



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37

2020
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	19-33
企業管治報告	34-42
獨立核數師報告書	43-47
綜合損益及其他全面收益表	48
綜合財務狀況表	49-50
綜合權益變動報表	51
綜合現金流量表	52-53
綜合財務報表附註	54-136
本集團擁有之主要物業表	137
五年財務概況	138

本年報之中文翻譯如有任何錯漏，應以英文版為準。

公司資料

註冊地點

香港

董事會

執行董事

邱達偉，B.Sc.(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

註冊公眾利益實體核數師

香港

授權代表

邱達偉，B.Sc.

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.Sc.

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.Sc.

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

董事簡介

董事會

執行董事

邱達偉先生，B.Sc.(董事總經理兼行政總裁)

五十四歲。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。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.之唯一董事。

邱詠雅小姐，B.A.

二十七歲。彼自二零一五年九月一日起獲委任為執行董事。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。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、董事總經理及行政總裁)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。

非執行董事

邱裘錦蘭女士，J.P.

八十歲。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。她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。彼乃邱達偉先生(本公司執行董事、董事總經理及行政總裁)之母，邱華俊先生(非執行董事)及邱詠雅小姐(執行董事)之祖母。

邱華俊先生，B.Sc.

二十九歲。彼於二零一五年九月一日起獲委任為執行董事，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之董事。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、董事總經理及行政總裁)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。



董事簡介

獨立非執行董事

葉成慶先生，J.P.

六十四歲。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

六十七歲。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.

七十一歲。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。蔡先生為聯交所主板上市公司創業集團(控股)有限公司(股份代號：02221)之獨立非執行董事。彼已於二零一八年八月十七日獲聯交所主板上市公司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獲聯交所GEM上市公司WAC Holdings Limited(股份代號：8619)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。他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」)截至二零二零年三月三十一日止年度，股東應佔經審核綜合虧損為24,044,174港元(二零一九年：虧損9,595,470港元)。

本公司董事會議決不建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度之中期及末期股息(二零一九年：無)。

業務回顧及展望

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本集團錄得整體收入約4,890萬港元(二零一九年：5,240萬港元)及毛利約2,580萬港元(二零一九年：1,350萬港元)，根據香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)確認分租下所有租賃物業及重新計量至公平值後收入減少約6.7%，而毛利大幅增加約91.1%。然而，投資物業(包括分租下的租賃物業)錄得公平值大幅減少約3,220萬港元，相對去年錄得公平值收益淨額約930萬港元。本公司擁有人應佔年內虧損約2,400萬港元(二零一九年：960萬港元)。

回顧年內，長洲華威酒店錄得整體收入約1,910萬港元(二零一九年：2,060萬港元)，貢獻溢利約130萬港元(二零一九年：230萬港元)。客房部錄得收入減少約13.0%，而餐飲部錄得收入溫和增加約1.9%。回顧期間的客房收入減少乃主要由於二零一九年六月開始的社會騷亂及自二零二零年一月起爆發2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響。

回顧年內，本集團於中華人民共和國北京的服務式物業錄得整體收入約2,860萬港元(二零一九年：3,010萬港元)，虧損約1,010萬港元(二零一九年：溢利1,020萬港元)。該虧損乃主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度分租下租賃物業的公平值大幅減少約2,700萬港元。

證券投資及買賣方面，本集團錄得虧損約320萬港元(二零一九年：730萬港元)，其中包括按公平值列入損益賬之金融資產(「按公平值列入損益賬之金融資產」)的公平值減少約390萬港元(二零一九年：減少810萬港元)。

來年，長洲華威酒店將計劃翻新公共區域以及提升空調系統和若干客房設施。我們將更專注於本地度假市場上，制定更多元化的組合及體驗相關旅程，以穩定酒店收入來源。北京服務式物業方面，我們相信我們提供的管理和服務已獲廣泛應用並為當地社區所接受。我們相信，這些物業將在來年可保持較高出租率。

近期經濟放緩和COVID-19疫情爆發使來年充滿挑戰。疫症蔓延的風險和檢疫措施帶來的折騰對酒店及旅遊業造成重大打擊，而國際交通也幾近完全癱瘓。酒店業深受影響。然而，我們依然相信香港能應變自如，並將逐步復甦。管理層將繼續以審慎方針為本集團領航，並把握機會改善服務質素和加強營運效益，同時持續尋找合適的投資機遇，藉以提升盈利能力和股東回報。

董事總經理兼行政總裁報告書

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共9,475,449港元(二零一九年：14,139,430港元)，初始存款期多於三個月的銀行存款5,474,053港元(二零一九年：6,994,637港元)，及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一九年：2,118,000港元)，主要以港元及人民幣計價。

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行借貸餘額及已運用透支額為23,656,475港元(二零一九年：26,522,475港元)及未運用透支額為2,000,000港元(二零一九年：2,000,000港元)。所有未償還的銀行借貸及透支額以港元計值及市場利率計息，詳情載於綜合財務報表附註第29項。

於二零二零年三月三十一日，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。然而，本集團將不時根據業務發展需要審視及監察相關外匯風險，並可能在適當時制定外匯對沖安排。

於二零二零年三月三十一日，股東資金總額約為296,600,000港元(二零一九年：285,000,000港元)。故此，本集團於二零二零年三月三十一日之負債與資本比率(總銀行借貸數額對股東資金總額)約為8.0%(二零一九年：9.3%)。

本集團資產抵押

於二零二零年三月三十一日，賬面總值約32,600,000港元(二零一九年三月三十一日：約32,900,000港元)的若干物業、機器及設備、使用權資產及銀行存款已就本集團的銀行借貸及透支而予以抵押。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，本公司已給予銀行共值15,000,000港元(二零一九年：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14,053,920港元(二零一九年：14,349,792港元)之信貸額。

資本承擔

於二零二零年三月三十一日，本集團資本承擔為1,260,000港元(二零一九年：465,842港元)。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年三月三十一日，本集團並無其他重大投資及資本資產計劃。

環境政策及表現

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

董事總經理兼行政總裁報告書

僱員及薪酬政策

截至二零二零年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一九年：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。本公司於二零一六年九月二日採納新購股權計劃，作為對董事及其他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。

重大收購、出售及重大投資

於二零二零年三月三十一日，本集團按公平值列入損益賬之金融資產市值為約23,600,000港元(二零一九年：約38,500,000港元)，主要包括13種於香港上市及1種於新加坡上市的股本證券的投資組合(二零一九年：15種於香港上市及1種於新加坡上市的股本證券)。董事會將於二零二零年三月三十一日市值佔本集團於二零二零年三月三十一日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二零年三月三十一日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

除上述者外，截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司並無重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

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，二零二零年六月三十日

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」)截至二零二零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16及17項。

有關本集團業務之中肯審視，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本集團業務可能的未來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。

於本報告書日期，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33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產品。

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，並根據僱員的長處及表現，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48頁之綜合損益及其他全面收益表。

本公司董事會(「董事會」)議決不建議派發本年度之中期及末期股息(二零一九年：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138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51頁之綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第44項。

於二零二零年三月三十一日本公司概無可供分派儲備(二零一九年：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15項。

物業

本集團於二零二零年三月三十一日持有的主要物業詳情載於本年報第137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。

報告日期後事項

本集團於本年度後及直至本報告書日期並無發生重大事件。

董事會報告書

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註第32項。

優先權

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

董事

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

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生(於二零一九年九月九日退任)

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

於本年度內及截至本報告書日期，邱達偉先生、邱裘錦蘭女士、邱達生先生(於二零一九年九月九日退任)、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。於本年度內及截至本報告書日期，本公司附屬公司之其他董事包括：譚淑莊女士及吳志堅先生。

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符合資格膺選連任，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，彼等合均符資格並願意膺選連任。據此，吳永鏗先生及蔡偉石先生將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任，且符合資格並願意膺選連任。

每位非執行董事之任期，乃直至其根據章程細則每年輪值退任為止之期間。

董事會報告書

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

於二零二零年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份及相關股份之好倉

董事／主要行政人員姓名	持有股份數目		持有相關 股份數目 (附註2)	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	52,765,576	78,430,299 (附註1)	24,270,000	155,465,875	25.46%
邱裘錦蘭女士	188,000	-	2,000,000	2,188,000	0.36%
邱華俊先生	-	-	8,100,000	8,100,000	1.33%
邱詠雅小姐	-	-	16,200,000	16,200,000	2.65%
蔡偉石先生	3,000,000	-	3,000,000	6,000,000	0.98%
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) 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的詳情載於綜合財務報表附註第38項。董事及僱員持有的舊計劃及新計劃項下的購股權變動如下：

承授人類別	購股權涉及的相關股份數目					每股行使價 港元	授出日期	行使期 由	至
	於二零一九年 四月一日 持有	年內授出	年內行使	年內註銷 /失效	於二零二零年 三月三十一日 持有				
執行董事									
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
	-	6,100,000	-	-	6,100,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
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
	-	6,100,000	-	-	6,100,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
非執行董事									
邱葵錦蘭女士	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	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
獨立非執行董事									
葉成慶先生	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
蔡偉石先生	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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
僱員總數	2,300,000	-	-	(1,500,000)	800,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	52,670,000	15,200,000	-	(3,500,000)	64,370,000				

董事會報告書

上述已授出購股權概無規定任何歸屬期。

於二零二零年三月二十五日，根據新計劃分別向若干董事授出涉及合共15,200,000股相關股份的購股權（「購股權」）。股份於緊接購股權授出日期前的收市價為0.1320港元。

除(i)舊計劃項下的3,500,000份已失效購股權；及(ii)新計劃項下授出的15,200,000份購股權外，於本年度概無購股權獲授出或行使或註銷或失效。

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64,370,000股相關股份，佔當日已發行股份的約10.54%。

除上文所披露外，於二零二零年三月三十一日，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，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，本年度末或於本年度內任何時間，概無由本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所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、安排或合約存續。

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。該條文於本年度生效，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，於二零二零年三月三十一日，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)或公司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 股份概約百分比
邱德根先生(已故)(附註1)	實益擁有人及受控制法團權益／ 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%

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(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，而邱達偉先生亦為該公司之董事。

除上文所披露外，於二零二零年三月三十一日，據本公司所知悉，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或公司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

於本年度，本集團已作出慈善及其他捐贈約101,500港元(二零一九年：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本年度總採購額約21%及52%。

本集團最大客戶及五大客戶分別佔本集團本年度總銷售額約46%及73%。

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任何實益權益。

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34至42頁。

董事會報告書

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事組成。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團的財務申報制度、財務報表、風險管理及內部監控制度。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，於本年度內及截至本報告書日期，本公司保持上市規則指定的公眾持股量(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所載企業管治守則的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的薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。董事及高級管理人員的酬金及薪酬待遇乃經參考(其中包括)同類公司支付薪資的市場水平、董事各自的職責及本集團的表現而釐定。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格參與者及其他顧問的獎勵，有關計劃的詳情載於綜合財務報表附註第38項。

董事會報告書

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

於本年度內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：

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。

邱達生先生於二零一九年九月九日退任非執行董事。

獨立核數師

於應屆股東週年大會上，將提呈重新委任德勤•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，二零二零年六月三十日



環境、社會及管治報告

範圍及報告期間

遠東酒店實業有限公司(連同其附屬公司，稱「本集團」)欣然提呈根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄27編製的本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告旨在平衡地反映本集團在四個主要領域(即僱傭及勞工慣例、經營慣例、環境保護及社區參與)的主要環境、社會及管治政策、舉措及績效。

本報告的範圍涵蓋本集團在香港長洲的長洲華威酒店(以下簡稱「酒店」)的酒店營運及管理業務。由於董事會考慮到度假屋業務營運簡單，這方面的營運及管理業務並無納入本報告。此外，鑒於其對社會經濟及環境的影響微不足道，我們在中國的服務式房地產租賃、香港及海外房地產投資分部、證券投資分部及貿易分部，以及總行運作，均不納入本報告範圍。本報告所述資料涵蓋二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日期間(「報告期」)，與酒店的二零二零年年報的財政年度一致。

董事會堅信需要優先考慮環境及社會責任，並繼續尋求改善其環境管理體系的方法。除實現業務目標外，我們亦明白有責任通過將環境、社會及管治的考慮因素納入日常營運，以更負責任且可持續的方式經營。

持份者的反饋

我們歡迎 閣下對本報告及酒店的環境、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。

持份者參與及重要性分析

酒店致力創造積極價值，並認為必須考慮所有持份者的利益，以鞏固與股東、員工、酒店賓客、供應商、政府機構及整個社會的關係。

我們與持份者接觸的方針旨在確保充分理解持份者的觀點及期望，以助界定當前及未來的可持續發展策略。

環境、社會及管治報告

酒店以多種方式積極與主要持份者群組接觸，以確保有效地傳達我們於以下關注領域的目標及進展：

主要持份者	主要溝通渠道	主要關注
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none">• 新聞稿、企業公告及通函• 年度及中期報告• 年度股東大會	<ul style="list-style-type: none">• 業務發展計劃• 財務及業務穩定性• 資料的披露與透明度• 盈利能力
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 培訓及團隊建設活動• 商務會議及簡報• 表現考核	<ul style="list-style-type: none">• 職業發展及培訓機會• 薪酬及福利• 健康及安全的工作環境• 個人資料的保護及安全
酒店賓客	<ul style="list-style-type: none">• 客戶投訴熱線• 在線客戶反饋• 社交媒體平台• 往來通信	<ul style="list-style-type: none">• 產品及服務質量• 賓客對酒店設施的滿意度• 隱私保護
供應商	<ul style="list-style-type: none">• 商業通訊• 電子郵件• 會議及討論• 電話聯絡及實地考察• 招標公告	<ul style="list-style-type: none">• 業務穩定性• 合規營運• 公平合作• 誠信
公共社區	<ul style="list-style-type: none">• 慈善及志願活動• 社區互動• 營銷	<ul style="list-style-type: none">• 企業社會責任• 社區投資及慈善活動
政府及監督機構	<ul style="list-style-type: none">• 合規報告• 重大會議及政策諮詢• 資料披露• 考核及檢查	<ul style="list-style-type: none">• 合規營運• 企業管治• 環境保護
環境	<ul style="list-style-type: none">• 環境、社會及管治報告	<ul style="list-style-type: none">• 節能減排• 緩解措施

環境、社會及管治報告

全年，我們通過廣泛的溝通渠道發現，持份者的關注重點在於環境、社會及管治的合規、環境排放及企業社會責任。我們致力於順應變遷，經營以可持續發展為主要推動力量的業務，由此為保護環境及支持社會貢獻力量。我們強調可持續發展在營運策略中的重要性，因為我們相信必須有可持續的營運計劃，方能作出負責任的行動。

A. 環境方面

A1 排放及A2資源使用

為保留郊區特色及自然景觀，長洲保持沒有車輛行駛的環境，島上只允許專門設計的小型消防車、救護車、警車及獲允許車輛作交通用途。根據許可，酒店遵守相關規定及在島內營運一台微型拖拉機，以進行貨物運輸，我們會定期進行檢查，以確保其性能及有環保表現。

於日常營運中，除小型拖拉機產生的排放物外，另一種廢氣排放物來自海景粵菜廳的烹飪活動。酒店遵守《空氣污染控制條例》(第311章)，對廢氣及溫室氣體排放進行嚴格控制。為盡量減少排放以達到可接受的目標，烹飪活動所產生的全部烹飪煙氣及廢氣均會通過過濾水煙罩，其後再排放到室外空氣中。

其他排放源包括電力消耗、食水及污水處理、棄置於垃圾堆填區的紙張，以及一般的生活垃圾和廚餘。海景粵菜廳產生的有害廢棄物主要為食用油及相應的廚房污水，而無害廢棄物則主要是生活垃圾及廚餘。

儘管酒店的排放對環境的影響不大，惟我們仍會努力採取環保措施，並採用可持續的方針及材料，以提高香港的可持續性，並減少酒店營運的能源及資源消耗。於報告期內，酒店於空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排放、以及有害和無害廢棄物的產生各方面未發現任何重大不合規情況。

環境、社會及管治報告

排放	單位	二零一八/ 一九年	二零一九/ 二零年	比較百分比
範圍1及2的直接及間接 溫室氣體排放				
溫室氣體排放	噸二氧化碳 當量	891.27	1,004.62	12.72%
按面積計溫室氣體排放密度	噸二氧化碳 當量/平方米	0.19 ¹	0.21	12.72%
範圍3其他間接溫室氣體排放				
溫室氣體排放	噸二氧化碳 當量	14.42	14.60	1.22%
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳 當量	905.69	1,019.22	12.53%

¹ 由於數據錯誤，二零一八/二零一九年的數據已重新計算，並據此重列數字。

附註：

- 除另有說明外，有關排放因子已參考有關的主板上市規則附錄27及香港聯合交易所有限公司的有關指引。
- 噸二氧化碳當量(tCO₂e)指相當於二氧化碳的噸數。
- 酒店直接排放來自小型拖拉機的燃料燃燒及烹飪活動。
- 酒店的能源間接排放來自已購入電力。
- 酒店的其他間接排放包括已耗用及回收的紙張，以及政府部門用於處理食水及污水的電力。

報告期內，酒店共產生1,019.22噸碳排放量(主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮)。溫室氣體排放/能源消耗總量增加，乃主要由於各方所提供的排放因子變動所致。

我們的數據來自《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(2010年版)》中所述的量化方法，排放因子基於中華電力有限公司、渠務署及水務署提供的最新數據。

環境、社會及管治報告

排放源及資源利用

直接排放

報告期內，可吸入懸浮粒子的空氣污染物大幅增加，而氮氧化物及硫氧化物的空氣污染物保持不變。變動主要由於小型拖拉機的使用量較上一報告期增加所致。酒店留意到使用小型拖拉機會產生空氣污染物及烹飪活動會產生排放物。由於已更換更節能的小型拖拉機，並採取多項節能措施，我們認為通過採取緩解措施足以控制排放。將來，我們將繼續監控排放數據，以強化資源最低用量和緩解措施。

此外，我們亦教導及鼓勵員工將閒置的電子設備關閉。辦公室及公共區域的空調及照明系統分別在下班後及晚上關閉。我們亦採取措施減少無害廢棄物數量。我們相信，通過減省資源使用及減少製造無害廢棄物方面的不懈努力，酒店將營造出更高營運效率、生態友善及無紙化的工作場所，從而繼續減低紙張使用量，並進一步保護環境。

氣體排放	單位	二零一八/ 一九年	二零一九/ 二零年	比較百分比
氮氧化物(NO _x)		22.14	22.14	-
硫氧化物(SO _x)	克	1.63	1.63	-
呼吸懸浮顆粒物(RSP)		2.28	2.65	16.23%

能源及水消耗

報告期內，於日常運作中，酒店就小型拖拉機消耗180升汽油，就烹飪活動消耗7,879.50千克液化石油氣及250升石腦油，耗電量為1,581,222千瓦時，耗水量為22,862.00立方米。通過不斷努力減少化石燃料及能源的直接消耗，並採用更節能的微型拖拉機及過濾水煙罩，酒店相信，於未來，上述努力將導致能源消耗水平下降，並在環境、社會及管治上朝向更佳治理方向邁進。酒店會監察資源使用，以探索節約自然資源的機會。

環境、社會及管治報告

能源消耗	單位	二零一八/ 一九年	二零一九/ 二零年	比較百分比
汽油消耗	升	155.00	180.00	16.13%
石腦油消耗	升	250.00	250.00	-
液化石油氣消耗	公斤	8,477.00	7,879.50	(7.05%)
用電量	千瓦時	1,697,437.33	1,581,222.00	(6.85%)
耗水量	立方米	24,188.23	22,862.00	(5.48%)
按面積計用水量	立方米/ 平方米	5.07 ¹	4.79	(5.48%)
總能源消耗	兆瓦時	1,756.31	1,587.66	(9.60%)
按面積計能源消耗總強度	兆瓦時/ 平方米	0.37 ¹	0.33	(9.60%)

附註：

¹ 由於數據錯誤，二零一八/一九年的數據已重新計算，並據此重列數字。

酒店會主動監控資源使用情況，並保持最佳環保慣例，以有效利用能源，從而減少溫室氣體排放。此等措施包括：

- 在星期三暫停餐飲服務，以盡量減少廚房及餐廳(包括蒸鍋、炊具、照明及空調系統)的能源消耗及相關溫室氣體排放；
- 利用自然海風代替依賴空調，以改善室內空氣質量並減少能源消耗；
- 保持照明設施及燈具清潔，以盡量提高效率，並在不使用時關閉所有非必要的燈具、電子設備及空調；
- 留意任何能改善能源效率及消耗的有效方法；及
- 定期審查內部政策及慣例，以尋求機會將環境因素納入工作程序。

就酒店營運而言，衛生及烹飪用途必需用水，而員工日常活動亦不可避免地會消耗少量水。由於水被認為是寶貴資源，因此酒店採取多項措施以於員工及賓客中節約水資源，例如考慮及評估是否需要經營游泳池(鑒於我們毗鄰東灣海灘)、地下水管道系統更換工程，並應賓客要求更換床單。客房及公共洗手間亦貼有節水提醒標籤，以提高賓客及員工的節水意識。於報告期內，並無發現酒店營運採購水源的問題。

環境、社會及管治報告

用紙

報告期內，於日常辦公室運作中使用及棄置的紙張產生的碳排放總量為0.42噸。酒店致力於通過重用紙張以減少紙張浪費。報告期內，已重用紙張65公斤。我們不斷提醒員工重用單面廢紙及進行雙面打印。

廢棄物

於報告期內，酒店已開發一套系統以記錄有害廢棄物及廢紙的產生及循環再造。酒店產生的主要廢棄物被界定為無害廢棄物，包括一般家居廢棄物及廚餘、廢紙、舊傢俱、塑料泡沫盒及瓶子。

通過採用簡化的廢棄物收集安排，酒店委任專業廢棄物承包商收集或回收廢棄物，以棄置於堆填區。然而，由於小島位置所限，船運是收集廢棄物及將之轉移至堆填區的唯一運輸方式。我們認為該運輸安排亦會浪費資源及消耗能源，因此我們嚴格審視及遵守《廢棄物處置條例》(第354章)，以確保由專業廢棄物承包商妥善處理廢棄物。

我們明白，僅考慮運輸的能源及資源用量仍未足夠，減少棄置廢棄物及資源使用量一向是我們減輕香港垃圾堆填區負擔的主要考慮因素。我們提醒員工盡量於可行情況下減少產生廢棄物，及再利用和回收資源。

有害廢棄物

於報告期內，酒店產生的有害廢棄物為墨粉盒28盒、洗滌劑310千克、食用油724千克及相應廚房污水7,700立方米。我們已委任持牌服務供應商收集該等廢棄物。酒店密切留意及遵守《水污染管制條例》(第358章)，以減低污水排放量。除此之外，酒店亦設有現場處理設施，以用於過濾、加工及處理污水，然後才排入海中。

酒店意識到有害廢棄物對健康及環境的影響，並盡一切可能減少產生有害廢棄物。為將排放於環境的廢棄物減至最少，酒店已安裝隔油池以處理廚房內的油粒及其他雜質，定期清潔相關處理設施，並監控該功能的效率。

無害廢棄物

於報告期內，酒店的無害廢棄物主要來源為一般家居廢棄物及廚餘。報告期內，就日常辦公室營運共使用及棄置紙張152公斤。我們提醒員工盡量於可行情況下減少產生廢棄物，及再利用和回收資源。

環境、社會及管治報告

酒店採取了以下措施以盡量減少棄置無害廢棄物：

- 檢查及監測處理設施的狀況及功能有效性；
- 即場進行廢紙分類；
- 分離剩餘的沐浴露，並重用作洗手液；
- 收集未使用的肥皂及其他衛浴用品，以備將來使用；
- 收集剩餘的卷裝衛生紙，改為在我們的公共廁所供賓客之用；及
- 在酒店外放置收集箱，以收集來自我們客房的瓶裝及罐裝用品。

除廢紙外，酒店目前尚未建立系統以記錄所產生及已回收的其他無害廢棄物數量。為緩解香港在廢棄物方面的困難，酒店致力於設計及實施更有效的廢棄物管理系統，專注於以更環保的方式使用資源，並確保遵守相關的法定及合約標準及要求。未來，我們將積極探索有效監控廢棄物產生的新方法。

A3 環境及自然資源

管理層知悉酒店消耗大量自然資源，此或與可持續發展的原則不符，因此，酒店致力識別及管理其營運所造成的環境影響，於可能情況下盡量減少該等影響。酒店已採納環境政策，其重點包括但不限於在日常營運中採納環保慣例，並將該政策告知主要持分者，並鼓勵主要持分者將環境考量納入其營運流程。我們將四個主要範疇(包括客戶服務質素、社區互動、健康與福利以及最後且同樣重要的環境保護)融入管治及管理價值之中，藉此理解及實踐可持續發展原則。

酒店已採取A1排放及A2資源使用中提到的節能措施，以減少對環境的影響。酒店已遵守相關法律法規，未發現任何與排放及環境有關的違反規例事件。展望未來，酒店將繼續評估我們業務運營中的環境風險，以製定響應措施，並定期審查及更新環境保護政策。

環境、社會及管治報告

B. 社會

B1 僱傭及勞工慣例

酒店堅信員工是支持其可持續發展的最寶貴資產。

酒店致力提供沒有任何形式的歧視及騷擾的工作環境，並為不同背景及特質的員工提供機會，以培植多元化的員工團隊。嚴禁基於國籍、年齡、性別、性取向、性別認同、種族、殘疾、懷孕及政治傾向等因素對我們的未來或現職員工存有任何形式的歧視。

酒店設有各式各樣的激勵措施(包括具競爭力的薪酬及福利待遇)，此等激勵乃視乎員工的個人表現及資歷而定，並每年參考同業標準制定。

酒店確保業務營運符合本地適用法律及法規，如第608章《最低工資條例》，所有僱傭權利及福利均符合本地規則及法律規定。我們厚待全體員工，提供公平的工資、固定工時、適當保險、法定假期及各種休假，包括病假、產假、婚假、恩恤假及陪審員假。此外，酒店亦會舉辦各種休閒活動，包括但不限於週年晚宴、生日或聖誕派對，以加強員工之間的聯繫。酒店已制定「員工手冊」，列明聘用的條款及條件、員工福利(可享假期、保險及培訓)以及酒店規則及政策。

與去年相比，按性別、職級及年齡組別劃分的員工總數如下：

酒店的僱員人數	於三月三十一日	
	二零一八/ 一九年	二零一九/ 二零年
按性別劃分		
男性	17	15
女性	12	11
按職級劃分		
高層員工	4	4
中層員工	6	6
一般員工	19	16
按年齡劃分		
30歲以下	2	-
30至50歲	12	9
50歲以上	15	17

環境、社會及管治報告

酒店自成立以來已推行各種措施以降低僱員流失率，如加強招聘管理，使求職者充分瞭解酒店的工作環境及管理；加強員工培訓體系，滿足各級員工的職業發展要求；關注僱員工作壓力；開拓酒店的發展前景，務求為僱員提供富競爭力的就業平台。僱員流失率低。於報告期間，僅有4名員工離開公司。

B2 健康及安全

酒店關注員工的健康及安全，致力為全體僱員提供一個安全、健康及高效的環境。

酒店為全職僱員提供全面的醫療保險，包括但不限於醫療保險、手術保險、住院保險及僱員賠償保險。

酒店嚴格遵守《職業安全及健康條例》(第509章)，並已制定有關職業健康及安全的員工手冊，以主要預防工作場所出現危險情況，並處理與健康及安全有關的各個方面。我們的做法主要聚焦於三個不同目的：(1)維護及促進工人的健康及工作能力；(2)改善工作環境，務求有利於安全及健康；及(3)培養以確保工作場所健康及安全為目標的工作文化。全體僱員亦須遵循有關消防安全系統、急救箱、閉路電視系統等其他程序，以保護僱員免受對健康不利的因素的影響。

我們定期進行安全事故演習，以提升意外發生時的反應意識和警覺性。舉例而言，於報告期間曾進行火警演習，期間展示逃生路線、正確使用滅火筒以及相關安全工具的方法。

於報告期間，酒店並不知悉任何違反香港健康及安全法例及法規的情況，僅發生及錄得一宗僱員受傷個案。我們致力加強培訓及推出相關計劃，以預防任何於日常營運中發生的工傷。展望未來，酒店會研究聘請專業急救導師的可能性，以向僱員提供培訓課程。

B3 發展及培訓

酒店著重員工培訓及發展的重要性。其不僅致力幫助員工獲得專業知識以履行職責，更幫助他們發展終生事業。培訓包括內部、外部、入職，在職、能力及企業文化培訓。酒店所有董事均接受全面、正式及量身定制的入職培訓，以確保他們了解酒店業務營運、上市規則及其他法規要求的董事職責及義務。他們亦定期接受有關最新相關法規及市場變化的培訓，以確保他們對行業趨勢有高度了解。

環境、社會及管治報告

於報告期內，酒店已安排並舉辦多次內部培訓，內容關乎全方位的安全措施及有關如何使用消防裝置及設備的指引，以令員工更認識安全理念及定期檢查酒店所展示安全系統的重要性，從而促進酒店的利益。

B4 勞工準則

酒店嚴格遵守香港《僱傭條例》(第57章)及其他合法僱傭要求，以杜絕任何僱用童工、歧視、騷擾或違反香港法例的罪行。我們致力履行我們對僱員的責任，尊重員工的合法權益，促進員工的專業發展，改善我們的工作環境及關注員工的身心健康，讓酒店及其員工能夠共同發展。

如我們的政策及程序所規定，酒店採用唯才是舉的管理方針，強調透明的招聘及聘用機制。於招聘過程中，所有求職者須提供身份證明文件，以確保符合禁止僱用童工及強迫勞工的相關法例及規例。倘發現應徵者提供任何虛假或偽造資料，酒店有權立即將該人辭退。

僱傭條款及條件載於「員工手冊」，而所有新入職員工均須於收取手冊時簽署確認。

於回顧年內，酒店並不知悉有任何不遵守法例及規例而對僱傭及勞工慣例造成重大影響的情況。

B5 供應鏈管理

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，我們向長洲的本地魚類採購商採購海鮮。其不僅保證食材新鮮，且運輸距離更短，因此減少使用燃料並減少碳足跡。

酒店已根據其訂立的若干規定及標準制定挑選及評估供應商的流程，以確保所購入的商品符合相關標準及準則。於挑選及評估供應商時，酒店亦注重供應商的環境合規記錄以及供應商所履行的社會責任。於甄選程序中，在環境及社會方面具備責任感的供應商將獲優先挑選。

環境、社會及管治報告

B6 營運管理及產品責任

服務責任

隨著旅遊業的數碼化趨勢日益明顯，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。賓客在各種社交媒體平台發表評論，其他旅客可借此為參考，我們亦會參考有關評論並在例行會議上加以檢討，務求在各方面精益求精，如所提供的款待服務、增加主題房間數量、翻新及裝修等。

為追求向賓客提供更佳服務，我們繼續採用標準操作程序(「標準操作程序」)作為指導手冊，讓全體僱員更深入瞭解彼等在各個部門(包括前臺部、客房部、銷售及市場推廣部以及餐飲部)的職責。

酒店已制定績效考核制度。隨機進行巡查，以考察僱員的日常表現，而相關經理會定期召開團隊會議，以闡明需要改善之處。各部門經理每半年對僱員進行一次表現評估，且績效考核結果須獲酒店經理批准。如有必要，可進行後續培訓。

賓客健康及安全至上

我們遵守《建築物條例》(第123章)有關設計、結構、防火、健康、衛生及安全等方面的規定。我們根據《消防條例》(第95章)採取防火措施或其他不大可能發生事故的預防措施，保障賓客的福祉及財產。舉例來說，根據《吸煙(公眾衛生)條例》(第371章)，禁止在所有室內範圍吸煙，以保障公共健康、維護室內空氣質量及防止發生火災。我們亦在顯眼位置張貼有關標籤及貼紙，提醒賓客潛在健康與安全風險。

另一方面，我們維持及遵守一致且嚴格的衛生標準及食品質量，以確保餐廳提供的食品安全。員工在廚房及餐廳準備和提供食品及飲料時必須嚴格遵從標準操作程序所概述的指引，並定期於巡查後進行檢討。

我們珍視賓客的所有正面及負面反饋。於酒店業務營運中，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。於回顧期間，酒店的海景粵菜廳貴賓房進行了翻新工程。在翻新項目的材料採購過程中，我們考慮到資源效率及耐用程度兩方面選擇產品及材料。我們亦確保翻新項目符合我們的環境、健康及安全要求以及相關標準。

環境、社會及管治報告

保護私隱及個人資料

我們的業務性質需要我們經常及定期收集、保留及使用現有和潛在賓客的個人資料。因此，我們須遵守《個人資料(私隱)條例》資料保護原則所規定有關收集、保留、處理、披露及使用個人資料的公平資料慣例。

就保障個人資料的私隱而言，本集團已於有關條例的基礎上制定完善的內部監控及合規程序並嚴格監控資料安全，確保遵守相關法例及規例。

我們設法採取適當的措施防止個人資料被誤用或披露，而持有該等個人資料僅作收集用途。我們會告知客戶有關彼等於該條例項下的權利，以及酒店使用其資料之目的。包含個人資料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，亦嚴禁在未經賓客事先同意的情況下使用個人資料作直接促銷或傳播之用。

我們關注使用電腦、內部電郵系統及互聯網的資料安全意識。我們要求可進入IT系統及查看敏感和私人資料的員工設置個人密碼，並保障自己的密碼並無向任何人洩露，以防任何未經授權的存取。除此之外，病毒掃描主要於下載電郵附件或自外部來源傳輸時由專責員工定期進行，旨在最大限度地降低資訊科技黑客入侵的風險。

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。

B7 反貪污及反洗黑錢

酒店嚴格遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律及法規，包括《防止賄賂條例》(第210章)。我們反對任何形式的賄賂、貪污、勒索、欺詐，對不當行為採取零容忍政策，並接收內部投訴及舉報，藉以致力創建誠信與公義文化。

我們已為各職級的僱員設立載列於「員工手冊」的舉報渠道，以供彼等提出任何關注事項而毋須擔心有不良後果。酒店鼓勵員工舉報懷疑業務違規事件，並為此特設明確的舉報渠道。所有僱員均可向管理層舉報，如所舉報的事件極為嚴重，則可直接向董事會轄下審核委員會主席作出投訴或舉報。酒店秉承最高的誠信及道德標準，並要求僱員將酒店、客戶及供應商授權予其接觸的專有資料保密。該等資料包括知識產權。

環境、社會及管治報告

回顧期內，本集團已遵守所有適用的香港反洗黑錢法例及規例。本集團並不知悉任何違反有關賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢的法律或法規而造成重大影響的情況。

B8 社區

我們很感恩能在一個歡樂愜意的小島—長洲營運酒店，過去數十年一直獲當地社區支持。長洲島的可持續發展能力對酒店是不可或缺，因為我們的業務依賴島上所提供的資源、基礎設施及市場。我們認識到對社區的責任，致力提供可用資源支持社區，並鼓勵僱員參與各種公益和志願活動。我們促進各方的凝聚力，務求達致雙贏局面，以維持及增強酒店及社區的可持續發展能力、發展和價值。

我們積極提倡僱員參與公益活動，以提高社區的關注度及推動人們更多參與社區服務。

酒店將繼續秉持對股東、投資者、供應商、賓客及社會大眾負責的原則，並尋求進一步發展機遇，以保持與持份者的和睦關係。

歷年來，酒店重視社區活動，並大力鼓勵僱員參與各種義務工作。於本年度，酒店已參與數項公眾活動。

支持本地社區及文化活動

長洲島充滿文化氣息，深受遊客青睞，成為香港其中一個旅遊熱點，尤其是在長洲太平清醮已於二零一一年被列入第三批國家級非物質文化遺產名錄。每年該節日期間均會舉行一系列長達一星期的慶祝活動，包括傳統儀式活動「飄色」及搶包山比賽。

由於旅遊業需求甚殷，酒店把握商機，為賓客提供包括酒店住宿和導賞團的套餐優惠。我們與合作旅行社籌辦各項長洲旅遊景點的導賞團，例如張保仔洞及北帝廟。遊客在長洲遊覽期間，可深入了解及融入長洲的習俗與文化底蘊。

捐款方面，酒店向各項社區及文化活動提供支持，捐出約11,500港元的款項以支持長洲新春嘉年華、長洲太平清醮、長洲島的宣傳推廣及長洲100界石與歷史追縱賽。

環境、社會及管治報告

除捐款外，我們亦希望賓客可從食物方面體驗當地文化。感受過由當地社區舉辦的酬謝儀式中的本地文化及傳統後，因應長洲太平清醮適逢佛誕，酒店在這一星期均備有肉食和素食選擇，務求滿足賓客的不同需要。

支持本地社區的防疫措施

於報告期間，為應對新冠病毒爆發，加強防疫措施至為重要。有見口罩供應短缺，酒店向長洲鄉事委員會捐出約10,000港元贊助一項向當地居民提供金錢援助及派發口罩的公益活動，以減低社區傳播風險，並在社會持續動盪期間支援社區。除捐款外，我們亦提高衛生標準，以為酒店賓客提供一個更安全的環境。

推動本地重植活動

作為長洲社區的一分子，酒店總是在需要幫助的時候參與各種活動。一如我們從往年的經驗所知，每年春天櫻花樹盛放之時總會吸引遊客到訪。因此，我們認為我們有責任協助將景觀回復及協助採購櫻花樹。捐款方面，酒店捐出約80,000港元，支持長洲關公忠義亭的重植項目。

支持本地體育發展

於報告期間，我們繼續向長洲滑浪風帆中心及本地學校提供支持，舉辦夏日水上運動訓練營，作為我們社區可持續發展方針的其中一環，以在長洲推廣水上運動。除水上運動外，我們亦支持長洲體育會在島上籌辦馬拉松及三項鐵人賽。

為本地動物權益保障貢獻力量

酒店繼續與長洲獨立動物義工群組在酒店範圍內合作舉辦籌款活動。我們希望賓客及其他持份者展示，我們既對人也對在周邊社區棲息的動物承擔社會責任，並提高社區對動物特點和權利的關注。

保留本地人才

在我們的酒店營運方面，我們為23名本地居民(而我們的僱員總數為26人)直接創造就業機會，表示我們善用長洲當地的勞動力供應。除此之外，聘請本地居民可間接地減少碳足跡，因員工的通勤距離縮短。

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，並堅守企業管治之原則，強調透明、獨立、問責、負責及公平。本公司之董事會(分別為「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。

於截至二零二零年三月三十一日止年度(「本年度」)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」)之所有守則條文，惟下文所列除外：

(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兼行政總裁的職責及責任。董事會認為，現時將主席及董事總經理兼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須接受重選。

現任非執行董事並無固定任期，這偏離了守則條文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」)之表現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。

企業管治報告

現時，董事會由七名董事組成，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、兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。該五名非執行董事均具備豐富而廣泛的法律、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的任何其他業務，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。

有關董事會的組成及成員之間的關係，請參閱本年報「董事會報告書」及「董事簡介」。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，並認為彼等確屬獨立人士。

董事會會議

於本年度，共舉行四次董事會會議及一次股東大會。下表列出每位個別董事出席董事會會議及股東大會之記錄：

	出席／符合資格 出席董事會 會議次數	出席／符合資格 出席股東 大會次數*
執行董事		
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	4/4	1/1
邱詠雅	4/4	1/1
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/4	0/1
邱達生(於二零一九年九月九日退任)	0/1	0/1
邱華俊(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)	0/4	0/1
獨立非執行董事		
葉成慶	4/4	0/1
吳永鏗	4/4	1/1
蔡偉石	4/4	1/1

* 於二零一九年九月九日舉行的股東週年大會。

風險管理及內部監控

董事會全面負責維持本集團良好而有效的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。本集團的內部監控制度包括明確的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的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，考慮合適的資源、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，於本年度，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等制度效能出現重大缺陷。

內幕消息之披露

本集團確認其根據香港法例第571章《證券及期貨條例》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的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，據此只有執行董事、公司秘書及投資者關係專員獲授權與本集團以外的人士溝通。

企業管治報告

與股東溝通

董事會採納公開及透明的溝通政策，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

於本年度，本公司獨立核數師(「獨立核數師」)收取1,180,000港元(二零一九年：1,180,000港元)作為核數費用及25,000港元(二零一九年：179,000港元)作為與稅務諮詢服務及審閱初步業績公佈有關的非核數費用。

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，於本年度，彼等已全面遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

董事及核數師就財務報表承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔責任。彼等確保本集團綜合財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之綜合財務報表。據董事所知，並無任何與可能對本公司之持續經營能力構成重大疑問之事件或狀況有關之重大不確定性。

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。

審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審核、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。

於本年度，審核委員會(其中包括)審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績初稿及截至二零一九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提出推薦建議，以待其批准。

企業管治報告

於本年度，審核委員會舉行三次會議。下表列出審核委員會各成員之出席記錄：

	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

審核委員會於二零二零年六月二十九日進行了會議，及除其他事項外，審閱本集團本年度的經審核綜合業績初稿。

薪酬委員會

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

薪酬委員會由三名獨立非執行董事，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、董事總經理及行政總裁邱達偉先生組成。

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

於本年度，薪酬委員會舉行兩次會議，以檢討全體董事之薪酬待遇，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之出席記錄：

	出席／符合資格 出席會議次數
蔡偉石(薪酬委員會主席)	2/2
吳永鏗	2/2
葉成慶	2/2
邱達偉	2/2

薪酬委員會於二零二零年六月二十九日進行了會議，並檢討全體董事及高級管理人員之薪酬待遇。

企業管治報告

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。

提名委員會由三名獨立非執行董事，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、董事總經理及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，並就此向董事會提出推薦建議。提名委員會亦檢討董事會之架構、規模及組成、建議重新委任董事及評估獨立非執行董事之獨立性。

於本年度，提名委員會舉行一次會議，(其中包括)(i)檢討董事會架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)檢討重新委任退任董事及就此提出推薦建議。下表列出提名委員會各成員之出席記錄：

	出席／符合資格 出席會議次數
葉成慶(提名委員會主席)	1/1
吳永鏗	1/1
蔡偉石	1/1
邱達偉	1/1

提名委員會於二零二零年六月二十九日進行了會議，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提出推薦建議。

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。候選人之甄選將以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。

提名政策

本公司已採納提名政策(「提名政策」)，目的為物色及評核候選人，供提名予董事會委任為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) 本公司的董事會成員多元化政策及提名委員會就達致董事會多元化所採納的任何可計量目標；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的標準及資格進行評估及／或考量。提名委員會將向董事會及／或股東提除推薦建議，供其考慮及作出決定。

公司秘書

曾若詩女士(「曾女士」)於二零一八年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員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。

曾女士於本年度已接受不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

董事會的企業管治職能

董事會負責履行守則的守則條文D.3.1所載本公司的企業管治職能。董事會為履行企業管治職能，已(其中包括)檢討企業管治報告，確保遵守上市規則。

董事薪酬

本年度之董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註第9項。

股息政策

本公司已於二零一八年十一月二十九日正式制訂及採納股息政策(「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香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)及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的金額(如有)提出推薦建議，而本公司可隨後宣派將予派付的股息金額，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的中期股息。

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的情況下，隨時更新、修訂及／或修改股息政策。

股東權利

董事須按股東依據公司條例第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，股東可以書面致函董事總經理兼行政總裁，來函須清楚列明股東身份、持股數量、通訊地址和聯絡電話號碼，以及有關建議及查詢。本公司應於合理及可行之情況下傳遞該事宜予董事會，並因應情況回覆。

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

本公司聯絡資料如下：

香港灣仔告士打道200號新銀集團中心19樓1902室

電話：(852) 2744 9110

傳真：(852) 2785 3342

網址：www.tricor.com.hk/webservice/00037

辦公時間：上午九時正至下午五時正

星期一至五(公眾假期、懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出黑色暴雨警告信號除外)

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。於本年度，本公司之章程文件並無修訂。

董事持續專業發展

本公司一向鼓勵董事參與廣泛的專業發展課程及講座，以增長及補充彼等之專業技能。於本年度，根據本公司保存的培訓記錄，全體董事，即邱達偉先生、邱詠雅小姐、邱裘錦蘭女士、邱華俊先生、葉成慶先生、吳永鏗先生、蔡偉石先生及邱達生先生(於二零一九年九月九日退任)皆已參與持續專業發展，並閱讀關於相關法律、規則及規例的修訂或更新材料。全體董事均須向本公司提供其培訓記錄。

Deloitte.

德勤

致遠東酒店實業有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第48至136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，此財務報表包括於二零二零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 貴集團於二零二零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

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及估計所致。

如綜合財務報表附註第4及15項所披露，於二零二零年三月三十一日投資物業按263,678,656港元計值。公平值減少淨額約32,175,408港元於截至二零二零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15項披露。估值採用直接比較法及貼現現金流分析達致，其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、特惠補償率、租金收入、市場租金及貼現率)，並基於估值師及 貴集團管理層對各自物業的特定因素的了解作出調整。

我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理

有關評估投資物業估值合適性的程序包括：

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



獨立核數師報告書

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。

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)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 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。
- 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。



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)

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施安達。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年六月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收益	5	48,935,816	52,379,154
銷售成本		(23,150,113)	(38,881,989)
總溢利		25,785,703	13,497,165
其他收入		965,419	873,361
其他盈利或虧損	6	(3,770,433)	(8,206,871)
投資物業之公平值(減少)增加淨額	15	(32,175,408)	9,345,438
行政費用		(17,268,705)	(19,890,434)
銷售費用		(1,455,491)	(1,145,013)
財務成本	7	(1,867,520)	(813,191)
攤佔聯營公司業績		551,862	596,072
除稅前虧損	8	(29,234,573)	(5,743,473)
所得稅抵免(開支)	11	5,190,399	(3,851,997)
本年度可歸屬於本公司擁有人之虧損		(24,044,174)	(9,595,470)
其他全面收入(開支)：			
其後不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面 收益」)之權益工具之公平值收益	18	21,422	—
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		(7,651,921)	(3,457,890)
本年度可歸屬於本公司擁有人之全面開支總額		(31,674,673)	(13,053,360)
每股虧損	12		
基本		(3.94) 港仙	(1.57) 港仙
攤薄		(3.94) 港仙	(1.57) 港仙

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	30,665,995	61,973,925
使用權資產	14	1,978,826	–
資本支出的按金		3,895,232	700,655
投資物業	15	263,678,656	188,235,225
於聯營公司權益	17	857,829	1,055,967
按公平值計入其他全面收益的權益工具	18	–	–
繪畫	19	4,367,221	3,921,217
		305,443,759	255,886,989
流動資產			
按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產	20	23,590,760	38,460,864
存貨	21	309,381	314,842
承兌票據應收帳款	22	–	8,085,000
應收貿易賬款	23	8,183,982	1,109,100
其他應收賬款、按金及預付費用		1,266,666	1,628,289
已抵押銀行存款	24	2,118,000	2,118,000
銀行存款	24	5,474,053	6,994,637
於證券經紀公司持有的存款	24	5,564,000	2,253,429
銀行結餘及現金	24	9,475,449	14,139,430
		55,982,291	75,103,591
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	25	5,771,862	11,491,311
合約負債	26	300,782	304,727
已收按金		95,628	80,000
應付聯營公司款項	27	293,381	678,381
應付有關連公司款項	28	675,731	679,121
銀行借貸	29	16,699,810	16,911,478
融資租賃承擔	30	–	293,673
租賃負債	31	5,900,183	–
應付稅項		2,152,333	1,993,168
		31,889,710	32,431,859
流動資產淨額		24,092,581	42,671,732
資產總值減流動負債		329,536,340	298,558,721

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
股本及儲備			
股本	32	312,890,213	312,890,213
儲備		(16,265,430)	(27,851,087)
		296,624,783	285,039,126
非流動負債			
遞延稅項	34	7,590,692	1,508,462
長期服務金撥備		974,705	2,053,401
融資租賃承擔	30	–	346,735
銀行借貸	29	6,956,665	9,610,997
租賃負債	31	17,389,495	–
		32,911,557	13,519,595
		329,536,340	298,558,721

第48至136頁之綜合財務報表於二零二零年六月三十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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	股本 港元	購股權儲備 港元	投資重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	累計 (虧損)溢利 港元	總額 港元
於二零一八年四月一日	312,144,213	8,504,227	-	(443,035)	(26,376,606)	293,828,799
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32)	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	312,890,213	11,573,594	-	(3,900,925)	(35,523,756)	285,039,126
調整(見附註2)	-	-	-	-	42,281,450	42,281,450
於二零一九年四月一日(經重列)	312,890,213	11,573,594	-	(3,900,925)	6,757,694	327,320,576
本年度虧損	-	-	-	-	(24,044,174)	(24,044,174)
按公平值計入其他全面收益之權益工具 之公平值收益	-	-	21,422	-	-	21,422
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	(7,651,921)	-	(7,651,921)
本年度全面收入(開支)總額	-	-	21,422	(7,651,921)	(24,044,174)	(31,674,673)
股份付款支出	-	978,880	-	-	-	978,880
購股權失效轉為累計虧損	-	(750,222)	-	-	750,222	-
出售按公平值計入其他全面收益之權益工具時 重新分類至累計虧損	-	-	(21,422)	-	21,422	-
於二零二零年三月三十一日	312,890,213	11,802,252	-	(11,552,846)	(16,514,836)	296,624,783

綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
經營業務		
除稅前虧損	(29,234,573)	(5,743,473)
調整：		
投資物業之公平值減少(增加)淨額	32,175,408	(9,345,438)
攤佔聯營公司業績	(551,862)	(596,072)
按公平值列入損益賬之金融資產公平值減少	3,920,171	8,063,195
承兌票據應收賬款之(撥回)確認減值虧損	(165,000)	165,000
存貨撇銷	-	186,215
利息收入	(216,879)	(144,098)
物業、機器及設備之折舊	2,754,717	8,680,628
使用權資產折舊	244,523	-
財務成本	1,867,520	813,191
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	15,262	(21,324)
股份付款支出	978,880	3,517,687
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	11,788,167	5,575,511
按公平值列入損益賬之金融資產減少	10,949,933	688,223
存貨減少(增加)	1,447	(52,750)
應收貿易賬款(增加)減少	(7,137,845)	8,603,891
其他應收賬款、按金及預付費用減少(增加)	330,053	(1,099,603)
貿易及其他應付賬款及應計費用(減少)增加	(6,415,707)	1,683,765
合約負債(減少)增加	(3,945)	113,331
已收按金增加	15,628	65,000
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金	9,527,731	15,577,368
已付所得稅	(1,592,194)	(2,877,752)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得之現金淨額	7,935,537	12,699,616
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
收取聯營公司股息	365,000	-
已收利息	216,879	144,098
添置投資物業	(4,439,317)	(115,250)
添置物業、機器及設備	(1,420,996)	(6,920,623)
添置繪畫	(446,004)	-
已付資本開支按金	(3,895,232)	-
出售物業、機器及設備之所得款項	-	40,040
出售按公平值計入其他全面收益之權益工具之所得款項	21,422	-
承兌票據應收賬款	8,250,000	7,000,000
提取(存入)銀行存款	1,094,811	(6,994,637)
	<hr/>	<hr/>
投資活動所用之現金淨額	(253,437)	(6,846,372)

綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
融資活動		
行使購股權時發行股份所得款項	-	746,000
償還銀行借貸	(2,866,000)	(3,004,461)
已付利息	(1,867,520)	(813,191)
償還融資租賃承擔	-	(345,404)
償還租賃負債	(3,568,170)	-
聯營公司墊款	-	391,000
償還關連公司款項	(3,390)	(15,955)
	<u>(8,305,080)</u>	<u>(3,042,011)</u>
融資活動所用之現金淨額	(8,305,080)	(3,042,011)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(622,980)	2,811,233
現金及現金等價物之轉承	16,392,859	13,879,295
匯率變動之影響	(730,430)	(297,669)
現金及現金等價物之結轉	15,039,449	16,392,859
乃指：		
銀行結餘及現金	9,475,449	14,139,430
於一間證券經紀公司持有的存款	5,564,000	2,253,429
	<u>15,039,449</u>	<u>16,392,859</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 概述

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

本公司為投資控股公司及提供公司管理服務予附屬公司。各主要附屬公司之業務已刊載於附註第16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16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期之香港財務報告準則年度改進

除下文所述者外，於本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之綜合財務報表所載列之財務狀況和表現及／或披露，並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 新訂及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)

香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇實際可行權宜方法，對先前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號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於二零一九年四月一日首次應用日期確認。

於二零一九年四月一日，就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃而言，本集團透過應用香港財務報告準則第16號第C8(b)(ii)項過渡法確認額外租賃負債及金額與相關租賃負債相同之使用權資產。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 新訂及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)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於過渡應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃按每項租賃就對各份租約之相關程度應用可行權宜方法：

- i. 透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為另一個減值評估方法，評估租賃是否繁苛；及
- ii. 選擇不對租期將於首次應用日期12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。相關集團實體所應用的加權平均增量借款利率是4.9%。

	附註	於二零一九年 四月一日 港元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔		<u>27,936,044</u>
以相關增量借款利率貼現之租賃負債		24,637,540
減：確認豁免－短期租賃		(8,032)
可行權宜方法－租期於首次應用日期起12個月內結束之租賃		<u>(998,658)</u>
於應用香港財務報告準則第16號時確認有關經營租賃之租賃負債		23,630,850
加：於二零一九年三月三十一日確認之融資租賃承擔	(a)	<u>640,408</u>
於二零一九年四月一日之租賃負債		<u>24,271,258</u>
分析如下		
流動		4,141,019
非流動		<u>20,130,239</u>
		<u>24,271,258</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 新訂及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)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於二零一九年四月一日之自用及分租賃項下使用權資產(分類為投資物業)賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 港元	投資物業 港元
於二零一九年三月三十一日		–	188,235,225
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃 之使用權資產		–	23,630,850
於二零一九年三月三十一日計入物業、機器及設備之 金額			
– 先前列於融資租賃項下之資產	(a)	1,474,080	–
– 租賃土地	(b)	749,269	–
於二零一九年四月一日列為使用權資產之公平值調整		–	56,375,266
重新分類為投資物業之計入物業、機器及設備之金額	(c)	–	28,376,425
		<u>2,223,349</u>	<u>296,617,766</u>

(a) 就先前列於融資租賃項下之資產而言，本集團將於二零一九年四月一日仍列於租賃下之相關資產，賬面值為1,474,080港元，重新歸類為使用權資產。此外，本集團於二零一九年四月一日將293,673港元及346,735港元之融資租賃承擔分別重新分類為流動及非流動負債。

(b) 於二零一九年三月三十一日，就自用酒店物業而租賃的香港土地的前期付款分類為物業、機器及設備。應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地的前期付款749,269港元重新分類為使用權資產。

(c) 就本集團擔任中間出租人的中國內地租賃物業而言，於二零一九年四月一日，上層建築改造成本、租賃物業裝修及若干先前列入物業、機器及設備的固定裝置的賬面值28,376,425港元，已計入作為部分分租賃物業，分類為投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 新訂及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)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，除本集團作為中間出租人的分租賃外，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號時，於首次應用日期前已訂立但於首次應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃已於二零一九年四月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年四月一日的綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年四月一日起，經修訂租期有關的租賃款項於經延長租期內按直線法基準確認為收入。

分租賃

於首次應用日期，分租賃根據主租賃及分租賃於該日的剩餘合約條款及條件，個別進行評估並分類為經營租賃或融資租賃。所有分租賃於首次應用日期分類為經營租賃，而主租租賃下的相關租賃物業於首次應用日期根據本集團就投資物業的會計政策重新計量至公平值。公平值調整56,375,266港元及相關遞延稅項影響14,093,816港元於過渡時調整至年初累計虧損。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對二零一九年四月一日的累計虧損的影響。

	二零一九年 四月一日 採納香港財務 報告準則第16號 的影響 港元
累計虧損	
分租下使用權資產的公平值變動	56,375,266
稅務影響	<u>(14,093,816)</u>
於二零一九年四月一日的影響	<u><u>42,281,450</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 新訂及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)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

於二零一九年四月一日在綜合財務狀況表內確認的金額已作出下列調整。不受變動影響的項目未有包括在內。

	先前於 二零一九年 三月三十一日 呈報的賬面值 港元	調整 港元	於二零一九年 四月一日 根據香港財務 報告準則第16號 的賬面值 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	61,973,925	(30,599,774)	31,374,151
使用權資產	–	2,223,349	2,223,349
投資物業	188,235,225	108,382,541	296,617,766
流動負債			
租賃負債	–	4,141,019	4,141,019
融資租賃承擔	293,673	(293,673)	–
非流動負債			
遞延稅項	1,508,462	14,093,816	15,602,278
租賃負債	–	20,130,239	20,130,239
融資租賃承擔	346,735	(346,735)	–
資本及儲備			
累計虧損	(35,523,756)	42,281,450	6,757,694

附註：就截至二零二零年三月三十一日止年度根據間接法呈報經營活動的現金流量而言，營運資金變動已根據上文所披露於二零一九年四月一日的年初綜合財務狀況表計算。

除本集團作為中間出租人的分租賃外，應用香港財務報告準則第16號(作為出租人)對本集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及現金流量表並無影響。本集團若干使用權資產乃屬於分租項下，而本集團在該等分租中擔任中間出租人。於二零二零年三月三十一日，分租賃項下投資物業的賬面值及相關遞延稅項負債(扣除與主租賃的租賃負債有關的遞延稅項資產)分別為82,834,140港元及5,656,364港元。於截至二零二零年三月三十一日止年度，分租該等物業所得收入為27,735,711港元，該等物業的公平值虧損及相關遞延稅項結餘(包括主租賃的租賃負債所產生者)撥回分別27,048,722港元及7,579,541港元已於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 新訂及香港財務報告準則之修訂本的應用(續)

已頒佈但未生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本

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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金優惠 ⁶
香港財務報告準則第3號之(修訂本)	業務之定義 ²
香港財務報告準則第3號之(修訂本)	對概念框架之提述 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大之定義 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—用作擬定用途前之所得款項 ⁵
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約之成本 ⁵
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之 年度改進 ⁵

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 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

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂及香港財務報告準則之修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂本一對香港財務報告準則概念框架的提述的修訂本將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

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 新訂及香港財務報告準則之修訂本的應用(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

該等修訂本加入重大性判斷的額外指引及解釋，改進了重大性的釋義。具體而言，該等修訂：

- 加入「模糊」重大資料之概念，有關影響類似遺漏或錯誤陳述資料；
- 將影響使用者之重大性門檻由「可影響」替換為「可合理預期將影響」；及
- 引入使用「主要使用者」一詞，以決定在財務報表披露哪些資料，而不是僅僅提述「使用者」，後者被認為過於寬泛。

該等修訂亦統一所有香港財務報告準則之定義，及將就本集團於二零二零年四月一日開始之年度期間強制生效。應用該等修訂本預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響綜合財務報表內的呈列及披露資料。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

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，除無計劃亦可能不會出現結付的應收或應付海外業務之貨幣項目產生的匯兌差額(故構成海外業務投資淨值的一部分)外，初步確認於其他全面收益內，並於出售時自權益重新分類至損益。

歷史成本一般以交易貨品或服務所給予代價之公平值為基準。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內的以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年四月一日起)或香港會計準則第17號(於採用香港財務報告準則第16號前)入賬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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

損益及其他全面收益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、機器及設備指持作生產或提供貨品、服務或作行政之用的有形資產。物業、機器及設備乃按成本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。

在租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。

倘相關款項能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表中列為「使用權資產」(應用香港財務報告準則第16號時)，惟根據公平值模式分類為投資物業且作為投資物業入賬者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、機器及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

在租賃土地及樓宇的擁有權權益(續)

確認之折舊乃以直線法於估計可使用年期內撇銷資產成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響乃按未來適用基準相應入賬。

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

投資物業

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。

自二零一九年四月一日起，投資物業亦包括應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值計量，並作出調整，以剔除任何預付或累計經營租賃收入。

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終止確認。因終止確認該資產而產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於終止確認該財產的期間在損益中列賬。

3. 主要會計政策(續)

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益而作出調整。聯營公司的資產淨值(損益及其他全面收益除外)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。

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。

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。構成該項投資賬面值的一部分的任何已確認減值虧損不會分配至任何資產(包括商譽)，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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益

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。

履約責任指一項個別貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的個別貨品或服務。

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。

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(酒店客房收入及餐飲)，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。

個別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)

來自客戶合約之收益(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

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。

作為實際權宜方法，倘本集團有權收取金額直接對應本集團迄今已完成履約價值的代價(物業管理服務及酒店房間費)，本集團按本集團有權出具發票的金額確認收益。

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。

倘獲得合約之增量成本可在一年內全數於損益攤銷，則本集團會採用實際權宜方法悉數支付該等成本。

租賃

租賃的定義(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第16號後)

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或產生自業務合併的合約而言，本集團會於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第16號後)

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分，包括收購物業所有權權益之合約(包含租賃土地及非租賃樓宇組成部分)，除非有關分配無法可靠作出，則作別論。

短期租賃

對於租期為12個月的租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃款項按直線基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃款項，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的估計成本。

除分類為投資物業及按公平值模式計量之使用權資產外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團呈列不符合投資物業定義的使用權資產為綜合財務狀況表中的獨立項目。符合投資物業定義之使用權資產呈列於「投資物業」內。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第16號後)(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，本集團使用租賃開始日期的增量貸款利率計算。

租賃款項包括固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃款項作出調整。

於租期有所變動時，本集團重新計量租賃負債(並對相關的使用權資產作出相應調整)。

本集團於綜合財務狀況表內單獨呈列租賃負債。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項的經修改租賃的租期重新計量租賃負債(減去任何應收租賃優惠)。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整，重新計量租賃負債。當經修訂合約包含租賃組成部分及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的彙總獨立價格，將經修訂合約之代價分配至各個租賃組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(於二零一九年四月一日前)

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉移至承租人，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃持有之資產於租賃開始時按其公平值或按最低租賃付款現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。出租人之相應負債作為融資租賃承擔計入綜合財務狀況表。

租賃付款於財務開支及租賃承擔減少之間分攤以計算負債餘額之固定利率。財務開支即時於損益內確認，除非其與合資格資產直接相關，則根據本集團有關借貸成本之一般政策資本化(見下文會計政策)。

經營租賃付款(包括收購根據經營租賃持有的土地之成本)於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將與相關資產所有權有關之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃所得租金收入按直線法於相關租期在損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，除了根據公平值模式計量之投資物業外，有關成本按直線法於租期內確認為開支。

於本集團一般業務過程中產生之租金收入呈列為收益。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(根據附註2的過渡應用香港財務報告準則第16號後)

將代價分配至合約部分

當合約包括租賃及非租賃部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價從租賃部分區分出來。

分租

當本集團為中間出租人時，其就主租賃及分租入賬為兩份獨立合約。分租乃參考主租賃之使用權資產(非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃款項，作為新租賃的部分租賃款項。

繪畫

繪畫乃按成本值減任何可識別減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零二零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、使用權資產及繪畫減值

於報告期末，本集團會檢討其物業、機器及設備、使用權資產及繪畫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，將估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損的幅度(如有)。

物業、機器及設備、使用權資產及繪畫的可收回金額個別估計。倘不可能個別估計可收回金額，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。

在測試現金產生單位的減值時，企業資產在可以建立合理一致的分配基準時將分配至相關現金產生單位，否則將其分配至最小的現金產生單位組別，以建立合理一致的分配基準。可收回金額按企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

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(或現金產生單位)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，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將減低至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽(如適用)的賬面值，然後按比例根據該單位或該組現金產生單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計算)、其使用價值(如可計算)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位之其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則有關資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)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(或現金產生單位或一組現金產生單位)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於損益賬確認。

3. 主要會計政策(續)

存貨

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

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則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(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(按公平值列入損益賬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。就按公平值列入損益賬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。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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(續)

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。

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) 按公平值列入損益賬之金融資產
- 不符合按攤銷成本計量的金融資產，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

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對須根據香港財務報告準則第9號作出減值的金融資產(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)進行減值評估。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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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。

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；
- 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。

不論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過30日，本集團即假設信貸風險自首次確認以來已大幅增加，惟本集團有合理有據之資料證明並非如此則除外。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(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。

(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；或
- (d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(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。

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財務報告準則第16號(自二零一九年四月一日起)或香港會計準則第17號(於二零一九年四月一日前)計量應收租賃所用的現金流量一致。

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)

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，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。

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。

購回本公司本身之權益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之權益工具確認收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括銀行借貸、貿易及其他應付賬款、應付聯營公司及關連公司之款項)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任何非市場歸屬條件，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。

3. 主要會計政策(續)

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益確認，然而，倘貨幣項目為應收或應付海外業務者，而又並無計劃亦不大可能進行結算(故構成相關海外業務投資淨額的一部分)，則其匯兌差額初步於其他全面收益確認，其後再自權益重新分類至出售損益。

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

借貸成本

因收購、建造或生產認可資產(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，因為其並未計入在其他年度內的應課稅收入或可抵扣支出等項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已實行或大致上已實行之稅率計算。

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

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

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

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

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及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。

為計量租賃交易(本集團就此確認使用權資產及相關租賃負債)的遞延稅項，本集團首先確定稅項抵扣是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

對於稅項抵扣歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團將香港會計準則第12號規定整體應用於租賃交易。與使用權資產及租賃負債有關的暫時差額按淨額基予以評估。使用權資產折舊超出租賃負債本金部分的租賃款項導致可抵扣暫時淨差額。

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向同一應課稅實體徵收的所得稅相關時抵銷。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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

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。

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。

應用會計政策時之關鍵性判斷

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)。

投資物業之遞延稅項

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，本公司董事確定，於二零二零年三月三十一日，本集團位於中國內地且價值82,834,140港元(二零一九年四月一日：108,382,541港元)之投資物業(包括屬於分租賃項下的使用權資產)，乃以通過時間之推移而非通過銷售消耗該等投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有。該等位於中國內地之投資物業之賬面金額透過出售予以悉數收回之推定已被推翻。就餘下位於香港及斐濟且價值180,844,516港元(二零一九年四月一日：188,235,225港元)之投資物業而言，該等使用公平值模型計量之投資物業之賬面金額透過出售予以悉數收回之推定未被推翻。該等投資物業之公平值變動之遞延稅項乃根據相關稅務規則確認。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

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15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或虧損作相對調整。

董事已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的內部評估。若干物業被認為存在失去管有或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。董事認為存在失去管有風險、疑似侵入或被政府沒收風險的物業的公平值微少，該等物業於綜合財務報表中按公平值1港元計量。

於二零二零年三月三十一日，本集團投資物業的賬面值為263,678,656港元(二零一九年：188,235,225港元)。

未運用稅項虧損之遞延稅項

於二零二零年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產10,773,000港元(二零一九年：10,926,000港元)已於本集團綜合財務狀況表確認，詳情列載於綜合財務報表附註第34項。由於未來溢利不可預計，就關於二零二零年三月三十一日之稅項虧損約230,043,000港元(二零一九年：218,201,000港元)，並無遞延稅項資產確認。遞延稅項資產之變現能力主要取決於日後是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額。倘錄得的實際未來應課稅溢利低於或高於預測，或事實及情況變動導致未來應課稅溢利估計變動，可能產生遞延稅項資產的重大回撥或進一步確認，其將於該撥回或進一步確認發生的期間於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料

(a) 收入

(i) 來自與客戶訂立合約的收入分析

分部	二零二零年		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	
貨品或服務種類			
酒店營運			
— 酒店客房收入	11,222,236	—	11,222,236
— 餐飲	7,899,940	—	7,899,940
物業管理服務	—	892,374	892,374
總計	19,122,176	892,374	20,014,550
市場地區			
香港	19,122,176	—	19,122,176
中國內地	—	892,374	892,374
總計	19,122,176	892,374	20,014,550
確認收入的時間			
即時	7,899,940	—	7,899,940
持續	11,222,236	892,374	12,114,610
總計	19,122,176	892,374	20,014,550

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(a) 收入(續)

(i) 來自與客戶訂立合約的收入分析(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	
貨品或服務種類			
酒店營運			
— 酒店客房收入	12,893,587	—	12,893,587
— 餐飲	7,750,152	—	7,750,152
物業管理服務	—	1,181,181	1,181,181
總計	20,643,739	1,181,181	21,824,920
市場地區			
香港	20,643,739	—	20,643,739
中國內地	—	1,181,181	1,181,181
總計	20,643,739	1,181,181	21,824,920
確認收入的時間			
即時	7,750,152	—	7,750,152
持續	12,893,587	1,181,181	14,074,768
總計	20,643,739	1,181,181	21,824,920

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(a) 收入(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。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。

(iii) 租賃

就經營租賃：
固定租金付款

二零二零年
港元

二零一九年
港元

28,921,266

30,554,234

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料

下表列載客戶合約收益與分部資料內所披露金額之對賬。

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
酒店房間營運		
— 酒店客房收入	11,222,236	12,893,587
— 餐飲	7,899,940	7,750,152
物業管理服務	892,374	1,181,181
來自客戶合約之收入	20,014,550	21,824,920
物業租金總收入	28,921,266	30,554,234
總收入	48,935,816	52,379,154

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. 於中國內地營運之服務式物業出租
3. 於香港之物業投資
4. 於海外之物業投資
5. 證券投資及買賣

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為按呈報及營運分部分析本集團之收益及業績。

	二零二零年					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	
收益	<u>19,122,176</u>	<u>28,628,085</u>	<u>678,066</u>	<u>507,489</u>	<u>-</u>	<u>48,935,816</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,323,913</u>	<u>(10,122,412)</u>	<u>2,618,571</u>	<u>(7,272,510)</u>	<u>(3,170,151)</u>	<u>(16,622,589)</u>
未分配盈利及虧損						184,702
未分配費用						(12,536,091)
未分配財務成本						(812,457)
攤佔聯營公司業績						<u>551,862</u>
除稅前虧損						<u>(29,234,573)</u>
所得稅抵免						<u>5,190,399</u>
本期間虧損						<u>(24,044,174)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	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	
收益	20,643,739	30,126,896	431,314	1,177,205	-	52,379,154
分部溢利(虧損)	2,320,220	10,231,306	9,075,267	1,040,138	(7,331,638)	15,335,293
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						596,072
除稅前虧損						(5,743,473)
所得稅開支						(3,851,997)
本期間虧損						(9,595,470)

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、行政員工成本及未分配公司資產折舊、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%：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
顧客甲	5,962,239	6,097,861
顧客乙	22,664,870	23,860,912
	28,627,109	29,958,773

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(b) 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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
分部資產		
於香港營運之酒店	21,404,115	21,514,603
於中國內地營運之服務式物業出租	102,669,417	47,325,405
於香港之物業投資	157,442,631	154,442,047
於海外之物業投資	27,770,339	34,760,795
證券投資及買賣	29,183,315	40,741,690
分部資產總額	338,469,817	298,784,540
承兌票據應收賬款	–	8,085,000
繪畫	4,367,221	3,921,217
其他未分配資產	18,589,012	20,199,823
綜合資產	361,426,050	330,990,580
分部負債		
於香港營運之酒店	2,359,486	2,844,541
於中國內地營運之服務式物業出租	34,738,995	9,435,394
於香港之物業投資	790,457	1,618,866
於海外之物業投資	253,928	306,537
證券投資及買賣	150,000	100,000
分部負債總額	38,292,866	14,305,338
銀行借貸	23,656,475	26,522,475
租賃負債	341,677	–
融資租賃承擔	–	640,408
其他未分配負債	2,510,249	4,483,233
綜合負債	64,801,267	45,951,454

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為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、銀行借款、長期服務金撥備(酒店營運僱員除外)、融資租賃承擔、若干未分配租賃負債及其他企業負債除外。

其他分部資料

以下分部資料計入分部損益及分部資產與分部負債的計量：

二零二零年	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						
物業、機器及設備之折舊	1,867,311	372,715	-	-	-	2,240,026	514,691	2,754,717
使用權資產之折舊	28,017	-	-	-	-	28,017	216,506	244,523
投資物業之公平值(減少) 增加	-	(27,048,722)	2,523,773	(7,650,459)	-	(32,175,408)	-	(32,175,408)
財務成本	-	1,055,063	-	-	-	1,055,063	812,457	1,867,520
按公平值列入損益賬之 金融資產公平值減少	-	-	-	-	3,920,171	3,920,171	-	3,920,171

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

5. 收入及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零一九年	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	分部總額 港元	未分配 港元	總額 港元
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

地區資料

本集團營運在香港、中國內地及海外。

本集團來自外部客戶之收入及本集團非流動資產按地區劃分之資料詳列如下。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
香港	19,800,242	21,075,053	194,461,074	192,445,194
中國內地	28,628,085	30,126,896	84,080,897	29,359,260
海外	507,489	1,177,205	26,901,788	34,082,535
	48,935,816	52,379,154	305,443,759	255,886,989

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 其他盈利或虧損

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
按公平值列入損益賬之金融資產公平值減少	(3,920,171)	(8,063,195)
承兌票據應收帳款減值虧損回撥(確認)	165,000	(165,000)
出售物業、機器及設備之(虧損)盈利	(15,262)	21,324
	<u>(3,770,433)</u>	<u>(8,206,871)</u>

7. 財務成本

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
借貸利息	793,150	790,298
融資租賃利息	-	22,893
租賃負債利息	1,074,370	-
	<u>1,867,520</u>	<u>813,191</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

8. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

核數師酬金

— 核數服務

— 非核數服務

存貨成本確認為開支

存貨撇銷

物業、機器及設備折舊

使用權資產折舊

租賃樓宇之營運租約租金

僱員成本：

— 董事酬金(附註9)

其他僱員：

— 薪金及其他津貼

— 退休福利計劃供款

並已計入：

利息收入(計入其他收入內)

— 銀行存款

— 承兌票據應收賬款

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)

物業租金收入淨額(附註)

附註：

租金收入淨額已扣除下列各項：

(a) 年內產生租金收入的投資物業(二零一九年：投資物業及租賃物業)之直接營運支出5,451,229港元(二零一九年：5,388,646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297,793港元(二零一九年：195,839港元)。

二零二零年
港元

二零一九年
港元

1,180,000

1,180,000

25,000

179,000

3,391,974

3,763,908

—

186,215

2,754,717

8,680,628

244,523

—

—

6,324,446

3,031,914

6,400,769

13,019,039

11,551,684

759,516

657,054

13,778,555

12,208,738

204,556

25,921

12,323

118,177

216,879

144,098

748,540

729,263

23,172,244

24,969,749

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金

已支付或應付酬金予各董事如下：

董事姓名	袍金 港元	薪金及 其他津貼 港元	退休福利 計劃之供款 港元	股份 付款支出 港元	其他福利 的估計 貨幣金額 港元 (附註)	總額 港元
二零二零年						
執行董事：						
邱達偉先生	10,000	673,826	18,000	392,840	-	1,094,666
邱詠雅小姐	10,000	339,970	16,800	392,840	787,200	1,546,810
	<u>20,000</u>	<u>1,013,796</u>	<u>34,800</u>	<u>785,680</u>	<u>787,200</u>	<u>2,641,476</u>
非執行董事：						
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生(於二零一九年九月九日退 任)	4,438	-	-	-	-	4,438
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)	10,000	-	-	-	-	10,000
	<u>24,438</u>	<u>360,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>384,438</u>
獨立非執行董事：						
葉成慶先生	200,000	-	-	64,400	-	264,400
吳永鏗先生	200,000	-	-	64,400	-	264,400
蔡偉石先生	200,000	-	-	64,400	-	264,400
	<u>600,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>193,200</u>	<u>-</u>	<u>793,200</u>
	<u>644,438</u>	<u>1,373,796</u>	<u>34,800</u>	<u>978,880</u>	<u>787,200</u>	<u>3,819,114</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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
二零一九年						
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
	<u>36,164</u>	<u>1,821,456</u>	<u>38,650</u>	<u>3,517,687</u>	<u>787,200</u>	<u>6,201,157</u>
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
	<u>20,000</u>	<u>246,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>266,812</u>
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
	<u>720,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>720,000</u>
	<u>776,164</u>	<u>2,068,268</u>	<u>38,650</u>	<u>3,517,687</u>	<u>787,200</u>	<u>7,187,969</u>

附註：其他福利包括邱詠雅小姐(二零一九年：邱詠雅小姐)用作住所的本集團若干物業，該住所應課差餉租值估計為787,200港元(二零一九年：787,200港元)。

於本年度，根據本公司之購股權計劃，若干董事就其於本集團之服務獲授購股權。有關購股權計劃之詳情載於本集團綜合財務報表附註第38項。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金(續)

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。

於截至二零二零年及二零一九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。

10. 五大薪酬僱員

本集團於年內五名(二零一九年：五名)最高薪僱員包括兩名董事(二零一九年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註第9項。年內餘下三名(二零一九年：兩名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或行政總裁)的薪酬詳情如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
薪金及其他津貼	2,123,170	1,300,300
退休福利計劃之供款	33,000	36,000
	2,156,170	1,336,300

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：

	二零二零年 僱員人數	二零一九年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	2

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 所得稅(抵免)開支

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
即期稅項：		
中國內地	1,773,342	2,573,626
斐濟	76,712	567,331
	1,850,054	3,140,957
往年撥備不足：		
中國內地	23,408	312,288
遞延稅項(附註34)	(7,063,861)	398,752
	(5,190,399)	3,851,997

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 所得稅(抵免)開支(續)

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對賬如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
除稅前虧損	(29,234,573)	(5,743,473)
按香港利得稅率16.5%繳稅(附註)	(4,823,705)	(947,673)
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(91,057)	(98,351)
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	1,186,710	2,038,289
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(1,086,418)	(1,666,224)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,953,021	3,298,269
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(1,717,077)	817,321
往年撥備不足	23,408	312,288
其他	(635,281)	98,078
本年度所得稅(信貸)支出	(5,190,399)	3,851,997

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

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據本年度虧損24,044,174港元(二零一九年：9,595,470港元)及下列之股份數目計算。

	二零二零年	二零一九年
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	610,710,675	609,839,442

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，計算年內每股攤薄虧損時，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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	上層建築改造成本 港元 (附註)	酒店物業 港元	自有物業 港元	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
成本						
於二零一八年四月一日	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/撤銷	-	-	-	-	(226,722)	(226,722)
於二零一九年三月三十一日 應用香港財務報告準則 第16號後調整	103,393,006	37,323,408	21,789,442	14,073,960	48,535,506	225,115,322
	(103,393,006)	-	(1,942,458)	(11,233,960)	(7,835,047)	(124,404,471)
於二零一九年四月一日 (經重列)	-	37,323,408	19,846,984	2,840,000	40,700,459	100,710,851
匯率調整	-	-	-	-	(255,239)	(255,239)
添置	-	-	-	1,567,053	554,598	2,121,651
出售/撤銷	-	-	-	-	(517,690)	(517,690)
於二零二零年三月三十一日	-	37,323,408	19,846,984	4,407,053	40,482,128	102,059,573
折舊						
於二零一八年四月一日	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/撤銷	-	-	-	-	(208,006)	(208,006)
於二零一九年三月三十一日 應用香港財務報告準則 第16號後調整	76,867,135	26,624,080	8,019,618	12,387,208	39,243,356	163,141,397
	(76,867,135)	-	(1,193,189)	(9,599,673)	(6,144,700)	(93,804,697)
於二零一九年四月一日 (經重列)	-	26,624,080	6,826,429	2,787,535	33,098,656	69,336,700
匯率調整	-	-	-	-	(195,411)	(195,411)
本年度撥備	-	746,472	454,895	66,260	1,487,090	2,754,717
出售時對銷/撤銷	-	-	-	-	(502,428)	(502,428)
於二零二零年三月三十一日	-	27,370,552	7,281,324	2,853,795	33,887,907	71,393,578
賬面值						
於二零二零年三月三十一日	-	9,952,856	12,565,660	1,553,258	6,594,221	30,665,995
於二零一九年三月三十一日	26,525,871	10,699,328	13,769,824	1,686,752	9,292,150	61,973,925

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備乃按直線法之基準以下列年率計算折舊：

上層建築改造成本	3.57%至33.3%
酒店物業	五十年以上
自有物業	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%

於二零一九年三月三十一日，傢俱、裝置、設備、汽車及其他的賬面值9,292,150港元包括根據融資租賃持有的資產金額1,474,080港元。

14. 使用權資產

	租賃土地 港元	汽車 港元	總額 港元
於二零一九年四月一日			
賬面值	749,269	1,474,080	2,223,349
於二零二零年三月三十一日			
賬面值	721,252	1,257,574	1,978,826
截至二零二零年三月三十一日止年度			
折舊開支	<u>(28,017)</u>	<u>(216,506)</u>	(244,523)
與短期租賃及於初次應用香港財務報告準則第16號 日期租期於12個月內結束之其他租賃有關之開支			1,595,118
租賃現金流出總額			<u>1,913,156</u>

於截至二零一九年三月三十一日止年度，若干汽車租賃列作融資租賃，按介乎3.2%至4.5%利率計息，與截至二零二零年三月三十一日止年度相同。於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號後，計入於二零一九年三月三十一日之物業、機器及設備之該等汽車重新分類至使用權資產。租期乃按個別基準磋商。釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團使用合約定義及釐定可強制執行合約的期間。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 使用權資產(續)

此外，本集團為香港一間酒店物業及住宅單位的註冊擁有人，包括相關租賃土地。收購該等物業時預先支付一筆過款項。酒店物業之租賃土地組成部分單獨列作使用權資產，因為就此支付的款項能夠可靠確認。就住宅單位而言，由於無法在租賃土地及樓宇組成部分之間可靠地分配，整個物業分類為物業、機器及設備。

本集團經常就物業訂立短期租賃。截至二零二零年三月三十一日，短期租賃組合與上文所披露短期租賃開支所涉及短期租賃組合相似。

15. 投資物業

	港元
公平值	
於二零一八年四月一日	180,282,614
匯兌調整	(1,508,077)
添置	115,250
於損益內確認之公平值增加淨額	<u>9,345,438</u>
於二零一九年三月三十一日	188,235,225
應用香港財務報告準則第16號日期後調整	<u>108,382,541</u>
於二零一九年四月一日(經重列)	296,617,766
匯率調整	(9,228,053)
添置	8,464,351
於損益內確認之公平值減少淨額	<u>(32,175,408)</u>
於二零二零年三月三十一日	<u><u>263,678,656</u></u>

本集團根據經營租賃出租物業，通常按月支付租金。一般而言，租賃之初始租期為數個月至五年，並無任何終止或延長選擇權。本集團所有持有以賺取租金、作增值用途或持有作尚未釐定之未來用途之物業權益，乃使用公平值模式計量，分類為及入賬列為投資物業。

本集團並無因租賃安排承擔外匯風險，因為所有租賃均以集團實體各自功能貨幣計值。租賃合約並無包含任何剩餘價值擔保或任何承租人購買物業選擇權。

15. 投資物業(續)

於報告期末，以公平值列賬之投資物業位於香港、斐濟及中國內地。

於二零一三年十一月十二日，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。

有鑒於此，董事已就本集團投資物業進行潛在失去管有風險之內部評估。若干物業被認為存在失去管有或疑似侵入風險。

此外，若干投資物業上建有若干違例構築物。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(「重收問題」)。

董事考慮本集團投資物業的公平值時已計及流失及重收事宜風險的不穩定程度。因此，董事認為存在失去管有、疑似侵入或被政府沒收風險的物業的公平值微少，該等物業於本綜合財務報表中按公平值1港元計量。本集團存在失去管有風險及估值1港元的投資物業的歷史成本為29,956,990港元(二零一九年：34,257,628港元)。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團一間附屬公司驅逐若干名在過去幾年一直佔用若干幅農地的用戶或與該等用戶訂立租賃協議。於二零一九年三月三十一日，該等地塊被視為存在失去管有或疑似侵入風險，按公平值1港元列賬。根據已簽署租賃協議，用戶被充公擁有彼等先前所佔用農地所有權的權利。因此，截至二零二零年三月三十一日止年度，該等地塊的公平值28,847,695港元已經確認並計入損益。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

就本集團位於香港的投資物業而言，於二零二零年三月三十一日之公平值157,043,088港元(二零一九年：154,152,690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之近期交易，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米5,140港元至5,143港元(二零一九年：5,674港元至5,676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米348港元至每平方米1,140港元(二零一九年：378港元至1,165港元)。

就本集團位於斐濟的投資物業而言，於二零二零年三月三十一日之公平值23,801,428港元(二零一九年：34,082,535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之近期交易，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米10斐濟元(相等於33港元)(二零一九年：13斐濟元(相等於47港元))。

於二零二零年三月三十一日，位於中國內地的投資物業的賬面值為82,834,140港元，該等物業全部根據分租租約出租。於截至二零二零年三月三十一日止年度，分租該等物業所得收入為27,735,711港元，而該等物業的公平值虧損27,048,722港元已於損益確認。公平值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師置華測量師行於該日進行的估值達致。估值乃採用貼現現金流分析達致。貼現現金流分析規定於總租賃的租期內對周期性淨現金流量進行預測及按合適貼現率貼現以達致現值。貼現現金流分析考慮扣減分租業務應佔直接成本後之每年淨現金流量及有關租金增長預測及租賃成本之假設。貼現現金流分析計入承諾租期的現行租金收入及直至總租賃的租期完結的餘下租賃復歸價值，再由適當貼現率5%(二零一九年四月一日：5%)作貼現以達致現值淨額。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

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69,361,529港元(二零一九年：51,285,814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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，計入投資物業之租賃之現金流出總額約為4,324,502港元。

16. 主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	已發行及繳足 普通股／ 註冊資本	佔本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		二零二零年 %	二零一九年 %	
<i>直接擁有附屬公司</i>				
Alabama Investment Company Limited	9,000港元	97.8	97.8	經營酒店
興華世紀有限公司	2港元	100	100	物業持有
荔園遊樂花園有限公司	25,200,000港元	100	100	物業投資
銘達國際有限公司	1港元	100	100	物業投資
文華娛樂有限公司	100,000港元	100	100	物業投資
卓貴發展有限公司	100港元	100	100	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 主要附屬公司之詳情(續)

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
		二零二零年 %	二零一九年 %	
<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 已繳註冊資本	90	90	物業投資
宏用有限公司	2港元	100	100	投資控股
業聯投資有限公司	250,000港元	100	100	投資控股
鈺樹投資有限公司	2港元	100	100	證券買賣及投資
Far East Beach Villa Pte Limited	250,000斐濟元	100	100	物業投資

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

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 Pte 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

17. 於聯營公司權益

	二零二零年 港元	二零一九年 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)	857,827	1,055,965
	857,829	1,055,967

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二零一九年十二月三十一日(二零一八年：二零一八年十二月三十一日)止年度之財務報表，並對於在二零二零年一月一日至二零二零年三月三十一日(二零一九年：二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日)之間發生而有重大影響之交易作出調整。

主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊/營業地點	已發行股本	佔本集團持有已發行 股本票面值之比例		主要業務
			二零二零年 %	二零一九年 %	
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	物業發展

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，因為，個別來說，其對本集團不大重要。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

18. 按公平值計入其他全面收益之權益工具

本集團於一間於澳洲成立的私人實體擁有權益。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。計及將自任何潛在股息及於公平交易中最終出售投資收回的估計現金流量後，管理層認為於二零一九年三月三十一日的公平值並不重大。

非上市股本投資已於二零一九年六月二十四日按現金代價2,745美元(相當於21,422港元)出售。

19. 繪畫

於報告期末，繪畫按成本價扣除減值列賬。本公司董事於二零二零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(二零一九年：1,182,173港元)。

20. 按公平值列入損益賬之金融資產

於香港及新加坡上市之權益證券，按公平值

二零二零年 港元	二零一九年 港元
23,590,760	38,460,864

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及新加坡交易所可提供之市場買入價而釐定。

21. 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

22. 應收承兌票據

於二零一九年三月三十一日，該金額代表兩項承兌票據，未償還本金額為5,000,000港元及3,250,000港元，分別須在不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。由本公司一名董事控制的一間關聯公司所結欠的承兌票據為無抵押及無擔保，按年利率1.5%計息。

承兌票據包括：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
於一年內收取的金額	-	8,250,000
信貸虧損撥備	-	(165,000)
	<u>-</u>	<u>(165,000)</u>
	-	8,085,000
	<u>-</u>	<u>8,085,000</u>

應收承兌票據已於截至二零二零年三月三十一日止年度悉數結付。

截至二零一九年三月三十一日止年度之應收承兌票據之減值評估詳情載於附註第41項。

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。

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應收貿易賬款		
— 客戶合約	165,714	232,668
— 租賃	8,018,268	876,432
	<u>8,183,982</u>	<u>1,109,100</u>

於二零一八年四月一日，來自客戶合約之應收貿易賬款為172,938港元。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)賬齡分析。

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
0-30日	2,015,554	502,205
31-60日	1,857,414	120,471
超過60日	4,311,014	486,424
	8,183,982	1,109,100

於二零二零年三月三十一日，本集團的應收貿易賬款結餘包括賬面總值為6,168,428港元(二零一九年三月三十一日：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日一般已逾期。

應收關連人士貿易賬款

於二零二零年三月三十一日，本集團的應收貿易賬款包括應收本集團關連公司的無抵押款項725,371港元(二零一九年三月三十一日：619,796港元)。690,826港元(二零一九年三月三十一日：449,715港元)的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間附屬公司的一名共同董事控制。

應收貿易賬款的減值評估詳情載於附註第41項。

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%(二零一九年：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%(二零一九年：0.01%至0.70%)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%(二零一九年：1.55%)的定期銀行存款。

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第41項。

綜合財務報表附註

截至二零二零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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
貿易應付賬款	348,710	749,510
其他應付賬款和應計費用	4,066,344	5,425,312
預收租金	1,356,808	5,316,489
	<u>5,771,862</u>	<u>11,491,311</u>

以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
0 – 30日	222,023	256,329
31– 60日	99,615	219,652
超過60日	27,072	273,529
	<u>348,710</u>	<u>749,510</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

計入其他應付款項及應計費用為2,251,640港元(二零一九年：3,692,264港元)涉及應計專業費用。

26. 合約負債

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
酒店房間營運	300,782	304,727

於二零一八年四月一日，合約負債為191,396港元。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，年初之合約負債304,727港元(二零一九年：191,396港元)確認為收益。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

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。關連公司由本公司一名董事控股，而彼同時為本公司的主要股東。

29. 銀行借貸

有抵押銀行借貸還款期如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
一年內*	2,645,890	2,561,686
一年以上但不超過兩年之期間內*	2,722,854	2,636,290
兩年以上但不超過五年之期間內*	4,233,811	6,974,707
超過五年之期間*	—	—
	9,602,555	12,172,683
載有按要求償還條款的銀行借貸賬面值(列於流動負債中)	14,053,920	14,349,792
	23,656,475	26,522,475
減：於一年內到期之款項並列於流動負債中	(16,699,810)	(16,911,478)
	6,956,665	9,610,997
一年後到期款項並列於非流動負債中	6,956,665	9,610,997

* 應付款項按貸款協議所載之還款期支付。

銀行借貸按介乎2.88%至3.98%(二零一九年：2.60%至2.81%)的浮動年利率計息，其乃根據減2.5%的銀行最優惠利率(「最優惠利率」)和加1.3%的香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計算得出。

銀行借貸以資產作為抵押，見附註第35項。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

30. 融資租賃承擔

	二零一九年	
	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
一年以上但不超過兩年之期間內到期	211,963	202,280
兩年以上但不超過五年之期間內到期	<u>152,022</u>	<u>144,455</u>
	677,233	640,408
減：未來融資租賃費用	<u>(36,825)</u>	<u>-</u>
租賃承擔之現值	<u>640,408</u>	640,408
減：於十二個月內償還的款項(列於流動負債內)		<u>(293,673)</u>
於十二個月後償還的款項(列於非流動負債內)		<u>346,735</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%。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。

融資租賃承擔乃由附註第35項所載之資產抵押作擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

31. 租賃負債

應付租賃負債：

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

減：於12個月內到期結算之款項並列於流動負債內

12個月後到期結算之款項並列於非流動負債內

二零二零年
港元

5,900,183

4,829,294

12,560,201

23,289,678

(5,900,183)

17,389,495

32. 股本

已發行及繳足股本：

無票面值之普通股

於二零一八年四月一日

行使購股權(附註a)

股數

港元

607,710,675

312,144,213

3,000,000

746,000

於二零一九年及二零二零年三月三十一日

610,710,675

312,890,213

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。

33. 退休福利

本集團於二零零零年十二月起為香港全體合資格僱員設立一項強制性公積金計劃(「計劃」)。本集團供款給計劃為員工有關薪金的百分之五或每月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的薪金的一定百分比供款給國家管理退休福利計劃。本集團對該退休福利計劃的唯一義務是提供計劃下所需要的供款。

長期服務金撥備指退休福利的現值，根據《僱傭條例》(第57章)就未確認的過往服務作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項

已確認主要遞延稅項負債(資產)及其於本年度及過往年度之變動如下：

	分租賃項下 使用權資產及 相關租賃負債 港元	加速稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零一八年四月一日	–	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	–	3,311,230	(1,802,768)	1,508,462
應用香港財務報告準則 第16號後的調整(附註2)	14,093,816	–	–	14,093,816
於二零一九年四月一日(經重列)	14,093,816	3,311,230	(1,802,768)	15,602,278
於損益(抵免)支出	(7,579,541)	490,529	25,151	(7,063,861)
匯兌調整	(857,911)	(89,814)	–	(947,725)
於二零二零年三月三十一日	5,656,364	3,711,945	(1,777,617)	7,590,692

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。

於二零二零年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約240,816,000港元(二零一九年：229,127,000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10,773,000港元(二零一九年：10,926,000港元)。因為無法預測日後之溢利來源，故並未就餘下稅項虧損約230,043,000港元(二零一九年：218,201,000港元)確認遞延稅項資產。

於二零二零年三月三十一日，所有未確認之稅項虧損可於各報告期末無限期中結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

35. 資產按揭

已抵押銀行借貸是以本集團資產作抵押，分析如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
物業、機器及設備	29,800,945	30,749,787
使用權資產	721,252	—
銀行存款	2,118,000	2,118,000
	<u>32,640,197</u>	<u>32,867,787</u>

資產限制

此外，於二零二零年三月三十一日，租賃負債341,677港元(二零一九年：融資租賃承擔640,408港元)以1,257,574港元(二零一九年：1,474,080港元)的汽車相關使用權資產作抵押。另一方面，於二零二零年三月三十一日，22,948,001港元的租賃負債已在82,834,140港元的投資物業下確認。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契諾，而有關租賃資產未必可用作借貸的擔保。

36. 營運租約安排

本集團作為承租人

於二零一九年三月三十一日，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
一年內到期	5,888,947
第二年至第五年(包括首尾兩年)內到期	19,598,974
五年後到期	2,448,123
	<u>27,936,044</u>

一間附屬公司與一名非控股股東訂下協議，協定物業的不可撤銷租期為二十八年，並固定租金為每年人民幣4,200,000元。截至二零二零年三月三十一日止年度，各方訂立補充協議，將租金上調至每年人民幣5,000,000元，自二零一九年十月一日起生效。此租約將於二零二四年九月三十日到期。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

36. 營運租約安排(續)

本集團作為出租人

該等物業已承租租戶之餘下租期為一至五年(二零一九年：一至四年)，而租期內的租金是固定的。

租賃之最少應收租金如下：

	二零二零年 港元
一年內	24,118,560
第二年	23,068,844
第三年	5,007,808
第四年	1,762,710
第五年	653,918
	<u>54,611,840</u>

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
一年內到期	30,458,085
第二年至第五年(包括首尾兩年)內到期	51,488,607
	<u>81,946,692</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應收承兌票據利息	12,323	118,177
斐濟投資物業相關收入	507,489	1,177,205

本集團已與一間由本公司一名董事控制的關連公司訂立協議。協議向該關連公司發出營運本集團位於斐濟的酒店物業之牌照。截至二零二零年三月三十一日止年度，協議續期五年。如附註第5項所載，相關收入已作為物業的總租金收入披露。有關款項於附註第36項入賬列作經營租賃應收租賃款項。

主要管理層包括董事及三位(二零一九年：兩位)最高薪酬僱員，其酬金詳情分別載列於附註第9及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。關連公司由本公司一名董事控制。有關款項為無抵押、免息及按要求償還。

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。

38. 購股權計劃(續)

除非獲得本公司股東事先批准(a)根據計劃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之已發行股份之10%；(b)於任何一年內，購股權授予及可能授予任何個別人士而行使，並已發行及將會發行之股數於任何時間點不能多於本公司已發行股份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釐定，但將不得低於以下的較高價者：(i)於授出日期本公司股份之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

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。

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)。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司向董事授出15,200,000份額外購股權，初始行使價為每股0.1420港元。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。

於二零二零年三月三十一日，董事及僱員於計劃項下持有64,370,000份(二零一九年：52,670,000份)尚未行使購股權。倘所有購股權獲行使，所發行新股將相當於本公司經擴大股本之10%(二零一九年：8%)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

38. 購股權計劃(續)

以下為截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度本公司之購股權變動之詳情：

於二零一九年三月三十一日 合資格人士	於年內 授出日期	於年內 購股權授出 日期公平值	於二零二零年 三月三十一日 行使期間	行使價 港元	購股權數目							於二零二零年 三月三十一日 尚未行使
					於二零一八年 四月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於二零一九年 三月三十一日 尚未行使	於年內授出	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	-	(1,000,000)	-	2,000,000	-	(2,000,000)	-
	二零一四年 二月六日	0.074	二零一四年 二月六日至 二零二四年 二月五日	0.2320	10,000,000	-	(2,000,000)	(2,000,000)	6,000,000	-	-	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 二零二七年 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 二零二八年 八月五日	0.3570	-	6,200,000	-	-	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 二零二九年 三月十七日	0.3400	-	12,100,000	-	-	12,100,000	-	-	12,100,000
	二零二零年 三月二十五日	0.071	二零二零年 三月二十五日至 二零三零年 三月二十四日	0.1420	-	-	-	-	-	15,200,000	-	15,200,000
					<u>37,070,000</u>	<u>18,300,000</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>50,370,000</u>	<u>15,200,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>63,570,000</u>
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	2,300,000	-	-	-	2,300,000	-	(1,500,000)	800,000
					<u>39,370,000</u>				<u>52,670,000</u>			<u>64,370,000</u>
加權平均行使價					<u>0.4107</u>	<u>0.3458</u>	<u>0.2487</u>	<u>0.2320</u>	<u>0.4042</u>	<u>0.1420</u>	<u>0.4011</u>	<u>0.3424</u>

截至二零二零年三月三十一日止年度，概無購股權獲行使。

3,500,000份(二零一九年：2,000,000份)購股權於截至二零二零年三月三十一日止年度失效。於截至二零二零年及二零一九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

截至二零二零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、二零一九年三月十八日及二零二零年三月二十五日授出之購股權，其公平值採用二項式定價模式計算。該模式輸入數據如下：

	於二零二零年 三月二十五日 授出之 15,200,000 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	於二零一八年 八月六日 授出之 6,200,000 份購股權
授出日收市價	0.1320港元	0.3400港元	0.3400港元
行使價	0.1420港元	0.3570港元	0.3570港元
無風險利率	1.18%	1.75%	2.26%
預期年期	10年	10年	10年
預期波幅	54.43%	57.59%	60.98%
預期股息收益	無	無	無
提早行使行為	217%	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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認股份付款支出978,880港元(二零一九年：3,517,687港元)。

39. 資本承擔

已訂約但未於綜合財務報表內撥備的收購物業、
機器及設備之資本支出

二零二零年 港元	二零一九年 港元
1,260,000	465,842

綜合財務報表附註

截至二零二零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。

本集團資本架構包括淨負債，其中包括租賃負債、銀行借貸(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為日常營運撥資，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架構。

於本年度本集團的資本管理方針並無變動。

41. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
金融資產		
按攤銷成本	31,136,484	34,865,915
按公平值列入損益賬之金融資產	<u>23,590,760</u>	<u>38,460,864</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>24,974,297</u>	<u>28,629,487</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括按公平值列入損益賬之金融資產、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、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、應付聯營公司及關連公司之款項、租賃負債及銀行借貸。該等金融工具的詳情在有關附註中披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。關於如何降低該等風險的政策於下文闡述。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地實行適當的措施。

本集團承擔之風險或因應之管理及評估風險的方法並無重大更改。

41. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 貨幣風險

本公司若干附屬公司有外幣公司間結餘，令本集團承受外幣風險，而有關款項並無計劃亦不大可能進行結算，故構成相關海外業務投資淨額的一部分。除此以外，集團實體作出的交易按集團實體各自的功能貨幣計值。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層監察外匯風險，並將考慮於需要時對沖重大外匯風險。

依管理層意見，與該等結餘有關的外幣風險並不重大，並無進一步詳情須予披露。

(ii) 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、於一間證券經紀公司持有的存款及銀行借貸均按浮動利率列賬。

此外，本集團就銀行存款、承兌票據應收賬款及租賃負債承擔的公平值利率風險按攤銷成本以固定實際利率列賬。

本集團根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生的潛在影響，以管理其利率風險。管理層將審視浮動利率，並確保其在合理範圍內。

依管理層意見，本集團面臨的現金流利率風險並不重大，並無進一步詳情須予披露。

(iii) 其他價格風險

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。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之市場價格上升／下降15%(二零一九年：15%)，而所有其他因素保持不變，由於按公平值列入損益賬之金融資產之公平值發生變動，本集團之年度虧損將減少／增加約2,955,000港元(二零一九年：4,817,000港元)。

依管理層意見，敏感度分析不代表固有價格風險，因為於年終日之風險並不反映本年內之風險。

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團的對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自承兌票據應收賬款、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及銀行結餘。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障與其金融資產相關的信貸風險。

應收貿易賬款

於接納任何新客戶前，本集團會利用內部信貸評級系統，以評估潛在客戶之信貸質素，並按客戶釐定信貸額度。客戶所屬之額度及評分會定期檢討。本集團已實施其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減低。

本集團的信貸風險集中，原因為於中國內地營運之服務式物業出租分部之本集團最大客戶佔應收貿易賬款總額88%(二零一九年：零)。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。

此外，本集團履行及應用香港財務報告準則第9號的簡化方法，以個別計量貿易餘額全期預期信貸虧損的虧損撥備。於二零二零年三月三十一日，應收貿易賬款增加主要由於COVID-19導致城市範圍的封城。本公司已採取跟進行動收回債務，且債務已於其後結付。本公司董事認為，由於自初始確認或發生違約事件以來，應收貿易賬款的信貸風險並無顯著增加，因此該等款項的減值並不重大。

41. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 信貸風險及減值評估(續)

其他應收賬款及按金

就其他應收賬款及按金而言，本公司董事基於過往結算記錄、過往經驗以及屬合理有據前瞻性資料的定性及定量資料，對其他應收賬款及按金的可收回性進行定期個別評估。本公司董事認為自初始確認以來該等款項的信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值。截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團評估其他應收賬款及按金的預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

承兌票據應收賬款

於二零一九年三月三十一日，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

由於對手方為獲國際信貸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。本集團參考有關違約可能性及虧損導致違反外部信貸評級機構所發佈的有關信貸評級等級資料，對已抵押銀行存款、銀行存款、於一間證券經紀公司持有的存款及銀行結餘進行12個月預期信貸虧損評估。根據平均虧損率，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及銀行結餘之12個月預期信貸虧損被視為不重大。

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 信貸風險及減值評估(續)

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	全期預期信貸虧損 －非信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款，但通常能全數結算	全期預期信貸虧損 －非信貸減值	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	全期預期信貸虧損 －非信貸減值	全期預期信貸虧損 －非信貸減值
損失	有證據顯示有關資產已信貸減值	全期預期信貸虧損 －信貸減值	全期預期信貸虧損 －信貸減值
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

截至二零二零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) 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：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	二零二零年 總賬面值 港元	二零一九年 總賬面值 港元
按攤銷成本計量之 金融資產						
應收貿易賬款	23	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 - 非信貸減值	947,503	502,205
			觀察名單	全期預期信貸虧損 - 非信貸減值	7,236,479	606,895
					8,183,982	1,109,100
其他應收賬款及按金	不適用	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	321,000	135,521
承兌票據應收賬款	22	不適用	觀察名單	12個月預期信貸虧損	-	8,250,000
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及銀行 結餘	24	最少Baa2	不適用	12個月預期信貸虧損	22,582,873	25,458,117

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 信貸風險及減值評估(續)

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(續)

下表呈列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
於二零一八年四月一日	—
因於二零一八年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	165,000
因於二零一九年四月一日確認金融工具而發生之變動：	
— 已撥回減值虧損	(165,000)
於二零二零年三月三十一日	—

(v) 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為其營運撥資。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信貸再融資或向金融機構取得額外融資。於二零二零年三月三十一日，本集團之未動用透支及銀行借貸額為2,000,000港元(二零一九年：2,000,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(v) 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

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

	加權平均 實際利率 %	按要求 償還或 少於1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
二零二零年						
非衍生工具						
不帶息	-	1,317,822	-	-	1,317,822	1,317,822
銀行浮動利率貸款	2.99	17,089,239	2,887,383	5,774,816	25,751,438	23,656,475
租賃負債	4.28	6,835,567	5,544,217	13,323,219	25,703,003	23,289,678
		<u>25,242,628</u>	<u>8,431,600</u>	<u>19,098,035</u>	<u>52,772,263</u>	<u>48,263,975</u>
二零一九年						
非衍生工具						
不帶息	-	2,107,012	-	-	2,107,012	2,107,012
銀行浮動利率貸款	2.73	17,228,037	2,878,245	7,238,623	27,344,905	26,522,475
融資租賃承擔	3.92	313,248	211,963	152,022	677,233	640,408
		<u>19,648,297</u>	<u>3,090,208</u>	<u>7,390,645</u>	<u>30,129,150</u>	<u>29,269,895</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(v) 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

包含按要求償還條款之銀行借貸計入上述到期分析「即時通知償還或少於1年」時間段。於二零二零年三月三十一日，該等銀行借貸的賬面值為14,053,920港元(二零一九年：14,349,792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按要求償還條款的銀行借貸的預期現金流量資料，如下表所載：

	按要求償還 或少於1年 港元	1至2年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
於二零二零年三月三十一日 包含按要求償還條款之 銀行借款	<u>14,158,782</u>	<u>-</u>	<u>14,158,782</u>	<u>14,053,920</u>
於二零一九年三月三十一日 包含按要求償還條款之 銀行借款	<u>669,638</u>	<u>14,146,730</u>	<u>14,816,368</u>	<u>14,349,792</u>

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。

(vi) 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，按可貼現現金流分析而釐定。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(vi) 金融工具之公平值計量(續)

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1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23,590,760港元(二零一九年：38,460,864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或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	租賃負債 港元	銀行借貸 港元
於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	678,381	679,121	640,408	-	26,522,475
應用香港財務報告準則第16號後的調整	-	-	(640,408)	24,271,258	-
	678,381	679,121	-	24,271,258	26,522,475
融資現金流量	-	(3,390)	-	(4,642,540)	(3,659,150)
抵銷已宣派股息收入	(385,000)	-	-	-	-
經修訂租賃	-	-	-	4,025,034	-
融資成本	-	-	-	1,074,370	793,150
匯兌調整	-	-	-	(1,438,444)	-
於二零二零年三月三十一日	293,381	675,731	-	23,289,678	23,656,475

43. 主要非現金交易

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團聯營公司向本集團宣派股息750,000港元。385,000港元透過應付聯營公司款項抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

44. 本公司的財務狀況

於報告期末，本公司的財務狀況如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
非流動資產		
物業、機器及設備	50,211	50,341
於附屬公司之投資	69,006,871	64,916,832
應收附屬公司款項	210,323,857	189,704,289
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
	283,302,156	258,592,679
流動資產		
按公平值列入損益賬之金融資產	562,360	755,170
承兌票據應收賬款	-	8,085,000
其他應收賬款、按金及預付款項	192,202	365,905
已抵押銀行存款	2,000,000	2,000,000
銀行結餘及現金	819,685	1,379,596
	3,574,247	12,585,671
流動負債		
其他應付款項及應計費用	1,275,686	2,114,609
應付附屬公司款項	3,438,530	3,106,482
應付關連公司款項	771,065	774,455
銀行借貸	2,645,890	2,561,686
	8,131,171	8,557,232
非流動負債		
長期服務金撥備	27,093	895,900
銀行借貸	6,956,665	9,610,997
	6,983,758	10,506,897
資產淨值	271,761,474	252,114,221
股本	312,890,213	312,890,213
儲備(附註)	(41,128,739)	(60,775,992)
總權益	271,761,474	252,114,221

本公司財務狀況表於二零二零年六月三十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

截至二零二零年三月三十一日止年度

44. 本公司的財務狀況(續)

附註：本公司儲備變動列於下表。

	購股權儲備 港元	投資重估儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零一八年四月一日	8,504,227	-	(59,269,642)	(50,765,415)
年內虧損及全面開支總額	-	-	(13,528,264)	(13,528,264)
於行使購股權時發行股份(附註32)	(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	-
	11,573,594	-	(72,349,586)	(60,775,992)
於二零一九年三月三十一日				
年內溢利	-	-	18,646,951	18,646,951
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值收益	-	21,422	-	21,422
股份付款支出	978,880	-	-	978,880
購股權失效轉為累計虧損	(750,222)	-	750,222	-
出售按公平值計入其他全面收益之權益工具時 重新分類至累計虧損	-	(21,422)	21,422	-
	11,802,252	-	(52,930,991)	(41,128,739)
於二零二零年三月三十一日				

本集團擁有之主要物業表

地點	約建築面積／ 地盤面積* (平方呎)	集團 所佔權益	土地現有 用途類別	租約年期
契約土地及樓宇				
香港九龍延坪道2號帝景峰 (帝景臺第六座)獨立屋第15號1樓 及2樓之1號複式單位連花園及 露天後花園及停車場第202號車位	2,592	100.0%	住宅	中期
酒店物業				
香港新界長洲東灣長洲地段1147之 8443/9000份	27,000*	97.8%	酒店	中期
投資物業				
香港新界坪洲永安街坪洲地段415之 370/700份	5,230*	100.0%	電影院	中期
香港九龍荔枝角測量約份第四約 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	二零二零年 千港元
收入	<u>48,919</u>	<u>46,677</u>	<u>52,580</u>	<u>52,379</u>	<u>48,936</u>
除稅前(虧損)溢利	(10,550)	(4,775)	10,059	(5,743)	(29,234)
所得稅(開支)抵免	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,623)</u>	<u>(3,852)</u>	<u>5,190</u>
本年度(虧損)溢利可 歸屬於本公司擁有人	<u>(10,550)</u>	<u>(4,775)</u>	<u>7,436</u>	<u>(9,595)</u>	<u>(24,044)</u>

資產及負債

	於三月三十一日				
	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	二零二零年 千港元
資產總值	335,742	326,578	340,172	330,990	361,426
負債總額	<u>(52,062)</u>	<u>(47,439)</u>	<u>(46,343)</u>	<u>(45,951)</u>	<u>(64,801)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>283,680</u>	<u>279,139</u>	<u>293,829</u>	<u>285,039</u>	<u>296,625</u>