



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號：278)

二零二三年度報告書

# 目錄

|           | 頁   |
|-----------|-----|
| 公司資料      | 2   |
| 集團架構      | 5   |
| 董事會主席報告   | 6   |
| 董事會報告     | 10  |
| 企業管治報告    | 41  |
| 獨立核數師報告   | 65  |
| 綜合全面收益表   | 71  |
| 綜合資產負債表   | 72  |
| 綜合現金流量表   | 74  |
| 綜合權益變動表   | 75  |
| 綜合財務報表附註  | 76  |
| 五年財務摘要    | 124 |
| 聯營公司之財務摘要 | 125 |
| 主要物業      | 126 |

## 董事及高層管理人員之簡歷

### 執行董事

#### 鍾棋偉先生，工商管理學士，主席

七十一歲。於一九七六年加入本集團並獲委任為董事。於二零零零年被選為主席。於二零一二年被選為提名委員會主席。為各附屬公司之董事。於香港地產及建築行業方面擁有超逾四十五年之豐富經驗。主要負責管理及監督本集團之物業組合。鍾仁偉先生及鍾英偉先生之兄。

#### 鍾仁偉先生，財務學士

六十五歲。於一九八五年加入本集團並獲委任為董事。於二零一二年獲委任為提名委員會的成員。為各附屬公司之董事。於物業管理方面擁有超逾三十五年之經驗。主要負責本集團之物業管理業務。鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄。

#### 鍾英偉先生，理學士

六十一歲。於一九九九年加入本集團並獲委任為董事。為各附屬公司之董事。於企業管理方面擁有超逾二十年之經驗。主要負責本集團之一般管理事務。鍾棋偉先生及鍾仁偉先生之弟。

### 非執行董事

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

七十二歲。於二零零一年獲委任為獨立非執行董事及於二零零四年調任為非執行董事。並分別於二零零一年及二零零五年獲委任為審核委員會及薪酬委員會的成員。香港執業會計師。現為伍國棟會計師事務所之合夥人及福田實業(集團)有限公司之獨立非執行董事。

## 獨立非執行董事

### 陳煥江先生

八十九歲。於二零零四年獲委任為董事。並分別於二零零四年、二零零五年及二零一二年獲委任為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。亦於二零一五年獲委任為薪酬委員會主席及於二零二二年十一月獲委任為審核委員會主席。於香港銀行界擁有超逾四十五年之豐富經驗。於二零一二年退休前，曾在多間銀行之高級管理層工作，當中包括遠東銀行、第一太平銀行、東亞銀行、聯合銀行及華美銀行香港分行。

### 陳永達先生，地理及地質學學士

七十八歲。於二零二一年獲委任為董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於營銷、廣告和管理擁有超逾四十年的經驗。為其個人擁有提供全面廣告代理服務之安達廣告有限公司（曾經為香港廣告商會之成員）之創辦人及執行董事。於其四十至五十歲時為東北區扶輪社會員，此機構致力為弱勢社群服務。於二零一七年至二零一九年間，獲選為敏求精舍（專為致力提升及促進精於中國藝術及文化之收藏家而設之會社）之主席。於二零二二年被委任為香港故宮文化博物館入藏委員。

### 郭立成先生，法律學士、法律專業證書

六十一歲。於二零二一年獲委任為董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。自一九八七年起已為香港執業律師及自一九九五年起已為中國委托公証人。現為郭立成·哈永豪律師行之合夥人。積極參與社區工作，為香港慈善團體——無盡慈懷慈善協會有限公司之主席以及多個社團和宗教團體之捐助人。

### 審核委員會

陳煥江先生 (主席)  
伍國棟先生  
陳永達先生  
郭立成先生

### 薪酬委員會

陳煥江先生 (主席)  
伍國棟先生  
陳永達先生  
郭立成先生

### 提名委員會

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

### 公司秘書

朱永民先生

### 授權代表

鍾棋偉先生  
朱永民先生

### 往來銀行

東亞銀行有限公司

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 股份過戶登記處

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

### 註冊辦事處

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

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司  
278

### 網站

<http://www.wahha.com>

# 集團架構

於二零二三年三月三十一日

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

所有公司均在香港註冊成立。

# 董事會主席報告

## 業績

截至二零二三年三月三十一日止年度，華廈置業有限公司（「本公司」）權益持有人應佔溢利為港幣19,756,175元（2022：港幣38,980,362元）。本年度每股盈利為港幣0.16元（2022：港幣0.32元）。

## 股息

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）議決建議派發截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣11仙（2022：港幣11仙）及特別股息每股港幣12仙（2022：港幣12仙）予在二零二三年九月二十七日星期三名列於成員登記冊內之本公司股東（「股東」）。連同已派發之中期股息每股港幣11仙（2022：港幣11仙），全年共派股息每股港幣34仙（2022：港幣34仙）。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣3,860萬元，為去年的四點九倍。此顯著增長主要是因為本集團出售一個待出售之已建成物業的權益而獲得銷售款項，加上租金收入及利息收入分別增加港幣110萬元及港幣430萬元。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣1,980萬元，較二零二二年減少百分之四十九點三。縱使本集團之貢獻增加至港幣800萬元（2022：港幣40萬元），惟本集團應佔其聯營公司之業績減少至港幣1,170萬元（2022：港幣3,860萬元）。每股盈利為港幣0.16元，而去年則為港幣0.32元。權益持有人應佔溢利顯著下降主要由於本集團及其聯營公司之投資物業重估後錄得公平值虧損港幣2,080萬元（2022：港幣300萬元利潤）所致。此外，本集團及其應佔聯營公司所出售物業之已變現利潤總額較去年增加港幣900萬元。利息收入及投資組合業績分別較去年增加港幣430萬元及港幣50萬元。我們的租賃業務在疲弱的本地經濟中掙扎，錄得港幣80萬元之較佳貢獻。另一方面，去年人民幣兌港元匯率之強勢已不復存在，於回顧年內錄得港幣970萬元之不利匯兌差額。



## 業務回顧

### 物業發展、投資及管理

於回顧年內，縱使處於疲弱的本地經濟中，本集團及其聯營公司之租金收入在營運上略有改善，其對本集團利潤淨額之整體貢獻增加港幣80萬元。

於回顧年內，一間附屬公司出售其位於葵涌的一個廠房及兩個車位的權益。一間聯營公司出售其位於粉嶺的五個工業單位的權益。另外一間聯營公司出售其位於油麻地的所有單位。該等出售之利潤淨額為港幣2,310萬元。

於回顧年度結束後，上述提及的第一間聯營公司出售其位於粉嶺的一個工業單位的權益，並已簽訂協議再出售其位於粉嶺的另外一個工業單位的權益。

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

### 投資

於回顧年內，本集團投資組合表現與去年相若。人民幣在美元走強的背景下大幅貶值，錄得匯兌虧損，而不是匯兌收益。因而導致港幣970萬元之不利匯兌差額。受惠於全球加息以遏抑急劇上升之通脹，銀行存款利率上升。我們的利息收入較去年增加港幣430萬元。



## 董事會主席報告 (續)

### 管理層討論及分析 (續)

#### 展望

於香港，經濟遭受到第五波新冠肺炎疫情的衝擊。於美國，聯邦儲備局實施了嚴厲措施，例如提高利率和資產負債表正常化，以抑制通脹飆升。金融市場的波動導致部份中小型銀行倒閉。一些評論人士預測，加息週期將在未來一兩個月內結束。然而，人們對持續的高利率環境和經濟衰退的可能性感到擔憂。另一方面，中國在新冠肺炎疫情期後已採取措施以提振其經濟。

於回顧年內，本地經濟從第五波新冠肺炎疫情的低谷中掙扎起來。本地生產總值和私人消費開支在連續幾個季度出現負增長後，而邊境重新開放，二零二三年第一季分別錄得百分之二點七及百分之十三的正增長。二零二三年三月至五月經季節性調整之失業率維持在百分之三的相對較低水平。二零二三年五月之綜合消費物價指數反映了百分之二的通脹。雖然出入口近一年出現負增長，但今年零售銷售卻再次回升。然而，我們的租賃業務並沒有從零售銷售的增長中顯著受惠。

本地經濟的復甦受到全球經濟不景氣氛帶來的不確定因素所籠罩。我們應審慎有效地運用我們珍貴的資源，務求為股東帶來可持續的回報。

## 僱傭及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團共有少於二十名僱員，他們的酬金均維持於具競爭性水平。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣860萬元（2022：港幣860萬元）。薪酬政策由董事會定期審議，而有關董事及管理層薪酬之政策則由本公司之薪酬委員會定期審議。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場薪金趨勢釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他福利包括教育及培訓津貼、醫療及退休福利和有薪假期等。

## 流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，一般通過內部產生的流動現金為其營運提供資金。本集團的資本與負債比率為零（2022：零）。資本與負債比率（如有）即銀行借貸淨額與股東資金之比例。於二零二三年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣3億1,390萬元（2022：港幣2億7,760萬元）。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付其營運。本集團並沒有重大匯率波動風險（人民幣銀行存款除外）及重大或然負債。

## 鳴謝

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

主席  
鍾棋偉

香港，二零二三年六月二十九日

# 董事會報告

董事會同寅欣然將截至二零二三年三月三十一日止年度之董事會報告連同本公司及其附屬公司(「本集團」)已審核之財務報表提呈。

## 主要業務

本集團主要在香港從事投資控股及物業發展、投資及管理的業務。

## 分部資料

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

## 業績

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之業績載於第71頁。

## 股息

董事會議決建議在即將於二零二三年九月十二日星期二舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上,提呈通過於二零二三年十月六日星期五派發截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣11仙(2022:港幣11仙)及特別股息每股港幣12仙(2022:港幣12仙),予在二零二三年九月二十七日星期三已登記在成員登記冊內之股東。

連同於二零二三年一月十九日星期四已派發之中期股息每股港幣11仙(2022:港幣11仙),全年共派股息每股港幣34仙(2022:港幣34仙)。

## 股息政策

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

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

在考慮派發股息予股東的次數、金額及形式時，董事會將考慮（其中包括）下述因素：

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

根據公司章程細則及香港《公司條例》（第622章）（「《公司條例》」），本公司可以現金或以股代息或董事會認為適當的其他方式分派股息。

## 附屬公司及聯營公司摘要

本公司附屬公司及聯營公司之摘要分別載於綜合財務報表附註十五及十六。

## 五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於第124頁。

### 儲備

本集團及本公司於本年度內儲備之變動詳情載於綜合財務報表附註二十二及二十八(b)。

### 可供分派儲備

本公司認為包括在保留溢利內的投資物業重估累計利潤港幣68,635,540元(2022:港幣70,635,540元)並不屬於已變現溢利,因此不可派發。於二零二三年三月三十一日,根據《公司條例》第297及298條規定而計算之本公司可供分派予股東之儲備為港幣256,960,297元(2022:港幣279,110,918元)。

### 物業

投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註十四。本集團持有作為投資、出售及發展用途之主要物業詳情載於第126至128頁。

### 已發行股份

本公司於本年度內已發行股份之詳情載於綜合財務報表附註二十一。

### 董事

本年度內及截至本報告日期止之董事如下:

#### 執行董事

鍾棋偉先生 (主席)  
鍾仁偉先生  
鍾英偉先生

#### 非執行董事

伍國棟先生

### **獨立非執行董事**

陳煥江先生

歐陽長恩先生 (於二零二二年十一月一日起辭任)

陳永達先生

郭立成先生

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

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

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

### **董事資料之變動**

根據上市規則第13.51B(1)條，在本公司二零二二／二零二三年中期報告日期後並無董事資料變動須予披露。

### **董事服務合約**

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

每位董事之任期均按公司章程細則規定至須輪值告退時為止。

### **管理合約**

本年度內，本公司並無就其全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

### **股票掛鈎協議**

於本年度內或於年終時，本公司並無訂立股票掛鈎協議。

### 向高級人員貸款

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

### 董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷詳情載於第2及3頁。

### 董事及五名最高薪酬人士之酬金

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

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

### 董事於與本公司業務有相當關係的交易、安排及合約之重大權益

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

### 董事購入股份或債券之權利

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



## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二三年三月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄10之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於本公司普通股股份之好倉

| 董事姓名 | 個人權益       | 法團權益                | 家庭權益             | 總額         | 佔已發行股本之百分比 |
|------|------------|---------------------|------------------|------------|------------|
| 鍾棋偉  | 4,173,440  | 15,150,160<br>(附註一) | -                | 19,323,600 | 15.98      |
| 鍾仁偉  | 22,741,680 | -                   | 480,000<br>(附註二) | 23,221,680 | 19.20      |
| 鍾英偉  | 22,579,680 | -                   | -                | 22,579,680 | 18.67      |

附註：

(一) 此等股份由Biochoice Limited（「Biochoice」）（鍾棋偉先生（「鍾棋偉」）及其配偶共同擁有百分之五十權益）透過其全資附屬公司－堪富利集團有限公司（「堪富利」）持有。根據證券及期貨條例，鍾棋偉被當作擁有此等股份權益。

(二) 此等480,000股股份為胡雪儀女士之實益權益，胡女士為鍾仁偉先生（「鍾仁偉」）之配偶。

除上文所披露外，於二零二三年三月三十一日，本公司各董事或最高行政人員或其任何聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東及其他股東權益

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零二三年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

### 於本公司普通股股份之好倉

|                             | 股份數量             | 佔已發行股本<br>之百分比 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| 主要股東：                       |                  |                |
| 已故秦蘭鳳                       | 11,295,600 (附註一) | 9.34           |
| 龔素霞                         | 19,323,600 (附註二) | 15.98          |
| Biochoice Limited           | 15,150,160 (附註三) | 12.52          |
| 堪富利集團有限公司                   | 15,150,160 (附註三) | 12.52          |
| 胡雪儀                         | 23,221,680 (附註四) | 19.20          |
| 何國馨                         | 22,579,680 (附註五) | 18.67          |
| 主要股東以外之人士：                  |                  |                |
| Megabest Securities Limited | 11,295,600 (附註六) | 9.34           |
| Profit-taking Company Inc.  | 11,295,600 (附註六) | 9.34           |
| 寶勁達有限公司                     | 11,295,600 (附註六) | 9.34           |

附註：

- (一) 此等11,295,600股股份乃已故秦蘭鳳女士(「秦蘭鳳」)擁有全部已發行股本之Megabest Securities Limited(「Megabest」)所持有。其控股權益之詳情見下文附註(六)。秦蘭鳳為執行董事鍾棋偉、鍾仁偉及鍾英偉先生(「鍾英偉」)之已故母親。
- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，龔女士被視為擁有此等股份之權益。此等19,323,600股股份中，15,150,160股股份實與下文附註(三)所敘述者為同一股份權益。
- (三) 此等由Biochoice及堪富利分別持有之15,150,160股股份與「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」的標題內所述之鍾棋偉擁有的「法團權益」實屬同一股份權益。此等股份由Biochoice透過堪富利(該等15,150,160股股份之註冊股東)持有。鍾棋偉及其配偶均為Biochoice和堪富利之董事。
- (四) 此等23,221,680股股份中，480,000股股份乃胡雪儀女士持有之實益權益，因其配偶鍾仁偉擁有餘下之22,741,680股股份權益，根據證券及期貨條例，胡女士被視為擁有此等股份之權益。
- (五) 何國馨女士為鍾英偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，何女士被視為擁有此等股份之權益。
- (六) 此等由Megabest、Profit-taking Company Inc. (「Profit-taking」)及寶勁達有限公司(「寶勁達」)分別持有之11,295,600股股份實與上述附註(一)所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking持有此等股份，而Profit-taking則擁有持有本公司11,295,600股股份之註冊股東 — 寶勁達之全部已發行股本。鍾棋偉、鍾仁偉和鍾英偉均為Megabest、Profit-taking及寶勁達之董事。

### 主要股東及其他股東權益 (續)

#### 於本公司普通股股份之好倉 (續)

除上文所披露外，於二零二三年三月三十一日，概無任何人士（本公司各董事或最高行政人員除外）曾知會本公司有關其擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

### 購買、出售或贖回股份

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

### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五大客戶佔本集團總收益百分之七十二點七，其中百分之五十九點六來自本集團之最大客戶。

本年度內，本集團向五大供應商採購之總額少於本集團採購總額之百分之三十。

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

### 企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第41至64頁之企業管治報告內。

## 業務審視

### 董事發言

#### 我們的可持續發展願景

我們的目標仍然是為建設一個更具包容性和可持續發展的世界作出貢獻。我們重申可持續發展的重要性。通過將環境社會管治（「環境社會管治」）因素納入本集團的業務模式，一個更明智和更具前瞻性的決策過程將使本集團更有信心面對未來的挑戰。可持續發展事宜對我們的業務營運有重大影響，這可能會對財務和營運造成損害。與業務計劃保持一致，董事會對本集團的可持續發展策略、風險管理和績效進行監督。

#### 企業環境社會管治治理

董事會最終負責釐定和匯報本集團的環境社會管治策略和績效。環境社會管治常規由董事會監督，而管理層則負責監察、審視，並向董事會定期匯報本集團環境社會管治常規的表現，以取得持續改進。

為了解哪些環境社會管治事宜是我們的持份者最關注，我們與他們保持公開透明的對話。我們與廣泛的持份者互動，包括員工、租戶、供應商、投資者、媒體和地方社區。我們通過會議、訪談和調查讓我們的持份者參與以最佳的方式解決環境社會管治問題。環境社會管治報告對處理我們的持份者的主要關注點和利益非常有價值。每年，我們根據主要持份者的意見及管理層向董事會提交的定期報告來識別和評估與環境社會管治相關的風險。此外，董事會還收到有關其環境社會管治目標、指標和倡議進展的年度報告。作為我們環境社會管治目標和指標的一部分，我們優先考慮排放物、資源使用、僱傭、勞工常規、營運常規以及社區投資。在本報告中，我們對關鍵倡議和活動進行了總結。

## 業務審視

我們已根據《公司條例》附表5進行全面的業務審視。題為「管理層討論與分析」的章節按要求提供了華廈置業有限公司（「華廈」、「本集團」、「我們」）的營運概況、對本集團於本年度內之表現分析、本集團面對的主要風險及不確定性的描述、自二零二二年財政年度結束以來影響本集團的重大事項的資料，以及本集團未來可能發展的業務之評估。

## 關於報告

### 報告範圍

本節涵蓋華廈的可持續發展策略，以及其在香港投資控股、資金投資物業發展、投資及管理等主要活動的環境社會管治績效。

### 匯報期

本報告涵蓋期間為二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日（「匯報期」或「年度」）。

### 匯報標準

本報告的披露符合聯交所頒布的《主板上市規則》附錄27《環境、社會及管治報告指引》（「環境社會管治指引」）的規定。

### 匯報原則

本報告遵循環境社會管治指引中描述的匯報原則進行內容定義，並確保報告中呈現的環境社會管治資料的質素以及其中提供的資料的可靠性。

- **重要性：** 為確保可持續發展事宜對我們的業務營運仍具有相關性和重要性，我們進行持份者參與和重要性審視。在編製本報告時，所披露的資料是基於所發現的重大事宜。
- **平衡：** 在此報告中，我們描述了我們的成就和需要改進的領域，公平而準確地描述了華廈的可持續發展績效。
- **量化：** 在適用的情況下，此報告呈現了量化的環境和社會績效數據，並分析按年趨勢。數據表的附註提供了有關計算標準、換算系數以及數字範圍和界限的任何更改的詳情。
- **一致性：** 我們使用一致的方法，以便對環境社會管治數據進行公平且有意義的比較。在本報告中，除非另有說明，否則百分比變化是在比較年份之間進行比較的。

## 持份者的參與過程

我們維持溝通渠道，並讓我們的管理層和員工參與審視我們的營運以及獲取持份者，包括股東、客戶、僱員、供應商、債權人、監管機構及公眾的回應，以識別與本集團相關的環境社會管治議題。我們對已識別的環境社會管治議題作出評估時，考慮到該等環境社會管治議題對持份者和本公司的重要性。我們因而對此等議題進行了評估。

被視為重大的環境社會管治議題列舉如下：

環境社會管治指引中所載的環境社會管治層面      本集團的重大環境社會管治議題

---

### A. 環境

|            |                   |
|------------|-------------------|
| A1 排放物     | 排放物和廢棄物管理         |
| A2 資源使用    | 電力、水及包裝材料的使用      |
| A3 環境及天然資源 | 盡量減少對環境及天然資源影響的措施 |
| A4 氣候變化    | 氣候風險及機遇           |

### B. 社會

|          |            |
|----------|------------|
| B1 僱傭    | 工作條件及僱員關顧  |
| B2 健康與安全 | 健康與安全的工作場所 |
| B3 發展及培訓 | 員工發展及培訓    |
| B4 勞工準則  | 反對童工及強迫勞動  |
| B5 供應鏈管理 | 供應鏈管理      |
| B6 產品責任  | 品質保證及產品責任  |
| B7 反貪污   | 反貪污措施      |
| B8 社區投資  | 社區服務及護理    |

### 環境層面

本集團的主要業務為投資控股、物業發展、投資及管理。在業務活動方面，本集團沒有產生大量空氣排放物或有害廢棄物。作為支持環境保護的一部分，本集團採取多項措施以盡量減低其對環境造成的負面影響。



## 持份者的參與過程 (續)

### 環境層面 (續)

#### 1. 排放物

溫室氣體的排放主要來自本集團的日常用電。本集團實施多項節能及能源效益措施，盡量減低其碳足跡對環境的影響。這包括鼓勵使用自然採光、安裝高效能的電力裝置、在其辦公室及其管理的大部分樓宇內安裝LED照明、在不使用時關掉不必要的照明和電器，以及當影印機不需運作時設置為節能模式。本年度內，本集團維持能源效益，見證了電力及水消耗以及廢棄物產生量的減少。

我們的營運活動沒有產生大量的有害廢棄物。通過各種減廢措施如雙面打印或雙面複印，本集團致力減少無害廢棄物的產生，並加強員工的環保意識。在可行的情況下，本集團提倡電子通訊以取代紙質信息傳遞形式。

在減少溫室氣體(溫室氣體)排放量方面，管理層通過積極管理樓宇、實施節能實踐來詳細說明方向性目標，這將在不久將來為總體減排目標作出貢獻。與此同時，持續監察和匯報排放量使本集團能識別需要改進的領域並重塑實現目標的策略。與承包商、供應商和租戶的合作將會是實現目標的關鍵。

在減少無害廢棄物方面，我們目前實施的廢棄物管理常規將有助於實現整體減廢目標。我們提倡「減用、重用、循環再用」的理念，以影響我們的僱員和其他持份者謹慎行事，這對於實現長期可持續發展至關重要。對廢棄物產生的持續監察和匯報將有助於確定需要改進的領域並重塑實現目標的策略。與供應商和租戶的合作亦將會是實現目標的關鍵。

## 2. 資源使用

由於本公司的業務組合和經營地點主要位於市區，我們認為我們的業務活動不會對環境及天然資源造成任何重大影響。儘管如此，我們仍竭力透過實施減廢措施和節能措施以改善我們的環保績效。為了更善用資源，本集團鼓勵僱員緊關水龍頭以防止滴水，並優先使用節水產品，務求在日常運作中減少耗水量。我們重用包裝盒和文具，例如文件夾和信封，並且大多數網絡打印機預設為雙面打印預設模式，並把大部份已用墨盒送回供應商以作循環再用。

我們致力於通過應用創新的解決方案來提高能源效益和減少耗水量。我們的努力已減少了能源消耗和耗水量，這有助於實現我們的整體可持續發展目標。我們已經實施了多項節能和節水策略，使我們的營運得到了可測量的改善，這包括安裝能源效益照明和電器、採取在非高峰時段定期關閉電器以及使用節水裝置。我們繼續監察和匯報我們的能源消耗和耗水量情況，以確定需要進一步改善的領域。我們仍然致力於通過應用創新解決方案來提高我們能源效益和減少耗水量。

## 3. 環境及天然資源

作為我們對更佳環境常規承諾的一部分，本集團於機構內提倡正確的環保意識。截至回顧期結束止，本集團並不知悉有任何不遵守影響空氣排放、對水及土地的排污以及產生有害和無害廢棄物的法律及規例的情況。

華廈用水主要用於飲用、沖廁和其他標準的辦公室用途。儘管我們不在水資源緊張的地區營運，我們的能源和水資源管理政策概述了我們的整體策略方針，並竭力以負責任態度用水。我們已於各方面增加投資以管理我們所在地的用水情況，包括提升節水裝置、定期檢測和維修漏水、教育僱員節約用水措施以及循環再用水等。

## 持份者的參與過程 (續)

### 環境層面 (續)

#### 4. 氣候變化

近年來，本集團與氣候變化相關的風險有所增加。颱風、季節性風暴、暴雨和其他極端天氣事件可能會變得更加頻繁，這可能會對本集團的營運和物業組合產生影響。為了管理和減輕氣候風險，本集團已制定了應對極端天氣事件的應急方案，旨在盡量減少因暫停營運而造成的干擾和財務損失。為了減少未來對本集團的干擾並實現可持續發展的營運，本集團定期檢討氣候變化對營運的影響。董事會將繼續監察所有相關風險和機遇，並更新其應對氣候變化的策略。

為了使我們的氣候風險管理計劃與領先行業常規保持一致，並適應我們的營運情況，我們每年都會進行氣候風險評估，作為我們有效和有系統地識別、評估和管理氣候風險常規的一部分。

| 風險類型 | 驅動力                        | 含義   | 回應   |
|------|----------------------------|--|--|
| 物理風險 | 颱風<br>極強風                  | 水災和極強風會擾亂我們的業務並損壞我們的財產，導致利潤率下降和增加維修成本。           | 定期檢查和評估樓宇配套、固定裝置和基礎設施。                         |
| 轉型風險 | 試圖限制助長氣候變化產生不利影響的政策的气候變化政策 | 在其經營所在司法管轄區，如本集團未能遵守並掌握適用的環保法律及規例，可能會蒙受損失。       | 我們營運所在的每個司法管轄區定期審視我們對相關法律及規例的遵守情況。             |
|      | 客戶需求以及其對我們低碳經濟貢獻的看法        | 為了應對綠色租戶的需求，如我們不向具有環保意識的租戶提供更高資源效益的物業，我們可能會損失收益。 | 獲取客戶對我們綠色活動的意見。通過他們的回應，我們能改善我們的服務以及對低碳經濟轉型的貢獻。 |

## 社會層面

### 1. 僱傭及勞工常規

本集團認為人力資源是機構的寶貴資產，視人力資源為其企業財富。本集團的政策亦確保所有僱員受到法例保障及在工作中獲得平等的機會。

#### (i) 僱傭

我們的僱員酬金維持於具競爭力之水平。僱員之酬金每年均按其資歷、經驗和表現以及市場基準而進行檢討及調整。酌情花紅亦按本集團之業績及僱員個人表現而給予合資格之僱員。本集團還提供教育及培訓補貼、醫療及退休福利以及有薪假期。工時、假期、休息時間、職責以及其他僱傭條款的詳細說明可見於僱傭合約內。為確保遵守最新的勞工法律及規例，本集團亦定期審視其僱傭常規。所有僱員在本集團內均享有平等的就業、培訓、晉升及職業發展機會。

華廈繼續投入資源以改善僱員的滿意度和健康，以留住人才。本年度內，並無僱員流動（2022：無）。本集團亦致力促進靈活的工作安排，以調適僱員對其工作、個人和家庭的需要。

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

## 持份者的參與過程 (續)

### 社會層面 (續)

#### 1. 僱傭及勞工常規 (續)

##### (ii) 健康與安全

本集團高度重視健康與安全，並致力提供及維持一個安全和健康的工作環境。透過盡量減低潛在的事故和損傷的風險以及面臨危害健康的風險來維持一個安全、衛生及高效率的工作場所，且嚴格遵守適用的規則和規例以識別及管理職業性危害及物質，以確保它們能得到安全的處理、運送、儲存、使用、回收、重用或棄置。本集團使用的所有物料、電子及電器設備均符合安全標準且不含有害物質。本集團為其僱員提供一個舒適及良好的工作環境外，還設有一個設備齊全的茶水間和一個寬敞的頂層公寓，供僱員休息、娛樂和用餐。本集團有責任確保所有工作場所能營運及維持於安全可靠的狀況。我們所有的工作場所均沒有有毒及有害物質。於本年度內，沒有與工作有關的死亡事故和因工傷損失工作日數（2022：無）。

儘管本市正逐漸從疫情中恢復過來，本集團繼續保持高標準的衛生水平。在物業大堂內已為租客及訪客提供搓手液。於物業的各樓層均適時進行清潔及消毒。

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

##### (iii) 發展及培訓

本集團深知維持知識和技能以及提供僱員培訓的重要性。這不僅是為了支援員工發展，也是為了確保本集團的持續增長。為了掌握市場及行業之最新發展，本集團資助教育及培訓課程，並鼓勵所有僱員參與由專業機構舉辦的研討會及工作坊或參加適當的課程。為了加強董事和主要人員的持續專業發展，將在適當的情況下由合資格的專業人士舉辦內部研討會。

(iv) 勞工準則

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

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

2. 營運慣例

(i) 供應鏈管理

與主要供應商、外判商及服務供應商（「供應商」）建立牢固的關係，對於本集團的供應鏈管理、物業維修及發展至關重要。本集團致力確保其採購及供應過程中有公平的營運慣例。我們對供應商的篩選過程不僅包括經濟和商業因素，還認真評估他們是否遵守所有適用的法律和規例，以及他們在保障工人的健康和安全的程度，以及在減輕其業務營運對環境造成的影響。負責部門與供應商時刻保持良好的溝通，並不時作出檢討。此外，我們鼓勵供應商在其業務常規中實施環境社會管治相關舉措，包括與環境保護和可持續發展相關的舉措。於本年度內，本集團已於香港聘用了二十七位供應商（2022：三十四位）。

## 持份者的參與過程 (續)

### 社會層面 (續)

#### 2. 營運慣例 (續)

##### (ii) 產品責任

為了滿足持份者對質量和可持續發展的期望，本集團確認有責任提供可靠和高質量的產品和服務。我們確保所有產品的廣告和公告資料均為準確、可靠和正確的，以達至高標準的產品責任。此外，本集團保證所有客戶資料在其業務營運過程中得到妥善保護。我們深知維護客戶機密的重要性，因此我們嚴格遵守保密要求。於本年度內，沒有租約因安全和健康原因而須撤銷，亦沒有收到租戶的投訴。

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

##### (iii) 反貪污

本集團在營運過程中堅守高標準的經營誠信，以維持一個公平、公正及高效率的工作環境。我們不容許任何形式的賄賂、欺詐、勒索、貪污或洗黑錢行為。本集團期望所有僱員以最大的誠信、決心和專業精神履行其職責，以確保本集團的聲譽不會因任何不當行為或貪污行為而蒙受損害。為防止不道德的商業常規和行為，我們為新僱員和其他相關人員提供反貪培訓。廉政公署刊發出之《董事誠信實務指南》已給予每位董事以作參考。

通過本集團的舉報程序，舉報者有機會通過一個保密平台就涉嫌不當行為或舞弊行為而提出關注。在董事會主席的指導下，本集團就所有的關注進行公正和適當的調查。



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

### 3. 社區投資

作為對社區承諾的一部分，本集團致力於與這些社區建立和諧關係，並一貫堅持履行回饋社會的義務，力求為其持份者提供長期利益。本集團確認社區參與對其長遠發展的重要性。因此，本集團經常鼓勵其僱員通過參與慈善活動為社區作出貢獻。

本集團致力於根據本地和國際上所有適用的法律、規例和規則來經營其業務。本集團政策是根據其營運的監管框架制定和更新的。董事會持續監察本集團的管理及內部監控。此外，在需要時進行培訓，務求提升本集團內部監控及合規程序的意識和理解。

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

## 董事會報告 (續)

### 績效數據摘要

#### 環境績效數據表

下述的環境績效數據乃根據聯交所刊發之上市規則附錄27而編製：

| 環境關鍵績效指標         | 單位       | 2022/23   | 2021/22   |
|------------------|----------|-----------|-----------|
| 製冷劑              | 公斤       | 68        | 23        |
| 溫室氣體總排放量         | 公噸二氧化碳當量 | 1,565     | 1,562     |
| 範圍1—直接排放及減除      | 公噸二氧化碳當量 | 107       | 35        |
| 範圍2—能源間接排放       | 公噸二氧化碳當量 | 1,458     | 1,527     |
| 所產生無害廢棄物總量       | 公噸       | 454       | 475       |
| 能源總耗量            | 千瓦時      | 2,439,615 | 2,540,858 |
| 間接能源總耗量          | 千瓦時      | 2,439,615 | 2,540,858 |
| 所購電力             | 千瓦時      | 2,439,615 | 2,540,858 |
| 間接能源總耗量密度        | 千瓦時／收益   |           |           |
| 按收益 <sup>2</sup> | 港幣千元     | 179       | 325       |
| 耗水量              | 立方米      | 13,435    | 13,795    |
| 耗水量密度            | 立方米／收益   |           |           |
| 按收益 <sup>2</sup> | 港幣千元     | 1         | 2         |

附註1：此報告中涵蓋的環境數據範圍共包括四個本集團提供物業管理服務的物業以及本集團透過於聯營公司的投資而擁有權益的兩個物業。此報告範圍與去年報告範圍相比並沒有改動。

附註2：用於計算間接能源密度和用水密度的收益數字已撇除已建成物業之港幣25,000,000元之銷售額，該等金額並不涵蓋於管理之物業範圍內。

## 社會績效數據表

下述的社會數據乃根據聯交所刊發之上市規則附錄27而編製：

| 社會關鍵績效指標                 | 單位 | 2022/23   | 2021/22   |
|--------------------------|----|-----------|-----------|
| <b>僱傭勞動力</b>             |    |           |           |
| 按性別、僱傭類別、年齡組別和地域劃分之勞動力總數 |    |           |           |
| 按地域                      |    |           |           |
| 香港                       | 數字 | 17        | 17        |
| 按僱傭類別                    |    |           |           |
| 全職工作                     | 數字 | 17        | 17        |
| 按性別                      |    |           |           |
| 女                        | 數字 | 9         | 9         |
| 男                        | 數字 | 8         | 8         |
| 按年齡組別                    |    |           |           |
| 30-39                    | 數字 | 1         | 2         |
| 40-49                    | 數字 | 3         | 3         |
| 50-59                    | 數字 | 8         | 7         |
| 60或以上                    | 數字 | 5         | 5         |
| 總數                       |    | <b>17</b> | <b>17</b> |
| <b>僱員流失比率</b>            |    |           |           |
| 按性別、年齡組別和地域劃分之僱員流失比率     |    |           |           |
| 按地域                      |    |           |           |
| 香港                       | 數字 | 0         | 0         |
| 按性別                      |    |           |           |
| 女                        | 數字 | 0         | 0         |
| 男                        | 數字 | 0         | 0         |
| 按年齡組別                    |    |           |           |
| 30-39                    | 數字 | 0         | 0         |
| 40-49                    | 數字 | 0         | 0         |
| 50-59                    | 數字 | 0         | 0         |
| 60或以上                    | 數字 | 0         | 0         |
| 總數                       |    | <b>0</b>  | <b>0</b>  |

## 董事會報告 (續)

| 社會關鍵績效指標                     | 單位     | 2022/23    | 2021/22    |
|------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>僱員發展與培訓</b>               |        |            |            |
| 按性別和僱員類別劃分之受訓僱員百分比           |        |            |            |
| 按性別                          |        |            |            |
| 女                            | 百分比    | 22%        | 22%        |
| 男                            | 百分比    | 50%        | 50%        |
| 按僱傭類別                        |        |            |            |
| 高層管理人員                       | 百分比    | 100%       | 100%       |
| 管理人員                         | 百分比    | 67%        | 67%        |
| 總數                           | 百分比    | <b>35%</b> | <b>35%</b> |
| 按性別和僱員類別劃分之每位僱員<br>平均完成的培訓時數 |        |            |            |
| 按性別                          |        |            |            |
| 女                            | 每人平均時數 | 20         | 20         |
| 男                            | 每人平均時數 | 10         | 9          |
| 按僱傭類別                        |        |            |            |
| 高層管理人員                       | 每人平均時數 | 10         | 9          |
| 管理人員                         | 每人平均時數 | 20         | 20         |
| <b>職業健康和安全</b>               |        |            |            |
| 與工作有關的死亡                     |        |            |            |
| 匯報與工作有關的死亡人數                 | 數字     | 0          | 0          |
| 與工作有關的死亡比率                   | 百分比    | 0          | 0          |
| 因工傷損失工作日數                    | 日      | 0          | 0          |
| <b>供應鏈管理</b>                 |        |            |            |
| 供應商數目                        |        |            |            |
| 按地域                          |        |            |            |
| 香港                           | 數字     | 27         | 34         |

附註：本報告涵蓋的社會數據範圍包括本集團內所有員工。

聯交所環境社會管治指引內容索引

| 層面、<br>一般披露、<br>關鍵績效指標 | 簡介   | 參考章節／備註            |
|------------------------|--|--------------------|
| <b>A. 環境</b>           |  |                    |
| <b>層面A1：排放物</b>        |  |                    |
| 一般披露                   | 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 環境層面               |
| 關鍵績效<br>指標A1.1         | 排放物種類及相關排放數據。  | 績效數據摘要             |
| 關鍵績效<br>指標A1.2         | 直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度。  | 績效數據摘要             |
| 關鍵績效<br>指標A1.3         | 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。  | 本集團的營運沒有產生大量有害廢棄物。 |
| 關鍵績效<br>指標A1.4         | 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。  | 績效數據摘要             |
| 關鍵績效<br>指標A1.5         | 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。   | 環境層面 – 排放物         |
| 關鍵績效<br>指標A1.6         | 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。                                     | 環境層面 – 排放物         |
| <b>層面A2：資源使用</b>       |  |                    |
| 一般披露                   | 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。   | 環境層面 – 資源使用        |
| 關鍵績效<br>指標2.1          | 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。   | 績效數據摘要             |

## 董事會報告 (續)

| 層面、<br>一般披露、<br>關鍵績效指標 | 簡介  | 參考章節／備註                        |
|------------------------|---|--------------------------------|
| 關鍵績效<br>指標2.2          | 總耗水量及密度。                                    | 績效數據摘要                         |
| 關鍵績效<br>指標2.3          | 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。               | 環境層面 — 資源使用                    |
| 關鍵績效<br>指標2.4          | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 環境層面 — 資源使用                    |
| 關鍵績效<br>指標2.5          | 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。            | 作為一家物業投資及管理集團，華廈與所用包裝材料並無重大關聯。 |
| <b>層面A3：環境及天然資源</b>    |   |                                |
| 一般披露                   | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。                     | 環境層面 — 環境及天然資源                 |
| 關鍵績效<br>指標A3.1         | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。           | 環境層面 — 環境及天然資源                 |
| <b>層面A4：氣候變化</b>       |   |                                |
| 一般披露                   | 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。            | 環境層面 — 氣候變化                    |
| 關鍵績效<br>指標A4.1         | 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。            | 環境層面 — 氣候變化                    |

| 層面、<br>一般披露、<br>關鍵績效指標 | 簡介   | 參考章節／備註      |
|------------------------|--|--------------|
| <b>B. 社會</b>           |  |              |
| <b>僱傭及勞工常規</b>         |  |              |
| <b>層面B1：僱傭</b>         |  |              |
| 一般披露                   | 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 社會層面－僱傭及勞工常規 |
| 關鍵績效指標B1.1             | 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。   | 績效數據摘要       |
| 關鍵績效指標B1.2             | 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。  | 績效數據摘要       |
| <b>層面B2：健康與安全</b>      |  |              |
| 一般披露                   | 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。                      | 社會層面－僱傭及勞工常規 |
| 關鍵績效指標B2.1             | 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。  | 績效數據摘要       |
| 關鍵績效指標B2.2             | 因工傷損失工作日數。   | 績效數據摘要       |
| 關鍵績效指標B2.3             | 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。   | 社會層面－僱傭及勞工常規 |

## 董事會報告 (續)

| 層面、<br>一般披露、<br>關鍵績效指標 | 簡介   | 參考章節／備註        |
|------------------------|--|----------------|
| <b>層面B3：發展及培訓</b>      |  |                |
| 一般披露                   | 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。                            | 社會層面 — 僱傭及勞工常規 |
| 關鍵績效<br>指標B3.1         | 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。                                      | 績效數據摘要         |
| 關鍵績效<br>指標B3.2         | 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。                                | 績效數據摘要         |
| <b>層面B4：勞工準則</b>       |  |                |
| 一般披露                   | 有關防止童工或強制勞工的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 社會層面 — 僱傭及勞工常規 |
| 關鍵績效<br>指標B4.1         | 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。                                   | 社會層面 — 僱傭及勞工常規 |
| 關鍵績效<br>指標B4.2         | 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。                                  | 社會層面 — 僱傭及勞工常規 |
| <b>營運慣例</b>            |  |                |
| <b>層面B5：供應鏈管理</b>      |  |                |
| 一般披露                   | 管理供應鏈的環境及社會風險政策。   | 社會層面 — 營運慣例    |
| 關鍵績效<br>指標B5.1         | 按地區劃分的供應商數目。   | 績效數據摘要         |
| 關鍵績效<br>指標B5.2         | 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。                 | 社會層面 — 營運慣例    |
| 關鍵績效<br>指標B5.3         | 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。                    | 社會層面 — 營運慣例    |



| 層面、<br>一般披露、<br>關鍵績效指標 | 簡介   | 參考章節／備註  |
|------------------------|--|--|
| 關鍵績效<br>指標B5.4         | 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，<br>以及相關執行及監察方法。   | 社會層面 — 營運慣例  |
| <b>層面B6：產品責任</b>       |  |  |
| 一般披露                   | 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私<br>隱事宜以及補救方法的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例<br>的資料。 | 社會層面 — 營運慣例  |
| 關鍵績效<br>指標B6.1         | 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收<br>的百分比。   | 沒有發生不遵守有關所<br>提供產品和服務的健康<br>與安全影響的規例和／<br>或自願守則的事件。      |
| 關鍵績效<br>指標B6.2         | 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。  | 社會層面 — 營運慣例  |
| 關鍵績效<br>指標B6.3         | 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。   | 對華廈並不是重要議<br>題，因其大部分業務為<br>物業維修和投資。                      |
| 關鍵績效<br>指標B6.4         | 描述質量檢定過程及產品回收程序。   | 對華廈並不是重要議<br>題，因其大部分業務為<br>物業維修和投資，而且<br>其營運中沒有產品回<br>收。 |

## 董事會報告 (續)

| 層面、<br>一般披露、<br>關鍵績效指標 | 簡介  | 參考章節／備註           |
|------------------------|---|-------------------|
| 關鍵績效<br>指標B6.5         | 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。                                   | 社會層面 — 營運慣例       |
| <b>層面B7：反貪污</b>        |   |                   |
| 一般披露                   | 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：<br>(a) 政策；及<br>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 社會層面 — 營運慣例       |
| 關鍵績效<br>指標B7.1         | 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。                           | 匯報期內，本公司沒有貪污訴訟案件。 |
| 關鍵績效<br>指標B7.2         | 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。                                      | 社會層面 — 營運慣例       |
| 關鍵績效<br>指標B7.3         | 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。   | 社會層面 — 營運慣例       |
| <b>社區</b>              |   |                   |
| <b>層面B8：社區投資</b>       |   |                   |
| 一般披露                   | 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。                         | 社會層面 — 營運慣例       |
| 關鍵績效<br>指標B8.1         | 專注貢獻範疇。   | 客戶滿意度和社區建設。       |
| 關鍵績效<br>指標B8.2         | 在專注範疇所動用資源。   | 我們正在收集和總結所動用的資源。  |

## 有關本公司就上市規則第13.24條（「第13.24條」）之事宜的更新

茲提述(1)本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告內有關第13.24條的更新、(2)本公司於二零二二年十月十一日刊發之公告，內容有關聯交所發出之函件內載列本公司之復牌指引（「二零二二年十月復牌指引」）及(3)本公司於二零二三年六月二十八日刊發之公告，內容有關聯交所發出之函件內載列本公司之額外復牌指引（「額外復牌指引」與二零二二年十月復牌指引合稱「復牌指引」）。根據上市規則第6.01A (1)條，聯交所可將已連續停牌18個月的任何證券除牌。

根據上市規則第13.09條及第13.24A條，本公司已刊發日期為(i)二零二二年十二月十四日之公告，內容有關復牌進度之第一季度更新及繼續暫停買賣、(ii)二零二三年三月十四日之公告，內容有關復牌進度之第二季度更新及繼續暫停買賣及(iii)二零二三年六月十四日之公告，內容有關復牌進度之第三季度更新及繼續暫停買賣。

於本報告日，本公司股份（「股份」）仍暫停買賣，以待復牌指引的履行。

詳情請參閱本公司日期為二零二二年九月二日、二零二二年九月十四日、二零二二年十月十一日、二零二二年十二月十四日、二零二三年三月十四日、二零二三年六月十四日及二零二三年六月二十八日的公告。

## 自願性無條件現金要約

於二零二三年三月十三日，本公司正式獲悉艾德資本有限公司及邁時資本有限公司代表高偉發展有限公司（「要約人」）（一間由本公司三位執行董事鍾棋偉先生、鍾仁偉先生及鍾英偉先生各自按等額股份實益擁有之公司）就所有股東持有的所有已發行股份（除執行董事及堪富利集團有限公司（一間由鍾棋偉先生、其配偶及彼等之兩名子女按等額股份擁有之公司）以外之股東）（「要約股東」）（「要約股份」）提呈自願性無條件現金要約（「要約」）。要約於二零二三年六月八日截止，要約人已收到合共46,953,629股要約股份（「接納股份」）的有效接納，佔已發行股份總數約百分之三十八點八二。

詳情請參閱日期為二零二三年三月十三日、二零二三年四月二日、二零二三年四月二十六日、二零二三年五月二日、二零二三年五月十七日、二零二三年五月二十五日及二零二三年六月八日由要約人與本公司聯合刊發的公告，以及由要約人與本公司於二零二三年四月二十六日聯合刊發之綜合要約及回應文件。

### 本公司公眾持股量

茲亦提述要約人與本公司於二零二三年六月八日聯合刊發的公告，內容有關(其中包括)要約結果及本公司公眾持股量(「截止公告」)。

誠如截止公告內所披露，緊接要約截止(即二零二三年六月八日下午四時正)後，待完成向要約人轉讓接納股份的程序，8,881,411股股份(佔於本報告日已發行股份總數約百分之七點三四)由公眾人士(定義見上市規則)持有。

於本報告日，向要約人轉讓接納股份的程序已經完成，因此，本公司未能符合上市規則第8.08(1)(a)條項下之百分之二十五之最低公眾持股量規定。

於二零二三年六月二十一日，本公司收悉聯交所發出之函件，載列以下就股份恢復買賣的額外復牌指引：

- 恢復上市規則第8.08(1)條項下規定的最低公眾持股量

本公司於其證券獲准恢復買賣前，必須符合所有適用於本公司的復牌指引，對導致其暫停買賣的事宜作出補救及全面遵守上市規則至聯交所滿意。為此，本公司負有制定其恢復買賣行動計劃的主要責任。倘若本公司情況有變，聯交所可修改或補充適用於本公司的復牌指引。詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月二十八日的公告。

### 獲准許的彌償

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

### 核數師

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

承董事會命

主席  
鍾棋偉

香港，二零二三年六月二十九日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

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

## 企業管治守則

截至二零二三年三月三十一日止之財政年度內，本公司一直應用及遵守上市規則附錄14之《企業管治守則》（「企業管治守則」）內所載之守則條文，惟就管治守則條文第C.2.1條有關本公司主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色有所偏離則除外。就上述偏離而作出審慎考慮的理由將在本報告之稍後部分進行討論。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10內所載之標準守則，作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零二三年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則內所規定之準則。

### 企業管治職能

企業管治是董事會成員的集體責任。董事會根據企業管治守則履行其企業管治職能的職責包括：

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

本公司各董事會轄下委員會（「董事會轄下委員會」）獲授予若干職責。董事會由三個董事會轄下委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會提供支援，有關其詳情及各自的職權範圍載於本報告稍後部分。

### 董事會

#### 董事會多元化政策

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

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

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

董事會確認董事會性別多元化的重要性，此不僅改善本公司企業管治體系和董事會的策略決定，而且也對本公司引入正面的價值觀。董事會目前沒有女性董事。我們將繼續積極物色合適的人選，以便於二零二四年十二月三十一日之前在董事會任命至少一名女性董事。

## 董事會組合

董事會現有以下七名成員：

### 執行董事

鍾棋偉先生 (主席)  
鍾仁偉先生  
鍾英偉先生

### 非執行董事

伍國棟先生

### 獨立非執行董事

陳煥江先生  
歐陽長恩先生 (於二零二二年十一月一日起辭任)  
陳永達先生  
郭立成先生

### 董事會 (續)

#### 董事責任、權力轉授和董事會程序

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

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

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

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



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

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

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

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

## 董事培訓

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

## 企業管治報告 (續)

### 董事會 (續)

#### 董事培訓 (續)

各董事已向本公司提供其於二零二二／二零二三財政年度內之持續專業發展紀錄。本年度內之董事培訓紀錄如下：

| 董事                         | 出席監管發展及／<br>或董事職責之研討會 | 閱讀監管更新資料或<br>有關本公司或<br>其業務之資料 |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <i>執行董事</i>                |                       |                               |
| 鍾棋偉先生 (主席)                 | ✓                     | ✓                             |
| 鍾仁偉先生                      | ✓                     | ✓                             |
| 鍾英偉先生                      | ✓                     | ✓                             |
| <i>非執行董事</i>               |                       |                               |
| 伍國棟先生                      | ✓                     | ✓                             |
| <i>獨立非執行董事</i>             |                       |                               |
| 陳煥江先生                      | ✓                     | ✓                             |
| 歐陽長恩先生<br>(於二零二二年十一月一日起辭任) | -                     | -                             |
| 陳永達先生                      | ✓                     | ✓                             |
| 郭立成先生                      | ✓                     | ✓                             |

## 董事會議事程序以及資料提供及使用

董事會定期開會，而每年至少召開四次定期會議，大約每季一次。若然需要討論及議決重大事項或重要事宜時，將會另行召開會議。在二零二二／二零二三財政年度內及截至年度報告書日期止，董事會分別於二零二二年六月、八月、十月及十一月以及二零二三年三月召開了九次親身出席之會議。各董事在此等會議之出席詳情如下：

| 董事                      | 出席／舉行<br>會議次數 |
|-------------------------|---------------|
| <b>執行董事</b>             |               |
| 鍾棋偉先生 (主席)              | 9/9           |
| 鍾仁偉先生                   | 9/9           |
| 鍾英偉先生                   | 9/9           |
| <b>非執行董事</b>            |               |
| 伍國棟先生                   | 9/9           |
| <b>獨立非執行董事</b>          |               |
| 陳煥江先生                   | 8/9           |
| 歐陽長恩先生 (於二零二二年十一月一日起辭任) | 4/9           |
| 陳永達先生                   | 9/9           |
| 郭立成先生                   | 2/9           |

截至二零二三年三月三十一日止年度內，主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

為確保董事能夠以有意義和有效的方式參與董事會議事程序，各董事獲給予充裕的時間以安排他們出席每個會議的日程，至少於每次定期會議前十四天向全體董事發出正式通告，全體董事均有機會提出商討事項以列入會議議程。為確保各董事對董事會會議及其轄下委員會會議之討論事項具備充分資料以作出適當決定，會議議程連同董事會文件及其相關資料均於會議召開前不少於三天交予各董事。

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

## 董事會 (續)

### 董事會議事程序以及資料提供及使用 (續)

除了召開董事會會議外，若干事宜以傳閱書面決議案方式處理。

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

### 董事及高級人員責任

本公司自二零零四年起已為其董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

### 主席及行政總裁

按管治守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有所區分及不應由同一人履行。鍾棋偉先生為本公司董事會主席，而本公司並沒有設置行政總裁一職。行政總裁之角色乃由所有執行董事在董事會主席之領導下，按各人清楚劃分之職責來履行。董事會認為此安排能讓各位擁有不同專長的執行董事作出貢獻，以及能確保董事會與本集團管理層之間的權力及權限取得平衡。故此，董事會相信此架構能使本集團可迅速及有效地作出及執行決策，並有利於本集團之業務前景。

### 委任、重選及罷免董事

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

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

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

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

根據管治守則條文第C.3.3條規定，本公司應有委任董事的正式委任書，訂明有關委任董事的主要條款及條件。本公司已向各位董事發出該正式委任書。

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

本公司現有七名董事，包括四名非執行董事。由於七名董事中的三分之一董事將於每年的股東週年大會上輪值告退，故此他們每一位須最少每三年退任一次。董事會認為目前委任董事（包括非執行董事）時雖然沒有訂明任期，惟他們須於股東週年大會上輪值告退，並接受股東重選的做法屬合理及切合本公司的需要。

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

### 委任、重選及罷免董事 (續)

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

在即將舉行的股東週年大會上膺選連任之退任董事名稱及詳情,刊載於日期為二零二三年七月二十七日之本公司通函附錄內。

### 董事會轄下委員會

本公司現時有三個董事會轄下委員會,即提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。所有委員會均有具體的職權範圍,明確界定其權力及職責。各委員會的職權範圍規定該等委員會要向董事會匯報其決定或建議。職權範圍獲定期作出審閱及更新以確保其仍然合適及反映良好的常規及管治之變更。就制定本公司的企業管治政策及列載於管治守則條文第A.2.1條內的企業管治職責均由董事會履行。

#### 提名委員會

本公司之提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年成立,大部份成員均為獨立非執行董事。提名委員會現時由董事會主席鍾棋偉先生擔任主席,並由另一位執行董事鍾仁偉先生及三位獨立非執行董事,即陳煥江先生、陳永達先生及郭立成先生組成。本公司之公司秘書為提名委員會的秘書。

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

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

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

截至二零二三年三月三十一日止之財政年度內，提名委員會舉行了一次會議。各委員在此會議之出席詳情如下：

| 委員會成員                   | 出席／舉行<br>會議次數 |
|-------------------------|---------------|
| <b>執行董事</b>             |               |
| 鍾棋偉先生 (主席)              | 1/1           |
| 鍾仁偉先生                   | 1/1           |
| <b>獨立非執行董事</b>          |               |
| 陳煥江先生                   | 1/1           |
| 歐陽長恩先生 (於二零二二年十一月一日起辭任) | 0/1           |
| 陳永達先生                   | 1/1           |
| 郭立成先生                   | 0/1           |

#### 董事會多元化政策

董事會制定了董事會多元化政策，旨在實現董事會成員的多元化。本公司確信擁有多元化董事會裨益良多，且視董事會層面之多元化觀點為達至可持續及均衡發展之關鍵要素。甄選董事會成員乃基於多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、種族、技能、知識、服務任期以及董事會不時認為相關及適用之其他因素。最終將按經甄選董事會成員之長處及其可對董事會帶來之貢獻而作出決定。

#### 提名政策

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

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



## 董事會轄下委員會 (續)

### 提名委員會 (續)

#### 甄選準則

在評估候選人是否適合時，提名委員會及董事會將考慮下述準則：

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

#### 提名程序

##### (i) 委任增補董事及替補董事

- 如董事會決定需要委任增補或替補董事，其將循多個渠道物色適合的候選人，包括但不限於董事及提名委員會之推薦。
- 當收到交予董事會的候選人之提案後，提名委員會秘書將召開委員會會議，藉以根據候選人的個人簡歷和其他相關詳細資料，以及上述甄選準則而考慮和評估該候選人是否適合推薦予董事會。



- 如該候選人被視為合適，提名委員會將推薦給董事會作考慮及審批。
- 董事會會議繼而舉行，藉以考慮及認為適當時，通過委任該候選人為董事。
- 董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會的增補董事，其須根據公司章程細則於該委任後的下一屆股東週年大會上獲股東重選。

#### (ii) 重選董事

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

#### (iii) 股東提名董事

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

### 董事會轄下委員會 (續)

#### 提名委員會 (續)

##### 審閱及監察

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

#### 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零五年成立，現時由陳煥江先生(主席)、陳永達先生及郭立成先生等三位獨立非執行董事，以及非執行董事伍國棟先生組成。本公司的公司秘書擔任此委員會的秘書。

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

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

截至二零二三年三月三十一日止之財政年度，薪酬委員會舉行了一次會議。委員會各成員在此會議之出席詳情如下：

| 委員會成員                   | 出席／舉行<br>會議次數 |
|-------------------------|---------------|
| <i>獨立非執行董事</i>          |               |
| 陳煥江先生 (主席)              | 1/1           |
| 歐陽長恩先生 (於二零二二年十一月一日起辭任) | 0/1           |
| 陳永達先生                   | 1/1           |
| 郭立成先生                   | 0/1           |
| <i>非執行董事</i>            |               |
| 伍國棟先生                   | 1/1           |

在該會議上，透過參照本集團之表現及利潤，以及某些從事地產行業的上市公司董事的酬金水平，檢討了董事的酬金待遇。概無董事參與訂定其本身的酬金。截至二零二三年三月三十一日止年度，按酬金等級披露董事及高層管理人員的酬金詳情載於年度報告書第98至100頁之綜合財務報表附註九內。

### 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）於一九九八年成立，現時由陳煥江先生（主席）、陳永達先生及郭立成先生等三位獨立非執行董事，以及非執行董事伍國棟先生組成。概無本公司現時的核數公司的前任合夥人於其終止成為合夥人日期起計兩年內，擔任委員會的成員。委員會的成員擁有足夠的財務及會計經驗與專長以履行他們的職責。本公司的公司秘書擔任審核委員會的秘書。

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

### 董事會轄下委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

審核委員會於其職權範圍內所載之主要職責包括：—

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

截至二零二三年三月三十一日止財政年度內，審核委員會連同本公司外聘核數師分別於二零二二年六月及十一月召開了兩次會議，藉以商討及審閱向股東匯報的財務及其他資料 (包括呈交董事會審批前的二零二一／二零二二年之年度業績及二零二二／二零二三年之中期業績)、本集團採納的會計原則及常規，以及本公司的風險管理及內部監控事宜。委員會亦檢討本公司外聘核數師之獨立性。

委員會各成員在此等會議之出席詳情如下：

| 委員會成員                        | 出席／舉行<br>會議次數 |
|------------------------------|---------------|
| <b>獨立非執行董事</b>               |               |
| 陳煥江先生 (主席) (於二零二二年十一月一日起獲委任) | 2/2           |
| 歐陽長恩先生 (主席) (於二零二二年十一月一日起辭任) | 1/2           |
| 陳永達先生                        | 2/2           |
| 郭立成先生                        | 0/2           |
| <b>非執行董事</b>                 |               |
| 伍國棟先生                        | 2/2           |

董事會與審核委員會對甄選、委任、辭任或解僱外聘核數師事宜上並無異議。

審核委員會聯同本公司外聘核數師於二零二三年六月下旬舉行的一個會議上，已審閱及商討本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的財務報表。

## 公司秘書

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

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

## 公司秘書 (續)

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

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

於回顧年內，公司秘書接受了多於15小時的專業培訓以提升其技能及知識。

## 核數師酬金

截至二零二三年三月三十一日止年度，已付及應付本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所為本集團提供核數服務之酬金為港幣560,100元，而非核數服務主要包括中期審閱之酬金為港幣189,000元。有關環境社會管治諮詢服務的諮詢服務酬金為港幣200,000元，此須付予其環境社會管治服務團隊，此團隊跟負責本集團之核數團隊分開。

## 核數

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

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

全體董事確認他們有編製及審閱本公司財務報表的責任，以確保財務報表能真實和公平地顯示本公司及本集團於二零二三年三月三十一日結算時之財政狀況以及本集團於該日止年度的溢利及現金流量。在編製本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的財務報表時，董事會在本公司會計部協助下已選擇及貫徹應用香港普遍接納的合適會計政策及原則，並審慎及合理地作出了判斷及估算，按持續經營為基礎編製財務報表。按管治守則條文第D.1.3條內所提及，各董事概不知悉有任何事件或情況存在著重大不確切性而可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

本公司的核數師在年度報告書第65至70頁刊載之「獨立核數師報告」中就其在本公司及本集團財務報表的申報責任作出聲明。

董事會已在年度報告書第6至8頁之「管理層討論及分析」內，加入了討論及分析本集團表現的獨立敘述。

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

## 風險管理及內部監控

### 風險管理

董事會全面負責制定、維持及持續對本集團的風險管理及內部監控系統的充足性及有效性作出評估。該等風險包括但不限於與環境社會管治有關的重大風險。設計該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並只能就有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

## 風險管理及內部監控 (續)

### 風險管理 (續)

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

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

本集團風險管理架構包括以下的主要特徵：

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

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



## 內部監控

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

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

## 舉報及反貪污政策

本公司已成立舉報政策及系統,以便僱員及任何人士均可就任何與本集團有關之可疑或實際不當行為提出關注。本集團將會就該等不當行為採取適當的行動,並在適當情況下向有關執法部門舉報。

此外,本公司已採納反貪污及賄賂政策,為我們的僱員提供有關如何確認及處理賄賂和貪污的指引。每位僱員均有責任透過當中所載述之渠道向本公司舉報任何可能違反該政策的行為。

## 風險管理及內部監控系統檢討

於截至二零二三年三月三十一日止年度內,董事會透過與審核委員會討論以檢討本集團風險管理及內部監控系統之成效,此涵蓋財務、運作、合規及風險管理等範疇的主要監控程序,並滿意本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

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

### 風險管理及內部監控 (續)

#### 風險管理及內部監控系統檢討 (續)

此外，於本年度內管理層已確認本集團之風險管理及內部監控系統均為有效。

董事會已檢視，並對本集團在會計、內部審核、財務匯報職能方面以及與本公司環境社會管治表現和匯報相關之充足資源、員工資歷及經驗、培訓要求及預算均感到滿意。

### 股東參與

#### 投資者及與股東的溝通

本公司已制定與股東溝通之政策，以提升企業及投資者關係的透明度。本公司致力盡可能廣泛和及時地向所有利益相關者披露有關本集團的所有重大信息。本公司每年對溝通政策作出檢討。

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

本公司的董事會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會各主席、三個董事會轄下委員會之成員以及本公司外聘核數師代表均有出席二零二二年股東週年大會，以解答股東於該會議上的提問。

各董事在二零二二年股東週年大會之出席詳情如下：

| 董事                      | 出席／舉行<br>會議次數 |
|-------------------------|---------------|
| <b>執行董事</b>             |               |
| 鍾棋偉先生 (主席)              | 1/1           |
| 鍾仁偉先生                   | 1/1           |
| 鍾英偉先生                   | 1/1           |
| <b>非執行董事</b>            |               |
| 伍國棟先生                   | 1/1           |
| <b>獨立非執行董事</b>          |               |
| 陳煥江先生                   | 1/1           |
| 歐陽長恩先生 (於二零二二年十一月一日起辭任) | 1/1           |
| 陳永達先生                   | 1/1           |
| 郭立成先生                   | 0/1           |

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

## 股東大會

為了給予股東大會發放充分通知，本公司安排在股東週年大會舉行前至少20個營業日向股東發送通告，而就所有其他股東大會而言，亦安排在大會舉行前至少10個營業日發送通告。二零二三年股東週年大會擬於二零二三年九月十二日星期二上午十一時正舉行。該股東週年大會之通告將於二零二三年七月下旬刊登及派發給各股東。

本公司適時通知股東以投票方式表決的程序，並確保符合上市規則及公司章程細則有關以投票方式表決的規定。每項實際獨立的事宜如重選個別董事在股東週年大會上以個別決議案提呈。

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

根據上市規則，股東在股東大會上所作出的任何表決必須以投票方式進行表決。因此，二零二三年股東週年大會之主席將按照上市規則及公司章程細則第70條，要求於該會議上建議之各項決議案以投票方式進行表決。

### 股東參與 (續)

#### 股東權利

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

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

股東可透過以下聯絡方式向本公司作出查詢或建議：

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

#### 組織章程文件之變更

於截至二零二三年三月三十一日止年度內，公司章程細則並無作出修訂。其最新版本已經分別登載於聯交所及本公司網站。

除上述所披露外，本公司於截至二零二三年三月三十一日止財政年度內貫徹遵守管治守則內所載之所有守則條文。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致華廈置業有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

華廈置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第71至123頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零二三年三月三十一日的綜合資產負債表、
- 截至該日止年度的綜合全面收益表、
- 截至該日止年度的綜合權益變動表、
- 截至該日止年度的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三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。

---

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

## 獨立核數師報告 (續)

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

### 關鍵審計事項

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

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

## 關鍵審計事項

### 貴集團及聯營公司所持有的投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註二(e)、四(a)、八、十四及十六。

於二零二三年三月三十一日，貴集團投資物業以公平值列賬為港幣2億1,320萬元。其中貴集團應佔聯營公司所持投資物業之賬面值港幣6億4,000萬元包括於聯營公司投資內。截至二零二三年三月三十一日，貴集團綜合全面收益表已入賬投資物業之公平值虧損港幣710萬元，而貴集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值利潤港幣1,370萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。

貴集團及聯營公司所持有的投資物業的公平值得到獨立外聘估值師的估值支持。

當為投資物業進行評估，估值師用直接比較法及收入資本化法。這取決於某些需要管理層重大判斷的關鍵假設，包括應用不可觀察輸入值於估值中。

我們專注這一領域，是由於投資物業的重大數值及釐定估值時所涉及的重大判斷及估算。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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

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

我們邀請內部估值專家評估所選估值方法的適當性及所採用關鍵假設的合理性。

我們將估值中採用的數據輸入（例如可比較物業的近期交易價格和過往租金）樣本與貴集團及其聯營公司近期續租租約或市場數據進行比較。

根據所獲得的審計證據，我們認為貴集團及聯營公司的投資物業估值所用的關鍵假設得到現有證據的支持。



## 其他信息

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

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

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

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

## 董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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



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

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

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

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

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是徐一菁。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二三年六月二十九日

# 綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

|                            | 附註 | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
|----------------------------|----|-------------|-------------|
| 收益                         | 五  | 38,611,721  | 7,812,695   |
| 投資物業之公平值變動                 | 十四 | (7,100,000) | 100,000     |
| 按公平值計入損益賬之金融資產之<br>公平值虧損淨額 |    | -           | (205,407)   |
| 出售按公平值計入損益賬之金融資產之虧損        |    | (68,378)    | -           |
| 其他(虧損)/利潤                  | 六  | (6,209,652) | 3,491,274   |
| 獲取收入之物業之直接開支               | 七  | (2,320,516) | (1,505,363) |
| 出售已建成物業成本                  |    | (1,091,095) | -           |
| 員工成本                       | 七  | (8,643,174) | (8,559,287) |
| 其他經營費用                     | 七  | (2,447,275) | (1,817,959) |
| 經營溢利/(虧損)                  |    | 10,731,631  | (684,047)   |
| 應佔聯營公司業績                   | 八  | 11,737,161  | 38,599,505  |
| 除所得稅前溢利                    |    | 22,468,792  | 37,915,458  |
| 所得稅(費用)/抵免                 | 十一 | (2,712,617) | 1,064,904   |
| 本公司權益持有人應佔溢利及全面<br>收益總值    |    | 19,756,175  | 38,980,362  |
| 股息                         | 十二 | 41,126,400  | 41,126,400  |
| 每股盈利(基本及攤薄)                | 十三 | 0.16        | 0.32        |

載於第76至123頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合資產負債表

於二零二三年三月三十一日

|                        | 附註  | 二零二三年<br>港元          | 二零二二年<br>港元   |
|------------------------|-----|----------------------|---------------|
| <b>資產</b>              |     |                      |               |
| <b>非流動資產</b>           |     |                      |               |
| 投資物業                   | 十四  | 213,200,000          | 220,300,000   |
| 於聯營公司之投資               | 十六  | 803,654,069          | 816,816,908   |
| 遞延所得稅資產                | 二十三 | 7,197,896            | 6,146,263     |
|                        |     | <b>1,024,051,965</b> | 1,043,263,171 |
| <b>流動資產</b>            |     |                      |               |
| 待出售之已建成物業              | 十七  | 695,374              | 1,456,911     |
| 聯營公司欠款                 | 十六  | –                    | 38,231,825    |
| 應收業務賬款及其他應收款項          | 十八  | 2,214,075            | 1,171,858     |
| 可退回所得稅                 |     | –                    | 3,029         |
| 按公平值計入損益賬之金融資產         | 十九  | –                    | 1,465,790     |
| 現金及銀行結餘                | 二十  | 313,875,081          | 277,613,090   |
|                        |     | <b>316,784,530</b>   | 319,942,503   |
| <b>資產總值</b>            |     | <b>1,340,836,495</b> | 1,363,205,674 |
| <b>權益</b>              |     |                      |               |
| <b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b> |     |                      |               |
| 股本                     | 二十一 | 78,624,000           | 78,624,000    |
| 保留溢利                   | 二十二 |                      |               |
| – 擬派發股息                | 十二  | 27,820,800           | 27,820,800    |
| – 其他                   |     | 1,129,616,898        | 1,150,987,123 |
|                        |     | <b>1,157,437,698</b> | 1,178,807,923 |
| <b>權益總值</b>            |     | <b>1,236,061,698</b> | 1,257,431,923 |

|                | 附註  | 二零二三年<br>港元          | 二零二二年<br>港元   |
|----------------|-----|----------------------|---------------|
| <b>負債</b>      |     |                      |               |
| <b>非流動負債</b>   |     |                      |               |
| 遞延所得稅負債        | 二十三 | 1,076,478            | 896,422       |
| <b>流動負債</b>    |     |                      |               |
| 欠聯營公司款項        | 十六  | 95,366,033           | 98,066,033    |
| 應付業務賬款及其他應付款項  | 二十四 | 4,749,042            | 6,811,296     |
| 應付所得稅          |     | 3,583,244            | –             |
|                |     | <b>103,698,319</b>   | 104,877,329   |
| <b>負債總值</b>    |     | <b>104,774,797</b>   | 105,773,751   |
| <b>權益及負債總值</b> |     | <b>1,340,836,495</b> | 1,363,205,674 |
| <b>流動資產淨額</b>  |     | <b>213,086,211</b>   | 215,065,174   |

載於第71至123頁之綜合財務報表於二零二三年六月二十九日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署。

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

載於第76至123頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

| 附註                        | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元        |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>經營業務之現金流量</b>          |                    |                    |
| 除所得稅前溢利                   | 22,468,792         | 37,915,458         |
| 投資物業之公平值變動                | 7,100,000          | (100,000)          |
| 應佔聯營公司業績                  | (11,737,161)       | (38,599,505)       |
| 匯兌虧損／(利潤)                 | 6,397,068          | (3,303,232)        |
| <b>營運資本變動前之經營溢利／(虧損)</b>  | <b>24,228,699</b>  | <b>(4,087,279)</b> |
| 待出售之已建成物業之減少              | 761,537            | -                  |
| 應收業務賬款及其他應收款項之增加          | (1,042,217)        | (264,251)          |
| 按公平值計入損益賬之金融資產之減少         | 1,465,790          | 205,407            |
| 應付業務賬款及其他應付款項之(減少)／增加     | (2,062,254)        | 2,814,918          |
| <b>營運業務產生／(耗用)之現金淨額</b>   | <b>23,351,555</b>  | <b>(1,331,205)</b> |
| 退回香港利得稅                   | 2,079              | 4,581              |
| <b>經營業務產生／(耗用)之現金淨額</b>   | <b>23,353,634</b>  | <b>(1,326,624)</b> |
| <b>投資業務之現金流量</b>          |                    |                    |
| 給聯營公司之資金轉賬                | (1,927,500)        | (5,217,500)        |
| 收聯營公司之資金轉賬及股息             | 62,359,325         | 40,765,195         |
| <b>投資業務產生之現金淨額</b>        | <b>60,431,825</b>  | <b>35,547,695</b>  |
| <b>融資業務之現金流量</b>          |                    |                    |
| 已付本公司權益持有者之股息             | (41,126,400)       | (41,126,400)       |
| <b>現金及現金等價物之增加／(減少)淨額</b> | <b>42,659,059</b>  | <b>(6,905,329)</b> |
| 年初現金及現金等價物                | 277,613,090        | 281,215,187        |
| 匯兌(虧損)／利潤                 | (6,397,068)        | 3,303,232          |
| <b>年終現金及現金等價物</b>         | <b>313,875,081</b> | <b>277,613,090</b> |

載於第76至123頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

於二零二三年三月三十一日

|             | 附註  | 二零二三年<br>港元          | 二零二二年<br>港元   |
|-------------|-----|----------------------|---------------|
| 年初權益總值      |     | <b>1,257,431,923</b> | 1,259,577,961 |
| 年度溢利及全面收益總值 | 二十二 | <b>19,756,175</b>    | 38,980,362    |
| 與權益持有人之交易   |     |                      |               |
| 股息          | 二十二 | <b>(41,126,400)</b>  | (41,126,400)  |
| 年終權益總值      |     | <b>1,236,061,698</b> | 1,257,431,923 |

載於第76至123頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

## 一 一般資料

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

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

除非另有說明，此等綜合財務報表以港幣（港元）呈報。此等綜合財務報表已於二零二三年六月二十九日獲董事會批准刊發。

於二零二三年三月三十一日，以公平值列賬之本集團投資物業約為港幣2億1,320萬元。本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值約為港幣6億4,000萬元，並已計入於聯營公司之投資內。投資物業之公平值虧損港幣710萬元已於本集團截至二零二三年三月三十一日之綜合全面收益表內入賬，而本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值虧損港幣1,370萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。

## 二 重要會計政策摘要

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

### (a) 編製基準

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

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



(b) 會計政策之變動及披露

本集團採納之新訂準則及經修訂準則

本集團已首次應用以下於二零二二年四月一日開始之年度報告期間的經修訂準則：

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| 年度改進項目                     | 二零一八年至二零二零年之財務準則年度改進       |
| 財務準則第3號、香港會計準則第16號及第37號之修訂 | 適用範圍較窄之修訂                  |
| 會計指引第5號(修訂)                | 經修訂會計指引第5號 – 共同控制合併的合併會計處理 |

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

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二 重要會計政策摘要 (續)

#### (b) 會計政策之變動及披露 (續)

本集團並沒有提前採納已頒佈但對於二零二二年四月一日開始之財政年度尚未生效的新訂準則及對現有準則之修訂及詮釋

|                                    |   | 於下列日期或之後<br>開始之會計年度生效  |
|------------------------------------|---|------------------------|
| 財務準則第17號                           | 初始應用財務準則第17號及<br>財務準則第9號—比較資料           | 二零二三年一月一日              |
| 財務準則第17號                           | 保險合約                                    | 二零二三年一月一日              |
| 財務準則第17號                           | 財務準則第17號之修訂                             | 二零二三年一月一日              |
| 香港會計準則第1號及財務報<br>告準則實務報告第2號之<br>修訂 | 會計政策之披露                                 | 二零二三年一月一日              |
| 香港會計準則第8號之修訂                       | 會計估算之定義                                 | 二零二三年一月一日              |
| 香港會計準則第12號之修訂                      | 與單一交易所產生之資產及負債<br>有關之遞延所得稅              | 二零二三年一月一日              |
| 香港詮釋第5號 (2020年)                    | 財務報表的呈報 — 借款人對包<br>含按要求償還條款的定期貸款<br>的分類 | 二零二四年一月一日 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第1號之修訂                       | 將負債分類為流動或非流動                            | 二零二四年一月一日              |
| 香港會計準則第1號之修訂                       | 附帶契諾之非流動負債                              | 二零二四年一月一日              |
| 財務準則第10號及<br>香港會計準則第28號之修訂         | 投資者與其聯營公司或合營企業<br>之間的資產出售或注資            | 有待決定                   |

<sup>1</sup> 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號 (2020年) 進行了修訂，並應只在實體應用香港會計準則第1號的修訂時才可應用。香港會計準則第1號之修訂自二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

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

(c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至二零二三年三月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

本集團採用會計收購法處理本集團之企業合併。

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

企業合併

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

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

二 重要會計政策摘要 (續)

(c) 綜合賬目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

企業合併 (續)

在企業合併過程中所收購的可識別資產、負債及或然負債，除有限的例外情況，初始均按其於收購當日之公平值計量。本集團按逐項收購基準確認已收購實體之任何非控制性權益，並按公平值或按非控制性權益所佔已收購實體可識別資產淨值的比例份額確認。

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

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

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

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

(ii) 聯營公司

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力但卻未能控制或聯合控制的所有實體。一般情況下，持有其百分之二十至五十投票權。於聯營公司之投資，最初按成本確認後，以權益會計法入賬（見下文(iii)）。

(iii) 權益法

採用權益會計法時，投資按成本初始確認，其後根據本集團應佔投資對象購入後之溢利或虧損在損益賬內確認，本集團應佔投資者其他全面收益變動在其他全面收益內確認。從聯營公司及合營企業的已收股息及應收股息確認，投資賬面值減少。

如果本集團在權益法投資中所承擔的損失等於或超過其在該實體中的權益（包括任何其他無擔保長期應收款），則本集團不會確認進一步的損失，除非本集團已經有責任承擔或已替其他公司付款。

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

權益投資的賬面值按附註2(f)所述的政策進行減值測試。

二 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

所有外幣匯兌收益及虧損於損益表的其他(虧損)／利潤中以淨額基準呈報。

(e) 投資物業

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

所有符合投資物業定義的租賃均分類為投資物業，並按公平值計量。

投資物業初始按其成本(包括相關交易成本及借貸成本(若適用))計量。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。為繼續用作投資物業而重新開發的投資物業，或市場變動得較淡靜的投資物業，繼續按公平值計量。

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

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

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

公平值變動於損益賬中確認。投資物業於出售時取消確認。

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

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

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

二 重要會計政策摘要 (續)

(f) 於附屬公司、聯營公司及非金融資產之投資之減值

在當有事故發生或情況改變而顯示資產賬面值可能無法收回時，須就減值進行測試。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額予以確認。可收回金額以資產之公平值扣除以出售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按其可識辨現金流量(現金產生單位)的最低水平分類。這些資產具有可單獨識別的現金流入，這些現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組合。除商譽外，已減值的非金融資產在每個報告日就減值是否有可能撥回進行檢討。

(g) 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量合約條款。

本集團只有在管理該等資產的商業模式改變時方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

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

(iii) 計量

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



#### 債務工具

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

#### 按攤銷成本

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

#### (iv) 減值

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

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

#### (h) 應收業務賬款

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

## 二 重要會計政策摘要 (續)

### (i) 待出售之已建成物業

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

### (j) 現金及現金等價物

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

### (k) 應付業務賬款及其他應付款項

這些金額代表在財政年度終結前向集團提供的商品和服務而尚未支付的負債。應付業務賬款及其他應付款項分類為流動負債，除非報告期後十二個月內未付款。其初始以公平值確認，而其後則採用實際利率法計算攤銷成本計量。

### (l) 當期及遞延所得稅項

期內所得稅項費用或抵免是根據各司法管轄區的適用所得稅稅率就當期應課稅收入，因暫時差異及未使用的稅項虧損而產生的遞延所得稅資產或負債變動而調整後所得出的應付稅項。

#### *當期所得稅項*

當期所得稅項支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司於營運及產生應課稅收入的地方，按結算日已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表內所採之立場，及考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期數值，視乎哪種方法可以更能預測不確性的解決方案，來計量其所得稅結餘。

### 遞延所得稅項

遞延所得稅項利用負債法就資產和負債的稅基與綜合財務報表的資產和負債在賬面值的暫時差異而全額撥備。然而，因初始確認商譽而產生的遞延所得稅負債不予確認。若遞延所得稅是來自一項交易（不包括企業合併）中初始確認的資產或負債，而在交易時並沒有影響會計或應課稅損益及不產生相等的應課和可抵扣的暫時差異，則不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末已頒布或實質已頒布之稅率及法例，並預期適用於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時而釐定。

遞延所得稅資產是按可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差異及虧損而確認。

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

當有法定可執行權利而抵銷當期稅務資產及負債，而且遞延所得稅結餘乃由同一稅務機關徵收，遞延所得稅項資產與負債抵銷。當實體有法定可執行權利及有意按淨額基準結算結餘或同時實現資產和清償負債，則可將當期所得稅資產與所得稅負債對銷。

#### (m) 僱員福利

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

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

## 二 重要會計政策摘要 (續)

### (n) 撥備

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

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

撥備於報告期末採用稅前比率按照需結算有關現時責任的支出以管理層最佳估算的現值計量，用於確定現值的貼現率為稅前比率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特有的風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

### (o) 租賃

本集團作為出租人的經營租賃的租金收入在租賃期內按直線法確認為收入。獲得經營租賃所產生的初始直接成本添加到相關資產的賬面值中，並按照與租賃收入相同的基礎在租賃期內確認為費用。租賃資產根據其性質納入資產負債表。

### (p) 收益確認

#### (i) 租金收入

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

(ii) 出售物業

在日常業務過程中出售的物業所產生的收入於法律轉讓完成時或於客戶接收該物業時確認，即客戶有能力直接用物業並獲得該物業的所有剩餘利益之某個時點確認。於收益確認日期前已售出物業所收取的按金及分期款包括在綜合資產負債表，並列為合約負債。

合約負債在本集團有責任向客戶轉讓物業，而且本集團已收客戶代價（或已到期）時確認。

(iii) 管理費收入及建築監督費

提供管理及建築監督服務的收益在服務的控制權轉移給客戶，提供服務而客戶同時獲得及使用服務的會計期間內確認。

(iv) 銀行利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例基準確認。

(v) 股息收入

股息收入在收取款項之權利建立時確認。

(q) 分部報告

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

### 二 重要會計政策摘要 (續)

#### (r) 股息分派

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

### 三 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

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

##### (i) 市場風險－外匯風險

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

本集團大部分的貨幣性資產和貨幣性負債均以港幣為單位，惟銀行存款則分別以美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）為單位。

因港元與美元掛鈎，本集團來自以美元為貨幣單位之金融資產的外匯風險不大。

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

於二零二三年三月三十一日，倘若港元對人民幣上漲／下調百分之一（2022：百分之一），而其他變數維持不變下，本年度除所得稅前溢利因銀行存款的匯兌差額將下降／上升約港幣804,000元（2022：港幣850,000元）。

(ii) 市場風險－利率風險

本集團須面對的利率風險來自銀行存款利率之變動。

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

於二零二三年三月三十一日，倘若市場利率上升／下降五十基點，本集團除稅前溢利將增加／減少約港幣1,548,000元（2022年：港幣1,370,000元）。

本集團並無計息負債。

(iii) 信貸風險

(a) 風險管理

應收業務賬款及其他應收款項、聯營公司欠款以及銀行存款及結餘之賬面值為本集團在金融資產中之面對之最高信貸風險。

銀行存款及結餘存放於信貸評級良好的銀行及金融機構以減低風險。

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

三 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

(b) 金融資產之減值

應收業務賬款

往績顯示應收業務賬款的有定期還款紀錄，各董事考慮到宏觀經濟因素的前瞻性資料，認為這些客戶違約的風險並不重大。因此，應收業務賬款的預期信貸虧損率評估為不重大。於二零二三年三月三十一日並無虧損撥備（2022年：相同）。

按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括聯營公司欠款、其他應收款項以及現金及銀行結餘。本集團管理層定期監察及檢討對方的財務狀況及表現，並認為信貸風險低。於二零二三年三月三十一日並無虧損撥備（2022年：相同）。

(iv) 流動資金風險

為達致審慎的流動資金風險管理，本集團持有充足現金作營運之用。

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

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



|                   | 按要求償還<br>港元 | 一年以下<br>港元 | 一至二年<br>港元 | 二至五年<br>港元 | 總值<br>港元   |
|-------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>於二零二三年</b>     |             |            |            |            |            |
| <b>三月三十一日</b>     |             |            |            |            |            |
| 欠聯營公司款項           | 95,366,033  | -          | -          | -          | 95,366,033 |
| 應付業務賬款及其他<br>應付款項 | -           | 3,846,988  | 482,972    | -          | 4,329,960  |
| <b>於二零二二年</b>     |             |            |            |            |            |
| <b>三月三十一日</b>     |             |            |            |            |            |
| 欠聯營公司款項           | 98,066,033  | -          | -          | -          | 98,066,033 |
| 應付業務賬款及其他<br>應付款項 | -           | 4,137,739  | -          | -          | 4,137,739  |

#### (b) 資本風險管理

本集團資本管理之目的是保障本集團有能力繼續經營，為權益持有人提供回報及支持將來業務的發展。本集團之策略自二零二二年三月三十一日止年度起維持不變並保持現金淨額狀況。

本集團視本集團之權益總值為其資本。

本集團定期檢視資本結構並透過支付股息而管理其整體資本結構。

#### (c) 公平值估算

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

### 三 財務風險管理 (續)

#### (c) 公平值估算 (續)

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

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

有關按公平值計量的投資物業的披露，參閱附註十四。

本年度內第一級及第二級之間並沒有轉移。

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

### 四 重要會計估算及判斷

所採用之估算及判斷乃經不斷評核，並建基於過往經驗及根據當前市場狀況和其他因素而調整。

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

(a) 投資物業之公平值

本集團及聯營公司之投資物業之公平值乃按獨立估值師按現有用途以公開市場為基準，並參考類似物業之成交而定，並考慮當前的租金收入及資本化率，然後分別應用以得出物業的市場價值。在進行判斷時，本集團考慮從多個渠道取得的資料，其中包括：

- (i) 在活躍物業市場上不同性質、狀況或位置 (或受不同租約或其他合約規限) 的物業之現價，再行調整以反映此些不同之處；及
- (ii) 當前的租金收入和資本化率。

倘若投資物業之現時價格之資料欠奉，投資物業之公平值則採用當前的現金收入和資本率釐定。本集團採用的假設主要以每一個結算日時的市況作基準。

公平值的釐定包含附註14和16中所載的某些市場條件假設。需要判斷釐定估值方法，估值中使用的關鍵參數反映了當前的市場狀況。本集團認為投資物業的估值為最佳估算。假設變動將導致投資物業公平值變動及相應之利潤或虧損金額於綜合全面收益表調整。

(b) 所得稅

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

## 綜合財務報表附註 (續)

### 四 重要會計估算及判斷 (續)

#### (b) 所得稅 (續)

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

### 五 收益

|               | 二零二三年<br>港元       | 二零二二年<br>港元      |
|---------------|-------------------|------------------|
| 租金收入          |                   |                  |
| 投資物業          | 2,721,136         | 1,683,786        |
| 其他物業          | 1,687,480         | 1,640,891        |
| 銀行利息收入        | 7,203,874         | 2,951,155        |
| 股息收入          | 324,868           | 3,570            |
| 根據財務準則第15號之收益 |                   |                  |
| 當時確認          |                   |                  |
| 出售待出售之已建成物業   | 25,000,000        | –                |
| 期間確認          |                   |                  |
| 管理費收入         | 1,674,363         | 1,533,293        |
|               | <b>38,611,721</b> | <b>7,812,695</b> |

### 六 其他(虧損)/利潤

|             | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元      |
|-------------|--------------------|------------------|
| 匯兌(虧損)/利潤淨額 | (6,397,068)        | 3,303,232        |
| 雜項          | 187,416            | 188,042          |
|             | <b>(6,209,652)</b> | <b>3,491,274</b> |

## 七 按性質劃分之費用

|              | 二零二三年<br>港元      | 二零二二年<br>港元 |
|--------------|------------------|-------------|
| 獲取收入之物業之直接開支 |                  |             |
| 投資物業         | 1,054,516        | 972,871     |
| 其他物業         | 1,266,000        | 532,492     |
|              | <b>2,320,516</b> | 1,505,363   |
| 員工成本(包括董事酬金) |                  |             |
| 薪金及其他酬金      | 8,031,137        | 7,970,091   |
| 退休計劃供款       | 612,037          | 589,196     |
|              | <b>8,643,174</b> | 8,559,287   |
| 其他經營費用       |                  |             |
| 核數師酬金        |                  |             |
| 核數費          | 560,100          | 560,100     |
| 非核數費         | 389,000          | 389,000     |
| 其他           | 1,498,175        | 868,859     |
|              | <b>2,447,275</b> | 1,817,959   |

## 八 應佔聯營公司業績

本集團應佔聯營公司之業績包括本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值虧損港幣13,650,000元(2022:利潤港幣2,900,000元),此由本集團應佔聯營公司所持投資物業之賬面值港幣639,950,000元(2022:港幣653,600,000元)所引起。

九 董事及五名最高薪酬人士之酬金

本公司各董事及最高行政人員之酬金列述如下：

截至二零二三年三月三十一日止年度

已付或應付酬金予不論為本公司或其附屬公司之董事服務：

|                    | 袍金<br>港元         | 薪金<br>港元       | 總值<br>港元         |
|--------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>執行董事</b>        |                  |                |                  |
| 鍾棋偉先生 (主席) (附註(a)) | 150,000          | 300,000        | 450,000          |
| 鍾仁偉先生 (附註(a))      | 150,000          | 300,000        | 450,000          |
| 鍾英偉先生 (附註(a))      | 150,000          | 300,000        | 450,000          |
| <b>非執行董事</b>       |                  |                |                  |
| 伍國棟先生              | 150,000          | –              | 150,000          |
| <b>獨立非執行董事</b>     |                  |                |                  |
| 陳煥江先生              | 150,000          | –              | 150,000          |
| 歐陽長恩先生 (附註(c))     | 87,500           | –              | 87,500           |
| 陳永達先生              | 150,000          | –              | 150,000          |
| 郭立成先生              | 150,000          | –              | 150,000          |
|                    | <b>1,137,500</b> | <b>900,000</b> | <b>2,037,500</b> |

截至二零二二年三月三十一日止年度

已付或應付酬金予不論為本公司或其附屬公司之董事服務：

|                    | 袍金<br>港元  | 薪金<br>港元 | 總值<br>港元  |
|--------------------|-----------|----------|-----------|
| <b>執行董事</b>        |           |          |           |
| 鍾棋偉先生 (主席) (附註(a)) | 150,000   | 300,000  | 450,000   |
| 鍾仁偉先生 (附註(a))      | 150,000   | 300,000  | 450,000   |
| 鍾英偉先生 (附註(a))      | 150,000   | 300,000  | 450,000   |
| <b>非執行董事</b>       |           |          |           |
| 伍國棟先生              | 150,000   | –        | 150,000   |
| <b>獨立非執行董事</b>     |           |          |           |
| 陳煥江先生              | 150,000   | –        | 150,000   |
| 歐陽長恩先生             | 150,000   | –        | 150,000   |
| 陳永達先生              | 150,000   | –        | 150,000   |
| 郭立成先生              | 150,000   | –        | 150,000   |
|                    | 1,200,000 | 900,000  | 2,100,000 |

本年度內，除了上述酬金披露外，並沒有退休福利、直接或間接地就董事服務終止而作出之款項或福利付予董事，也沒有任何應付款項（2022：無）。沒有向第三者就可用的董事服務提供及應收之酬金（2022：無）。概無有利於董事、其控制法人團體及關連人士之貸款、準貸款或其他交易（2022：無）。

於年終時或在本年度任何時間內，本公司概無與本公司董事及其關連人士訂立任何其直接或間接擁有重大權益的交易、安排及合約，而該等交易、安排及合約與本公司業務有相當關係（2022：無）。

## 九 董事及五名最高薪酬人士之酬金 (續)

附註：

- (a) 該等董事為本公司最高行政人員之角色。
- (b) 截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，並沒有支付其他酬金及各董事概無放棄收取其酬金權利。
- (c) 該董事於二零二二年十一月一日辭任。

本集團五名最高薪酬人士，其中五名非本公司董事（二零二二年：本集團五名最高薪酬人士，其中三名非本公司董事）。本公司三名董事本年度薪酬相同其中沒有董事為本集團本年度酬薪最高五名人士（二零二二年：本公司三名董事本年度薪酬相同其中兩名董事為本集團本年度酬薪最高五名人士）。本集團五名最高薪酬人士之年內酬金如下：

|         | 二零二三年<br>港元      | 二零二二年<br>港元 |
|---------|------------------|-------------|
| 薪金及其他酬金 | 3,356,245        | 3,372,254   |
| 退休計劃供款  | 315,853          | 207,864     |
|         | <b>3,672,098</b> | 3,580,118   |

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，四名最高薪酬人士（二零二二年：四名）之個別酬金均少於港幣1,000,000元，其餘人士之薪酬在港幣1,000,001至港幣1,500,000之間。

## 十 退休計劃

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



本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

僱主並無代表於悉數歸屬有關供款前離開計劃的僱員沒收任何供款，來抵消供款計劃內的現有供款。

## 十一 所得稅(費用)／抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (2022：16.5%) 提撥準備。

|              | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|--------------|--------------------|-------------|
| 香港利得稅        |                    |             |
| 本年度撥備        | <b>(3,584,194)</b> | –           |
| 遞延所得稅(附註二十三) | <b>871,577</b>     | 1,064,904   |
|              | <b>(2,712,617)</b> | 1,064,904   |

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

|                          | 二零二三年<br>港元         | 二零二二年<br>港元  |
|--------------------------|---------------------|--------------|
| 除所得稅前溢利                  | <b>22,468,792</b>   | 37,915,458   |
| 應佔聯營公司業績                 | <b>(11,737,161)</b> | (38,599,505) |
|                          | <b>10,731,631</b>   | (684,047)    |
| 按稅率16.5% (2022：16.5%) 計算 | <b>(1,770,719)</b>  | 112,868      |
| 無須課稅之收入                  | <b>1,326,603</b>    | 1,558,654    |
| 不可扣稅之費用                  | <b>(2,362,641)</b>  | (539,031)    |
| 動用過往未確認之稅項虧損             | <b>2,492</b>        | –            |
| 未確認之稅項虧損                 | <b>(85,352)</b>     | (76,517)     |
| 稅率變動之影響(附註)              | <b>165,000</b>      | 4,465        |
| 法定稅項寬減                   | <b>12,000</b>       | 4,465        |
| 所得稅(費用)／抵免               | <b>(2,712,617)</b>  | 1,064,904    |

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十一 所得稅(費用)／抵免 (續)

附註：截至二零二三年三月三十一日止年度，應課稅溢利首二百萬元按香港適用的法定企業所得稅稅率8.25%，而其後超過二百萬的應課稅溢利按16.5%（2022：相同）。香港稅務局於二零一八年三月二十九日制定兩級稅率變動，由2018/19課稅年度生效。但是，兩個或以上的關連實體只有其中一個可以選擇兩級所得稅率。

### 十二 股息

|                             | 二零二三年<br>港元       | 二零二二年<br>港元 |
|-----------------------------|-------------------|-------------|
| 已派發之中期股息每股港幣11仙（2022：港幣11仙） | <b>13,305,600</b> | 13,305,600  |
| 擬派發之末期股息每股港幣11仙（2022：港幣11仙） | <b>13,305,600</b> | 13,305,600  |
| 擬派發之特別股息每股港幣12仙（2022：港幣12仙） | <b>14,515,200</b> | 14,515,200  |
|                             | <b>41,126,400</b> | 41,126,400  |

附註：於二零二三年六月二十九日舉行之董事會會議，董事會建議派發末期股息每股港幣11仙及特別股息每股港幣12仙。此等擬派發之股息將於截至二零二四年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

### 十三 每股盈利

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

|                 | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|-----------------|--------------------|-------------|
| 本公司權益持有人應佔溢利    | <b>19,756,175</b>  | 38,980,362  |
| 已發行普通股股份之加權平均股數 | <b>120,960,000</b> | 120,960,000 |
| 每股盈利（基本及攤薄）     | <b>0.16</b>        | 0.32        |

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

## 十四 投資物業

|            | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
|------------|-------------|-------------|
| 估值         |             |             |
| 年初         | 220,300,000 | 220,200,000 |
| 公平值(虧損)/利潤 | (7,100,000) | 100,000     |
| 年終         | 213,200,000 | 220,300,000 |

投資物業為香港超過五十年租賃之物業。

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

### (i) 有關投資物業於損益表中確認金額

|                    | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
|--------------------|-------------|-------------|
| 經營租賃租金收入           | 2,721,136   | 1,683,786   |
| 獲取租金收入之物業之直接營運開支   | (1,054,516) | (972,871)   |
| 於損益表中確認之公平值(虧損)/利潤 | (7,100,000) | 100,000     |

### (ii) 租賃安排

投資物業以經營租賃出租，租客須按月支付租金。

有關投資物業租賃之最低應收租金，請參閱附註二十五。

### (iii) 經常性公平值計量之公平值等級

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

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十四 投資物業 (續)

#### (iii) 經常性公平值計量之公平值等級 (續)

| 類型          | 公平值計量                                 |                                      |                                     |
|-------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|             | 相同資產<br>在交投活躍<br>市場之報價<br>(第一級)<br>港元 | 重大的<br>其他可觀察<br>之輸入數據<br>(第二級)<br>港元 | 重大的<br>不可觀察<br>之輸入數據<br>(第三級)<br>港元 |
| 二零二三年三月三十一日 |                                       |                                      |                                     |
| 投資物業：       |                                       |                                      |                                     |
| — 商業大廈      | —                                     | —                                    | 7,200,000                           |
| — 公寓        | —                                     | —                                    | 73,000,000                          |
| — 獨立屋       | —                                     | —                                    | 133,000,000                         |
|             |                                       |                                      | <b>213,200,000</b>                  |
| 二零二二年三月三十一日 |                                       |                                      |                                     |
| 投資物業：       |                                       |                                      |                                     |
| — 商業大廈      | —                                     | —                                    | 7,300,000                           |
| — 公寓        | —                                     | —                                    | 75,000,000                          |
| — 獨立屋       | —                                     | —                                    | 138,000,000                         |
|             |                                       |                                      | <b>220,300,000</b>                  |

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

年內並無第一、二及三級之間之轉移。

下表呈報截至二零二三年及二零二二年三月三十一日第三級工具之變動。

|                                      | 投資物業        |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
|                                      | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
| 年初結餘                                 | 220,300,000 | 220,200,000 |
| 於年終就所持資產包括在損益賬的<br>年內未變現公平值(虧損)/利潤淨額 | (7,100,000) | 100,000     |
| 年終結餘                                 | 213,200,000 | 220,300,000 |

### 本集團的估值流程

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有認可相關專業資格，且最近曾於所估值的投資物業的地點及分部進行估值。

首席財務總監，財務小組及估值師，至少每六個月共同進行一次估值流程及結果的討論，跟本集團中期及年度報告日一致。於二零二三年及二零二二年三月三十一日，物業之公平值由忠誠測量師有限公司釐定。

### 估值技術

#### 使用重大的不可觀察輸入數據之公平值計量

本集團之投資物業公平值一般直接採用比較方法引申。然而，由於獨特的類型及缺少近期某些物業交易，通常需要重大調整以考慮物業價格在任何性質上的不同。商業大廈、套樓公寓及豪宅之間的不可觀察輸入數據範圍近似。於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，此等重大不可觀察輸入數據包括如下：

| 類型              | 估值技術   | 不可觀察<br>輸入數據 | 不可觀察<br>輸入數據範圍              | 不可觀察輸入數據<br>對公平值的關係 |
|-----------------|--------|--------------|-----------------------------|---------------------|
| 商業大廈、公寓<br>及獨立屋 | 直接比較方法 | 調整後的價格       | 每平方英尺港幣8,700元<br>至港幣52,000元 | 調整後的價格越高，<br>公平值越高  |

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十五 附屬公司

所有附屬公司皆由本公司全資擁有，詳情如下：

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

附註：

所有附屬公司皆於香港註冊及經營，並為本公司直接擁有。

### 十六 聯營公司

|             | 二零二三年<br>港元         | 二零二二年<br>港元  |
|-------------|---------------------|--------------|
| 應佔資產淨額      | <b>803,654,069</b>  | 816,816,908  |
| 聯營公司欠款(附註)  | -                   | 38,231,825   |
| 欠聯營公司款項(附註) | <b>(95,366,033)</b> | (98,066,033) |

附註：

聯營公司欠款或欠聯營公司款項皆為無抵押、免息及無指定還款期。

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

### 聯營公司財務資料摘要

載於下文是本集團於二零二三年三月三十一日的聯營公司，而董事認為這些為本集團的重大聯營公司。聯營公司之業績及本集團應佔聯營公司資產及負債概要如下：

|                                   | 金日鷹發展有限公司     |               | Remadour<br>Estate Limited |               | 顯冠企業有限公司      |               | 華廈地產發展有限公司    |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   | 二零二三年<br>港幣千元 | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二三年<br>港幣千元              | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二三年<br>港幣千元 | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二三年<br>港幣千元 | 二零二二年<br>港幣千元 |
| 收益                                | 42,075        | 40,757        | 5,286                      | 5,351         | 6,454         | 6,391         | 1,310         | 1,318         |
| 年度(虧損)/溢利                         | (16,775)      | 32,231        | 3,177                      | 11,591        | 4,790         | 4,785         | (1,296)       | 1,404         |
| 已收聯營公司之股息                         | 8,700         | 9,000         | -                          | 1,600         | -             | -             | 1,150         | -             |
| 流動<br>資產                          | 20,125        | 21,403        | 5,560                      | 2,331         | 39,471        | 34,546        | 755           | 1,979         |
| 負債                                | (10,190)      | (10,353)      | (1,357)                    | (1,417)       | (1,711)       | (1,674)       | (290)         | (235)         |
| 流動資產<br>淨額總值                      | 9,935         | 11,050        | 4,203                      | 914           | 37,760        | 32,872        | 465           | 1,744         |
| 非流動<br>資產                         | 1,500,000     | 1,550,000     | 460,000                    | 460,000       | 230,000       | 230,000       | 69,900        | 72,200        |
| 負債                                | (12,762)      | (12,301)      | (3,568)                    | (3,455)       | (2,452)       | (2,353)       | (373)         | (356)         |
| 非流動資產<br>淨額總值                     | 1,487,238     | 1,537,699     | 456,432                    | 456,545       | 227,548       | 227,647       | 69,527        | 71,844        |
| 資產淨額                              | 1,497,173     | 1,548,749     | 460,635                    | 457,459       | 265,308       | 260,519       | 69,992        | 73,588        |
| 於聯營公司所佔權益<br>(25%; 25%; 50%; 50%) | 374,293       | 387,187       | 115,159                    | 114,365       | 132,654       | 130,259       | 34,996        | 36,794        |
| 賬面值                               | 374,293       | 387,187       | 115,159                    | 114,365       | 132,654       | 130,259       | 34,996        | 36,794        |

以上資料反映聯營公司之財務報表的金額呈報，其會計政策與本集團的一致。

附註：

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，有關本集團於聯營公司所佔權益並沒有或然負債。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十六 聯營公司 (續)

#### 聯營公司財務資料摘要 (續)

並不個別重大的聯營公司之總計資料：

|                     | 二零二三年<br>港幣千元 | 二零二二年<br>港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 本集團應佔營運產生之業績及全面收益總值 | 13,390        | 24,550        |
| 本集團應佔之資產淨額          | 146,552       | 148,212       |

聯營公司之摘要如下：

| 名稱                      | 主要業務 | 已發行股份詳情     | 本集團所持有<br>實際權益<br>百分比 |       |
|-------------------------|------|-------------|-----------------------|-------|
|                         |      |             | 二零二三年                 | 二零二二年 |
| 金日鷹發展有限公司               | 物業發展 | 4股普通股       | 25                    | 25    |
| 富江山置業有限公司               | 投資控股 | 100股普通股     | 50                    | 50    |
| 富實利地產有限公司               | 物業投資 | 10,000股普通股  | 25                    | 25    |
| 顯冠企業有限公司                | 物業投資 | 1,000股普通股   | 50                    | 50    |
| 佳利繁置業有限公司               | 物業發展 | 20股普通股      | 25                    | 25    |
| 建源興置業有限公司               | 物業發展 | 200,000股普通股 | 50                    | 50    |
| Remadour Estate Limited | 物業投資 | 10,000股普通股  | 25                    | 25    |
| 成美產業有限公司                | 物業投資 | 69,513股普通股  | 25                    | 25    |



| 名稱                        | 主要業務 | 已發行股份詳情     | 本集團所持有<br>實際權益<br>百分比 |       |
|---------------------------|------|-------------|-----------------------|-------|
|                           |      |             | 二零二三年                 | 二零二二年 |
| 星福投資有限公司                  | 物業發展 | 2股普通股       | 50                    | 50    |
| Sun Prince Godown Limited | 物業投資 | 100,000股普通股 | 50                    | 50    |
| 新泰全貨倉有限公司                 | 物業投資 | 100,000股普通股 | 50                    | 50    |
| 華廈地產發展有限公司                | 物業投資 | 10股普通股      | 50                    | 50    |

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

#### 聯營公司持有之投資物業

|            | 二零二三年<br>港元  | 二零二二年<br>港元 |
|------------|--------------|-------------|
| 估值         |              |             |
| 年初         | 653,600,000  | 650,700,000 |
| 公平值(虧損)/利潤 | (13,650,000) | 2,900,000   |
| 年終         | 639,950,000  | 653,600,000 |

投資物業為香港超過五十年租賃之物業。

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

十六 聯營公司 (續)

聯營公司持有之投資物業 (續)

經常性公平值計量之公平值等級

重估收益或虧損已計入綜合全面收益表之「應佔聯營公司業績」。下表為以估值方法分析按公平值列賬之投資物業。

| 類型                 | 公平值計量                                 |                                      |                                     |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                    | 相同資產<br>在交投活躍<br>市場之報價<br>(第一級)<br>港元 | 重大的<br>其他可觀察<br>之輸入數據<br>(第二級)<br>港元 | 重大的<br>不可觀察<br>之輸入數據<br>(第三級)<br>港元 |
| <b>二零二三年三月三十一日</b> |                                       |                                      |                                     |
| 投資物業：              |                                       |                                      |                                     |
| — 商業大廈             | —                                     | —                                    | 491,950,000                         |
| — 獨立屋              | —                                     | —                                    | 148,000,000                         |
|                    |                                       |                                      | <b>639,950,000</b>                  |
| <b>二零二二年三月三十一日</b> |                                       |                                      |                                     |
| 投資物業：              |                                       |                                      |                                     |
| — 商業大廈             | —                                     | —                                    | 504,600,000                         |
| — 獨立屋              | —                                     | —                                    | 149,000,000                         |
|                    |                                       |                                      | <b>653,600,000</b>                  |

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

年內並無第一、二及三級之間之轉移。

下表呈報截至二零二三年及二零二二年三月三十一日第三級工具之變動。

|   | 投資物業                |             |
|---|---------------------|-------------|
|   | 二零二三年<br>港元         | 二零二二年<br>港元 |
| 年初結餘                                    | <b>653,600,000</b>  | 650,700,000 |
| 於年終就所持資產包括在損益賬的<br>年內未變現公平值 (虧損) / 利潤淨額 | <b>(13,650,000)</b> | 2,900,000   |
| 年終結餘                                    | <b>639,950,000</b>  | 653,600,000 |

## 聯營公司的估值流程

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，聯營公司之投資物業由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有認可相關專業資格，且最近曾於所估值的投資物業的地點及分部進行估值。

## 估值技術

### 使用重大的不可觀察輸入數據之公平值計量

本集團之投資物業公平值一般直接採用比較方法引申。然而，由於獨特的類型及缺少近期某些物業交易，通常需要重大調整以考慮物業價格在任何性質上的不同。商業大廈、套樓公寓及豪宅之間的不可觀察輸入數據範圍近似。於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，此等重大不可觀察輸入數據包括以下：

| 類型             | 估值技術   | 不可觀察輸入數據 | 不可觀察輸入數據範圍<br>港元        | 不可觀察輸入數據對公平值的關係 |
|----------------|--------|----------|-------------------------|-----------------|
| 商業大廈及獨立屋(包括車位) | 直接比較方法 | 調整後的價格   | 每平方英尺港幣5,400元至港幣40,000元 | 調整後的價格越高，公平值越高  |
|                | 收益資本化法 | 資本化率     | 2.7%                    | 資本化率越高，公平值越低    |
|                |        | 月租       | 每月每平方英尺港幣14元            | 每平方尺的月租越高，公平值越高 |

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十七 待出售之已建成物業

|              | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
|--------------|-------------|-------------|
| 於香港待出售之已建成物業 |             |             |
| 年初           | 1,456,911   | 1,456,911   |
| 出售           | (761,537)   | –           |
| 年終           | 695,374     | 1,456,911   |

待出售之已建成物業為香港租賃之物業，租賃期為十至五十年內。

### 十八 應收業務賬款及其他應收款項

|           | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
|-----------|-------------|-------------|
| 應收業務賬務    |             |             |
| 於三個月內     | 457,865     | 453,428     |
| 四至六個月     | –           | 15,000      |
| 其他應收款項    | 1,398,255   | 433,194     |
| 預付款項及水電按金 | 357,955     | 270,236     |
|           | 2,214,075   | 1,171,858   |

附註：

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

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

- (b) 本集團應用財務準則第9號的簡化方法，對所有應收業務賬款採用全期的預期虧損來計量預期信貸虧損。於二零二三年三月三十一日並無虧損撥備（2022：無）。附註3(a)(iv)列出評估虧損之詳情。

## 十九 按公平值計入損益賬之金融資產

|           | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
|-----------|-------------|-------------|
| 上市股份 — 海外 | -           | 1,465,790   |

按公平值計入損益賬之金融資產以美元為單位。

## 二十 現金及銀行結餘

|                 | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|-----------------|--------------------|-------------|
| 手持現金            | 10,000             | 10,000      |
| 銀行結餘            | 4,302,503          | 3,534,320   |
| 原有到期日少於三個月之銀行存款 | 309,562,578        | 274,068,770 |
|                 | <b>313,875,081</b> | 277,613,090 |

銀行存款及銀行結餘均存放於下列位於香港之銀行：

|      | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|------|--------------------|-------------|
| 東亞銀行 | 265,202,144        | 192,542,976 |
| 中國銀行 | 46,922,631         | 85,022,189  |
| 其他   | 1,740,306          | 37,925      |
|      | <b>313,865,081</b> | 277,603,090 |

現金及銀行結餘的賬面值以下述貨幣為單位：

|     | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|-----|--------------------|-------------|
| 港元  | 231,717,640        | 192,553,561 |
| 美元  | 1,740,300          | 37,920      |
| 人民幣 | 80,417,141         | 85,021,609  |
|     | <b>313,875,081</b> | 277,613,090 |

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二十一 股本

|                 | 二零二三年<br>港元       | 二零二二年<br>港元 |
|-----------------|-------------------|-------------|
| 發行及繳足股本：        |                   |             |
| 120,960,000股普通股 | <b>78,624,000</b> | 78,624,000  |

### 二十二 保留溢利

|             | 港元                   |
|-------------|----------------------|
| 二零二一年三月三十一日 | 1,180,953,961        |
| 年度溢利        | 38,980,362           |
| 二零二一年末期股息   | (13,305,600)         |
| 二零二一年特別股息   | (14,515,200)         |
| 二零二二年中期股息   | (13,305,600)         |
| 二零二二年三月三十一日 | 1,178,807,923        |
| 年度溢利        | 19,756,175           |
| 二零二二年末期股息   | (13,305,600)         |
| 二零二二年特別股息   | (14,515,200)         |
| 二零二三年中期股息   | (13,305,600)         |
| 二零二三年三月三十一日 | <b>1,157,437,698</b> |

### 二十三 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差按稅率16.5% (2022 : 16.5%) 作撥備。

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

|         | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|---------|--------------------|-------------|
| 遞延所得稅資產 | <b>7,197,896</b>   | 6,146,263   |
| 遞延所得稅負債 | <b>(1,076,478)</b> | (896,422)   |
|         | <b>6,121,418</b>   | 5,249,841   |

遞延所得稅資產之重大部分將於結算日後多於十二個月收回。

於綜合資產負債表中確認之遞延所得稅資產及負債淨額及年內變動如下：

|                  | 遞延所得稅資產淨額        |                  |                  | 遞延所得稅負債淨額          |                  |                    | 總值<br>港元         |
|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                  | 稅項虧損<br>港元       | 加速折舊             | 小計<br>港元         | 加速折舊<br>港元         | 稅項虧損             | 小計<br>港元           |                  |
|                  |                  | 抵消<br>港元         |                  |                    | 抵消<br>港元         |                    |                  |
| 二零二一年三月三十一日      | 5,355,978        | (215,610)        | 5,140,368        | (2,497,730)        | 1,542,299        | (955,431)          | 4,184,937        |
| 於綜合全面收益表內計入／(扣除) |                  |                  |                  |                    |                  |                    |                  |
| (附註十一)           | 1,013,589        | (7,694)          | 1,005,895        | (416,289)          | 475,298          | 59,009             | 1,064,904        |
| 二零二二年三月三十一日      | 6,369,567        | (223,304)        | 6,146,263        | (2,914,019)        | 2,017,597        | (896,422)          | 5,249,841        |
| 於綜合全面收益表內計入／(扣除) |                  |                  |                  |                    |                  |                    |                  |
| (附註十一)           | 1,059,327        | (7,694)          | 1,051,633        | (416,289)          | 236,233          | (180,056)          | 871,577          |
| 二零二三年三月三十一日      | <b>7,428,894</b> | <b>(230,998)</b> | <b>7,197,896</b> | <b>(3,330,308)</b> | <b>2,253,830</b> | <b>(1,076,478)</b> | <b>6,121,418</b> |

遞延所得稅資產乃就累計稅項虧損可透過未來應課稅溢利變現而所得之相關稅務利益作出確認。未使用稅項虧損港幣5,456,356元(2022:港幣4,939,074元)而產生之遞延稅項資產港幣900,299元(2022:港幣814,947元)並沒有於綜合財務報表確認。此等稅項虧損並沒有到期日。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二十四 應付業務賬款及其他應付款項

|           | 二零二三年<br>港元      | 二零二二年<br>港元 |
|-----------|------------------|-------------|
| 應付業務賬款    | –                | 1,900       |
| 其他應付款項    | <b>2,518,833</b> | 2,045,148   |
| 已收租金及水電按金 | <b>935,572</b>   | 939,472     |
| 預收款項      | –                | 2,500,000   |
| 應計費用      | <b>1,294,637</b> | 1,324,776   |
|           | <b>4,749,042</b> | 6,811,296   |

按發票日期之應付業務賬款賬齡分析如下：

|                 | 二零二三年<br>港元 | 二零二二年<br>港元 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 應付業務賬款<br>於三個月內 | –           | 1,900       |

### 二十五 應收經營租賃之租金

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

|         | 二零二三年<br>港元      | 二零二二年<br>港元 |
|---------|------------------|-------------|
| 第一年     | <b>2,408,670</b> | 3,338,100   |
| 第二至第三年內 | <b>246,500</b>   | 1,988,670   |
|         | <b>2,655,170</b> | 5,326,770   |



## 二十六 與有關連人士之重要交易

本集團辦事處空間及辦公室傢俱設備由一有關連公司提供而不收費。

本公司主要管理層指本公司各董事，而彼等酬金載於附註九。

## 二十七 分部資料

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

分部資產包括投資物業、應收款項、待出售之已建成物業以及現金及銀行結餘，而不包括一些項目如可退回稅項及遞延所得稅資產（2022：投資物業、按公平值計入損益賬之金融資產、應收款項、待出售之已建成物業以及現金及銀行結餘，而不包括一些項目如可退回稅項及遞延所得稅資產）。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付稅項、未付股息及遞延所得稅負債。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二十七 分部資料 (續)

|                              | 物業發展、<br>投資及管理<br>港元 | 資金投資<br>及管理<br>港元 | 總值<br>港元             |
|------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| <b>截至二零二三年三月三十一日<br/>止年度</b> |                      |                   |                      |
| 銀行利息收入                       | –                    | 7,203,874         | 7,203,874            |
| 租金收入                         | 4,408,616            | –                 | 4,408,616            |
| 出售待出售之已建成物業                  | 25,000,000           | –                 | 25,000,000           |
| 管理費收入                        | 1,674,363            | –                 | 1,674,363            |
| 其他收益                         | –                    | 324,868           | 324,868              |
| 收益                           | <b>31,082,979</b>    | <b>7,528,742</b>  | <b>38,611,721</b>    |
| 分部業績                         | <b>18,514,722</b>    | <b>1,063,297</b>  | <b>19,578,019</b>    |
| 未分配成本                        |                      |                   | <b>(8,846,388)</b>   |
| 經營溢利                         |                      |                   | <b>10,731,631</b>    |
| 應佔聯營公司業績                     | 11,737,161           | –                 | <b>11,737,161</b>    |
| 除所得稅前溢利                      |                      |                   | <b>22,468,792</b>    |
| 所得稅費用                        |                      |                   | <b>(2,712,617)</b>   |
| 本公司權益持有人應佔溢利                 |                      |                   | <b>19,756,175</b>    |
| 分部資產                         | 214,732,761          | 315,251,769       | 529,984,530          |
| 聯營公司                         | 803,654,069          | –                 | 803,654,069          |
| 未分配資產                        |                      |                   | 7,197,896            |
| 資產總值                         |                      |                   | <b>1,340,836,495</b> |
| 分部負債                         | 97,603,760           | –                 | 97,603,760           |
| 未分配負債                        |                      |                   | 7,171,037            |
| 負債總值                         |                      |                   | <b>104,774,797</b>   |
| 投資物業之公平值變動                   | (7,100,000)          | –                 | (7,100,000)          |
| 出售按公平值計入損益賬之<br>金融資產之虧損      | –                    | (68,378)          | (68,378)             |

|                            | 物業發展、<br>投資及管理<br>港元 | 資金投資<br>及管理<br>港元 | 總值<br>港元      |
|----------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| 截至二零二二年三月三十一日<br>止年度       |                      |                   |               |
| 銀行利息收入                     | -                    | 2,951,155         | 2,951,155     |
| 租金收入                       | 3,324,677            | -                 | 3,324,677     |
| 管理費收入                      | 1,533,293            | -                 | 1,533,293     |
| 其他收益                       | -                    | 3,570             | 3,570         |
| 收益                         | 4,857,970            | 2,954,725         | 7,812,695     |
| 分部業績                       | 1,465,205            | 6,052,550         | 7,517,755     |
| 未分配成本                      |                      |                   | (8,201,802)   |
| 經營虧損                       |                      |                   | (684,047)     |
| 應佔聯營公司業績                   | 38,599,505           | -                 | 38,599,505    |
| 除所得稅前利潤                    |                      |                   | 37,915,458    |
| 所得稅抵免                      |                      |                   | 1,064,904     |
| 本公司權益持有人應佔溢利               |                      |                   | 38,980,362    |
| 分部資產                       | 260,727,408          | 279,512,066       | 540,239,474   |
| 聯營公司                       | 816,816,908          | -                 | 816,816,908   |
| 未分配資產                      |                      |                   | 6,149,292     |
| 資產總值                       |                      |                   | 1,363,205,674 |
| 分部負債                       | 102,833,097          | -                 | 102,833,097   |
| 未分配負債                      |                      |                   | 2,940,654     |
| 負債總值                       |                      |                   | 105,773,751   |
| 投資物業之公平值變動                 | 100,000              | -                 | 100,000       |
| 按公平值計入損益賬之金融資產之<br>公平值虧損淨額 | -                    | (205,407)         | (205,407)     |

截至二零二三年三月三十一日止年度，一名（2022年：兩名）租戶個別對收益總值的貢獻超過百分之十。來自該等客戶的收益為港幣23,000,000元（2022年：港幣2,521,764元）。該客戶屬於「物業發展、投資及管理」分部。

綜合財務報表附註 (續)

二十八 本公司資產負債表及儲備變動

(a) 本公司資產負債表

| 附註                     | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|------------------------|--------------------|-------------|
| <b>資產</b>              |                    |             |
| <b>非流動資產</b>           |                    |             |
| 投資物業                   | <b>73,000,000</b>  | 75,000,000  |
| 於附屬公司之投資               | <b>100,302</b>     | 100,302     |
| 於聯營公司之投資               | <b>1,088,096</b>   | 1,088,096   |
| 遞延所得稅資產                | <b>7,197,896</b>   | 5,972,858   |
|                        | <b>81,386,294</b>  | 82,161,256  |
| <b>流動資產</b>            |                    |             |
| 待出售之已建成物業              | <b>663,276</b>     | 663,276     |
| 附屬公司欠款                 | <b>133,807,427</b> | 135,345,427 |
| 聯營公司欠款                 | –                  | 38,231,825  |
| 應收業務賬款及其他應收款項          | <b>1,836,713</b>   | 857,564     |
| 按公平值計入損益賬之金融資產         | –                  | 1,465,790   |
| 現金及銀行結餘                | <b>311,311,349</b> | 274,450,232 |
|                        | <b>447,618,765</b> | 451,014,114 |
| <b>資產總值</b>            | <b>529,005,059</b> | 533,175,370 |
| <b>權益</b>              |                    |             |
| <b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b> |                    |             |
| 股本                     | <b>78,624,000</b>  | 78,624,000  |
| 保留溢利                   |                    |             |
| — 擬派發股息                | <b>27,820,800</b>  | 27,820,800  |
| — 其他                   | <b>297,775,037</b> | 321,925,658 |
|                        | <b>325,595,837</b> | 349,746,458 |
| 二十八(b)                 | <b>325,595,837</b> | 349,746,458 |
| <b>權益總值</b>            | <b>404,219,837</b> | 428,370,458 |

| <i>附註</i>      | 二零二三年<br>港元        | 二零二二年<br>港元 |
|----------------|--------------------|-------------|
| <b>負債</b>      |                    |             |
| <b>流動負債</b>    |                    |             |
| 欠附屬公司款項        | <b>25,333,797</b>  | 2,987,797   |
| 欠聯營公司款項        | <b>95,366,033</b>  | 98,066,033  |
| 應付業務賬款及其他應付款項  | <b>4,085,392</b>   | 3,751,082   |
| <b>負債總值</b>    | <b>124,785,222</b> | 104,804,912 |
| <b>權益及負債總值</b> | <b>529,005,059</b> | 533,175,370 |
| <b>流動資產淨額</b>  | <b>322,833,543</b> | 346,209,202 |

本公司資產負債表於二零二三年六月二十九日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署。

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

二十八 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

(b) 本公司儲備變動

|             | 港元                 |
|-------------|--------------------|
| 二零二一年三月三十一日 | 371,483,955        |
| 年度溢利        | 19,388,903         |
| 二零二一年末期股息   | (13,305,600)       |
| 二零二一年特別股息   | (14,515,200)       |
| 二零二二年中期股息   | (13,305,600)       |
| 二零二二年三月三十一日 | 349,746,458        |
| 年度溢利        | 16,975,779         |
| 二零二二年末期股息   | (13,305,600)       |
| 二零二二年特別股息   | (14,515,200)       |
| 二零二三年中期股息   | (13,305,600)       |
| 二零二三年三月三十一日 | <b>325,595,837</b> |

二十九 結算日後事項

繼本公司於二零二二年六月十日及二零二二年六月二十日之公告後，本公司於二零二二年九月二日收悉上市委員會的函件，通知本公司上市委員會經考慮本公司及上市科所提交之所有資料（包括書面及口頭）後，決定維持上市科就本公司股份須根據交易所證券上市規則（「上市規則」）第6.01(3)條及第6.01(4)條暫停買賣的決定（「上市委員會決定」）。上市委員會認為：本公司(i)未能根據上市規則第13.24條之規定維持足夠的業務運作及擁有相當價值的資產以支持其營運；及(ii)不適合繼續上市。根據二零二二年九月十四日之公告，本公司已決定不會就上市委員會決定申請覆核，本公司股份於二零二二年九月十五日起於聯交所暫停買賣。

於二零二二年十月六日，本公司收悉聯交所發出之函件，載列就本公司股份恢復買賣的復牌指引。本公司於其證券獲准恢復買賣前，必須符合所有復牌指引、對導致其暫停買賣的事宜作出補救及全面遵守上市規則至聯交所滿意。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可將已連續停牌18個月的任何證券除牌。

茲提述本公司日期為二零二三年三月十三日發布的聯合公告，於二零二三年三月十三日，本公司若干股東正式通知本公司，有關提呈自願性無條件現金要約以收購所有要約股份（「要約」）。本公司與要約人於二零二三年六月八日刊發了聯合公告，內容有關要約、要約於二零二三年六月八日截止及要約人收到合共46,953,629股股份之接納。此後，要約人及要約人一致行動人士獲得本公司百分之九十二點六六的股份，而公眾人士（定義見上市規則）持有約百分之七點三四之已發行股份總數。因此，本公司未能符合上市規則第8.08(1)(a)條項下百分之二十五之最低公眾持股量規定。於二零二三年六月二十一日，本公司收悉聯交所函件，載列有關就股份恢復買賣的額外復牌指引，以恢復上市規則第8.08(1)條規定之最低公眾持股量。

本集團將繼續以目前的狀態經營其業務，同時本公司將探索並考慮可用機會和方案，以制定可行的股份恢復買賣計劃。倘若本公司未能對導致其暫停買賣的事宜作出補救、履行聯交所的復牌指引及全面遵守上市規則至聯交所滿意及於二零二四年三月十四日之前恢復股份買賣，上市科將向上市委員會建議撤銷本公司的上市地位。

# 五年財務摘要

|                       | 二零二三年<br>港幣千元    | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|-----------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>業績</b>             |                  |               |               |               |               |
| <b>截至三月三十一日止年度</b>    |                  |               |               |               |               |
| 收益／營業額                | <b>38,612</b>    | 7,813         | 9,184         | 14,689        | 15,769        |
| 除所得稅前溢利／(虧損)          | <b>22,469</b>    | 37,915        | 2,231         | (49,633)      | 136,743       |
| 本公司權益持有人應佔<br>溢利／(虧損) | <b>19,756</b>    | 38,980        | 3,065         | (49,054)      | 137,210       |
| 股息                    | <b>41,126</b>    | 41,126        | 41,126        | 36,288        | 41,126        |
| <b>資產及負債</b>          |                  |               |               |               |               |
| <b>於三月三十一日</b>        |                  |               |               |               |               |
| 投資物業                  | <b>213,200</b>   | 220,300       | 220,200       | 220,300       | 237,400       |
| 於聯營公司之投資              | <b>803,654</b>   | 816,817       | 788,927       | 808,497       | 854,250       |
| 遞延所得稅資產               | <b>7,198</b>     | 6,146         | 5,140         | 4,201         | 3,381         |
| 流動資產                  | <b>316,784</b>   | 319,943       | 318,332       | 325,852       | 336,900       |
| <b>資產總值</b>           | <b>1,340,836</b> | 1,363,206     | 1,332,599     | 1,358,850     | 1,431,931     |
| 股本                    | <b>78,624</b>    | 78,624        | 78,624        | 78,624        | 78,624        |
| 保留溢利                  | <b>1,157,438</b> | 1,178,808     | 1,180,954     | 1,214,177     | 1,304,357     |
| <b>權益總值</b>           | <b>1,236,062</b> | 1,257,432     | 1,259,578     | 1,292,801     | 1,382,981     |
| 遞延所得稅負債               | <b>1,076</b>     | 897           | 955           | 849           | 608           |
| 流動負債                  | <b>103,698</b>   | 104,877       | 72,066        | 65,200        | 48,342        |
| <b>負債總值</b>           | <b>104,774</b>   | 105,774       | 73,021        | 66,049        | 48,950        |
| <b>權益及負債總值</b>        | <b>1,340,836</b> | 1,363,206     | 1,332,599     | 1,358,850     | 1,431,931     |



# 聯營公司之財務摘要

截至二零二三年三月三十一日止年度

本集團大部分物業發展及投資業務由聯營公司經營。為向權益持有人提供有關聯營公司之財務表現和財政狀況資料，以下列出本集團聯營公司截至二零二三年三月三十一日止年度之業績和資產淨額之總額：

|               | 二零二三年<br>港幣千元   | 二零二二年<br>港幣千元 |
|---------------|-----------------|---------------|
| <b>業績</b>     |                 |               |
| 收益            | <b>120,256</b>  | 150,790       |
| 經營溢利          | <b>112,522</b>  | 118,148       |
| 投資物業之公平值變動    | <b>(52,300)</b> | 10,800        |
| 除所得稅前溢利       | <b>60,222</b>   | 128,948       |
| 所得稅費用         | <b>(13,754)</b> | (18,134)      |
| 年度溢利          | <b>46,468</b>   | 110,814       |
| 本集團應佔之除所得稅後業績 | <b>11,737</b>   | 38,600        |

|             | 二零二三年<br>港幣千元    | 二零二二年<br>港幣千元 |
|-------------|------------------|---------------|
| <b>資產淨額</b> |                  |               |
| 非流動資產       | <b>2,263,376</b> | 2,391,962     |
| 流動資產        | <b>275,212</b>   | 274,074       |
| 權益持有人欠款淨額   | <b>221,368</b>   | 184,534       |
| 非流動負債       | <b>(19,154)</b>  | (18,466)      |
| 流動負債        | <b>(35,166)</b>  | (56,136)      |
| 資產淨額        | <b>2,705,636</b> | 2,775,968     |
| 本集團應佔之資產淨額  | <b>803,654</b>   | 816,817       |

# 主要物業

於二零二三年三月三十一日

## (A) 投資用途

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

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

## 主要物業 (續)

於二零二三年三月三十一日

### (B) 出售用途

| 名稱  | 地段號碼                                | 用途                              | 總樓面<br>面積約數<br>(平方呎)  | 業主  | 本集團<br>所佔<br>實際權益<br>(百分比) |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---|----------------------------|
| <b>香港</b>   |                                     |                                 |                       |   |                            |
| 柴灣新業街與安業街<br>交界八號商業廣場<br>186個寫字樓/<br>工業單位、地下及<br>1樓69個舖位及<br>162個車位 | 柴灣內地段第144號                          | 寫字樓/<br>工業<br>商業<br>(地下及<br>1樓) | 238,590<br><br>36,853 | 佳利繁置業<br>有限公司                                     | 25                         |
| <b>九龍</b>   |                                     |                                 |                       |   |                            |
| 尖沙咀漆咸道<br>111至113號<br>美華閣地下A座                                       | 九龍內地段第9935號<br>餘段及九龍內地段<br>第9936號餘段 | 商業                              | 2,860                 | 華廈置業有限公司  | 100                        |
| <b>新界</b>   |                                     |                                 |                       |   |                            |
| 荃灣德士古道<br>256至264號<br>德士古道工業中心<br>27個單位及7個車位                        | 荃灣市地段<br>第242及243號                  | 工業/貨倉                           | 74,794                | Sun Prince<br>Godown<br>Limited<br>及新泰全貨倉<br>有限公司 | 50                         |
| 葵涌永健道4至6號<br>永健工業大廈<br>(4個車位)                                       | 葵涌市地段第273號                          | 工業                              | 不適用                   | 大江山置業<br>有限公司及<br>佳富利置業<br>有限公司                   | 50                         |
| 青衣長達路1至33號<br>青衣工業中心<br>(5個單位及車位)                                   | 青衣市地段第65號                           | 工業/貨倉                           | 60,744                | 成美產業<br>有限公司                                      | 25                         |
| 粉嶺安樂村安樂門街<br>21號<br>豐貿廣場128個單位<br>及車位                               | 粉嶺上水市地段<br>第12號                     | 工業/貨倉                           | 148,081               | 建源興置業<br>有限公司及<br>建藝企業<br>有限公司                    | 25                         |