



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37



2019  
年報





## 目錄

	頁次
公司資料	2-3
董事簡介	4-5
董事總經理兼行政總裁報告書	6-8
董事會報告書	9-18
環境、社會及管治報告	19-38
企業管治報告	39-46
獨立核數師報告書	47-51
綜合損益及其他全面收益表	52
綜合財務狀況表	53-54
綜合權益變動報表	55
綜合現金流量表	56-57
綜合財務報表附註	58-132
本集團擁有之主要物業表	133
五年財務概況	134

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)

邱詠雅，B.A.

#### 非執行董事

邱裘錦蘭，J.P.

邱達生，M.A.

邱華俊，B.Sc.

#### 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

曾若詩

#### 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.

曾若詩

#### 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54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](http://www.tricor.com.hk/webservice/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)

五十三歲。彼於一九八九年獲委任為本公司董事(「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)之弟。彼亦為邱華俊先生(非執行董事)及邱詠雅小姐(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。

##### 邱詠雅小姐 · B.A.

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(非執行董事)之妹。彼亦為邱裘錦蘭女士(非執行董事)之孫女及邱達生先生(非執行董事)之侄女。

#### 非執行董事

##### 邱裘錦蘭女士 · J.P.

七十九歲。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)及邱達偉先生(本公司執行董事、董事總經理以及行政總裁)之母親，邱華俊先生(非執行董事)及邱詠雅小姐(執行董事)之祖母。

##### 邱達生先生 · M.A.

六十八歲。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)之子及邱達偉先生(本公司執行董事、董事總經理以及行政總裁)之兄。彼亦為邱華俊先生(非執行董事)及邱詠雅小姐(執行董事)之伯父。



## 董事簡介

### 邱華俊先生，B.Sc.

二十八歲，彼於二零一五年九月一日獲委任為執行董事並獲調任為非執行董事，自二零一九年六月二十七日起生效。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)之侄子。

### 獨立非執行董事

#### 葉成慶先生，J.P.

六十三歲。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，兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

#### 吳永鏗先生

六十六歲。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.

七十歲。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。彼已於二零一八年八月十七日在聯交所主板上市的奧邦建築集團有限公司(股份代號：1615)以及於二零一八年八月二十七日在聯交所GEM上市的WAC Holdings Limited(股份代號：8619)獲委任為獨立非執行董事。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、香港中華總商會會董、廣州地區政協香港委員聯誼會名譽會長及香港從化聯誼總會名譽會長。

# 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，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司股東應佔經審核綜合虧損9,595,470港元(二零一八年：溢利7,435,898港元)。

本公司董事不建議派發本年度之任何股息(二零一八年：無)。

## 業務回顧及展望

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團錄得整體收入約5,240萬港元(二零一八年：5,260萬港元)，及毛利約1,350萬港元(二零一八年：1,020萬港元)。收入持續穩定，毛利增加約32.4%。惟證券投資組合錄得約810萬港元的減值，相對去年錄得1,200萬港元溢利。本公司擁有人應佔虧損約960萬港元(二零一八年：溢利為740萬港元)。

回顧年內，長洲華威酒店營業額錄得約2,060萬港元(二零一八年：2,140萬港元)，為集團貢獻約230萬港元溢利(二零一八年：280萬港元)。客房部錄得收入上升約4.9%，餐飲部錄得收入下跌整體收入下降約14.7%。餐飲收入下跌主要由於期間在用餐區進行地下水管工程所影響。

回顧年內，中華人民共和國(「中國」)北京服務式物業收入錄得約3,010萬港元(二零一八年：2,890萬港元)，帶來約1,020萬港元溢利貢獻(二零一八年：840萬港元)。

證券投資及買賣方面，本集團錄得虧損約730萬港元(二零一八年：溢利1,280萬港元)，其中包括按公平值計入損益之金融資產公平值約810萬港元的減少(二零一八年：約1,200萬港元增加)。

本集團錄得約930萬港元投資物業公平值增加(二零一八年：740萬港元)。

來年，長洲華威酒店將計劃翻新部分公共地方和以主題形式設計其中一層客房，亦會提供不同組合和一些與體驗相關的旅程，以增加遊客選擇。北京服務式物業方面，我們相信我們的管理和服務已被廣泛認可和接受。我們深信，這些物業將在來年有高出租率。

因應未來市況仍充滿挑戰，而且難以預測，本集團將會密切監察情況任何變化，並在需要時作出調整。本集團將繼續尋找任何其他商業機會，以擴張業務。



## 董事總經理兼行政總裁報告書

### 流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共14,139,430港元(二零一八年：11,113,032港元)，初始存款期多於三個月的銀行存款6,994,637港元(二零一八年：無)，及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一八年：2,118,000港元)，主要以港元及人民幣計價。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為26,522,475港元(二零一八年：29,526,936港元)及未運用透支額約為2,000,000港元(二零一八年：6,000,000港元)。所有未償還的銀行貸款及透支額以港元計值及市場利率計價。

於二零一九年三月三十一日，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。

於二零一九年三月三十一日，股東資金總額約為285,000,000港元(二零一八年：293,800,000港元)。故此，本集團於二零一九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9.3%(二零一八年：10.0%)。

### 或然負債

於二零一九年三月三十一日，本公司已給予銀行共值15,000,000港元(二零一八年：15,000,000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14,349,792港元(二零一八年：14,645,664港元)之信貸額。

### 資本承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團資本承擔為465,842港元(二零一八年：449,000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。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一九年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一八年：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。本公司亦為僱員提供及安排在職培訓。



# 董事總經理兼行政總裁報告書

## 重大收購、出售及重要投資

於二零一九年三月三十一日，本集團按公平值列入損益賬（「按公平值列入損益賬」）之金融資產的市值約為3,850萬港元（二零一八年：4,720萬港元），為包括16種於聯交所上市股本證券的投資組合（二零一八年三月三十一日：13種於聯交所上市股本證券）。董事會將市值佔本集團於二零一九年三月三十一日總資產的5%以上的投資視為於二零一九年三月三十一日之重大投資。因此，於二零一九年三月三十一日，並無按公平值列入損益賬之重大金融資產（二零一八年：一）。

按公平值列入損益賬之重大金融資產詳情載列如下：

證券名稱	於二零一九年三月三十一日			截至二零一九年三月三十一日止年度		於二零一八年三月三十一日		
	佔按公平值					佔按公平值		
	列入損益賬之		佔本集團	已變現收益／		列入損益賬之		佔本集團
	金融資產總值			資產總值	未變現收益／	金融資產總值		
公平值	百分比	百分比	(虧損)	(虧損)	公平值	百分比	百分比	
千港元			千港元	千港元	千港元			
騰訊控股有限公司（「騰訊」）	10,830	28.16%	3.27%	(8,421)	734	24,576	52.05%	7.22%

騰訊為一間投資控股公司。騰訊及其附屬公司（統稱「騰訊集團」）於中國主要從事為用戶提供增值服務及網絡廣告服務。

展望未來，董事會相信本集團持有的上市投資的未來表現將會出現波動，並主要受整體環境、股市狀況、投資者情緒以及被投資公司的業務表現及發展的影響。

除上述者外，截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 致謝

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，二零一九年六月二十七日



## 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」）截至二零一九年三月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合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。各主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註第15及16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發展分析載於本年報第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41(b)項。

於本報告日期，董事概不知悉自本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，本集團致力維持環境之長期可持續性及努力建立環保企業。本集團實施政策及規範以達致節約資源，節省能源及減少廢物，從而將其對環境之影響減至最低。有關本集團環境政策及表現的詳細討論載於本報告第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19至38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。



## 業績及溢利分配

本集團於本年度之業績載於本年報第52頁的綜合損益及其他全面收益表中。

董事不建議就本年度派發股息(二零一八年：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(摘錄自經審核綜合財務報表)載於本年報第134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55頁之綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第43項。

於二零一九年三月三十一日本公司概無可供分派儲備(二零一八年：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

本集團於二零一九年三月三十一日持有的主要物業詳情載於本年報第133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」)主板上市及買賣的本公司普通股(「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

於本年度內，因行使於二零零七年六月一日採納之本公司購股權計劃項下的購股權而發行3,000,000股股份並收取代價746,000港元。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)

邱詠雅小姐

邱美琪小姐(於二零一八年十一月十二日辭任)

## 非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱華俊先生(於二零一九年六月二十七日由執行董事調任為非執行董事)

## 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(於二零一八年十一月十二日辭任)、邱裘錦蘭女士、邱達生先生、邱華俊先生及邱詠雅小姐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。

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。

此外，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，彼等均符合資格並願意膺選連任。根據章程，邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱華俊先生將在股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任。除邱達生先生不膺選連任外，所有退任董事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，而本公司亦認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

## 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

於二零一九年三月三十一日，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	總計	佔已發行股份之 概約百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	公司權益 (作為受控制 法團持有)			
邱達偉先生	40,765,576	78,430,299(附註1)	18,170,000	137,365,875	22.49%
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	3.65%
邱華俊先生	—	—	8,100,000	8,100,000	1.33%
邱詠雅小姐	—	—	10,100,000	10,100,000	1.65%
蔡偉石先生	3,000,000	—	2,000,000	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) 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38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				於二零一九年 三月三十一日 持有	每股行使價 港元	授出日期	行使期 由	至
	於二零一八年 四月一日 持有	年內授出	年內行使	年內註銷 ／失效					
<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
	—	6,100,000	—	—	6,100,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
邱美琪小姐 (於二零一八年 十一月十二日 辭任)	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
	—	4,100,000	—	—	4,100,000	0.3570	06/08/2018	06/08/2018	05/08/2028
	—	2,000,000	—	—	2,000,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
邱詠雅小姐	4,000,000	—	—	—	4,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	—	2,100,000	—	—	2,100,000	0.3570	06/08/2018	06/08/2018	05/08/2028
	—	4,000,000	—	—	4,000,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
<b>非執行董事</b>									
邱雲錦蘭女士	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	22/10/2025
	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	22/10/2025
	1,000,000	—	—	—	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
僱員總數	2,300,000	—	—	—	2,300,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	<u>39,370,000</u>	<u>18,300,000</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>52,670,000</u>				

上述已授出購股權概無規定任何歸屬期。

於二零一八年八月六日及二零一九年三月十八日，根據新計劃分別向若干董事授出由合共6,200,000份潛在股份組成的購股權（「購股權」）及12,100,000份購股權。股份於緊接購股權授出日期前之收市價分別為0.3450港元及0.3400港元。

於本年度內，一名舊計劃項下的購股權持有人於二零一八年七月九日行使其部分購股權，並以行使價0.2820港元及0.2320港元認購3,000,000股股份。該等股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為0.3550港元。

除上文所披露外，於本年度概無購股權獲行使或註銷或失效。

於本報告書日期，本公司有尚未行使的購股權，包括舊計劃及新計劃項下的52,670,000股潛在股份，佔當日本公司已發行股份的約8.62%。

除上文所披露外，於二零一九年三月三十一日，董事或本公司主要行政人員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

除於上文披露的購股權計劃外，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緊密聯繫人（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

本公司一間附屬公司所擁有的部分租賃土地及樓宇的業權以一間由邱德根先生（已故）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。



## 董事會報告書

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、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或與董事相關連之實體於其中直接或間接擁有重大權益且與本集團業務相關之重大交易、安排或合約。

### 董事的服務合約

將於應屆股東週年大會提呈重選的董事與本公司或其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。該條文於截至二零一九年三月三十一日止年度生效，並於截至本報告書日期保持有效。

### 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董事所知悉，於二零一九年三月三十一日，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：

### 於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	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)	實益擁有人及控制的 法團實益／個人及公司 權益	113,726,476	18.62%
Achiemax Limited(附註1)	實益擁有人／個人權益	72,182,400	11.82%
Energy Overseas Ltd.(附註2)	實益擁有人／個人權益	78,430,299	12.84%
陳大強先生	實益擁有人／個人權益	41,768,000	6.84%





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，於二零一九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。

## 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37,000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23%及51%。

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71%。

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，其擁有本公司已發行股份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。

## 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39頁至第46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。



## 董事會報告書

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、風險管理及內部監控系統。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於本年度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38項。

### 股息政策

本公司已於二零一八年十一月二十九日正式化及採納股息政策(「股息政策」)。在決定是否建議宣派股息及釐定股息的金額時，董事會將考慮(其中包括)下列因素：

- (a) 本公司實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可分配儲備金；
- (c) 本集團營運資本要求、資本開支要求及未來擴展計劃；
- (d) 本集團的流動資金狀況；
- (e) 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本公司業務或財務表現及狀況可能有影響的其他內在或外在因素；及
- (f) 董事會認為相關的其他因素。

股息的宣佈及派付亦必須符合公司條例(香港法例第622章)及本公司組織章程細則所有適用的規定。倘董事會認為合適，其可不時就其認為應以股息方式派付之金額提供推薦意見及本公司可隨後宣派將予派付之股息金額，惟有關股息不得超出董事會建議之金額。董事會可不時向股東或任何級別股東派付董事會認為本公司溢利足以支付之中期股息。

董事會透過可持續的股息政策，力求於股東利益與審慎資本管理之間取得平衡。董事會將不時檢討股息政策，並可行使其全權及絕對酌情決定權於其認為合適及必要之情況下，隨時更新、修訂及／或修改股息政策。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不較標準守則所載之標準要求寬鬆。經本公司向各董事進行特查詢後，董事確認，於本年度，彼等已全面遵守標準守則所載標準要求及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

### 董事資料變動

於本年度及截至本報告書日期，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

蔡偉石先生已於二零一八年八月十七日獲委任為在聯交所主板上市的奧邦建築集團有限公司(股份代號：1615)之獨立非執行董事以及於二零一八年八月二十七日獲委任為在聯交所GEM上市的WAC Holdings Limited(股份代號：8619)。

邱美琪小姐已辭任執行董事，自二零一八年十一月十二日起生效。

邱華俊先生已於二零一九年六月二十七日由執行董事調任為非執行董事。

### 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，二零一九年六月二十七日



## 環境、社會及管治報告

### 關於本報告

此為遠東酒店實業有限公司(連同其附屬公司，稱「本集團」)第三年披露有關環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的主要業務的管理方法、表現及成就。本環境、社會及管治報告(「報告」)乃根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄27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」條文而編製。

本集團致力於傳達有關重大社會及環境問題的願景、政策、經營常規、表現及計劃。我們的董事會(「董事會」)負責制定環境、社會及管治的策略並予以呈報，及致力於通過每年刊發環境、社會及管治報告更新並監控我們的可持續發展表現。所有資料乃基於現有政策或常規及官方文件或報告並以準確透明化的方式披露。

本報告涵蓋本集團對位於香港長洲的長洲華威酒店(「酒店」)的酒店營運及管理業務。由於度假屋的業務營運簡單，我們對此的營運及管理業務不計入本報告。考慮到我們於中華人民共和國的服務式物業租賃分部、香港及海外物業投資分部、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，故亦不計入報告範圍。除另有指明外，本報告的內容涵蓋自二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日止期間(「報告期間」)。

我們歡迎閣下就本報告及本集團的環境、社會及管治表現提出反饋。歡迎閣下將意見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。



## 環境、社會及管治報告

### 關於我們的酒店

作為唯一位於長洲的度假酒店，酒店自一九八零年開業以來一直提供愉悅的賓客服務。我們的海濱酒店在東灣配有六十五間精心裝飾的客房，地理位置優越，距離輪渡碼頭以及廣受好評的東灣海灘步行少於五分鐘。我們的大部分客房均配有私人露台，可俯瞰香港島南的全景以及寧靜海景。為享受一場精緻的美食體驗，可到酒店一樓的海景粵菜廳，該餐廳乃為當地居民時常光顧品味傳統中式點心及當地粵菜的地方。

### 我們的可持續發展承諾

董事會確認其全面負責監督本集團的環境、社會及管治策略。因此，我們極大致力於通過遵守監管規定及行業慣例評估、釐定及管理可持續發展風險及機遇，從而維護持份者的經濟、環境及社會價值。

我們了解到經營酒店業務會消耗大量自然資源，這可能不符合可持續發展原則。因此，跨越該分歧對我們而言為一項挑戰，亦為一項機遇。我們認為以可持續方式經營酒店須放眼未來管理風險，同時把握機遇，並給予持份者歸屬感。我們通過深化整個管治及管理價值的四個主要方面（包括客戶服務質素、社區互動、健康與福利以及最後同樣重要的環境保護）理解並遵守可持續發展原則。

作為一個曾為繁榮漁村的主要的鄉村小島，長洲深受自然愛好者及遊客喜愛，其自然景觀及海岸特色與歷史文化與傳統獨特融合。作為島上酒店業及旅遊業的服務提供商，本集團致力於將運營中產生的環境干擾降為最小。注重細節及追求品質將有助於保障賓客在酒店住的典雅舒適。我們亦希望通過我們的運營構建和諧社會。通過與當地社區建立聯繫、支持並緊密協作，可保護傳統遺產、維護社會和諧，同時為整個島嶼增加商業價值。



## 環境、社會及管治報告

### 持份者參與

酒店致力於與不同持份者溝通及合作，以積極推動環境、社會及管治改進。通過持份者的定期主動參與，我們希望了解彼等對我們的可持續發展表現的觀點及興趣並推動與我們之間的長期健康關係。

於報告期間，我們識別並接洽各主要持份者組別(包括股東及投資者、賓客、僱員、供應商、當地社區及監管機構)。我們亦設立透明化並可積極響應的參與渠道，確保我們的高質量溝通及互動。

### 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

僱員

- 發展及培訓
- 表現評價
- 定期會議
- 告示牌
- 通訊

酒店賓客

- 線上客戶反饋
- 社交媒體平台
- 現場客戶關懷及服務

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

### 我們的賓客

酒店以其獨特的地理位置為傲。我們乃因為賓客創造可使彼等作為「長洲本地人」體驗住宿的難忘經歷而與眾不同。為實現此目標，我們盡力通過與賓客建立溝通並持續將彼等的反饋整合進我們的改進計劃中，以確保客戶服務質素並增加賓客滿意度，從而實現卓越運營。

### 確保服務質素

我們的業務性質是以客戶為導向，故我們的品牌聲譽極大依賴於賓客的興趣及喜好，該等與我們所提供的服務直接相關。由於我們認知到旅遊業的數字化趨勢，我們已與網上旅遊代理（「網上旅遊代理」）合作並利用網上平台銷售及營銷酒店。為達致並維持客戶預期，我們致力於參考網上旅遊代理的評分提升酒店服務。在定期審核反饋後，賓客的意見隨後被納入酒店改善計劃的議程中。

除在社交媒體平台（如「Instagram」及「Facebook」）建立賬戶並定期更新最新活動及特殊優惠外，酒店一直在尋求其他方式吸引並爭取潛在客戶，共同的目標為通過社交入住推廣酒店品牌。本集團的議程為檢討增加主題客房數量以及改造、裝修及將酒店樓頂改為活動舉辦地的前景。通過豐富服務並加入非傳統化的文化元素，我們希望加深與賓客的聯繫並將彼等由被動的客戶轉為主動的倡議者。

為追求卓越服務，我們繼續採用標準操作程序（「標準操作程序」）作為指導手冊，明確僱員在各個部門（包括前台部、客房部、銷售及市場推廣部以及餐飲部）的職責。視察乃隨機進行，用於檢查彼等的表現；而相應的經理會定期召開團隊會議，以檢討及闡明需要進行改進的地方。如有必要，可進行後續培訓。

為推動僱員能力的持續提升，酒店建立績效考核制度。各部門經理每半年對僱員進行一次評估，且績效考核結果須獲酒店經理批准。僱員的個人優勢及有待提升的領域被予以記錄，作為審議日後薪酬及晉升的資料庫。

### 賓客利益至上

我們的首要任務為確保賓客的健康及安全。我們遵守《建築物條例》（第123章）有關設計、結構、防火、健康、衛生及安全的規定。我們根據《消防條例》（第95章）採取防火措施或其他不可能事故的預防措施，保障賓客的利益及財產。例如，根據《吸煙（公眾衛生）條例》（第371章），禁止在所有室內區域吸煙，以保障公共健康、維護室內空氣質量及防止發生火災。我們酒店亦在明顯區域張貼有關標籤及貼紙，提醒賓客潛在健康與安全風險。



## 環境、社會及管治報告

為完善運營，我們盡力了解賓客不斷變化的需求及期望並盡可能提供更多便利。由於我們的酒店賓客有多元化的國家背景，我們在上個報告期間推出其他付款方式(即「微信支付」及「支付寶」)。於報告期間，在所有的預約賬單支付方式中，有五分之一的方式為「微信支付」及「支付寶」。

香港被譽為「東西方相遇」的城市。酒店始終擁有該種獨特的文化融合並通過以美食融合為特色迎合不同賓客的喜好。我們的海景粵菜廳供應粵菜、當地海鮮及傳統點心，而露台咖啡廳供應西式美食。我們通過維持一致且嚴格的衛生標準及食品質量確保食品安全。廚房員工在準備及供應食品及飲料時須嚴格遵從標準操作程序所概述的指示。所有食品及飲料的來料質量亦會被檢查。

酒店致力於以賓客的需求至上並在運營控制範圍內滿足彼等的要求。例如，意見被納入我們的改造計劃中。根據賓客的反饋，我們在本報告期間對供暖系統進行升級，以提高客房的舒適度。

由於我們以熱情好客的態度服務賓客而引以為傲，不同的賓客可能對酒店的期望有所不同亦可理解，故我們堅信可通過持續檢討及完善達致卓越。因此，賓客的意見(不論屬正面或負面)極其珍貴。

於上個報告期間，我們對安裝無障礙電梯用於提升酒店可及性的可能性進行討論。於報告期間，管理層同意安裝的裨益及需求並與當地區議員就建議新設施進行商談。雖然項目仍在磋商中，但我們希望歡迎更多賓客並於不久的將來迎合所有身體素質的需求。

### 保護賓客私隱及個人資料

我們的酒店嚴格控制酒店業務所涉及的信息安全，非常重視保護賓客的私隱以及個人資料。實際上，本集團嚴格遵守有關收集、保留、處理、披露及使用個人資料之香港《個人資料(私隱)條例》。

包含個人信息的相關文件僅由授權僱員存儲及查閱。所有文件將於存放7年後妥善銷毀粉碎，而嚴禁在未經賓客事先同意的情況下直接促銷或傳播使用個人資料。

為監控及保障有關使用電腦、內部郵件系統及互聯網相關的所有資訊，所有有權使用資訊科技系統的僱員須設置個人密碼。為了最大限度地降低資訊科技黑客入侵的風險，於下載電郵附件或自外部來源傳輸之前，負責的僱員須強制進行病毒掃描。



## 環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團並無收到有關違反客戶私隱的重大投訴。

### 改造及翻新

於我們酒店業務的營運中，我們根據《旅館業條例》第349章確保使用器材及設備的充分性及適用性。我們希望通過於報告期間內進行酒店改造來改善賓客的體驗。

於我們的翻新項目中，我們期望通過選擇節能且持久的產品以堅持可持續發展。於採購材料過程中，考慮整個產品生命週期，材料必須符合我們的環境、健康及安全要求。此外，我們通過定期檢查裝置及傢俱(倘適用)，密切關注設計規格以及產品質量及標準。

海景粵菜廳位於海濱，由於經常接觸大自然，其設施面臨產品壽命縮短的風險。於報告期間，我們用防銹不銹鋼款式替換所有吊扇。於我們酒店的戶外塗裝項目中，使用具有防黴性能的高品質乳膠漆，因此具有更高的耐用性。為了賓客的健康與舒適，房間及衛生間設施亦進行了升級。

於報告期間，我們的一個主要翻新項目涉及實施地下水管更換，以更有效地利用水資源。實現節能的其他嘗試包括安裝LED燈。有關我們如何改善水資源及能源的更多詳情，請參閱「保護水資源」以及「盡量減少能源使用」一節。

### 規管供應鏈

我們的酒店意識到我們的購買選擇不僅會影響我們為賓客創造的體驗，亦會直接影響整個環境及社會。因此，我們的目標為通過與供應商密切合作，作出深思熟慮以及負責任的選擇。

於報告期間，我們繼續審查至少三家供應商，以確定及採購不但耐用可靠，而且具有更高成本及高效節能的服務及產品。對於大型項目，如上述提到的翻新項目，我們的採購程序參考了六家或更多的供應商，且採購須得到管理層的批准。

於購買易腐產品時，我們將本地採購納入我們的採購策略。目前，我們從當地的長洲魚類採購商採購海鮮。其不僅保證了新鮮度，且運輸距離更短，因此減少燃料使用並減少碳足跡。

對於外部改裝，我們與我們的設計及採購合作夥伴以及承包商密切合作，以確保項目的質量以及健全的安全管理。對於硬件更換，需考慮成本、能效以及耐用性等因素。我們亦通過進行例行工作場所檢查，確保我們的承包商了解潛在的健康、安全以及環境風險。



## 環境、社會及管治報告

### 我們的社區

我們酒店業務的成功與我們營運所在社區的可持續發展密不可分。該島提供了我們業務所依賴的資源、基礎設施以及市場。經過數十年的運作，我們與當地長洲社區建立了牢固的聯繫。倘無彼等的支持，我們的業務不會以其他方式蓬勃發展，而彼等亦受益於我們。我們的目標為通過利用我們營運的優勢以支持我們社區的發展。通過建立社區夥伴關係，我們希望能提高凝聚力並促進積極的共享價值。

### 推廣當地文化遺產

長洲道教文化的豐富性在很大程度上體現在於二零一一年被列入第三批國家級非物質文化遺產名錄的著名的長洲包山節。該節日通過舉辦一系列為期一周的活動(包括傳統儀式活動、「飄色巡遊」及搶包山比賽)每年慶祝一次。小島通過其吸引國際及本地遊客極大關注的能力，真正證實了其魅力。

由於我們的酒店認為大灣區(「大灣區」)旅遊需求量大，我們隨後通過與大灣區的旅行社合作來把握商機。我們為賓客提供套餐優惠，其中包括由當地員工帶領的導遊帶酒店住宿。在報告期間，我們與兩家旅行社合作，並協調各自的導遊，遊覽島嶼的旅遊景點，例如張保仔洞及北帝廟。我們希望我們的客人不僅可以在島上享受舒適的休閒度假，還可以通過了解長洲的風俗與傳統來培養文化欣賞意識。

我們繼續為與我們建立社會關係的社區團體提供切實及無形的支持。酒店繼續作為舉辦大型宴會或社區活動的場地提供商。在切實支持方面，於報告期間，酒店向各種社會及文化活動(包括長洲新年嘉年華、北帝節及長洲太平清醮)捐款約37,000港元。

除社會及文化活動外，我們希望通過食物為賓客帶來最為真實的當地體驗。在經營海景粵菜廳時，我們了解到當地蛇類菜餚的需求量極大，其在中國文化中因所謂的藥用價值及營養價值作為粵菜而深受青睞。因此，酒店於報告期間可全年預訂蛇宴。長達一周的長洲太平清醮恰逢佛誕，故當地社區將組織一系列感恩儀式，包括全島在整週內三日食素。一方面，酒店會堅守傳統；另一方面，我們會考慮賓客的不同需求及喜好。因此，酒店在整週內均提供肉食及素食。

### 推動當地綠化項目

於二零一八年九月，香港遭到颱風山竹的襲擊。熱帶氣旋在長洲等低窪沿海地區造成毀滅性洪水。於災害中，距離酒店有15分鐘步行路程的關公亭遭到嚴重破壞。寺內的許多樹木被連根拔起，其中包括每年春季開花時吸引遊客的櫻花樹。

由於我們在長洲經營酒店業務多年，我們亦與鄰近社區建立了密切的關係，並認為我們作為有承擔的社區成員有義務幫助復原關公亭的景觀。因此，於報告期內，我們參與協助採購櫻花樹並進行再植，且我們預計櫻花於不久將來再次綻放魅力。

### 支持當地運動發展

於上一個報告期間，我們透過多種方式傳達在長洲推廣水上運動的承諾，獲得奧運金牌的帆板運動員李麗珊在這裡接受培訓。於報告期間，我們繼續與長洲風帆衝浪中心及本地學校合作，組織水上運動夏季訓練營，作為社會可持續發展方針的一部分。於報告期間，衝浪板被放置在我們的大堂以供拍照，以便我們在營銷活動中宣傳島上眾多獨特功能之一。

除水上運動外，我們亦協助長洲體育聯會協調島上的馬拉松及鐵人三項運動。在大灣區展示可能有助於拉動業務增長，推動酒店與相關體育聯會建立聯繫並尋求可能的合作機會。

### 加入當地動物福利保護組織

我們在社區中實現可持續發展的理念不僅限於對人們的社會責任，亦包括居住在臨近社區的動物。我們高度反對任何形式的虐待動物。

酒店繼續與長洲獨立動物義工群組合作，在酒店區域舉辦籌款活動。通過支持動物福利教育，我們希望表達我們酒店對虐待動物的立場，並幫助提高社區對動物特徵及其各自權利的認識。

### 挽留當地人才

長洲是香港人口最稠密的離島之一，島上人口超過兩萬人。該島提供大量的勞動力供應，就業機會需求很大。我們的營運直接為31名當地居民創造就業機會，縮短交通距離，間接減少碳足跡。

我們旨在為僱員提供公正平等的環境、以及具吸引力的薪酬待遇及培訓機會。有關我們如何協助僱員的更多詳情，請參閱「我們的員工」章節。



## 環境、社會及管治報告

### 我們的員工

投資於員工或許是酒店為我們的長期可持續業務營運所做的最重要的投資。由於僱員打造我們賓客的日常體驗，酒店的品牌聲譽取決於僱員的素質。因此，我們尤為重視維持一個包容、充實且安全的工作環境以及僱員的職業及個人發展，以便彼等能夠與本集團共同發展。我們致力於成為關顧有加、機會平等的僱主，這反映於我們以下就業政策及參與計劃。

### 提升僱員福利

我們力求建立一個多元共融的工作場所，不受性別、年齡、國籍、宗教、性取向、殘疾或其他多元化方面的影響，確保所有僱員及申請人享有平等的機會。以上做法受《僱傭條例》(第57章)規管，並在員工手冊中作出規定。

酒店於招聘、晉升及培訓期間採用以才為本的管理方針。一年兩次績效考核(先前在「確保服務質量」小節中提到)的結果將作為考慮該等因素時的考量證據。我們認為，潛在加薪的考核制度亦具吸引力，可激勵員工優化自身能力。

由於我們遵守《最低工資條例》(第608章)，故所有僱傭權利及福利均符合本地規則及法律規定，包括帶薪假期、特別假期、保險及加班工資。我們透過於員工入職時分發的員工手冊中詳細列出有關權利及福利，確保員工了解有關權利及福利。除向強制性公積金(「強積金」)供款外，我們亦設立表現花紅計畫，作為對有能力及敬業員工的獎勵，以表彰其對酒店的貢獻。

### 加強工作安全

我們於酒店營運中的首要任務不僅是確保賓客的健康與安全，亦要確保酒店員工的健康與安全。我們確保我們的營運符合適用的當地法律及法規，例如《職業安全及健康條例》(第509章)。

酒店亦制定職業健康與安全內部政策，並透過員工手冊及標準操作程式進行宣傳。常規指引及程式指令詳載於各章節，以供員工參考。例如，客房標準操作程式的第一章涵蓋標準化安全原則及慣例，以防止潛在的職業傷害或隱患。全體員工於履行工作職責時均須遠離暴力、毒品、酒精及其他違禁物品。如標準操作程式所詳述，我們亦要求員工於發現安全隱患時進行報告，包括不安全的設備、操作或狀況。

我們定期維護與職業健康與安全有關的工具，例如我們的設備、急救箱、消防系統及閉路電視系統。在檢查了現有的功能和狀況後，我們在報告期內更新了所有的急救箱。此外，我們於顯眼處張貼海報，提醒員工以健康及安全的方式處理工作事宜。

## 環境、社會及管治報告

為提高應對事故的意識及警覺性，我們定期舉行安全演習。例如，我們於報告期間進行了消防安全演習，展示疏散路線、滅火器的正確使用方法以及相關的安保工具。

於報告期間，發生一宗事故，一名廚房員工報告稱其一根手指在工作中受傷。為進一步減少受傷事故的發生，我們決意增加培訓及開展有關計畫。此外，酒店將聘請專業的急救指導講師，為員工提供培訓課程。

### 重視培訓及發展

我們的培訓及發展目標包括提升員工相關技能組合及拓寬其視野。我們相信，隨著我們於員工潛力方面進行投入，我們的員工將茁壯成長，保持敬業及忠誠，並展現出色的服務質素，進而有利於酒店的利益。

我們的策略是透過足夠的培訓及發展機會，實現員工賦能。服務質素標準，包括工作態度、儀表、禮儀、業務知識、操作技能、協作能力及紀律，均於標準操作程式列出，以供參考。我們亦為所有新員工組織迎新會，以了解酒店的工作文化及環境。

於報告期間，我們亦安排及舉辦了若干有關客人關係及酒店的內部培訓課程。

### 恪守商業道德與誠信

我們作為一間酒店的價值支撐著我們高標準的道德行為。我們尊重人權，致力於包容多元化，堅決反對腐敗。為實現此目標，我們嚴格遵守《防止賄賂條例》(第210章)。我們的員工手冊亦概述我們對員工行為(特別是在反賄賂、公平競爭及平等機會方面)的承諾及期望。接受任何賓客或商業夥伴的好處，或為追求個人利益進行欺詐，均是堅決不能容忍的。我們亦要求員工對酒店、客戶及供應商所委託的專有資料進行保密。有關資料包括知識產權。

另一方面，我們非常重視透過防止任何形式的童工及強迫勞動來保護人權。我們的招聘人員會根據《僱用青年(工業)規例》，於招聘過程中，透過妥當檢查求職者的身份證明文件，驗證其年齡及背景。我們嚴禁僱用任何低於法定最低年齡的人員以及任何形式的強迫勞動。如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。

於報告期間，並未發生違反與僱傭、員工健康與安全、童工及強迫勞動以及腐敗有關的法律及法規的事件。



## 環境、社會及管治報告

### 我們的環境

酒店及旅遊業本質是資源密集型行業。然而，酒店認為，就創造卓越的客戶體驗而言，這不是浪費過剩，而是有能力持續持份者宣傳我們的品牌。我們盡力了解及管理環境風險及影響，目的是透過改善環保表現創造價值。於報告期間，我們提出一些指引，及推行一些計劃，提高加強努力於推廣環境可持續性。

### 盡量減少能源使用

我們預計，酒店的電力消耗將會增加，原因為我們於報告期間將發電模式從原來的兩線單相制電路升級為性能更好的三線三相制電路。儘管所購買電力仍佔酒店能源消耗的大部分，但我們已採取行動，盡量減少能源使用，以產生正面的環境及經濟影響。

鑒於有限的土地面積，長洲採取無車政策，島上僅容許小巧且特別設計的小型消防車、救護車及警車通行。為運輸貨物，酒店遵循上述規則，使用一輛小型拖拉機進行操作，並定期檢查，以確保其性能及環保表現。由於我們致力於提高能源效率，酒店於報告期間使用更具能源效率的車型替換了該小型拖拉機。替換後，其已成功令石腦油的消耗量減少49.5%。

於報告期間，我們繼續於星期三暫停餐飲服務，以盡量減少廚房及餐廳的能源消耗及相關溫室氣體排放，包括蒸鍋、炊具、照明及空調系統。於每周的其他日子，為改善室內空氣質量及減少能源消耗，我們的海景粵菜廳利用天然海風來代替對空調的依賴。至於公共區域的其他地方，空調系統會在夜晚關掉。本集團現時正審查使用一種更節能且更具成本效益的模式來取代整個空調系統。我們已考慮安裝熱回收通風設備，以減少酒店的製熱及製冷需求。

於上一報告期間，我們披露了我們將發生故障的螢光燈升級為LED燈以提高能源效率的方法。於報告期間，酒店擴大範圍，將所有客房的射燈更換為能耗更低的LED燈。我們預計，此轉變將進一步降低能源消耗，且我們期待於日後進一步擴大範圍。

### 保護水資源

水是我們竭力保護的寶貴資源。我們尋求在營運中實現員工及賓客的高效用水。

於上一報告期間，一個外聘專業工程諮詢團隊對管道進行全面的雷達檢查後，發現老化的管道系統出現多處裂縫及洩露。據判斷，此乃由於數十年來，強酸性雨水地表徑流將土壤衝入臨近的東灣泳灘導致水質自然惡化。

因此，本集團管理層已達成一項協議，進行地下水管道系統更新工程，且工程已於報告期間開工。為防止水資源浪費及隨後的土壤侵蝕，以及延長新水管的使用壽命，我們選用不易受酸性土壤侵蝕的材料，在承受水壓的情況下更耐用。

於報告期間，我們酒店的游泳池因維修而暫時關閉。由於我們希望在維持游泳池的成本及收益之間取得平衡，且鑒於我們鄰近東灣泳灘，本集團仍在評估其營運之必要性。

於報告期間，我們的其他水資源管理措施包括於客房及公廁張貼告示，提醒我們的賓客珍惜每一滴水。我們要求客人於需要更換床單時通知我們，而不是每天更換。

### 監控廢氣排放

控制廢氣及碳排放仍是所有全球公民面臨的氣候挑戰。酒店遵守《空氣污染管制條例》(第311章)，嚴格控制廢氣及溫室氣體排放。

酒店的廢氣排放來自烹飪及我們的小型拖拉機的運行。由於我們試圖將排放物控制在可接受的污染水平，我們廚房的所有烹飪煙霧及廢氣均會通過過濾水煙罩，其後再排放到室外空氣中。我們亦披露，已採用更節能的小型拖拉機以及若干減少溫室氣體排放的節能措施，有關措施於「盡量減少能源使用」一節提及。透過實施減排措施，我們相信，我們的排放物已得到控制。

於本報告期間，來自電力消耗的間接排放繼續佔我們溫室氣體排放量的絕大部分(即96%)。其於3%產生自廚房及我們的小型拖拉機直接燃燒化石燃料及1%來自淡水處理所使用的電力。該量化方法乃參考「二零二零年香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引」，而排放係數則以中華電力有限公司提供的最新數字為基礎。我們每年將繼續透過環境、社會及管治報告透明地披露我們的碳足跡。

### 處理垃圾

於酒店內，垃圾由指定的垃圾收集商回收或收集，並於堆填區進行處理。於報告期間，所產生的垃圾大部分屬無害垃圾，包括一般生活及廚餘垃圾。我們嚴格遵守《垃圾處置條例》(第354章)，並確保垃圾由我們專業的垃圾收集商予以妥善處理。

由於酒店的垃圾處理須自島上的收集點運送至相應堆填區，故該過程通常會消耗資源及能源。由於我們致力於減輕對香港堆填區容納量帶來的壓力，以及透過船運儘量減少碳足跡，故從源頭避免浪費仍是我們的主要減排策略。此即為我們盡可能地進行垃圾分離、減少、再利用及回收的方法。



## 環境、社會及管治報告

通過客房部團隊的不斷努力，我們的僱員分隔剩餘的沐浴露，並作為洗手液進行再利用，收集未使用的肥皂及其他洗浴用品以備將來使用。而剩餘的衛生紙將重新於我們的公共廁所使用。對於我們客房內的瓶裝及罐裝用品，酒店外的收集箱位於公共區域的明顯位置。收集的廢物則被送往島上的垃圾收集中心，以作進一步處理。

於上一個報告期間，我們傳達各類資源(包括廢紙、舊家具、塑料泡沫箱及瓶子)回收及再利用的方法。於本報告期間，我們的僱員在現場參與廢紙分類，以提升社區成員的收集效率。

此外，我們亦致力於透過嚴格遵守《水污染管制條例》(第358章)，以減輕污水排放。我們已設立一個現場處理設施，在污水被排放到大海之前進行過濾、加工及處理。為確保有效性，我們對污水處理廠的功能及狀況進行例行檢查。

有害廢物(例如食用油及廚房污水)被設置為須通過集油器，在排放前過濾出油顆粒及其他雜質。我們亦委聘有執照的服務提供商來收集及處理此類廢物，並定期清理集油器。

酒店目前尚未建立記錄我們產生及回收廢物量的系統。儘管如此，我們仍密切監督排放，確保其合乎監管規定。日後，我們將積極探索有效監控廢物產生的新方法。



# 環境、社會及管治報告

## 環境、社會及管治績效表格<sup>1</sup>

關鍵績效指標	單位	二零一八年／	二零一七年／
		二零一九年績效	二零一八年績效
<b>環境</b>			
溫室氣體排放(範圍1及2) <sup>1, 2</sup>	噸二氧化碳當量	891.27	958.15
溫室氣體排放(範圍1、2及3)	噸二氧化碳當量	905.69	973.55
按面積劃分的溫室氣體排放(範圍1及2)密度	噸二氧化碳 當量／平方米	0.16	不適用
能源消耗	兆焦耳	6,322,699.40	6,821,423.58
按面積劃分的能源消耗密度	兆焦耳／平方米	1,149.58	不適用
用電	千瓦時	1,697,437.33	1,812,639.30
石腦油使用 <sup>2, 3</sup>	升	250.00	495.00
液化石油氣使用	公斤	8,477.00	11,172.00
用水量	立方米	24,188.23	25,344.55
按面積劃分的用水量密度	立方米／平方米	4.40	不適用
<b>社會</b>			
<i>按性別劃分的員工</i>			
男性	人數	17	不適用
女性	人數	12	不適用
<i>按職級劃分的員工</i>			
高層員工	人數	4	不適用
中層員工	人數	6	不適用
一般員工	人數	19	不適用
<i>按年齡劃分的員工</i>			
30歲以下	人數	2	不適用
30 – 50歲	人數	12	不適用
50歲以上	人數	15	不適用

<sup>1</sup> 環境關鍵績效指標的量化方法乃參考環境保護署及機電工程署出版的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》(二零一零年版)(指引)。

<sup>2</sup> 由於數據錯誤，二零一七年／二零一八年的溫室氣體排放已重新計算及數字因此會重列。

<sup>3</sup> 由於指引的數據不足，石腦油的使用不用於計算溫室氣體排放。

# 環境、社會及管治報告

## 聯交所環境、社會及管治報告指引內容表格

### 層面、一般披露及 關鍵績效指標

### 描述

### 相關章節、參考頁面或說明

#### A. 環境

##### 層面A1：排放物

##### 一般披露

有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的  
排污、有害及無害廢物的產生的：

我們的環境 — 監控廢氣排放、  
處理垃圾

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律  
及規例的資料。

##### 關鍵績效指標A1.1

排放物種類及相關排放數據。

我們的環境 — 監控廢氣排放、  
環境、社會及管治績效表格

##### 關鍵績效指標A1.2

溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)  
密度(如以每產量單位、每項設施計算)。

環境、社會及管治績效表格

##### 關鍵績效指標A1.3

所產生有害廢物總量(以噸計算)及(如適  
用)密度(如以每產量單位、每項設施計  
算)。

酒店並無記錄產生的廢物量。日  
後，我們計劃積極探索有效監控  
廢物產生的方法

##### 關鍵績效指標A1.4

所產生無害廢物總量(以噸計算)及(如適  
用)密度(如以每產量單位、每項設施計  
算)。

酒店並無記錄產生的廢物量。日  
後，我們計劃積極探索有效監控  
廢物產生的方法

##### 關鍵績效指標A1.5

描述減低排放量的措施及所得成果。

我們的環境 — 監控廢氣排放

##### 關鍵績效指標A1.6

描述處理有害及無害廢物的方法、減低產  
生量的措施及所得成果。

我們的環境 — 處理垃圾

# 環境、社會及管治報告



## 層面、一般披露及 關鍵績效指標

### 描述

### 相關章節、參考頁面或說明

#### 層面A2：資源使用

##### 一般披露

有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。

我們的環境 — 盡量減少能源使用、保護水資源

##### 關鍵績效指標A2.1

按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。

環境、社會及管治績效表格

##### 關鍵績效指標A2.2

總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。

環境、社會及管治績效表格

##### 關鍵績效指標A2.3

描述能源使用效益計劃及所得成果。

我們的環境 — 盡量減少能源使用

##### 關鍵績效指標A2.4

描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。

我們的環境 — 保護水資源

##### 關鍵績效指標A2.5

製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。

酒店在報告期內未耗用包裝材料

#### 層面A3：環境及天然資源

##### 一般披露

減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。

我們的環境 — 監控廢氣排放、保護水資源、處理垃圾

##### 關鍵績效指標A3.1

描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。

我們的環境 — 監控廢氣排放、保護水資源、處理垃圾

# 環境、社會及管治報告

## 層面、一般披露及 關鍵績效指標

### 描述

### 相關章節、參考頁面或說明

## B. 社會

### 僱傭及勞工常規

#### 層面B1：僱傭

##### 一般披露

有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：

我們的員工 — 提升僱員福利

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

##### 關鍵績效指標B1.1

按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的員工總數。

環境、社會及管治績效表格

##### 關鍵績效指標B1.2

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。

不適用

#### 層面B2：健康與安全

##### 一般披露

有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：

我們的員工 — 加強工作安全

- (a) 政策；及
- (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

##### 關鍵績效指標B2.1

因工作關係而死亡的人數及比率。

不適用

##### 關鍵績效指標B2.2

因工傷損失工作日數。

不適用

##### 關鍵績效指標B2.3

描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。

我們的員工 — 加強工作安全

#### 層面B3：發展及培訓

##### 一般披露

有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。

我們的員工 — 重視培訓及發展

##### 關鍵績效指標B3.1

按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。

不適用

##### 關鍵績效指標B3.2

按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。

不適用

# 環境、社會及管治報告



## 層面、一般披露及 關鍵績效指標

### 描述

### 相關章節、參考頁面或說明

#### 層面B4：勞工準則 一般披露

有關防止童工或強制勞工的：  
(a) 政策；及  
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

我們的員工 — 恪守商業道德與誠信

#### 關鍵績效指標B4.1

描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。

我們的員工 — 恪守商業道德與誠信

#### 關鍵績效指標B4.2

描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。

我們的員工 — 恪守商業道德與誠信

## 營運慣例

#### 層面B5：供應鏈管理 一般披露

管理供應鏈的環境及社會風險政策。

我們的賓客 — 規管供應鏈

#### 關鍵績效指標B5.1

按地區劃分的供應商數目。

我們的賓客 — 規管供應鏈

#### 關鍵績效指標B5.2

描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。

我們的賓客 — 規管供應鏈

#### 層面B6：產品責任 一般披露

有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：

我們的賓客 — 確保服務質素、賓客利益至上、保護賓客私隱及個人資料、改造及翻新

(a) 政策；及  
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

# 環境、社會及管治報告

## 層面、一般披露及

### 關鍵績效指標

### 描述

### 相關章節、參考頁面或說明

## 層面B6：產品責任(續)

### 關鍵績效指標B6.1

已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。

不適用

### 關鍵績效指標B6.2

接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。

不適用

### 關鍵績效指標B6.3

描述與維護及保障知識產權有關的慣例。

我們的貴客 — 保護賓客私隱及個人資料

### 關鍵績效指標B6.4

描述質量檢定過程及產品回收程序。

我們的貴客 — 確保服務質素、貴客利益至上

### 關鍵績效指標B6.5

描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。

我們的貴客 — 保護賓客私隱及個人資料

## 層面B7：反貪污

### 一般披露

有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：

我們的員工 — 恪守商業道德與誠信

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

### 關鍵績效指標B7.1

於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。

不適用

### 關鍵績效指標B7.2

描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。

我們的員工 — 恪守商業道德與誠信

## 環境、社會及管治報告



### 層面、一般披露及 關鍵績效指標

#### 描述

#### 相關章節、參考頁面或說明

### 社區

#### 層面B8：社區投資 一般披露

有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。

我們的社區 — 推廣當地文化遺產、推動當地綠化項目、支持當地運動發展、加入當地動物福利保護組織、挽留當地人才

#### 關鍵績效指標B8.1

專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。

我們的社區 — 推廣當地文化遺產、推動當地綠化項目、支持當地運動發展、加入當地動物福利保護組織、挽留當地人才

#### 關鍵績效指標B8.2

在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。

我們的社區 — 推廣當地文化遺產



## 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。

於截至二零一九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」)之所有守則條款，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管理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。

### 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，檢討本集團及其附屬公司(統稱「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，董事會由八名董事組成，彼等之履歷詳情載於本年報「董事簡介」內。董事中兩名為執行董事、三名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。該六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條所載獨立性規定之獨立身份年度書面確認書，並認為彼等屬獨立人士。

## 董事會會議

截至二零一九年三月三十一日止年度，共舉行五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)	5/5	1/1
邱美琪(於二零一八年十一月十二日辭任)	0/2	0/1
邱華俊#	0/5	0/1
邱詠雅	4/5	1/1
<b>非執行董事</b>		
邱裘錦蘭	0/5	0/1
邱達生	0/5	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
葉成慶	5/5	0/1
吳永鏗	5/5	1/1
蔡偉石	5/5	1/1

\* 於二零一八年九月十日舉行的股東週年大會。

# 邱華俊先生於二零一九年六月二十七日由執行董事調任為非執行董事。



## 企業管治報告

### 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，截至二零一九年三月三十一日止年度，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有效性的確認，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本集團外界人士溝通。

## 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

截至二零一九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1,180,000港元（二零一八年：1,075,000港元）作為核數費用及179,000港元（二零一八年：49,000港元）作為與稅務諮詢服務及審閱初步業績公告有關的非核數費用。

## 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，截至二零一九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。

## 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、風險管理及內部監控制度，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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會（其中包括）審閱本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度業績初稿及截至二零一八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。



## 企業管治報告

截至二零一九年三月三十一日止年度，審核委員會共舉行三次會議。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)	3/3
葉成慶	3/3
蔡偉石	3/3

審核委員會於二零一九年六月二十七日進行了會議，及除其他事項外，審閱本集團截至二零一九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。

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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，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

薪酬委員會於二零一九年六月二十七日進行了會議，並審閱全體董事及高級管理人員的薪酬待遇。

## 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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，提名委員會共舉行兩次會議，(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)	2/2
吳永鏗	2/2
蔡偉石	2/2
邱達偉	1/2

提名委員會於二零一九年六月二十七日進行了會議，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。

## 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。全體董事會成員之委任均將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。



## 企業管治報告

### 提名政策

本公司已採納提名政策(「提名政策」)，目的為識別及評核候選人，供提名委任為董事會成員或供股東選舉為董事。提名委員會於評核及遴選董事職位之候選人時將考慮(其中包括)以下標準：

- (a) 信譽；
- (b) 於本集團所從事業務的成就及經驗；
- (c) 可投入的時間及對相關利益的承擔；
- (d) 董事會各方面的多元化，包括但不限於種族、性別、年齡(18歲或以上)、教育背景、專業經驗、技能及服務任期；
- (e) 資歷包括與本公司業務及企業策略有關的專業資歷、技能、知識及經驗；
- (f) 現有董事人數及其他需要候選人關注的承擔；
- (g) 董事會根據上市規則委任獨立非執行董事的規定及參照上市規則第3.08條、第3.09條以及第3.13條所載的獨立指引考慮該候選人是否被視為獨立；
- (h) 本公司董事會多元化政策及提名委員會就達致董事會多元化所採納之任何可計量目標；及
- (i) 適用於本公司業務的其他方面。

每項建議新委任、推選或重選董事將由提名委員會根據提名政策中載列之標準及資格進行評估及／或考量。提名委員會將向董事會及／或股東提供推薦建議，供其考慮及作出決定。

### 公司秘書

曾若詩女士(「曾女士」)於二零一八零十一月二十九日獲委任為本公司之公司秘書。

曾女士獲寶德隆企業服務(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曾女士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。

曾女士於截至二零一九年三月三十一日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 董事會的企業管治職能

董事會負責履行本公司於守則之守則條文D.3.1條載述之企業管治職能。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

截至二零一九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/websevice/00037](http://www.tricor.com.hk/websevice/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。截至二零一九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

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。於截至二零一九年三月三十一日止年度，全體董事，即邱達偉先生、邱詠雅小姐、邱裘錦蘭女士、邱達生先生、邱華俊先生、葉成慶先生、吳永鏗先生、蔡偉石先生及邱美琪小姐(於二零一八年十一月十二日辭任)皆已參與持續專業發展，並閱讀關於相關法律、規則及規例之修訂或更新材料。全體董事均須向本公司提供其培訓記錄。

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

我們已審計列載於第52至第132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，此財務報表包括於二零一九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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九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》(「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一節中作進一步闡述。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，認為對本期間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。





## 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

#### 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，於二零一九年三月三十一日投資物業按188,235,225港元計值。公平值增加淨額約9,345,438港元於截至二零一九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」）獨立事務所進行的估值按公平值列帳。於估值中使用的估值技術及關鍵輸入數據之詳情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。

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特惠補償率。



# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項 (續)

### 關鍵審計事項

### 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減值評估

我們識別承兌票據應收賬款的減值評估為關鍵審計事項，乃由於在估計中涉及重大判斷所致。

有關管理層估計承兌票據應收賬款信貸虧損撥備的程序包括：

如綜合財務報表附註第4及17項所披露，於二零一九年三月三十一日承兌票據應收賬款按8,085,000港元計值。於釐定承兌票據應收賬款的減值時，貴集團管理層經考慮承兌票據應收賬款的內部信貸評級、賬齡、過往還款記錄及／或逾期狀態及前瞻性資料後，按照個別評估估計承兌票據應收賬款十二個月預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的金額。估計虧損乃基於承兌票據應收賬款預期年期內之歷史觀察違約率，並根據前瞻性資料進行調整。

- 了解管理層估計承兌票據應收賬款虧損撥備的方法；

誠如綜合財務報表附註17所披露，於二零一九年三月三十一日，承兌票據應收賬款的165,000港元的預期信貸虧損已獲確認。

- 質疑管理層於二零一九年三月三十一日釐定承兌票據應收賬款信貸虧損撥備時的基準及判斷，包括參考歷史違約率及前瞻性資料應用估計虧損率的基準；

- 經參考承兌票據應收賬款之歷史結算分析，檢查管理層於個別評估時對違約率的計算及所採用的基準；及

- 檢查管理層所用的資料，包括於二零一九年三月三十一日之賬齡分析，方式為與其他證明文件進行比較。

#### 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了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。



## 董事及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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及及串謀、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。
- 了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。



## 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)

- 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資料獲取充足、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

二零一九年六月二十七日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度



	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	5	<b>52,379,154</b>	52,580,269
銷售成本		<b>(38,881,989)</b>	(42,377,627)
毛利		<b>13,497,165</b>	10,202,642
其他收入		<b>873,361</b>	1,020,502
其他盈利及虧損	6	<b>(8,206,871)</b>	12,039,618
投資物業公平值之淨增加	14	<b>9,345,438</b>	7,388,750
行政費用		<b>(21,035,447)</b>	(20,276,715)
財務成本	7	<b>(813,191)</b>	(804,299)
攤佔聯營公司業績		<b>596,072</b>	488,255
除稅前虧損(溢利)	8	<b>(5,743,473)</b>	10,058,753
所得稅開支	11	<b>(3,851,997)</b>	(2,622,855)
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利		<b>(9,595,470)</b>	7,435,898
其他全面(支出)收入：			
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>(3,457,890)</b>	3,420,614
本公司擁有人應佔本年度全面(支出)收入總額		<b>(13,053,360)</b>	10,856,512
每股(虧損)盈利	12		
基本		<b>(1.57) 仙</b>	1.22 仙
攤薄		<b>(1.57) 仙</b>	1.22 仙

# 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	<b>61,973,925</b>	65,032,278
收購物業、機器及設備的按金		<b>700,655</b>	—
投資物業	14	<b>188,235,225</b>	180,282,614
於聯營公司權益	16	<b>1,055,967</b>	459,895
承兌票據應收賬款	17	—	3,250,000
按公平值計入其他全面收益的權益工具	18	—	—
繪畫	19	<b>3,921,217</b>	3,921,217
可供出售之投資	20	—	—
		<b>255,886,989</b>	252,946,004
<b>流動資產</b>			
按公平值列入損益賬之金融資產	21	<b>38,460,864</b>	47,212,282
存貨	22	<b>314,842</b>	449,742
承兌票據應收賬款	17	<b>8,085,000</b>	12,000,000
應收貿易賬款	23	<b>1,109,100</b>	10,333,621
其他應收賬款、按金及預付費用	37	<b>1,628,289</b>	1,233,014
已抵押銀行存款	24	<b>2,118,000</b>	2,118,000
銀行存款	24	<b>6,994,637</b>	—
於一間證券經紀公司持有的存款	24	<b>2,253,429</b>	2,766,263
銀行結餘及現金	24	<b>14,139,430</b>	11,113,032
		<b>75,103,591</b>	87,225,954
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款和應計費用	25	<b>11,491,311</b>	10,250,120
合約負債	26	<b>304,727</b>	—
已收按金		<b>80,000</b>	206,396
應付聯營公司款項	27	<b>678,381</b>	287,381
應付關連公司款項	28	<b>679,121</b>	695,076
銀行貸款	29	<b>16,911,478</b>	17,145,934
融資租賃承擔	30	<b>293,673</b>	326,257
應付稅項		<b>1,993,168</b>	1,417,676
		<b>32,431,859</b>	30,328,840
<b>流動資產淨值</b>		<b>42,671,732</b>	56,897,114
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>298,558,721</b>	309,843,118

# 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日



	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	<b>312,890,213</b>	312,144,213
儲備		<b>(27,851,087)</b>	(18,315,414)
		<b>285,039,126</b>	293,828,799
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	33	<b>1,508,462</b>	1,205,179
長期服務金撥備	32	<b>2,053,401</b>	2,053,401
融資租賃承擔	30	<b>346,735</b>	374,737
銀行貸款	29	<b>9,610,997</b>	12,381,002
		<b>13,519,595</b>	16,014,319
		<b>298,558,721</b>	309,843,118

第52頁至132頁之綜合財務報表於二零一九年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達偉  
董事

邱詠雅  
董事

# 綜合權益變動報表

截至二零一九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
於二零一七年四月一日	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>
本年度虧損	—	—	—	(9,595,470)	(9,595,470)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	(3,457,890)	—	(3,457,890)
本年度全面開支總額	—	—	(3,457,890)	(9,595,470)	(13,053,360)
行使購股權時發行股份(附註31)	746,000	(300,660)	—	300,660	746,000
股份付款支出	—	3,517,687	—	—	3,517,687
購股權失效轉為累計虧損	—	(147,660)	—	147,660	—
於二零一九年三月三十一日	<b>312,890,213</b>	<b>11,573,594</b>	<b>(3,900,925)</b>	<b>(35,523,756)</b>	<b>285,039,126</b>



# 綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度



	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>經營業務</b>		
除稅前(虧損)溢利	(5,743,473)	10,058,753
調整：		
投資物業之公平值增加淨額	(9,345,438)	(7,388,750)
攤佔聯營公司業績	(596,072)	(488,255)
按公平值計入損益之金融資產公平值減少(增加)	8,063,195	(12,039,618)
承兌票據應收賬款之確認減值虧損	165,000	—
存貨撇銷	186,215	—
利息收入	(144,098)	(219,839)
物業、機器及設備之折舊	8,680,628	8,505,152
財務成本	813,191	804,299
出售物業、機器及設備之收益	(21,324)	—
股份付款支出	3,517,687	3,833,356
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	5,575,511	3,065,098
按公平值列入損益賬之金融資產減少	688,223	4,268,442
存貨(增加)減少	(52,750)	7,103
應收貿易賬款減少(增加)	8,603,891	(5,444,143)
其他應收賬款、按金及預付費用(增加)減少	(1,099,603)	487,785
貿易及其他應付賬款及應計費用增加	1,683,765	265,055
合約負債增加	113,331	—
已收按金增加(減少)	65,000	(150,688)
應付一名非控股股東款項減少	—	(1,243,266)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金	15,577,368	1,255,386
已付所得稅	(2,877,752)	—
	<hr/>	<hr/>
<b>經營業務所得之現金淨額</b>	<b>12,699,616</b>	<b>1,255,386</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動</b>		
收取聯營公司股息	—	1,250,000
已收利息	144,098	219,839
添置投資物業	(115,250)	(3,620)
添置物業、機器及設備	(6,920,623)	(9,744,849)
出售物業、機器及設備之所得款項	40,040	—
承兌票據應收賬款	7,000,000	6,000,000
存入銀行存款	(6,994,637)	—
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(6,846,372)</b>	<b>(2,278,630)</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>融資活動</b>		
行使購股權時發行股份所得款項	746,000	—
償還銀行貸款	(3,004,461)	(2,379,742)
已付利息	(813,191)	(804,299)
償還融資租賃承擔	(345,404)	(361,501)
聯營公司墊款(償還聯營公司款項)	391,000	(465,000)
償還關連公司款項	(15,955)	(17,955)
<b>融資活動所用之現金淨額</b>	<b>(3,042,011)</b>	(4,028,497)
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>2,811,233</b>	(5,051,741)
<b>現金及現金等價物之轉承</b>	<b>13,879,295</b>	18,548,469
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(297,669)</b>	382,567
<b>現金及現金等價物之結轉</b>	<b>16,392,859</b>	13,879,295
<b>乃指：</b>		
銀行結餘及現金	14,139,430	11,113,032
於一間證券經紀公司持有的存款	2,253,429	2,766,263
	<b>16,392,859</b>	13,879,295



## 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. 新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本的應用

### 於本年度強制生效的新訂及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」)頒佈之下述新訂及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
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
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
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
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
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業

除上述者外，於本年度應用之香港財務報告準則之修訂本，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。

### 2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於二零一八年四月一日首次應用日期確認。於首次應用日期的任何差額於期初累計虧損(或權益的其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，由於若干比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，故比較資料可能無法用作比較。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 2. 新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本的應用(續)

於本年度強制生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(續)

本集團確認來自以下來自客戶合約所產生主要來源的收益：

- 酒店運營收入
- 物業管理服務收入

本集團亦作為出租人出租物業獲得租金收入。

有關本集團履約責任的資料及應用香港財務報告準則第15號所產生的會計政策分別披露於附註5及3。

於二零一八年四月一日對綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整，並無列入未受變動影響的項目。

	附註	先前於二零一八年三月三十一日呈報的賬面值 港元	重新分類 港元	於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第15號的賬面值 港元
<b>流動負債</b>				
已收按金	(a)	206,396	(191,396)	15,000
合約負債	(b)	—	191,396	191,396

附註：

(a) 於二零一八年四月一日，先前計入已收按金的預收客戶按金191,396港元獲重新分類至合約負債。

(b) 就截至二零一九年三月三十一日止年度以間接方法報告經營活動現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一八年四月一日的期初財務狀況表計算。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團受影響項目於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合現金流量表之影響。並無列入未受變動影響的項目。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度



## 2. 新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本的應用(續)

於本年度強制生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(續)

對綜合財務狀況表產生的影響

	附註	按呈報 港元	調整 港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 港元
<b>流動負債</b>				
已收按金	(a)	80,000	304,727	384,727
合約負債	(a)	304,727	(304,727)	—

附註：

(a) 於二零一九年三月三十一日，並無應用香港財務報告準則第15號的合約負債304,727港元將被計為已收按金。

對綜合現金流量表產生的影響

	附註	按呈報 港元	調整 港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 港元
<b>經營業務</b>				
已收按金增加	(a)	65,000	113,331	178,331
合約負債增加	(a)	113,331	(113,331)	—

附註：

(a) 截至二零一九年三月三十一日止年度，並無應用香港財務報告準則第15號的合約負債增加113,331港元將被計為已收按金變動。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

於本年度強制生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則之相關相應修訂本。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下減值)追溯應用於二零一八年四月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具，且並未對於二零一八年四月一日已終止確認的工具應用該規定。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額於期初累計虧損及其他股權組成部分確認，惟並無重列比較資料。

因此，倘根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製比較資料，則若干比較資料可能不具可比性。

應用香港財務報告準則第9號所產生的會計政策披露於附註3。

#### (a) 可供出售(「可供出售」)的投資

自可供出售股本投資至按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)本集團選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列先前分類為可供出售股本投資之公平值變動。該投資並非持作買賣用途，且預期於可見將來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，與該投資有關的公平值並不重大。



## 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)

於本年度強制生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 2.2 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (b) 預期信貸虧損模式項下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收賬款使用全期預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號已被釐定為信貸減值之該等賬款外，貿易應收賬款已作出個別評估。

按攤銷成本計量之其他金融資產之預期信貸虧損包括承兌票據應收賬款、其他應收賬款、已抵押銀行存款、銀行存款、於一間證券經紀公司持有的存款以及銀行結餘，按十二個月預期信貸虧損(「十二個月預期信貸虧損」)基準評估，乃由於自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。

於二零一八年四月一日，概無就累計虧損確認額外信貸虧損撥備。

#### 已頒佈但未生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第23號	所得稅處理之不確定 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前還款特性 <sup>1</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>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號之修訂本	重大之定義 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修正、縮減或清償 <sup>1</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>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>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於一個待定的日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後之業務合併及資產收購生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述之新訂及香港財務報告準則之修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂及香港財務報告準則之修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

### 已頒佈但未生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本(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。此外，香港財務報告準則第16號要求售後租回交易根據香港財務報告準則第15號的規定釐定相關資產的轉讓是否應視作一項銷售。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂的規定。

除短期租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。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。

除若干亦適用於出租人的要求外，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。





## 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香港財務報告準則之修訂本(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

誠如附註35所披露，本集團(作為承租人)於二零一九年三月三十一日擁有不可撤銷經營租約承擔27,936,044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333,700港元及已收可退回租賃按金80,000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。

應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。本集團擬挑選可行權宜方法應用香港財務報告準則第16號於過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃識別為租賃的合約中，且不會應用該準則於過往應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並無識別為包含租賃的合約中。因此，本集團將不會重新評估有關合約是否為或包含一項於首次應用日期前已存在的租賃。再者，本集團擬挑選修訂追溯法以應用香港財務報告準則第16號累計虧損作為承租人，且在並無重列比較資料下確認首次應用年初累計虧損的累計影響。

## 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

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。

就以公平值交易之金融工具及投資物業及使用不可觀察輸入數據之估值技術以計量往後期間之公平值，估值技術會標定以使於初始確認時的估值方法結果等同交易價格。

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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目基準(續)

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。

於附屬公司中的非控股權益應與本集團之權益單獨列示，乃指其持有者有權攤佔相關附屬公司清算時之淨資產的比例份額的所有者權益。

#### 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於估計可使用年期內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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 物業、機器及設備 (續)

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

投資物業是持有作為賺取租金及／或作為資本增值的資產。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。

### 於聯營公司的投資

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。

聯營公司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的損益及其他全面收入而作出調整。聯營公司的資產淨值(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的虧損等於或超出本集團佔該聯營公司的權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司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付款時，方會確認額外虧損。

## 3. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司的投資(續)

於聯營公司的投資乃自被投資者成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，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。

本集團評估是否有客觀證據證明於一間聯營公司的權益可能出現減值。如有任何客觀證據存在，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。

倘本集團削減其於聯營公司之擁有權權益，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進行交易(例如出售或注入資產)，與該聯營公司進行交易所產生的盈利或虧損僅會在有關聯營公司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。

### 來自客戶合約之收入(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於或當完成履約責任時(即於與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。

履約責任指一項不同貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的不同貨品或服務。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 來自客戶合約之收入(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第15號後)(續)

控制權隨時間轉移，而倘符合下列其中一項標準，收益則參照完全滿足相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創造及提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約並未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得不同貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

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

有關相同合約的合約資產及合約負債按淨基準計入及呈列。

### 具多項履約責任的合約(包括交易價格的分配)

對於包含一項以上履約責任的合約(酒店客房收益及餐飲)，本集團以相對獨立的銷售價格基準將交易價格分配至各項履約責任。

不同貨品或服務相關的各項履約責任的單獨售價於合約訂立時釐定，其代表本集團將承諾的貨品或服務獨立出售予客戶的價格。倘單獨售價無法直接觀察，本集團採用適當的技術進行評估，以便最終分攤至任何履約責任的交易價格均能反映本集團預期將承諾的貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。



### 3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收入(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第15號後)(續)

#### 隨時間逐步確認收益：計量履行履約責任之完成進度

##### 產出法

完成履行履約責任進度按產出法計量，即根據直接計量至今已轉移予客戶之貨品或服務之價值與合約項下承諾之餘下貨品或服務之價值相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權之履約情況。

##### 存在重大融資部分

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成分應用不調整交易價格的可行權宜方法。

##### 獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本；倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘該等成本可在一年內全數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約之增量成本。

##### 收益確認(二零一八年四月一日前)

收益按已收或應收代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

當收益能可靠地計量、當未來經濟利益有可能流入本集團時及當本集團各活動符合特定條件時，收益會按下列基準確認。

來自貨品銷售之收益於貨品付運及所有權轉移時確認。

投資之股息收入於股東收取付款之權利確立時確認。

利息收入乃按時間累計，並參考未償還的本金以適用實際利率計算。實際利率為按金融資產預期年期準確貼現估計未來現金收入至該資產於初始確認的賬面淨值的利率。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

個別估計有形資產的可收回金額，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。

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。





### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。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。

金融資產及金融負債首先按公平值計量，惟來自客戶合約之應收貿易賬款除外(自二零一八年四月一日起初步依據香港財務報告準則第15號計量)。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之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。

實際利率法是一種計算金融資產或金融負債之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息收入及利息開支之方法。實際利率是在金融資產或金融負債預計年期或(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及付款(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。

源自本集團日常業務過程之利息／股息收入呈列為收入。

#### 金融資產

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第9號後)

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於以收取合約現金流量為目的的業務模式內持有；及
- 合約條款於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)計量，惟倘該權益投資既非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號商業併購所適用之業務合併中確認的或然代價，於金融資產首次應用／首次確認日期，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益內呈列權益投資之其後公平值變動。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

金融資產的分類及其後計量(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)  
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。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入採用實際利率法確認。利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值(見下文)的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入自下一個報告期間起透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險得以改善，使金融資產不再出現信貸減值，則自資產釐定為不再出現信貸減值後的報告期間開始，利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

#### (ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

按公平值計入其他全面收益之權益工具投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計；且毋須作減值評估。累計收益或虧損將不會於出售權益投資時重新分類至損益，而將會轉撥至累計溢利。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息將於損益內確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。

#### (iii) 按公平值列入損益賬之金融資產

不符合按攤銷成本或指定按公平值計入其他全面收益計量的金融資產，均按公平值列入損益賬計量。

按公平值列入損益賬之金融資產按各報告期末之公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益內確認。於損益內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，並計入「其他收益及虧損」項目。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就須根據香港財務報告準則第9號作出減值的金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備(包括貿易及其他應收賬款、承兌票據應收賬款、已抵押銀行存款、銀行存款、於一間證券經紀公司持有的存款以及銀行結餘)。預期信貸虧損金額於各報告日期作出更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

全期預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及對未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃個別進行評估。

就所有其他工具而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來所發生違約的可能性或風險是否大幅增加而定。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險及該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標嚴重轉差，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格顯著上升；



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

#### (i) 信貸風險大幅增加(續)

- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人身處的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

無論上述評估結果如何，除非本集團有合理且可支持資料，否則本集團認定合約付款逾期超過30天後，自首次確認以來之信貸風險大幅增加。

儘管如此，倘債務工具於報告日期確定具有低信貸風險，本集團假定債務工具之信貸風險自首次確認後並未顯著增加。倘(i)違約風險較低，(ii)借款人近期具有履行其合約現金流量義務之強大能力及(iii)經濟及業務狀況長期不利變化，可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務之能力，釐定債務工具具有低信貸風險。根據全球理解之定義，本集團認為債務工具之內部或外部信用評級為「投資級」時，信貸風險較低。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加之準則之有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則能夠在金額逾期前確定信貸風險之顯著增加。

#### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部編製或從外部來源獲得之資料表明債務人不太可能全額(不考慮本集團持有的任何抵押品)支付其債權人(包括本集團)時，發生違約事件。

就上述情況而言，本集團認為，當金融資產逾期超過90天時發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明較為滯後之違約標準更為合適。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

##### (iii) 信貸減值之金融資產

當發生一項或多項違約事件對該金融資產之未來現金流量估計產生不利影響時，金融資產即為信用減值。金融資產存在信用減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財政困難；
- (b) 違反合約，如出現違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人，出於與借款人之財務困難有關之經濟或合約原因，已向借款人授予貸款人不會另行考慮之特許權；
- (d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組；或
- (e) 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

##### (iv) 撤銷政策

當有資料表明，交易對手方遭遇嚴重財務困難且金融資產實際上無望收回時，例如，當交易對手方被清盤或已進入破產程序時，或就貿易應收賬款而言，當金額逾期超過一年時(以較早者為準)，本集團將撤銷該金融資產。撤銷的金融資產可能仍受限於本集團收回程序下執行活動，並在適當情況下考慮法律建議。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益中確認。

##### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃為計量違約率、違約損失率(即發生違約時的損失大小)及違約風險敞口之用。違約率及違約損失率之評估乃基於過往數據，並根據前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損估計反映公正及概率加權的數額，該數額乃根據相應違約風險之權重確定。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損乃本集團根據合約應付所有合約現金流量與本集團預期收取現金流量之間的差額，按首次確認時釐定的實際利率貼現。就應收租賃款而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港會計準則第17號計量應收租賃所用的現金流量一致。

倘預期信貸虧損乃集體計量，或乃針對個別工具層面之證據可能尚不可用之情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質(即本集團貿易及其他應收款項、金融租賃應收款項及應收客戶款項各自評為獨立組別。貸款予關聯方個別作預期信貸虧損評估)；
- 逾期狀態；
- 債務人之性質、規模及產業；及
- 可用外部信用評級。

管理層定期審查分組，以確保各組成員繼續具有類似信貸風險特徵。

利息收入按金融資產之總賬面值計算，除非該金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益中確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整的貿易應收賬款除外。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(於二零一八年四月一日採用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分類為以下指定類別：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。

(i) 按公平值列入損益賬之金融資產

倘金融資產為(i)持有作買賣或被(ii)指定按公平值列入損益賬，則該金融資產分類為按公平值列入損益賬。

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。

倘達成以下條件，金融資產(除持有作買賣金融資產外)亦可在初始確認時指定為按公平值列入損益賬：

- 該等指定可撤銷或可大幅減少其在其他方面可能產生不一致的計量或識別；或
- 該金融資產成為金融資產或金融負債組別或兩者皆是的一部分，而該金融資產是根據本集團成文制定的風險管理或投資策略下及內部按此規定編組所提供的資料，作出管理及其表現是以公平值基準作評估；或
- 該金融資產是構成一份合約的一部分，而該合約包含一種或多種的嵌入式衍生工具，同時香港會計準則第39號允許整份合併的合約(資產或負債)可指定為按公平值列入損益賬。

按公平值列入損益賬之金融資產以公平值列賬，而重新計量產生的任何收益或虧損於損益表內確認。於損益表內確認的淨收益或虧損不包括任何股息或由金融資產賺取的利息，計入「其他收益或虧損」項目。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

金融資產的分類及後續計量(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號前)(續)

#### (ii) 可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收賬款，(b)持有至到期之投資或(c)按公平值列入損益賬之金融資產之非衍生工具。

除公平值無法直接計量的非上市股權投資外，分類為可供出售金融資產之本集團所持股本證券及債務證券於各報告期末按公平值計量。以實際利率法計算的與利息收入有關的可供出售債務工具賬面值的變動於損益中確認。當本集團擁有收取股息的權利時，可供出售權益工具的股息於損益中確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動乃於其他全面收入中確認，並於重估儲備內累計。

於活躍市場沒有市場報價且公平值不能可靠計量之可供出售股權投資於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。

#### (iii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。初始確認後，貸款及應收款項(包括承兌票據應收賬款、貿易及其他應收賬款、已抵押銀行存款、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減值計量。

當利息的確認並非重大時，除確認短期應收賬款外，利息收入採用實際利率確認。

金融資產減值(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號前)

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，證券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。





### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

金融資產減值(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號前)(續)

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；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

應收賬款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合中超出平均信貸期的延遲付款次數增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致拖欠應收賬款。

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，惟承兌票據應收賬款及應收貿易賬款除外，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。當承兌票據應收賬款或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，惟該投資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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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(於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號前)(續)

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。

##### 終止確認金融資產

僅當金融資產收取現金流量之合約權利終止，或本集團已將金融資產以及其於該資產擁有權之絕大部風險及回報轉移至另一實體，本集團才終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量之金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益中確認。

當終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號後選擇於初次確認時以按公平值計入其他全面收益的權益工具投資計量時，先前於投資重估儲備內積存的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至累計虧損。

當終止確認一項可供出售金融資產時，先前於可供出售重估儲備內積存的累計收益或虧損重新分類至損益。

#### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

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。

購回本公司本身股本工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具確認收益或虧損。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括銀行貸款、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之款項)為其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 終止確認金融負債

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。

#### 股本結算之股份付款交易

向僱員及其他供給類似服務的人授出的股本結算之股份付款交易於授出日期根據公平值計量。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 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。

### 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)。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 借貸成本

因收購、建造或生產認可資產(即需一般頗長時間始能達致其擬定用途或出售之資產)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。

#### 短期及其他長期員工福利

短期僱員福利按在員工提供服務時預期支付的福利之未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為於損益表內的開支,除非另有香港財務報告準則要求或允許在資產成本中納入福利。

經扣除任何已付金額後,僱員應得的福利(例如工資及薪金以及年假)確認為負債。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按直至報告日期當日,本集團就僱員提供服務預期所作出的估計未來現金流出的現值計算。服務成本、利息及重新計量的負債賬面值的任何變動已於損益表內確認,除另一項香港財務報告準則要求或允許將其納入資產成本,則作別論。

#### 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。應課稅溢利不同於稅前(虧損)溢利,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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

遞延稅項負債按於附屬公司與聯營公司的投資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(及税法)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以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。

遞延稅項資產及負債於可依法以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，及於該等遞延稅項資產及負債乃與同一稅務機關徵收的所得稅相關且本集團擬以淨額結清其即期稅項資產及負債時抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。就因對業務合併進行初步會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

## 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。



#### 4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

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，見下文)。

##### 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累計支出103,393,006港元(二零一八年：103,366,083港元)。於二零一九年三月三十一日，改造成本賬面值合共26,525,871港元(二零一八年：28,215,967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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九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

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。

於二零一九年三月三十一日，本集團投資物業的賬面值為188,235,225港元(二零一八年：180,282,614港元)。

#### 未運用稅項虧損之遞延稅項

於二零一九年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產約10,926,000港元(二零一八年：8,472,000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，就關於二零一九年及二零一八年三月三十一日之稅項虧損分別約為218,201,000港元及198,211,000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撥回或進一步確認，其將於該撥回或進一步確認發生的期間於損益中確認。





## 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)

#### 承兌票據應收賬款之預期信貸虧損撥備

本集團乃根據債務人歷史違約率個別估計預期信貸虧損之撥備，並考慮毋須繁重成本或工作即可取得的合理可靠前瞻性資料。於各報告日期，本集團會重新評估過往觀察到的違約率，並考慮前瞻性資料變動。

預期信貸虧損撥備對估計變動較為敏感。有關預期信貸虧損及本集團承兌票據應收賬款的資料分別於附註41及17披露。

於二零一九年三月三十一日，本集團承兌票據應收賬款之賬面值為8,085,000港元。

## 5. 收入及分部資料

### A. 截至二零一九年三月三十一日止年度

#### (i) 來自客戶合約之收入分類

分部	二零一九年		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	
<b>貨品或服務類別</b>			
酒店營運			
— 酒店房間收入	12,893,587	—	12,893,587
— 餐飲收入	7,750,152	—	7,750,152
物業管理服務	—	1,181,181	1,181,181
<b>總計</b>	<b>20,643,739</b>	<b>1,181,181</b>	<b>21,824,920</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

### A. 截至二零一九年三月三十一日止年度(續)

#### (i) 來自客戶合約之收入分類(續)

分部	二零一九年		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	
地區市場			
香港	20,643,739	—	20,643,739
中國內地	—	1,181,181	1,181,181
總計	<u>20,643,739</u>	<u>1,181,181</u>	<u>21,824,920</u>
收入確認時間			
某一時間點	7,750,152	—	7,750,152
隨時間推移	12,893,587	1,181,181	14,074,768
總計	<u>20,643,739</u>	<u>1,181,181</u>	<u>21,824,920</u>

以下載列來自客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬。

	二零一九年 港元
酒店房間營運	
— 酒店房間收入	12,893,587
— 餐飲收入	7,750,152
物業管理服務	1,181,181
來自客戶合約之收入	<u>21,824,920</u>
物業租金總收入	30,554,234
總收入	<u>52,379,154</u>



## 5. 收入及分部資料(續)

### A. 截至二零一九年三月三十一日止年度(續)

#### (ii) 客戶合約之履約義務

##### 營運酒店

營運酒店收入指於提供服務及設備時採用輸出法隨時間確認的來自客戶的酒店房間收入。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。所有營運酒店服務期均為一年或少於一年。在香港財務報告準則第15號的准許下，分配至未履行合約的交易價格並未予以披露。

就餐飲收入而言，收入於商品控制權轉移予客戶時確認，即商品交付予客戶時。

##### 物業管理服務

租戶應付之物業管理服務收入於提供服務及設備時採用輸出法隨時間確認。由於根據相關協議之條款本集團有權每三個月發出固定金額的賬單，本集團應用香港財務報告準則中的實際權宜方式，確認本集團有權開具發票的金額之收入。

就酒店房間收入的支付與轉移期間少於一年的合約而言，在香港財務報告準則第15號的准許下，分配至未履行合約的交易價格總額並未予以披露。

### B. 截至二零一八年三月三十一日止年度

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
營運酒店收入	
— 酒店房間收入	12,292,279
— 餐飲收入	9,082,827
物業租金總收入	31,205,163
	<hr/>
	52,580,269
	<hr/> <hr/>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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匯合。

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

以下為按呈報及營運分部分析本集團之收入及業績。

	二零一九年					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>20,643,739</u>	<u>30,126,896</u>	<u>431,314</u>	<u>1,177,205</u>	<u>—</u>	<u>52,379,154</u>
分部溢利(虧損)	<u>2,320,220</u>	<u>10,231,306</u>	<u>9,075,267</u>	<u>1,040,138</u>	<u>(7,331,638)</u>	<u>15,335,293</u>
未分配盈利及虧損						173,800
未分配費用						(21,035,447)
未分配財務成本						(813,191)
攤佔聯營公司業績						<u>596,072</u>
除稅前虧損						(5,743,473)
所得稅開支						<u>(3,851,997)</u>
本年度虧損						<u>(9,595,470)</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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	21,375,106	28,946,952	654,094	1,604,117	—	52,580,269
分部溢利(虧損)	2,824,495	8,411,891	10,990,150	(4,635,145)	12,834,970	30,426,361
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						10,058,753
所得稅開支						(2,622,855)
本年度溢利						7,435,898

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%：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
顧客甲	6,097,861	6,150,965
顧客乙	23,860,912	19,640,109
	29,958,773	25,791,074

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<strong>分部資產</strong>		
於香港營運之酒店	<b>21,514,603</b>	19,651,210
於中國內地營運之物業出租	<b>47,325,405</b>	46,369,579
於香港之物業投資	<b>154,442,047</b>	144,827,457
於海外之物業投資	<b>34,760,795</b>	38,310,300
證券投資及買賣	<b>40,741,690</b>	52,194,723
<strong>分部資產總額</strong>	<b>298,784,540</b>	301,353,269
承兌票據應收賬款	<b>8,085,000</b>	15,250,000
繪畫	<b>3,921,217</b>	3,921,217
其他未分配資產	<b>20,199,823</b>	19,647,472
<strong>綜合資產</strong>	<b>330,990,580</b>	340,171,958
<strong>分部負債</strong>		
於香港營運之酒店	<b>2,844,541</b>	2,883,454
於中國內地營運之物業出租	<b>9,435,394</b>	5,616,707
於香港之物業投資	<b>1,618,866</b>	1,472,200
於海外之物業投資	<b>306,537</b>	22,002
證券投資及買賣	<b>100,000</b>	100,000
<strong>分部負債總額</strong>	<b>14,305,338</b>	10,094,363
銀行貸款	<b>26,522,475</b>	29,526,936
融資租賃承擔	<b>640,408</b>	700,994
其他未分配負債	<b>4,483,233</b>	6,020,866
<strong>綜合負債</strong>	<b>45,951,454</b>	46,343,159

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，惟承兌票據應收賬款、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，惟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

截至二零一九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：

二零一九年	於中國內地		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
	於香港營運 之酒店 港元	營運之服務 式物業出租 港元						
資本增加	2,830,050	4,010,615	115,250	—	—	6,955,915	364,776	7,320,691
物業、機器及設備之折舊	1,650,807	6,319,021	—	—	—	7,969,828	710,800	8,680,628
投資物業之公平值增加	—	—	9,345,438	—	—	9,345,438	—	9,345,438
財務成本	—	—	—	—	—	—	813,191	813,191
按公平值列入損益賬之 金融資產公平值減少	—	—	—	—	(8,063,195)	(8,063,195)	—	(8,063,195)

二零一八年	於中國內地		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
	於香港營運 之酒店 港元	營運之服務 式物業出租 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
按公平值列入損益賬之 金融資產公平值增加	—	—	—	—	12,039,618	12,039,618	—	12,039,618

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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。

本集團按地區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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港	<b>21,075,053</b>	22,029,200	<b>192,445,194</b>	184,656,041
中國內地	<b>30,126,896</b>	28,946,952	<b>29,359,260</b>	32,699,351
海外	<b>1,177,205</b>	1,604,117	<b>34,082,535</b>	35,590,612
	<b>52,379,154</b>	52,580,269	<b>255,886,989</b>	252,946,004

## 6. 其他盈利及虧損

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
按公平值列入損益賬之金融資產公平值(減少)增加	<b>(8,063,195)</b>	12,039,618
承兌票據應收賬款之確認減值虧損	<b>(165,000)</b>	—
出售物業、機器及設備之盈利	<b>21,324</b>	—
	<b>(8,206,871)</b>	12,039,618

## 7. 財務成本

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
貸款及透支利息	<b>790,298</b>	771,042
融資租賃承擔利息	<b>22,893</b>	33,257
	<b>813,191</b>	804,299



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度



## 8. 除稅前(虧損)溢利

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金		
— 核數服務	1,180,000	1,075,000
— 非核數服務	179,000	49,000
存貨成本確認為開支	3,763,908	5,047,378
存貨撇銷	186,215	—
物業、機器及設備折舊	8,680,628	8,505,152
租賃樓宇之營運租約租金	6,324,446	6,492,579
僱員成本：		
— 董事酬金(附註9)	6,400,769	6,052,393
其他僱員：		
— 薪金及其他津貼	11,551,684	11,543,841
— 退休福利計劃供款	657,054	651,777
	<b>12,208,738</b>	12,195,618
並已計入：		
利息收入(計入其他收入內)		
— 銀行存款	25,921	10,412
— 承兌票據應收賬款	118,177	209,427
	<b>144,098</b>	219,839
按公平值列入損益賬之金融資產股息收入(計入其他收入內)	729,263	794,502
物業租金收入淨額(附註)	<b>24,969,749</b>	24,151,783

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5,388,646港元(二零一八年：6,604,622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195,839港元(二零一八年：448,758港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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>二零一九年</b>						
執行董事：						
邱達偉先生	10,000	1,334,462	18,000	1,151,131	—	2,513,593
邱美琪小姐 (於二零一八年 十一月十二日辭任)	6,164	77,000	3,850	—	—	87,014
邱華俊先生*	10,000	—	—	1,193,648	—	1,203,648
邱詠雅小姐	10,000	409,994	16,800	1,172,908	787,200	2,396,902
	<b>36,164</b>	<b>1,821,456</b>	<b>38,650</b>	<b>3,517,687</b>	<b>787,200</b>	<b>6,201,157</b>
非執行董事：						
邱裘錦蘭女士	10,000	246,812	—	—	—	256,812
邱達生先生	10,000	—	—	—	—	10,000
	<b>20,000</b>	<b>246,812</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>266,812</b>
獨立非執行董事：						
葉成慶先生	240,000	—	—	—	—	240,000
吳永鏗先生	240,000	—	—	—	—	240,000
蔡偉石先生	240,000	—	—	—	—	240,000
	<b>720,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>720,000</b>
	<b>776,164</b>	<b>2,068,268</b>	<b>38,650</b>	<b>3,517,687</b>	<b>787,200</b>	<b>7,187,969</b>

\* 邱華俊先生於二零一九年六月二十七日由執行董事調任為非執行董事。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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
二零一八年						
執行董事：						
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>
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	—	—	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>

附註：其他福利包括邱詠雅小姐(二零一八年：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787,200港元(二零一八年：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。

於截至二零一九年及二零一八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

截至二零一九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(二零一八年：五名)最高薪僱員包括三名董事(二零一八年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註第9項。年內餘下兩名(二零一八年：兩名)最高薪僱員(並非本公司董事或行政總裁)的薪酬詳情如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
薪金及其他津貼	1,300,300	928,895
退休福利計劃之供款	36,000	30,975
	<u>1,336,300</u>	<u>959,870</u>

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：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
零港元至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

## 11. 所得稅開支

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
即期稅項：		
中國內地	2,573,626	941,124
斐濟	567,331	152,951
	<u>3,140,957</u>	<u>1,094,075</u>
往年撥備不足：		
中國內地	312,288	—
斐濟	—	323,601
	<u>312,288</u>	<u>323,601</u>
遞延稅項(附註33)	398,752	1,205,179
	<u>3,851,997</u>	<u>2,622,855</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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(虧損)溢利對賬如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除稅前(虧損)溢利	<b>(5,743,473)</b>	10,058,753
按香港利得稅率16.5%繳稅(附註)	<b>(947,673)</b>	1,659,694
攤佔聯營公司業績之稅項影響	<b>(98,351)</b>	(80,562)
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	<b>2,038,289</b>	1,490,395
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	<b>(1,666,224)</b>	(2,252,609)
未確認稅項虧損之稅項影響	<b>3,298,269</b>	2,446,300
使用以往未確認稅項虧損	—	(2,096,968)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	<b>817,321</b>	989,413
往年撥備不足	<b>312,288</b>	323,601
其他	<b>98,078</b>	143,591
本年度所得稅支出	<b>3,851,997</b>	2,622,855

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)盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據本年度虧損9,595,470港元(二零一八年：本年度溢利7,435,898港元)及下列之股份數目計算。

	二零一九年	二零一八年
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<b>609,839,442</b>	607,710,675

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 12. 每股(虧損)盈利(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損時，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。

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。

## 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	傢俱、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						
於二零一七年四月一日	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／撇銷	(7,233,314)	—	—	—	(404,487)	(7,637,801)
於二零一八年三月三十一日	103,366,083	37,323,408	21,789,442	14,841,215	46,310,362	223,630,510
匯率調整	(3,983,692)	—	—	(796,521)	(713,694)	(5,493,907)
添置	4,010,615	—	—	29,266	3,165,560	7,205,441
出售／撇銷	—	—	—	—	(226,722)	(226,722)
於二零一九年三月三十一日	<b>103,393,006</b>	<b>37,323,408</b>	<b>21,789,442</b>	<b>14,073,960</b>	<b>48,535,506</b>	<b>225,115,322</b>
折舊						
於二零一七年四月一日	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／撇銷	(7,233,314)	—	—	—	(400,450)	(7,633,764)
於二零一八年三月三十一日	75,150,116	25,877,608	7,536,707	11,652,751	38,381,050	158,598,232
匯率調整	(2,753,755)	—	—	(585,668)	(590,034)	(3,929,457)
本年度撥備	4,470,774	746,472	482,911	1,320,125	1,660,346	8,680,628
出售時對銷／撇銷	—	—	—	—	(208,006)	(208,006)
於二零一九年三月三十一日	<b>76,867,135</b>	<b>26,624,080</b>	<b>8,019,618</b>	<b>12,387,208</b>	<b>39,243,356</b>	<b>163,141,397</b>
賬面值						
於二零一九年三月三十一日	<b>26,525,871</b>	<b>10,699,328</b>	<b>13,769,824</b>	<b>1,686,752</b>	<b>9,292,150</b>	<b>61,973,925</b>
於二零一八年三月三十一日	28,215,967	11,445,800	14,252,735	3,188,464	7,929,312	65,032,278

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。

## 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9,292,150港元(二零一八年：7,929,312港元)包括根據融資租賃持有的資產金額1,474,080港元(二零一八年：1,459,250港元)。

## 14. 投資物業

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於四月一日	<b>180,282,614</b>	171,699,285
匯兌調整	<b>(1,508,077)</b>	1,190,959
添置	<b>115,250</b>	3,620
於損益內確認之公平值增加淨額	<b>9,345,438</b>	7,388,750
於三月三十一日	<b>188,235,225</b>	180,282,614

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約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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 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(二零一八年：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測量約份第四約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的風險。因此，就該幅土地確認公平值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。





## 14. 投資物業(續)

就本集團位於香港的投資物業而言，於二零一九年及二零一八年三月三十一日之公平值分別為154,152,690港元及144,692,002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5,674港元至5,676港元(二零一八年：5,000港元至5,086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378港元至每平方呎1,165港元(二零一八年：358港元至1,077港元)。

就本集團位於斐濟的投資物業而言，於二零一九年及二零一八年三月三十一日之公平值分別為34,082,535港元及35,590,612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47港元)(二零一八年：13斐濟元(相等於50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51,285,814港元(二零一八年：47,451,721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

截至二零一九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 繳足普通股本／ 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
		二零一九年 %	二零一八年 %	
<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	3,000,000美元 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

截至二零一九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

	二零一九年 港元	二零一八年 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)	1,055,965	459,893
	<b>1,055,967</b>	<b>459,895</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二零一八年十二月三十一日(二零一七年：二零一七年十二月三十一日)止年度之財務報表，並對於在二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日(二零一八年：二零一八年一月一日至二零一八年三月三十一日)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

截至二零一九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
			二零一九年	二零一八年	
			%	%	
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。

並未呈列Central More和Nob Hill的個別或總體財務資料，原因為，個別來說，其對本集團不大重要。

### 17. 承兌票據應收賬款

於二零一九年三月三十一日，兩份承兌票據的未償還本金額為5,000,000港元及3,250,000港元，分別不得遲於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(二零一八年：三份承兌票據)。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 17. 承兌票據應收賬款(續)

承兌票據包括：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於一年內收取的金額	8,250,000	12,000,000
一年之後收取的金額	—	3,250,000
信貸虧損撥備	(165,000)	—
	<u>8,085,000</u>	<u>15,250,000</u>

於二零一九年三月三十一日，已逾期但未減值的承兌票據應收賬款總金額為5,000,000港元(二零一八年：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。

截至二零一九年三月三十一日止年度的承兌票據應收賬款的減值評估詳情載於附註41。

### 18. 按公平值計入其他全面收益之權益工具

	二零一九年 港元
非上市投資：	
— 權益證券(附註)	—

附註：上述非上市權益投資指本集團於一間於澳洲成立的私人實體之權益。本公司董事已選擇將該等於權益工具之投資指定為按公平值計入其他全面收益，原因為長期持有該等投資，並長期變現其表現潛力，乃本集團的策略。經公平磋商並計及出售投資可收回的估計現金流量後，於二零一九年三月三十一日管理層認為，其公平值並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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。本公司董事於二零一九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(二零一八年：1,182,173港元)。

### 20. 可供出售之投資

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號後，投資之賬面值已自可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收益之權益工具。有關投資詳情載於附註18。

### 21. 按公平值列入損益賬之金融資產

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於香港上市之權益證券，按公平值	<b>38,460,864</b>	47,212,282

該等投資為持作買賣之投資，其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

此款項乃主要指食品、飲料及其他消耗存貨，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

### 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。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應收貿易賬款	<b>1,109,100</b>	10,333,621
減：信貸虧損撥備	—	—
	<b>1,109,100</b>	10,333,621

於二零一九年三月三十一日及二零一八年四月一日，來自客戶合約之應收貿易賬款分別為232,668港元及172,938港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 23. 應收貿易賬款(續)

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(已扣除信貸虧損撥備)賬齡分析。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
0-30日	502,205	9,029,384
31-60日	120,471	123,631
超過60日	486,424	1,180,606
	<u>1,109,100</u>	<u>10,333,621</u>

於二零一九年三月三十一日，本集團的應收貿易賬款結餘包括賬面總值為606,895港元的應收賬款，其已逾期但並不視為違約，原因為參考往績記錄以及本集團內部評估項下有關該等客戶的相關前瞻性資料，該等應收賬款的信貸質素並無重大變化。

應收貿易賬款超過30日乃已逾期。

於二零一八年三月三十一日，本集團的應收貿易賬款結餘包括賬面總值為1,304,237港元的應收賬款，其於報告日期已逾期，本集團並未就此計提減值撥備，原因為本公司董事認為，其可予收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 呆賬撥備變動

	二零一八年 港元
年初結餘	234,449
匯兌調整	25,309
撇銷為無法收回款項	(259,758)
年末結餘	<u>—</u>

本集團已就所有逾期超過365日之應收賬款悉數作出撥備，原因為過往經驗顯示，逾期超過365日之應收賬款一般無法收回。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 23. 應收貿易賬款(續)

#### 呆賬撥備變動(續)

於二零一八年三月三十一日，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。

#### 應收關連人士貿易賬款

本集團的貿易應收賬款包括應收本集團關連公司的無抵押款項619,796港元(二零一八年：1,416,613港元)。449,715港元(二零一八年：1,015,818港元)之款項於報告期日期已逾期但並不視為違約。並無根據預期信貸虧損模式就應收關連公司未清款項確認任何減值。關連公司由本公司一名董事控制。

截至二零一九年三月三十一日止年度的應收貿易賬款的減值評估詳情載於附註41。

### 24. 已抵押銀行存款／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%(二零一八年：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0.70%(二零一八年：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。

銀行存款指原到期日超過三個月且固定年利率為1.55%的定期銀行存款。

截至二零一九年三月三十一日止年度的銀行結餘、銀行存款、已抵押銀行存款及於一間證券經紀公司持有的存款的減值評估詳情載於附註41。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
貿易應付賬款	749,510	913,774
其他應付賬款和應計費用	5,425,312	4,510,742
預收賬款	5,316,489	4,825,604
	<b>11,491,311</b>	<b>10,250,120</b>

貿易應付賬款為749,510港元(二零一八年：913,774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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
0-30日	256,329	339,616
31-60日	219,652	343,944
超過60日	273,529	230,214
	<b>749,510</b>	<b>913,774</b>

購買貨品之平均信貸期為60日。

### 26. 合約負債

	於二零一九年 三月三十一日 港元	於二零一八年 四月一日* 港元
酒店客房營運	304,727	191,396

\* 本欄金額已因於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第15號作出調整。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

一年內\*

一年以上但不超過兩年之期間內\*

兩年以上但不超過五年之期間內\*

超過五年之期間\*

載有即時償還條款的銀行借貸賬面值(列於流動負債中)

減：於一年內到期之款項並列於流動負債中

一年後到期款項並列於非流動負債中

二零一九年  
港元

二零一八年  
港元

**2,561,686**

2,500,270

**2,636,290**

2,570,000

**6,974,707**

8,147,157

—

1,663,845

**12,172,683**

14,881,272

**14,349,792**

14,645,664

**26,522,475**

29,526,936

**(16,911,478)**

(17,145,934)

**9,610,997**

12,381,002

\* 應付款項按貸款協議所載之還款期支付。

銀行貸款乃按浮動利率計息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2.60%至2.81%(二零一八年：2.18%至2.52%)。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 30. 融資租賃承擔

	二零一九年		二零一八年	
	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	313,248	293,673	344,492	326,257
一年以上但不超過兩年之 期間內到期	211,963	202,280	243,084	234,451
兩年以上但不超過五年之 期間內到期	152,022	144,455	141,799	140,286
	<u>677,233</u>	<u>640,408</u>	<u>729,375</u>	<u>700,994</u>
減：未來融資租賃費用	<u>(36,825)</u>	<u>—</u>	<u>(28,381)</u>	<u>—</u>
租賃承擔之現值	<u>640,408</u>	<u>640,408</u>	<u>700,994</u>	<u>700,994</u>
減：於十二個月內償還的 款項(列於流動 負債內)		<u>(293,673)</u>		<u>(326,257)</u>
於十二個月後償還的款項 (列於非流動負債內)		<u>346,735</u>		<u>374,737</u>

租賃期為五年。截至二零一九年三月三十一日止年度，平均實際借貸率為每年3.92%（二零一八年：4.56%）。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

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 31. 股本

	股數	港元
已發行及繳足股本：		
無票面值之普通股		
於二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日	607,710,675	312,144,213
行使購股權(附註a)	<u>3,000,000</u>	<u>746,000</u>
於二零一九年三月三十一日	<u><u>610,710,675</u></u>	<u><u>312,890,213</u></u>

附註：

- (a) 截至二零一九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38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。

### 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

截至二零一九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
於二零一七年四月一日	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	2,603,032	(1,397,853)	1,205,179
於損益支出(抵免)	803,667	(404,915)	398,752
匯兌調整	(95,469)	—	(95,469)
於二零一九年三月三十一日	<b>3,311,230</b>	<b>(1,802,768)</b>	<b>1,508,462</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。

於二零一九年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約229,127,000港元(二零一八年：206,683,000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10,926,000港元(二零一八年：8,472,000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218,201,000港元(二零一八年：198,211,000港元)為遞延稅項資產。

於二零一九年三月三十一日，所有未確認之稅項虧損可於各報告期末無限期地結轉。

### 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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
物業、機器及設備	<b>30,749,787</b>	30,089,724
銀行存款	<b>2,118,000</b>	2,118,000
	<b>32,867,787</b>	32,207,724

# 綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
一年內到期	<b>5,888,947</b>	6,585,893
二年至五年(包括首尾兩年)內到期	<b>19,598,974</b>	21,846,897
五年後到期	<b>2,448,123</b>	7,862,224
	<b>27,936,044</b>	36,295,014

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4,896,000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4,896,000港元(二零一八年：5,241,000港元)。

其他租約租期商議定為兩年，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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
一年內到期	<b>30,458,085</b>	33,013,963
二至五年(包括首尾兩年)內到期	<b>51,488,607</b>	86,827,926
	<b>81,946,692</b>	119,841,889

該等物業之租客有一至五年(二零一八年：一至五年)出租承擔之固定租金。



## 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(「強制性公積金計劃」)。強制性公積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理。本集團供款給強制性公積金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。

根據中國內地相關法律及規則，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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應收承兌票據利息	118,177	209,427
牌照費收入	1,177,205	1,555,000

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。截至二零一九年三月三十一日止年度後，牌照協議續期一年，牌照費為每年80,000美元。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(二零一八年：兩位)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

於二零一九年三月三十一日，本集團的其他應收賬款包括應收本集團關連公司款項135,521港元(二零一八年：238,889港元)。關連公司由本公司一名董事控制。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 38. 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；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。





### 38. 購股權計劃(續)

倘事先未取得本公司股東的批准，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港元後獲認購。購股權可於不超過自購股權獲接納當日起計的十年期間隨時行使。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)。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司向董事授出6,200,000份及12,100,000份額外購股權，初始行使價分別為每股0.3570港元及每股0.3400港元。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司向董事授出15,070,000份購股權，初始行使價為每股0.4430港元。

於二零一九年三月三十一日，董事及僱員於兩項計劃項下持有52,670,000份(二零一八年：39,370,000份)尚未行使購股權。倘所有購股權獲行使，新股將相當於本公司該日之經擴大已發行股本之8%(二零一八年：6%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 38. 購股權計劃(續)

以下為截至二零一九年及二零一八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	購股權於授出日期公平值	行使期間	行使價 港元	購股權數目							於二零一九年三月三十一日尚未行使
					於二零一七年四月一日尚未行使	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	於年內授出	於年內行使	於年內失效	
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	-	(1,000,000)	-	2,000,000
	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	10,000,000	-	-	10,000,000	-	(2,000,000)	(2,000,000)	6,000,000
	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至二零一七年十月二十二日	0.4430	-	15,070,000	-	15,070,000	-	-	-	15,070,000
	二零一八年八月六日	0.340	二零一八年八月六日至二零一八年八月五日	0.3570	-	-	-	-	6,200,000	-	-	6,200,000
	二零一九年三月十八日	0.340	二零一九年三月十八日至二零一九年三月十七日	0.3400	-	-	-	-	12,100,000	-	-	12,100,000
					22,000,000	15,070,000	-	37,070,000	18,300,000	(3,000,000)	(2,000,000)	50,370,000
僱員及其他提供類似服務的人士	二零一五年十月二十三日	0.307	二零一五年十月二十三日至二零二五年十月二十二日	0.5600	3,100,000	-	(800,000)	2,300,000	-	-	-	2,300,000
於年末可行使					25,100,000			39,370,000				52,670,000
加權平均行使價					0.3961	0.4430	0.5600	0.4107	0.3458	0.2487	0.2320	0.4042

於截至二零一九年三月三十一日止年度，一名董事以每股0.2320港元至0.2820港元行使分別於二零零九年十二月二十日及二零一四年二月六日授出之1,000,000份及2,000,000份購股權。於行使日之加權平均股價為0.3550港元。

2,000,000份(二零一八年：800,000份)購股權於截至二零一九年三月三十一日止年度失效。於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個年度，並無購股權註銷。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 38. 購股權計劃(續)

該等於二零一八年八月六日及二零一九年三月十八日授出之購股權，其公平值採用二項式定價模式計算。該模式輸入數據如下：

	於二零一八年 八月六日授出 之6,200,000份 購股權	於二零一九年 三月十八日授出 之12,100,000份 購股權
授出日收市價	0.3400港元	0.3400港元
行使價	0.3570港元	0.3400港元
無風險利率	2.26%	1.75%
預期年期	10年	10年
預期波幅	60.98%	57.59%
預期股息收益	無	無
提早行使行為	280%	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。

本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司就授出之購股權確認股份付款支出3,517,687港元(二零一八年：3,833,356港元)。

### 39. 資本承擔

	二零一九年 港元	二零一八年 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>465,842</b>	449,000

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 40. 資本風險管理

本集團資本管理之宗旨乃透過優化債務與權益之平衡，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。作為檢討之一部分，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、發行新債或償還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並無變動。

## 41. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<i>金融資產</i>		
按攤銷成本	34,865,915	—
貸款及應收賬款(包括現金及現金等價物)	—	41,883,061
按公平值列入損益賬之金融資產	38,460,864	47,212,282
	<u>38,460,864</u>	<u>47,212,282</u>
<i>金融負債</i>		
攤銷成本	28,629,487	31,423,167
	<u>28,629,487</u>	<u>31,423,167</u>



## 41. 金融工具(續)

### (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。該等風險包括市場風險(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

本集團面臨現金流量利率風險，乃由於銀行抵押存款、銀行結餘、銀行貸款及銀行透支均按浮動利率列賬。

此外，本集團承兌票據應收賬款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。

本集團現時並無訂立利率對沖政策。然而，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

下文之敏感度分析乃根據銀行貸款利率風險而釐定，該貸款於報告期末按浮動利率列賬。該分析於編製時假設於報告期末該等尚未償還金融工具之金額於整個年度均未償還。50個基點(二零一八年：50個基點)反映管理層對可能合理變動利率之評估。並無就銀行結餘作出分析，因利率變動對銀行結餘之財務影響並不重大。

倘利率上浮／下跌50個基點(二零一八年：50個基點)，而所有其他因素保持不變，本集團除稅後虧損將增加／減少約111,000港元(二零一八年：除稅後溢利將減少／增加約123,000港元)，主要歸因於本集團就其浮息銀行貸款所承擔的利率風險。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (ii) 價格風險

本集團承擔的價格風險源自按公平值列入損益賬之金融資產及按公平值計入其他全面收益(二零一八年：可供出售之投資按成本減去減值計量)之權益工具。管理層維持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末按公平值列入損益賬之金融資產承擔之價格風險釐定。倘若按公平值列入損益賬之金融資產市場價格上升／下降15%(二零一八年：15%)，而其他因素不變，由於按公平值列入損益賬之金融資產之公平值發生變動，本集團除稅後虧損將減少／增加約4,817,000港元(二零一八年：除稅後溢利將增加／減少約5,913,000港元)。

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) 信貸風險及減值評估

於二零一九年三月三十一日，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)。

#### 應收貿易賬款

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已指定團隊負責釐定信貸限額及信貸審批，並定期審閱客戶應估的限額。本集團亦設有其他監控措施及行動確保可收回過期之債項。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一八年：已產生虧損模式)個別就貿易餘額進行減值評估。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

#### 其他應收賬款

本集團管理層定期檢討及評估交易對手方之信貸質素。由於其他應收款項並未逾期，自初始確認後信貸風險並未顯著增加且本公司使用12個月預期信貸虧損評估該等應收款項。就此，本集團管理層認為，經考慮交易對手方之財務背景後，其他應收賬款之信貸風險並不重大。



## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (iii) 信貸風險及減值評估(續)

##### 承兌票據應收賬款

本集團管理層於各報告期末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。

##### 已抵押銀行存款、於一間證券經紀公司持有的存款、銀行存款及銀行結餘

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行及金融機構，故已抵押銀行存款、於一間證券經紀公司持有的存款、銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限。

除承兌票據應收賬款為集中信貸風險(約佔本集團按攤銷成本計量之金融資產之23%(二零一八年:36%))外，本集團並無其他重大集中信貸風險。

本集團內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易賬款	其他金融資產
低風險	交易對手方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	存續期預期信貸虧損 — 非信貸不良	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人通常於到期日後結算	存續期預期信貸虧損 — 非信貸不良	12個月預期信貸虧損
存疑	透過內部或外部資源取得的資料可知信貸風險自初始確認以來顯著增加	存續期預期信貸虧損 — 非信貸不良	存續期預期信貸虧損 — 非信貸不良
損失	有證據顯示有關資產已信貸不良	存續期預期信貸虧損 — 信貸不良	存續期預期信貸虧損 — 信貸不良
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	撇銷金額	撇銷金額

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 41. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### (iii) 信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團按內部信貸評級分類之金融資產之信貸風險，該等信貸風險須進行預期信貸虧損評估：

二零一九年	附註	內部信貸評級	12個月或存續期預期信貸虧損	總賬面值 港元
<b>按攤銷成本計量之金融資產</b>				
應收貿易賬款	23	低風險	存續期預期信貸虧損 — 非信貸不良	502,205
		觀察名單	存續期預期信貸虧損 — 非信貸不良	606,895
				<u>1,109,100</u>
其他應收賬款	37	低風險	12個月預期信貸虧損	<u>135,521</u>
承兌票據應收賬款	17	觀察名單	12個月預期信貸虧損	<u>8,250,000</u>

下表呈列根據簡化法就承兌票據應收賬款確認之預期信貸虧損的虧損撥備之對賬。

	12個月預期 信貸虧損 港元
於二零一八年三月三十一日及根據香港會計準則第39號 應用香港財務報告準則第9號後之調整	—
於二零一八年四月一日	—
因於四月一日確認金融工具而發生之變動：	
— 已確認減值虧損	165,000
於二零一九年三月三十一日	<b>165,000</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度



## 41. 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。於二零一九年三月三十一日，本集團之未動用透支及銀行貸款額為2,000,000港元(二零一八年：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	即時通知償還 或少於一年	未貼現現金			賬面值
			1至2年	2至5年	超過5年	
	%	港元	港元	港元	流量總額 港元	港元
二零一九年						
非衍生工具						
不帶息	—	2,107,012	—	—	—	2,107,012
融資租賃承擔	3.92	313,248	211,963	152,022	—	677,233
銀行浮動利率貸款	2.73	17,228,037	2,878,245	7,238,623	—	27,344,905
		<u>19,648,297</u>	<u>3,090,208</u>	<u>7,390,645</u>	<u>—</u>	<u>30,129,150</u>
						<u>29,269,895</u>

	加權平均 實際利率	即時通知償還 或少於一年	未貼現現金			賬面值
			1至2年	2至5年	超過5年	
	%	港元	港元	港元	流量總額 港元	港元
二零一八年						
非衍生工具						
不帶息	—	1,896,231	—	—	—	1,896,231
融資租賃承擔	4.56	344,492	243,084	141,799	—	729,375
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
		<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>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 41. 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)

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。於二零一九年三月三十一日，該等銀行貸款的總額為14,349,792港元(二零一八年：14,645,664港元)。

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
於二零一九年三月三十一日 須即時償還的銀行貸款	669,638	14,146,730	—	14,816,368	14,349,792
於二零一八年三月三十一日 即時償還條款的銀行貸款	676,381	669,638	14,146,730	15,492,749	14,645,664

上述金額包括非衍生金融負債之浮動利率工具，其金額可能因浮動利率與釐定之利率於報告期末出現差異而變動。

#### (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。



## 41. 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。

本集團唯一以公平值計量之金融工具為按公平值列入損益賬之金融資產，其公平值層級為第一級，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，賬面值為38,460,864港元(二零一八年：47,212,282港元)。

## 42. 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
於二零一七年四月一日	752,381	713,031	1,062,495	31,906,678
融資現金流量	(465,000)	(17,955)	(394,758)	(3,150,784)
融資成本	—	—	33,257	771,042
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	287,381	695,076	700,994	29,526,936
融資現金流量	391,000	(15,955)	(368,297)	(3,794,759)
新融資租賃	—	—	284,818	—
融資成本	—	—	22,893	790,298
於二零一九年三月三十一日	<b>678,381</b>	<b>679,121</b>	<b>640,408</b>	<b>26,522,475</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

## 43. 本公司的財務狀況

於報告期末，本公司的財務狀況如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	50,341	58,923
於附屬公司之投資	64,916,832	63,222,929
應收附屬公司款項	189,704,289	194,225,726
承兌票據應收賬款	—	3,250,000
按公平值計入其他全面收益之權益工具	—	—
繪畫	3,921,217	3,921,217
可供出售之投資	—	—
	<b>258,592,679</b>	<b>264,678,795</b>
<b>流動資產</b>		
按公平值列入損益賬之金融資產	755,170	859,608
承兌票據應收賬款	8,085,000	12,000,000
其他應收賬款、按金及預付款項	365,905	268,408
已抵押銀行存款	2,000,000	2,000,000
銀行結餘及現金	1,379,596	2,535,813
	<b>12,585,671</b>	<b>17,663,829</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	2,114,609	1,652,100
應付附屬公司款項	3,106,482	2,744,144
應付關連公司款項	774,455	790,410
銀行貸款	2,561,686	2,500,270
	<b>8,557,232</b>	<b>7,686,924</b>
<b>非流動負債</b>		
長期服務金撥備	895,900	895,900
銀行貸款	9,610,997	12,381,002
	<b>10,506,897</b>	<b>13,276,902</b>
<b>資產淨值</b>	<b>252,114,221</b>	<b>261,378,798</b>
股本	312,890,213	312,144,213
儲備(附註)	(60,775,992)	(50,765,415)
<b>總權益</b>	<b>252,114,221</b>	<b>261,378,798</b>

本公司財務狀況表於二零一九年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達偉  
董事

邱詠雅  
董事

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度



### 43. 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	累計虧損 港元	總計 港元
於二零一七年四月一日	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	8,504,227	(59,269,642)	(50,765,415)
年內虧損及全面支出總額	—	(13,528,264)	(13,528,264)
於行使購股權時發行股份(附註31)	(300,660)	300,660	—
股份付款支出	3,517,687	—	3,517,687
購股權失效轉為累計虧損	(147,660)	147,660	—
於二零一九年三月三十一日	<b>11,573,594</b>	<b>(72,349,586)</b>	<b>(60,775,992)</b>

## 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 第四約若干農地	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	717,673*	100.0%	度假酒店	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	二零一九年 千港元
收入	52,166	48,919	46,677	52,580	<b>52,379</b>
除稅前(虧損)溢利	(68,017)	(10,550)	(4,775)	10,059	<b>(5,743)</b>
所得稅開支	—	—	—	(2,623)	<b>(3,852)</b>
本年度(虧損)溢利 可歸屬於本公司擁有人	(68,017)	(10,550)	(4,775)	7,436	<b>(9,595)</b>

### 資產及負債

	於三月三十一日				
	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	二零一九年 千港元
資產總值	345,852	335,742	326,578	340,172	<b>330,990</b>
負債總額	(57,380)	(52,062)	(47,439)	(46,343)	<b>(45,951)</b>
本公司擁有人應佔權益	288,472	283,680	279,139	293,829	<b>285,039</b>