



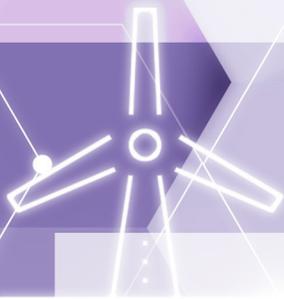
EVERCHINA INT'L HOLDINGS COMPANY LIMITED

潤中國國際控股有限公司

股份代號：202

年報

2021



目 錄

公司資料	2
管理層報告書	3
董事及高級管理人員簡歷	9
企業管治報告書	11
環境、社會及管治報告	23
董事會報告書	43
獨立核數師報告書	52
綜合損益表	59
綜合損益及其他全面收益表	60
綜合財務狀況表	61
綜合權益變動表	62
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	65
五年財務概要	151
主要物業概覽	152

公司資料

董事會

執行董事

姜照柏先生(主席)
林長盛先生
陳懿先生

獨立非執行董事

何耀瑜先生
高明東先生
吳志彬先生

董事委員會

審核委員會

何耀瑜先生(委員會主席)
高明東先生
吳志彬先生

薪酬委員會

何耀瑜先生(委員會主席)
高明東先生
林長盛先生

提名委員會

高明東先生(委員會主席)
何耀瑜先生
林長盛先生

公司秘書

劉志樂先生

上市資料

股份代號：202
每手買賣單位：5,000股

註冊辦事處

香港灣仔
告士打道108號
光大中心
6樓601-603室

網站

www.everchina202.com.hk

核數師

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

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

律師

高蓋茨律師事務所
麥家榮律師行

主要往來銀行

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

本人謹代表潤中國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，向閣下欣然提呈本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之年度業績。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的收入約為127,093,000港元(二零二零年：137,199,000港元)，較去年減少約7.4%。本公司股東應佔年內虧損約為135,055,000港元(二零二零年：529,070,000港元)，較去年減少約74.5%。截至二零二一年三月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損約為1.851港仙(二零二零年：7.253港仙)。

業務回顧

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

物業投資業務

本集團之物業投資業務主要包括分別位於北京及上海中心的兩項投資物業(合稱「北京物業」及「上海物業」)。於二零二一年三月三十一日，本集團投資物業總值為約1,207,028,000港元(二零二零年三月三十一日：1,155,100,000港元)。根據進行的獨立估值，年內錄得投資物業公平值變動虧損約43,373,000港元(二零二零年三月三十一日：57,256,000港元)。該物業組合截至二零二一年三月三十一日之重新估值下調，乃因新冠病毒疫情期間商業物業市場情緒低迷及中國經濟增長放緩所致。

年內，本集團錄得物業投資業務租金收入約31,918,000港元(二零二零年三月三十一日：47,831,000港元)，佔總收益的25.1%。租金收入減少主要受上海物業的租金收入減少所影響。上海物業租金收入減少一部分是由於上海物業的租金擔保協議已於二零一九年八月到期，而另一部分則是由於受新冠病毒疫情的影響，上海物業的平均出租率由二零二零年三月三十一日的82%下降至二零二一年三月三十一日的43%。北京物業的平均出租率於截至二零二一年三月三十一日維持在約96%。分部虧損約為24,163,000港元(二零二零年三月三十一日：約40,337,000港元)。虧損減少主要由於(i)年內本集團投資物業公平值變動虧損減少及(ii)年內並無確認商譽減值虧損(二零二零年：18,069,000港元)。

本集團會不時檢討投資物業組合，並採取各種措施著力提升租金收入水平。

酒店業務

於二零二一年三月三十一日，本集團持有的唯一一項酒店物業是位於中國上海市楊浦區之上海五角場智選假日酒店(「酒店」)。該酒店高20層，總樓面面積約為15,900平方米，擁有296間客房。

本集團於二零二零年第一季度的酒店業務尤其受到新冠病毒影響。儘管努力控制成本，其仍需大量財務資源維持適當的運營及服務水平以及照顧員工福祉。有鑑於此，酒店果斷決定參加由上海市楊浦區衛生委員會籌辦的醫療觀察計劃。於二零二零年三月底前，酒店成為檢疫酒店。上海旅客可在14天的醫療觀察期內下榻酒店。在此困難時期，此舉可為酒店帶來穩定的收入流及現金流。酒店的平均入住率達到約95%（二零二零年三月三十一日：62%）。

年內，本集團錄得酒店收益約36,516,000港元（二零二零年三月三十一日：27,734,000港元），佔總收益的28.7%。未計折舊約13,064,000港元前，該分部錄得溢利約11,550,000港元。分部虧損約為1,514,000港元（二零二零年三月三十一日：49,317,000港元）。虧損減少主要由於(i)年內收益增加及(ii)年內並無確認商譽減值虧損（二零二零年：45,738,000港元）。

本集團將繼續審視其營銷策略。在運營方面，隨著旅遊業情緒預計快將恢復，本集團將繼續採取短期及較長期措施以控制成本並提高效率。

農業業務

本集團的農業業務為於玻利維亞從事農業耕作及養牛業務。年內，本集團透過收購Agropecuaria Irricobol S.R.L.的全部股權進一步收購於玻利維亞的約1,230公頃農地，總代價為650,000美元（相當於約5,070,000港元）。該收購並無構成上市規則項下的須予公佈交易。於二零二一年三月三十一日，本集團於玻利維亞合共擁有約18,730公頃農地，賬面值約345,156,000港元（二零二零年三月三十一日：371,962,000港元）。

玻利維亞受新冠病毒疫情的不利影響，有關政府自二零二零年三月起在全國實施若干限制。由於農場採取了多項措施以確保生產活動的衛生及安全，農場的營運仍穩定地運作。本集團於年內錄得農業業務收益約58,659,000港元（二零二零年三月三十一日：61,634,000港元），佔總收益的46.2%。此農場的主要作物為大豆。於年內已種植約10,800公頃的大豆，其平均產量為每公頃2.2噸，而穀物產量約為23,000公噸。大豆平均售價為310美元／公噸，較去年增加16.5%。於扣除物業、廠房及設備約38,006,000港元的減值虧損前，該分部錄得溢利約4,798,000港元（二零二零年三月三十一日：虧損20,018,000港元）。物業、廠房及設備之減值虧損主要由於新冠病毒疫情爆發，對玻利維亞的商業及經濟活動造成負面影響。

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

證券投資及融資業務

年內，本集團並無作出任何新的證券投資或授出任何新造貸款。此分部於年內並無為本集團貢獻任何收益(二零二零年三月三十一日：無)。年內分部溢利約為91,613,000港元，而去年虧損則約為292,775,000港元。扭虧為盈主要由於年內確認的按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益93,116,000港元(二零二零年三月三十一日：虧損282,878,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，於按公平值計入損益表之金融資產下列賬之證券投資總額約為720,279,000港元(二零二零年三月三十一日：578,384,000港元)，佔本集團淨資產2,014,463,000港元(二零二零年三月三十一日：1,989,547,000港元)之35.8%(二零二零年三月三十一日：29.1%)以及融資業務的應收貸款總額約為41,488,000港元(二零二零年三月三十一日：42,781,000港元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團僅持有黑龍江國中水務股份有限公司(「黑龍江國中」)，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600187)227,312,500股股份，佔黑龍江國中已發行股份總數的13.74%。黑龍江國中及其附屬公司主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務。二零二一年三月三十一日於黑龍江國中股份的投資成本為約人民幣1.1059元(二零二零年三月三十一日：人民幣1.1059元)。黑龍江中國股價由二零二零年三月三十一日的每股人民幣2.29元增至二零二一年三月三十一日的每股人民幣2.63元。年內，本集團就於黑龍江國中的投資錄得按公平值計入損益表之未變現投資溢利93,116,000港元。

誠如截至二零二零年十二月三十一日止年度的黑龍江國中最新年度報告所披露，黑龍江國中錄得收益約人民幣379,101,000元(相當於約456,748,000港元)、本年度溢利約人民幣27,292,000元(相當於約32,882,000港元)及淨資產約人民幣3,445,691,000元(相當於約4,151,435,000港元)。黑龍江國中目前於中國經營八個污水及供水項目，每日總處理量約513,400噸及一個清潔能源項目。黑龍江國中出於業務多元化目的而於二零一九年二月建議進行重大收購事項。然而，誠如黑龍江國中於二零二零年七月二十八日刊發之公佈所披露，該收購事項其後已終止。

於二零二一年五月二十七日，本集團與上海鵬欣、姜照柏先生及姜雷先生訂立出售協議，據此，本集團已有條件同意出售而上海鵬欣、姜先生及姜雷先生已有條件同意購買合共227,312,500股黑龍江國中股份，總代價為人民幣534,184,375元(相當於約643,596,000港元)。於完成後，本集團將不再擁有黑龍江國中之任何權益並已決定停止經營證券投資業務。有關該交易之詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十七日之公佈。

於二零二一年三月三十一日，本集團的應收貸款以借款人提供的抵押品作擔保。經過本公司與借入多次商議後，本集團已獲授權出售該抵押品／擔保品，並將出售所得款項用於償還未償還的應收貸款。本公司將在適當時候開始處置該擔保品的程序，並已委聘獨立專業估值師評估可收回金額，而1,293,000港元的應收貸款減值虧損已在截至二零二一年三月三十一日止年度的損益中確認(二零二零年：9,694,000港元)。

本集團亦已決定暫停融資業務以將更多資源投放於本集團其他分部。

前景

展望未來，隨著新冠疫情得以控制，全球經濟料將反彈，惟復甦程度及速度仍面臨種種不確定因素，例如新型冠狀病毒疫情持續時間及中美關係的發展。因此，業務前景仍將會面臨巨大挑戰。在此背景下，本集團會適當地修訂其業務策略和計劃，以持續應對不斷變化的商機和挑戰。

此外，我們會進一步審慎及嚴謹地聚焦於和發展本集團的現有投資項目及其他業務發展機會，以期為本公司股東帶來長期及可觀的回報。

財務回顧

整體表現

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的收益約為127,093,000港元(二零二零年：137,199,000港元)，較去年減少7.4%。本年度虧損約為135,091,000港元(二零二零年：529,111,000港元)，較去年減少74.5%。虧損減少主要由於以下各項之淨影響所致：

- (i) 因本集團上市股本投資(即黑龍江國中水務股份有限公司，為於上海證券交易所上市的公司)的股價上漲而確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動收益約93,116,000港元(二零二零年：虧損約282,878,000港元)；
- (ii) 年內並無確認商譽減值(二零二零年：91,454,000港元)；
- (iii) 年內就本集團物業、廠房及設備確認之減值虧損約38,120,000港元(二零二零年：無)；
- (iv) 貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額增加258%至約51,660,000港元(二零二零年：14,431,000港元)；
- (v) 物業市場狀況出現變動，導致本集團投資物業之公平值變動產生之虧損減少24.2%至約43,373,000港元(二零二零年：57,256,000港元)；
- (vi) 管理層實施嚴格的開支控制，導致員工成本及行政成本等經營成本減少14.9%至約58,273,000港元(二零二零年：約68,470,000港元)；及
- (vii) 應付一間關聯公司款項之推算利息增加，導致財務成本增加8.6%至約106,505,000港元(二零二零年：98,035,000港元)。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二一年三月三十一日，權益達致約2,014,463,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,989,547,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團之手頭現金及銀行存款約為33,413,000港元(二零二零年三月三十一日：約16,188,000港元)，主要以人民幣(「人民幣」)及港元計值。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為79,247,000港元(二零二零年三月三十一日：約44,882,000港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動比率為1.10(二零二零年三月三十一日：1.06)。於二零二一年三月三十一日，本集團之資產負債率(未償還借貸總額除以總資產)為30.1%(二零二零年三月三十一日：27.3%)。

本集團之借貸並無特定季節性模式。於二零二一年三月三十一日，本集團之借貸總額約為945,149,000港元(二零二零年三月三十一日：約818,232,000港元)，當中約739,416,000港元(二零二零年三月三十一日：675,594,000港元)須於一年內償還及約205,733,000港元(二零二零年：142,638,000港元)須於五年內償還。於二零二一年三月三十一日，本集團以人民幣、港元及美元計值之借貸分別約人民幣751,275,000元(二零二零年三月三十一日：約人民幣702,140,000元)、約33,000,000港元(二零二零年三月三十一日：約27,000,000港元)及約897,000美元(二零二零年三月三十一日：約1,420,000美元)。

於年內，本集團向上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」，一間由本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生擁有99%權益的公司)進一步借入人民幣630,033,000元(相當於約759,076,000港元)，以償還本集團的其他借貸。於二零二一年三月三十一日，應付上海鵬欣款項的本金額約為人民幣783,553,000元(相當於約944,040,000港元)(二零二零年三月三十一日：人民幣153,520,000元或170,578,000港元)。該借貸乃無抵押、免息，約人民幣200,000,000元(相當於約240,964,000港元)於二零二二年十二月三十一日償還，以及約人民幣583,553,000元(相當於約703,076,000港元)應要求償還。

年內本公司股本並無變動。於二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日，本公司已發行股份數目為7,294,369,363股。

資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團賬面值約為72,690,000港元(二零二零年三月三十一日：約631,766,000港元)之投資物業及賬面值約為152,473,000港元(二零二零年三月三十一日：145,860,000港元)之永久業權土地已抵押作為其負債之擔保。此外，本集團所持有黑龍江國中水務股份有限公司之227,000,000股股份，賬面值約719,289,000港元(二零二零年三月三十一日：約577,589,000港元)，亦已抵押予貸款人，作為本集團獲授貸款融資額度之擔保。

重大收購及出售

除本節其他部分所披露之資料外，本集團於年內概無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

外匯風險

本集團大部分收入及開支均以人民幣、玻利維亞諾、美元及港元結算。年內，本集團並無因外匯匯率波動而遭遇任何重大困阻或導致其營運或流動資金遭受任何影響。本集團目前並無參與針對外匯風險之對沖活動，因為其相信該等對沖安排所衍生的成本會超出得益。然而，管理層將繼續監察相關情況，並會採取被視為是審慎的措施。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二一年三月三十一日，本集團概無重大資本承擔(二零二零年三月三十一日：無)。

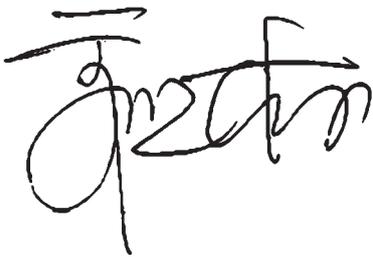
人力資源

於二零二一年三月三十一日，本集團聘有約153名(二零二零年三月三十一日：158名)僱員。本集團的政策是支付具競爭力的薪酬待遇，並視乎僱員的表現，向彼等發放獎勵，包括薪金及花紅。本集團設有一項購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

致謝

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

代表董事會



主席
姜照柏

香港，二零二一年六月二十九日

董事及高級管理人員簡歷

董事

姜照柏先生，執行董事及主席

姜照柏先生，五十八歲，於二零一二年九月獲委任為本公司的執行董事及董事會主席。彼擁有逾二十七年中國房地產開發及投資經驗及在國際投資(包括礦業、乳業及農業和物業投資)擁有豐富的經驗。彼亦為上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)董事局主席。姜先生為上海鵬欣及上海鵬欣房地產開發有限公司(「鵬欣房地產」)之創辦人。彼自一九九七年四月至二零零零年五月期間出任上海鵬欣董事長，並於一九九五年一月至一九九七年三月期間為鵬欣房地產董事長。於二零一零年七月至二零一五年七月期間，姜先生獲委任為中國民營企業家協會副會長及現任上海新滬商聯合會輪值主席。姜先生畢業於南京建築工程學院，並於二零零五年六月獲中歐國際工商學院頒授EMBA學位。

林長盛先生，執行董事、副主席及行政總裁

林長盛先生，六十三歲，自二零零九年六月起出任本公司副主席兼行政總裁。林先生於二零零一年八月獲委任為本公司之執行董事兼副行政總裁，並於二零零九年五月至二零零九年六月期間調任為本公司主席。林先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員，並於二零零六年獲香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。林先生曾於國際會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所任職超過十年至高級核數經理一職，擁有豐富會計、稅務及企業融資經驗。加入本集團前，林先生曾任香港多家上市公司的高級職位，其中包括新鴻基有限公司、滙富資產管理有限公司及航宇數碼科技控股有限公司。

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

陳懿先生，執行董事

陳懿先生，三十八歲，於二零一二年二月加入本公司，出任本公司獨立非執行董事，自二零一四年十月起調任為本公司執行董事。彼持有加拿大溫哥華不列顛哥倫比亞大學應用科學(電氣工程專業)學士學位，陳先生熟知金融工具，且於國際資本市場擁有豐富經驗。於是項調任前，陳先生分別於運寶集團有限公司出任投資助理副總裁、於加拿大Kobex Minerals Inc. 及International Barytex Resources Ltd出任工程分析師以及於熔盈投資有限公司出任分析師兼助理副總裁。

董事及高級管理人員簡歷

何耀瑜先生，獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席

何耀瑜先生，七十三歲，於二零零九年四月獲委任為獨立非執行董事。他現時亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。何先生於加拿大康戈迪亞大學(Concordia University)獲得金融及運籌工商管理碩士學位，並為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會之會員。何先生於國際會計師行擁有逾三十年的工作經驗，曾出任安永會計師事務所、羅兵咸永道會計師事務所及安達信會計師事務所合夥人，專注於技術風險、系統與流程管理以及風險諮詢實務。期間何先生向中港兩地多間藍籌公司提供管理及顧問服務。何先生曾出任冠力國際有限公司(前稱中國管業集團有限公司，其股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。

高明東先生，獨立非執行董事及提名委員會主席

高明東先生，六十歲，於二零零九年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。高先生於一九八六年八月以校外生的身份取得英國倫敦大學法律學士學位，現為香港律師會會員。高先生為高明東律師行之主管律師及在香港擁有逾二十八年執業律師經驗。

除於本公司擔任董事職務外，高先生現時也是中化化肥控股有限公司、正大企業國際有限公司及美臻集團控股有限公司的獨立非執行董事，各公司股份均在聯交所主板上市。於過往三個年度，高先生曾出任偉俊集團控股有限公司及Zioncom Holdings Limited的獨立非執行董事，該等公司股份分別在香港聯交所主板及GEM板上市。

吳志彬先生，獨立非執行董事

吳志彬先生，六十四歲，於二零二一年五月七日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生為香港高等法院律師，現任梁錫濂、黃國基、吳志彬律師行之顧問。吳先生持有理學士學位及法律學士學位，並於香港大學取得法律研究院證書。吳先生現任開源控股有限公司(股份代號：1215，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。吳先生亦於二零零一年十一月至二零零六年五月擔任中國網絡信息科技集團有限公司(前稱乾坤燭國際控股有限公司)(股份代號：8055，其股份於聯交所GEM板上市)的獨立非執行董事。

公司秘書

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

董事(「董事」)會(「董事會」)向本公司股東(「股東」)欣然呈報本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之企業管治。

企業管治常規

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

遵守企業管治守則

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

- (i) 企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有特定任期。目前，全體董事(包括獨立非執行董事)並未獲委以任何特定任期，惟根據組織章程細則(「細則」)，全體董事均須於股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退及膺選連任。此外，根據細則，所有為填補臨時空缺而新獲委任之董事均須於彼等獲委任後的下一屆股東大會上接受股東選舉。企業管治守則之守則條文第D.1.4條規定，發行人須有正式的董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。除獨立非執行董事外，所有董事均有正式的委任書。獨立非執行董事於履行彼等作為董事之職責及責任時已遵循由公司註冊處發出之「董事責任指引」及由香港董事學會發出之「董事指南」及「獨立非執行董事指南」中列明之指引。獨立非執行董事清楚了解獨立非執行董事的角色及責任。董事會認為已採取足夠的措施確保本公司之企業管治常規不比企業管治守則之守則條文第A.4.1條及第D.1.4條所規定者寬鬆，因此目前無意就此採取任何措施。
- (ii) 企業管治守則之守則條文第E.2.1條規定，董事會主席須出席股東週年大會，以於會上回答提問。董事會主席姜照柏先生因其他事務在身，未有出席二零二零年股東週年大會。本公司執行董事林長盛先生已出席於二零二零年九月十一日舉行之股東週年大會，並獲授權於會上回答所有提問。

- (iii) 於單喆敏教授於二零二零年十二月二十八日離世後，董事會獨立非執行董事及本公司審核委員會（「審核委員會」）的人數低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條規定的最低三名成員，且本公司尚未根據上市規則第3.11條及第3.23條於二零二零年十二月二十八日起計三個月內委任一名新增獨立非執行董事。由於本公司於二零二一年三月二十八日前無法委任新增獨立非執行董事，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.10條及第3.21條。聯交所已於二零二一年四月十三日向本公司授出豁免，將本公司重新遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條的時限延長至二零二一年六月二十八日，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月三十日及二零二一年四月十四日的公佈。於二零二一年五月七日，吳志彬先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。自此，本公司已符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定。

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

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為本公司董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二一年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

董事會

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

董事會組成

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

執行董事

姜照柏先生(董事會主席)

林長盛先生(行政總裁(「行政總裁」)以及薪酬委員會及提名委員會成員)

陳懿先生

獨立非執行董事

何耀瑜先生(審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員)

高明東先生(提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員)

吳志彬先生(審核委員會成員)

就本公司所深知，各董事之間概無財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。董事背景及資歷的詳情載於第9至10頁「董事及高級管理人員簡歷」一節。

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

董事會會議

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

董事姓名	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
姜照柏先生(主席)	4/4	0/1
林長盛先生(行政總裁)	4/4	1/1
陳懿先生	4/4	1/1
沈安剛先生(於二零二一年四月二十三日辭任)	2/4	0/1
獨立非執行董事		
何耀瑜先生	4/4	1/1
高明東先生	4/4	1/1
單喆愨教授(於二零二零年十二月二十八日離世)	3/3	0/1
吳志彬先生(於二零二一年五月七日獲委任)	不適用	不適用

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

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

董事會之責任

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

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

企業管治職能

董事會亦負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載的企業管治職能。截至二零二一年三月三十一日止年度，董事會已檢討企業管治守則的遵守情況及企業管治報告書的披露資料。

主席及行政總裁

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

獨立非執行董事之獨立性

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

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

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

持續專業發展

每名新任董事於首度獲委任時均會接受正式、全面及特為彼等而設的就職指引，確保彼等對本公司業務及營運有恰當了解，並完全明白彼等作為董事於上市規則及相關法定規定下的責任及義務。董事持續獲得有關法定及監管制度以及營商環境發展情況的最新資訊，以便彼等履行職責。如有需要，本公司將安排向董事提供持續簡報及專業發展，費用由本公司承擔。截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司已收到來自全體董事有關其出席培訓記錄的確認函，詳列如下：

董事姓名	培訓類型
姜照柏先生	A、B
林長盛先生	A、B
陳懿先生	A、B
沈安剛先生(於二零二一年四月二十三日辭任)	B
何耀瑜先生	A、B
高明東先生	A、B

附註：

(A) 參加研討會／課程／會議

(B) 閱讀有關業務或董事職責的資料

董事委員會

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

薪酬委員會

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

截至二零二一年三月三十一日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，所有成員均有出席。薪酬委員會已於會議上檢討股東週年大會上重選執行董事的薪酬待遇並向董事會提供推薦建議。薪酬委員會成員出席記錄如下：

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

董事薪酬須經股東於股東大會上批准。其他酬金則由董事會經參照董事之職務、職責及表現和本集團之業績而釐定。有關截至二零二一年三月三十一日止年度亦為高級管理層的董事薪酬之詳情如下：

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

提名委員會

提名委員會包括兩名獨立非執行董事高明東先生(提名委員會主席)及何耀瑜先生以及一名執行董事林長盛先生。提名委員會之職權範圍乃參考企業管治守則釐定。根據其職權範圍，提名委員會負責審視董事會組成以及為董事會物色及提名新董事之候選人。就評估董事會組成，提名委員會將考慮本公司董事會成員多元化政策所載的董事會成員多元化之多個範疇及因素。提名委員會將討論及協定實現董事會成員多元化的可計量目標(如必要)，並推薦董事會採納。

就物色及篩選合適的董事候選人，提名委員會將考慮候選人對落實企業策略及達致董事會成員多元化屬必要而載於董事提名政策的相關準則(如適用)，方向董事會作出推薦建議。

截至二零二一年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行一次會議，所有成員均有出席。提名委員會已於會上檢討董事會之架構、規模及成員多元化，並討論於股東週年大會上重選退任董事。提名委員會成員出席記錄如下：

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

董事提名政策

董事會已轉授其甄選及委任董事的責任及權力予本公司提名委員會。

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

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

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

董事提名政策亦載列甄選及委任新董事及於股東大會上重選董事的程序。截至二零二一年三月三十一日止年度，董事會組成並無變動。

提名委員會將檢討董事提名政策(如適用)，以確保其有效性。

董事會成員多元化政策

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

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事何耀瑜先生(審核委員會主席)、高明東先生及吳志彬先生。於單喆愨教授於二零二零年十二月二十八日離世後，審核委員會成員人數低於上市規則第3.21條規定的最少三人及獨立非執行董事人數不符合上市規則第3.21條項下佔大多數的規定。隨著吳志彬先生於二零二一年五月七日獲委任為審核委員會成員，本公司已遵守上市規則第3.21條的規定。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)監察與獨立核數師之關係、審閱本集團之中期及年度綜合財務報表、監督法定及上市規定之遵守情況、確保財務人員獲得充足資源、符合資格、擁有足夠經驗及得到足夠培訓課程及預算，以及在有需要時委聘獨立之法律或其他顧問以進行調查。審核委員會之職權範圍可於本公司網站閱覽。

截至二零二一年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，所有成員均有出席。審核委員會成員於會上主要檢討了本公司外聘核數師的獨立性，並與其討論了有關本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表、截至二零二零年九月三十日止六個月的中期業績，並與管理層分別討論了風險管理及評估、財務控制系統及內部控制系統的有效性。審核委員會成員出席記錄如下：

董事姓名	出席／ 舉行會議次數
何耀瑜先生(主席)	2/2
高明東先生	2/2
單喆愨教授(於二零二零年十二月二十八日離世)	2/2
吳志彬先生(於二零二一年五月七日獲委任)	不適用

問責性及審核

編製財務報表

董事會負責審閱執行委員會所編製截至二零二一年三月三十一日止年度之本公司賬目，並確保該等賬目乃根據所有相關法定規定及適用會計準則編製。董事負責確保選用合適之會計政策並貫徹應用；作出公平合理之判斷及估計；及按持續經營基準編製賬目。

核數師就其申報責任而發出之聲明載於本年報第52至58頁之獨立核數師報告。

核數師酬金

截至二零二一年三月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）支付的酬金分別為2,500,000港元（二零二零年：2,500,000港元）及306,000港元（二零二零年：268,000港元）。

風險管理與內部監控

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

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



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

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

公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員並熟知本公司的日常事務。公司秘書向行政總裁匯報，並負責向董事會提供有關管治事務的意見。於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司之公司秘書為劉志樂先生，彼已接受不少於 15 小時之相關專業培訓。

與股東溝通

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

股東權利

召開股東大會及於股東大會上提呈建議

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

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

向董事會查詢之程序

股東可將向董事會提呈之查詢及關注事項郵寄至公司秘書，地址為香港灣仔告士打道 108 號光大中心 6 樓 601 至 603 室。公司秘書負責將有關董事會內部直屬責任之事宜之通訊提交董事會，將有關一般業務事宜之通訊(例如建議及查詢)提交本公司之行政總裁。

股息政策

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

投資者關係

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

憲章文件

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司之憲章文件並無任何變動。本公司及聯交所網站亦載有本公司細則的最新版本。



範疇及報告期

此為本集團第四份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，主要強調本集團於環境、社會及管治方面的表現，乃參考香港聯合交易所有限公司的上市規則與指引中附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》作出披露。

除另有指明外，本環境、社會及管治報告涵蓋了本集團自二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日(「報告期」)的四個主要業務(「關鍵業務」)的整體環境及社會績效。四個業務運作如下：

- i. 在玻利維亞多民族國(「玻利維亞」)的Empresa Agropecuaria Novagro S.A.(「Novagro S.A.」)進行大豆和水稻的種植作業，其大豆種植場採用玉米或高粱的20%輪作，從六月至三月為止。稻田從八月一直生長到三月，在報告期內，整個農場的土地面積為123,857,345平方米，生產了約25,396,000千克作物(包括23,794,000千克大豆及1,602,000千克水稻)；
- ii. 在玻利維亞的Sociedad Argopecuaria Argotanto S.A.(「Argotanto」)進行養牛作業，該地的土地面積51,257,010平方米，有約1,000隻肉用牛及多隻乳牛，於報告期生產約207,300千克牛肉，(連同Novagro S.A.為「農業業務」)；
- iii. 上海五角場智選假日酒店的酒店業務(「酒店」，或「酒店業務」)，一家位於中華人民共和國(「中國」)上海楊浦區20層高的酒店，建築面積為15,997平方米；及位於中國北京市辦事處的物業投資業務(「辦事處」，或「物業投資業務」)，佔地131平方米。

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

為應對二零一九年新型冠狀病毒疫情，酒店於鄰近二零二零年三月末簽署合約同意成為檢疫酒店。該合約於二零二一年六月底後不再具約束力，除非經延期則作別論。該合約就酒店與政府之間的安排提供詳細指引，包括檢疫人員的酒店價格、受檢疫客人的膳食安排、健康觀察、發現新型冠狀病毒病例的應急計劃等問題。除此之外，相對先前的報告期，本集團於本報告期的所有其他主要業務維持不變。

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



本集團可持續發展使命及願景

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

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

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

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

持份者參與及重要性

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

根據有關評估，就本集團業務識別的五大重大層面為：

1. 職業安全及健康
2. 食品安全
3. 客戶服務
4. 產品／服務質素
5. 種植／牧場活動

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



持份者反饋

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

A. 環境

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

A1. 排放

A1.1 氣體排放

於報告期內，農業業務及酒店業務排放合計9.01千克硫氧化物及20.49千克氮氧化物。該等排放物主要因農業業務需要拖拉機及收割機等農業機械所致。此外，除酒店的廚房使用外，日常營運中使用的車輛（如電單車、貨車及重型貨車）亦產生排放物。

A1.2 溫室氣體排放

於報告期內，本集團關鍵業務貢獻合共7,786.94噸二氧化碳當量（噸二氧化碳當量）溫室氣體，包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物及全氟化碳。排放密度為土地面積0.04千克二氧化碳當量／平方米及59.90噸二氧化碳當量／僱員。

表一 溫室氣體排放來源

排放範圍及業務	排放源	溫室氣體排放 (噸二氧化碳當量)	總排放量 (百分比)
範圍1 直接排放		6,743.27	86.60%
農業業務	燃燒柴油發電	15.58	83.10%
	移動源柴油燃燒	1,423.77	
	移動源汽油燃燒	37.45	
	腸道發酵	3,612.35	
	農業活動	1,173.16	
	製冷劑	208.50	
酒店業務	固定源天然氣燃燒	272.47	3.50%
範圍2 能源間接排放		1,025.51	13.17%
農業業務	外購用電	42.03	0.54%
酒店業務	外購用電	979.76	12.58%
物業投資業務	外購用電	3.71	0.05%
範圍3 其他間接排放		20.81	0.23%
農業業務	於垃圾堆填區處置廢紙	0.30	0.03%
	政府部門用於處理淡水及污水的電力	11.15	
	員工航空交通公幹	0.94	
酒店業務	於垃圾堆填區處置廢紙	0.31	0.18%
	政府部門用於處理淡水及污水的電力	15.59	
物業投資業務	員工航空交通公幹	0.94	0.02%
	於垃圾堆填區處置廢紙	0.10	
合計		7,786.94	100%
密度：總面積 0.04 千克二氧化碳當量／平方米； 59.90 噸二氧化碳當量／僱員			
農業業務		6,513.22	83.64%
密度：土地面積 0.04 千克二氧化碳當量／平方米； 91.74 噸二氧化碳當量／僱員			
酒店業務		1,268.72	16.29%
密度：建築面積 79.31 千克二氧化碳當量／平方米； 30.21 噸二氧化碳當量／僱員			
物業投資業務		4.66	0.07%
密度：辦公室面積 35.57 千克二氧化碳當量／平方米； 0.27 噸二氧化碳當量／僱員			

附註：

- 除文義另有所指外，排放系數乃參考香港交易及結算有限公司載列的主板上市規則附錄 27 及其提述的參考文件作出。
- 固定源燃燒天然氣產生的排放系數已參考溫室氣體核算體系提供的「固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放計算工具(中文)」計算。
- 合併邊際排放系數(平均值)每千瓦時 0.94 千克二氧化碳當量及每千瓦時 0.79 千克二氧化碳當量，已分別用於計算於中國內地北京和上海外購用電。
- 以面積計密度的計算乃基於以下各項：農業土地面積 175,114,355 平方米，由 Novagro S.A. 的 123,857,345 平方米及 Argotanto 的 51,257,010 平方米組成；酒店業務的建築面積為 15,997 平方米，物業投資業務辦公室面積為 131 平方米；及合計 175,130,483 平方米為本集團總面積。

A1.3. 有害廢物

於報告期內，本集團在營運過程中合共產生 5.59 噸有害廢物。產生該廢物的主要原因為農業業務所需的機器及熏蒸。有害廢物的密度為總土地面積 0.32 千克／公頃，及 43.00 千克／集團員工。

表二有害廢物源

有害廢物源	數量(噸)
農業業務	
密度：總面積 0.32 千克／公頃；43.00 千克／員工	5.59
機器廢油	3.00
二手農藥桶	1.85
機械舊電池	1.20

A1.4. 無害廢物

本集團業務於報告期產生合計 8.96 噸無害廢物。產生的廢物主要包括農業業務的有機廢物、來自廚房及食堂的廚餘以及酒店業務的日常廢物。有關密度為總土地面積 0.72 千克／公頃，以及 96.44 千克／集團員工。

表三無害廢物源

無害廢物源	數量(噸)
農業業務	
密度：土地面積 0.38 千克／公頃；94.31 千克／員工	6.70
有機廢物	6.70
酒店業務	
密度：建築面積 0.36 千克／平方米；97.63 千克／員工	5.74
廚房廚餘	4.32
酒店房間的日常廢物	1.44



A1.5. 減排措施

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

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

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

A1.6. 處理及減少廢物措施

在廢物管理方面，本集團大力鼓勵適當的廢物分類及回收，在可能的情況下委聘廢物收集商及回收商協助本集團處理廢物。本集團鼓勵節約用紙行動及購買再造墨盒以供補充墨盒，以盡量減少產生廢物量。於報告期，本集團回收合計325千克紙張。

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

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

A2. 資源運用

A2.1. 能源消耗

報告期內，本集團業務使用能源合計7,790,372千瓦時。密度為總面積0.04千瓦時／平方米，以及59,926千瓦時／集團員工。能源消耗來自以下各項因素：本集團三項業務於各地所用的電力、柴油、汽油及天然氣。

表四能源消耗用途

能源消耗用途	直接消耗(單位)	消耗量(千瓦時)
農業業務		
密度：土地面積 308 千瓦時／公頃； 76,055 千瓦時／僱員		5,399,892
電力	156,900 千瓦時	156,900
柴油	507,284 公升	5,113,381
汽油	14,220 公升	129,611
酒店業務		
密度：建築面積 149 千瓦時／平方米； 56,822 千瓦時／僱員		2,386,537
電力	1,236,918 千瓦時	1,236,918
天然氣	133,763 立方米	1,149,619
物業投資業務		
密度：辦公室面積 30 千瓦時／平方米； 232 克／僱員		3,943
電力	3,943 千瓦時	3,943

A2.2. 用水

於報告期內，農業業務及酒店業務的淡水用量為26,653立方米，密度為合計土地面積1.52立方米／公頃，及205立方米／集團僱員。由於物業投資業務的用水由辦公室的管理公司管理，因此並無有關用水資料。值得注意的是，該處用量微不足道。

表五用水用途

用水用途	用量(立方米)
農業業務	
密度：土地面積 0.05 立方米／公頃； 13.43 立方米／僱員	900
酒店業務	
密度：建築面積 1.61 立方米／公頃； 613.17 立方米／僱員	25,753

廢水排放

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

A2.3. 能源使用效益措施

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

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

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

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

A2.4. 水源及效益措施

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

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

本集團每月追蹤記錄水使用量數據，以了解資源利用情況，識別可節約的範疇並設定減耗目標。

A2.5. 包裝材料

於報告期內，農業業務使用了200千克膠袋作季度包裝大米種子。所有已使用的膠袋均可回收。

表六包裝材料用途

塑膠包裝材料用途	用量(千克)
農業業務	
密度：土地面積 0.04 千克／公頃；3.51 千克／僱員	200

A3. 環境及天然資源

A3.1. 活動對環境的重大影響

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

生態

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

於 Novagro S.A.，大豆種植場實行輪作制。Novagro S.A. 產量的 20% 來自大豆生長季節前的玉米及高粱種植場。相信此方法將有助維持土壤肥沃。為保持土壤避免枯竭及侵蝕，Novagro S.A. 並使用壓土機對土壤進行平整及根據土壤所需養分施肥。特別是在雨季前，土壤會被引導及平整使其不會被淹沒及侵蝕。同樣地，在預計乾旱季節來臨時，土壤會被壓以使其更好吸收水分，而高粱種植場會被覆蓋以減少水份蒸發。除上述保護方法外，本集團並有補救措施以防任何意外情況。有關土地土壤的 10% 會被定期採樣以就其營養成分及健康狀況進行檢查及研究。當發現缺少某種養份時，將會進行施肥。農業業務使用的肥料清單載列於 B6.2 節的表十一。

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



大氣層

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

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

對垃圾堆填區的壓力

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

B. 社會

1. 僱傭及勞工常規

B1. 僱傭

僱傭為持份者在參與過程中發現的最重要的問題之一。本集團亦意識到員工是其業務的核心，因此其高度重視員工的權益。故此，其訂有政策確保員工的權益受到保障及尊重。

僱員待遇及福利

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

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

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

升遷及解僱

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

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

平等機會

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

人權

具體而言，本集團的酒店業務訂有人權政策，其：

- 支持保障人權，尤其支持對員工、業務夥伴及酒店運營所在社區的人權保障；
- 尊重員工在法律許可的範圍內自由自願結社的權利；
- 提供安全和健康的工作環境；
- 不會支持強逼及強制性用工或剝削童工；
- 支持消除僱傭歧視並促進工作場所員工多元化；
- 為我們的員工提供報酬和職業發展的工具，注重員工的福祉；

- 提倡公平競爭並且不會支持貪污；
- 遵守適用的法律，誠實、正直地開展業務；及
- 制定和實行公司流程和過程，確保酒店遵守此項政策。

僱員關係及溝通渠道

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

B1.1 員工總數

截至二零二一年三月三十一日，本集團共有 130 名僱員，於玻利維亞的農業業務員工佔 55%，中國大陸的酒店業務及物業投資業務分別佔 32% 及 13%。全職員工佔員工總數 86.2%，男性佔 63.8%，前線僱員佔 91.5%。員工人數最多的年齡組別為 36 至 45 歲，佔本集團員工的 32.2%，其次是 26 至 35 歲，佔 26.8%。

表七 員工總數

員工總數	員工人數／比例
農業業務	71
全職：兼職(比例)	60:11
男性：女性(比例)	62:9
前線：管理層(比例)	69:2
18-25 歲：26-35 歲：36-45 歲：46-55 歲：55 歲以上	1:7:5:3:1
酒店業務	42
全職：兼職(比例)	1:0
男性：女性(比例)	17:25
前線：管理層(比例)	34:8
18-25 歲：26-35 歲：36-45 歲：46-55 歲：55 歲以上	2:3:5:7:4
物業投資業務	17
全職：兼職(比例)	10:7
男性：女性(比例)	4:13
前線：管理層(比例)	16:1
18-25 歲：26-35 歲：36-45 歲：46-55 歲：55 歲以上	0:2:8:3:4

B1.2 流失率

於報告期內合共31名僱員離任本集團，整體流失率為23.8%。以國家而言，玻利維亞及中國流失率分別為32.4%及13.6%。

B2. 健康及安全

職業健康及安全是從持份者參與過程中識別為本集團最重要議題的因素。本集團訂有下列政策以確保提供安全工作環境及保障僱員免受職業危害。

B2.1 工作相關的死亡事故數目及比率

於報告期內概無工作相關的死亡事故。

B2.2 因工傷損失工作天

13宗員工工傷個案累計損失130個工作天。

表八工傷及死亡事故

工傷個案致損失>3個工作天(宗數)	2
工傷個案致損失≤3個工作天(宗數)	12
工傷個案致損失工作天(天數)	130

B2.3 職業健康及安全措施

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

- 向在戶外工作的員工提供驅蚊劑、急救箱、靴子、護目鏡等；
- 可能接觸任何化學或生物製劑(如除草劑或殺蟲劑)的員工會獲提供身體防護物品，以及安全手套和口罩；
- 提供有關熏蒸機正確操作的培訓，以防止因錯誤使用而造成不良後果；
- 進行化學藥劑中毒等與作業有關的職業病檢測及評估；一旦發現該等疾病症狀，有關員工將被送往專業醫療治理。

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

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

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

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

B3. 發展及培訓

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

考慮到本報告期爆發新型冠狀病毒疫情，就辦公室及酒店營運而言，本集團將傳統課程培訓轉為線上培訓。線上培訓包括向員工分享圖片以及視訊會議，會上資深人員為僱員提供講解及培訓。就酒店業務而言，本集團向員工提供多種培訓課程，確保為客戶帶來高質量的服務，並提升員工的個人發展。培訓主題包括但不限於入門知識、急救、客戶服務、消防安全、應急管理及領袖訓練。由於本集團重視食品安全，因此至少設有一名食品安全培訓師，其計劃或直接提供食品安全的培訓。除強制性食品安全培訓外，新入職僱員亦須就基於 IHG 食品安全管理系統（「食品安全管理系統」）及本地法規之食品安全知識及常規進行測試。主要部門（如廚房及餐飲部）的員工須每年至少參加兩次更新培訓，而其他部門則須每年至少參加一次培訓。

由於本報告期所開展培訓的線上性質，並無記錄具體的培訓時數。

B4. 勞工標準

本集團嚴格遵守適用的法律及法規，不會聘用任何形式的童工或強制勞工。

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

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

於報告期，概無涉及防止童工及強制勞工且對本集團有重大影響的重大違法違規事項。

2. 營運常規

B5. 供應鏈管理

B5.1 供應商數目

於報告期內，農業業務委聘的16家供應商位於玻利維亞及中國。於玻利維亞，供應商主要提供農業和機械的資源，以及有關農業生產的服務。於中國，供應商主要分別提供辦公用品、廣告、互聯網、媒體、電子及程式設計的服務。物業投資業務並無記錄所委聘供應商的數目。

B5.2 委聘供應商的常規

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

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

外判管理

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

B6. 產品責任

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

B6.1 有關產品及服務的投訴

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

B6.2 質量鑒定程序

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

農產品質量管理

由於農業業務的產品最終將被人類消耗，Novagro S.A. 及 Argotanto 會極其小心確保其農作物及牛隻的健康與安全，尤其是在使用農藥及藥物方面。雖然玻利維亞政府幾乎並無規範有關農藥及藥物的應用，但該兩個農場均聘有農學家決定所用農業化學品的種類、濃度及數量，以確保農產品的安全。於大豆種植場，於整個生長期間均遵守玻利維亞訂立的指引。農場在使用殺蟲劑及除草劑方面非常謹慎，只會使用合法進口玻利維亞的殺蟲劑及除草劑，並在使用殺蟲劑及除草劑分別20至25日及6至8日後才會收成，以保障消費者安全。於 Argotanto，僅會對牛隻使用合法及授權藥品以防對其健康產生負面影響。有關農業業務所用的經選定農藥清單及用於牛隻的服用及注射藥物清單，請分別參閱表十一及表十二。

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

表十一 農業業務所用農藥的主要類別

所用農藥	應用	總消耗量(千克)
磷酸一銨(肥料)	大豆田	270,000
尿素(肥料)	稻田	60,000
營養包(肥料)	作物田	8,000
生命包(肥料)	作物田	7,000
除草劑	作物田	77,450
殺菌劑	作物田	18,000
殺蟲劑	作物田	21,437

表十二 養牛作業服用／注射藥物

牛隻服用／注射藥物	每劑用量
礦物鹽(必要時補充)	3 毫升／小牛
口蹄疫(每年一次疫苗)	1,884 件
布魯氏菌病控制(一至兩歲小母牛的終生疫苗)	800 件
Rabia 疫苗(半年一次疫苗)*	1,884 件
癩瘡(每年一次疫苗)	800 件
外在寄生蟲控制(半年劑量)	20 毫升
內部寄生蟲控制(半年劑量)	2-20 毫升，視乎年齡
布魯氏菌病控制(母牛的終生疫苗)	400 件
針對新生兒腹瀉的抗生素(於分割期每月一次)	3 毫升／小牛

* 法律規定



食品安全管理

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

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

客戶服務

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



B6.3 資料保護

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

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

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

B6.4 廣告及標籤

本集團已根據中華人民共和國廣告法為中國管理團隊進行僱員廣告法培訓。

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

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



B7. 反貪污

B7.1 已審結的貪污訴訟案件

本集團符合所有禁止貪污及賄賂的香港及中國適用法律。於報告期內，概無對本集團或其僱員發起有關貪污行為的已審結法律案件。

B7.2 預防措施

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

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

B8. 社區投資

本集團致力幫助弱勢社群，並以各種方法團結不同群體。

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

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

董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務乃投資控股，及主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註41。年內，本集團主要業務的性質並無重大變動。

業務回顧

本集團年內業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論，載於本年報第3至8頁「管理層報告書」內。管理層報告書亦構成本董事會報告書一部分。

業績及分配

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之業績載於年報第59頁之綜合損益表。

董事會不建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派付股息(二零二零年：無)。

股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於第62頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註35。

可分派儲備

於二零二一年三月三十一日，本公司概無任何可分派儲備。

投資物業

本集團於年內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註16。本集團於二零二一年三月三十一日所持有作投資用途之主要物業詳情載於年報第152頁。

物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

銀行及其他借貸

本集團於二零二一年三月三十一日之銀行及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註30。

董事

本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

姜照柏先生(主席)

林長盛先生(行政總裁)

陳懿先生

沈安剛先生(於二零二一年四月二十三日辭任)

獨立非執行董事：

何耀瑜先生

高明東先生

單喆愨教授(於二零二零年十二月二十八日離世)

吳志彬先生(於二零二一年五月七日獲委任)

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

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

董事及高級管理人員履歷

於本年報日期的董事及本集團高級管理人員履歷詳情載於本年報第9至10頁。

董事資料變動

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

本公司獨立非執行董事單喆勉教授於二零二零年十二月二十八日離世。

董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其附屬公司訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註 9。

附屬公司之董事

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

獲准許之彌償條文

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

董事於重大合約之權益

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

董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於二零二一年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 352 條須存置之登記冊所記錄，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

於本公司的股份數目

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

附註：

- (1) 於二零二一年三月三十一日，Rich Monitor Limited 於 1,742,300,000 股股份中持有 1,033,300,000 股股份及鵬欣控股有限公司持有 709,000,000 股股份，而該兩間公司均由姜照柏先生（「姜先生」）全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，姜先生被視為於本公司 1,742,300,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，概無任何董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第 352 條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

董事收購股份或債券的權利

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

購股權計劃

本公司於二零一一年八月採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），藉以向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者給予激勵及獎勵。於年內及截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。

於二零二一年三月三十一日，根據購股權計劃授出的購股權可供發行的普通股總數為 607,866,936 股，約佔於二零二一年三月三十一日及本年報日期的已發行普通股的 8.33%。購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註 33。

主要股東

於二零二一年三月三十一日，就本公司董事所深知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊所須記錄之本公司普通股股份及相關股份中的權益或淡倉：

於股份及相關股份之好倉

於本公司的股份數目

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士或法團知會，其於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置之名冊所須記錄之相當於本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

關連交易

本集團獲得的財務資助

於年內，本集團向上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」)借入人民幣630,033,000元(相當於約759,076,000港元)(上海鵬欣由本公司執行董事、主席兼主要股東姜照柏先生擁有99%權益)。上述財務資助乃無抵押、無擔保及免息，因此根據上市規則第14A.90章獲完全豁免。

於二零二一年三月三十一日，應付上海鵬欣的賬面值約為202,075,000港元(即無抵押、無擔保及免息本金約240,964,000港元)，將於二零二二年十二月三十一日到期及償還。該款項使用每年10.6%的實際利率按攤銷成本列賬。截至二零二一年三月三十一日止年度，推算利息約為40,416,000港元(二零二零年：4,122,000港元)。

關連交易詳情載於綜合財務報表附註38。

關連人士交易

關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註38。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註37。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

五年財務概要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載於年度報告第151頁。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶所佔營業額與本年度總營業額之百分比為49%。本集團最大客戶所佔營業額與本年度總營業額之百分比為35%。

基於本集團之業務性質，本年度概無主要供應商佔本集團採購額之重大部分。

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

足夠公眾持股量

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

企業管治

本公司致力維持高水平企業管治常規。本公司所採納企業管治常規之資料載於第 11 至 22 頁之企業管治報告書。

主要風險及不明朗因素

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

監管及合規風險

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

市場及投資風險

本集團的業務包括物業投資業務、酒店業務及農業業務，均可能受不同因素的影響，包括政府政策及法規、經濟增長、社會環境、客戶需求等。本集團一直留意業務環境的變動，並及時評估對業務的影響，從而為不斷增長構思最佳策略。此外，本集團緊貼其明智的投資策略，並具規劃地擴展其業務規模。本集團將對新業務機遇進行全面之盡職審查，並謹慎篩選適合的投資項目。

業務及營運風險

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

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

財務風險

本集團面臨利率、信貸、流動資金、貨幣及其他價格風險，有關風險於本集團日常業務過程中產生。有關風險分析於綜合財務報表的附註40內詳細闡述。本集團密切監控財務風險，並將於適當時候採取措施，透過使用衍生工具(如利率及貨幣掉期)以管理及對沖相應風險。

環境政策及表現

本集團致力保護環境及善用資源。本集團鼓勵員工養成良好習慣、節約資源和能源，建設綠色和舒適之辦公室環境。本集團已採納多項環境政策，包括盡量減少用電及用紙，減少廢物並提倡使用電子通訊和儲存方式。本集團定期檢討上述政策，同時密切監察其成果。有關本集團環境政策及表現之資料載於本年報第23至42頁之「環境、社會及管治報告」。

遵守相關法律及規例

本集團的業務營運主要由本公司在香港及中國的附屬公司執行，因此本集團的架構及運作須遵守其設有業務之司法權區一切適用法律及規例。同時，本公司為香港一家上市公司，故本集團亦須遵守香港聯交所上市規則。就董事會及管理層所知悉，本集團於重大方面已遵守對本集團之業務及經營有重大影響的相關法律法規。年內，除第11至22頁之企業管治報告書所披露外，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

與重要利益相關者的關係

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

核數師

截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會屆滿。於應屆股東週年大會上，本公司將提呈一項決議案，續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司下一年度之核數師。

代表董事會



主席
姜照柏

香港，二零二一年六月二十九日



致潤中國國際控股有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第59至150頁所載潤中國國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16及附註4之會計政策。

於二零二一年三月三十一日，管理層估計 貴集團之投資物業的公平值約為1,207,028,000港元，公平值變動的虧損淨額約為43,373,000港元於截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合損益表中確認。管理層已就 貴集團所有投資物業組合進行獨立外部估值以支持其估計。

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

就對 貴集團投資物業的估值而言，我們執行的程序包括但不限於：

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

我們認為管理層就投資物業估值所用的關鍵假設得到現有理據支持。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

採礦權以及物業、廠房及設備的減值評估

請參閱綜合財務報表附註17及19及附註4之會計政策。

於二零二一年三月三十一日，貴集團採礦權以及物業、廠房及設備的賬面值分別為約178,664,000港元及847,506,000港元。

管理層認為，於二零二一年三月三十一日，貴集團的採礦權以及物業、廠房及設備存在減值跡象並對該等資產進行減值評估以釐定可收回金額。

根據評估結果，結論為採礦權並無減值虧損及就物業、廠房及設備確認減值虧損約38,120,000港元。

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

就對採礦權以及物業、廠房及設備的減值評估而言，我們執行的程序包括但不限於：

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

我們認為管理層於採礦權以及物業、廠房及設備的減值評估中所用的關鍵假設得到現有理據支持。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

貿易及其他應收賬款以及應收貸款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備

請參閱綜合財務報表附註23及24及附註4之會計政策。

於二零二一年三月三十一日，貴集團(i)賬面值約為65,015,000港元的貿易及其他應收賬款(扣除預期信貸虧損的撥備約為150,738,000港元)；及(ii)賬面值約為41,488,000港元的應收貸款(扣除預期信貸虧損的撥備約為19,518,000港元)。

誠如綜合財務報表附註5所載，預期信貸虧損須以估計未來現金流量的金額及時間以及評估信貸風險大幅增加來計量。預期信貸虧損模式中應用的估計和假設包括(i)選擇實體在預期信貸虧損模式中使用之輸入值(包括違約損失率及違約概率)；及(ii)選擇前瞻性資料。

由於預期信貸虧損模式項下預期信貸虧損評估撥備包括使用重大管理層判斷及估計，故我們專注於此範疇。

就對貴集團貿易及其他應收賬款以及應收貸款的預期信貸虧損撥備而言，我們執行的程序包括但不限於：

- 了解貴集團有關根據香港財務報告準則第9號應用預期信貸虧損模式(包括制定模式及預期信貸虧損模式使用之輸入值)之信貸虧損政策及進行預期信貸虧損撥備之方法；
- 評估管理層的預期信貸虧損撥備，包括以抽樣方式測試管理層於評估貿易及其他應收賬款以及應收貸款之可收回程度時所採用的相關數據；
- 根據貿易及其他應收賬款以及應收貸款的賬齡分析、於報告期末後收回款項、過往收款記錄及趨勢分析以及對業務的知識，評估、核實及與貴集團管理層討論，以及評價彼等對未償還債項的可收回程度及作出的撥備的足夠程度的評估；及
- 以抽樣方式檢查載於貿易及其他應收賬款以及應收貸款的預期信貸虧損撥備的資料的準確性及相關程度。

我們認為用於評估貿易及其他應收賬款以及應收貸款的可收回程度及釐定預期信貸虧損撥備的管理層判斷及估計得到現有理據支持。

其他資料

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

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

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

董事和審核委員會就綜合財務報表承擔的責任

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》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會負責監察 貴集團的財務申報過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們按照香港《公司條例》第405條僅向 閣下(作為整體)作出報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審核準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

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

出具本獨立核數師報告的審計項目董事是郭梓俊。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書編號：P06901

香港，二零二一年六月二十九日

綜合損益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	7	127,093	137,199
銷售成本		(57,808)	(54,896)
毛利		69,285	82,303
其他收入及收益，淨額	8	2,491	1,923
員工成本	9	(27,728)	(33,838)
折舊		(17,440)	(16,393)
行政成本		(30,545)	(34,632)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	17	(38,120)	–
商譽之已確認減值虧損	20	–	(91,454)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備淨額		(51,660)	(14,431)
投資物業之公平值變動產生之虧損	16	(43,373)	(57,256)
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益	22	380	1,123
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益／(虧損)	14	93,116	(282,878)
經營虧損	10	(43,594)	(445,533)
財務成本	11	(106,505)	(98,035)
稅前虧損		(150,099)	(543,568)
稅項抵免	12	15,008	14,457
本年度虧損		(135,091)	(529,111)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(135,055)	(529,070)
非控股權益		(36)	(41)
		(135,091)	(529,111)
本公司擁有人應佔每股虧損	13		
— 基本及攤薄		1.851 仙	7.253 仙

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	(135,091)	(529,111)
其他全面收益／(虧損)		
可能於其後重新分類至損益之項目		
換算海外附屬公司之匯兌差額	116,100	(102,765)
本年度全面虧損總額	(18,991)	(631,876)
以下各方應佔之全面虧損總額：		
本公司擁有人	(18,955)	(631,835)
非控股權益	(36)	(41)
	(18,991)	(631,876)

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	1,207,028	1,155,100
物業、廠房及設備	17	847,506	858,811
使用權資產	18	870	2,957
採礦權	19	178,664	178,664
物業、廠房及設備之預付款	23	390	–
		2,234,458	2,195,532
流動資產			
存貨	21	6,557	6,463
生物資產	22	21,783	20,501
貿易及其他應收賬款及預付款	23	77,727	136,879
應收貸款	24	41,488	42,781
按公平值計入損益表之金融資產	25	720,279	578,384
現金及現金等值物	26	33,413	16,188
		901,247	801,196
總資產		3,135,705	2,996,728
資本及儲備			
股本	32	2,664,298	2,664,298
儲備		(687,737)	(712,689)
本公司擁有人應佔權益		1,976,561	1,951,609
非控股權益		37,902	37,938
總權益		2,014,463	1,989,547
非流動負債			
租賃負債	18	–	757
銀行借貸	30	3,658	4,703
應付一間關聯公司款項	28	202,075	137,935
遞延稅項負債	31	93,509	107,472
		299,242	250,867
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	27	75,590	71,009
合約負債	29	–	1,255
租賃負債	18	757	2,197
應付稅項		6,237	6,259
銀行及其他借貸	30	36,340	675,594
應付一間關聯公司款項	28	703,076	–
		822,000	756,314
總負債		1,121,242	1,007,181
總權益及負債		3,135,705	2,996,728
流動資產淨值		79,247	44,882
總資產減流動負債		2,313,705	2,240,414

由董事會於二零二一年六月二十九日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：



姜照柏
董事



林長盛
董事

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	股本 千港元	特別儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總權益 千港元
於二零一九年四月一日	2,664,298	571,996	1,342,477	-	99,050	871	(2,132,015)	2,546,677	37,979	2,584,656
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(529,070)	(529,070)	(41)	(529,111)
換算海外附屬公司之匯兌差額	-	-	-	-	(102,765)	-	-	(102,765)	-	(102,765)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(102,765)	-	(529,070)	(631,835)	(41)	(631,876)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	36,767	-	-	-	36,767	-	36,767
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	2,664,298	571,996	1,342,477	36,767	(3,715)	871	(2,661,085)	1,951,609	37,938	1,989,547
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(135,055)	(135,055)	(36)	(135,091)
換算海外附屬公司之匯兌差額	-	-	-	-	116,100	-	-	116,100	-	116,100
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	116,100	-	(135,055)	(18,955)	(36)	(18,991)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	43,907	-	-	-	43,907	-	43,907
於二零二一年三月三十一日	2,664,298	571,996	1,342,477	80,674	112,385	871	(2,796,140)	1,976,561	37,902	2,014,463

特別儲備

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

實繳盈餘

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

資本儲備

資本儲備指視作來自一名主要股東之出資。這是由於提供本金約為240,964,000港元(二零二零年：170,580,000港元)的無抵押及無擔保免息貸款所致。初始確認時，貸款的公平值約為197,057,000港元(二零二零年：133,813,000港元)。約43,907,000港元(二零二零年：36,767,000港元)的資本儲備結餘乃初始確認時貸款本金與公平值的差額。

匯兌儲備

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

法定盈餘儲備

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

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務			
稅前虧損		(150,099)	(543,568)
就下列項目作出之調整：			
物業、廠房及設備折舊	17	15,353	14,243
使用權資產折舊	18	2,087	2,150
租賃註銷之收益	8	–	(2)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	17	38,120	–
商譽之已確認減值虧損	20	–	91,454
投資物業之公平值變動產生之虧損	16	43,373	57,256
收購一間附屬公司之議價購買收益	34	(32)	–
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益	22	(380)	(1,123)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之 (收益)／虧損	25	(93,116)	282,878
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之已確認預期信貸虧損撥 備淨額	10	51,660	14,431
利息收入	8	(203)	(687)
財務成本	11	106,505	98,035
未計營運資金變動前經營現金流量		13,268	15,067
存貨(增加)／減少		(94)	1,201
貿易及其他應收賬款及預付款減少		15,604	30,296
合約負債(減少)／增加		(1,255)	749
貿易及其他應付賬款及已收按金增加／(減少)		17,477	(3,900)
經營業務所得現金		45,000	43,413
已繳利得稅		(5,104)	(2,446)
退稅		–	1,759
已收利息		203	687
經營業務所得現金淨額		40,099	43,413
投資業務			
購入物業、廠房及設備	17	(3,078)	(13,053)
出售生物資產之所得款項	22	22,021	22,070
購入生物資產	22	(22,256)	(23,636)
生物資產減少	22	167	139
收購一間附屬公司產生之現金流出淨額	34	(5,056)	–
投資業務所用現金淨額		(8,202)	(14,480)

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
融資業務			
已付利息		(77,080)	(96,952)
新籌措銀行及其他借貸		8,295	359,939
應付一間關聯公司款項之所得款項		759,076	170,580
償還銀行及其他借貸		(702,757)	(524,658)
償還租賃負債		(2,295)	(2,362)
融資業務所用現金淨額		(14,761)	(93,453)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		17,136	(64,520)
於年初之現金及現金等值物		16,188	79,975
匯率變動影響		89	733
於年末之現金及現金等值物		33,413	16,188
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	26	33,413	16,188

隨附的附註構成本綜合財務報表一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港灣仔告士打道108號光大中心6樓601-603室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事(i)物業投資業務、(ii)酒店業務、(iii)證券投資及融資業務及(iv)農業業務。附屬公司的主要業務詳情載於附註41。

本公司董事認為，姜照柏先生為本公司主要控制方。

綜合財務報表之呈列單位為港元千位（千港元），亦即本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

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

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

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟就於各報告期末以公平值計量之投資物業、生物資產及金融工具除外，於下列會計政策內說明。

歷史成本一般以貨物及服務所換取代價公平值為依據。

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

2. 編製基準(續)

非金融資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

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

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

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

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則概念框架之提述的修訂本及以下香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於本年度強制生效：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬減 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 相關修訂本(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—未作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度 改進 ²

1 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

4 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

5 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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

4. 主要會計政策概要

綜合基準

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

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

綜合基準(續)

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

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

附屬公司之財務報表於必要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

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

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

單獨財務報表

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

於附屬公司的權益

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

業務合併

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

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

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

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

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔收購對象可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準乃按逐項交易基礎選擇。其他類型之非控股權益乃按其公平值或(如適用)按另一項香港財務報告準則指明之基準計量。

4. 主要會計政策概要(續)

商譽

收購業務產生之商譽按成本(於業務收購日期確立)減累計減值虧損(如有)列賬。

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

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

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

客戶合約收益

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

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

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

客戶合約收益(續)

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權的時間點確認。

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

隨時間確認收益：計量履行履約責任之完成進度

輸出量法

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

本集團根據以下會計政策確認收益：

(a) 貨品銷售

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

(b) 酒店收入

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

酒店營運的食品及飲料銷售之收入乃於提供該等食品及飲料時確認。

(c) 物業租金收入

物業租金收入在租賃期內按直線法確認。

(d) 利息收入

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

4. 主要會計政策概要 (續)

政府補助

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

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

物業、廠房及設備

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

永久業權土地不會折舊，並按成本減其後累計減值虧損計量。

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

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

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

投資物業

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

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

生物資產

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

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

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

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定，並包括所有採購成本、兌換成本及將存貨運至現址及成為現狀之其他成本。可變現淨值乃按估計售價減預期出售將產生之任何估計成本計算。

採礦權

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

4. 主要會計政策概要(續)

勘探與評估開支

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

物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之減值

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

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

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

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

4. 主要會計政策概要(續)

租賃

租賃的定義

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

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修訂日期或收購日期(倘適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

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

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

短期租賃和低價值資產租賃

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

使用權資產

使用權資產之成本包括：

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

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

本集團在綜合財務狀況表中單獨列示使用權資產。

租賃負債

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

租賃付款包括：

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

於開始日期後，租賃負債乃透過增計利息及租賃付款進行調整。

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

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

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為單獨項目。

4. 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃的修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

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

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

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。

本集團作為出租人

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

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

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

源自本集團日常業務的利息及租金收入列為收益。

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具

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

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

金融資產

金融資產分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

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

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

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產分類及其後計量(續)

倘發生以下情況，金融資產分類為持作買賣：

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

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

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 按公平值計入損益表之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益表的方式計量。於各報告期末，按公平值計入損益表的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入其他收益項目內。

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

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

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

本集團經常就貿易應收賬款(並無重大融資成分)確認全期預期信貸虧損。

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

(i) 信貸風險大幅增加

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

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

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

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

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

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

(ii) 違約之定義

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

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

(iii) 信貸減值金融資產

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

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 債務人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iv) 撤銷政策

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

(v) 計量及確認預期信貸虧損

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

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

就集體評估而言，本集團分組時考慮以下特徵：

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

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的終止確認

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當本集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，本集團方會終止確認有關金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，本集團會按其持續參與程度確認從其於該資產的保留權益及與其可能須支付金額有關的負債。倘本集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團則繼續確認該金融資產並同時確認有抵押借貸之已收所得款項。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額於損益內確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

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

股本工具

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

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

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

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率基準確認，惟該等分類為按公平值計入損益表之金融負債除外。

4. 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債的終止確認

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

借貸成本

所有借貸成本於其產生期間確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

即期稅項

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

遞延稅項

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

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

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

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

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

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

就稅項扣減乃源自租賃負債的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號所得稅的規定。由於應用初始確認豁免，故與使用權資產及租賃負債有關的暫時差異於初始確認時及於租期內不予確認。

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

即期及遞延稅項於損益中確認。

4. 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值物

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

撥備

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

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

復墾撥備

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

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

對於已關閉之生產場所而言，估計成本之變化在綜合損益表中即時確認。

4. 主要會計政策概要(續)

外幣

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

貨幣項目之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認，惟以下各項除外：

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

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

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

4. 主要會計政策概要(續)

退休福利成本

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

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

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

以股份為基礎之付款

以股權結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員之購股權

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

關連人士

倘符合下列各項，則有關人士被視為與本集團有關連：

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

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

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

分部報告

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

5. 主要會計估計及判斷

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

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

投資物業之公平值

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

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

於二零二一年三月三十一日，本集團投資物業之賬面值為1,207,028,000港元(二零二零年：1,155,100,000港元)。

5. 主要會計估計及判斷(續)

物業、廠房及設備、使用權資產以及採礦權之減值

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

貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備

對具有重大結餘及出現信貸減值之貿易及其他應收賬款以及應收貸款單獨評估預期信貸虧損。

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

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

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易及其他應收賬款以及應收貸款的資料於附註40披露。

5. 主要會計估計及判斷(續)

即期稅項及遞延稅項

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

有關若干暫時差額及稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能會出現應課稅溢利以用作抵銷暫時差額或稅項虧損時方始確認。倘預期金額與原定估計不同，則該等差額將影響更改有關估計期間所確認之遞延稅項資產及遞延稅項。

分派股息產生的預扣稅

本集團就決定是否依照相關稅務司法權區計算若干附屬公司分派股息所產生的預扣稅時，須對分派股息的時間或本集團若干公司日後會否由中國稅務監管機關釐定為中國居民企業作出判斷。

牛隻的公平值

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

農業產品的公平值

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

6. 分部資料

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

物業投資業務	—	於中國租賃出租物業
酒店業務	—	於中國經營酒店業務
農業業務	—	於多民族玻利維亞國(「玻利維亞」)進行農業耕作、農作物銷售、飼養牛隻及銷售牛隻
證券投資及融資業務	—	於香港及中國提供證券投資及融資業務

若干不符合量化最低要求的經營分部因而均合併於「其他業務」。有關上述分部的資料報告如下。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

本集團收益及業績(按可呈報及經營分部劃分)分析如下：

	分部收益		分部業績	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業投資業務	31,918	47,831	(24,163)	(40,337)
酒店業務	36,516	27,734	(1,514)	(49,317)
農業業務	58,659	61,634	(33,208)	(20,018)
證券投資及融資業務	–	–	91,613	(292,775)
其他業務	–	–	(847)	(1,385)
總計	127,093	137,199	31,881	(403,832)
利息收入及其他收益			2,491	1,923
未分配開支			(77,966)	(43,624)
經營虧損			(43,594)	(445,533)
財務成本			(106,505)	(98,035)
稅前虧損			(150,099)	(543,568)
稅項抵免			15,008	14,457
本年度虧損			(135,091)	(529,111)

上述呈報之收益指對外客戶產生之收益。年內並無分部間之銷售(二零二零年：無)。

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部資產		
物業投資業務	1,262,649	1,257,795
酒店業務	482,508	451,052
證券投資及融資業務	761,781	621,178
農業業務	424,725	463,407
其他業務	179,554	179,648
分部資產總計	3,111,217	2,973,080
未予分攤之資產	24,488	23,648
綜合資產總值	3,135,705	2,996,728
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部負債		
物業投資業務	44,866	60,318
酒店業務	47,421	44,869
證券投資及融資業務	180	180
農業業務	53,496	66,590
其他業務	6,105	5,965
分部負債總計	152,068	177,922
未予分攤之銀行及其他借貸	33,000	642,222
未予分攤之負債	929,937	180,778
應付稅項	6,237	6,259
綜合負債總值	1,121,242	1,007,181

就監控分部表現及在分部間分配資源而言：

除若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、若干其他應收賬款、若干預付款及若干現金及現金等值物並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資業務、農業業務及其他業務之所有資產，已分配至可呈報分部。

除若干其他應付賬款、若干銀行及其他借貸、若干租賃負債及應付一間關聯公司款項並非與個別分部有關外，有關物業投資業務、酒店業務、證券投資及融資業務、農業業務及其他業務之所有負債，已分配至可呈報分部。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

計入分部損益或分部資產計量之金額：

截至二零二一年三月三十一日止年度

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

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

	物業投資		證券投資及			未分配	綜合總計
	業務	酒店業務	融資業務	農業業務	其他業務		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分部資料							
物業、廠房及設備折舊	106	12,916	-	973	-	248	14,243
使用權資產折舊	63	-	-	-	-	2,087	2,150
資本開支(附註)	-	-	-	13,053	-	-	13,053
投資物業之公平值變動產生之虧損	57,256	-	-	-	-	-	57,256
按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損	-	-	282,878	-	-	-	282,878
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益	-	-	-	(1,123)	-	-	(1,123)
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之預期信貸虧損撥備	-	37	9,694	783	-	3,917	14,431

附註：資本開支包括物業、廠房及設備(不包括生物資產)的添置。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(d) 地區資料

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

	來自外部客戶之收益		指定非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	-	-	26,779	29,115
中國	68,434	75,565	1,652,526	1,576,819
玻利維亞	58,659	61,634	376,147	410,465
印尼	-	-	179,006	179,133
	127,093	137,199	2,234,458	2,195,532

(e) 主要客戶資料

年內本集團五大客戶應佔營業額佔總營業額的百分比為49%(二零二零年:58%)。年內最大客戶應佔營業額佔總營業額的百分比為35%(二零二零年:38%)。

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度佔本集團收益10%以上的來自一名主要客戶收益載列如下:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
農業業務 — 客戶A	44,078	50,983

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

7. 收益

收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收益		
酒店收入	36,516	27,734
農業業務收入	58,659	61,634
	95,175	89,368
確認收益時間		
於某一時間點：		
農業業務收入	58,659	61,634
酒店收入 — 食品及飲料收入	11,550	2,309
	70,209	63,943
於一段時間內：		
酒店收入 — 酒店房間收入	24,966	25,425
	95,175	89,368
來自其他來源之收益		
物業租金收入	31,918	47,831
	127,093	137,199

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

8. 其他收入及收益，淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	203	687
其他貸款利息收入	948	975
淨匯兌虧損	(415)	(325)
投資收入	792	518
租賃註銷之收益	–	2
政府補助	756	–
收購一間附屬公司之議價購買收益(附註34)	32	–
雜項收入	175	66
	2,491	1,923

於本年度，本集團就新型冠狀病毒相關補貼確認政府補助756,000港元，其中756,000港元與香港政府提供的保就業計劃有關。

9. 員工成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及津貼(包括董事酬金)	26,310	32,021
退休福利計劃供款	1,418	1,817
	27,728	33,838

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

9. 員工成本 (續)

(a) 董事酬金及主要行政人員薪酬

已付或應付各董事之酬金如下：

	董事袍金		薪金及實物利益		退休福利計劃供款		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
執行董事								
姜照柏	240	240	18	3,600	36	29	294	3,869
林長盛	240	240	3,809	4,534	480	480	4,529	5,254
陳懿	240	240	2,521	2,250	36	26	2,797	2,516
沈安剛(附註(i))	240	240	-	-	-	-	240	240
	960	960	6,348	10,384	552	535	7,860	11,879
獨立非執行董事								
何耀瑜	240	240	-	-	-	-	240	240
高明東	240	240	-	-	-	-	240	240
吳志彬(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-
單喆愨(附註(ii))	240	240	-	-	-	-	240	240
	720	720	-	-	-	-	720	720
	1,680	1,680	6,348	10,384	552	535	8,580	12,599

附註：

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

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

年內，本集團並無向董事支付酬金以吸引彼等加盟本集團、作為加盟本集團時之獎金，或作為離職之賠償。年內，一名(二零二零年：無)董事同意放棄酬金約3,582,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

9. 員工成本 (續)

(b) 五名最高酬金人士

本集團五名最高酬金人士中，其中兩名(二零二零年：三名)為本公司董事，彼等之酬金載於上文附註9(a)之披露資料內。餘下三名(二零二零年：兩名)並非本公司董事或主要行政人員之人士之酬金詳情如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及津貼	4,031	3,290
退休福利計劃供款	425	184
	4,456	3,474

並非本公司董事或主要行政人員而薪酬在以下範圍內之最高酬金僱員人數如下：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	1
	3	2

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

10. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備折舊(附註17)	15,353	14,243
使用權資產折舊(附註18)	2,087	2,150
核數師酬金	2,768	2,768
所提供酒店業務之存貨成本	11,043	6,158
貿易及其他應收賬款以及應收貸款之 預期信貸虧損撥備淨額	51,660	14,431
商譽之已確認減值虧損(附註20)	—	91,454
物業、廠房及設備之已確認減值虧損(附註17)	38,120	—
短期租賃付款	281	259
低價值資產租賃相關開支	35	35
投資物業公平值變動(附註16)	43,373	57,256
生物資產之公平值變動減銷售成本產生之收益(附註22)	(380)	(1,123)
投資物業租金收入總額(附註7)	(31,918)	(47,831)
減：年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	1,094	1,784
	(30,824)	(46,047)

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

11. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
利息：		
— 銀行借貸	563	981
— 其他借貸	65,428	92,720
— 租賃負債	98	212
應付一間關聯公司款項之推算利息	40,416	4,122
	106,505	98,035

12. 稅項抵免

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
中國企業所得稅		
— 即期稅項開支	(5,082)	(2,419)
— 過往年度超額撥備	—	1,759
	(5,082)	(660)
遞延稅項(附註31)	20,090	15,117
	15,008	14,457

香港利得稅

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%徵稅，超過2,000,000港元的溢利將按16.5%徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

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

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

12. 稅項抵免 (續)

中國企業所得稅

於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本公司所有於中國成立之附屬公司須按各公司應課稅收入的25%或各公司應課稅收入之優惠企業所得稅稅率(按照相關中國所得稅規則及規例釐定)繳納中國企業所得稅。

印尼企業稅

年內，於印尼營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零二零年：25%)。由於印尼附屬公司並無產生估計應課稅溢利，因此於該兩個年度均無確認印尼企業稅。

玻利維亞企業稅

年內，於玻利維亞營運之附屬公司之適用企業稅率為25%(二零二零年：25%)。

根據綜合損益表將稅項抵免與稅前虧損進行對賬如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅前虧損	(150,099)	(543,568)
按有關國家之當地適用稅率計算之稅項	(35,434)	(126,464)
不可扣稅支出之稅務影響	38,086	93,525
毋須課稅收入之稅務影響	(46,795)	(740)
未確認稅項虧損之稅務影響	29,135	17,463
過往年度超額撥備	-	1,759
本年度稅項抵免	(15,008)	(14,457)

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

13. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損所用之本公司擁有人應佔本年度虧損	135,055	529,070

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均股數	7,294,369,363	7,294,369,363

由於本公司截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度並無發行在外之潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

14. 按公平值計入損益表（「按公平值計入損益表」）之金融資產之收益／（虧損）淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按公平值計入損益表之金融資產之未變現收益／（虧損）淨額 （附註25）	93,116	(282,878)

15. 股息

本公司董事不建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派付任何股息（二零二零年：無）。

16. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
公平值		
年初	1,155,100	1,282,094
公平值變動	(43,373)	(57,256)
匯兌調整	95,301	(69,738)
年末	1,207,028	1,155,100
投資物業公平值變動之未變現虧損	(43,373)	(57,256)

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

附註：

- (a) 本集團根據經營租賃出租多處辦公室，租金按月收取。初始租賃期一般為一至十年(二零二零年：一至十年)，僅承租人有單方面權利將租期延長至初始期限之後。大多數租賃合約包含市場檢討條款，以防承租人行使延期選擇權。
- (b) 由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而承擔外幣風險。租賃合約並無包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。
- (c) 本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之投資物業乃按公平值模式計量，並分類及入賬作投資物業。
- (d) 本集團投資物業於二零二一年及二零二零年三月三十一日之公平值，分別按獨立專業估值師戴德梁行及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於相關日期所進行估值釐定。該等公司均與本集團概無關連，且擁有相關地區類似物業的近期估值經驗，並均為香港測量師學會成員。估值乃經參考相近地區及條件的類似物業之交易價格市場證據後達致。
- (e) 公平值乃根據直接比較法及／或收入法釐定。直接比較法乃就近期同類物業之市場銷售案例與估值物業進行比較分析，假設各項該等物業可按其現況交吉出售，並經參考相關市場所得可資比較銷售案例。收入法依據所有可出租物業單位之市值租金，並經參考可出租單位以及出租其他鄰近地區之同類物業所得租金進行評估。所採納資本化率乃經參考估值師就當地同類物業觀察得出之收益率，並根據估值師對相關物業特有因素作出調整。年內，估值技術概無變動。
- (f) 本集團投資物業按公平值分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港之投資物業，按以下方式持有：		
長期租賃	25,100	25,100
中國之投資物業，按以下方式持有：		
中期租賃	1,181,928	1,130,000
	1,207,028	1,155,100

- (g) 賬面值約72,690,000港元(二零二零年：631,766,000港元)之投資物業已作為取得授予本集團之融資之抵押。
- (h) 本集團金額約903,532,000港元(二零二零年：1,040,597,000港元)之投資物業乃按經營租賃租出。
- (i) 公平值計量

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

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

本集團管理人員於各報告期末分析公平值變動。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

附註：(續)

(i) 公平值計量 (續)

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

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
於二零二一年三月三十一日				
香港	-	25,100	-	25,100
中國	-	-	1,181,928	1,181,928
	-	25,100	1,181,928	1,207,028
於二零二零年三月三十一日				
香港	-	25,100	-	25,100
中國	-	-	1,130,000	1,130,000
	-	25,100	1,130,000	1,155,100

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉移。

以第三級公平值計量之投資物業結餘變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	1,130,000	1,255,294
公平值變動	(43,373)	(55,556)
匯兌調整	95,301	(69,738)
於年末	1,181,928	1,130,000

有關根據公平值第二級之公平值計量資料：

概述	二零二一年 公平值 千港元	二零二零年 公平值 千港元	估值技術	重大不可觀察輸入值範圍	
				單位價格	單位價格
香港之住宅單位	25,100	25,100	市場比較法	每平方米 205,000 港元 (二零二零年：205,000 港元)	

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

概述	二零二一年 公平值 千港元	二零二零年 公平值 千港元	估值技術	重大不可觀察輸入值範圍	
				日租金	資本化率
中國之商務物業	1,181,928	1,130,000	結合直接比較法及 收入法	每平方米人民幣 7.5 元 至人民幣 9.9 元 (二零二零年：人民幣 7.5 元至人民幣 10.7 元)	2.75% 至 6.25% (二零二零年： 2.75% 至 6.25%)

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 千港元	在建工程 千港元	酒店物業 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	傢俬 及裝置 千港元	設備、汽車 及其他 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一九年四月一日	368,087	5,230	542,588	5,385	11,700	36,214	969,204
添置	3,875	-	-	4,231	-	4,947	13,053
匯兌調整	-	-	(30,144)	(40)	(539)	(166)	(30,889)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	371,962	5,230	512,444	9,576	11,161	40,995	951,368
添置	-	-	-	2,868	-	210	3,078
收購一間附屬公司(附註34)	4,798	-	-	202	-	-	5,000
轉撥	-	(5,230)	-	5,230	-	-	-
匯兌調整	-	-	40,351	57	773	238	41,419
於二零二一年三月三十一日	376,760	-	552,795	17,933	11,934	41,443	1,000,865
累計折舊及減值							
於二零一九年四月一日	-	-	57,353	5,385	9,844	6,296	78,878
本年度支出	-	-	12,915	-	249	1,079	14,243
匯兌調整	-	-	(209)	(40)	(174)	(141)	(564)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	-	-	70,059	5,345	9,919	7,234	92,557
本年度支出	-	-	13,066	1,232	249	806	15,353
減值	31,604	-	-	6,516	-	-	38,120
匯兌調整	-	-	6,379	57	682	211	7,329
於二零二一年三月三十一日	31,604	-	89,504	13,150	10,850	8,251	153,359
賬面值							
於二零二一年三月三十一日	345,156	-	463,291	4,783	1,084	33,192	847,506
於二零二零年三月三十一日	371,962	5,230	442,385	4,231	1,242	33,761	858,811

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備 (續)

附註：

- (a) 並無酒店物業已被抵押以取得授予本集團之其他借貸(二零二零年：賬面值442,385,000港元)。
- (b) 截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團酒店物業乃於中國以中期租賃持有。
- (c) 賬面值約152,473,000港元(二零二零年：145,860,000港元)的永久業權土地已被抵押以取得授予本集團之銀行借貸。
- (d) 由於當前不穩局勢，本集團管理層認為出現減值跡象並進行減值評估，永久業權土地及租賃樓宇裝修的可收回金額乃按公平值減銷售成本釐定。可收回金額乃單獨估計。倘類似其他固定資產並無活躍市場之現行價格，本集團考慮資料時會參考獨立估值師根據折舊重置成本(「折舊重置成本」)法進行的估值。折舊重置成本法須評估其他固定資產現行用途的市值及估計其他固定資產的新重置成本，隨後對其作出扣減以就實際損耗及所有形式之陳舊及優化計提撥備。
- (e) 公平值計量

有關根據公平值第三級之公平值計量資料：

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

18. 租賃

(a) 使用權資產

	辦公室物業 千港元
於二零一九年四月一日	5,272
折舊開支	(2,150)
租賃註銷	(153)
匯兌調整	(12)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	2,957
折舊開支	(2,087)
於二零二一年三月三十一日	870

(b) 應付租賃負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
— 一年內	757	2,197
— 一年以上但不超過兩年	—	757
	757	2,954

用於租賃負債的加權平均增量借款利率為5%（二零二零年：5%）。

於本年度，本集團就其營運租賃一間辦公室。租賃合約按固定租期3年（二零二零年：3至4年）訂立。於釐定租期及評估不可撤回期間的長短時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

截至二零二一年三月三十一日止年度，租賃現金流出總額為約2,611,000港元（二零二零年：2,362,000港元）。該金額包括租賃負債的本金及利息部分付款、短期租賃付款及低價值資產。該等金額可於經營或融資現金流量呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

19. 採礦權

千港元

成本

於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日、 二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日	1,227,344
--	-----------

累計攤銷及減值

於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日、 二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日	1,048,680
--	-----------

賬面值

於二零二一年三月三十一日	178,664
於二零二零年三月三十一日	178,664

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

採礦權以生產單位法，根據總探明及概算儲量，基於採礦權具有有限可使用年期20年及有效期於二零三一年十一月十八日屆滿並可選擇續期最多十年(可分兩次延期，每次五年)之假設，予以攤銷，直至所有探明及概算儲量均已採罄。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，管理層認為礦山仍未開展商業生產，因此，並無於該兩個年度計提攤銷撥備。

本公司董事已審閱採礦權的賬面值，於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度的綜合損益表中並無確認減值虧損。

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

	二零二一年	二零二零年
所採納的錳礦石基準價(每噸美元)(附註(a))	151.00 美元	158.00 美元
稅前貼現率(附註(b))	14%	14%

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

19. 採礦權 (續)

附註：

- (a) 截至二零二一年三月三十一日止年度，所採納錳礦石基準價乃參照南非錳礦石指數 (South Africa Manganese Ore Index) 而作出估計。已就錳礦石基準價估計假設溢價率。

截至二零二零年三月三十一日止年度，所採納錳礦石基準價乃參照由本公司擁有95%的附屬公司PT. Satwa Lestari Permai (作為賣方) 與一名獨立第三方 (作為買方) 所訂立的買賣協議而作出估計。概無就五年以上期間之錳礦石基準價估計假設任何增長率。

- (b) 於該兩個年度均無採礦權已被抵押以取得授予本集團之一般銀行融資。

20. 商譽

千港元

成本

於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日、二零二零年四月一日及

二零二一年三月三十一日

102,747

累計減值虧損

於二零一九年四月一日

11,293

減值

91,454

於二零二零年三月三十一日、二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日

102,747

賬面值

於二零二一年三月三十一日

—

於二零二零年三月三十一日

—

包括商譽之現金產生單位之減值測試

現金產生單位之可收回金額按所計算之使用價值而釐定。使用價值計算之主要假設涉及有關期間之貼現率、增長率及售價與直接成本之預期變動。本公司董事使用目前市場對金錢時間價值及現金產生單位之特定風險所作評估之稅前利率，對貼現率進行估計。增長率並無超出現金產生單位經營之業務之長期平均增長率，而售價及直接成本之變動則根據以往慣例及對市場未來變化之預測而釐定。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，鑒於新冠疫情在未來數年將對經濟產生嚴重影響，本公司董事因此認為對三個現金產生單位的商譽減值測試所作的現金流量預測產生不利影響。故此，酒店業務、物業投資業務及農業業務這三個現金產生單位的可收回金額低於賬面值。因此，本集團就商譽作出約91,454,000港元的全數減值撥備。

20. 商譽(續)

酒店業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團按管理層批准之最近期財政預算得出之現金流量預測，對五年期內酒店業務之現金產生單位進行減值測試。編製超出五年期之現金流量使用的增長率乃基於酒店業務之預測增長，當中計及酒店經營之行業增長率、過往經驗及中長期增長目標。15.7%之貼現率乃用於編製現金流量預測，以反映目前市場對金錢時間價值之評估及酒店業務之特定風險。使用價值計算的另一主要假設及輸入值是毛利率，其乃根據估計業績、管理層期望及市場狀況來釐定。

物業投資業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團按管理層批准之最近期財政預算得出之現金流量預測，對五年期內物業投資業務之現金產生單位進行減值測試。編製超出五年期之現金流量使用的增長率乃基於物業投資業務之預測增長，當中計及物業投資經營之行業增長率、過往經驗及中長期增長目標。16.3%之貼現率乃用於編製現金流量預測，以反映目前市場對金錢時間價值之評估及物業投資業務之特定風險。使用價值計算的另一主要假設及輸入值是預算收入增長率，其乃根據估計業績、管理層期望及市場狀況來釐定。

農業業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團按管理層批准之最近期財政預算得出之現金流量預測，對五年期內農業業務之現金產生單位進行減值測試。編製超出五年期之現金流量乃基於農業業務之預測增長，當中計及農業業務之行業增長率、過往經驗及中長期增長目標。16.8%之貼現率乃用於編製現金流量預測，以反映目前市場對時間價值之估計及農業業務之特定風險。與現金流入／流出(包括預期收入及直接成本)之估計有關的使用價值計算的其他主要假設及輸入值，乃根據估計業績、管理層期望及未來業務計劃來釐定。

21. 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
成品	6,557	6,463

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

22. 生物資產

生物資產之變動列示如下：

	母牛及公牛 千港元	育成牛及犏牛 千港元	大豆 千港元	大米 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	2,574	1,668	12,442	1,267	17,951
因購買增加	742	1,742	11,795	771	15,050
因飼養／種植增加 (包括飼養成本及其他)	-	574	7,375	637	8,586
因銷售／收成減少	(350)	-	(19,816)	(1,904)	(22,070)
因死亡減少	(97)	(42)	-	-	(139)
轉撥	1,811	(1,811)	-	-	-
公平值變動減銷售成本	695	(1,038)	1,011	455	1,123
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	5,375	1,093	12,807	1,226	20,501
因收購一間附屬公司增加(附註34)	785	49	-	-	834
因購買增加	929	206	11,656	690	13,481
因飼養／種植增加 (包括飼養成本及其他)	-	1,378	5,352	2,045	8,775
因銷售／收成減少	(239)	(1,818)	(17,147)	(2,817)	(22,021)
因死亡減少	(76)	(91)	-	-	(167)
轉撥	422	(422)	-	-	-
公平值變動減銷售成本	386	959	(1,469)	504	380
於二零二一年三月三十一日	7,582	1,354	11,199	1,648	21,783

生物資產數目列示如下：

	二零二一年	二零二零年
母牛及公牛	1,898	1,321
育成牛及犏牛	807	604
	2,705	1,925
大豆(公頃)	4,029	4,178
大米(公頃)	593	400
	4,622	4,578

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

22. 生物資產(續)

本集團承擔有關生物資產之若干風險及以下經營風險：

(a) 監管及環境風險

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

(b) 氣候、疾病及其他自然風險

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

估值師資格

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

牛隻價值

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

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

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

22. 生物資產 (續)

牛隻價值 (續)

此外，獨立外聘估值師已採納下列主要假設：

- (a) 玻利維亞的現行政治、法律及經濟狀況將不會發生重大變動；
- (b) 除玻利維亞稅務局公佈的稅務政策的建議變更外，現行稅法及當前的稅率將不會發生重大變動，而本集團將會遵守所有適用的稅務法律及法規；
- (c) 生物資產乃以均衡的飲食妥為餵飼，故可按正常的生長速度增重，同時獲得適當的獸醫護理；
- (d) 融資的可得性將不會對養殖生物資產構成限制；
- (e) 本集團用於進行其養牛業務的生產設施、系統及技術並無觸犯任何相關法規及法律；
- (f) 本集團已取得於玻利維亞進行養牛業務所需的所有政府許可證及批准或在取得該等許可證及批准方面將不存在障礙；
- (g) 生物資產並不涉及將會降低其於相關估值日期的公平值的任何負債、計息貸款及產權負擔；
- (h) 本集團將會獲得及挽留能夠勝任的管理層、主要人員、營銷及技術員工進行及支持其養牛業務；及
- (i) 估計公平值並不包括對可能影響生物資產公平值的任何特別融資或收入保證、特別稅項考慮或任何其他非一般利益的考慮。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

22. 生物資產(續)

公平值層級

本集團使用以下層級釐定及披露生物資產的公平值：

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

於二零二一年三月三十一日

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

於二零二零年三月三十一日

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
母牛及公牛	–	5,375	–	5,375
育成牛及犏牛	–	1,093	–	1,093
大豆	–	–	12,807	12,807
大米	–	–	1,226	1,226
生物資產總計	–	6,468	14,033	20,501

於本年度及上一年度，第2級與第3級之間並無轉移。

22. 生物資產(續)

生物資產的估值方法

i. 估值技術及假設

種類	公平值層級	估值技術及主要輸入值	重大可觀察輸入值
母牛及公牛、 育成牛及犏牛 (附註)	第2級	母牛及公牛、育成牛及犏牛的公平值為參考牛隻類似年紀、重量及性別所定的市價而釐定。	<p>犏牛當前市價為每頭236.78美元(二零二零年：每頭203.90美元)</p> <p>小公牛當前市價為每頭不適用(二零二零年：每頭418.10美元)</p> <p>育成牛當前市價為每頭464.44美元(二零二零年：每頭466.60美元)</p> <p>母牛當前市價介乎每頭512.79美元至608.05美元(二零二零年：介乎每頭568.00美元至660.80美元)</p> <p>公牛當前市價為每頭790.84美元(二零二零年：每頭775.00美元)</p> <p>註冊公牛當前市價為每頭1,125.92美元(二零二零年：不適用)</p>

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

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

期內，估值技術並無變動。估值採用之主要假設載列如下：

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

22. 生物資產(續)

生物資產的估值方法(續)

ii. 重大不可觀察輸入值

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

- 1) 於截至二零二一年三月三十一日止年度應用的折現率為6%(二零二零年：6%)。
- 2) 估計每公頃大豆及大米產量指大豆及大米的收成，預期產量分別為每公頃2.1噸(二零二零年：每公頃2.4噸)及每公頃3.5噸(二零二零年：每公頃3.5噸)。
- 3) 市價可變因素指本集團所產大豆及大米的每公頃估計市價。

	二零二一年		二零二零年	
	大豆	大米	大豆	大米
估計市價 (等於概約)	330 美元 (2,574 港元)	200 美元 (1,560 港元)	290 美元 (2,262 港元)	250 美元 (1,950 港元)

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

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

公平值計量乃基於上述生物資產之最高及最佳用途，而並不異於其實際用途。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收賬款及預付款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收賬款	5,181	10,091
其他應收賬款及預付款	223,674	220,204
	228,855	230,295
減：預期信貸虧損撥備淨額	(150,738)	(93,416)
	78,117	136,879
減：非流動部分	(390)	—
	77,727	136,879

本集團之貿易及其他應收賬款及預付款以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	20,449	19,691
人民幣(「人民幣」)	41,604	92,191
印尼盾(「印尼盾」)	315	—
美元(「美元」)	15,749	24,997
	78,117	136,879

貿易應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備前)基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	525	1,361
31至60日	—	64
61至90日	2,792	1,141
91至180日	—	6,709
超過180日	1,864	816
	5,181	10,091

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收賬款及預付款(續)

貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日	713	16
預期信貸虧損(撥回)/撥備淨額	(558)	698
匯兌調整	11	(1)
於三月三十一日	166	713

其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	–	75,746	18,005	93,751
— 預期信貸虧損撥備淨額	–	3,999	40	4,039
匯兌調整	–	(4,087)	(1,000)	(5,087)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	–	75,658	17,045	92,703
— 轉撥	4,616	(74,685)	70,069	–
— 預期信貸虧損(撥回)/撥備淨額	(2,655)	54,655	(1,075)	50,925
匯兌調整	–	82	6,862	6,944
於二零二一年三月三十一日	1,961	55,710	92,901	150,572

授予客戶的平均信貸期為60至90日(二零二零年：60至90日)。本集團並無就該等結餘持有任何其他抵押品或其他信貸加強工具。

減值評估之詳情載於附註40。

本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日之其他應收賬款及預付款(其中包括)如下：

- (i) 就收購位於中國之多個潛在自來水處理廠項目而支付其他應收賬款約151,679,000港元(二零二零年：104,049,000港元)；及
- (ii) 就收購土地而支付約390,000港元(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

24. 應收貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款	61,006	61,006
減：預期信貸虧損撥備淨額	(19,518)	(18,225)
	41,488	42,781

金額約61,006,000港元(二零二零年：61,006,000港元)以客戶提供之抵押品作抵押，並有固定還款期。

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日	18,225	8,531
預期信貸虧損撥備淨額	1,293	9,694
於三月三十一日	19,518	18,225

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

減值評估之詳情載於附註40。

25. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持作買賣：		
上市股本證券 — 中國，按公平值	720,279	578,384

按公平值計入損益表之金融資產變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日	578,384	911,924
因公平值變動產生的未變現淨收益／(虧損)(附註14)	93,116	(282,878)
匯兌調整	48,779	(50,662)
於三月三十一日	720,279	578,384

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

25. 按公平值計入損益表之金融資產(續)

本集團按公平值計入損益表之金融資產詳情如下：

於二零二一年三月三十一日

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

於二零二零年三月三十一日

股份代號	被投資公司名稱	所持股份數目	本集團之 持股百分比	投資成本 千港元 (附註(1))	於二零二零年	於二零二零年	於二零二零年
					三月三十一日 之市值 千港元 (附註(1))	三月三十一日 佔本集團淨 資產之百分比	截至二零二零年 三月三十一日 止年度公平值 變動未變現虧損 千港元
600187	黑龍江國中(附註(2))	227,312,500	13.74%	270,437	578,384	29.07%	(282,878)

附註：

- 上表所示投資成本及於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日之市值及投資之未變現收益／(虧損)受外幣匯率調整及四捨五入調整所限。因此，所示匯總數字未必是前列數字之算術總和。於二零二一年三月三十一日，黑龍江國中的投資公平值約為人民幣597,832,000元(相當於約720,279,000港元)(二零二零年：約人民幣520,546,000元(相當於約578,384,000港元))。於二零二一年三月三十一日，於黑龍江國中的投資成本約為人民幣243,394,000元(相當於約293,246,000港元)(二零二零年：約人民幣243,394,000元(相當於約270,437,000港元))。
- 黑龍江國中主要從事污水處理、供水及提供環境科技服務，其已發行股份於上海證券交易所上市。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團所持股份數目並無變動。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度概無收取任何股息。根據黑龍江國中最新發佈的經審核財務報表，該公司於二零二零年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣3,445,691,000元(相當於約4,151,434,000港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,452,081,000元(相當於約3,835,646,000港元))。截至二零二零年十二月三十一日止年度，黑龍江國中錄得收益約人民幣379,101,000元(相當於約456,748,000港元)及溢利約人民幣27,292,000元(相當於約32,882,000港元)(二零一九年：收益人民幣537,836,000元(相當於約597,596,000港元)及溢利約人民幣22,445,000元(相當於約24,939,000港元))。
- 於二零二一年三月三十一日，賬面值約719,289,000港元(二零二零年：577,589,000港元)之按公平值計入損益表之金融資產已抵押作為本集團獲授貸款融資之擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

26. 現金及現金等值物

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及銀行結餘	33,413	16,188

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零二一年三月三十一日，以人民幣計值之現金及現金等值物約25,757,000港元(二零二零年：13,936,000港元)位於中國。人民幣並非可自由兌換之貨幣，而資金匯出中國受中國政府實施之外匯管制措施所規限。

27. 貿易及其他應付賬款及已收按金

貿易及其他應付賬款以及已收按金之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付賬款	14,385	11,319
其他應付賬款及已收按金	61,205	59,690
	75,590	71,009

本集團之貿易及其他應付賬款以及已收按金以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	27,379	16,212
人民幣	30,132	35,275
印尼盾	6,052	–
美元	12,027	19,522
	75,590	71,009

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

27. 貿易及其他應付賬款及已收按金(續)

貿易應付賬款基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	2,369	7,346
31至60日	3,098	445
超過60日	8,918	3,528
	14,385	11,319

供應商授予的平均信貸期為30至60日(二零二零年：30至60日)。

本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日之其他應付賬款及已收按金(其中包括)如下：

- (i) 應付利息金額約5,274,000港元(二零二零年：15,091,000港元)；
- (ii) 收到來自黑龍江國中的裝修開支按金約6,386,000港元(二零二零年：5,889,000港元)；及
- (iii) 應付本公司一名董事款項約8,543,000港元(二零二零年：1,373,000港元)，乃無抵押、無擔保、免息且須按要求償還。

28. 應付一間關聯公司款項

於二零二一年三月三十一日，應付一間關聯公司款項賬面值約202,075,000港元(二零二零年：137,935,000港元)指上海鵬欣(集團)有限公司(「上海鵬欣」，由本公司主要股東、執行董事兼主席姜照柏先生(「姜先生」)控制)取得本金額約240,964,000港元(二零二零年：170,580,000港元)之無抵押、無擔保及免息貸款，將於二零二二年十二月三十一日到期償還。該貸款採用實際利率法按攤銷成本列賬。所用實際年利率為10.6厘(二零二零年：12.9厘)。該貸款本金額與於初步確認時之公平值之差額約43,907,000港元(二零二零年：36,767,000港元)已列作視作一名主要股東出資。

於二零二一年三月三十一日，應付一間關聯公司款項本金額約703,076,000港元(二零二零年：零)指上海鵬欣所提供無抵押、無擔保、免息且須按要求償還的貸款。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

29. 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預收客戶訂金	–	1,255

附註：

- (i) 酒店經營的合約負債指預收客戶的訂金。
- (ii) 影響已確認合約負債金額的一般付款條款如下：

當本集團於提供酒店業務前收到按金，將在合約開始時產生合約負債，直至特定合約的已確認收入超出按金金額。

合約負債變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日	1,255	443
因於年內確認計入年初合約負債之收益而令合約負債減少	(1,255)	(443)
因於年內就於年末提供酒店業務收取訂金而令合約負債增加	–	1,255
於三月三十一日	–	1,255

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

30. 銀行及其他借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸，有抵押(附註(i))	6,998	11,075
其他借貸，有抵押(附註(ii))	17,000	654,222
其他借貸，無抵押	16,000	15,000
借貸總額	39,998	680,297
須償還賬面值：		
一年內	36,340	675,594
一年以上但不超過兩年期內	1,045	1,045
兩年以上但不超過五年期內	2,613	3,135
五年以上期內	—	523
	39,998	680,297
減：		
於流動負債下呈列的不需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	(3,340)	(339,705)
於流動負債下呈列的需要根據按要求還款條款一年內到期的款項	(33,000)	(335,889)
非流動負債下呈列的款項	3,658	4,703

附註：

- (i) 銀行借貸根據協定償還時間表按6.0%固定年利率(二零二零年：6.0%)分8年之分期付款期償還，由永久業權土地作擔保。
- (ii) 截至二零二一年三月三十一日止年度，其他借貸按固定年利率5.25%至13.50%(二零二零年：年利率5.25%至13.0%)計息。

截至二零二一年三月三十一日止年度，賬面值約696,385,000港元(二零二零年：514,333,000港元)的其他借貸已償還及已就新造其他借貸約6,000,000港元(二零二零年：345,333,000港元)訂立協議。賬面值約為17,000,000港元(二零二零年：654,222,000港元)之其他借貸以本集團之投資物業作抵押(二零二零年：以本集團於中國之投資物業、酒店物業、本集團按公平值計入損益表及本公司和一間關聯公司的公司擔保作抵押，並以本公司若干直接及間接全資附屬公司的股權及股份作為抵押)。

本集團之借貸以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	33,000	27,000
人民幣	—	642,222
美元	6,998	11,075
	39,998	680,297

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

31. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及其變動情況：

	重估投資物業 千港元	收購附屬公司 產生之 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	49,116	77,723	126,839
計入綜合損益表(附註12)	(13,889)	(1,228)	(15,117)
匯兌調整	(2,728)	(1,522)	(4,250)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	32,499	74,973	107,472
收購一間附屬公司(附註34)	–	1,054	1,054
計入綜合損益表(附註12)	(10,844)	(9,246)	(20,090)
匯兌調整	2,741	2,332	5,073
於二零二一年三月三十一日	24,396	69,113	93,509

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

31. 遞延稅項負債(續)

於報告期末，本集團未動用的稅項虧損約為354,197,000港元(二零二零年：228,581,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源無法預測，故並未就稅項虧損約86,280,000港元(二零二零年：57,145,000港元)(到期日披露於下表)確認遞延稅項資產。其他虧損可無限期結轉。

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
二零二二年	38,252	38,252
二零二三年	60,707	60,707
二零二四年	28,969	28,969
二零二五年	100,653	100,653
二零二六年	98,917	-
	327,498	228,581

32. 股本

	股份數目		面值	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已發行及繳足普通股：				
於年初及年末	7,294,369,363	7,294,369,363	2,664,298	2,664,298

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

33. 購股權

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

根據購股權計劃，股份之認購價由董事釐定，惟認購價不得低於下列三者中最高者：(i) 於建議授予購股權日期（該日須為交易日）聯交所每日報價表所報之股份收市價；(ii) 於緊接建議授予購股權日期前五個交易日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(iii) 一股股份之面值。

於任何十二個月期間內，按購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股本之1%（「個人限額」）。在截至另行授出購股權之日止（包括該日在內）任何十二個月期間內再授超過個人限額之購股權，須向股東發出通函及於本公司之股東大會上獲得股東批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

於報告期末，根據購股權計劃已授出而未行使的購股權獲行使後可予發行的股份數目為零（二零二零年：零），佔當日本公司已發行股份的0%（二零二零年：0%）。

34. 收購一間附屬公司

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

所轉讓代價

	千港元
現金	5,070
	5,070

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

34. 收購一間附屬公司(續)

所轉讓代價(續)

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

於收購日期已收購資產及已確認負債

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

產生自收購業務的議價購買

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

該收購對本集團業績的影響

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

收購Irricobol的現金流出淨額

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		809	1,058
使用權資產		870	2,957
於附屬公司的權益		560,989	483,488
		562,668	487,503
流動資產			
其他應收賬款及預付款		19,785	18,344
現金及現金等值物		711	949
		20,496	19,293
總資產		583,164	506,796
權益			
股本	32	2,664,298	2,664,298
儲備	35(b)	(2,675,121)	(2,728,369)
		(10,823)	(64,071)
非流動負債			
租賃負債		–	757
		–	757
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金		28,027	17,731
租賃負債		757	2,197
應付附屬公司之款項		532,203	523,182
其他借貸		33,000	27,000
		593,987	570,110
總負債		593,987	570,867
總權益及負債		583,164	506,796
流動負債淨額		(573,491)	(550,817)
總資產減流動負債		(10,823)	(63,314)
負債淨額		(10,823)	(64,071)

由董事會於二零二一年六月二十九日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：

姜照柏
董事

林長盛
董事

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

35. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本公司儲備變動如下：

	實繳盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日	1,342,477	(1,482,756)	(140,279)
本年度虧損	–	(2,588,090)	(2,588,090)
本年度全面虧損總額	–	(2,588,090)	(2,588,090)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	1,342,477	(4,070,846)	(2,728,369)
本年度溢利	–	53,248	53,248
本年度全面收益總額	–	53,248	53,248
於二零二一年三月三十一日	1,342,477	(4,017,598)	(2,675,121)

36. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本年度賺取之物業租金收入約為31,918,000港元(二零二零年：47,831,000港元)。持有之物業有一至十年之租戶承諾。

於報告期末，本集團與租戶就以下租賃應收之未貼現租賃付款訂約：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	26,647	26,607
於第二年	17,741	21,801
於第三年	11,081	17,980
於第四年	10,136	14,720
於第五年	9,077	12,289
五年後	5,111	15,843
	79,793	109,240

37. 退休福利計劃

- (a) 本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為根據香港僱傭條例僱用之僱員，設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃規定，本集團及其僱員須各自按特定比率向計劃供款，並視乎相關收入水平而定。本集團向強積金計劃作出之供款在有關供款根據強積金計劃規定成為應付時於損益中扣除。
- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。本公司中國附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為福利提供資金。本集團於退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出供款。
- (c) 根據當地勞工規則及規例，本集團於香港以外僱用之僱員獲適用當地退休福利計劃保障。

38. 重大關連人士交易

除於綜合財務報表其他部分披露者外，於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 主要管理人員之酬金

主要管理人員之酬金（包括支付予本公司董事及高級人員之金額）如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他短期福利	8,028	12,064
退休福利計劃供款	552	535
	8,580	12,599

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

38. 重大關連人士交易 (續)

(b) 來自一間關聯公司之租金收入

租金收入包括已收及應收一間關聯公司之款項如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租金收入		
沃華商業管理(上海)有限公司(「沃華」)(附註)	-	15,050

附註：姜先生於沃華擁有實益權益。有關租金擔保協議已於二零一九年八月到期。

(c) 付予一間關聯公司之管理費

管理費包括已付及應付一間關聯公司之款項如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
管理費		
上海春川物業服務有限公司(「上海春川」)(附註)	1,153	1,924

附註：姜先生於上海春川擁有實益權益。

(d) 應付一間關聯公司款項之推算利息

應付一間關聯公司款項之已確認推算利息如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上海鵬欣(附註)	40,416	4,122

附註：姜先生於上海鵬欣擁有實益權益。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 融資活動產生之負債對賬

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

	租賃負債 (附註18) 千港元	銀行借貸 (附註30) 千港元	其他借貸 (附註30) 千港元	應付利息 (附註27) 千港元	應付一間 關聯公司 款項 (附註28) 千港元	總計 千港元
於二零一九年三月三十一日	-	6,794	887,112	18,865	-	912,771
初始應用香港財務報告準則第16號	5,272	-	-	-	-	5,272
於二零一九年四月一日	5,272	6,794	887,112	18,865	-	918,043
匯兌調整	(13)	-	(48,890)	(523)	-	(49,426)
利息開支	212	981	-	92,720	4,122	98,035
租賃註銷	(155)	-	-	-	-	(155)
償還租賃負債	(2,362)	-	-	-	-	(2,362)
已付利息	-	(981)	-	(95,971)	-	(96,952)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	-	(36,767)	(36,767)
新籌措銀行及其他借貸	-	14,606	345,333	-	-	359,939
來自一間關聯公司貸款	-	-	-	-	170,580	170,580
償還銀行及其他借貸	-	(10,325)	(514,333)	-	-	(524,658)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	2,954	11,075	669,222	15,091	137,935	836,277
匯兌調整	-	-	54,163	1,272	11,631	67,066
利息開支	98	563	-	65,428	40,416	106,505
償還租賃負債	(2,295)	-	-	-	-	(2,295)
已付利息	-	(563)	-	(76,517)	-	(77,080)
視作來自一名主要股東之出資	-	-	-	-	(43,907)	(43,907)
新籌措銀行及其他借貸	-	2,295	6,000	-	-	8,295
來自一間關聯公司貸款	-	-	-	-	759,076	759,076
償還銀行及其他借貸	-	(6,372)	(696,385)	-	-	(702,757)
於二零二一年三月三十一日	757	6,998	33,000	5,274	905,151	951,180

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理

財務風險管理目標及政策

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

金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	119,292	171,723
按公平值計入損益表之金融資產	720,279	578,384
金融負債		
攤銷成本	1,019,541	890,377

財務風險因素

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

本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層監控外幣風險並會在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

敏感度分析

於報告期末，所有其他可變因素保持不變，港元兌人民幣匯率出現合理可能變動5%，人民幣兌港元貶值5%，以下的正數表示稅後虧損及其他權益減少，反之亦然。本集團之稅後虧損及權益減少約55,000港元(二零二零年：55,000港元)。

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團以外幣計價的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣	12	16	1,328	1,332

(ii) 利率風險

本集團承受與定息銀行及其他借款(詳情參見附註30)、租賃負債(詳情參見附註18)及定息應收貸款(詳情參見附註24)有關之公平值利率風險。本集團承受與浮息銀行結餘(詳情參見附註26)有關之現金流量利率風險及本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團之港元及美元計值借款所產生之銀行結餘利率波動。本集團有意按固定利率持有借款。本集團透過根據利率水平及前景評估任何利率波動產生的潛在影響管理其利率風險。管理層將檢討定息借款的比例，並確保其處於合理範圍內。

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

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

(iii) 定價風險

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

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末面對之股本價格風險而釐定。

倘相關股本工具之價格上升或下跌5%，本集團之稅後虧損將減少／增加約27,010,000港元(二零二零年：稅後虧損減少／增加約21,689,000港元)，主要來自按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動。

(b) 信貸風險

倘交易方於二零二一年及二零二零年三月三十一日無法履行其就各已確認金融資產類別之責任，則本集團之最高信貸風險為有關資產之賬面值。

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

本集團面臨集中信貸風險，蓋因貿易應收賬款總額的64.0%(二零二零年：22.7%)及68.5%(二零二零年：82.6%)分別來自本集團的最大客戶及五大客戶。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

此外，本集團根據預期信貸虧損模式按撥備矩陣對貿易應收賬款進行減值評估。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日就貿易應收賬款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

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

於二零二零年三月三十一日	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
0至30天	2.87	1,361	39
31至60天	1.56	64	1
61至90天	4.56	1,141	52
91至120天	8.17	2,937	240
121至180天	8.22	3,772	310
超過180天	8.70	816	71
		10,091	713

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日就其他應收賬款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

於二零二一年三月三十一日

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

於二零二零年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
全期預期信貸虧損	38.5	196,596	75,658
全期預期信貸虧損(信貸減值)	72.2	23,608	17,045
		220,204	92,703

下表提供有關本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日就應收貸款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

於二零二一年三月三十一日

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

於二零二零年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元
全期預期信貸虧損(信貸減值)	29.9	61,006	18,225

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

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

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

	加權 平均實際利率 %	按要求或 少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總合約未貼現	
							現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零二一年三月三十一日								
貿易及其他應付賬款	-	73,635	-	-	-	-	73,635	73,635
銀行及其他借貸	5.25-13.5	33,000	2,995	650	4,103	-	40,748	39,998
租賃負債	5.0	765	-	-	-	-	765	757
應付一間關聯公司款項	10.6	703,076	-	-	240,964	-	944,040	905,151
		810,476	2,995	650	245,067	-	1,059,188	1,019,541

	加權 平均實際利率 %	按要求或 少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總合約未貼現	
							現金流量 千港元	總賬面值 千港元
於二零二零年三月三十一日								
貿易及其他應付賬款	-	69,191	-	-	-	-	69,191	69,191
銀行及其他借貸	5.25-13.0	339,063	19,855	352,524	4,880	538	716,860	680,297
租賃負債	5.0	191	383	1,721	765	-	3,060	2,954
應付一間關聯公司款項	12.9	-	-	-	170,580	-	170,580	137,935
		408,445	20,238	354,245	176,225	538	959,691	890,377

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

須按要求償還之銀行及其他借貸計入上述到期日分析之「按要求或少於一個月」時間範圍內。於二零二一年三月三十一日，該等借貸之賬面值總額約達33,000,000港元(二零二零年：335,889,000港元)。經計及本集團之財務狀況後，董事相信貸款人不可能將行使其酌情權以要求即時還款。董事相信，該等借貸將於報告日期後一年內(二零二零年：一年內)根據貸款協議及融資函件所載預定還款日期償還。屆時，本金總額及利息現金流出約為35,836,000港元(二零二零年：346,051,000港元)，並將於一年內償還。

到期日分析－根據預定還款計劃須按要求 償還之銀行及其他借貸

	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零二一年 三月三十一日	35,836	-	-	-	35,836	33,000
二零二零年 三月三十一日	339,063	-	-	-	339,063	335,889

(d) 公平值計量

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

第一級： 相同資產或負債於活躍市場之報價(無調整)。

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

第三級： 輸入值為資產或負債不可觀察市場輸入值(即不可觀察輸入值)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(d) 公平值計量(續)

下表載列本集團於二零二一年及二零二零年三月三十一日按公平值計量之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於二零二一年三月三十一日 按公平值計入損益表之 金融資產	720,279	-	-	720,279
於二零二零年三月三十一日 按公平值計入損益表之 金融資產	578,384	-	-	578,384

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團按公平值計量之金融資產詳情載於綜合財務報表附註25內。

於報告期間，第一級、第二級及第三級之間概無重大轉移。

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

(e) 資本風險管理

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理(續)

財務風險因素(續)

(e) 資本風險管理(續)

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借貸(附註30)	39,998	680,297
應付一間關聯公司款項(附註28)	905,151	137,935
租賃負債(附註18)	757	2,954
減：現金及現金等值物(附註26)	(33,413)	(16,188)
債務淨額	912,493	804,998
總權益	2,014,463	1,989,547
資本負債比率	45.30%	40.46%

41. 主要附屬公司資料

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

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 繳足普通股/ 註冊資本	本公司所持 擁有權權益及投票權 百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零 二一年 港元 (另述除外) %	二零 二零年 %	二零 二一年 %	二零 二零年 %	
國中(天津)水務有限公司(附註i)	中國	人民幣900,000,000元	100	100	-	-	投資控股
上海欣竝投資有限公司(附註ii)	中國	人民幣650,000,000元	-	-	100	100	物業投資
成信國際有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	100	100	-	-	投資控股
龍堡物業有限公司	香港	100	-	-	100	100	投資控股
恒來投資有限公司	香港	100	99	99	1	1	物業投資
External Fame Limited	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	投資控股
北京龍堡物業管理有限公司(附註i)	中國	人民幣45,000,000元	-	-	100	100	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 繳足普通股/ 註冊資本 港元 (另述除外)	本公司所持 擁有權益及投票權 百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零 二一年 %	二零 二零年 %	二零 二一年 %	二零 二零年 %	
北京博雅宏遠物業管理有限公司 (附註i)	中國	人民幣20,000,000元	-	-	100	100	物業投資
奧美高資源有限公司	英屬處女群島	1美元	-	-	100	100	物業投資
捷源投資有限公司	香港	2	50	50	50	50	物業投資
國中財務(香港)有限公司	香港	10,000	-	-	100	100	提供融資服務
國中企業服務有限公司	香港	10,000	100	100	-	-	公司管理
潤中資源控股有限公司	香港	100	100	100	-	-	投資控股
Universe Glory Limited	英屬處女群島	50,000美元	-	-	100	100	天然資源投資
All Yield Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	-	-	100	100	天然資源投資
PT. Satwa Lestari Permai	印尼	5,000,000,000印尼盾	-	-	95	95	勘探、開採、 加工及銷售 錳資源
潤中酒店投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	100	100	-	-	投資控股
來富國際投資有限公司	香港	10,000	-	-	100	100	酒店投資
天富(上海)酒店管理有限公司(附註i)	中國	人民幣2,000,000元	-	-	100	100	酒店管理
鵬欣農業控股有限公司	英屬處女群島	100美元	100	100	-	-	投資控股
Sociedad Argopecuaria Argotanto S.A.	玻利維亞	12,000玻利維亞諾	-	-	100	100	飼養及銷售牛隻
Empresa Agropecuaria Novagro S.A.	玻利維亞	1,327,370美元	-	-	100	100	農業耕作
Agropecuaria Irricobol S.R.L	玻利維亞	10,000玻利維亞諾	-	-	100	-	飼養及銷售牛隻

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

41. 主要附屬公司資料(續)

附註：

- (i) 根據中國法律註冊為外資企業。
- (ii) 根據中國法律註冊為一人有限責任公司。

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非控股權益百分比	5%	5%
流動資產	392	359
非流動資產	179,006	179,133
流動負債	(19,502)	(18,871)
資產淨值	159,896	160,621
本公司擁有人應佔權益	121,994	122,683
非控股權益	37,902	37,938

擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司詳情

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	-	-
本年度虧損	(725)	(836)
以下各方應佔本年度虧損及全面虧損總額：		
本公司擁有人	(689)	(795)
非控股權益	(36)	(41)
	(725)	(836)
經營業務所用現金淨額	(28)	(13)

上述資料為集團內公司間對銷前金額。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度



42. 報告期後事項

於二零二一年五月二十七日，本公司之全資附屬公司國中(天津)水務有限公司(「國中天津」)與上海鵬欣、姜先生及姜雷先生(姜先生之兄弟)訂立出售協議，據此，國中天津已有條件同意出售而上海鵬欣、姜先生及姜雷先生已有條件同意購買合共227,312,500股黑龍江國中水務股份有限公司股份，總代價為人民幣534,184,375元(相當於約643,596,000港元)。根據上市規則，該交易構成本公司之主要及關連交易。交易詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十七日之公佈。

43. 比較數據

若干比較數據已重新分類以符合本年度列報方式。

44. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表已於二零二一年六月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

截至二零二一年三月三十一日止年度

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	127,093	137,199	78,064	89,912	67,951
稅前(虧損)/溢利	(150,099)	(543,568)	(628,770)	(678,636)	106,152
稅項抵免/(開支)	15,008	14,457	23,810	(97,237)	(5,386)
本年度持續經營業務(虧損)/溢利	(135,091)	(529,111)	(604,960)	(775,873)	100,766
本年度已終止經營業務虧損	-	-	-	-	(18,422)
本年度(虧損)/溢利	(135,091)	(529,111)	(604,960)	(775,873)	82,344
本公司擁有人	(135,055)	(529,070)	(600,252)	(775,807)	82,403
非控股權益	(36)	(41)	(4,708)	(66)	(59)
本年度(虧損)/溢利	(135,091)	(529,111)	(604,960)	(775,873)	82,344

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總資產	3,135,705	2,996,728	3,689,049	4,520,715	4,873,812
總負債	(1,121,242)	(1,007,181)	(1,104,393)	(1,373,254)	(1,230,414)
非控股權益	(37,902)	(37,938)	(37,979)	(42,687)	(42,753)
股東資金	1,976,561	1,951,609	2,546,677	3,104,774	3,600,645

主要物業概覽

地點	用途	租賃期
香港灣仔 會議展覽中心西翼 會景閣27樓17室	出租住宅物業	長期租賃
中國北京市東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈地庫1層、第1層至第2層 之零售部分，第3層至第12層之 88個寫字樓單位及地庫、第2層及 第3層之164個停車位	出租商務物業	中期租賃
中國上海 楊浦區五角場街道 黃興路1729號1至20層	酒店營運	中期租賃
中國上海 楊浦區五角場街道 黃興路1737號B2及B3層	出租停車位	中期租賃
中國上海 虹口區東大名路948號 白金灣廣場第一至三層14個零售單位	出租商務物業	中期租賃