



# 遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37



2018  
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	8
環境、社會及管治報告	17
企業管治報告	31
獨立核數師報告書	40
綜合損益及其他全面收益表	45
綜合財務狀況表	46
綜合權益變動報表	48
綜合現金流量表	49
綜合財務報表附註	51
本集團擁有之主要物業表	113
五年財務概況	114

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/web/service/00037](http://www.tricor.com.hk/web/service/00037)

### 董事會

#### 執行董事

##### 邱達偉先生，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

五十二歲。彼於一九八九年獲委任為本公司董事(「董事」)。彼為董事會(「董事會」)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)之父親。邱達偉先生為本公司主要股東(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)Energy Overseas Ltd.的唯一董事。

##### 邱美琪小姐，LL.B.

彼於一九八九年獲委任為董事。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.

二十七歲。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.

二十五歲。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.

七十八歲。彼於一九七九年獲委任為董事。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



## 董事簡介

會主席。彼自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)之母親，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.

六十七歲。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.

六十二歲。葉先生於一九九七年三月三十一日獲委任為獨立非執行董事。彼為董事會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

六十五歲。吳先生於二零零四年九月二十八日獲委任為獨立非執行董事。彼為董事會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.

六十九歲。蔡先生於二零零四年九月二十八日獲委任為獨立非執行董事。彼為董事會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。



## 業績

本人向遠東酒店實業有限公司(「本公司」)全體股東報告，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度(「本年度」)，本公司擁有人應佔經審核綜合溢利7,435,898港元(二零一七年：虧損4,775,157港元)。

本公司董事(「董事」)不建議派發本年度之任何股息(二零一七年：無)。

## 業務回顧及前景

於本年度，本集團錄得總收入約5,260萬港元(二零一七年：4,670萬港元)，及毛利約1,020萬港元(二零一七年：840萬港元)，分別增加約12.6%總收入及增加約21.4%毛利。本公司擁有人應佔溢利約740萬港元(二零一七年：虧損約480萬港元)。

回顧年內，長洲華威酒店錄得總收入約2,140萬港元(二零一七年：1,780萬港元)，為集團貢獻約280萬港元溢利(二零一七年：50萬港元)。客房部及餐飲部錄得收入分別增長約22.7%和16.2%。長洲華威酒店繼續增撥更多資源用於透過網上銷售及推廣，以擴闊其客戶基礎。

回顧年內，本集團於中國北京市的服務式物業錄得總收入約2,890萬港元(二零一七年：2,610萬港元)，帶來約840萬港元溢利貢獻(二零一七年：650萬港元)。

證券投資及買賣方面，本集團錄得溢利約1,280萬港元(二零一七年：400萬港元)，其中包括持作買賣之投資的公平值增加約1,200萬港元(二零一七年：330萬港元)。

本集團錄得約740萬港元投資物業公平值增加淨額(二零一七年：約120萬港元)。

預料近期市況仍充滿挑戰。管理層會密切監察任何變化，隨機應變。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。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共11,113,032港元(二零一七年：18,548,469港元)及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一七年：2,118,000港元)，主要以港元及人民幣計值。

於二零一八年三月三十一日，本集團之未償還銀行貸款及已運用透支額為29,526,936港元(二零一七年：31,906,678港元)及未運用透支額約6,000,000港元(二零一七年：6,000,000港元)。所有未償還的銀行貸款及透支額以港元計值，按現行市場利率計息。





## 董事總經理兼行政總裁報告書

於二零一八年三月三十一日，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。

於二零一八年三月三十一日，股東資金總額約為293,800,000港元(二零一七年：279,100,000港元)。故此，本集團於二零一八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10.0%(二零一七年：11.4%)。

### 或然負債

於二零一八年三月三十一日，本公司已給予銀行共值15,000,000港元(二零一七年：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14,645,664港元(二零一七年：14,793,600港元)之信貸額。

### 資本承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團資本承擔約449,000港元(二零一七年：87,500港元)。

### 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。

### 僱員

於二零一八年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一七年：70人)。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。表現良好之員工獲酌情發放花紅，以茲鼓勵及獎賞。本公司已採納購股權計劃，作為董事及合資格參與者的獎勵。

本人謹代表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，二零一八年六月二十八日



本公司董事(「董事」)將本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八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的未來發展分析載於本年報第6及7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42(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17至30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。

除上述者外，本集團確認人力資本對其長期發展的重要性。本集團提供公平和安全的工作環境，並根據僱員的優勢及表現，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。



# 董事會報告書

## 業績及溢利分配

本集團於本年度之業績及本集團於二零一八年三月三十一日的財務狀況載於本集團的綜合財務報表第45頁至第47頁。

董事不建議就本年度派發股息(二零一七年：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114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48頁之綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第44項。

於二零一八年三月三十一日本公司概無可供分派儲備(二零一七年：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

本集團於二零一八年三月三十一日持有的主要物業詳情載於本年報第113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」)，而且本公司或任何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31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(「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

於本年度內及截至本報告書日期之董事為：

### 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：Tammie Tam女士及吳志堅先生。

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，彼等均符合資格並願意膺選連任。根據章程，邱達偉先生、邱詠雅小姐及葉成慶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。

每位退任董事之任期，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，而本公司亦認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。



# 董事會報告書

## 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

於二零一八年三月三十一日，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所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 於股份及相關普通股之好倉

董事／主要行政人員姓名	持有股份數目		持有相關 股份數目	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	40,765,576	78,430,299 (附註1)	12,070,000	131,265,875	21.60%
邱裘錦蘭女士	188,000	—	2,000,000	2,188,000	0.36%
邱達生先生	—	22,277,033 (附註2)	—	22,277,033	3.67%
邱美琪小姐	676,240	5,000,000 (附註3)	2,000,000	7,676,240	1.26%
邱華俊先生	—	—	2,000,000	2,000,000	0.33%
邱詠雅小姐	—	—	4,000,000	4,000,000	0.66%
蔡偉石先生	—	—	5,000,000	5,000,000	0.82%
葉成慶先生	—	—	5,000,000	5,000,000	0.82%
吳永鏗先生	—	—	5,000,000	5,000,000	0.82%

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。



(b) 本公司購股權

根據股東於二零一六年九月二日正式通過的一項普通決議案，本公司於二零零七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。

符合上市規則的舊計劃及新計劃之詳情載於綜合財務報表附註第39項。董事及僱員持有之舊計劃及新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	
	於二零一七年 四月一日 持有	年內授出	年內行使	年內註銷 /失效	於二零一八年 三月三十一日 持有			由	至
<b>執行董事</b>									
邱達偉先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
		6,070,000	-	-	6,070,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
邱美琪小姐	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
邱華俊先生	-	2,000,000	-	-	2,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
邱詠雅小姐	-	4,000,000	-	-	4,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
<b>非執行董事</b>									
邱裘錦蘭女士	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
<b>獨立非執行董事</b>									
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
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
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	23/10/2025
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
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	23/10/2025
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
<b>僱員總數</b>	<b>3,100,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(800,000)</b>	<b>2,300,000</b>	<b>0.5600</b>	<b>23/10/2015</b>	<b>23/10/2015</b>	<b>22/10/2025</b>
	<b>25,100,000</b>	<b>15,070,000</b>	<b>-</b>	<b>(800,000)</b>	<b>39,370,000</b>				

上述已授出購股權概無規定任何歸屬期。

於二零一七年十月二十三日，根據新計劃所涉及共15,070,000股相關股份的購股權(「購股權」)獲授予部分董事，股份在緊接購股權授出日期之前的收市價為0.435港元。

除根據舊計劃的800,000份購股權失效外，於本年度概無購股權獲行使或失效或註銷。



## 董事會報告書

除上文所披露外，於二零一八年三月三十一日，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，本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系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及新計劃外，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，本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同系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。

### 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，而彌償條文及董事及高級人員責任保險於本報告書日期仍然有效。





## 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本公司董事所知悉，於二零一八年三月三十一日，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公司之股東大會上投票之已發行股份總數5%或以上之權益：

## 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：

- 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。
- 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，於二零一八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公司之股東大會上投票之已發行股份總數5%或以上之權益。



# 董事會報告書

## 關連交易

綜合財務報表附註第37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。

## 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。

## 捐贈

於年內，本集團已作出慈善及其他捐贈約128,400港元。

## 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24%及54%。

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38%及63%。

董事或其任何聯繫人(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

於二零一八年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一七年：70人)。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。表現良好之員工獲酌情發放花紅，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本年報第31頁至第39頁。

## 審核委員會

董事會審核委員會(「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。審核委員會已與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详情分别载于综合财务报表附注第9及10项。

## 薪酬政策

本公司已根据上市规则附录14所载企业管治守则之守则条文成立薪酬委员会(「薪酬委员会」)，并订定书面职权范围。薪酬委员会主要负责制订本集团全体董事与高级管理人员之薪酬政策及架构，并向董事会提出建议。

本公司采纳购股权计划，旨在鼓励董事及合资格参与者及其他顾问，有关计划的详情载于综合财务报表附注第39项。

## 董事进行证券交易的标准守则

董事会已采纳有关董事进行证券交易的新操守准则，其条款并不比载于标准守则所载的规定标准宽松。董事确认，于本年度内，并无违反标准守则及本公司有关董事进行证券交易的操守准则所载标准。

## 独立核数师

在即将举行之股东週年大会上，将提出重新委任德勤•关黄陈方会计师行为本公司独立核数师之决议案。

代表董事会

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零一八年六月二十八日





# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

遠東酒店實業有限公司(以下簡稱「遠東」, 連同其附屬公司稱「本集團」, 香港股份代號: 00037)欣然發佈其第二份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」)。報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)所載「不遵守就解釋」條文而刊發。

本集團致力透過環境、社會及管治報告準確而透明呈列及披露有關可持續發展的願景、計劃、政策、慣例及表現。報告披露的所有資料乃基於現有政策及常規或官方文件及報告。

## 報告範圍

本報告的範圍包括本集團於香港長洲經營的華威酒店(「酒店」)及十一間度假屋(「度假屋」), 因它們最能代表本集團經濟、社會及環境影響。由於度假屋的業務營運比較簡單, 因此本報告內將僅披露度假屋的環境數據。

另一方面, 考慮到本集團的中國服務式物業租賃分部、香港物業投資分部、海外物業投資分部、證券投資及買賣分部以及總部營運的社會經濟及環境影響並不重大, 故不計入報告範圍。

## 報告期間

除另有指明外, 本報告的報告期間涵蓋自二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日的最近財政年度(「報告期間」)。

## 報告框架

報告根據聯交所的環境、社會及管治報告指引刊發。

我們重視閣下就本報告及我們的環境、社會及管治表現提出的反饋。歡迎閣下將反饋郵寄至我們的註冊及總辦事處: 地址為香港灣仔告士打道200號新銀集團中心19樓1902室, 或致電(852) 2744 9110。

### 關於我們的酒店

自成立以來，我們酒店一直為長洲的國際旅客及本地遊客提供卓越的酒店服務。我們酒店的眾多功能與特色中，全景海景及友好的服務加上優質客房令我們深受遊人及賓客青睞。

我們酒店於長洲東灣經營六十四間精心佈置及裝飾的客房。大多數客房配有私人陽台，賓客可盡享270度無邊界海景。我們酒店亦坐擁島上優越位置，鄰近碼頭、海灘及島上其他文化及自然景點，乃休閒及商務遊客便利而絕佳的選擇。

度假屋亦深受當地及海外遊客歡迎。本集團經營十一間度假屋，瞄準尋求在長洲簡單住宿體驗的賓客。與酒店服務不同，我們力求為度假屋的賓客提供絕對的私人空間，使其入住期間放鬆身心，因此度假屋提供的服務甚少。

### 我們的可持續發展承諾

世界正朝著可持續發展的方向前進，我們酒店亦如此。我們的董事會（「董事會」）負責並致力於本集團環境、社會及管治方面的策略及報告，在董事會領導下，我們酒店將可持續發展的願景納入日常管理。參考可持續發展的三大支柱，我們將主要經營原則界定為以誠信及專業的態度在經濟、社會及環境方面實現最大效益。董事會亦力求評估及釐定環境、社會及管治相關風險，確保建立適當有效的環境、社會及管治風險管理及內部控制系統，從而在發現風險時解決及減輕相關風險。

# 環境、社會及管治報告

## 持份者參與

我們酒店明白到全面及有效的持份者參與對實現企業可持續發展的重要性。我們力求與主要持份者保持持續對話，以了解其對我們的營運及可持續發展表現的憂慮及興趣。持份者參與為我們的策略發展提供寶貴見解，促進作出有利於我們管理的明智決策。

識別主要持份者乃持份者參與的先決條件。於報告期間，我們酒店識別其主要持份者為投資者、賓客、僱員、供應商、當地社區及監管機構。我們提供透明的參與渠道，快速回應持份者關注，並加強持份者與我們之間的高質量溝通。

二零一七年五月，我們酒店加入流行社交媒體平台「Instagram」，以擴大及豐富參與渠道。持份者可於平台了解最新的酒店促銷活動，並沉浸於長洲文化中。平台亦提供即時訊息功能，使持份者能輕鬆地使用智能手機與我們互動。

## 持份者組別

## 參與渠道

股東／投資者

- 股東週年大會
- 年度及中期報告
- 通訊

賓客

- 線上預訂網站的客戶反饋
- 社交媒體平台
- 現場客戶關懷及服務

僱員

- 發展及培訓
- 表現評價
- 定期會議
- 告示牌
- 通訊

供應商

- 採購招標通知
- 通訊

當地社區

- 社會及文化活動
- 宣傳材料

監管機構

- 合規報告
- 通訊

### 完善我們的服務

我們酒店的核心使命是「賓客至上」。憑藉我們於香港離島的獨特地理位置，我們不僅致力為賓客提供舒適輕鬆的住宿體驗，亦力爭將長洲本地文化融入於其行程中，將其訂製為「華威酒店獨家」。

### 提供優質服務

堅持高標準的服務乃維持酒店品牌及客戶青睞度的決定性因素。我們嚴格遵守內部指引程序，不遺餘力達致服務標準及客戶期望。

為實現卓越服務，我們須告知僱員有關服務標準的規定，並根據我們的服務使命進行培訓。有鑒於此，我們酒店管理層已於二零一八年一月主動修訂及更新我們的標準操作程序（「標準操作程序」）。目前設有四項標準操作程序，分別監管前台区、客房部、銷售及市場推廣部以及餐飲部。每項標準操作程序明確規定有關僱員的責任，闡明保持我們服務標準的重要性，並以精確簡潔的方式解釋服務的程序。此乃各部門僱員於日常營運中將予遵守的手冊。為便於過渡至最新的標準操作程序，全體僱員將於適當時根據新標準操作程序再次進行實踐培訓。

在我們的服務範圍內，保持客房的質量及衛生至為重要。我們客房部的標準操作程序概述清潔及佈置客房的程序，而全體客房服務人員均應遵守。客房經理每天將隨機抽查部分房間，以檢查是否符合標準操作程序中載列的內部標準。倘客房不符合標準，則應即時進行整改及後續培訓。我們酒店每天早晨亦召開客房部團隊會議，以便客房經理闡明有關客房標準的事項，並檢討客房團隊的表現。

另一方面，不斷檢討僱員表現可鼓勵追求卓越，意味著我們持續改善服務。我們酒店每半年對僱員進行績效評估，就其工作表現及個人品行進行評分及評審。我們將向僱員提出相關意見供其改進。自二零一八年一月起實施的績效評估由部門經理進行，並須經酒店經理批核。其結果將作為升職或加薪的考量證據。評估可啟發僱員認知其長處及短處，改進其工作表現，並培養其應對工作挑戰的能力。評估帶來的潛在加薪亦具吸引力，可激勵僱員提供更優質的服務。



## 環境、社會及管治報告

### 提供悉心的客戶關懷

我們有義務確保賓客在我們酒店感到受歡迎及尊重。從接待處至餐廳，我們力求保證向賓客提供最細緻周到的服務，讓顧客滿意。我們努力了解客戶需求、期望及個人賓客體驗，從而不斷完善我們的營運及實現卓越服務。

我們歡迎及重視所有來自賓客的反饋，包括負面評論及投訴。接到投訴時，我們將進行內部調查以及時處理客戶關注。投訴詳情將記入記錄簿供日後參考。有關部門亦須立即改正服務缺陷，以彰顯我們恪盡職守，傳遞客戶關懷。

我們酒店重視並尊重所有賓客，不論其身體能力、年齡、性別及種族。我們有責任確保每名客人可無障礙地進入酒店。目前，所有顧客及賓客必須經過陡坡方可到達酒店入口。管理層及董事會意識到這可能會對長者或身體殘疾人士造成不便，因而正審議安裝電梯的可能性，以便於該等顧客到訪。我們期待將來在電梯門迎接更多賓客。

另一方面，由於電子支付於香港日益盛行，我們酒店欣然採用「微信支付」及「支付寶」作為我們的官方支付方式之一。顧客目前可選擇傳統支付方式以外的其他方式結算我們酒店的賬單。我們將繼續實現技術進步，為貴賓提供更多便利。

### 保護賓客私隱

數據私隱已成為我們時代最受熱議及關注的問題之一。我們酒店極為關注保護我們尊貴客人的私隱，並致力於保障委託予我們的任何個人資料不被竊取濫用。

與其他酒店不同，我們酒店不會收集及存儲賓客身份證明副本，以盡量降低個人資料洩露的風險。諸如預定資料等包含個人資料的其他文件均被安全鎖好，並僅限授權人員查閱。所有文件將於存儲七年後妥善銷毀粉碎。

另一方面，我們酒店嚴格監控及保障有關使用電腦、內部郵件系統及互聯網相關的資訊安全。僱員須秉誠使用資訊科技系統，禁止將系統用作任何個人用途，包括未經授權的軟件下載。根據員工手冊，全體僱員均有義務於下載電郵附件或將外部硬盤連接至電腦前進行病毒掃描，防止我們的電腦系統遭黑客入侵。

於報告期間，我們酒店遵守個人資料(私隱)條例(第486章)，並不知悉任何違反顧客個人資料私隱的情況。



### 管理供應鏈

供應鏈管理乃公司可持續發展不可或缺的一環。管理良好的供應鏈系統不僅可降低營運風險，亦可最大限度減少公司對社會及環境的影響。

我們酒店於下達訂單前一般將審閱至少三家供應商的價格及質量。按照慣例，我們會選擇具有最佳性價比的供應商。為防止任何腐敗行為，超過一定金額的採購於下達訂單前須經管理層批准，確保採購有效且屬必要。

視乎採購項目的性質，採購過程中亦可能考慮其他因素。對於易腐貨品，我們傾向於選擇本地供應商確保貨品的新鮮度。至於電器及設備，將會考慮其能源效益以確保環保合規及優化能源使用。

### 支持當地社區

多年以來，我們對長洲建立了歸屬感，所以，我們矢志為長洲社區的福祉作貢獻。我們將自身視為長洲社區的一部分，努力與當地持份者一同創造及共享最大化價值，並進行社會投資，以促進社區可持續發展。

### 保護當地文化

長洲是一個重視傳統及文化的社區，這就解釋了為何這一相對較小的島嶼上卻有逾200個獨立註冊社團。社團志於維持並促進其獨特文化，而我們傾盡全力為社團提供必要幫助。多年來，我們不僅與社區建立友好關係，更使社區在文化上更具影響力。

在長洲，我們酒店是一個讓人聚集的社區中心。鑒於島上有大量社團，所以每年舉行的活動不計其數。作為長洲唯一有能力舉辦大型活動的正式場地，我們酒店經常有幸提供場地，協助舉辦各種文化及社會活動。

為促進及保護長洲的傳統與文化，我們酒店致力於為社團提供有形及無形資源。我們希望加強長洲文化，這種文化不僅對當地社區來說非常寶貴，而且對香港整體文化環境及非物質福祉極具價值。除提供場地外，我們酒店亦積極為活動提供財務支持。於報告期間，我們酒店向多項社會及文化活動捐贈約25,400港元，包括長洲元旦歡樂嘉年華、北帝寶誕及長洲太平清醮。



## 環境、社會及管治報告

我們是長洲太平清醮的捐贈者之一，並以此為傲，長洲太平清醮乃長洲最大文化活動及非物質文化遺產的年度慶祝盛會。每年，成千上萬的遊客湧入長洲，體驗這項具有100多年歷史的道教傳統。二零一七年長洲太平清醮，我們酒店向本地及海外遊客提供住宿，履行公司的社會責任支持該活動，同時促進島上旅遊與經濟的可持續發展。

### 支持本地團體

我們酒店還致力通過支持各種社會團體來改善長洲市民的生活質量。對我們來說，「公民」的定義不僅限於人。我們也視居住在長洲的每一個生物為當地公民。為了促進島上的動物福利，本地的動物福利團體 — 長洲獨立動物義工群組，在我們酒店組織慈善照片義賣。這個非牟利組織由一群熱情而堅定的志願者組成，他們關心島上流浪動物的福祉。經我們同意，該團體在我們的大堂設立了一個慈善攤位，出售該團體成員拍攝的本地動物照片。籌集的資金將用於保護長洲的動物。

### 宣傳水上運動

長洲擁有美麗的海灘及多個原生態海岸，非常適合各種與風相關的水上運動。事實上，長洲海岸已經培育出香港首枚奧運金牌得主 — 滑浪風帆運動員李麗珊。為刺激香港水上運動的持續增長及發展，本酒店一直與本地學校及由李麗珊的教練黎根創辦的長洲水上運動中心合作，組織水上運動夏季訓練營。學生將參加滑浪風帆等水上運動，並有機會在營地接受專業教練的培訓。該計劃旨在宣傳水上運動，並將其推廣到最有可能成為該領域職業選手的年輕人當中。體育是世界可持續發展議程中推廣的重要因素，而本酒店將繼續為這一領域做出貢獻。

### 創造本地就業機會

由於缺乏大型企業，缺乏就業機會是偏遠地區及離島社區共同面臨的挑戰。我們的酒店透過業務營運直接創造就業機會，從而推動當地經濟，並支持長洲的可持續發展。我們現有僱員大多數為長洲當地居民。除創造就業機會外，我們旨在為僱員提供公平公正的環境，以及具吸引力的薪酬待遇及培訓機會，協助彼等在我們酒店發揮潛力。

### 僱傭福利

作為一家提供平等機會的企業，我們致力於在人力資源相關事項中採用與能力掛鈎的管理策略。我們力爭在僱傭過程中建立一個包容和諧的工作場所，不受年齡、性別、殘疾、種族或婚姻狀況等歧視及偏見的影响。我們確保在招聘、晉升及培訓期間向所有勝任的個人提供平等機會，並鼓勵員工將有關不當行為報告管理層，以進行內部調查及紀律處分。我們酒店絕不容忍任何歧視或騷擾行為。

我們寶貴的僱員亦獲得全面薪酬待遇。所有僱傭福利均符合當地規例及法律規定，包括帶薪假期、特別假期、保險、加班工資及生日福利。我們亦透過設立表現花紅表彰個人僱員的貢獻，獎勵有能力及敬業的員工。我們於中秋節、端午節、春節及其他傳統節日向僱員提供特色小吃及美食作為節日祝福，與僱員分享節日的喜悅。

此外，僱員有權參加我們酒店提供的優質培訓，旨在培養其技能，協助彼等實現專業及職業發展。我們酒店鼓勵僱員參加外部培訓、海外實地培訓或與其職業相關的其他發展課程並提供教育津貼。教育資歷與半年績效評估將一併成為晉升及加薪的考量因素。透過上述激勵措施，我們的僱員渴望積極充實自身、提升優勢並獲得適用於各個行業的可轉用技能。我們相信，我們的業務營運對於長洲本地經濟、本地就業市場，以及我們僱員未來的職業生涯中都有所益處。

### 保障社區健康與安全

身為負責任的企業公民，我們致力保障受我們營運影响的持份者的健康與安全。我們制定並實施措施及政策，保障直接參與我們營運的賓客及僱員的身體健康。

### 賓客的健康與安全

確保賓客的健康與安全是我們營運的關鍵組成部分。我們制定一系列政策，以便在發生火災、停電或賓客生病等突發事故的情況下保障賓客的健康。我們酒店亦張貼貼紙及標籤，提醒賓客潛在健康與安全風險，包括慎防滑倒通知以及設備安全注意事項。作為一項服務承諾，我們將主動照顧患病的賓客，並在客人要求我們酒店提供醫療援助時提供必要協助。此外，為保障賓客人身安全，我們亦設有二十四小時閉路電視及員工安保檢查，防止發生事故及減少意外。

確保食品安全亦是我們對賓客的主要安全承諾之一。我們在準備、烹製及供應食物時，嚴格採用所有廚房衛生標準。處理配料時，生食與熟食分開存放，並使用不同器具加工，防止食物污染。廚房員工負責監察每種來料的質量，從源頭保障食品質量。所有受污染的食物將被送回有關供應商。



## 環境、社會及管治報告

防勝於治。我們酒店努力在適當情況下採取預防措施，控制營運中出現的健康風險。遵照本地法規，所有室內公共區域均禁止吸煙，以保持室內空氣質量健康。管理層亦計劃為每間客房的衛生間配備浴墊，以防客人滑倒。

### 僱員的健康與安全

作為一家負責任的公司，我們有責任保護僱員免受工作場所的所有人身危險傷害。透過採取一套預防措施，讓僱員及操作系統準備應對不同事故及事件，我們擬竭盡全力控制及解決酒店的職業健康風險。

我們對於健康與安全的關注深植於我們的日常營運中。在我們新發佈的標準操作程序中，大部分程序指令包含安全指引及提醒。我們亦將客房標準操作程序的第一章專門用於安全原則及慣例，因為我們發現客房工作乃最容易引發職業傷害及事故的業務營運之一。我們定期維護及檢查設備、急救箱、消防系統及閉路電視系統，確保其安全情況及功能。我們亦於工作場所張貼安全海報，提醒僱員於履行工作職責時留意相關安全原則。我們踐行對僱員安全的承諾，酒店於報告期間安裝一個新文件櫃，便於管理文件時的健康風險。

此外，我們定期舉行安全演習，提高僱員意識，使其熟悉應對事故的相關程序。於報告期間，我們酒店安排消防安全演習，解釋疏散程序及滅火器的正確使用方式。透過組織安全演習，我們不僅意在提高僱員於發生事故時處理相關事故的能力，亦旨於教育彼等在日常營運中管理安全風險的重要性。

### 堅守道德及誠信

我們酒店非常重視「公正、公平及透明」。業務營運及僱員始終堅持誠信為先。踐行誠信不僅確保我們營運的道德及合法性，亦透過防止潛在欺詐及腐敗行為提高我們的營運效率，協調我們與社區的關係。於報告期間，我們遵守所有有關反貪腐及勞工權益的法律法規。

我們營運中絕不允許腐敗及賄賂。防止腐敗行為的政策載入員工手冊，我們的僱員在工作期間應始終予以遵守。我們酒店嚴禁僱員接受及向賓客或業務夥伴索取利益，或為追求個人利益進行欺詐。一經發現任何僱員違反上述政策，我們將視乎違反的嚴重程度採取內部紀律行動及法律行動。

另一方面，我們酒店致力於遵守所有當地勞動法律法規。我們投身於保護人權，嚴禁僱用未成年人或強迫勞動。於招聘過程中，所有潛在僱員須向有關部門提供身份證明進行驗證及核對。倘應聘者未滿足我們的僱傭要求或提供虛假證明，招聘程序將立即停止。



### 保護我們的環境

由於環境不斷惡化，我們在開展業務時考慮環境可持續性至為重要。我們明白，酒店業本質屬資源密集型行業，包括能源、水及其他物質資源。然而，儘管我們的業務性質如此，我們力求盡量減少對環境的影響，為防止全球暖化作出貢獻。為此，我們已制定政策及環保措施，推動我們實現有效的環境管理及環境可持續發展。

### 追求能源效益

使用不可再生能源對環境造成相應影響，包括能源資源枯竭及發電過程中碳排放。我們的營運接入當地電網，在考慮日後選擇可再生能源前必須追求能源效益。為履行我們的環保承諾，我們大刀闊斧改進營運，升級硬件。結果表明，有關措施既具正面的環境影響，又有重大經濟效益。

### 改進營運

與硬件升級不同，改變營運模式或行為不涉及任何成本或資金，卻可提高我們的能源效益。有時候，這些改變更是最具影響力及最富價值的。

我們酒店於報告期間大膽實施一項計劃，希望最大限度降低能源消耗，並已獲得成功。我們宣佈及推出一項新節能策略，於週三暫停餐飲服務，從而將客流量集中至一週的其他日子。此項措施最初可能為顧客及賓客帶來些許麻煩，但其在降低能源消耗方面確實有效。於週三，我們會關閉廚房中蒸鍋及炊具操作以及餐廳區域的照明及空調。措施實施後我們的用電量急劇下降，可見此舉確能節省大量能源。

我們的空調系統亦採取類似措施。許多酒店的空調系統對入住率並不敏感，全天二十四小時運行，晚間浪費大量能源。了解到賓客及顧客的活動時間後，管理層決定於晚間非活動時間關閉酒店公共區域的空調。此舉對賓客及顧客造成的影響甚微，但就節能而言卻非常有效。





## 環境、社會及管治報告

### 硬件升級

提高設備的能源效益是我們為加強能源性能所採取的簡單而有效的舉措。於報告期間，我們經考慮能源效益後開始將照明系統從熒光燈升級為LED。為充分利用現有資源，我們於過渡期間採用被動方式 — 不會積極安裝LED，僅以LED替換故障燈泡。我們酒店對此轉變持樂觀態度，並將於日後積極考慮升級其他電氣系統。

在了解我們的能源概況前，我們無法優化系統及營運效率。目前，我們並無單獨的儀表記錄各個營運單位的用電量，導致難以評估我們節能措施的有效性。有鑒於此，我們的管理層正審議於不久將來在每個營運單位安裝單個儀表的可能性。

### 減少廢物棄置

由於缺乏配套設施，在長洲收集的所有廢物都會被送回城市進行回收或送往堆填區。島上的廢物處理過程因此耗費資源並且耗能。因此，減少島上廢物產生除了減輕垃圾填埋負擔，亦可減少廢物運輸過程中的碳足跡。為了減少我們的業務活動產生的廢物量，我們在內部採用了若干做法來再利用資源，並在外部回收廢物。

酒店客房內提供一套衛生用品，包括肥皂及洗浴瓶裝用品，以供客人使用。客人退房後，我們的客房服務人員將收集未使用或剩餘的洗浴用品及衛生捲紙，以便在酒店內再利用。例如，剩餘的沐浴露將作為洗手液重複使用，而衛生紙將重新供公共廁所的客人使用。

對於其他可再利用或可回收物品，我們採取適當措施確保它們被單獨處理，以優化其資源潛力。為此，廢物分類是必須的。在我們的酒店，所有紙張、金屬及其他可回收物品都單獨存放在我們的垃圾站。社區內的人士定期收集及回收我們的廢紙，而其他可回收物品則被送往島上的垃圾收集中心，以便垃圾收集商進一步處理。我們酒店的舊家具也將被送到垃圾收集中心，當地居民可能將該物品升級改造作公共用途。至於塑料泡沫箱及空清潔劑瓶，我們將它們退還給供應商，供其將在其經營中重複利用。我們的酒店及度假屋均沒有產生任何有害垃圾。



目前，我們的酒店及度假屋沒有系統準確記錄我們產生的生活垃圾量。我們將積極探索有效記錄廢物產生的新措施。我們的酒店及度假屋的經營並不涉及大量耗用包裝材料，因此相關資料未在本報告中披露。

### 用水量及污水排放管理

水是我們應該保護的寶貴資源。在我們的經營中，我們鼓勵有效用水，並努力通過控制及監測我們的排放來保護社區的水質。

### 用水量

在我們的酒店，主要的用水量源自我們的客人及員工的生活用水，以及用於烹飪、酒店清潔及游泳池營運的商業用水。報告期間，我們使用了約25,345立方米的水。

定期管道檢查對於監測漏水及確保水資源效率至關重要。鑑於我們酒店的悠久歷史，我們的水管系統已老化，並在過去數年中效率下降。二零一八年二月，我們邀請了一家專業的工程諮詢公司進行全面的雷達檢查，以檢測管道系統中的裂縫及洩漏，了解系統狀況。地下水滲漏不僅降低水資源的效率，而且對土壤結構構成了重大威脅。而取決於洩漏的程度，地下水滲漏更可能導致土壤侵蝕及構造破裂。由於檢查結果顯示多條管道出現洩漏跡象，我們的管理層計劃在來年更新管道系統，以防止水資源浪費及隨後的土壤侵蝕。

另一方面，我們的游泳池的營運消耗了大量的水及能源。加上由於其相對較小的尺寸及我們酒店靠近東灣海灘導致其人氣下降，我們的管理層重新評估了我們酒店對此設施的需求。為了平衡游泳池維護的成本及效益，我們的管理層決定在全面的環境及營運考量下進一步審查其營運。

與能源管理類似，在管理及提高水資源利用之前，了解我們的詳細用水情況至關重要。除了更新管道外，為不同的操作單元安裝單獨的水錶也是未來一年的主要硬件改善計劃。

### 污水排放

我們的酒店致力於減輕及減少污水排放的影響及數量。由於我們酒店處於離島上，所以我們的污水在被排放到大海之前會在島上進行過濾、加工及處理。

對於生活污水，我們的酒店有一個現場處理設施，在排放前處理污水。我們定期檢查設施的性能及狀況，以確保我們的污水處理程序的有效性。另一方面，所有食用油及廚房污水都會通過集油器，以



## 環境、社會及管治報告

在排放前過濾出油顆粒及其他雜質。為了保持過濾過程的效率，我們委聘服務提供商定期清理集油器。在報告期間，我們沒有進行任何正式排放監測工作，但我們在內部定期密切監督排放，確保其合乎監管規定。

### 控制廢氣排放

控制廢氣及碳排放是香港及世界面臨的主要挑戰。為了保護我們的空氣質量及氣候穩定，我們的酒店對廢氣排放及溫室氣體（「溫室氣體」）排放實施嚴格控制。

我們經營所產生的廢氣來自我們的烹飪及車輛運行。我們採取各種措施來解決其排放。我們廚房的所有烹飪煙霧及廢氣都會先通過運水煙罩，其後再排到外面。這有助於根據相關法律法規，將排放的污染物水平維持在理想的範圍內。我們還定期維修及檢查我們唯一的車輛（即小型拖拉機），以確保其污染物排放績效及能源效率。雖然我們在報告期間沒有進行定量空氣污染監測工作，但我們保證已有效執行所有緩解措施，以控制我們的排放。

另一方面，溫室氣體排放管理是一個重要的全球可持續發展問題，需要各方迅速的反應及行動。事實上，「氣候行動」是聯合國確定的可持續發展目標之一。今年，我們委託獨立專業諮詢公司CKP Sustainability Consultants（「CKP」）參考政府機構發布的本地指引，評估我們的直接及間接溫室氣體排放。我們的酒店致力於以透明的方式每年在我們的環境、社會及管治報告中披露我們的碳足跡，以履行我們的企業環境責任。

分析顯示，在報告期間，電力消耗引起的間接排放佔我們溫室氣體排放總量的99.8%。其餘0.02%的直接排放量來自廚房及拖拉機燃料的燃燒。根據我們的溫室氣體排放情況，優化我們的能源績效是減少主要溫室氣體排放（購買能源相關的溫室氣體排放）的最佳方式。有鑒於此，我們在報告期間實施了多項節能措施及營運政策。有關我們如何改善能源績效的更多詳情，請參閱「追求能源效益」一節。



## 環境、社會及管治績效表格

關鍵績效指標	單位	酒店	度假屋	合計
<b>環境</b>				
溫室氣體排放				
溫室氣體排放(範圍1及2)	噸二氧化碳當量	1,467.01	20.09	1,487.10
溫室氣體排放 (範圍1、2及3)	噸二氧化碳當量	1,478.30	20.23	1,498.53
按收入劃分的溫室氣體 排放(範圍1及2)強度	噸二氧化碳當量／千港元			0.07
<b>能源消耗</b>				
用電	千瓦時	1,812,639.30	39,389.90	1,852,029.20
石腦油使用	升	495.00	零	495.00
液化石油氣	公斤	11,172.00	零	11,172.00
能源使用總量	兆焦耳	6,821,423.58	141,803.64	6,963,227.22
按收入劃分的能源強度	兆焦耳／千港元			316.09
用水量	立方米	24,860.11	484.44	25,344.55
按收入劃分的用水量	立方米／千港元			1.15



# 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。

於截至二零一八年三月三十一日止年度內(「本年度」)，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公司及其附屬公司(「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，主席職位一直懸空。執行董事邱達偉先生現擔當主席及董事總經理以及行政總裁的職責及責任。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(「組織章程」)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。



## 董事會

董事會之主要職責為制定長遠企業策略、監督本集團管理，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

截至本年度，共舉行四次董事會會議及一次股東大會。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*
<b>執行董事</b>		
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	4/4	0/1
邱美琪	1/4	0/1
邱華俊	1/4	0/1
邱詠雅	3/4	1/1
<b>非執行董事</b>		
邱裘錦蘭	0/4	0/1
邱達生	0/4	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
葉成慶	3/4	1/1
吳永鏗	3/4	1/1
蔡偉石	3/4	1/1

\* 於二零一七年九月八日舉行的股東週年大會。

## 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，就截至本年度而言，本公司已進行檢討及董事會已收到管理層及董事會審核委員會（「審核委員會」）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

截至本年度，本公司獨立核數師（「獨立核數師」）收取約1,075,000港元作為核數費用（二零一七年：975,000港元）及約49,000港元與審閱初步業績公告及稅務諮詢服務相關的非核數費用（二零一七年：1,249,000港元）。



## 企業管治報告

### 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，於截至本年度，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。

### 審核委員會

本公司已設立審核委員會。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獨立核數師在本集團審核範圍事宜內之重要橋樑。

於截至本年度，審核委員會(其中包括)審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零一七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一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。



於截至本年度，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

審核委員會於二零一八年六月二十八日進行了會議，及除其他事項外，審閱本集團截至本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。

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。

於截至本年度，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



# 企業管治報告

薪酬委員會於二零一八年四月二十五日進行了會議，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。

於截至本年度內，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；(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

提名委員會於二零一八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毋須接受最少15小時之相關持續專業發展培訓。郭先生於截至本年度遵守上市規則第3.29條所要求出席及參與不少於15小時之相關專業訓練。

### 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

本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。



## 企業管治報告

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/web/service/00037](http://www.tricor.com.hk/web/service/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。截至本年度，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。全體董事即邱達偉、邱美琪、邱華俊、邱詠雅、邱裘錦蘭、邱達生、葉成慶、吳永鏗及蔡偉石已出席研討會／會議／論壇及／或閱讀相關報章、期刊以及與經濟、一般業務、企業管治及董事職責及責任等材料及議題並且彼等均須向本公司提供其培訓記錄。

**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45至第112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，此財務報表包括於二零一八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 貴集團於二零一八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。

# 獨立核數師報告書

## 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，於二零一八年三月三十一日投資物業按約180,283,000港元計值。公平值增加淨額約7,389,000港元於截至二零一八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準確性，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。



## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

#### 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。

有關管理層估計承兌票據應收賬款減值的程序包括：

如綜合財務報表附註第4及18項所披露，於二零一八年三月三十一日承兌票據應收賬款按15,250,000港元計值。於截至二零一八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。

- 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；
- 檢查未償付款項賬齡及承兌票據應收賬款的後續支付。

#### 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。



## 獨立核數師報告書

### 董事及管理層就綜合財務報表承擔的責任

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。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以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

二零一八年六月二十八日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收入	5	<b>52,580,269</b>	46,676,591
銷售成本		<b>(42,377,627)</b>	(38,322,003)
毛利		<b>10,202,642</b>	8,354,588
其他收入		<b>1,020,502</b>	1,104,204
其他盈利或虧損	6	<b>12,039,618</b>	3,356,686
投資物業公平值之淨增加	14	<b>7,388,750</b>	1,200,510
行政費用		<b>(20,276,715)</b>	(16,391,223)
財務成本	7	<b>(804,299)</b>	(957,838)
攤佔聯營公司業績		<b>488,255</b>	461,594
攤佔合營企業業績		<b>—</b>	(1,903,678)
除稅前溢利(虧損)	8	<b>10,058,753</b>	(4,775,157)
所得稅開支	11	<b>(2,622,855)</b>	—
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		<b>7,435,898</b>	(4,775,157)
其他全面收入(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		<b>3,420,614</b>	(1,145,448)
本公司擁有人應佔本年度全面收入(支出)總額		<b>10,856,512</b>	(5,920,605)
每股盈利(虧損)	12		
基本		<b>1.22仙</b>	(0.79)仙
攤薄		<b>1.22仙</b>	(0.79)仙

# 綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日



	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	65,032,278	61,849,304
投資物業	14	180,282,614	171,699,285
於聯營公司權益	16	459,895	1,221,640
應收承兌票據	18	3,250,000	9,250,000
繪畫	19	3,921,217	3,921,217
可供出售之投資	20	—	—
		<b>252,946,004</b>	247,941,446
<b>流動資產</b>			
持作買賣之投資	21	47,212,282	39,441,106
存貨	22	449,742	454,405
應收承兌票據	18	12,000,000	12,000,000
應收貿易賬款	23	10,333,621	4,353,534
其他應收賬款、按金及預付費用	37	1,233,014	1,720,799
已抵押銀行存款	24	2,118,000	2,118,000
於一間證券經紀公司持有的存款	24	2,766,263	—
銀行結餘及現金	24	11,113,032	18,548,469
		<b>87,225,954</b>	78,636,313
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款和應計費用	25	10,250,120	9,411,059
已收按金		206,396	357,084
應付聯營公司款項	26	287,381	752,381
應付關連公司款項	27	695,076	713,031
應付一名非控股股東款項	28	—	1,182,699
銀行貸款	29	17,145,934	17,231,614
融資租賃承擔	30	326,257	361,501
應付稅項		1,417,676	—
		<b>30,328,840</b>	30,009,369
<b>流動資產淨值</b>		<b>56,897,114</b>	48,626,944
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>309,843,118</b>	296,568,390

# 綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	<b>312,144,213</b>	312,144,213
儲備		<b>(18,315,414)</b>	(33,005,282)
		<b>293,828,799</b>	279,138,931
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	33	<b>1,205,179</b>	—
長期服務金撥備	32	<b>2,053,401</b>	2,053,401
融資租賃承擔	30	<b>374,737</b>	700,994
銀行貸款	29	<b>12,381,002</b>	14,675,064
		<b>16,014,319</b>	17,429,459
		<b>309,843,118</b>	296,568,390

第45頁至112頁之綜合財務報表於二零一八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



# 綜合權益變動報表

截至二零一八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	累計虧損 港元	總額 港元
於二零一六年四月一日	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31)	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
本年度溢利	—	—	—	7,435,898	7,435,898
換算海外業務之匯兌差額	—	—	3,420,614	—	3,420,614
本年度全面收入總額	—	—	3,420,614	7,435,898	10,856,512
股份付款支出	—	3,833,356	—	—	3,833,356
購股權失效轉為累計虧損	—	(261,085)	—	261,085	—
於二零一八年三月三十一日	<b>312,144,213</b>	<b>8,504,227</b>	<b>(443,035)</b>	<b>(26,376,606)</b>	<b>293,828,799</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利(虧損)	<b>10,058,753</b>	(4,775,157)
調整：		
投資物業之公平值增加淨額	<b>(7,388,750)</b>	(1,200,510)
攤佔聯營公司業績	<b>(488,255)</b>	(461,594)
攤佔合營企業業績	—	1,903,678
持作買賣之投資之公平值增加	<b>(12,039,618)</b>	(3,305,372)
對於合營企業之貸款之估算利息收入	—	(159,804)
利息收入	<b>(219,839)</b>	(383,234)
物業、機器及設備之折舊	<b>8,505,152</b>	7,475,176
財務成本	<b>804,299</b>	957,838
出售物業、機器及設備之收益	—	(51,314)
股份付款支出	<b>3,833,356</b>	—
營運資金變動前之經營現金流量	<b>3,065,098</b>	(293)
持作買賣之投資減少(增加)	<b>4,268,442</b>	(20,064,896)
存貨減少	<b>7,103</b>	21,347
應收貿易賬款(增加)減少	<b>(5,444,143)</b>	406,832
其他應收賬款、按金及預付費用減少	<b>487,785</b>	13,970
貿易及其他應付賬款及應計費用增加(減少)	<b>265,055</b>	(1,411,989)
已收按金(減少)增加	<b>(150,688)</b>	86,288
應付一名非控股股東款項減少	<b>(1,243,266)</b>	(2,365,398)
<b>經營業務所得(所用)之現金淨額</b>	<b>1,255,386</b>	(23,314,139)
<b>投資活動</b>		
收取聯營公司股息	<b>1,250,000</b>	—
已收利息	<b>219,839</b>	383,234
添置投資物業	<b>(3,620)</b>	(188,252)
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	<b>(9,744,849)</b>	(1,855,724)
出售物業、機器及設備之所得款項	—	56,000
承兌票據應收賬款	<b>6,000,000</b>	—
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(2,278,630)</b>	(24,419,742)

## 綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度



	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>融資活動</b>		
行使購股權時發行股份所得款項	—	1,379,300
償還銀行貸款	<b>(2,379,742)</b>	(2,371,967)
已付利息	<b>(804,299)</b>	(957,838)
償還融資租賃承擔	<b>(361,501)</b>	(329,028)
(償還聯營公司款項) 聯營公司墊款	<b>(465,000)</b>	310,000
償還關連公司款項	<b>(17,955)</b>	(4,205)
	<hr/>	<hr/>
<b>融資活動所用之現金淨額</b>	<b>(4,028,497)</b>	(1,973,738)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(5,051,741)</b>	(49,707,619)
<b>現金及現金等價物之轉承</b>	<b>18,548,469</b>	68,269,628
<b>匯率變動之影響</b>	<b>382,567</b>	(13,540)
	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等價物之結轉</b>	<b>13,879,295</b>	18,548,469
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>乃指：</b>		
銀行結餘及現金	<b>11,113,032</b>	18,548,469
於一間證券經紀公司持有的存款	<b>2,766,263</b>	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>13,879,295</b>	18,548,469
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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(「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7號之修訂本	披露計劃
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
香港財務報告準則第12號之修訂本	作為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的一部分

除上述者外，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。

### 香港會計準則第7號之修訂本「披露計劃」

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本要求實體提供披露，使財務報表使用者能夠評估因融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)。此外，如果來自金融資產的現金流量或未來現金流量將包括在融資活動所得現金流量中，則該修訂本亦要求披露該等金融資產的變化。

具體而言，該修訂本要求披露以下內容：(i)融資現金流量的變動；(ii)因獲得或失去對附屬公司或其他業務的控制而產生的變動；(iii)外匯匯率變動的影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

該等項目的期初結餘與期末結餘之間的對賬載於附註43。根據修訂本的過渡條款，本集團尚未披露上一年度的比較資料。除附註43的額外披露外，應用該修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成影響。



## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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及詮釋

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及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港 財務報告準則第9號「金融工具」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有補償之提早還款特性 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修改、縮減或結算 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進的一部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度 改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於一個待定的日期或之後開始的年度期間生效。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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(「按公平值計入其他全面收益」)之方式計量。所有其他金融資產則按其後會計期間的公平值計量。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號金融工具：確認及計量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。

基於本公司於二零一八年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，本公司董事預計首次應用香港財務報告準則第9號有以下潛在影響：

#### 分類及計量：

- 誠如附註18所披露，分類為應收貸款的承兌票據應收賬款按攤銷成本列賬：在目標為收取合約現金流以純粹為支付本金及未償還本金的利息之業務模式持有。因此，該等金融資產將於應用香港財務報告準則第9號後繼續按攤銷成本計量；



## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### 分類及計量：(續)

- 誠如附註20所披露，分類為可供出售之投資的股本證券按成本減減值列賬；根據香港財務報告準則第9號，該等證券將符合資格指定為按公平值計入其他全面收益計量，而本集團將於其後會計期間末按公平值計量該等證券，而公平值損益則確認為其他全面收入，並在投資重估儲備中累計。於首次應用香港財務報告準則第9號時，於二零一八年四月一日，該等股本證券將按公平值計量，先前確認的累計減值虧損將自累計虧損轉撥至投資重估儲備，而剩餘公平值調整(如有)將調整至投資重估儲備；
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按香港會計準則第39號下現時計量的相同基準計量。

#### 減值：

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致較早撥備本公司按攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信貸虧損及有待本公司應用香港財務報告準則第9號後進行減值撥備的其他項目。

根據本公司董事的評估，倘若本公司將採用預期信貸虧損模式，則本公司於二零一八年四月一日確認的累計減值虧損金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額而言略有增加，主要乃因來自承兌票據應收賬及貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備。根據預期信貸虧損模式確認的此類進一步減值將增加於二零一八年四月一日的期初累計虧損。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用(續)

### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」(續)

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號或會導致更多披露，然而，本公司董事預計應用香港財務報告準則第15號將不會對有關報告期確認收益的時間及金額造成重大影響。

### 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。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

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。應用香港財務報告準則第16號時，本集團將有關租賃負債之租賃付款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)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35所披露，本集團(作為承租人)於二零一八年三月三十一日擁有不可撤銷經營租約承擔36,295,014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，本集團目前認為已支付可退還租賃按金370,585港元為香港會計準則第17號適用的租賃權利及責任。根據香港財務報告準則第16號的租賃付款定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款。因此，該等按金的賬面值將調整為攤銷成本，而該等調整被視為額外租賃付款，將包括在使用權資產的賬面值中。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

此外，如上所述，應用新規定可能導致計量、呈列及披露有所變動。

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及詮釋將不會於可預見未來對綜合財務報表產生重大影響。

## 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。

### 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級或第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以及由本公司控制之實體及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

截至二零一八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投資物業(其後按公平值模式計量)及金融資產／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、機器及設備包括持作生產或提供貨品、服務或作行政之用的契約土地(分類為融資租賃)及樓宇(下述在建工程除外)，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。

用於生產、供應或行政之用的在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用以及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥作資本化的借貸成本。該等物業在完工並可作擬定用途時分類為適當的物業、機器及設備類別。該等資產在可作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

就資產(在建工程除外)確認之折舊乃以直線法按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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

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。

#### 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。聯營公司／合營企業的資產淨值(損益及其他全面收入除外)變動僅在有關變動導致本集團所持所有權益變動時方入賬。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 於聯營公司及合營企業的權益

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。

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。

倘不可能個別估計一項資產的可收回金額，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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產減值(續)

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。

#### 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

金融資產分類為以下指定類別：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「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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

##### 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。

##### 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
- 於首次確認時，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、已抵押銀行存款、於一間證券經紀公司持有的存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本，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)

##### 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或未有劃分為金融資產任何其他類別。

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。

可供出售之權益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。

##### 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。

就可供出售之權益投資而言，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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。

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重新分類至期間損益賬。

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。

就可供出售之權益投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。於減值虧損其後之任何公平值增加在其他全面收入確認，並在投資重估儲備項下累積。就可供出售之債務投資而言，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

權益工具為證明實體資產剩餘權益(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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及權益工具(續)

##### 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。

##### 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及銀行貸款)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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 收入確認 (續)

利息收入按約定時間基準，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。

### 股本結算之股份付款交易

向僱員的股本結算之股份付款及其他供給類似服務按授出日期權益根據的公平值計量。

股本結算之股份付款之公平值於授出日期基於本集團對最終將歸屬的權益工具之估計釐定，不計及以直線法於歸屬期間列作開支的所有非間接歸屬條件，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，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件的評估，修訂其對預期歸屬之權益工具數目估計。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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 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。

##### 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)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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

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要影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計，見下文)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

#### 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，在釐定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」)。

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103,366,083港元(二零一七年：96,832,739港元)。於二零一八年三月三十一日，改造成本賬面值合共28,215,967港元(二零一七年：23,286,057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35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。



## 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

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或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。

於二零一八年三月三十一日,本集團投資物業的賬面值為180,282,614港元(二零一七年:171,699,285港元)。

#### 未運用稅項虧損之遞延稅項

於二零一八年三月三十一日,關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產約8,472,000港元(二零一七年:8,363,000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33項。由於未來溢利不可預計,就關於二零一八年及二零一七年三月三十一日之稅項虧損分別約為198,211,000港元及196,203,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

### 估計不確定因素的主要來源(續)

#### 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。於二零一八年三月三十一日，承兌票據應收賬款的賬面值為15,250,000港元(二零一七年：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18項披露。

## 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租金收入之總額，並分析如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
營運酒店收入		
— 酒店房間收入	12,292,279	10,016,901
— 餐飲收入	9,082,827	7,815,903
物業租金總收入	31,205,163	28,843,787
	<b>52,580,269</b>	<b>46,676,591</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度



## 5. 收入及分部資料(續)

### 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(「中國內地」)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

### 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。

	二零一八年					總計 港元
	於香港營運 之酒店 港元	於中國內地 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	<u>21,375,106</u>	<u>28,946,952</u>	<u>654,094</u>	<u>1,604,117</u>	<u>—</u>	<u>52,580,269</u>
分部溢利(虧損)	<u>2,824,495</u>	<u>8,411,891</u>	<u>10,990,150</u>	<u>(4,635,145)</u>	<u>12,834,970</u>	<u>30,426,361</u>
未分配盈利及虧損						225,150
未分配費用						(20,276,714)
未分配財務成本						(804,299)
攤佔聯營公司業績						488,255
除稅前溢利						<u>10,058,753</u>
所得稅開支						<u>(2,622,855)</u>
本年度溢利						<u>7,435,898</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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(續)

	二零一七年					總計 港元
	於香港營運 之酒店 港元	於中國內地 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)

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所得稅開支。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。

### 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內地營運之物業出租分部，佔本集團總收益超逾10%：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
顧客甲	6,150,965	5,095,539
顧客乙	不適用	19,341,446
顧客丙	19,640,109	—
	<b>25,791,074</b>	<b>24,436,985</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>分部資產</b>		
於香港營運之酒店	19,651,210	18,659,236
於中國內地營運之物業出租	46,369,579	38,473,819
於香港之物業投資	161,472,579	148,625,560
於海外之物業投資	38,310,300	43,531,979
證券投資及買賣	52,194,723	47,914,445
<b>分部資產總額</b>	<b>317,998,391</b>	297,205,039
應收承兌票據	15,250,000	21,250,000
繪畫	3,921,217	3,921,217
其他未分配資產	3,002,350	4,201,503
<b>綜合資產</b>	<b>340,171,958</b>	326,577,759
<b>分部負債</b>		
於香港營運之酒店	2,883,454	2,710,773
於中國內地營運之物業出租	5,616,707	6,774,711
於香港之物業投資	1,472,200	1,380,470
於海外之物業投資	22,002	35,599
證券投資及買賣	100,000	82,000
<b>分部負債總額</b>	<b>10,094,363</b>	10,983,553
銀行貸款	29,526,936	31,906,678
融資租賃承擔	700,994	1,062,495
其他未分配負債	6,020,866	3,486,102
<b>綜合負債</b>	<b>46,343,159</b>	47,438,828

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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

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：

二零一八年	於中國內地		於香港之 物業投資	於海外之 物業投資	證券 投資及買賣	分部總額	未分配	總額
	於香港營運 之酒店	營運之服務 式物業出租						
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
資本增加	1,163,835	7,942,965	3,620	—	—	9,110,420	638,049	9,748,469
物業、機器及設備之折舊	1,510,599	6,303,840	—	—	—	7,814,439	690,713	8,505,152
投資物業之公平值增加(減少)	—	—	12,775,437	(5,386,687)	—	7,388,750	—	7,388,750
財務成本	—	—	—	—	—	—	804,299	804,299
持作買賣之投資之公平值增加	—	—	—	—	12,039,618	12,039,618	—	12,039,618

二零一七年	於中國內地		於香港之 物業投資	於海外之 物業投資	證券 投資及買賣	分部總額	未分配	總額
	於香港營運 之酒店	營運之服務 式物業出租						
	港元	港元	港元	港元	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
攤佔合營企業虧損	—	—	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

截至二零一八年三月三十一日止年度



## 5. 收入及分部資料(續)

### 地區資料

本集團營運在香港、中國內地及海外。

本集團按資產所在地釐定來自外部客戶之收入及本集團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	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港	<b>22,029,200</b>	18,593,080	<b>184,659,041</b>	179,038,194
中國內地	<b>28,946,952</b>	26,111,019	<b>32,699,351</b>	29,119,912
海外	<b>1,604,117</b>	1,972,492	<b>35,587,612</b>	39,783,340
	<b>52,580,269</b>	46,676,591	<b>252,946,004</b>	247,941,446

## 6. 其他盈利或虧損

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
持作買賣之投資的公平值增加	<b>12,039,618</b>	3,305,372
出售物業、機器及設備之盈利	—	51,314
	<b>12,039,618</b>	3,356,686

## 7. 財務成本

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貸款及透支利息	<b>771,042</b>	911,897
融資租賃承擔利息	<b>33,257</b>	45,941
	<b>804,299</b>	957,838

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 8. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(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

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6,604,622港元(二零一七年：5,124,763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448,758港元(二零一七年：521,018港元)。

二零一八年 港元	二零一七年 港元
-------------	-------------

1,075,000	975,000
-----------	---------

49,000	1,249,000
--------	-----------

5,047,378	4,312,305
-----------	-----------

6,922,180	7,475,176
-----------	-----------

6,492,579	6,082,737
-----------	-----------

6,052,393	2,108,861
-----------	-----------

11,543,841	10,381,672
------------	------------

651,777	588,477
---------	---------

<b>18,248,011</b>	<b>13,079,010</b>
-------------------	-------------------

10,412	82,557
--------	--------

209,427	300,677
---------	---------

<b>219,839</b>	<b>383,234</b>
----------------	----------------

794,502	421,378
---------	---------

—	159,804
---	---------

<b>24,151,783</b>	<b>23,198,006</b>
-------------------	-------------------

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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
<b>二零一八年</b>						
<b>執行董事：</b>						
邱達偉先生	10,000	951,137	18,000	1,544,026	765,000	3,288,163
邱美琪小姐	10,000	132,000	6,600	—	—	148,600
邱華俊先生	10,000	—	—	508,740	—	518,740
邱詠雅小姐	10,000	316,000	15,300	1,017,480	—	1,358,780
	<u>40,000</u>	<u>1,399,137</u>	<u>39,900</u>	<u>3,070,246</u>	<u>765,000</u>	<u>5,314,283</u>
<b>非執行董事：</b>						
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>
<b>獨立非執行董事：</b>						
葉成慶先生	120,000	—	—	254,370	—	374,370
吳永鏗先生	120,000	—	—	254,370	—	374,370
蔡偉石先生	120,000	—	—	254,370	—	374,370
	<u>360,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>763,110</u>	<u>—</u>	<u>1,123,110</u>
	<u>420,000</u>	<u>1,759,137</u>	<u>39,900</u>	<u>3,833,356</u>	<u>765,000</u>	<u>6,817,393</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八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：						
邱裘錦蘭女士	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

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(二零一七年：765,000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。

於截至二零一八年及二零一七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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度



### 10. 五大薪酬僱員

本集團於年內五名(二零一七年：五名)最高薪僱員包括三名董事(二零一七年：兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註第9項。年內餘下兩名(二零一七年：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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
薪金及其他津貼	<b>928,895</b>	1,596,421
退休福利計劃之供款	<b>30,975</b>	51,000
	<b>959,870</b>	1,647,421

並非本公司董事而其薪酬處於以下範圍內的最高薪僱員人數如下：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	<b>2</b>	3

### 11. 所得稅開支

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
即期稅項：		
中國內地	<b>941,124</b>	—
斐濟	<b>152,951</b>	—
	<b>1,094,075</b>	—
往年撥備不足：		
斐濟	<b>323,601</b>	—
	<b>1,205,179</b>	—
遞延稅項(附註33)	<b>2,622,855</b>	—

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

由於本集團個別成員公司有虧損或有過往年度結轉之稅務虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國內地之附屬公司之稅率，兩年度均為25%。

斐濟企業所得稅根據所得稅法按稅率20%計算。

年內稅項支出可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
除稅前溢利(虧損)	<b>10,058,753</b>	(4,775,157)
按香港利得稅率16.5%繳稅(附註)	<b>1,659,694</b>	(787,901)
攤佔聯營公司業績之稅項影響	<b>(80,562)</b>	(76,163)
攤佔合營企業業績之稅項影響	—	314,107
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	<b>1,490,395</b>	913,727
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	<b>(2,252,609)</b>	(1,272,861)
未確認稅項虧損之稅項影響	<b>2,446,300</b>	1,851,574
使用以往未確認稅項虧損	<b>(2,096,968)</b>	(966,657)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	<b>989,413</b>	—
往年撥備不足	<b>323,601</b>	—
其他	<b>143,591</b>	24,174
本年度所得稅支出	<b>2,622,855</b>	—

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. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據本年度溢利7,435,898港元(二零一七年：本年度虧損4,775,157港元)及下列之股份數目計算。

	二零一八年	二零一七年
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<b>607,710,675</b>	603,230,675



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度



## 12. 每股盈利(虧損)(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度，計算每股攤薄盈利時，並無假設行使本公司的購股權，因該等購股權之行使價會高於本年度股份的平均市價。

截至二零一七年三月三十一日止年度，計算本年度每股攤薄虧損時，並無假設行使本公司的購股權，因此舉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						
於二零一六年四月一日	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
匯率調整	5,823,693	—	—	1,178,246	1,041,716	8,043,655
添置	7,942,965	—	—	71,000	1,730,884	9,744,849
出售／撤銷	(7,233,314)	—	—	—	(404,487)	(7,637,801)
於二零一八年三月三十一日	<b>103,366,083</b>	<b>37,323,408</b>	<b>21,789,442</b>	<b>14,841,215</b>	<b>46,310,362</b>	<b>223,630,510</b>
折舊						
於二零一六年四月一日	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)
本年度撥備	3,439,011	746,472	482,911	1,250,291	1,556,491	7,475,176
出售時對銷	(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
匯率調整	4,510,981	—	—	731,375	853,985	6,096,341
本年度撥備	4,325,767	746,472	482,911	1,406,955	1,543,047	8,505,152
出售時對銷／撤銷	(7,233,314)	—	—	—	(400,450)	(7,633,764)
於二零一八年三月三十一日	<b>75,150,116</b>	<b>25,877,608</b>	<b>7,536,707</b>	<b>11,652,751</b>	<b>38,381,050</b>	<b>158,598,232</b>
賬面值						
於二零一八年三月三十一日	<b>28,215,967</b>	<b>11,445,800</b>	<b>14,252,735</b>	<b>3,188,464</b>	<b>7,929,312</b>	<b>65,032,278</b>
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

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內地之租賃物業所產生之成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

### 13. 物業、機器及設備(續)

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%至33.3%

傢俱、裝置、設備、汽車及其他的賬面淨值7,929,312港元(二零一七年：7,557,781港元)包括根據融資租賃持有的資產金額1,459,250港元(二零一七年：1,526,854港元)。

### 14. 投資物業

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於四月一日	<b>171,699,285</b>	122,499,779
匯兌調整	<b>1,190,959</b>	(179,137)
添置	<b>3,620</b>	188,252
因收購附屬公司而產生購入(附註38)	—	47,989,881
於損益內確認之公平值增加淨額	<b>7,388,750</b>	1,200,510
於三月三十一日	<b>180,282,614</b>	171,699,285

除附註4所披露的租賃物業外，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。本集團的投資物業有失去管有風險，其歷史成本按1港元估值達21,921,767港元(二零一七年：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。該等投資物業有較高被沒收風險，其歷史成本按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

截至二零一八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，於二零一八年及二零一七年三月三十一日之公平值分別為144,695,002港元及131,915,945港元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的近期交易，以直接對比法釐定並根據獨立合資格專業估值師及本集團管理層對各物業不同特質的了解作出調整。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5,000港元至5,086港元(二零一七年：4,070港元至4,545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358港元至每平方呎1,077港元(二零一七年：332港元至969港元)。

就本集團位於斐濟的投資物業而言，於二零一八年及二零一七年三月三十一日之公平值分別為35,587,612港元及39,783,340港元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的近期交易，以直接對比法釐定並根據獨立合資格專業估值師及本集團管理層對各物業不同特質的了解作出調整。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13斐濟元(相等於50港元)(二零一七年：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47,451,721港元(二零一七年：42,469,558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

截至二零一八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
		二零一八年	二零一七年	
		%	%	
<i>直接擁有附屬公司</i>				
Alabama Investment Company Limited	9,000港元	<b>97.8</b>	97.8	經營酒店
興華世紀有限公司	2港元	<b>100</b>	100	物業持有
荔園遊樂花園有限公司	25,200,000港元	<b>100</b>	100	物業投資
銘達國際有限公司	1港元	<b>100</b>	100	物業投資
文華娛樂有限公司	100,000港元	<b>100</b>	100	物業投資
卓貴發展有限公司	100港元	<b>100</b>	100	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	<b>90</b>	90	物業投資
宏用有限公司	2港元	<b>100</b>	100	投資控股
業聯投資有限公司	250,000港元	<b>100</b>	100	投資控股
鈺樹投資有限公司	2港元	<b>100</b>	100	證券買賣及投資
Far East Beach Villa Limited	250,000斐濟元	<b>100</b>	100	物業投資

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 15. 主要附屬公司之詳情(續)

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。

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內地註冊及營運，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

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
非上市股份，按成本值	2	2
攤佔收購後業績(扣除股息收入)	459,857	1,221,638
	<b>459,859</b>	<b>1,221,640</b>

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二零一七年十二月三十一日(二零一六年：二零一六年十二月三十一日)止年度之財務報表，並對於在二零一八年一月一日至二零一八年三月三十一日(二零一七年：二零一七年一月一日至二零一七年三月三十一日)之間發生而有重大影響之交易作出調整。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度



## 16. 於聯營公司權益(續)

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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
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	2港元普通股	50	50	物業管理

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該等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

於二零一六年十二月，本集團以22,815,000港元作為代價，收購於合營企業(即於香港註冊成立的公司卓貴發展有限公司，主要從事物業投資)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38項。

合營企業過往年度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
開支	3,807,355

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 17. 於合營企業權益(續)

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
淨資產	—
本集團擁有權權益於合營企業中所佔比例	—
	<hr/>
	—
	<hr/> <hr/>
本集團攤佔虧損	(1,903,678)
	<hr/> <hr/>

## 18. 應收承兌票據

於二零一八年三月三十一日，三份承兌票據的未償還本金額為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(二零一七年：四份承兌票據，第四份票據6,000,000港元於本年度已償還)。應收由本公司一名董事所控制關連公司的承兌票據為無抵押及無擔保，按每年1.5%計息。

承兌票據包括：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於一年內收取的金額	<b>12,000,000</b>	12,000,000
一年之後收取的金額	<b>3,250,000</b>	9,250,000
	<hr/>	<hr/>
	<b>15,250,000</b>	21,250,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零一八年三月三十一日，已逾期但未減值的應收承兌票據為6,000,000港元(二零一七年：6,000,000港元)已於報告期末後悉數結清。

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，面臨的信貸風險有所緩解。本公司董事相信，並無確認有關承兌票據應收賬款的撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度



## 19. 繪畫

於報告期末，繪畫按成本價扣除減值列賬。本公司董事於二零一八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(二零一七年：1,182,173港元)。

## 20. 可供出售之投資

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之投資(即Bolan Holdings N.V.)。該項可供出售之投資於澳洲成立，主要業務為物業投資。投資成本於過往年度已全額減值。

## 21. 持作買賣之投資

於香港上市之權益證券，按公平值

二零一八年 港元	二零一七年 港元
-------------	-------------

<b>47,212,282</b>	39,441,106
-------------------	------------

持作買賣之投資之公平值乃參考在各報告期末於聯交所可提供之市場買入價而釐定。

## 22. 存貨

此款項乃指食品、飲料及其他消耗存貨，其中186,215港元(二零一七年：186,215港元)按可變現淨值列賬。

## 23. 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，不給予此等客戶賒賬。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：

0-30日
31-60日
超過60日

二零一八年 港元	二零一七年 港元
-------------	-------------

<b>9,029,384</b>	2,379,990
<b>123,631</b>	29,487
<b>1,180,606</b>	1,944,057

<b>10,333,621</b>	4,353,534
-------------------	-----------

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

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 23. 應收貿易賬款(續)

### 呆賬撥備變動

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
年初結餘	234,449	249,783
匯兌調整	25,309	(15,334)
撇銷為無法收回款項	(259,758)	—
年末結餘	—	234,449

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。

於二零一七年三月三十一日，呆賬撥備內已計入總結餘為234,449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1,416,613港元(二零一七年：2,251,006港元)。該等未清款項無抵押，其中1,015,818港元(二零一七年：1,938,009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。

## 24. 已抵押銀行存款／於一間證券經紀公司持有的存款／銀行結餘及現金

銀行結餘及於一間證券經紀公司持有的存款按當時市場年利率0.01%(二零一七年：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%(二零一七年：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

截至二零一八年三月三十一日止年度



### 25. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貿易應付賬款	913,774	794,502
其他應付賬款和應計費用	4,510,742	4,257,556
預收賬款	4,825,604	4,359,001
	<u>10,250,120</u>	<u>9,411,059</u>

貿易應付賬款為913,774港元(二零一七年：794,502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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
0-30日	339,616	276,317
31-60日	343,944	186,473
超過60日	230,214	331,712
	<u>913,774</u>	<u>794,502</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

### 26. 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。

### 27. 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。

### 28. 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

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 29. 銀行貸款

有抵押銀行貸款還款期如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
一年內*	<b>2,500,270</b>	2,438,014
一年以上但不超過兩年之期間內*	<b>2,570,000</b>	2,505,997
兩年以上但不超過五年之期間內*	<b>8,147,157</b>	7,944,349
超過五年之期間*	<b>1,663,845</b>	4,224,718
	<b>14,881,272</b>	17,113,078
載有即時償還條款的銀行借貸賬面值(列於流動負債中)	<b>14,645,664</b>	14,793,600
	<b>29,526,936</b>	31,906,678
減：於一年內到期之款項並列於流動負債中	<b>(17,145,934)</b>	(17,231,614)
	<b>12,381,002</b>	14,675,064

\* 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2.18%至2.52%(二零一七年：2.62%至2.75%)。

銀行貸款以資產作為抵押，見附註第34項內。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度



### 30. 融資租賃承擔

	二零一八年		二零一七年	
	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	344,492	326,257	395,196	361,501
一年以上但不超過兩年之 期間內到期	243,084	234,451	344,492	326,257
兩年以上但不超過五年之 期間內到期	141,799	140,286	384,883	374,737
	<b>729,375</b>	<b>700,994</b>	1,124,571	1,062,495
減：未來融資租賃費用	<b>(28,381)</b>	—	(62,076)	—
租賃承擔之現值	<b>700,994</b>	<b>700,994</b>	<b>1,062,495</b>	1,062,495
減：於十二個月內償還的 款項(列於流動 負債內)		<b>(326,257)</b>		(361,501)
於十二個月後償還的款項 (列於非流動負債內)		<b>374,737</b>		700,994

租賃期為五年。截至二零一八年三月三十一日止年度，平均實際借貸率為每年4.56%（二零一七年：4.41%）。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

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 31. 股本

	股數	港元
<b>已發行及繳足股本：</b>		
無票面值之普通股		
於二零一六年四月一日	602,110,675	310,764,913
行使購股權(附註a)	5,600,000	1,379,300
	<u>607,710,675</u>	<u>312,144,213</u>
於二零一七年及二零一八年三月三十一日	<u>607,710,675</u>	<u>312,144,213</u>

附註：

- (a) 截至二零一七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39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。

## 32. 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

截至二零一八年三月三十一日止年度



### 33. 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
於二零一六年四月一日	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)	—
於損益支出(抵免)	1,223,145	(17,966)	1,205,179
於二零一八年三月三十一日	<b>2,603,032</b>	<b>(1,397,853)</b>	<b>1,205,179</b>

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。

於二零一八年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約206,683,000港元(二零一七年：204,566,000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8,472,000港元(二零一七年：8,363,000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198,211,000港元(二零一七年：196,203,000港元)為遞延稅項資產。

於二零一八年三月三十一日，所有未確認之稅項虧損可以無限期地結轉。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港元將於二零一八年屆滿。

### 34. 資產按揭

已抵押銀行貸款是以本集團資產作抵押，分析如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
物業、機器及設備	<b>30,089,724</b>	30,833,445
銀行存款	<b>2,118,000</b>	2,118,000
	<b>32,207,724</b>	32,951,445

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 35. 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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
一年內到期	<b>6,585,893</b>	5,608,861
二年至五年(包括首尾兩年)內到期	<b>21,846,897</b>	18,972,742
五年後到期	<b>7,862,224</b>	11,826,988
	<b>36,295,014</b>	36,408,591

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5,241,000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約5,241,000港元(二零一七年：4,731,000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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
一年內到期	<b>33,013,963</b>	8,940,610
二至五年(包括首尾兩年)內到期	<b>86,827,926</b>	13,710,712
	<b>119,841,889</b>	22,651,322

該等物業之租客有一至五年出租承擔(二零一七年：一至三年)之固定租金。



## 36. 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。

根據中國內地有關法律及規則，在中國內地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。

## 37. 關連人士披露

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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
應收承兌票據利息	209,427	300,677
牌照費收入	1,555,000	1,505,720

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38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兩位(二零一七年：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。

聯營公司及關連公司之結餘均列載於本集團之綜合財務狀況表及有關附註。

### 其他應收關連人士款項

於二零一八年三月三十一日，本集團的其他應收賬款包括應收本集團關連公司款項238,889港元(二零一七年：540,865港元)。關連公司由本公司一名董事控制。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 38. 收購附屬公司以收購資產

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分別為二零一六年十月二十四日及二零一六年十一月十日的公告及通函。

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	<u>(1,270,000)</u>
購入淨資產公平值	38,272,763
從於聯營公司權益轉入	<u>(15,457,763)</u>
已付現金代價及收購後產生的現金流出	<u><u>22,815,000</u></u>

## 39. 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。

該計劃於二零一六年九月二日舉行的本公司股東週年大會上，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。

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%。



### 39. 購股權計劃(續)

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；及(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。

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。

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)。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司授出15,070,000份購股權予董事，最初行使價定為每股0.4430港元。於截至二零一七年三月三十一日止年度並無授出購股權。

於二零一八年三月三十一日，依據計劃董事及僱員持有的尚未行使購股權數目為39,370,000份(二零一七年：25,100,000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%(二零一七年：4%)。

於本綜合財務報表之批准日期，依據新計劃本公司擁有該計劃項下之尚未行使購股權所涉及的45,141,067股相關股份，佔於該日期之本公司已發行股行總數約7.43%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 39. 購股權計劃(續)

以下為截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度本公司之購股權變動之詳情：

合資格人士	授出日期	購股權於授出日期的公平值	行使期間	行使價 港元	購股權數目						
					於二零一六年 四月一日 尚未行使	於年內行使	於年內失效	於二零一七年 三月三十一日 尚未行使	於年內授出	於年內失效	於二零一八年 三月三十一日 尚未行使
董事	二零零九年 十二月三十日	0.153	二零零九年十二月 三十日至二零一九年 十二月二十九日	0.2820	3,000,000	-	-	3,000,000	-	-	3,000,000
	二零一一年 四月十五日	0.140	二零一一年四月十五日 至二零一二年四月十四日	0.2498	4,500,000	(4,500,000)	-	-	-	-	-
	二零一四年 二月六日	0.074	二零一四年二月六日至 二零一四年二月五日	0.2320	11,100,000	(1,100,000)	-	10,000,000	-	-	10,000,000
	二零一五年 十月二十三日	0.307	二零一五年十月 二十三日至二零二五年 十月二十二日	0.5600	9,000,000	-	-	9,000,000	-	-	9,000,000
	二零一七年 十月二十三日	0.254	二零一七年十月 二十三日及二零一七年 十月二十二日	0.4430	-	-	-	-	15,070,000	-	15,070,000
					<u>27,600,000</u>	<u>(5,600,000)</u>	<u>-</u>	<u>22,000,000</u>	<u>15,070,000</u>	<u>-</u>	<u>37,070,000</u>
僱員及其他提供相似服務的人士	二零一五年 十月二十三日	0.307	二零一五年十月 二十三日及二零二五年 十月二十二日	0.5600	3,600,000	-	(500,000)	3,100,000	-	(800,000)	2,300,000
					<u>3,600,000</u>	<u>-</u>	<u>(500,000)</u>	<u>3,100,000</u>	<u>-</u>	<u>(800,000)</u>	<u>2,300,000</u>
於年末可行使					<u>31,200,000</u>			<u>25,100,000</u>			<u>39,370,000</u>
加權平均行使價					<u>0.3718</u>	<u>0.2463</u>	<u>0.5600</u>	<u>0.3961</u>	<u>0.4430</u>	<u>0.5600</u>	<u>0.4107</u>

於截至二零一七年三月三十一日止年度，一名董事以每股0.2320港元至0.2498港元行使於二零一一年四月十五日及二零一四年二月六日授出之5,600,000份購股權。於行使日之加權平均股價為0.41港元。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，15,070,000購股權於二零一七年十月二十三日授出。

800,000份(二零一七年：500,000份)購股權於截至二零一八年三月三十一日止年度失效。於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止兩個年度，並無購股權註銷。



### 39. 購股權計劃(續)

該等於二零一七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	0.4350港元
行使價	0.4430港元
無風險利率	1.881%
預期年期	10年
預期波幅	64.44%
預期股息收益	無
提早行使行為	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。

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司就授出之購股權以股份付款支出確認為3,833,356港元。

### 40. 資本承擔

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
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	<b>449,000</b>	87,500

### 41. 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(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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<i>金融資產</i>		
貸款及應收賬款(包括現金及現金等價物)	41,883,061	46,811,201
持作買賣之投資,按公平值	47,212,282	39,441,106
<i>金融負債</i>		
攤銷成本	31,423,167	35,349,291

### (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。

#### (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。

## 42. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (i) 利率風險(續)

##### 敏感度分析

下文之敏感度分析按於報告期終日銀行貸款所承擔浮動利率而釐定。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(二零一七年：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(二零一七年：50個點子)，而所有其他因素不變，本集團除稅後溢利將減少／增加約123,000港元(二零一七年：除稅後虧損將增加／減少133,000港元)，主要可歸因於本集團就其浮息銀行貸款所承擔的利率。

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。

#### (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%(二零一七年：15%)，而其他因素不變，因持作買賣之投資之公平值改變，本集團除稅後溢利將增加／減少約5,913,000港元(二零一七年：除稅後虧損將減少／增加約4,940,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 42. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (iii) 信貸風險

於二零一八年三月三十一日，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。就證券經紀公司而言，本集團會參考其在市場及本集團的過往經驗來衡量選擇。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。

除應收承兌票據為集中信貸風險(佔本集團貸款及應收賬款約36%(二零一七年：46%))外，本集團並無其他重大集中信貸風險。

#### (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本集團使用，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。於二零一八年三月三十一日，本集團之未動用透支及銀行貸款額約6,000,000港元(二零一七年：6,000,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 42. 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

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貼現現金流制定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	即時	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金	賬面值 港元
		通知償還 或少於一年 港元				流量總額 港元	
二零一八年							
非衍生工具							
不帶息	—	1,896,231	—	—	—	1,896,231	1,896,231
融資租賃承擔	4.56	344,492	243,084	141,799	—	729,375	700,994
銀行浮動利率貸款	2.35	17,523,909	2,872,513	8,616,311	1,675,364	30,688,097	29,526,936
		<u>19,764,632</u>	<u>3,115,597</u>	<u>8,758,110</u>	<u>1,675,364</u>	<u>33,313,703</u>	<u>32,124,161</u>
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>

包含按即時償還條款之銀行借款計入上述到期分析「即時通知償還或少於一年」時間段。於二零一八年三月三十一日，該等銀行貸款的總額為14,645,664港元(二零一七年：14,793,600港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 42. 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	1至2年 港元	2至5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
於二零一八年三月三十一日 須即時償還的銀行貸款	<u>676,381</u>	<u>669,638</u>	<u>14,146,730</u>	<u>15,492,749</u>	<u>14,645,664</u>
於二零一七年三月三十一日 即時償還的銀行貸款	<u>14,829,324</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,829,324</u>	<u>14,793,600</u>

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。

#### (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：

- 具備標準條款及條件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。



## 42. 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(續)

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47,212,282港元(二零一七年：39,441,106港元)。

## 43. 融資活動之負債對賬

下表詳列本集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量及未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	應付一間 聯營公司 款項 港元	應付關連 公司款項 港元	融資 租賃承擔 港元	銀行貸款 港元	總額 港元
於二零一七年四月一日	752,381	713,031	1,062,495	31,906,678	34,434,585
融資現金流量	(465,000)	(17,955)	(394,758)	(3,150,784)	(4,028,497)
融資成本	—	—	33,257	771,042	804,299
於二零一八年三月三十一日	<b>287,381</b>	<b>695,076</b>	<b>700,994</b>	<b>29,526,936</b>	<b>31,210,387</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 44. 本公司的財務狀況

於報告期末，本公司的財務狀況如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	58,923	68,294
於附屬公司之投資	63,222,929	60,076,212
應收附屬公司款項	194,225,726	193,879,136
應收承兌票據	3,250,000	9,250,000
繪畫	3,921,217	3,921,217
	<b>264,678,795</b>	<b>267,194,859</b>
<b>流動資產</b>		
持作買賣之投資	859,608	723,035
應收承兌票據	12,000,000	12,000,000
其他應收賬款、按金及預付費用	268,408	515,389
已抵押銀行存款	2,000,000	2,000,000
銀行結餘及現金	2,535,813	2,155,719
	<b>17,663,829</b>	<b>17,394,143</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	1,652,100	1,005,334
應付附屬公司款項	2,744,144	1,986,422
應付關連公司款項	790,410	808,365
銀行貸款	2,500,270	2,438,014
	<b>7,686,924</b>	<b>6,238,135</b>
<b>非流動負債</b>		
長期服務金撥備	895,900	895,900
銀行貸款	12,381,002	14,675,064
	<b>13,276,902</b>	<b>15,570,964</b>
<b>資產淨值</b>	<b>261,378,798</b>	<b>262,779,903</b>
股本	312,144,213	312,144,213
儲備(附註)	(50,765,415)	(49,364,310)
<b>總權益</b>	<b>261,378,798</b>	<b>262,779,903</b>

本公司財務狀況表於二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

## 44. 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
於二零一六年四月一日	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31)	(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)
年內虧損及全面支出總額	—	—	(5,234,461)	(5,234,461)
股份付款支出	3,833,356	—	—	3,833,356
購股權失效轉為累計虧損	(261,085)	—	261,085	—
於二零一八年三月三十一日	<b>8,504,227</b>	<b>—</b>	<b>(59,269,642)</b>	<b>(50,765,415)</b>

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31(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(二零一七年：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
<b>契約土地及樓宇</b>				
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
<b>酒店物業</b>				
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
<b>投資物業</b>				
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
斐濟嶼維提島珊瑚海岸 (Coral Coast Viti Levu)之N1825之 Nasausau & Raramakawa 第1及2號地段	766,529*	100.0%	渡假酒店	長期租賃



## 五年財務概況

### 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
收入	39,318	52,166	48,919	46,677	<b>52,580</b>
除稅前(虧損)溢利	(4,349)	(68,017)	(10,550)	(4,775)	<b>10,059</b>
所得稅開支	—	—	—	—	<b>(2,623)</b>
本年度(虧損)溢利					
可歸屬於本公司擁有人	(4,349)	(68,017)	(10,550)	(4,775)	<b>7,436</b>

### 資產及負債

	於三月三十一日				
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
資產總值	421,404	345,852	335,742	326,578	<b>340,172</b>
負債總額	(65,609)	(57,380)	(52,062)	(47,439)	<b>(46,343)</b>
本公司擁有人應佔權益	355,795	288,472	283,680	279,139	<b>293,829</b>