整體經濟狀況之評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損之金額確認虧損撥備，除非該金融工具之信貸風險自初始確認以來大幅增加，而於此情況下，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。

信貸風險大幅增加

於評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否大幅增加時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估之金融工具所出現之違約風險。於作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大大可能於本集團無追索權採取變現抵押品(如持有)等行動之情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

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. 重大會計政策概要(續)

j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

信貸風險大幅增加(續)

具體而言，於評估信貸風險自初始確認以來有否大幅增加時，本集團考慮以下資料：

- 未能按其合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之現有或預期變動對債務人履行其對本集團責任之能力有重大不利影響。

信貸風險顯著增加之評估乃按個別基準或共同基準進行，視乎金融工具之性質而定。倘按共同基準進行評估，金融工具將按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

本集團於各報告日期重新計量預期信貸虧損，以反映金融工具之信貸風險自初始確認以來發生之變動。預期信貸虧損金額之任何變動均會於損益確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

j) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具產生的信貸虧損(續)

利息收入之計算基準

根據附註2(s)(iii)確認之利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入則按該金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之事件時，即表示該金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 借款人很可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人有不利影響；或
- 證券因發行人出現財務困難而失去活躍市場。

撇銷政策

本集團會於預計日後實際上無法收回金融資產之賬面總值時將其(部分或全部)撇銷。該情況通常為本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源用以償還將予撇銷之金額。

先前已撇銷的資產之其後收回在收回期間於損益確認為減值撥回。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

j) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 非金融資產減值

本集團於各報告期末審閱內部和外來的資料來源，以確定以下資產有否出現減值跡象或(除商譽外)以往確認之減值虧損不復存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表所載於附屬公司之投資。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

j) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 非金融資產減值(續)

倘存在任何有關跡象，則須估計資產之可收回金額。此外，就商譽、尚未可使用的無形資產及具有無限期可使用年期的無形資產而言，不論是否出現任何減值跡象，均會每年估計其可收回金額。

– 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用能反映現時市場評估貨幣時間值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能大致獨立於其他資產產生現金流入，則按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

– 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則會於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先分配至現金產生單位(或一組單位)以減少其所獲分配之任何商譽之賬面值，繼而按比例減少該單位(或一組單位)其他資產之賬面值，惟該資產之賬面值將不會減少至低於其個別公平值扣除出售成本(倘能計量)或使用價值(倘能釐定)。

– 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回以資產倘在以往年度內並無確認減值虧損之情況下原應釐定之賬面值為限。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

j) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號中期財務報告之規定編製財政年度首六個月之中期財務報告。於中期完結時，本集團採用與財政年度完結時相同之減值測試、確認及撥回標準。

於中期就商譽確認之減值虧損不會在其後期間撥回。假設僅於中期相關之財政年度完結時方評估減值，則即使並無確認或確認較少虧損亦不會撥回減值虧損。

k) 應收貸款

應收貸款乃採用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備(見附註2(j)(i))列賬，惟倘應收款項為向關聯方作出之貸款且該貸款為免息、無任何固定還款期或貼現影響甚微則除外。在此情況下，應收貸款乃按成本減信貸虧損撥備列賬，其將被計入流動資產，惟該等已結算或預期將於報告期末後超過12個月結算之款項除外。該等款項乃分類為非流動資產。

利息收入按實際利率法確認。

l) 貿易及其他應收款項

當本集團擁有無條件權利收取代價時方可確認應收款項。收取代價的權利僅於代價支付需要一段時間才到期時方為無條件。倘收入於本集團擁有收取代價的無條件權利前確認，則金額呈列為合約資產。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備(見附註2(j)(i))列賬。

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. 重大會計政策概要(續)

m) 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價，則確認為合約負債(見附註2(s))。倘本集團確認相關收入前擁有收取代價的無條件權利，則亦確認為合約負債。於此等情況下，相應應收款項亦將予以確認(見附註2(l))。

倘合約包括重要財務組成部分，則合約結餘按實際利率法計入應計利息(見附註2(s)(iii))。

n) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之通知存款以及流通性極高而可隨時兌換為已知現金數額且無重大價值變動風險，並在購入後三個月內到期之短期投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及構成本集團現金管理組成部分之銀行透支。根據附註2(j)(i)所載政策，評估現金及現金等值項目的預期信貸虧損。

o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認及其後按攤銷成本列賬，惟如貼現並無重大影響，則按成本列賬。

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. 重大會計政策概要(續)

p) 附息借款／不可換股債券

附息借款及不可換股債券初始按公平值扣除應佔交易成本計量。於初始確認後，附息借款及不可換股債券按攤銷成本列賬，而初始確認之金額與贖回價值之任何差額連同任何應付利息及費用按實際利率法在借款期限內於損益確認。利息開支根據本集團借貸成本會計政策確認(見附註2(u))。

q) 抵銷金融工具

當法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，並須於一般業務過程中及倘本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時可予強制執行。

r) 所得稅

年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在損益確認，惟倘與在其他全面收入或直接在權益中確認之項目相關，則相關稅項金額分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

本期稅項乃按年度應課稅收入，根據於報告期末已生效或實質上已生效之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債就財務報告而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

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. 重大會計政策概要(續)

r) 所得稅(續)

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於有可能獲得可利用該資產抵扣之未來應課稅溢利)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但有關撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即考慮差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠動用稅項虧損或抵免的同一期間內撥回。

確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(倘屬業務合併一部分則除外)；以及投資附屬公司有關的暫時差異(倘屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異；或倘屬可抵扣差異，則僅限於可能在將來撥回的差異)。

倘投資物業根據附註2(g)所載之會計政策按公平值列賬，則確認之遞延稅項款額乃按照於報告日期銷售按賬面值列賬之該等資產適用之稅率計量，惟該物業屬可折舊且其業務模式之目的是隨時間過去消耗而非銷售該物業包含的絕大部分經濟利益則除外。在所有其他情況下，確認之遞延稅項款額是按照資產和負債賬面值的預期變現或結算方式，根據於報告期末已生效或實質上已生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團於各報告期末評估遞延稅項資產的賬面值。倘預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值即予以撇減。倘日後可能獲得足夠的應課稅溢利，任何有關撇減款額即予以撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認入賬。

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. 重大會計政策概要(續)

r) 所得稅(續)

本期稅項結餘和遞延稅項結餘以及其變動乃分開列示，並且不予抵銷。本期稅項資產和遞延稅項資產僅會在本集團擁有法定可強制執行權利以便將本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，方可以分別抵銷本期稅項負債和遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產和結算負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，倘該等資產和負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，而該等實體在預期有大額遞延稅項負債需要結算或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，計劃按淨額基準變現本期稅項資產和結算本期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

s) 收入及其他收入

本集團將其日常業務過程中貸款利息、提供服務或他人使用本集團租約下的資產所產生之收入分類為收入。

收入於服務之控制權轉移至客戶時，按本集團預期有權獲取之承諾代價金額(不包括代第三方收取之金額)予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，且經扣減任何交易折扣。

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

i) 經營租賃之租金收入

根據經營租賃應收之租金收入乃於租期涵蓋期間內按等額分期於損益中確認，除非另有其他基準更能反映透過使用租賃資產產生之利益模式，則作別論。獲得之租賃優惠於損益中確認為構成應收淨租金總額之部分。或然租金在賺取之會計期間確認為收入。

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. 重大會計政策概要(續)

s) 收入及其他收入(續)

ii) 股息收入

非上市投資的股息收入於股東收取付款之權利獲確定時確認。

上市投資的股息收入於投資股價轉為除息股價時確認。

iii) 利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法按金融工具之預計年期或更短期間(如適用)估計在日後收取的現金貼現至金融資產的賬面淨值之實際利率確認。

t) 外幣換算

年內進行之外幣交易乃按交易日之外匯匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認，惟因用作對沖海外業務投資淨額之外幣借款而產生之匯兌收益及虧損則於其他全面收入中確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債按交易日之外匯匯率換算。交易日為本公司初步確認有關非貨幣資產或負債當日。以公平值列賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃按計量公平值當日之外匯匯率換算。

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. 重大會計政策概要(續)

t) 外幣換算(續)

海外業務業績按與交易日外匯匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目按報告期末之收市外匯匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌波動儲備之權益中獨立累計。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務全部權益，或出售涉及失去海外業務所屬附屬公司控制權，或部分出售海外業務所屬聯營公司之權益(當中保留權益變為金融資產))，則本公司擁有人應佔該業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，倘附屬公司之部分出售並無導致本集團失去該附屬公司之控制權，則累計之匯兌差額按比例重新分配至非控股權益且不會於損益確認。至於所有其他部分出售(即並無導致本集團失去重大影響力之聯營公司之部分出售)，則按比例應佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

u) 借貸成本

購置、興建或生產需要一段相當長時間才可投入既定用途或出售的資產直接相關的借貸成本乃撥作資本，作為該資產之部分成本。其他借貸成本均在發生期間支銷。

v) 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務之組成部分，其經營業務及現金流量可與本集團餘下者清楚區分，其為獨立主要之業務部分或經營地區，或出售獨立主要之業務部分或經營地區之單一整體計劃之一部分，或專為準備轉售而收購之附屬公司。

分類為已終止經營業務於放棄經營業務時發生。

當經營業務分類為已終止，會在損益表內列報單一金額，其包括已終止經營業務之除稅後溢利或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

w) 關聯方

- a) 倘屬以下人士，則該人士或其近親與本集團有關連：
 - i) 控制或共同控制本集團；
 - ii) 對本集團具有重大影響；或
 - iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

 - b) 倘符合下列任何條件，則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(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - iv) 一實體為第三方實體之合營企業，另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - v) 該實體為就本集團或本集團有關連實體之僱員利益而設之退休福利計劃。
 - vi) 該實體由(a)項所列人士控制或共同控制。
 - vii) (a)(i)項所列人士對該實體具有重大影響或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
 - viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。
- 某人士之近親為可能預期在與有關實體交易時可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

x) 僱員福利

i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利之成本於僱員提供有關服務之年度累計。若延遲付款或結算並產生重大影響，則該等款項將按其現值列賬。

ii) 股份基礎付款

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，並相應增加權益內之僱員股份基礎補償儲備。公平值乃於授出日期採用二項式期權定價模型計量，並計及購股權之授出條款及條件。倘僱員於無條件擁有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額乃於歸屬期內分配，並計及購股權將歸屬之可能性。

於歸屬期內，預期歸屬之購股權數目將予評估。由此而對於在過往年度確認之累計公平值進行之任何調整，乃於回顧年度內在損益扣除／計入，惟合資格確認為資產之原先僱員開支除外，於該情況下則對僱員股份基礎補償儲備進行相應調整。於歸屬日期，確認為開支之款額乃進行調整以反映歸屬之實際購股權數目(對僱員股份基礎補償儲備進行相應調整)，惟倘純粹因未能達致與本公司股份市價有關之歸屬條件而沒收者則作別論。權益款額乃於僱員股份基礎補償儲備確認，直至購股權獲行使(屆時有關金額轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(屆時有關金額直接撥回至累計虧損)。

iii) 辭退福利

辭退福利乃於本集團不再能夠取消該等福利的提供及本集團確認涉及支付辭退福利的重組成本(以較早者為準)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

2. 重大會計政策概要(續)

y) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報之各分部項目金額，乃根據就分配資源予本集團各業務範圍及地區並評估其表現而定期提供予董事會(主要經營決策者(「主要經營決策者」))之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要經營分部不會綜合呈報，除非此等分部具有類似經濟特徵以及其產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質類似。倘個別並非屬重大之經營分部擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

z) 撥備及或然負債

其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就過去事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致經濟效益外流以償還債務，並在可以作出可靠估計時，本集團就時間上或數額上並不確定的其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計償還債務的支出現值計提撥備。

倘經濟效益外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，會將該債務披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低則除外。倘本集團可能履行的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低則除外。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則修訂本，其乃於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間強制生效：

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 香港財務報告準則第16號	利率基準改革 – 第二階段 於二零二一年六月三十日後之COVID-19 相關租金寬免
--	--

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無應用任何已頒佈但於二零二一年四月一日開始之財政年度尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與本集團相關之準則。

	於下列日期或之後開始的會計 期間生效
香港財務報告準則第3號修訂本業務合併 – 對概念框架的提述	二零二二年一月一日
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	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號修訂本有償合約 – 履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號修訂本將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號修訂本財務報表的呈列及香港財務報告準則實務聲明 第2號修訂本作出重大判斷 – 會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號修訂本會計政策、會計估計變更及錯誤 – 會計估計之 定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修訂本所得稅 – 與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項	二零二三年一月一日

本公司董事預期，應用新訂香港財務報告準則及修訂本不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收貸款、其他應收貸款及利息、按公平值計入損益之金融資產、現金及現金等值項目、其他借款、附息銀行借款、貿易及其他應付款項及不可換股債券。

該等金融工具之詳情於相關附註中披露。本集團承受信貸風險、流動資金風險、貨幣風險、利率風險及股價風險。減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，確保適時及有效採取適當的措施。

i) 信貸風險及減值評估

信貸風險指對手方違反其合約責任導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要由貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項及銀行結餘所致。

- a) 於二零二二年及二零二一年三月三十一日，最大信貸風險為扣減任何虧損撥備後綜合財務狀況表內各項金融資產的賬面值。
- b) 本集團存放存款於財務機構以減低信貸風險，該等財務機構已達到受認可信貸評級或其他標準。鑒於該等信貸評級較高，管理層預期並無任何對手方不能履行其責任。

於二零二二年三月三十一日，本集團有若干集中信貸風險，乃由於65%（二零二一年：54%）銀行及手頭現金以及三個月或以上之定期存款總額存放於香港一間信貸評級較高之財務機構內。

- c) 本年度，已信貸減值之其他應收貸款及利息之賬面總值為45,138,000港元（二零二一年：45,138,000港元），本公司管理層認為證據顯示款額無法收回。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

- d) 就來自投資物業租金收入之貿易應收款項而言，為將信貸風險減至最低，管理層設有信貸政策，並會持續監察該等信貸風險。本集團會定期就每名主要租戶之財務水平及狀況進行信貸評估。該等評估著眼於租戶過往之到期付款記錄及目前之付款能力，並計及租戶個別及與租戶經營所在經濟環境有關的賬戶資料。本集團擁有來自租戶之貿易應收款項16,330,000港元(二零二一年：5,892,000港元)。本集團已收取租戶4,691,000港元(二零二一年：2,712,000港元)之租金按金作為抵押品。租金通常於發票日期到期。

就來自客戶之應收貸款而言，本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項之潛在風險。於提供標準支付條款及條件前，本集團透過評估客戶之信貸質素(考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素)管理及分析各新客戶及現有客戶之信貸風險。本集團以個別客戶持有之私募股權及位於香港的物業作為應收貸款之抵押品。應收貸款結餘乃持續監控，管理層於各報告日期對應收貸款之可收回金額進行審閱，確保對不可收回金額作出充足減值虧損。在這方面，管理層認為本集團信貸風險已顯著降低。利息收入一般按季度結算。

就來自金融服務之貿易應收款項而言，本集團監察有關程序，確保採取跟進行動，收回逾期債務。本集團於各報告期末對各個別客戶及借款人之可收回金額進行審閱，確保對不可收回金額作出充足減值虧損。在這方面，本公司董事認為本集團信貸風險已顯著降低。除孖展客戶相關風險外，本公司董事認為，由於客戶基礎龐大且不相關，信貸風險集中有限。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團其他應收款項為16,420,000港元(二零二一年：10,008,000港元)。為降低信貸風險，本公司管理層已評估債務人各自之信貸質素(考慮其財務狀況及其他因素)。截至二零二二年三月三十一日止年度，已確認預期信貸虧損約2,075,000港元。截至二零二一年三月三十一日止年度，根據評估，管理層認為債務人的預期信貸虧損極低。

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

- e) 本集團承擔之信貸風險主要受各債務人、租戶及孖展客戶之個別特點所影響。債務人、租戶或孖展客戶經營之行業之拖欠風險亦對信貸風險帶來影響，惟程度較低。於報告期末，本集團擁有集中信貸風險，乃由於應收貸款之45% (二零二一年：49%)及應收租金之100% (二零二一年：100%)分別來自本集團之五大債務人及三(二零二一年：兩)大租戶。
- f) 本集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項/ 合約資產	其他金融資產/ 其他項目
低風險	對手方拖欠風險程度較低，亦未有任何已逾期之款項	全期預期信貸虧損－ 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
監察名單	債務人通常於到期日後償還，但一般悉數全額償還	全期預期信貸虧損－ 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆滯	經內部或外部資料來源初始確認，信貸風險顯著增加	全期預期信貸虧損－ 無信貸減值	全期預期信貸虧損－ 無信貸減值
虧損	證據顯示資產已信貸減值	全期預期信貸虧損－ 已信貸減值	全期預期信貸虧損－ 已信貸減值
撇銷	證據顯示債務人有嚴重經濟困難，本集團預計日後實際上款額無法收回	款額已撇銷	款額已撇銷

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

下表詳細列出本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產及其他項目之信貸風險：

	附註	12個月或全期預期信貸虧損	二零二二年 賬面總值 千港元	二零二一年 賬面總值 千港元
按攤銷成本計量之金融資產：				
貿易應收款項	24	全期預期信貸虧損(無信貸減值及個別評估) 已信貸減值	16,457 11,444	5,892 8,460
應收利息－放債業務	24	12個月預期信貸虧損(無信貸減值及個別評估) 全期預期信貸虧損(無信貸減值及個別評估) 已信貸減值	– 21,708 2,482	1,710 2,915 9,946
其他應收貸款及利息	24	已信貸減值	45,138	45,138
其他應收款項	24	12個月預期信貸虧損(無信貸減值及個別評估)	18,495	10,088
應收貸款	25	12個月預期信貸虧損(無信貸減值及個別評估) 全期預期信貸虧損(無信貸減值及個別評估) 已信貸減值	– 554,809 25,000	247,684 79,527 181,648
現金及銀行結餘	26	12個月預期信貸虧損(無信貸減值及個別評估)	16,466	11,757

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

下表顯示已就貿易應收款項以及其他應收貸款及利息確認的全期預期信貸虧損變動。有關來自放債業務的應收利息及應收貸款的預期信貸虧損變動詳情，請分別參閱附註4(i)(h)及附註4(i)(i)。

	貿易應收款項 全期預期信貸 虧損(已信貸 減值) 千港元	其他應收貸款 及利息 全期預期信貸 虧損(已信貸 減值) 千港元	總額 千港元
於二零二零年四月一日	7,732	45,138	52,870
匯兌調整	728	-	728
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	8,460	45,138	53,598
添置	3,086	-	3,086
匯兌調整	25	-	25
於二零二二年三月三十一日	11,571	45,138	56,709

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

g) 並無減值之貿易應收款項

並無個別或共同被視為已減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
並無逾期亦無減值	3,930	1,153
已逾期但尚未減值		
–逾期不足三個月	3,281	2,823
–逾期三至六個月	4,588	1,575
–逾期超過六個月	4,531	341
	16,330	5,892

並無逾期亦無減值之應收款項乃與近期並無欠款記錄之多名客戶有關。

已逾期但尚未減值之應收款項乃主要與於本集團有良好交易記錄之客戶及租戶有關。截至二零二二年三月三十一日止年度，已確認預期信貸虧損約3,086,000港元。截至二零二一年三月三十一日止年度，由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可悉數收回，根據過往經驗，管理層相信無須就該等結餘作出減值撥備。本集團就與租金有關之結餘持有租金按金4,691,000港元(二零二一年：2,712,000港元)作為抵押品。

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

h) 並無減值之來自放債業務應收利息

本集團已自二零二零年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。於二零二二年及二零二一年三月三十一日，來自放債業務應收利息總額之分析如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
第一層級	-	-	-	-
第二層級	-	21,708	-	21,708
第三層級	-	-	2,482	2,482
於二零二二年三月三十一日之總額	-	21,708	2,482	24,190

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
第一層級	1,710	-	-	1,710
第二層級	-	2,915	-	2,915
第三層級	-	-	9,946	9,946
於二零二一年三月三十一日之總額	1,710	2,915	9,946	14,571

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

h) 並無減值之來自放債業務應收利息(續)

來自放債業務應收利息撥備變動

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
於二零二零年三月三十一日	-	-	-	-
年內增加淨額	40	271	3,225	3,536
匯兌調整	1	2	95	98
於二零二一年三月三十一日	41	273	3,320	3,634

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
於二零二一年三月三十一日	41	273	3,320	3,634
年內增加/(減少)淨額	(42)	4,840	(2,201)	2,597
匯兌調整	1	3	110	114
於二零二二年三月三十一日	-	5,116	1,229	6,345

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

i) 並無減值之應收貸款

本集團已自二零二零年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。於二零二二年及二零二一年三月三十一日，應收貸款總額之分析如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
第一層級	-	-	-	-
第二層級	-	554,809	-	554,809
第三層級	-	-	25,000	25,000
於二零二二年三月三十一日之總額	-	554,809	25,000	579,809

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
第一層級	247,684	-	-	247,684
第二層級	-	79,527	-	79,527
第三層級	-	-	181,648	181,648
於二零二一年三月三十一日之總額	247,684	79,527	181,648	508,859

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

i) 信貸風險及減值評估(續)

i) 並無減值之應收貸款(續)

應收貸款撥備變動

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
於二零二一年四月一日	20,194	8,511	13,689	42,394
年內增加/(減少)淨額	(13,355)	(2,482)	46,100	30,263
匯兌調整	1,035	245	2,478	3,758
於二零二一年三月三十一日	7,874	6,274	62,267	76,415

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 千港元	全期預期信貸 虧損 - 已信貸 減值 千港元	總額 千港元
於二零二二年四月一日	7,874	6,274	62,267	76,415
年內增加/(減少)淨額	(8,088)	98,936	(52,523)	38,325
匯兌調整	214	29	2,186	2,429
於二零二二年三月三十一日	-	105,239	11,930	117,169

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

ii) 流動資金風險

本集團旗下個別營運實體負責其本身的現金管理事務，包括以現金盈餘進行短期投資，以及籌借貸款補足預計現金需求，惟須取得本公司董事會的批准。本集團的政策乃定期監察其流動資金需求及遵守借貸契約，藉以確保其維持足夠的現金，以及向主要財務機構取得充裕的承諾信貸融資，以應付短期及較長期流動資金需求。本集團依賴附息銀行借款及不可換股債券作為流動資金的主要來源。

下表載列報告期末本集團非衍生金融負債的餘下合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮息)於報告期末之利率計算之利息付款)及本集團可能須付款的最早日期計算。

	二零二二年						二零二一年							
	加權平均 實際利率	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	合約未折現 現金流出總額 千港元	賬面值 千港元	加權平均 實際利率	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	合約未折現 現金流出總額 千港元	賬面值 千港元
貿易及其他應付款項	-	54,480	-	-	-	54,480	54,480	-	38,339	-	-	-	38,339	38,339
附息銀行借款	6.99%	4,757	4,625	17,840	77,837	105,059	98,199	6.49%	6,318	5,180	14,910	80,992	107,400	100,853
不可換股債券	5%	10,281	-	-	-	10,281	10,000	5.50%	9,231	550	10,000	-	19,781	18,750
租賃負債	4.50%	9,495	8,273	22,221	15,133	55,122	47,108	4.70%	4,757	10,365	21,243	-	36,365	34,733
		79,013	12,898	40,061	92,970	224,942	209,787		58,645	16,095	46,153	80,992	201,885	192,675

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

iii) 貨幣風險

a) 貨幣風險承擔

本集團承受就主要與應收貸款(以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值)相關之貨幣風險。

本集團之大部分交易、資產及負債均以港元計值，港元亦為相關實體之功能貨幣。

下表詳細載列本集團於報告期末承受之以相關實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債引致之貨幣風險。為供呈報之用，風險金額以港元列示，採用於年結日之即期匯率換算。

外幣風險承擔(以港元列示)

	二零二二年	二零二一年
	人民幣 千港元	人民幣 千港元
應收貸款	367,547	348,536
整體貨幣風險承擔	367,547	348,536

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

iii) 貨幣風險(續)

b) 敏感度分析

下表顯示倘本集團於報告期末面臨重大風險之外匯匯率於當日發生變動(假設所有其他風險可變因素保持不變)，則本集團之除稅後溢利/(虧損)(及累計虧損)將會即時發生變動。

	二零二二年		二零二一年	
	外匯匯率增加/ (減少)	除稅後溢利及 累計虧損 (減少)/增加 千港元	外匯匯率增加/ (減少)	除稅後溢利及 累計虧損 (減少)/增加 千港元
人民幣	5%	(134)	5%	(151)
	(5%)	134	(5%)	151

上表所呈列之分析結果指本集團各個實體以各自功能貨幣計量之除稅後溢利/(虧損)及權益之即時影響總和，為供呈報之用，已按報告期末之匯率換算為港元。

敏感度分析已假設外匯匯率之變動已用於重新計量本集團所持有並於報告期末使本集團面臨外幣風險之金融工具。有關分析按與二零二一年相同的基準進行。

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

iv) 利率風險

本集團的利率風險主要來自本集團之銀行現金、應收貸款、不可換股債券及付息借款。按浮動利率及固定利率發出的借款分別令本集團面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於預計有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二二年三月三十一日，倘利率整體增加／減少1%，而所有其他變數維持不變，則本集團之除稅後溢利／(虧損)及累計虧損預計將減少／增加約746,000港元(二零二一年：598,000港元)。此乃由於浮息銀行借款所致。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於當日存在之衍生及非衍生金融工具所承受之利率風險而釐定。1%增加或減少指管理層對直至下個年度報告期末期間合理可能出現的利率變動的評估。有關分析按與二零二一年相同的基準進行。

v) 股價風險

本集團須承受因買賣分類為按公平值計入損益之金融資產之上市證券所產生之股價變動。敏感度分析乃根據所承受之股價風險釐定。

本集團之買賣證券於香港聯交所上市。

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

v) 股價風險(續)

於二零二二年三月三十一日，假設所有其他變數維持不變，估計本集團買賣證券及無報價投資的公平值增加／(減少)10%(二零二一年：10%)，本集團之除稅後溢利／(虧損)(及累計虧損)增加／(減少)情況以及本集團綜合股權其他部分之增加／(減少)情況如下：

	二零二二年	二零二一年
	除稅後溢利及 累計虧損 增加／(減少) 千港元	除稅後溢利及 累計虧損 增加／(減少) 千港元
按公平值計入損益之金融資產 - 買賣證券	4,255	3,544
	4,255	3,544

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

vi) 公平值計量

a) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具之公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之公平值架構分為三個層級。公平值計量會參考估值方法所用輸入數據之可觀察程度及重要性劃分為不同層級，詳情如下：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據(即在計量日期相同資產或負債在活躍市場上未經調整之報價)計量公平值。
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不符合第一層級之可觀察輸入數據)，而非使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據之輸入數據。
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

本集團擁有一支由財務總監領導之團隊，以進行金融工具(包括分類為公平值架構第三層級之按公平值計入損益之金融資產項下非上市投資基金)之估值。團隊直接向董事及審核委員會報告。載有公平值計量變動分析之估值報告乃由團隊於各中期及年度報告日期編製，並由董事審閱及批准。團隊就估值過程及結果每年與董事及審核委員會進行兩次討論，以與報告日期保持一致。

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

vi) 公平值計量(續)

於二零二二年三月三十一日之 公平值計量分類				於二零二一年三月三十一日之 公平值計量分類							
第一層級	第二層級	第三層級	於 二零二二年 三月 三十一日 之公平值 千港元	第一層級	第二層級	第三層級	於 二零二一年 三月 三十一日 之公平值 千港元				
按經常性公平值計量的資產：											
按公平值計入損益之金融資產											
— 買賣證券				42,554	-	-	42,554	35,442	-	-	35,442

於截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度，第一層級及第二層級之間並無任何轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。本集團之政策為於公平值架構各層級間發生轉撥的報告期末確認轉撥。

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

vi) 公平值計量(續)

b) 並非以公平值列賬之金融資產及負債之公平值

董事認為綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。公平值按類似金融工具之當前市場利率貼現未來現金流量之現值估計。

vii) 金融資產與金融負債之抵銷

下表所載之披露包括須遵循具有可強制性執行之統一淨額結算安排或涵蓋類似金融工具之類似協議之金融資產及金融負債：

- 於本集團綜合財務狀況表抵銷者；或
- 因未達成抵銷條件而並無在本集團綜合財務狀況表抵銷者。

根據本集團與香港中央結算有限公司(「香港結算」)作出之持續淨額結算協議，本集團擁有法定可強制執行權利以在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付款項責任，且同時結算。此外，本集團擁有法定可強制執行權利在並無事先通知客戶的情況下隨時抵銷所有應收及應付客戶賬款，而本集團擬按淨額基準結算該等結餘。

除上述者外，並非於相同日期結算的應收／應付香港結算款項、並非擬按淨額基準結算的應收及應付客戶賬款、金融抵押品(包括本集團所收取之現金及證券)、存放於香港結算之按金並不符合綜合財務狀況表內抵銷之標準，原因為已確認金額之抵銷權利僅於發生違約事件後可強制執行。

於二零二二年三月三十一日

金融資產類型	已確認金融資產總額 千港元	於綜合財務狀況表抵銷之已確認金融負債總額 千港元	於綜合財務狀況表呈列之金融資產淨額 千港元	並無於綜合財務狀況表中抵銷之相關金額已收到抵押品 千港元	淨額 千港元
買賣證券業務產生之應收賬款	-	-	-	-	-
存放於結算所之按金	105	-	105	-	105

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

vii) 金融資產與金融負債之抵銷(續)

金融負債類型	已確認金融 負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融負債淨額 千港元	並無於綜合 財務狀況表中 抵銷之相關 金額已質押 抵押品 千港元	淨額 千港元
買賣證券業務產生之應付賬款	-	-	-	-	-

於二零二一年三月三十一日

金融資產類型	已確認金融 資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷之 已確認金融 負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額 千港元	並無於綜合 財務狀況表中 抵銷之相關 金額已收到 抵押品 千港元	淨額 千港元
買賣證券業務產生之應收賬款	-	-	-	-	-
存放於結算所之按金	105	-	105	-	105

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. 財務風險管理及金融工具之公平值(續)

vii) 金融資產與金融負債之抵銷(續)

金融負債類型	已確認金融 負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融負債淨額 千港元	並無於綜合 財務狀況表中 抵銷之相關 金額已質押	淨額 千港元
				抵押品 千港元	
買賣證券業務產生之應付賬款	-	-	-	-	-

5. 會計判斷及估計

a) 估計不確定性之主要來源

於應用附註2所述本集團之會計政策之過程中，管理層已於報告期末就有關未來及其他估計不確定性之主要來源作出若干重要假設，有關假設可能帶有導致於下一個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整的重大風險，茲討論如下。

i) 應收款項之估計虧損撥備

具有重大結餘及出現信貸減值之貿易及其他應收款項乃就預期信貸虧損個別評估。此外，本集團單獨評估各借款人為應收貸款計算預期信貸虧損。撥備率乃基於內部信貸評級而作出。於各報告日期，過往觀察所得之違約率予以重新評估，並計及前瞻性資料的變動。虧損撥備金額按資產賬面值與估計未來現金流量按該金融資產原定實際利率(即初始確認時計算之實際利率)貼現之現值間之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則或會產生重大減值虧損。於二零二二年三月三十一日，貿易應收款項、其他應收貸款及利息、來自放債業務應收利息以及應收貸款之賬面值分別為16,330,000港元(扣除虧損撥備11,571,000港元)(二零二一年：賬面值為5,892,000港元，扣除虧損撥備8,460,000港元)、零港元(扣除虧損撥備45,138,000港元)(二零二一年：賬面值為零港元，扣除虧損撥備45,138,000港元)、17,845,000港元(扣除虧損撥備6,345,000港元)(二零二一年：賬面值為10,937,000港元，扣除虧損撥備3,634,000港元)及462,640,000港元(扣除預期信貸虧損撥備117,169,000港元)(二零二一年：432,444,000港元，扣除預期信貸虧損撥備76,415,000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. 會計判斷及估計(續)

a) 估計不確定性之主要來源(續)

ii) 投資物業之公平值

投資物業於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況表以公平值列賬。公平值乃基於一間獨立專業估值公司應用涉及若干市況假設之物業估值方法對該等物業所進行之估值而作出。該等假設之有利或不利變動將對本集團投資物業之公平值及於綜合損益表呈報之收益或虧損金額之相關調整造成變動。

於二零二二年三月三十一日，投資物業之賬面值為約326,353,000港元(二零二一年：320,041,000港元)。

b) 應用本集團會計政策的重要會計判斷

在釐定部分資產和負債的賬面值時，本集團就不確定的未來事件對於報告期末該等資產和負債的影響作出了假設。該等估計涉及對現金流量及所用貼現率等項目的假設。本集團根據過去的經驗和對未來事件的預期作出估計和假設並定期審閱。除對未來事件的假設和估計外，本集團應用會計政策時亦需要作出判斷。

i) 所得稅

釐定所得稅撥備涉及對若干交易日後稅務處理之判斷。本集團謹慎評估交易稅務影響，並按其釐定稅項撥備。有關交易之稅務處理會定期重估，以考慮所有稅法修訂。

年內，所得稅約4,139,000港元(二零二一年：所得稅約12,588,000港元)按來自經營的估計溢利自損益中扣除。

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. 會計判斷及估計(續)

b) 採納本集團會計政策的重要會計判斷(續)

ii) 投資物業之遞延稅項

為計量使用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項，本公司董事已審閱本集團的投資物業組合，認為本集團投資物業之業務模式的目的並非是隨時間過去消耗投資物業絕大部分的經濟利益。除非該假設被推翻，否則假設該等物業的賬面值可透過銷售完全收回。倘該投資物業屬可折舊且其業務模式的目的乃隨時間過去而非透過銷售消耗投資物業絕大部分的經濟利益，則假設被推翻。

年內，按來自經營的估計溢利，投資物業之遞延稅項負債賬面值約5,649,000港元計入損益(二零二一年：6,084,000港元自損益中扣除)。

iii) 租賃之分類

本集團已訂立若干租賃，而由於租賃最低租賃款項(包括租賃款項及由第三方擔保之剩餘價值)之現值最少相等於租賃資產於租賃開始時絕大部分公平值，故本集團釐定已將租賃物業所有權附帶之絕大部分風險及回報轉移予承租人。

釐定本集團是否已將所有權附帶之絕大部分風險及回報轉移，視乎對有關租賃之相關租賃安排所作評估而定，當中涉及管理層就使用權資產與投資物業之間的分類作出之重大判斷。有關詳情請參閱綜合財務報表附註之附註18。

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. 分部報告

經營分部及該等財務報表所呈報各分部項目的金額乃按提供本集團組成部分資料之內部報告劃分。該等資料呈報予董事會(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))，並由彼等進行審閱，以分配資源及評估表現。

主要經營決策者從產品方面考慮業務。本集團已呈列以下三個須呈報分部。該等分部分開管理。物業投資分部及放債服務分部提供截然不同的產品及服務。

物業投資：須呈報之物業投資經營分部主要透過投資物業租賃獲取收入。

放債業務：須呈報之放債業務分部主要透過放出貸款及收取利息獲取收入。

並無合併計算任何須呈報之經營分部。

a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部之間分配資源，本集團之主要經營決策者按照以下基準監察各須呈報分部應佔之業績、資產及負債：

須呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／(虧損)指在不獲分配中央行政費用(如董事薪金、未分配融資成本、公司收入、折舊、利息收入、買賣證券公平值變動及在建物業估值收益)的情況下，各分部之溢利／(虧損)。此乃向主要經營決策者報告以分配資源及評估表現之方法。

收入及開支乃經參考該等分部所得之銷售額及該等分部產生之開支或該等分部應佔資產之折舊或攤銷產生之開支而分配至須呈報分部。

向主要經營決策者報告之來自外部交易方之收入按與綜合損益表一致之方式計量。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部報告(續)

a) 分部業績、資產及負債(續)

除按公平值計入損益之金融資產、在建物業及公司資產外，所有資產均分配至須呈報分部。除遞延稅項負債、應付稅項、不可換股債券及公司負債外，所有負債均分配至須呈報分部。

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，就資源分配及評估分部表現向本集團之主要經營決策者提供有關本集團須呈報分部的資料載列如下。

	二零二二年			二零二一年		
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	總額 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	總額 千港元
來自外部客戶之收入	25,112	61,258	86,370	19,016	52,268	71,284
須呈報分部收入	25,112	61,258	86,370	19,016	52,268	71,284
除稅前須呈報分部溢利，包括：	22,226	17,051	39,277	21,971	30,718	52,689
以下各項之利息收入						
–銀行存款	11	–	11	20	–	20
折舊及攤銷						
–物業、廠房及設備	(633)	–	(633)	(1,558)	–	(1,558)
–使用權資產	(1,273)	–	(1,273)	(1,376)	–	(1,376)
投資物業之估值(虧損)/收益	(22,597)	–	(22,597)	24,338	–	24,338
應收貸款及利息及貿易應收款項						
–預期信貸虧損撥備	(3,086)	(40,922)	(44,008)	–	(33,799)	(33,799)
融資成本	(9,523)	–	(9,523)	(9,540)	–	(9,540)
須呈報分部資產	387,104	481,238	868,342	364,560	446,323	810,883
年內非流動資產添置	15,901	–	15,901	68,204	–	68,204
須呈報分部負債	185,202	139	185,341	173,648	–	173,648

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. 分部報告(續)

b) 須呈報分部收入、損益、資產及負債以及其他項目之對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(i) 收入		
須呈報分部收入總額	86,370	71,284
綜合收入	86,370	71,284
(ii) 溢利		
須呈報分部溢利總額	39,277	52,689
未分配公司收入	6,677	3,349
折舊	(1,275)	(1,563)
未分配融資成本	(1,339)	(1,244)
未分配公司開支	(26,147)	(4,248)
除稅前綜合溢利 (來自持續經營業務)	17,193	48,983
(iii) 資產		
須呈報分部資產	868,342	810,883
來自已終止經營業務	236	236
在建物業	28,863	22,011
按公平值計入損益之金融資產	42,554	35,442
未分配公司資產	41,123	3,953
綜合資產總額	981,118	872,525
(iv) 負債		
須呈報分部負債	185,341	173,648
來自已終止經營業務	18	18
不可換股債券	10,000	18,750
應付稅項	9,788	6,106
遞延稅項負債	9,696	14,840
未分配公司負債	29,249	2,971
綜合負債總額	244,092	216,333

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. 分部報告(續)

b) 須呈報分部收入、損益、資產及負債以及其他項目之對賬:(續)

(v) 其他項目

	二零二二年			
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
利息收入				
–銀行存款	11	–	–	11
折舊	(1,906)	–	(1,275)	(3,181)
融資成本	(9,523)	–	(1,339)	(10,862)

	二零二一年			
	物業投資 千港元	放債業務 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
利息收入				
–銀行存款	20	–	–	20
折舊	(2,934)	–	(1,563)	(4,497)
融資成本	(9,540)	–	(1,244)	(10,784)

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. 分部報告(續)

c) 地區資料

以下為(i)本集團來自經營業務外部客戶之收入及(ii)本集團非流動資產之所在地分析。客戶所在地指提供服務或付運貨品之地區。本集團之非流動資產(金融工具除外)包括物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、無形資產及商譽。物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業之所在地為資產位處之地點。無形資產及商譽之所在地為其獲分配營運之地區。

	來自外部客戶之收入		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(所在地)	61,258	52,268	1,777	503
中國	25,112	19,016	362,147	327,641
其他	-	-	-	12
	86,370	71,284	363,924	328,156

d) 有關主要客戶資料

於兩個年度內，概無單一客戶的貢獻佔本集團總收入10%或以上。

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. 收入

收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自香港財務報告準則第15號以外其他來源的收入：		
投資物業之租金收入	25,112	19,016
貸款利息收入	61,258	52,268
	86,370	71,284

8. 其他收入以及其他收益及虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
a) 其他收入		
銀行存款之利息收入	11	20
政府補助(附註)	—	445
雜項收入	6,715	2,948
	6,726	3,413

附註：於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團確認與COVID-19相關補貼有關之政府補助約445,000港元，全部與香港政府提供的保就業計劃有關。與COVID-19相關補貼有關之政府補助乃於本集團滿足相關補助條件時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

8. 其他收入以及其他收益及虧損(續)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
b) 其他收益及虧損		
出售物業、廠房及設備之收益	-	1,270
外匯收益淨值	17,137	31,005
	<u>17,137</u>	<u>32,275</u>

9. 來自持續經營業務之除稅前溢利

來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
a) 融資成本		
銀行借款之利息開支	7,634	8,085
其他借款之利息開支	602	-
不可換股債券之利息開支	674	1,157
租賃負債利息開支	1,952	1,542
	<u>10,862</u>	<u>10,784</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額		

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

9. 來自持續經營業務之除稅前溢利(續)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
b) 員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	8,578	11,019
定額供款退休計劃之供款	667	442
	9,245	11,461
c) 其他項目		
核數師酬金(附註)		
-審核服務	880	1,055
-其他服務	150	300
物業、廠房及設備折舊	633	1,558
使用權資產折舊	2,548	2,939
投資物業之租金收入總額	(25,112)	(19,016)
應收貸款及來自放債業務應收利息的預期信貸虧損撥備淨額	40,922	33,799
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備	5,161	12,300
未計入租賃負債計量之可變租賃款項	1,833	803

附註：截至二零二一年三月三十一日止年度的核數師酬金包括向長盈(香港)會計師事務所有限公司支付約800,000港元及向前任核數師支付約255,000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

10. 董事及行政總裁酬金

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

	二零二二年			總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及其他 實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	
執行董事				
區達安	—	311	—	311
韓衛(行政總裁)	—	2,319	53	2,372
王林博	—	163	—	163
	—	2,793	53	2,846
獨立非執行董事				
黎偉賢(於二零二一年六月三日辭任)	21	—	—	21
曹潔敏	120	—	—	120
梁國杰	120	—	—	120
鄧耀基(於二零二一年六月三日獲委任)	100	—	—	100
	361	—	—	361
總額	361	2,793	53	3,207

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. 董事及行政總裁酬金(續)

	二零二一年			總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及其他 實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	
執行董事				
區達安	–	416	14	430
韓衛(行政總裁)	–	2,737	–	2,737
王林博	–	218	–	218
	–	3,371	14	3,385
獨立非執行董事				
黎偉賢(於二零二一年六月三日辭任)	120	–	–	120
曹潔敏	120	–	–	120
梁國杰	120	–	–	120
	360	–	–	360
總額	360	3,371	14	3,745

上文所示之執行董事酬金為彼等就管理本公司及本集團事務提供服務享有的酬金。

獨立非執行董事之酬金為彼等作為本公司董事提供服務享有的酬金。

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，概無向董事支付酬金作為加盟本集團或加盟本集團後之獎勵或離職補償。概無董事放棄或同意放棄截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之任何酬金。

董事於交易、安排或合約之重大權益

除綜合財務報表附註36所披露者外，於年末或年內任何時間概無與本集團業務有關由本公司訂立且本公司董事及該董事之關連方直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

11. 最高薪人士

五名最高薪人士之酬金

在本集團五名最高薪人士中，一名(二零二一年：一名)為本公司董事，其酬金計入上文附註10之披露。其餘四名(二零二一年：四名)人士之酬金如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及其他酬金	2,760	6,246
退休福利計劃之供款	92	54
	2,852	6,300

四名(二零二一年：四名)最高薪人士之酬金範圍如下：

	人數	
	二零二二年	二零二一年
零至1,000,000港元	3	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
	4	4

截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度，概無向任何五名最高薪人士支付或應付任何加盟本集團或加盟本集團時之獎勵或離職補償。

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. 所得稅

a) 於損益確認持續經營業務之所得稅乃指：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港利得稅		
本期稅項	9,902	6,504
過往年度超額撥備	(114)	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回(附註31)	(5,649)	6,084
所得稅	4,139	12,588

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，合資格法團就首2,000,000港元的溢利將按8.25%之稅率繳納稅項，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%之稅率繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格的法團的溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度，合資格法團之香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算，而其餘法團則按16.5%的統一稅率計算。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備是以本年度估計應課稅溢利按25%(二零二一年：25%)計算。由於本公司在中華人民共和國經營之附屬公司於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度產生虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利之間的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利	17,193	48,983
除稅前溢利之名義稅項，按各相關稅務司法權區之適用稅率計算	2,130	10,479
毋須課稅收入之稅務影響	(4,509)	(5,650)
不可扣稅開支之稅務影響	3,501	8,486
未確認之暫時差異之稅務影響	(6)	(6)
動用此前未確認之稅項虧損之稅務影響	(515)	(721)
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	3,652	—
過往年度超額撥備	(114)	—
所得稅	4,139	12,588

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

13. 來自已終止經營業務虧損

於二零二零年一月十三日及二零二零年二月二十五日，本集團已提交終止附屬公司業務的確認書，其為中和證券國際有限公司及中和資產管理有限公司，為本集團進行所有金融服務業務。終止業務生效是為產生現金流量以擴充本集團其他業務。於二零二二年三月三十一日，終止業務仍在處理當中。

已終止融資業務於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度虧損載列如下。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	-	-
銷售成本	-	-
毛損	-	-
其他收入	-	162
行政開支	(16)	(4,038)
出售物業、廠房及設備之收益	-	3,650
來自已終止經營業務虧損	(16)	(226)
經營活動(使用)/產生之現金流量	(4)	131
投資活動產生之現金流量	-	-
融資活動產生之現金流量	-	-
現金(流出)/流入淨額	(4)	131

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. 股息

董事不建議派發截至二零二二年三月三十一日止年度之股息(二零二一年：零)。

15. 每股盈利

來自持續經營及已終止經營業務

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利13,038,000港元(二零二一年：盈利36,169,000港元)及年內已發行普通股加權平均數181,616,000股(二零二一年(經重列)：134,290,000股普通股)計算。

截至二零二一年三月三十一日止年度，用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數經已調整，以計及自二零二一年十一月二十二日起生效之供股(定義見附註32)之紅股因素，猶如其已自二零二零年四月一日起生效。

來自持續經營業務

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利13,054,000港元(二零二一年：盈利36,395,000港元)及年內已發行普通股加權平均數181,616,000股(二零二一年(經重列)：134,290,000股普通股)計算。

來自已終止經營業務

基於已終止經營業務之年度虧損16,000港元(二零二一年虧損：226,000港元)以及上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母，已終止經營業務之每股基本虧損為每股0.01港仙(二零二一年虧損：每股0.17港仙)，而已終止經營業務之每股攤薄虧損為每股0.01港仙(二零二一年虧損：每股0.17港仙)。

每股攤薄盈利

由於兩個年度均無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	機動船 千港元	總額 千港元
成本					
於二零二零年四月一日	2,243	3,328	15,927	2,260	23,758
添置	-	5	-	-	5
出售	-	(1,093)	-	(2,417)	(3,510)
匯兌調整	112	174	648	157	1,091
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	2,355	2,414	16,575	-	21,344
添置	-	5	-	-	5
匯兌調整	52	84	928	-	1,064
於二零二二年三月三十一日	2,407	2,503	17,503	-	22,413
累計折舊					
於二零二零年四月一日	1,195	2,524	13,362	1,469	18,550
年內支出	-	558	718	282	1,558
出售	-	(853)	-	(1,853)	(2,706)
匯兌調整	26	159	520	102	807
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	1,221	2,388	14,600	-	18,209
年內支出	1	31	601	-	633
匯兌調整	7	84	877	-	968
於二零二二年三月三十一日	1,229	2,503	16,078	-	19,810
賬面值					
於二零二二年三月三十一日	1,178	-	1,425	-	2,603
於二零二一年三月三十一日	1,134	26	1,975	-	3,135

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. 使用權資產

	租賃物業 千港元
於二零二一年四月一日	
賬面值	4,980
於二零二二年三月三十一日	
賬面值	5,163
截至二零二二年三月三十一日止年度	
折舊費用	2,548

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
有關租期於初始應用香港財務報告準則第16號當日起計12個月內結束的 短期租賃及其他租賃之開支	1,833	803
租賃現金流出總額	2,512	166
使用權資產添置	2,551	—

截至二零二二年三月三十一日止年度，使用權資產所產生之租賃現金流出總額約為2,512,000港元(二零二一年：約166,000港元)及投資物業所產生之租賃現金流出總額約為5,160,000港元(二零二一年：6,390,000港元)。

於兩個年度，本集團租賃多個辦公室以供營運之用。所訂立租賃合約之固定年期為兩年至六年。租賃條款乃根據個別情況議定，其中包含各種不同條款及條件。釐定租期及評估不可撤銷期間時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行期限。

綜合財務狀況表列示以下有關租賃之金額：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於四月一日之期初賬面淨值	4,980	7,926
添置	2,551	—
折舊費用	(2,548)	(2,939)
匯兌差額	180	(7)
於三月三十一日之期末賬面淨值	5,163	4,980

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. 投資物業

估值(第三層級公平值計量):

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於四月一日	320,041	206,834
添置	15,896	68,199
重估(虧損)/收益	(22,597)	24,338
匯兌調整	13,013	20,670
	326,353	320,041

本集團之所有投資物業均於中國持有。

本集團之所有投資物業已於各報告期末經由嘉漫(香港)有限公司重新估值。嘉漫(香港)有限公司為獨立專業估值公司，持有獲認可及相關專業資格，並擁有估值之物業地點及類別之近期經驗。物業已按收入資本化計算法進行重新估值。於各報告期末進行估值時，本集團財務總監與估值師討論估值假設及估值結果。投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於綜合財務報表附註35(i)。

於二零二零年六月一日，本公司一間全資附屬公司(「承租人I」)與本集團獨立第三方(「出租人I」)訂立租賃安排，據此，承租人I同意租用而出租人I同意出租中國上海市青浦區徐涇鎮崧澤大道1888號整棟大樓，總樓面面積約為11,650平方米(「租賃物業I」)，租期為二零二零年六月一日至二零二八年十月三十一日。根據租賃安排，(i)租賃物業I出租產生的租金費用約為每年人民幣4,000,000元及承租人I須每半年支付租金費用；及(ii)承租人I須承擔出租人於以下時間表中未支付之租賃物業I翻修費用約人民幣32,000,000元，其中二零二零年六月一日至二零二一年五月三十日為人民幣10,000,000元，二零二一年六月一日至二零二五年五月三十日為每年人民幣5,000,000元及於二零二六年六月一日為人民幣2,000,000元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十二日之公告。

於二零二一年十二月十日，本公司一間全資附屬公司(「承租人II」)與本集團獨立第三方(「出租人II」)訂立租賃安排，據此，承租人II同意租用而出租人II同意出租中國上海市虹口區水電路194號整棟大樓，總樓面面積約為2,819平方米(「租賃物業II」)，租期為二零二一年十二月十日至二零三一年十二月九日。根據租賃安排，(i)租賃物業II出租產生的租金費用約為每年人民幣1,646,292元及承租人II須每年支付租金費用。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日之公告。

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. 投資物業(續)

本集團擬將租賃物業I及租賃物業II分租以為本集團創造收入，其後已成功出租租賃物業I及租賃物業II。租賃物業I及租賃物業II符合香港會計準則第40號投資物業所界定投資物業之定義，租賃物業I及租賃物業II為一棟由承租人持有之大樓，乃持作使用權資產以賺取租金，而非持作生產或供應貨品或服務用途或作行政用途或在日常業務過程中銷售。因此，本集團管理層認為，按香港財務報告準則第16號租賃所允許將租賃物業I及租賃物業II分類為投資物業屬適當。

截至二零二二年三月三十一日止年度與租賃物業I之分租有關之租賃租金收入約11,487,000港元(二零二一年：9,729,000港元)已計入綜合損益表內經營租賃收入。

本集團投資物業約133,143,000港元(二零二一年：103,982,000港元)乃於租賃安排下列賬。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司已確認公平值收益約8,548,000港元(二零二一年：32,154,000港元)。

本集團已抵押約193,210,000港元(二零二一年：216,059,000港元)之投資物業結餘，為本集團獲授之一般銀行融資提供擔保(附註28)。截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司已確認公平值虧損約31,145,000港元(二零二一年：7,816,000港元)。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團已產生使用權資產添置約人民幣13,106,000元(相當於15,896,000港元)(二零二一年：68,199,000港元，當中包括租賃物業裝修人民幣32,000,000元(相當於36,643,000港元)及使用權資產添置人民幣27,557,000元(相當於31,556,000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

18. 投資物業(續)

投資物業之公平值計量

i) 公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之投資物業之公平值，並根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之公平值架構分為三個層級。公平值計量會參考估值方法所用輸入數據之可觀察程度及重要性劃分為不同層級，詳情如下：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據(即在計量日期相同資產或負債在活躍市場上未經調整之報價)計量公平值。
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不符合第一層級之可觀察輸入數據)，而非使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據之輸入數據。
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

	於二零二二年三月三十一日之 公平值計量分類			於二零二一年三月三十一日之 公平值計量分類				
	於二零二 二年三月 三十一日 之公平值 千港元	第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元	於二零二 一年三月 三十一日 之公平值 千港元	第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元
經常性公平值計量								
投資物業：								
-商業-中國	326,353	-	-	326,353	320,041	-	-	320,041

截至二零二二年三月三十一日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無撥入或撥出第三層級(二零二一年：無)。本集團之政策為於公平值架構各層級間發生轉撥的報告期末確認轉撥。

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. 投資物業(續)

投資物業之公平值計量(續)

ii) 有關第三層級公平值計量的資料

	估值方法	不可觀察之輸入數據	範圍
投資物業I 商業－中國	收入資本化計算法	估計租金 (每平方米及每月)	人民幣130元－人民幣192元 (二零二一年： 人民幣152元－人民幣192元)
		租金增長率	1%(二零二一年：1%)
		市場收益率	4.3%(二零二一年：4.3%)
投資物業II 商業－中國	收入資本化計算法	估計租金 (每平方米及每月)	人民幣101元－人民幣125元 (二零二一年： 人民幣116元－人民幣151元)
		租金增長率	1%(二零二一年：1%)
		市場收益率	4.3%(二零二一年：4.3%)
投資物業III 商業－中國	收入資本化計算法	估計租金(每平方米及每月)	人民幣109元 (二零二一年：人民幣86元)
		租金增長率	0%(二零二一年：0%)
		市場收益率	4.0%(二零二一年：3.2%)
投資物業IV 商業－中國	收入資本化計算法	估計租金(每平方米及每月)	人民幣109元 (二零二一年：不適用)
		租金增長率	0%(二零二一年：不適用)
		市場收益率	8.2%(二零二一年：不適用)

估計租金(每平方米及每月)及租金增長率單項大幅增長/(減少)將導致投資物業之公平值大幅增長/(減少)。市場收益率單項大幅增長/(減少)將導致投資物業之公平值大幅減少/(增長)。

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. 投資物業(續)

投資物業之公平值計量(續)

ii) 有關第三層級公平值計量的資料(續)

年內該等第三層級公平值計量之餘額變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資物業－商業－中國		
於四月一日	320,041	206,834
添置	15,896	68,199
投資物業之估值(虧損)/收益	(22,597)	24,338
匯兌調整	13,013	20,670
於三月三十一日	326,353	320,041

所有於年內綜合損益確認之估值(虧損)/收益均產生自於報告期末持有之物業。

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. 附屬公司

下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之附屬公司資料。

名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團實際 權益	本公司持有	附屬公司持有	
祥生集團有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元之 普通股	100%	100%	-	投資控股
樂榮集團有限公司	香港	50,000,000港元之 普通股	100%	-	100%	投資控股
上海祥宸行置業有限公司 (附註(i))	中國	12,571,540美元	100%	-	100%	物業投資
聯華發展有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元之 普通股	100%	100%	-	投資控股
景城集團有限公司	香港	1股每股面值1港元之 普通股	100%	-	100%	投資控股
北京博思嘉睿商務顧問有限公司(附註(i))	中國	4,000,000港元	100%	-	100%	代理服務
三豐集團有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元之 普通股	100%	100%	-	投資控股
三榮集團有限公司	香港	1股每股面值1港元之 普通股	100%	-	100%	放債業務

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. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及繳足 股本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團實際 權益	本公司持有	附屬公司持有	
China Properties Investment North America Inc.	加拿大	10,000股每股面值300加元之普通股	100%	-	100%	物業發展
Big Fair International Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元之普通股	100%	100%	-	投資控股
豐聯投資有限公司	香港	1股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	投資控股
中和證券國際有限公司	香港	183,819,999股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	金融服務
中和資產管理有限公司	香港	4,800,000股每股面值1港元之普通股	100%	-	100%	金融服務
GR Global Limited	英屬處女群島	100股每股面值1美元之普通股	100%	100%	-	投資控股
HKFM Global Fund SPC	開曼群島	100股每股面值1美元之管理人員股份	100%	-	100%	金融服務
HKFM Investment Management Limited	開曼群島	1股每股面值1美元之普通股	100%	-	100%	金融服務
上海閱宸貿易有限公司(附註(ii))	中國	人民幣5,000,000元	100%	-	100%	暫無營業

附註：

- (i) 該附屬公司為中國法律項下的外商獨資企業。
- (ii) 該附屬公司為中國法律項下的中外合營企業。

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. 無形資產

交易權
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

11,143

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、二零二一年四月一日及二零二二年三月三十一日

11,143

賬面值

於二零二二年三月三十一日

—

於二零二一年三月三十一日

—

a) 交易權

無形資產包括於聯交所及香港期貨交易所有限公司具有年限的交易權。

截至二零二零年三月三十一日止年度，鑒於其財務表現不理想以及金融服務業的競爭激烈，董事決定結束本集團的金融服務業務，以便將其資源集中於其他現有業務。因此，本公司董事因而釐定與金融服務分部直接相關的無形資產減值金額為1,205,000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

21. 商譽

金融服務
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

5,469

累計減值虧損

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

5,469

賬面值

於二零二二年三月三十一日

—

於二零二一年三月三十一日

—

包含商譽之現金產生單位之減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至現金產生單位(「現金產生單位」)作減值測試。截至二零一九年三月三十一日止年度，現金產生單位之可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該等計算採用基於管理層批准之五年期財務預算計算之現金流量預測。超過五年期之現金流量乃就金融服務採用估計加權平均增長率1%推算，該增長率並無超過現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。現金流量乃就金融服務採用貼現率12.51%貼現。所採用之貼現率為稅前貼現率，且反映與相關業務有關之特定風險。

截至二零二零年三月三十一日止年度，鑒於其財務表現不理想以及金融服務業的競爭激烈，董事決定結束本集團的金融服務業務，以便將其資源集中於其他現有業務。因此，本公司董事因而釐定與金融服務分部直接相關的商譽減值金額為2,550,000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

22. 按公平值計入損益之金融資產

(a) 按公平值計入損益之金融資產

於二零二二年三月三十一日，本集團按公平值計入損益之金融資產包括非上市投資基金及買賣證券，詳細如下：

	非上市投資基金 千港元	買賣證券 千港元	總額 千港元
於二零二零年四月一日之結餘	1,296	31,113	32,409
強制性贖回	(1,296)	1,092	(204)
公平值變動未變現收益	–	3,237	3,237
於二零二一年三月三十一日之結餘	–	35,442	35,442
於二零二一年四月一日之結餘	–	35,442	35,442
公平值變動未變現收益	–	7,112	7,112
於二零二二年三月三十一日之結餘	–	42,554	42,554
就呈報分析：			
流動資產	–	42,554	42,554
非流動資產	–	–	–
	–	42,554	42,554

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. 按公平值計入損益之金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

投資買賣證券詳情如下：

股票名稱	股票代碼	業務性質	於二零二一年三月三十一日所持股份數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二一年三月三十一日市值 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度所持股份數目變動	於二零二一年三月三十一日所持股份數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二二年三月三十一日市值 千港元	截至二零二二年三月三十一日止年度出售事項之已變現收益/(虧損) 千港元	截至二零二二年三月三十一日止年度公平值變動之未變現收益/(虧損) 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度買賣證券交易之收總額 千港元
財訊傳媒	205	廣告及銷售書籍及雜誌；證券經紀；放債、電子商務	4,665,000	1.22%	592	-	4,665,000	0.76%	1,492	-	900	900
QPL International	243	製造及銷售集成電路引線框、散熱器、加強桿及投資控股	1,214,250	0.65%	328	-	1,214,250	0.54%	370	-	42	42
偉泰控股有限公司	630	從事製造及銷售醫療設備產品及塑膠模具產品；提供建造服務；提供放債業務及證券投資	36,970,000	1.53%	6,876	-	36,970,000	1.53%	2,958	-	(3,918)	(3,918)
中國國家文化產業集團	745	從事電子商務、廣告及電影製作業務	6,550,000	1.11%	1,035	-	6,550,000	0.90%	1,133	-	98	98
合一投資控股有限公司*	913	投資於香港股票市場上市之公司，且亦投資非上市公司	2,633,000	1.57%	869	-	2,633,000	0.96%	2,343	-	1,474	1,474
亞太金融投資有限公司	8193	資產諮詢、資產評估、企業服務及顧問以及其他服務	935,000	0.08%	89	-	935,000	0.08%	60	-	(29)	(29)
中國環保能源投資有限公司	986	進行黃金及鑽石買賣；放債業務；互聯網服務及金融服務	5,374,000	0.86%	1,612	-	5,374,000	0.43%	468	-	(1,144)	(1,144)
米蘭站控股有限公司	1150	手提包、時尚配件零售及裝飾品營運業務	3,250,000	0.46%	845	-	3,250,000	0.46%	657	-	(188)	(188)

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. 按公平值計入損益之金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

股票名稱	股票代碼	業務性質	於二零二一年三月三十一日所持股數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二一年三月三十一日市價 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度所持股份數目變動	於二零二一年三月三十一日所持股數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二二年三月三十一日市價 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度出售事項之收益/(虧損) 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度公平值變動之未變現收益/(虧損) 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度買賣證券交易之收益/(虧損)總額 千港元
航標控股有限公司 (清盤中)	1190	從事生產及銷售衛浴潔具產品	9,116,000	0.7%	-	-	9,116,000	0.70%	-	-	-	-
隆成金融集團有限公司*	1225	提供包括證券經紀、孖展融資及放債等金融服務以及生產及分銷兒童塑膠玩具及醫療護理產品	107,000,000	4.65%	-	(96,300,000)	10,700,000	4.65%	2,996	-	2,996	2,996
勵時集團有限公司 (前稱為「時間由你國際控股有限公司」)	1327	從事自主品牌手錶、OEM手錶以及第三方手錶製造及銷售	3,000,000	0.72%	345	-	3,000,000	0.56%	930	-	585	585
中國華泰瑞銀控股有限公司	8006	從事旅遊媒體業務；於知名財經雜誌提供內容及廣告宣傳服務；證券投資及放債業務	19,000,000	4.10%	1,520	-	19,000,000	3.97%	1,368	-	(152)	(152)
皓文控股有限公司	8019	賬面放債業務、買賣及生產生物燃料以及電子配件交易	7,500,000	2.91%	1,538	-	7,500,000	2.91%	1,875	-	337	337

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. 按公平值計入損益之金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

股票名稱	股票代碼	業務性質	於二零二一年三月三十一日所持股份數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二一年三月三十一日市價 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度所持股份數目變動	於二零二一年三月三十一日所持股份數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二二年三月三十一日市價 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度出售事項之收益/(虧損) 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度公平值變動之未實現收益/(虧損) 千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度買賣證券交易之收益/(虧損)總額 千港元
滙隆控股	8021	提供棚架搭建及裝修服務以及為建築及建造工程提供管理承包服務、放債業務及證券投資業務	401,500,000	2.79%	14,856	-	401,500,000	2.79%	19,674	-	4,818	4,818
吉輝控股有限公司	8027	提供招牌設計、製造、安裝及維修以及相關產品	1,920,000	1.50%	547	-	1,920,000	0.86%	950	-	403	403
薈萃國際(控股)有限公司	8041	從事製造及買賣高端泳裝及服裝產品；貿易及提供網上購物及媒體相關服務；及放債業務	6,124,000	0.78%	1,990	-	6,124,000	0.78%	2,113	-	123	123
中國三三傳媒集團有限公司	8087	提供有關鐵路網絡的平面媒體廣告服務；於香港及中國電影及娛樂投資及香港預付卡業務	14,278,000	2.07%	1,228	-	14,278,000	2.07%	1,585	-	357	357

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. 按公平值計入損益之金融資產(續)

(a) 按公平值計入損益之金融資產(續)

股票名稱	股票代碼	業務性質	於二零二一年三月三十一日所持股份數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二一年三月三十一日市值千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度所持股份數目變動	於二零二一年三月三十一日所持股份數目	於二零二一年三月三十一日持概約百分比	於二零二二年三月三十一日市值千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度出售事項之已變現收益/(虧損)千港元	截至二零二二年三月三十一日止年度公平值變動之未變現收益/(虧損)千港元	截至二零二一年三月三十一日止年度買賣證券交易之收益/(虧損)總額千港元
富譽控股有限公司	8269	天然資源及商品貿易；放債業務；投資煤炭貿易業務；發展及推廣品牌；設計、製造及銷售酷感潮流商品；及其他消費產品；及證券投資	6,925,000	0.96%	1,087	-	6,925,000	0.96%	1,447	-	360	360
景聯集團控股有限公司	1751	混凝土建造物及建築物取芯、鋸切、通裂及鉗碎以及其他服務	600,000	0.02%	85	-	600,000	0.07%	135	-	50	50
					<u>35,442</u>				<u>42,554</u>	-	<u>7,112</u>	<u>7,112</u>

* 截至二零二一年三月三十一日止年度暫停買賣並於二零二一年六月二十一日重新開始買賣。

截至二零二二年三月三十一日止年度股份合併

^ 年內除牌

附註：

1. 上市股本證券之市值乃按其於報告期末之收市買入價計算。
2. 上述買賣證券並未單獨按超過本集團資產淨值5%的價值計值。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

23. 在建物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
在建物業，按成本或公平值列賬		
於四月一日	22,011	19,481
添置	210	62
估值收益	6,252	-
匯兌調整	390	2,468
於三月三十一日	28,863	22,011

在建物業為位於加拿大之永久業權土地。

於二零二一年三月三十一日，該物業仍在興建中，故無法可靠地計量公平值。因此，該物業按成本列賬。於二零二二年三月三十一日，該物業就資本增值目的可供轉售，並按公平值列賬。

截至二零二一年三月三十一日止年度，預計將於超過一年後收回的在建物業款項為22,011,000港元。

於二零二二年四月四日，本集團已完成出售加拿大土地，代價為4,700,000加元(約28,533,700港元)。詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十四日之公告。

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. 在建物業(續)

物業之公平值計量

i) 公平值架構

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之在建物業之公平值，並根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之公平值架構分為三個層級。公平值計量會參考估值方法所用輸入數據之可觀察程度及重要性劃分為不同層級，詳情如下：

第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據(即在計量日期相同資產或負債在活躍市場上未經調整之報價)計量公平值。

第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不符合第一層級之可觀察輸入數據)，而非使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據之輸入數據。

第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

	於二零二二年三月三十一日之公平值計量分類				於二零二一年三月三十一日之公平值計量分類			
	於二零二二年三月三十一日之公平值 千港元	第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元	於二零二一年三月三十一日之公平值 千港元	第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元
經常性公平值計量								
投資物業：								
加拿大土地	28,863	28,863	-	-	不適用	不適用	不適用	不適用

截至二零二二年三月三十一日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無撥入或撥出第三層級(二零二一年：不適用)。本集團之政策為於公平值架構各層級間發生轉撥的報告期末確認轉撥。

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. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	27,901	14,352
減：虧損撥備(附註4(i))	(11,571)	(8,460)
貿易應收款項(淨額)	16,330	5,892
遞延租賃應收款項	8,171	8,157
來自放債業務應收利息	24,190	14,571
減：虧損撥備(附註4(i))	(6,345)	(3,634)
應收利息(淨額)	17,845	10,937
其他應收貸款及利息(附註24(2))	45,138	45,138
減：虧損撥備(附註4(i))	(45,138)	(45,138)
	-	-
其他應收款項(附註24(3))	16,420	10,088
按攤銷成本計量之金融資產	58,745	35,026
預付款項及按金	7,926	7,689
裝修按金	29,805	-
	96,476	42,715
即期部分	66,671	42,715
非即期部分	29,805	-
	96,476	42,715

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. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- 1) 所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。
- 2) 於二零一一年七月二十七日，本公司與天行財務融資有限公司(「天行」)訂立參與契據及與Power Alliance International Limited訂立分參與協議，內容有關參與墊付為數42,000,000港元之第一批參與金額及為數8,000,000港元之第二批參與金額(合稱「參與貸款」)。參與貸款之年利率為18厘。參與貸款與天行與Make Success Limited(「借方」)訂立之貸款協議(「貸款協議」)有關。借方已根據貸款協議將300,000,000港元承付票據(「承付票據」)及90,000,000港元可換股票據(「可換股票據」)出讓予天行作為抵押。承付票據及可換股票據乃由美亞控股有限公司(「美亞」)發行予借方。

貸款之償還日期為提款日期起三個月後當日，倘訂約各方同意，可進一步延期三個月。借方已於二零一一年六月七日提取貸款，故貸款之償還日期為二零一一年九月六日。於二零一一年九月七日，雙方同意將貸款進一步延期三個月至二零一一年十二月五日。截至二零一二年三月三十一日止年度，借方拖欠第一期及第二期還款。

於美亞與借方之間進行之訴訟後，經本公司同意，天行於二零一二年二月十日以10,000,000港元出售承付票據。截至二零一五年三月三十一日止年度，於支付天行其他貸款參與者款項、出售事項相關之全部成本及開支後，本公司自出售承付票據獲得所得款項淨額4,862,000港元。

- 3) 截至二零二二年三月三十一日止年度，計入其他應收款項總結餘(扣除減值前)中12,300,000港元(二零二一年：12,300,000港元)乃來自附註26(c)披露的強制性贖回。截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司已悉數確認減值12,300,000港元(二零二一年：12,300,000港元)，乃因該結餘遭拖欠，經考慮債務人之信貸質素及本公司採取之法律行動後被視為已信貸減值。約21,000港元(二零二一年：48,000港元)主要為其他可收回稅項及墊支予員工的現金。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款項(續)

賬齡分析

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項指應收租金收入。應收租金收入由租戶／居民在收到發票後於平均信貸期0至30天內支付。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註4(i)。

貿易應收款項乃扣除11,571,000港元(二零二一年：8,460,000港元)之虧損撥備，根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一個月內	3,930	1,153
一至三個月	3,281	2,823
三至六個月	4,588	1,575
六個月以上	4,531	341
	16,330	5,892

(ii) 應收利息

根據發票日期呈列之應收利息賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一個月內	11,943	8,046
一至三個月	4,758	2,202
三至六個月	579	—
六至十二個月	565	689
	17,845	10,937

應收利息乃自發票日期起即時到期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註4(i)。

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. 應收貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款		
-有抵押貸款	495,379	478,529
-無抵押貸款	84,430	30,330
	579,809	508,859
減：有抵押及無抵押應收貸款撥備	(117,169)	(76,415)
	462,640	432,444
於流動資產項下一年內到期的金額	381,572	121,899
於非流動資產項下一年後到期的金額	81,068	310,545
	462,640	432,444

應收貸款

向客戶提供的貸款的貸款期介乎12至24個月(二零二一年：12至36個月)。向客戶提供的貸款按固定年利率10%至18%(二零二一年：年利率10%至18%)計息，並須按照貸款協議償還。

有抵押貸款結餘包括以非上市股份作抵押之貸款約483,379,000港元(二零二一年：466,529,000港元)、以不可收回債券作抵押之貸款約7,000,000港元(二零二一年：7,000,000港元)及以香港房地產作抵押之貸款約5,000,000港元(二零二一年：5,000,000港元)。

於二零二二年三月三十一日，本集團就提供予客戶的有抵押融資墊款持有抵押物價值合計約1,386,182,000港元。

賬齡分析

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90天內	187,817	10,505
91至180天	120,097	39,538
181至365天	73,658	71,856
超過365天	81,068	310,545
	462,640	432,444

上述賬齡分析乃根據到期日呈列。

本集團向客戶所提供的融資墊款計入應收貸款中並於有關貸款協議中指定的到期日到期。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

26. 現金及現金等值項目及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等值項目包括：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及手頭現金	16,466	11,757
於綜合財務狀況表及綜合現金流量表之現金及現金等值項目	16,466	11,757

(b) 融資活動產生的負債對賬

	其他借款 (附註28) 千港元	附息借款 (附註28) 千港元	不可換股債券 (附註30) 千港元	租賃負債 (附註29) 千港元	總額 千港元
於二零二一年四月一日	-	100,853	18,750	34,733	154,336
新其他借款所得款項	18,500	-	-	-	18,500
償還租賃負債	-	-	-	(7,672)	(7,672)
償還銀行借款	-	(5,458)	-	-	(5,458)
償還不可換股債券	-	-	(8,750)	-	(8,750)
償還其他借款	(10,000)	-	-	-	(10,000)
已付利息	(602)	(7,634)	(845)	(1,952)	(11,033)
融資現金流量變動總額	7,898	(13,092)	(9,595)	(9,624)	(24,413)
外匯匯率變動影響	-	2,804	-	1,599	4,403
其他變動					
利息開支	602	7,634	674	1,952	10,862
應付利息	-	-	171	-	171
新訂立租賃	-	-	-	18,448	18,448
其他變動總額	602	7,634	845	20,400	29,481
於二零二二年三月三十一日	8,500	98,199	10,000	47,108	163,807

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

26. 現金及現金等值項目及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬(續)

	附息借款 (附註28) 千港元	不可換股債券 (附註30) 千港元	租賃負債 (附註29) 千港元	總額 千港元
於二零二零年四月一日	87,584	28,333	11,456	127,373
新銀行借款所得款項	31,490	-	-	31,490
償還租賃負債	-	-	(6,556)	(6,556)
償還銀行借款	(25,765)	-	-	(25,765)
償還不可換股債券	-	(9,583)	-	(9,583)
已付利息	(8,085)	(767)	(1,542)	(10,394)
融資現金流量變動總額	(2,360)	(10,350)	(8,098)	(20,808)
外匯匯率變動影響	7,544	-	1,499	9,043
其他變動				
利息開支	8,085	1,157	1,542	10,784
應付利息	-	(390)	-	(390)
終止租賃收益	-	-	(3,222)	(3,222)
新訂立租賃	-	-	31,556	31,556
其他變動總額	8,085	767	29,876	38,728
於二零二一年三月三十一日	100,853	18,750	34,733	154,336

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. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他應付款項及應計費用	47,485	37,402
應付一名董事款項(附註36)	5,495	237
應付關聯方款項(附註36)	1,500	700
按攤銷成本計量之金融負債	54,480	38,339
已收出售土地按金	1,631	—
已收租金按金	4,691	2,712
	60,802	41,051

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

28. 借款

付息銀行借款

於二零二二年三月三十一日，有抵押銀行借款之到期應還款項如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債		
一年內或按要求	4,447	5,933
非流動負債		
一年後但兩年內	4,323	4,865
兩年後但五年內	16,675	14,000
五年後	72,754	76,055
	93,752	94,920
總額	98,199	100,853

所有付息借款均以攤銷成本列賬。

並無於一年後到期償還之付息借款部分載有按要求償還條款。

本集團銀行借款之實際利率(亦等同於合約利率)範圍如下：

	二零二二年	二零二一年
實際利率：		
浮息借款(附註)	5.4% - 8.58%	5.5% - 8.57%

於二零二二年三月三十一日，銀行借款乃以本集團賬面總值約為193,210,000港元(二零二一年：約216,059,000港元)之投資物業作抵押(見附註18)。

附註：本集團浮息借款按中國人民銀行的人民幣基準貸款利率加上利率75%(二零二一年：75%)計息。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

28. 借款(續)

其他借款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債		
一年內或按要求	8,500	-

於二零二二年三月三十一日，其他借款包括獨立第三方作出之墊款8,500,000港元。借款的固定年利率為10%，並於二零二三年三月三十日償還。

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. 租賃負債

綜合財務狀況表列示以下有關租賃之金額：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於四月一日之期初賬面淨值	34,733	11,456
添置	18,448	31,556
還款	(9,624)	(8,131)
終止租賃收益	—	(3,222)
利息開支	1,952	1,575
匯兌差額	1,599	1,499
於三月三十一日之期末賬面淨值	47,108	34,733

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付租賃負債：		
一年內	7,548	4,545
為期一年以上但不超過兩年	6,689	9,899
為期兩年以上但不超過五年	32,871	20,289
	47,108	34,733
減：流動負債項下十二個月內到期結付金額	(7,548)	(4,545)
非流動負債項下十二個月後到期結付金額	39,560	30,188

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之租賃負債為期兩年至十年(二零二一年：兩年至八年)。

截至二零二二年三月三十一日止年度，應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.2%至5.4%(二零二一年：4%至5.4%)。

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. 不可換股債券

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
不可換股債券		
非即期部分	–	10,000
即期部分	10,000	8,750
	10,000	18,750

該款項指總計10,000,000港元之一項不可換股債券(二零二一年：兩項，18,750,000港元)。於二零二二年三月三十一日，應計利息約219,000港元(二零二一年：391,000港元)計入其他應付款項及應計費用。不可換股債券尚未償還本金總額的年利率為5厘至6厘(二零二一年：年利率為5厘至6厘)。利息每年於發行日期之週年日或於贖回日期支付。本公司可於到期日前隨時贖回全部或部分尚未償還債券之本金額。

於二零二一年三月三十一日，不可換股債券的即期部分指本公司於二零一三年十二月四日或前後訂立本金額為10,000,000港元的債券，到期日為二零二零年十二月四日(「債券A」)。債券A已於二零二一年三月三十一日到期，而本公司已於二零二一年三月三十日與債券A的債券持有人訂立協議，自二零二一年三月三十一日起至二零二一年十月三十一日止分期八個月每月償還1,250,000港元。債券A繼續按年利率6%計息，於二零二一年三月三十一日的應計總利息約為171,000港元，已計入其他應付款項及應計費用。本公司於二零二一年十月三十一日悉數償還債券A。

於二零二二年三月三十一日，不可換股債券的即期部分(二零二一年：非即期部分)指本公司於二零一九年十月十九日或前後訂立本金額為10,000,000港元的債券，到期日為二零二二年十月二十三日(「債券B」)，按年利率5%計息，於二零二二年及二零二一年三月三十一日的應計總利息約為219,000港元，已計入其他應付款項及應計費用。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

31. 於綜合財務狀況表之所得稅

a) 已確認遞延稅項負債

於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債之組成部分及於本年度內之變動如下：

	投資物業重估 千港元	總額 千港元
遞延稅項負債產生自：		
於二零二零年四月一日	7,876	7,876
扣除損益之遞延稅項(附註12)	6,084	6,084
匯兌調整	880	880
於二零二一年三月三十一日	14,840	14,840
於二零二一年四月一日	14,840	14,840
計入損益之遞延稅項(附註12)	(5,649)	(5,649)
匯兌調整	505	505
於二零二二年三月三十一日	9,696	9,696

b) 未確認遞延稅項資產

來自持續經營業務

於二零二二年三月三十一日，本集團並無於香港產生之未動用稅項虧損(二零二一年：零港元)，可用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。

此外，本集團有未動用稅項虧損人民幣21,772,745元(二零二一年：人民幣25,377,815元)可抵銷最高於五年期間就中國企業所得稅結轉之未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

於報告期末，本集團由預期信貸虧損所引起之可抵扣暫時差異為123,514,000港元(二零二一年：80,049,000港元)。由於應課稅溢利不可能可用以抵銷可扣減暫時性差異，故並無就可抵扣暫時差異確認遞延稅項資產。

來自已終止經營業務

金融服務分部於香港產生之未動用稅項虧損為25,466,000港元(二零二一年：25,466,000港元)。

由於未能確定未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

32. 股本

	普通股數目 千股	每股 港元	千港元
法定股本：			
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	750,000	0.40	300,000
			千港元
已發行及繳足股本：			
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	133,583	0.40	53,433
供股(附註32(1))	133,584	0.40	53,434
二零二二年三月三十一日	267,167	0.40	106,867

於報告期間，本公司法定及已發行股本的變動如下：

- (1) 於二零二一年十一月二十二日，已完成133,583,303股普通股供股，代價約為60,157,000港元(扣除開支後)，全部代價均計入股本及股份溢價。

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. 以股權結算股份基礎付款交易

本公司於二零一一年十二月十六日採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃旨在令本集團可向獲選參與者授出購股權，以作為彼等為本集團作出貢獻之鼓勵或獎勵，以及令本集團可更靈活地向合資格參與者提供獎勵、薪酬、補償及／或福利。本公司董事獲授權可酌情邀請本公司僱員、本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員及董事、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體、本集團任何股東(統稱「參與者」)以及由屬任何參與者之一名或以上人士全資擁有之任何公司，按名義代價接納可認購本公司普通股之購股權。承授人須於接納購股權時向本公司支付1港元，作為授出購股權之代價。購股權之行使價由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下不得低於股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所之平均收市價三者中之最高者。購股權計劃將於截至二零二一年十二月十五日止十年期內有效，其後將不會進一步授出購股權。

各合資格參與者於截至並包括授出購股權日期止任何十二個月期間內已獲授及將予獲授之購股權(包括已註銷、已行使及尚未行使之購股權)予以行使時已發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份之10%。倘進一步授出購股權會導致超過該10%限額，則須於股東大會上尋求本公司股東批准(會上該合資格參與者及其聯繫人士必須放棄投票)，並須符合不時修訂的上市規則項下所訂明的其他規定。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出購股權前，必須先另行取得全體獨立非執行董事(不包括任何身為承授人的獨立非執行董事)批准。倘本公司建議向主要股東或任何獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出購股權，會導致有關人士於截至並包括其授出日期止十二個月期間內已獲授及將予獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)予以行使時已發行及將予發行之股份：(a)合共超過已發行股份之0.1%；及(b)按每次授出購股權當日之股份收市價計算之總值超過5,000,000港元，則授出購股權或授出購股權條款之任何變動，須受限於本公司向股東發出之通函並須於股東大會上由股東投票表決批准。於投票表決中，所有本公司之關連人士須放棄投票，除非本公司之關連人士會於股東大會上投票反對有關決議案，並已根據上市規則第17.04及17.06條，以及根據不時修訂的上市規則項下所訂明的其他規定於有關通函中表明其意向。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零二二年三月三十一日，根據該計劃仍未行使之購股權所涉及之股份數目為14,166,250股(二零二一年：股份合併後為14,166,250股)，相當於本公司於該日已發行股份的10.6%(二零一五年：21.7%)。

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. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

a) 授出之期限及條件如下：

授出日期	行使期	行使價	經調整行使價	股份數目
i) 向董事授出購股權				
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	0.05港元	2港元	2,428,750
ii) 向僱員授出購股權				
二零一七年七月十一日	二零一七年七月十一日 至二零二二年七月十日	0.058港元	2.32港元	2,022,500
二零一七年十月十日	二零一七年十月十日 至二零二二年十月九日	0.05港元	2港元	9,715,000
				14,166,250

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. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

a) 授出之期限及條件如下:(續)

於截至二零二二年三月三十一日止年度，董事、前任董事、僱員及服務供應商所持本公司購股權項下股份數目的變動於下表披露：

	購股權數目				於二零二二年 三月三十一日 尚未行使	購股權授出日期*	購股權行使期	購股權 行使價** 港元
	於二零二一年 四月一日 尚未行使	於年內已授出	於年內已行使	於年內已失效				
董事及前任董事								
徐東先生 (作為前任董事)	1,214,375	-	-	-	1,214,375	二零一七年 十月十日	二零一七年十月十 日至二零二二年十 月九日	2
韓衛先生	1,214,375	-	-	-	1,214,375	二零一七年 十月十日	二零一七年十月十 日至二零二二年十 月九日	2
	2,428,750	-	-	-	2,428,750			
僱員								
其他僱員	2,022,500	-	-	-	2,022,500	二零一七年 七月十一日	二零一七年七月十 一至二零二二年 七月十日	2.32
其他僱員	9,715,000	-	-	-	9,715,000	二零一七年 十月十日	二零一七年十月十 日至二零二二年十 月九日	2
	11,737,500	-	-	-	11,737,500			
購股權總數	14,166,250	-	-	-	14,166,250			

* 購股權自授出日期起即時歸屬。

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. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

a) 授出之期限及條件如下:(續)

本公司緊接購股權授出日期二零一九年三月二十五日之前之股份收市價為0.027港元(相當於股份合併後1.08港元)。

授出購股權之估計公平值於二零一九年三月二十五日為11,995,000港元。有關公平值乃按二項式期權定價模式計算。模式使用之輸入數據如下：

	二零一九年三月二十五日
加權平均股價	0.025港元(相當於股份合併後1港元)
行使價	0.0304港元(相當於股份合併後1.216港元)
預期波幅	154.804%
購股權年期	五年
無風險利率	1.495%
預期股息率	0%

預期波幅根據本公司過往五年股價之歷史波幅計算。模式使用的預期年期已按本集團之最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為考慮因素之影響而調整。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

33. 以股權結算股份基礎付款交易(續)

b) 計劃項下購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二二年		二零二一年	
	加權平均行使價 港元	根據購股權可 發行之股份數目	加權平均行使價 港元	根據購股權可 發行之股份數目
於四月一日尚未行使	2.046	14,166,250	2.046	14,166,250
於年內已授出	-	-	-	-
於年內已行使	-	-	-	-
於年內已失效	-	-	-	-
於三月三十一日尚未行使	2.046	14,166,250	2.046	14,166,250
於年末可予行使	2.046	14,166,250	2.046	14,166,250

購股權計劃受上市規則第17章規管。

於年末，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為0.79年(二零二一年：1.79年)及行使價為2港元或2.32港元(二零二一年：2港元或2.32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

34. 儲備

- a) 本集團之綜合權益各個部分之期初與期末結餘對賬載於綜合權益變動表。本公司權益各個部分由年初至年末的變動詳情載列如下：

本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	以股權結算 股份基礎補償 儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零二零年四月一日	2,086,682	136,012	27,392	36,089	(1,802,408)	483,767
二零二零年/二零二一年權益變動：						
年度虧損	-	-	-	-	(41,906)	(41,906)
年度全面虧損總額	-	-	-	-	(41,906)	(41,906)
於二零二一年三月三十一日	2,086,682	136,012	27,392	36,089	(1,844,314)	441,861
於二零二一年四月一日	2,086,682	136,012	27,392	36,089	(1,844,314)	441,861
二零二一年/二零二二年權益變動：						
發行供股	6,723	-	-	-	-	6,723
年度溢利	-	-	-	-	58,213	58,213
年度全面收入總額	6,723	-	-	-	58,213	64,936
於二零二二年三月三十一日	2,093,405	136,012	27,392	36,089	(1,786,101)	506,797

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. 儲備(續)

b) 儲備之性質及目的

i) 股份溢價

股份溢價賬之應用乃受百慕達一九八一年公司法第40條所規管。本公司之股份溢價賬可以繳足紅股方式派付予本公司擁有人。

ii) 特別儲備

本集團之特別儲備乃指根據本集團於過往年度重組所收購附屬公司之股份面值及股份溢價賬與就此發行以互換之本公司股份面值之差額以及於截至二零一一年三月三十一日止年度所收購附屬公司之代價總額與資產淨值之差額。

iii) 以股權結算股份基礎補償儲備

以股權結算股份基礎補償儲備指根據附註2(x)(ii)就以股份基礎付款所採納之會計政策確認授予本公司僱員及提供類似服務的其他人士之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

iv) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括因換算功能貨幣並非為港元之集團實體財務報表產生之所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(t)載列之會計政策處理。

v) 實繳盈餘

實繳盈餘指於截至二零一六年三月三十一日止年度自股本削減而產生之進賬。

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. 儲備(續)

c) 資本管理

本集團資本管理主要旨在保障本集團各實體的持續經營能力，透過優化債務與權益結餘為股東帶來最大回報。管理層透過考慮資本成本及各類別資本所附帶風險而檢討資本架構。有鑒於此，本集團將透過在認為適當時派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債務，平衡整體資本架構。

本集團按經調整淨資本負債比率使用資產負債比率監察其資本架構。就此而言，經調整債務淨額乃界定為債務總額(包括付息銀行借款及不可換股債券)。權益總額包括所有權益組成部分。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團採取之策略與二零二零年相同，即維持儘可能低的資產負債比率。為維持或調整比率，本集團可調整支付予擁有人之股息金額、返還股本予擁有人、發行新股份或出售資產以減少債務。於二零二二年及二零二一年三月三十一日的資產負債比率如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
借款總額		
付息銀行借款(附註28)	98,199	100,853
其他借款(附註28)	8,500	—
不可換股債券(附註30)	10,000	18,750
經調整債務淨額	116,699	119,603
權益總額	737,026	656,192
資產負債比率	15.8	18.2

本集團若干附屬公司(「受規管附屬公司」)就其所營運業務獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)簽發牌照。受規管附屬公司受限於香港證券及期貨(財政資源)規則(「證券及期貨(財政資源)規則」)項下流動資本規定。本集團管理層每日密切監督受規管附屬公司的流動資本水平，確保符合證券及期貨(財政資源)規則的最低流動資本規定。受規管附屬公司於兩個年度內並無違反證券及期貨(財政資源)規則的資本規定。

按照本公司公開可得的資料及就董事所知悉，本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度內一直維持充足之公眾持股量。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

35. 承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人：

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業予租戶，所議定之租期介乎兩至十二年(二零二一年：兩至十二年)。租約條款一般要求租戶支付保證金。於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃，本集團到期應收之未來最低租賃款項總額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	28,925	28,263
於第二年	29,138	27,784
於第三年	22,579	27,989
於第四年	21,645	21,688
於第五年	12,457	20,792
五年後	15,320	26,682
	130,064	153,198

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. 重大關聯方交易

a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括附註10披露之已付本公司董事款項及附註11披露之若干最高薪僱員款項)如下:

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期僱員福利	2,760	6,246
離職福利	92	54
	2,852	6,300

酬金總額已計入「員工成本」(見附註9(b))。

b) 與關聯方之未償還結餘

除該等財務報表另外詳述之交易外，年內本集團已與關聯方訂立以下交易：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付一名董事款項(附註27)	5,495	237
應付關聯方款項(附註27)	1,500	700

應付關聯方款項指本公司附屬公司董事作出之墊款。與此等關聯方之結餘及應付一名董事款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

37. 金融工具分類

於報告期末各類別金融工具之賬面值載列如下：

二零二二年

金融資產

	按公平值計入損益 之金融資產 千港元	按攤銷成本計量之 金融資產 千港元	總額 千港元
買賣證券	42,554	-	42,554
計入貿易及其他應收款項之金融資產	-	58,745	58,745
應收貸款	-	462,640	462,640
現金及銀行結餘	-	16,466	16,466
	42,554	537,851	580,405

金融負債

	按攤銷成本計量之 金融負債 千港元
計入貿易及其他應付款項之金融負債	54,480
付息銀行借款	98,199
其他借款	8,500
不可換股債券	10,000
	171,179

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. 金融工具分類(續)

二零二一年

金融資產

	按公平值計入損益 之金融資產 千港元	按攤銷成本計量之 金融資產 千港元	總額 千港元
買賣證券	35,442	–	35,442
計入貿易及其他應收款項之金融資產	–	35,026	35,026
應收貸款	–	432,444	432,444
現金及銀行結餘	–	11,757	11,757
	<u>35,442</u>	<u>479,227</u>	<u>514,669</u>

金融負債

	按攤銷成本計量之 金融負債 千港元
計入貿易及其他應付款項之金融負債	38,339
付息銀行借款	100,853
不可換股債券	18,750
	<u>157,942</u>

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. 公司財務狀況表

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
使用權資產		1,276	–
於附屬公司之投資	19	374,286	284,050
應收貸款		81,068	304,570
		456,630	588,620
流動資產			
貿易及其他應收款項		12,461	9,142
應收貸款		286,479	46,779
按公平值計入損益之金融資產		42,554	35,442
現金及現金等值項目		10,029	3,470
		351,523	94,833
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,810	2,334
不可換股債券		10,000	8,750
其他借款		8,500	–
應付一名關聯方款項		1,500	700
應付稅項		9,583	5,575
應付附屬公司款項		160,800	160,800
租賃負債		1,296	–
		194,489	178,159
流動資產／(負債)淨值		157,034	(83,326)
資產總值減流動負債		613,664	505,294
非流動負債			
不可換股債券		–	10,000
資產淨值		613,664	495,294
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	106,867	53,433
儲備	34(a)	506,797	441,861
權益總額		613,664	495,294

經董事會於二零二二年九月十六日核准及授權刊發。

代表董事會

韓衛
董事

區達安
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

39. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及 ASG Brokerage Limited (「被告」)提出法律訴訟，基於被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前出示訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之上項法律行動於二零零五年年中進行，法律訴訟中本公司之代表律師向被告代表律師送達通知要求查核文件。

40. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員(包括執行董事)提供強制性公積金(「強積金」)計劃。強積金計劃的資產由受託人控制之基金持有，與本集團其他資產分開持有。

於綜合損益表扣除之強積金計劃退休福利成本乃指本集團按強積金計劃規例規定之5%比例應付強積金計劃之供款。

本集團於中國僱用之僱員須參與由中國政府營辦之國家資助退休金計劃。本集團須根據員工薪金之某一百分比向退休金計劃供款，以撥付退休福利。本集團就退休金計劃之唯一承擔為根據計劃作出規定之供款。

41. 報告期後事項

出售加拿大土地

於二零二二年四月四日，本集團已完成出售加拿大土地，代價為4,700,000加元(約28,533,700港元)。有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十四日的公告。

五年財務概要

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 (經重列)	二零一八年 千港元
持續經營業務：					
收入	86,370	71,284	51,799	48,336	61,760
除稅前溢利／(虧損)	17,193	48,983	(78,592)	(71,235)	(567,123)
所得稅(開支)／抵免	(4,139)	(12,588)	2,457	4,354	(2,333)
來自持續經營業務之年度溢利／(虧損)	13,054	36,395	(76,135)	(66,881)	(569,456)
已終止經營業務：					
來自已終止經營業務之年度(虧損)／溢利	(16)	(226)	(16,456)	4,527	-
年度溢利／(虧損)	13,038	36,169	(92,591)	(62,354)	(569,456)

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
資產總值	981,118	872,525	747,194	816,354	883,174
負債總額	(244,092)	(216,333)	(142,260)	(119,316)	(100,655)
資產淨值	737,026	656,192	604,934	697,038	782,519

本集團持作投資物業

於二零二二年三月三十一日

地點	現時用途	租期
自有投資物業		
1. 中國上海 徐匯區淮海中路1329號及 1331號雲海大廈 夾層201室及202室 (「投資物業 I」)	商業	中期
2. 中國上海 靜安區江寧路445號 時美大廈第一及第二層全層	商業	中期
3. 中國上海 靜安區江寧路445號 時美大廈第三及第四層全層 (地點2及3統稱為「投資物業 II」)	商業	中期
租賃投資物業		
4. 中國上海 青浦區 徐涇鎮崧澤大道 1888號全棟	商業	中期
5. 中國上海 虹口區 水電路194號	商業	中期