



RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號 : 2288)

年度報告
2023



董事會

執行董事

陳偉倫(主席兼行政總裁)
葉振國(首席營運官)
勞海華(首席財務官)

非執行董事

吳德坤

獨立非執行董事

何國華
杜景仁
黃開基

審核委員會

何國華(主席)
杜景仁
黃開基

薪酬委員會

何國華(主席)
杜景仁
黃開基

提名委員會

陳偉倫(主席)
何國華
黃開基

公司秘書

呂文傑

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

法律顧問

胡關李羅律師行
北京德恒(福州)律師事務所

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
澳門華人銀行股份有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港
九龍觀塘海濱道135號
宏基資本大廈2701及2801室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

2288

公司網址

www.rykadan.com

投資者關係聯絡資料

博譽顧問集團
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園1期1102室

目錄

主席報告	2
管理層討論及分析	4
企業管治報告	10
環境、社會及管治報告	18
董事及高級管理人員履歷	37
董事會報告	39
獨立核數師報告	46
綜合收益表	50
綜合全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	54
綜合財務報表附註	55
財務概要	120





陳偉倫
主席兼行政總裁

致各股東：

宏觀經濟挑戰、利率上升及通脹憂慮繼續壓抑投資情緒，導致復甦遲緩且不平衡。於去年的大部分時間內，嚴峻的市況持續，使降低風險成為向股東提供回報以外另一優先事項。

財務紀律為我們的投資理念的重要支柱之一。截至二零二三年三月三十一日止年度，宏基資本有限公司（「宏基資本」或「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）繼續於香港、英國及美國的多個企業樞紐執行建立多元化商業、工業、住宅及綜合用途物業組合，實現提升資產價值及於三至五年內將資產套現的投資策略。該策略及我們嚴格的財務紀律有助於我們緩解疫情帶來的挑戰。

為減輕封鎖及中斷的影響，本集團使用數碼工具及設立營運規程，確保僱員及合作夥伴健康與安全，同時優化遠程施工監督，確保能夠實現項目里程碑。因此，儘管困難重重，但受益於我們團隊的承擔及機敏，我們在各個重建項目中均取得穩步進展。

我們的香港項目位處黃竹坑及灣仔這兩個活力十足的商業中心，該兩個項目施工進展順利，於回顧年度內已完成施工並開始預售。儘管市況嚴峻，謝斐道項目已預售的可售單位數目令人滿意，超越我們預期。

我們的項目結合新設計元素、綠色材料及可持續建築原則，吸引有意在便利地點尋求高效混合工作環境的企業的濃厚興趣。例如，黃竹坑項目榮獲多項行業大獎，包括 Muse Design Award、APR Gold Award及Rethinking The Future Awards。

儘管利率上升及信貸週期收緊帶來重重挑戰，由於在回顧年度下半年旅遊業出現反彈，於旅遊限制放寬後，酒店業務逐漸復甦，我們深受鼓舞。

展望未來，艱難的再融資環境及持續的地緣政治緊張局勢將繼續影響房地產市場的情緒。但我們對我們的長遠前景保持審慎樂觀，並預期隨著加息步伐放緩，二零二三年下半年將會出現曙光。

我們秉承審慎嚴謹的態度物色具前景的投資機會，將繼續建立我們於重建項目的穩固往績記錄，進一步提升建築設計，與時俱進，同時振興我們的社區及豐富工作場所。我們將與合作夥伴合作，於精選地點物色具有堅實投資價值的高潛力項目，努力為持份者提供價值。

本人謹代表董事會向員工、業務夥伴及管理團隊表達摯誠謝意，感謝彼等的努力及辛勤工作，以及股東對本集團的持續支持及信任。

主席兼行政總裁
陳偉倫

香港，二零二三年六月二十八日

概況

年內，本集團繼續應對宏觀的不利因素及各種業務挑戰，包括利率上升、通脹、消費信心及投資情緒疲弱。然而，本集團把握香港及中國內地邊境重新開放及放寬旅遊限制的後疫情機遇，完成及套現若干物業重建項目。

本集團的長期投資策略為收購及於其組合內加入具前景的物業重建項目，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其套現，這對於為其股東創造可持續的回報至關重要。

於香港，本集團推出兩個房地產重建項目－黃竹坑項目及謝斐道項目（均位於香港島交通便利的商業區）均按計劃進行。儘管市況淡靜，謝斐道項目的預售吸引強勁的購買意欲，截至二零二三年三月三十一日，可供出售單位已預售率超過76%。同時，黃竹坑項目榮獲三項國際設計獎項，亦如期竣工並現正推出市場。

於其他地區，本集團於美國（「美國」）的多元化物業重建項目及於英國（「英國」）的 Graphite 項目（本集團於該項目擁有少數權益）亦按計劃進行。

本集團繼續透過審慎建立及管理其資產、投資及基金管理業務以提高其經常性收益。其目前管理兩個私人封閉式基金。憑藉其資產、投資及基金管理業務，本集團計劃開發更廣泛的資本基礎及產生穩定的經常性收入。本集團保持謹慎以調配其資金並於香港及海外尋找具前景的房地產投資機會。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團之投資包括位於香港、美國及英國之商業及住宅物業重建項目。本集團亦投資於一間國際領先的建築及室內裝飾材料生產及分銷商以及酒店運營業務。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資產總值為 13.58 億港元（二零二二年：15.91 億港元），其中流動資產為 6.98 億港元（二零二二年：5.95 億港元），約為流動負債的 3.01 倍（二零二二年：1.66 倍）。本公司普通股股東應佔權益為 10.36 億港元（二零二二年：12.34 億港元）。

整體表現

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的綜合收益為 8,800 萬港元（二零二二年：8,700 萬港元）。綜合收益主要來自本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入以及出售香港的物業重建項目套現所產生的收入。毛利及毛利率分別為 300 萬港元（二零二二年：1,100 萬港元）及 2.9%（二零二二年：12.8%）。

年內，本集團錄得虧損 1.92 億港元（二零二二年：3,900 萬港元），而本公司普通股股東應佔虧損為 1.89 億港元（二零二二年：3,500 萬港元）。虧損主要歸因於香港商業物業市場氣氛疲弱及競爭激烈導致攤佔一間主要從事物業發展業務的聯營公司所確認的重大虧損、年內由於 2019 冠狀病毒病疫情爆發帶來的持續不利影響導致攤佔合營公司產生的虧損、以及利率上升導致融資成本增加。

截至二零二三年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損為 50.4 港仙（二零二二年：9.3 港仙）。

董事會（「董事會」）不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息（二零二二年：每股零港元）。

重大收購及出售事項

於二零二二年九月，Worth Celestial Limited（「Worth Celestial」）（本公司全資附屬公司）與 Harbour Best Investments Limited（「Harbour Best」）（本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司）訂立一份有條件買賣協議，內容有關有條件出售 Vibrant Colour Holdings Limited（「Vibrant Colour」）（Worth Celestial 的全資附屬公司及間接擁有一個位於香港壽臣山的住宅物業）全部已發行股本之 80% 及 Vibrant Colour 欠付 Worth Celestial 的股東貸款金額的 80%。於二零二三年一月完成出售後，本集團保留 Vibrant Colour 20% 之股權入賬列為於聯營公司之權益。（詳情請參閱綜合財務報表附註 16 及 35）。

投資組合

於二零二三年三月三十一日，本集團的銀行存款及現金為 1.67 億港元(二零二二年：1.10 億港元)，佔本集團資產總值的 12.3%(二零二二年：6.9%)。

下表列示本集團於二零二三年三月三十一日的投資。

房地產投資

投資	位置	類別	本集團權益	於二零二三年三月三十一日的狀況	面積	應佔面積
Winston項目	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	4,021平方呎 (建築)	4,021平方呎 (建築)
Monterey Park Towne Centre項目	100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the U.S.A.	住宅及零售物業	100%	計劃中	237,644平方呎 (建築)	237,644平方呎 (建築)
Anoakia項目	701 Anoakia Lane, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。 預期將於二零二三年九月竣工	11,335平方呎 (建築)	11,335平方呎 (建築)
Virginia項目	1470 Virginia Road, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	7,877平方呎 (建築)	7,877平方呎 (建築)
Broadway項目	216 – 220 East Broadway, San Gabriel, CA 91776, the U.S.A.	住宅物業	50%	計劃中	16,740平方呎 (建築)	8,370 平方呎 (建築)
Graphite項目	Graphite Square, Vauxhall, London SE11, the U.K.	住宅及商業物業	21.25%	興建中。 預期將於二零二五年三月竣工	27,523平方米 (建築)	5,849平方米 (建築)
謝斐道項目	香港灣仔謝斐道216、216A、218、220及222A號	商業及零售物業	3.55%	已竣工及出售中	12,172平方呎 (可銷售)	432平方呎 (可銷售)
黃竹坑項目	香港黃竹坑道23號	商業及零售物業	24.21%	已竣工及出售中	107,208平方呎 (建築)	25,955平方呎 (建築)

投資	位置	類別	本集團權益	於二零二三年三月三十一日的狀況	面積	應佔面積
宏基資本大廈 2702、2802、 2803、2804室及 若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工 (分類為投資 物業)	13,467平方呎 (建築)	13,467平方呎 (建築)
宏基資本大廈 若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工 (分類為待售 物業)	不適用	不適用
壽臣山項目 (附註2)	香港壽臣山壽臣山道東1號11號 獨立屋(包括兩個停車位)	住宅物業	20%	投資物業	2,657平方呎 (可銷售)	531平方呎 (可銷售)

附註：

1. 以上建築面積乃根據本集團發展計劃而計算，可能有所變動。
2. 於二零二二年九月，Worth Celestial 與 Harbour Best 訂立一份有條件買賣協議，內容有關有條件出售 Vibrant Colour (Worth Celestial 的全資附屬公司及間接擁有壽臣山物業) 全部已發行股本之 80% 及 Vibrant Colour 欠付 Worth Celestial 的股東貸款的 80%。該出售交易已於二零二三年一月完成，本集團保留 Vibrant Colour 之 20% 股權相應入賬列為於聯營公司之權益。

其他投資

投資	業務／類別	本集團權益
格利來建材有限公司	分銷建築及室內裝飾材料	87%
Quarella Holdings Limited	一間合營公司，石英及大理石複合材料產品生產商	43.5%
RS Hospitality Private Limited (「RS Hospitality」)	一間合營公司，於不丹經營擁有 24 間套房之精品度假村	50%

投資概要及回顧

物業發展／資產、投資及基金管理

於回顧年度，本集團繼續推進其在美國的海外發展項目。本集團正在評估 Broadway 項目——一個獲批的多戶型項目的潛在撤出機會。同時，已竣工的 Winston 項目及 Virginia 項目目前正在向買家推銷，而 Anoakia 項目建設計劃於二零二三年第三季度竣工。該等物業均位於美國加利福尼亞州。

本集團的 Monterey Park Towne Centre 項目仍處於計劃階段。鑒於目前的市場狀況，本集團正在探索納入潛在可負擔住房元素及其他較新的要求，這可能會進一步提高項目的回報。本集團預計，一旦獲得批准，將開始施工。

於英國，本集團擁有少數權益的 Graphite 項目備受亞洲區內的境外買家的強烈青睞。於英國及境外正式推出之前，很大部分可售單位已售出。Graphite 項目預計將於二零二五年第一季度未竣工。

於香港，本集團於回顧年度內完全退出楓樹街項目餘下單位及多個停車位。此外，謝斐道項目及黃竹坑項目均已竣工，並於回顧年度內開始預售。儘管市場環境疲弱，於截至二零二三年三月三十一日，謝斐道項目超過 76% 的可售單位已預售，且大部分交易單位已交付。黃竹坑項目以其對未來工作空間的構想贏得業界的讚譽，榮獲國際公認的 Muse Design Award、APR Gold Award 及 Rethinking The Future Awards。該項目將於二零二三年繼續向潛在買家推銷。

本集團努力利用其於物業重建方面的往績記錄，建立其資產、投資及基金管理業務，並通過進一步開展基金管理業務及擴大資本基礎以提高股東的回報。另一方面，其項目管理服務業務突顯本集團的復原力及運營的敏捷性，應對疫情、封城及中斷帶來的挑戰，實現穩定的業績。

除上文概述的項目外，本集團繼續尋求新的機會，以於更高的利率環境下建立一個更加多元化及優化的資產組合，並評估其手頭的項目，以適時變現投資。

物業投資

本集團於香港及不丹持有若干物業作投資用途。

於香港，本集團保留宏基資本大廈兩層樓層及多個停車位以及本集團持有少數權益的壽臣山物業作自用及／或賺取穩定租金收入或潛在資本升值。

於不丹，本集團投資位於不丹普納卡山谷的擁有 24 間套房之精品度假村，由 RS Hospitality 營運。

分銷建築及室內裝飾材料

由本集團的合營公司 Quarella Holdings Limited 控制的 Quarella 為設計及生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者。成立超過 50 年，於意大利設有先進的工廠及研發中心，其產品被用於全球多個著名酒店、機場、火車站、商業大廈以及購物中心等市場。

於回顧年度，由於宏觀不確定因素及若干出口市場的持續干擾，復甦步伐仍然緩慢。儘管面對該等挑戰，Quarella 正積極重新定位，並在不斷增長的東南亞地區及其他已發展市場上開發針對崛起的中國階級消費者的新的中端產品系列。

前景

儘管利率上升、信貸條件緊縮、區域銀行動盪及對高額債務的憂慮導致的市場動盪繼續拖累房地產市場，但本集團保持謹慎樂觀，並預計於二零二三年下半年會出現潛在機會。

遊客人數回升及轉向可持續旅遊預計將支持本集團的酒店業務。同時，本集團將繼續承接其房地產投資往績加以發展，同時探索因邊境開放而出現的潛在投資機會。

於成功完成並撤出香港及美國的若干重建項目後，本集團的投資團隊將繼續審慎而努力評估重點城市及不同資產類別中的高潛力項目。通過與全球合作夥伴合作，本集團旨在建立一個堅實的基礎，以把握未來於香港及海外的投資機會。

企業財務及風險管理

流動資金及財務資源

本集團一直堅守審慎財務管理原則，將於香港及海外各業務單位的財務以及營運風險降至最低。為實施該原則，本集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部控制。

本集團主要依賴內部所得資金及銀行借款撥付其經營及擴張所需資金。

於二零二三年三月三十一日，本集團的債務總額（指計息銀行借款總額）佔資產總值比率為 23.0%（二零二二年：20.8%）。本集團於二零二三年三月三十一日的債務淨額為 1.45 億港元（二零二二年：2.21 億港元），本集團淨資產負債比率（債務淨額（按債務總額減不受限制銀行結餘及現金計算）對本公司普通股股東應佔權益）為 14.0%（二零二二年：17.9%）。

於二零二三年三月三十一日，本集團銀行借款總額為 3.13 億港元（二零二二年：3.32 億港元）。本集團之銀行借款主要用於宏基資本大廈保留之兩層樓層、物業發展項目、其於 Quarella 的投資以及壽臣山項目。若干銀行借款以投資物業、待售物業及樓宇作抵押。發展物業重建項目及 Quarella 業務的進一步費用將由未動用的銀行融資或內部所得資金撥付。

於二零二三年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別為 6.98 億港元（二零二二年：5.95 億港元）及 2.32 億港元（二零二二年：3.59 億港元）。本集團的流動比率增加至 3.01（二零二二年：1.66）。內部所得資金，連同未動用的銀行融資將足以滿足本集團業務發展需要。

本集團將審慎尋求新投資及發展機會，以平衡風險與機會以及提升股東之價值。

資產抵押

有關資產抵押，請參閱綜合財務報表附註 26。

承擔及或然負債

有關承擔及或然負債，請參閱綜合財務報表附註 33 及 34。

匯率及利率波動風險及相應對沖安排

本集團以不同外幣（主要包括美元、英鎊、加元及人民幣）於不同地區經營。

本集團若干銀行借款按浮動利率計息。

本集團並無實施任何匯率及利率對沖政策。然而，本集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率風險，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

信貸風險

本集團繼續審慎監察及不時檢討信貸政策以應對宏觀經濟環境下的信貸風險，從而將本集團的信貸風險降至最低。就貿易應收款項而言，本集團管理層定期評估其可收回性及客戶的財務狀況，大部分客戶為機構組織及信譽良好的物業發展商，因此，本集團不會面臨重大信貸風險。就貸款及其他應收款項而言，本集團於批出貸款予申請人前進行信貸評估，並定期審視每項應收款項之可收回性。

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團僱員總人數為 26 名(二零二二年：27 名)。本集團致力為其行政成員及指定人員按照本公司及個人表現、市場趨勢及在整體僱員薪酬方面維持其公平及負責任的薪酬理念。本年度之僱員薪酬總額(包括董事酬金)為 3,300 萬港元(二零二二年：2,900 萬港元)。

董事會（「董事會」）謹此呈報本集團截至二零二三年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告。

企業管治常規

本公司一向承諾奉行高水平之企業管治，以保障股東權益及提升企業價值和問責性。

除遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文外，基於本公司之標準及經驗，本公司已採用其本身企業管治手冊（「企業管治手冊」）以供董事會及本公司及其附屬公司管理層參考以遵照載列於企業管治守則之守則條文。企業管治手冊已載於本公司網站。董事認為，除偏離守則條文第A.1.1及A.2.1條外（該等偏離已於本報告中的相關段落作出解釋），本公司於截至二零二三年三月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司將會繼續定期檢視企業管治手冊及加強企業管治常規，以確保繼續符合企業管治守則之規定。

董事會及管理層之相關責任、問責性及貢獻

董事會負責領導及監控本公司並督導本集團業務、策略性決定及表現。董事會已委派行政總裁，及經由其向高級管理層授權本集團日常管理及經營之權力及責任。此外，董事會已設立董事會委員會，並向該等董事會委員會授權其各自職權範圍載列之各項責任。

所有董事均真誠地履行職責，符合適用之法律及規例的標準，並時刻為本公司及其股東之利益行事。

董事會授權

本公司已正式制定及採納以書面條款劃分董事會保留及下放予管理層的職能。

董事會保留其對本公司一切重大事項作出決策之權力，包括制定及監察所有政策及方針、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（尤其是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、董事委任以及其他重大財務及經營事項。

所有董事均可充分和及時獲得所有相關資料以及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會之處事程序及所有適用之規則及規例。每位董事一般可於適當情況下向董事會提出尋求獨立專業人士意見並由本公司支付開支之要求。

本公司之日常管理、行政管理及營運均授權予行政總裁及高級管理層。董事會會定期檢討有關之已授權職能及工作。上述高級職員進行任何重大交易前須獲取董事會之批准。

董事會

本公司董事會由下列董事組成：

執行董事：

陳偉倫先生

(董事會及提名委員會主席兼行政總裁)

葉振國先生

(首席營運官)

勞海華先生

(首席財務官)

非執行董事：

吳德坤先生

獨立非執行董事：

何國華先生

(審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員)

杜景仁先生

(審核委員會及薪酬委員會成員)

黃開基先生

(審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)

每名董事之背景概要載於「董事及高級管理人員履歷」一節並列於本年度報告第37至38頁。

董事名單(按分類)根據上市規則於本公司不時公佈之所有公司通訊中予以披露。本公司亦根據上市規則於所有公司通訊中列明各非執行董事及獨立非執行董事。

董事會所有成員之間均無關連。

董事會成員多元化政策

本公司根據企業管治守則之守則條文規定採納董事會成員多元化政策。本公司確信董事會成員多元化裨益良多，且將董事會層面之多元化視作達致可持續及均衡發展的關鍵因素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、行業經驗及專門知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以各種標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

獨立非執行董事

於截至二零二三年三月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事，並且其中最少一名獨立非執行董事擁有適當專業會計資格或相關財務管理專長之規定。於截至二零二三年三月三十一日止整個年度，董事會保持至少三分之一成員為獨立非執行董事。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條載列之獨立性指引須保持獨立性之年度書面確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專業，使其有效率及有效地運作。

主席及行政總裁

陳偉倫先生(「陳先生」)已於二零一二年七月一日獲委任為本公司行政總裁，現任本公司主席兼行政總裁，致使主席及行政總裁於本公司策略規劃及發展進程之職能上有重疊。此舉偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條之規定，該條文規定主席及行政總裁之職位應分開及並非由同一人士擔任。然而，鑒於目前董事會之組成、陳先生對本集團之營運、物業發展及房地產/資產管理業務之深厚知識、其廣泛的業務網絡及本集團經營範圍，董事會相信陳先生同時擔任主席及行政總裁之職責符合本公司最佳利益且此安排須經董事會不時審閱。

非執行董事及董事重選

企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事應按特定任期獲委任，且須接受重選，而守則條文第A.4.2條載述，所有獲委任填補臨時空缺之董事應在彼等獲委任後之首次股東大會上由股東選任，以及每名董事(包括按特定任期獲委任之董事)應至少每三年輪席退任一次。

本公司每位執行董事及獨立非執行董事均已簽訂一份為期三年之服務協議(對執行董事而言)或委任書(對獨立非執行董事而言)，而非執行董事已簽訂一份為期一年之委任書。所有董事須每三年輪席退任一次。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.3條，任職超過九年之獨立非執行董事之任何續任須經股東以獨立決議案批准。杜景仁先生(「杜先生」)及何國華先生(「何先生」)分別自二零零九年及二零一零年起擔任本公司之獨立非執行董事。杜先生及何先生均符合上市規則第3.13條所載獨立性指引並已向本公司提交年度獨立性確認函。董事會認為，杜先生及何先生於本公司任職已超過九年，仍屬獨立人士，相信杜先生及何先生能夠以其相關經驗及知識繼續履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。杜先生及何先生膺選連任及有關彼等重選連任的獨立決議案將於二零二三年股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈。

董事之持續專業發展

每名新獲委任之董事將於其首次獲委任時接受正式、全面及專門設計之入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司之業務及營運，及充分明白上市規則及相關法定監管要求規定中董事所須承擔之責任及義務。

本公司亦定期提供有關本集團業務發展之更新資料及介紹。董事定期獲簡報有關上市規則及其他適用法定及監管規定之最新發展，以確保遵守及維持良好企業管治常規。本公司一直鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的專業知識及技能。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司透過傳閱聯交所及監管最新資訊向董事提供持續專業培訓，以提高彼等對良好企業管治常規以及相關法定監管要求的認識及遵守情況。

董事及主管人員之責任保險及補償

本公司為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋彼等履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋對董事及主管人員採取之法律行動以遵守企業管治守則之規定。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

董事會及委員會會議

董事會常規及會議之進行

全年會議時間表及每次會議草擬議程一般會事先向董事提供。董事會定期會議通知會於舉行會議前至少14日向所有董事送呈。至於其他董事會及委員會會議，在一般情況下亦給予合理通知期。

每次董事會會議或委員會會議前至少3個工作天向所有董事寄發董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料，以便董事瞭解本公司最新發展及財務狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每名董事亦可單獨及獨立地接觸高級管理層。

每次會議後會議記錄之草稿及最終版本會於合理時間內交由董事或委員會成員傳閱並提出意見及記錄。所有董事會會議及委員會會議記錄均由公司秘書或各會議分別正式指定之秘書(視情況而定)負責保存，並供所有董事於任何合理時間內查閱。

根據董事會現時慣例，任何與主要股東或董事有利益衝突的重大交易，須由董事會於正式召開之董事會會議中考慮及處理。本公司組織章程細則亦載列條文，規定當董事或彼等任何聯繫人士在會議批准的交易中有重大利益時，該等董事不得投票及計入有關會議的法定人數。

證券交易標準守則

本公司已採納一套有關本集團董事、高級管理層及相關僱員(彼等因其任職或服務可能管有與本公司或其證券相關之內部資料)進行證券交易之操守守則(「證券守則」)，其條款嚴謹程度不遜於上市規則附錄10載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定。

於向本集團所有董事及相關僱員作出具體查詢後並獲彼等確認，彼等已於截至二零二三年三月三十一日止整個年度遵守證券守則及標準守則。

董事會委員會

董事會已設立三個委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定範疇之事務。本公司所有董事會委員會均參考並遵照企業管治守則之已定義書面職權範圍成立。該三個委員會之職權範圍載列於本公司網站及聯交所網站並供股東索閱。董事會委員會獲得充足資源於履行其責任時獲全力支持，並須就其決定或建議向董事會報告。

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，彼等均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職能乃協助董事會監督本公司薪酬制度以保障獎勵董事及高級管理人員／部門經理之有效政策、程序及常規，並確保獎勵機制為公平適當及誠實管理且遵守上市規則及其他適用之規則及規定。薪酬委員會亦負責釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇及建立制定該等薪酬政策及架構之正式及具透明度的程序，以確保董事或其任何聯繫人士不會參與根據個人及本公司表現以及市場慣例及條件而釐定其本身薪酬之決定。

薪酬委員會於截至二零二三年三月三十一日止年度並無舉行任何會議。然而，薪酬委員會以通過書面決議案方式記錄釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬待遇。

有關董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註10。此外，根據守則條文第B.1.5條，截至二零二三年三月三十一日止年度，其他高級管理人員年度酬金按範圍載列如下：

薪酬範圍	人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1

提名委員會

提名委員會包括三名成員，彼等大部分為獨立非執行董事。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

按企業管治守則的守則條文訂定之提名委員會職權範圍詳列該委員會之權力及職責已載列於本公司網站。

提名委員會之主要職責如下：

- (i) 至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選或提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；及
- (iii) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

上述主要職責視為提名本公司董事的主要提名準則及原則，亦同時構成本公司提名政策的一部份。於挑選及向董事會建議董事候選人時，提名委員會會作出多方面考慮，例如候選人資歷、投入予本公司的時間及將為董事會帶來的貢獻，以及載於本公司董事會成員多元化政策中，有關董事會成員多元化之因素後方會就任命董事事宜向董事會作出建議。

提名委員會亦負責評估獨立非執行董事之獨立性。

何先生、杜先生及黃開基先生(「黃先生」)作為獨立非執行董事，於本公司任職已超過九年，在此期間彼等為董事會提供專業建議及見解。於彼等的任期內，彼等對本集團的業務及運作有深入的了解，並於董事會及董事會委員會會議上提出中肯持平的意見及評論，表現出很強的獨立性。彼等並無參與本公司的日常管理工作。提名委員會認為，彼等作為獨立非執行董事之長期服務不會影響其作出獨立判斷，並信納何先生、杜先生及黃先生具備繼續履行獨立非執行董事職責所需之誠信及經驗。再者，何先生、杜先生及黃先生符合上市規則第3.13條所載獨立性指引並已向本公司提交年度獨立性確認函。董事會信納，何先生、杜先生及黃先生仍屬獨立人士，憑藉彼等的相關經驗及知識能夠繼續履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議，已檢討董事會的架構、規模及組成。

審核委員會

審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成，主席為其中一名擁有適當專業資格及會計專長之獨立非執行董事。並無審核委員會成員為本公司現有外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會負責協助董事會檢討並監督本集團之財務申報制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序以及內部及外部審核職能是否充分有效。審核委員會亦負責檢討本集團之綜合財務報表是否完整、準確、清晰及公正，審閱內部及外部審核之工作範圍、方式及性質，並檢討及監督關連交易。其亦審閱使本集團僱員就可能不正當行為提出關注的有關安排。董事會須諮詢審核委員會主席提供充分支持以確保委員會履行職能。審核委員會每年對委任外聘核數師進行評估並在向董事會推薦批准前審閱本集團之中期及年度業績。

審核委員會於截至二零二三年三月三十一日止年度共舉行三次會議。審核委員會於本年度已履行以下工作：(i)審閱財務報告及合規程序；(ii)審閱截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零二二年九月三十日止半年度之中期業績；(iii)在無管理層出席的情況下與外部核數師會晤；(iv)審閱本公司風險管理及內部監控程序；及(v)考慮續聘核數師。

本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

企業管治

董事會負責履行企業管治守則之守則條文第D.3.1條所載之職能。

截至二零二三年三月三十一日止年度，董事會審閱其企業管治手冊、本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及法規規定之政策及常規、標準守則及僱員書面指引之合規情況，以及本公司企業管治守則之合規情況及於本企業管治報告內之披露。

董事出席記錄

企業管治守則之守則條文第A.1.1條規定，每年須至少舉行四次常規董事會會議，大約每季舉行一次。於截至二零二三年三月三十一日止年度，共舉行兩次董事會會議，均為常規會議，乃為(i)批准截至二零二二年三月三十一日止年度之末期業績及(ii)批准截至二零二二年九月三十日止期間之中期業績。由於本公司根據上市規則無須刊發季度業績，故本公司並無舉行其他常規董事會會議。

各董事出席本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度之董事會會議、審核委員會會議、提名委員會會議及本公司股東大會之記錄如下：

董事姓名	董事會會議	董事於任期內出席次數／會議總數			
		審核委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事					
陳偉倫	2/2	不適用	1/1	1/1	1/1
葉振國	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
勞海華	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事					
吳德坤	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事					
何國華	2/2	3/3	1/1	1/1	1/1
杜景仁	2/2	3/3	不適用	1/1	1/1
黃開基	2/2	3/3	1/1	1/1	1/1

除常規董事會會議外，主席亦於年內與本公司獨立非執行董事舉行會議，而無其他董事出席。

董事就財務報告之責任

董事確認其編製截至二零二三年三月三十一日止年度之本集團綜合財務報表之責任。

於編製綜合財務報表時，董事已採納香港公認會計準則及合適會計政策，並貫徹應用該等會計準則及政策、作出公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製綜合財務報表。

董事並不知悉有任何重大不明朗因素涉及可能對本集團持續經營之能力產生重大疑問之事件或狀況。

管理層向董事會提供所需解釋及資料，使董事會可以就提交予董事會批准之本集團綜合財務報表，作出知情評估。

本公司外聘核數師有關彼等對綜合財務報表所承擔責任之聲明載於第46頁「獨立核數師報告」一節。

核數師之酬金

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司外聘核數師就審計服務及非審計服務而收取之酬金載列如下：

服務類別	已付／應付費用 (港元)
審計服務	1,338,000
非審計服務	
— 稅務合規工作	140,000
— 其他	173,000
共計	1,651,000

股息政策

根據本公司組織章程細則及所有適用法律及法規，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。於建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來業務增長以及股東價值。本公司並無固定的派息比率。董事會認為，一般而言，本公司宣派的股息金額將視乎本集團之財務業績、現金狀況、資本需求、業務狀況及策略，以及董事會於當時認為有關的其他因素。

風險管理及內部監控

董事會整體上負責本集團的風險管理及內部監控系統以及監督管理層在設計、實施及監控風險管理及內部監控系統的工作。

董事會負責評估及釐定其為實現本集團的策略目標而願意承擔的風險性質及範圍，並確保本集團制定及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。董事會亦負責檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，包括資源的充足性、員工資歷及經驗、培訓計劃及本集團會計、內部審計及財務報告職能的預算。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，董事會已委聘一名外部顧問，以進行若干內部監控審閱服務及已與外部顧問討論工作範圍。董事會認為，其工作範圍就本集團之營運規模及複雜程度以及本集團的風險取向而言屬充足。於截至二零二三年三月三十一日止年度，外聘顧問已協助本集團檢討內部監控系統若干選定程序的有效性。檢討結果及建議改進方案已作討論並已獲管理層批准及向審核委員會呈報。

董事會已採納本集團管理層所制定的風險管理政策，該政策(連同本集團的內部監控系統)旨在管理未能達成業務目標的風險，並就不會有重大失實陳述或損失作出合理但非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控系統包含以下主要特徵：

風險取向—本集團已制定風險取向聲明，以界定本集團在實踐其策略和業務目標時所願意承擔風險的程度。其表示就業務追求的潛在利益與行動的可能威脅取得的平衡。

風險管治結構—向本集團不同管理層級別分配明確的職責及責任。董事會就風險管理設定方向、提供指引及管治。高級管理層獲委派負責就風險管理程序的充足性及有效性提供評估，以及審閱、評估及質疑所識別的風險及管理流程。風險擁有人確保風險監察及內部監控系統有效運作及實施緩減風險行動及內部監控措施。

風險管理程序—我們已制定強健的風險管理程序(包括風險識別、風險分析、風險評估及風險處理)，以確保按持續基

準監察及處理本集團正面臨的最高風險。本集團制定及貫徹應用風險評估參數，以評估及優先排列風險。本集團存置載列本集團最高風險詳情連同控制措施的風險登記冊。

風險上報程序—超出董事會制定的風險承受水平的風險會上報至董事會，以確保及時採取進一步的風險緩減行動。

董事會向審核委員會(監督本集團的風險管理及內部監控系統)指派檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性的職責。

審核委員會檢討本集團內部監控程序的有效性及其信納本集團的內部監控程序足以滿足本集團的業務需要。董事會認為，本集團的風險管理及內部監控系統屬有效及充足。董事會持續監察風險管理及內部監控系統。

就處理及發佈內幕消息而言，我們已制訂內幕消息處理政策，以令本集團處理內幕消息並(倘需要)及時與本集團的持份者進行溝通。

公司秘書

呂文傑先生(「呂先生」)於二零二一年七月獲委任為本公司公司秘書。呂先生於截至二零二三年三月三十一日止財政年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

與股東及投資者溝通

本公司深信，與股東保持有效及持續溝通，對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司亦明白保持透明度和及時披露公司資料之重要性，因其有利於股東及投資者評估本集團之業績表現。

本公司之股東大會為董事會與股東提供溝通之場合。董事會主席、全體獨立非執行董事及所有董事會委員會主席(或其代表)將於股東大會上解答問題。

本公司亦通過年報、中期報告及其他企業公告與股東、投資者及大眾溝通。

為促進有效之溝通，本公司亦設有網站 <http://www.rykadan.com>，刊登有關最新資料及關於本公司架構、董事會、業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料之更新。

於二零二二年八月四日，董事會宣佈其建議採納本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則（「大綱及細則」），以使大綱及細則符合最新法律及監管規定，包括於二零二二年一月一日生效的對上市規則附錄三作出的修訂。大綱及細則修訂及採納第二份經修訂及重列大綱及細則已於二零二二年九月八日舉行的股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）上獲股東批准。有關修訂的資料，請參閱本公司日期為二零二二年八月四日的公告以及日期為二零二二年八月九日的二零二二年股東週年大會通函。

本公司的章程文件之最新版本亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

股東權利

董事會及管理層確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據組織章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各項重大問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會提呈之決議案根據上市規則將以投票方式表決，其結果將於每一次股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

股東召開股東特別大會

根據本公司之組織章程細則，持有於本公司股東大會上有權投票的本公司繳足股本不少於十分之一之股東有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求所列明之任何業務交易。

於股東大會上提呈建議

本公司組織章程細則或開曼群島公司法下概無有關股東於股東大會動議新決議案之條文。有意動議決議案之股東可依據前段所述程序要求本公司召開股東大會。

向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送本公司。

附註：本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

聯絡詳情

股東可透過以下方式發送書面查詢或要求：

地址： 香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室（註明收件人為董事會主席／行政總裁／公司秘書）
傳真： (852) 2547 0108

為免生疑，股東須於上述地址存置及寄發正式簽署之書面要求、通知或聲明，或查詢（視情況而定）正本，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，方為有效。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

董事會(「董事會」)謹此呈報宏基資本有限公司(以下統稱為「宏基」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日止期間之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」或「環境、社會及管治報告」)，以展示我們及管理我們的環境及社會影響的努力。

1. 關於本報告

1.1 概覽

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄27「環

境、社會及管治報告指引」編製。載有環境、社會及管治指引規定並與報告內容一致的索引表已列入本報告附錄一，以供參考。

1.2 報告原則

於編製報告時，我們根據環境、社會及管治報告指引遵守重要性、量化、平衡及一致性報告原則，旨在呈報可量化、清晰及可比較的資料以及應對持份者關注的環境、社會及管治議題。

原則	本集團的回應	
重要性	董事會釐定有關環境、社會及管治議題對投資者及其他持份者產生足夠重要的影響時，發行人應作出匯報。	於與持份者持續接觸並充分考慮業務策略及營運後，本集團已識別及評估對持份者至關重要的環境、社會及管治議題。
量化	有關歷史數據的關鍵績效指標須可予計量。發行人應設定減少特定影響的目標。透過該方式可評估和驗證環境、社會及管治政策及管理系統的有效性。量化信息應附帶說明，闡述其目的、影響，並適時提供比較數據。	本集團已盡可能於報告內披露年內量化信息，同時予以文字闡釋，以便持份者能清晰理解本集團的環境、社會及管治績效。
平衡	環境、社會及管治報告應不偏不倚地呈報發行人的表現。報告應避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本集團已充分披露其環境、社會及管治表現，避免可能會不恰當地影響讀者決策或判斷的表述。
一致性	發行人應使用一致的方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	本集團確保報告範圍與方法每年均能保持大體一致。

1.3 報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋了我們物業發展及投資(包括資產、投資及基金管理)以及分銷建築及室內裝飾材料業務的環境、社會及管治政策及舉措。總部設於香港，我們的物業項目遍及香港、美利堅合眾國(「美國」)及英國；分銷建築及室內裝飾材料業務主要於香港的總部及中國內地的辦事處進行。本報告中不包括其他投資(即Quarella Holdings Limited及RS Hospitality Private Limited)，乃由於我們對該等投資的業務營運並無直接控制。

環境、社會及管治報告中披露的環境及社會關鍵績效指標涵蓋我們於香港的總部。就物業發展而言，建築活動由承建商進行，我們亦報告承建商建築地盤的環境及社會表現，以反映我們項目的環境、社會及管治影響。環境、社會及管治數據披露並不包括並非在建及／或由本集團管理的物業，乃由於其消耗屬於可忽略。為便於參考，下表概述我們的房地產投資及於本報告中包含的環境、社會及管治數據的狀況：

地區	投資	於二零二三年三月三十一日狀況	環境、社會及管治數據	備註
香港	黃竹坑項目	已完成	有	出售中
	謝斐道項目	已完成	有	出售中
	宏基資本大廈2702、2802、2803、2804及若干停車位	已完成	不適用	分類為投資物業
	宏基資本大廈若干停車位	已完成	不適用	分類為待售物業
	壽臣山	-	不適用	投資物業
美國	Winston項目	已完成	不適用	出售中
	Monterey Park Towne Centre 項目	計劃中	不適用	-
	Anoakia項目	興建中	有	預期於二零二三年九月竣工
	Broadway項目	計劃中	不適用	-
	Virginia項目	已完成	不適用	出售中
英國	Graphite項目	興建中	不適用	預期於二零二五年三月竣工

2. 我們的環境、社會及管治方針

2.1 環境、社會及管治的管理及管治

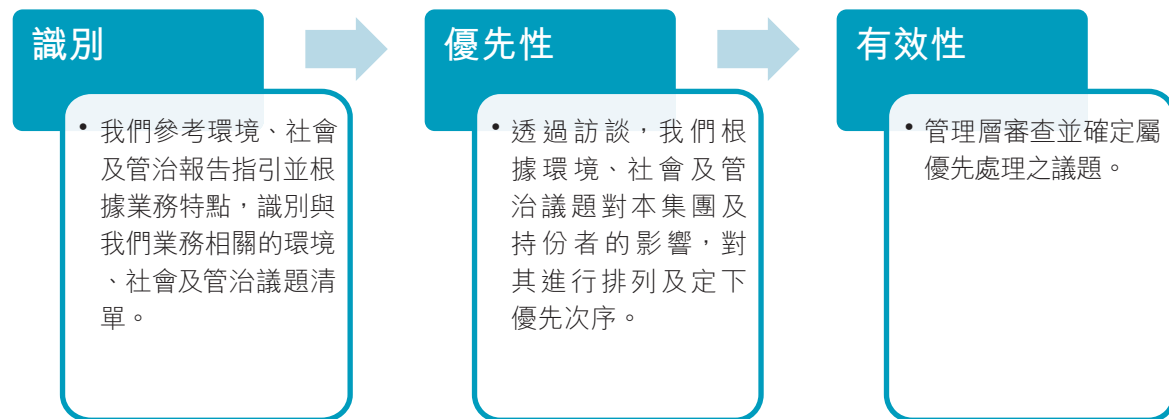
宏基認為履行企業社會責任非常重要，且將其視為可持續發展的重要基石。於我們日常營運中，我們盡可能於將各種環境及社會因素融入我們的業務實踐。該方針使我們能夠遵守適用監管規定，同時減輕對環境及社會的任何不利影響。透過積極關注環境、社會及管治因素，我們繼續評估及優化我們的表現，展示以負責任的態度使業務目標與社會實踐保持一致。

我們採取自上而下的方法管理環境、社會及管治議題，將可持續發展原則融入營運及決策過程的各個方面。董事會及高級管理人員監督環境、社會及管治事宜，評估對持份者產生重大影響的環境、社會及管治議題、識別相關風險及機遇，並檢討及批准年度環境、社會及管治報告，以全面披露有關本集團環境、社會及管治表現的資料。在董事會的領導下，本集團相關職能部門負責監督環境、社會及管治措施的執行，收集環境、社會及管治相關資料及數據，並定期向董事會報告最新進展。透過管理方針，董事會加強對環境、社會及管治議題的管控及監督，從而全面改善本集團的整體環境、社會及管治的管理實踐。

2.2 持份者參與及重要性評估

為充分瞭解及回應持份者的需求及期望，我們通過多個渠道定期與持份者保持有效溝通，積極尋求彼等對我們環境、社會及管治努力的意見及反饋。根據彼等的意見，我們確定並優先處理與本集團業務營運高度相關的重大環境、社會及管治議題。根據該評估，我們制定環境、社會及管治工作計劃，旨在高效管理該等議題。我們不斷提高可持續發展表現以及與持份者合作，積極實現互利共贏。

根據重要性報告原則，我們透過與持份者溝通進行重要性評估，以深入了解環境、社會及管治議題對我們業務的相關性及重要性。



於二零二三年，我們完成與高級管理層進行的訪談，以確保識別的環境、社會及管治議題適用於我們的營運。重要性評估結果如下：

重大議題	與業務的相關性
產品責任	作為物業開發商，我們深切理解產品責任的重要性，致力於提高產品及服務質量。我們將責任重心放在物業的「設計及建造」中，包括充足的樓宇通風及採光度等方面，確保滿足用戶的需求。有關我們對產品責任承諾的進一步詳情，請參閱第3.1節確保產品及服務質量。
健康及安全	我們旨在提供安全的工作場所，並將職業健康及安全放在首位。為實現該目標，我們採取積極措施，降低辦公室營運及建築地盤的健康與安全風險。我們定期組織疏散逃生演習，提高僱員的安全意識及確保維持職業健康及安全標準。此外，我們積極鼓勵承建商致力於實現我們所有建築地盤零事故的目標。為了解更多有關安全與健康全面方針的資料，請參閱第4.2節職業健康與安全。
供應鏈管理	有效的供應鏈管理對推動業務發展至關重要，乃因建築承建商及裝飾材料供應商為我們尊貴的客戶交付優質產品。我們非常重視評估承建商及供應商的環境、社會及管治表現，以及對適用法律及法規的合規性，以確保我們的整個供應鏈採取負責任做法。有關供應鏈管理策略及實踐的進一步資料，請參閱第3.3節供應鏈管理。
反貪污	於本集團，我們致力於維持最高標準的道德及誠信。根據相關法律及法規，我們已制定嚴格措施，防止賄賂、洗錢、欺詐、貪污，並對我們的企業以及供應商及承建商的此類行為保持零容忍態度。有關反貪污措施的詳細資料，請參閱第3.2節反貪污。
氣候變化及溫室氣體排放	我們認識到氣候變化對業務的影響日益顯著，尤其是極端天氣可能中斷我們的物業建設及分銷業務的物流。作為回應，我們與業務夥伴緊密合作，制定應急計劃，旨在將氣候變化造成的潛在業務中斷的影響降至最低，並確保迅速作出有效的回應。為全面了解有關氣候變化及排放的措施，請參閱第5.2節應對氣候變化及第5.3節排放及監管合規。

3. 營運常規

3.1 確保產品及服務質量

我們堅信，我們的成功、盈利及持續增長取決於我們向客戶提供優質產品的能力，從而對品牌形象產生直接影響。因此，我們致力不斷改善我們的產品和服務，以滿足尊貴客戶的不斷變化的期望。於回顧年度內，我們並無接獲有關產品及服務質量的投訴。

物業發展

在我們追求卓越的物業發展業務中，我們須確保客戶獲得精心設計的優質生活及工作空間。作為物業開發商，我們瞭解我們的社會責任以及我們的業務可以對社區產生的深遠影響。於設計項目時，我們有意識地考慮終端用戶的需求及喜好，旨在向彼等提供的設計不僅滿足且最好超過其期望，並在可行的情況下提供用戶友好的體驗。我們透過遵守當地規管樓宇設計的法規所載的健康與安全規定，將樓宇安全放在首位。該等法規包含一系列關鍵因素，包括消防安全措施及其他必要規定，我們將該等法規融入我們的樓宇計劃。此外，我們仔細評估經濟可行性，並將資源效益及生態友好元素相應納入我們的樓宇。我們於香港管理的謝斐道項目因其生態友好的設計和運營獲得綠色建築認證—BEAM Plus Unclassified Rating。

我們遵守政府法規和行業指引，包括香港地政總署的預售樓花同意方案及香港地產建設商會的自我監管制度。作為我們道德方針的一部分，我們禁止在重建物業的營銷及傳訊材料中，作出任何誇大陳述，以確保營銷活動反映出完全的透明度及準確性。

分銷建築及室內裝飾材料

我們分銷的建築及室內裝飾材料主要從國際知名品牌Quarella採購。為維持嚴格的安全水平及遵守當地的環境及社會法律法規，Quarella在生產過程中已受到嚴格的質量控制及安全測試。於我們將安全及健康放在首位的承諾中，客戶購買我們的產品時，我們向客戶提供關於處理建築及室內裝飾材料的安全防範措施的基礎培訓及指導。透過提供該支持，我們有效地將與切割及安裝過程中產生的灰塵相關的任何健康風險降至最低。

為達致最佳客戶滿意度，我們加強與客戶的有效溝通。我們透過電話、電子郵件及面談等多種渠道與彼等保持聯繫。透過加強互動及收集反饋，我們旨在不斷提高產品及服務的質量，以符合客戶的需求及期望。同時，我們制定明確的政策及程序，以有效的方式處理客戶投訴，確保保護客戶的合法權益。就客戶私隱而言，我們在營運中遵守適用法規，如《個人資料(私隱)條例》(第486章)，並嚴格禁止未經授權披露個人資料。

監管合規

於回顧年度內，本集團並無發現有重大違反任何與健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜有關的法律及法規。

3.2 反貪污

宏基致力於以最高道德標準經營業務，對於非法或不道德行為零容忍。所有業務活動均按相關法律、規則及法規開展，以確保道德及誠信。我們已制定《道德規範及行為準則》及《舉報政策》，為員工提供一般指引，從而消除賄賂、勒索、欺詐、洗錢及利益衝突的情況。

宏基禁止員工向供應商、客戶或與我們業務有關的任何人士索取或接受具有金錢價值的物品。作為合規管理的一部分，所有董事及員工須簽署《行為準則》，並約束其自身行為以確保合規。對於違反合規的人士，我們可能會對其採取適當的紀律處分，包括即時解僱。

在我們保持合規業務營運的方法中，意識培養發揮重要作用。我們透過提供一系列反貪污培訓，包括反洗錢發現及對有關單位的建議、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集監管規定，增強員工的警覺能力。年內，員工亦參加由國際公認反洗錢師協會(全球最大的防範金融犯罪專業人士的國際社群)提供的反洗錢培訓。尤其是，董事須接受涵蓋反洗錢、反恐融資、虛擬銀行、客戶盡職審查等主題的培訓，以及培訓中包含的證監會案例。為使本公司上下均嚴守商業道德，董事會定期透過電子郵件或於會議期間向所有員工傳達道德標準及任何政策更新。

為確保本集團的問責制及透明度，我們鼓勵員工以及外部持份者報告潛在違規行為。舉報個案包括任何不當行為，如犯罪、欺詐、賄賂及貪污、違反《行為準則》或未經授權謀取私利的活動。我們的舉報政策載有一般指引，涉及完整的舉報程序、舉報渠道及保密要求。舉報人可以通過我們的舉報熱線進行舉報，或以口頭或書面形式向人力資源部負責人舉報違規或提出關注。管理層或審核委員會負責調查潛在違規行為，個案可能轉交警方或相關匯報者，視乎嚴重性及敏感性而定。此外，宏基非常重視舉報人保護。我們確保對舉報人的身份及個人資料保密，以保護彼等免受報復或傷害。

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的重大違反法律法規之事件。

3.3 供應鏈管理

推進本集團可持續增長的關鍵因素之一為可持續供應鏈。宏基遵守所有適用法律及法規，並採取措施確保供應鏈的穩定及合規。我們非常重視識別、評估及管理供應鏈中的環境及社會風險，促進可持續實踐。此外，我們定期評價及評估供應商的表現，從而促進公平合作關係，攜手共贏。

為加強業務營運，我們對供應鏈管理有嚴格的要求。我們就所有採購及招標活動制定基本指引，強調於選擇及採購服務及貨物時，應考慮價格、質量、需要及其他相關考慮因素。為減少運輸產生的碳排放，我們優先選擇當地或鄰近的建築材料。此外，我們透過考慮供應商的环境、社會及管治表現評估供應商，重點關注其環境、僱傭、健康與安全方面的合規性。

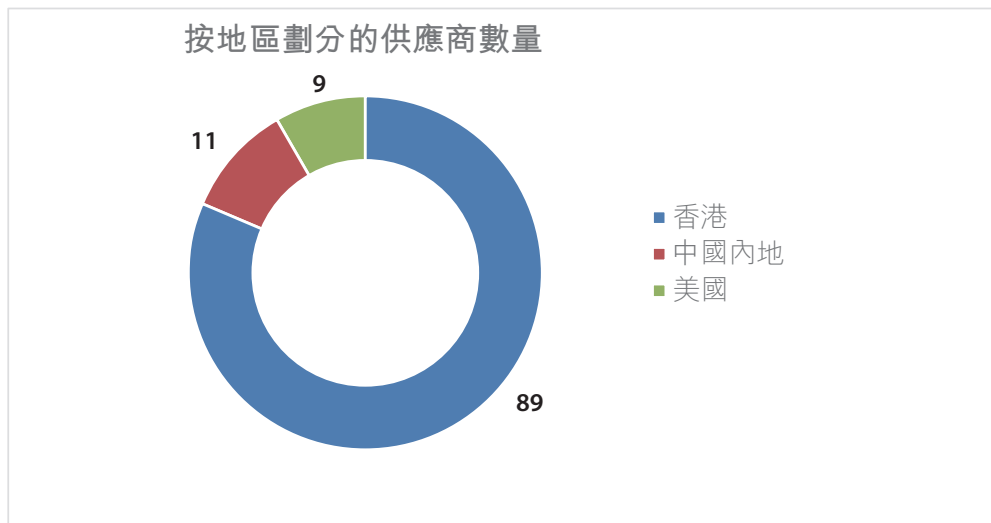
我們已實施透明採購及招標程序。我們重視外部限制及監督，嚴格監察供應商並禁止一切賄賂行為。為確保供應商行為得當及合規，我們利用強大的監控系統及管理控制措施，識別及防止採購及招標過程中可能出現的賄賂、欺詐或其他不當行為。

同時，我們亦嚴格監管內部管理及流程。董事及員工須遵守道德規範及行為政策中的指引，避免任何潛在利益衝突，嚴禁從本公司獲得任何信息用於謀取私利。此外，參與採購流程(包

括選擇供應商及承建商並從中進行採購)的員工不得濫用職權或參與可能妨礙其作出公正決策能力的任何活動。

於物業建設領域，我們與信譽良好且於解決環境問題及交付優質服務方面具有良好往績記錄的承建商合作。我們考慮未來合作的一個關鍵因素為承建商法律合規性。我們監察承建商在工地健康及安全以及環境方面的慣例，確保其法律合規，並記錄違反或偏離法律規定的行為，以供日後評估。

對於建築及室內裝飾材料分銷業務，我們不僅關注產品質量，亦採取措施加強對供應商環境、社會及管治表現的評估及監察。我們管理供應商Quarella(我們持有其43.5%的股份)的環境、社會及管治影響的初步策略之一為要求其於其生產流程中使用更薄的刀片，減少能源使用及材料浪費。我們採取的另外一個做法為選擇靠近港口或工地的石料切割廠，這有助於盡量減少運輸距離，從而減少燃料使用。此外，我們追蹤符合特定環境標準的辦公用品的消耗情況，例如，是否獲得信譽良好的獨立第三方的認證或認可。透過分析消耗數據，我們能夠評估可持續採購績效，並識別機會採購更多可持續產品。



3.4 知識產權保護

宏基支持可靠的知識產權法律框架，並嚴格遵守相關法律法規。我們認為我們有責任為保護知識產權作出貢獻，因此，我們禁止任何可能侵犯該等權利的行為。我們致力於維護知識產權，在我們的業務營運中保持使用授權軟件，並禁止使用或安裝盜版軟件。此外，我們規定，本公司對員工在工作期間研究、開發、改進、設計、編寫、編輯、創造或製造的成品、報告、文件系統、電腦軟件、程式設計等擁有使用權、所有權及轉讓權。

4. 僱傭及勞工常規

4.1 僱傭

宏基真正理解及認可每名員工的價值，牢記以人為本的管理理念。我們嚴格遵守相關勞動法律及法規，確保員工的權益一直得到尊重及保護。我們的《員工手冊》概述招聘、績效考核、福利、辭退的明確指引，確保用工管理健全及有效。我們一直為員工提供開放及共融的工作環境，為彼等提供實現職業抱負的資源，照顧其健康及安全，實現員工與本公司的共同發展。

招聘

我們致力於為所有員工創造公平競爭環境，維持透明、不偏不倚、公平及非歧視性的招聘流程。為吸引最符合我們空缺職位所需的候選人，我們採用多個招聘渠道，如內部晉升、員工推薦、人才庫、印刷媒體、招聘網站及機構。在招聘過程中，我們根據候選人與職務有關的教育及專業資格、工作知識、經驗、技能及能力評估候選人。

我們的招聘流程包括若干階段，首先是由人力資源及行政團隊對申請進行初步篩選。然後，我們在若干情況下進行電話交談，作為初步評估，再安排與相關部門經理面試。我們的人才選擇流程遵從評估標準指引，包括兩輪面試。就若干職位而言，候選人亦可能需要參加相關部門負責人指定的筆試。透過該等步驟，我們確保挑選出最適合且符合我們的高標準及期望的候選人。

績效考核與晉升

宏基非常重視人才管理。我們利用全面的績效考核機制，提高人力資源管理的效率，並充分調動員工的積極性。宏基績效考核機制政策概述了目標、原則、方法及程序，確保全面展現員工的個人價值，充分發揮激勵作用。

我們根據SMART原則(即具體、可衡量、可操作、現實、實時)進行績效評估，以確保有效性。我們以該方式創建連貫、全面的績效管理機制。員工通過互動交流及評估彼等的的能力、態度、工作成果及其他相關因素，接收其直屬上司的反饋。績效評估的結果可作為加薪、獎金分配、晉升、輪崗、培訓及發展以及其他進一步決策的參考。

我們重視透過績效管理過程向員工提供及時及全面的反饋及指引。我們鼓勵直屬上司與其員工進行個人交談，審查績效考核結果，並討論改進方法。此外，為提高員工與本公司之間的相互理解及溝通，我們對試用期員工於試用期的表現進行評估，對其他長期或合同員工於一年內或特定聘用期內的表現進行評估。

我們珍視員工的才能，為彼等提供廣闊的發展平台。當公司職位出現空缺時，我們向員工提供內部晉陞及崗位輪換的機會。我們考慮員工的表現、能力、潛在素質、道德、資歷，確保公平。我們相信，發掘有才能的個人並將彼等安置於合適的崗位上，有助於本公司建立可持續發展的人才基礎。

發展及培訓

宏基相信，提供充足的培訓資源為本公司成功及員工成長的必要保證。我們創造一個開放的環境，為員工提供發展機會，並支持彼等實現其職業目標。我們積極鼓勵員工參與內部及外部培訓，以提高其能力及競爭力。一方面，於本公司內部，我們組織在職培訓，確保員工透過不斷學習提高其知識及技能。另一方面，我們鼓勵員工尋求外部培訓機會，緊貼最新行業趨勢，支持其專業發展。

我們已制定教育資助及津貼計劃作為支持。我們提供資助及授予有薪假期，鼓勵員工參加與工作職責相關的外部培訓課程。根據該計劃，每名僱員如參加工作相關的培訓課程或專業研討會每年可享有最高達6,000港元的資助，以及每年最多3天的考試假。

員工培訓類別百分比	單位	辦公室	建築地盤 ¹
管理層	%	83.33%	53.33%
非管理層	%	35.00%	63.77%
男性	%	72.73%	22.54%
女性	%	20.00%	46.15%

按僱員類別劃分的平均培訓時數	單位	辦公室	建築地盤 ¹
管理層	小時	17.83	4.67
非管理層	小時	4.60	5.45
男性	小時	14.09	1.39
女性	小時	2.93	1.15

¹ 報告的建築地盤僱員均由承建商招聘。

薪酬福利

宏基實施公平、透明、合理的薪酬管理體系。為挽留及激勵員工，我們提供公平及負責任的薪酬及福利待遇，每年均會根據職位、經驗及表現以及本公司的整體表現及市場情況進行審查。

全職員工享有一系列附加福利，這在我們的《員工手冊》中概述。該等福利包括醫療保險、長期服務金，並享有婚假、侍產假、恩恤假、生日假等各種假期。

此外，為確保員工的加班補償，我們已於《員工手冊》中制定明確的程序。員工每加班四小時將獲得半天假期，以及獲得膳食及交通津貼。

我們亦每年組織文娛活動，培養社區意識及增強企業凝聚力，該等活動增強員工的幸福感和歸屬感，營造友好和諧的工作環境。

勞工準則

我們致力於秉持公平的勞工準則。宏基嚴格遵守當地勞工法規，如香港法例第57章《僱傭條例》及中國《勞動法》以及美國《公平勞動標準法》。

我們不會容忍對工作場所任何形式的歧視或身體或言語騷擾。我們一直對所有候選人保持公平及不偏不倚的僱用方式，不考慮種族、性別、性取向、家庭狀況、膚色、宗教信仰、年齡、殘疾或懷孕狀況。為提高員工的意識，我們在《員工手冊》中載入相關指引。我們敦促所有員工保持警惕，並向相關部門報告任何違規行為。視乎案件的嚴重性及敏感性，涉及不當行為的人士將受到相應紀律處分，如情節嚴重，甚至可能轉交警方處理。透過該方式，我們創造公平及尊重的互動框架。

此外，我們不會容忍童工和強迫勞動。我們進行全面的背景調查，核實候選人的身份證明文件和其他信息是否屬實。就我們與供應商及承建商的合作而言，我們選擇與具有良好聲譽、良好業績記錄及相關監控機制的公司合作，以確保符合勞工法規。

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現任何與僱傭及勞工準則有關的法律及法規有重大違規。

僱傭統計數據(於二零二三年三月三十一日)	員工總數		僱員離職率(%)
	辦公室	建築地盤 ²	辦公室
總計	26	84	26.9%
按性別劃分			
男性	11	71	45.5%
女性	15	13	13.3%
按年齡組別劃分			
30歲以下	4	24	25.0%
31-50歲	16	36	31.3%
50歲以上	6	24	16.7%
按僱傭類型劃分			
永久	25	84	28.0%
合同/兼職	1	0	0.0%
按地區劃分			
香港	23	73	30.4%
中國內地	1	0	0.0%
美國	2	11	0.0%

4.2 職業健康與安全

作為一個負責任的機構，宏基非常關注員工的健康及安全。我們遵守相關法律及法規，確保物業發展項目及辦公室運作的職業健康及安全。

物業發展

就我們的物業發展業務而言，作為項目經理，我們為建設工作審慎選擇承建商。我們傾向於與具有豐富的安全施工經驗且曾成功完成項目的著名承建商合作。為維持項目的安全標準，我們定期要求承建商提供最新健康及安全數據。倘報告任何重大的意外或安全違規，我們會注意並將該信息納入未來招標決策中。我們的安全承諾為首要任務，我們致力於在物業發展項目的所有方面維持最高標準。

辦公室

我們致力於在我們的辦公室提供一個安全及穩妥的工作環境。為創造舒適及健康的工作環境，我們定期清潔通風系統，並將空調保持在適當的溫度。雖然與2019冠狀病毒病相關的健康風險已減少，我們仍採取應對措施，盡量減少對員工的健康風險。我們定期對辦公室進行消毒，保護員工的健康，創造一個清潔及舒適的辦公環境。此外，我們繼續於工作場所為員工提供消毒劑及其他衛生產品，提醒員工注意個人衛生及幫助員工保持健康。另外，我們為員工提供在家工作及靈活調整其工作時間的選擇，促進彼等的身心健康。

為防止發生意外事故，我們已實施一系列措施，包括定期維護急救箱及滅火器，以及每年組織疏散逃生演習。透過該方式，我們向員工強調健康及安全的重要性，從而最大限度地降低安全事故的發生。

² 報告的建築地盤僱員均由承建商招聘。

健康與安全		二零二零／ 二零二一年	二零二一／ 二零二二年	二零二二／ 二零二三年
辦公室				
工作事故產生的致命個案總數	個案宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷個案總數	個案宗數	0	0	0
因受傷導致的損失工作日總數	日	0	0	0
建築地盤				
工作事故產生的致命個案總數	個案宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷個案總數	個案宗數	3	0	2
因受傷導致的損失工作日總數	日	32	0	0

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現本集團存在任何與職業健康與安全有關的法律及法規重大違規情況。

5. 環境管理

5.1 我們的承諾及目標

我們遵守所有相關的環境法律法規，並將綠色和可持續發展理念納入我們的營運管理流程。我們致力於提高資源效率，透過定期審查及加強環境保護措施，降低對環境的不利影響，並承擔環境保護的社會責任。此外，在我們持續改善自身環境績效的同時，我們亦將增強對供應商的影響，與彼等合作，以改善其環境、社會及管治績效。

物業發展

我們透過實施負責任的「設計及建造」及審慎處理我們的排放以確保合規，繼續於我們的物業發展業務中推廣可持續發展理念。我們亦與服務提供商(包括建築師、工程師及承建商)合作，將環境責任考慮納入從設計、建造至營運的整個過程。

建築及室內裝飾材料分銷

我們的建築及室內裝飾材料分銷業務主要在辦公室進行，電力及水的消耗甚少。其他活動(包括分包及物流)外包予第三方服務提供商。為減少營運對環境的不利影響，尤其是供應商工廠營運和物流產生的排放，我們鼓勵供應商採取措施，提高其資源和能源使用效率，並以綠色方式運作。

辦公室

我們積極倡導綠色辦公理念，於辦公營運過程中持續關注資源的使用及能源消耗，並採取相應措施節約用水、用電及減少廢物產生，創造低碳節能的辦公環境。我們將環保理念融入日常工作，如在辦公環境中應用節能待機模式設備，優化差旅路線以減少碳足跡，以線上會議代替不必要的差旅，並於展廳中引入VR展示公寓，以減少碳排放。

5.2 應對氣候變化

氣候變化為全球面臨的主要挑戰之一。隨著海平面上升等極端天氣及其他氣候問題日趨嚴重，應對氣候變化迫在眉睫。我們意識到氣候變化將影響我們業務營運的若干方面，例如極端天氣可能會擾亂我們的建築工地及項目建設進度。因此，我們積極探索氣候變化可能帶來的風險，並制定適當管理措施，確保本公司的長期可持續發展。

在項目設計階段，為有效防控氣候變化帶來的風險，我們嚴格遵守監管指導方針，確保建築物選址及結構的合理性，減少受氣候變化的影響。此外，我們積極探索環保型室內外建築材料以及使用可再生能源，將可持續發展的理念融入設計理念，積極推廣使用綠色建築，從而大幅提高抵禦氣候變化的能力。

於項目建設階段，颱風、洪水及其他極端天氣狀況以及自然災害等物理風險可能影響上游材料生產及運輸，導致建設項目延遲。因此，於建設工程開始前，我們與承建商討論建設過程

中發生極端天氣事件的應急計劃。此外，我們亦已加強日常隱患排查工作，對建設設施進行全面檢查，確保工地安全。此外，我們已制定信息溝通、危害調查的安全政策，確保及時共享災害信息，進一步加強應對氣候變化的能力。

此外，當預報將有颱風或暴雨時，我們將啟動《員工手冊》中的應急政策，向全體員工發出內部通知，提前計劃極端天氣下的工作安排，例如，當預期將會懸掛或發出颱風信號或暴雨警告時，員工可提前下班。此外，管理層亦將持續關注極端天氣的最新發展，確保本公司有序營運。

就過渡風險而言，我們預期面對監管部門更嚴格的环境保護法規及更嚴格的氣候披露要求，從而將進一步提高企業的合規成本及增加企業的訴訟風險。因此，我們將繼續加強合規管理，根據合規要求及時改進，提高環境管理績效。

溫室氣體排放 ³	單位	二零二零/ 二零二一年	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年
辦公室-範圍一	公斤二氧化碳當量	-	-	4,741
辦公室-範圍二	公斤二氧化碳當量	27,046	20,452	21,813
辦公室-範圍三	公斤二氧化碳當量	-	-	5,620

³ 區域平均電力排放因子來自聯交所發佈的環境關鍵績效指標彙報指引。

5.3 排放及監管合規

我們非常重視排放管理。為盡量減少我們自身排放對環境的影響，我們已採取一系列措施以確保所產生的空氣污染、廢水及廢物得到妥善處理。此外，我們努力打造綠色供應鏈。我們與負責工地營運管理的承建商定期舉行會議，追蹤其活動並監察其排放。

作為項目經理，我們深知排放對環境的影響，因此，我們嚴格遵守所有適用環境法律及法規，並要求我們的主要承建商遵守香港有關避免滋擾及污染的所有法例及法規，包括但不限於：

- 《油污處理(土地使用及徵用)條例》(第247章)
- 《空氣污染管制條例》(第311章)
- 《廢物處置條例》(第354章)
- 《水污染管制條例》(第358章)
- 《噪音管制條例》(第400章)

廢氣排放

廢氣主要來自兩個來源：施工過程及辦公室營運。施工過程中產生的廢氣排放主要來自機械及移動發電機的燃料燃燒，以及敲擊程序產生的細顆粒物。我們要求承建商遵守有關廢氣排放的監管要求，並為工地使用的機械獲得相關許可證。營運排放主要產生自商務旅行，但數量輕微。我們亦努力減少碳足跡，盡可能避免不必要的差旅。

廢棄物管理

一般廢棄物

一般廢棄物主要來自於我們的辦公室。一般廢棄物的主要組成部分為使用過的紙張(例如辦公用紙、海報及宣傳冊子)。為減少該類型的廢棄物，我們回收及再利用已使用的紙張。為進一步降低辦公室廢棄物的產生，我們使用電子通訊方式傳閱內部文件(如備忘錄及報告)代替打印。在必須打印的情況下，使用環保紙張(例如PEFC⁶紙張)，減少紙張對環境的影響。我們亦鼓勵雙面打印及重複使用單面打印的紙張。為妥善處理廢紙，我們提供回收箱，以收集廢紙、紙盒、包裝材料、碳粉及墨水盒。

建築廢物

建築廢物分類為有害廢棄物及無害廢棄物。就有害廢棄物而言，我們與承建商密切合作，在建築工地儲存及處理有害廢棄物，並按規定交由具有相應有害廢棄物經營許可證及運輸資格的機構統一處理，確保有害廢棄物以合規方式處理。就無害廢棄物而言，將根據政府要求按性質分類，並按要求送往指定的廢棄物處理設施堆填或焚燒等。我們亦將嚴格規管廢棄物處理流程，要求妥善收集、處理及運輸各類廢棄物，以減少整個廢棄物處理流程對環境的影響。

同時，我們在建築工地推廣使用環保水性塗料代替傳統的溶劑型塗料，從源頭上減少廢棄物的產生。於回顧年度內，我們的辦公室並無處置有害廢棄物的記錄。

⁶ 森林認證認可計劃。

監管合規

於回顧年度內，我們並無發現任何與我們的業務營運及建築地盤有關的環境排放法律及法規有重大違規。

廢棄物處置(辦公室)	單位	二零二零/ 二零二一年	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年
於辦公室處置的無害廢棄物	公斤	678	584	1,219

廢棄物處置(建築地盤)	單位	二零二零/ 二零二一年	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年
於建築地盤處置的無害廢棄物	公斤	4,547	2,070	230
於建築地盤處置的有害廢棄物	公斤	0	24	0

5.4 資源消耗

宏基在施工過程及日常營運中提倡節約資源及降低能源消耗。我們亦將可持續發展理念融入高品質綠色建築的設計、建設及營運的整個流程。

於設計階段，我們對建築物的周邊環境進行深入研究，並在可行情況下將環保或綠色設計元素融入我們的物業發展項目。黃竹坑項目及謝斐道項目建有空中花園，透過吸收熱量而不是吸引熱量來增強建築效益及降低能源成本，有助於減少城市熱島效應及緩解城市環境中的雨水逕流。此外，為推進房地產行業的綠色發展，我們積極推動綠色的及健康的建築認證。

我們亦致力於提高資源利用效率。我們積極探索各種節約資源的方案。例如，使用節水型水龍頭及抽水馬桶，以及使用自然採光及高效照明(如LED燈)及節能電器。

對於我們的辦公室營運，我們已實施以下管理措施以節約能源並最大限度地減少資源消耗：

- 關閉閒置的燈具及辦公設備，在電腦及打印機等電子設備停止操作一段時間後將其設置為節能模式；
- 於線上展示銷售手冊、建築模型及建築規劃，盡量減少印刷及運輸，同樣地，應用在線數據庫；
- 辦公室的空調溫度設置為25度以節約能源消耗及延長空調使用年期；
- 於採購辦公設備及用品時，考慮到節能及環保因素；
- 張貼節水節能小貼士，提高員工節水節能意識。

資源使用(辦公室)	單位	二零二零/ 二零二一年	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年
用電	千瓦時	53,032	55,275	55,931
用水	立方米	75,916	71,701	65,835

資源使用(建築地盤) ⁷	單位	二零二零/ 二零二一年	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年
能源消耗總量	千瓦時	989,012	190,482	365,659
能源消耗密度	千瓦時/平方呎	5.98	1.22	2.18
電力	千瓦時	144,937	179,654	365,659
柴油	升	79,226	1,083	0
汽油	升	0	0	0
用水	立方米	142,182	2,406	629
水消耗密度	立方米/平方呎	0.86	0.02	0.004

6. 社區投資

作為一家關懷社區的負責任公司，宏基積極滿足社會及社區的需要。為鼓勵員工參與社區福利活動，我們已制定補償政策，鼓勵員工在空閒時間投入義工活動。此外，我們在力所能及的範圍內為慈善事業作貢獻，並將慈善之心融入企業文化，為社區傳遞愛與溫暖。

於報告年度內，我們參加義工活動，為公益事業貢獻力量。我們持續關注有需要的群體，促進社會共融。於二零二三年一月，我們參與由香港傷健共融網絡(HKNPIS)舉辦的視障人士魔術班活動，共投入30個小時。

⁷ 資源使用因各項目的建設階段而不同，會加入新項目及現有項目落成，因此所報告的年度數字無法直接比較。

附錄一：環境、社會及管治報告指引索引

範疇	章節	備註
A 環境		
A1 排放物	5.2, 5.3	
A1.1 排放物的種類及相關排放數據。	5.3	
A1.2 直接(範圍一)及能源間接(範圍二)溫室氣體排放(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.2	
A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.3	
A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.3	
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。	5.2, 5.3	
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。	5.3	
A2 資源使用	5.4	
A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.4	
A2.2 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.4	
A2.3 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。	5.4	
A2.4 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。	5.4	於取得適用水源上並無問題。
A2.5 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。	-	本集團並不視包裝物料為重大事項，故此並無追蹤數據。
A3 環境及天然資源	5.3, 5.4	
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。	5.3, 5.4	
A4 氣候變化	5.2	
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議題，及應對行動。	5.2	

範疇	章節	備註
B 社會		
B1 僱傭	4.1	
B1.1 按性別、僱傭類型(例如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	4.1	
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的員工離職率。	4.1	
B2 健康與安全	4.2	
B2.1 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	4.2	
B2.2 因工傷損失工作日數。	4.2	
B2.3 描述所採取的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	4.2	
B3 發展及培訓	4.1	
B3.1 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	4.1	
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。	4.1	
B4 勞工準則	4.1	
B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.1	
B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.1	
B5 供應鏈管理	3.3	
B5.1 按地區劃分的供應商數量。	3.3	
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、以及有關慣例的執行及監察方法。	3.3	
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。	3.3	
B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環境產品服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	3.3	

範疇	章節	備註
B6 產品責任	3.1	
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的百分比。	-	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比被認為對本集團不具有重大意義，故此並無追蹤數據。
B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	3.1	
B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	3.4	
B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	3.1	
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。	3.1	
B7 反貪污	3.2	
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。	3.2	
B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	3.2	
B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	3.2	
B8 社區投資	6	
B8.1 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	6	
B8.2 為所專注的領域所動用的資源(例如金錢或時間)。	6	

董事及高級管理人員履歷

執行董事

陳偉倫先生，現年四十八歲，為本公司執行董事、行政總裁及主席。陳先生亦出任提名委員會主席。陳先生於二零零八年加入本集團。彼主要負責本集團之整體策略、規劃、業務發展及執行策略。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。陳先生畢業於美國加州University of La Verne，並於二零零零年及二零零二年先後取得工商管理學士學位及工商管理碩士學位。彼為東華三院(二零零三年至二零零四年度)及仁濟醫院(第三十五屆董事會(二零零二年至二零零三年度))之董事，及香港政府民政事務總署中環及西營盤區委員會委員(截至二零零六年三月三十一日止為期兩年)。

葉振國先生，現年四十九歲，為本公司執行董事及首席營運官。葉先生於二零零八年加入本集團，負責本集團物業相關投資及業務管理。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。葉先生於一九九六年獲取香港大學之工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港公司治理公會會員、英國特許公司治理公會會員、特許財務分析師協會之特許財務分析師以及皇家特許測量師學會會員。

勞海華先生，現年四十歲，為本公司執行董事及首席財務官。勞先生於二零一二年加入本集團。彼負責監管本集團之財務策劃、會計及銀行業務、管理新業務單位增長及開拓各類業務。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。勞先生於建築材料、物業發展及酒店領域擁有逾十年財務會計經驗。於加入本集團前，彼任職於一家國際核數師事務所及於一家私人公司擔任高級財務及管理職務。勞先生於二零零五年畢業於香港大學，獲取工商管理學士學位。勞先生亦於二零一三年畢業於香港理工大學，獲取企業融資碩士學位。勞先生為香港會計師公會會員。

非執行董事

吳德坤先生，現年六十九歲，為本公司非執行董事。吳先生於一九七八年畢業於University of Calgary並獲取土木工程理學士學位。吳先生現時為承達集團有限公司(股份代號：1568)執行董事及行政總裁，該公司證券於香港聯交所主板上市。

獨立非執行董事

何國華先生，現年六十五歲，於二零一零年二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會之委員。何先生於會計及審計方面擁有逾三十年經驗。何先生乃香港執業會計師，現時為永正會計師事務所有限公司(執業會計師)的董事。何先生亦任全港各區工商聯有限公司以及香港沙田工商業聯合會有限公司董事。何先生現時為康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886)及培力農本方有限公司(股份代號：1498)(該等公司之證券均於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事。何先生亦於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。

杜景仁先生，現年六十三歲，於二零零九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之委員。杜先生於一九八三年獲取倫敦大學法律學士學位，自一九八六年起為香港高等法院的執業律師。此外，彼亦擁有英格蘭及威爾斯及澳洲執業資格，並為中國委託公證人。彼現時出任一間香港律師事務所周啟邦律師事務所之合夥人，專職於財產轉讓、訴訟及企業融資。杜先生現時為威誠國際控股有限公司(股份代號：8107)(該公司之證券於香港聯交所GEM上市)之獨立非執行董事。

黃開基先生，現年六十九歲，於二零零九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。黃先生亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。彼為註冊專業測量師(產業測量)，並已於測量業執業逾四十年。黃先生為香港測量師學會資深會員。彼為一間香港房地產測繪公司—黃開基測計師行有限公司的創辦人及現任董事總經理。

高級管理人員

呂文傑先生，現年三十八歲，為本集團公司秘書及財務總監。呂先生於二零一四年加入本集團。彼負責監管本集團財務、會計事務及合規事宜。呂先生擁有逾十六年財務會計及審計經驗。於加入本集團前，彼曾於一間國際核數師事務所擔任審計經理。呂先生於二零零四年取得Curtin University會計及金融商學學士學位及於二零一九年取得University of Greenwich之國際商業法法學碩士學位。彼亦為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。

梁卓斌先生，現年五十歲，為本集團投資部總監及資產管理部主管。梁先生於二零二零年加入本集團，負責管理本集團投資，包括其來源、執行及管理。彼亦於本公司附屬公司擔任董事職務。梁先生於資本市場及資產管理方面擁有接近二十年經驗。於加入本集團前，彼曾任職於Credit Suisse Japan的房地產金融和證券化部門的交易員及金融工程師，並擔任其Wind Down Group亞洲主管。梁先生的職業生涯始於紐約的Goldman Sachs外匯業務，負責支援外匯交易及銷售，隨後於香港擔任亞洲特殊情況組的執行董事，管理其於亞洲不良債務基金及固定收入部的自營債務投資。彼於一九九五年畢業於奧爾巴尼State University of New York，獲取經濟學學士學位。

董事會報告

董事謹此呈報本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃為一家投資控股公司及提供企業管理服務。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註38。

業務回顧

有關根據香港法例第622章香港公司條例第388條及附表5之本集團本年度業務討論及回顧，於本年報「主席報告」一節及「管理層討論及分析」一節中闡述。就本集團年內表現以財務關鍵表現指標作出分析於本年報「管理層討論及分析」一節中。有關本集團業務未來可能之發展規劃載於本年報「主席報告」一節。上述所有章節均構成本報告一部份。

與僱員、客戶及供應商之重要關係

本集團深知僱員、客戶、供應商及業務夥伴為本集團持續發展的關鍵。本集團致力於與其僱員及業務夥伴之間建立緊密及關懷關係，以及改善提供予客戶的服務及產品質素。

僱員被視為本集團最為重要及最有價值資產。本集團確保所有員工獲得合理薪酬，並且不斷改善和定期檢討及更新薪酬及福利、培訓、職業健康和安全管理方面的政策。

本集團與其客戶及供應商保持聯繫以及透過各種渠道與客戶及供應商持續交流，例如電話、電郵溝通及舉行現場會議以獲得彼等的反饋及建議。

由於本集團的業務屬資本密集型業務，需要持續融資維持持續增長，本集團亦努力建立及維持與多間商業銀行的良好關係。

環境政策及成效

本集團致力於維持可持續工作常規並緊密關注以確保所有資源得到有效利用。本集團亦致力鼓勵實行綠色辦公方式，如雙面打印及複印、以電子形式寄送及展示公司文件或資料予董事會成員、及透過關掉閒置之電燈及電器以減少能源消耗。進一步詳情載於「環境、社會及管治報告」。

遵守對本集團具有重大影響之適用法律及法規

於本年度，並無有關對本集團有重大影響的相關法律及規例的任何違規情況。此外，有關本集團遵守企業管治守則（「企業管治守則」）之討論載於「企業管治報告」。有關本集團遵守相關環境及社會政策、法律及法規之討論載於「環境、社會及管治報告」。

風險管理

根據本集團的內部監控和風險管理框架，董事會已委託審核委員會負責審查本集團的內部監控和風險管理制度。本集團面對的關鍵風險因素包括業務風險、營運風險及財務風險。

業務風險

本集團主要於香港、中華人民共和國、美利堅合眾國及英國經營業務。各地區之經濟及市場狀況，包括物業市場氣氛及物業價值，以及當地之立法及法規之轉變、政府政策及政治狀況，均可能對本集團的營運業績及財務狀況有影響。

營運風險

本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對本集團的營運可能造成不同程度的負面影響。

財務風險

本集團於日常營運之財務風險詳列於綜合財務報表附註3。

業績及分派

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50至51頁之綜合收益表及綜合全面收益表。

年內並無向股東宣派中期股息。董事並不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第120頁。

本集團於本年度之分部業績分析載於綜合財務報表附註5。

其他物業、廠房及設備

本年度本集團其他物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

銀行借款

銀行借款詳情載於綜合財務報表附註26。

股本

本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註27。

可供分派儲備

於二零二三年三月三十一日本公司可供分派儲備包括：

	千港元
股份溢價	400,859
保留溢利	840,854
	<u>1,241,713</u>

根據開曼群島法例第二十二章公司法(經修訂)，並按本公司組織章程大綱及細則，本公司之股份溢價可供向股東分派或支付股息，惟緊隨分派股息後，本公司可在正常業務下於債務到期時支付該等債務。根據本公司組織章程細則，股息將自保留溢利或其他儲備中分派(包括本公司股份溢價賬)。

本年度本集團股份溢價及儲備之變動詳情載於綜合權益變動表。

董事

本年度及截至本報告日期止董事為：

執行董事

陳偉倫先生(主席兼行政總裁)
葉振國先生(首席營運官)
勞海華先生(首席財務官)

非執行董事

吳德坤先生

獨立非執行董事

何國華先生
杜景仁先生
黃開基先生

附註：根據本公司組織章程細則，何國華先生、杜景仁先生及勞海華先生須於應屆二零二三年股東週年大會(「股東週年大會」)上退任並合資格膺選連任。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.3條，任職超過九年之獨立非執行董事之任何續任須經股東以獨立決議案批准。何國華先生(「何先生」)及杜景仁先生(「杜先生」)分別自二零一零年及二零零九年起擔任本公司之獨立非執行董事。何先生及杜先生亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條所載獨立性指引並已向本公司提交週年獨立身份確認書。董事會認為，何先生及杜先生在任超過九年，仍屬獨立，相信彼等能夠憑藉其相關經驗及知識繼續履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。何先生及

杜先生膺選連任及有關彼等各自重選連任的獨立決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

有關董事酬金之資料載於綜合財務報表附註10。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

獨立身份確認書

本公司已收到並充分審閱每一名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出對其獨立身份之確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事之服務合同

概無於應屆股東週年大會上建議重選之董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而無須支付賠償金(法定賠償除外)之任何服務合同。

管理合同

除與董事簽訂之服務合同外，於年內並無簽訂亦不存在由一人承擔本公司業務的全部或任何重大部分的管理及行政合同。

董事及主要行政人員之股份、相關股份及債券中權益

截至本報告日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文本公司董事或主要行政人員被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比(%)
陳偉倫	好倉	於受控法團權益 ⁽¹⁾	97,104,000	25.86
	好倉	其他權益 ⁽²⁾	18,153,211	4.83
	好倉	實益擁有人	33,700,000	8.98
			148,957,211	39.67
吳德坤	好倉	實益擁有人	63,024,000	16.79
勞海華	好倉	實益擁有人	64,166	0.02

附註：

1. Tiger Crown Limited實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由陳偉倫全資持有。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的本公司股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之18,153,211股本公司股份中擁有權益。
3. 上表所示的本公司所有股份均為普通股。

除上文所披露者外，截至本報告日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉；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

截至本報告日期，就本公司董事及主要行政人員所知，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益及淡倉的股東（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

名稱	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比(%)
Rykadan Holdings Limited	好倉	於受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	148,957,211	39.67
Tiger Crown Limited ⁽¹⁾	好倉	實益擁有人	97,104,000	25.86
		其他權益 ⁽²⁾	51,853,211	13.81
			148,957,211	39.67
Scenemay Holdings Limited	好倉	實益擁有人	18,153,211	4.83
		其他權益 ⁽²⁾	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李柱坤	好倉	於受控法團權益 ⁽³⁾	18,153,211	4.83
		其他權益 ⁽²⁾	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李穎妍	好倉	於受控法團權益 ⁽³⁾	18,153,211	4.83
		其他權益 ⁽²⁾	130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67

附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由陳偉倫全資持有。因此，Rykadan Holdings Limited被視為於Tiger Crown Limited實益擁有的本公司97,104,000股股份中，以及Tiger Crown Limited被視為擁有權益的本公司51,853,211股股份中擁有權益(見下文附註2)。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的本公司股份中擁有權益。
3. 由於Scenemay Holdings Limited之全部已發行股本由李柱坤及李穎妍均等擁有，因此，李柱坤及李穎妍各自被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之18,153,211股本公司股份中擁有權益。
4. 上表所示的本公司股份均為普通股。

除上文所披露者外，截至本報告日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無其他人士或公司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3分部須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉。

購買股份或債券之安排

於本年度內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，以令本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

關連交易及關聯人士交易

關連交易

於年內及截至本報告日期，除下文所披露外，概無其他交易構成並無獲豁免遵守上市規則第14A章項下之披露規定的關連交易或持續關連交易：

1. 於二零二二年九月十五日，Rykadan Carlyle South LLC(本公司間接全資附屬公司)與Century Winner Inc.(本公司主席、行政總裁及執行董事陳偉倫先生(「陳先生」)與其配偶共同擁有的公司)就收購位於美利堅合眾國的住宅物業訂立住宅購買協議及共同託管指示。

該交易已於二零二二年十月十四日完成。該收購的更多詳情載於本公司日期為二零二二年八月十九日的通函。

2. 於二零二二年九月十五日，Worth Celestial Limited(「Worth Celestial」)(本公司全資附屬公司)與Harbour Best Investments Limited(陳先生及其配偶共同擁有的公司)訂立一份有條件買賣協議，內容有關有條件出售Vibrant Colour Holdings Limited(「Vibrant Colour」)(Worth Celestial的全資附屬公司及間接擁有一個位於香港壽臣山的住宅物業)全部已發行股本之80%及Vibrant Colour欠付Worth Celestial的股東貸款金額的80%。

該交易已於二零二三年一月十七日完成。該出售的更多詳情載於本公司日期為二零二二年八月十九日的通函。

除上文所披露外，綜合財務報表附註37所披露的本集團於年內訂立的重大關聯人士交易並不構成上市規則項下的關連交易或持續關連交易。

董事在交易、安排或合約上之權益

除於綜合財務報表附註37所披露之關聯人士交易外，截至本年末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之重要交易、安排或合約。

股票掛鈎協議

除本董事會報告及綜合財務報表所披露之資料外，年內本公司概無訂立股票掛鈎協議或於回顧財政年度結束時並無有效之股票掛鈎協議。

獲准許之彌償撥備

根據本公司之組織章程細則，本公司董事可就彼等應該或可能產生，或延申或因各自之職務或信託執行其職責、或假定職責時所作出、發生或遺漏或相關的行為而產生的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，獲本公司以其資產及利潤彌償及保證彼等免就此受任何損害。

年內，本公司已為本公司各董事安排適當的董事責任保險。

競爭業務

於本年度，除本集團業務外，本公司董事或控股股東及彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭之業務中，或與本集團有任何其他上市規則第8.10條下要求披露之利益衝突之業務中擁有任何權益。

酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會制訂。董事之酬金由薪酬委員會參考本集團之經營業績、個別表現及相應之市場趨勢而釐定。

退休福利計劃

有關本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註9。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島(為本公司註冊成立之司法權區)適用法例均無任何關於優先購買權之規定而促使本公司按比例向現有股東發售新股。

充足公眾持股量

於本報告日期，根據本公司之公開可得資料及就本公司董事所知，於整個年度內本公司已根據上市規則維持充足之公眾持股量。

根據上市規則第13.20及13.22條作出披露

就本公司墊款予實體以及本公司為聯屬公司提供財務資助及擔保而言，根據上市規則第13.20及13.22條須予披露的資料如下：

(a) 墊款予實體

於二零二三年三月三十一日，本公司墊付予可維萊集團有限公司(「可維萊集團」)貸款總額250,000,000港元，作為可維萊集團的營運資金(自二零二零年四月一日起不再計息)及提供貸款予可維萊集團之利息33,116,000港元。該等款項均無抵押並須於本公司發出書面通知要求時償還。

於二零二三年三月三十一日，本集團向Fastest Runner Limited墊付總額226,809,000港元用於收購位於香港黃竹坑道23號的物業(「該物業」)及撥付其發展及一般營運資金。墊款7,169,000港元按年利率15%計息、無抵押及須於二零二三年十二月三十一日或之前償還，而其餘墊款免息、無抵押及無固定還款期，並根據本集團相關附屬公司於Fastest Runner Limited的持股百分比按比例出資。

(b) 為聯屬公司提供財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，該等本集團為其提供財務資助的聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於二零二三年三月三十一日應佔該等聯屬公司權益列報如下：

	千港元
非流動資產	800,207
流動資產	2,297,502
流動負債	(3,577,275)
非流動負債	(243,615)
負債淨值	(723,181)
股本	221
儲備	(723,402)
股本及儲備	(723,181)

於二零二三年三月三十一日，本集團所佔該等聯屬公司的累計虧損為201,113,000港元。

慈善捐款

於本年度內，本集團並無作出慈善捐款（二零二二年：125,000港元）。

主要客戶、分包商及供應商

於本年度，本集團五大客戶佔本集團總收益97%，而其中最大客戶佔總收益84%。於年內，陳偉倫先生及葉振國先生為加宇投資有限公司的董事，該公司為本集團五大客戶其中之一。陳偉倫先生亦為Rykadan Real Estate Fund LP及Rykadan Real Estate Prospect Fund LP之投資委員會成員之一，該等公司亦為本集團五大客戶其中之一。本集團五大供應商於本年度佔本集團採購總額96%，而其中最大供應商為Century Winner Inc.（由陳偉倫先生及其配偶共同擁有）佔採購總額74%。

除上文披露外，本公司之董事、其聯繫人士或股東（根據董事所得悉持有本公司已發行股本5%以上）在本年度任何時間均無持有本集團五大客戶或供應商之任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

企業管治報告載於第10至17頁。

環境、社會及管治

環境、社會及管治報告載於第18至36頁。

核數師

此綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其將退任並合資格於本公司即將舉行之股東週年大會再獲委任。

再次委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師之決議案將於本公司即將舉行之股東週年大會中提呈待股東批准。

代表董事會

宏基資本有限公司

執行董事及行政總裁

陳偉倫

香港，二零二三年六月二十八日



羅兵咸永道

致宏基資本有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

宏基資本有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第50至119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財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 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性資料。

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佈的《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》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》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佈的《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。該等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。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

我們在審計中所識別與於合營公司之權益的減值有關的關鍵審計事項。

關鍵審計事項

於合營公司之權益的減值

請參閱綜合財務報表附註4(e)及17。

貴集團於合營公司擁有重大權益，已根據權益法入賬。於二零二三年三月三十一日，於合營公司之權益為252,632,000港元。

於合營公司之權益當有跡象表明存在減值情況時應進行減值評估。管理層在一名獨立外部估值師（「外部估值師」）的協助下，評估於合營公司之權益的可收回金額。於進行減值評估時，需要作出重大判斷以估計 貴集團於合營公司之權益的可收回金額，計及應佔合營公司未來現金流量、少數貼現及假設（包括使用的編製合營公司現金流量預測的增長率），以及將未來現金流量恢復至現值所採用的貼現率。

根據進行的減值評估結果， 貴集團釐定， 貴集團於合營公司之權益並無減值。該判斷乃基於該資產的使用價值是否超過相應的賬面價值。

我們重點關注該領域，概因於合營公司之權益的減值評估涉及使用重大管理層判斷及假設。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們對此關鍵審計事項進行的程序包括：

- 我們了解管理層對識別於合營公司之權益的減值評估的評估程序，並透過考慮估計不確定程度及其他固有風險因素（如複雜性、主觀性、變動及對管理層偏見或欺詐的敏感性）水平評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們參考相關市場或 貴集團已批准的預算中的可得信息，測試 貴集團對是否存在任何減值跡象的評估。
- 我們評估了外部估值師的能力及客觀性。
- 我們邀請內部估值專家審閱估值方法及管理層所採用的貼現率。
- 我們評估了主要假設的合理性，包括所採用的增長率及貼現率，並將現金流量預測與支持性證據（例如已批准的預算或外部市場數據）進行比較，並就評估中所涉及的判斷及估計向管理層提出質疑。
- 我們對上述關鍵假設進行了敏感度分析，以評估一系列可能結果的潛在影響。

基於所履行政程序的結果，我們認為管理層對於合營公司之權益的減值評估的判斷及估計由可得的證據支持。

其他資料

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

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

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核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佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求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。

審核委員會負責監督 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。我們僅向整體股東報告我們的意見。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任，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該等風險，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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、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，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等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，採取行動以減少威脅或應用防範措施。

從與審核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該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，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施道偉。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二三年六月二十八日

綜合收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	5(a)	87,695	86,942
銷售及服務成本		(85,142)	(75,809)
毛利		2,553	11,133
其他收益	6	7,565	9,744
其他虧損淨額	7	(2,022)	(911)
銷售及營銷開支		(4,814)	(1,522)
行政及其他經營開支		(30,680)	(24,503)
營運虧損		(27,398)	(6,059)
投資物業之公平值減少	14	(5,916)	(6,342)
		(33,314)	(12,401)
融資成本	11	(12,744)	(5,326)
攤佔聯營公司虧損		(136,780)	(5,832)
攤佔合營公司虧損		(9,012)	(14,598)
除稅前虧損		(191,850)	(38,157)
所得稅	12	(372)	(828)
年內虧損		(192,222)	(38,985)
以下人士應佔：			
— 本公司普通股股東		(189,329)	(34,870)
— 非控股權益		(2,893)	(4,115)
年內虧損		(192,222)	(38,985)
每股虧損	13	(50.4港仙)	(9.3港仙)
基本及攤薄			

第55至119頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年內虧損	(192,222)	(38,985)
年內其他全面收入(扣除稅項及作出重新分類調整之後)：		
可能隨後重新分類至損益之項目：		
– 換算海外業務產生之匯兌差額	(5,061)	1,766
– 攤佔合營公司之匯兌儲備	(4,900)	1,399
	(9,961)	3,165
隨後不會重新分類至損益之項目：		
– 攤佔重新計量一間合營公司的定額福利負債	448	57
年內其他全面收入	(9,513)	3,222
年內全面收入總額	(201,735)	(35,763)
下列人士應佔：		
– 本公司普通股股東	(198,044)	(31,970)
– 非控股權益	(3,691)	(3,793)
年內全面收入總額	(201,735)	(35,763)

第55至119頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	158,700	362,500
其他物業、廠房及設備	15	34,808	36,446
於聯營公司之權益	16	213,489	330,911
於合營公司之權益	17	252,632	266,072
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	18	-	-
		659,629	995,929
流動資產			
待售物業	19	485,088	399,969
存貨	20	2,545	2,521
貿易應收款項	21	27,957	21,891
其他應收款項、按金及預付款項	22	15,387	60,618
銀行存款及手持現金	23	167,485	110,143
		698,462	595,142
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	13,903	18,865
合約負債	25	280	7,507
銀行貸款	26	216,877	331,592
本期稅項負債		1,217	1,320
		232,277	359,284
流動資產淨值		466,185	235,858
資產總值減流動負債		1,125,814	1,231,787
非流動負債			
銀行貸款	26	95,922	-
資產淨值		1,029,892	1,231,787
資本及儲備			
股本	27	3,754	3,754
儲備	29	1,032,123	1,230,167
本公司普通股股東應佔權益總額		1,035,877	1,233,921
非控股權益		(5,985)	(2,134)
權益總額		1,029,892	1,231,787

第50至119頁的綜合財務報表由董事會於二零二三年六月二十八日批准，並由以下董事代表簽署。

董事
陳偉倫

董事
勞海華

第55至119頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	精算儲備 千港元	其他儲備 千港元	重估儲備 千港元	公平值儲備 (不可劃轉) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二一年四月一日		3,754	400,859	4,433	(1,769)	(371)	35,440	11,474	(15,850)	839,184	1,277,154	1,659	1,278,813
年內權益變動：													
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	(34,870)	(34,870)	(4,115)	(38,985)
其他全面收入		-	-	-	2,850	50	-	-	-	-	2,900	322	3,222
全面收入總額		-	-	-	2,850	50	-	-	-	(34,870)	(31,970)	(3,793)	(35,763)
就去年宣派之股息	28	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,263)	(11,263)	-	(11,263)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日		3,754	400,859	4,433	1,081	(321)	35,440	11,474	(15,850)	793,051	1,233,921	(2,134)	1,231,787
年內權益變動：													
年內虧損		-	-	-	-	-	-	-	-	(189,329)	(189,329)	(2,893)	(192,222)
其他全面收入		-	-	-	(9,105)	390	-	-	-	-	(8,715)	(798)	(9,513)
全面收入總額		-	-	-	(9,105)	390	-	-	-	(189,329)	(198,044)	(3,691)	(201,735)
已付非控股股東股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)	(160)
於二零二三年三月三十一日		3,754	400,859	4,433	(8,024)	69	35,440	11,474	(15,850)	603,722	1,035,877	(5,985)	1,029,892

第55至119頁的附註構成本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 千港元	二零二二年 千港元
經營活動現金流量			
經營所用現金	32(a)	(81,452)	(8,636)
已付利息		(12,985)	(5,418)
已付香港利得稅		(47)	-
已付海外稅項		(821)	(1,001)
經營活動所用現金淨額		(95,305)	(15,055)
投資活動現金流量			
透過收購附屬公司收購資產及負債的付款	36	-	(210,090)
收購一間聯營公司之額外權益		-	(15,750)
購買其他物業、廠房及設備		(32)	(74)
出售於附屬公司之權益之現金流入淨額	35	107,591	-
墊款予合營公司		-	(10,000)
聯營公司還款／(墊款予聯營公司)		5,242	(85,124)
向聯營公司注資		(38)	(4,239)
已收利息		1,622	583
投資活動所得／(所用)現金淨額		114,385	(324,694)
融資活動現金流量			
新增銀行貸款所得款項	32(b)	183,273	230,927
償還銀行貸款	32(b)	(141,105)	(140,418)
已付非控股股東股息		(160)	-
已付股息		-	(11,263)
融資活動所得現金淨額		42,008	79,246
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		61,088	(260,503)
外匯匯率變動之影響		(3,746)	858
於年初之現金及現金等值項目		110,143	369,788
於年末之現金及現金等值項目	23	167,485	110,143

第55至119頁的附註構成本綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

1 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零九年八月二十一日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。

本公司為一間投資控股公司並提供企業管理服務。其主要附屬公司的業務詳情載於附註38。

除另有指明外，本綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。

2 主要會計政策概要

編製本綜合財務報表所應用之主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司及於合營公司之權益。

2.1 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港法例第622章《公司條例》的披露規定編製。本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值列賬之投資物業及若干金融資產除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策之過程中行使判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對綜合財務報表屬重大之範圍於附註4披露。

(a) 本集團所採納的新修訂香港財務報告準則

本集團於其當前會計期間首次採納以下新修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂本）

香港會計準則第16號（修訂本）

香港會計準則第37號（修訂本）

年度改進項目

會計指引第5號（經修訂）

概念框架的提述

物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項

虧損合約－履行合約的成本

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

共同控制合併之合併會計法

此等發展概無對本集團當前或過往期間之業績及財務狀況之編製或呈列方式造成重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

- (b) 本集團尚未採納之新訂及經修訂準則若干已頒佈的新訂及經修訂準則於二零二三年三月三十一日之報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第17號	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈報 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入	待釐定

本集團正評估新訂及經修訂準則於首次應用期間預期產生之影響。本集團預期採納該等準則不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司乃本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與該實體業務時所得之可變回報及有能力透過其對該實體之權力影響該等回報時視為控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司的所轉讓代價為所轉讓資產、被收購方擁有人產生的負債及本集團發行的股權的公平值。所轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(a) 業務合併(續)

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量。本集團根據個別收購交易按公平值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、所持被收購方任何非控股權益及先前所持被收購方股權在收購日期的公平值，超過所收購可識別淨資產公平值的差額入賬為商譽。在議價收購中，倘所轉讓代價總額、確認的非控股權益及之前持有的權益計量，低於被購入附屬公司淨資產的公平值，則有關差額直接在損益內確認。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所使用的貼現率是實體的增量借貸率，即在可比條款和及條件下，可向獨立融資人獲得類似借貸的利率。

或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公平值，公平值變動於損益確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值於收購日期重新按公平值計量。任何因該項重新計量產生的收益或虧損於損益中確認。

集團內公司間結餘、交易以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值證據的情況下，以與對銷未變現收益相同的方式對銷。

(b) 不會導致失去控制權之附屬公司所有者權益變動

本集團於附屬公司之權益有所變動而不會失去控制權乃列作權益交易入賬，並對綜合權益內控股及非控股權益之金額作出調整以反映相關權益之變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

(c) 出售附屬公司

當本集團失去對一間附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值，或(如適用)初步確認於一間聯營公司或一間合營公司之投資成本。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司投資乃以成本扣除減值於本公司之財務狀況表入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司業績乃由本公司按已收及應收股息入賬。

2.3 聯營及合營公司

一間聯營公司指本集團對其有重大影響但對其管理(包括參與其財務及營運政策決定)無控制權或共同控制權的一間實體。

本集團應用香港財務報告準則第11號於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營公司，視乎每個投資者的合約權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營公司。

於一間聯營公司或一間合營公司之投資乃按權益法計入綜合財務報表。根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後經調整以於損益中確認本集團應佔投資對象收購後溢利或虧損，並於其他全面收入中確認本集團應佔投資對象其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為於投資賬面值的扣減。

當本集團應佔按權益法列賬的投資虧損等於或超過其應佔該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非本集團有承擔責任或代替其他實體支付款項。就此目的而言，本集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬本集團於聯營公司或合營公司的投資淨額一部分的任何其他長期權益。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.6所述政策進行減值測試。

如果於一間聯營公司之投資變為於一間合營公司之投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該項投資會繼續根據權益法入賬。

於所有其他情況下，倘本集團不再對一間聯營公司擁有重大影響力或不再對一間合營公司擁有共同控制權，則入賬列作出售於該投資對象之全部權益，因此而產生之收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力或共同控制權當日在該前投資對象保留之任何權益按公平值確認，而此金額會被視為初步確認金融資產之公平值(附註2.10)。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 投資物業

持有的投資物業主要包括租賃土地和樓宇，目的是為了長期租金收益或資本增值或兩者兼而有之，並且不被本集團佔用。其中包括目前尚未確定未來用途而持有的土地及物業。投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本(如適用)。其後，以公平值列賬。公平值基於活躍市場價格，並於必要時根據特定資產的性質、位置或狀況的任何差異進行調整。倘無法獲得該資料，本集團將採用交替估值方法，例如活躍度較低的市場上的近期價格或已折現現金流預測。公平值變動於損益中確認。

現正建造或發展為投資物業之物業按公平值列賬。如公平值未能可靠釐定，此等在建投資物業按成本計量，直至其公平值能可靠釐定，或其建造完成為止(以較早為準)。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計量時，方會把項目其後產生之開支計入於資產之賬面值。所有其他維修及保養均於其產生之財政期間於損益中列作開支。

倘其他物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則轉讓當日賬面值與公平值的差額將在其他全面收入內確認，而增加權益內的重估儲備。所導致的物業賬面值之任何增加在損益內確認，惟以之前減值虧損的撥回為限，而任何餘下增加在其他全面收入內確認，有關變動直接計入權益內的重估儲備。任何所產生的物業賬面值減少從損益中扣除。

倘某項存貨成為按公平值列賬的投資物業，則與存貨銷售處理方式一致。物業於該日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額應於損益中確認。

2.5 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備均按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

其後的成本計入資產賬面值或確認為單獨的資產(如適用)，惟僅當該項目所附帶之未來經濟利益將流向本集團及該項目之成本能可靠計量之情況下。被置換部分的賬面值會取消確認。所有其他維修及保養在所產生的財政年度於損益中扣除。

折舊均以直線法計算，以於估計可使用年期將其成本分配(扣除其剩餘價值)，詳情如下：

— 樓宇	按租賃尚餘年期及其不超出五十年的估計可使用年期之較短期間計算折舊
— 租賃裝修	按餘下租賃年期及三至十年的可使用年期之較短期間計算折舊
— 傢私、裝置及設備	三至七年

倘其他物業、廠房及設備項目之不同部份有不同可使用年期時，項目之成本在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討並調整(倘適用)。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產之賬面值將立刻被撇減至其可收回金額。

2 主要會計政策概要(續)

2.5 其他物業、廠房及設備(續)

其他物業、廠房及設備於廢棄或出售時所產生之收益或虧損，乃根據出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於廢棄或出售當日在損益中確認。

2.6 其他非流動資產減值

當事件或情況變化表明其賬面值無法收回時，將對資產(包括其他物業、廠房及設備、本公司財務狀況表中於附屬公司的投資及綜合財務報表中以權益法入賬的於聯營公司及合營公司的投資)進行減值測試。減值虧損按有關資產之賬面值超過其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產的公平值減去出售成本及使用價值中的較高者。為評估減值，將資產按可單獨識別的現金流量(現金產生單位)的最低級別進行分組。於各報告日期，對該等減值資產進行評估，以考慮是否有可能撥回。

2.7 分部報告

經營分部及於綜合財務報表中報告之各分部項目款額從財務資料中識別，而財務資料則定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各個業務及業務所在地分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大之經營分部並不為財務報告目的而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具備上述大部份特徵，則可能將其合計。

2.8 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表所包含的項目乃以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易使用交易日期的匯率轉換為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損於損益中確認。

所有匯兌收益及虧損均於綜合收益表中其他虧損淨額內呈列。

以外幣按公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值之日的匯率進行換算。以公平值列賬之資產及負債的換算差額呈報為公平值收益或虧損之一部分。舉例而言，透過損益按公平值計量持有之權益等非貨幣資產及負債之換算差額於損益確認為公平值收益或虧損之一部分，而分類為透過其他全面收入按公平值計量之權益等非貨幣資產之換算差額則於其他全面收入內確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.8 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的本集團的所有實體(當中概無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況均按以下方式換算為呈列貨幣：

- (a) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (b) 收入及開支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易日期當前匯率之累積影響之合理近似值，在該情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算)；及
- (c) 所有因此產生之匯兌差額均於其他全面收入內確認。

2.9 租賃

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用之日確認相關負債。

由租賃產生的資產及負債初始以其現值計量。租賃負債包括以下租賃付款之現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 基於一項指數或比率計算之可變租賃付款(採用於開始日期之指數或比率初步計量)；
- 餘值擔保下預計本集團應支付之金額；
- 本集團可合理確定會行使之購買選擇權之行使價；及
- 為終止租賃而支付之罰款(倘租賃期反映本集團行使該選擇權)。

根據可合理確定之延續選擇權而支付之租賃付款亦納入負債之計量中。

租賃付款使用租賃中隱含之利率貼現。倘無法輕易地釐定該利率(為本集團租賃之一般情況)，則使用承租人之增量借款利率，即個別承租人為於類似之經濟環境下以類似之條款、抵押及條件取得具有類似使用權資產價值之資產借入所需資金而需支付之利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能的情況下，以個別承租人最近獲得的第三方融資為起點，並予以調整以反映自獲得第三方融資以來，融資情況的變化，及
- 對租賃進行特定調整，例如年期、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期內於損益內扣除，並藉此制定各期間負債餘額之穩定定期利率。

2 主要會計政策概要(續)

2.9 租賃(續)

使用權資產以成本計量，當中包括下列各項：

- 租賃負債初步計量之金額，
- 於開始日期或之前支付之任何租賃付款，減任何已收取之租賃優惠，及
- 任何初始直接成本。

使用權資產一般以直線法按資產之可使用年期與租賃期兩者之較短者折舊。倘本集團可合理確定會行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產之可使用年期折舊。

與短期租賃有關的付款按直線法於損益確認為支出。短期租賃為租期為十二個月或更短的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃之租賃收入按直線法於租賃期確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

2.10 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公平值計量(且其變動計入其他全面收入或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產之業務模式以及該資產的合約現金流量。

對於以公平值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資，其收益及虧損之計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將股權投資指定為透過其他全面收入按公平值入賬。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團才對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。倘收取金融資產現金流量的權利屆滿或轉移且本集團已將所有權絕大部分風險及回報轉移，則終止確認金融資產。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量

在初始確認時，本集團按公平值加(就並非透過損益按公平值計量列賬的金融資產而言)可直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值計量列賬的金融資產之交易成本於損益支銷。

釐定現金流量是否僅為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的金融資產作為整體考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本

為收取合約現金流量而持有，且該等現金流量僅為支付本金及利息之資產，按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。因終止確認而產生之任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他虧損淨額內呈列。減值虧損於綜合收益表中確認。本集團按攤銷成本列賬的金融資產包括綜合財務狀況表中的貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項以及銀行存款及手持現金。

透過其他全面收入按公平值計量(「透過其他全面收入按公平值計量」)

為持有合約現金流量及出售金融資產而持有的資產(該等資產的現金流量僅代表本金及利息的支付)透過其他全面收入按公平值計量。賬面值的變動計入其他全面收入(除減值收益或虧損、利息收益及匯兌收益及虧損於損益中確認外)。於終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認的累計損益自權益重新分類至損益，並於其他虧損淨額中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌損益於其他虧損淨額列示，減值支出於綜合全面收益表中作為單獨項目列示。

透過損益按公平值計量(「透過損益按公平值計量」)

不符合攤銷成本或透過其他全面收入按公平值計量準則的資產透過損益按公平值計量。其後透過損益按公平值計量的金融資產所產生的收益或虧損於其產生期間於損益確認並於其他虧損淨額中列示。

權益工具

本集團隨後將所有股權投資按公平值計量。如本集團管理層已選擇將股權投資之公平值收益及虧損於其他全面收入呈列，則該投資終止確認後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，來自該等投資的股息繼續於綜合收益表內確認其他虧損淨額。

透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動於綜合收益表中其他虧損淨額確認(如適用)。透過其他全面收入按公平值計量之股權投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不與公平值的其他變動分開報告。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本入賬之債務工具有關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用之減值方法視乎信貸風險是否顯著增加而定。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化法，其中規定預期全期虧損須自初步確認應收款項起確認。

2.11 結構性實體

結構性實體是指在確定其控制方時未將表決權或類似權利作為決定因素的特定主體，例如當表決權只與行政性事物相關時，決定該主體相關活動的依據通常是合同或相應安排。

本集團作為資產管理人對結構性實體為代理人或主要責任人取決於管理層的判斷。如果資產管理人作為結構性實體的代理人，其主要維護利益相關者則不控制結構性實體；相反如果資產管理人對結構性實體是主要責任人，其主要是維護集團本身的利益則控制結構性實體。

本集團決定未由本集團控制並歸類為於聯營公司之權益的房地產基金投資為未合併的結構性實體。

2.12 抵銷金融工具

當本集團有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意向按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表內報告其淨額。

2.13 存貨

存貨指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中，或在生產過程中或提供服務耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

(i) 建築及室內裝飾材料

成本以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本、加工成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減估計完成生產及銷售所需的成本。

(ii) 物業發展

- 發展中待售物業

發展中待售物業的成本由指定成本組成，包括土地收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部分及資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生之成本。

- 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業成本包括採購成本、加工成本和使物業達到目前狀態所產生的其他成本。由本集團發展之持作出售的已竣工物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部份釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

2 主要會計政策概要(續)

2.14 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收益前支付不可退還代價，則會確認合約負債(見附註2.23)。倘於本集團確認相關收益前，本集團有權無條件收取不可退還代價，則亦會確認合約負債。於該等情況下，亦會確認相應應收款項。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法應計利息。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初始按有關無條件代價金額確認，但當其包含重大融資成份時，才按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

2.16 現金及現金等值項目

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持現金及銀行存款及原到期日為不超過三個月的其他短期高流動性投資。

2.17 股本

普通股被分類為權益。

2.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按其公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

2.19 借貸及借貸成本

借貸初始按公平值減產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借貸期間內在綜合收益表確認。

倘將有可能提取部份或全部融資，則設立貸款融資支付的費用會確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取融資為止。倘無證據證明將有可能提取部份或全部融資，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將負債的結算遞延至報告期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

收購、建造或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接應佔的借貸成本，將予資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本則於產生期間支銷。

倘資產開支及借貸成本已經產生，且為使資產可用作擬定用途或可出售狀態所必要之活動已經開始，借貸成本即資本化為該合資格資產之成本之一部份。倘為使合資格資產可用作擬定用途或可出售狀態所必需之大部份活動中止或完成，借貸成本之資本化則隨之中止或停止。

2 主要會計政策概要(續)

2.20 本期及遞延稅項

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額、未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產及負債變動及過往年度對應付稅項的任何調整作出調整。

本期稅項

本期所得稅支出根據本集團經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規須作出詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款擬定撥備。

遞延稅項

遞延稅項使用負債法就資產與負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值兩者間產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不予確認。若遞延稅項產生自初步確認在交易(不包括業務合併)中的資產或負債，而在交易時不影響會計或應課稅損益，亦不作記賬。遞延稅項採用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額可用於抵銷該等暫時差額及虧損時予以確認。

在本集團可控制暫時差額的撥回時間及很有可能在可預見未來不會撥回有關差額的情況下，不會就於海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，以及當遞延稅項結餘涉及同一稅務機構時，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。在實體有可依法強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，本期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

本期及遞延稅項於損益確認，惟與其他全面收入或直接在權益確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

2.21 僱員福利

(a) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。

(b) 終止福利

終止福利於本集團不再撤回該等福利要約以及涉及支付終止福利的重組成本確認時(以較早者為準)確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.22 撥備及或然負債

當本集團因已發生之事件而須承擔現有法律或推定責任，且將可能需要有資源流出以履行債務，而有關金額已可靠地估計時，會確認撥備。本集團並無為未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似債務，則透過整體考慮債務類別釐定須就結算流出資源之可能性。即使同類別債務中任何一個項目之流出可能性不大，仍會確認撥備。

撥備乃利用稅前比率(反映市場目前對金錢時間價值及與債務有關之特定風險之評估)根據預期須履行債務之開支的現值計量。

倘可能無須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

2.23 收益確認

本集團日常業務過程中的收入按其銷售商品、提供的服務或他人使用本集團租賃資產所產生的收入分類。當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用該資產時，本集團按照預期有權獲得的承諾金額確認收入(不包括代第三方收取的金額)。收入不包括增值稅或其它銷售稅並扣除任何貿易折扣。

如合約中包含的融資部分為客戶提供超過十二個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用貼現率以反映與客戶之單獨融資交易。利息收入按實際利率法單獨計提。如合約包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息費用。本集團採用香港財務報告準則第15號第63段中實際的權宜之計，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

本集團的收益及其他收入主要來源如下：

(i) 出售物業

日常業務過程中出售待售已發展物業之收益於法定轉讓完成時確認，即客戶有能力直接使用物業並基本上獲得該物業的所有剩餘利益。在收益確認日前已收取的出售物業按金及分期付款已根據合約負債於綜合財務狀況表內列報。

在建物業於本集團營銷時，如客戶同意儘早支付代價餘額，則本集團可能提供與銷售價相比的折扣。在這種情況下，如預付款被視為向本集團提供重大融資利益，則本集團將在支付日與法定轉讓完成日期間計提因調整貨幣時間價值而產生的利息支出。該計提增加在建期間合約負債的餘額，亦因此增加完成物業的控制權於轉移至客戶時確認的收益金額。除合資格根據香港會計準則第23號，借貸成本予以資本化外，利息按計提費用支銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.23 收益確認(續)

本集團的收益及其他收入主要來源如下：(續)

(ii) 貨物銷售

收益於客戶擁有及接受產品時確認。收益並不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何交易折扣。

(iii) 服務收入

服務收入於提供有關服務時隨時間確認。服務收入在扣除增值稅後確認。

(iv) 經營租賃之租金收入

根據經營租賃之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。租金收入在扣除增值稅後確認。

(v) 股息收入

非上市投資的股息收入乃於股東收取股息付款的權利確立時確認。

(vi) 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當應收款項出現減值時，本集團將其賬面值減至可收回金額(即以工具之原本實際利率折現之估計未來現金流量)，並繼續解除折現作為利息收入。就已減值貸款而言，已對金融資產的賬面淨值應用實際利率(扣除減值撥備後)。

2.24 政府補助

倘能夠合理保證政府補助可以收取且本集團將符合所有附帶條件，補助將按其公平值確認。

與成本有關的政府補助遞延，並按擬補償的成本配合所需期間於損益確認。

有關本集團入賬政府補助的方式的進一步資料載於附註7。

2.25 關聯人士

(1) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切之家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團主要管理層人員。

2 主要會計政策概要(續)

2.25 關聯人士(續)

(2) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 某一實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(1)所述之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(1)(i)所述之人士對該實體有重大影響力或屬該實體主要管理層成員(或該實體之母公司)。
- (viii) 該實體、或其所屬集團之任何成員，向本集團提供主要管理層服務。

與該人士關係密切之家庭成員是指彼等在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

3 金融風險管理

3.1 金融風險因素

本集團業務承受多類金融風險：市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性，並尋求盡可能減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本集團面對貨幣風險，主要來自會產生以外幣(即交易相關營運的功能貨幣以外的貨幣)計值的應收款項、應付款項及現金結餘的買賣。產生該風險的貨幣主要為歐元(「歐元」)、美元(「美元」)、人民幣(「人民幣」)、英鎊(「英鎊」)、新加坡元(「新加坡元」)及加拿大元(「加元」)。

本集團現時並無貨幣對沖政策。然而，本集團管理層監控各業務分部的外匯風險，並將在有需要的情況下考慮對沖重大的貨幣風險。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

所面對之貨幣風險

下表詳列本集團於報告期末所面對之貨幣風險，乃源自以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之已確認資產或負債(公司間結餘除外)。所面對風險金額乃以年結日之即期匯率換算為港元列示，以供呈列之用。換算海外業務財務報表為本集團呈列貨幣所產生之差額並不包括在內。

	所面臨之外匯風險				
	歐元 千港元	加元 千港元	美元 千港元	英鎊 千港元	新加坡元 千港元
於二零二三年三月三十一日					
應收一間聯營公司之款項	-	-	-	51,885	-
銀行存款及手持現金	279	105	42,049	3,564	985
貿易及其他應付款項	-	-	(18)	-	-
	279	105	42,031	55,449	985
	所面臨之外匯風險				
	歐元 千港元	加元 千港元	美元 千港元	英鎊 千港元	新加坡元 千港元
於二零二二年三月三十一日					
應收一間聯營公司之款項	-	-	-	54,916	-
銀行存款及手持現金	284	111	23,254	3,772	1,863
	284	111	23,254	58,688	1,863

此外，於二零二三年三月三十一日，本集團面對來自公司間應收款項／應付款項55,992,000美元、人民幣9,131,000元、1,297,000加元、1,368,000英鎊及2,663,000新加坡元(相當於總額456,486,000港元)(二零二二年：75,495,000美元、人民幣9,131,000元、1,100,000加元、1,366,000英鎊及2,871,000新加坡元(相當於總額608,610,000港元))產生的貨幣風險，該等結餘並非以相關公司的功能貨幣計值。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

— 敏感度分析

下表列示倘本集團於報告期末面對重大風險之外幣匯率於該日出現變動時，本集團之業績(及保留溢利)之即時變動(假設所有其他風險變數維持不變)。

由於港元與美元掛鈎，故本集團預期並無面對任何來自美元／港元匯率波動之重大外匯風險。因此，管理層認為，本集團就美元／港元匯率波動之風險的敏感度極低。

	二零二三年		二零二二年	
	外匯匯率 上升/ (下降)	除稅後業績 及保留溢利 增加/(減少) 千港元	外匯匯率 上升/ (下降)	除稅後業績 及保留溢利 增加/(減少) 千港元
人民幣	5% (5)%	435 (435)	5% (5)%	470 (470)
英鎊	5% (5)%	2,873 (2,873)	5% (5)%	3,040 (3,040)
歐元	5% (5)%	12 (12)	5% (5)%	12 (12)
新加坡元	5% (5)%	(619) 619	5% (5)%	(618) 618
加元	5% (5)%	320 (320)	5% (5)%	293 (293)

上表呈列之分析結果乃本集團各實體之除稅後業績所受即時影響之總數(按各自之功能貨幣計量)，並按於報告期末現行匯率換算為港元，以供呈列之用。

敏感度分析已假設外幣匯率之變動已用於重新計量本集團於報告期末所持有使本集團面對外匯風險之金融工具，包括本集團內部公司間以貸方或借方之功能貨幣以外的貨幣計值之應付及應收款項。此分析不包括將海外業務之財務報表換算成本集團之呈列貨幣所產生之差額。該分析乃以二零二二年的相同基準進行。

管理層認為，由於年末風險並不能反映報告期內的風險，故敏感度分析並不代表固有的貨幣風險。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大體不受市場利率變動影響。管理層預期不會因合理的利率變動而產生重大影響。

本集團的利率風險主要來自銀行存款及按浮動利率計息的銀行貸款。於二零二三年三月三十一日，倘銀行貸款利率上升／下降50個基點，且所有其他變量維持不變，則本集團本年度的除稅後業績減少／增加約905,000港元(二零二二年：1,384,000港元)。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項以及銀行存款及手持現金。所面對的最大信貸風險於綜合財務狀況表中各項金融資產的賬面值列示。

(i) 風險管理

銀行存款及手持現金的信貸風險有限，乃由於交易對手為信譽良好的商業銀行，彼等為位於香港、中華人民共和國(「中國」)、英國(「英國」)、美國(「美國」)及加拿大的高信貸評級的金融機構。

本集團所面對的信貸風險主要受各客戶的個人特徵影響，而非受客戶經營所在地的行業或國家影響。因此本集團重大信貸集中風險主要於本集團須承受個別客戶的重大風險時產生。

於報告期末，本集團的最大客戶及五大客戶分別佔貿易應收款項總額45%(二零二二年：49%)及99%(二零二二年：95%)，涵蓋資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料業務分部。

本集團設有控制措施，以通訊方式密切監察賬單及付款情況以降低信貸風險。本集團還設有其他監視程序以確保採取跟進行動以收回過期餘額。

本集團會定期檢討每筆貿易應收款項之可收回性，以確保於不可收回的金額中有足夠的減值虧損。

此外，有關貸款及其他應收款項而言，本集團於批出貸款予申請人前進行信貸評估，並定期審視每筆應收款項之可收回性。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 金融資產減值

本集團設有兩種符合預期信貸虧損模式的金融資產：

- 貿易應收款項；及
- 按攤銷成本列賬的其他金融資產

銀行存款及手持現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但管理層認為減值虧損並不重大。

貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法對預期信貸虧損進行撥備，該準則允許對所有貿易應收款項使用全期預期虧損。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分類。各組應收款項的未來現金流量乃根據歷史虧損經驗估計，並作出調整以反映有關影響客戶結清應收款項之能力的經濟因素之當前狀況及前瞻性資料。有爭議的貿易應收款項應單獨評估減值撥備，並確定是否需要特定撥備。當沒有合理預期收回時，對貿易應收款項進行撇銷。

按攤銷成本列賬的其他金融資產

本集團按攤銷成本列賬的其他金融資產包括綜合財務狀況表中的其他應收款項、按金及預付款項。按攤銷成本列賬的其他金融資產的減值虧損根據十二個月預期信貸虧損計量。十二個月預期信貸虧損是報告日期後十二個月內可能發生的金融工具違約事件導致的全期預期信貸虧損的一部分。然而，倘自開始以來信貸風險顯著增加，則撥備基於全期預期信貸虧損。管理層已密切監察按攤銷成本列賬的其他金融資產的信貸質素及可收回性，並確認於二零二三年三月三十一日的預期信貸虧損為零港元(二零二二年：732,000港元)。

(c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理意指維持充足的現金及銀行結餘、可獲得來自主要往來銀行的充足承諾信貸融資金額的資金及令市場倉盤平倉的能力。

本集團透過多種來源維持流動資金，包括有序變現短期金融資產、應收款項及本集團認為適當的若干資產，而本集團在資本建構過程中亦會考慮長期借款等長期融資。本集團旨在透過維持充足的銀行結餘、已承諾可用信貸額及計息借款來維持資金的靈活性，以便本集團於可見將來繼續其業務營運。

下表分析本集團根據綜合財務狀況表日期起至合約到期日的餘下期限劃分為相關到期類別的金融負債。下表所披露金額乃基於合約未貼現現金流量及本集團可能需要支付的最早日期。包含按要求償還條款的銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。十二個月內的結餘等於其賬面結餘，乃由於貼現的影響並不重大。

3 金融風險管理(續)

3.1 金融風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

	一年內或 按要求 千港元	一年至 兩年 千港元	兩年至 五年 千港元	五年以上 千港元	總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二三年三月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	10,316	-	-	-	10,316	10,316
銀行貸款	220,742	21,042	86,144	-	327,928	312,799
	231,058	21,042	86,144	-	338,244	323,115
於二零二二年三月三十一日						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	11,980	162	-	-	12,142	12,142
銀行貸款	331,592	-	-	-	331,592	331,592
	343,572	162	-	-	343,734	343,734

下表根據貸款協議所載協定還款計劃，概述包括附有按要求償還條款的銀行貸款到期日分析。該等款項包括以合約利率計算的利息付款。因此，該等金額高於上表所載到期日分析內「一年內或按要求」時間段披露的金額。考慮到本集團的財務狀況，董事認為銀行不太可能會行使其權利要求即時還款。董事認為該等銀行貸款將按照貸款協議所載計劃償還日期償還。

	到期日分析－根據計劃還款日期， 包括附有按要求償還條款的銀行貸款				未貼現現金 流量總計 千港元
	一年內 千港元	一年至 兩年 千港元	兩年至 五年 千港元	五年以上 千港元	
於二零二三年三月 三十一日	71,578	153,906	112,405	6,608	344,497
於二零二二年三月 三十一日	66,249	20,709	254,683	14,146	355,787

3 金融風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本之目的為保障本集團有能力持續經營業務，從而能夠為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，以及維持最佳資本結構以減低資本成本。本集團使用內部所得資金及銀行貸款為其業務提供資金。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。

本集團的整體策略與過往年度維持不變。

與業內其他公司一樣，本集團亦根據淨資產負債比率監察資本，該比率以借款淨額對比本公司普通股股東應佔權益計算。借款淨額按計息銀行貸款總額(包括綜合財務狀況表所列流動及非流動銀行貸款)減不受限制銀行結餘及現金計算。

於二零二三年三月三十一日，本集團淨資產負債比率為14.0%(二零二二年：17.9%)，由於本集團的借款淨額為145,314,000港元(二零二二年：221,449,000港元)。

3.3 公平值估計

(i) 按公平值列賬的金融工具及投資物業

利用估值法分析按公平值入賬之金融工具之不同等級之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)(第一級)
- 計入第一級內之報價以外且就資產或負債可觀察之輸入數據，不論直接(即價格)或間接(即衍生自價格)(第二級)
- 非基於可觀察市場數據之資產及負債輸入數據(不可觀察輸入數據)(第三級)

透過其他全面收入按公平值計量之金融資產及本集團之全部投資物業以公平值計量，於公平值等級內分類為第三級。本集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公平值等級之間的轉入或轉出。於截至二零二三年三月三十一日止年度第一、二及三級之間並無轉撥(二零二二年：無)。

(ii) 並非按公平值計量的金融工具

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，本集團之並非按公平值計量的金融資產及負債的賬面值與公平值並無重大差異。

3 金融風險管理(續)

3.4 於未合併結構性實體的權益

(a) 本集團對未合併結構性實體的最大風險

作為投資活動的一部分，本集團投資於未合併結構性實體。於二零二三年三月三十一日，本集團綜合財務狀況表中本集團於未合併結構性實體的總權益為22,922,000港元(二零二二年：47,310,000港元)。本集團於未合併結構性實體的總權益分類為於聯營公司之權益。

於二零二三年三月三十一日，本集團於未合併結構性實體的權益如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於聯營公司之權益：		
Rykadan Real Estate Fund LP (「RREFLP」)	21,947	46,007
Rykadan Real Estate Prospect Fund LP (「RREPFLP」)	975	1,303
	22,922	47,310

本集團就於未合併結構性實體的權益面對的最大虧損風險為22,922,000港元(二零二二年：47,310,000港元)。

(b) 於未合併結構性實體的其他權益

本集團就其資產、投資及基金管理業務收取管理費。就本集團管理的投資收取的管理費亦代表於未合併結構性實體的權益。本集團的最大虧損風險與未來管理費收入有關。下表顯示由本集團管理的實體所管理的資產以及從該等實體賺取的費用。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資管理費收入：		
RREFLP	6,019	6,019
RREPFLP	1,655	1,655
	7,674	7,674

4 主要會計估計及判斷

本集團不斷評估編製綜合財務報表所使用的估計及判斷，並以過往經驗及其他因素(包括在該等情況下對未來事件相信為合理的期望)作為基礎。

本集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所達致之會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估計及假設。

(a) 貿易應收款項的減值

本集團管理層按違約風險及預期信貸虧損率假設，釐定貿易應收款項的虧損撥備。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，使用判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。

(b) 評估發展中待售物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

管理層對發展中待售物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值的評估需要管理層作出重大判斷及估計，尤其是參考附近地區的近期銷售交易、新物業的銷售價格、市場營銷成本(包括刺激銷售所需的價格折扣)、完成物業的預期成本、法律及監管框架及一般市場條件的預期未來售價。本集團的估計可能不準確，並可能須於以後期間作出調整。

(c) 投資物業的估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於報告期末仍處於建築或開發狀況中及其當時公平值不能可靠地決定下除外。投資物業之市場價值乃由合資格獨立估值師按每半年估值，並計及其他可得市場調查報告及市場上可獲得的可比較銷售證據。物業估值所採用的假設包括臨近具有類似特徵物業的市場租金及價格、適用貼現率與預期未來市場租金及可資比較市場交易。

(d) 對結構性實體具有控制的判斷

在判斷本集團是否控制由本集團擔任資產管理人的結構性實體時，需要管理層基於所有相關事實和情況綜合判斷本集團是以主要責任人還是其他方的代理人的身份行使決策權。如果本集團是主要責任人，那麼對結構性實體具有控制。在判斷本集團是否為主要責任人時，考慮的因素包括資產管理人對結構性實體的決策權範圍、其他方享有的實質性權利、取得的薪酬水平和因額外參與結構性實體業務而面對可變回報的風險。一旦相關事實和情況的變化導致該等因素發生變化時，本集團將進行重新評估。

4 主要會計估計及判斷(續)

(e) 於合營公司之權益的減值

當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，對於合營公司之投資進行減值審查。可收回金額根據使用價值計算或市場估值確定。該等計算需要使用判斷及估計。於資產減值方面，尤其是評估時，需要管理層對以下方面做出判斷：(i)是否發生可能表明相關資產價值可能無法收回的事件；(ii)資產的賬面值是否可以由可收回金額支持，以公平值減出售成本或未來現金流量的淨現值中的較高者為準，該估計是基於該資產於業務中的持續使用而估計；及(iii)編製現金流量預測時將採用的適當關鍵假設，包括該等現金流量預測是否使用適當的比率貼現。改變管理層於評估減值時選擇的假設，包括現金流量預測中的貼現率或增長率假設，可能會嚴重影響減值測試中使用的淨現值，從而影響本集團的財務狀況及營運業績。倘預期業績及未來現金流量預測有重大不利變動，則可能有必要於損益中計提減值撥備。

5 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料。

(i) 收益劃分

按主要產品或服務類別劃分之來自客戶合約之收益明細如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港財務報告準則第15號界定之來自客戶合約之收益		
— 出售已竣工物業	74,000	63,703
— 分銷建築及室內裝飾材料	—	—
— 資產、投資及基金管理收入	12,037	17,611
— 物業管理費及公用服務使用費收入	128	538
	86,165	81,852
其他收益來源		
— 租金收入	1,530	5,090
	87,695	86,942

按收益確認時間及地區市場劃分之來自客戶合約之收益明細於附註5(b)中披露。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團擁有多元化的客戶基礎，僅有一名客戶(二零二二年：一名客戶)之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零二三年三月三十一日止年度，來自向該名香港客戶出售已竣工物業的收益約74,000,000港元。

截至二零二二年三月三十一日止年度，來自向該名美國客戶出售已竣工物業的收益約為63,703,000港元。

5 收益及分部報告(續)

(a) 收益(續)

(ii) 於報告日期存續的客戶合約所產生預期於日後確認的收益

於二零二三年三月三十一日，本集團現有合約餘下履約責任獲分配的交易價總額為4,187,000港元(二零二二年：78,101,000港元)。該金額指來自客戶與本集團就提供服務(二零二二年：待售物業及提供服務)訂立的尚未完成的合約預期於日後確認的收益。本集團將於日後當相關服務提供予客戶或物業轉移至客戶時確認預計收益，有關收益確認預計於一年內發生。

上文所討論金額不包括本集團日後通過符合本集團與客戶有關提供資產、投資及基金管理的合約當中所載條件而可能賺取的任何獎勵金額，除非於報告日期本集團將很可能滿足賺取該等獎勵的條件。

(iii) 本集團未來應收之最低租賃付款總額

根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃本集團於未來期間應收之最低租賃付款總額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	336	877
一年以上但不超過五年	-	314
	336	1,191

(b) 分部報告

本集團按業務類別(產品及服務)組織的分部管理其業務。本集團按照與向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部匯報一致的方式列報以下四個(二零二二年：四個)呈報分部。本集團並無將經營分部合併以形成以下呈報分部。

(i) 物業發展

此分部所產生的收益來自重新定位及提升物業價值並著重於香港及美國黃金地段之發展項目。

(ii) 物業投資

此分部所產生的收益來自租賃本集團投資物業組合內位於香港之物業。

(iii) 資產、投資及基金管理

此分部所產生的收益來自投資及管理香港房地產組合。

(iv) 分銷建築及室內裝飾材料

此分部所產生的收益來自於大中華地區分銷石質複合材料產品。

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團之最高級行政管理人員按以下基準監察各呈報分部之業績、資產及負債：

分部溢利／(虧損)指各分部賺取的溢利／(產生的虧損)，不包括公司職能的收入及開支，如若干其他收益、若干其他虧損淨額、若干行政及其他經營開支、投資物業之公平值減少、融資成本、攤佔聯營公司虧損及攤佔合營公司虧損。

除並非由分部直接管理的若干其他物業、廠房及設備、於聯營公司之權益、於合營公司之權益、透過其他全面收入按公平值計量之金融資產、若干其他應收款項、按金及預付款項及銀行存款及手持現金外，所有資產已分配予經營分部。

除並非由分部直接管理的若干其他應付款項及若干銀行貸款外，所有負債已分配予經營分部。

此外，管理層獲提供有關分部間銷售、新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／按公平值計量之投資物業、其他物業、廠房及設備折舊以及出售其他物業、廠房及設備之虧損的分部業績及資料。分部間銷售乃經參考外部人士就類似服務之造價而進行定價。

按收益確認時間劃分之來自客戶合約之收益明細，以及提供予本集團最高級行政管理人員以進行資源分配及對截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度之分部表現進行評估之本集團之呈報分部資料載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部業績

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
按收益確認時間劃分						
於某一指定時間點	74,000	-	-	-	-	74,000
隨著時間	-	128	12,037	-	-	12,165
其他收益來源	-	1,530	-	-	-	1,530
外部收益	74,000	1,658	12,037	-	-	87,695
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
總計	74,000	5,207	12,037	-	(3,549)	87,695
營運分部溢利/(虧損)	2,923	(1,866)	(10,233)	2,924	-	(6,252)
公司開支						(26,495)
公司收入						5,349
投資物業之公平值減少						(5,916)
融資成本						(12,744)
攤佔聯營公司虧損						(136,780)
攤佔合營公司虧損						(9,012)
除稅前虧損						(191,850)

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部業績(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
按收益確認時間劃分						
於某一指定時間點	63,703	-	-	-	-	63,703
隨著時間	-	538	17,611	-	-	18,149
其他收益來源	-	5,090	-	-	-	5,090
外部收益	63,703	5,628	17,611	-	-	86,942
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
總計	63,703	9,177	17,611	-	(3,549)	86,942
營運分部溢利/(虧損)	3,818	1,169	(2,100)	996	-	3,883
公司開支						(18,328)
公司收入						8,386
投資物業之公平值減少						(6,342)
融資成本						(5,326)
攤佔聯營公司虧損						(5,832)
攤佔合營公司虧損						(14,598)
除稅前虧損						(38,157)

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部資產及負債

本集團按呈報及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部資產		
物業發展	485,222	407,872
物業投資	159,126	363,326
資產、投資及基金管理	27,359	20,843
分銷建築及室內裝飾材料	7,514	9,922
分部資產總值	679,221	801,963
其他物業、廠房及設備	34,744	36,292
於聯營公司之權益	213,489	330,911
於合營公司之權益	252,632	266,072
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	-	-
其他應收款項、按金及預付款項	10,520	45,690
銀行存款及手持現金	167,485	110,143
本集團綜合資產總值	1,358,091	1,591,071
分部負債		
物業發展	98,743	65,064
物業投資	44,728	52,147
資產、投資及基金管理	1,321	821
分銷建築及室內裝飾材料	3,627	4,246
分部負債總值	148,419	122,278
其他應付款項	7,280	9,006
銀行貸款	172,500	228,000
本集團綜合負債總值	328,199	359,284

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

其他分部資料

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／ 按公平值計量之投資物業	-	200	15	-	215	17	232
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(36)	(59)	(95)	(1,546)	(1,641)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(4)	(4)	(20)	(24)

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資及 基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／ 按公平值計量之投資物業	-	212,300	-	-	212,300	74	212,374
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(36)	(89)	(125)	(1,551)	(1,676)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)

5 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

地區分部資料

基於提供服務或交付貨物之地點，本集團按地理位置劃分來自外部客戶之收益如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	87,695	23,239
中華人民共和國(「中國」)	-	-
美國	-	63,703
	87,695	86,942

上述分析包括來自香港的外部客戶之租金收入為1,530,000港元(二零二二年：5,090,000港元)。

有關本集團按資產所在地點或相關業務所在地點計入的非流動資產(不包括透過其他全面收入按公平值計量之金融資產)資料詳情如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	637,783	973,979
中國	35	43
美國	9,512	9,509
其他	12,299	12,398
	659,629	995,929

6 其他收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
提供貸款予一間合營公司之利息收入	518	515
提供貸款予一間聯營公司之利息收入	32	-
銀行存款之利息收入	1,072	68
來自貸款及其他應收款項之收入	2,742	7,385
沒收物業銷售按金之收入	1,751	-
其他	1,450	1,776
	7,565	9,744

7 其他虧損淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
匯兌虧損淨額	(3,608)	(850)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	(24)	(61)
出售於附屬公司之權益之虧損(附註35)	(102)	-
政府補助(附註)	564	-
其他	1,148	-
	(2,022)	(911)

附註：截至二零二三年三月三十一日止年度，「保就業」計劃補貼564,000港元為由香港特別行政區政府就香港就業授出。該等補助並無附帶未達成之條件或其他或然事項。

8 按性質劃分之開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金		
— 審計服務	1,338	1,250
— 非審計服務	313	574
已確認出售物業之成本	62,353	53,627
提供管理服務之直接成本(附註)	18,096	16,307
其他物業、廠房及設備折舊(附註15)	1,641	1,676
僱員福利開支(附註9)	32,809	28,685
有關租賃物業的經營租賃付款	184	202
租金、物業管理費及公用服務之直接開支	251	886
減值虧損撥回		
— 貿易應收款項(附註21)	(4,457)	(7,142)
— 其他應收款項、按金及預付款項	(419)	-
減值虧損：		
— 貿易應收款項(附註21)	144	3,507
— 其他應收款項、按金及預付款項	-	732
撇減：		
— 待售物業	4,442	4,989
— 存貨	-	2,084

附註：提供管理服務之直接成本包括與員工成本有關的15,401,000港元(二零二二年：16,307,000港元)，該金額亦計入上文相關之獨立披露的總額。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

9 僱員福利開支(包括董事酬金)

(a) 僱員福利開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金、工資及其他福利	32,156	28,238
退休福利計劃供款(附註)	653	447
	32,809	28,685

附註：本集團為所有香港合資格僱員實行強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團之資產分開處理，由受託人管理之基金持有。本集團每月向計劃供款1,500港元或每月相關工資的5%兩者中之較低者，而僱員則作出對等的供款。

在中國經營的附屬公司的僱員為由中國政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司須按工資的指定百分比支付退休福利計劃，從而為退休福利計劃提供資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。

參與美國政府福利計劃的美國附屬公司須就合資格僱員的退休福利，向該計劃供款。政府機構負責承擔應付退休僱員的全部福利責任。本集團對該計劃的唯一責任是支付計劃規定的持續供款。本集團向前述界定供款退休計劃的供款按適用工資成本的若干百分比或參考各地區地區規定的薪資級別釐定的固定金額計算，並在產生時計入損益表。

(b) 五位最高薪酬人士

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名董事(二零二二年：三名董事)，其薪酬反映於附註10列示的分析中。於截至二零二三年三月三十一日止年度，已付／應付餘下兩名人士(二零二二年：兩名人士)的薪酬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金、工資及其他福利	3,145	2,828
退休福利計劃供款	36	36
	3,181	2,864

	人數	
	二零二三年	二零二二年
薪酬範圍：		
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
	2	2

10 董事福利及利益(香港公司條例(第622章)第383條、公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)及香港上市規則規定所作之披露)

(a) 董事薪酬

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司各董事的薪酬如下：

	袍金	薪金	酌情花紅 (附註(ii))	津貼及 實物福利	僱員 退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：						
陳偉倫先生(附註(i))	-	9,870	2,050	-	18	11,938
葉振國先生	-	2,190	450	-	18	2,658
勞海華先生	-	2,070	425	-	18	2,513
	-	14,130	2,925	-	54	17,109
非執行董事：						
吳德坤先生	768	-	-	-	-	768
獨立非執行董事：						
杜景仁先生	216	-	-	-	-	216
黃開基先生	216	-	-	-	-	216
何國華先生	216	-	-	-	-	216
	648	-	-	-	-	648
總計	1,416	14,130	2,925	-	54	18,525

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

10 董事福利及利益(香港公司條例(第622章)第383條、公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)及香港上市規則規定所作之披露)(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司各董事的薪酬如下：

	袍金	薪金	酌情花紅 (附註(ii))	津貼及 實物福利	僱員 退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：						
陳偉倫先生(附註(i))	-	9,660	1,600	-	18	11,278
葉振國先生	-	1,980	320	-	18	2,318
勞海華先生	-	1,710	300	-	14	2,024
	-	13,350	2,220	-	50	15,620
非執行董事：						
吳德坤先生	768	-	-	-	-	768
獨立非執行董事：						
杜景仁先生	216	-	-	-	-	216
黃開基先生	216	-	-	-	-	216
何國華先生	216	-	-	-	-	216
	648	-	-	-	-	648
總計	1,416	13,350	2,220	-	50	17,036

附註：

- (i) 陳偉倫先生為本公司執行董事兼行政總裁及於上文所披露之酬金包括其擔任行政總裁而提供服務的酬金。
- (ii) 酌情花紅乃參考各董事表現及本集團表現而釐定以及已獲薪酬委員會批准。

- 10 董事福利及利益 (香港公司條例 (第622章) 第383條、公司 (披露董事利益資料) 規例 (第622G章) 及香港上市規則規定所作之披露) (續)**
- (b) 董事退休福利**
於截至二零二三年三月三十一日止年度，概無董事已收取或將收取任何退休福利 (二零二二年：無)。
- (c) 董事離職福利**
於截至二零二三年三月三十一日止年度，概無董事已收取或將收取任何離職福利 (二零二二年：無)。
- (d) 就獲提供董事服務而給予第三方的代價**
於截至二零二三年三月三十一日止年度，概無就獲得董事服務而向任何第三方提供或第三方應收任何代價 (二零二二年：無)。
- (e) 有關貸款、類似貸款及其他惠及董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體的交易資料**
於截至二零二三年三月三十一日止年度，概無以董事或受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易安排 (二零二二年：無)。
- (f) 董事於交易、安排或合約中的重大利益**
除綜合財務報表其他地方所披露及附註37中重大關聯方交易項下的披露外，於截至二零二三年三月三十一日止年度年末或年內任何時間，概無存在本集團為其中訂約方而本公司董事擁有其中重大利益 (不論直接或間接) 之與本集團業務有關之重大交易、安排及合約 (二零二二年：無)。

11 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款之利息	12,985	5,418
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支 (附註)	(241)	(92)
	12,744	5,326

附註：利息按平均年利率約4.0% (二零二二年：5.0%) 予以資本化。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

12 所得稅

(a) 綜合收益表呈列之稅項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項		
香港利得稅		
— 年內撥備	—	7
— 上個年度(過度撥備)/撥備不足	(8)	48
	(8)	55
海外稅項		
— 年內撥備	338	721
— 上個年度撥備不足	42	52
	380	773
	372	828

截至二零二三年三月三十一日止年度並無就本綜合財務報表計提香港利得稅撥備，乃由於本集團並無產生任何應課稅溢利。

截至二零二二年三月三十一日止年度之香港利得稅撥備乃根據估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

海外稅項按相關司法管轄權區的現行稅率計算。

12 所得稅(續)

(b) 稅項開支與除稅前虧損按適用稅率計算的對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損	(191,850)	(38,157)
按有關國家適用之稅率計算之除稅前虧損之名義稅項	(31,860)	(5,817)
稅務影響：		
攤佔合營公司虧損	1,487	2,407
攤佔聯營公司虧損	22,569	962
無須課稅收入	(2,692)	(4,063)
不可扣減開支	4,971	6,383
上個年度撥備不足	34	100
未確認稅項虧損	6,708	2,535
動用先前未確認稅項虧損	(1,074)	(1,545)
其他	229	(134)
	372	828

- (c) 截至二零二三年三月三十一日止年度，攤佔聯營公司所得稅抵免為853,000港元(二零二二年：所得稅開支19,000港元)及攤佔合營公司所得稅開支2,058,000港元(二零二二年：1,884,000港元)分別計入攤佔聯營公司虧損及攤佔合營公司虧損。

13 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損根據本公司普通股股東應佔之虧損189,329,000港元(二零二二年：34,870,000港元)及年內已發行普通股375,447,000股(二零二二年：375,447,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度並無存在潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

14 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
估值：		
於年初	362,500	158,240
透過收購附屬公司收購資產新增(附註36)	-	210,000
出售於附屬公司之權益(附註35)	(198,000)	-
轉撥(附註)	116	602
投資物業之公平值減少	(5,916)	(6,342)
於年末	158,700	362,500

附註：於截至二零二三年三月三十一日止年度，由於用途改變，持作出售之已竣工物業按成本約116,000港元(二零二二年：602,000港元)由「待售物業」轉撥至「投資物業」。該等物業於轉撥時按公平值計量為200,000港元(二零二二年：2,300,000港元)，而重估盈餘約84,000港元(二零二二年：1,698,000港元)已於綜合收益表內處理。

於二零二三年三月三十一日，為數156,400,000港元(二零二二年：360,200,000港元)之投資物業已予抵押作為銀行貸款之抵押品(附註26(d))。

估值程序

位於香港之投資物業於二零二三年三月三十一日由獨立測量師行中誠達資產評估顧問有限公司(二零二二年：中誠達資產評估顧問有限公司及高力國際物業顧問(香港)有限公司)進行重估，其僱員具香港測量師學會資深會員資格及對估值物業的所在地點及類別有近期估值經驗。

董事會審閱透過驗證所有主要輸入數據及評估物業估值之合理性來審閱由獨立估值師就財務報告目的進行之估值。估值報告連同公平值計量變動分析於各中期及年度報告日期編製，且由董事會審閱及批准。

估值技術

香港投資物業公平值乃使用直接比較法釐定，當中已參考可比較物業近期的售價，並按本集團投資物業的質量相比近期物業銷售所得的溢價或折扣作出調整。公平值計量與樓宇質量折扣/溢價相關。

有關公平值計量第三級之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)
投資物業 — 香港	直接比較法	樓宇質量 折扣/溢價	-5% - 5% (二零二二年： -7% - 5%)

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

15 其他物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
按成本值：				
於二零二一年四月一日	47,485	7,947	3,511	58,943
新增	-	-	74	74
出售	-	(543)	(110)	(653)
匯兌調整	-	25	7	32
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	47,485	7,429	3,482	58,396
新增	-	-	32	32
出售	-	-	(341)	(341)
匯兌調整	-	(23)	(11)	(34)
於二零二三年三月三十一日	47,485	7,406	3,162	58,053
累計折舊：				
於二零二一年四月一日	9,991	7,813	3,033	20,837
年內扣除	1,427	24	225	1,676
出售	-	(489)	(103)	(592)
匯兌調整	-	22	7	29
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	11,418	7,370	3,162	21,950
年內扣除	1,427	22	192	1,641
出售	-	-	(317)	(317)
匯兌調整	-	(20)	(9)	(29)
於二零二三年三月三十一日	12,845	7,372	3,028	23,245
賬面淨值：				
於二零二三年三月三十一日	34,640	34	134	34,808
於二零二二年三月三十一日	36,067	59	320	36,446

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，所有樓宇已予抵押以擔保銀行貸款(附註26(d))。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

16 於聯營公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
攤佔資產淨值	15,576	38,640
應收聯營公司款項(附註(g))	323,461	300,697
攤佔負債淨值	(125,548)	(8,426)
	197,913	292,271
	213,489	330,911

以下列出的是於二零二三年三月三十一日董事認為對本集團而言屬重要的本集團聯營公司，所有該等聯營公司均為無市場報價的非上市公司實體。

實體名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及繳足 股本詳情	本集團持有 已發行股本比例		董事會所持有 投票比例		主要業務
				二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	
Fastest Runner Limited (「Fastest Runner」)(附註(a))	註冊成立	英屬處女群島 (「英屬 處女群島」)	100美元	24.2%	24.2%	33%	33%	投資控股
Dynamic Power Global Limited (附註(a))	註冊成立	英屬處女群島	1美元	24.2%	24.2%	33%	33%	投資控股
加宇投資有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	10,000,000港元	24.2%	24.2%	33%	33%	物業發展
RREFLP(附註(a)及(c))	有限合夥	開曼群島	-	5.3%	5.3%	33%	33%	投資控股
RREFLP(附註(b)及(d))	有限合夥	開曼群島	-	1%	1%	33%	33%	投資控股
Waltz Delight Limited (「Waltz Delight」)(附註(b))	註冊成立	英屬處女群島	1,000美元	12.5%	12.5%	33%	33%	投資控股
Graphite Square Investment Holding Limited (「GSIH」)(附註(e))	註冊成立	香港	212,500港元	25%	25%	25%	25%	投資控股
Vibrant Colour Holdings Limited (「Vibrant Colour」)(附註(f))	註冊成立	英屬處女群島	100美元	20%	不適用	33%	不適用	投資控股

16 於聯營公司之權益(續)

附註：

- (a) Dynamic Power Global Limited及加宇投資有限公司為Fastest Runner的全資附屬公司。本集團持有Fastest Runner的20%股權以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。Fastest Runner的餘下80%股權則由RREFLP持有。此外，鑒於本集團可對RREFLP行使重大影響力(原因為根據本集團(作為一般合夥人)與其他有限合夥人訂立的有限合夥協議，投資委員會三名成員之一來自本集團)，RREFLP的1%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團以代價17,500,000港元收購RREFLP約2.53%合夥權益。於收購事項完成後，本集團於RREFLP持有的合夥權益由1%增加至約3.53%。因此，本集團於Fastest Runner之實際權益因收購事項由約20.80%增加至約22.82%。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團訂立認購協議，據此，本集團同意增加其於RREFLP的資本承擔15,750,000港元(佔RREFLP所有合夥人對RREFLP資本承擔總額約1.73%)。於認購事項完成後，本集團於RREFLP持有的合夥權益由約3.53%增加至約5.26%。因此，本集團於Fastest Runner之實際權益因認購事項由約22.82%增加至約24.21%。

- (b) 作為本集團與其擁有1%股權RREPFLP之間之單一目的為發展位於香港灣仔的物業的安排之一部分，於二零一八年四月二十六日，本集團一間全資附屬公司向RREPFLP轉讓Waltz Delight(於二零一八年三月三十一日為本公司間接全資附屬公司)的88.4%股權，代價為884美元(相當於約6,950港元)。於上文所述轉讓Waltz Delight的股權後，Waltz Delight成為本集團的聯營公司而該公司於轉讓前概無經營任何業務。根據股東協議本集團有權委任Waltz Delight三名董事中其中一名，Waltz Delight的其餘11.6%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。此外，鑒於本集團可對RREPFLP行使重大影響力(原因為根據本集團(作為一般合夥人)與其他有限合夥人訂立的有限合夥協議，本集團於投資委員會(由三名成員組成)有一名代表)，RREPFLP的1%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。
- (c) 於二零二三年三月三十一日，RREFLP的投入資本總額為909,545,000港元(二零二二年：909,545,000港元)。
- (d) 於二零二三年三月三十一日，RREPFLP的投入資本總額約為149,353,000港元(二零二二年：145,506,000港元)。
- (e) 於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司一間間接全資附屬公司Brisk City Developments Limited(「Brisk City」)、Excel Arrow Limited及Ocean Field Industries Limited(均為本公司的獨立第三方(統稱「獨立第三方共同投資者」))分別以現金代價53,125港元、53,125港元及106,250港元收購GSIH 25%、25%及50%股權。鑒於本集團根據Brisk City與獨立第三方共同投資者訂立的股東協議有權委任GSIH四位董事的其中一位董事，本集團可對GSIH行使重大影響力，故於GSIH的25%股權於綜合財務報表採用權益法入賬，列為於聯營公司之權益。GSIH與獨立第三方Graphite Square Holdings Limited訂立合夥協議，成立Graphite Square LLP，Graphite Square LLP成立的唯一目的為開發位於英國的一處物業。
- (f) 於二零二三年一月十七日完成出售Vibrant Colour及其附屬公司(統稱為「Vibrant Colour集團」)80%股權(詳情載於附註35)後，本集團可對Vibrant Colour行使重大影響力，乃由於其有權根據股東契據委任Vibrant Colour三名董事中的一名董事，Vibrant Colour集團之20%保留股權使用權益法於綜合財務報表中入賬列為於聯營公司之權益。
- (g) 於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

16 於聯營公司之權益(續)

附註：(續)

(h) 聯營公司財務資料概要

以下載列重大聯營公司Fastest Runner及其附屬公司(統稱為「Fastest Runner集團」)於二零二三年三月三十一日之財務資料概要，已就本集團會計政策之任何差異予以調整及與於綜合財務報表中賬面值對賬。

	Fastest Runner集團	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
聯營公司之總額		
流動資產	1,803,467	2,224,304
非流動資產	-	-
流動負債	(2,387,146)	(2,244,712)
非流動負債	-	-
負債淨值	(583,679)	(20,408)
收益	-	-
年內虧損	(563,271)	(4,663)
年內全面收入總額	(563,271)	(4,663)
與本集團於該聯營公司之權益對賬		
聯營公司綜合負債淨值之總額	(583,679)	(20,408)
本集團透過本公司一間間接全資附屬公司持有之權益	20%	20%
本集團攤佔該聯營公司綜合負債淨值	(116,736)	(4,082)
綜合財務報表中賬面值	(116,736)	(4,082)
本集團攤佔該聯營公司年內虧損	(112,654)	(933)
(i) 個別非重大聯營公司資料匯總：		
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於綜合財務報表中個別非重大聯營公司的賬面總值	6,764	34,296
本集團攤佔該等聯營公司的年內虧損及全面收入總額	(24,126)	(4,899)

17 於合營公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
攤佔資產淨值	12,337	12,431
應收合營公司款項(附註(e))	292,566	292,542
攤佔負債淨值	(52,271)	(38,901)
	240,295	253,641
	252,632	266,072

於二零二三年三月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益，所有該等合營公司均為無市場報價的非上市公司實體：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及繳足 股本／註冊資本詳情	本集團持有 已發行股本比例		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
RS Hospitality Private Limited	註冊成立	不丹	239,400,000 不丹努爾特魯姆	50%	50%	經營精品度假村
Quarella Holdings Limited	註冊成立	英屬處女群島	2美元	43.5%	43.5%	投資控股
可維萊集團有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	1港元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
Q.R.B.G. S.r.L.(附註(a))	註冊成立	意大利	5,000,000歐元	43.5%	43.5%	生產及分銷石質複合材料產品
廈門可維萊石材有限公司 (附註(a)及(b))	註冊成立	中國	人民幣100,000,000元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
意特利建材(深圳)有限公司 (附註(a)及(b))	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
星弘投資有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	1港元	43.5%	43.5%	投資控股
Quarella Building Materials (Malaysia) Sdn. Bhd. (附註(a))	註冊成立	馬來西亞	100馬來西亞令吉	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
RBD Properties LLC(附註(c))	註冊成立	美國	-	50%	50%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

17 於合營公司之權益(續)

附註：

- 該等公司為Quarella Holdings Limited的全資附屬公司。
- 該等實體為在中國成立的外資企業。
- 根據經營協議，成員公司不時轉撥資金作為注資。除非法律規定，否則成員公司將無須作出注資。
- 合營公司財務資料概要

以下載列重大合營公司Quarella Holdings Limited及其附屬公司(統稱為「Quarella集團」)於二零二三年三月三十一日之財務資料概要，已就本集團會計政策之任何差異予以調整及與於綜合財務報表中賬面值對賬。

	Quarella集團	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
合營公司之總額		
流動資產	470,548	549,776
非流動資產	209,600	221,102
流動負債	(768,855)	(829,995)
非流動負債	(15,517)	(18,210)
負債淨值	(104,224)	(77,327)
已計入上述資產及負債：		
現金及現金等值項目	70,614	22,980
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(568,267)	(569,029)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(8,029)	(18,210)
收益	486,973	461,070
年內虧損	(18,461)	(27,929)
其他全面收入	(8,436)	3,091
年內全面收入總額	(26,897)	(24,838)
已計入上述虧損：		
折舊及攤銷	(15,295)	(19,567)
利息收入	191	144
利息開支	(482)	(478)
所得稅(開支)/抵免	(4,116)	3,768

17 於合營公司之權益(續)

附註：(續)

(d) 合營公司財務資料概要(續)

	Quarella集團	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
與本集團於該合營公司之權益對賬		
合營公司綜合負債淨值之總額	(104,224)	(77,327)
本集團之實際利益	43.5%	43.5%
本集團攤佔合營公司綜合負債淨值(實際權益)	(45,337)	(33,637)
非控股權益攤佔合營公司綜合負債淨值	(6,775)	(5,025)
本集團與合營公司之交易產生之未變現溢利	(159)	(239)
綜合財務報表中賬面值	(52,271)	(38,901)
本集團攤佔合營公司虧損	(9,151)	(13,871)

(e) 於二零二三年三月三十一日，應收一間合營公司款項為1,200,000美元(相當於9,450,000港元)(二零二二年：1,200,000美元(相當於9,426,000港元)按年利率5.5%(二零二二年：年利率5.5%)計息、無抵押且無固定還款期，而餘額283,116,000港元(二零二二年：283,116,000港元)為免息、無抵押且無固定還款期。

(f) 個別非重大合營公司資料匯總：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於綜合財務報表中個別非重大合營公司之賬面總值	12,337	12,431
本集團攤佔該等合營公司總額		
年內溢利/(虧損)	139	(727)
年內其他全面收入	(233)	(90)
年內全面收入總額	(94)	(817)

18 透過其他全面收入按公平值計量之金融資產

指定透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)之非上市股本證券

非上市股本證券15,850,000港元為於一間在香港註冊成立，從事投資控股及提供共享工作空間服務的公司之股份。由於該投資為持作策略性目的，本集團將此投資指定為透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)。公平值虧損淨額總額15,850,000港元於過往年度的權益中扣除。截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度，並無就此投資收取股息。

19 待售物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持作出售的已竣工物業	153,216	102,157
發展中待售物業	331,872	297,812
	485,088	399,969

(a) 本集團的待售物業位於：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	6,699	69,167
香港以外	478,389	330,802
	485,088	399,969

(b) 於二零二三年三月三十一日，292,652,000港元(二零二二年：297,813,000港元)之發展中待售物業預期將於超過一年之後竣工。

(c) 於二零二三年三月三十一日，192,436,000港元(二零二二年：126,722,000港元)的待售物業已予抵押以擔保銀行貸款(附註26(d))。

20 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
建築及室內裝飾材料：		
製成品	2,545	2,521

21 貿易應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	69,290	71,016
虧損撥備	(41,333)	(49,125)
	27,957	21,891

於二零二三年三月三十一日，基於發票日期及經扣除虧損撥備，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1-30日	74	2,814
31-60日	-	1,230
61-90日	-	387
90日以上	27,883	17,460
	27,957	21,891

除根據協議條款應收銷售物業的所得款項、租戶使用物業的月份內應收租金收入及本集團提供服務的月份內應收物業管理費及公用服務使用費及資產、投資及基金管理收入外，本集團會根據合約條款與個別客戶磋商，給予出具發票後平均信貸期90日(二零二二年：90日)。

本集團應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損計量簡化方法，並就所有貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。

有關本集團的信貸風險的資料於附註3.1(b)披露。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

21 貿易應收款項(續)

有關貿易應收款項虧損撥備賬的變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	49,125	51,272
於年內確認的減值虧損	144	3,507
貿易應收款項減值虧損撥回	(4,457)	(7,142)
撇銷不可收回金額	-	(531)
匯兌調整	(3,479)	2,019
於年末	41,333	49,125

貿易應收款項減值虧損撥備的新增及撥回自損益扣除。計入撥備賬的金額一般於預期無法收回時撇銷。

22 其他應收款項、按金及預付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按金及預付款項	1,901	2,228
貸款及其他應收款項	6,317	58,390
提供貸款予一間聯營公司(附註)	7,169	-
	15,387	60,618

附註：於二零二三年三月三十一日，提供貸款予一間聯營公司7,169,000港元按年利率15%計息、無抵押及須於一年內償還。

23 銀行存款及手持現金

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及手持現金	167,485	110,143

於二零二三年三月三十一日，銀行存款及手持現金包括以人民幣計值的33,637,000港元(二零二二年：31,404,000港元)，匯出該等款項須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

24 貿易及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	882	919
已收承租人按金(附註)	180	1,028
其他應付款項及應計費用	12,841	16,918
	13,903	18,865

附註：於二零二三年三月三十一日，除若干租戶按金零港元(二零二二年：162,000港元)預期將於超過一年後結算外，餘下結餘預期將於一年內結算。

於二零二三年三月三十一日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1-30日	847	881
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	35	38
	882	919

25 合約負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售已竣工物業		
— 已收客戶出售物業之按金	-	7,400
資產、投資及基金管理服務		
— 已收客戶之預付款項	280	107
	280	7,507

附註：

- (i) 結餘預期將於一年內確認為收入。
- (ii) 於截至二零二三年三月三十一日止年度確認計入於二零二二年三月三十一日的合約負債的收益金額為7,507,000港元(二零二二年：280,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

25 合約負債(續)

附註：(續)

(iii) 對經確認合約負債金額構成影響的一般支付條款如下：

- 出售已竣工物業
本集團在簽訂買賣協議時收取合約價值作為客戶訂金。此等訂金作為合約負債確認直至該物業合法地完成轉讓至客戶或客戶已接收物業。餘下之合約價值一般在完成法定轉讓時繳妥。
- 資產、投資及基金管理服務
本集團根據服務協議收取客戶款項。於向客戶提供服務之前，該等預付款項確認為合約負債。

26 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債		
一年內到期償還的銀行貸款部分	60,108	58,030
載有按要求償還條款的於一年後到期償還的銀行貸款部分	156,769	273,562
	216,877	331,592
非流動負債		
銀行貸款	95,922	-

於二零二三年三月三十一日，到期償還的銀行貸款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內到期償還的銀行貸款部分	60,108	58,030
一年後到期償還的銀行貸款(附註(f)及(g))：		
一年以上但不超過兩年	142,141	13,030
兩年以上但不超過五年	104,210	246,854
五年以上	6,340	13,678
	252,691	273,562
	312,799	331,592

26 銀行貸款(續)

於二零二三年三月三十一日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有抵押銀行貸款	192,799	211,592
無抵押銀行貸款	120,000	120,000
	312,799	331,592

附註：

- (a) 於二零二三年三月三十一日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息率加年利率介乎1.7%至2.3%(二零二二年：1.2%至2.3%)計息。利息每月(二零二二年：每一至三個月)重新定價。
- (b) 於二零二三年三月三十一日，於澳門提取之銀行貸款按借款銀行所釐定之最優惠利率減年利率1.25%(二零二二年：1.25%)計息。
- (c) 於二零二三年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按年利率介乎3.8%至4.0%計息。
- (d) 於三月三十一日，本集團若干銀行融資以下列各項之按揭作為擔保：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資物業(附註14)	156,400	360,200
樓宇(附註15)	34,640	36,067
待售物業(附註19)	192,436	126,722
	383,476	522,989

該等銀行融資279,097,000港元(二零二二年：285,868,000港元)於二零二三年三月三十一日已動用192,799,000港元(二零二二年：211,592,000港元)。

- (e) 本集團若干銀行融資須待達成與若干本集團財務狀況表比率有關之契約後，方告作實。倘本集團違反契約，已動用融資須於要求時償還。本集團定期監控其對該等契約的合規情況。

於截至二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度，並無違反與已動用融資有關之契約。

- (f) 該等款項根據銀行貸款協議所載預定償還日期計算，且忽略任何按要求償還條款。
- (g) 本集團若干銀行貸款協議載有賦予貸款人權利可全權隨時要求即時還款的條款，而不論本集團是否已履行計劃還款義務。

本集團認為，只要本集團繼續履行計劃還款義務，銀行不太可能行使其權利要求即時還款。本集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註3.1(c)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

27 股本

普通股，已發行及繳足	每股面值 0.01港元之 普通股數目 千股	股本 千港元
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日、 二零二二年四月一日及二零二三年三月三十一日	375,447	3,754

28 股息

(i) 年內應佔派付予普通股股東之股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已宣派及於報告期末後派付的末期股息每股零港元 (二零二二年：每股零港元)	-	-

董事會不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度的中期股息(二零二二年：每股零港元)。

(ii) 上一財政年度應佔派付予普通股股東之股息，已批准及於年內支付

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
上一財政年度末期股息每股零港元(二零二二年：每股3港仙)	-	11,263

29 儲備

本集團之年初及年末儲備各組成部份餘額載於綜合權益變動表內。本公司於年初至年末之儲備變動詳情載列如下：

本公司

	股份溢價 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	400,859	1,025,272	1,426,131
年內權益變動			
年內溢利及其他全面收入	-	1,642	1,642
就上一財政年度宣派之股息	-	(11,263)	(11,263)
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	400,859	1,015,651	1,416,510
年內權益變動			
年內虧損及其他全面收入	-	(174,797)	(174,797)
於二零二三年三月三十一日	400,859	840,854	1,241,713

儲備之性質及目的

(i) 法定儲備

根據中國相關法律，中國附屬公司須至少轉撥其除稅後純利之10%（根據中國會計準則釐定）至法定儲備，直至儲備餘額達其附屬公司註冊資本之50%。該儲備須於分派股息至附屬公司股權擁有人前轉撥。法定儲備為不可分派，惟於中國附屬公司清盤時除外。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表而產生的所有匯兌差額，並按照附註2.8所載會計政策處理。

(iii) 其他儲備

其他儲備包括因分別向非控股股東收購或向其出售附屬公司權益之增加及減少造成的淨資產賬面值與代價差額。

(iv) 重估儲備

重估儲備已經設立，並根據附註2.4所載相關會計政策處理。

(v) 公平值儲備(不可劃轉)

公平值儲備(不可劃轉)包括在報告期末持有的根據香港財務報告準則第9號指定為透過其他全面收入按公平值計量的股權投資公平值的累計變動淨額及按照附註2.10所載會計政策處理。

30 遞延稅項

(a) 已確認遞延稅項(資產)/負債：

遞延稅項於年內的變動如下：

遞延所得稅(資產)/負債	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	3,770	(3,770)	-
透過收購附屬公司收購資產及負債新增	533	(533)	-
自損益扣除/(計入)	697	(697)	-
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	5,000	(5,000)	-
出售於附屬公司之權益	(666)	666	-
自損益扣除/(計入)	563	(563)	-
於二零二三年三月三十一日	4,897	(4,897)	-

(b) 未確認遞延稅項資產：

尚未就以下各項確認之遞延稅項資產：

	二零二三年		二零二二年	
	稅項虧損 千港元	遞延稅項 資產 千港元	稅項虧損 千港元	遞延稅項 資產 千港元
香港	252,010	41,582	235,765	38,901
香港以外	36,782	7,618	32,059	6,272
	288,792	49,200	267,824	45,173

於報告期末，由於可用作抵銷未來應課稅溢利之資產尚不確定，故本集團並無就若干附屬公司營運業務持續產生之稅項虧損之未來利益確認遞延稅項資產。除中國之營運業務所產生之稅務虧損可結轉以與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計五年內抵銷及美國之營運業務於截至二零一八年一月一日之前的應課稅年度產生的稅項虧損將於相關會計年結日後起計二十年內屆滿外，餘下稅項虧損可無期限結轉，且無屆滿日期。

(c) 未確認遞延稅項負債：

根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派之股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時差額撥回之時機，故此，並無於綜合財務報表內就附屬公司之累計溢利而產生之暫時差額48,070,000港元(二零二二年：55,114,000港元)作出遞延稅項撥備，而該等暫時差額可能不會於可見將來撥回。

31 按類別劃分的金融工具

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	27,957	21,891
其他應收款項及按金	14,426	50,485
銀行存款及手持現金	167,485	110,143
	209,868	182,519
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項及其他應付款項	10,316	12,142
銀行貸款	312,799	331,592
	323,115	343,734

32 現金流資料

(a) 經營所用現金

除稅前虧損與經營所用現金對賬：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損		(191,850)	(38,157)
就以下各項作出調整：			
投資物業之公平值減少		5,916	6,342
其他物業、廠房及設備折舊	8	1,641	1,676
出售於附屬公司之權益之虧損	7	102	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損	7	24	61
銀行存款之利息收入	6	(1,072)	(68)
提供貸款予一間合營公司之利息收入	6	(518)	(515)
提供貸款予一間聯營公司之利息收入	6	(32)	-
利息開支	11	12,744	5,326
攤估合營公司虧損		9,012	14,598
攤估聯營公司虧損		136,780	5,832
貿易應收款項減值虧損	8	144	3,507
其他應收款項、按金及預付款項減值虧損	8	-	732
貿易應收款項減值虧損撥回	8	(4,457)	(7,142)
其他應收款項、按金及預付款項減值虧損撥回	8	(419)	-
存貨撇減	8	-	2,084
待售物業撇減	8	4,442	4,989
匯兌虧損／(收益)		2,761	(2,427)
營運資本變動前經營虧損		(24,782)	(3,162)
營運資金變動：			
待售物業增加		(88,349)	(865)
貿易應收款項(增加)／減少		(1,852)	18,730
其他應收款項、按金及預付款項減少／(增加)		42,546	(14,820)
貿易及其他應付款項減少		(1,788)	(8,347)
合約負債減少		(7,227)	(172)
經營所用現金		(81,452)	(8,636)

32 現金流資料(續)

(b) 融資活動產生之負債對賬

	銀行貸款 千港元
於二零二一年四月一日	240,991
融資現金流量變動：	
新增銀行貸款所得款項	230,927
償還銀行貸款	(140,418)
融資現金流量變動總額	90,509
匯兌調整	92
其他變動：	
利息開支(附註11)	5,326
已資本化借貸成本(附註11)	92
已付利息	(5,418)
其他變動總額	-
於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日	331,592
融資現金流量變動：	
新增銀行貸款所得款項	183,273
償還銀行貸款	(141,105)
融資活動現金流量變動總額	42,168
匯兌調整	149
其他變動：	
出售於附屬公司之權益(附註35)	(61,110)
利息開支(附註11)	12,744
已資本化借貸成本(附註11)	241
已付利息	(12,985)
其他變動總額	(61,110)
於二零二三年三月三十一日	312,799

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

33 承擔

於二零二三年三月三十一日，未償還及未於綜合財務報表中撥備之資本承擔如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已授權但未訂約	934,582	1,023,264
已訂約	51,677	69,501
	986,259	1,092,765

上述承擔主要包括本集團於若干地點發展其物業將產生的建築相關成本。

34 或然負債及財務擔保

於報告期末，本公司就若干間接附屬公司及一間聯營公司分別獲授銀行融資217,219,000港元(二零二二年：278,275,000港元)及12,600,000港元(二零二二年：20,000,000港元)向銀行發出擔保。該等銀行融資獲該等附屬公司及該聯營公司分別動用140,300,000港元(二零二二年：166,592,000港元)及12,096,000港元(二零二二年：零港元)。

董事認為，本公司將不太可能因任何擔保而面臨索償及尚未就有關該等擔保確認任何遞延收入，且並無產生交易價格。

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團並無就各公司財務擔保確認任何負債，乃由於根據預期信貸虧損模式估計的虧損撥備額微不足道。

35 出售於附屬公司之權益

於二零二三年一月十七日，本集團出售於Vibrant Colour集團之80%股權及待售貸款(相當於Vibrant Colour欠付本公司全資附屬公司Worth Celestial Limited之股東貸款金額之80%)予Harbour Best Investments Limited(本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司)。Vibrant Colour集團擁有一個位於香港壽臣山的住宅物業。於該出售完成後，本集團保留於Vibrant Colour集團之20%股權，入賬列為於聯營公司之權益(附註16)。

於出售日期，Vibrant Colour集團之負債淨額如下：

	千港元
投資物業	198,000
其他應收款項、按金及預付款項	1,401
銀行存款及手持現金	2,683
其他應付款項及應計費用	(3,004)
應付直接控股公司款項	(155,000)
銀行貸款	(61,110)
出售負債淨額	(17,030)
	千港元
代價之公平值	110,376
應收Vibrant Colour款項20%之公平值	31,000
Vibrant Colour集團負債淨額之20%	(3,406)
本集團保留20%股權之公平值	27,594
減：應付直接控股公司款項	(155,000)
出售負債淨額	17,030
出售直接應佔成本	(102)
出售於附屬公司之權益之虧損	(102)
	千港元
已收代價總額	110,376
已出售銀行存款及現金	(2,683)
已付出售直接應佔成本	(102)
於出售時之現金流入淨額	107,591

36 透過收購附屬公司收購資產及負債

於二零二一年七月二十七日，本公司之前間接全資附屬公司Vibrant Colour與獨立第三方訂立買賣協議，以收購錦創有限公司（「錦創」）及其附屬公司盛浩置業有限公司（統稱為「錦創集團」）之100%股權，代價約為210,090,000港元，包括購買錦創欠付賣方的股東貸款約71,822,000港元。收購事項乃使用收購法入賬。盛浩置業有限公司為一間物業投資控股公司，其主要資產為其於香港一個住宅物業的合法及實益權益。

本集團已悉數支付代價，收購事項已於二零二二年一月二十七日完成。

錦創集團於收購日期的資產淨值如下：

	千港元
投資物業	210,000
其他應收款項、按金及預付款項	90
已購資產淨值	<u>210,090</u>
支付方式	
已付現金代價及現金流出淨額	<u>(210,090)</u>

本公司董事認為，根據香港財務報告準則第3號，業務合併，該收購事項並不構成業務合併，因透過收購事項收購的主要相關資產為位於香港的投資物業，以賺取潛在租金收入。因此，收購事項已按透過收購附屬公司收購資產及負債入賬。

37 關聯人士交易

(a) 除綜合財務報表其他部分所披露外，本集團已於年內與關聯人士訂立下列重大交易：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自聯營公司之投資管理費收入	7,674	7,674
來自聯營公司之項目管理費收入	3,304	8,878
來自一間合營公司之管理費收入	420	420
來自一間聯營公司之租金及樓宇管理費收入	-	561
已收一間聯營公司之租賃按金	-	80
應收聯營公司之貿易應收款項(扣除虧損撥備)	27,064	20,368
向一間關聯公司購買持作待售物業(附註)	114,011	-

附註：本公司一名董事亦為該實體的董事。該等交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易。

(b) 主要管理人員之酬金

於年內本集團主要管理人員的酬金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及短期僱員福利	20,705	19,073
受僱後福利	108	108
	20,813	19,181

薪酬總額已計入僱員福利開支(見附註9(a))。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

38 公司層面財務狀況表

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資	47,559	42,259
應收一間合營公司款項	283,116	283,116
使用權資產	1,728	–
	332,403	325,375
流動資產		
其他應收款項、按金及預付款項	772	785
應收附屬公司款項	1,072,508	1,256,869
銀行存款	56,157	44,571
	1,129,437	1,302,225
流動負債		
應付款項及應計費用	2,125	1,801
應付附屬公司款項	39,985	40,535
銀行貸款	172,500	165,000
租賃負債	1,763	–
	216,373	207,336
流動資產淨值	913,064	1,094,889
資產淨值	1,245,467	1,420,264
資本及儲備		
股本	3,754	3,754
儲備	1,241,713	1,416,510
權益總額	1,245,467	1,420,264

本財務報表由董事會於二零二三年六月二十八日批准，並由以下董事代表簽署。

董事
陳偉倫

董事
勞海華

38 公司層面財務狀況表(續)

下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之附屬公司資料。

公司名稱	註冊成立及 營業地點	所持股份 類別	繳足已發行/ 註冊股本	本公司 所持已發行股本/ 註冊資本的比例		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
力城投資有限公司*	香港	普通股	47,599,891港元	59.1%	59.1%	投資控股
Joint Champ International Limited	英屬處女群島	普通股	100美元	87%	87%	投資控股
運得利投資有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業發展
智譽發展有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業控股
榮顯企業有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業控股
Keen Virtue Group Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Apex Wealth International Limited*	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
昇彩發展有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	投資控股
宏基管理服務有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供管理服務
宏基資本資產管理有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供資產管理服務
RKD Capital Limited (前稱宏基資本管理有限公司)	香港	普通股	12,000,000港元	100%	100%	提供資產管理服務
宏基資本項目管理有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供項目管理服務
Rykadan 001 LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
Rykadan 005 LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
MP Property One LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
Rykadan Carlyle South LLC*	美國	投入資本	10,000美元	100%	100%	物業發展
Triple-I Capital Partners Limited*	加拿大	普通股	6,000,000加元	100%	100%	投資控股
誠信國際投資有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供管理服務

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

38 公司層面財務狀況表(續)

下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之附屬公司資料。(續)

公司名稱	註冊成立及 營業地點	所持股份 類別	繳足已發行/ 註冊股本	本公司 所持已發行股本/ 註冊資本的比例		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
格利來建材有限公司*	香港	普通股	10,000港元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料
格利來建材(北京)有限公司**	中國	註冊資本	人民幣7,000,000元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料
格利來建材(深圳)有限公司**	中國	註冊資本	人民幣8,000,000元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料

* 該等實體由本公司間接持有。

** 該等實體為在中國成立的外資企業。

業績

	截至三月三十一日止年度				二零二三年 千港元
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	
收益	881,095	110,677	168,157	86,942	87,695
年內溢利／(虧損)	322,641	(84,940)	31,410	(38,985)	(192,222)
應佔年內溢利／(虧損)：					
本公司普通股股東	329,957	(77,319)	4,500	(34,870)	(189,329)
非控股權益	(7,316)	(7,621)	26,910	(4,115)	(2,893)
	322,641	(84,940)	31,410	(38,985)	(192,222)

資產與負債

	於三月三十一日				二零二三年 千港元
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	
資產總值	2,024,317	1,803,697	1,548,681	1,591,071	1,358,091
負債總值	554,883	462,919	269,868	359,284	328,199
	1,469,434	1,340,778	1,278,813	1,231,787	1,029,892
本公司普通股股東應佔權益	1,439,286	1,323,385	1,277,154	1,233,921	1,035,877
非控股權益	30,148	17,393	1,659	(2,134)	(5,985)
	1,469,434	1,340,778	1,278,813	1,231,787	1,029,892