



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37

2017
年報



目錄

	頁次
公司資料	2
董事簡介	4
董事總經理兼行政總裁報告書	6
董事會報告書	9
環境、社會及管治報告	18
企業管治報告	21
獨立核數師報告書	29
綜合損益及其他全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
綜合權益變動報表	37
綜合現金流量表	38
綜合財務報表附註	40
本集團擁有之主要物業表	107
五年財務概況	108

本年報之中文翻譯如有任何錯漏，應以英文為準。

註冊地點

香港

董事會

執行董事

邱達偉，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

邱美琪，LL.B.

邱華俊，B.Sc.

邱詠雅，B.A.

非執行董事

邱裘錦蘭，J.P.

邱達生，M.A.

獨立非執行董事

葉成慶，J.P.

吳永鏗

蔡偉石，MH，J.P.

公司秘書

郭兆文

法律顧問

胡關李羅律師行

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

授權代表

邱達偉，B.A.

郭兆文

審核委員會

吳永鏗(主席)

葉成慶，J.P.

蔡偉石，MH，J.P.

公司資料

薪酬委員會

蔡偉石，MH，J.P. (主席)

葉成慶，J.P.

吳永鏗

邱達偉，B.A.

提名委員會

葉成慶，J.P. (主席)

吳永鏗

蔡偉石，MH，J.P.

邱達偉，B.A.

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊及主要辦事處

香港灣仔

告士打道200號

新銀集團中心

19樓1902室

股份登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

上市地點

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

股份代號

00037

網址

www.tricor.com.hk/webservice/00037

董事簡介

董事會

執行董事

邱達偉先生，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

五十一歲。彼於一九八九年獲委任為本公司董事。彼為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。彼曾任香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司遠東控股國際有限公司(股份代號：00036)之執行董事，直至其辭任(於二零一五年十一月九日生效)。彼擁有多年經營遊樂場及娛樂事業之豐富經驗。彼乃邱裘錦蘭女士(非執行董事)之子，邱達生先生(非執行董事)及邱美琪小姐(執行董事)之弟。彼亦為邱華俊先生及邱詠雅小姐(均為執行董事)之父。

邱美琪小姐，LL.B.

彼於一九八九年獲委任為本公司董事。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。彼畢業於英國白金漢大學，並取得法律學士學位。彼擁有多年香港、中華人民共和國(「中國」)及海外之娛樂、電視及電影事業之豐富經驗。彼乃邱裘錦蘭女士(非執行董事)之女，邱達生先生(非執行董事)之妹，邱達偉先生(本公司執行董事、董事總經理兼行政總裁)之姊。彼亦為邱華俊先生及邱詠雅小姐(均為執行董事)之姑母。

邱華俊先生，B.Sc.

二十六歲。彼自二零一五年九月一日起獲委任為執行董事。彼亦為本公司一間附屬公司的董事。彼持有美國The Art Institute of California頒發之學士學位。彼乃邱達偉先生(本公司執行董事、董事總經理兼行政總裁)之子及邱詠雅小姐(執行董事)之兄。彼亦為邱裘錦蘭女士(非執行董事)之孫子、邱達生先生(非執行董事)及邱美琪小姐(執行董事)之侄子。

邱詠雅小姐，B.A.

二十四歲。彼自二零一五年九月一日起獲委任為執行董事。彼持有英國The University of the Arts London頒發之學士學位。彼乃邱達偉先生(本公司執行董事、董事總經理兼行政總裁)之女及邱華俊先生(執行董事)之妹。彼亦為邱裘錦蘭女士(非執行董事)之孫女、邱達生先生(非執行董事)及邱美琪小姐(執行董事)之侄女。

非執行董事

邱裘錦蘭女士，J.P.

七十七歲。彼於一九七九年獲委任為本公司董事。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。彼自一九七五年起擔任香港女童軍總會之名譽副會長。彼一直活躍於社交圈子，並於一九七七／七八年擔任仁濟醫院主席。彼乃新界婦孺福利會之創辦人。彼是裘錦秋中學三校法團校董會主席及校監，及九龍婦女福利會主席。彼自

董事簡介

一九八二年成為上海市政治協商會議常務委員會委員至二零零七年共任二十五年。自一九九七年起，彼亦擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。彼乃邱達生先生(非執行董事)、邱美琪小姐及邱達偉先生(均為執行董事)之母，邱華俊先生及邱詠雅小姐(均為執行董事)之祖母。

邱達生先生，M.A.

六十六歲。彼於一九七四年加入遠東集團，並於一九七九年獲委任為本公司董事。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。他是華威國際酒店集團之創辦人及會長。彼畢業於英國劍橋大學，並持有榮譽經濟碩士學位。彼乃邱裘錦蘭女士(非執行董事)之子，邱美琪小姐及邱達偉先生(均為執行董事)之兄。彼亦為邱華俊先生及邱詠雅小姐(均為執行董事)之伯父。

獨立非執行董事

葉成慶先生，J.P.

六十一歲。葉先生於一九九七年三月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會成員。彼持有香港大學法律學士學位及香港城市大學仲裁及紛爭解決之文學碩士學位。彼為香港執業律師逾三十年。葉先生為濱海投資有限公司(股份代號：02886)及栢能集團有限公司(股份代號：01263)之獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。

吳永鏗先生

六十四歲。吳先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會成員。彼為香港執業會計師及一間香港執業會計師事務所天健(香港)會計師事務所有限公司之董事總經理。吳先生亦為於聯交所上市之申萬宏源(香港)有限公司(前稱申銀萬國(香港)有限公司)(股份代號：00218)之獨立非執行董事。

蔡偉石先生，MH，J.P.

六十八歲。蔡先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席及審核委員會和提名委員會成員。蔡先生為聯交所上市公司創業集團(控股)有限公司(股份代號：02221)的獨立非執行董事。彼於一九九一年至一九九四年為香港深水埗區議會主席，於一九九四年至一九九七年為香港事務顧問，及於一九九五年至一九九八年為香港廣播事務管理局委員。彼曾為職業安全健康局副主席、能源諮詢委員會成員、消費者委員會委員、中國人民政治協商會議(第九屆至十二屆)廣州市政協委員香港中華總商會董事、廣州地區政協香港委員聯誼會副會長及香港從化聯誼會監事長。

董事總經理兼行政總裁報告書

業績

本人向遠東酒店實業有限公司(「本公司」)全體股東報告，截至二零一七年三月三十一日止年度本公司及其附屬公司(「本集團」)股東應佔經審核綜合虧損4,775,157港元(二零一六年：10,549,887港元)。

本公司董事不建議派發本年度之任何股息(二零一六年：無)。

業務回顧及展望

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團錄得整體收入約4,670萬港元(二零一六年：4,890萬港元)，及毛利約840萬港元(二零一六年：630萬港元)，與上年度比較分別減少約4.5%收入及增加約33.3%毛利。本公司擁有人應佔虧損約480萬港元(二零一六年：1,050萬港元)。

回顧年內，長洲華威酒店營業額下降至約1,780萬港元(二零一六年：1,890萬港元)，為集團貢獻約50萬港元溢利(二零一六年：270萬港元)。客房部及餐飲部錄得收入分別下跌約7.2%和3.5%。整體收入下降，加上營運成本上升，令長洲華威酒店的溢利貢獻較上年度減少。為了提供具質素的服務及增強市場競爭力，長洲華威酒店在本年度增撥資源於提升酒店網上訂房系統、網上媒體的推廣及內部翻新，造成營運成本的上升。

於中華人民共和國北京市的服務式物業收入錄得約2,610萬港元(二零一六年：2,850萬港元)，帶來約650萬港元溢利貢獻(二零一六年：270萬港元)。於北京的服務式物業出租溢利上升主要因為於回顧年內服務式物業和附帶設施的維修及保養費用減少所致。

證券投資及買賣方面，本集團錄得溢利約400萬港元(二零一六年：虧損200萬港元)，其中包括持作買賣之投資的公平值約330萬港元的增加(二零一六年：約240萬港元減少)。

本集團錄得約120萬港元投資物業公平值增加(二零一六年：約610萬港元)。

於二零一六年十二月，本集團以22,815,000港元作為代價，收購在香港新界擁有40幅農地的卓貴發展有限公司餘下50%權益，前為集團擁有50%權益的共同控制實體。完成交易後，卓貴發展有限公司成為本公司的全資附屬公司，有關交易詳情已載列於本公司日期為二零一六年十月二十四日、二零一六年十一月二十八日及二零一六年十二月五日的公告及二零一六年十一月十日的通函。

本集團將繼續尋找具有投資潛力的商業機會，長遠可擴闊本集團的收入基礎。

董事總經理兼行政總裁報告書

來年，香港酒店業市場環境繼續充滿挑戰。港元的相對強勢和其他國家與香港在旅遊業的競爭日益加劇，使遊客對來港購物及旅遊的吸引力下降。本集團會不斷緊密地留意市場變化，並主動回應。再者，本集團將繼續強化市場推廣，以拓展客戶基礎及提高服務質素以迎合客戶需求。

附屬公司之重大收購

於二零一六年十二月，本集團以22,815,000港元作為代價，收購卓貴發展有限公司餘下50%權益，後者為集團擁有50%權益的共同控制實體。完成收購後，卓貴發展有限公司成為本公司的全資附屬公司，有關交易詳情已載列於本公司日期為二零一六年十月二十四日、二零一六年十一月二十八日及二零一六年十二月五日的公告及二零一六年十一月十日的通函。

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共18,548,469港元(二零一六年：68,269,628港元)及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一六年：2,118,000港元)。所有現金以港元計值。

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為31,906,678港元(二零一六年：34,278,645港元)及未運用透支額約6,000,000港元(二零一六年：6,000,000港元)。所有未償還的銀行貸款及透支額以港元計值，按實際年利率介乎2.62%至2.75%計息。

於二零一七年三月三十一日，本集團並無任何外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具。

於二零一七年三月三十一日，股東資金總額約279,000,000港元(二零一六年：284,000,000港元)。故此，本集團於二零一七年三月三十一日之負債與資本比率(總銀行貸款數額對股東資金總額)約為11.4%(二零一六年：12.1%)。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，本公司已給予銀行共值18,000,000港元(二零一六年：18,000,000港元)之財務擔保，作為授予其附屬公司銀行信貸額之擔保，而若干附屬公司已動用了其中14,793,600港元(二零一六年：14,793,600港元)之信貸額。

資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一六年：無)。

環境政策及表現

本集團致力於透過在業務活動中倡導及採納綠色事業實現環境保護及可持續發展。本集團實施的措施包括(但不限於)鼓勵僱員重複使用已單面列印的紙張以減少紙張用量，在適當情況下評估打印是否必要及採用雙面列印方式。管理層將繼續審查本集團的綠色事業，將環境、健康及安全管理以及合規方面的考慮因素納入經營過程當中。

董事總經理兼行政總裁報告書

僱員

於二零一七年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一六年：70人)。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本集團亦會酌情發放花紅予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。

本人謹代表本公司董事會向各股東的無間支持表示至誠之謝意，並向本集團各員工就其貢獻、忠誠及辛勤服務深表謝忱。

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零一七年六月二十八日

董事會報告書

本公司董事（「董事」）將本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年三月三十一日止年度（「本年度」）之經審核財務報表及董事會報告書送呈各股東省覽。

主要業務及業務回顧

本公司之業務為投資控股及提供企業管理服務給附屬公司。各主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務分別載於綜合財務報表附註第 15、16 及 17 項。

有關本集團業務的公平審查，本集團於本年度內之表現討論及分析及關鍵財務表現指標以及對本集團業務可能發展的分析載於本年報第 6 至 8 頁「董事總經理兼行政總裁報告書」一節。該討論構成本報告之一部分。對本集團所面臨的主要風險及不明朗因素的描述分別載於綜合財務報表附註第 4 及 44(b) 項。

於本報告日期，董事概不知悉自回顧年度末以來發生任何影響本集團的重要事件且本公司並無知悉任何違反任何相關法律及規例而對其造成重大影響。

此外，有關本集團環境政策及表現的討論載於本年報第 7 頁的董事總經理兼行政總裁報告書內「環境政策及表現」一節並載列於本年報第 18 至 20 頁的環境、社會及管治報告內。

就持份者關係而言，本集團明瞭其客戶、供應商及僱員對長期業務發展的重要性，因此專門與該等持份者建立及維持緊密及關懷的關係。

經確認本集團客戶及供應商對其業務營運起著重要作用，其通過以積極主動及有效的方式持續溝通，加強與該等業務夥伴的關係。尤其是，本集團透過與其客戶的持續互動，確保我們服務質素能滿足其需要及要求，因此將符合客戶的期望。此外，本集團亦致力與其供應商發展良好關係，確保為本集團日常營運穩定供應可靠及高質素的产品。

除上述外，本集團確認人力資本對其長期發展的重要性。本集團根據僱員的優勢及表現，提供公平和安全的工作環境及提供具競爭力的薪酬、福利及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供適當培訓及發展資源，旨在提供一個僱員可發揮其最大潛力及達致其個人成長及職業發展的環境。

業績及溢利分配

本集團於本年度之業績載於本年報第 34 頁之綜合損益及其他全面收益表內。

董事不建議就本年度派發股息（二零一六年：無）。

五年財務概況

本集團於過往五個財政年度之業績、資產及負債概要(摘錄自經審核財務報表)載於本年報第108頁。

儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動詳情分別載於第37頁之綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第45項。

於二零一七年三月三十一日本公司概無可供分派儲備(二零一六年: 無), 其乃根據香港法例第622章公司條例(「公司條例」)第291條、第297條及第299條計算。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註第13項。

投資物業

本集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註第14項。

物業

本集團於二零一七年三月三十一日持有的主要物業詳情載於本年報第107頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內, 本公司並無贖回任何於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的本公司普通股(「股份」)且其附屬公司並無購回或出售任何該等股份。

股本

本公司股本詳情載於綜合財務報表附註第32項。

優先權

本公司組織章程細則(「章程細則」)項下概無優先權條文, 規定本公司有責任按比例向本公司現有股東提呈發售新股。然而, 公司條例規定, 董事不得行使任何權力以配發股份, 惟按股東的持股比例向股東配發股份則除外。

董事會報告書

董事

於本年度內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

邱達偉先生(董事總經理兼行政總裁)

邱美琪小姐

邱華俊先生

邱詠雅小姐

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

獨立非執行董事

葉成慶先生

吳永鏗先生

蔡偉石先生

於本年度及截至刊發本報告書日期止，邱達偉先生、邱美琪小姐、邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱華俊先生亦為本公司若干附屬公司之董事。於本年度及截至刊發本報告書日期止，本公司附屬公司其他董事包括：鍾少眉女士、Tammie Tam女士及吳志堅先生。

章程細則第83條規定，董事有權隨時及不時委任任何其他人士擔任董事，以填補臨時空缺或作為董事會(「董事會」)額外成員，惟相關獲委任人士僅可任職至下一屆常規股東大會且屆時可膺選連任，而董事總人數於任何時間均不得超過章程細則內所述的規定最高人數。

另外，根據章程細則第78及79條，三分之一董事任期屆滿，依章告退，彼等均合符資格並願意膺選連任。根據章程，邱美琪小姐、吳永鏗先生及蔡偉石先生將在股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任，及符合資格並願意重選連任。

每位非執行董事之任期，乃直至其根據本公司之章程細則每年輪席退任為止之期間。

獨立非執行董事確認獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認其獨立性的年度確認書，而本公司亦認為獨立非執行董事屬獨立人士。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份及相關股份之好倉

董事／主要行政人員 姓名	持有股份數目		持有相關 股份數目 (附註4)	總計	佔已發行股份 之概約百分比
	個人權益	公司權益			
邱達偉先生	36,494,000	78,430,299(附註1)	6,000,000	120,924,299	19.90%
邱裘錦蘭女士	188,000	-	2,000,000	2,188,000	0.36%
邱達生先生	2,172,800	22,277,033(附註2)	-	24,449,833	4.02%
邱美琪小姐	676,240	5,000,000(附註3)	2,000,000	7,676,240	1.26%
蔡偉石先生	-	-	4,000,000	4,000,000	0.66%
葉成慶先生	-	-	4,000,000	4,000,000	0.66%
吳永鏗先生	-	-	4,000,000	4,000,000	0.66%

附註：

- (1) 該78,430,299股股份由邱達偉先生（執行董事，亦為本公司董事總經理兼行政總裁）全資擁有之公司Energy Overseas Ltd. 持有。
- (2) 該22,277,033股股份由邱達生先生（非執行董事）全資擁有之多間私人公司持有。
- (3) 該5,000,000股股份由邱美琪小姐（執行董事）全資擁有之一間私人公司持有。
- (4) 相關股份包括在授予董事的購股權內。有關進一步詳情，請參閱下文(b)「本公司購股權」一節。

董事會報告書

(b) 本公司購股權

根據本公司股東於二零一六年九月二日正式通過的一項普通決議案，本公司於二零一七年六月一日採納的舊購股權計劃(「舊計劃」)於二零一六年九月二日終止，及新購股權計劃(「新計劃」)獲採納，期限為自採納日期起計的10年。於終止舊計劃後，並無據此進一步授出購股權及之前授出及於終止時餘下未行使的購股權將根據舊計劃條款繼續有效及可行使。

符合上市規則的舊及新計劃之詳情載於綜合財務報表附註第40項。董事及僱員持有之舊計劃項下的購股權變動如下：

承授人	購股權涉及的相關股份數目					每股 行使價 港元	授出日期	行使期	
	於二零一六年 四月一日持有	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於二零一七年 三月三十一日 持有			由	至
執行董事									
邱達偉先生	4,500,000	-	(4,500,000)	-	-	0.2498	15/04/2011	15/04/2011	14/04/2021
	1,100,000	-	(1,100,000)	-	-	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
邱美琪小姐	6,000,000	-	-	-	6,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
非執行董事									
邱裘錦蘭女士	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
獨立非執行董事									
葉成慶先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
吳永鏗先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
蔡偉石先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
僱員總數	3,600,000	-	-	(500,000)	3,100,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	31,200,000	-	(5,600,000)	(500,000)	25,100,000				

上述已授出購股權概無規定任何歸屬期。

股份於緊接購股權獲行使日期之前的加權平均收市價為0.41港元。

自採納新計劃及直至本報告書日期為止，概無授出購股權。因此，於本年度概無購股權獲行使或註銷或失效且於二零一七年三月三十一日概無新計劃項下的未行使購股權。

除上文所披露外，於二零一七年三月三十一日，本公司各董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債權證中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益或淡倉；或(c)依據上市規則附錄10所載的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購買股份或債權證的安排

除上文所披露購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或其任何其他法人團體之股份或債權證而獲取利益。

股票掛鈎協議

除於上文披露的舊計劃外，本公司於本年度內概無訂立令本公司須發行其任何股份的任何股票掛鈎協議，於本年度末亦無任何此類股票掛鈎協議存續。

董事於競爭業務當中擁有的權益

於本年度內及截至本報告書日期為止，董事或彼等各自之任何聯繫人(定義見上市規則)概無被視作於與本集團的業務直接或間接形成競爭或可能形成競爭的業務當中擁有權益。

董事於重大交易、安排或合約擁有的權益

部分租賃土地及樓宇乃由本公司一間附屬公司所擁有，而其業權則以一間由邱德根先生及其家族(「邱氏家族」)所控制之公司之名義註冊登記，作為該附屬公司之信託人。

除上文所披露外，截至本年度末或於本年度任何時間，本公司或其附屬公司概無達成董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

董事的服務合約

董事與本公司或任何附屬公司概無訂立任何於一年內本集團不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事會報告書

許可彌償保證以及董事及高級人員的責任保險

根據章程細則及在公司條例之規限下，對於在履行其職務責任或其他與之相關的責任過程中或與之相關而可能蒙受或產生的所有損失及責任，本公司所有董事或其他高級人員均應以本公司資產獲得彌償，惟章程細則僅在其條文不被公司條例定為無效之情況下方屬有效。本公司於本年度內已為本公司董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險保障。

主要股東於證券之權益

除於「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露若干董事之權益外，據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所示及據董事所知悉，於二零一七年三月三十一日，以下人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權：

於本公司股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	持有已發行 股份數目	佔 已發行股份 百分比
邱德根先生 (已故)(附註1)	實益擁有人及 受控制法團 權益	113,726,476	18.71%
Achiemax Limited (附註1)	實益擁有人	72,182,400	11.88%
Energy Overseas Ltd. (附註2)	實益擁有人	78,430,299	12.91%
陳大強先生	實益擁有人	41,768,000	6.87%

附註：

1. 邱德根先生(已故)實益擁有12,491,424股股份。其餘101,235,052股股份中，(i)邱德根先生(已故)全資擁有之多間私人公司持有100,939,842股股份，當中包括由Achiemax Limited持有之72,182,400股股份；及(ii)Far East Consortium International Limited之全資附屬公司遠東發展有限公司持有295,210股股份。邱德根先生(已故)是以上公司之控權股東，並為Achiemax Limited之董事。
2. Energy Overseas Ltd. 為由邱達偉先生(本公司執行董事，亦為董事總經理兼行政總裁)全資擁有的公司，而邱達偉先生亦為該公司的董事。

除上文所披露外，於二零一七年三月三十一日及據本公司所知悉，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權。

關連交易

綜合財務報表附註第38項所披露關連人士之交易並不構成依據上市規則第14A章須遵守其披露規定之一次性關連交易或持續關連交易，惟本集團向本公司執行董事、董事總經理兼行政總裁邱達偉先生收購卓貴發展有限公司餘下50%權益(本集團擁有50%權益的共同控制實體)除外。該交易屬於關連交易的定義範圍內及為非獲豁免關連交易，其詳情載於綜合財務報表附註第39(a)項。

管理合約

於本年度內概無訂立任何與本集團全部業務或其中任何重要部分之管理及行政有關的合約(僱傭合約除外)，亦無任何此類合約存續。

主要供應商及客戶

本集團最大供應商及五大供應商分別佔本集團年內總採購額約30%及71%。

本集團最大客戶及五大客戶分別佔本集團年內總銷售額約46%及67%。

董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(就董事所知悉，其持有佔本公司已發行股本5%以上)概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有實益權益。

僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一六年：70人)。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本集團亦會酌情發放花紅予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。本公司已採納購股權計劃，作為董事及下文界定的合資格參與者的獎勵。

企業管治

本公司所採納主要企業管治常規之報告載於年報第21頁至第28頁。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事組成。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團之財務申報制度、財務報表及內部監控程序。審核委員會已与管理層審核本集團於本年度的經審核綜合財務報表。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所知，於本年度及直至本報告書發佈日，本公司保持上市規則指定之公眾持股量(即公眾持股量至少為其已發行股份的25%)。

董事會報告書

董事及五位最高薪酬人士的薪酬

董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註第9及10項。

薪酬政策

本公司已根據上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍。薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。

本公司採納購股權計劃，旨在鼓勵董事及合資格參與者及其他顧問，有關計劃的詳情載於綜合財務報表附註第40項。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於本年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

獨立核數師

在即將舉行之股東週年大會上，將提出重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司獨立核數師之決議案。

代表董事會

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零一七年六月二十八日

環境、社會及管治報告

根據聯交所頒佈的環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)本公司欣然呈列本環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)。本報告擬以透明及公開的方式披露本集團可持續發展的表現，從而增加持份者對本集團的信任及瞭解。本報告概述於截至二零一七年三月三十一日止年度我們於環境、社會及管治的表現，如下：

環境保護

排放物

本集團業務營運並不對環境及自然資源構成重大直接影響，且並無產生較重大的溫室氣體及有害廢物。我們已執行各種對生態環境友好的措施，減少於其業務營運中的碳足印。本集團密切監控及旨在盡量降低對其周邊的環境影響。本集團嚴格遵守適用於其業務營運的所有環保法例及規例。

資源使用

本集團深知綠色及低碳乃達致可持續發展及保護環境的方式之一。本集團致力於盡量減少能源及其他資源使用並重視於其日常業務營運中保護環境，例如酒店及辦公室物業。本集團竭力於僱員中樹立節約資源的認知及承諾，旨在高效使用所有資源。

為減少水消耗，本集團提醒僱員於用水後關閉水龍頭。為減少電力消耗，本集團亦提醒僱員下班後關閉空調、燈光、個人電腦及其他電器。鼓勵僱員因應辦公室溫度穿著合適的衣物。

本集團鼓勵員工在無紙化環境中工作。為避免不必要的消耗及促進有效使用紙張，鼓勵僱員使用電郵而不是硬拷貝。我們亦鼓勵僱員於適當時使用雙面印刷及回收用過的紙張。此外，在可行情況下僱員亦重複使用信封及檔案。

環境及自然資源

本集團相信在犧牲環保的情況下將不會取得企業發展。本集團認識到氣候變化帶來的風險，及承諾降低其對環境的影響。本集團業務營運並無涉及對環境及自然資源造成重大直接影響的工業生產。儘管如此，本集團明瞭，酒店、物業出租，及辦公室運作持續地消耗資源，包括能源、紙張及不同的辦公用品，最終對環境造成影響。因此，本集團於各方面採取對環境友好的實際行動。例如，本集團致力創造無紙化的工作環境以減少不必要的消耗。

環境、社會及管治報告

工作環境質素

僱傭

本集團視僱員為其最寶貴的資產並相信，培養及挽留人才對增強企業競爭力而言必不可少。因此，本集團最優先確保僱員在公平、安全、健康及快樂的工作環境中工作，促進其個人成長及職業發展。

平等就業機會

本集團維護平等就業機會，平等對待每位僱員。本集團根據個人能力及資歷作出所有就業安排，不論種族、膚色、宗教、性別、年齡、婚姻狀況、國籍、公民身份、殘疾、懷孕或任何形式的不當歧視。本集團致力於維持平等機會及於不同範疇並無歧視，例如招聘、培訓及發展、工作晉升及補償和福利。本集團根據所有僱員的能力、表現及對本集團各企業作出的貢獻評估僱員。本集團確保僱傭條款及條件嚴格遵守相關法律及法規。

健康及安全

本集團努力為其僱員提供一個安全、有效及適宜的工作環境。本集團鼓勵僱員維持工作與生活平衡以取得可持續發展並參與各種活動以提高其身心健康。本集團確保其嚴格遵守有關職業健康及安全的所有規例，為其僱員提供一個有效及安全的工作環境。

發展及培訓

本集團深明人力資本於其業務發展中起著重要作用。僱員職業發展乃維持企業與其僱員長期關係的重要元素之一。本集團努力為其僱員提供明確的職業路徑及機會，激勵僱員提升技能。本集團為僱員提供在職培訓，旨在提高其知識、技能及工作能力。本集團亦鼓勵各層次的僱員尋求教育或培訓機會，以達致個人成長及跟上最新的專業發展。

勞工準則

本集團充分認識到，使用童工及強迫勞工違反基本人權及國際勞工公約，亦危害社會及經濟的可持續發展。因此，本集團嚴格遵守相關法律及法規。本集團禁止使用童工及在招聘程序中審查求職者的實際年齡，包括檢查身份識別文件及維持詳盡記錄。本集團僅執行標準勞工合約訂明的規定，將不會使用任何非法或不公平的手段限制僱員與企業之間的僱傭關係。

環境、社會及管治報告

營運常規

供應鏈管理

本集團關注其業務營運產生的該等環境及社會影響。本集團已與其若干供應商建立了長期關係並用心維護該關係，確保供應商與本集團共同兌現對質素及道德的承諾。我們根據質素、價格、交付時間、能力、經驗及服務支援等標準甄選供應商。

服務責任

本集團致力於為客戶提供優質的服務和貨品，並相信客戶滿意度及意見對我們的業務成功及可持續發展至關重要。前線僱員接受良好培訓以處理客戶投訴及即時答覆，從而維持企業聲譽。我們建立了廣泛的客戶反饋渠道，以尋求客戶對提升服務的意見。

保護資料

本集團於收集、處理及使用其客戶、夥伴及僱員私隱中最重視保護其私隱。本集團堅守適用的資料保護規例並確保採取適當措施以保護個人資料免於未經授權使用或取閱。本集團亦確保客戶個人資料受到安全保存及僅就收集資料處理。本集團不時提醒僱員確保遵守相關法律及規例，保護資料免受損失、未經授權取閱、使用、修改或披露。

反貪污

本集團承諾遵照相關法律及規例，預防所有各種貪污及市場不當行為。因此，所有僱員須嚴格遵守有關反貪污及反洗錢的適用法律及法規。

社區投資

儘管本集團並無建立特定及記錄的社區政策，但社會關懷已深植於本集團的企業文化之中。本集團鼓勵僱員參與各種慈善活動及社區服務。

企業管治報告

致力維持企業管治水平

本公司致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立、問責、負責及公平。本公司之董事會（分別「董事」及「董事會」）及其高級管理人員確保存在有效之自我監管常規，以保障本公司股東（「股東」）之利益。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」）附錄 14 所載企業管治守則（「守則」），惟下列除外：

（甲） 守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁的職責須分開且不得由同一人履行。

主席的職責為與董事會協力構想及制定本集團的策略及政策。

行政總裁的職責為負責本集團的策略性舉措、投資者關係、企業及投資者傳訊、合併或收購以及融資。

自二零一五年三月十七日以來，董事會主席（「主席」）職位一直懸空。執行董事邱達偉先生現擔當本公司主席及董事總經理以及行政總裁（「行政總裁」及「董事總經理」）的職責及責任。董事會認為，現時將主席、董事總經理及行政總裁的職責賦予同一人的架構不會損害本公司董事會與管理層之間的權力及職權平衡。

（乙） 守則條文 A.4.1 規定非執行董事應有指定任期及可膺選連任。

現任非執行董事並無固定任期，此點偏離了守則條文 A.4.1 之規定。然而，根據本公司之組織章程細則（「章程細則」）第 78 及第 79 條，所有董事均須於各股東週年大會上輪值退任。因此，本公司認為已採取充分措施以確保本公司之企業管治常規水平並不較守則所訂明之要求寬鬆。

(丙) 守則條文A.6.7規定獨立非執行董事和其他非執行董事應出席股東週年大會，對股東之意見有公平之了解。

因其他公務繁忙，所有非執行董事未能出席於二零一六年九月二日舉行的股東週年大會及所有非執行董事及一名獨立非執行董事未能出席於二零一六年十一月二十八日舉行的股東大會。為減少上述情況再次發生，日後的股東大會將會儘早安排，避免日程上的衝突。

董事會

董事會之主要職責為制定長遠企業策略、監督本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)管理、檢討本集團之績效以及評核其能否達至董事會定期訂立之目標。倘董事會認為合適，可不時授權本集團高級管理人員若干職能。高級管理人員主要負責執行董事會不時採納及授予其之商業計劃、策略及政策。董事會直接向股東負責，並負責編製財務報表。

現時，董事會由九名董事組成，彼等之詳情載於本年報「董事簡介」內。董事中四名為執行董事、兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。該五名非執行董事均具備豐富而廣泛之法律、金融、規管及營商經驗與技巧，有助本集團實踐有效的策略管理。執行董事不得從事與本集團業務產生競爭之任何其他業務，並須貢獻彼等所有正常商業活動時間以處理本集團業務及事宜。

有關董事會之組成及成員間之關係，請參閱載於本年報「董事會報告書」及「董事簡介」內。除於董事簡介披露之如此關係，董事會成員之間並無其他財政、商業、家庭或其他重大或相關關係。

本公司已接獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立性規定之獨立身份書面確認書，並認為彼等之獨立身份。

企業管治報告

董事會會議

截至二零一七年三月三十一日止年度內，共舉行七次董事會會議及兩次股東大會。下表列出每位個別董事出席董事會會議及股東大會之記錄：

	出席／符合資格 出席董事會會議次數	出席／符合資格 出席股東大會次數*
執行董事		
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	7/7	2/2
邱美琪	3/7	0/2
邱華俊	0/7	0/2
邱詠雅	0/7	0/2
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/7	0/2
邱達生	0/7	0/2
獨立非執行董事		
葉成慶	4/7	1/2
吳永鏗	4/7	2/2
蔡偉石	4/7	2/2

* 分別於二零一六年九月二日及二零一六年十一月二十八日舉行的股東週年大會及股東大會。

風險管理及內部監控

董事會全面負責維持本集團良好而有效之風險管理及內部監控制度。本公司建立了風險框架，據此其識別與本集團營運及活動相關的風險，並評估與其可能性及潛在影響有關的該等風險。本集團之內部監控制度包括明確之管理架構及其相關權限以協助達致業務目標、保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計賬冊及記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守相關法例及規例。設計該等系統乃管理而不是消除未有達致業務目標的風險，及旨在提供合理地而不是絕對地確保並無重大錯誤陳述或損失。此外，董事會亦就本公司會計、內部審核和財務匯報職能上，考慮合適之資源、員工資歷和經驗、培訓計劃及預算。

本公司並無設立內部審核部門。董事會目前認為，鑒於本集團業務的規模、性質及複雜性，概無即時需要設立一個內部審核職能。內部審核職能的需要將會不時檢討。然而，就截至二零一七年三月三十一日止年度而言，本公司已進行檢討及董事會已收到管理層對本集團風險管理及內部監控制度效益的確認，且概無識別重大關注事項。董事認為，內部監控及風險管理制度為有效，且本集團的風險管理及內部監控制度並無違規、不當、欺詐或其他不足而顯示該制度效能出現重大缺陷。

內幕消息之披露

本集團確認其根據證券及期貨條例(香港法例第571章)及上市規則所應履行的責任，整體原則是凡涉及內幕消息，必須在其為決定對象後即時公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施如下：

- 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下之披露規定及香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑，向公眾廣泛及非獨家地披露資料，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已經嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界對本集團事務的查詢訂立及執行回應程序，據此只有本公司執行董事、公司秘書及投資者關係專員獲授權與外界人士溝通。

與股東溝通

董事會採納公開及透明之溝通政策，並鼓勵向公眾作出全面披露，作為提升企業管治方法之一。董事會旨在向本公司股東及公眾人士提供所需資料，由彼等自行評價本公司。

獨立核數師酬金

截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司獨立核數師(「獨立核數師」)收取約975,000港元作為核數費用(二零一六年：950,000港元)及約1,249,000港元為有關收購一間合營企業餘下50%權益，審閱初步業績公告及稅務諮詢意見的非核數費用(二零一六年：399,000港元)。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不較上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之標準要求寬鬆。經對所有董事進行特定查詢，董事確認，於截至二零一七年三月三十一日止年度，彼等已全面遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

董事及核數師就財務報表承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔責任。彼等確保本集團綜合財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之綜合財務報表。

獨立核數師就綜合財務報表作出申報之責任聲明載於本年報之獨立核數師報告書內。

企業管治報告

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「審核委員會」）。審核委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

審核委員會已跟管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審計、內部監控，及財務申報事項，其中包括審閱綜合財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事，即吳永鏗先生（審核委員會主席）、葉成慶先生及蔡偉石先生組成。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團之財務報表、財務申報制度、風險管理及內部監控制度。審核委員會亦擔任董事會與本公司獨立核數師在本集團審核範圍事宜內之重要橋樑。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，審核委員會（其中包括）審閱本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績初稿，並就相同事宜向董事會作出推薦建議，以待其批准。

根據聯交所按適用於上市公司於二零一六年一月一日或之後開始的會計期間的守則就風險管理及內部監控提出的建議，董事會須持續監督本公司風險管理及內部監控制度並已將相關責任委託予審核委員會。審核委員會的職權範圍於二零一六年四月五日作出修訂並獲採納，以納入審查本集團風險管理及內部監控制度的責任。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，審核委員會共舉行兩次會議。下表列出審核委員會各成員的出席記錄：

出席／符合資格出席會議次數

吳永鏗（審核委員會主席）	2/2
葉成慶	2/2
蔡偉石	2/2

審核委員會於二零一七年六月二十八日進行了會議，及除其他事項外，審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的經審核綜合業績初稿。

薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。薪酬委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

薪酬委員會由三位獨立非執行董事，即蔡偉石先生（薪酬委員會主席）、葉成慶先生及吳永鏗先生，以及執行董事、董事總經理兼行政總裁邱達偉先生組成。

企業管治報告

薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出推薦建議。概無董事參與釐定其本身之薪酬。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，薪酬委員會舉行一次會議，以檢討全體董事的薪酬待遇，並就全體董事薪酬方案向董事會提出推薦建議。下表列出薪酬委員會各成員的出席記錄：

出席／符合資格出席會議次數

蔡偉石 (薪酬委員會主席)	1/1
吳永鏗	1/1
葉成慶	1/1
邱達偉	1/1

薪酬委員會於二零一七年六月二十八日進行了會議，並審閱全體董事及高級管理層的薪酬待遇。

提名委員會

董事會於二零一二年三月二日成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

提名委員會由三位獨立非執行董事，即葉成慶先生(提名委員會主席)、吳永鏗先生及蔡偉石先生，以及執行董事、董事總經理兼行政總裁邱達偉先生組成。

提名委員會之主要職責為制定有關董事會組成之事宜，並就此向董事會提供推薦建議。提名委員會亦檢討董事會之架構、規模及組成、建議重新委任董事及評估獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，提名委員會共舉行一次會議，(其中包括)(i)檢討董事會架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)檢討重新委任退任董事及就此作出推薦建議。下表列出提名委員會各成員的出席記錄：

出席／符合資格出席會議次數

葉成慶 (提名委員會主席)	1/1
吳永鏗	1/1
蔡偉石	1/1
邱達偉	1/1

企業管治報告

提名委員會於二零一七年六月二十八日進行了會議，並於本公司應屆股東週年大會上就重新委任全體退任董事作出推薦建議。

公司秘書

郭兆文先生(「郭先生」)於二零一三年九月二十三日獲委任為本公司之公司秘書。

郭先生獲寶德隆企業服務(香港)有限公司(「寶德隆」)提名履行該職務，而寶德隆依據本公司與寶德隆訂立之聘書，向本公司提供若干公司秘書服務。就公司秘書工作事宜與郭先生聯繫之本公司主要人士為執行董事及董事總經理兼行政總裁邱達偉先生或其授權代表。

郭先生於一九九一年首次獲委任為一間香港恆生指數成分股公司之公司秘書，而自那時起大部份時間均為多間於香港交易所上市之其他著名公司擔任該職位。根據上市規則，他於自二零一二年起計的五個連續年度各年(包括截至二零一七年三月三十一日止年度的首九個月)毋須接受最少15小時之相關持續專業發展培訓。然而，儘管有上述豁免，郭先生於截至二零一七年三月三十一日止年度內仍出席及參與逾15小時之有關講座。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年九月採納董事會成員多元化政策，並已討論為實施該政策而訂定所有可計量之目標。

本公司明白並深信董事會成員多元化之裨益，致力確保董事會具有才幹、經驗及背景多元化之均衡組合，以配合本公司業務。董事會成員之委任均繼續以用人唯才為原則，並充分考慮董事會成員多元化之裨益。候選人之甄選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(不論專業與否)、技能及學識。最終將視乎候選人之長處及其可為董事會帶來之貢獻而決定。

董事會的企業管治職能

董事會已採納載於守則之守則條文所載企業管治職能之職權範圍。董事會負責履行本公司之企業管治職能。董事會為履行企業管治職能，已(其中包括)檢討企業管治報告，確保遵守上市規則。

董事薪酬

截至二零一七年三月三十一日止年度之董事酬金詳情載於綜合財務報表附註第9項。

股東權利

董事須按股東依據公司條例(香港法例第622章)第566條而提出之要求，召開股東大會。

倘本公司接獲股東有關要求，而彼等持有於股東大會上所有有權投票之股東總投票權最少5%，董事須召開股東大會。要求申請須列明於大會上處理該事務之一般性質，亦可包括於大會上可適當地動議或擬動議之決議案文本。要求申請可包括數份同樣格式之文件。要求申請可採用印本形式或電子形式遞交予本公司，並須由該或該等申請人認證。

如欲於任何股東大會上提出建議或向董事會查詢，股東可書面致函董事總經理兼行政總裁，來函須清楚列明股東身份、持股數量、通訊地址和聯絡電話號碼，以及有關建議及查詢。本公司應於合理及可行之情況下傳遞該事宜予董事會，並因應情況回覆。

再者，本公司可接受股東不時之信函或電話查詢，本公司應於合理及可行之情況下儘快回覆。

本公司聯絡資料如下：

香港灣仔
告士打道200號
新銀集團中心
19樓1902室
電話：(852) 2744 9110
傳真：(852) 2785 3342
網址：www.tricor.com.hk/webservice/00037
辦公時間：上午九時正至下午五時正
星期一至五(公眾假期、懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或發佈黑色暴雨警告除外)

章程文件

根據上市規則第13.90條，本公司已於聯交所及本公司各自之網站上載其章程細則。截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司章程文件並無修訂。

董事持續專業發展

董事不時閱讀關於相關法律、規則及規例之修訂或更新材料。再者，本公司一向鼓勵董事參與廣泛之專業發展課程及講座，以增長及補充彼等之專業技能。全體董事均須向本公司提供其培訓記錄。

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致遠東酒店實業有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(「我們」)已審計列載於第34至第106頁的遠東酒店實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表，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頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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



Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃由於涉及有關釐定 貴集團投資物業公平值及對整體綜合財務報表屬重要的重大判斷所致。

如綜合財務報表附註第4及14項所披露，於二零一七年三月三十一日投資物業按約172,000,000港元計值。公平值增加淨額約1,200,000港元於截至二零一七年三月三十一日止年度於損益中確認。

貴集團投資物業基於獨立合資格專業估值師(「估值師」)事務所進行的估值計值。於估值中使用的估值技術及關鍵輸入數據於綜合財務報表附註第14項披露。估值採用直接比較法達致。投資物業估值依賴於若干關鍵輸入數據(包括可比較物業的市場單位費率及特惠補償率)，並基於估值師及 貴集團管理層對各自物業的特定因素的了解作出調整。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

有關評估投資物業估值合適性的程序包括：

- 從 貴集團管理層及估值師取得對估值過程及重大假設的了解，以評估於估值投資物業時所採納方法的適當性；
- 評估估值師的資歷、能力及客觀性，並取得及了解估值師的工作範圍及委聘條款；
- 評估估值方法及估計的適當性，特別是 貴集團管理層及估值師採用的關鍵輸入數據；及
- 評估於估值中採納的關鍵輸入數據的合理性，包括經參考物業於類似狀況下的市場資訊作出的市場單位費率及優惠補償率。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

承兌票據應收賬款的估計減值

我們識別承兌票據應收賬款的估計減值為關鍵審計事項，乃由於在減值評估中涉及重大判斷所致。

如綜合財務報表附註第4及19項所披露，於二零一七年三月三十一日承兌票據應收賬款按21,250,000港元計值。於截至二零一七年三月三十一日止年度並無於損益中確認減值虧損。於釐定承兌票據應收賬款的減值時，貴集團管理層考慮關鍵因素，包括後續支付、未償還款項的賬齡及債務人的響應。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

有關管理層估計承兌票據應收賬款減值的程序包括：

- 取得管理層有關承兌票據應收賬款減值評估的過程了解；
- 詢問 貴集團管理層對於收回承兌票據應收賬款中採取的行動(包括債務人的響應及支付模式)的理解；
- 檢查承兌票據應收賬款的後續支付；及
- 評估 貴集團管理層就通過檢查後續支付、未償付款項賬齡及與債務人的通訊所作減值評估採納的估計合理性。

董事及管理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

管理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照香港《公司條例》第405條的規定僅向全體成員出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向管理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是文嘉麗。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一七年六月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收入	5	46,676,591	48,919,458
銷售成本		(38,322,003)	(42,610,694)
毛利		8,354,588	6,308,764
其他收入		1,104,204	1,323,400
其他盈利或虧損	6	3,356,686	(2,401,141)
投資物業公平值之淨增加	14	1,200,510	6,102,706
行政費用		(16,391,223)	(24,230,395)
財務成本	7	(957,838)	(1,008,214)
攤佔聯營公司業績		461,594	441,171
攤佔合營企業業績		(1,903,678)	2,913,822
除稅前虧損	8	(4,775,157)	(10,549,887)
所得稅開支	11	-	-
本公司擁有人應佔本年度虧損		(4,775,157)	(10,549,887)
其他全面支出：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(1,145,448)	(84,949)
本公司擁有人應佔本年度全面支出總額		(5,920,605)	(10,634,836)
每股虧損	12		
基本		(0.79) 仙	(1.76) 仙
攤薄		(0.79) 仙	(1.76) 仙

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	61,849,304	67,818,199
投資物業	14	171,699,285	122,499,779
於聯營公司權益	16	1,221,640	760,046
於合營企業權益	17	-	17,361,441
應收合營企業貸款	18	-	8,445,940
應收承兌票據	19	9,250,000	15,250,000
可供出售之投資	20	-	-
繪畫	21	3,921,217	3,921,217
		247,941,446	236,056,622
流動資產			
持作買賣之投資	22	39,441,106	16,070,838
存貨	23	454,405	479,257
應收承兌票據	19	12,000,000	6,000,000
應收貿易賬款	24	4,353,534	5,013,088
其他應收賬款、按金及預付費用	38	1,720,799	1,734,769
已抵押銀行存款	25	2,118,000	2,118,000
銀行結餘及現金	25	18,548,469	68,269,628
		78,636,313	99,685,580
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	26	9,411,059	10,144,822
已收按金		357,084	270,796
應付聯營公司款項	27	752,381	442,381
應付關連公司款項	28	713,031	717,236
應付一名非控股股東款項	29	1,182,699	3,780,151
銀行貸款	30	17,231,614	17,165,542
融資租賃承擔	31	361,501	133,652
		30,009,369	32,654,580
流動資產淨值		48,626,944	67,031,000
資產總值減流動負債		296,568,390	303,087,622

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
股本及儲備			
股本	32	312,144,213	310,764,913
儲備		(33,005,282)	(27,084,677)
		279,138,931	283,680,236
非流動負債			
長期服務金撥備	33	2,053,401	2,053,401
融資租賃承擔	31	700,994	240,882
銀行貸款	30	14,675,064	17,113,103
		17,429,459	19,407,386
		296,568,390	303,087,622

第34頁至106頁之綜合財務報表於二零一七年六月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
邱美琪

董事
邱達偉

綜合權益變動報表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	股本 港元	購股權儲備 港元	匯兌儲備 港元	特別儲備 港元 (附註)	累計虧損 港元	總額 港元
於二零一五年四月一日	308,795,513	3,512,531	(2,633,252)	6,247,608	(27,449,914)	288,472,486
本年度虧損	-	-	-	-	(10,549,887)	(10,549,887)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(84,949)	-	-	(84,949)
本年度全面支出總額	-	-	(84,949)	-	(10,549,887)	(10,634,836)
股份付款支出	-	3,873,186	-	-	-	3,873,186
行使購股權時發行股份(附註32)	1,969,400	(872,334)	-	-	872,334	1,969,400
購股權失效轉為累計虧損	-	(729,884)	-	-	729,884	-
本公司去年虧損與特別儲備撤銷	-	-	-	(6,247,608)	6,247,608	-
於二零一六年三月三十一日	310,764,913	5,783,499	(2,718,201)	-	(30,149,975)	283,680,236
本年度虧損	-	-	-	-	(4,775,157)	(4,775,157)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	(1,145,448)	-	-	(1,145,448)
本年度全面支出總額	-	-	(1,145,448)	-	(4,775,157)	(5,920,605)
行使購股權時發行股份(附註32)	1,379,300	(713,013)	-	-	713,013	1,379,300
購股權失效轉為累計虧損	-	(138,530)	-	-	138,530	-
於二零一七年三月三十一日	312,144,213	4,931,956	(3,863,649)	-	(34,073,589)	279,138,931

附註： 該特別儲備乃由於在二零零六年／二零零七年生效之股本削減而產生，詳情見附註第32(c)項。特別儲備已用於撤銷本公司累計虧損。直至報告期終日，總虧損於特別儲備中撤銷為100,000,000港元(二零一六年：100,000,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
經營業務		
除稅前虧損	(4,775,157)	(10,549,887)
調整：		
投資物業之公平值增加淨額	(1,200,510)	(6,102,706)
攤佔聯營公司業績	(461,594)	(441,171)
攤佔合營企業業績	1,903,678	(2,913,822)
持作買賣之投資之公平值(增加)減少	(3,305,372)	2,394,139
對於合營企業之貸款之估算利息收入	(159,804)	(266,460)
利息收入	(383,234)	(323,808)
物業、機器及設備之折舊	7,475,176	7,587,814
財務成本	957,838	1,008,214
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(51,314)	7,002
股份付款支出	-	3,873,186
	(293)	(5,727,499)
營運資金變動前之經營現金流量	(20,064,896)	561,834
持作買賣之投資(增加)減少	21,347	12,728
存貨減少	406,832	(284,284)
應收貿易賬款減少(增加)	13,970	(116,850)
其他應收賬款、按金及預付費用減少(增加)	(1,411,989)	2,370,091
貿易及其他應付賬款及應計費用(減少)增加	86,288	(83,517)
已收按金增加(減少)	(2,365,398)	(2,760,110)
應付一名非控股股東款項減少		
經營業務所用之現金淨額	(23,314,139)	(6,027,607)

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
投資活動		
已收利息	383,234	323,808
添置投資物業	(188,252)	(1,059,263)
透過收購附屬公司而收購資產	(22,815,000)	-
添置物業、機器及設備	(1,855,724)	(844,078)
出售可供出售投資之所得款項	-	78,047,110
出售物業、機器及設備之所得款項	56,000	-
貸款予合營企業	-	(1,177)
投資活動(所用)所得之現金淨額	(24,419,742)	76,466,400
融資活動		
行使購股權時發行股份所得款項	1,379,300	1,969,400
償還銀行貸款	(2,371,967)	(2,949,437)
銀行貸款利息支出	(957,838)	(1,008,521)
償還融資租賃承擔	(329,028)	(125,945)
聯營公司墊款	310,000	337,000
償還關連公司款項	(4,205)	(20,205)
融資活動所用之現金淨額	(1,973,738)	(1,797,708)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(49,707,619)	68,641,085
現金及現金等價物之轉承	68,269,628	(276,629)
匯率變動之影響	(13,540)	(94,828)
現金及現金等價物之結轉	18,548,469	68,269,628
乃指：		
銀行結餘及現金	18,548,469	68,269,628

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 概述

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)乃於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已詳列於本年報之「公司資料」一節。

本公司為投資控股公司及提供公司管理服務予附屬公司。各主要附屬公司之業務已刊載於附註第15項內。

本綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。

2. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本的應用

於本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之下述新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合賬目之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理

於本年度應用之經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之綜合財務報表所載列之財務表現和財務狀況，及／或披露，並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本的應用(續)

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於一個待定的日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日之後開始的年度期間生效，視乎情況而定。

2. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本的應用(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入有關分類及計量金融資產、金融負債、一般對沖會計方法及金融資產減值之要求。

與本集團相關的香港財務報告準則第9號之主要規定為：

- 於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，在目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資及合約現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息之債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。在目標為同時收回收合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具以及其金融資產合約條款於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息之債務工具一般按公平值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股權投資則按其後會計期間結算日的公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入呈列股權投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，而僅股息收入於損益全面確認。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定，實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損之預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

除就本集團按已攤銷費用計量的金融資產根據預期虧損模式計算的潛在提早確認信貸虧損外，基於對本集團於二零一七年三月三十一日之金融工具所作分析，本公司董事預計於未來採納香港財務報告準則第9號或不會對就本集團的金融資產及金融負債申報的金額造成其他嚴重影響。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本的應用（續）

香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第 15 號已頒佈並建立了一個單一的綜合模型，以供實體把來自客戶合約之收入入賬。香港財務報告準則第 15 號生效時，將取代現時沿用的收入確認指引，包括香港會計準則第 18 號收入、香港會計準則第 11 號建築合約及相關的詮釋。

香港財務報告準則第 15 號的核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，而該款額可反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的代價。具體來說，該準則引入了五個步驟來確認收入：

- 第 1 步：確定與一個客戶的合約
- 第 2 步：確定合約內的履約義務
- 第 3 步：釐定交易價格
- 第 4 步：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 第 5 步：當實體符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第 15 號，實體於符合履約義務時確認收入，即與特定的履約義務相關的貨品或服務轉移並由客戶「控制」。更為規範的指引已加入香港財務報告準則第 15 號內以茲處理特別的情況。此外，香港財務報告準則第 15 號亦要求較廣泛的披露。

二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第 15 號之澄清，內容有關識別履約責任、主體對代理代價及發牌之應用指引。

本公司董事預期於日後應用香港財務報告準則第 15 號或會對本集團綜合財務報表呈報的金額及作出的披露產生重大影響。然而，直至本集團進行詳細審閱前，對香港財務報告準則第 15 號的影響作出合理估計並不可行。

2. 新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本的應用（續）

香港財務報告準則第 16 號租賃

香港財務報告準則第 16 號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第 16 號於生效時將取代香港會計準則第 17 號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第 16 號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租約與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及（其中包括）租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租約付款則呈列為營運現金流量。根據香港財務報告準則第 16 號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分（呈列為融資現金流量）。

根據香港會計準則第 17 號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地（本集團為承租人）之預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第 16 號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列之相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第 16 號充分推進香港會計準則第 17 號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租約或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第 16 號要求全面披露。

誠如附註第 36 項所披露，本集團於二零一七年三月三十一日擁有不可撤銷經營租約承擔 36,408,591 港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第 16 號項下租賃之定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第 16 號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響之合理估計並不切實際。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本的應用(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務表現及本集團日後的財務狀況及／或本集團財務報表所載的披露產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟於各報告期末投資物業及若干金融工具須按公平值計算，誠如下文載列之主要會計政策所解釋。

歷史成本主要以交易貨品所給予代價之公平值為基準。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內的以股份付款之交易、香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量須計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第1級、第2級及第3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第1級內包括的報價除外)；及
- 第3級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司處於以下情況，則視為取得控制權：

- 對投資對象具有權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 可對投資對象行使權力而影響其投資回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收入之每個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歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司之財務報表會作必要之調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目以全數對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購一間附屬公司(並不構成一項業務)

當本集團收購一組並不構成一項業務的資產及負債時，本集團會識別及確認所購入的單一可識別資產及所承擔的負債，即首先按各自的公平值將購買價分配至該等金融資產及金融負債，購買價的餘額其後按各自於購買日期的相關公平值分配至其他單一可識別資產及負債。有關交易並不會產生商譽或議價購買收益。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括契約土地(分類為融資租賃)及樓宇持作生產或提供貨品、服務或作行政之用，乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、機器及設備項目確認之折舊乃以直線法按彼等之估計可使用年期撇銷其成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響乃按未來適用基準相應入賬。

於物業、機器及設備項目出售後或預計不會因繼續使用該項資產而產生未來經濟效益時，該物業、機器及設備項目將終止確認。因出售或報廢物業、機器及設備項目而產生之任何盈虧，按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

投資物業

持有投資物業賺取租金及／或作為資本增值。投資物業包括未確定將來用途持有之土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式入賬。因投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損則於產生期間於期內損益確認。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因終止確認該資產而產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於終止確認該財產的期間在損益中列賬。

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團有重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定但非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表。就權益會計使用的聯營公司及合營企業之財務報表乃使用與本集團於類似情況下就類似交易及事項所採用的會計政策一致者編製。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業的投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的損益及其他全面收入而作出調整。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業的虧損等於或超出本集團佔該聯營公司或合營企業的權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營企業之投資淨值其中部分的長遠權益)，本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外虧損。

於聯營公司或合營企業的投資乃自被投資者成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團分佔被投資者的可識別資產及負債公平淨值的差額，確認為商譽。有關商譽計入該投資的賬面值。經重新評估後，本集團攤佔可識別資產及負債的公平淨值超出投資成本的任何數額，即時於投資被收購期間於損益賬確認。

香港會計準則第39號的規定被應用以釐定是否需要就本集團於一間聯營公司或合營企業的投資，確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損構成該項投資賬面值的一部分，有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

當於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，本集團會繼續使用權益法。於擁有權權益變動後，並不會重新計量公平值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營企業(續)

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之擁有權權益，而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益賬。

倘一集團實體與本集團一間聯營公司或合營企業進行交易(例如出售或注入資產)，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生的盈利或虧損僅會在有關聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的綜合財務報表確認。

於聯營公司或合營企業之權益乃按成本減任何可識別減值虧損列賬於本公司之財務狀況表。

繪畫

繪畫乃按成本值減任何可識別減值虧損列賬。

有形資產減值

於報告期末，本集團會檢討其可用年期有限的有形資產的賬面值以釐定是否有跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘資產出現任何減值跡象，將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的幅度(如有)。倘不可能估計一項個別資產的可收回金額，本集團則估計該項資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及一致的分配基礎，則企業資產亦分配予個別的現金產生單位，或在其他情況下，則分配予最細小的現金產生單位，惟對該等單位須可識別出合理及一致的分配基礎。

可收回金額乃公平值減銷售成本及使用價值兩者中較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值，該折現率反映市場當時所評估的貨幣時間價值及該資產的獨有風險(其估計未來現金流量並未被調整)。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值將下調至其可收回金額，減值虧損將即時於損益賬中確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則有關資產(或現金產生單位)的賬面值乃增加至其經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不得超逾該項資產(或現金產生單位)假設於過去年度並無確認減值虧損的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

3. 主要會計政策 (續)

存貨

存貨(指貨品、飲料及一般雜物之存貨)按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按先入先出法計算。可變現淨值為估計售價扣除達致銷售之估計銷售成本。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(於損益賬按公平值處理之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就於損益賬按公平值處理的金融資產及金融負債而言，直接產生之交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產、可供出售之金融資產和貸款及應收款項。分類取決於在最初確認時金融資產的性質與目的。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種計算某項債務工具之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息收入之方法。實際利率是在債務工具預計年期或(如適用)於首次確認之淨賬面金額較短期限內，實際將其估計未來現金收入(包括已付或已收構成實際利率一部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)貼現所使用之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值列入損益賬之金融資產

按公平值列入損益賬之金融資產包括持作買賣之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產則分類為屬持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 其並非指定為及實際為對沖工具之衍生工具。

按公平值列入損益賬之金融資產按公平值計量，重新計量所產生之公平值變動於產生期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括任何金融資產所賺取之股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收賬款、應收承兌票據、應收附屬公司款項、應收合營企業貸款、已抵押銀行存款及銀行結餘)採用實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，其須指定為可供出售之金融資產或未有劃分為金融資產之投資。

當本集團收取股息之權利確立，可供出售之權益工具之股息於損益內確認。

可供出售之投資於活躍市場沒有報價，而其公平值未能可靠地量度者，則於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損列賬。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值

金融資產(除該等按公平值列入損益賬外)於各報告期末獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據，即因金融資產初步確認後產生之一項或多項事件，金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產須作減值。

就可供出售的權益投資而言，該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值的客觀憑證。

就其他金融資產而言，減值虧損之客觀憑證包括：

- 發行人或對手之重大財務困難；或
- 違反合約，如不償還或虧欠本金或利息；或
- 借貸人有可能清盤或作財務重組。

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，減值虧損金額會以該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(以原始實際利率折現)間的差額而確認。

就按成本計值的金融資產而言，減值虧損的金額以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(以同類金融資產的當前市場回報率折現)間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間回撥。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款及應收附屬公司賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷的款項將計入損益賬。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

當可供出售之金融資產被視作有減值，之前於其他全面收入確認的累計盈利或虧損會於減值發生期間重新分類至損益賬。

就按攤銷成本值計量之金融資產而言，如於其後之某一期間減值虧損金額減少，且該等減少客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則之前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超逾倘並無確認減值之攤銷成本值。

於可供出售權益投資之減值虧損在往後期間不會透過損益撥回。於減值虧損其後之任何公平值增加直接在其他全面收入確認，並在投資重估儲備累積。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值增加可客觀地與於確認減值虧損後發生之事件有關時，則減值虧損其後透過損益撥回。

金融負債及權益工具

由集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具

權益工具為證明本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

實際利率法

實際利率法是一種計算某項金融負債之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息支出之方法。實際利率是在金融負債預計年期或(如適用)較短期限內，實際將其估計未來現金付款(包括已付或已收構成實際利率一部分之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折扣)貼現至初始確認時賬面淨值所使用之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付賬款、應付聯營公司、關連公司及非控股股東以及附屬公司之款項、銀行貸款及銀行透支)為其後以實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

本集團僅於資產收取現金流量的合約權利屆滿時終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價會於損益內確認。

只有本集團有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。收入乃就估計客戶退貨、回扣及其他類似優惠而撇減。

收入在收入金額能夠可靠地計量；預期日後經濟利益將流入本集團及本集團各項活動之特定標準已符合之情況時確認，如下文所述。

銷售貨品之收入於貨品已付運及所有權已轉讓時確認。

投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

利息收入按時間基準，並參照尚欠本金額及按所適用之實際利率累計，而實際利率為於首次確認時透過金融資產之預期可用年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產之賬面淨值之比率。

本集團有關確認經營租賃收益之會計政策於下文有關租賃之會計政策中說明。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

股本結算之股份付款交易

所獲服務之公平值乃按所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。就於授出日期即時歸屬的購股權而言，已授出購股權的公平值即時於損益賬內抵銷。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目估計。修訂原先估計於歸屬期產生之影響(如有)於損益賬確認，使累計開支反映經修訂估計內，而購股權儲備將會作出相應之調整。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至保留溢利(累計虧損)。

租賃

租賃分類為融資租賃指將資產所有控權之風險及回報絕大部份轉移至承租人之租約，而全部其他租賃均列為營運租約。

本集團作為出租人

作為出租人之營運租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益賬確認。於磋商及安排營運租賃所產生之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有的資產按其於租賃時的公平值或最低應付租金的現值兩者的較低者確認為本集團資產。出租人承擔的相關負債乃計入綜合財務狀況表，列為融資租賃承擔。

租賃付款按比例分攤為融資費用及租賃承擔削減，從而達到負債餘額的穩定利率。融資費用即時於損益內確認。

營運租賃付款於租賃年期按直線法確認為開支。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。訂立經營租賃已收取及應收取的合計獲利於租賃期間以直線法沖減租賃費用。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間在損益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末當日匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按年度的平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為其他全面收入及累計權益(匯兌儲備)。

借貸成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借貸成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成並可供擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止撥作成本。有待就認可資產產生支出之特定借貸，用於短暫投資所賺取的投資收益將於可撥作資產之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益中確認為支出。

退休福利成本

當僱員已提供服務而享有供款時，界定供款退休福利計劃(包括國家管理退休福利計劃及強積金計劃)之供款當其到期時扣除為支出。

稅項

所得稅支出是當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項乃根據當年應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合損益及全面收益表上列報之稅前虧損，因為其並未計入在其他年度內的應課稅收入或可抵扣支出等項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已實行或大致上已實行之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債的賬面金額與其用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額所產生之預期應付或可收回稅項時確認。一般情況下，所有應課稅暫時性差額產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷可抵扣暫時性差額之限度內，才予以確認。倘暫時性差額是對應在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(企業合併除外)中之其他資產及負債之初始確認下產生，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按於附屬公司與聯營公司的投資及於合營企業權益相關之應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額的撥回且暫時差額不大可能於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時差額所產生遞延稅項資產，僅於具有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且預期於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期末已實施或大致上已實施之適用稅率(及稅法)計量。

計量遞延稅項負債及資產反映本集團預期於報告期末，對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

現有及遞延稅項於損益賬確認。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註第3項所述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為本公司董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

投資物業的遞延稅項

為對以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項予以計量，本公司董事已檢討本集團投資物業組合，並確定本集團並無投資物業乃隨時間消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量本集團投資物業的遞延稅項時，本公司董事已決定不推翻採用公平值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設。本集團並無確認於投資物業公平值變動之任何遞延稅項，乃因本集團毋須就投資物業出售時之公平值變動繳付任何所得稅。

物業分類

本集團租用附屬公司一非控股股東若干土地及建築物(「租賃物業」)，租賃年期為22年(「租賃」)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策時的關鍵性判斷(續)

物業分類(續)

於依據香港會計準則第17號所載之租賃分類而釐定為營運租賃或融資租賃時，本公司董事已審查該租賃條款，並已評估該租賃物業所有權所附帶之風險及回報而繫於本集團(作為承租人)或出租人之程度。於作出判斷時，本公司董事已考慮於香港會計準則第17號所載有關分類租賃為融資租賃之指標。經考慮有關事實及境況(其中包括)，租賃年期並不構成該租賃物業之經濟年限主要部份，本公司董事相信該等租賃條款並沒有將所有權之風險及回報絕大部份轉移至本集團，本集團因此分類該租賃為營運租賃。為改造該租賃物業成為服務式寓所及寫字樓作分租用途，本集團於過往年度已支出96,832,739港元(二零一六年：99,503,662港元)。於二零一七年三月三十一日，改造成本賬面值合共23,286,057港元(二零一六年：26,777,004港元)，並於綜合財務狀況表分類為物業、機器及設備。有關該租賃之營運租賃承諾載於附註第36項。

估計不確定因素的主要來源

以下是有關未來會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險和其他於報告期末對估計不明朗因素的主要來源的主要假設。

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。釐定公平值涉及若干市場狀況(載於附註第14項)的假設。依據估值報告，本公司董事已作出判斷及信納估值的方法為目前市場狀況的反映。該等假設之變動(包括潛在失去管有或被香港特別行政區政府(「政府」)沒收之風險)可引致本集團投資物業之公平值變動及在呈報於綜合損益及其他全面收益表內之盈利作相對調整。

董事已特定地就本集團投資物業進行潛在失去管有風險或被政府沒收風險之內部評估。若干物業被認為有失去管有風險、有疑似侵入或被政府沒收風險。董事於考慮本集團投資物業的估值時已計及失去管有風險或被政府沒收風險的不確定性程度。董事認為，投資物業僅適合於綜合財務狀況表確認，乃由於該等物業被認為失去管有的風險較低或不存在被政府沒收的風險。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源(續)

投資物業之公平值(續)

於二零一七年三月三十一日，本集團投資物業的賬面值為171,699,285港元(二零一六年：122,499,779港元)。

未運用稅項虧損之遞延稅項

於二零一七年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產約8,363,000港元(二零一六年：8,260,000港元)已於本集團綜合財務狀況表確認，詳情列載於綜合財務報表附註第34項。由於未來溢利不可預計，就關於二零一七年及二零一六年三月三十一日之稅項虧損分別約為196,203,000港元及190,840,000港元，並無遞延稅項資產確認。遞延稅項資產之變現能力主要取決於日後是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額。倘錄得的實際未來應課稅溢利低於或高於預測，或事實及情況變動導致未來應課稅溢利估計變動，可能產生遞延稅項資產的重大回撥或進一步確認，其將於該撥回或進一步確認發生的期間於損益中確認。

承兌票據應收賬款估計減值

本集團於報告期末審查應收一間關連公司的承兌票據賬面值，以釐定有任何跡象顯示該等應收賬款遭受減值虧損。於釐定承兌票據應收賬款的減值時，本集團管理層考慮關鍵因素，包括後續支付、未償付款項的賬齡及債務人的響應，以估計預計將從應收賬款產生的未來現金流並確定其可收回金額。

鑒於管理層專門監控未償還結餘及還款安排的正面發展，本公司管理層深信該款項可悉數收回。倘應收賬款的可收回金額估計少於其賬面值，將就應收款項計提減值虧損撥備並於損益中確認。倘實際未來現金流低於預期，或因事實及情況變動致使向下修訂，可能產生重大減值虧損。於二零一七年三月三十一日，承兌票據應收賬款的賬面值為21,250,000港元及並無確認承兌票據應收賬款的撥備。其詳情於附註第19項披露。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料

主要業務營運收入

本集團收入乃代表酒店營運收入及物業投資租金收入之總額，並分析如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
營運酒店收入		
— 酒店房間收入	10,016,901	10,799,222
— 餐飲收入	7,815,903	8,096,007
物業租金總收入	28,843,787	30,024,229
	46,676,591	48,919,458

分部資料

呈報執行董事（即主要營運決策者）作為分配資源及評估分部表現之資料，乃按附屬公司之不同業務及不同地區之財務資料而編製。在設定本集團可報告分部時，主要營運決策者並無將所識別之經營分部彙合。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號報告分部劃分如下：

1. 於香港營運之酒店
2. 於中華人民共和國（「中國」）營運之服務式物業出租，不包括香港
3. 於香港之物業投資
4. 於海外之物業投資
5. 證券投資及買賣

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

分部收入及業績

以下為按營運及報告分部分析本集團之收入及業績。

	二零一七年					總計 港元
	於香港 營運之酒店 港元	於中國 營運之服務式 物業出租 港元	於香港 之物業投資 港元	於海外 之物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	
收入	17,832,804	26,111,019	760,276	1,972,492	-	46,676,591
分部溢利	481,697	6,495,904	453,770	215,363	4,026,342	11,673,076
未分配盈利及虧損						439,234
未分配費用						(16,391,223)
未分配財務成本						(957,838)
攤佔聯營公司業績						461,594
除稅前虧損						(4,775,157)
所得稅開支						-
本年度虧損						(4,775,157)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

分部收入及業積(續)

	二零一六年					總計 港元
	於香港 營運之酒店 港元	於中國 營運之服務式 物業出租 港元	於香港 之物業投資 港元	於海外 之物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	
收入	18,895,229	28,450,801	904,640	668,788	-	48,919,458
分部溢利(虧損)	2,737,348	2,688,158	9,497,458	535,088	(1,988,092)	13,469,960
未分配盈利及虧損						643,891
未分配費用						(24,096,695)
未分配財務成本						(1,008,214)
攤佔聯營公司業績						441,171
除稅前虧損						(10,549,887)
所得稅開支						-
本年度虧損						(10,549,887)

營運分部之會計政策與所載於附註第3項本集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)乃指各分部賺取的溢利(產生的虧損)，並無分配若干其他盈利及虧損、企業費用包括核數師酬金、董事酬金及行政員工成本、未分配財務成本、攤佔聯營公司業績及稅項。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告的計量方法。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

有關主要客戶的資料

以下來自外部客戶之收入計入於中國營運之物業出租分部，佔本集團總收益超逾10%：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
顧客甲	5,095,539	5,182,928
顧客乙	19,341,446	22,463,643
	24,436,985	27,646,571

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

分部資產及負債

本集團資產及負債按呈報及營運分部分析如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
分部資產		
於香港營運之酒店	18,659,236	20,081,837
於中國營運之物業出租	38,473,819	40,797,608
於香港之物業投資	148,625,560	98,678,927
於海外之物業投資	43,531,979	42,046,898
證券投資及買賣	47,914,445	16,107,616
分部資產總額	297,205,039	217,712,886
應收承兌票據	21,250,000	21,250,000
繪畫	3,921,217	3,921,217
其他未分配資產	4,201,503	92,858,099
綜合資產	326,577,759	335,742,202
分部負債		
於香港營運之酒店	2,710,773	2,712,912
於中國營運之物業出租	6,774,711	11,051,127
於香港之物業投資	1,380,470	70,320
於海外之物業投資	35,599	76,724
證券投資及買賣	82,000	80,000
分部負債總額	10,983,553	13,991,083
銀行貸款	31,906,678	34,278,645
融資租賃承擔	1,062,495	374,534
其他未分配負債	3,486,102	3,417,704
綜合負債	47,438,828	52,061,966

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為了監控分部表現及分配各分部資源：

- 所有資產均分配予呈報分部，惟應收承兌票據、繪畫、於聯營公司權益及其他未分配企業資產除外。
- 所有負債均分配予呈報分部，應付聯營公司及關連公司款項、銀行貸款、長期服務金撥備(酒店營運僱員除外)、融資租賃承擔及其他未分配企業負債除外。

其他分部資料

以下分部資料包括計量分部溢利或虧損及分部資產與分部負債：

二零一七年	於香港	於中國	於香港之	於海外之	證券投資	分部	未分配	總額
	營運之酒店	營運之	物業投資	物業投資	及買賣	總額		
	港元	物業出租	物業投資	物業投資	港元	港元	港元	港元
資本增加	890,305	812,458	48,178,133	-	-	49,880,896	1,169,950	51,050,846
物業、機器及設備之折舊	1,635,607	5,172,600	-	-	-	6,808,207	666,969	7,475,176
投資物業之公平值增加(減少)	-	-	2,490,867	(1,290,357)	-	1,200,510	-	1,200,510
財務成本	-	-	-	-	-	-	957,838	957,838
攤估合營企業業績	-	-	1,903,678	-	-	1,903,678	-	1,903,678
持作買賣之投資之公平值增加	-	-	-	-	(3,305,372)	(3,305,372)	-	(3,305,372)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零一六年	於香港 營運之酒店 港元	於中國 營運之 物業出租 港元	於香港之 物業投資 港元	於海外之 物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	分部 總額 港元	未分配 港元	總額 港元
資本增加	1,280,241	145,278	1,059,263	40,502,434	-	42,987,216	43,359	43,030,575
物業、機器及設備之折舊	1,694,764	5,242,758	-	-	-	6,937,522	650,292	7,587,814
投資物業之公平值增加	-	-	6,102,706	-	-	6,102,706	-	6,102,706
財務成本	-	-	-	-	-	-	1,008,214	1,008,214
攤估合營企業業績	-	-	2,913,822	-	-	2,913,822	-	2,913,822
持作買賣之投資之公平值減少	-	-	-	-	2,394,139	2,394,139	-	2,394,139
於合營企業權益	-	-	17,361,441	-	-	17,361,441	-	17,361,441

地區資料

本集團營運在香港、中國及海外。

本集團按資產所在地釐定來自外部客戶之收入及非流動資產之資料詳列如下。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元
香港	18,593,080	19,799,869	177,747,839	159,957,303
中國	26,111,019	28,450,801	29,119,910	34,846,485
海外	1,972,492	668,788	41,073,697	41,252,834
	46,676,591	48,919,458	247,941,446	236,056,622

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 其他盈利或虧損

持作買賣之投資的公平值增加(減少)
出售物業、機器及設備之盈利(虧損)

二零一七年
港元

3,305,372

51,314

3,356,686

二零一六年
港元

(2,394,139)

(7,002)

(2,401,141)

7. 財務成本

貸款及透支利息
融資租賃承擔利息

二零一七年
港元

911,897

45,941

957,838

二零一六年
港元

982,354

25,860

1,008,214

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

8. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項目：

核數師酬金

— 核數服務

— 非核數服務

存貨成本確認為開支

物業、機器及設備折舊

租賃樓宇之營運租約租金

僱員成本

董事酬金(附註9)

其他僱員：

— 薪金及其他津貼

— 退休福利計劃供款

— 股份付款支出

並已計入：

利息收入(計入其他收入內)

— 銀行存款

— 承兌票據應收賬款

持作買賣之投資股息收入(計入其他收入內)

合營企業貸款之估算利息收入(計入其他收入內)

物業租金收入淨額(附註)

附註：

租金收入淨額已扣除下列各項：

(a) 年內產生租金收入的投資物業之直接營運支出5,124,763港元(二零一六年：5,392,309港元)；及

(b) 年內未產生租金收入的投資物業之直接營運支出521,018港元(二零一六年：338,064港元)。

二零一七年
港元

二零一六年
港元

975,000

950,000

1,249,000

399,000

4,312,305

3,803,720

7,475,176

7,587,814

6,082,737

6,284,634

2,108,861

5,354,555

10,381,672

9,746,062

588,477

599,813

—

997,416

13,079,010

16,697,846

82,557

120,020

300,677

203,788

383,234

323,808

421,378

406,035

159,804

266,460

23,198,006

24,293,856

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金

已支付或應付酬金予各董事如下：

董事姓名	袍金 港元	薪金及 其他津貼 港元	退休福利 計劃之供款 港元	股份 付款支出 港元	其他福利的 估計貨幣金額 港元 (附註)	總額 港元
二零一七年						
執行董事：						
邱達偉先生	10,000	1,126,726	18,000	-	765,000	1,919,726
邱美琪小姐	10,000	132,000	6,600	-	-	148,600
邱華俊先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱詠雅小姐	10,000	45,535	-	-	-	55,535
	40,000	1,304,261	24,600	-	765,000	2,133,861
非執行董事：						
邱綏錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生	10,000	-	-	-	-	10,000
	20,000	360,000	-	-	-	380,000
獨立非執行董事：						
葉成慶先生	120,000	-	-	-	-	120,000
吳永鏗先生	120,000	-	-	-	-	120,000
蔡偉石先生	120,000	-	-	-	-	120,000
	360,000	-	-	-	-	360,000
	420,000	1,664,261	24,600	-	765,000	2,873,861

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金(續)

董事姓名	袍金 港元	薪金及 其他津貼 港元	退休福利 計劃之供款 港元	股份 付款支出 港元	其他福利的 估計貨幣金額 港元 (附註)	總額 港元
二零一六年						
執行董事：						
邱達偉先生	10,000	1,550,545	18,000	1,917,180	763,200	4,258,925
邱美琪小姐	10,000	132,000	6,600	-	-	148,600
邱華俊先生	5,820	-	-	-	-	5,820
邱詠雅小姐	5,820	-	-	-	-	5,820
	<u>31,640</u>	<u>1,682,545</u>	<u>24,600</u>	<u>1,917,180</u>	<u>763,200</u>	<u>4,419,165</u>
非執行董事：						
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生	10,000	-	-	-	-	10,000
	<u>20,000</u>	<u>360,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>380,000</u>
獨立非執行董事：						
葉成慶先生	120,000	-	-	319,530	-	439,530
吳永鏗先生	120,000	-	-	319,530	-	439,530
蔡偉石先生	120,000	-	-	319,530	-	439,530
	<u>360,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>958,590</u>	<u>-</u>	<u>1,318,590</u>
	<u>411,640</u>	<u>2,042,545</u>	<u>24,600</u>	<u>2,875,770</u>	<u>763,200</u>	<u>6,117,755</u>

附註：其他福利包括邱達偉先生用作住所的本集團若干租賃土地及樓宇，該住所應課差餉租值估計為765,000港元(二零一六年：763,200港元)。

邱達偉先生亦為本公司之行政總裁而其行政總裁之服務酬金已包括於上列披露。

於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止兩個年度內，並無給予董事酬金引致或令其加入本集團或作為離職之賠償。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金(續)

概無任何董事據以放棄或同意放棄任何年內薪酬的安排。

上表所示執行董事薪酬主要用於其履行職務管理本公司及本集團的事務。上表所示非執行董事薪酬主要用於其履行作為本公司或其附屬公司的董事之職務。上表所示獨立非執行董事薪酬主要用於其履行作為本公司董事之職務。

10. 五大薪酬僱員

本集團於年內五名(二零一六年: 五名)最高薪酬僱員包括兩名董事(二零一六年: 兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註第9項。年內餘下三名(二零一六年: 三名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或行政總裁)的薪酬詳情如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
薪金及其他津貼	1,596,421	1,502,345
退休福利計劃之供款	51,000	54,000
股份付款支出	-	775,768
	1,647,421	2,332,113

並非本公司董事而其薪酬處於以下範圍內的最高薪酬僱員人數如下：

	二零一七年 僱員 人數	二零一六年 僱員 人數
零港元至 1,000,000 港元	3	2
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	1
	3	3

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，根據本公司購股權計劃，若干非董事及非行政總裁的最高薪酬僱員因其為本集團履行職務而獲授購股權。有關購股權計劃的詳情載於本集團綜合財務報表附註第40項。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支

香港利得稅以估計可徵稅溢利的 16.5% 計算。

由於本集團個別成員公司有虧損或累計稅務虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國有關企業所得稅之法律（「企業所得稅法」）及企業所得稅法之實施條例，於中國之附屬公司之稅率，兩年度均為 25%。於中國經營之附屬公司由於有累計稅務虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

海外稅項乃按有關司法管轄區之適用稅率計算。

年內稅項抵免可與綜合損益及全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
除稅前虧損	(4,775,157)	(10,549,887)
按香港利得稅率 16.5% 繳稅 (附註)	(787,901)	(1,740,731)
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(76,163)	(72,793)
攤佔合營企業業績之稅項影響	314,107	(480,781)
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	913,727	1,010,302
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(1,272,861)	(1,693,198)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,851,574	3,001,057
使用以往未確認稅項虧損	(966,657)	(42,585)
其他	24,174	18,729
本年度所得稅支出	-	-

附註：採用本集團主要營運所屬司法權區的本地稅率（即香港利得稅）。

12. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本年度虧損 4,775,157 港元（二零一六年：10,549,887 港元）及下列之股份數目計算：

	二零一七年	二零一六年
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	603,230,675	600,530,074

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

12. 每股虧損(續)

計算本年度和過往年度每股攤薄虧損時，本公司假設全數購股權不獲行使，因行使會導致每股虧損減少。

13. 物業、機器及設備

	上層建築 改造成本 港元 (附註)	於香港之 契約土地及樓宇		租賃物業 之裝修 港元	傢俬、裝置、 設備、汽車 及其他 港元	總額 港元
		酒店物業 港元	其他物業 港元			
成本						
於二零一五年四月一日	102,444,113	37,323,408	21,789,442	14,886,868	43,023,235	219,467,066
匯率調整	(2,944,747)	-	-	(654,377)	(480,069)	(4,079,193)
添置	4,296	-	-	129,605	1,334,977	1,468,878
出售	-	-	-	-	(62,522)	(62,522)
於二零一六年三月三十一日	99,503,662	37,323,408	21,789,442	14,362,096	43,815,621	216,794,229
匯率調整	(3,475,722)	-	-	(770,127)	(577,429)	(4,823,278)
添置	812,458	-	-	-	2,060,255	2,872,713
出售	(7,659)	-	-	-	(1,356,198)	(1,363,857)
於二零一七年三月三十一日	96,832,739	37,323,408	21,789,442	13,591,969	43,942,249	213,479,807
折舊						
於二零一五年四月一日	71,278,979	23,638,192	6,087,974	7,485,673	35,695,509	144,186,327
匯率調整	(2,110,486)	-	-	(234,671)	(397,434)	(2,742,591)
本年度折舊	3,558,165	746,472	482,911	1,374,468	1,425,798	7,587,814
出售時撇銷	-	-	-	-	(55,520)	(55,520)
於二零一六年三月三十一日	72,726,658	24,384,664	6,570,885	8,625,470	36,668,353	148,976,030
匯率調整	(2,612,094)	-	-	(361,340)	(488,098)	(3,461,532)
本年度折舊	3,439,011	746,472	482,911	1,250,291	1,556,491	7,475,176
出售時撇銷	(6,893)	-	-	-	(1,352,278)	(1,359,171)
於二零一七年三月三十一日	73,546,682	25,131,136	7,053,796	9,514,421	36,384,468	151,630,503
賬面值						
於二零一七年三月三十一日	23,286,057	12,192,272	14,735,646	4,077,548	7,557,781	61,849,304
於二零一六年三月三十一日	26,777,004	12,938,744	15,218,557	5,736,626	7,147,268	67,818,199

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

附註： 過往年度產生的上層建築改造成本乃重構及改造位於中國之租賃物業所產生之成本。

上述物業、機器及設備乃按直線法之基準以下列年率計算折舊：

上層建築改造成本	3.57% 至 33.3%
契約土地及樓宇	按租約年期或五十年，以較短者為準
租賃物業之裝修	33.3%
傢俱、裝置、設備、汽車及其他	10%-33.3%

傢俱、裝置、設備、汽車及其他的賬面淨值7,557,781港元(二零一六年：7,147,268港元)包括根據融資租賃持有的資產金額1,526,854港元(二零一六年：552,096港元)。

14. 投資物業

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
於四月一日	122,499,779	74,084,976
匯兌調整	(179,137)	750,400
添置	188,252	1,059,263
因收購附屬公司而產生購入(附註39)	47,989,881	40,502,434
於損益內確認之公平值增加淨額	1,200,510	6,102,706
於三月三十一日	171,699,285	122,499,779

所有以營運租約持有作為賺取租金或資本增值用途或持作未釐定日後用途之本集團物業權益，皆以公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

於報告期末，以公平值列賬之投資物業位於香港及斐濟。

於二零一三年十一月十二日，香港特別行政區(「香港特區」)高等法院駁回本集團附屬公司和邱達偉先生及其家族(「邱氏家族」)控制之關連公司(作為本集團之信託人)於新界荃灣測量約份第四號七幅農地擁有權向有關未經授權佔用人之申索。該等地皮擁有權已告終絕，而有關價值4,981,457港元之地皮於截至二零一四年三月三十一日止年度內終止確認，並於損益入賬。

14. 投資物業(續)

有鑒於此，董事已特定地就本集團投資物業進行潛在失去管有風險之內部評估。若干物業被認為有失去管有風險或有疑似侵入。董事於考慮本集團投資物業的估值時已計及失去管有風險的不確定性程度。因此，被認為有失去管有風險或有疑似侵入的物業按公平值1港元呈列。董事認為，投資物業僅適合於綜合財務狀況表確認，乃由於該等物業被認為失去管有的風險較低。本集團擁有失去管有風險的投資物業的歷史成本按1港元估值達21,921,767港元(二零一六年：21,921,767港元)。

於二零一五年五月十二日，關於管有位於新界荃灣第4號調查地段的一幅農業用地，香港特區高等法院發出裁定本集團的一間附屬公司勝訴的法院令。於二零一五年三月三十一日，該等物業被視為具有上述失去管有風險。因此，就每幅土地確認公平值6,311,969港元，並於截至二零一六年三月三十一日止年度計入損益賬。

若干投資物業上建有若干違例構築物。於二零一四年十二月十二日，香港特別行政區地政總署(「地政總署」)向本集團發出函件(「函件」)，稱該等違例構築物違反租賃條件及地政總署要求於二零一五年一月九日前拆除或移走該等違例構築物以糾正所述違規。於函件中進一步說明，倘於規定時限到期時，該等違例構築物仍位於該等投資物業內，根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)，政府將重收該地段或轉歸根據財政司司長法團政府租契所持有之所有權益(視乎情況而定)，而不會另行警告，在該情況下，根據政府租契持有之該地段之權利將被沒收。

有鑒於此，董事已對將由政府沒收的投資物業的潛在風險進行內部評估，於該投資物業之任何權益均將失去。因此，被認為擁有被政府沒收風險的物業按公平值1港元呈列，故於截至二零一五年三月三十一日止年度，已確認公平值減少49,757,714港元並於損益入賬。該等有較高被沒收風險的投資物業的歷史成本按1港元估值達12,355,861港元。

於估計其他投資物業的公平值時，本集團使用其可獲得的市場可觀察數據。本集團聘請第三方合資格估值師對本集團之投資物業進行估值。於各報告期末，本集團與合資格外聘估值師緊密工作，確立和釐定合適的估值方法及輸入模式之數據。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

就本集團位於香港的投資物業而言，於二零一七年及二零一六年三月三十一日之公平值已參考與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師衡量行於當日之估值而釐定。公平值乃參考於當時物業市場狀況之類似物業之近期交易，以直接對比法釐定。依據直接對比法對公平值等級第3級別之估值，近似物業之市場單價及特惠補償率依次為本集團住宅單位及土地之主要輸入數據。市場單價或及特惠補償率較高／低，公平值亦較高／低。本集團住宅單位採用之市場單價介乎每平方呎4,070港元至4,545港元(二零一六年：3,928港元至4,029港元)，而本集團於若干幅土地權益之特惠補償率依次介乎每平方呎332港元至每平方呎969港元(二零一六年：385港元至900港元)。

就本集團位於斐濟的投資物業而言，於二零一七年及二零一六年三月三十一日之公平值已參考與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師 Savills Valuations Pty Ltd. 於當日之估值而釐定。公平值乃參考於當時物業市場狀況之類似物業之近期交易，以直接對比法釐定。依據直接對比法對公平值等級第3級別之估值，近似物業之市場單價為本集團投資物業之主要輸入數據。市場單價愈高／低，公平值亦愈高／低。本集團投資物業採用之市場單價為每平方呎15斐濟元(相等於56港元)(二零一六年：15斐濟元(相等於56港元))。

所用估值方法跟上年度並無變動。於估算物業之公平值時，其物業最高及最佳之用途乃目前用途。

於本年度內，第3級別並無轉撥。

若干賬面值42,469,558港元(二零一六年：40,026,860港元)之投資物業乃以一間由邱氏家族控制之公司的名義註冊登記，作為本集團之信託人。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

15. 主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	已發行及 繳足普通股/ 註冊資本	佔本公司持有已發行 股本/註冊 資本之比例		主要業務
		二零一七年 %	二零一六年 %	
<i>直接擁有附屬公司</i>				
Alabama Investment Company Limited	9,000 港元	97.8	97.8	經營酒店
興華世紀有限公司	2 港元	100	100	物業持有
荔園遊樂花園有限公司	25,200,000 港元	100	100	物業投資
銘達國際有限公司	1 港元	100	100	物業投資
文華娛樂有限公司	100,000 港元	100	100	物業投資
卓貴發展有限公司	100 港元	100	50 (附註 第 17 項)	物業投資
<i>間接擁有附屬公司</i>				
北京海聯物業管理 有限公司	人民幣 25,115,180 元 已繳足註冊資本	90	90	物業投資
宏用有限公司	2 港元	100	100	投資控股
業聯投資有限公司	250,000 港元	100	100	投資控股
鈺樹投資有限公司	2 港元	100	100	證券買賣及 投資
Far East Beach Villa Limited	250,000 斐濟元	100	100	物業投資

本公司董事認為，一份列表包括本公司全部附屬公司之詳情過於冗長，故以上列表僅包括對本集團業績或資產有重大影響之主要附屬公司詳情。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

15. 主要附屬公司之詳情(續)

所有主要附屬公司均在香港註冊成立及營運，惟中外合資經營之北京海聯物業管理有限公司則於中國註冊及營運，而 Far East Beach Villa Limited 則於斐濟註冊成立及營運。

截至年底或於年內任何時間，所有附屬公司並未有任何尚未解決之債務證券。

於報告期末，本公司尚有其他對本集團而言並非重要的附屬公司。所有該等其他附屬公司均於香港成立，主要業務主要為投資控股或長期未有交易。

16. 於聯營公司權益

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
非上市股份，按成本值	2	2
攤估收購後業績(扣除股息收入)	1,221,638	760,044
	1,221,640	760,046

聯營公司之財政年度結算日為十二月三十一日，與本公司不同。因要採納權益會計法列賬，已採納了該等公司截至二零一六年十二月三十一日(二零一五年：二零一五年十二月三十一日)止年度之財務報表，並對於在二零一七年一月一日至二零一七年三月三十一日(二零一六年：二零一六年一月一日至二零一六年三月三十一日)之間發生而有重大影響之交易作出調整。

主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊/營業地點	已發行股本	佔本集團持有 已發行股本 票面值之比例		主要業務
			二零一七年 %	二零一六年 %	
Central More Limited (「Central More」)	香港	2港元 普通股	50	50	物業發展
Nob Hill Management Limited(「Nob Hill」)	香港	1港元 普通股	50	50	物業管理

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司權益(續)

本集團持有其聯營公司的50%已發行股本。然而，根據協議，其他股東控制該等聯營公司董事會的人員組成並擁有該等聯營公司的控制權。本公司董事認為，本集團對該等聯營公司有重大影響，故該等公司分類為本集團的聯營公司。

所有該等聯營公司於本綜合財務報表內均採用權益法入賬。

Central More 和 Nob Hill 的總體財務資料，個別來說，對本集團不大重要。

17. 於合營企業權益

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
非上市投資	-	2,277,239
攤佔收購後業績	-	15,084,202
	-	17,361,441

於二零一六年三月三十一日，合營企業的投資成本包括2,277,189港元，乃借予合營企業之免息貸款賬面值之差，於可見未來並沒有計劃償還，及估計未來現金流量的現值以實際利率3.25%（二零一六年：3.25%）年利率折現計算。

於二零一六年三月三十一日，於合營企業權益指於卓貴發展有限公司（於香港註冊成立的公司）已發行股本中的50%權益。卓貴發展有限公司主要從事物業投資。於二零一六年十二月，本集團以22,815,000港元作為代價，收購卓貴發展有限公司餘下50%權益。完成收購後，卓貴發展有限公司成為本公司的全資附屬公司。交易詳情載於附註第39(a)項。

合營企業乃以權益會計法於綜合財務報表列賬。

有關本集團於合營企業之權益是以權益會計法列賬，財務資料如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
非流動資產	-	49,500,000
流動負債	-	14,777,117

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

17. 於合營企業權益(續)

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收入	-	5,840,000
開支	3,807,355	12,355

上述概要財務資料與於綜合財務報表內確認的於合營企業權益之賬面值對賬：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
淨資產	-	34,722,883
本集團擁有權權益於合營企業中所佔比例	-	50%
	-	17,361,441
本集團攤佔(虧損)溢利	(1,903,678)	2,913,822

18. 應收合營企業貸款

於二零一六年三月三十一日，應收合營企業貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。該貸款預計不會於報告期末後十二個月內償還，且以攤銷成本列賬。乃按其賬面值與估計未來現金流量現值折扣之差以實際利率3.25%年利率折現計算。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 應收承兌票據

四份承兌票據的未償還本金額為6,000,000港元、6,000,000港元、6,000,000港元及3,250,000港元，分別不得遲於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日償還。承兌票據按每年1.5%計息。

承兌票據包括：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
於一年內收取的金額	12,000,000	6,000,000
一年之後收取的金額	9,250,000	15,250,000
	21,250,000	21,250,000

於各報告期末本公司董事評估承兌票據應收賬款賬面值的可收回性。管理層認為，鑒於管理層專門監控未償還結餘及還款安排的正面發展，面臨的信貸風險微不足道。本公司董事相信，並無確認有關承兌票據應收賬款的撥備。

20. 可供出售之投資

非上市股本證券於報告期末按成本扣除減值(如有)計量。

於二零一五年八月，本集團完成將其擁有的Warick Holdings S.A. 股權賬面值140,000,000港元出售予陞騰有限公司(由本公司一名董事控制的關連公司)，代價為140,000,000港元。交易詳情載於附註第39(b)項。

於報告期末，本公司尚有另一項對本集團而言並非重要的可供出售投資(即Bolan Holdings N.V.)。該項可供出售投資於澳洲成立，主要業務為物業投資。投資成本於過往年度已全額減值。

21. 繪畫

於報告期末，繪畫按成本價扣除減值列賬。本公司董事於二零一七年三月三十一日參考該等繪畫之公開市場價值，評估累計減值虧損為1,182,173港元(二零一六年：1,182,173港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

22. 持作買賣之投資

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
於香港上市之權益證券，按公平值	39,441,106	16,070,838

持作買賣之投資之公平值乃參考在報告期終日於聯交所可提供之市場買入價而釐定。

23. 存貨

此款項乃指食品、飲料及其他消耗存貨，其中 186,215 港元(二零一六年：186,215 港元)按可變現淨值列賬。

24. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括物業租務及酒店業務之應收款項。租金於賬單發出時應即時支付，不給予此等客戶除賬。酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅行社代理及公司客戶平均不超過三十天的信貸期。

以下是於報告期末，根據發票日期(與提供服務日期相近)之貿易應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)賬齡分析：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
0-30 日	2,379,990	579,459
31-60 日	29,487	3,984,347
超過 60 日	1,944,057	449,282
	4,353,534	5,013,088

應收貿易賬款超過 30 日乃已逾期，但並無減值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

24. 應收貿易賬款(續)

呆賬撥備變動

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
年初結餘	249,783	262,775
匯兌調整	(15,334)	(12,992)
年末結餘	234,449	249,783

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮債務人自首次獲授信貸當日至報告日期信貸質素之任何變化。由於重要客戶基礎廣大，信貸風險並無出現集中的情況。因此，董事相信毋需作出呆壞賬撥備以外之額外信貸撥備。此外，本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

呆賬撥備內已計入總結餘為234,449港元(二零一六年：249,783港元)之個別減值貿易應收賬款，該等貿易應收賬款處於嚴重財務困難，因此，本公司董事認為該等貿易應收賬款無法收回。

應收關連人士貿易賬款

本集團的貿易應收賬款內已計入應收本集團關連公司款項2,251,006港元(二零一六年：668,788港元)。該等未清款項無抵押，其中1,938,009港元(二零一六年：316,874港元)於報告期末已逾期但未減值。期內並無就應收關連公司未清款項之相關呆賬確認任何減值。關連公司由本公司一名董事控制。

25. 已抵押銀行存款／銀行結餘

銀行結餘按當時市場年利率0.01%(二零一六年：0.01%)計算。

已抵押銀行存款按當時市場年利率幅度由0.01%至0.25%(二零一六年：0.01%至0.25%)計算，並抵押予銀行作為擔保給與本集團之銀行透支，故分類為流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

26. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
貿易應付賬款	794,502	1,914,211
其他應付賬款和應計費用	4,257,556	3,916,466
預收賬款	4,359,001	4,314,145
	9,411,059	10,144,822

貿易應付賬款為794,502港元(二零一六年：1,914,211港元)已包括在貿易及其他應付賬款和應計費用中。以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
0-30日	276,317	281,293
31-60日	186,473	283,029
超過60日	331,712	1,349,889
	794,502	1,914,211

購買貨品之平均信貸期為60日。

27. 應付聯營公司款項

該等款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

28. 應付關連公司款項

該等款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。這些關連公司是由本公司個別董事操控或若干位董事共同控制的，而這些董事同時為本公司的重要股東。

29. 應付非控股股東款項

該等款項主要代表應付租金給一間附屬公司非控股股東作為租用物業之用，乃無抵押、無息及可即時通知償還。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

30. 銀行貸款及銀行透支

有抵押銀行貸款還款期如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
一年內*	2,438,014	2,371,942
一年以上但不超過兩年之期間內*	2,505,997	2,438,023
兩年以上但不超過五年之期間內*	7,944,349	7,729,171
超過五年之期間*	4,224,718	6,945,909
	17,113,078	19,485,045
載有即時償還條款的銀行借貸賬面值(列於流動負債中)	14,793,600	14,793,600
	31,906,678	34,278,645
減：於一年內到期之款項並列於流動負債中	(17,231,614)	(17,165,542)
	14,675,064	17,113,103

* 應付款項按貸款協議所載之還款期支付。

銀行貸款乃以浮動利率，並根據銀行最優惠利率(「最優惠利率」)和香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)，而實際年利率幅度介乎2.62%至2.75%(二零一六年：2.63%至2.76%)。

銀行貸款及銀行透支以資產作為抵押，見附註第35項內。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

31. 融資租賃承擔

	二零一七年		二零一六年	
	最低租賃 付款 港元	最低租賃 付款現值 港元	最低租賃 付款 港元	最低租賃 付款現值 港元
應付融資租賃承擔：				
一年內到期	395,196	361,501	152,112	133,652
一年以上但不超過兩年之 期間內到期	344,492	326,257	152,112	141,690
兩年以上但不超過五年之 期間內到期	384,883	374,737	101,408	99,192
	<u>1,124,571</u>	<u>1,062,495</u>	<u>405,632</u>	<u>374,534</u>
減：未來融資租賃費用	(62,076)	-	(31,098)	-
租賃承擔之現值	<u>1,062,495</u>	<u>1,062,495</u>	<u>374,534</u>	<u>374,534</u>
減：於十二個月內償還的款項 (列於流動負債內)		(361,501)		(133,652)
於十二個月後償還的款項 (列於非流動負債內)		<u>700,994</u>		<u>240,882</u>

租賃期為五年。截至二零一七年三月三十一日止年度，平均實際借貸率為每年4.41%（二零一六年：5.90%）。利率於合約日期釐定。租賃按固定還款基準支付及並無就或然租賃款項訂立任何安排。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

32. 股本

	股數	港元
已發行及繳足股本：		
無票面值之普通股		
於二零一五年四月一日	594,410,675	308,795,513
行使購股權(附註a)	7,700,000	1,969,400
於二零一六年三月三十一日	602,110,675	310,764,913
行使購股權(附註a)	5,600,000	1,379,300
於二零一七年三月三十一日	607,710,675	312,144,213

附註：

- (a) 截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度內行使購股權之詳情列載於附註第40項。
- (b) 所有於本年度內發行之股份與其他已發行之股份在所有方面均享有同等地位。
- (c) 依據於二零零七年六月一日股東通過之特別決議案，及香港特別行政區高等法院其後於二零零七年七月二十日之命令，股本削減於二零零七年七月二十日生效。已發行及未發行普通股股本面值每股1.00港元減少每股0.90港元，削減至每股0.10港元。已發行股本賬面值因而減少439,958,407港元。其中221,897,828港元之金額將用於撤銷本公司於二零零六年三月三十一日之累計虧損，及其中100,000,000港元將保留及轉撥至特別儲備。其餘結餘118,060,579港元記入股份溢價賬內。於二零一四年隨著根據香港公司條例廢除票面值而轉撥至股本。

該特別儲備可應用於：

- (i) 本公司因資本化而發行新股本；或
- (ii) 撤銷本公司於二零零六年三月三十一日後所產生之虧損(如有)。如有關資產(其減值已於本儲備內撤銷)因變現或重估之數額而超過其撥備之數額，則該原被撤銷的虧損應從本儲備撥回。

依據香港公司條例(第622章)第290條，本儲備是不可派發的，除得到該等有資格的權益人士同意外。

33. 長期服務金撥備

已確認數額乃指退休福利責任之現值，其已就未確認之過去服務成本予以調整(如有)及已扣減計劃資產之公平值。每年檢討該金額及作適當調整。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項

已確認主要遞延稅項負債(資產)及其於本年度及過往年度之變動如下：

	加速稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零一五年四月一日	1,315,390	(1,315,390)	-
於損益(抵免)支出	47,423	(47,423)	-
於二零一六年三月三十一日	1,362,813	(1,362,813)	-
於損益支出(抵免)	17,074	(17,074)	-
於二零一七年三月三十一日	1,379,887	(1,379,887)	-

為作綜合財務狀況表之呈報用途，上述遞延稅項資產及負債予以抵銷。

於二零一七年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約204,566,000港元(二零一六年：199,100,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已被確認為稅項虧損約8,363,000港元(二零一六年：8,260,000港元)。因為未能預測日後之溢利來源，所以未能確認稅項虧損餘額約196,203,000港元(二零一六年：190,840,000港元)為遞延稅項資產。

於二零一七年三月三十一日，未確認之稅項虧損可以無限期地結轉，惟約1,225,000港元(二零一六年：4,389,000港元)除外，因此數額將由二零一七至二零一八年(二零一六年：由二零一六至二零一八年)期間屆滿。截至二零一七年三月三十一日止年度，並無(二零一六年：約938,000港元)未確認之稅項虧損屆滿。

35. 資產按揭

已抵押銀行貸款及銀行透支是以本集團資產作抵押，分析如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
物業、機器及設備	30,833,445	32,027,293
銀行存款	2,118,000	2,118,000
	32,951,445	34,145,293

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

36. 營運租約安排

本集團作為承租人

於報告期末，本集團在有關出租物業的不可撤銷營運租約下之未來最低租約付款承擔之到期日如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
一年內到期	5,608,861	6,386,604
二年至五年(包括首尾兩年)內到期	18,972,742	21,188,013
五年後到期	11,826,988	17,640,706
	36,408,591	45,215,323

一間附屬公司與一名非控股股東訂下協議，協定物業租期為二十二年，並固定租金為每年人民幣4,200,000元(相當於約4,731,000港元)。此租約將於二零二四年九月三十日到期。本年度物業租金支出共值4,730,795港元(二零一六年：5,040,202港元)。

其他租約租期商議定為二年，而租約期內之租金是固定的。

本集團作為出租人

於報告期末，本集團與租客訂立合約下，本集團未來可收取之最少租金收入如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
一年內到期	8,940,610	21,143,430
二至五年(包括首尾兩年)內到期	13,710,712	21,972,383
	22,651,322	43,115,813

該等物業之租客有一至三年出租承擔(二零一六年：兩至四年)之固定租金。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

37. 退休福利計劃

本集團於二零零零年十二月起為香港全體合資格僱員設立一項強制性公積金計劃(「計劃」)。計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理。本集團供款給該計劃為員工有關薪金之百分之五或每月1,500港元，以較低者為準。

根據中國有關法律及規則，在中國的附屬公司需要提供員工之薪金的一定百分比供款給地區管理退休福利計劃。本集團對該退休福利計劃的唯一義務是在該計劃下提供所需要的供款。

38. 與關連人士之交易

年內，本集團與由本公司一名董事控制的關連公司達成下列交易：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
應收承兌票據利息	300,677	203,646
牌照費收入	1,505,720	668,788
其他賠償收入	-	327,097

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團向本公司一名董事收購卓貴發展有限公司(本集團擁有50%權益的合營企業)餘下50%權益。交易詳情載於附註第39(a)項。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團已將其可供出售投資(即Warwick Holdings S.A.全部已發行股本之16.09%)出售予一間由本公司一名董事控制的關連公司，並向該公司收購一組附屬公司(「該等交易」)。有關該等交易的詳情載於附註第39(b)項。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團已與一間由本公司一名董事控制的關連公司訂立牌照協議。牌照協議向該關連公司發出營運位於斐濟的酒店物業之三年期牌照，牌照費為每年200,000美元。牌照協議續期須獲本公司股東批准。牌照費如附註第5項所載已作為物業的總租金收入披露。

本集團之主要管理層包括所有董事及三位(二零一六年：三位)最高薪酬僱員，其酬金詳情分別載列於附註第9項及第10項。薪酬委員會乃根據董事及主要行政人員之個人表現及市場趨勢而釐定其酬金。

聯營公司、合營企業及關連公司之結餘均列載於本集團之財務狀況表及有關附註。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

38. 與關連人士之交易(續)

其他應收關連人士款項

於二零一七年三月三十一日，本集團的其他應收賬款包括應收本集團關連公司款項540,865港元(二零一六年：738,045港元)。關連公司由本公司一名董事控制。

39. 收購附屬公司以收購資產

- (a) 於二零一六年十二月，本集團收購卓貴發展有限公司餘下50%權益，前為集團擁有50%權益的共同控制實體。完成交易後，卓貴發展有限公司成為本公司的全資附屬公司，購入的資產和附帶的負債不屬於根據香港財務報告準則第3號《商業併購》中商業併購的定義，故此，此等交易以購入資產處理。

有關交易詳情已載列於本公司日期為二零一六年十月二十四日、二零一六年十一月二十八日及二零一六年十二月五日的公告及二零一六年十一月十日的通函。

此等交易所購入的資產和附帶的負債如下：

	港元
投資物業	47,989,881
股東貸款	(8,447,118)
其他應付賬款	(1,270,000)
	<hr/>
購入淨資產公平值	38,272,763
從於聯營公司權益轉入	(15,457,763)
	<hr/>
已付現金代價及收購後產生的現金流出	<u>22,815,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司以收購資產(續)

- (b) 於二零一五年八月，本集團收購擁有接近100% Far East Beach Villa Limited (前稱 Silver Autumn Beach Villa Limited) 股權的 Rise Vision Limited 全數權益，繼而購入於斐濟的酒店資產。完成交易後，Rise Vision Limited 成為本公司的全資附屬公司，購入的資產和附帶的負債不屬於根據香港財務報告準則第3號《商業併購》中商業併購的定義，故此，此等交易以購入資產處理。

此等交易所購入的資產和附帶的負債如下：

	港元
投資物業	40,502,434
存貨	60,633
貿易及其他應收賬款	317,920
銀行結餘及現金	47,110
貿易及其他應付賬款	(178,097)
	<hr/>
購入淨資產公平值	<u>40,750,000</u>

以上列出的淨資產成為部分出售本集團可供出售投資的代價，乃 Warwick Holdings S.A. 已發行股本的 16.09%。交易作價乃經過公平及對等的議價達成，而此等交易於二零一五年八月完成。有關詳情已分別載列於本公司日期為二零一五年六月三十日的公告及二零一五年七月二十二日的通函。

有關總代價表列如下：

	港元
已收現金代價	78,000,000
應收承兌票據(附註第19項)	21,250,000
已購入 Rise Vision Limited 淨資產	40,750,000
	<hr/>
總代價	140,000,000
出售可供出售投資(附註第20項)	(140,000,000)
	<hr/>
	-
	<hr/>
出售後產生的淨現金流入：	
已收現金代價	78,000,000
購入的銀行結餘及現金	47,110
	<hr/>
	<u>78,047,110</u>

40. 購股權計劃

購股權計劃(「計劃」)於二零零七年六月一日獲股東正式通過及採納。計劃旨在提供鼓勵及獎賞給本公司或其附屬公司員工或行政人員或主管(包括執行及非執行董事)及商業夥伴或其他任何人，而他們將會或已對本公司或其附屬公司作出貢獻。依據計劃，本公司董事會可授購股權予合資格僱員，包括本公司及其附屬公司董事，認購本公司股份。

依據購股權計劃，除非獲得本公司股東事先批准(a)授出之購股權認購股份之總數於任何時間點不能多於本公司於採納日期之已發行股份之10%；(b)於任何一年內，購股權授予及將會授予任何個別人士而行使，並已發行及將會發行之股數不能多於本公司於採納日期已發行股份之1%。

購股權可由接受購股權當日起計十年內之任何時間行使。行使價由本公司董事會自行釐定，但將不得低於以下的較高價者：(i)於授出日期本公司股份之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

該計劃於二零一六年九月二日舉行的本公司股東大會上，正式通過普通決議案，准予終止。終止計劃後，並無據此授出更多購股權，且根據計劃條款先前授出及於終止時仍然未行使的購股權將繼續有效及可行使。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司追加授出12,600,000份購股權予董事和僱員，最初行使價定為每股0.5600港元。於截至二零一六年三月三十一日止年度並無授出其他購股權。

於二零一七年三月三十一日，依據計劃董事及僱員持有的尚未行使購股權數目為25,100,000份(二零一六年：31,200,000份)。若行使所有購股權，新股將相當於本公司該日之經擴大已發行股本之4%(二零一六年：5%)。

以下為截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度本公司之購股權變動之詳情：

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

該等於二零一五年十月二十三日授出之購股權，其公平值採用二項式定價模式計算。該模式輸入數據如下：

於授出日收市價	0.5600 港元
行使價	0.5600 港元
無風險利率	1.487%
預期年期	10 年
預期波幅	63.52%
預期股息收益	無
提早行使行為	220% – 280%

預期波幅乃採用本公司過去十年之股價歷史波幅而釐定。計算購股權公平值時所用之變數及假設均基於董事之最佳估計。

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度，公司就授出之購股權以股份付款支出確認為3,873,186港元。

於二零一六年九月二日，本公司終止於二零零七年六月一日採納的計劃及採納新購股權計劃(「新計劃」)。新計劃獲本公司批准以向將為本公司或其任何附屬公司作出貢獻或已經作出貢獻的本公司或其任何附屬公司的僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)以及企業顧問、代理及法律或財務顧問提供獎勵及報酬。根據新計劃，本公司董事會可向包括本公司及其任何附屬公司董事在內的合資格僱員授出購股權，以認購本公司股份。

在事先未取得本公司股東的批准下，根據新計劃待發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的10%；及就於任何一年內向及可能向任何個人授出的購股權發行及待發行的股份數目不得超過本公司當時已發行股份的1%。授予主要股東或獨立非執行董事可認購超過當時本公司已發行股份的0.1%及價值超出5,000,000港元的購股權必須事前獲得本公司股東的批准。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

授出的購股權將於承授人支付1.00港元後認購。購股權可於不超過自購股權獲接納當日起計的10年期間隨時行使。行使價由本公司董事釐定，且將不會低於(i)本公司股份於授出日期的收市價；及(ii)緊接授出日期前五個營業日股份的平均收市價(以較高者為準)。

自採納新計劃起及直至二零一七年三月三十一日，概無授出購股權。因此，於截至二零一七年三月三十一日止年度概無購股權獲行使或被註銷或失效，且於二零一七年三月三十一日概無新計劃項下的未行使購股權。

41. 資本承擔

已訂約但未於綜合財務報表內撥備的收購物業、
機器及設備之資本支出

二零一七年 港元	二零一六年 港元
87,500	-

42. 重大非現金交易

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團就購買汽車訂立融資租賃安排，資本價值總額為1,016,989港元。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團出售其可供出售之投資。部分出售代價包括獲得一組公司及承兌票據。交易詳情載於附註第39(b)項。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

43. 資本風險管理

本集團資本管理之宗旨乃透過適當平衡資本與負債結構，確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時能夠為股東帶來最大回報。

本集團資本結構包括淨負債，其中包括銀行貸款及銀行透支（扣除銀行結餘及現金）及本公司擁有人應佔權益（包括於綜合權益變動報表內披露之已發行股本及儲備）。

本集團管理層定期檢討資本架構。在檢討之過程中，本集團管理層考慮資本成本及與每一類別資本有關之風險。現在管理層以短期資金作為日常營運之用，藉以盡量減低財務成本。本集團透過派付股息、以及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

於本年度本集團的管理資本方針沒有改變。

44. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
金融資產		
貸款及應收賬款 (包括現金及現金等價物)	46,811,201	105,866,067
持作買賣之投資，按公平值	39,441,106	16,070,838
金融負債		
攤銷成本	35,349,291	41,132,624

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團管理層有全面責任建立及監督本集團之風險管理架構。本集團建立風險管理政策乃識別及分析本集團面對之風險，規定適當風險限度及監控，監控風險及跟貼市場情況及其活動。這些風險包括市場風險（包括利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

對本集團承擔之市場風險或因應之管理及量度風險的方法並無重大更改。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

44. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 利率風險

本集團就其銀行抵押存款、銀行結餘、銀行貸款及銀行透支均按浮動利率承擔所引致的現金流量利率風險。

此外，本集團貸款予一間合營企業及應收承兌票據就其承擔公平值利率風險按攤銷成本以固定實際利率列賬。

本集團現時並沒有訂立利率對沖安排。然而，不時，如有重大利率波動，將會執行適當措施管理利率承擔。

敏感度分析

下文之敏感度分析按於報告期終日銀行貸款及銀行透支所承擔浮動利率以及於報告期終日提供予一間合營企業的貸款及應收承兌票據所承擔固定利率而釐定。分析假設於報告期終日尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。使用50個點子(二零一六年：50個點子)，並作為管理層對可能變動利率之評估。本分析並不包括銀行結餘，因利率改變對銀行結餘之財務影響不重大。

倘利率升/跌50個點子(二零一六年：50個點子)，而所有其他因素不變：

- 本集團除稅後虧損將增加/減少約133,000港元(二零一六年：143,000港元)，主要可歸因於本集團就其浮息銀行貸款及銀行透支所承擔的利率。
- 本集團除稅後虧損將減少/增加約89,000港元(二零一六年：124,000港元)，主要可歸因於本集團就其提供予一間合營企業的定息貸款及應收承兌票據所承擔的利率。

依管理層意見，敏感度分析不代表固有價格風險因於年終日之承擔並不反映本年內之承擔。

44. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 價格風險

本集團承擔價格風險，而這些風險是源自持作買賣之投資及可供出售之投資。管理層以維持一個包含不同證券之投資組合，藉以管理其價格風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期終日持作買賣之投資價格承擔之風險。倘若持作買賣之投資市場價格上升／下降15%(二零一六年:15%)，而其他因素不變，因持作買賣之投資之公平值改變，本集團除稅後虧損將減少／增加約4,940,000港元(二零一六年:2,013,000港元)。由於可供出售之投資按成本計量減值列賬，故無列載就其作出的敏感度分析。

依管理層意見，敏感度分析不代表固有價格風險因於年終日之承擔並不反映本年內之承擔。

(iii) 信貸風險

於二零一七年三月三十一日，本集團之最高信貸風險承擔而產生之金融損失乃因本集團交易對手無法履行承擔的責任(產生自有關確認金融資產賬面值，並列載於綜合財務狀況表)。

本集團之信貸風險主要為應收承兌票據。為盡量減低信貸風險，本集團管理層有監控措施及行動確保可收回過期之債項。再者，本集團會於報告期終日檢討每一債項可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行，故已抵押銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限。

除應收合營企業貸款及應收承兌票據為集中信貸風險(佔本集團貸款及應收賬款約46%(二零一六年:28%))外，本集團並無其他重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

44. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團的營運資金需求是由經營業務產生之資金及銀行信貸額組成。

本公司董事認為，此等貸款融資將繼續可供集團使用，且於報告期末起未來12個月內將不會被銀行撤回。本公司董事認為，本集團擁有若干項可動用資金來源以應付其營運。經計及本集團尚未抵押之資產現值，本集團能將其現有銀行貸款再融資或向金融機構取得額外融資。於二零一七年三月三十一日，本集團之未動用透支及銀行貸款額約6,000,000港元(二零一六年：6,000,000港元)。

流動資金及利率風險表

下表詳列本集團之非衍生金融負債之剩餘合約年期。該表乃基於根據本集團須還款之最早日期之金融負債之未折現現金流制定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 或少於一年 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一七年 非衍生工具							
不帶息	-	3,442,613	-	-	-	3,442,613	3,442,613
融資租賃承擔	4.41	395,196	344,492	384,883	-	1,124,571	1,062,495
銀行浮動利率貸款	2.69	17,736,621	2,878,245	8,634,736	4,317,518	33,567,120	31,906,678
		<u>21,574,430</u>	<u>3,222,737</u>	<u>9,019,619</u>	<u>4,317,518</u>	<u>38,134,304</u>	<u>36,411,786</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

44. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 或少於一年 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一六年							
非衍生工具							
不帶息	-	6,853,979	-	-	-	6,853,979	6,853,979
融資租賃承擔	5.90	152,112	152,112	101,408	-	405,632	374,534
銀行浮動利率貸款	2.71	18,059,438	2,878,245	8,634,736	7,195,781	36,768,200	34,278,645
		<u>25,065,529</u>	<u>3,030,357</u>	<u>8,736,144</u>	<u>7,195,781</u>	<u>44,027,811</u>	<u>41,507,158</u>

包含按即時償還條款之銀行貸款計入上述到期分析「即時通知償還或少於一年」時間段。於二零一七年三月三十一日，該等銀行貸款的總額為14,793,600港元(二零一六年：14,793,600港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

44. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

為管理流動資金風險，管理層按協議所載既定還款日期審閱本集團即時償還的銀行貸款的預期現金流量資料，如下表所載：

	即時償還或 少於一年 港元	一至兩年 港元	未折現 現金流量總額 港元	賬面值 港元
於二零一七年三月三十一日 須即時償還的銀行貸款	14,829,324	-	14,829,324	14,793,600
於二零一六年三月三十一日 須即時償還的銀行貸款	15,181,192	-	15,181,192	14,793,600

上述金額包括非衍生金融負債之浮動息率工具，其金額可能因浮動息率與釐定之息率於報告期終日出現差異而變動。

44. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(v) 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具備標準條款及情況並於流通活躍市場買賣之金融資產公平值乃參考有關所報市場價而釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據普遍認可市價式模型作基準，按可貼現現金流量分析而釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團唯一金融工具以公平值計量是持作買賣之投資，並列為第一級，其公平值計量乃源自可識別資產於活躍市場中所報報價(未經調整)得出，其賬面值分別為39,441,106港元(二零一六年：16,070,838港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

45. 本公司的財務狀況

於報告期末，本公司的財務狀況如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
非流動資產		
物業、機器及設備	68,294	69,842
於附屬公司之投資	60,076,212	40,976,854
於合營企業權益	–	2,277,239
應收附屬公司款項	193,879,136	148,353,227
應收合營企業貸款	–	8,445,940
應收承兌票據	9,250,000	15,250,000
可供出售之投資	–	–
繪畫	3,921,217	3,921,217
	267,194,859	219,294,319
流動資產		
持作買賣之投資	723,035	502,108
應收承兌票據	12,000,000	6,000,000
其他應收賬款、按金及預付費用	515,389	692,006
已抵押銀行存款	2,000,000	2,000,000
銀行結餘及現金	2,155,719	64,844,130
	17,394,143	74,038,244
流動負債		
其他應付款項及應計費用	1,005,334	1,250,625
應付附屬公司款項	1,986,422	1,698,395
應付關連公司款項	808,365	812,570
銀行貸款	2,438,014	2,371,942
	6,238,135	6,133,532
非流動負債		
長期服務金撥備	895,900	895,900
銀行貸款	14,675,064	17,113,103
	15,570,964	18,009,003
資產淨值	262,779,903	269,190,028
股本	312,144,213	310,764,913
儲備(附註)	(49,364,310)	(41,574,885)
總權益	262,779,903	269,190,028

本公司財務狀況表於二零一七年六月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱美琪
董事

邱達偉
董事

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

45. 本公司的財務狀況(續)

附註：本公司儲備變動列於下表。

	購股權 儲備 港元	特別儲備 港元	累計虧損 港元 (附註)	總計 港元
於二零一五年四月一日	3,512,531	6,247,608	(30,386,531)	(20,626,392)
年內虧損及全面支出總額	–	–	(24,821,679)	(24,821,679)
股份付款支出	3,873,186	–	–	3,873,186
於行使購股權時發行股份(附註32)	(872,334)	–	872,334	–
購股權失效轉為累計虧損	(729,884)	–	729,884	–
去年虧損與特別儲備撇銷	–	(6,247,608)	6,247,608	–
於二零一六年三月三十一日	5,783,499	–	(47,358,384)	(41,574,885)
年內虧損及全面支出總額	–	–	(7,789,425)	(7,789,425)
於行使購股權時發行股份(附註32)	(713,013)	–	713,013	–
購股權失效轉為累計虧損	(138,530)	–	138,530	–
於二零一七年三月三十一日	4,931,956	–	(54,296,266)	(49,364,310)

附註：特別儲備乃由於在二零零六年／二零零七年生效之股本削減而產生，詳情見附註第32(c)項。特別儲備已用於撇銷本公司累計虧損。直至報告期終日，總虧損於特別儲備中撇銷為100,000,000港元(二零一六年：100,000,000港元)。

本集團擁有之主要物業表

地點	約建築面積／ 地盤面積* (平方呎)	集團所佔 權益	土地現有 用途類別	租約年期
契約土地及樓宇				
香港九龍延坪道2號 帝景峰(帝景臺第六座) 獨立屋第15號1樓及2樓之 1號複式單位連花園及 露天後花園及停車場 第202號車位	2,592	100.0%	住宅	中期
酒店物業				
香港新界長洲東灣 長洲地段1147之8443/9000份	27,000*	97.8%	酒店	中期
投資物業				
香港新界坪洲永安街 坪洲地段415之370/700份	5,230*	100.0%	電影院	中期
香港九龍荔枝角測量約份 第四號若干農地	265,579*	100.0%	農地	中期
香港新界元朗DD118若干農地	149,846*	100.0%	農地	中期

五年財務概況

業績

	截至三月三十一日止年度				二零一七年 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	
收入	34,033	39,318	52,166	48,919	46,677
除稅前溢利(虧損)	12,013	(4,349)	(68,017)	(10,550)	(4,775)
所得稅開支	-	-	-	-	-
本年度溢利(虧損)					
可歸屬於本公司擁有人	12,013	(4,349)	(68,017)	(10,550)	(4,775)

資產及負債

	於三月三十一日				二零一七年 千港元
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	
資產總值	411,087	421,404	345,852	335,742	326,578
負債總額	(72,162)	(65,609)	(57,380)	(52,062)	(47,439)
本公司擁有人應佔權益	338,925	355,795	288,472	283,680	279,139