



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37

2021 中期報告



目錄

頁次

公司資料	2
董事總經理兼行政總裁報告書	3-6
中期財務資料	
簡明綜合損益及其他全面收益表	7
簡明綜合財務狀況表	8-9
簡明綜合權益變動報表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合財務報表附註	12-24
上市規則規定提供的附加資料	25-30

本中期報告之中文翻譯如有任何錯漏，應以英文版為準。

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.

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/web/service/00037

董事總經理兼行政總裁報告書

整體業績

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零二一年九月三十日止六個月錄得未經審核綜合可歸屬於本公司擁有人之溢利15,806,412港元(二零二零年九月三十日：虧損4,432,484港元)。

中期股息

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)已議決不宣派截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息(二零二零年九月三十日：無)。

業務回顧及展望

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得整體收入約2,660萬港元(二零二零年九月三十日：2,370萬港元)及毛利約1,040萬港元(二零二零年九月三十日：950萬港元)，即收入及毛利分別增加約12.2%及9.5%。本期間可歸屬於本公司擁有人之溢利為約1,580萬港元(二零二零年九月三十日：虧損440萬港元)。

回顧期內，華威酒店的整體收入約為1,260萬港元(二零二零年九月三十日：850萬港元)，溢利貢獻為約290萬港元(二零二零年九月三十日：160萬港元)。由於酒店專注於本地宅度假市場，與二零二零年同期相比，客房部錄得收入大幅增長約41.6%，其入住率及平均房價均有所改善。另一方面，於回顧期內，餐飲部的收入提高68.8%。此提高乃主要由於放寬部分社交距離措施所致。

回顧期內，本集團位於香港的投資物業的公平值錄得大幅增加約3,190萬港元(二零二零年九月三十日：減少640萬港元)。本集團繼續驅逐若干名在過去幾年一直佔用若干幅農地的佔用人或與該等佔用人訂立租賃協議。一如以往，佔用人同意喪失擁有彼等所佔用農地所有權的權利，而本集團認為失去管有風險極微。因此，截至二零二一年九月三十日止六個月，該等地塊的公平值3,120萬港元已經確認並計入損益。

回顧期內，本集團位於中華人民共和國北京的服務式物業錄得總收入約1,350萬港元(二零二零年九月三十日：1,480萬港元)。截至二零二一年九月三十日止六個月，轉租租賃物業公平值大幅減少約1,270萬港元，導致虧損約560萬港元(二零二零年九月三十日：溢利170萬港元)。

證券投資及交易方面，本集團錄得虧損約620萬港元(二零二零年九月三十日：溢利470萬港元)，其中包括按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產公平值減少約680萬港元(二零二零年九月三十日：增加440萬港元)。本集團將繼續監控投資組合，並不時平衡投資風險，以應對市場狀況的變化。

預計疫情持續將繼續對旅遊觀光業務帶來不利影響。因此，管理層將繼續駕馭市場挑戰，並藉此機會提高服務質量及加強運營效率。本集團將繼續尋找合適的投資機會，拓闊資產基礎。

配售事項之所得款項用途

經扣除配售佣金及其他相關開支與專業費用後，於二零二一年三月根據一般授權配售股份(「配售事項」)的所得款項淨額約為1,270萬港元。下表載列配售事項所得款項淨額的擬定用途及於二零二一年九月三十日的實際使用情況：

	所得款項淨額 的擬定用途 (港元)	於 二零二一年 四月一日的 未使用 所得款項淨額 (港元)	所得款項淨額於 截至二零二一年 九月三十日 止六個月的 實際使用情況 (港元)	於二零二一年 九月三十日的 未使用所得款項 淨額 (港元)	悉數動用 未使用所得款項 淨額的預期時間
一般營運資金	1,270萬	1,270萬	200萬	1,070萬	二零二二年 六月三十日之前

董事總經理兼行政總裁報告書

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團員工約70人(二零二一年三月三十一日：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(「新計劃」)，作為對董事及其他合資格參與者的獎勵。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

重大收購、出售及重大投資

於二零二一年九月三十日，本集團按公平值列入損益賬之金融資產市值為約2,620萬港元(二零二一年三月三十一日：約2,900萬港元)，主要包括22項於香港上市及1項於新加坡上市的股本證券的投資組合(二零二一年三月三十一日：29項於香港上市及1項於新加坡上市的股本證券)。董事會將於二零二一年九月三十日市值佔本集團於二零二一年九月三十日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二一年九月三十日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

除上述者外，截至二零二一年九月三十日止六個月，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。

流動資金及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團持有銀行結存及現金共23,905,050港元(二零二一年三月三十一日：27,022,281港元)，及無初始存款期多於三個月的銀行存款(二零二一年三月三十一日：15,380,975港元)，及並無已抵押銀行存款(二零二一年三月三十一日：無)，主要以港元及人民幣計價。

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為19,659,661港元(二零二一年三月三十一日：21,010,681港元)及並無未運用透支額(二零二一年三月三十一日：無)。所有未償還的銀行貸款及透支額以港元計值及市場利率計息，詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

於二零二一年九月三十日，本集團並無任何外匯合約、利息或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。

於二零二一年九月三十日，股東資金總額約為3.425億港元(二零二一年三月三十一日：3.254億港元)。故此，本集團於二零二一年九月三十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5.7%(二零二一年三月三十一日：6.5%)。

本集團資產抵押

於二零二一年九月三十日，賬面總值約2,980萬港元(二零二一年三月三十一日：約3,110萬港元)的若干物業、機器及設備及使用權資產已就本集團的銀行借貸及透支而予以抵押。

或然負債

於二零二一年九月三十日，本公司已給予銀行共值15,000,000港元(二零二一年三月三十一日：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(二零二一年三月三十一日：14,053,920港元)之信貸額。

資本承擔

於二零二一年九月三十日，本集團資本承擔為275,813港元(二零二一年三月三十一日：815,046港元)。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二一年九月三十日，本集團並無其他重大投資及資本資產計劃。

報告日期後事項

本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月後及直至本報告日期並無發生重大事件。

中期財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
收入	3	26,599,543	23,716,341
銷售成本		(16,189,943)	(14,217,316)
總溢利		10,409,600	9,499,025
其他收益、盈利或虧損	5	(6,128,172)	6,161,477
投資物業之公平值增加(減少)淨額		19,168,366	(13,823,294)
銷售開支		(593,074)	(482,906)
行政費用		(8,364,101)	(5,742,813)
財務成本	6	(669,281)	(798,104)
攤佔聯營公司業績		278,793	357,982
除稅前溢利(虧損)	4	14,102,131	(4,828,633)
所得稅抵免	7	1,704,281	396,149
本期間可歸屬於本公司擁有人之溢利(虧損)		15,806,412	(4,432,484)
其他全面收益：			
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		208,459	4,735,226
本期間可歸屬於本公司擁有人之全面收益總額		16,014,871	302,742
每股盈利(虧損)	8		
基本		2.16港仙	(0.73)港仙
攤薄		2.16港仙	(0.73)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
附註		
非流動資產		
物業、機器及設備	30,362,538	31,695,028
使用權資產	3,910,909	4,115,252
資本開支按金	304,391	359,230
投資物業	290,896,241	267,675,776
於聯營公司權益	1,267,463	988,670
繪畫	4,410,504	4,403,210
	<u>331,152,046</u>	<u>309,237,166</u>
流動資產		
按公平值列入損益賬之金融資產	26,172,839	28,962,867
存貨	266,606	260,431
應收貿易賬款	11,172,889	1,732,288
其他應收賬款、按金及預付費用	1,059,974	1,296,554
銀行存款	-	15,380,975
於證券經紀公司持有的活期存款	1,820,013	5,221,707
銀行結餘及現金	23,905,050	27,022,281
	<u>64,397,371</u>	<u>79,877,103</u>
10		

中期財務資料

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年九月三十日

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	11	4,992,011	9,196,395
合約負債		334,766	353,190
已收租賃按金		106,400	128,200
應付聯營公司款項		1,025,381	810,381
應付有關連公司款項		671,301	672,551
銀行借貸	12	16,816,474	16,776,772
租賃負債		6,892,345	7,783,595
應付稅項		1,743,264	1,973,490
		<u>32,581,942</u>	<u>37,694,574</u>
流動資產淨額		<u>31,815,429</u>	<u>42,182,529</u>
資產總值減流動負債		<u>362,967,475</u>	<u>351,419,695</u>
股本及儲備			
股本	14	325,837,279	325,837,279
儲備		16,640,179	(472,284)
		<u>342,477,458</u>	<u>325,364,995</u>
非流動負債			
遞延稅項		4,579,679	6,326,612
長期服務金撥備		627,173	627,173
銀行借貸	12	2,843,187	4,233,909
租賃負債		12,439,978	14,867,006
		<u>20,490,017</u>	<u>26,054,700</u>
		<u>362,967,475</u>	<u>351,419,695</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	股本 港元	購股權儲備 港元	匯兌儲備 港元	(累計虧損) 保留溢利 港元	總額 港元
於二零二零年四月一日 (經審核)	312,890,213	11,802,252	(11,552,846)	(16,514,836)	296,624,783
本期間虧損	-	-	-	(4,432,484)	(4,432,484)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	4,735,226	-	4,735,226
本期間全面收益(開支) 總額	-	-	4,735,226	(4,432,484)	302,742
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	<u>312,890,213</u>	<u>11,802,252</u>	<u>(6,817,620)</u>	<u>(20,947,320)</u>	<u>296,927,525</u>
於二零二一年四月一日 (經審核)	325,837,279	11,802,252	(3,650,696)	(8,623,840)	325,364,995
本期間溢利	-	-	-	15,806,412	15,806,412
換算海外業務之匯兌差額	-	-	208,459	-	208,459
本期間全面收益總額	-	-	208,459	15,806,412	16,014,871
股份付款	-	1,097,592	-	-	1,097,592
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	<u>325,837,279</u>	<u>12,899,844</u>	<u>(3,442,237)</u>	<u>7,182,572</u>	<u>342,477,458</u>

中期財務資料

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
經營業務(所用)所得之現金淨額	<u>(12,600,999)</u>	<u>6,028,571</u>
投資活動		
自聯營公司收取股息	–	797,000
已收利息	115,377	70,070
添置投資物業	(3,413,772)	(1,365,342)
添置物業、機器及設備	(78,377)	(682,318)
資本開支的已付按金	–	(855,066)
提取銀行存款	15,613,740	2,118,000
投資活動所得之現金淨額	<u>12,236,968</u>	<u>82,344</u>
融資活動		
償還銀行貸款	(1,351,020)	(1,312,442)
已付利息	(669,281)	(798,105)
償還租賃負債	(4,162,572)	(2,026,418)
聯營公司墊款	215,000	–
償還有關連公司款項	(1,250)	(2,615)
融資活動所用之現金淨額	<u>(5,969,123)</u>	<u>(4,139,580)</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,333,154)	1,971,335
現金及現金等價物之轉承	32,243,988	15,039,449
匯率變動之影響	(185,771)	419,571
現金及現金等價物之結轉	<u>25,725,063</u>	<u>17,430,355</u>
乃指：		
銀行結餘及現金	23,905,050	13,435,460
於證券經紀公司持有的活期存款	1,820,013	3,994,895
	<u>25,725,063</u>	<u>17,430,355</u>

1. 呈報基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」，以及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16的適用披露規定編製，並須與截至二零二一年三月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

有關截至二零二一年三月三十一日止年度的財務資料已作為比較資料載入二零二一年的中期報告，其不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。就該等根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第436條須予披露的法定財務報表，更多詳情如下：

本公司已根據公司條例第622(3)條及附表6第3部的規定，將截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表呈交公司註冊處處長。

本公司的獨立核數師已就該等財務報表出具報告。獨立核數師報告並無保留意見；亦無提及獨立核數師在不就報告作保留意見之情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事宜；亦未載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

2. 經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用

未經審核簡明綜合中期財務報表所用的會計政策，與編製本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的年度財務報表時所採用者一致；惟受應用香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則影響者除外。

在本中期期間，於編製本集團的未經審核簡明綜合中期財務報表時，本集團首次應用香港財務報告準則對概念框架之參考的修訂，以及下列由香港會計師公會頒佈，從二零二一年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段

除下文所述者外，於本期間應用經修訂香港財務報告準則，並未對本集團於本期間及以往期間的財務狀況與表現，以及／或簡明綜合財務報表所作披露構成重要影響。

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革－第二階段

該修訂本提供一個實際權宜方法，若因利率基準改革而導致釐定按攤銷成本計量之金融資產或金融負債的合約現金流量的基準變動乃利率基準改革的直接後果，而釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於先前基準(即緊接有關變動前的基準)，則可透過更新實際利率來將該基準變動入賬。

由於本集團的銀行貸款於中期期間概無過渡至相關替代利率，因此該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本的影響(如有)，包括額外披露，將反映於本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的綜合財務報表中。

3. 收入及分部資料

本集團營運及呈報分部劃分如下：

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

中期財務資料
簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料(續)

來自客戶合約之收益劃分

分部	截至二零二一年九月三十日止六個月 (未經審核)		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	9,092,886	—	9,092,886
— 餐飲	3,518,586	—	3,518,586
物業管理服務	—	489,487	489,487
總計	12,611,472	489,487	13,100,959
市場地區			
香港	12,611,472	—	12,611,472
中國內地	—	489,487	489,487
總計	12,611,472	489,487	13,100,959
確認收入的時間			
即時	3,518,586	—	3,518,586
持續	9,092,886	489,487	9,582,373
總計	12,611,472	489,487	13,100,959

3. 收入及分類資料(續)

來自客戶合約之收益劃分(續)

分部	截至二零二零年九月三十日止六個月 (未經審核)		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	6,421,213	—	6,421,213
— 餐飲	2,084,655	—	2,084,655
物業管理服務	—	463,808	463,808
總計	8,505,868	463,808	8,969,676
市場地區			
香港	8,505,868	—	8,505,868
中國內地	—	463,808	463,808
總計	8,505,868	463,808	8,969,676
確認收入的時間			
即時	2,084,655	—	2,084,655
持續	6,421,213	463,808	6,885,021
總計	8,505,868	463,808	8,969,676

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分類資料(續)

分部收入及業績

以下為按呈報及營運分部分析本集團之收入及業績。

	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	總計 港元
截至二零二一年九月三十日						
止六個月(未經審核)						
收入	<u>12,611,472</u>	<u>13,538,392</u>	<u>449,679</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,599,543</u>
分部溢利(虧損)	<u>2,883,307</u>	<u>(5,594,415)</u>	<u>29,848,896</u>	<u>(30,375)</u>	<u>(6,243,535)</u>	<u>20,863,878</u>
未分配盈利或虧損						34
未分配費用						(6,805,861)
未分配財務成本						(234,713)
攤佔聯營公司業績						<u>278,793</u>
除稅前溢利						<u>14,102,131</u>
截至二零二零年九月三十日						
止六個月(未經審核)						
收入	<u>8,505,868</u>	<u>14,824,677</u>	<u>385,796</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,716,341</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,561,356</u>	<u>1,708,647</u>	<u>(7,384,874)</u>	<u>(34,153)</u>	<u>4,677,081</u>	<u>528,057</u>
未分配盈利或虧損						317,601
未分配費用						(5,742,813)
未分配財務成本						(289,460)
攤佔聯營公司業績						<u>357,982</u>
除稅前虧損						<u>(4,828,633)</u>

中期財務資料
簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分類資料(續)

按地區釐定來自外部客戶之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
香港	13,061,151	8,891,664
中國內地	13,538,392	14,824,677
海外	—	—
	26,599,543	23,716,341

4. 除稅前溢利(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：		
核數師酬金	590,000	583,000
確認為開支的存貨成本	1,865,180	1,340,183
物業、機器及設備折舊	1,425,314	1,351,185
使用權資產折舊	797,515	122,261
董事酬金及其他僱員成本：		
— 薪金及其他津貼	7,637,690	6,981,220
— 退休福利計劃供款	562,008	355,535
— 股份付款支出	1,097,592	—
	9,297,290	7,336,755

中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

5. 其他收益、盈利或虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
政府補貼	–	1,414,364
按公平值列入損益賬之金融資產股息收入	550,088	252,530
按公平值列入損益賬之金融資產公平值變動	(6,793,637)	4,424,513
銀行利息收入	115,377	70,070
	<u>(6,128,172)</u>	<u>6,161,477</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港元	二零二零年 (未經審核) 港元
借貸利息	189,816	283,708
租賃負債利息	479,465	514,396
	<u>669,281</u>	<u>798,104</u>

7. 所得稅抵免

由於本集團個別成員公司在此兩期間均有虧損或稅項虧損抵銷應課稅溢利，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，兩期間均為25%。

斐濟企業所得稅根據所得稅法按稅率20%計算。

8. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據截至二零二一年九月三十日止六個月之可歸屬於本公司擁有人之溢利15,806,412港元(二零二零年九月三十日：虧損4,432,484港元)及下列之股份數目計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>732,852,810</u>	<u>610,710,675</u>
計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>733,103,033</u>	<u>610,710,675</u>

計算截至二零二一年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，已就假設轉換所有具潛在攤薄效應之普通股而調整普通股加權平均數。本期間概無重大攤薄影響。

計算截至二零二零年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時，本公司假設尚未行使之購股權不獲行使，因行使會導致每股虧損減少。

9. 股息

董事會已議決不宣派截至二零二一年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二零年九月三十日：無)。

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

10. 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30日的信貸期。

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收貿易賬款		
— 客戶合約	236,314	108,555
— 租賃	10,936,575	1,623,733
	<u>11,172,889</u>	<u>1,732,288</u>

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。

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
0–30日	2,220,566	666,044
31–60日	1,985,121	250,801
超過60日	6,967,202	815,443
	<u>11,172,889</u>	<u>1,732,288</u>

於二零二一年九月三十日，本集團的應收貿易賬款結餘包括賬面總值為8,952,323港元（二零二一年三月三十一日：1,066,244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。

11. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應付賬款	538,514	379,878
其他應付賬款和應計費用	4,346,937	4,814,170
預收租金	106,560	4,002,347
	<u>4,992,011</u>	<u>9,196,395</u>

以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
0–30日	263,480	194,685
31–60日	250,368	157,046
超過60日	24,666	28,147
	<u>538,514</u>	<u>379,878</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

計入其他應付賬款和應計費用為1,404,523港元(二零二一年三月三十一日：2,233,838港元)涉及應計專業費用。

中期財務資料

簡明綜合財務報表附註

12. 銀行借貸

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
有抵押銀行借貸還款期如下：		
— 一年內*	2,762,554	2,722,852
— 一年以上但不超過兩年之期間內*	2,843,187	2,802,174
— 兩年以上但不超過五年之期間內*	—	1,431,735
	5,605,741	6,956,761
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	14,053,920
	19,659,661	21,010,681
減：於一年內到期之款項並列於流動負債中	(16,816,474)	(16,776,772)
一年後到期款項並列於非流動負債中	2,843,187	4,233,909

* 應付款項按貸款協議所載之還款期支付。

銀行借貸按銀行最優惠利率減2.5%及香港銀行同業拆息加1.3%，介乎1.36%至2.88%的浮動利率計息(二零二零年九月三十日：1.54%至3.06%)。

13. 購股權計劃

根據新計劃於二零二一年八月十八日授出的19,600,000份購股權的公平值乃使用二項式期權定價模式計算。該模式的輸入數據如下：

於授出日期的收市價：	0.1250港元
行使價：	0.1272港元
無風險利率：	1.14%
預期年期：	10年
預期波動率：	57.16%
預期股息收益率：	無
提前行使行為：	165%至196%
每份購股權的公平值：	0.04834港元至0.05687港元
公平值總額：	1,097,592港元

14. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
無票面值之普通股		
於二零二零年四月一日	610,710,675	312,890,213
根據配售協議發行新股份(附註)	122,142,135	12,947,066
於二零二一年三月三十一日、四月一日 及九月三十日	<u>732,852,810</u>	<u>325,837,279</u>

附註：於二零二一年三月一日，本公司作出私人配售安排，向獨立私人投資者配售122,142,135股普通股，價格為每股普通股0.106港元，較本公司普通股於二零二一年三月一日的收市價折讓約16.54%。私人配售已於二零二一年三月二十二日完成。

所得款項用於為本公司提供額外營運資金。該等新股份根據本公司於二零二零年九月九日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權而發行，並在所有方面與其他股份享有同等地位。

15. 營運租約

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四年(二零二一年三月三十一日：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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內	17,628,047	26,885,105
第二年	1,519,283	5,448,106
第三年	1,587,033	1,519,000
第四年	119,671	910,000
	<u>20,854,034</u>	<u>34,762,211</u>

上市規則規定提供的附加資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二一年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(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) 於本公司普通股(「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)	總數	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 法團持有)			
邱達偉先生	67,415,576	78,430,299 (附註1)	31,570,000	177,415,875	24.21%
邱詠雅小姐	-	-	23,500,000	23,500,000	3.21%
邱裘錦蘭女士	188,000	-	2,000,000	2,188,000	0.30%
邱華俊先生	-	-	8,100,000	8,100,000	1.11%
蔡偉石先生	3,000,000	-	4,000,000	7,000,000	0.96%
葉成慶先生	-	-	6,000,000	6,000,000	0.82%
吳永鏗先生	-	-	6,000,000	6,000,000	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。

(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。於二零二零年九月九日，股東已通過決議案以更新根據新計劃授出購股權之限額。詳情可參閱本公司日期為二零二零年七月三十一日之通函。

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				於二零二一年九月三十日持有	每股行使價 港元	授出日期	行使期 由	至
	於二零二一年四月一日持有	本期間內授出	本期間內行使	本期間內註銷/失效					
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
	-	7,300,000	-	-	7,300,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
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
	-	7,300,000	-	-	7,300,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
非執行董事									
邱裘錦蘭女士	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
邱華俊先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	4,100,000	-	-	-	4,100,000	0.3570	06/08/2018	06/08/2018	05/08/2028
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
獨立非執行董事									
葉成慶先生	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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
吳永鏗先生	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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
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
	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
僱員總數	800,000	-	-	-	800,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
	<u>64,370,000</u>	<u>19,600,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,970,000</u>				

上市規則規定提供的附加資料

以上授出之購股權並無歸屬期。

根據新計劃，由合共19,600,000股相關股份組成的購股權（「購股權」）已於二零二一年八月十八日授予若干董事及僱員。股份在緊接授出購股權日期前的收市價為0.1240港元。期內授出的購股權詳情載於附註13。除上述已授出的購股權外，截至二零二一年九月三十日止六個月，概無購股權獲授出或行使或註銷或失效。

於本報告日期，本公司有尚未行使的購股權，包括舊計劃及新計劃項下的83,970,000股相關股份，佔當日已發行股份的約11.46%。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，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）之任何股份、相關股份及債券中擁有(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及淡倉；或(c)依據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

以購股權換取未發行股份

於截至二零二一年九月三十日止六個月，沒有任何行使舊計劃或新計劃項下的購股權而發行股份。

主要股東之權益

除於「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」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，於二零二一年九月三十日，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）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 股份之概約 百分比
邱德根先生(已故)(附註1)	實益擁有人／個人權益； 及控制的法團權益／ 公司權益	113,726,476	15.52%
Achiemax Limited(附註1)	實益擁有人／個人權益	72,182,400	9.85%
Energy Overseas Ltd.(附註2)	實益擁有人／個人權益	78,430,299	10.70%

附註：

- 邱德根先生(已故)實益擁有12,491,424股股份。其餘101,235,052股股份中，(i)邱德根先生(已故)全資擁有之多間私人公司共持有100,939,842股股份，當中包括由Achiemax Limited持有之72,182,400股股份；及(ii) Far East Consortium International Limited之全資附屬公司遠東發展有限公司持有295,210股股份。邱德根先生(已故)是以上公司之控權股東，並為Achiemax Limited之董事。
- Energy Overseas Ltd.為由邱達偉先生(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。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，據本公司所知悉，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)或法團於本公司之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。

購買股份或債券之安排

除上文所披露的購股權外，於截至二零二一年九月三十日止六個月之任何時間，本公司或其控股公司或任何其附屬公司或關聯附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

上市規則規定提供的附加資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購回或出售任何該等股份。

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之標準要求寬鬆。經本公司向每位董事作具體查詢後，董事確認，於截至二零二一年九月三十日止六個月，彼等已全面遵守載列於標準守則下的所需標準及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

企業管治

於截至二零二一年九月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「守則」)之所有守則條款，惟下列除外：

- (a) 守則的守則條文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承擔起主席及董事總經理以及行政總裁的角色及職責。董事會認為，現時將主席、董事總經理及行政總裁的職責賦予同一人的架構不會損害本公司董事會與管理層之間的權力及職權平衡。

此外，由於所有重大決策均在諮詢董事會成員及相關董事委員會成員後作出，並且有三名獨立非執行董事提供獨立的觀點，董事會認為有足夠的保障措施來確保董事會內有足夠的權力平衡。

董事會將繼續定期檢討及監察企業管治常規，確保遵守守則並維持本公司高標準的企業管治常規。

- (b) 守則的守則條文A.4.1規定非執行董事應有特定任期但可膺選連任。

現任非執行董事並無固定任期，此點偏離了守則的守則條文A.4.1之規定。然而，根據本公司之組織章程細則第78及第79項，所有董事均須於各股東週年大會上輪值告退。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之要求寬鬆。

審核委員會之審閱

董事會之審核委員會（「審核委員會」）由全體三名獨立非執行董事組成，分別為吳永鏗先生（審核委員會主席）、葉成慶先生及蔡偉石先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報等事宜，包括審閱本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表及本報告。

代表董事會

執行董事、董事總經理及行政總裁
邱達偉

香港，二零二一年十一月二十五日